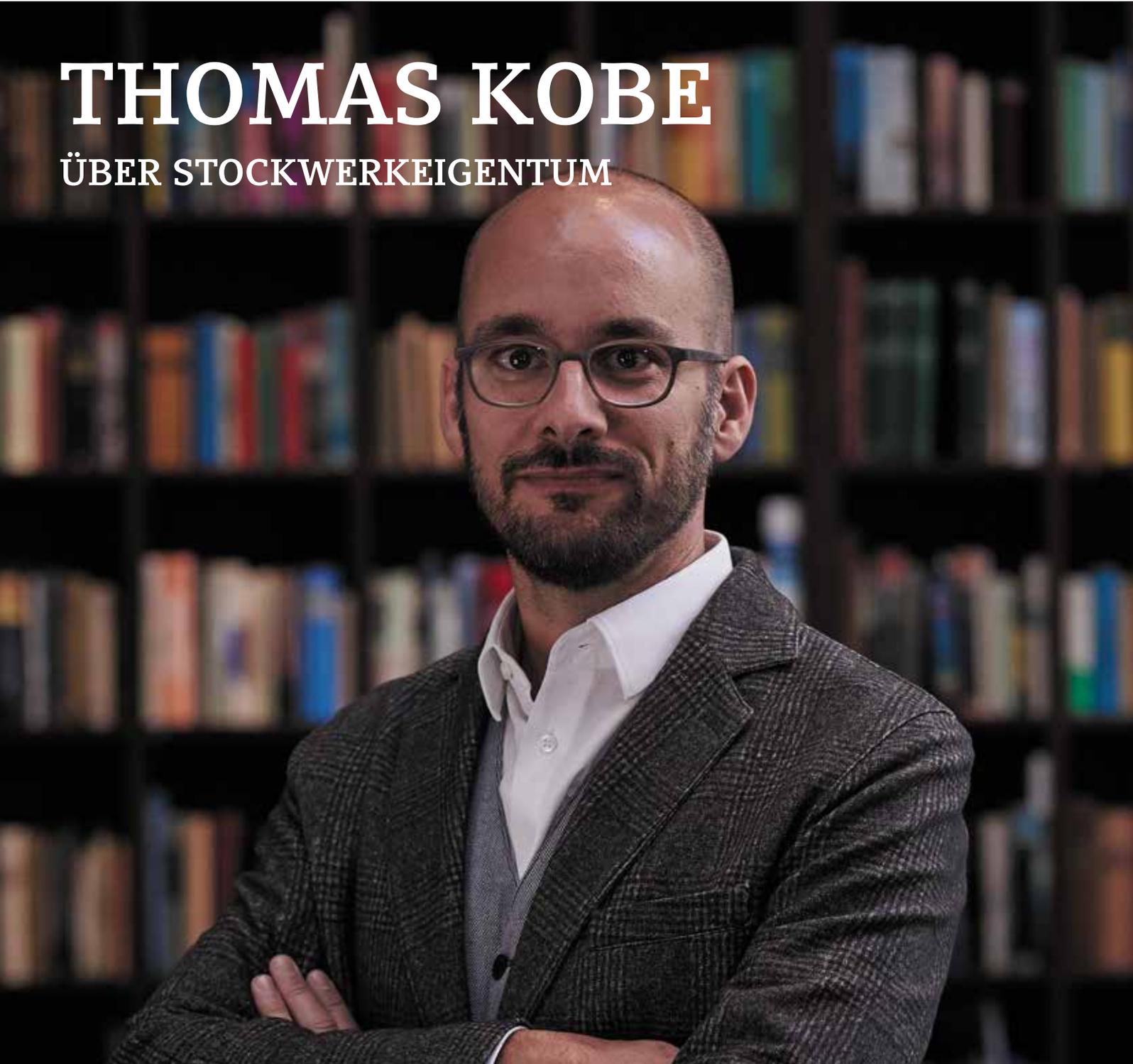


immobilia

THOMAS KOBE

ÜBER STOCKWERKEIGENTUM



IMMOBILIENPOLITIK. Ortsüblicher Mietzins – Kampf gegen Bedeutungslosigkeit.....	10
IMMOBILIENWIRTSCHAFT. Transaktionsmarkt – Luft im System.....	18
BAU & HAUS. Elbphilharmonie Hamburg – Klang als pures Erlebnis.....	40

TRANSPARENZ IST GUT, VERNUNFT IST BESSER



**ANDREAS
INGOLD**
«Die Verschärfung
des Geldwäscherei-
gesetzes wäre ein
unreflektierter
Kniefall vor den
internationalen
Häschern.»

• «Mit Koffern voller Geld auf Einkaufstour am Immobilienmarkt» – so berichteten unsere öffentlich-rechtlichen Sender, finanziert mit unseren Zwangsabgaben, Ende Oktober über die angebliche Geldwäscherei am Immobilienmarkt. Der Zuhörer konnte sich angesichts der einseitigen Kolportage des Eindrucks nicht erwehren, dass es sich bei Maklern, Notaren und Rechtsanwälten um eine Bande von Helfershelfern des organisierten Verbrechens und von ausländischen Potentaten handeln muss. «Voilà! Wir haben es schon immer gewusst.»

Die sogenannte Studie ist voller tendenziöser Behauptungen und dient allein dem Zweck, politischen Forderungen in einem internationalen Kesselstreben zum Durchbruch zu verhelfen. Schon mehrfach ist die Schweiz eingeknickt. Damit wir uns recht verstehen: Ich bin ein Befürworter von Transparenz und verurteile Geldwäscherei und Korruption vorbehaltlos. Die kollektive Verurteilung eines gesamten Wirtschaftssektors ist aber unerhört, zumal keine Fakten vorgebracht werden, die den Vorwurf belegen könnten.

Für unseren Berufsverband gilt seit Längerem: keine Annahme von Bargeld und keine Vermittlung von Immobiliengeschäften mit Bargeldtransaktionen. Mit dem Transfer über ein Schweizer Finanzinstitut ist der Geldwäschereibekämpfung Genüge getan. Alles andere wäre doppelspurig, kostentreibend und schlichtweg unvernünftig. Aber seien wir gewappnet: Die Saat von Transparency International wird im Parlament aufgehen. Wir werden auf jeden Fall dagegenhalten.

Am Rande sei bemerkt, dass die Studie der Organisation durch einen namhaften Schweizer Immobilieninvestor finanziell unterstützt wurde. Da reibt man sich verwundert die Augen.

Andreas Ingold •

➤ **Wir bürgen für Sie!**



**Einfach vermieten mit
100 % Sicherheit**



**Spürbare Entlastung beim
Verwaltungsaufwand**

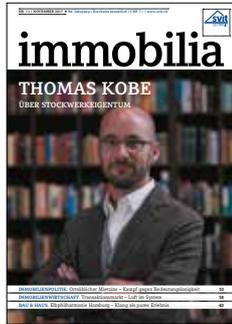


**Einfache Abwicklung
im Schadenfall**

Kostenlose Hotline: ☎ 0800 100 201

**Aduno
Kautio[®]**

Ein Unternehmen der Aduno Gruppe
www.adunokautio.ch



Thomas Kobe, Bauökonom und Architekt (Foto: Urs Bigler)

FOKUS

- 04 «SANIERUNGSSTAU IM STOCKWERKEIGENTUM»**
Thomas Kobe erklärt, wie er den Sanierungsstau beim Stockwerkeigentum mithilfe eines neuen Finanzierungsmodells lösen will.

IMMOBILIENPOLITIK

- 10 KAMPF GEGEN BEDEUTUNGSLOSIGKEIT**
Der Nachweis der Orts- und Quartierüblichkeit des Anfangsmietzins misslingt oft, weil das Gericht unrealistische Anforderungen hat.
- 11 KURZMELDUNGEN**

IMMOBILIENWIRTSCHAFT

- 12 «LANDLORDS» ALS KUNDEN**
Die Bewirtschaftung von Stockwerkeigentum ist im Umbruch. Hinzu kommt, dass viele Punkte im Gesetz nur unzureichend geregelt sind.
- 15 «ZUERST FINANZIERUNG SICHERN»**
Tony Ronchi, Vorstandsmitglied der FK STWE, formuliert Lösungsansätze, wie man Sanierungen von Stockwerkeigentum finanzieren kann.
- 16 DIE KRUX DER BESCHLUSSFASSUNG**
Der Verwalter ist für die Einberufung der Stockwerkeigentümerversammlung zuständig. Doch wann liegt eine Beschlussfähigkeit vor?
- 18 LUFT IM SYSTEM**
Die Rendite von Liegenschaften ist nur teilweise von der Ertragsentwicklung beeinflusst. Wichtiger ist die Entwicklung der Verzinsungen.
- 20 PRAXISTAUGLICHE LÖSUNG**
Die Sicherstellung der Sanierungskosten von STWE-Gemeinschaften ist anspruchsvoll. Ein Werterhaltungsplan soll Abhilfe schaffen.
- 23 DER MONAT IN DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT**

IMMOBILIENRECHT

- 28 WENN NICHT GEZAHLT WIRD**
Das Inkasso stellt den Verwalter vor eine Vielzahl von Rechtsfragen. Der vorliegende Beitrag fasst diese kurz zusammen.
- 32 DIE TALSOHLE IST DURCHSCHRITTEN**
Eigentumswohnungen werden in der Schweiz weniger nachgefragt. Dies geht aus der Online Home Market Analysis (OHMA) hervor.
- 34 INTERNATIONALE NACHFOLGEPLANUNG**
Das Bundesgericht befasste sich mit einer Grundstückübertragung zwischen ausländischen Geschwistern.
- 37 STOCKWERKEIGENTUM AB PLAN**
Beim Kauf von Stockwerkeigentum ab Plan sind spezielle Risiken zu beachten. Dazu gehört die oft ungenügende Sachgewährleistung.

BAU & HAUS

- 40 KLANG ALS PURES ERLEBNIS**
Im grossen Saal der Elbphilharmonie spielen Raumgeometrie, Materialien und Oberflächenstruktur auf harmonische Weise zusammen.
- 42 RECYCLING BEI GEBÄUDELABELN**
Das neue Bürogebäude der Ikea AG wird mit den Gebäudelabeln BREEAM, SNBS und Minergie zertifiziert.
- 44 DIE ÄSTHETIK DES REPETITIVEN**
Der über 40 Meter hohe Hauptsitz der Diakonie Bethanien beeindruckt mit 500 auf die Sichtbetonfassade aufgesetzten Fenstern.
- 47 VERBINDUNG AUF HOHEM NIVEAU**
Auf dem Pilatus Kulm ist ein architektonisches Bijou entstanden: die neue Panoramagalérie.

IMMOBILIENBERUF

- 50 BILDERBUCHKULISSE ENGADIN**
Der Swiss Real Estate Campus 2017 widmete sich den Topthemen Mietrecht und Stockwerkeigentum.
- 52 FIT FÜR STOCKWERKEIGENTUM**
Die Fachkammer Stockwerkeigentum organisierte 2017 vier Workshops, verteilt in den Regionen Zürich, Basel und St. Gallen.
- 53 IMMOBILIENTREUHÄNDER: BESTANDENER HÄRTESTET**
Erstmals seit der überarbeiteten Prüfungsordnung 2012 nahmen zwei Tessiner teil.
- 54 AGGRESSIVE MIETER – WAS TUN?**
Manchmal entstehen Konflikte zwischen Mietern und Bewirtschaftern. Mit der richtigen Vorbereitung lassen sich Übergriffe vermeiden.
- 56 KURSE DER SVIT-MITGLIEDERORGANISATIONEN**
- 58 SEMINARE UND TAGUNGEN**

VERBAND

- 62 ZEHN ERFOLGREICHE JAHRE**
Vor zehn Jahren wurde die FM-Kammer des SVIT gegründet. Ein Rückblick der Vorstandsmitglieder Andreas Meister und Peter Gallmann.
- 66 WICHTIGER LEITFADEN ZUR PRAXIS**
Der Herbstanlass der Fachkammer Stockwerkeigentum bot einen idealen Rahmen zum Erfahrungsaustausch.
- 70 SVIT AARGAU: AUS ALT MACH NEU**
- 75 FK STWE: NEUES AUS DER FACHKAMMER**
- 76 GOOD MORNING FM: FRÜHZEITIGER EINBEZUG DES FM**
- 77 ERFA SEK/SVIT: SNBS – EIN FLEXIBLES LABEL**

MARKTPLATZ

- 59 STELLENMARKT**
- 78 MARKTPLATZ & PRODUKTE-NEWS**
- 82 BEZUGSQUELLENREGISTER**
- 85 ADRESSEN & TERMINE**
- 86 ZUGUTERLETZT / IMPRESSUM**

ZITIERT



„Der Kanton Zürich ist am Ende eines Zyklus. Wir rechnen im nächsten Jahr mit einem Preisrückgang um 0,5%.“

PETER MEIER

Leiter Analytics Immobilien bei der Zürcher Kantonalbank, über den Wohneigentums-Markt im Kanton Zürich (Quelle: Cash-Online, 12.10.17).



**Bestellung
Jahresabonnement**

**12 Ausgaben:
nur CHF 68.00**

E-Druck AG
Simone Feurer
simone.feurer@edruck.ch
Tel. 071 246 41 41



«Sanierungsstau im Stockwerkeigentum»

Thomas Kobe, Architekt und Bauökonom, lancierte mit drei Immobilienfachleuten das Projekt «Sanfin.Solutions». Im Gespräch mit der Immobilia erklärt er, wie sie den Sanierungsstau beim Stockwerkeigentum mithilfe eines neuen Finanzierungsmodells lösen wollen.

DIETMAR KNOFF*

– Sie arbeiten als Bauökonom und Teamleiter bei der b+p Baurealisation AG. Was umfasst Ihr Aufgabenbereich?

– Thomas Kobe: Ich bin als Teamleiter für die Gesamtleitung und das Kostenmanagement von mittleren bis grossen Bauvorhaben verantwortlich.

– Oft scheitert die Sanierung von Stockwerkeigentum daran, dass die Einlagen in den Erneuerungsfonds zu niedrig sind. Warum ist es so schwierig, die Einzahlungssummen pro Eigentümer zu erhöhen?

– Das ist nicht zuletzt deshalb schwierig, weil weder der Erneuerungsfonds noch sein Deckungsgrad gesetzlich vorgeschrieben sind. Es gibt zwar Empfehlungen über den Deckungsgrad vom Hauseigentümerverband, die von circa 0,5% der Gebäudeversicherungssumme ausgehen. Doch dieser Betrag reicht nach unserer Meinung für grössere Sanierungen nicht aus. Deshalb empfehlen wir Beträge von rund einem Prozent einzuzahlen, und dies nicht erst angesichts eines sich abzeichnenden Sanierungsstaus, sondern regelmässig.

– In einem Artikel sagen Sie: «Betroffen sind nicht nur Objekte, die seit Einführung des Stockwerkeigentums

ANZEIGE

TROCKAG
WÄNN'S UMS TROCKNE GAHT

WASSERSCHADENSANIERUNGEN
BAUAUSTROCKNUNGEN
ZERSTÖRUNGSFREIE LECKORTUNG

24H-NOTSERVICE
0848 76 25 24

www.trockag.ch

Dietikon Boniswil
Chur Horw
Muttenz Zofingen



» Die Zwangsgemeinschaft der Wohnungseigentümer wird bei unserem Modell aufgelöst.«



• **BIOGRAPHIE**
THOMAS KOBE

(*1976) Studium der Architektur an Hochschulen in Deutschland und Venedig. Siebenjährige Tätigkeit in einem mittelgrossen Architekturbüro. 2011 Wechsel ins Baumanagement zu b+p Baurealisation AG, Weiterbildung zum Bauökonom, Masterstudiengang in Real Estate Management HWZ und Mitbegründer von Sanfin.Solutions. •

neu gebaut wurden, sondern auch bestehende Mietliegenschaften, die in Stockwerkeigentum überführt wurden». Gerade bei neueren Umwandlungen gäbe es doch die Möglichkeit, die Höhe des Erneuerungsfonds für zukünftige Sanierungen zu definieren.

–In der Tat sind das häufig die Liegenschaften, älter als das Institut des Stockwerkeigentums selbst, welche vor überfälligen Erneuerungszyklen stehen. Meist sind sie vor der Umwandlung nur minimal saniert worden. Und was den Erneuerungsfonds betrifft, die Vorsorge für Sanierung und Erneuerung liegt nicht im Interesse der Verkäufer von Stockwerkeigentum. Hier gilt häufig noch der Grundsatz: Nach mir die Sintflut. Und den Käufern ist das im Kaufprozess zu wenig bewusst. Wer realisiert schon, dass die Erstellungskosten nur

rund 20% der Lebenszykluskosten eines Gebäudes ausmachen.

–Im Rahmen Ihrer Masterthesis, die Sie zum Abschluss Ihres Masterstudiums Real Estate Management an der Hochschule für Wirtschaft Zürich geschrieben haben, entwickelten Sie ein neues Sanierungs- und Finanzierungsmodell für Stockwerkeigentum. Welchen Ansatz verfolgen Sie?

–Unser Ansatz ist das sogenannte «Property-Light-Modell», auch «Kommoden-Schubladen-Modell» genannt, das der Jurist Prof. David Dürr für Neugründungen in den 1990-er Jahren entwickelt hatte. Darin vergleicht Dürr das Stockwerkeigentum mit einer Kommode, bei dem die gemeinschaftlichen Teile der Liegenschaft dem Kommoden-Gestell entsprechen und die einzelnen Wohnungen

(die Sonderrechtsbereiche) den Schubladen. Bei dieser Betrachtung gibt es eine klare Grenze zwischen den gemeinschaftlichen und privaten Bereichen einer Liegenschaft. Dürr entwickelte dieses Konzept mit Unterstützung des Bundesamtes für Wohnungswesen. Das Ziel war Eigentumsförderung dadurch, dass sich auch Menschen mit weniger Eigenkapital Stockwerkeigentum leisten können. Das Ganze funktioniert auch bei bestehenden Stockwerkeigentümergeinschaften mit Sanierungsstau und finanziellen Schwierigkeiten.

–Nach Abschluss des Masterstudiums lancierten Sie mit dem Bauingenieur Silvan Schmid, dem Rechtsprofessor David Dürr sowie dem Betriebsökonom und Studiengangleiter Claudio Müller das Projekt «Sanfin.Solutions». Was waren Ihre Motive?

–Die Idee dieses Produkts zur gleichzeitigen Lösung des Sanierungs- und des Finanzierungsproblems – «Sanfin» eben – entwickelte sich schrittweise. Nach der Abgabe unserer Masterarbeit spürten wir eine grosse Resonanz in der Immobilienwirtschaft. Viele Branchenvertreter ermutigten uns,

ANZEIGE

Mehr Licht!

Jetzt aktuell: Büroleuchten-Aktion



INTERNET
STORE.
CH



das Thema weiter voranzutreiben und vor allem in konkrete Objekte umzusetzen. Und in unserer personellen Zusammensetzung haben wir bei diesem komplexen Thema die baulichen, rechtlichen und finanziellen Herausforderungen im Griff.

– Das «Kommodenmodell» sieht vor, dass ein Investor für die allgemeinen Teile (Kommode) verantwortlich ist und die Bewohner jeweils für ihre Wohnungen (Schubladen). Dafür wollen Sie einen finanzkräftigen Partner mit ins Boot holen, welcher die oft überfälligen Instandsetzungsarbeiten übernimmt. Als Gegenleistung für seinen Kapitaleinsatz erhält er einen Wertanteil an der Liegenschaft. Dies würde bedeuten, dass der Investor beispielsweise gestalterische Entscheide über die Köpfe der Eigentümer hinweg fällt. Sind die Konflikte nicht vorprogrammiert?

– Der Einwand kommt nicht überraschend, doch stellt sich das Problem beim konventionellen Stockwerkeigentum noch stärker. Dort ist man oft der Willkür einer Mehrheit ausgeliefert, während man beim «Kommoden»-Eigentümer immerhin einen Vertragspartner gegenüber hat, dessen

Rechte und Pflichten definiert sind. Doch diese Schnittstellen muss man in Verträgen und Reglementen sauber regeln.

» Es entsteht eine Win-win-Situation für Wohnungseigentümer und Investor. Der Werterhalt des Gebäudes wird langfristig gelöst.«

– Nach Ihrem Modell würde der Investor von den Wohnungseigentümern einen Benutzungszins bekommen. Von welcher Grössenordnung sprechen Sie, und wie hoch ist die Rendite?

– Der Eigentümer zahlt den obligatorischen Hypothekarzins samt Amortisation für seine «Schublade» weiter, die nun aber kleiner und deshalb mit einer geringeren Hypothek belastet ist. Dazu kommen Betriebs- und Nebenkosten, die nach einer energetischen Sanierung sinken werden. Neu kommt eine laufende Abgeltung an

den «Kommoden»-Eigentümer hinzu. Diese besteht aus der Verzinsung des eingebrachten Kapitals, die – vergleichbar mit einem Baurechtszins – an den jeweiligen Immobilien- und Kapitalmarkt angepasst wird. Je nach Höhe dieses Zinses kann auf die Eigentümer eine monatliche Mehrbelastung von vielleicht 500 CHF zukommen. Davon zu unterscheiden sind die Kosten für die aufgestaute Instandsetzung, die Anlass zum Übergang zum Sanfin-Modell sind; sie werden quasi als Eintrittsgeld vom Kommoden-Partner, dem Investor, übernommen.

– Wenn die Eigentümer neben der Einlage in den Erneuerungsfonds noch den Benutzungszins zahlen müssen, erhöht das ihre finanzielle Belastung. Was denken die Eigentümer über Ihr Modell?

– Unser Modell berührt neben finanziellen, rechtlichen auch Aspekte der Gruppendynamik. Wenn es um Wohnungen geht, die Eigentümer selber nutzen, fallen ihre Entscheidungen oft emotional aus. Unser Modell vermeidet aber die im normalen Stockwerkeigentum häufig anzutreffenden Interessenkonflikte inner-

» Wir wollen Stockwerkeigentümer und Investoren zusammenbringen.«



halb der Gruppe, was die Problemlösungen erleichtern kann. Aber ich gebe zu, dass uns viele Eigentümer zunächst mit einer Portion Skepsis begegnen. Am Ende wird jedoch eine vielleicht langjährige blockierte Situation gelöst. Die allgemeinen Teile der Liegenschaft werden ohne Kapitaleinsatz der Stockwerkeigentümer saniert. Der Wert der Liegenschaft steigt und wird nachhaltig gesichert. Für die Wohnungseigentümer und den Investor entsteht eine Win-win-Situation.

– Angenommen ein Eigentümer verkauft seine Wohnung. Müsste der Nachfolger die Zinspflicht gegenüber dem Investor übernehmen?

– Ja, grundsätzlich übernimmt der neue Wohnungseigentümer die Konditionen des jeweils gültigen Vertrags. Theoretisch denkbar wäre auch eine Änderung des Wertquoten-Verhältnisses zwischen dem einzelnen Wohnungskäufer und dem Investor, so dass die entsprechende Zinspflicht entsprechend erhöht oder reduziert werden könnte.

– Sie argumentieren, wenn die allgemeinen Gebäudeteile von professioneller Hand saniert würden, bliebe der Liegenschaftswert erhalten. Wäre dies

auch der Fall, wenn einzelne Eigentümer ihre Wohnungen vernachlässigen? Darauf hätten die Investoren keinen Einfluss.

– Das könnte schon sein, mindert aber weder den Wert der anderen Wohnungen noch der gemeinschaftlichen Teile der Liegenschaft. Lediglich der Wert der einzelnen vernachlässigten Wohnung wird minimiert. Dafür ist jeder Wohnungseigentümer selber verantwortlich.

– Während der Recherche las ich, dass Sie Ihr «Kommodenmodell» bis jetzt noch nicht anwenden konnten. Warum zögern die Investoren?

– Nicht die Investoren zögern, sondern die Wohnungseigentümer. Wir haben zahlreiche Gespräche mit Verwaltungen, Investoren und Banken geführt. Viele würden uns Kapital für unser Modell zur Verfügung stellen. Vor allem institutionelle Investoren, wie beispielsweise Pensionskassen oder Versicherungen, könnten sich damit zukünftig einen neuen Anlagemarkt erschliessen, bei dem das Leerstandsrisiko praktisch nicht existent wäre. Unsere Herausforderung ist, geeignete Stockwerkeigentümergeinschaften zu finden, die bereit sind, ein Pilotprojekt zu starten.

– Sie deuten an, dass die juristische Umsetzung des Modells schwierig sei. Welche Probleme meinen Sie?

– Bei unserem Modell sind die Investoren im Grundbuch nebst den Wohnungseigentümern ebenfalls als Eigentümer eingetragen, wie vorhin erwähnt als Gegenwert und Sicherheit für ihren Kapitaleinsatz. Dies ist im konventionellen Stockwerkeigentumsrecht des ZGB so nicht vorgesehen, weshalb wir entsprechende Ersatzstrukturen entwickeln mussten. Zudem sind in einem Nutzungsreglement die gegenseitigen Rechte und Pflichten in einer neuartigen Weise zu definieren, nämlich, dass die Stockwerkeigentümer für ihre Wohnungen zuständig sind und die Investoren für die gemeinschaftlichen Teile der Liegenschaft. Und abgesehen von einer gewissen Komplexität dieser Struktur als solcher, braucht es für deren juristische Bewerkstelligung jeweils die Einstimmigkeit aller Stockwerkeigentümer. ●



DIETMAR KNOPF

Der diplomierte Architekt ist Redaktor der Zeitschrift Immobilien.

Spitzenleistung mit Weitblick: Das Glasfaserkabelnetz von UPC

- ✓ Top-Geschwindigkeiten mit **bis zu 500 MBits/s** flächendeckend, auch auf dem Land.
- ✓ **Flächendeckende Verfügbarkeit des Grundangebots** (Basic TV, Radio) mit jeder Anschlussdose und ohne Set-Top-Box.
- ✓ **Liegenschaftsanschluss schweizweit möglich**
- ✓ **Service- und Unterhalts-Garantie** bis zur Anschlussdose ohne Zusatzkosten.
- ✓ **Zukunftssichere Netztechnologie**, welche die Deckung des wachsenden Bandbreitenbedarfs dauerhaft gewährleistet.

Weitere Infos unter:

upc.ch/kabelanschluss

058 388 46 00 (Netzanschluss)



upc

Kampf gegen Bedeutungslosigkeit

Der Nachweis der Orts- und Quartierüblichkeit des Anfangsmietzinses misslingt vor Gericht praktisch ausnahmslos, weil das Bundesgericht die Anforderungen unrealistisch hochgeschraubt hat. Nun soll der Gesetzgeber seinem ursprünglichen Willen Nachdruck verleihen.

IVO CATHOMEN* •

GERICHTSURTEILE FERN DES GESETZGEBERWILLENS. Vermieter, die in der Schlichtungs- oder Gerichtsverhandlung den Nachweis der Orts- und Quartierüblichkeit des Anfangsmietzinses erbringen wollen, kämpfen einen praktisch aussichtslosen Kampf. Ein nun veröffentlichtes Gutachten* von Mietrechtsexperte Dr. Beat Rohrer im Auftrag des SVIT Schweiz zeigt auf, wie das Bundesgericht mit seiner eigenwilligen Auslegung des Gesetzes eine Hierarchie geschaffen und die Anforderungen an den Nachweis die Orts- und Quartierüblichkeit hochgeschraubt hat.

Das Gutachten legt in einer Auslegeordnung dar, dass der Gesetzgeber im Bereich der Mietzinsgestaltung den Missbrauchsbegriff auf zwei Pfeiler stützen wollte – einen, der sich an der Kostensituation orientiert und einen zweiten, gleichrangigen, der im weitesten Sinn Bezug nahm auf den Markt. Der Gesetzgeber hat es indessen versäumt, das Kostenkriterium des angemessenen Ertrages und das gegenseitige Verhältnis der einzelnen Missbrauchskriterien zu präzisieren. Das Bundesgericht hat die ihm delegierte Aufgabe sehr weit interpretiert, «mit Sicherheit aber nicht auf der Basis des erkennbaren gesetzgeberischen Willens», erläutert Beat Rohrer. Er kommt zum Schluss, dass das oberste Gericht mit übertrieben hohen Anforderungen an die Vergleichbarkeit von Mietobjekten und an die Substantiierung bzw. den Nachweis der einzelnen Vergleichskriterien die Orts- oder Quartierüblichkeit faktisch aus dem Gesetz eliminiert hat.

GUTACHTEN DES SVIT. Das Swiss Real Estate Institute der Hochschule für Wirtschaft HWZ bietet darum seit diesem Jahr für SVIT-Mitglieder auf Vergleichsobjekten und detailliertem Kriterienkatalog basierende Expertisen an, die in Schlichtungs-

und Gerichtsverhandlungen als Parteigutachten eingesetzt werden können. Dass hier die Immobilienwirtschaft ihren Vermietern Unterstützung bietet, ist auch dem Mieterverband nicht verborgen geblieben.

Der Vordenker des Mieterverbandes, Niklaus Scherr, wettete bereits im «Mieten+Wohnen»: «Unter dem Deckmantel der Wissenschaftlichkeit wollen die Grossen des schweizerischen Immobiliengeschäfts ihre Preispolitik als Norm auf dem Mietwohnungsmarkt durchsetzen. Ein klassischer Fall von Kartellpolitik. Vielleicht sollte da die Wettbewerbskommission des Bundes einmal genauer

» Der SVIT Schweiz hat das Thema Orts- und Quartierüblichkeit im vergangenen Jahr auf seine Agenda gesetzt und den Vorstoss massgeblich unterstützt.

hinschauen.» Scherr blendet geflissentlich aus, dass es sich beim Nachweis der Orts- und Quartierüblichkeit um ein vom Gesetzgeber vorgesehenes Instrument bei der Missbrauchsüberprüfung handelt. Das ist ihm aber angesichts der Bedeutungslosigkeit des Instruments nicht zu verdenken. Hier haben den Mietern wohlgesonnene linke Richter ganze Arbeit geleistet.

Beat Rohrer schreibt dazu in seinem Gutachten: «Es ist im Prozessrecht durchaus vorgesehen, dass von einer Prozesspartei Expertisen eingereicht werden können. In der mieterfreundlichen Literatur wird jedoch die Auffassung vertreten, eine Expertise als Beweismittel zum Nachweis der orts- oder quartierüblichen Mietzinse sei generell nicht zulässig. Die entsprechenden Verweise auf Urteile des Bundesge-

richtes erweisen sich allerdings nicht als einschlägig.» Beim SVIT war man sich früh bewusst, dass die Dienstleistung der Vergleichsexpertise eine wichtige und sinnvolle Dienstleistung an die Mitglieder ist und diese den Behörden und Richtern aufzeigt, dass solche Ergebnisse wichtige Erkenntnisse bei der Entscheidungsfindung liefern und den Aufwand massiv verringern. Aber es durfte nicht dabei bleiben.

POLITISCHE VORSTÖSSE. Nun kommt auf politischer Ebene Bewegung in die Sache – auch dank der Initiative und des unbeirrten Lobbyierens des SVIT Schweiz, der

das Thema auf seine politische Agenda gesetzt hat. Hans Egloff hat in der Herbstsession eine parlamentarische Initiative unter dem Titel «Beweisbare Kriterien für die Orts- und Quartierüblichkeit der Mieten

schaffen» eingereicht. Immobiliena berichtete darüber in der Oktober-Nummer. Hans Egloff und seine Mitinitianten wollen damit erreichen, dass der Gesetzgeber das Heft wieder in die Hand nimmt und die Anforderungen an den Nachweis der Orts- und Quartierüblichkeit konkretisiert.

Hans Egloff begründet seinen Vorstoss damit, dass die Gerichte derart hohe Anforderungen an die Detaillierung der Vergleichskriterien stellen, dass der Beweis mit vernünftigem Aufwand nicht erbracht werden kann. Die Datenbeschaffung fremder Mietobjekte sei ebenso unmöglich wie der Prüfungsaufwand für die Gerichte und Schlichtungsbehörden unverhältnismässig. Um die gesetzlich vorgesehene Messlatte für die Prüfung der Zulässigkeit bzw. Missbräuchlichkeit der Mieten wieder

ANZEIGE



HERSBERGER EXPERTS
REAL ESTATE VALUATION

Kontakt

Dr. David Hersberger | Schützenweg 34 | 4123 Allschwil
Telefon +41 (0)61 483 15 51 | www.hersberger.com

Was ist Ihre Immobilie wert?

Regional verwurzelt – Überregional tätig
für Wohn-, Geschäfts- und Industrieliegenschaften

praktikabel zu machen, seien die Kriterien für den Vergleich im Gesetz entsprechend festzulegen.

Der parlamentarische Vorstoss verleitet den «Tages-Anzeiger» Anfang Oktober zu der rechtshistorisch wenig fundierten Schlagzeile «Hauseigentümer greifen Rechte der Mieter an». Geht man auf die Entstehungsgeschichte der betreffenden Artikel im Obligationenrecht zurück, zeigt sich, dass der nun lancierte Vorstoss dem Willen des Gesetzgebers entsprochen hat.

Mit der Initiative soll somit das Gesetz konkretisiert und praktikabel gemacht werden, aber Widerstand ist ihr gewiss. Mietervertreter werden alles unternehmen, den Marktvergleich als Kriterium für die Missbräuchlichkeit aus der Gerichtspraxis fernzuhalten. Sie haben bereits vorsorglich ein Referendum angekündigt.

Mietervertreter wehren sich vehement gegen eine Aufwertung des einzigen verbleibenden Elements in der Mietgesetzgebung, das einen gewissen Bezug auf den Markt nimmt. Die Absicht ist klar: Solange die Anforderungen an den Nachweis hochgehalten werden können, gilt am Markt faktisch die Kostenmiete bei Neuvermietungen. •

* Beat Rohrer: «Orts- und Quartierüblichkeit», SVIT Schweiz (Hrsg.), Oktober 2017, kostenlos abzurufen unter: www.svit.ch
> Publikationen > Studien/Gutachten

INHALT DER PARLAMANTARISCHEN INITIATIVE

Konkret fordert Hans Egloff, dass Artikel 269a OR durch einen neuen Absatz wie folgt zu ergänzen ist:

- Massgeblich für die Ermittlung der orts- und quartierüblichen Mietzinse sind die Mietzinse für Wohn- und Geschäftsräume, die nach Lage, Grösse, Ausstattung, Zustand und Bauperiode mit der Mietsache vergleichbar sind.
- Hinsichtlich der Bauperiode von Mietobjekten sind solche in vor 1930 erstellten Gebäuden vergleichbar; solche in nach 1930 erstellten Gebäuden sind mit Gebäuden, die 20 Jahre früher oder später erstellt wurden, vergleichbar.
- Zustand und Ausstattung sind mit drei Kategorien (einfach, gut, sehr gut) zu bewerten. Der Richter gleicht mit Bezug auf einzelne Merkmale fehlende Eigenschaften nach seinem Ermessen durch die Berücksichtigung anderer, zusätzlicher oder höherwertiger Eigenschaften aus.
- Genügend differenzierte amtliche oder branchenetablierte Statistiken sind zum Nachweis zuzulassen.
- Der Nachweis der Orts- und Quartierüblichkeit des Mietzinses kann mittels drei zum Vergleich tauglichen Objekten erbracht werden.



***IVO CATHOMEN**
Dr. oec. HSG, ist leitender Redaktor der Zeitschrift Immobilien.

SCHWEIZ

WENIGER SCHLICHTUNGSFÄLLE

Die paritätischen Schlichtungsbehörden in Miet- und Pachtangelegenheiten haben 12 861 Schlichtungsverfahren im 1. Halbjahr 2017 eingeleitet. Im Vergleich zum 2. Halbjahr 2016 ist dies ein Rückgang um 71 Neueingänge, im Vergleich zum 1. Halbjahr 2016 (13 820) gar ein solcher von über 1000 Fällen. Im 1. Semester 2017 sind 12 967 Fälle erledigt worden, 6163 waren Mitte 2017 noch pendent. Die häufigsten erledigten Fälle bezogen sich auf Forderungen auf Zahlung (2128 Fälle), ordentliche Vertragskündigung (1839) und Mängel an der Mietsache (840).

AHV-NUMMER AUF DEM GRUNDBUCHAMT

Die nationalrätliche Rechtskommission (RK-N) hat sich im Rahmen der Vorlage zur Modernisierung des Grundbuchs mit 15 zu 10 Stimmen für die Verwendung der AHV-Nummer im Grundbuch ausgesprochen. Strittig war insbesondere die Frage, ob die verschiedenen Grundbuchämter die AHV-Nummer als Personenidentifikator verwenden dürfen, wie dies der Bundesrat in seiner Botschaft vorgeschlagen hatte, oder ob der Bund einen sektoriellen Personenidentifikator schaffen sollte, wie dies der Ständerat gefordert hatte. In Kenntnis eines neuen Gutachtens entschied sich die RK-N nun für die Freigabe der Verwendung der AHV-Nummer durch die Grundbuchämter. Eine Minderheit der Kommission gewichtet jedoch die Vorteile eines sektoriellen Identifikators nach wie vor höher.

KEINE FORMULARE FÜR STAFFELMIET-VERTRÄGE

Die Rechtskommission des Nationalrats hat ohne Gegenstimme beschlossen, der parlamentarischen Initiative von Nationalrat Karl Vogler (CVP OW) «Keine unnötigen Formulare bei gestaffelten Mietzinserhöhungen» Folge zu geben.

FAKSIMILE-UNTERSCHRIFT MIT WIDERSTAND

Weniger klar war die Rechtskommission des Nationalrats in Sachen parlamentarischer Initiative Olivier Feller (FDP VD) «Mietvertragsrecht. Auf mechanischem Wege nachgebildete Unterschriften für zulässig erklären». Die Kommission gab dem Vorstoss mit 17 zu 6 Stimmen Folge.

HAFTUNGSREGELN IN DER WARTESCHLAUFE

Ohne Gegenstimme beantragt die nationalrätliche Rechtskommission der grossen Kammer, die Frist zur Ausarbeitung eines Erlassentwurfs im Sinne der parlamentarischen Initiative Petra Gössi (FDP SZ) «Für verbindliche Haftungsregeln beim Kauf neuer Wohnungen» bis zur Wintersession 2019 zu verlängern.

UMNUTZUNG VON STÄLLEN

Die Raumplanungskommission des Nationalrates will, dass gewisse nicht mehr benötigte Ställe und Scheunen massvoll umgebaut werden können. Sie heisst die allgemeine Stossrichtung der Motion ihrer Schwesterkommission gut, die verlangt, dass die Kantone solche Umnutzungen zulassen können, sofern dies in ihrer Planung vorgesehen ist.

«Landlords» als Kunden

Die Bewirtschaftung von Stockwerkeigentum ist im Umbruch: Viele Punkte sind im Gesetz nur unzureichend geregelt. Hinzu kommen drängende Fragen, ob das Geld für eine Sanierung reicht und wie man Mehrheiten für eine bauliche Erneuerung gewinnt.



Mein Garten oder dein Garten? – Stockwerkeigentümer sind keineswegs Alleineigentümer, sondern Miteigentümer einer Liegenschaft (Bilder: fotolia).

JÜRIG ZULLIGER*

DISKUSSIONEN OHNE LÖSUNG. Das Mehrfamilienhaus, von dem hier die Rede ist, stammt aus den frühen 1970er-Jahren. Es ist ein typischer Bau aus der Hochkonjunktur – damals ein überdurchschnittlicher Standard, heute sanierungsbedürftig. An der Fassade sind überall Risse sichtbar, die Holzfenster sind längst abgewittert. Das Dach und die Leitungen müssten dringend erneuert werden. Auch die Gebäudehülle und die Fenster dürften nicht mehr dem Stand der Technik entsprechen. Gut möglich, dass im Zug von Sanierungen höhere Anforderungen an die Dämmung umzusetzen wären.

Ein Experte der Gebäudeversicherung ist auch schon vorstellig geworden: Für allfällige Schäden an den veralteten Wasserrohren will die Versicherung nicht mehr haften, wenn die Leitungen nicht innert nützlicher Frist ersetzt werden. Ein

Architekt hat im Auftrag der Stockwerkeigentümer erste Abklärungen getroffen und grobe Kostenschätzungen unterbreitet. Doch die Diskussionen in der Gemeinschaft der Miteigentümer erweisen sich als schwierig: Die einen wollen die anstehenden baulichen Sanierungen lieber

» Problematisch sind diejenigen Stockwerkeigentümer, die sich gegenüber dem Bewirtschafter analog wie Mieter verhalten.«

WOLFGANG STIEBELLEHNER, LIVIT AG

noch auf die lange Bank schieben. Die anderen, angeführt von einem neu eingezogenen Stockwerkeigentümer, streben ge-

rade umgekehrt eine Maximalvariante mit Sanierung und eigener Photovoltaik-Anlage auf dem Dach an.

DROHT STOCKWERKEIGENTUM ZU «VERLOTTERN»? Die Bestimmungen zum Stockwerkeigentum sind 1965 ins ZGB auf-

genommen worden. Es versteht sich von selbst, dass nach über 50 Jahren laufend weitere Gebäude in eine Phase grösserer Sanierungen kommen. Zahlreiche Medienartikel erwecken den Eindruck, dass es fast überall an den

Fassaden von Stockwerkeigentümergeinschaften bröckelt. Stockwerkeigentümer würden «in einen Hammer laufen», titelte der «Tages-Anzeiger». Zitiert wurden Expertenmeinungen: In vielen Fällen würde das Geld im Erneuerungsfonds nicht reichen, um die Sanierungen an die Hand zu nehmen. Doch wie ernst ist es wirklich?

Thomas Oberle, Jurist beim Hauseigentümergebiet Schweiz (HEV), sieht es weniger dramatisch: «Von einem

ANZEIGE

www.visualisierung.ch



Sanierungsstau, wie er oft herbeigerechnet wird, sind wir weit entfernt.» Natürlich könne es wegen Streitfällen zu Verzögerungen kommen. «Das passiert aber meines Wissens nicht allzu häufig», so Oberle.

Auch Tony Ronchi von der Basler trimag Treuhand-Immobilien AG relativiert solche Presseberichte: «Es ist eine Minderheit von Stockwerkeigentümergeinschaften, die tatsächlich akute Probleme mit dem Unterhaltszustand ihrer Liegenschaften haben.» Da sich aber der Alterungsprozess der Gebäude fortsetze, könnte künftig die Zahl der Problemfälle zunehmen (siehe nachfolgendes Interview). Dominik Romang, Rechtsanwalt und Präsident des Schweizer Stockwerkeigentümergeinschaftenverbandes, hält dazu fest: «Die Einschätzungen, dass dringend nötige Sanierungen im Stockwerkeigentum oft blockiert sind, werden oft aufgebauscht.» Romang räumt aber ein, dass die Sanierungen frühzeitig und gründlich geplant werden müssen. «Dabei spielen die von den Stockwerkeigentümern eingesetzten Verwaltungen eine zentrale Rolle», sagt er. Diese müssten professionell agieren und die entsprechenden Planungen an die Hand nehmen.

ZIELKONFLIKTE VORPROGRAMMIERT. Für die zuständigen Bewirtschafter ist es immer wieder eine Gratwanderung, welche Prioritäten sie setzen wollen. Einerseits sind sie den Auftraggebern, eben der Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer, verpflichtet. Andererseits ist es elementarer Teil ihres Mandats, den Wert der Gebäude zu erhalten und in den branchenüblichen Zyklen kleinere oder grössere Sanierungen vorzusehen.

Wolfgang Stiebellehner, Leiter Bewirtschaftung bei der Livit AG, sagt dazu: «Problematisch sind diejenigen Stockwerkeigentümer, die sich gegenüber dem Bewirtschafter analog wie Mieter verhalten.» Wenn dann auch noch das Geld eher knapp ist, erweist sich die langfristige Werterhaltung des Gebäudes als knifflige Aufgabe. Immer häufiger kommt es anscheinend vor, dass bei Sanierungsplanungen Stockwerkeigentümer auf eigene Initiative Offerten einholen und Kostenvergleiche anstellen. «Offenbar will man mit einer Vielzahl von Offerten die Tatsache verdrängen, dass Investitionen und Unterhaltsarbeiten ihren Preis haben», warnt Wolfgang Stiebellehner.

Ein weites Themenfeld, das die Verwaltungen ebenfalls stark fordert, sind all die Schnittstellen im Bereich der Sondernutzungsrechte. In der Praxis sind gewisse Garten- und Kellerabteile, Dachterrassen, Parkplätze oder weitere Aussenräume einzelnen Stockwerkeigentümer zur Benutzung zugewiesen. Wie diese ausschliesslichen Benützungrechte auszulegen sind, wirft allerdings viele Fragen auf. Was, wenn zum Beispiel ein Stockwerkeigentümer «seinen» Gartenanteil eines Tages komplett umpflanzt? Oder wenn er ein grosses Trampolin aufstellt und auf unbestimmte Zeit stehen lässt? Juristisch gesehen wäre die Verwaltung gehalten, über die Einhaltung des Reglements der Stockwerkeigentümergeinschaft zu wachen. In diesem grundlegenden Dokument sind unter anderen die Stimmrechte und eben auch die Benutzung von Gärten, Tiefgaragen und Abstellplätzen geregelt. So kommen die Verwalterinnen und Verwalter nicht darum herum, den einzelnen Eigentümern ihre Grenzen aufzuzeigen. Das ist in der Praxis oft nicht einfach, weil ja die betreffenden Stock-

werkeigentümer und Kunden zugleich die Auftraggeber der Verwaltung sind.

GESETZESREFORM NÖTIG? Solch praktische Fragen hatte der Gesetzgeber im Jahr 1965 wohl kaum im Blick – im Gegenteil. Die gesetzlichen Bestimmungen sind quasi am Schreibtisch formuliert und entworfen worden. Als Ideal hatte man damals die Umnutzung bestehender Liegenschaften zu Stockwerkeigentum vor Augen. Spätere Gesamtsanierungen oder gar die Frage von Ersatzneubau waren damals schlicht kein Thema. Auch die komplexen Abläufe bei einem Kauf ab Plan hatten die Gesetzgeber damals nicht im Blick, sondern gingen von der Begründung von Stockwerkeigentum in schon bestehenden Gebäuden aus. «Sämtliche Fachpersonen, die praktisch und alltäglich mit Stockwerkeigentum zu tun haben, sehen einen Reformbedarf», betont Tony Ronchi.

Als weiteres triftiges Argument nennt er die teils sehr hohen Anforderungen für einstimmige Beschlüsse. Die allfällige Verlängerung eines Baurechtsvertrags setzt zum Beispiel diese Einstimmigkeit voraus. In grösseren Stockwerkeigentümergeinschaften wird es aber kaum möglich sein, dieses Quorum in einer Abstimmung zu erreichen. Viele Experten sehen im Übrigen Handlungsbedarf beim Erneuerungsfonds. «Dieser Fonds müsste gesetzlich für obligatorisch erklärt werden», so Ronchi. Auch eine gewisse Mindesteinlage müsste nach seiner Meinung vorgegeben werden. Faustregeln, wie etwa jährlich 0,2 bis 0,5% des Gebäudeversicherungswertes, würden meist bei Weitem nicht ausreichen. Ob allerdings griffigere gesetzliche Regeln politisch mehrheitsfähig sind, ist derzeit völlig offen. Jedenfalls ist in Fachkreisen über allzu konkrete Anstrengungen für eine Gesetzesreform derzeit nichts bekannt. Die Abklärungen dazu seien noch «im Gang», sagt dazu eine Sprecherin des Bundesamtes für Justiz in Bern. ●

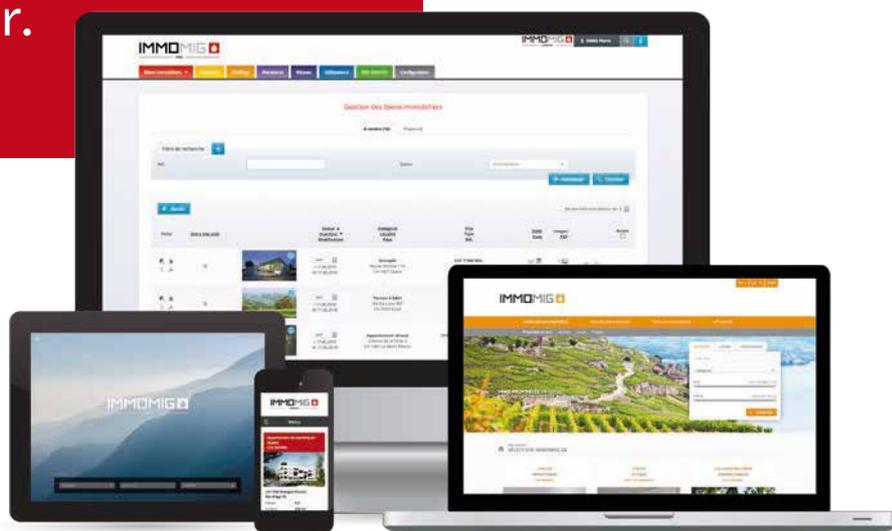


***JÜRIG ZULLIGER**

Der Autor, lic. phil. I, ist Fachjournalist und Buchautor mit dem Themenschwerpunkt Immobilien und Immobilienwirtschaft.

BRAUCHEN SIE EINE NEUE WEBSEITE?

Immomig AG ist DIE
professionelle Adresse
für Immobilienmakler.



Ihr Auftritt im Internet ist ein wichtiges Kommunikationsmittel. Da die Website mit der Software synchronisiert ist, sparen Sie kostbare Zeit bei der Veröffentlichung Ihrer Inserate und der Beantwortung Ihrer Kontaktanfragen!

Rufen Sie uns an für eine **unverbindliche Demo!**

immomig.ch | info@immomigsa.ch | 0840 079 079



IMMOBILIENPORTAL



IMMOBILIENSOFTWARE



PROFESSIONELLE WEBSITE

«Zuerst Finanzierung sichern»

Viele Gebäude im Stockwerkeigentum sind in die Jahre gekommen. Mit den anstehenden Sanierungen steigen die Anforderungen an die Bewirtschafter. Das Vorstandsmitglied der Fachkammer Stockwerkeigentum Tony Ronchi formuliert Lösungsansätze.

JÜRIG ZULLIGER •

– Herr Ronchi, immer mehr Gebäude im Stockwerkeigentum kommen in eine Erneuerungsphase. Muss sich eine Verwaltung heute zusätzlich zum normalen Verwaltungsmandat auch um Zustandserfassung und Erneuerung des Gebäudes kümmern?

– Tony Ronchi: Ich will nicht ausschliessen, dass einzelne Verwaltungen ihr Mandat quasi als «Vollservice» interpretieren und auch Erneuerungsplanungen etc. darin miteinschliessen. Nach meiner Meinung sind aber solche komplexen Zusatzaufgaben im üblichen Verwaltungsmandat nicht inbegriffen. Ich würde empfehlen, dass der Verwalter einen solchen Planungsauftrag separat vereinbart. Im Rahmen der Bewirtschaftung gibt es aber gewisse Schnittstellen. So ist es Aufgabe des Verwalters, den Zustand des Gebäudes laufend im Auge zu haben und in die Zukunft zu blicken – wie gross ist der Unterhaltsaufwand? Wann könnten welche Massnahmen fällig werden? Die Verwaltung sollte die Stockwerkeigentümergeinschaft darüber informieren.

– Was sind die grössten Hindernisse in der Praxis?

– Oft geht vergessen, dass parallel zur normalen Alterung von Gebäuden auch ein Alterungsprozess der Bewohnerschaft läuft. Wenn eines Tages grössere Eingriffe am Gebäude anstehen, sind viele Stockwerkeigentümer beruflich bereits im Ruhestand. Finanziell gibt es für sie oft gar keinen Spielraum, eine Renovation über eine Aufstockung der Hypothek zu finanzieren. Die finanzielle Tragbarkeit ist nach der Pensionierung oft nicht ausgewiesen. So erweist sich in der Praxis die Finanzierung als das grösste Hindernis. Der Erneuerungsfonds ist oft zu wenig dotiert. Viele Leute denken, sie würden dann die nötigen Mittel für eine grössere Sanierung bereitstellen, wenn es so weit ist. Nach meiner Erfahrung ist es daher entscheidend, dass der Erneuerungsfonds frühzeitig und ausreichend geöffnet wird.

– Welche Fehler sollte man bei diesen Planungen vermeiden?

– Nach meiner Erfahrung sind Sanierungen oft erst dann mehrheitsfähig, wenn auch die Finanzierung gesichert ist. Der Verwalter sollte daher vor dem Start einer konkreten Planung für bauliche Erneuerungsarbeiten die Finanzierung sicherstellen.

• BIOGRAPHIE TONY RONCHI

ist eidg. dipl. Immobilienreuhänder sowie MAS Real Estate Management und VR-Präsident der trimag Treuhand-Immobilien AG. Tony Ronchi ist auch Vorstandsmitglied der Fachkammer Stockwerkeigentum beim SVIT.



– Die grossen Verwaltungen setzen heute vermehrt auf Digitalisierung und Effizienzsteigerung – ein gangbarer Weg auch für Stockwerkeigentum?

– Die Skalenerträge, die mit grösseren Mandaten von Mietwohnungen, insbesondere mit institutionellen Investoren

» Nach meiner Erfahrung ist es entscheidend, dass der Erneuerungsfonds frühzeitig und ausreichend geöffnet wird.«

möglich sind, dürfte es beim Stockwerkeigentum kaum geben. Die Anforderungen und auch die Voraussetzungen bei den einzelnen Stockwerkeigentümergeinschaften sind dazu viel zu unterschiedlich. Ich nehme an, dass sich vor allem kleinere Unternehmen auf Stockwerkeigentum spezialisieren werden.

– Sind die Verwaltungshonorare in der Praxis unter Druck?

– Das Verwaltungsmandat und das Honorar werden normalerweise zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses vereinbart. Sofern die Stockwerkeigentümer mit der Verwaltung zufrieden sind, kommen sie später kaum wieder auf das Honorar zurück. Die Leistung und folglich die Zufriedenheit müssen stimmen. Was der Branche aber etwas Sorge bereitet, sind die vermehrt auftretenden Quereinsteiger. Ähnlich wie in der

Vermittlung von Immobilien suchen viele Leute im Immobilienbereich ein neues Auskommen, auch im Bereich der Bewirtschaftung. Manchmal sind dies Leute ohne Vorkenntnisse, es braucht ja im Immobilienbereich keine Zulassung. Um Mandate zu akquirieren, gehen sie mit sehr tiefen Angeboten in den Markt.

– Stellen Sie in der Praxis eine ausgeprägte Anspruchshaltung der Stockwerkeigentümer fest – quasi immer mehr Leistung für gleich viel Honorar?

– Viele Leute hätten am liebsten einen Mercedes zum Preis eines VW-Käfers. Was die Anspruchshaltung und die Erwartung betrifft, gefällt mir der englische Begriff des «Landlords». Stockwerkeigentümer haben ein gewisses Selbstverständnis als Eigentümer, und sie wollen auch mitwirken. Für die Verwaltung ist dies eben ein ganz anderer Kontext als bei Mietliegenschaften, wo man nur einen Ansprechpartner hat. In grösseren Stockwerkeigentümergeinschaften sitzen einem eben Dutzende oder noch mehr Miteigentümer als Ansprechpartner gegenüber. Das sehe ich aber als spannende Herausforderung und quasi als Königsdisziplin in der Verwaltung! Der Verwalter muss mit diesen Besonderheiten der Entscheidungsfindung im Stockwerkeigentum umgehen können. Dazu braucht es auch eine gute Portion Fingerspitzengefühl. •

Die Krux der Beschlussfassung

Der Verwalter nimmt eine Rolle wahr, die mit einer grossen Verantwortung verbunden ist. Diese Verantwortung äussert sich namentlich bei der Beschlussfassung anlässlich der Zusammenkunft der Stockwerkeigentümer, worauf nachfolgend näher einzugehen ist.



Nebst der Beschlussfähigkeit der Stockwerkeigentümerversammlung muss für das Fassen eines positiven Beschlusses zusätzlich das jeweils verlangte Stimmquorum erreicht werden (Bild: 123rf.com).

STEFANIE HAUSMANN* •

DIE EINBERUFUNG DER STOCKWERKEIGENTÜMERVERSAMMLUNG. Der Verwalter ist für die Einberufung der Stockwerkeigentümerversammlung zuständig (Art. 712n Abs. 1 ZGB). Das Sachenrecht äussert sich nicht über die Form, die Frist und den genauen Inhalt der Einberufung, ebenso wenig enthält das Vereinsrecht eingehende Ausführungen zur Einberufung der Stockwerkeigentümerversammlung. Die Details hat der Verwalter der Gemeinschaftsordnung, in der Regel dem Reglement, zu entnehmen.

Eine mangelhafte Einberufung entfaltet indes eine negative Wirkung auf die gefassten Beschlüsse; die Beschlüsse können ungültig oder nichtig sein. Formell mangelhaft ist die Einberufung insbesondere, wenn die Frist zur Einberufung nicht eingehalten oder die Einberufung nicht allen Stockwerkeigentümern zugestellt wird. Die Einberufung kann aber auch inhaltlich mangelhaft sein; so etwa, wenn die Traktanden nicht oder nicht vollständig aufgeführt sind oder die Einberufung die geforderten Beilagen nicht enthält.

DIE BESCHLUSSFÄHIGKEIT. Damit überhaupt gültig Beschluss gefasst werden kann, ist die Beschlussfähigkeit der Stockwerkeigentümerversammlung vorausgesetzt. Die Versammlung ist nach Gesetz beschlussfähig, wenn die Hälfte der Stockwerkeigentümer, die zugleich die Hälfte der Wertquoten halten, anwesend oder gehörig vertreten sind (Art. 712p ZGB). Abweichende Regelungen im Reglement sind zulässig. Bei Nichterreichen der Beschlussfähigkeit können keine gültigen Beschlüsse gefasst werden. Der vorsitzende Verwalter muss somit bei Eröffnung der Versammlung und bei jeder folgenden Abstimmung prüfen, ob die Beschlussfähigkeit gegeben ist. Insbesondere bei grossen Stockwerkeigentümergeinschaften ist die Überprüfung der Beschlussfähigkeit für den Verwalter kein einfaches Unterfangen und ohne Führung einer detaillierten Präsenzliste (mit Verzeichnis der Stimmkraft der einzelnen Teilnehmer) kaum zu bewerkstelligen.

Ist die Beschlussfähigkeit nicht (mehr) erreicht, hat der vorsitzende Verwalter eine zweite Versammlung einzuberufen (Art. 712p Abs. 2 ZGB). Von da an wird für die

Beschlussfähigkeit nur noch auf die persönliche Voraussetzung abgestellt; erforderlich ist die Anwesenheit eines Drittels der Stockwerkeigentümer, resp. deren Vertreter. Auf die sachbezogene Voraussetzung – Vertretung der Hälfte der Wertquoten – wird vollends verzichtet.

Werden Beschlüsse trotz Beschlussunfähigkeit gefasst, sind sie im Zweifelsfall anfechtbar. Bei einer schwerwiegenden Verletzung der Beschlussfähigkeit (z. B. bei massiver und böswilliger Unterschreitung des Quorums) kann es sich also um einen nichtigen Beschluss handeln.

DIE STIMMQUOREN. Nebst der Beschlussfähigkeit der Stockwerkeigentümerversammlung muss für das Fassen eines positiven Beschlusses zusätzlich das jeweils verlangte Stimmquorum erreicht werden. Das heisst für den Verwalter dreierlei:

FESTLEGUNG DES STIMMQUORUMS. Der Verwalter hat unter Berücksichtigung des Gesetzes und des Reglements das erforderliche Stimmquorum (einfaches Mehr, qualifiziertes Mehr oder Einstimmigkeit) festzulegen. Die Festlegung des Stimm-

quorums gestaltet sich in der Praxis teilweise schwierig. Dennoch ist es Sache des Verwalters, das richtige Stimmquorum festzulegen und vor der Versammlung bzw. der Abstimmung den Stockwerkeigentümern (v. a. in komplexen Fällen) seine Entscheidung nachvollziehbar zu begründen.

STIMMRECHT. Aufgrund des Verweises in Art. 712m Abs. 2 ZGB richten sich grundsätzlich der Stimmumfang und die Stimmkraft nach Art. 67 Abs. 1 ZGB. Danach haben im Grundsatz alle Stockwerkeigentümer das gleiche Stimmrecht. Jeder verfügt über nur eine Stimme; selbst wenn ein Stockwerkeigentümer mehrerer Stockwerkeigentumseinheiten hat. Eine im Begründungsakt oder im Reglement der Stockwerkeigentümer davon abweichende Vereinbarung über die Bemessung der Stimmkraft ist zulässig.

In der Praxis trifft bspw. vereinzelt der Bauherr eines Mehrfamilienhauses, das er zu Stockwerkeigentum erklärt, eine von der gesetzlichen Bestimmung abweichende Regelung, wenn er nicht alle Stockwerkeigentumseinheiten veräussern will. Der Verwalter hat daher im Einzelfall zu ermitteln, ob die Bemessung des Stimmrechts effektiv nach Köpfen oder etwa nach Stockwerkeigentumseinheiten oder nach Wertquote erfolgt.

STIMMRECHTSAUSSCHLUSS. Letztlich hat der Verwalter im Rahmen der Beschlussfassung, über einen gesetzlich oder reglementarisch vorgesehenen Stimmrechtsausschluss zu befinden (z. B. bei einer Ausschlussklage nach Art. 649b ZGB), resp. zu entscheiden, ob er als Vorsitzender der Stockwerkeigentümerversammlung einem Stockwerkeigentümer, der von einer Abstimmung betroffen ist, einen Stimmrechtsausschluss auferlegen muss (z. B. beim Abschluss eines Werkvertrages für eine Fassadensanierung mit einem Unternehmer, der gleichzeitig Stockwerkeigentümer ist). Wird ein Stockwerkeigentümer von seinem Stimmrecht ausgeschlossen, zieht dies auch eine Neuberechnung der Beschlussfähigkeit nach sich.

FAZIT. Die rechtliche und praktische Bedeutung sowie die Tragweite der Einberufung der Stockwerkeigentümerversammlung darf nicht unterschätzt werden. Es liegt in der alleinigen Verantwortung des Verwalters, für eine mängelfreie Einberufung zu sorgen. Bei den Vorbereitungs-handlungen resp. während der Stockwerkeigentümerversammlung ist der Verwalter zudem verpflichtet, laufend die Beschlussfähigkeit zu kontrollieren, die Stimmquoten rich-

tig festzulegen und über das Stimmrecht resp. einen Stimmrechtsausschluss zu befinden. Ansonsten läuft er auch hier Gefahr für einen ungültigen oder gar nichtigen Beschluss. Vom Verwalter werden somit weitreichende juristische (und ebenso bautechnische) Kenntnisse erwartet. Kann er sich damit nicht ausweisen, hat er mit der Anfechtung der mangelhaften Beschlüsse mittels Klage zu rechnen. Derartige Klagen sind nicht nur kostspielig und aufwendig, sondern gefährden letztlich ein gutes Nachbarverhältnis unter den Stockwerkeigentümern und eine gute und vertrauenswürdige Zusammenarbeit mit dem Verwalter. ●

Quellen

Wermelinger Amédéo, Kommentar zum schweizerischen Zivilrecht, Teilband IV 1c: Das Stockwerkeigentum, Art. 712a-712t, Zürich/Basel/Genf 2010;

Handschin Lukas/Wyttenbach Michael, Der Beschluss der Stockwerkeigentümerversammlung und seine Anfechtung, in: Aebi-Müller Regina E./Pfaffinger Monika/Wermelinger Amédéo, Luzerner Tag des Stockwerkeigentums 2011 vom 24. März 2011, Bern 2011, S. 45 ff.



***STEFANIE HAUSMANN**

Die Autorin ist Juristin sowie Immobilienbewirtschafterin und arbeitet bei der Baur Hürliemann AG, Rechtsanwälte und Notare.

ANZEIGE

Professionelle Lösungen rund um Tür und Tor

- Gesamtkonzeptionen
- Individuallösungen
- Brandschutztore
- Entwicklung von Torantrieben
- Planung und Produktion in Fehraltorf
- Reparaturen und Service



Dahinden + Rohner Industrie Tor AG
 CH-8320 Fehraltorf → Tel. +41 44 955 00 22
 info@darotor.ch → www.darotor.ch



Luft im System

Die Rendite von Liegenschaften war in der Vergangenheit nur zu einem kleinen Teil von der Ertragsentwicklung beeinflusst. Weit wichtiger war die negative Entwicklung der Verzinsungen. Damit werden die Zinsprognosen für die Entwicklungen des Transaktionsmarktes zentral.

ABB. 1: WERTINDEX MFH SCHWEIZ, KONSTANTE QUALITÄT

(Index 2000 = 100), Quelle: Real Estate Scenario Cockpit FPPE

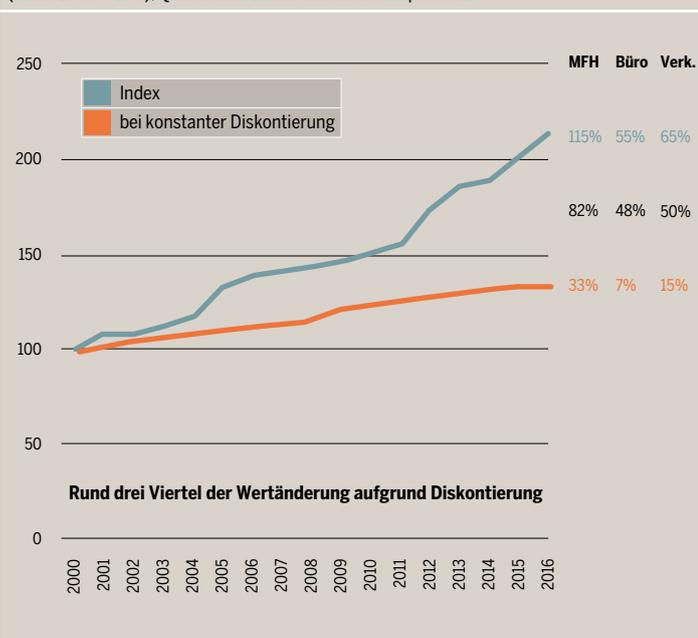
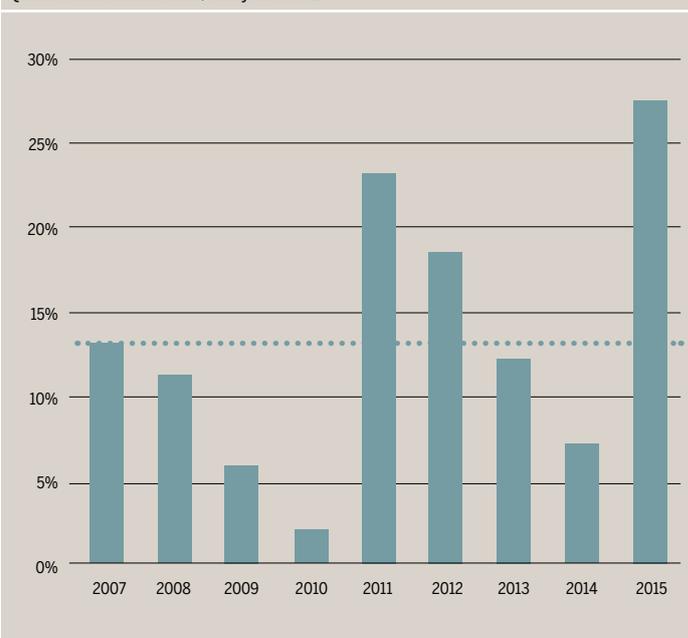


ABB. 2: MITTLERE VERKAUFSGEWINNE 2007-2015

Quelle: Geschäftsberichte, Analysen FPPE



STEFAN FAHLÄNDER*

ZINSUMFELD TREIBT DIE WERTE VON RENDITELIEGENSCHAFTEN. In den vergangenen Jahren war vor allem die Entwicklung der Preise von Wohneigentum im Fokus des Marktes, der Presse und letztlich auch des Regulators. Dabei wird jeweils insbesondere das Tiefzinsumfeld bei gleichzeitig gut laufender Konjunktur für die starken Preisanstiege verantwortlich gemacht.

Es ist offensichtlich, dass diese beiden Aspekte – gut laufende Wirtschaft, Immigration etc. sowie tiefe Zinsen – auch treibend auf die Werte und Preise von Renditeliegenschaften wirken. Zum einen bewirkt die gute Konjunkturlage einen generellen Anstieg der Nachfrage nach Wohnungen aller Art, was aufgrund von langen Planungs- und Bauzeiten zu einem Nachfrageüberhang und damit deutlich steigenden Mieten geführt hat. Dazu kommt der anhaltende Umbau der Volkswirtschaft, der zu einer weiteren Konzentration der Arbeitsplätze und der Bevölkerung auf die Ballungsgebiete des Mittellandes führt. Wie die Indizes von FPPE zeigen, sind die Erträge von MFH seit dem Jahr 2000 qualitätsbereinigt im landesweiten Mittel um rund ein Drittel angestiegen. Bei Büro- und Verkaufsflä-

chen sind die Entwicklungen ebenfalls positiv, aber deutlich weniger dynamisch (vgl. Abbildung 1).

Demgegenüber sind die Marktwerte mit +115% bei den MFH bzw. 55% (Büro) und 65% (Verkauf) deutlich stärker gestiegen. Insgesamt sind damit rund drei Viertel der Wertsteigerungen zwischen den Jahren 2000 und 2016 mit den gesunkenen Verzinsungserwartungen der Investoren zu begründen und nur rund ein Viertel mit den steigenden Mieten.

» Rund drei Viertel des Wertanstiegs bei Renditeliegenschaften über die vergangenen 15 Jahre sind verzinsungsbedingt.«

DEUTLICHE BEWERTUNGSPUFFER. Diese Gesamtentwicklungen sind im Grundsatz auch in den bewertungs-basierten Zeitreihen von KGAST, IPD/Wüest & Partner und im transaktionsbasierten SWX IAZI Real Estate Investment Performance Index wiedergegeben. Dabei verlaufen die

wertbasierten Indizes deutlich moderater als die transaktionsbasierten Indizes, was darauf hindeutet, dass die Bewertungen nicht scharf dem Transaktionsmarkt folgen, sondern in dieser Anstiegsphase etwas die Kurve schneiden.

Die Analyse von 309 Transaktionen institutioneller Investoren mit einem Buchwert von 3,1 Mia. CHF und einem Verkaufspreis von 3,5 Mia. CHF im Zeitraum 2007 bis 2015 zeigt, dass insgesamt ein Verkaufsgewinn von 400 Mio. CHF bzw. 13% des Buchwerts erzielt wurde.

Dabei zeigt sich, dass die Schere zwischen effektivem Markt und den Bewertungen bei lange gehaltenen Liegenschaften grösser ist als bei solchen mit kurzer Halte-dauer. Die Wert-

veränderung in den Portfolios liegt im Mittel über die letzten neun Jahre jährlich um etwa 1,15 Prozentpunkte unter der Preisentwicklung auf dem Transaktionsmarkt. Es besteht also mehr oder weniger Luft im System – im Sinn eines Bewertungs-Puffers –, welche im Fall ei-

ABB. 3: ERWARTUNG ZU MIETEN UND WERTEN VON MFH

Quelle: HEV Schweiz / FPRE

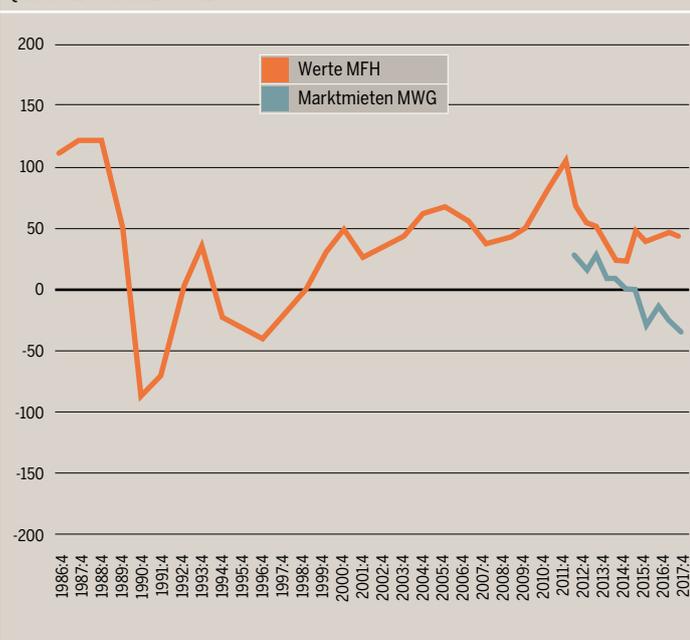
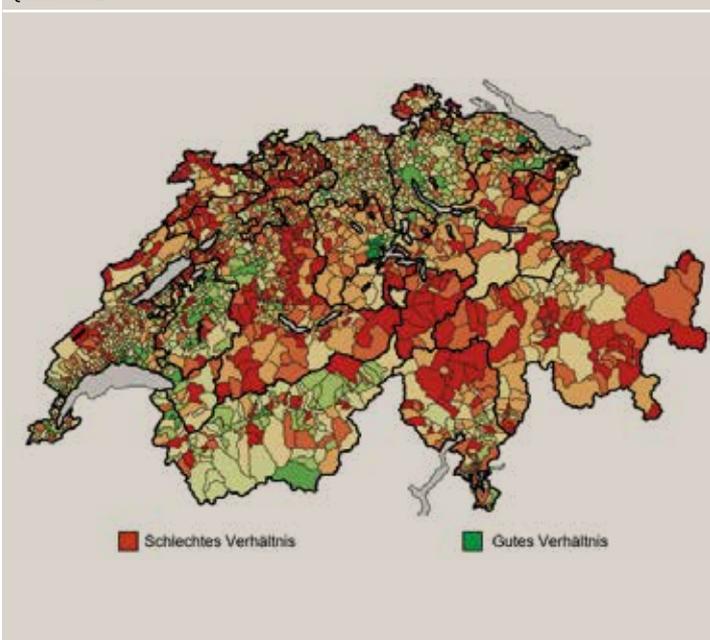


ABB. 4: RENDITE-RISIKOPROFILE MFH IN DER LANGEN FRIST

Quelle: FPRE



ner Trendumkehr auf dem Transaktionsmarkt abgesehen werden kann.

ZYKLISCHE UND LANGFRISTIGE ERWARTUNGEN. Wie bereits aus den Ertragsentwicklungen in Abbildung 1 ersichtlich, sind die ertragsseitigen, kurzfristigen Entwicklungen insbesondere aufgrund steigender Leerstände insgesamt verhalten bis negativ, was sich bereits in der leicht negativen Ertragsentwicklung 2015 bis 2016 zeigt. Experten erwarten eine Fortsetzung dieses leicht negativen Ertragstrends. Bei der Einschätzung der Wertentwicklung sind sie hingegen nach wie vor positiv, was auf weiter sinkende Verzinsungserwartungen hindeutet, welche den Ertragsrückgang überkompensieren. In der kurzen Frist ist entsprechend nicht mit einem flächendeckenden Rückgang der Immobilienpreise zu rechnen. Letztlich ist die zinsgetriebene Wertentwicklung regional wenig differenziert, denn das generelle Zinsniveau gilt für die gesamte Schweiz an allen Orten gleichermassen. Dies bedeutet, dass ein – irgendwann – zu erwartender genereller Anstieg der Verzinsungserwartungen sowohl eine Wohnliegenschaft in Lugano als auch ein Bürogebäude in Bern sowie einen

Gewerbepark in St. Gallen gleichermassen betreffen wird.

In der langen Frist gibt es aber trotz der alle Teilmärkte, Segmente und Regionen treffenden Zinsänderungen deutliche regionale Unterschiede im Gesamteffekt. Letztlich wird sich die Nachfrage nach Nutzflächen und Wohnungen regional stark unterschiedlich entwickeln. Entsprechend sind sowohl die Renditeerwartungen aber auch die Risiken – insbesondere im Lichte unterschiedlicher Langfristszenarien – regional stark zu differenzieren (vgl. Abbildung 4).

ERWARTETE UMZONUNGEN ALS CHANCE. Bei den Erwartungen über die langfristige Entwicklung der regionalen Renditen spielen demnach sowohl die generellen Verzinsungserwartungen als auch Entwicklung – und szenarische Konsistenz – der Nachfrage- und Ertrags-erwartungen eine zentrale Rolle, die je nach Portfolioallokation mehr oder weniger gute Ergebnisse zeitigen werden. Hier liegen Optimierungsmöglichkeiten und damit Chancen. Die weit grössten Chancen ortet FPRE allerdings aufgrund der raumplanerischen Vorstellungen der Politik. So ist es absehbar, dass in einigen Regionen der Schweiz zu we-

nig Bauzonen – insbesondere für Wohnen – verfügbar sein werden, und wenn man die Zersiedelung des Landes effektiv stoppen will, wird dies die Bereitstellung entsprechender Bauzonen durch Umzonungen erfordern. Dabei werden offensichtlich hoch verfügbare Bauzonen – mit entsprechend geringen Landwerten – in Zonen mit einem Nachfrageüberhang – also hohen Landwerten – überführt werden, was entsprechende Wertsteigerungen zur Folge haben wird. Es ist davon auszugehen, dass mit Portfoliooptimierung die Rendite-Risiko-Profile zwar relativ verbessert werden können, die Renditen aufgrund der – risikobehafteten – Erwartung von Umzonungen aber deutlich höher ausfallen werden. ●



***STEFAN FAHRLÄNDER**

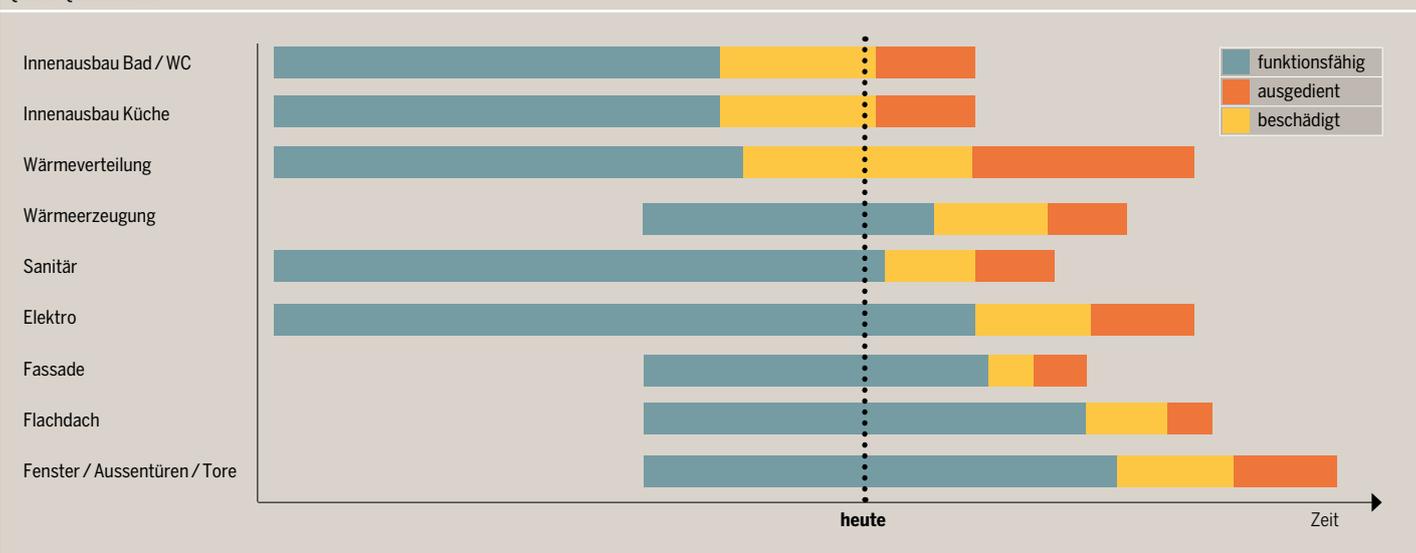
Der Autor ist Partner bei Fahrländer Partner Raumentwicklung (FPRE).

Praxistaugliche Lösung

Die Festlegung und Sicherstellung der zukünftigen Sanierungskosten der gemeinschaftlichen Bauteile von STWE-Gemeinschaften ist für Verwalter und Stockwerkeigentümer anspruchsvoll. Ein Werterhaltungsplan soll Abhilfe schaffen.

ILLUSTRATIONSBEISPIEL BAUTEILALTER UND RESTLEBENSDAUER

Quelle: Qualicasa AG



SILVIA LEHMANN*

ERNEUERUNGSFONDS ZU KNAPP BEMESSEN.

Als Verwalter von Stockwerkeigentum kennt man die Problematik rund um die Instandsetzungsplanung von gemeinschaftlichen Bauteilen bei Stockwerkeigentumsliegenschaften. Aufgrund von verschiedensten Interessen der einzelnen Stockwerkeigentümer stellt diese Planung häufig eine grosse Herausforderung für alle dar.

Es stellen sich die bekannten Fragen. Wie lange ist die Lebensdauer von gemeinschaftlichen Bauteilen? Wie soll die Planung der zukünftigen Sanierungen und die Bestimmung der entsprechenden Kosten erfolgen? Und wieviel soll jährlich in den Erneuerungsfonds einbezahlt werden?

Eine Studie der Hochschule Luzern aus dem Jahr 2010, die in Zusammenarbeit mit dem Bundesamt für Wohnungswesen erstellt worden ist, kommt zu dem Ergebnis, dass die finanziellen Rückstellungen im Erneuerungsfonds häufig zu knapp bemessen sind und, dass trotz eines Erneuerungsfonds, die Stockwerkeigentümer (STWE) bei grösseren Sanierungen öfters unvorhergesehen grosse Beträge nachzahlen müssen. Im Weiteren hält die Studie fest, dass die gemeinschaftlichen Sanierungskosten von den STWE-Gemeinschaften häufig un-

terschätzt werden und Planungsinstrumente für die langfristige Renovationsplanung geschaffen werden sollten.

Bei der Bestimmung der Sanierungskosten wird es schwieriger, diese mit verhältnismässigem Aufwand zu bestimmen.

» Der QC-Werterhaltungsplan ist für mich ein gutes Hilfsmittel für eine noch bessere und umfassendere Aufgabenerfüllung als Verwalter. Er schafft bei den Stockwerkeigentümern das Bewusstsein für die notwendige Langfristplanung.«

DANIEL KIENAST, WEBER + SCHWEIZER IMMOBILIEN-TREUHAND AG, WINTERTHUR

SANIERUNGEN FRÜHZEITIG PLANEN, ABER WIE?

Grundlage für eine Sanierungsplanung stellt in der Regel eine Zustandsanalyse des Gebäudes bzw. der Bauteile dar. Im Rahmen der Analyse werden die Bauteile auf deren Zustand geprüft und basierend darauf die Restlebensdauer festgelegt. In diesem Zusammenhang muss ebenfalls geklärt werden, welche Bauteile überhaupt als gemeinschaftliche zu qualifizieren sind. Für die anschliessende Langfristplanung empfiehlt es sich, einen Experten beizuziehen, damit bautechnisch und ökonomisch sinnvolle Sanierungen geplant werden können.

men. Kurzfristige Instandsetzungskosten können mittels konkreten Handwerkerofferten festgelegt werden. Damit man aber frühzeitig «richtig» mittels Erneuerungsfonds ansparen kann, müssen insbesondere die mittel- und langfristigen Sanierungskosten bekannt sein. Handwerkerofferten erhält man dafür aber noch keine.

Die QualiCasa hat diese Thematik in den letzten Jahren aufgenommen und auf Nachfrage von STWE-Gemeinschaften resp. deren Verwaltern den QC-Werterhaltungsplan als Planungsinstrument für STWE-Gemeinschaften entwickelt.



Dies basierend auf bestehenden Dienstleistungen für institutionelle Anleger und auf breit eingesetzten Applikationen zur Mittel- bis Langfristplanung von Sanierungskosten und -zeitpunkten. Der Einsatz dieser bewährten Applikationen ermöglicht eine Abschätzung der zukünftigen Sanierungskosten mit überschaubarem Aufwand sowie eine übersichtliche und effiziente Mittel- bis Langfristplanung. Basierend darauf werden mehrere Zahlungsplanvarianten vorgeschlagen, welche eine STWE-Gemeinschaft bei der Bestimmung der jährlichen Einzahlungen in den Erneuerungsfonds unterstützen. ●



***SILVIA LEHMANN**

Die Autorin ist Leiterin Finanzen und Services sowie Mitglied der Geschäftsleitung bei der QualiCasa AG.

ANZEIGE

LANGLEBIG. CLEVER. ÜBERZEUGEND.

Sanimatic Smartspray

Das A und O in öffentlichen Duschanlagen? Hygiene, Komfort und Benutzerfreundlichkeit. Mit der Duschbrause Sanimatic Smartspray setzen wir die Messlatte hoch: mit stufenlosem Strahlwinkel. Der einstellbaren Durchflussmenge von 4 bis 12 l/min. Und dem vandalen-sicheren Design aus Massiv-Edelstahl.

sanimatic.ch



**SWISS
BAU**

BRINGT ALLES
ZUSAMMEN,
16. - 20. Januar 2018

Halle 2.2,
Stand B18

sanimatic



Genug von
Kalkproblemen?

KalkMaster *das Abo gegen Kalk*

Weichwasser abonnieren statt investieren:
Immer neuwertiges Top-Gerät inklusive
100% Garantie, Salzlief erung und Wartung!

- Beitrag zur Werterhaltung der Liegenschaft.
- Keine verkalkten Armaturen, Geräte und Duschköpfe.
- Geringerer Wasch-, Dusch- und Putzmittelverbrauch.
- Spürbare Steigerung von Lebensqualität und Komfort.

Doppelenthärtungsanlage KM2
für Weichwasser ohne Unterbruch

Kostenlose
Info-Hotline



0800 62 82 82

IHR WASSER
UNSERE PASSION

 **atlis**

Seit 20 Jahren



www.kalkmaster.ch
info@kalkmaster.ch

Atlis AG
Althardstrasse 70
8105 Regensdorf
Tel. 043 388 85 41

Atlis AG
Schlössliweg 4
4500 Solothurn
Tel. 032 628 28 00

SCHWEIZ

**TRANSAKTIONS-
PLATTFORM «DEAL
ESTATE» ONLINE**

Unter der Domain dealestate.ch ist seit dem 2. Oktober 2017 eine digitale Transaktionsplattform für Anlageliegenschaften am Markt aktiv, die nach Angaben der Initiatoren bislang schweizweit einzigartig ist. Das Portal fokussiert sich auf die Digitalisierung professioneller Transaktionsprozesse, sowohl auf der Verkäufer- als auch auf der Käuferseite. So bietet die Plattform einen sicheren Datenraum zum Austausch von Objektdaten, zudem erfüllt sie als Handelsplattform sämtliche Anforderungen an ein strukturiertes Bieterverfahren. Neben institutionellen Investoren werden Privatanleger, Entwickler, Makler und die grossen Brokerhäuser als Kunden angesprochen. Die Deal Estate AG wurde im Juli 2016 durch Anja Meyer, Patrick Meyer, Peter Wüllschleger und Dr. Christoph Zaborowski gegründet. Im Juli 2017 hat sich Wüest Partner mit 35% an der Gesellschaft beteiligt. Die Deal Estate AG ist selber nicht als Vermittlerin der Immobilien tätig, sondern stellt lediglich die Plattform zur Verfügung.

**TRANSAKTIONS-
PREISE FÜR WOHN-
EIGENTUM GESTIEGEN**

Die Wohneigentumspreise steigen im Kanton Zürich im 3. Quartal 2017 um 1,4%, was im Vergleich zum Vorjahresquartal einen Anstieg von fast 7% bedeutet. Dies zeigen die neusten Werte des Zürcher Wohnungseigentumsindex ZWEX, der sich aus drei Subindizes zusammensetzt, welche die Preisentwicklung in den Regionen See, Regio und

Land messen. In allen drei Regionen des Kantons sind die Preise im Vergleich zum Vorjahresquartal gestiegen. Nach einer temporären Phase der Beruhigung von 2014 bis 2015 beobachten die Analysten der ZKB seit 2016 wieder einen Preisanstieg in allen drei ZWEX-Regionen.

**ANGEBOTSMIETEN
NAHEZU
UNVERÄNDERT**

Im September 2017 haben sich die Angebotsmieten in der Schweiz kaum verändert. Im Vergleich zum Vorjahresmonat sinken die Mieten um 0,18%. Zu diesem Ergebnis kommt der Homegate-Angebotsmietindex, der vom Immobilienportal Homegate in Zusammenarbeit mit der Zürcher Kantonalbank (ZKB) erhoben wird. Er misst die monatliche, qualitätsbereinigte Veränderung der Mietpreise für neue und wieder zu vermietende Wohnungen anhand der aktuellen Marktangebote. Im Kanton Zürich bleiben die Mieten unverändert auf dem Indexstand von 117,2 Punkten des Vormonats. Einzig in den Kantonen Thurgau (+0,09%), Tessin (+0,28%) sowie Genf und Waadt (+0,16%) sind die Angebotsmieten im September 2017 leicht gestiegen. Dagegen verzeichnen die Kantone Bern (-0,09%), Luzern (-0,09%), Solothurn (-0,09%), Basel (-0,18%), St. Gallen (-0,27%) und Aargau (-0,09%) einen Rückgang der Angebotsmieten.



**GEMEINSAM IN DIE
DIGITALE ZUKUNFT**

Um den Übergang vom analogen ins digitale Zeitalter bewältigen zu können, haben der Schweizerische Ingenieur- und Architektenverein SIA, die Schweizerische Zentralstelle für Baurationalisierung CRB, Koordinationskonferenz der Bau- und Liegenschaftsorgane der öffentlichen Bauherren KBOB, die Interessengemeinschaft privater, professioneller Bauherren IPB und Bauen digital Schweiz das «Netzwerk_Digital» ins Leben gerufen. Die Plattform, die erstmals im Rahmen der Swissbau 2018 einem grossen Publikum präsentiert wird, koordiniert und

begleitet die digitale Transformation im Bau- und Immobilienwesen. Im Rahmen einer Fokusveranstaltung zeigt das Netzwerk_Digital auf, wie die Transformation im Schweizer Bau- und Immobilienwesen in den unterschiedlichen Bereichen stattfindet.

**NEUER STUDIEN-
GANG IN «URBAN
MANAGEMENT»**

Die Universität Zürich bietet ab Frühjahr 2018 eine halbjährige Weiterbildung (CAS) in «Urban Management» an. Das neue Certificate of Advanced Studies (CAS) fokussiert auf die Gebiets- und Stadtent-

ANZEIGE

SIBIRGroup | service

Einer für alles

**Reparatur, Verkauf und Installation
aller Marken** für Küche und Waschraum.

Telefon 0844 848 848,
Fax 0844 848 850,
service@sibirgroup.ch

Ihr Partner mit Allmarken-Service
www.sibirgroup.ch

wicklung und richtet sich an Fachkräfte der Regional- und Stadtentwicklung, der Immobilienwirtschaft, Raumplanung, Politik, Verwaltung und Architektur.

ZWEI DRITTEL DER SCHWEIZER SIND VON NACHBARN GENERVT

64% der Schweizer nerven sich über ihre Nachbarn, dies ergab eine repräsentative Umfrage des Internetvergleichsdienstes Comparis. Die grössten Aufreger sind Lärmbelästigung, Unfreundlichkeit, Zigarettenqualm oder Streitigkeiten rund um die gemeinsame Waschküche. Bei rund einem Drittel führen die Missklänge zu einem Nachbarschaftsstreit: 12% davon geben an, sich mehrmals pro Jahr mit den Nachbarn zu streiten.



ANZEIGE



**«MEIN MOTTO BEIM BAUEN:
VOR DEM BAGGER KOMMT
DER RECHNER!»**

Frank ist durch und durch ein professioneller Bauherr



Scannen Sie den QR-Code und lassen Sie sich von Frank und seinem Team in wenigen Minuten die Vorteile von CAMPOS erklären.

www.campos.ch/video

CAMPOS
MACHT IMMO'S MOBIL. 

INTERNATIONAL

HINDERNISSE BEI NACHHALTIGEN ANLAGEN

Nachhaltige Kapitalanlagen stellen für institutionelle Investoren weltweit weiterhin eine beträchtliche Herausforderung dar, meldet die Schroder Investment Management AG. Trotzdem ist die Mehrheit dieser Investoren davon überzeugt, dass dieses Anlagekonzept in den nächsten fünf Jahren weiter an Bedeutung gewinnen wird. Zu diesem Ergebnis kommt die Schroders Institutional Investor Study, für die 500 institutionelle Anleger befragt wurden. Mehr als drei Viertel (77%) aller Anleger – darunter Pensions- und Staatskassen sowie Stiftungen – gaben an, dass nachhaltiges Anlegen für sie nach wie vor eine Herausforderung darstelle. Demgegenüber sind nur 23% der Investoren der Auffassung, nachhaltige Anlagestrategien seien unkompliziert. Die Herausforderungen sind offenbar vor allem in Asien hoch: Hier berichteten 82% der Anleger von Schwierigkeiten, während es in den USA nur 68% waren. Fast die Hälfte (44%) aller Investo-

ren weltweit bezeichnete «Bedenken bei der erwarteten Wertentwicklung» als Hinderungsgrund für nachhaltige Investments. Viele zeigten sich von den langfristigen Renditeaussichten des Anlagekonzepts nicht überzeugt. Auf einen «Mangel an Transparenz und Berichtsdaten» beriefen sich 41% der Investoren, während 28% «Schwierigkeiten bei der Risikobewertung und -steuerung» als ein Hindernis bezeichneten, das langfristigen Investments im Wege stehe.

UNTERNEHMEN

SFP ANLAGESTIFTUNG SAMMELT 190 MIO. CHF EIN

Die SFP Anlagestiftung wurde im Mai dieses Jahres von der Swiss Finance & Property AG gegründet und lancierte Ende September die beiden Immobilienanlagegruppen SFP AST Global Core Property und SFP AST Global Core Property Hedged CHF, deren Fokus auf nicht kotierten, offenen Core-Immobilienfonds liegt. Wie die Anlagestiftung mitteilt, haben bislang mehr als 20 Schweizer Pensionskassen Kapitalzusagen abgegeben. Die beiden Anlagegruppen SFP AST Global Core Property und SFP AST Global Core Property Hedged CHF der SFP Anlagestiftung haben in der ersten Zeichnungsperiode insgesamt 189,9 Mio. CHF bei Schweizer Pensionskassen eingesammelt.

SWISS LIFE LANCIERT NEUEN FONDS

Der neue europäische Immobilien-Fonds «Swiss Life REF (CH) European Properties» hat am 29. September 2017 die Vertriebszulassung durch die Finma erhalten. Die Lancierung ist am 30. Novem-

ber 2017 geplant, so Swiss Life. Der Fonds richtet sich an qualifizierte Investoren aus der Schweiz und soll bei der Lancierung Kapital in Höhe von mindestens 250 Mio. EUR aufnehmen. Der neue Immobilienfonds von Swiss Life Asset Managers wird in Core- und Core-Plus-Lagen in europäischen Grossstädten, Regionalzentren und deren zugehörigen Agglomerationen investieren. Der Anlageschwerpunkt liegt auf den europäischen Kernmärkten Deutschland, Frankreich, Österreich und den Beneluxstaaten. Weitere wichtige Zielregionen sind Grossbritannien, Skandinavien und Südeuropa.

PROCIMMO SWISS COMMERCIAL FUND ERHÖHT RENDITE

Der Procimmo Swiss Commercial Fund schliesst sein Geschäftsjahr per 30. Juni 2017 mit einem realisierten Erfolg von 28522411 CHF ab, was einem Gewinn von 5.90 CHF pro Anteil entspricht. Der Fonds wird eine Dividende von 5.30 CHF pro Anteil (ohne direkte Steuer und ohne Verrechnungssteuer) ausschütten. Ausserdem realisiert der Immobilienfonds eine Anlagerendite von 7,1% (30.06.2016: 6,5%) und der Gesamterfolg steigt auf 44,3 Mio. CHF (30.06.2016: CHF 39,7 Mio.). Per 30. Juni 2017 beläuft sich der Nettoinventarwert auf 134.85 CHF pro Anteil (30.06.2016: 130.90 CHF).

ZÜBLIN SCHLIESST REFINANZIERUNG AB

Die Züblin Immobilien Holding AG hat erste Daten zum Verlauf des ersten Semesters des Geschäftsjahres 2017/18 (per Ende September) bekannt gegeben. Demnach erwartet

die Holding ein Nettobetriebsergebnis von 3,5 bis 3,8 Mio. CHF und ein Nettogesamtergebnis von 5,0 bis 5,5 Mio. CHF. Der Wert der Schweizer Anlageliegenschaften liegt den Angaben zufolge per Ende September bei 204 bis 208 Mio. CHF. Den Net Asset Value (NAV) beziffert das Unternehmen mit 127,2 bis 127,7 Mio. CHF.

ZÜRICH KAUFTE «THE EAST» IN FRANKFURT

Die Zurich Gruppe hat von der Carlyle Group das Quartier «The East» im Frankfurter Ostend erworben, so die deutsche «Immobilien Zeitung». Das Gebäudeensemble verfügt insgesamt über rund 52 000 m² Bruttogrundfläche und vereint die Nutzungen Wohnen, Hotel, Büro und Einzelhandel in sich. Das Closing habe am 18. September stattgefunden, bestätigte die Versicherung gegenüber der deutschen «Immobilien Zeitung».

FUNDAMENTA ERHÖHT EIGENKAPITAL

Die Fundamenta Real Estate AG will mit einer vom 26. Oktober bis 3. November 2017 geplanten Kapitalerhöhung einen Nettoerlös von rund 65,8 Mio. CHF erzielen. Die Kapitalerhöhung erfolgt unter Wahrung des Bezugsrechts der bisherigen Aktionäre, teilt das Unternehmen mit. Das Bezugsverhältnis betrage 3:1, das heisst drei bisherige Aktien berechnen zum Bezug einer neuen Aktie, zu einem Bezugspreis von 14,50 CHF je neue Aktie. Zudem findet kein Bezugsrechtshandel statt. Nicht im Rahmen des Bezugsrechtsangebots bezogene neue Aktien werden in erster Linie an verschiedene

Schweizer Festübernehmer im Rahmen einer partiellen Festübernahme zugeteilt. Dazu hat die Gesellschaft entsprechende Vereinbarungen im Umfang von bis zu 48,5 Mio. CHF abgeschlossen. Im Anschluss an das Bezugsrechtsangebot und an die Zuteilung unter der Festübernahme kann die Gesellschaft eine freie Platzierung durchführen.

IMMOYOU ERÖFFNET BÜRO IN ZÜRICH

Das Crowdfunding-Unternehmen ImmoYou AG, eine Plattform für die Beteiligung an Wohn- und Gewerbeimmobilien, hat am 10. Oktober offiziell sein neues Büro in der 10. Etage an der Thurgauerstrasse 32 in Zürich-Oerlikon eingeweiht. Das im Februar 2017 von Bettina C. Stach gegründete Unternehmen im Bereich Immobilienfinanzierung investiert in Schweizer Objekte mit einem Anlagevolumen von rund 3 bis 30 Mio. CHF. Investoren mit einem mittelfristigen Anlagehorizont (fünf bis zehn Jahre) können sich ab 100 000 CHF an einer ausgewählten Immobilie beteiligen und erhalten einen Eintrag als Miteigentümer im Grundbuch.

SPS SETZT AUF PROJEKTENTWICKLUNGEN

Wie die Immobiliengesellschaft anlässlich ihres Capital Markets Day mitteilte, fokussiere sie das Entwicklungsgeschäft nicht nur auf Neubauten, sondern auch auf Modernisierungen. Als Resultat dieser Strategie wolle man die aktuelle Nettorendite im Portfolio verbessern und gleichzeitig den Leerstand senken. «Durch unseren Fokus auf Projektentwicklungen auf der Basis einer gesunden Projektpipeline von über 2 Mrd. CHF



ABAIMMO
by Abacus

Software-Gesamtlösung für das Immobilienmanagement

- Verwaltung von Mietliegenschaften und Stockwerkeigentümergeinschaften
- Prozessorientierte Programmassistenten
- Individuell gestaltbare Masken
- Elektronische Ablage sämtlicher Dokumente
- Mobile Wohnungsübergabe inkl. Abnahmeprotokoll auf iPad

www.abacus.ch

 **ABACUS**
Business Software

gewinnen wir weiter an Fahrt, um aus eigener Kraft zu wachsen und die Profitabilität unseres Portfolios künftig zu steigern», sagt René Zahnd, CEO der Swiss Prime Site. Die Pipeline von Swiss Prime Site umfasst derzeit rund 20 Projekte, die sich in den Phasen «Bau», «Entwicklung» und «Verkauf» befinden. Die Projekte «im Bau» weisen ein Investitionsvolumen von rund 600 Mio. CHF auf. Dabei werden zwischen 2017 und 2021 über 100 000 m² Nutzflächen erstellt. Von diesen Investitionen erwartet SPS ein zusätzliches Mietvolumen von 37 Mio. CHF und eine Nettorendite von 5,4%.

GTA SOLUTIONS WIRD TEIL VON AS AUFZÜGE

Die AS Aufzüge AG hat Anfang Oktober das Serviceunternehmen GTA Solutions mit Sitz im zugerischen Walchwil übernommen. Damit baut die AS Aufzüge AG ihre Marktstellung weiter aus. «Wir sind überzeugt, mit AS Aufzüge einen Partner gefunden zu haben, der das Unternehmen in un-

serem Sinne weiterentwickeln kann. Davon profitieren unsere Kunden und Mitarbeiter», meint Sibylle Parvex-Käppeli, Verwaltungsratspräsidentin der GTA Solutions. Die GTA Solutions AG wurde 2008 vom Aargauer Unternehmer Urs Käppeli gegründet und war in den letzten zehn Jahren vor allem im Service-, Reparatur- und Modernisierungsgeschäft von Aufzügen tätig. Alle acht Mitarbeiter wurden von der AS Aufzüge AG übernommen.

PERSONEN

NEUER LEITER FACILITY-MANAGEMENT



Seit dem 1. Oktober 2017 ist Marco Mariani Leiter des Facility-Managements der Verit Immobilien AG. Mariani wird in der neu geschaffenen Funk-

tion die Gesamtverantwortung der standortübergreifenden Facility-Management-Dienstleistungen übernehmen. Die letzten drei Jahre leitete er das operative Facility-Management bei SBB Immobilien für die Grossbahnhöfe in der ganzen Schweiz. Davor betreute Mariani während 10 Jahren für die Bank Sal. Oppenheim AG (Deutsche Bank AG) schweizweit das strategische und operative Facility-Management.

PROCIMMO SA ERWEITERT GESCHÄFTSLEITUNG



Per 1. Oktober 2017 wurde Terence Kast zum Direktor und Mitglied der Geschäftsleitung der Procimmo SA ernannt. Kast ist seit 2014 bei der Procimmo SA als Legal & Compliance Officer tätig. Er hat an der Universität Genf Rechtswissenschaften studiert und besitzt ein Anwaltspatent. Per 1. Oktober 2017 setzt sich die Geschäftsleitung der Procimmo SA wie folgt zusammen: Arno Kneubühler (CEO), Urs Markwalder (CFO), Peter Keller (Verantwortlicher Architektur und Bau) und Terence Kast (Head Legal & Compliance).

FRÉDÉRIC NAEF WIRD VR-PRÄSIDENT

Frédéric Naef folgt auf Alain Peyrot, der seit 1994 der Verwaltungsratspräsident der Westschweizer Immobiliengesellschaft Naef Holding war und nun VR-Mitglied

wird. Die Neubesetzung stehe im Zusammenhang mit einem Generationenwechsel, der seit mehreren Jahren im Verwaltungsrat vorbereitet worden sei, sagt Generaldirektor Etienne Nagy. Naef ist bereits seit 2002 als Vertreter der Familie Mitglied im Verwaltungsrat des Unternehmens.



SCHRODERS ERNENNT CEO VON SCHRODER ADVEQ



Schroders hat Reto Schwager zum Chief Executive Officer von Schroder Adveq ernannt. Schwager kommt vom Finanzdienstleister Orix Corporation zum Unternehmen. In der Orix-Gruppe war er Global Head of Private Equity bei Robeco und Mitglied der Geschäftsleitung von Robeco SAM. Schwager wird in Zürich arbeiten und an Stephen Mills, Executive Chairman von Schroder Adveq, berichten. Er löst Sven Liden in der Rolle des CEO ab und wird seine Funktion am 1. Januar 2018 antreten. In der Zwischenzeit übernimmt Stephen Mills seinen Aufgabenbereich.

ANZEIGE

PROJEKTE**SWISS RE-NEUBAU ERÖFFNET**

Nach zehn Jahren Planungs- und Konstruktionszeit nimmt die Swiss Re AG in diesen Tagen am Zürcher Mythenquai mit «Swiss Re Next» (Bild: Swiss Re/Stephan Birrer) eines der modernsten Bürogebäude der Schweiz in Betrieb. Der Neubau am Hauptsitz des Rückversicherers wurde vom Büro Diener & Diener Architekten entworfen. Er verfügt über 800 Arbeitsplätze sowie weitere Arbeitsbereiche für etwa 1100 Personen. In einer 1. Etappe wird ein Teil der Mitarbeiter vom Standort Adliswil, wo bisher 2700 Beschäftigte tätig waren, zurück an den Hauptsitz zügeln. Die Fertigstellung von «Swiss Re Next» sei ein «Meilenstein auf dem Weg zum «Campus Mythenquai», an dem die in der Schweiz tätigen Mitarbeitenden langfristig an einem Standort zusammengeführt werden», schreibt das Unternehmen.

MOBILEZONE WIRD ANKERMIETER IM SUURSTOFFI

Die Mobilezone Holding AG verlegt ihren Hauptsitz im kommenden Jahr ins Suurstof-

fi-Areal in Risch-Rotkreuz. Das Telekommunikationsunternehmen wird Ankermieter in dem Holzhochhaus «Suurstoffi 22». Nach Angaben von Zug Estates wurde mit Mobilezone ein 10-jährigen Vertrag abgeschlossen. Rund 100 Mitarbeiter werden künftig in der «Suurstoffi 22» tätig sein, dem ersten Holzhochhaus der Schweiz.

LITERATUR**NEUERSCHEINUNG «ZUKUNFTSWEISEND UMBAUEN»**

Zeitgemässes Wohnen fordert eine hindernisfreie Gestaltung von Wohnräumen. In fünfzehn Praxisbeispielen wird das Potenzial für Umbaumassnahmen bei Mehrfamilienhäusern anhand verschiedener Bautypen herausgearbeitet und in Quervergleichen analysiert. Das reich illustrierte Buch bietet nicht nur Anschauungsmaterial realisierter Objekte, sondern auch konkrete Hinweise und Lösungsvorschläge für neue Projekte mit praxisnahen Plänen, Diagrammen und Detailzeichnungen. Pro Infirmis, Institut Architektur der Fachhochschule Nordwestschweiz (Hg.), «Zukunftsweisend umbauen, Hindernisfrei wohnen», 224 Seiten, ISBN 978-3-85616-842-1, 38 CHF.

PRIVERA Mehr Wert für Immobilien

Wir machen mehr aus Immobilien.

PRIVERA ist die führende unabhängige Immobiliendienstleisterin der Schweiz.

Bewirtschaftung – Miteigentümergeinschaft – Handel – Center Management – Vermietungsmanagement – Baumanagement

www.privera.ch

Wenn nicht gezahlt wird

Das Inkasso stellt den Verwalter regelmässig vor eine Vielzahl von Rechtsfragen. Der vorliegende Beitrag fasst diese kurz zusammen und stellt einen neuen, raschen und kostengünstigeren Weg des Inkassos vor.¹



Voraussetzung für ein erfolgreiches Verfahren ist, dass der Sachverhalt vom Beklagten unbestritten oder sofort beweisbar und die Rechtslage klar ist (Bild: 123rf.com).

MICHEL DE ROCHE*

INKASSO DURCH DEN VERWALTER. Die Verwaltung von Stockwerkeigentum ist eine vielseitige und komplexe Aufgabe. Das Gesetz teilt dem Verwalter in Art. 712s Abs. 2 ZGB unter anderem die Aufgabe zu, die Beiträge der Stockwerkeigentümer einzuziehen. Weigert sich ein Stockwerkeigentümer trotz Rechnungsstellung und Mahnung, die geschuldeten Beiträge zu zahlen, so ist der Verwalter gehalten, den Rechtsweg zu beschreiten. Tut er dies selbst, so muss er dies sorgfältig und korrekt tun, ansonsten er für den daraus entstehenden Schaden haftet. Will oder kann er dies nicht, so zieht er in der Regel einen Anwalt bei.

BESCHLÜSSE BEZÜGLICH BEITRAGSPFLICHT. Die Stockwerkeigentümergeinschaft hat bezüglich Beitragspflichten jeweils mit einfachem Mehr «die nachstehenden Beschlüsse» zu fassen. Vorbehalten sind selbstverständlich anderslautende Regelungen der Gemeinschaftsordnung: die Genehmigung der Jahresrechnung sowie die sich aus dieser ergebende Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten und Lasten inkl. der individuell zu leistenden Deckungsbeiträge sowie die Genehmi-

gung des Kostenvoranschlages inkl. die individuelle Höhe der zu leistenden Vorschüsse.

VERTRETUNGSMACHT DER VERWALTUNG IM VERFAHREN. Beahlt ein Eigentümer nach Rechnungsstellung und trotz Mahnung seine Beiträge nicht, so muss der Verwalter entscheiden, ob und wie er das Inkasso weiterführen will. Hierbei muss er bei der Beurteilung, ob ein rechtliches Inkasso Sinn macht, nicht nur den

» Der Verwalter muss sich gut überlegen, wann er wie gegen welchen säumigen Stockwerkeigentümer vorgeht. Diese Entscheide haben auch Präcedenzwirkung für andere Eigentümer.«

konkreten Einzelfall im Auge behalten. Vielmehr ist auch die Präcedenzwirkung eines Entscheids gegen ein Inkasso zu berücksichtigen, v. a. wenn dies aus Kostengründen erfolgt.

Durch einen solchen Entscheid können sich auch andere Stockwerkeigen-

tümer motiviert fühlen, künftig ebenfalls nicht oder nur teilweise zu bezahlen. Der Verwalter muss sich zudem fragen, ob er ohne weitere Ermächtigung der Stockwerkeigentümergeinschaft handeln darf oder nicht. Ist im Reglement, im Verwaltungsvertrag oder in sonstigen Beschlüssen der Gemeinschaft nichts Spezielles geregelt, so ist der Verwalter gemäss Art. 712t Abs. 2 ZGB nur befugt, die Gemeinschaft ohne weiteren Beschluss in summarischen Verfahren gemäss Art. 248 ff. ZPO zu vertreten.

Diese Regeln umfassen im Bereich des Stockwerkeigentums die Aufhebung der Einsprache gegen Verfügungen über ein Stockwerk, die Ernennung und Abberufung der Verwaltung, die vorläufige Eintragung von gesetzlichen Grundpfandrechten sowie Massnahmen zur Erhaltung des Wertes und der Gebrauchsfähigkeit der Sache bei Miteigentum. Im summarischen Verfahren werden auch Rechtsöffnungs- und weitere Entscheide im SchKG herbeigeführt. Zudem hat die Verwaltung Vertretungsbefugnis und



ANZEIGE

Entscheidungskompetenz im Verfahren des Rechtsschutzes in klaren Fällen, für gerichtliche Verbote sowie für vorsorgliche Massnahmen.

Ist auf das beabsichtigte Verfahren nicht das summarische Verfahren anwendbar, so verfügt der Verwalter über keine gesetzliche prozessuale Vertretungsmacht. Ausgenommen sind dringliche Fälle gemäss Art. 712t Abs. 2 ZGB, in denen der Verwalter aber nachträglich eine Ermächtigung einzuholen hat. Gleichzeitig mit dem Entscheid über eine mögliche Prozessführung hat der Verwalter den Entscheid zu fällen, ob nebst der Forderungsklage auch eine Eintragung des gesetzlichen Pfandrechts der Stockwerkeigentümergeinschaft für Deckungsbeiträge erfolgen soll.

Hat der Schuldner trotz Mahnung nicht bezahlt, so steht dem Verwalter die Möglichkeit der Betreibung offen. Festzuhalten

ist, dass spätestens seit BGE 139 III 297 für beschlossene Beitragsforderungen zu Recht keine provisorische Rechtsöffnung mehr erteilt wird.

DER MATERIELLE PROZESS. Eine Klage auf Zahlung ist am Ort der gelegenen Sache einzureichen. Dem materiellen Prozess geht – Ausnahmen vorbehalten – ein Schlichtungsverfahren voraus. Hierzu müssen die Parteien grundsätzlich persönlich erscheinen. Die Verwaltung kann die Gemeinschaft nur nach entsprechender Ermächtigung vertreten. Das Schlichtungsverfahren wird in der Regel mit einem Vergleich oder mit Erteilung der Klagebewilligung abgeschlossen. Auf das hierauf folgende Verfahren sind bei einem Streitwert unter 30 000 CHF die Bestimmungen des vereinfachten, bei einem Streitwert über



Unsere Schulung machen
Sie nicht zum Spass.
Aber sie wird Ihnen Spass
machen.

Damit Sie den grösstmöglichen Nutzen aus unseren Immobilien-Softwarelösungen ziehen, werden Sie von unseren Spezialisten gründlich eingeführt und umfassend geschult: individuell auf Ihr Geschäft, Ihre Ziele sowie Ihre bisherige Erfahrung in der Immobilienverwaltung ausgerichtet. Damit erhalten Sie viel praktischen Nutzen, der Ihre Arbeit vereinfacht, sie effizienter und fehlerresistenter macht. Und bei allen Fragen helfen wir Ihnen rasch, kompetent und erst noch freundlich weiter.

Karin Ottiger, Schulung & Support eXtenso IT-Services AG

eXtenso

BEI UNS FINDEN IHRE KUNDEN EIN ZUHAUSE.



Inserieren Sie dort, wo die meisten Menschen ihr neues Zuhause suchen. Mit über 85'000 Objekten und rund 9 Millionen Besuchen monatlich ist homegate.ch der reichweitenstärkste Immobilienmarktplatz der Schweiz.

X homegate.ch

**FINDE DEINEN
PLATZ.**

30 000 CHF diejenigen des ordentlichen Verfahrens anwendbar.

RECHTSSCHUTZ IN KLAREN FÄLLEN. Rechtsschutz in klaren Fällen gemäss Art. 257 ZPO gewährt das Gericht im summarischen Verfahren. Es empfiehlt sich in den meisten Kantonen, ein sauber begründetes Gesuch zu formulieren. Nach einer Frist zur Stellungnahme entscheiden die Gerichte teilweise aufgrund der Akten, teilweise anlässlich einer Verhandlung. Wird kein Rechtsschutz gewährt, erfolgt ein Nichteintretensbeschluss; danach steht der ordentliche Prozessweg offen. Der Weg des Rechtsschutzes in

setzes unter Berücksichtigung der Lehre und Rechtsprechung ohne Weiteres ergibt und damit die Rechtsanwendung zu einem eindeutigen Ergebnis führt.

Liegen nicht angefochtene und damit rechtskräftige Beschlüsse einer Stockwerkeigentümergeinschaft bezüglich des Kostenvoranschlags und der zu leistenden Vorschüsse sowie bezüglich der Jahresrechnung und der Verteilung der entsprechenden Kosten vor, so sind diese in einem nachfolgenden Inkassoverfahren nicht mehr überprüfbar.³ Sind die nachfolgenden Bedingungen eingehalten, so sind sowohl Sach- wie auch Rechtslage im Sinne von Art. 257 ZPO

grundsätzlich klar:

Zur Versammlung wurde gültig eingeladen, Einladungsfristen wurden eingehalten. Die Beschlüsse wurden ordnungsgemäss traktandiert. Die Versammlung war beschlussfähig. Die Beschlüsse wurden mit dem vom Gesetz oder vom Reglement vorausgesetzten Mehr gefällt sowie ordnungsgemäss protokolliert, und das

Protokoll wurde rechtzeitig an den säumigen Schuldner verschickt. Die Anfechtungsfrist ist ungenutzt ausgelaufen. Entscheidend ist zudem, dass das Protokoll die Schuld des säumigen Zahlers ziffernmässig festhält.⁴ Um die Protokolle, v. a. bei grösseren Gemeinschaften, nicht ins Unermessliche zu verlängern, können diese ziffernmässigen Erwähnungen entweder auf notorische Spät- oder Gar-nicht-Zahler beschränkt werden. Alternativ können die zu zahlenden Summen auch am Ende des bisherigen Protokolls eingefügt werden. Wichtig ist hierbei, dass die Unterschrift des Protokollführers unterhalb der festgehaltenen Schulden zu liegen kommt.

CHANCEN UND RISIKEN. Das vorgeschlagene Vorgehen vereinfacht das Inkassoverfahren für die Verwaltung massiv, namentlich weil keine vorgängige Ermächtigung durch die Gemeinschaft erforderlich ist. Weil zudem das Schlicht-

ungsverfahren entfällt, ist es auch deutlich schneller und kostengünstiger.

Der Autor hat dieses Vorgehen anlässlich eines Referats am 5. Luzerner Tag des Stockwerkeigentums zur Diskussion gestellt. Bisher sind ihm – mit Ausnahme von eigenen Fällen, welche ohne eigentlichem Urteil endeten – keine Fälle bekannt, in welchem der hier vorgeschlagene Weg beschränkt worden ist. Nach den Ausführungen des Bundesgerichts in BGE 5D_95/2015 sowie den zitierten Bemerkungen von Prof. Jörg Schwarz besteht aber kaum mehr ein Zweifel, dass dieses Vorgehen bei korrekter Umsetzung zulässig ist. Aufgrund der Neuheit dieses Wegs wird empfohlen, diesen bis auf Weiteres nur unter Beizug von fachlich versierten Anwälten zu beschreiten.

FAZIT. Das Inkasso von Beitragsforderungen beginnt bei der Erstellung der Jahresrechnung sowie dem Voranschlag für das laufende Jahr. Zahlt der Eigentümer trotz Mahnung nicht, so hat der Verwalter den Rechtsweg zu beschreiten. Hierfür steht ihm, sofern seine Betreuung mit Rechtsvorschlag belegt worden und keine Schuldanererkennung als Rechtsöffnungstitel gegeben ist, der normale Prozessweg mit vorgängiger Schlichtung, oder auch der Rechtsschutz in klaren Fällen zur Verfügung. Für letzteren Prozessweg, der auch zur Eintragung des Pfandrechts für Deckungsbeiträge zur Verfügung stehen kann, ist eine saubere Dokumentation aller wichtigen Schritte inkl. ziffernmässiger Erwähnung der eingeklagten Forderung gegen den Schuldner nötig. ●

» Rechtsschutz in klaren Fällen beim Inkasso von Beitragsforderung ist schnell und günstig. Vom versierten Verwalter kann dieser Weg u. U. auch ohne Anwalt bestritten werden.«

klaren Fällen wird in der bisherigen Praxis v. a. bei der Ausweisung von Mietern nach einer Zahlungsverzugskündigung bzw. nach einer nicht angefochtenen, ordentlichen Kündigung genutzt.

Voraussetzung für ein erfolgreiches Verfahren ist, dass der Sachverhalt vom Beklagten unbestritten oder sofort beweisbar und die Rechtslage klar ist. Ein bestrittener Sachverhalt ist nur dann sofort beweisbar bzw. liquid, wenn er durch Urkunden oder allenfalls durch einen Augenschein an einem mitgebrachten Objekt bewiesen werden kann.² Anders als eine glaubhafte Bestreitung genügen nach Rechtsprechung und einhelliger Lehre offensichtlich unbegründete oder haltlose Bestreitungen, über die sofort entschieden werden kann, nicht, um einen klaren Fall auszuschliessen. Nebst dem Sachverhalt muss auch die Rechtsklage klar sein. Dies trifft zu, wenn sich die vom Gesuchsteller beantragte Rechtsfolge bei der Anwendung des Ge-

¹ Dieser Beitrag basiert auf einer deutlich längeren Publikation, welche am 5. Luzerner Tag des Stockwerkeigentums 2015 publiziert worden ist sowie auf einem Workshop anlässlich des diesjährigen Swiss Real Estate Campus.

² Vgl. BGE 138 III 123 E. 2.1.1. mit Hinweis auf die Botschaft des Bundesrates in BBl 2006 7352 Ziffer 5.18.

³ Vgl. BGE 5D_95/2015.

⁴ Vgl. Jörg Schwarz, S. 127ff, in: Luzerner Tag des Stockwerkeigentums 2016.

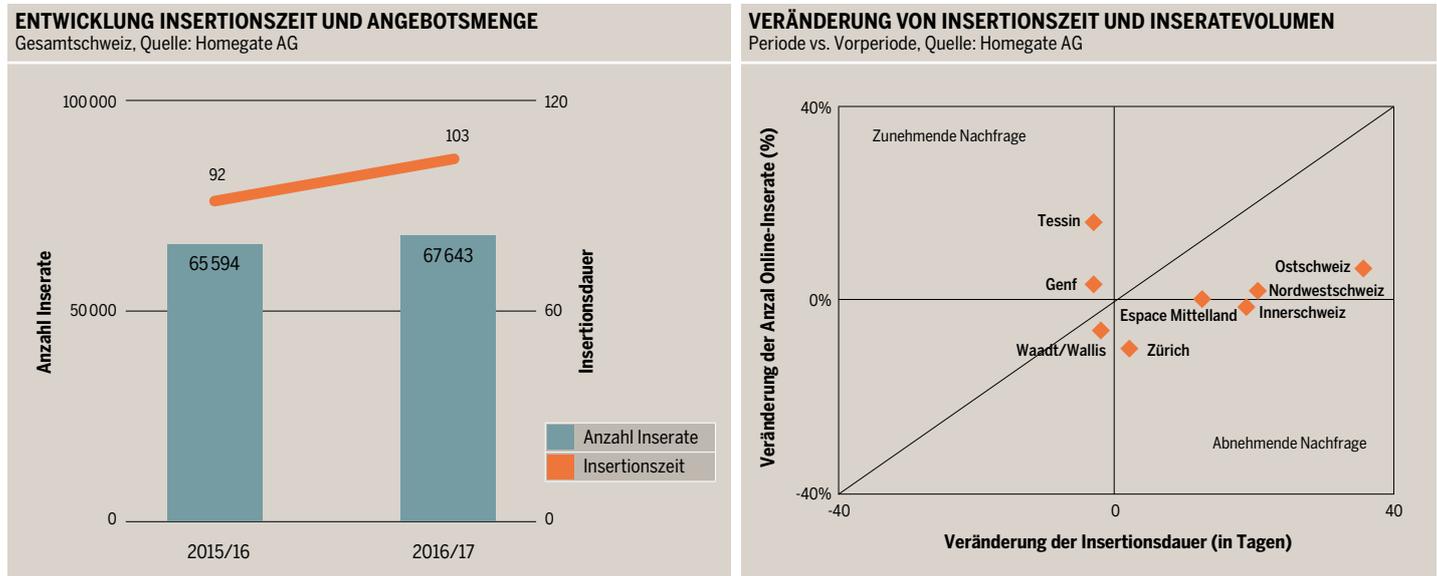


***MICHEL DE ROCHE**

Der Autor ist Präsident der Fachkammer Stockwerkeigentum und selbständiger Anwalt mit Büro in Basel. Er berät hauptsächlich Kunden mit Rechtsfragen rund um Immobilien.

Die Talsohle ist durchschritten

Eigentumswohnungen werden in der Schweiz im Vergleich zum Vorjahr weniger nachgefragt. Dies geht aus der Online Home Market Analysis (OHMA) von Homegate in Zusammenarbeit mit dem Swiss Real Estate Institute der HWZ Hochschule für Wirtschaft Zürich hervor.



STEFANIE FRITZE* **ANGEBOT LEICHT GESTIEGEN.** In der ganzen Schweiz sind in der Berichtsperiode vom 1. Juli 2016 bis zum 30. Juni 2017 rund 67 600 Eigentumswohnungen auf Internetplattformen angeboten worden. Damit ist das Angebot gegenüber dem Vorjahr um rund drei Prozent gestiegen. Die durchschnittliche Insertionsdauer einer Eigentumswohnung stieg um elf Tage auf 103 Insertionstage an. Die überproportionale Zunahme der Insertionszeit (+12%) deutet auf eine abnehmende Nachfrage nach Eigentumswohnungen hin.

SINKENDE NACHFRAGE NACH EIGENTUMSWOH- NUNGEN IN DER DEUTSCHSCHWEIZ, ANZIEHEN- DE NACHFRAGE IM TESSIN UND IN GENF. Die Analyse der einzelnen Regionen und Städte zeigt, dass sich die Märkte in der Deutschschweiz zum Teil massiv entspannt haben, während im Tessin und in der Region Genf die Nachfrage nach Eigentumswohnungen wieder anzieht.

STARKE VARIATION DER INSERTIONSZEITEN ZWISCHEN DEN REGIONEN. In der Region Zürich konnte im Schnitt nach 74 Tagen ein Käufer für eine Eigentumswohnung gefunden werden. In der Ostschweiz brauchte es für den Verkauf mit 119 Tagen wesentlich mehr Geduld.

MARKANTE PREISUNTERSCHIEDE ZWISCHEN DEN SCHWEIZER STÄDTEN. In St. Gallen wer-

den Eigentumswohnungen im Median zu einem Preis von 6100 CHF pro Quadratmeter (m²) angeboten. In Genf muss mit 13500 CHF pro m² mehr als das Doppelte bezahlt werden. Zudem wurden in St. Gallen nur zwei Wohnungen für mehr als 2 Mio. CHF ausgeschrieben, während in Genf 40% der Objekte für mehr als zwei Millionen angeboten wurden.

„ In St.Gallen werden Eigentumswohnungen im Median zu einem Preis von 6100 CHF pro m² angeboten. In Genf muss mit 13500 CHF pro m² mehr als das Doppelte bezahlt werden. »

KLEINE, GÜNSTIGE EIGENTUMSWOH- NUNGEN WERDEN AM SCHNELLSTEN VERKAUFT. In fast allen untersuchten Städten weisen Objekte mit 1 bis 2,5 Zimmern, welche für weniger als 500 000 CHF angeboten werden, die kürzeste Insertionsdauer auf. Grössere, teurere Wohnungen müssen meist deutlich länger inseriert werden.

TROTZ RÜCKLÄUFIGER NACHFRAGE KEIN RISI- KO EINES PREISZERFALLES. Prof. Dr. Peter

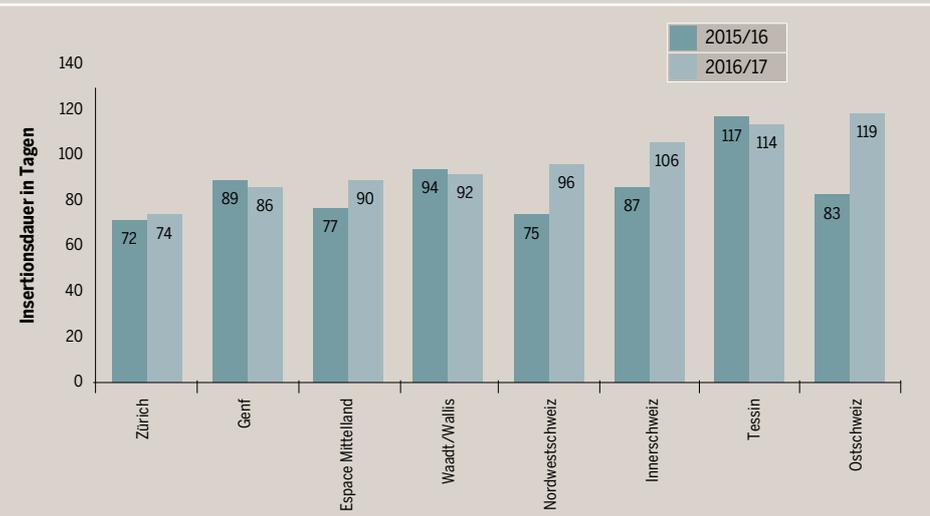
Ilg vom Swiss Real Estate Institute der HWZ Hochschule für Wirtschaft Zürich sieht trotz abnehmender Nachfrage kein Risiko, dass die Preise für Eigentumswohnungen einbrechen könnten: «Die meisten Neubauprojekte werden nur realisiert, wenn mindestens 50% der Wohnungen ab Plan verkauft werden können. Ist dies nicht der Fall, wird nicht gebaut. Dieser Sicherungsmechanismus

verhindert – im Gegensatz zu Mietwohnungen –, dass es bei einem Nachfragerückgang zu einer Überproduktion kommt. Das hält die Preise auch bei rückläufiger Nachfrage recht stabil.»

ENTSPANNUNG IN DER DEUTSCHSCHWEIZ, ANSPANNUNG IM TESSIN UND IN DER SÜDWEST- SCHWEIZ. Die deutlich kürzeste Insertionszeit für Eigentumswohnungen wurde in der Region Zürich mit 74 Tagen

INSERTIONSDAUER NACH PERIODE

in allen Grossregionen, Quelle: Homegate AG



registriert. Die entspanntesten Märkte befinden sich im Osten und im Süden der Schweiz mit 119 bzw. 114 Insertionstagen. Im Vergleich zur Vorperiode sind vor allem in der Ostschweiz (+36 Tage), der Nordwestschweiz (+21 Tage) und der Innerschweiz (+19 Tage) sehr starke Anstiege der Insertionsdauer zu verzeichnen. Nur die Regionen Genf (-3 Tage), Tessin (-3 Tage) und Waadt/Wallis (-2 Tage) konnten sinkende Insertionsdauern aufweisen.

Unter Berücksichtigung der Veränderung der Anzahl an Inseraten (vgl. Abbildung Veränderung der Insertionsdauer) wird die Nachfrageveränderung nach Eigentumswohnungen deutlich. Im Tessin und der Region Genf hat sich die Insertionszeit trotz einer höheren Anzahl Inserate (+16% bzw. +3%) verkürzt. Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen ist somit gestiegen. In der Region Waadt/Wallis ist eine mit dem Rückgang des Angebotes (-6%) einhergehende Verkürzung der Insertionsdauer zu beobachten, was auf eine stabile Nachfrage hinweist. Die anderen Regionen weisen längere Insertionszeiten auf, obwohl zum Teil weniger oder nur geringfügig mehr Wohnungen angeboten wurden.

TEURES GENF – GÜNSTIGES ST. GALLEN UND BERN. Die günstigsten Wohnungen können in St. Gallen und in Bern erworben werden. Ein Quadratmeter Wohn-

fläche kostet dort im Schnitt 6100 CHF bzw. 6500 CHF. Am meisten müssen Bewohner der Städte Genf und Zürich für eine Eigentumswohnung ausgeben. Der Quadratmeter kostet dort 13500 CHF bzw. 12100 CHF. Eine Durchschnittswohnung mit 4,5 Zimmern und 120m² Wohnfläche wird in St. Gallen für insgesamt 807000 CHF und in Bern für 780000 CHF angeboten. Eine solche Wohnung wird in Genf und Zürich für 1490000 CHF bzw. 1365000 CHF ausgeschrieben.

Frappant sind die unterschiedlichen Verteilungen der Angebotspreise zwischen den Städten. In den günstigen Städten Bern und St. Gallen werden 80% der Objekte für weniger als CHF 1 Million ausgeschrieben. Für über 2 Mio. CHF finden sich nur zwei bzw. fünf Objekte, was etwa 3% des Angebotes entspricht. Am anderen Ende des Spektrums befindet sich Zürich mit 20 % des Angebotes über 2 Mio. CHF. In Genf werden sogar 40% der Objekte mit Preisen über 2 Mio. CHF angeboten.



***STEFANIE FRITZE**

Die Autorin ist Chief Marketing Officer und Mitglied der Geschäftsleitung der Homegate AG.

VGQ SCHWEIZERISCHER
VERBAND FÜR
GEPRÜFTE
QUALITÄTSHÄUSER

HOLZBAU MIT GEPRÜFTER QUALITÄT.

Mit einem VGQ-zertifizierten Unternehmen bauen, heisst:

- effizienter Bauprozess
- ökologisch nachhaltige und energieeffiziente Bausysteme
- eingehaltene Termine
- einen festen Baupreis

Unabhängig geprüft durch
EMPA und BFH-AHB Biel.

www.vgq.ch

arento 
architektur energie lebensumgebung


BEIER HOLZBAU AG


**Blumer
Lehmann**
Faszination Holz

 **CASA-VITA®**

FORMATEAM®


HERZOG


Holzbau Bucher AG

**KAUF
MANN**
OBERHOLZER


KIFA

kost

RENGGLI

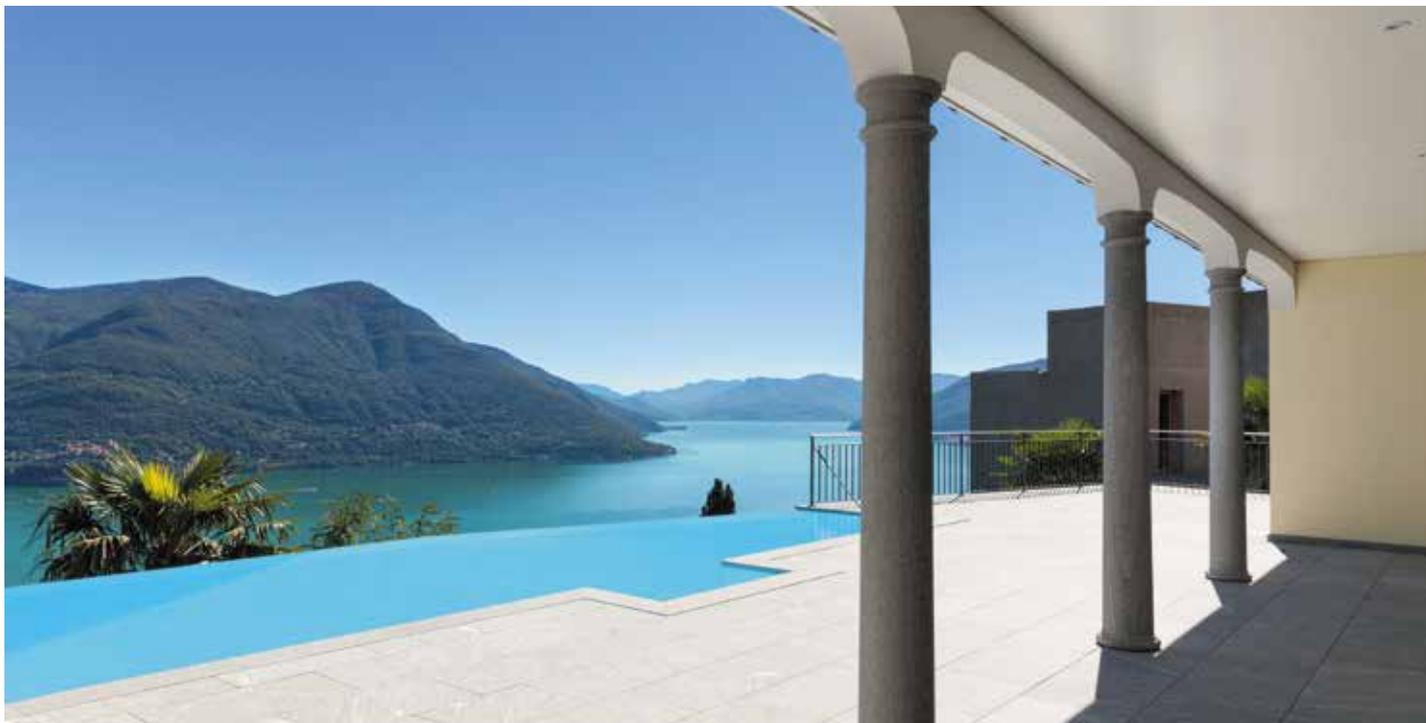
HOLZBAU WEISE

 **schäfer**
holzbautechnik

SIGRIST RAZ

Internationale Nachfolgeplanung

Das Bundesgericht befasst sich in seiner jüngsten Rechtsprechung mit einer Grundstückübertragung zwischen ausländischen Geschwistern und setzt enge Grenzen mit Blick auf die Lex Koller.



Eine Grundstückübertragung unter ausländischen Geschwistern bedarf grundsätzlich einer Bewilligung nach dem Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (Bild: 123rf.com).

CHARLES GSCHWIND* ●

I. DEN OBJEKTIV RICHTIGEN VERKEHRSWERT EINER IMMOBILIE GIBT ES NICHT. Das Bundesgericht bestätigt seine Praxis, wonach bei Liegenschaftsbewertungen Schätzungsabweichungen in der Grössenordnung von 10% zu tolerieren sind. Dies gelte auch im Rahmen von Immobilien-Anlagefonds. Ferner hält das Gericht in aller Klarheit fest, «dass es den objektiv richtigen Verkehrswert einer Immobilie nicht gebe».

Ausgangslage dieses Entscheids ist ein Streit um angeblich unterbewertete Immobilien, in welche der Kläger über einen Immobilien-Anlagefonds in den Jahren vor 1980 investiert hatte. Im Jahr 1990 gab er grössere Bestände seiner Anteilscheine an die beklagte Fondsleitung zurück und machte eine zu tiefe Bewertung seiner Anteilscheine geltend. Durch die Ausgabe neuer Anteilscheine seien seine Anteilscheine darüber hinaus verwässert worden. Folglich stünden ihm gegen die beklagte Fondsleitung ein Erfüllungsanspruch und ein Verwässerungsschaden zu. Der Kläger begründete seine Forderungen, gestützt auf ein Privatgutachten,

in Anwendung der Bruttomietmultiplikator-Methode, bei welcher der Bruttomietertrag über einen Multiplikator kapitalisiert wird. Die Vorinstanz stellte dagegen im Wesentlichen auf das Privatgutachten der Beklagten und damit auf eine reine Ertragswertmethode, d. h. den Barwert aller zukünftigen Mietzinseingänge, ab.

Die Beklagte war nach dem damals

„Das Bundesgericht geht davon aus, dass es den objektiv richtigen Verkehrswert einer Immobilie nicht gibt.“

anwendbaren Bundesgesetz vom 1. Juli 1966 über die Anlagefonds und dessen Vollziehungsverordnung verpflichtet, den Ausgabepreis neuer und den Rücknahmepreis alter Anteilscheine, gestützt auf den Verkehrswert des Fondsvermögens, festzustellen, und zwar für jeden Tag an dem Anteilscheine ausgegeben oder zurückgenommen wurden. Die Vorinstanz ging

davon aus, dass dies einzig eine «sorgfältige Schätzung» voraussetze, welche sich nach dem Verkehrswert zu richten habe. Die Vorinstanz erachtete dieses Erfordernis im Hinblick auf die von der Beklagten gewählten Berechnungsmethode als erfüllt und wies die Klage letztlich, gestützt auf deren Privatgutachten, ab. Vor Bundesgericht rügte der Kläger,

dass mit dem Vorgehen der Vorinstanz nie eruiert worden sei, ob diese Berechnungen die «objektiven Marktwerte», d. h. die wahren Kapitalisierungssätze, korrekt reflektieren.

Hinsichtlich der gerichtlichen Würdigung von Gutachten hält das Bundesgericht fest, dass diese wie jedes andere Beweismittel auch der freien richterlichen Beweiswürdigung unterliegen. Willkür liege erst dann vor, wenn das Gericht auf nicht schlüssige Expertisen abstelle, weil der Schätzer beispielsweise nicht nach der richtigen Methode vorgegangen sei. Nach

Balkone

**In Alu oder Stahl –
Erlebnisraum und
erhöhter Wohnkomfort.**

Ansicht des Bundesgerichts ist es aber nicht willkürlich, wenn die Vorinstanz davon ausgegangen war, dass es für die Liegenschaftsbewertung im massgeblichen Zeitraum keine bessere Methode als die klassische Ertragswertmethode gab. Die Fondsleitung ist somit nach der richtigen Methode vorgegangen, unter anderem auch weil die Vergleichs- oder preisbasierte Schätzmethoden wie die Bruttomietmultiplikator-Methode damals noch «in den Kinderschuhen» steckten und keine anerkannten Schätzmethoden darstellten.

Nach Ansicht des Bundesgerichts spielt es dabei keine Rolle, dass die Beklagte gar nicht wirklich die Ertragswertmethode angewendet hat, sondern auch Kapitalisierungssätze berücksichtigt hat, welche nach Ansicht der Klägerin richtigerweise tiefer hätten angesetzt werden müssen. Das Bundesgericht begründet dies damit, dass die Liegenschaftsbewertung naturgemäss eine Ermessensfrage darstelle, deren Resultat nicht als pauschal richtig oder falsch beurteilt werden könne. Immerhin stelle der Nachweis, dass die Fondsleitung den Verkehrswert nach der anwendbaren Methode falsch berechnet habe, ein Indiz für eine Sorgfaltspflichtverletzung dar. Dies bedeute aber noch nicht, dass jede Abweichung eine Sorgfaltspflichtverletzung sei. Das sei bei Liegenschaftsschätzungen «in der branchenüblichen Grössenordnung von +/- 10%» zu tolerieren, ohne dass deshalb von einer nicht mehr korrekten Bewertung gesprochen werden könne.

Das Bundesgericht bestätigt damit auch im Kontext von Immobilien-Anlagefonds seine Rechtsprechung zur Liegenschaftsbewertung und geht davon aus, dass es den objektiv richtigen Verkehrswert einer Immobilie nicht gibt. Gleich wie zuvor das Zivil- und Appellationsgericht Basel-Stadt wies somit auch das Bundesgericht in letzter Instanz die Klage ab.

BGer 4A_633/2016 vom 6. September 2017

II. FERIENWOHNUNGEN IN DER INTERNATIONALEN NACHFOLGEPLANUNG. Eine Grundstückübertragung unter ausländischen Geschwistern bedarf grundsätzlich einer Bewilligung nach dem Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch

Personen im Ausland (BewG, Lex Koller). Demgegenüber bedürfen Grundstückübertragungen zwischen Verwandten in auf- und absteigender Linie (d. h. etwa im Verhältnis von Eltern und Kindern), Ehegatten oder eingetragenen Partnern gemäss Gesetz keiner Bewilligung (Art. 7 lit. b BewG). Das Bundesgericht musste sich vorliegend mit einem Sachverhalt befassen, in welchem ein Grundstück in einem ersten Schritt von einem ersten Kind an einen Elternteil und in einem zweiten Schritt von diesem Elternteil an die Tochter dieses ersten Kinds übertragen werden sollte.

Ein französisches Ehepaar erwarb in den Jahren 1989 und 2008 insgesamt drei in der Gemeinde Rougemont gelegene Ferienwohnungen. Die erste Wohnung übertrug das Ehepaar an eine ihrer zwei Töchter, während die zweite Tochter mit einer weiteren Wohnung ausgeglichen wurde. Zwecks Nachlassplanung wollte das Ehepaar die Eigentumsverhältnisse an den Liegenschaften neu regeln. Neu sollten die beiden Töchter insgesamt zu gleichen Teilen an den drei Ferienwohnungen Eigentum erhalten. Zu diesem Zweck plante die Familie, einen Eigentumsanteil von 50% an der von der ersten Tochter gehaltenen Wohnung zunächst auf den Vater und von diesem an die zweite Tochter zu übertragen. Die zweite Wohnung wollte die Mutter sodann unter Berücksichtigung der Tatsache, dass eine der Töchter bereits eine eigene Wohnung besass, im Verhältnis 2:1 an ihre beiden Töchter verschenken. Gleichzeitig räumten sich die Eltern jeweils ein Nutzniessungsrecht an den Ferienwohnungen ein.

Im Rahmen der Grundbuchanmeldung verwies das Grundbuchamt die Familie an die zuständige Grundbuchkommission, um bis dahin für unnötig erachtete Bewilligungen einzuholen. Die Kommission weigerte sich daraufhin, die entsprechenden Bewilligungen zu erteilen. Dabei betrieb sich die Behörde namentlich auf Art. 12. lit. c BewG, der sog. Umgehungsgeschäfte verbietet, und schloss auf Nichtigkeit der Schenkungsverträge. Eine dagegen gerichtete Beschwerde der Familie an das Kantonsgericht Waadt blieb ohne Erfolg, sodass diese mit Beschwerde an das Bundesgericht gelangte.

Das Bundesgericht hatte die Frage zu beantworten, ob die Behörden Art. 12 lit.



Balkone im Aluminium-Baukastensystem, Lanz ABS120M mit MINERALIT®-Balkonbodenplatten, oder mit leicht wirkender Stahlkonstruktion, feuerverzinkt und fertig farbbeschichtet, stehen für echte Ästhetik, Stabilität und Langlebigkeit. Beide Varianten mit Geländern in allen zulässigen Ausführungsvarianten, setzen bei jedem Wohnobjekt neue gestalterische Akzente und vermitteln eine angenehme «Wohngefühl-Atmosphäre».

LANZ-Balkone – die passen!



A. Lanz AG

Metallbau • Stahlbau • Kesselbau

Friedhofweg 40
Postfach 486
CH-4950 Huttwil
T 062 962 11 44, F 062 962 33 21
info@lanz-metallbau.ch
www.lanz-metallbau.ch

» Unzulässig sind Umgehungsgeschäfte. Die Veräusserung eines Teils der früheren Ferienwohnung an den Vater und die Weiterveräusserung kurz darauf an die zweite Tochter stellt ein solches Umgehungsgeschäft dar.«

c BewG richtig angewendet haben. Auf entsprechende Rüge der Familie bestätigte das Gericht seine bisherige Praxis, wonach Art. 12 lit. c BewG nur insoweit anwendbar sei, als der Grundstückserwerb tatsächlich der Bewilligungspflicht unterliege. Nicht der Bewilligungspflicht unterliegt beispielsweise der Erwerb von Verwandten in auf- und absteigender Linie, d. h. zwischen Eltern und Kindern. Im vorliegenden Entscheid unterstellt das Bundesgericht diese Praxis jedoch der Schranke des Rechtsmissbrauchsverbots. Ein Rechtsmissbrauch kann sich nach Ansicht des Bundesgerichts vor allem in Form einer Gesetzesumgehung äussern. Die Veräusserung eines Teils der früheren Ferienwohnung an den Vater und die Weiterveräusserung kurz darauf an die zweite Tochter stelle ein solches Umgehungsgeschäft dar, weil es im Ergebnis eine bewilligungspflichtige Eigentumsübertragung unter Seitenverwandten darstelle. Nach Ansicht des Bundesgerichts ist unbeachtlich, dass jedes der fraglichen Rechtsgeschäfte in gerader Linie erfolgte und für sich betrachtet nicht bewilligungspflichtig war.

Als zulässig beurteilt das Bundesgericht demgegenüber die Übertragung der zweiten Ferienwohnung von der Mutter an ihre beiden Töchter. Diese bedarf gemäss Gesetzesvorschrift keiner Bewilligung, weil sie in gerader Linie erfolgt ist. Entsprechend habe die Grundbuchkommission die Bewilligung zu Unrecht verweigert, insofern als sie auf eine Gesetzesumgehung abgestellt habe.

Als unproblematisch beurteilt das Bundesgericht ferner, dass die Mutter

das Grundstück im Jahr 2008 unter der Auflage eines 5-jährigen Weiterveräusserungsverbots erworben hatte, die Wohnung jedoch bereits 2012 an ihre Töchter verschenkte. Das Bundesgericht bestätigt seine bisherige Rechtsprechung, wonach die mit dem Erwerb eines Grundstücks verfügten Auflagen lediglich als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen an die Erwerber übergehen und damit einer Schenkung in gerader Linie nicht im Wege stehen.

BGer 2C_190/2017 vom 15. September 2017



*CHARLES GSCHWIND
Der Autor ist Rechtsanwalt bei Bär & Karrer in Zürich und auf Immobilientransaktionen und Gesellschaftsrecht spezialisiert.

«W&W schafft Mehrwerte,
die wir an unsere Kunden
weitergeben.»

Dieter Furrer Mitglied der Geschäftsleitung
Gfeller Treuhand & Verwaltungs AG – Dübendorf



W&W Immo Informatik AG ist die Schweizer Marktführerin
für Software im Immobilienbereich. www.wwimmo.ch

Stockwerkeigentum ab Plan

Beim Kauf von Stockwerkeigentum ab Plan sind spezielle Risiken zu beachten. Dazu gehören die oft ungenügende Sachgewährleistung, die Gefahr der Zweckentfremdung von Anzahlungen und der drohende Konkurs des Verkäufers vor Baubeendigung.



Stockwerkeigentum ab Plan ist für viele Menschen der Schlüssel zum individuell gestaltbaren Eigenheim (Bild: 123rf.com).

RAPHAEL BUTZ*

IM ZGB NICHT VORGESEHEN. Wer Stockwerkeigentum kauft, erwirbt einen Miteigentumsanteil an einem Grundstück, der dem Miteigentümer das Sonderrecht einräumt, bestimmte Teile des Gebäudes ausschliesslich zu benutzen und innen auszubauen (Art. 712a Abs. 1 ZGB). Weil der Stockwerkeigentumsanteil selbst ein Grundstück darstellt (Art. 655 Abs. 1 Ziff. 4 ZGB), schliesst der Erwerber mit dem Verkäufer einen öffentlich zu beurkundenden Grundstückskaufvertrag ab.

Der Kauf von Stockwerkeigentum ab Plan ist im ZGB nicht geregelt. Lediglich die Grundbuchverordnung (GBV) sieht vor, dass die Eintragung von Stockwerkeigentum vor Erstellung des Gebäudes möglich ist, sofern ein Aufteilungsplan besteht (Art. 69 GBV). Auch der Erwerb von Stockwerkeigentum vor der Gebäudeerstellung ist daher möglich.

TECHNISCHE UND RECHTLICHE SCHWIERIGKEITEN. In Verkaufsprospekten werden Kaufinteressenten Hochglanzbilder von noch nicht existenten Wohnungen prä-

sentiert, verbunden mit oft blumigen Beschreibungen des Bauprojekts. Im Gelände sieht sich der Interessent hingegen lediglich mit einer Wiese, einer Baugrube oder gar mit Abbruchobjekten konfrontiert. Für Laien ist es deshalb

» Den speziellen Risiken beim Kauf von Stockwerkeigentum ab Plan ist im Rahmen der Vertragsgestaltung Rechnung zu tragen. Die notarielle Vertragsbeurkundung ist keine Garantie für Ausgewogenheit.«

RAPHAEL BUTZ

schwierig, sich ein vollständiges Bild des Kaufgegenstands zu machen. Zur Interpretation des Baubeschriebs und der Pläne in technischer Hinsicht lohnt es sich, eine Fachperson (z. B. einen Architekten) beizuziehen.

In rechtlicher Hinsicht beginnen die Schwierigkeiten schon bei der Vertragsqualifikation. Meist handelt es sich um

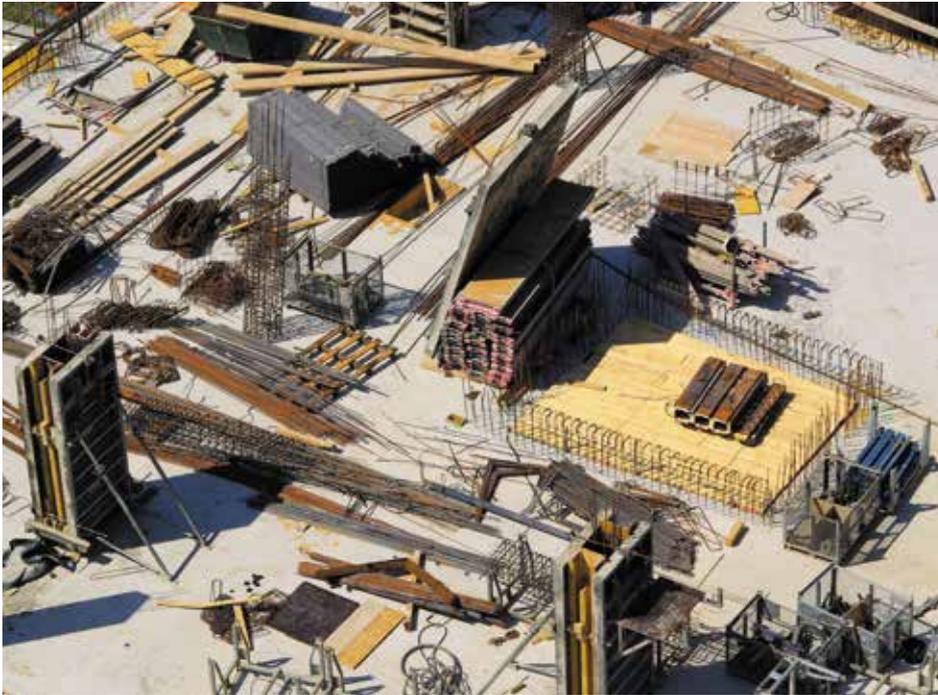
einen Kauf einer künftigen Sache (Kaufvertrag) oder um einen Kauf mit Bauleistungspflicht des Verkäufers (gemischter Vertrag mit kauf- und werkvertragsrechtlichen Elementen). Möglich sind auch zwei separate Verträge (Kaufvertrag und Werkvertrag).

Die Vertragsqualifikation ist gerade mit Blick auf die Sachgewährleistung bedeutsam.

FREIZEICHNUNG UND ABTRETUNG VON GEWÄHRLEISTUNGSANSPRÜCHEN.

Zur Erstellung des bei Unterzeichnung des Kaufvertrags noch nicht existenten Gebäudes geht der Verkäufer in der Regel Werkverträge mit diversen Unternehmern ein. Im Kaufvertrag überträgt er seine werkvertraglichen Gewährleistungsansprüche gegen diese Unternehmer scheinbar an die Käufer. Meist schliesst er jedoch gleichzeitig seine eigene Sachgewährleistungspflicht gegenüber den Käufern soweit wie mög-

lich ab. In der Regel Werkverträge mit diversen Unternehmern ein. Im Kaufvertrag überträgt er seine werkvertraglichen Gewährleistungsansprüche gegen diese Unternehmer scheinbar an die Käufer. Meist schliesst er jedoch gleichzeitig seine eigene Sachgewährleistungspflicht gegenüber den Käufern soweit wie mög-



Weil das Gebäude bei Unterzeichnung des Kaufvertrags noch nicht existiert, ist die Prüfung der Pläne und Unterlagen umso wichtiger (Bild: 123rf.com).

lich aus (sog. Freizeichnung). Stellen die Käufer des Stockwerkeigentums ab Plan nach Bezug des Gebäudes Baumängel fest, müssen sie sich daher an die einzelnen Unternehmer wenden, über die sie kaum Bescheid wissen: Welcher Unternehmer wurde überhaupt beauftragt? Wie genau lautete sein Auftrag? Wo hat er seinen Sitz – allenfalls gar im Ausland? Hat der Unternehmer seinerseits die werkvertragliche Gewährleistungspflicht gegenüber dem Verkäufer eingeschränkt oder wegbedungen? Hat er den Mangel tatsächlich verursacht, oder ist dieser auf Handlungen Dritter oder gar Weisungen des Verkäufers zurückzuführen? Wie steht es um die Zahlungsfähigkeit des Unternehmers? Ist er genügend versichert?

Minderungs- und Wandelungsrechte des Verkäufers können im Übrigen als Gestaltungsrechte gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung gar nicht auf den Käufer abgetreten werden. Nachbesserungsansprüche sind zwar abtretbar, jedoch grundsätzlich nur einmal (nämlich an den ersten Käufer). Zudem wird kontrovers diskutiert, wie und inwiefern einzelne Stockwerkeigentümer

das Nachbesserungsrecht durchsetzen können, wenn der Mangel gemeinschaftliche Bauteile betrifft. Schadenersatzansprüche gegen die Unternehmer könnte der Verkäufer zwar an die Käufer abtreten. Da der Verkäufer selbst aber durch

» Eine Freizeichnung des Verkäufers ist vom Käufer nach Möglichkeit abzulehnen. Dies gilt auch dann, wenn der Verkäufer dem Käufer dafür scheinbar seine Sachgewährleistungsansprüche gegen die Bauunternehmer abtritt.«

RAPHAEL BUTZ

die Baumängel in der Regel keinen Schaden erleidet, weil er von den Käufern trotzdem den vollen Kaufpreis erhalten hat, entsteht bei ihm kein Schadenersatzanspruch, den er an die Käufer abtreten könnte.

Aufgrund all dieser Schwierigkeiten empfiehlt es sich, die Gewährleistungsbestimmungen beim Kauf von Stockwerkeigentum ab Plan kritisch zu hinterfragen und eine rechtskundige Fachperson beizuziehen.

KONKURSRIKIO UND DOPPELZAHLUNGSGEFAHR. In der Regel verpflichtet sich der Käufer beim Kauf von Stockwerkeigentum ab Plan zu finanziellen Vorleistungen. Die erste Zahlung wird meist in einer Reservationsvereinbarung festgelegt, welche ein Rückforderungsverbot enthält, wonach der Verkäufer die Reservationsgebühr auch dann vollumfänglich behalten darf, wenn der Kaufvertrag nicht zustande kommt. Derartige Bestimmungen sind – zumal in nicht öffentlich beurkundeter Form – grundsätzlich ungültig. Wenn der Verkäufer indessen zahlungsunfähig wird, kann der Rückforderungsanspruch des Käufers trotzdem ins Leere greifen. Dies lässt sich etwa durch Einzahlung der Reservationsgebühr auf ein Sperrkonto verhindern.

Weitere Anzahlungen sind sodann üblicherweise im Kaufvertrag vorgesehen. Ein substantieller Betrag wird meist im Moment der Vertragsunterzeichnung fällig. Geht der Verkäufer während der Bauphase Konkurs, fällt das Grundstück nur dann nicht in die Konkursmasse, wenn die Eigentumsübertragung an die Stockwerkeigentümer mittels Grundbucheintrag bereits erfolgt ist. Auch bereits verbautes Material gehört in diesem Fall den Stockwerkeigentümern (sog. Akzessionsprinzip). Die Käufer können das Bauwerk selbst fertigstellen lassen, was allerdings mit Aufwand verbunden

ist, zu Zeitverzögerungen führt und bereits an Meinungsverschiedenheiten der Stockwerkeigentümer scheitern kann.

Der Konkurs des Verkäufers ist umso ärgerlicher, je stärker der Erwerber in Vorleistung gegangen ist. Sämtliche Anzahlungen fallen nämlich in die Konkursmasse und sind für den Käufer weitgehend verloren. Stellt sich überdies heraus, dass der Verkäufer Gelder zweckentfremdet und Unternehmer nicht bezahlt hat, droht den Käufern

überdies die Eintragung von Bauhandwerkerpfandrechten auf ihrem Grundstück. Um die Eintragung des Pfandrechts und letztlich die Verwertung des Grundstücks zu verhindern, müssen die Käufer die Unternehmer im schlimmsten Fall befriedigen, obschon sie dem Verkäufer den Kaufpreis bereits (weitgehend) bezahlt haben (Doppelzahlungsgefahr).

Die Käufer sind daher gut beraten, die Zahlungsfähigkeit des Verkäufers vorab zu prüfen. Sie sollten vom Verkäufer insbesondere einen Betriebsregisterauszug verlangen und Referenzen einholen. Zudem muss geklärt werden, ob und inwiefern der Verkäufer die Anzahlungen der Käufer für die Baufinanzierung benötigt. Eine Finanzierungsbestätigung und/oder eine Erklärung der

Verkäuferbank, wonach sämtliche Anzahlungen auf ein bestimmtes Konto ausschliesslich für das projektierte Bauwerk verwendet werden und Auszahlungen nur entsprechend dem Baufortschritt erfolgen dürfen, können das Risiko der Zweckentfremdung der Anzahlungen minimieren. Je nach Verhandlungsposition des Käufers kann vom Verkäufer allenfalls sogar eine Bankgarantie verlangt werden, worin sich die Bank verpflichtet, allfällige Bauhandwerkerpfandrechte abzulösen. Benötigt der Verkäufer die Anzahlungen (angeblich) nicht zur Baufinanzierung, kann überdies deren Hinterlegung auf einem Sperrkonto vorgeschlagen werden.

Schliesslich empfiehlt es sich aus Sicht der Käufer, den Zahlungsplan dahingehend zu modifizieren, dass eine

letzte Kaufpreisrate über den Antrittszeitpunkt hinaus zurückbehalten werden darf. Sollten nicht befriedigte Unternehmer innert vier Monaten seit Abschluss ihrer Bauarbeiten (Art. 839 Abs. 2 ZGB) die Eintragung von Bauhandwerkerpfandrechten verlangen, könnte der Käufer durch Direktzahlung aus dem Kaufpreistrückbehalt deren Löschung bewirken und die auf ihn übergehenden Forderungen der Unternehmer gegen den Verkäufer zur Verrechnung bringen. ●



***RAPHAEL BUTZ**

Der Autor ist als Anwalt in der Kanzlei Vischer tätig. Sein Kernbereich ist die Prozessführung und Streiterledigung im Bau- und Immobilienrecht.

ANZEIGE



POLE-POSITION FÜR DIE EFFIZIENZ IHRER WÄRMEPUMPE.

Tom Lüthi
Tom Lüthi

NEOVAC-WÄRMEPUMPENZÄHLER

Läuft ihre Wärmepumpe nicht effizient, verbraucht sie schnell das Doppelte an Strom. Und das kann hunderte von Franken im Jahr kosten. Mit dem NeoVac Wärmepumpenzähler und dem Onlineservice NeoData behalten Sie jederzeit die Kontrolle – auch bequem auf Ihrem Smartphone. Fragen Sie Ihren Heizungsinstallateur.



IHR PARTNER
FÜR GEBÄUDE- UND
UMWELTECHNIK



Weitere Informationen: www.neovac.ch • Tel. 058 715 50 50 • wpz@neovac.ch

Klang als pures Erlebnis

Im 2150 Zuschauer fassenden grossen Saal der Elbphilharmonie mit der zentral angeordneten Bühne spielen Raumgeometrie, Materialien und Oberflächenstruktur auf einzigartige Weise so zusammen, dass der Schall der Musik gezielt in jeden Winkel des Konzertsaals gestreut wird.



40 000 Rohplatten aus Knauf-Gipsfaserplatten sorgen dafür, dass jeder Ton an jedem Platz in hervorragender Qualität gehört werden kann (Fotos: Knauf/Christian Höhn).

RED. ● **HOCHVERDICHTETE GIPSFASERN.** Mit ihrer einmaligen, überwältigenden Akustik im grossen Saal darf sich die Elbphilharmonie zu den zehn weltbesten Konzerthäusern zählen. Die Architekten Herzog & de Meuron, Basel, haben in enger Zusammenarbeit mit dem japanischen Akustiker Yasuhisa Toyota, Nagata Acoustics, eine Architektur des perfekten Klangs gestaltet.

Essenzieller Bestandteil dieser Lösung ist die Innenraumverkleidung des Saals, die sogenannte «Weisse Haut» aus dem Werkstoff GIFAtec. Der Gipsfaserwerkstoff von Knauf Integral ist mit 1500 kg/m^3 hoch verdichtet und nicht brennbar. Zudem veränderte ihn der Hersteller in der Zusammensetzung und produzierte eine hellere Variante. Um die laut akustischer Berechnung notwendigen bis zu 180 mm dicken Wände zu gestalten, mussten bis zu fünf Rohplatten miteinander verleimt werden. So sorgen nun insgesamt 40 000 Rohplatten mit unterschiedlichen Plattenstärken und -massen dafür, dass jeder Ton an jedem Platz im gesamten Konzertsaal in sehr guter Qualität ankommt.

IM TEAM FÜR BESSERE AKUSTIK. Zur Entwicklung der Innenraumverkleidung waren aufwendige 3D-Berechnungen und Tests erforderlich. Die Umsetzung des Bauprojekts vergab die Bauherrenvertretung ReGe Hamburg an den Generalunternehmer Hochtief. Mit der Projektabwicklung der Weissen Haut betraute sie

„Allein von der Rechnerleistung her mussten wir den Saal in mehrere Pläne aufteilen.“

TOBIAS MÜLLER, GESCHÄFTSFÜHRER PEUCKERT GMBH

die Peuckert GmbH, die fünf Ingenieure über zwei Jahre lang allein für die Planung des Saals abstellte. Die Hasenkopf Industrie Manufaktur verarbeitete als Zulieferer spezialisiert mit langjähriger Erfahrung in der 3D-Bearbeitung über einen Zeitraum von sieben Jahren 10 287 Unikate für die 6000 m^2 grosse Weisse Haut.

Im Sinne der idealen Nachhallzeit wurden die Einzelstücke anhand der für den

jeweiligen Einsatzort berechneten idealen Flächengewichte zwischen 35 und 200 kg/m^2 massgeschneidert. Jedes Element, jede Einfräsung und jede Anbindung sind somit Unikate.

FORMGEBENDER STAHLBAU ALS UNTERKONSTRUKTION. Als formgebende Unterkonstruktion der Weissen Haut dienen individuell gelaserte Stahlspanten. Insgesamt 3500 verschiedene Teile wurden produziert, eingemessen und aufgebaut. Um die unterschiedlichen Neigungen der Abhängepunkte auszugleichen, wurden die Spanten an der inneren Betonhülle des vom Hauptgebäude akustisch abgekoppelten Konzerthauses mit speziellen Gelenkanbindungen abgehängt. «Da an jedes Stahlteil nur jeweils ein spezifisches Paneel passt, war der logistische Aufwand für die Produktion enorm. Alles wurde exakt nach Plan gezeichnet, produziert, nummeriert, sortiert, verpackt, eingelagert und dann einzeln abgerufen», berichtet Tobias Müller, Geschäftsführer der Peuckert GmbH.

Zur Befestigung der Paneele wurden der Neigung angepasste Winkel und Gelenkanbindungen eingesetzt, die zuvor



i_mmob 8.5
Financial tools - Technical tools - Administrative tools



Software für die Verwaltung von Mietliegenschaften und Stockwerkeigentum



www.immob8-5.ch

tsa thurnherr sa
business information systems

Morgenstrasse 121 - 3018 Bern
Telefon 058 255 1234

Route de Châtaigneriaz 1 - 1297 Founex
Téléphone : 058 255 1234

Partner in der Ostschweiz
Bigger IT Services AG **B-ITS**
CH-8280 Kreuzlingen 3 - Postfach 34
Telefon: +41 (0)71 680 06 70
info@b-its.ch - www.b-its.ch



Zwischen den Elementen wurden Fugenbänder eingebaut und die einzelnen Fugen nach der Montage zusätzlich mit Silikon ausgefüllt.

in 3D geplant worden waren. «Die dazu notwendige Datenmenge ist so gross, dass man allein von der Rechnerleistung her den Saal in mehrere Pläne aufteilen musste», erläutert Müller. Für die Verschraubung und Sicherung der einzelnen Lagen erwirkten die Planer eine Zustimmung im Einzelfall, da die Elemente nicht von der Sicht-, sondern von der Rückseite her verschraubt sind.

SILIKONVERFUGUNG, DAMIT DIE KURZWELLEN TÖNE NICHT ABSORBIERT WERDEN. Tragschienen in Form von rückseitig an den Paneelen montierten U-Profilen dienen der sicheren und akustisch optimalen Befestigung der Einzelelemente. Diese wurden mit mindestens vier Schrauben gesichert und zusätzlich verklebt. Zwischen den Elementen wurden Fugenbänder eingebaut und die fast 15 km Fugen nach der Montage zusätzlich mit Silikon ausgefüllt. Dies stellt sicher, dass die kurzwelligen Töne nicht in den Fugen absorbiert werden.

1,5 MILLIONEN LAUFMETER FRÄSWEG FÜR EINZIGARTIGE PANEELSTRUKTUREN. Erst dann

war die sichtbare Oberfläche an der Reihe. Rund 1,5 Millionen Laufmeter Fräsweg mit 5 bis 90 mm Tiefe markieren seither die 10 287 einzelnen Bauteile der Wandverkleidung. Um ein perfektes Endergebnis zu erzielen, bearbeiteten die Fachleute bei Hasenkopf alles in Handarbeit nochmals nach und überzogen die Elemente auf der Vorderseite mit klarem Schutzlack.

Sämtliche Arbeitsschritte wurden zur Qualitätskontrolle genauestens dokumentiert und kontrolliert. Die Zahl der fehlerhaften Einzelteile – von insgesamt 10 287 – konnte so auf unter 20 Stück begrenzt und die Montage entsprechend zügig ausgeführt werden. Im Oktober 2013 begann der Aufbau der Unterkonstruktion aus Stahl, im Dezember desselben Jahres erhielten die ersten Gipsfaserplatten der Weissen Haut ihren einzigartigen Platz zugewiesen. Im Januar 2016 war auch das letzte Teil der Verkleidung eingebaut – und die akustische Basis für den perfekten Klang vollendet. ●

Der Artikel wurde bereits in der Fachzeitschrift *Applica*, Zeitschrift für das Maler- und Gipsergewerbe (Ausgabe Oktober 2017) veröffentlicht.

Recycling bei Gebäudelabeln

Die Ikea AG stellt an ihr neues Bürogebäude «New Service Office» (NSO), das im Dezember 2017 fertiggestellt wird, hohe Nachhaltigkeitsansprüche, die sich durch Zertifizierungen mit den drei Gebäudelabeln BREEAM, SNBS und Minergie manifestieren.

• **BIOGRAPHIE**

LORENZ ISLER

Lorenz Isler leitet den Bereich Nachhaltigkeit bei IKEA Schweiz. Er ist dafür verantwortlich, die globale Ikea-Nachhaltigkeitsstrategie «People & Planet Positive» im Schweizer Kontext umzusetzen. Davor war er bei international tätigen Firmen in den Bereichen Nachhaltigkeit und Beratung tätig. •



REGINA HARDZIEWSKI* •

Als international tätiger Konzern betreibt Ikea 340 Einrichtungshäuser in 28 Ländern mit rund 164.000 Mitarbeitern und einem Umsatz von 34,2 Mrd. EUR. Die strategische Ausrichtung der Ikea-Führung basiert unter anderem auf der Nachhaltigkeitsstrategie «People & Planet Positive», einem Positionspapier, das die Ziele bis 2020 umfasst. Neben den in der Strategie verankerten Nachhaltigkeitszielen für Produkte, Energieeffizienz, Beschaffungswesen spielt die Nachhaltigkeit bei der Erstellung und im Betrieb von selbst genutzten Gebäuden eine wichtige Rolle. Das Ikea-Management hat die Nachhaltigkeitszertifizierung BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Methodology) ab Januar 2016 als Vorgabe für alle Neubauten festgelegt. Es handelt sich dabei um ein aus Grossbritannien stammendes Bewertungssystem für ökologische, ökonomische und soziokulturelle Nachhaltigkeitsaspekte von Gebäuden.

Das neue Bürogebäude hat bereits das BREEAM «Interim Zertifikat – Design Stage» auf dem Niveau «Very Good» sowie das provisorische Minergie-Zertifikat erhalten. Ausserdem wurde die erste Konformitätsprüfung des «Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS)» erfolgreich bestanden. Der im Jahr 2014 lancierte SNBS hat zum Ziel, die drei Dimensionen Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt gleichberechtigt in die Planung, den Bau

und den Betrieb von Gebäuden miteinzubeziehen.

Bei der Bewertung von nachhaltigen Gebäuden ist auch das Thema Recycling von Bedeutung. Sowohl der nationale SNBS wie auch das internationale System BREEAM bewerten Recycling in der Ausführungsphase und im Betrieb. Beide Systeme belohnen während der Bauausführung den Einsatz von Recycling-Beton mit Punkten. Das internationale System bewertet ausserdem die Trennung des Bauabfalls auf der Baustelle in einzelne Fraktionen positiv. Ziel ist die Erhöhung der Ressourceneffizienz durch das Ableiten des Bauabfalls aus dem Abfallstrom (kein Transport auf Deponie) und die Aufbereitung und Wiederverwertung des Bauabfalls.

» Recycling leistet einen positiven Beitrag zu einem nachhaltigen Gebäude.«

Im Betrieb fordern beide Systeme, dass Abfalltrennsysteme und Entsorgungsmöglichkeiten für die Ressourcen Karton, PET, Verpackungsmaterial, Glas, Papier, Alu, Restmüll und Grünabfall vorhanden sind. Im folgenden Gespräch erläutert Lorenz Isler das Thema Nachhaltigkeit innerhalb der Ikea AG.

– Wie stufen Sie die Verantwortung eines internationalen Grosskonzerns

für Möbel und Einrichtungsgegenstände in Bezug auf eine nachhaltige Entwicklung ein?

– Lorenz Isler: Ikea hat aufgrund seines hohen Ressourcenverbrauches in diesem Bereich eine grosse Verantwortung. Beispielsweise beansprucht Ikea jährlich 1% des weltweiten Holzbedarfs für sich. Der Fussabdruck des Konzerns ist gleich gross wie derjenige der gesamten Schweiz. Die Grösse des Unternehmens bringt gleichzeitig eine grosse Hebelwirkung mit sich, Veränderungen innerhalb des Konzerns haben grosse Auswirkungen auf die Umwelt. Deshalb wurden zum Beispiel weltweit Glühbirnen aus dem Sortiment genommen und durch LED-Lampen ersetzt – selbst in Ländern, in denen der Verkauf von Glühbirnen noch erlaubt ist.

– Gab es ein Ereignis oder einen Wendepunkt in der Firmengeschichte?

– Der Firmengründer Ingvar Kamprad ist seit jeher ein Symbol für Sparsamkeit und einen effizienten Umgang mit Ressourcen. Dank effizienter Produktion und geringem Materialverbrauch gehen Nachhaltigkeit und das Einsparen von Kosten häufig Hand in Hand. Einen zusätzlichen Schub gab es Anfang der Neunziger Jahre, als Ikea vermehrt in den Fokus von Umweltorganisationen geriet. Dies führte dazu, dass im Jahr 2000 ein Verhaltenskodex eingeführt wurde, der Einkaufs- und Lieferantenprozesse spezifiziert. Im Jahr 2010 kam die Nachhaltigkeitsstrategie «People & Planet Positive»

hinzu, in der Ikea verbindliche Nachhaltigkeitsziele definiert hat, die bis 2020 umgesetzt werden müssen

– Ist Recycling auch ökonomisch interessant für Ikea?

– Recycling ist ein breiter Begriff. Ikea fokussiert in diesem Zusammenhang verstärkt auf die Kreislaufwirtschaft. Dabei stehen vor allem folgende Themen im Vordergrund: Die Nutzung von rezyklierten Materialien, mit dem Ziel, dass 100% der Plastikprodukte daraus hergestellt werden. Ferner betrachtet man nicht mehr genutzte Möbel der Kunden als Materialbank, die durch Wiederverwendung zurück in den Kreislauf gelangen.

– Wie wollen Sie die Ziele betreffend Recycling aus Ihrem Nachhaltigkeitsbericht umzusetzen?

– Als Ikea festhielt, bis 2020 alle Plastikprodukte aus rezykliertem Material herstellen zu wollen, wusste noch niemand, wie das Ziel erreicht werden kann. Auch wissen wir nicht genau, ob wir das Ziel bei allen Produkten (z. B. durchsichtige Plastikcontainer) erreichen werden.

– Warum hat sich Ikea für die weltweite Nachhaltigkeitszertifizierung ihrer Neubauten nach einem einheitlichen Standard entschieden? Warum wurde das Zertifizierungssystem BREEAM ausgewählt?

– Eine Studie kam zu dem Ergebnis, dass BREEAM das international am meisten akzeptierte Zertifizierungssystem für nachhaltige Gebäude ist. Für IKEA ist ein internationales System wichtig, um die Vergleichbarkeit ihrer Objekte zwischen den

verschiedenen Ländern zu gewährleisten. Ausserdem ist BREEAM eines der wenigen internationalen Systeme, das sich bei der Bewertung auf nationale Normen und Standards des jeweiligen Landes stützt und nicht auf die Normen des Herkunftslands (UK). Dies schafft Transparenz und Flexibilität, und trotzdem ist eine internationale Vergleichbarkeit möglich.

– Warum wurden für das NSO zusätzlich die nationalen Zertifizierungen Minergie und SNBS gewählt?

– Die zusätzliche Zertifizierung nach den beiden Schweizer Standards geschieht, um auch lokal Akzeptanz und Anerkennung zu erhalten. Mit dem NSO soll ein nachhaltiges Gebäude erstellt werden, das sowohl den internationalen wie auch den Schweizer Anforderungen an die Nachhaltigkeit entspricht.

– Wie gehen Sie betreffend Nachhaltigkeit und Zertifizierung mit Ihren Bestandesgebäuden um?

– Bei den Bestandsbauten setzt IKEA vor allem auf Optimierung, um möglichst nachhaltige Gebäude zu generieren. Dazu zählen die Umstellung auf LED-Leuchten und die Installation von Photovoltaik-Anlagen zur Produktion von «grünem Strom». Ferner soll bei Umbauten verstärkt Tageslicht in das Gebäudeinnere eingeleitet werden, um Energie für künstliche Beleuchtung einzusparen und das für den Nutzerkomfort wichtige Tageslicht verfügbar zu machen.

– Wie versuchen Sie während der Nutzungsphase den Grundgedanken des Recyclings im Gebäude zu unterstützen?

– Das Ziel ist, dass bis 2020 alle Einrichtungshäuser 90% des anfallenden Abfalls wiederverwerten. In der Schweiz ist man heute schon bei einer Abfallrecyclingrate von 100%. Um dieses Ziel zu erreichen, haben wir beispielsweise in Ballenpressen investiert, die Plastik oder Karton pressen. So können diese Materialien wieder in die Wertschöpfungskette eingebracht werden. In verschiedenen Ländern laufen Pilotprojekte, um Plastikfolie wieder zurück in die Wertschöpfungskette zu bringen. Dabei werden die Folien zu Plastikgranulat verarbeitet, das als Ausgangsmaterial für eigene Ikea-Produkte, wie zum Beispiel Schreibunterlagen, genutzt wird. Somit wird der Kreislauf wieder geschlossen.

– Wo wird sich Ikea in Zukunft für eine nachhaltige Umwelt engagieren?

– Wir stellen uns die Frage, wie wir unsere Produktentwicklung so organisieren können, dass Nachhaltigkeit von Anfang an eine grosse Rolle spielt. Wichtig ist vor allem, dass sich die Materialien nach Ende der Lebensdauer wieder einfach voneinander trennen und wiederverwenden lassen. Zurzeit werden Veränderungen im Geschäftsmodell diskutiert, wie Leasing- oder Mietmöglichkeiten von Möbeln, die Einführung eines Reparaturdienstes oder der Einsatz von 3D-Druckern in der Produktion. ●



***REGINA HARDZIEWSKI**

Die Autorin ist BREEAM-Assessor für das IKEA «New Service Office» und Senior Projektleiterin Consulting bei der Amstein+Walthert AG im Bereich Bauherren- und Immobilienberatung.

ANZEIGE

VISUALISIERUNGEN & ANIMATIONEN
INTERACTIVE & VIRTUAL REALITY
VISUELLE KOMMUNIKATION & WEBDESIGN

*Wir sind Ihr **Visualisierer** für Architektur, Immobilien, Ingenieurwesen und Design.*

WWW.SWISSINTERACTIVE.CH

● SWISSINTERACTIVE
● the visual company

Die Ästhetik des Repetitiven

In Zürich-Altstetten hat die Diakonie Bethanien einen neuen Hauptsitz eröffnet. Mit 500 auf die Sichtbetonfassade aufgesetzten Fenstern positioniert sich das schlanke, über 40 m hohe neue Hochhaus von EZA Architekten selbstbewusst inmitten anonymer Gewerbe- und Bürobauten.



500 identische air-lux Fenster wurden wie Bilderrahmen auf die Fassade aufgesetzt und prägen damit den Ausdruck des Gebäudes (Fotos: Daniel Ammann).

NICOLA SCHRÖDER & GERALD BRANDSTÄTTER* ●...

KOMPLEXES RAUMGEFÜGE. Im Gesamtkonzept des neuen Diakoniezentrum kommt insbesondere der innovativen Fassade eine wichtige Rolle zu. Der schlanke, hochaufragende Kubus besteht aus Sichtbeton, der als Reaktion auf die vertikale Abfolge der inneren Funktionen eine Fassade erhalten hat, die allseitig eine gleichmässige Behandlung mit sich wiederholenden Mustern aufzeigt. Gerade durch diese Wiederholung der aufgesetzten Schiebefenster erhält das Gebäude eine markante Präsenz.

Das neue Diakoniezentrum besteht aus einem komplex zusammenwirkenden Nutzungsprogramm. Dieses ist aus der Notwendigkeit heraus entstanden, mit den vorgesehenen Pflege- und Betreuungsfunktionen, im Besonderen deren aufwendiger Infrastrukturen, maximale Synergien aufzubauen. Die über hundertjährige Tradition des Diakoniewerkes Bethanien für Pflege und soziale Hilfe wird hier ausgebaut und soll durch eine Zusammenlegung der zuvor zersplitterten Verwaltung optimiert werden. In dem zwölfgeschossigen Gebäude befinden sich eine Palliativstation, eine KiTa, ein Ärztespezialitätszentrum, Schulungsräume und Dienstleistungsflächen sowie ein Designhotel mit Kon-

ferenz-, Bar- und Restaurantfunktionen. Die unterschiedlichen Nutzungen werden mit einer komplexen und leistungsfähigen Kerninfrastruktur versorgt. Die Kerne und Programme sind so angeord-

„Mit der Wahl und Anordnung der Fenster wollte Architekt Piet Eckert ein repetitives Muster schaffen, das sich mit dem Öffnen der Fenster jeweils organisch verändert. Werden die raumhohen Fenster geöffnet, löst sich das starre Raster auf.“

net, dass das Gebäude sowohl als logistische Einheit als auch in getrennten autarken Bereichen funktionieren kann.

Das Erdgeschoss beinhaltet als Sockel alle öffentlichen Programme, welche durch hohe Personenbelegung belastet sind und haustechnisch als Grossverbraucher gelten (Konferenz, Restaurant, Küche). Die überhohe Eingangshalle ist zweiseitig orientiert und erhält als seitliche Erweiterung einen Konferenzsaal und einen Bar-/Rezeptionbereich, der rückseitig durch die Küche und das Restaurant erschlossen ist. Im ersten Obergeschoss befindet sich die KiTa, das Personalrestaurant und an

der Südseite die Büroflächen für das Diakoniewerk Bethanien. Die Palliativstation deckt das 7. und 8. Geschoss und offeriert 18 Appartements pro Geschoss mit unterschiedlicher Grösse und Ausrichtung. Die Geschosse 9 bis 11 beinhalten das Hotel, welches je 30 Appartements auf drei Geschossen bietet (davon 5 Suiten). Das oberste Geschoss verfügt über 24 Hotelzimmer sowie alle notwendigen Technikflächen. An der Westfassade wurden drei Patios ausgebildet, die dem Hotel und den anderen Nutzern zur Verfügung stehen.

REPETITIVE EINHEITEN. Die Gestaltung des gesamten Hauses ist darauf ausgerichtet, die vermeintlichen Gegensätze zusammenwachsen zu lassen. Formal wird dies angestrebt über sich wiederholende Einrichtungs-elemente. Die Patientenzimmer unterscheiden sich daher im Stil kaum von den Hotelzimmern; modernste Innenarchitektur und Designmöbel aus hochwertigen Materialien sind omnipräsent.

Inwendig wird das Gebäude über die



Die aufgesetzten Fenster verlaufen raumhoch und überzeugen durch beste Werte in Sachen Schlagregen-, Wind- und Schalldichtigkeit.

zentral angeordneten Kerne stabilisiert. Mit Hilfe von vorfabrizierten Elementen konnte die innere Tragschicht entlang der Fassade in kurzer Zeit zusammen mit den Kernen erstellt werden, was zu einem

optimalen Bauablauf führte. Die äussere Ortbeton-Fassade wurde im Nachgang einhäutig aufgebaut.

Die 500 identischen Fenster wurden auf die Fassade aufgesetzt und prä-

gen damit den Ausdruck des Gebäudes und dessen Funktionalität ebenso wie die Aussicht aus ihm heraus. Die Fassade soll dabei helfen, einerseits einen vereinheitlichenden Charakter zu verleihen und

ANZEIGE

«Auch finanziell zahlt sich die Mitgliedschaft bei der Schweizerischen Maklerkammer aus!»

Neben der exklusiven Auszeichnung «geprüfter Immobilien-Spezialist» erhalten die Mitglieder der Maklerkammer zahlreiche Dienstleistungen und Vergünstigungen.

NEU werden Ihre Immobilienangebote kostenlos auf der Objekt-Galerie aufgeschaltet: www.maklerkammer.ch/objekt-galerie

Gehören Sie zu den Immobilienfachleuten mit einem herausragenden Leistungsausweis? Dann freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme: welcome@smk.ch



Kurt Bosshard
Bosshard Immobilien AG
Via delle Scuole 1
6612 Ascona
091 786 90 00
info@bosshard-immo.ch
www.bosshard-immo.ch



Schweizerische Maklerkammer (SMK)

Brunaustasse 39, 8002 Zürich, Telefon +41 43 817 63 23, welcome@smk.ch, www.maklerkammer.ch





Durch die äussere Aufbringung der Fenster entstehen erkerähnliche Vorbauten, die innenliegenden Räumen ein neuartiges Raumgefühl geben und ausserdem auch seitliche Ausblicke ermöglichen.

andererseits den Facettenreichtum des Gebäudes zu widerspiegeln. Die Sichtbetonfassade als Ganzes orientiert sich an den umliegenden, industriell und gewerblich geprägten Bauten. Mit der Wahl und Anordnung der Fenster wollte Architekt Piet Eckert ein repetitives Muster schaffen, das sich mit dem Öffnen der Fenster jeweils organisch verändert. Im geschlossenen Zustand bilden die Fenster ein starres Raster. Werden die raumhohen Fenster geöffnet, löst sich das starre Raster auf.

Bei mehreren geöffneten Fenstern beginnt die Fassade zu leben, es setzt eine organische Veränderung ein. Analog zur Struktur im Grundriss werden sich die unterschiedlichen Nutzungen zeitlich durch den Öffnungsmechanismus abzeichnen und somit ein vielfältiges Fassadenspiel hervorrufen. Durch die äussere Aufbringung der Fenster entstehen zudem erker-

ähnliche Vorbauten, die innenliegenden Büros und Zimmern ein neuartiges Raumgefühl geben und ausserdem auch seitliche Ausblicke ermöglichen.

» Für die 100-prozentige Abdichtung zwischen Rahmen und Flügelement sorgt die patentierte aufblasbare Dichtung.«

NEUARTIGE «BILDERRAHMEN»-SCHIEBEFLÜGEL. Die raumhohen Schiebeflügel bringen viel Tageslicht ins Innere, ermöglichen gleichzeitig einen herrlichen Blick über Zürich. Die Isolierung dieser Fensterflügel schützt vor Temperatur- und Witterungseinflüssen. Zusätzlich dichten die

Schiebeflügel bestens vor Aussenlärm ab und ermöglichen im Inneren ein Gefühl von Ruhe und Geborgenheit.

Die Krapf AG lieferte dazu mit einer architektonisch wie technisch individuellen Ausführung ein Novum, das spezifisch für die Architekten und die Bauherrschaft entwickelt wurde: Die raumhohen air-lux-Fenster sind wie Bilderrahmen auf die Sichtbeton-Fassade aufgesetzt. Die horizontal verschiebbaren Fenster fahren ausserhalb des Gebäudes. Sie lassen sich absolut lautlos und ohne sichtbare Lauf- und Führungsschienen bewegen. Die Rahmenkonstruktion ist innenseitig mit einer umlaufenden Leibung verkleidet und im Bodenbereich begehbar. Ein integrales, innen montiertes Geländer gewährleistet die Absturzsicherheit. Für die 100-prozentige Abdichtung zwischen Rahmen und Flügelement sorgt die patentierte, aufblasbare Dichtung: Über einen Taster wird hier auf einfache Weise Luft im Rahmen erzeugt und in die Dichtung gepumpt. Mithilfe der Luft presst sich die Dichtung an das Schieberprofil, sodass der Spalt zwischen Schieberflügel und festem Rahmen ohne Unterbruch dicht und verschlossen ist. Zum Öffnen wird der Taster erneut betätigt, sodass die Luft entweicht und reibungsfreies Bewegen der Schieberflügel möglich ist. Auf diese Weise bieten die geschlossenen Fenster sowohl beste Werte in Sachen Schlagregen- und Winddichtigkeit (Klasse E1500/ Klasse C4/B4) und überzeugen auch im Bereich Schalldichtigkeit (43dB) mit aussergewöhnlichen Werten.

Mit seinen 500 auf die Sichtbetonfassade aufgesetzten air-lux-Schiebefenstern zeigt der neue Hauptsitz der Diakonie Bethanien eine eigene Formensprache und positioniert sich als über 40 m hohes Hochhaus selbstbewusst inmitten anonymer Gewerbe- und Bürobauten. ●



***NICOLA SCHRÖDER**
Die Fachautorin ist Mitarbeiterin des Text- und Redaktionsbüros Konzept-B.



***GERALD BRANDSTÄTTER**
Der Autor ist Fachjournalist und verfasst regelmässig Artikel zu den Themen Architektur, Innenarchitektur und Design für Fachmagazine und Tageszeitungen (www.conzept-b.ch).

Verbindung auf hohem Niveau

Die Pilatus-Bahnen haben wirtschaftlich einen Quantensprung gemacht. Für mehr als 50 Mio. CHF wurde in eine neue Infrastruktur investiert. Ein architektonisches Bijou ist die neue Panoramagalérie auf Pilatus Kulm des Luzerner Architekten Graber & Steiger.



Zelebrierte Gipfelbauten: Panoramagalérie von Süden, aufgesetzt auf die alte, bestehende Militärunterkunft.

ANGELO ZOPPET BETSCHART* ●.....
LUZERNS VOLL ERSCHLOSSENER AUSSICHTSBERG. In der Zentralschweiz ist der Pilatus, knapp 2130 m hoch, quasi als erster Berg des Alpenmassivs eine eindruckliche Erscheinung und vom Mittelland her schon von Weitem sichtbar. Der Pilatus ist ein magischer Berg, einer der schönsten und sagenumwobensten: Wettermacher, Drachensitz und Herrschergrab. Mons fractus, der zerrissene, gebrochene hiess er früher.

Der Pilatusgipfel ist touristisch voll erschlossen. Zwei Bergbahnen führen zu dem Erlebnisberg für den Massentourismus: von Norden (Kriens) mit einer Gondel- und Seilbahn, von Süden (Alpnachstad) mit der steilsten Zahnradbahn der Welt. Das 200 Meter lange Gipfelplateau zwischen den beiden Gipfeln Esel und Oberhaupt ist mit den beiden Bergbahnstationen, zwei Hotels und der neuen Panoramagalérie mit Aussichtsterrasse vollständig zugebaut. Seit zehn Jahren gehören die Pilatus-Bahnen zu den erfolgreichsten Bergbahnen der Schweiz. Das ist auch ein Verdienst des damaligen Verwaltungsrates mit Präsident Oskar

Schwenk. Der erfolgreiche Unternehmer und Inhaber der Pilatus Flugzeugwerke übernahm 1999 die mit Schulden belasteten Bergbahnen und übergab vor zwei Jahren seinem Nachfolger ein schuldenfreies, profitables und modern aufgestelltes Unternehmen.

» Auf dem Pilatus ging es uns um die räumliche Kontinuität zwischen den bestehenden Bauten, unserem Neubau, dem touristischen Ort und der alpinen Bergwelt.«

NIKLAUS GRABER & CHRISTOPH STEIGER, ARCHITEKTEN, LUZERN

DYNAMISCHER UND ERFOLGREICHER VR-PRÄSIDENT. Präsident Oskar Schwenk führte die beiden Bahnen zusammen. «Für die Fusion war viel Überzeugungsarbeit notwendig. Der Kantönligeist flackerte immer wieder auf», sagte Schwenk. Man konnte danach bestehende Schulden reduzieren und Geldmittel für künftige Investitionen ansparen. Ein Masterplan und eine zukunftsorientierte Strategie führten

zum heutigen Erfolg. Aus eigener Kraft konnte man in den vergangenen acht Jahren über 50 Mio. CHF in eine neue Infrastruktur am und auf dem Pilatus investieren. Dazu zählen die Neugestaltung der Talstation in Alpnachstad im Jahre 2010, die Gesamterneuerung des Pilatus Kulm

mit dem totalsanierten Hotel Pilatus-Kulm und dem Rundrestaurant Bellevue sowie der nachfolgend beschriebenen Panoramagalérie in den Jahren 2010 und 2011, weiter der Bau des Personalhauses in Alpnachstad und die Eröffnung des Restaurants Fräkmüntegg im Jahr 2014. Schliesslich und sozusagen als krönender Abschluss der Aera von Oskar Schwenk die Eröffnung der neuen Luftseilbahn «Dragon Ride» von der Fräkmüntegg auf den Pilatusgipfel im Frühjahr 2015.

So war es auch nicht ganz überraschend, dass der Schweizer Tourismuspreis Milestone 2011 an die neuen Infrastrukturen auf dem Luzerner Hausberg ging. Die Jury befand, auf dem Pilatusgip-

„Ich habe meine Versprechen eingehalten, die Pilatus-Infrastrukturanlagen schuldenfrei zu übergeben, und eine Wertsteigerung der Aktien nach der Fusion erreicht.“

OSKAR SCHWENK, EX-VERWALTUNGSRATSPRÄSIDENT DER PILATUS BAHNEN AG



Atemberaubende Aussicht auf der Sonnenterrasse der Panoramagalerie. Im Hintergrund der Rundbau des Hotels Bellevue.

fel sei im Einklang mit der Natur und den vorhandenen historischen Bauten ein einmaliges Bergerlebnis entstanden: «Der Pilatus ist der Gipfel der Tourismuskunst». Ansichtssache eben. Einiges zum Pilatuserfolg beigetragen haben dürfte ebenfalls die mehrfach ausgezeichnete neue Panoramagalerie mit Terrasse der Luzerner Architekten Graber & Steiger – ein Verbindungsbau zwischen dem denkmalgeschützten, historischen Hotel Pilatus Kulm aus dem Jahr 1890 und dem Rundbau des Hotels Bellevue aus den 1960er-Jahren mit den beiden Stationen der Bergbahnen.

KÜNSTLICHE TOPOGRAFIE IN ALPINER KULISSE. Aus einem Einladungswettbewerb der Pilatus-Bahnen im Jahr 2008 ging das Projekt der Architekten Niklaus Graber und Christoph Steiger als Sieger hervor. Ziel war, eine ganzjährig, trockenen Fusses begehbare Verbindung zwischen den Bahnstationen und den beiden Gipfelhotels zu schaffen.

Die Positionierung auf den Punkt gebracht, lautete: Hier verkaufen wir Aussicht! Graber & Steiger haben die Vorgaben der Bauherrschaft und dem Leitthema Aussicht auf dem exponierten Berggipfel nach dem Leitsatz «form follows mountain», also «Gestaltung und Form folgen dem Berggipfel» sehr gut umgesetzt. Dazu die Architekten: «In unserem Entwurf ging es darum, die vorhandenen Potenziale des natürlichen und gebauten Umfeldes auszuschöpfen und diese um neue, zeitgemässe Momente zu bereichern und damit ein wertvolles und prägnantes Ensemble zu schaffen.» Soviel vorab: Der neue Verbindungsbau überzeugt als Interpretation der baulichen, räumlichen und betrieblichen Gratwanderung zwischen den bestehenden Bauten und der natürlichen Umgebung, einer zum Teil schroffen Felslandschaft.

Die einprägsame, kristallin wirkende Silhouette des Pilatusmassivs wurde im

Entwurf für das neue Verbindungsbauwerk aufgenommen und in architektonischer Form weiterentwickelt. Mit dem mäandrierenden Grundriss kragt das Gebäude zweiseitig und unregelmässig über das zweigeschossige Sockelgebäude des Militärs hinaus. Die neue Verbindungsgalerie wird so zu zum Dreh- und Angelpunkt, der die Besucher- und Gästeströme klar und einfach regelt und das früher eher zusammenhanglose Gebäudeensemble zu einer Gesamtanlage verschmelzen lässt. Gleichwohl behalten die einzelnen Bauten ein angemessenes Mass an Eigenständigkeit. Die sich weitende und verjüngende Form von Galerie und Terrasse stilisiert also so etwas wie einen architektonischen Höhenweg. Subtil aufgesetzt auf das bestehende Sockelgebäude der Armee, lässt sie dieses zudem gut tarnen.

Zum historischen Hotel Pilatus-Kulm im Westen geht die Panoramagalerie respektvoll auf Distanz. Dazu erklärt Pro-

jektleiter Philipp Käslin: «Dieser Platz, sozusagen eine Openair-Arena, war dem sehr schön restaurierten und über 120 Jahre alten Kulm-Hotel geschuldet. Und bildet am windgeschützten Fuss des Oberhauptes eine eindruckliche Sicht auf die historischen Fassaden des Hotels. Er ist zudem ein idealer Zustieg zur imposanten Panoramaterasse.»

Pragmatischer verhält sich die Panoramagalérie auf der Ostseite, gegenüber dem Gebäudekomplex Bellevue. «Wir hatten hier verschiedene Anschlüsse und Niveaus auf engem Raum zu überwinden – eine sehr anspruchsvolle Aufgabe», gibt Käslin zu bedenken und fährt fort: «Diese und weitere Randbedingungen gaben auch die Raumhöhen der Galerie vor. Zudem konnten wir die ursprüngliche Erschliessungsidee aus dem Wettbewerbsprojekt an diesen Stel-

len wegen der bloss suboptimal gewählten Schnittstellen beim Bellevue-Umbau nicht wie gewünscht umsetzen.»

EINDRUCKSVOLLE RAUMWIRKUNG. Das kristalline Grundthema des Objektes und der Volumetrie widerspiegelt sich auch in Struktur, Konstruktion und Materialisierung. Eine einfache Tragstruktur aus Zwillingsstützen und einer Schar von Unterzügen in Stahl bilden ein durchlässig wirkendes, räumliches Kristallgitter, das Decken und Fassadenteile trägt. Die an- und absteigenden Brüstungs- und Sturzelemente folgen fließend der Grundrissform und erzeugen so die spannungsvollen Panoramafenster. Diese verstärken eine perspektivische Wirkung und erzeugen eine einprägsame Raumwirkung. In Anlehnung an die umgebende Geologie ist die Gebäudehülle in profiliertem Beton gefertigt.

Ähnlich wie schimmernde Kristalladern durchziehen grossflächige, mehrschichtige Verglasungen die Flanken der künstlichen Topografie und entwickeln auch nachts als hinterleuchtete Zeichnung eine gewisse Fernwirkung. Im Innern bauen die vorherrschend mineralisch gehaltenen Wand-, Decken- und Bodenflächen einen stimmigen Bezug zur umliegenden Bergwelt auf und erweitern sozusagen die Landschaft in veredelter Form ins Gebäudeinnere. Möbelartige, hölzerne Einbauten für das Shopping- und Gastroangebot ergänzen als Inseln den grosszügigen und hellen Galerieraum. ●



***ANGELO ZOPPET-BETSCHART**
Der Autor ist Bauingenieur und Fachjournalist und lebt in Goldau.

ANZEIGE



Die Zukunft kann kommen, wir sind bereit

Real Estate Management – nächste Generation

Städte verdichten sich. Häuser werden intelligent. Dinge reden mit Dingen. Die Menschen arbeiten, wo sie gerade sind. Eine neue Welt erwartet uns. Sie verändert alles. Je mehr wir davon verstehen, desto lustvoller und erfolgreicher können wir damit umgehen. Das gilt auch für das Real Estate Management. Wir haben uns auf das vorbereitet, was morgen wirklich wird. Damit Immobilien für Eigentümer profitabel und für Mieter attraktiv bleiben.

Livit Real Estate Management

Experten für Bewirtschaftung, Facility Management, Vermietungsmanagement, Baumanagement

www.livit.ch

Livit

Real Estate Management

Bilderbuchkulisse Engadin

Der Swiss Real Estate Campus 2017 widmete sich den Topthemen Mietrecht und Stockwerkeigentum. 14 Experten lieferten in Referaten, frei wählbaren Seminarmodulen und in einer Podiumsdiskussion fundiertes Fachwissen.



Der Wettergott war dem Campus hold: Das Engadin präsentierte sich von seiner besten Seite.

IVO CATHOMEN

HÖHENTRAINING DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT.

Das goldene Engadiner Herbstwetter war am Swiss Real Estate Campus 2017 die perfekte Kulisse zum attraktiven Programm. Mit rund 100 Gästen war der Campus ein exklusiver Rahmen für das «Höhentraining der Immobilienwirtschaft». Ziel war es, Bewirtschafterinnen und Bewirtschafter, Verwalter von Stockwerkeigentümer-Gemeinschaften und Kadermitglieder in aktuellen Fragen rund um die Topthemen Mietrecht und Stockwerkeigentum fit zu machen. Die Themenvielfalt der frei wählbaren 90-minütigen Seminarmodule war breit: aktuelle Rechtsfälle, Mietverträge von Geschäftliegenschaften, Auflösung von Mietverhältnissen, Sanierung von gemeinschaftlichen Teilen im Stockwerkei-

gentum, Verwaltervertrag, Vertretung der Gemeinschaft im Verfahren – um nur einige zu nennen. Jede Teilnehmerin und jeder Teilnehmer konnte sich aus dem breiten Fundus das individuelle Programm zusammenstellen. Trainiert wurden nicht nur die Hirnzellen, sondern – mit Motivationscoach und Fifa-Schiedsrichter Sandro Schärer beim Jogging – auch die körperliche Konstitution.

In ihren Referaten auf der Hauptbühne des Rondo warfen Mietrechtsspezialist Beat Rohrer und Michel de Roche, Präsident der Fachkammer Stockwerkeigentum, einen Blick in die Zukunft des Mietrechts und der Verwaltung von Stockwerkeigentümergeinschaften. Beat Rohrer widmete sich in seinem Referat der Frage, wie das Mietrecht in einer idea-

DIE HIGHLIGHTS DER TEILNEHMER

- Kontakte knüpfen
- Fifa-Schiedsrichter Sandro Schärer
- gute Stimmung
- die Teilnehmer
- das Zusammentreffen mit bekannten und zum Teil neuen Gesichtern
- gegenseitiger Erfahrungsaustausch mit Kolleginnen und Kollegen im STWEG-Bereich
- die Location
- eine tolle Plattform, um unser Netzwerk zu stärken
- «von allem etwas»
- Schlagerparty, Nachtessen am Sonntag
- «Der Campus war wie alle Jahre: spannend, lehrreich und interessant.»
- neue Immobilienreuhändler kennenzulernen
- das Wetter
- angenehmer Austausch mit anderen

Ausserdem wurden in der Besucherumfrage verschiedene Referate und Module als persönliches Highlight genannt.



Ferienatmosphäre und straffes Seminarprogramm – am Campus in bester Symbiose.

len Welt ausgestaltet sein sollte, und wies mit Blick auf die aktuelle Rechtsprechung darauf hin, dass man von einem solchen wie auch immer gearteten Idealzustand weit entfernt sei. Er unterstrich dies anhand mehrerer Beispiele aus der Rechtsprechung.

In der Podiumsdiskussion warfen vier Experten – Hanspeter Burkhalter, Wolfgang Gasselseder, Andreas Ingold und Markus Streckeisen – aus ihrer jeweiligen Perspektive als Bewirtschafter eines mittelständischen bzw. grossen Unternehmens, Mieter- und Vermietervertreter einen Blick in die Zukunft des Bewirtschafters. Einig waren sich die Diskussionsteilnehmer darin, dass die Digitalisierung einen massgeblichen Einfluss auf das Berufsbild entfalten wird, indem standardi-

sierte, repetitive Prozesse automatisiert und die Tätigkeit des Bewirtschafters auf anspruchsvollere Bereiche mit höheren Wertschöpfung verlagern wird.

NETWORKING UND FACHWISSEN. Nebst dem straffen Seminarprogramm boten sich den Teilnehmern ausreichende Gelegenheiten zum Networking an den beiden Nachtagen, beim gemeinsamen Wandern und in den programmfreien Zeiten. Der Austausch unter Berufskolleginnen und -kollegen ist denn neben dem fachlichen Input auch einer der Aspekte, der in den Rückmeldungen zum Anlass als einer der positiven Aspekte herausgestrichen wird.

Wermutstropfen ist, dass die Teilnehmerzahl trotz der zahlreichen posi-

tiven Rückmeldungen zum vergangenen Jahr unter den selbst gesteckten Zielen des SVIT auf dem Niveau des Vorjahrs verharrete. Der Verband wird das Format überprüfen, wie SVIT-Präsident Andreas Ingold am Campus antönte. Unterstützt wurde der Campus durch die Sponsoren Service 7000, Ista AG und Homegate. Moderiert wurde der Anlass auf gewohnt sympathische Weise durch Melanie Salis. ●

Fit für Stockwerkeigentum

Um dem Wunsch von bisherigen Workshop-Teilnehmern nachzukommen, organisierte die Fachkammer Stockwerkeigentum im Jahr 2017 vier Workshops, verteilt in den Regionen Zürich, Basel und St. Gallen.



Bild: 123rf.com.

PETRA GROGNOZ* •

PRAXISNAHER WORKSHOP. Mit dem zeitgenössischen Thema «Stockwerkeigentum in Zukunft – Coachen oder Bewirtschaften?» erwarteten die Organisatoren eine rege Teilnahme. Leider mussten jedoch drei der vier Workshops zufolge zu geringer Beteiligung abgesagt werden. Der am 08. September 2017 durchgeführte Anlass war ein voller Erfolg. Die Teilnehmer konnten vor allem von den Praxisbeispielen mit der direkten Umsetzung in fachlicher als auch in psychologischer Hinsicht profitieren. Die Rückmeldungen waren durchweg positiv, wobei die Arbeit in kleinen Gruppen sehr geschätzt wurde. Die Anwesenden konnten eigene Fälle einbringen und feststellen, dass der Lerneffekt in fachlicher und sozialer Hinsicht überragend war. Die Fachfragen wurden inhaltlich dargelegt und erklärt. Die beiden Referenten Frau Sue Liechti, Trainerin bei mehrsicht.net, Rothenburg, und Herr Prof. Dr. Amédéo Wermelinger bestätigten ebenfalls, dass mit dieser Art Training der richtige Weg eingeschlagen worden war.

SOZIALKOMPETENZ IST GEFRAGT. Für den Bewirtschafter von Stockwerkeigentum liegt die Latte in fachlicher Kompetenz sehr

hoch. Immer mehr wird der Bewirtschafter auch zur sozialen Schnittstelle, zum Berater und Mediator. Mit diesen Anforderungen können bereits langjährige, in dieser Branche tätige Bewirtschafter um-

„ Wir tragen Sorge zum Berufsbild des Bewirtschafters von Stockwerkeigentum durch massgeschneiderte Weiterbildung. Die jungen Bewirtschafter stehen im Fokus. »

gehen. Wie sieht es aber mit der jüngeren Generation aus? Einmal mehr konnte auch anlässlich des SVIT Campus festgestellt werden, dass zu wenig für die jungen Nachfolger im Bereich Bewirtschaftung Stockwerkeigentum getan wird.

In diesem Zusammenhang untersuchen die Organisatoren dieser Workshops, woran es liegt, dass im Jahr 2017 trotz eines grossen Bedürfnisses nur wenige Teilnehmende zu verzeichnen waren. Kosten, Themen, Durchführungsorte, aber auch die Anspruchsgruppen werden einge-

hend hinterfragt. Ziel müsste es künftig sein, dass Ausschreibungsunterlagen für Kurse nicht in der Chefetage hängen bleiben, sondern diejenigen Anspruchsgruppen erreichen, die wir nachhaltig schulen

möchten – unsere jungen und motivierten Bewirtschafter.

Wir sehen es in der Fachkammer Stockwerkeigentum als unsere Aufgabe, den Beruf Bewirtschafter von Stockwerkeigentum attraktiv zu gestalten und junge Menschen an diesen durchaus spannenden und abwechslungsreichen Beruf nachhaltig heranzuführen. Das gelingt nur,

wenn diese engmaschiger betreut und professionell an die vor allem in den sozialen und psychologischen zum Teil heiklen Bereichen ausgebildet werden. Erste Konzeptideen für das Jahr 2018 sind in Vorbereitung. Wir freuen uns auf weitere ideenreiche Workshops. •



***PETRA GROGNOZ**

Die Autorin ist Partnerin und Mitglied der Geschäftsleitung bei der H.P. Burkhalter Partner AG sowie Vizepräsidentin der Fachkammer Stockwerkeigentum.

Bestandener Härtetest

Dieses Jahr nahmen 118 Personen an der Prüfung teil, dies sind 19 Personen weniger als im Vorjahr. Zum allerersten Mal seit der Überarbeitung der Wegleitung und Prüfungsordnung im Jahr 2012, war der Kanton Tessin mit einer Kandidatin und einem Kandidaten vertreten.



Dieter Ruf (rechts im Bild) mit den glücklichen und strahlenden Absolventinnen und Absolventen.

DANIEL SANDMEIER*

NAH AM ZIEL. Gegenteilig zur Teilnehmerzahl hat sich die Erfolgsquote entwickelt, die dieses Jahr mit 60,2% höher ausfällt als im Vorjahr mit nur 48,9%. Damit nährt sich die diesjährige Erfolgsquote der angestrebten Bestandsquote von zwei Dritteln an. Doch dabei gilt es zu beachten, dass nach wie vor die klare Positionierung des Diploms und die daraus resultierende Anerkennung des Diplomhabers als ausgewiesene Fachperson in der Branche im Vordergrund steht.

Als krönender Abschluss einer Weiterbildung darf sicher die Prüfungsfeier bezeichnet werden. Zum ersten Mal wurde die Feier im zentral gelegenen Kongress- und Businesszentrum Trafo Hallen in Baden durchgeführt. Bei den Trafo Hallen handelt es sich um umgebaute Industriehallen, in denen ursprünglich elektrische Maschinen und Apparate zur Stromerzeugung und -verteilung hergestellt wurden. Es darf von einer geglückten Umnutzung gesprochen werden, da das postindustrielle Flair der sanft renovierten Industriehalle der Feier auf jeden Fall einen aussergewöhnlichen Anstrich gab.

VORBILD SEIN. In seiner Funktion als Präsident der Prüfungskommission wurde die Begrüßungsrede auch dieses Jahr wieder von Dieter Ruf gehalten. Er beglückwünschte die Diplomandinnen und Diplomanden zu ihrem Erfolg. Im gleichen Atemzug erwähnte er, dass die erfolgreichen Absolventen stolz auf ihre Leistung

sein können und sich nun das Rüstzeug erarbeitet haben, um in einer gehobenen Position in der Immobilienwirtschaft tätig zu werden. Weiter wies er darauf hin, dass sie mit dieser Ausbildung die Praktiker in der Immobilienbranche sind, gleichzeitig aber auch in der Lage seien, mit ihren akademisch ausgebildeten Ebenbildern auf Augenhöhe zu kommunizieren. Zudem sei er sich sicher, dass mit so gut und praxisnah ausgebildeten Absolventinnen und Absolventen, die Branche auch in Zukunft Herausforderungen meistern werde – erwähnt sei hierbei die Digitalisierung, die momentan in aller Munde ist.

Ebenfalls sprach Dieter Ruf noch ein Thema an, das ihm sehr am Herzen liegt – das persönliche Engagement für den Berufsstand. Er betonte, dass mit dem Erhalt des Diploms auch Verpflichtungen einhergehen, sei dies mit einem persönlichen Beitrag zur Nachwuchsförderung, einer Mitarbeit im Berufsverband oder auch nur in der Förderung eines positiven und seriösen Berufsbildes ausserhalb der Immobilienwirtschaft.

GUTE, ABER KEINE HERAUSRAGENDEN LEISTUNGEN.

Nun folgte der Moment, auf den die Absolventinnen und Absolventen sprichwörtlich während anderthalb entbehrensreichen Jahren hingearbeitet hatten – die Übergabe der Notenausweise und somit die schriftliche und detaillierte Bestätigung, dass die Prüfung bestanden wurde. Dieses Jahr konnten keine herausragenden Leistungen prämiert

werden, da kein Absolvent die Schlussnote von mindestens 5,0 erreicht hatte. Dieter Ruf gratulierte in seiner Funktion als Prüfungskommissionspräsident jedem erfolgreichen Prüfling persönlich und überreichte darauffolgend den entsprechenden Notenausweis.

Abschliessend bedankte sich Dieter Ruf nochmals bei seinen Prüfungskommissionsmitgliedern, den Oberexperten und Experten sowie beim Sekretariat für den geleisteten Einsatz. Ohne das persönliche Engagement jedes Einzelnen, einer Prise Herzblut aller Involvierten sowie eingespielter Abläufe wäre die Durchführung einer Prüfung in dieser Dimension gar nicht möglich gewesen. Auch dieses Jahr waren wieder über 230 Expertinnen und Experten für die mündlichen Prüfungen, die Aufsicht sowie für die Korrekturen im Einsatz.

Die schönste Prüfungsfeier bleibt nur verhalten in positiver Erinnerung, wenn die Verpflegung nicht überzeugt – jede Feier steht und fällt sprichwörtlich mit dem Essen. In dieser Hinsicht wurden die Absolventen mit einem reichhaltigen und ausgezeichneten Apéro riche belohnt. Sie konnten während des Apéros mit ihren Begleitpersonen nochmals auf ihren Erfolg anstossen und dabei den Abend gemütlich ausklingen lassen.



***DANIEL SANDMEIER**

Der Autor ist Prüfungssekretär bei der SFPKIW.

Aggressive Mieter – was tun?

Bewirtschafter und Hauswarte haben viel mit Menschen zu tun. Meist verlaufen die Kontakte mit Mietern positiv. Doch manchmal gibt es unangenehme Situationen. Mit der richtigen Vorbereitung lassen sich Bedrohungen und Übergriffe vermeiden.



Bei einem Konflikt sollten zuerst die Ursachen geklärt werden: Welche Art von Konflikt liegt vor, und wie muss ich ihm begegnen (Bild:123rf.com).

TIAN WANNER*

RAHMENBEDINGUNGEN KLÄREN. Der Umgang mit emotional aufgebrachten oder aggressiven Personen ist nicht immer einfach. Wenn die Emotionen beim Gegenüber hochkochen, kann es schwer sein, die professionelle Distanz zu wahren und sich selbst im Griff zu haben. Leider bereiten herkömmliche Ausbildungen oft nur unzureichend auf den Umgang mit solchen Situationen vor – oder noch schlimmer: Aufgrund der fehlenden praktischen Erfahrung der Dozenten werden nutzlose Werkzeuge vermittelt. Dabei lassen sich die benötigten Kompetenzen im Umgang mit emotionalisierten Menschen in kurzer Zeit aneignen.

Drei Themenbereiche sind besonders wichtig, um exponierte Mitarbeitende in einem strukturierten Trainingsprozess sicherer zu machen. Zuerst müssen die Rahmenbedingungen geklärt werden: Welcher Art von Konflikt kann und darf wie begegnet werden? Danach müssen die Möglichkeiten und Grenzen zielorientierter Kommunikation aufgezeigt werden. In einem letzten Schritt lernen die Teilnehmenden, wie sich aktiv vor Gewalt schützen können.

VORGABEN UND ZIELE ABSTECKEN. Jede menschliche Handlung ist in einen Rah-

men von rechtlichen, sozialen und individuellen Parametern eingebunden. Auch die Vorgehensweisen im Umgang mit aggressiven Menschen müssen sich daran orientieren. Neben gesetzlichen Vorgaben, wie sie im Strafrecht definiert sind, insbesondere dem Notwehrrecht, gibt es arbeitsrechtliche Aspekte, die das Handlungsspektrum einschränken können.

Auch die persönliche Einstellung des Individuums zum Thema Gewalt hat einen Einfluss auf die Handlungsoptionen, ebenso wie soziale Faktoren und Fragen der Imagepflege des Arbeitgebers. Je genauer geklärt ist, wie weit der Handlungsspielraum des einzelnen Mitarbeiters geht, desto sicherer ist er in der Ausübung seiner Arbeit.

Falls keine klaren Richtlinien darüber bestehen, ist es empfehlenswert, sich über mögliche Vorfälle Gedanken zu machen. Was könnte im Umgang mit aggressiven Mietern passieren? Was ist die Aufgabe unserer Mitarbeitenden, ab wann sind sie zum Rückzug oder zur Offensive berechtigt? Wie stellt man als Arbeitgeber eine angemessene Unterstützung in Konfliktsituationen sicher? Die Klärung dieser Fragen ist eine wichtige Voraussetzung für situationsadäquates Handeln.

KONFLIKTKOMMUNIKATION UND DEESKALATION.

Konflikte können aus einer gestörten Kommunikation entstehen, aber auch aus dem falschen Gebrauch von Kritik sowie aufgrund von unterschiedlichen Zielen und Interessen. Kommunikationsstörungen haben ihre Ursache oft in einem oder mehreren der folgenden Faktoren:

- unterschiedliches Verständnis von Worten und Gesten
- unterschiedliche Vorerfahrungen respektive kulturelle und soziale Hintergründe
- unterschiedliche Stimmungslagen
- unterschiedliche Erwartungen an das Gegenüber.

Mit den richtigen Kommunikationstechniken helfen Sie Ihrem Gesprächspartner dabei, die benötigte Ruhe zu bekommen und ein gemeinsames Verständnis zu schaffen. Dies ist eine notwendige Voraussetzung, um miteinander zu einer Lösung zu kommen.

Kritik wird oft als Vorwurf geäußert, beziehungsweise als Beleidigung verstanden. Dadurch geht der Gesprächspartner in einen Gegenangriff über, statt sich sachlich mit dem Geäußerten auseinanderzusetzen. Deshalb macht es Sinn, Kritik möglichst konkret, lösungsorientiert und aus der Ich-Perspektive auszusprechen. Es sollte eine gewünschte Verhaltensweise geäußert werden, ohne auf den Adressaten als Person zu zielen.

Als Mitarbeitender einer Immobilienfirma verfolgt man oft andere Interessen als die Mieter. Zielführend wäre es, wenn man auch im Konflikt Lösungen findet, die für beide Seiten annehmbar sind. Auch hier ist eine klare eigene Position von Vorteil, kann jedoch bei einem emotionalisierten Gegenüber zu weiterer Abwehr und Aggression führen.

Verschiedene Kommunikationstechniken helfen dabei, das Gegenüber abzuholen und auf die eigene Spur zu bringen. Das Spektrum geht hier von sanfter und wertschätzender Kommunikation bis hin zu klaren und eindeutigen Anweisungen, um eine weitere Eskalation zu verhindern. Doch die Struktur der verwendeten Sprache und die Verwendung der Worte ist nur eine Ebene. Ebenso ist die Stimmlage trainierbar und der Ausdruck des Körpers. Gerade in Konfliktsituationen hat die Körpersprache einen sehr grossen Einfluss auf den Ausgang der Interaktion.

BEDROHUNGS- UND GEWALTMANAGEMENT.

Wenn eine Situation zunehmend eskaliert und ein Rückzug nicht möglich ist, gilt es, die Situation räumlich, kommunikativ und mental zu kontrollieren. Somit spielt die Positionierung, die Körperhaltung und das Distanzverhalten eine zentrale Rolle. Wenn diese Faktoren mit einer eindeutigen und starken Kommunikation einhergehen, lässt sich ein weiteres Hochfahren des Gegenübers meist vermeiden.

Der Angst vor zwischenmenschlicher Aggression ist gemäss verschiedener Untersuchungen die grösste Angst von Menschen. Dabei spielen weder Hintergrund noch Herkunft einer Person eine Rolle. Es liegt eine sehr grosse Kraft darin, sich dieser Angst zu stellen und festzustellen, dass man auch in einer eigent-

lich schlimmen Situation handlungsfähig bleiben kann und nicht zum Opfer werden muss. Dafür gibt es einfache und effektive Techniken zum Schutz vor körperlichen Übergriffen und Gewalt.

Um die grundlegenden Prinzipien zu verstehen, ist kein langes Training nötig. Schon in wenigen Stunden lassen sich die Grundlagen zum erfolgreichen Selbstschutz legen, mit denen sich Immobilienbewerter und Hauswarte im Ernstfall erfolgreich schützen können.

PROBLEM ANERKENNEN, LÖSUNG FINDEN. Um ein Problem lösen zu können, muss man es erst kennen. Da Gewalt und Aggressionen für viele Menschen fremd sind, können sie sich nicht vorstellen, wie man damit am besten umgeht. Dabei vermittelt ein professionelles Training die be-

nötigten Kompetenzen und ermöglicht Menschen aus exponierten Berufsgruppen schon nach kurzer Zeit, im Umgang mit ihren Kunden gelassener und selbstsicherer zu werden. Konfliktkommunikation, Deeskalation und Selbstschutz ist lernbar. Es ist im Interesse von Immobilienunternehmungen, ihre Mitarbeitenden auf unangenehme Situationen angemessen vorzubereiten. Sie kommen damit ihrer Verantwortung als Arbeitgeber nach und stellen sicher, dass ihr Image in der öffentlichen Wahrnehmung positiv bleibt. ●



***TIAN WANNER**

Der Autor ist Trainer von Functional Fighting, einer führenden Ausbildungsstätte für Konfliktmanagement, Deeskalation und Selbstschutz. www.functionalfighting.ch/b2b

ANZEIGE



Universität
Zürich^{UZH}

CUREM Kompaktkurse:

- Urban Psychology
- Immobilienbewertung
- Portfolio- und Assetmanagement
- Indirekte Immobilienanlagen und Separate Accounts

Lernen, wie Gebautes erlebt und belebt wird: Kompaktkurs Urban Psychology.

Anmeldeschluss: 9. Februar 2018

CUREM – Bildung für die Immobilienwirtschaft

Center for Urban & Real Estate Management, Telefon 044 208 99 99 oder www.curem.uzh.ch

Assistenzkurse, Sachbearbeiterkurs, Branchenkunde KV der SVIT-Mitgliederorganisationen

DIE ASSISTENZKURSE UND DER SACHBEARBEITERKURS – ANGEPASST AN ARBEITS- UND BILDUNGSMARKT

Die Assistenzkurse und der Sachbearbeiterkurs bilden einen festen Bestandteil des Ausbildungsangebotes innerhalb der verschiedenen Regionen des Schweizerischen Verbandes der Immobilienwirtschaft (SVIT). Die Assistenzkurse können in beliebiger Reihenfolge besucht werden und berechtigen nach bestandener Prüfung zum Tragen des Titels «Assistent/in SVIT». Zur Erlangung des Titels «Sachbearbeiter/in SVIT» sind die Assistenzkurse in vorgegebener Kombination zu absolvieren. Als Alternative kann das Zertifikat in Immobilienbewirtschaftung direkt mit dem Kurs in Sachbearbeitung erlangt werden. Sie richten sich insbesondere an Quereinsteigerinnen und Quereinsteiger und dienen auch zur Erlangung von Zusatzkompetenzen von Immobilienfachleuten. Nähere Informationen und Anmeldung bei den regionalen Lehrgangseinheiten in den SVIT-Mitgliederorganisationen (siehe nächste Seite).

☉ SACHBEARBEITERKURSE

SACHBEARBEITER/IN IMMOBILIEN-BEWIRTSCHAFTUNG SVIT

SVIT Aargau

17.02.2018 – 20.10.2018
Dienstag, 18.00 – 20.35 Uhr
Samstag, 08.00 – 11.35 Uhr
Berufsschule, Lenzburg

SVIT Ostschweiz

11.01.2018 – 06.07.2018
Dienstag und Donnerstag,
18.00 – 21.15 Uhr
KBZ, St. Gallen

SVIT Zürich

09.02.2018 – 26.10.2018
16.03.2018 – 23.11.2018
Freitag, 09.00 – 15.30 Uhr
Zürich-Oerlikon

☉ ASSISTENZKURSE

ASSISTENT/IN BEWIRTSCHAFTUNG MIETLIEGENSCHAFTEN SVIT

SVIT Aargau

18.08.2018 – 10.11.2018
Dienstag, 18.00 – 20.35 Uhr
Samstag, 08.00 – 11.35 Uhr
Berufsschule, Lenzburg

SVIT Graubünden

12.01.2018 – 23.03.2018
Freitag, 17.30 – 21.00 Uhr
Samstag, 08.30 – 12.00 Uhr
HWSGR, Chur

SVIT Ostschweiz

11.01.2018 – 05.04.2018
Dienstag und Donnerstag,
18.00 – 21.15 Uhr
KBZ, St. Gallen

SVIT Zentralschweiz

21.02.2018 – 13.06.2018 (Kurs 1)
20.08.2018 – 03.12.2018 (Kurs 2)
Montag und Mittwoch,
18.30 – 21.00 Uhr
Luzern

SVIT Zürich

15.01.2018 – 14.05.2018
Montag, 18.00 – 20.45 Uhr
Samstag, 09.00 – 15.30 Uhr
Zürich-Oerlikon

ASSISTENT/IN IMMOBILIEN-VERMARKTUNG SVIT

SVIT Aargau

01.09.2018 – 17.11.2018
Dienstag, 18.00 – 20.35 Uhr
Samstag, 08.00 – 11.35 Uhr
Berufsschule, Lenzburg

SVIT Bern

12.03.2018 – 23.06.2018
Montag, 17.45 – 21.00 Uhr
Samstag, 08.30 – 12.00 Uhr
Feusi Bildungszentrum, Bern

SVIT Zürich

16.01.2018 – 24.04.2018
Dienstag, 18.00 – 20.45 Uhr
Samstag, 09.00 – 15.30 Uhr
Zürich-Oerlikon

ASSISTENT/IN BEWIRTSCHAFTUNG STOCKWERKEIGENTUM SVIT

SVIT Aargau

23.04.2018 – 18.06.2018
Montag, 18.00 – 20.35 Uhr
Berufsschule, Lenzburg

SVIT Graubünden

06.04.2018 – 26.05.2018
Freitag, 17.30 – 21.00 Uhr
Samstag, 08.30 – 12.00 Uhr
HWSGR, Chur

SVIT Ostschweiz

24.04.2018 – 22.05.2018
Dienstag und Donnerstag,
18.00 – 21.15 Uhr
KBZ, St. Gallen

SVIT Zentralschweiz

03.01.2018 – 07.02.2018
04.06.2018 – 09.07.2018
Montag und Mittwoch,
18.30 – 21.00 Uhr
Luzern

SVIT Zürich

13.11.2017 – 18.12.2017
Montag, 14.30 – 20.45 Uhr
Zürich-Oerlikon

ASSISTENT/IN LIEGENSCHAFTS-BUCHHALTUNG SVIT

SVIT Aargau

17.10.2018 – 05.12.2018
Mittwoch, 18.00 – 20.35 Uhr
Berufsschule, Lenzburg

SVIT Basel

Modul 2: 03.01.2018 – 07.02.2018
Mittwoch, 08.15 – 11.45 Uhr
NSH Bildungszentrum, Basel

SVIT Graubünden

Modul 1: 24.08.2018 – 08.09.2018
Modul 2: 14.09.2018 – 29.09.2018
Freitag, 17.30 – 21.00 Uhr
Samstag, 08.30 – 12.00 Uhr
HWSGR, Chur

SVIT Ostschweiz

Modul 1: 24.05.2018 – 12.06.2018
Modul 2: 14.06.2018 – 05.07.2018
Dienstag und Donnerstag,
18.00 – 21.15 Uhr
KBZ St. Gallen

SVIT Zentralschweiz

Modul 1: 13.08.2018 – 19.09.2018
Modul 2: 24.09.2018 – 21.11.2018
Montag und Mittwoch,
18.30 – 21.00 Uhr
Luzern

SVIT Zürich

Modul 1: 15.01.2018 – 23.03.2018
Montag, 18.00 – 20.45 Uhr
Samstag, 09.00 – 11.45 Uhr
Modul 2: 05.04.2018 – 14.06.2018
Donnerstag, 18.00 – 20.45 Uhr
Zürich-Oerlikon

ASSISTENT/IN IMMOBILIENBEWERTUNG SVIT

SVIT Zürich

13.08.2018 – 10.12.2018
Montag, 18.00 – 20.45 Uhr
Samstag, 09.00 – 15.30 Uhr
Zürich-Oerlikon

KOMMUNIKATIONSTECHNIK / METHODENKOMPETENZ SVIT

SVIT Aargau

07.06.2018 – 28.06.2018
Donnerstag, 18.00 – 20.35 Uhr
Berufsschule, Lenzburg

SVIT Basel

05.03.2018 – 19.03.2018
Mittwoch, 17.15 – 20.30 Uhr
NSH Bildungszentrum, Basel

SVIT Ostschweiz

Samstag, 13.01.2018
08.30 – 16.15 Uhr
Donnerstag, 18.01.2018
18.00 – 21.15 Uhr
KBZ, St. Gallen

SVIT Zentralschweiz

04.12.2017 – 13.12.2017
Montag und Mittwoch,
18.30 – 21.00 Uhr
Luzern

☉ COURS D'INTRODUCTION À L'ÉCONOMIE IMMOBILIÈRE

SVIT Swiss Real Estate School SA

24.01.2018 – 14.03.2018
Examen: 28.03.2018
A 10 minutes de la gare de Lausanne

☉ SRES BILDUNGSZENTRUM

Die SVIT Swiss Real Estate School (SVIT SRES) koordiniert alle Ausbildungen für den Verband. Dazu gehören die Assistenzkurse, der Sachbearbeiterkurs, Lehrgänge für Fachausweise und in Immobilienvermittlung.

SACHBEARBEITERKURS SVIT ASSISTENZKURSE SVIT

- Assistent/in Bewirtschaftung Mietliegenschaften
- Assistent/in Bewirtschaftung Stockwerkeigentum
- Assistent/in Liegenschaftsbuchhaltung
- Assistent/in Immobilienvermarktung
- Assistent/in Immobilienbewertung

LEHRGANG BUCHHALTUNGS-SPEZIALIST SVIT

LEHRGÄNGE FACHAUSWEISE

- Bewirtschaftung FA
- Bewertung FA
- Vermarktung FA
- Entwicklung FA

LEHRGANG IMMOBILIENTREUHAND

BACHELOR OF ARTS IN REAL ESTATE

Akademischer Lehrgang als Aufbau auf einen Fachausweis- und Immobilien-treuhandlehrgang SVIT SRES

MASTER OF ADVANCED STUDIES IN REAL ESTATE MANAGEMENT

Jährlicher Beginn im Herbst an der Hochschule für Wirtschaft Zürich (www.fh-hwz.ch), weitere Informationen: SVIT Swiss Real Estate School AG, www.svit-sres.ch

Für die Romandie

(Lehrgänge in französischer Sprache)
SVIT Swiss Real Estate School SA
Avenue Rumine 13, 1005 Lausanne
T 021 331 20 90
karin.joergensen@svit-school.ch
(Prüfungen in französischer Sprache)

In Ticino

(corsi ed esami in italiano)
Segretariato SVIT Ticino
Laura Panzeri Cometta
Corso San Gottardo 89, 6830 Chiasso
T 091 921 10 73
svit-ticino@svit.ch

REGIONALE LEHRGANGS-LEITUNGEN IN DEN SVIT-MITGLIEDERORGANISATIONEN

Die regionalen Lehrgangslösungen beantworten gerne Ihre Anfragen zu Assistentenkursen, zum Sachbearbeiterkurs und dem Lehrgang Immobilien-Bewirtschaftung. Für Fragen zu den Lehrgängen in Immobilien-Bewertung, -Entwicklung, -Vermarktung und zum Lehrgang Immobilientreuhand wenden Sie sich an SVIT Swiss Real Estate School.

REGION AARGAU

Zuständig für Interessenten aus dem Kanton AG sowie angrenzende Fachschul- und Prüfungsregionen: SVIT-Ausbildungsregion Aargau
SVIT Aargau, Claudia Frehner
Bahnhofstrasse 55, 5001 Aarau
T 062 836 20 82; F 062 836 20 81
info@svit-aargau.ch

REGION BASEL

Zuständig für die Interessenten aus den Kantonen BS, BL, nach Basel orientierter Teil des Kantons SO, Fricktal: SVIT Swiss Real Estate School c/o SVIT beider Basel, Aeschenvorstadt 55 Postfach 610, 4010 Basel
T 061 283 24 80; F 061 283 24 81
svit-basel@svit.ch

REGION BERN

Zuständig für Interessenten aus den Kantonen BE, bernorientierter Teil SO, deutschsprachige Gebiete VS und FR: Feusi Bildungszentrum
Max-Daetwyler-Platz 1, 3014 Bern
T 031 537 36 36; F 031 537 37 38
weiterbildung@feusi.ch

REGION OSTSCHWEIZ

SVIT Swiss Real Estate School
c/o Claudia Strässle
Strässle Immobilien-Treuhand GmbH
Wilerstrasse 3, 9545 Wängi
T 052 378 14 02; F 052 378 14 04
c.straessle@straessle-immo.ch

REGION GRAUBÜNDEN

Regionale Lehrgangslösungen:
Hans-Jörg Berger
Sekretariat: Marlies Candrian
SVIT Graubünden
Bahnhofstrasse 8, 7001 Chur
T 081 257 00 05; F 081 257 00 01
svit-graubuenden@svit.ch

REGION ROMANDIE

Lehrgänge und Prüfungen in französischer Sprache:
SVIT Swiss Real Estate School SA
Avenue Rumine 13, 1005 Lausanne
T 021 331 20 90
karin.joergensen@svit-school.ch

REGION SOLOTHURN

Zuständig für Interessenten aus dem Kanton SO, solothurnorientierter Teil BE
Feusi Bildungszentrum
Sandmattstr. 1, 4500 Solothurn
T 032 544 54 54; F 032 544 54 55
solothurn@feusi.ch

REGIONE TICINO

Regionale Lehrgangslösungen/Direzione regionale dei corsi:
Segretariato SVIT Ticino
Laura Panzeri Cometta
Corso S. Gottardo 89, 6830 Chiasso
T 091 921 10 73, svit-ticino@svit.ch

REGION ZENTRALSCHWEIZ

Zuständig für die Interessenten aus den Kantonen LU, NW, OW, SZ (ohne March und Höfe), UR, ZG:
Regionale Lehrgangslösungen:
Daniel Elmiger, Kasernenplatz 1,
6000 Luzern 7, T 041 508 20 19
svit-zentralschweiz@svit.ch

REGION ZÜRICH

Zuständig für Interessenten aus den Kantonen GL, SH, SZ (nur March und Höfe) sowie ZH:
SVIT Swiss Real Estate School
c/o SVIT Zürich,
Siewerdstrasse 8, 8050 Zürich
T 044 200 37 80; F 044 200 37 99
svit-zuerich@svit.ch

OKGT ORGANISATION KAUFMÄNNISCHE GRUNDBILDUNG TREUHAND/IMMOBILIEN

Geschäftsstelle
Josefstrasse 53, 8005 Zürich
T 043 333 36 65; F 043 333 36 67
info@okgt.ch, www.okgt.ch

BRANCHENKUNDE

TREUHAND- UND IMMOBILIENTREUHAND FÜR KV-LERNENDE

siehe www.okgt.ch

ANZEIGE

Ärger mit Falschparkierern?

Unsere Gratis-App hilft.

Sie haben reservierte Parkplätze: für Ihre Kunden, Ihre Mitarbeiter oder Ihre Mieter. Trotz Parkverbot stellen immer wieder Unberechtigte ihre Fahrzeuge auf diesen Parkplätzen ab und blockieren sie. Das ist ärgerlich und verursacht Umtriebe.

Unsere Gratis-App hilft in diesen Fällen weiter.
Einfach, effektiv und fair.



Einfacher Ablauf

Sie melden uns den Falschparkierer über die App, wir stellen ihm eine rechtsgültige Umtriebsentschädigung in Rechnung.

Diskreter Weg

Alles läuft über uns als neutralen Partner. Ihr Name wird gegenüber dem Falschparkierer nicht erwähnt.

Rasch erledigt

Das Erfassen mit der App dauert für Sie drei Minuten. Danach kümmern wir uns um alle weiteren Schritte.

Lohnend für Sie

Für jeden rechtsgültig erfassten Falschparkierer erhalten Sie Fr. 10.00 ausbezahlt.

JETZT >
KONTAKT
AUFNEHMEN
UNTER:

parkplatzkontrolle.ch

Fr.: 10.- Rückvergütung pro Falschparkierer

Seminare und Tagungen der SVIT Swiss Real Estate School



Seminare und Tagungen der SVIT Swiss Real Estate School

Anmeldung über www.svit-sres.ch oder per E-Mail an info@svit-sres.ch

21.11.2017	Bestellerkompetenz
22.11.2017	Mietrecht Best Practice (ausgebucht)
05.12.2017	Mehrwertsteuer

SVIT Swiss Real Estate School AG
Giessereistrasse 18, 8005 Zürich
Tel. 044 434 78 98, Fax 044 434 78 99



SEMINAR

BESTELLERKOMPETENZ IM FACILITY-MANAGEMENT 21.11.2017

INHALT

Die Beschaffung von Leistungen und Ressourcen ist ein zentraler und unerlässlicher Erfolgsfaktor beim Bereitstellen und Betreiben von Immobilien über den gesamten Lebenszyklus.

Mit zunehmendem Fokus auf das Kerngeschäft und der damit verbundenen Auslagerung von Dienstleistungen an Dritte sind die Beschaffungsvolumina im Facility-Management und in der Immobilienwirtschaft markant angewachsen. Mit steigender Tendenz werden alleine in der Schweiz jährlich Drittleistungen für etliche Milliarden Franken zugekauft oder neudeutsch (outsourct). Qualität, Bedürfnisgerechtigkeit, Wirtschaftlichkeit, aber auch Umweltverträglichkeit all dieser Leistungen stehen eins zu eins in Abhängigkeit von deren Beschaffung. Es versteht sich darum von selbst, dass im Zeitalter von Outsourcing die Beschaffungs- oder Bestellerkompetenz zentrale und unabdingbare Kernkompetenz eines erfolgreichen Immobilienmanagements geworden ist.

Diesem Umstand wird bei der immobilienwirtschaftlichen Aus- und Weiterbildung bisher kaum Rechnung getragen. Dieses kritische Manko will SVIT FM Schweiz in Zusammenarbeit mit der Schulfirma des Verbandes mit dem Leitfaden «Bestellerkompetenz» und entsprechenden Seminaren dazu beiseitigen. Als Organisation, die sich sehr direkt an der Schnittstelle zwischen Leistungsempfänger und -erbringer bewegt, sieht es SVIT FM Schweiz als ihre Aufgabe, hier einen wichtigen Beitrag zu leisten.

ZIELPUBLIKUM

Immobilienbewirtschafter und -vermarkter, Bauherrenberater und -vertreter, Architekten und Ingenieure, Eigentümer von Wohn- und Geschäftsimmobilien

REFERENT

Steffen Gürtler, Move Consultants AG
David Schertenleib, Procurement Partner AG

VERANSTALTUNGSORT UND -ZEIT

Hotel Sedartis, 8800 Thalwil
09.00 bis 16.00 Uhr

TEILNAHMEGEBÜHR

783 CHF (SVIT-Mitglieder), 972 CHF (übrige Teilnehmende) inkl. MWST. Darin inbegriffen sind Seminarunterlagen, Pausengetränke und Mittagessen.

SEMINAR

MEHRWERTSTEUER BEI BEWIRTSCHAFTUNG, ERSTELLUNG UND ÜBERTRAGUNG VON IMMOBILIEN 05.12.2017

INHALT

Der Bewirtschafter von unternehmerisch genutzten Immobilien (für die eigene steuerbare Leistungserstellung oder Vermietung / Verkauf mit Option) hat die Vorschriften des Mehrwertsteuergesetzes (MWSTG) und der Mehrwertsteuerverordnung (MSWTV) zu beachten. Die Eidg. Steuerverwaltung (ESTV) hat ihre diesbezügliche Praxis in verschiedenen umfangreichen Publikationen festgelegt. Die theoretischen Grundlagen werden – gestützt auf die aktuelle Praxis der ESTV – anhand von praktischen Fällen und Fragen der Teilnehmenden aufgearbeitet und diskutiert (von der MWST ausgenommene Überlassung, Option usw.). Die bei Neu- und Umbau von Immobilien wichtigen Abgrenzungskriterien zwischen von der MWST ausgenommener und steuerbarer Immobilienlieferung werden erläutert. Die bezüglich der MWST möglichen Übertragungsvarianten von Immobilien werden erklärt und diskutiert. Wer sich mit den relevanten MWST-Fragen bei der Erstellung, der Übertragung und Bewirtschaftung von Immobilien nicht konkret auseinandersetzt, riskiert Nachteile und verliert Chancen.

ZIELPUBLIKUM

Führungs- und Fachkräfte aus dem Bereich Immobilienmanagement, Immobilien-Bewirtschaftung sowie Investoren und Treuhänder.

REFERENT

Makedon Jenni, T + R AG,
3073 Gümligen
lic.rer.pol., MAS in Accounting & Finance, Mitglied Subkommission MWST von EXPERTsuisse

VERANSTALTUNGSORT UND -ZEIT

Sorell Hotel Aarauerhof, 5000 Aarau
09.00 bis 16.30 Uhr

TEILNAHMEGEBÜHR

783 CHF (SVIT-Mitglieder), 972 CHF (übrige Teilnehmende) inkl. MWST. Darin inbegriffen sind Seminarunterlagen, Pausengetränke und Mittagessen.

AN- BZW. ABMELDEKONDITIONEN FÜR ALLE SEMINARE (OHNE INTENSIVSEMINARE)

Die Teilnehmerzahl ist beschränkt. Die Anmeldungen werden in chronologischer Reihenfolge berücksichtigt.

Die Kostenfolge bei Abmeldung: Eine Annullierung (nur schriftlich) ist bis 14 Tage vor Veranstaltungsbeginn kostenlos möglich, bis 7 Tage vorher wird die Hälfte der Teilnehmergebühr erhoben. Bei Absagen danach wird die volle Gebühr fällig. Ersatzteilnehmer werden ohne zusätzliche Kosten akzeptiert.

Programmänderungen aus dringendem Anlass behält sich der Veranstalter vor.

ANZEIGE

«Eingebildet? Ausgebildet!»

Aus- und Weiterbildung für Fach- und Führungskräfte in der Immobilienwirtschaft.

Weitere Infos unter: www.svit-sres.ch

Leiter Immobilien Objektmanagement (m/w) 80–100%

Der Bereich Immobilien ist verantwortlich für die strategische Planung, Steuerung und Bewirtschaftung der Immobilienportfolios, deren Pensionskassen und des eigens aufgelegten Immobilienfonds sowie die daraus resultierende Projektierung und Realisierung der Bauvorhaben.

Zur Ergänzung unseres Teams am Hauptsitz in Bern suchen wir als Leiter Objektmanagement und Mitglied des Führungsteams eine qualifizierte und erfahrene Führungspersönlichkeit.

Ihre Aufgaben:

- Verantworten der personellen, fachlichen und organisatorischen Führung der Abteilung Immobilien-Objektmanagement
- Sicherstellen einer an Zielen und der Strategie ausgerichteten Bewirtschaftung des Immobilienportfolios
- Proaktives Einbringen der ausgeprägten Fachkenntnissen zur Weiterentwicklung der Organisation sowie zur Optimierung der Prozesse
- Steuern und Überwachen der externen Dienstleister, insbesondere aus der kaufmännischen und technischen Immobilienbewirtschaftung
- Erstellen und Umsetzen der einzelnen Objektstrategien
- Begleiten und Überwachen der Interessenwahrung im Property Management

Ihre Kontaktperson

Herr Christoph Etter
Recruiting & Sourcing
Telefon 031 389 65 77
christoph1.etter@mobilier.ch

- Unterstützen bei der Beurteilung von Akquisitions- und Entwicklungsobjekten und deren späteren Portfoliointegration
- Kontaktpflege zu unseren Schlüssel-Mietern inklusive Mietvertragsverhandlungen für komplexe Geschäfts- und Spezialliegenschaften

Ihr Profil:

- Abgeschlossene höhere Ausbildung im Immobilienbereich, vorzugsweise eidg. dipl. Immobilien-Treuhänder
- Erfahrung in der Bewirtschaftung sowie in Sachen Mietrecht und Grunddienstbarkeiten (Kenntnis der Besonderheiten in der Vermietung von Geschäfts- und Spezialliegenschaften sowie Vertrautheit mit den Merkmalen von Miteigentumskonstrukten)
- Umsetzungsstarke Führungspersönlichkeit
- Ausgeprägte Sozialkompetenz sowie strategische Denkweise
- Gute Deutsch- und Französischkenntnisse

Wir bieten Ihnen eine spannende und herausfordernde Aufgabe in einem dynamischen Umfeld. Der Arbeitsplatz befindet sich an zentraler Lage in Bern.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann senden Sie uns Ihre vollständigen Bewerbungsunterlagen (an Christoph Etter oder online via jacando.mobilier.jobs).

die Mobiliar

MANDATUM Stellenmarkt

Nidau liegt am Bielersee und zählt rund 7'000 Einwohnerinnen und Einwohner. Im Verlaufe der Zeit hat sich die Gemeinde zum regionalen Subzentrum mit bester Erschliessung entwickelt. Die Stadtverwaltung gliedert sich in fünf Abteilungen. In der Abteilung Infrastruktur ist die Stelle als

Leiter/in Hochbau – Projektleiter/in Bauprojekte

mit einem Beschäftigungsgrad von 80 bis 100 % neu zu besetzen. Der Stellenantritt erfolgt auf den 1. Februar 2018 oder nach Vereinbarung. Wenn Sie eine initiative Persönlichkeit mit Ausbildungs- und Erfahrungsausweis in der Leitung von Bauprojekten sind, haben Sie gute Bewerbungschancen!

Ihre Aufgaben

Sie bewirtschaften die städtischen Liegenschaften einschliesslich des Strandbades und der Schulinfrastrukturen und sind für die Personalführung verantwortlich. Sie pflegen vielseitige Kontakte nach innen und aussen, erarbeiten Projektanträge, bearbeiten kommunale Bau-eingaben, begleiten Submissionsverfahren, organisieren Ausführungsarbeiten und erstellen Kreditabrechnungen. Kurz: Sie leisten in der Verantwortung gegenüber Abteilungsleitung und Ressort bedeutende Beiträge an den erfolgreichen Bau, den Werterhalt und den wirtschaftlichen Betrieb der städtischen Hochbauten.

Ihr Profil

Sie bringen eine bautechnische Aus- und Weiterbildung (FH), Erfahrung in der Leitung von Bauprojekten und Know-how in der betriebswirtschaftlichen Geschäftsbearbeitung mit. Sie setzen sich für Ökologie am Bau, nachhaltige Sanierungsprogramme und ein rationelles Projektmanagement ein. Ihr Organisationstalent, Ihre Flexibilität und Ihre selbständige und kooperative Arbeitsweise zeichnen Sie ebenso aus, wie Ihr Verhandlungsgeschick und Ihr Durchsetzungsvermögen. Und: Sie können sich auch in der französischen Sprache verständigen.

Wenn Ihr Kompetenzprofil dem Anforderungsprofil entspricht und Sie Ihre Zukunft in der Stadtverwaltung Nidau sehen, sollten Sie Ihre Bewerbung mit Foto bis 27. November 2017 an Hans Rudolf Löffel, MANDATUM GmbH, Postfach, 3076 Worb, oder info@mandatum.ch einreichen. Für weitere Gemeindeinformationen: www.nidau.ch

MANDATUM Verwaltungsmanagement GmbH

Beratung und Support für Politik und Verwaltung, Postfach, 3076 Worb,
Telefon 031 832 44 32, info@mandatum.ch, www.mandatum.ch



Unser Weiterbildungsangebot für berufstätige Bau- und Immobilienfachleute umfasst unter anderem den Weiterbildungsmaster „Master of Advanced Studies in Real Estate Management“, bestehend aus den Weiterbildungsstudiengängen CAS Immobilienbewertung, CAS Areal- und Immobilienentwicklung und CAS Immobilienmanagement.

Im Departement Architektur, Holz und Bau am Standort Burgdorf suchen wir nach Vereinbarung eine/-n

Leiter/-in Weiterbildungsstudiengang CAS Immobilienmanagement 10%

Zum Aufgabengebiet dieser Stelle gehört die Leitung des Weiterbildungsstudienganges „Certificate of Advanced Studies (CAS) Immobilienmanagement“ der BFH AHB sowie dessen inhaltliche und didaktische Weiterentwicklung zusammen mit involvierten Modulleitenden und Fachdozierenden. Ausserdem übernehmen Sie Unterrichtseinheiten, begleiten Abschlussarbeiten im CAS sowie Masterarbeiten im MAS REM. Sie sind zuständig für die aktive Vermarktung und die Präsentation des CAS und auch die Beratung und Betreuung von Interessierten und Teilnehmenden gehört zu Ihren vielfältigen Aufgaben. In organisatorischen und administrativen Belangen können Sie auf tatkräftige Unterstützung durch unser Weiterbildungsteam zählen.

Mehr über diese spannende Stelle für eine ausgewiesene Fachperson (Architekt/-in, Betriebsökonom/-in, Ingenieur/-in) mit einer Weiterbildung in BWL oder Real Estate, finden Sie unter www.bfh.ch/jobs.



bfh.ch/jobs



**Kanton Zürich
Baudirektion
Immobilienamt**

Eigentümergebiet/-in (50% befristet für 4 Jahre)

Die 8 Mitarbeitenden im Ressort Portfoliomanagement betreuen über 2000 Liegenschaften mit einem Neuwert von ca. 10 Milliarden Franken. Dazu zählen Kliniken, Schulen, Gefängnisse, Denkmäler aber auch Büro- und Wohnbauten. Wollen Sie Ihre Erfahrung im ganzheitlichen Betreuen von Immobilienprojekten bei uns einbringen?

Als Eigentümergebiet/-in benötigen Sie eine baufachliche, technische Ausbildung und betriebswirtschaftliches Denken mit einer Affinität zu Immobilien und Politik. Mehrjährige Erfahrung im Projektmanagement und im ganzheitlichen Betreuen von Immobilienprojekten sind zwingend für die Umsetzung und Überprüfung von strategischen Vorgaben auf Objektebene. Sie vertreten die Eigentümerinteressen in einem grossen Entwicklungsgebiet von der Konzeption über die Planung bis hin zu Teilumsetzungen von Bauprojekten. Daher sind Prozessverständnis, ausgeprägte Kommunikationsfähigkeiten sowie eine hohe Flexibilität und Belastbarkeit elementar.

Wenn Sie sich gemeinsam mit uns bei der Baudirektion engagieren, prägen Sie das Gesicht des Kantons Zürich mit. Dabei können wir Ihnen ein spannendes Umfeld anbieten – und das 2 Minuten vom Hauptbahnhof entfernt.

Patrick Schmid ist Leiter Portfoliomanagement und vielleicht Ihr künftiger Chef. Er ist für Ihre konkreten Fragen da: 043 259 22 14. Wir freuen uns auf Ihre Online-Bewerbung unter www.bd.zh.ch/jobs. Ihr neues Umfeld: www.immobilienamts.zh.ch.

Zehn erfolgreiche Jahre

Vor zehn Jahren wurde die FM-Kammer des SVIT gegründet. Ein Jubiläum, welches der Verband diesen Herbst mit einer Reise nach Turin feierte. Ein Rückblick der Vorstandsmitglieder Andreas Meister und Peter Gallmann zeigt, wie wichtig die Verbandsaktivität heute ist.



2012: Good Morning FM bei Campus Novartis (linkes Bild) und Dr. Andreas Meister, Präsident der FM-Kammer Schweiz und Geschäftsführer der Move Consultants AG.

REMI BUCHSCHACHER* ●

WECHSELNDE BEDÜRFNISSE. Die Anforderungen an den Betrieb der immer anspruchsvoller und komplexer werdenden Gebäude, Anlagen, Installationen und Einrichtungen steigen stetig. Die sichere und professionelle Gewährleistung des Nutzwertes von Immobilien ist deshalb untrennbar mit qualitativ hochstehendem Facility-Management (FM) verbunden. Es ist eine Gesamtleistung von verschiedensten Disziplinen, welche das Geschäft komplex macht. All diese Leistungen unter Wahrung aller rechtlicher und wirtschaftlicher Rahmenbedingungen zu erbringen, setzt hohe Ansprüche an die beteiligten Personen und an deren laufende Aus- und Weiterbildung.

Die Herausforderung für das FM besteht hauptsächlich in betrieblich genutzten Immobilien. Diese sehen sich heute ständig wechselnden Bedürfnissen und Anforderungen gegenüber und müssen entsprechend flexibel sein. Ansonsten

drohen unzufriedene Nutzer, höhere Unterhalts- und Instandstellungskosten und im Worst Case Ertragsreduktionen oder gar der Leerstand.

Um diese vielfältige Anforderungspalette zu bündeln, gründeten 2007 fünf Partner die FM-Kammer innerhalb des

» Wir streben ein qualitatives und nicht quantitatives Wachstum an.«

DR. ANDREAS MEISTER

SVIT, was gerade für die Besetzung des Vorstandes reichte. Heute sind es bereits 53 Mitglieder, davon drei Viertel Firmen.

«Zum Zeitpunkt der Gründung war die nationale FM-Verbandslandschaft sehr unübersichtlich. Neben drei bereits mehr oder weniger etablierten Verbänden buhlten mit uns drei Verbands-Neugründungen um Wahrnehmung, Anerkennung und Mitglieder – und

dies in den ärgsten Zeiten der Immobilien- und Finanzkrise», erinnert sich Andreas Meister, Präsident und Gründungsmitglied des Verbands. Aus diesem Blickwinkel sei es nur verständlich, dass der neue Verband zu Beginn seitens der bestehenden Verbände nicht mit Freude begrüsst worden sei. Anders war die Situation bei den führenden Dienstleistern, die mit der Mitgliedschaft in der neu entstehenden FM-Kammer Zugang zum SVIT und zu dessen Angeboten und Netzwerken fanden.

PLATTFORM FÜR DEN DIALOG. «Die FM-Kammer sah sich von Beginn weg als Plattform, die FM-Dienstleister, Corporates und auch institutionelle Eigentümer vereint und den Dialog zwischen den unterschiedlichen Rollen fördert und damit einen Beitrag zur Entwicklung

der damals doch noch jungen Branche leistet. Dabei lag der Fokus immer auf (Firmen-) Mitgliedern mit einem Leistungsausweis im FM. Die Qualität der Mitglieder war uns stets wichtiger als die Anzahl. Insbesondere wollten wir keine branchenfremden Trittbrettfahrer, die einfach den Zugang zum Netzwerk unseres Verbandes suchten», definiert Meister die Aufnahmepolitik.

Eine ausgewogene Präsenz zwischen Dienstleistern und Corporates sieht er als zentralen Schlüssel zum Erfolg. «Die Entwicklungen und Erfolge im FM hängen hauptsächlich von einem starken Miteinander von Dienstleistern, Corporates, Publics und auch institutionellen Eigentümern ab. Diesen Dialog fördern und moderieren wir.»

Das sieht auch Peter Gallmann, langjähriges Vorstandsmitglied und Vizepräsident der FM-Kammer so: «Unter dem Dach von SVIT hatte die FM-Kammer eine hervorragenden



2016 Mitgliederanlass bei Sauber.

de Basis. Das alleine ist jedoch noch keine Garantie für Erfolg. Das Engagement des Vorstandes und die Verbundenheit mit der Branche und deren Akteuren war und ist der Schlüssel dazu. Drei der sechs FM-Verbände/-Vereinigungen hatten da weniger zu bieten und wurden danach sukzessive obsolet. Die heutigen drei verbliebenen Verbände SVIT FM, IFMA und FMPro haben alle ihre Daseinsberechtigung und können sich gegenseitig ergänzen», ist er überzeugt.

ALS EIGENSTÄNDIGE KAMMER BEWÄHRT. «Wir haben uns als eigenständige Kammer im Haus des SVIT bewährt. Unser paternalistischer Ansatz reflektiert, dass wir uns primär für die Anliegen und Interessen von Unternehmen auf der Angebots- und auf der Nachfrageseite stark machen – und dies während der letzten zehn Jahren bewiesen haben», ergänzt Gallmann. So werden den Mitgliedern Plattformen für Begegnungen und

Austausch angeboten. «Wir reagieren auf ihre Anliegen und arbeiten mit ihnen in erfolgreichen Projekten für Grundlagen, Unterlagen und Werkzeugen zusammen zum gemeinsamen Nutzen. Dabei unterstützen uns unsere Mitglieder durch Wissen, Engagement und Finanzen. Zusammen sind wir erfolgreich.» Eines der wichtigsten Themen überhaupt aber ist für Peter Gallmann die Annäherung auf Augenhöhe zwischen den Protagonisten des kaufmännischen und des technisch/infrastrukturellen Betriebes.

Hier liege für alle ein grosses qualitatives Reservoir an Potenzialen. «Diese Annäherung ist ein eigentlicher «Change Prozess» und erfordert das Verständnis, dass alle auf gute Leistungen der anderen angewiesen sind und davon auch in hohem Masse profitieren», lautet sein Credo.

Gleich zu Beginn hat sich die FM-Kammer an die Organisation und Durchführung von wichtigen Branchenveranstaltungen

gemacht. So wurden Veranstaltungen wie FM Day, Good Morning FM und das Real Estate Symposium etabliert. Und wie entwickeln sich diese Brands? Für Andreas Meister ist es klar: «Die stärkste Marke ist natürlich der FM Day, der im kommenden Jahr zum zehnten Mal stattfinden wird. Er ist diskussionslos die führende FM-Veranstaltung in der Schweiz und vereint gleichwohl führende Corporates und FM-Dienstleister. Trotz grosser Konkurrenz von Veranstaltungen gelingt es, am FM Day Jahr für Jahr eine, besonders auch qualitativ, hochstehende Teilnehmerenschaft in Horgen zu empfangen und zu begeistern.»

Mit dem FM Day setze die FM-Kammer ein starkes Ausrufezeichen für die Branche und sich selbst. Gleichzeitig leisten der FM Day wie auch das Real Estate Symposium einen wesentlichen Beitrag zum wirtschaftlichen Erfolg und damit zur Handlungsfähigkeit des Verbandes.

IMAGE VERBESSERT. Die Nutzungsphase entscheidet fast allein über Erfolg und Misserfolg einer Immobilie. Die zunehmende Wichtigkeit des Lebenszyklus-Lösungsansatzes des FM ist im Immobilienmanagement mittlerweile erkannt und FM hat seinen Platz in der Immobilienwirtschaft gefunden. «Dass es immer noch einige Ewiggestrige gibt, die FM mit Hauswartung oder Reinigung gleichsetzen, damit können wir gut leben», meint Meister. Sehr wichtig für die Entwicklung des FM ist dabei das projekt- und baubegleitende FM. «Beim projekt- und baubegleitenden FM ist es wichtig, dass von Anfang an das FM in den Prozess eingebunden ist. Grosse Investoren und Corporate-Firmen haben das begriffen; viele in der Planung und Realisierung noch immer nicht», bemängelt Peter Gallmann. Für Planer, GU etc. sei das FM aus verschiedenen Partikularinteressen heraus noch immer unerwünscht. Viele Bauherrenberater hätten

Ihr Vertrauenspartner für die Mietkaution ohne Bankdepot!



SwissCaution wurde 1991 gegründet und ist die 1. Schweizer Versicherungsgesellschaft für die Mietkaution ohne Bankdepot für Privat- und Geschäftsmietverträge.

Mit einem Mietkautionsvolumen von mehr als CHF 800 Millionen und mehr als 190'000 ugehörigen Kunden, welche einen Mietwert von CHF 3 Milliarden repräsentieren, ist SwissCaution der Marktführer für die Mietkaution in der Schweiz.

Die Mietkaution von SwissCaution bietet dem Vermieter den gleichen Wert und die gleiche Funktion wie ein Bankdepot und noch dazu einen qualitativ hohen wie zügigen Service.

0848 001 848
www.swisscaution.ch

swisscaution
Ihre Mietkaution ohne Bankdepot



2017 Jubiläumsreise nach Turin.

ten bis heute wenig Ahnung von FM; der Betrieb nach dem Bau spiele eine sehr untergeordnete Rolle. «Da haben wir noch viel zu tun. Ob der Betrieb eines Gebäudes – mit Einsatz der Instrumente wie zum Bei-

den Partnerverbänden RealFM in Deutschland und FMA in Österreich. «Gerade bei einem Thema wie BIM sind andere Länder deutlich weiter. Hier gilt es, von deren Erfahrungen und aus ihren Fehlern zu ler-

» Das Engagement des Vorstandes und die Verbundenheit mit der Branche ist der Schlüssel des Erfolgs.«

PETER GALLMANN, VIZEPRÄSIDENT DER FM-KAMMER

spiel dem projekt- und baubegleitenden FM – beim Projekt rechtzeitig eingebracht wird, muss der Bauherr im eigenen Interesse selber bestimmen», sagt Gallmann.

INTERNATIONALE VERNETZUNG. Die internationale Vernetzung ist für die FM-Kammer des SVIT sehr wichtig. Deshalb besteht eine enge Zusammenarbeit mit

den Partnerverbänden RealFM in Deutschland und FMA in Österreich. «Gerade bei einem Thema wie BIM sind andere Länder deutlich weiter. Hier gilt es, von deren Erfahrungen und aus ihren Fehlern zu lernen. Auch ist der internationale Austausch mit unseren Partnerverbänden grundsätzlich für den Abgleich von Themen aber auch für die Anwendung von nationalen Grundlagen sehr wichtig», betont Gallmann. So stammen die ursprünglichen Grundlagen für das schweizerische Online-Assessment für Objektmanager aus der Zusammenarbeit mit RealFM, und die

Grundlage für das Werk «Werk-eigentümerhaftung und Betreiberverantwortung» basiert auf der Norm GEFMA 190.

Andererseits wird das Werk von SVIT FM «Bestellerkompetenz» in den anderen Ländern auch benutzt. Die Broschüre des Funktions- und Leistungsmodells wurde von allen drei Verbänden gemeinsam geschaffen und hat in allen drei Ländern Gültigkeit. Ebenfalls in allen drei Ländern finden mittlerweile FM Days auf ähnlich gutem Niveau statt.

«Wir streben als Kammer – was der angelsächsischen «Chamber» gleichzusetzen ist – in erster Linie ein qualitatives und nicht ein quantitatives Wachstum an. Der Fokus liegt eindeutig bei zusätzlichen Mitgliedschaften von führenden Corporates. Mit diesen pflegen wir heute schon einen regelmässigen und interessanten Dialog. Daraus entstehen zunehmend neue Mitgliedschaften von Organisationen und Personen, die diese gewichtige

Plattform von SVIT FM Schweiz nutzen und dort auch ihren Beitrag leisten wollen und», hält Andreas Meister fest, «neue Mitglieder sind jederzeit willkommen.»

AKTIVES ZUSAMMENSPIEL FÖRDERN

Die FM-Kammer der Schweizer Immobilienwirtschaft (SVIT FM Schweiz) widmet sich seit Oktober 2007 dem Bereich Facility-Management. Sie führt Eigentümer, Investoren, Nutzer und Dienstleister von institutionellen wie betrieblich genutzten Immobilien zusammen – und vereint sämtliche Beteiligten am Wertschöpfungsprozess Immobilien. Im aktiven Zusammenspiel aller entstehen innovative Lösungen mit Wertsteigerung für Eigentümer und neue Chancen und Leistungen für die Immobilienwirtschaft. Die FM-Kammer ergänzt die bereits bestehenden Fachkammern des SVIT Schweiz für Schätzungsexperten, Bauherrenberater und Makler.

Bereits bekannt sind die Daten für die Events der FM-Kammer im nächsten Jahr: Real Estate Symposium am 13. März 2018 und der FM Day am 19. Juni 2018. Weitere Informationen finden Sie unter: www.svit.ch/svit-fm-schweiz.html



***REMI BUCHSCHACHER**
Der Autor ist freier Wirtschaftsjournalist mit Schwerpunkt Immobilienwirtschaft in Luzern.

Wichtiger Leitfaden zur Praxis

Der Herbstanlass der Fachkammer Stockwerkeigentum bot einen idealen Rahmen zum Erfahrungsaustausch. Rechtsanwalt Boris Grell widmete sein Referat den unterschiedlichen Zuständigkeiten von Stockwerkeigentümern und Stockwerkeigentümergeinschaften.



Referent Boris Grell (links), Michel de Roche (Präsident Fachkammer) und Dieter Beeler (Präsident SVIT Zürich), (Bilder: Michael Fritschi, Foto-Werk).

JÜRIG ZULLIGER* •

DER FEINE UNTERSCHIED. Am gut besuchten Herbstanlass der Fachkammer Stockwerkeigentum am Flughafen Zürich referierte Rechtsanwalt Dr. Boris Grell über den «feinen Unterschied» zwischen Stockwerkeigentümern und Stockwerkeigentümergeinschaft. Was in den Ohren juristischer Laien zunächst etwas speziell tönt, nämlich die Handlungsmöglichkeiten und Parteifähigkeit einer Stockwerkeigentümergeinschaft, ist für die Praxis höchst relevant – wer hat zum Beispiel die Legitimation, bei Baubewilligungsverfahren in der Nachbarschaft Rekurs einzulegen? Wer ist handlungsfähig, wenn Baumängel in der Tiefgarage, an der Fassade oder am Dach zu beanstanden sind?

Nach dem Gesetz ist die Stockwerkeigentümergeinschaft keine juristische Person, aber sie erwirbt zum Beispiel unter ihrem eigenen Namen

» Stockwerkeigentümergeinschaft ist weder Fisch (juristische Person) noch Vogel (natürliche Person).«

RECHTSANWALT BORIS GRELL

gewisse Vermögen – so etwa ein Sondervermögen, aus dem die üblichen Verwaltungskosten gedeckt werden. Auch der Erneuerungsfonds – sofern er vorgesehen ist – stellt insofern ein Vermögen der Gemeinschaft dar. Weiter ist die Stockwerkeigentümergeinschaft

beschränkt handlungsfähig, soweit es im Kern um die gemeinschaftliche Verwaltung im Interesse der Stockwerkeigentümer geht (ZGB Art. 712g ff.).

«Alles andere fällt ausschliesslich in die Zuständigkeit der einzelnen Stockwerkeigentümer», fasste Boris Grell zusammen. Die Stockwerkeigentümergeinschaft ist aber typischerweise handlungsfähig, wenn es um Baubewilligungsverfahren geht.

Kommt ein Rekurs gegen eine Baubewilligung aufs Tapet, muss die Stockwerkeigentümergeinschaft aktiv werden – in der Praxis wird dies der zuständige Verwalter an die Hand nehmen. Bei Baubewilligungsverfahren können die einzelnen Stockwerkeigentümer höchstens dann selbst Rekurs einlegen, wenn sie eine besondere Betroffenheit nachweisen können.

DIE GEMEINSCHAFTLICHE VERWALTUNG. Die Stockwerkeigentümergeinschaft ist in erster Linie zuständig für die gemeinschaftliche Verwaltung des Stammgrundstücks und der gemeinschaftlichen Teile für die Gesamtheit der einzelnen Stockwerkeigentümer. Folgende Beispiele sind anzuführen:

- Organisation des Stockwerkeigentums sowie Verfassung, Änderung und Aufhebung des Reglements der Stockwerkeigentümergeinschaft.
- Überwachung des Zustandes des Gebäudes und der gemeinschaftlichen Anlagen; konkret umfasst dies auch die Umsetzung von beschlossenen baulichen Massnahmen an diesen Teilen.
- Abschluss von Wartungs- und Unterhaltsverträgen, aber auch Verträge für die Benutzung von gemeinschaftlichen Teilen (z. Bsp. Parkplätze oder Wohnung des Hauswarts).

Als weiteres Beispiel aus der Praxis ist die Werkeigentümergeinschaft nach Artikel 58 OR zu erwähnen: Geht es um ein Ereignis auf gemeinschaftlichen Gebäudeteilen, so sind Dritte berechtigt, Haftungsansprüche gegenüber der Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer vorzubringen. Während dieser Sachverhalt noch gut nachvollziehbar ist, wurde es beim zentralen Themenkomplex Baumängel und Mängelhaftung im Stockwerkeigentum erst richtig kompliziert. Boris Grell streute denn auch die Bemerkung ein: «Diese Themen im Stockwerkeigentum sind dermassen komplex,

dass oft nicht einmal die Gerichte Bescheid wissen.» Dazu schilderte er anschaulich eine verwickelte Geschichte von einer Stockwerkeigentümergeinschaft mit drei neu gebauten Wohnhäusern. Wie es sich oft kaum vermeiden lässt, waren einige Baumängel zu beanstanden. Im vorliegenden Fall ging es um die Fassaden aller drei Häuser. Der ganze Wirrwarr um Zuständigkeiten, korrekte Parteibezeichnungen seitens der klagenden Stockwerkeigentümer und die Legitimation, einen Prozess zu führen, beschäftigte zunächst im Kanton Zürich mehrere Gerichtsinstanzen.

In aller Kürze zusammengefasst entschied schliesslich das Bundesgericht, Fassadenunterhalt gehöre in die Zuständigkeit einer gemeinschaftlichen Verwaltung. Folglich war im diskutierten Fall die Stockwerkeigentümergeinschaft tatsächlich legitimiert, Mängelrechte gegenüber dem Unternehmer geltend zu machen.

BEI WEM DIE MÄNGELRECHTE LIEGEN. Für vielfältige Fragestellungen aus der Praxis bleibt die Grenzziehung zwischen den einzelnen Stockwerkeigentümern und der Stockwerkeigentümergeinschaft schwierig. Von selbst

ANZEIGE

QV-Campus

Vorbereitung auf die betriebliche Lehrabschlussprüfung

Bist du im 3. Lehrjahr und möchtest optimal auf das betriebliche Qualifikationsverfahren vorbereitet werden? Dann melde dich unter www.svit-young.ch für den QV-Campus an. Wir freuen uns auf dich!

Datum: 4. bis 7. April 2018

Ort: Hotel Seerausch, Beckenried

Kosten: Für Mitgliederfirmen SVIT Zürich
CHF 500.–

Übrige Mitgliederorganisationen
CHF 1'500.–



Powered by





«Wer ist legitimiert, einen Prozess zu führen?» – Boris Grell und Michel de Roche stellen sich den Fragen des Publikums.

versteht sich, dass allfällige Mängel an den einzelnen Wohnungen im Sonderrecht ganz klar in die Zuständigkeit der einzelnen Stockwerkeigentümer fallen. Auf der anderen Seite ist es ebenso einleuchtend, dass die Mängelrechte unter bestimmten Voraussetzungen bei der Gemeinschaft liegen: Das gilt für all diejenigen Fälle, wo die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer selbst als Bauherrin auftritt und mit einem Unternehmer einen Werkvertrag abschliesst – also etwa für eine Sanierung eines Flachdachs im Auftrag der Gemeinschaft.

Die Zuständigkeit liegt auch dann bei der Gemeinschaft, wenn die einzelnen Stockwerkeigentümer gewisse

tet, gegenüber der später zu gründenden Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer Baumängel zu beheben.

» Es ist dermassen kompliziert, dass manchmal nicht einmal die Gerichte Bescheid wissen.«

RECHTSANWALT BORIS GRELL

Mängelrechte aus ihren Verträgen an die Gemeinschaft abtreten. Exakt dasselbe gilt, wenn sich ein Unternehmer – als Vertragspartner des Investors – ausdrücklich verpflicht-

DIE LEIDIGEN BAUMÄNGEL. Von solchen Beispielen abgesehen dürfte aber die Zuständigkeit in der Praxis kaum auf Anhieb klar ersichtlich sein. Die meisten Experten sind

sich einig, dass die häufig anzutreffende Abtretung von Mängelrechten durch die Unternehmer erst recht zu kniffligen, schwer durchschaubaren Konstellationen führt. Von der Frage der Zuständigkeit abgesehen, ist für Stockwerkeigentümer als Wohnungskäufer meist unklar, wer überhaupt auf Unternehmensebene belangt werden könnte und wem welche Mängelrechte für welche Leistungen oder Lieferungen zustehen. Immerhin ein Lichtblick: Laut Boris Grell kommt es heute aber häufiger vor, dass sich Generalunternehmer zumindest verpflichten, wäh-



Am Flughafen Zürich: «Eine Entwicklung unterstützen, wo sich Berufsleute austauschen.» – Dieter Beeler, Präsident SVIT Zürich (links oben).

rend der zweijährigen Rügefrist für allfällige Baumängel geradezustehen – im Sinne einer echten Dienstleistung «alles aus einer Hand».

In der anschliessenden Diskussion mit dem Publikum kamen vor allem Fragen zur konkreten Umsetzung und Legitimation des Verwalters zur Sprache. «Welche Legitimation braucht es zum Beispiel, damit der Verwalter im Namen der Stockwerkeigentümergeinschaft einen Prozess führen kann?» erkundigte sich einer der Zuhörer.

Gemäss den Stellungnahmen von Boris Grell und Michel de Roche, Präsident der

Fachkammer, kommt es dabei auf die Umstände an: Dringende Verwaltungshandlungen – etwa Mängelrügen zur Schadensbegrenzung – kann der Verwalter von sich aus vornehmen. Auch Fälle, die in einem summarischen Gerichtsverfahren zu regeln sind, fallen in die direkte Zuständigkeit des Verwalters. «Für ein ordentliches Gerichtsverfahren braucht es aber eine Ermächtigung der Gemeinschaft und das qualifizierte Mehr», betonte Michel de Roche.

SVIT PFLEGT NETZWERK. Dieter Beeler, Präsident SVIT Zürich,

und Michel de Roche sprachen an dem Anlass über ihr Anliegen der Vernetzung in der Branche und über die vielfältigen Plattformen, die eigenen Fähigkeiten und Kenntnisse zu erweitern. Michel de Roche betonte, dass die Fachkammer ihre Dienstleistungen im Bereich der Information und im Sinne des Netzwerkgedankens weiter ausbauen wolle. Dazu zählen unter anderem die Durchführung mehrerer Fachanlässe pro Jahr, Kommunikation übers Internet, die Publikation eines eigenen Newsletters und neu eine Präsenz in sozialen Medien.

Die vor einem Jahr geschaffene Möglichkeit der kostenlosen Rechtsauskunft werde von den Mitgliedern rege genutzt, so de Roche. 2018 soll dann im Zeichen neuer Publikationen zum Stockwerkeigentum stehen. Das Mitgliederwachstum sei sehr erfreulich, sagt er weiter, denn die 2011 gegründete Fachkammer zählt inzwischen bereits 70 Mitglieder. ●



***JÜRIG ZULLIGER**
Der Autor, lic. phil. I, ist Fachjournalist und Buchautor mit dem Themenschwerpunkt Immobilien und Immobilienwirtschaft.

Aus alt mach neu

Der Standort ist Programm. In der zu neuem Leben erweckten Shed-Halle des ehemaligen Hero-Areals verjüngt der SVIT Aargau den bewährten Vorstand schrittweise mit David Benjamin Zumsteg. Vermehrtes Gewicht wird zudem auf jüngere Mitglieder gelegt.



Wegweisend: GV 2017 des SVIT Aargau im Trend-Lokal «Barracuda» in der Ex-Shedhalle der Hero Lenzburg.

THOMAS KASAHARA* ●.....
I NEED A HERO. Die vom SVIT Aargau für die Generalversammlung gewählten Orte überraschen stets, so auch am 20. September 2017. Das nachhaltig konzipierte neue Quartier «Im Lenz» mit «2000-Watt-Areal»-Zertifizierung auf dem ehemaligen Areal der berühmten Lebensmittelfabrik Hero, früher «verbotene Stadt» genannt, nahe beim Bahnhof Lenzburg mit bester Verkehrsanbindung als Sprungbrett zum 21 Bahnminuten nahen Zürich, ist ein sehr gut erschlossener, dynamischer Stadtteil von Lenzburg, mit rund 500 neuen sehr nachgefragten Wohnungen sowie 800 Arbeitsplätzen. Passend zur Thematik «aus alt mach neu» steht das Mitte Juni 2017 eröffnete «Barracuda»,

welches durch seine heroische Ausstrahlung besticht.

SHED HAPPENS. In der Shed-Halle mit ihren fischflossenartig gezackten Dachgiebeln, von der ehemaligen Hero ins neue Quartier hinübergerettet, befindet sich an der Ateliergasse 3 das «Barracuda» – Hotel, Brasserie und Bar vereint. Der Strassenname erinnert, dass die vom Areal-Entwickler angedachte Nutzung als Ort für kreative Werkplätze oder Künstler mit Ateliers infolge begrenzter Nachfrage angepasst wurde. Geblieben ist die Idee der Kreativität mit Chance auf Entwicklung: «Barracuda» ist Teil der sozial ausgerichteten Trinamo AG, welche die «berufliche, arbeitsmässige und soziale Eingliederung

insbesondere von psychisch und physisch Behinderten sowie Arbeits- und Erwerbslosen» bezweckt.

REMIX. Das industriehistorische Gebäude besticht nun als aussergewöhnlich trendige Location mit individuell kombinierter Möblierung als Mix aus Retro-Jugendstil, Vintage und englischem Stil. Dominant wie der zackige Raubfisch Barracuda prägen den Raum die neun Meter lange Bartheke aus Leeds und der prächtige Kronleuchter, kombiniert mit moderner Ringbeleuchtung, professionell aufgezogenen Fotografien, ansprechendem Gedeck und ausgezeichneter Bedienung. Dies ist erfreulich, da das «Barracuda» Prüfindikator und Sprungbrett für die lang-

fristige Integration in den ersten Arbeitsmarkt ist.

REDUCE TO THE MAX. Der SVIT Aargau ist kompakt aufgestellt, zwecks Bündelung der Kräfte. Der effiziente Vorstand besteht aus fünf langjährigen Mitgliedern. Die hervorragend vorbereitete Generalversammlung ist in rekordverdächtiger Zeit gehaltvoll Geschichte. Dadurch bleibt mehr Zeit zum gegenseitigen Austausch und Networking.

HÄNDE HOCH. Präsident Adrian Ackermann weist auf ein gedrängtes Programm hin. Gedrängt sitzen auch die zahlreich Anwesenden, weshalb man sich bereits während der GV nähert. Ackermann eröffnet pointiert: «Die General-



versammlung dauert fünfzehn Minuten, kurz und bündig. Ich hoffe, Sie haben deshalb keinen Dichtestress.» Besonders begrüsst er Peter Lüscher, Präsident Aargauische Industrie- und Handelskammer, Marcel Hug, CEO SVIT Schweiz, sowie als «special guest» Tayfun Celler, den ehemaligen Direktor SVIT Schweiz.

Ackermann hebt auch die Bedeutung der Sponsoren und Fördermitglieder des SVIT Aargau hervor. Auf Stimmentzähler wird aufgrund der Übersichtbarkeit verzichtet. Das GV-Protokoll 2017 wird einstimmig genehmigt, ebenso der mit der GV-Einladung versandte, prägnante schriftliche Jahresbericht des Präsidenten. Highlights waren die SVIT-Frühstücke mit Schwinger-König Matthias

Glarner, mit Professor Peter Ilg zum neuen SVIT-Gutachten zur Orts- und Quartierüblichkeit sowie der Besuch des «Emil Frey Classic Museums» in Safenwil. Mit Besucherrekord glänz-

» Die GV dauert 15 Minuten: Ich hoffe Sie haben deswegen keinen Dichtestress.«

ADRIAN ACKERMANN, PRÄSIDENT SVIT AARGAU

te das sechste Golfturnier mit Schnupperkurs in Frick. Die Partner- und Fördermitgliederfirmen wurden an der Badenfahrt verdankend betankt – mit Abendessen und Live-Musik im «the stage».

FÖRDERLICH. Ackermann betont seinen Dank an die Sponsoren und Fördermitglieder, an den SVIT Schweiz und die Geschäftsstelle des SVIT Aargau. Auch die von Finanzchef

Dieter Knapp übersichtlich beleuchtete sehr positive Jahresrechnung 2016/2017 wird dank «haushälterischem Umgang mit den Finanzen als Dauerauftrag» einstimmig genehmigt und dem Vorstand Décharge

erteilt. Auf die Zuweisung von Schwankungsreserven wird im Gegensatz zur Vorperiode verzichtet. Die unveränderten Jahresbeiträge 2017/2018 und das darauf basierende Budget 2017/2018 werden einstimmig verabschiedet.

GUTE WAHL. Der Vorstand schlägt als neues Vorstandsmitglied David Benjamin Zumsteg vor, der trotz seiner jungen 32 Jahre bereits auf einen beachtlichen Werdegang zurückblicken kann. Nach Tätigkeit bei der Aargauischen Kantonalbank im Devisenhandel ist Zumsteg seit 2009 als Mitglied der Geschäftsleitung der renommierten Aarbrugg AG in Brugg für die Bereiche Bewirtschaftung und Neubauprojekte zuständig. Nach Maturität

und Wirtschaftsstudium an der Universität Bern hat sich Zumsteg 2012 zum Immobilien-Bewerter mit eidg. FA und 2015 zum eidg. dipl. Immobilien-Treuhänder weiterentwickelt. Ackermann bringt es auf den Punkt: «Der Vorstand des SVIT Aargau besteht aus lediglich 5 Personen und ist somit schlank und effizient aufgestellt.» Der Präsident begrüsst «im Sinne einer Verjüngungskur den Einzug junger Personen wie David Zumsteg als echten Unternehmer in den Vorstand, dies auch im Hinblick auf die Zukunft». Die Versammlung wählt Zumsteg glanzvoll. Bei der Wahl der Revisoren räumt der Präsident ein, dass er die Bisherigen, Beat

Kaspar und Ueli Kehl, gar nicht gefragt hat, ob sie erneut kandidieren. Nach Kehls Intermezzo «Ich wusste gar nicht, dass man kündigen kann», werden die Bisherigen im Schnellverfahren wiedergewählt. Auch die zwölf Delegierten für das SVIT-Plenum 2018 werden bestätigt.

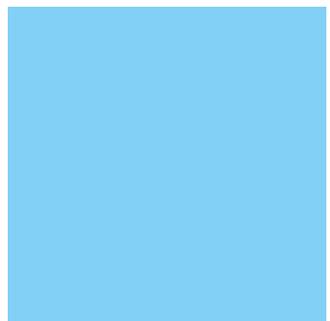
DOUBLETTE. Ackermann freut sich. «Die Delegiertenversammlung 2019 des SVIT Schweiz findet im Kanton Aargau statt, umso schöner, da der SVIT Aargau 2019 sein fünfzigstes Jubiläum feiern kann.» Da keine Anträge des Vorstandes und der Mitglieder vorliegen und unter Verschiedenes das Wort nicht gewünscht wird,

schliesst der Präsident den offiziellen Teil der GV zeitnah ab.

KURZSCHLUSS. Marcel Hug, CEO SVIT Schweiz, startet mit Humor. «Mir wurde mitgeteilt, dass Ihre GV kurz ist, und deshalb halte auch ich mich zum Schluss kurz.» Hug bedankt sich beim SVIT Aargau für die hervorragend effiziente Zusammenarbeit und betont: «Der SVIT Schweiz hat sein Engagement auf politischer Ebene verstärkt und ist insbesondere im Mietrecht und Raumplanungsrecht sehr aktiv. Auf der politischen Speisekarte stehen einige Initiativen, die den SVIT Schweiz und seine Partnerverbände in nächster Zeit stark

beschäftigen, da einmal mehr weitere Einschränkungen des Grundeigentums und des Immobilienmarktes zu verhindern sind.» Im Fokus stünden die «Zersiedelungsinitiative» der Jungen Grünen, wonach es in der Schweiz keine neuen Bauzonen geben sollte, ohne dass eine gleich grosse Fläche ausgezont werde. Ausserdem sei die Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» pending, deren Komitee unter der Führung des Schweizerischen Mieterverbandes fordere, dass gesamtschweizerisch mindestens 10% der neugebauten Wohnungen im Eigentum gemeinnütziger Träger sein sollen.

ANZEIGE



Mietzins-Verluste vermeidet man online.

Dank Bonitäts- und Wirtschaftsauskünften wissen Sie immer, mit wem Sie es zu tun haben. Sie erkennen Risiken, bevor sie überhaupt entstehen. So vermeiden Sie Mietzins-Verluste. Doch das ist nur eine kleine Auswahl der Vorteile von CrediWEB – mehr erfahren Sie unter www.crediweb.ch.



+ Creditreform Egeli Basel AG
Münchensteinerstrasse 127
CH-4002 Basel
Tel. +41 (0)61 337 90 40
Fax +41 (0)61 337 90 45
info@basel.creditreform.ch

+ Creditreform Egeli St.Gallen AG
Teufener Strasse 36
CH-9001 St.Gallen
Tel. +41 (0)71 221 11 21
Fax +41 (0)71 221 11 25
info@st.gallen.creditreform.ch

+ Creditreform Egeli Zürich AG
Binzmühlestrasse 13
CH-8050 Zürich
Tel. +41 (0)44 307 80 80
Fax +41 (0)44 307 80 85
info@zuerich.creditreform.ch



Creditreform
GEMEINSAM GEGEN VERLUSTE.



Effektive GV des SVIT Aargau in Bestzeit mit finalem Komikerduo «Pasta Del Amore».

Kantone und Gemeinden würden ermächtigt, ein Vorkaufsrecht für geeignete Grundstücke einzuführen. Hug weist zudem darauf hin, dass der SVIT Schweiz mit Unterstützung des Swiss Real Estate Institute (HWZ) den Online Wohnungsindex (OWI) portiert, da die Leerwohnungsziffer ein ungeeigneter Indikator für die Situation auf dem Wohnungsmarkt sei. Im OWI werden die Zahl der auf Online-Marktplätzen publizierten Wohnungsinserate zurzeit halbjährlich nach verschiedenen Kriterien und Verweildauer im Netz abgebildet. «Die Ergebnisse zeigen deutlich, dass die angebliche Wohnungsnot, falls sie jemals existiert haben sollte, der Vergangenheit angehört und damit die Begründung für staatliche Zwangsmassnahmen im Immobilienmarkt nicht mehr gegeben ist.» Beim Thema Events beleuchtet Hug das «SVIT Forum» vom 25. bis 27. Janu-

ar 2018, neu in Interlaken, mit Fokus auf «Swissness», sowie das «SVIT Plenum» am 15. Juni 2018 in Locarno. Mit Hinweis auf Mitgliederservice samt ex-

» Der SVIT kämpft auf allen Stufen gegen die Einschränkung des Eigentums und Marktes.»

MARCEL HUG, CEO SVIT SCHWEIZ

klusiven Dienstleistungen folgert Hug: «Damit kann auch das Networking und die Weiterbildung gefördert werden. Es lohnt sich, Mitglied beim SVIT zu sein!». Hug freut sich, dass die Bildung boomt. «Erstmals in der Geschichte des SVIT wurde die Teilnehmerzahl von 300 in den Bewirtschaftungslehrgängen der verbandseigenen Schule überschritten, die sich auf die Prüfungen 2018 vorbereiten. Auch beim Immobilien-Treuhänder-Lehrgang konnten

die Klassen an den Standorten Bern, Luzern und Zürich mit insgesamt 94 Teilnehmenden starten. Für gut ausgebildeten Nachwuchs ist gesorgt.»

PASTA LA VISTA. Als Amuse-Bouche präsentiert der SVIT Aargau das Komikerduo «Pasta del Amore», welches nach sieben Jahren Bühnenabstinenz sein Comeback gibt. Bruno Maurer und Christian Gysi überzeugen mit kongenialer Sprachakrobatik und clownesken Wortspielen, kombiniert hautnah mit musikalischer Einlage.

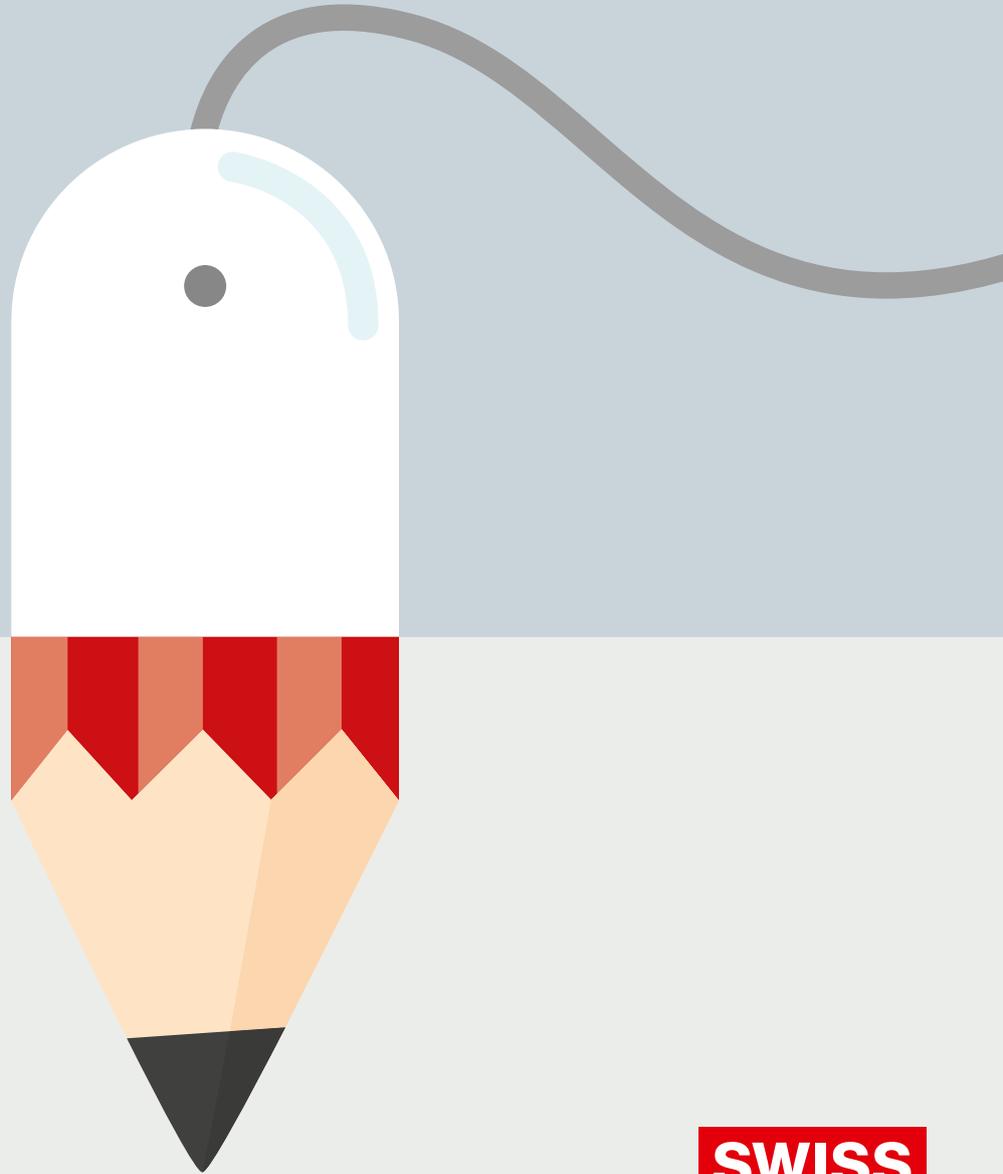
KOPFARBEIT. Das anschliessende Abendessen mundet köstlich. Auf Komikerduo-Pasta

folgt Duett vom Wasserbüffel, Tatar mit gerösteten Haselnüssen und Carpaccio mit Parmesan und Rucola. Der zweite Gang «Surf and Turf» beinhaltet am Stück gebratenes Kalbschulterfilet, Black Tiger Crevetten an Eierschwämmli- und saisonalem Gemüse. Begleitet wird das Abendessen vom Duo Telos und Mauro, einem weisen Italiener 2016 und einem roten Spanier 2014. Das Finale bildet hausgemachtes Mandel-Parfait, sekundiert von Brownie mit Rot- und Weissweibirne. Die Erkenntnis reift beim dualen Verzehr: Wer etwas in der Birne hat, ist nicht zwingend auf den Kopf gefallen. ●



***THOMAS KASAHARA**
Der Autor, lic. iur., Mediator FH und eidg. dipl. Immobilien-Treuhänder, ist Geschäftsführer der Immo Result GmbH.

Swissbau Innovation Lab. Die Sonderschau für digitale Transformation.



16.–20. Januar 2018

Erleben Sie hautnah, wie Gebäude heute und in Zukunft gebaut, geplant, genutzt und betrieben werden. Melden Sie sich jetzt für einen interaktiven Rundgang im iRoom an unter swissbau.ch/events

**SWISS
BAU**

**BRINGT ALLES
ZUSAMMEN.**

Main Partner Swissbau Innovation Lab

Network Partner Swissbau Innovation Lab



BAUEN DIGITAL SCHWEIZ
BATIR DIGITAL SUISSE
COSTRUZIONE DIGITALE SVIZZERA
CONSTRUIR DIGITAL SVIZRA



Departement für Wirtschaft, Soziales und Umwelt des Kantons Basel-Stadt
Amt für Umwelt und Energie

Debrunner Acifer

klöckner & co multi metal distribution

dormakaba

HILTI

holzbauschweiz



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Eidgenössisches Departement für
Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF
Kommission für Technologie und Innovation KT
Förderagentur für Innovation

iwb

Kilchenmann

LIEBHERR

**ig
nEm**

SIEMENS
Ingenuity for life

Trimble

Neues aus der Fachkammer

Die Fachkammer Stockwerkeigentum ist zwar nach wie vor das jüngste Kind der SVIT-Familie. Sie hat aber die Dienstleistungen für die Mitglieder deutlich ausgebaut und freut sich über das rege Interesse von neuen Mitgliedern.



Der gut besuchte Herbstanlass der FK STWE am Flughafen Zürich vom 25. Oktober 2017 (Bild: Michael Fritschi, Foto-Werk).

MICHEL DE ROCHE* ●.....

RÜCKBLICK. 2011 wurde die Fachkammer aus einem mehr oder minder zusammengewürfelten Haufen von Interessierten gegründet. Zu Beginn kamen die Mitgliederbeiträge einem Sponsoringbeitrag gleich, weil sowohl die Dienstleistungen als auch die Struktur der Kammer noch im Aufbau war. Zudem war der Vorstand noch damit beschäftigt, seine Rolle zu definieren. In den letzten Jahren hat die Fachkammer Stockwerkeigentum aber ihre Tätigkeiten laufend ausgebaut, was sich auch in den Mitgliederzahlen niederschlägt. Noch dieses Jahr dürfte das 70. Mitglied aufgenommen werden, was äusserst erfreulich ist.

RECHTSBERATUNG UND AUSBILDUNG. Seit gut einem Jahr bietet die Fachkammer ihren Mitgliedern unentgeltliche Rechtsberatung an. Seit dem Sommer

2017 bestehen keine fixen Beratungszeiten mehr; die Berater sind während der Geschäftszeiten stets erreichbar. Die Beratung findet in der Regel telefonisch statt und setzt voraus, dass die Mitglieder alle relevanten Unterlagen greifbar haben.

Seit Beginn ist die Ausbildung einer der Hauptpfeiler der Fachkammer. Auf die Kurse des Jahres 2017 blickt Petra Grognez in einem separaten Artikel zurück.

KOMMUNIKATION UND ANLÄSSE.

Das Jahr 2017 steht im Zeichen der Kommunikation mit den Mitgliedern. Nebst dem baldigen Relaunch der Webseite www.fkstwe.ch hat die Fachkammer einen professionellen Newsletterdienst aufgebaut, der Mitglieder und Interessierte über Neues und Interessantes informiert. Zudem besteht seit gut einem halben Jahr auch ein Face-

book-Auftritt, welcher sich v. a. beim jüngeren Publikum wachsender Beliebtheit erfreut. Ziel dieser Kanäle ist es unter anderem, dem jüngeren Publikum eigene und von Dritten organisierte Events zugänglich zu machen, um damit den Nachwuchs an Bewirtschaftern zu sichern. Diese sind auch das Ziel neuer Anlassformen, welche zur Zeit ausgearbeitet werden. Betreffend Herbstanlass 2018 wird auf den separaten Bericht von Jürg Zulliger verwiesen.

PUBLIKATIONEN.

Die Fachkammer arbeitet an verschiedenen Publikationen. Kurz vor dem Abschluss steht ein Projekt, welches dem Endkunden, also dem Stockwerkeigentümer, in einfachen Worten und mit Beispielen das Funktionieren von Stockwerkeigentum erläutert. Weitere Projekte sind in der Start-

phase. Hierzu wird spätestens anlässlich der nächsten Generalversammlung am 19. April 2018 in Zürich informiert.

ZUKUNFT.

Die Fachkammer Stockwerkeigentum ist gut aufgestellt und blickt auf eine erfreuliche Zukunft. Nach einem schon länger angekündigten Rücktritt von Karola Marder auf die kommende GV hin konnte bereits eine Nachfolgerin gefunden werden. Ziel im Rahmen dieser und künftiger Nachfolgen ist es, den Vorstand der Fachkammer deutlich zu verjüngen, um auch durch die Besetzung des Vorstands ein positives Signal an jüngere Bewirtschaftler zu senden. ●



***MICHEL DE ROCHE**
Der Autor ist selbstständiger Rechtsanwalt mit Büro in Basel und berät vornehmlich Kunden aus dem Immobiliensektor. Er ist Präsident der Fachkammer Stockwerkeigentum des SVIT.

Frühzeitiger Einbezug des FM

«Good Morning Facility Management» war dieses Jahr zu Gast am Universitätsspital Zürich. Die von Andreas Meister, Präsident der SVIT FM-Kammer, moderierte Veranstaltung fand wieder grossen Anklang in einer hochtechnisierten Spitalumgebung.



Links: Interessante Vorträge im Hörsaal der Pathologie am USZ. Rechts: Auf den verschiedenen Führungen wurden interessante Einblicke ins USZ gewährt.

REMI BUCHSCHACHER*

STRUKTUREN MÜSSEN VERBESSERT WERDEN. Berthold nennt sich das Umbau- und Sanierungsprojekt am Universitätsspital Zürich. Der Zähringer Herzog Berthold gründete um 1200 das erste Spital in der Limmatstadt. Jetzt soll die medizinische Infrastruktur im Hochschulgebiet in Zürichs Zentrum erneuert werden. In den nächsten 20 Jahren wird das USZ als Generationenprojekt modernisiert – sowohl baulich als auch technisch.

Damit soll der Wissensaustausch zwischen medizinischer Forschung und Versorgung unterstützt und dem Universitätsspital eine wirtschaftliche Betriebsführung mit zeitgemässen Strukturen ermöglicht werden. Denn die national und international führende Position der universitären Medizin in Zürich ist heute vor allem durch Infrastrukturmängel ernsthaft gefährdet. Die betrieblichen und baulichen Voraussetzungen des Universitätsspitals und der medizinbezogenen Bereiche der Universität und der ETH müssen dringend verbessert werden.

GROSSE HERAUSFORDERUNG. In diesem Spannungsfeld befindet sich auch das Facility-Management des USZ. Patrick Eiholzer, Stv. Direktor Betrieb des USZ,

und Susanna Caravatti-Felchlin, Leiterin planungs- und baubegleitendes Facility-Management, erläuterten in ihren Vorträgen die Wichtigkeit des pbFM (planungs- und baubegleitendes Facility-Managements). Da sich die Planungs- und Projektphase über mehr als 20 Jahre erstrecken wird, ist es eine grosse Verantwortung, die Anliegen des Facility-Managements (FM) frühzeitig einzubringen. Gleichzeitig entstehen daraus neue Erkenntnisse im pbFM, welche die Entwicklung von zukunftsorientierten FM-Konzeptionen aus betrieblicher und baulich-technischer Sicht fördern.

Als Zielsetzungen nannte Susanna Caravatti-Felchlin die wichtige Betrachtung der Lebenszykluskosten, die Sicherstellung der Standardisierung, das Vorrücken der Anforderungen an die FM-Konzeptionen bereits vor die strategische Planung und kompetente Nutzer- und Betreibervertretungen im pbFM. Dazu hat ihr Team eine pbFM-Roadmap als Planungsinstrument erstellt. Erkenntnis daraus: «Die Transformation muss früh gestartet werden, das USZ wandelt sich nicht abrupt», sagte sie. Mitarbeitende brauchen Zeit für Veränderungen. Pilote können dabei einen hohen Wirkungsgrad erzielen. Und: «Die FM-Verantwortli-

chen müssen auf strategischer und operativer Ebene kommunizieren.»

BEDROHUNGEN FRÜHZEITIG ERKENNEN. Als äusserst spannend entwickelte sich der Vortrag von Claudio Leitgeb, Bereichsleiter Unternehmenssicherheit und Leiter des Kernteams Bedrohungsmanagement am USZ. Er wies darauf hin, dass mögliche Bedrohungen, seien diese externer oder interner Natur, frühzeitig erkannt werden sollten, damit das Risikopotenzial reduziert werden kann. Jede Form von Bedrohung weist – evolutionsbedingt – auf dem Weg zur zielgerichteten Gewalt immer gleiche Merkmale auf. «Diese gilt es, zu erkennen und die richtigen Schlüsse zur Gefahrenabwehr zu ziehen. Mittels eines Risikorasters können auf die Gefahr einer Gewaltausübung hindeutende Aspekte berechnet werden», erläuterte Claudio Leitgeb. Konkret: «Es gibt Gefahr verstärkende Aspekte, aber auch gefahrvermindernde Aspekte, die zueinander in Bezug gebracht werden und einen Wert ergeben», fügte er an. Diesen Wert müssen alle Betroffenen im USZ selber spüren. Da gebe es grosse Unterschiede in den Auffassungen. Aber wichtig sei es, bei aufkommenden schlechten Gefühlen gegenüber

einer anderen Person oder einer Situation frühzeitig darüber zu sprechen. So könne die nächste Eskalationsstufe verhindert werden. Wesentlichster Erfolgsfaktor ist der interdisziplinäre Ansatz, ein Gefahrenpotenzial aus verschiedenen Blickwinkeln zu analysieren.

Boris Szepal schliesslich, Professor für Architektur und Oekonomie an der Berner Fachhochschule, tauchte ins Thema BIM ein und präsentierte die neusten Studienergebnisse. Er wies darauf hin, dass vor allem die Kommunikation unter den Projektpartnern im Bereich BIM noch verbessert werden könne. «Da mangelt es noch an verschiedenen Stellen», hielt er fest. Mitarbeiter ohne BIM-Erfahrung seien sehr verunsichert, wie es angewendet werden soll. «Es fehlen BIM-Experten mit praktischen Erfahrungen, um vorzuleben, wie es geht», betonte Szepal. Er sagte, dass BIM in die oberste Führungsetage gehöre. «BIM sollte von der Geschäftsführung angetrieben werden», lautet sein Credo.

Als letzten Teil der Veranstaltung fanden Führungen in den unterschiedlichen Bereichen der Betriebsabläufe des Universitätsspitals statt, die äusserst spannend und eindrucksvoll waren. ●

SNBS – ein flexibles Label

Elvira Marie-Louise Bieri, Managing Director der SGS Société Générale de Surveillance SA, hat den Bewertungsexperten anlässlich des Erfahrungsaustausches vom 25. Oktober 2017 wertvolle Einblicke in den Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) gewährt.



Gerade die Immobilienbranche kann einen wertvollen Beitrag leisten (Quelle: iStock).

STEPHAN WEGELIN* •

LEITFADEN FÜR DIE PRAXIS. SNBS ist eine Initiative des Bundesamtes für Energie (BFE) im Rahmen der Strategie Nachhaltige Entwicklung der Schweiz des Bundesrates. Das Gemeinschaftswerk zahlreicher Verbände, Experten und Trägerschaften beinhaltet alle wesentlichen in der Schweiz geltenden Normen, Empfehlungen, Merkblätter, Verordnungen und sonstige Regeln. Damit dient es als Planungsinstrument für die «gute Baupraxis». Dabei wird der Nachhaltigkeitsgedanke ganzheitlich, also für die drei Aspekte Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt verstanden.

SNBS beinhaltet 45 Indikatoren, 15 davon sind Minergie-ECO-Themen. Allerdings geht SNBS etwas flexibler mit den Minergie-Themen um, sodass ein SNBS-taugliches Gebäude allenfalls nicht minergie-tauglich wäre; umgekehrt aber schon. Jeder der mittels Messgrössen operationalisierten Indikatoren wird auf einer Skala von 1 bis 6 benotet. Die Ge-

samtnote 4 bis 4,9 entspricht dem Prädikat Silber, 5 bis 5,4 Gold und 5,5 bis 6 Platin. Beim Neubau muss jede Note 4 und mehr sein. Beim Umbau muss der Durchschnitt von 4 erreicht werden. Einige Indikatoren dürfen daher auch unter dieser Marke liegen (zum Beispiel hindernisfreies Bauen).

Ist SNBS nun einfach ein weiteres Nachhaltigkeits-Label im ohnehin unübersichtlichen Label-Salat? Nein – meinen die anwesenden Experten! Das Label setze einen erfrischenden Kontrapunkt zu sehr statischen und (gerade im angelsächsischen Raum) oft komplizierten Regelwerken. SNBS gleicht eher einem Blatt mit Benotungen, das differenziert Auskunft über die Leistung gibt, als einem Diplom, das nur eine Aussage darüber macht, ob die Prüfung bestanden ist oder nicht. Es ist damit sehr flexibel und bietet einer breiten Basis von Objekten den Zugang zu einer Zertifizierung. Dies führt gesamtschweizerisch und statistisch betrachtet zu einem positiven Effekt. Mit SNBS ist es

möglich, in einigen Faktoren hervorragend zu sein und in anderen nur mässig oder beim Umbau sogar ungenügend. Insgesamt fördert dies den Nachhaltigkeitsgedanken in ähnlicher Manier, wie ein flexibles Notenmodell letztlich das Gesamtbildungsniveau steigert.

AUS FEHLERN GELERNT. SNBS wurde weitgehend von Praktikern mitentwickelt und ist daher stark von gesundem Menschenverstand und Pragmatismus geprägt. Es setzt ferner auf eine differenzierte Betrachtung – ein Beispiel: Gemäss SNBS macht es wenig Sinn, in einer Überbauung ein Restaurant zu planen, um halböffentlichen Raum zu schaffen, wenn bereits eine funktionierende Quartierbeiz vor Ort ist. SNBS bezieht solche Umfeldfaktoren mit ein und betrachtet das zu zertifizierende Objekt nicht isoliert. So lautet die Standardantwort auf die Frage, welche Massnahme zu ergreifen ist, um den Indikator zu erfüllen: «Es kommt drauf an.»

Die SEK-Bewerter diskutierten ferner, ob das The-

ma Nachhaltigkeit einfach ein Business sei. Die Branche habe in den vergangenen Jahrzehnten viele negative Erfahrungen mit Nachhaltigkeitslabels gemacht. Schimmelpilze, schlechtes Raumklima und kaum tiefere Betriebskosten bei gleichzeitig hohen Investitionskosten infolge aufwendiger Technik sind etwa Gedanken, die geäussert wurden. Auch hier müsse jedoch genauer hingeschaut werden. Die Schweiz habe die letzten Jahre aus den Fehlern gelernt. Wie bei jeder neuen Entwicklung braucht es Zeit, Kinderkrankheiten zu erkennen und zu eliminieren. So funktionieren beispielsweise Komfortlüftungen heute schon viel besser als auch schon. Und oft sind es gar nicht technische Probleme, die meistens auf eine mangelhafte Inbetriebnahme zurückzuführen sind, sondern vielmehr der Faktor Mensch. Die Bewohner und die Bewirtschafter müssen erst lernen, wie man die Technik sinnvoll bedient.

Darf man Klimaforschern und ihren Prognosen Glauben schenken, so sind angesichts der weltweiten verheerenden Unwetter mit Milliarden-Schadensfolgen diese Hürden zwingend zu überwinden. Gerade die Immobilienbranche steht diesbezüglich in einer grossen Verantwortung, machen doch bekanntlich Gebäude und deren Bau bzw. Betrieb etwa 40% des weltweiten CO₂-Ausstosses aus. ●

NÄCHSTE TERMINE

Mittwoch, 11. April und 31. Oktober 2018
9.15 Uhr, «Au Premier» im Zürcher Hauptbahnhof. Weitere Informationen unter www.nnbs.ch.



*STEPHAN WEGELIN
Der Autor ist Mitglied SEK/SVIT und Erfa-Organisator.

Eine günstige Frischzellenkur für ältere Aufzüge

► **Ältere Aufzüge haben viel Potenzial. Mit einem gezielten Umbau können sie für weitere 15 bis 20 Jahre fit gemacht werden – zu Kosten, die markant unter jenen eines kompletten Aufzugsersatzes liegen.**

Trotz regelmässiger Wartung nagt der Zahn der Zeit auch an Aufzügen: Sie entsprechen nicht mehr den heutigen Sicherheitsanforderungen, lassen in Sachen Komfort zu wünschen übrig oder das Aussehen wirkt angejährt. Für den Liegenschaftsbesitzer stellt sich dann schnell einmal die Frage: Muss der Aufzug komplett ersetzt werden oder ist ein Umbau möglich? Die Erfahrung von Schindler zeigt: Ist die Anlage zwischen 15 und 20 Jahre alt, kann ein Umbau in vielen Fällen eine gute Lösung sein. «Bei noch älteren Aufzügen ist ein Ersatz jedoch meist der sinnvollere Weg», sagt Andy Kurmann, Head Sales Management Modernization bei Schindler in Ebikon. Ausschlaggebend für den Entscheid für oder gegen den Umbau sind nicht nur die Technik, sondern vor allem auch die künftigen Bedürfnisse des Kunden.

Ist der bestehende Aufzug zu klein, beispielsweise für die Rollstuhlgängigkeit, lässt der vorhandene Schacht aber eine grössere Kabine zu, wird meist ein kompletter Ersatz der Anlage vorgeschlagen. Ist die Kabine hingegen genügend gross und verfügt sie bereits

über automatische Türen, kann zum Beispiel der Austausch des kompletten Antriebs ein guter Weg sein, um den Aufzug widersparsamer und sicherer zu machen. Nochmals anders sieht es aus, wenn der Aufzug defekt ist, aber in absehbarer Zeit sowieso eine Gesamtsanierung des Gebäudes ansteht. Dann macht es oft Sinn, die Anlage nur zu reparieren und im Rahmen der Gebäudesanierung auszutauschen.

MEHR EFFIZIENZ DANK UMBAU. Ein Umbau bietet auch die Möglichkeit, Aufzüge effizienter zu machen. Von dieser wirtschaftlich interessanten Lösung hat das Regionalspital Lugano kürzlich Gebrauch gemacht. Vier Betten- und drei Personenaufzüge erschliessen das Gebäude. Rein technisch funktionierten die Anlagen noch einwandfrei, doch die Wartezeiten waren lang und beeinflussten die Effizienz des Spitalbetriebs negativ. Schliesslich entschloss sich die Verwaltung – auch aufgrund eingehender Beratung durch Schindler – für einen Umbau der Aufzüge. «Aus Kostengründen kam für uns ein kompletter Austausch nicht in Frage. Das würde erst Sinn machen, wenn das gesamte Gebäude saniert wird», sagt Marco Puffi, technischer Leiter des Regionalspitals. Beim Umbau blieben die Kabinen und alle mechanischen Bauteile sowie die Antriebe erhalten. Ersetzt wurden hingegen die Steuerung und die Frequenzumrichter. Die modernen Umrichter sorgen nun dank

geringerem Stromverbrauch und hoher Anhaltepräzision für einen ökonomischen und komfortablen Betrieb der Aufzüge. Die neue PORT-Steuerung mit Zielvorwahl vor dem Besteigen der Kabine wiederum optimiert das Management der Aufzüge. Da diese Steuerung mit dem Badge-System der Mitarbeitenden gekoppelt ist, können die Fahrten der einzelnen Kabinen vom Computer optimiert und damit die Kapazität erhöht werden. «Die Ergänzung mit der PORT-Steuerung macht den Spitalbetrieb um einiges effizienter», sagt Marco Puffi vom Regionalspital.

KOSTENGÜNSTIGE ALTERNATIVE. Manchmal geben auch die Servicefachleute von Schindler den Anstoss für den Umbau eines Aufzugs. Anlass dazu sind beispielsweise Komponenten, für die aufgrund ihres Alters Ersatzteile nicht oder bald nicht mehr verfügbar sind, oder sicherheitsrelevante Anforderungen. «Im Rahmen der Lebenszyklusbeurteilung eines Aufzugs ist es unsere Aufgabe, unsere Kunden umfassend zu begleiten. Dazu gehört, dass wir sie rechtzeitig darauf hinweisen, wenn eine Modernisierung, beispielsweise in Form eines Umbaus, Sinn macht», meint Schindler Experte Andy Kurmann.

Gemäss seinen Erkenntnissen machen ein Umbau oder eine Ersatzanlage bei rund 50 Prozent der Aufzüge im Schweizer Portfolio von Schindler Sinn.

Dabei stehen in der Regel der Antrieb, die Steuerung sowie die Tableaus im Vordergrund. Seile werden heute meist durch Riemen ersetzt. Dank diesen läuft der Aufzug – in Kombination mit dem ausgetauschten Motor und der neuen Steuerung – wesentlich ruhiger und energiesparender. Zudem erhöhen die ersetzten Antriebskomponenten die Zuverlässigkeit und die Anhaltgenauigkeit. Diese dient nicht nur dem Komfort, sondern ist auch für die Sicherheit relevant: Befinden sich Aufzugs- und Korridorboden nicht auf derselben Höhe, steigt das Risiko von Stolperunfällen. Der Umbau älterer Aufzüge erhöht nicht nur den Komfort, die Verfügbarkeit und die Sicherheit, sondern ist auch finanziell interessant: Zum einen betragen die Kosten, je nach Umfang der Arbeiten, nur die Hälfte derjenigen eines kompletten Aufzugs-Austausches, zum anderen sparen der neue Antrieb sowie die neue Beleuchtung Strom und damit Betriebskosten. Ein Umbau lohnt sich: Werden dabei alle relevanten Komponenten ausgetauscht, hält der erneuerte Aufzug wieder für die nächsten Jahre – Zeit genug, um die Investitionen abschreiben zu können. Text: Reto Westermann

► **WEITERE INFORMATIONEN:**

Schindler Aufzüge AG
Zugerstrasse 13
6030 Ebikon
Tel. +41 41 445 31 31
Fax +41 41 445 39 11



So sahen der in die Jahre gekommene Aufzugsantrieb und die Steuerung des Aufzuges vor dem Umbau aus.



Das Bild zeigt einen Maschinenraum mit einem Aufzugsantrieb neuester Generation – Der neue Motor verbessert den Energieverbrauch eines Aufzuges entscheidend und macht den Betrieb sicherer.

Alte Menschen nicht diskriminieren: Handlauf schenkt neue Lebensqualität

► In der Schweiz wird insbesondere ein Anstieg des Anteils der über 60-jährigen von rund 22 % auf ca. 36 % in den nächsten 2 Jahrzehnten erwartet. Der Anteil der Menschen über 80 Jahren wird dann auf 12 % wachsen.

Es gibt kaum ein günstigeres Hilfsmittel wie den beidseitigen Handlauf, der gerade älteren oder behinderten Menschen neue Freiheit schenkt, und wieder ein selbstbestimmtes Leben, ohne fremde Hilfe ermöglicht. Manchmal sind es nur die wenigen Stufen vor der Haustüre, oder der wandseitige Handlauf, dort wo die Stufen breiter und sicherer sind, welche ältere Menschen, aber auch körperlich beeinträchtigte oftmals dringend benötigen. Ein Sportverletzung, ein Skiunfall und schon ist man auf die Hilfe anderer Menschen oder auf einen Handlauf angewiesen. Dabei sind Handläufe nicht nur sicher, sondern auch optisch sehr gefällig und wirklich schön.

Nur ca. 4 % aller Menschen über 65 Jahren leben in Alten- Senioren- oder Pflegeheimen. 96 % dagegen wohnen im sogenannten «normalen Umfeld». Fast für alle Menschen ist die Wohnung, das Haus mit zunehmendem Alter der zentrale Lebensmittelpunkt, so der Schweizer Gerontologe Felix Bohn von der Fachstelle für altersgerechtes Bauen in Zürich.

VORBEREITUNG AUF REDUZIERTE MOBILITÄT. Wichtig ist, dass dann die Wohnungen, das Haus für ein Leben mit Mobilitätseinschränkungen gestaltet wird. Hindernisfreies Bauen wird daher nicht nur beim Neubau, sondern vor allem der Anpassung vom Wohnungsbestand eine immer grössere Rolle spielen, soll die Immobilie langfristig vermietet bleiben. Die Gesetze, Normen und Richtlinien sind bereits vielfach kommuniziert und es existiert ein weitgehender Konsens, welches die Hauptanforderungen des hindernisfreien Bauens sind.

PRÜFKRITERIEN FÜR DEN BESTAND.

Zugänge zum Gebäude möglichst ohne Stufen und Schwellen. Wenn Stufen und Höhenunterschiede vorhanden sind, dann sind beidseitige Handläufe an Treppen und Rampen notwendig. Bewegung im Gebäude: Hindernisfrei ohne Schwellen und Stufen, möglichst mit Aufzug oder Lift. Wenn kein Aufzug vorhanden ist, dann an allen Treppen beidseitige Handläufe, kontrastreiche Gestaltung der Treppenstufen, rutschsichere Bodenbeläge und ausreichende und blendfreie Beleuchtung. Dazu Türbreiten von mind. 90cm, Bewegungs-fläche mind. 120x120cm.

Künftig wird eine zentrale Aufgabe der Wohnungsunternehmer, Genossenschaften, privater und öffentlicher Bauherren sein, Rahmenbedingungen in mehrgeschossigen Miets- und Eigentumsanlagen zu schaffen, die

es den Mietern, Eigentümern oder Besucher erlauben bis ins hohe Alter in ihren normalen Wohnungen bleiben zu dürfen.

SICHERHEIT UND KOMFORT MÜSSEN STIMMEN.

Vor allem die Gebäudeerschliessung, d.h. die Wege um das Haus, Treppen und Rampen, sowie die innere Erschliessung soll für alle Bewohner ein Mehr an Sicherheit und Komfort bringen. Dazu gehören oftmals nur kleine Verbesserungen wie Türgrössen, automatische Türöffner, Vermeidung von Einzelstufen und an allen Treppen ein beidseitiger Handlauf. Der «Wandhandlauf» soll dazu durchgehend sein, kontrastreich zur Wand und mind. 30 cm über die letzte Stufe geführt werden – wie es die Norm vorschreibt und es den Bedürfnissen und Wünschen älterer Menschen entspricht.

FACHKUNDIGE BERATUNG, GROSSE AUSWAHL UND GÜNSTIGE PREISE. Private Kunden, aber auch Wohnbaugenossenschaften, Immobilienverwaltungen und Stockwerkseigentümer in der gesamten Deutsch-Schweiz. Fachkundige Beratung, günstige Preise, grosse Auswahl und perfekter Service haben die Firma Flexo-Handlauf zum Marktführer gemacht. Einfach anrufen, mailen und Prospekte anfordern oder den Besuch eines Aussendienst-Mitarbeiters, der Ihnen kostenlos und unverbindlich vor Ort eine Offerte erstellt.

► **WEITERE INFORMATIONEN:**

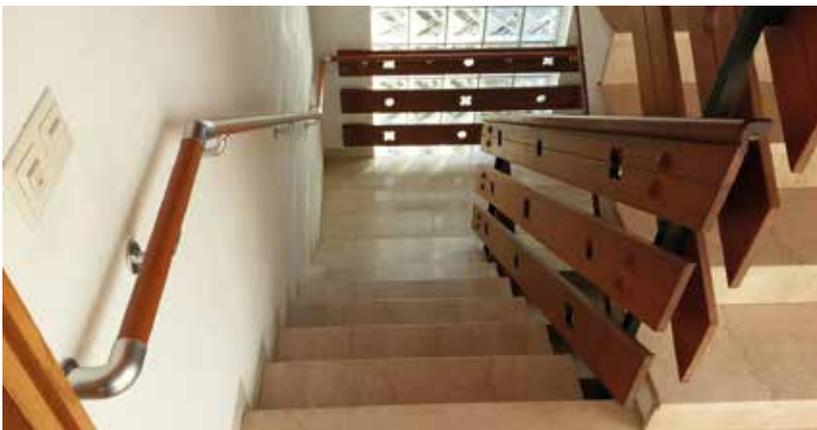
Flexo-Handlauf GmbH
Seenerstrasse 201
8405 Winterthur
Tel. 052 534 41 31
Gratis-Tel. 0800-04 08 04
www.flexo-handlauf.ch



beidseitige Sicherheit vor der Haustüre



Durchlaufender Handlauf an einer nicht einfachen Treppenanlage



anstelle eines Brett-Handlaufes nun mit einem sicherer Wandhandlauf nachgerüstet

gammaRenax AG und parkplatzkontrolle.ch GmbH

Erfolgreich gegen Falschparker

«Ab hier, über das ganze Areal bis hinüber zu den Kinderspielplätzen, war ständig alles zugeparkt», erklärt Claudio Arnold von der gammaRenax AG. Er ist Hauswart einer Überbauung in der Nähe von Luzern und kontrolliert seit wenigen Wochen mit der Gratis-App von parkplatzkontrolle.ch selbstständig die Parkplätze der Liegenschaft. An diesem sonnigen Sommernachmittag zeigt sich heute ein anderes Bild: Auf den Besucherparkplätzen stehen wenige Fahrzeuge, die Sperrflächen sind gänzlich frei.

Claudio Arnold erklärt: «Der Grund, warum wir überhaupt mit den Kontrollen begonnen haben, ist, dass Mieter und Besucher der Nachbarliegenschaften die Besucherparkplätze belegt haben und in der Folge kreuz und quer parkiert wurde». Ausserdem sei es manchmal gefährlich geworden, weil Kinder ihre Spielsachen unter den auf den Sperrflächen abgestellten Fahrzeugen hervorholen mussten. «Früher haben wir die fehlbaren Lenker angesprochen und versucht, sie auf die Regelung mit den Besucherparkplätzen und den Sperrflächen aufmerksam zu machen. Wir hatten aber kein effektives Mittel, diese Regelung durchzusetzen und daher hat sich auch nichts an der Situation geändert. Es war viel Aufwand für nichts», stellt er fest. Heute sei es anders – mit der App hat man ein Mittel gefunden, die Parkordnung durchsetzen zu können. Seit die fehlbaren Lenker zahlen müssen, halten sie sich auch an das geltende, richterliche Verbot.

Heute erfasst er die Falschparker mit der benutzerfreundlichen App selbst und klemmt Ihnen eine Notiz hinter den Scheibenwischer, dass sie falsch geparkt haben und ihnen demnächst eine Forderung auf Umtriebsentschädigung über CHF 50.– per Post zugestellt wird. Das alles dauert zwei Minuten – um den Rest kümmert sich parkplatzkontrolle.ch. Von der Rechnungsstellung über die Beantwortung von Einwänden bis zur Einreichung eines Strafantrages infolge Nichtbezahlen der Rechnung: Alles läuft im Namen von parkplatzkontrolle.ch. An der App schätzt er besonders, dass er viel Entscheidungsfreiheit hat: «Als Hauswart weiss ich, welches Auto wo stehen darf und wo nicht und ich sehe auch, wie lange effektiv geparkt wurde. Das gibt mir die Möglichkeit, dort kulant zu sein wo es angebracht ist».

Auf die Frage, ob er diese Lösung weiterempfehlen könne, antwortet Claudio Arnold sofort mit «Ja!». Er halte es für eine ausgezeichnete Möglichkeit für Liegenschaftsbesitzer oder -verwalter, die ihre Parkplatzprobleme in den Griff bekommen möchten, ohne dies gänzlich in fremde Hände zu geben.

An parkplatzkontrolle.ch schätzt er vor allem die unkomplizierte Abwicklung und die Benutzerfreundlichkeit der App.

Ebenfalls positiv stellt sich Daniel Moser, Regionalleiter bei der gammaRenax AG zur Zusammenarbeit mit parkplatzkontrolle.ch: «Wir sind via Radiowerbung auf die Firma parkplatzkontrolle.ch aufmerksam geworden und durften uns bereits beim ersten Gespräch von der professionellen und sehr flexiblen Organisation der angebotenen Dienstleistung überzeugen lassen. Die unkomplizierte und zielorientierte Zusammenarbeit mit parkplatzkontrolle.ch ist für uns ein grosser Gewinn. Wir schätzen die angenehme Zusammenarbeit und empfehlen parkplatzkontrolle.ch gerne weiter».

WEITERE INFORMATIONEN:
parkplatzkontrolle.ch GmbH
Werdstrasse 17, Postfach 259
8405 Winterthur
Tel. 052 238 12 54
www.parkplatzkontrolle.ch

KEINE GEBÜHREN:

Für Sie als Auftraggeber fallen keine Gebühren an. Die App erhalten Sie kostenlos.

KEINE DIREKTE VERZEIGUNG:

Die parkplatzkontrolle.ch erhebt eine Umtriebsentschädigung von CHF 50.– anstelle einer Verzeigung beim Stadtrichteramt, welche in der Regel grösser als CHF 150.– ist. Erst wenn diese nicht bezahlt wird, erfolgt die Verzeigung.

VETO-RECHT:

Der Auftraggeber hat immer das letzte Wort und darf eine Umtriebsentschädigung zurückziehen.

VORAUSSETZUNG FÜR EINE ZUSAMMENARBEIT:

Ein richterliches Verbot ist für die Parkplatzkontrollen zwingend.

RECHTLICHE INFORMATION:

Das Bundesgericht hat mit den Entscheiden S6 77/2003 vom 06.01.2004 und 6B 192/2014 vom 13.11.2014 die gesetzliche Grundlage für das Ausstellen von Umtriebsentschädigungen geschaffen.



Plusenergie-Gebäude (PEG) & Building Information Modeling (BIM) gehören zusammen

► Ein Plusenergie-Gebäude produziert mehr Energie, als es über das Jahr gerechnet für seinen Betrieb benötigt. Der Zweitageskurs zeigt, dass dieses ökonomisch wie ökologisch Sinn macht, ohne viel Mehraufwand zu erreichen ist und sogar Ertrag abwirft. Eine gute Dämmung, eine effiziente Haustechnik sowie eine Energieproduktion und -speicherung (z. B. Photovoltaik / Solarthermie) sind Schlüsselkomponenten.

Am ersten Kurstag befassen sich ausgewiesene Experten aus Architektur, Wirtschaft, Forschung und Entwicklung mit den Komponenten des PEG. Sie zeigen, wie es sich im Rahmen der

bekanntesten Energieeffizienz-Standards wie MuKE, Minergie, GEAK und dem Merkblatt SIA 2031 positioniert. Beispiele gelungener Plusenergie-Gebäude werden vorgestellt und erläutert. Der energie-cluster.ch stellt auch sein Berechnungstool zur wirtschaftlich optimierten Bau- und Sanierungsweise vor, mit welchem die Rentabilität der Sanierungsmaßnahmen berechnet und verglichen werden kann.

Der zweite Kurstag ist BIM gewidmet, dem digitalen Planen, Bauen und Bewirtschaften von Liegenschaften mittels eines digitalen 3D-Modells. Die Vorteile der Kombination von BIM und PEG, liegen auf der Hand. Die Gesamtoptimierung von komplexeren

Neubau- oder Sanierungs-Projekten, wie Mehrfamilienhäuser, Dienstleistungs- oder Gewerbebauten ist möglich: Die Methode erfasst sie umfassend, aktive wie passive Komponenten lassen sich einzeln in ihrer Wirkung auf das Gesamte prüfen und überwachen, eine schnell greifbare Sammlung von Daten und Messwerten kann in ihrer gegenseitigen Abhängigkeit dargestellt werden – für das «bilanzieraugliche» PEG gibt es kein besseres Hilfsmittel!

Erfahrene BIM-Pioniere vermitteln den Kursteilnehmenden das Potenzial, welches das digitale 3D-Modell für die PEG-Planung und -Bewirtschaftung besitzt. Besondere Aufmerksamkeit wird der Modellprüfungs-Software

«Solibri» geschenkt: Anhand eines konkreten Projektes wird seine Funktionsweise erklärt. Anschliessend haben die Teilnehmenden anhand eines Übungsblocks Gelegenheit, die empfangenen Informationen zu verarbeiten.

Der Kurs ist modular aufgebaut und kann tagesweise gebucht werden. Es lohnt sich, PEG und BIM im Zusammenhang buchen und die Chancen der Effizienzsteigerung und Kostenoptimierung zu erkennen, welche sich bietet. Eine Teilnahme ist gut investierte Zeit!

► **WEITERE INFORMATIONEN:**
www.energie-cluster.ch

ANZEIGE

energie-cluster.ch

Plusenergie-Gebäude & Building Information Modeling (BIM)



Überblick Energiestandards wie SIA-Normen, MuKE, GEAK und Minergie-A

—
Integrales Planen und Bauen mit Energieeffizienz nach diesen Energiestandards

—
Modernisierung und Neubau von Dienstleistungs-, Gewerbe- und Wohnbauten

—
Building Information Modeling (BIM) - die Revolution im Bauen

Anmeldung:
www.energie-cluster.ch

TRÄGER



DATEN & ORTE

16. & 17. Nov. 2017 BERN
30. Nov. & 1. Dez. 2017 ZÜRICH
25. & 26. Jan. 2018 FRAUENFELD
30. & 31. Jan. 2018 OLTEN

ZEIT

08.45 – 16.45 Uhr

A-I

▶ **ABFALLBEHÄLTER & BÄNKE**

_GTSM_Maggingen AG_
 Parkmobiliar und Ordnung & Entsorgung
 Grosssäckerstrasse 27
 8105 Regensdorf
 Tel. 044 461 11 30
 Fax. 044 461 12 48
 info@gtsm.ch
 www.gtsm.ch

▶ **ABLAUFENTSTOPFUNG**

**Ablauf
 verstopft?
 24h Service
 0800 678 800**

www.isskanal.ch

- Kanalreinigung
- TV-Inspektion
- Grabenlose Sanierung

ISS KANAL SERVICES

...ich komme immer!
 - 0848 852 856 -
 schweizweit



ROHRMAX
 Halte dein Rohr sauber

- Rohrreinigung
- 24h-Ablaufnotdienst
- Kanal-TV-Untersuchung
- Wartungsverträge
- Inliner-Rohrsanierung
- Lüftungsreinigung
- Kostenlose Rohrkontrolle
- Abwasser + Lüftung

Werterhalt durch offene Rohre

▶ **BEWEISSICHERUNG**



**STEIGER
 BAUCONTROL AG**
 Schadenmanagement Baumissionsüberwachung

Rissprotokolle St. Karlstrasse 12
 Nivellements Postfach 7856
 6000 Luzern 7
 Kostenanalysen Tel. 041 249 93 93
 Erschütterungs- Fax 041 249 93 94
 messungen mail@baucontrol.ch
 www.baucontrol.ch
 Pfahlprüfungen Mitglied SIA / USIC



▶ **BRANDSCHUTZ**

JOMOS

- Feuerschutz
- Rauchschutz
- Wartung, Service,
 Life Cycle Management
- Wasserschutz

Hauptsitz:
 Sagmattstrasse 5
 4710 Balsthal
 www.jomos.ch

▶ **DACHFENSTER**

VELUX®

VELUX SCHWEIZ AG
 Industriestrasse 7
 4632 Trimbach
 062 289 44 44 Geschäftskunden
 062 289 44 45 Privatkunden
 062 289 44 04 Fax
 info@velux.ch
 www.velux.ch

▶ **DIGITALISIERUNG**

**Schwyter
 Digital**

Wir begleiten Immobilien-
 Firmen auf dem Weg in die
 digitale Zukunft.

Schwyter Digital GmbH
 Heinz M. Schwyter
 Sandplatte 4
 8488 Turbenthal
 +41 79 433 95 34
 info@schwyterdigital.ch
 www.schwyterdigital.ch

▶ **ELEKTROKONTROLLEN**



Sicherheit.

Sicherheit steht an erster Stelle, wenn es um Strom geht. Die regional organisierten Spezialisten der Certum Sicherheit AG prüfen Elektroinstallationen und stellen die erforderlichen Sicherheitsnachweise aus.

certum
 Elektrokontrolle und Beratung

Certum Sicherheit AG, Überlandstr. 2, 8953 Dietikon, Telefon 058 359 59 61
 Unsere weiteren Geschäftsstellen: Brämgarten AG, Frauenfeld, Freienbach, Lenzburg,
 Rheinfelden, Schaffhausen, Seuzach, Untersiggenthal, Wädenswil, Wetzikon und Zürich

▶ **FUSSBODENHEIZUNG /
 INNENSANIERUNG UND
 ZUSTANDSANALYSEN**

WEISS D. WEISS AG
 Wassertechnik

Heizungswasser-Analysen
 Heizkessel- und
 Heizungssystemreinigungen

Im Dreispitz 2
 CH-8152 Glattbrugg

Tel. +41 43 810 99 22
 Fax +41 43 810 09 23
 www.heizungswasser.ch
 info@heizungswasser.ch

▶ **GARTEN**

FLEXO
 Innovative Handlauf-Systeme

**Sichere Handläufe
 für Ihren Garten**



Flexo-Handlauf GmbH
 Seenerstr. 201 · 8405 Winterthur
Gratis-Tel. 0800 04 08 04
 www.flexo-handlauf.ch

▶ **GEBÄUDEFOTOGRAFIE**

treffpunkt fotografie

www.gebaedefotografie.ch
 phone: +41 77 409 91 92
 gebaedefotografie@bluewin.ch

▶ **HAUSTECHNIK**

domotec

DOMOTEC AG
 Wärmepumpen, Heizkessel für Gas oder
 Öl, Solarunterstützung, Heizöllagerungen,
 Kaminsysteme, Wassererwärmer

Lindengutstrasse
 4663 Aarburg
 Tel. 062 787 87 87
 Fax 062 787 87 00
 www.domotec.ch, info@domotec.ch

▶ **HAUSWARTUNGEN**

Hauswartungen

D. REICHMUTH GmbH

Hauswartungen im Zürcher Oberland
 und Winterthur, 24h-Service
 Treppenhausreinigung
 Gartenunterhalt
 Heizungsbetreuung
 Schneeräumung

D. Reichmuth GmbH
 Hauswart mit eidg. Fachausweis
 Rennweg 3, 8320 Fehraltorf
 Natel 079 409 60 73
 Telefon 044 955 13 73
 www.reichmuth-hauswartungen.ch
 rh@reichmuth-hauswartungen.ch

▶ **IMMOBILIENMANAGEMENT**



Aandarta
 IMMOBILIEN • SOFTWARE • BERATUNG

Ihr Vertriebspartner für
ABAIMMO
 by Abacus

Aandarta AG
 Alte Winterthurerstrasse 14
 CH-8304 Wallisellen

Telefon +41 43 205 13 13
 Fax +41 43 205 13 14

welcome@aandarta.ch
 www.aandarta.ch

BDO

Ihr Vertriebspartner für:
ABAIMMO
 by Abacus

BDO AG
 Fabrikstrasse 50
 8031 Zürich
 www.bdo.ch

info@bdo.ch
 Tel. 0800 825 000

I-L

▶ IMMOBILIENMARKT



aclado.ch: Ihre spezialisierte Plattform für die Vermarktung von Geschäftsimmobilen

aclado AG
Bahnhofstrasse 9
6341 Baar
Tel. 041 740 40 62
info@aclado.ch
www.aclado.ch



Mieten ohne Depot!

AdunoKautio AG
Hagenholzstrasse 56
8050 Zürich

Gratis Hotline: ☎ 0800 100 201
www.adunokautio.ch



Der Immobilienmarktplatz

Ihre Vermarktungsplattform:
www.myhomegate.ch

homegate.ch
Werdstrasse 21
8004 Zürich
Tel. 0848 100 200
service@homegate.ch



Ihre erste Adresse für eine langfristige Partnerschaft

Scout24 Schweiz AG
ImmoScout24
Industriestrasse 44, 3175 Flamatt
Tel.: 031 744 21 11
info@immoscout24.ch



Lösungen für Immobilienfachleute

ImmoStreet.ch AG
Werdstrasse 21, 8021 Zürich
Tel.: 044 386 64 44
info@immostreet.ch

▶ IMMOBILIENSOFTWARE

CASASOFT
DIGITAL REAL ESTATE

CASASOFT AG
Müligässli 1
CH-8598 Bottighofen
T +41 71 686 94 94
info@casasoft.ch
www.casasoft.ch



EXTENSO IT-SERVICES AG
Schaffhauserstrasse 110
Postfach
CH-8152 Glattbrugg
Telefon 044 808 71 11
Telefax 044 808 71 10
Info@extenso.ch
www.extenso.ch

fidevision
Betriebswirtschaftliche Lösungen

Eichwatt 5 8105 Watt-Regensdorf
Tel. +41 44 738 50 70
info@fidevision.ch www.fidevision.ch

Ihr Vertriebspartner für
ABAIMMO
abacus business software

GARAIO REM
NÄHER AN DER IMMOBILIE

www.garaio-rem.ch

GARAIO AG
Tel. +41 58 310 70 00 - garaio-rem@garaio.ch



Software für Facility Management und Liegenschaftsverwaltung
– ID-IMMO
– FM ServiceDesk
– conjectFM

InterDialog Software AG
Morgental 35
8126 Zumikon
Tel. +44 586 67 94
Email: info@interdialog.ch
www.interdialog.ch



Software, Website & Portal

Lösung für Vermarktung, Überbauungen, Ferienwohnungen und Ihr eigenes Netzwerk

info@immomigsa.ch
0840 079 089
www.immomigag.ch



MOR! LIVIS
Das Immobilien- und Liegenschaftsverwaltungssystem

MOR INFORMATIK AG
Rotbuchstrasse 44
8037 Zürich
Tel. 044 360 85 85
Fax 044 360 85 84
www.mor.ch, info@mor.ch



Herzogstrasse 10
5000 Aarau
Tel.: 058 218 00 52
www.quorumsoftware.ch
info@quorumsoftware.ch



Software für die Immobilienbewirtschaftung ImmoTop2, Rimo R4

W&W Immo Informatik AG
Obfelderstrasse 39
CH-8910 Affoltern a.A.
Tel. 044 762 23 23
info@wimmo.ch
www.wimmo.ch

▶ KLIMAEXPERTEN



Krüger + Co. AG
Wir optimieren Ihr Klima.

9113 Degersheim / T 0848 370 370
info@krueger.ch / www.krueger.ch

▶ OELTANKANZEIGE

MARAG FLOW & GASTECH AG
Rauracherweg 3
4132 Muttenz

www.oeltankanzeige.ch
info@marag.ch

▶ PARKMOBILIAR



Ars Xterna® Parkmobiliar & Urban Design
a Division of Bellatec AG
Mettlenstrasse 38
8142 Uitikon Waldegg/ZH
Tel +41 44 222 22 66
Fax +41 44 222 22 67
info@ars-xterna.ch
www.ars-xterna.ch

▶ ROHRSANIERUNG



PROMOTEC SERVICE GMBH
WASSERLEITUNGSSANIERUNG VOM LEADER
Sonnenweg 14
Postfach 243
4153 Reinach BL 1
Tel. +41 61 713 06 38
Fax. +41 61 711 31 91
promotec@promotec.ch
www.promotec.ch

► SCHIMMELPILZBEKÄMPFUNG



entfeuchten
heizen
kühlen
sanieren

Krüger + Co. AG
Wir optimieren Ihr Klima.

9113 Degersheim / T 0848 370 370
info@krueger.ch / www.krueger.ch

SPR Schweiz
Verband Schimmelpilz- und Raumgiftsanierung

SPR Schweiz
Verband Schimmelpilz- und
Raumgiftsanierung
Elfenstrasse 19
Postfach 1010
CH-3000 Bern 6
Telefon: +41 (0)840 00 44 99
info@sprschweiz.ch
www.sprschweiz.ch

► SCHÄDLINGSBEKÄMPFUNG



RATEX AG
Austrasse 38
8045 Zürich
24h-Pikett: 044 241 33 33
www.ratex.ch
info@ratex.ch

► SPIELPLATZGERÄTE



buerli

Bürli Spiel- und Sportgeräte AG
CH-6212 St. Erhard LU
Telefon 041 925 14 00, www.buerliag.com

_GTSM_Magglingen AG_

Planung und Installation für Spiel & Sport
Grossackerstrasse 27
8105 Regensdorf
Tel. 044 461 11 30
Fax. 044 461 12 48
info@gtsm.ch
www.gtsm.ch

bimbo
macht spass

Planung
Produktion
Wartung
Reparaturen

HINNEN Spielplatzgeräte AG
6055 Alpnach - T 041 672 91 11 - bimbo.ch

► TREPPEN-HANDLÄUFE



**Sichere Handläufe
innen und aussen**

Flexo-Handlauf GmbH
Seenerstr. 201 · 8405 Winterthur
Gratis-Tel. 0800 04 08 04
www.flexo-handlauf.ch

► WASSERSCHADENSANIERUNG
BAUTROCKNUNG



entfeuchten
heizen
kühlen
sanieren

Krüger + Co. AG
Wir optimieren Ihr Klima.

9113 Degersheim / T 0848 370 370
info@krueger.ch / www.krueger.ch



Trocknen, Entfeuchten, Schützen

LUNOR, G. KULL AG
Entfeuchtungs-Systeme

Zürich – Bern – Villeneuve
24h Pikett Nr.: 0848 812 812
Zürich: Tel. 044 488 66 00
Bern: Tel. 031 305 13 00
Villeneuve: Tel. 021 960 47 77

Lunor, G. Kull AG
Allmendstrasse 127
8041 Zürich
Tel. 044 488 66 00
Fax 044 488 66 10
Info@lunor.ch, www.lunor.ch



– Wasserschaden-Sanierungen
– Bauaustrocknung
– Zerstörungsfreie Leckortung

8953 Dietikon	+41 (0)43 322 40 00
5706 Boniswil	+41 (0)62 777 04 04
7000 Chur	+41 (0)81 353 11 66
6048 Horw	+41 (0)41 340 70 70
4132 Muttenz	+41 (0)61 461 16 00
4800 Zofingen	+41 (0)62 285 90 95

24H-Notservice 0848 76 25 24

Trockkag AG
Silbernstrasse 10
8953 Dietikon
Tel +41 (0)43 322 40 00
Fax +41 (0)43 322 40 09
info@trockkag.ch
www.trockkag.ch

► WELLNESS-ANLAGEN

Fitness-Partner AG
Blumenastr. 4
9410 Heiden
T 071 891 39 39
F 071 891 49 32
info@fitness-partner.ch
www.fitness-partner.ch

Organe und Mitgliederorganisationen

www.svit.ch



PRÄSIDIUM UND GESCHÄFTSLEITUNG SVIT SCHWEIZ

Präsident: Andreas Ingold, Livit AG, Altstetterstr. 124, 8048 Zürich, andreas.ingold@livit.ch

Vizepräsident, Vertretung Deutschschweiz & Ressort Branchenentwicklung: Michel Molinari, Helvetia Versicherungen, Steinengraben 41, 4002 Basel, michel.molinari@helvetia.ch

Vizepräsident, Vertretung lateinische Schweiz & Ressort Bildung:

Jean-Jacques Morard, de Rham SA, Av. Mon-Repos 14, 1005 Lausanne, jean-jacques.morard@derham.ch

Ressort Recht & Politik:

Andreas Dürr, Battegay Dürr Wagner AG, Heuberg 7, 4001 Basel, andreas.duerr@bdwlaw.ch

Ressort Finanzen:

Peter Weber, Buchhaltungs AG, Gotthardstrasse 55, 8800 Thalwil, peter.weber@buchhaltungs-ag.ch

CEO SVIT Schweiz:

Marcel Hug, SVIT Swiss Real Estate School AG, Giessereistrasse 18, 8005 Zürich, marcel.hug@svit.ch

Stv. CEO SVIT Schweiz: Ivo Cathomen, Puls 5, Giessereistrasse 18, 8005 Zürich, ivo.cathomen@svit.ch

SCHIEDSGERICHT DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Sekretariat: Heuberg 7, Postfach 2032, 4001 Basel, T 061 225 03 03, info@svit-schiedsgericht.ch, www.svit-schiedsgericht.ch

SVIT-STANDESGERICHT

Sekretariat: SVIT Schweiz, Giessereistrasse 18, 8005 Zürich, T 044 434 78 88, info@svit.ch

SVIT AARGAU

Sekretariat: Claudia Frehner, Bahnhofstrasse 55, 5001 Aarau, T 062 836 20 82, info@svit-aargau.ch

SVIT BEIDER BASEL

Sekretariat: Christine Gerber-Sommerer, Aeschenvorstadt 55, Postfach 610, 4010 Basel, T 061 283 24 80, svit-basel@svit.ch

SVIT BERN

Sekretariat: SVIT Bern, Murtenstrasse 18, Postfach, 3203 Mühleberg, T 031 378 55 00, svit-bern@svit.ch

SVIT GRAUBÜNDEN

Sekretariat: Hans-Jörg Berger, Berger Immobilien Treuhand AG, Bahnhofstrasse 8, Postfach 100, 7001 Chur, T 081 257 00 05, svit-graubuenden@svit.ch

SVIT OSTSCHWEIZ

Sekretariat: Claudia Eberhart, Postfach 174, 9501 Wil, T 071 929 50 50, svit-ostschweiz@svit.ch
Drucksachenversand: Michelle Widmer, Zoller & Partner AG, T 071 929 50 50, svit-ostschweiz@svit.ch

SVIT ROMANDIE

Sekretariat: Avenue Rumine 13, 1005 Lausanne, T 021 331 20 95, info@svit-romandie.ch

SVIT SOLOTHURN

Sekretariat: Patrizia Schläfli, BDO AG, Biberiststrasse 16, 4501 Solothurn, T 032 624 67 28, svit-solothurn@svit.ch

SVIT TICINO

Sekretariat: Laura Panzeri Cometta, Corso San Gottardo 89, 6830 Chiasso, T 091 921 10 73, svit-ticino@svit.ch

SVIT ZENTRALSCHWEIZ

Geschäftsstelle & Schulwesen: Daniel Elmiger, Kasernenplatz 1, 6000 Luzern 7, T 041 508 20 18 / 19, svit-zentralschweiz@svit.ch
Rechtsauskunft für Mitglieder: Kummer Engelberger, Luzern, T 041 229 30 30, info@kummer-engelberger.ch

SVIT ZÜRICH

Sekretariat: Siewerdstrasse 8, 8050 Zürich, T 044 200 37 80, svit-zuerich@svit.ch
Rechtsauskunft für Mitglieder: Dr. Raymond Bisang, T 043 488 41 41, bisang@zurichlawyers.com

KAMMER UNABHÄNGIGER BAUHERRENBERATER KUB

Sekretariat: 8032 Zürich, T 044 500 40 92, info@kub.ch, www.kub.ch

SCHWEIZ. SCHÄTZUNGS-EXPERTEN-KAMMER SEK

Präsident und Sekretariat: G. Gärtner, Bellariastr. 51, 8038 Zürich, T 043 333 08 86, Di - Do 8 - 16h, sek-svit@svit.ch, www.bewertungsexperte.ch

SCHWEIZERISCHE MAKLERKAMMER SMK

Präsident und Sekretariat: Herbert Stoop, Seitzmeir Immobilien AG, Brunastrasse 39, 8002 Zürich, T 043 817 63 23, welcome@smk.ch, www.smk.ch

SVIT FM SCHWEIZ

Sekretariat: St. Jakobs-Strasse 54, 4052 Basel, T 061 377 95 00, kammer-fm@svit.ch

FACHKAMMER STWE SVIT

Sekretariat: Postfach 461, 4009 Basel, T 061 225 50 25, kammer-stwe@svit.ch

SVIT SCHWEIZ

SVIT Forum

25. – 27.01.18 Interlaken

SVIT Plenum

15.06.18 Tessin

SVIT-MITGLIEDERORGANISATIONEN

Basel

08.12.17 Niggi-Näggi
15.01.18 Neujahrsapéro

Schweizerische Schätzungs- experten-Kammer SEK

20.09.18 Valuation Congress

Graubünden

08.01.18 Neujahrsapéro

Ostschweiz

29.11.17 Kader-Weiterbildung
08.01.18 Neujahrsapéro

Romandie

30.11.17 Déjeuner des membres
à Genève
07.12.17 Déjeuner des membres
à Lausanne

Solothurn

16.11.17 Bänzenjass/Fondue-
plausch, Oberbuchsiten

Zentralschweiz

17.11.17 Bildungsforum, Luzerng

Zürich

24.11.17 Jahresschluss



immobilia

ISSN 2297-2374

ERSCHEINUNGSWEISE

monatlich, 12x pro Jahr

ABOPREIS FÜR NICHTMITGLIEDER

68 CHF (inkl. MWST)

EINZELPREIS

7 CHF (inkl. MWST)

AUFLAGEZAHL

Beglaubigte Auflage: 2956 (WEMF 2016)

Gedruckte Auflage: 4000

VERLAG

SVIT Verlag AG
 Puls 5, Giessereistrasse 18
 8005 Zürich
 Telefon 044 434 78 88
 Telefax 044 434 78 99
www.svit.ch / info@svit.ch

REDAKTION

Dr. Ivo Cathomen (Leitung)
 Dietmar Knopf (Redaktion)
 Mirjam Michel Dreier (Korrektorat)
 Urs Bigler (Fotografie, Titelbild)

DRUCK UND VERTRIEB

E-Druck AG, PrePress & Print
 Lettenstrasse 21, 9016 St.Gallen
 Telefon 071 246 41 41
 Telefax 071 243 08 59
www.edruck.ch, info@edruck.ch

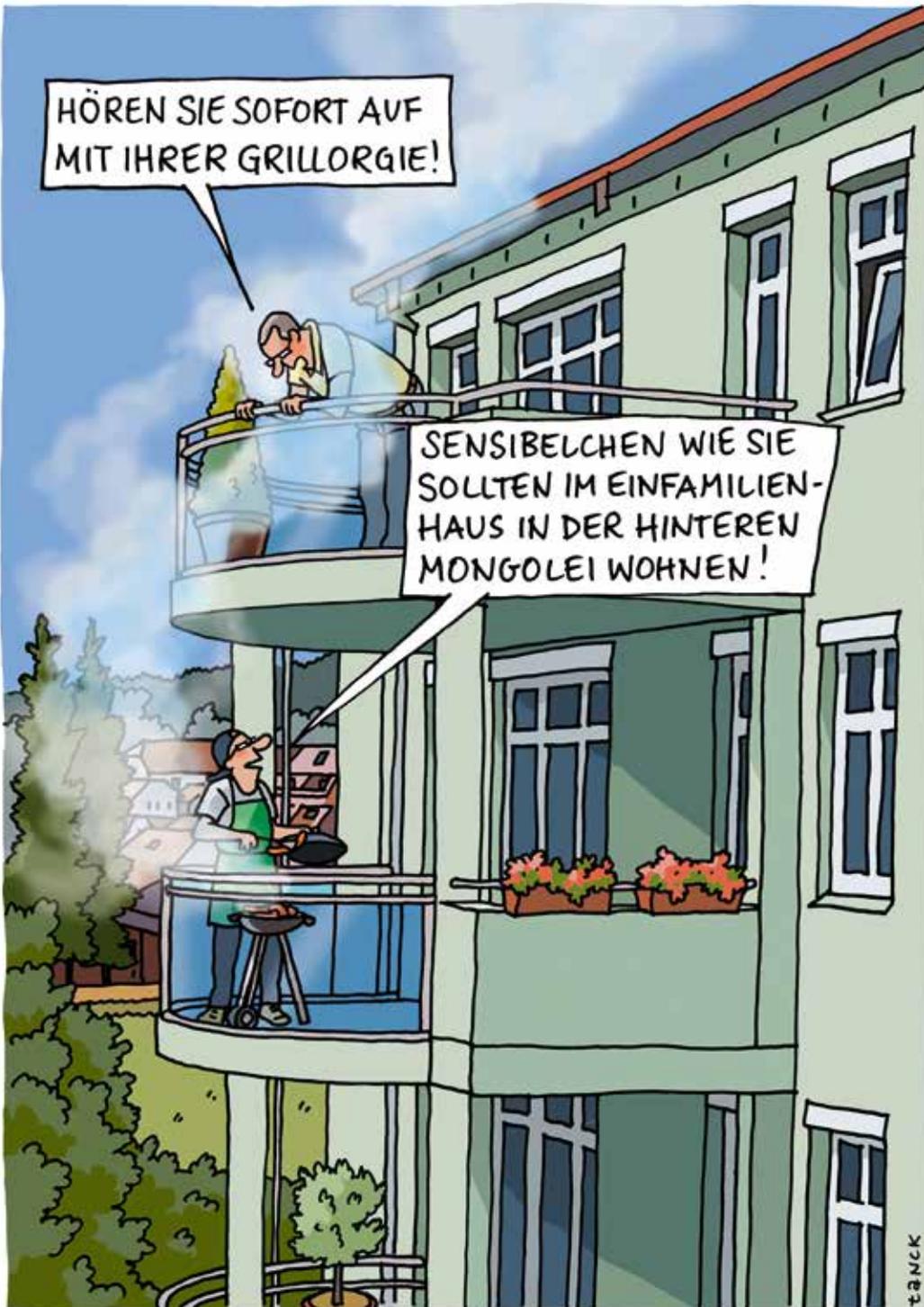
SATZ UND LAYOUT

E-Druck AG, PrePress & Print
 Martina Pichler
 Andreas Feurer

**INSERATEVERWALTUNG
 UND -VERKAUF**

Wincons AG
 Margit Pfändler
 Rinaldo Grämiger
 Fischingerstrasse 66
 Postfach, 8370 Sirmach
 Telefon 071 969 60 30
 Telefax 071 969 60 31
info@wincons.ch
www.wincons.ch

Nachdruck nur mit Quellenangabe gestattet. Über nicht bestellte Manuskripte kann keine Korrespondenz geführt werden. Inserate, PR und Produkte-News dienen lediglich der Information unserer Mitglieder und Leser über Produkte und Dienstleistungen.



***BIRGIT TANCK**
 Die Zeichnerin und Illustratorin lebt und arbeitet in Hamburg.



EKZ Energiecontracting

Der einfache Weg zu
Ihrer Energie

20
JAHRE
ENERGIE-
CONTRACTING

Wir planen, finanzieren, bauen und betreiben Ihre Heizanlage. Seit 1997 entlasten wir mit diesem einfachen und nachhaltigen Modell unsere Kunden in der ganzen Schweiz. Wir beraten Sie gerne persönlich unter: 058 359 53 53.

ekz.ch/contracting

EKZ

Der Digitalisierungspartner in der Immobilienbranche

[immoscout24.ch](https://www.immoscout24.ch)

IMMO

SCOUT 24