



immobilia

HERMANN BLUMER ÜBER HOLZBAU



IMMOBILIENPOLITIK. Anfechtung des Anfangsmietzinses wird zum Politikum	10
IMMOBILIENWIRTSCHAFT. Wohnungsmarkt 2017: weitere Entspannung in Sicht.....	26
BAU & HAUS. Der Baustoff Holz feiert eine Renaissance	50

KLEINE ÄNDERUNG, GROSSE WIRKUNG



URS GRIBI
«Ein Auftragsverhältnis ist ein Vertrauensverhältnis. Ist das Vertrauen weg, müssen sich die Parteien jederzeit trennen können.»

• Der Bundesrat schickt eine Änderung des Obligationenrechts in die Vernehmlassung, die sich auf den ersten Blick klein ausnimmt. Artikel 404 soll dahingehend geändert werden, dass im einfachen Auftragsverhältnis das jederzeitige Widerrufs- oder Kündigungsrecht in gegenseitigem Einvernehmen wegbedungen werden kann. Betroffen sind in der Immobilienwirtschaft all jene, die mit ihrem Auftraggeber – Eigentümer, Bauherren, Stockwerkeigentümergeinschaften – in einem solchen einfachen Auftragsverhältnis stehen. Kündigungsfristen oder feste Laufzeiten wären doch eine gute Sache, müsste man meinen.

Doch ein zweiter Blick lohnt sich. Auftragsverhältnisse sind häufig Dienstleistungsverhältnisse und ausgesprochene Vertrauensbeziehungen. Anders als im Werk- oder im Kaufvertrag kann der Auftraggeber den Beauftragten nicht an seinem Werk messen – sondern «nur» an seiner Leistung. Und diese beruht auf Erwartungen, Versprechungen und Ergebnissen, die bei der Auftragserteilung nicht garantiert werden können. Die menschliche Ebene ist die tragende Komponente.

Gelegentlich divergieren Erwartungen und Ergebnisse, das Verhältnis wird erschüttert, Unvorhergesehenes erfordert Massnahmen – gelegentlich ohne Verzug. So darf es nicht sein, dass die Vertragspartner aneinander gekettet sind, weil sie im guten Willen eine Kündigungsfrist oder eine feste Laufzeit vereinbart haben. Ist das Vertrauen weg, dient eine sofortige Trennung beiden Seiten. Gerade wenig versierte Auftraggeber würden sich künftig durch angebliche Branchengepflogenheiten an Anbieter fesseln. Darum lehnt der SVIT eine dahingehende Änderung des Obligationenrechts ab.

Ihr Urs Gribi •

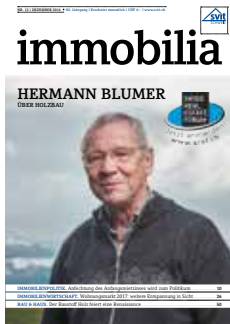
Volle Wärme bei halber Kraft

Dank der Innovationskraft der Ingenieure von Weishaupt kann auch mit wenig eingesetzter Energie eine hohe Leistung bei allen Weishaupt-Produkten erreicht werden. Somit schont Weishaupt nicht nur die natürlichen Ressourcen, sondern reduziert auch die Emissionen auf ein Minimum. Das ist gut für die Umwelt und gut für den Geldbeutel.
Weishaupt AG, Chrummacherstrasse 8, 8954 Geroldswil ZH,
www.weishaupt-ag.ch

Das ist Zuverlässigkeit.

– weishaupt –

Brenner Brennwertechnik Solarsysteme Wärmepumpen



ETH-Bauingenieur und Holzbauspezialist Hermann Blumer (Foto: Urs Bigler)

FOKUS

04 «DIE ZEIT DES HOLZBAUS KOMMT NOCH»
 Immobilia besuchte den ETH-Bauingenieur Hermann Blumer und sprach mit ihm über sein Spezialgebiet: den Holzbau.

IMMOBILIENPOLITIK

10 DAS ZEPTEP WIEDER ÜBERNEHMEN
 Das Bundesgericht hatte den Wohnungsmangel als ausreichende Voraussetzung für die Anfechtung des Anfangsmietzins bezeichnet. Nun wird die Politik aktiv.

11 KURZMELDUNGEN
15 PLANWIRTSCHAFT FÜR DEN WOHNFLÄCHENKONSUM
 Das BWO hat zwei Studien in Auftrag gegeben, mit deren Massnahmen der Flächenkonsum für Wohnraum reduziert werden kann – ein Affront, findet die Immobilia.

IMMOBILIENWIRTSCHAFT

16 SCHÜTZE SICH, WER KANN
 Die Wohnbaukosten haben sich in den vergangenen 40 Jahre vervierfacht. Der wichtigste Grund dafür ist das wachsende Bedürfnis nach Schutz der Immobilien.

21 IN FERIENORTE INVESTIEREN
 Immobilienentwickler versuchen laufend, ihre Portfolios zu optimieren. Dabei bergen Ferienimmobilien ein attraktives Potenzial.

24 KAUM VERÄNDERUNGEN AM MARKT
 Eine Umfrage der CSL Immobilien AG zeigt, dass die Akteure vor allem im Wohnsegment auch für 2017 kaum Veränderungen erwarten.

25 REALMATCH360: WOHN-EIGENTUMSMARKT
26 ENTSPANNUNG AM WOHNUNGSMARKT
 Die Insertionszeiten von Mietwohnungen auf Internetplattformen haben sich im Sommerhalbjahr 2016 deutlich verlängert, wie der Online-Wohnungsindex des SVIT zeigt.

27 EIN RÜCKBLICK AUF DIE NZZ REAL ESTATE DAYS
28 EIGENTUMSWOHNUNGEN WENIGER GEFRAGT
 Im Vergleich zum Vorjahr wurden in der Schweiz weniger Eigentumswohnungen online ausgeschrieben.

29 HOMEGATE: «STAGING» MACHT LUST AUF WOHNEN
30 MIGRATION VERÄNDERT NACHFRAGE

Die starke Zuwanderung hat dem Schweizer Immobilienmarkt ihren Stempel aufgedrückt. Von 2006 bis 2015 wanderten 1,71 Millionen Personen in die Schweiz ein.

32 OPTIONEN FÜR MIETERMÄRKTE
 In vielen Schweizer Städten herrscht Wohnungsmangel, besonders in den fünf Grosszentren. Gleichzeitig baut sich auf dem Land ein Überangebot auf.

35 DER MONAT IN DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT

IMMOBILIENRECHT

42 VORKAUFRECHT KLARER GEREGLT
 Das Bundesgericht ging der Frage nach, ob ein Berechtigter bei der Ausübung seines Vorkaufrechts gezwungen werden könne, mehrere zusammenhängende Grundstücke des Verkäufers mitzuerwerben.

BAU & HAUS

44 SCHMUCKSTÜCK VON PANY
 Der Architekt Pablo Horváth baute ein neues Gemeindehaus für Pany – fast ganz aus Holz.
47 EIN BAUMHAUS FÜR HOLZHÄUSERN
 Ein neues Gastronomiegebäude verwöhnt die Gäste in einem Baumhaus. Blickfang sind zwei Holzterrassen mit Ausblick auf den Zugersee.
50 HOLZ WIRD NEU ENTDECKT
 Die Architekturszene und die Immobilienwirtschaft entdecken den Baustoff Holz neu.
53 DAS HÖCHSTE HOLZHOCHHAUS
 Im letzten Herbst erfolgte in Wien der Baustart für das höchste Holzhochhaus der Welt: 24 Geschosse zählt der 84 Meter hohe Neubau.
54 IMMER MIT DER RUHE
 Mit Holz baut man immer häufiger mehrere Geschosse hoch. Damit ergeben sich strenge Anforderungen an den Schallschutz.

IMMOBILIENBERUF

56 STWE-FACHKAMMER: RECHTSFRAGEN IM ALLTAG
 Am Herbstanlass 2016 widmeten sich Referenten und Teilnehmer der schwierigen Abgrenzung von Miteigentum und Stockwerkeigentum.
59 SEMINARE UND TAGUNGEN

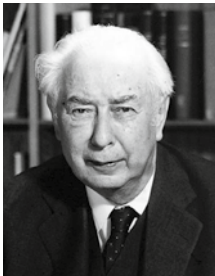
VERBAND

65 SVIT SCHWEIZ: ANPASSUNG DER STRUKTUREN
 An der letzten Delegiertenversammlung wurde eine Statutenänderung beschlossen, die im Juni 2017 in Kraft tritt. In Zukunft sollen die strategischen Entscheide von der operativen Ebene der Geschäftsstelle getrennt werden.
66 BEREIT FÜR STÜRMISCHE ZEITEN
 Bereits zum elften Mal trafen sich die Mitglieder und Freunde der Schweizerischen Maklerkammer zur Generalversammlung.

MARKTPLATZ

62 STELLENMARKT
67 MARKTPLATZ & PRODUKTE-NEWS
74 BEZUGSQUELLENREGISTER
77 ADRESSEN & TERMINE
78 ZUGUTERLETZT / IMPRESSUM

ZITIERT



„Holz ist nur ein einsilbiges Wort, aber dahinter steckt eine Welt von Märchen und Wundern.“

THEODOR HEUSS

ehemaliger deutscher Bundespräsident



Bestellung Jahresabonnement

12 Ausgaben: nur CHF 68.00

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



«DIE ZEIT DES HOLZBAUS KOMMT NOCH»

Der ETH-Ingenieur Hermann Blumer hat sich sein Leben lang für den Baustoff Holz eingesetzt. ImmoBilia besuchte ihn in seinem Appenzeller Holzhaus, wo er über seine Arbeitsweise berichtete und einen Vergleich zwischen Holz- und Massivbau zog.

DIETMAR KNOPF*

–Sie haben sich als Zimmermann, später als ETH-Bauingenieur, mit Holz beschäftigt. Woher kommt Ihre Faszination für dieses Baumaterial?

–Hermann Blumer: Ich bin in einer Familie aufgewachsen, in der Holz eine lange Tradition hat. Bereits 1907 gründete mein Urgrossvater eine Schreinerei in Waldstatt, die mein Vater später weiterführte. Schon während meiner Kindheit war ich davon fasziniert, wie vielfältig die Schreiner das Holz bearbeiten konnten. Deswegen habe ich eine Lehre als Zimmermann in der Westschweiz absolviert.

–Warum gibt es in Schweizer Städten immer noch relativ wenig Gebäude aus Holz, mit Ausnahme des Tamedia-Hauses?

–Das liegt daran, dass der Holzbau in der Schweiz von 1970 bis 1990 praktisch abgeschrieben war. Damals galt Holz nicht als Baustoff der Zukunft, sondern eher Backstein, Beton oder Stahl. Hinzu kommt, dass die gesamte Bauproduktion nicht auf Holz ausgelegt war. Das führte dazu, dass man mit Holz weniger effizient – und darum teurer – bauen konnte als zum Beispiel mit Beton. Erst in den letzten Jahren fand bei den Architek-

ANZEIGE

Trockag
Wänn's ums Trockne geht!

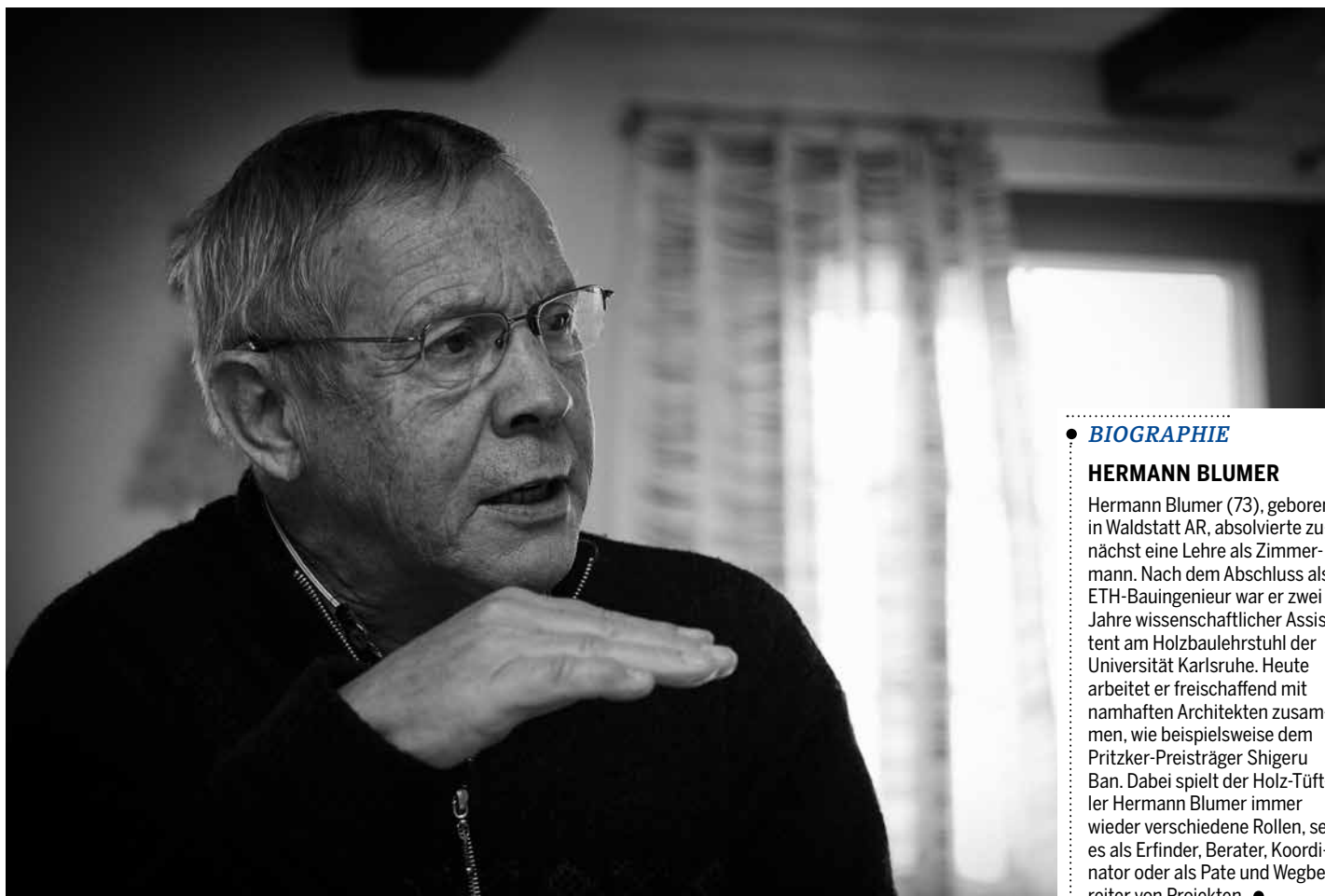
- **Wasserschadensanierungen**
- **Bauaustrocknungen**
- **Isolationstrocknungen**
- **Mikrowellen-Trocknung**
- **24 Std. Notservice**

www.trockag.ch

Dietikon	043 322 40 00
Boniswil	062 777 04 04
Chur	081 353 11 66
Horw	041 340 70 70
Muttenz	061 461 16 00

Partner  

» Heute sind Holzbauteile bis auf den Zehntelmillimeter genau.«



• **BIOGRAPHIE**

HERMANN BLUMER

Hermann Blumer (73), geboren in Waldstatt AR, absolvierte zunächst eine Lehre als Zimmermann. Nach dem Abschluss als ETH-Bauingenieur war er zwei Jahre wissenschaftlicher Assistent am Holzbaulehrstuhl der Universität Karlsruhe. Heute arbeitet er freischaffend mit namhaften Architekten zusammen, wie beispielsweise dem Pritzker-Preisträger Shigeru Ban. Dabei spielt der Holz-Tüftler Hermann Blumer immer wieder verschiedene Rollen, sei es als Erfinder, Berater, Koordinator oder als Pate und Wegbereiter von Projekten. •

ten und Ingenieuren ein Umdenken statt. Seitdem wird vermehrt mit Holz gebaut.

–Der Holzbau hat im Appenzell oder im Wallis eine lange Tradition. Warum gab es den Einbruch von 1970 bis 1990?

–Wie ich bereits angedeutet habe, sehe ich die Gründe vor allem in der fehlenden Industrie. Heute können sie Holz mit CNS-Maschinen bis auf den Zehntelmillimeter genau schneiden, was seine Einsatzmöglichkeiten enorm vergrößert. Dies war vor 40 Jahren undenkbar. Ausserdem führt die moderne Holztechnologie dazu, dass sich die Preise von Holz und Massivbauten langsam angleichen.

–Zusammen mit dem japanischen Architekten Shigeru Ban haben Sie die Holzkonstruktion des Tamedia-Gebäudes in Zürich entworfen. Dabei gelang es mit Ihrem Team, alle Holzverbindungen ohne Metall-

teile auszuführen. Wie sind Sie auf diese Idee gekommen?

–Als ich mit Shigeru Ban zum ersten Mal über das Projekt sprach, wollte er wissen, welche Vorteile Holz gegenüber anderen Baustoffen besitzt. Darauf fand ich zunächst keine genaue Antwort. Dann begann ich mit einer Skizze. Mir schien, dass bionische Formen aus Holz Bans Designvorstellungen am besten widerspiegeln. Ban nahm die Idee auf, ein Gebäude bionisch zu gestalten. Später, in einer zweiten Entwurfsphase haben wir die Steckverbindungen der Holzkonstruktion entwickelt, anschliessend prüften die Ingenieure von SJB die Form mit einem Modell im Massstab eins zu eins.

–Bauen Sie von jedem Projekt Modelle im Massstab eins zu eins?

–Ja meistens, weil wir an diesen Modellen ausprobieren können, ob die kon-

struktive Ausbildung möglich ist, die Kräfte übernommen werden können und ob es auch noch Platz für die Haustechnik hat. So erkennen wir auf einen Blick, wie wir die Leitungen durch das Gebäude führen müssen oder wo Ausparungen nötig sind. Zudem kann sich der Bauherr mithilfe eines Modells das Gebäude besser vorstellen, und die Unternehmer wissen genau, was sie später produzieren müssen.

–Hat der Holzbau in Asien, ich denke dabei an vor allem Japan, eine längere Tradition als bei uns?

–Nein. In den Regionen Berner Oberland, Wallis und Appenzell gibt es eine langjährige Holzbautradition, die etwa halb soweit zurückreicht wie in Asien. Im Gegenteil, in Japan wird zurzeit sehr wenig mit Holz gebaut, weil die Brandschutzvorschriften extrem streng geworden sind.



„Heute wird viel über Nachhaltigkeit und Energieeffizienz gesprochen. Haben Holzhäuser eine ähnlich lange Lebensdauer wie Massivbauten?“

„Bleiben wir in Japan, dort sind die ältesten Holztempel rund 1500 Jahre alt. Übrigens steht das älteste Holzhaus der Schweiz in der Innerschweiz. Es wurde 1291 erbaut und ist zurzeit eingelagert. Ich weiss nicht, wann es wieder aufgebaut wird.“

„Berühmte Architekten, wie zum Beispiel der bereits genannte Pritzker-Preisträger Shigeru Ban, kommen mit organischen Entwürfen zu Ihnen. Wie finden Sie Lösungen für diese komplizierten Geometrien?“

„Sicherlich spielt meine langjährige Erfahrung als Zimmermann und ETH-Ingenieur eine grosse Rolle. Dazu kann ich mit den technischen Hilfsmitteln arbeiten, wie beispielsweise mit dem CAD-Programm «Rhinoceros», mit dem sich

praktisch jede organische Form zeichnen lässt. Zuerst konstruiere ich ein Holztragwerk aus meinem Gefühl. Wenn mir und dem Architekten die Form gefällt, folgt in einem zweiten Schritt die Überprüfung mit einem Statik-Programm. Mit diesem Werkzeug prüfe ich, ob die gewählte Form auch den Gebäudelasten, wie beispielsweise Eigengewicht, Nutzlast, Wind oder Schneelasten standhält. Komplexe organische Formen mit 100 000 Stäben kann man nicht mehr mit dem Kopf rechnen, dafür braucht man ein Computerprogramm.“

„Man hört oft das Argument, dass Holzbauten aufgrund ihrer präziseren Planung weniger als Massivbauten kosten. Teilen Sie diese Einschätzung?“

„Nein, so generell würde ich das nicht sagen. Eine Aussage wäre erst dann seriös, wenn man von ähnlichen Holz- und Massivbauten die detaillierten Kosten-

berechnungen miteinander vergleicht. Aber generell stimmt die Aussage, dass beim Holzbau eine deutlich höhere Vorplanung als im Massivbau nötig ist, da viele Holzelemente einbaufertig auf die Baustelle geliefert werden. Wir müssen uns bereits in einer frühen Projektphase genau überlegen, wo später die Wärmedämmung montiert werden soll und wo die Haustechnikleitungen verlaufen.“

„Welche Holzarten eignen sich am besten zum Bauen?“

„Heute bauen wir in der Schweiz überwiegend mit Nadelhölzern, besonders mit Fichten und Tannen. Aber in den nächsten Jahrzehnten werden Laubhölzer wie Buche, Esche oder Eiche stärker in den Vordergrund rücken, weil Laubhölzer immerhin bald 50 % unseres Baumbestandes ausmachen. Noch fehlt uns für eine industrielle Verarbeitung von Laubhölzern die Infrastruktur.“

» Ohne Computer würden wir an komplexen Holztragwerken bis zu 50 Jahren rechnen.«



„Ein Argument gegen Holzbauten ist die hohe Schallübertragung. Sind Holzdecken aufgrund ihrer geringeren Masse im Vergleich zu Massivbauten wirklich anfälliger für Schallübertragungen?“

„Diese Aussage stimmt nur zum Teil. Denn heute gibt es Holzbausysteme mit eingebauten Schälldämpfern, losen Schüttungen und zusätzlichen Dämmschichten. Diese Systeme haben ähnlich gute Schalldämmwerte wie Massivbaudecken.“

„Stichwort Robotik: Die beiden Architekten Matthias Kohler und Fabio Gramazio forschen und lehren an der ETH Zürich. Dort haben sie das Dach des Arch-Tec-Labs konstruiert, das von einem Roboter hergestellt wurde. Was denken Sie über diese Entwicklung?“

„Ich finde diese Entwicklung sehr interessant und freue mich darüber, dass die

Zusammenarbeit zwischen Architekten, Ingenieuren und Informatikern immer intensiver wird. Davon profitieren

» Ein Marktsegment der Zukunft werden Hybrid-Deckensysteme aus Holz sein.«

beide Seiten: einerseits die Architekten, die möglichst individuelle Formen bauen wollen, andererseits die Ingenieure, die komplexe Formen berechnen, aber nicht entwerfen können. Durch solche Arbeitsgemeinschaften können komplexe Formen in Zukunft kostengünstiger gebaut werden.

„Stellen wir uns vor, das Dach des Arch-Tec-Labs müsste ersetzt werden. Wie repariert man eine Struktur, die am Computer entworfen und von einem Roboter gebaut wurde?“

„Das ist eine zukünftige Frage, die ich nicht genau beantworten kann. Man kann nur hoffen, dass die heutigen CAD-Programme mit denen von morgen kompatibel sind. Aber ich denke, dass die Entwicklung der Programme weitergehen wird.“

„Handwerker brauchen für den Bau von komplizierten organischen Formen aus dem Computer deutlich länger als Maschinen. Ersetzen in Zukunft Maschinen die Zimmerleute auf dem Bau?“

„Das glaube ich nicht, weil sich die Verbindung von Handarbeit und Maschinen nie ganz auflösen wird. Auch in 50 Jahren wird es auf der Baustelle noch



Handwerker brauchen, die dann vielleicht mithilfe von Maschinen ihre Arbeit erledigen. Dazu kommt, dass viele Formen und Kundenwünsche so individuell sind, dass sie ohne Menschen nicht gebaut werden können. Bauen bedeutet letztlich, abgesehen von wenigen Ausnahmen, dass man Prototypen herstellt. Deshalb eignen sich Roboter viel mehr für die Autoindustrie, wo man das gleiche Produkt tausendfach produzieren muss.



DIETMAR KNOPF
Der diplomierte Architekt ist Redaktor der Zeitschrift Immobilia.

ANZEIGE



Werden Sie Schicksals- wender

Übernehmen Sie eine Patenschaft.
Bereits ab einem Franken pro Tag
wenden Sie extrem leidvolle
Kinderschicksale zum Besseren.
www.tdh.ch/jedertagzaehlt



Das Zepter wieder übernehmen

Das Bundesgericht hatte im Mai den Wohnungsmangel als ausreichende Voraussetzung für die Anfechtung des Anfangsmietzinses bezeichnet. Nun wird die Politik aktiv und fordert eine Konkretisierung und Verschärfung der Voraussetzungen.



Die Bundesrichter überraschen immer wieder durch ihre Kehrtwendungen in der Mietrechtspraxis. Im Bild der grosse Gerichtssaal in Lausanne.

IVO CATHOMEN*

FREIE MIETERFREUNDLICHE GESETZESAUSLEGUNG. HEV-Präsident und Nationalrat Hans Egloff (SVP ZH) und 38 mitunterzeichnende Parlamentarier fordern mit einer parlamentarischen Initiative, dass der Gesetzgeber das Zepter im Mietrecht wieder übernimmt und der allzu freien und mieterfreundlichen Auslegung des Mietrechts durch die obersten Richter Einhalt gebietet – wenigstens in einem kleinen Bereich dieses Mietrechts. In der Immobilienwirtschaft hatte der Entscheid des Bundesgerichts vom Mai 2016 (4A_691/2015 vom 18. Mai 2016) für Aufruhr gesorgt.

Zwei Mieter hatten den Anfangsmietzins einer Wohnung durch alle Instanzen angefochten. Das Obergericht des Kantons Zürich wies die Berufung der Mieter noch ab und bestätigte das erstinstanzliche Urteil. Zur Begründung führte es aus, es genüge für die Anfechtung des Anfangsmietzinses nach Art. 270 Abs. 1 lit. a OR nicht, wenn der Mieter eine Notlage oder eine Wohnungsnot nachweise. Er müsse vielmehr beweisen, dass er sich aus diesem Grund in einer Zwangslage befunden habe, und er müsse nachweisen, dass ihm eine vernünftige Alternative gefehlt habe, wozu er Suchbemühungen nachweisen müsse.

Nein, sagte daraufhin das Bundesgericht und gab den Mietern Recht. Es sei nicht einzusehen – erklärten die Richter in der Begründung –, weshalb für die Anfechtung des Anfangsmietzinses wegen einer nicht funktionierenden Marktlage der Nachweis einer persönlichen Not- bzw. Zwangslage erforderlich sein sollte.

Mit dem Entscheid ändert das Bundesgericht seine bisherige Praxis zum Erfordernis der Kausalität zwischen angespannten Marktverhältnissen und einem dadurch bewirkten Sachzwang des Mieters zum Abschluss eines Mietvertrages. Es lässt eine als erwiesen betrachtete «Wohnungsnot», unbeschrieben der konkreten Folgen, für die Bedürfnisse des Mieters als Voraussetzung für die Anfechtung des Anfangsmietzinses genügen.

Mit dieser Auffassung missachtet das Bundesgericht den aus dem Wortlaut und aus den Materialien erkennbaren Willen des Gesetzgebers, kommentierte Mietrechtsexperte Dr. Beat Rohrer den Entscheid des Berichts. Das Bundesgericht entferne sich einmal mehr vom Rahmen, den die Bundesverfassung den Eingriffen in die zivilrechtliche Vertragsfreiheit im Mietrecht setzt, wenn es für sich in Anspruch nehme, korrigierend in ein als bestehend erachtetes «Marktungleichgewicht» eingreifen zu müssen

und wenn es dabei Analogien zum Kartellrecht oder gar zur Preisüberwachung herstellt. Folge man der Auffassung, für den Nachweis der Voraussetzung der «Verhältnisse auf dem örtlichen Markt für Wohn- und Geschäftsräume» genüge das Abstellen auf eine solche statistisch erhobene Leerwohnungsziffer, dann führe dies dazu, dass in städtischen Verhältnissen und zumindest auch im Durchschnitt landesweit die Voraussetzungen für die Anfechtung des Anfangsmietzinses stets erfüllt sein dürften.

KONKRETISIERUNG IM GESETZ. Die Einschätzung des Rechtsexperten teilt auch die Gruppe der Parlamentarier, die die Initiative von Hans Egloff unterzeichnete. Mit diesem Entscheid senke das Gericht die Hürden für die Anfechtung des Anfangsmietzinses schweizweit erheblich, schreibt Hans Egloff in der Begründung der Initiative. Der im Vertragsrecht geltende Grundsatz von Treu und Glauben werde dadurch untergraben. Die Anfangsmietzinsanfechtung stelle einen enormen Eingriff in die Vertragstreue dar. Ein solcher müsse auf absolute Ausnahmefälle beschränkt bleiben. Eine allgemeine sogenannte Wohnungsknappheit dürfe dafür nicht genügen.

Die Parlamentarier fordern, dass der Mieter, der dem Vertragspartner einen tieferen Mietzins aufzwingen will, aufzeigt, dass er beim Abschluss des Vertrags in einer Zwangslage war, weil er kein anderes zumutbares Mietobjekt fand. Dies kann er beispielsweise durch den Nachweis erfolgloser Suchbemühungen aufzeigen. Eine Anfechtung sei nur gerechtfertigt, wenn sich dieser Wohnungsmangel auch tatsächlich auf den konkreten Mieter auswirke. Der Mieter, der den vereinbarten Mietzins gerichtlich infrage stelle, müsse folglich darlegen können, dass er sich in einer Zwangslage befand und er somit keine vernünftige Alternative gefunden hat.

Das Geschäft geht zuerst in die Rechtskommission des Nationalrates. ●



*IVO CATHOMEN

Dr. oec. HSG, ist leitender Redaktor der Zeitschrift Immobilien.

SCHWEIZ

ZULÄSSIGKEIT DER FAKSIMILE-UNTERSCHRIFT GEFORDERT

Eine parlamentarische Initiative von Nationalrat Oliver Feller, FDP VD, fordert, dass eine auf mechanischem Weg nachgebildete Unterschrift zur Mitteilung einer Mietzinserhöhung oder jeglicher anderen einseitigen Vertragsänderung für zulässig zu erklären und somit der eigenhändigen Unterschrift gleichzustellen sei. Die vorgelegte Bestimmung würde es namentlich institutionellen Vermietern erlauben, auf den offiziellen Formularen für

Mietzinserhöhungen oder anderen einseitigen Vertragsänderungen eine Faksimile-Unterschrift anzubringen.

VERNETZUNG DER BETREIBUNGSREGISTER

Die Rechtskommission des Nationalrates hat in ihrer November Sitzung der parlamentarischen Initiative von SVP-Nationalrat Erich Hess mit 18 zu 7 Stimmen Folge gegeben. Demnach sind die gesetzlichen Grundlagen dafür zu schaffen, dass durch eine einzige Anfrage bei einem Betriebsregister Auskunft über sämtliche in der Schweiz re-

gistrierten Betreibungen und Verlustscheine erteilt wird. Das Geschäft geht nun in den Nationalrat. Der SVIT begrüsst diesen Vorstoss.

AUFHEBUNG DER FORMULARPFLICHT BEI STAFFELMIETE

Nationalrat Karl Vogler, CSP OW, fordert in einer parlamentarischen Initiative, dass die Formularpflicht bei Mietzins-erhöhungen bei vereinbarten Staffelungen aufgehoben wird. Dadurch werde ein erheblicher Verwaltungsaufwand eingespart, ohne dass die Rechtsposition der Mieterschaft beeinträchtigt wird.

HARMONISIERUNG BEI STEUERN AUF MAKLERPROVISIONEN

Die Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Nationalrats ist an ihrer Sitzung vom November oppositionslos auf die Vorlage des Bundesrates eingetreten, wonach der Steuerort der Maklerprovision vereinheitlicht werden soll. Künftig sollen Steuern auf Gewinnen aus Grundstücksverkäufen immer am Wohnort des Maklers bzw. am Sitz der Maklerfirma erhoben werden, sofern sich dieser in der Schweiz befindet. Damit setzt der Bundesrat eine vom Parlament überwiesene Motion um. Der SVIT hatte sich in der Ver-

ANZEIGE



DIE GANZE POWER. HÖRBAR LEISER.

Die volle Ladung STIHL.

Abgasfrei, leise und uneingeschränkt. So erledigen Sie in Zukunft Ihre Arbeiten rund ums Haus und im Garten. Wie das geht? Die 20 Kraftpakete werden von starken Lithium-Ionen-PRO-Akkus angetrieben welche in 5 verschiedenen Stärken erhältlich sind. Die Akkus passen dank des Baukastenprinzips universell zu allen Akkugeräten der Linie Lithium-Ion-PRO von STIHL und VIKING. Neugierig? stihl.ch

AKKU-SYSTEM
 Kompatibler Lithium-Ionen-PRO-Akku
 Leistungsstark
 Geräuscharm
 Ergonomisch und handlich
 Exklusiv bei Ihrem Fachhändler

AKKU POWER

nehmlassung für die Vereinheitlichung ausgesprochen.

SCHUTZ VOR UNBERECHTIGTEN BETREIBUNGEN

Wer ungerechtfertigt betrieben wird, soll dafür sorgen können, dass Dritte nicht von der Betreuung erfahren. Das will das Parlament. Bisher waren sich National- und Ständerat aber in den Einzelheiten uneinig. Nun hat sich das Modell der kleinen Kammer durchgesetzt. Der Nationalrat folgte in der Wintersession inhaltlich dem Beschluss des Ständerates, wählte aber eine leicht abweichende Formulierung. Betreibungsämter sollen demnach Dritten keine Auskunft geben über Betreibungen, wenn nach Ablauf einer Frist von drei Monaten seit der Zustellung des Zahlungsbefehls ein entsprechendes Gesuch des Schuldners vorliegt. Es sei denn, der Gläubiger erbringt in einer vom Betreibungsamt angesetzten Frist von zwanzig Tagen den Nachweis, dass er rechtzeitig ein Verfahren zur Beseitigung des Rechtsvorschlages eingeleitet hat. Wird dieser Nachweis nachträglich er-

bracht oder die Betreuung fortgesetzt, wird sie Dritten wieder zur Kenntnis gebracht. Derzeit ist es aufwendig, bei ungerechtfertigten Betreibungen einen Eintrag aus dem Betreibungsregister entfernen zu lassen. Wegen möglicher Nachteile bei der Stellen- oder Wohnungssuche will das Parlament dafür sorgen, dass Dritte nichts davon erfahren. Der Nationalrat hatte sich ursprünglich für ein anderes Modell ausgesprochen. Aus Sicht des Ständerates wäre dieses aber zu kompliziert und nur schwer umsetzbar gewesen.



VERNEHMLASSUNG LEX KOLLER ERNEUT VERSCHOBEN

Der Bundesrat verschiebt die Vernehmlassung zur Änderung des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (Lex Koller) erneut. Diese hätte gemäss einer früheren Mit-

teilung noch Ende 2016 eröffnet werden sollen. Nun ist der Termin auf Februar 2017 verschoben worden. Die Immobilienverbände einschliesslich des SVIT setzen sich gegen eine angestrebte unnötige Verschärfung zur Wehr.

KONKRETISIERUNG DER ANFECHTUNGSVORAUSSETZUNGEN

Mit einer parlamentarischen Initiative verlangen SVP-Nationalrat und HEV-Präsident Hans Egloff und 38 Mitunterzeichnende, dass die Voraussetzungen für die Anfechtung des Anfangsmietzinses durch den Gesetzgeber geklärt werden. Der Vorstoss ist eine Reaktion auf ein jüngst ergangenes Bundesgerichtsurteil, worin die obersten Richter die Wohnungsknappheit unabhängig von der persönlichen Zwangslage als ausreichende Voraussetzung für eine Anfechtung zulassen. Die Initianten verlangen, dass beide Voraussetzungen gegeben sein müssen. Siehe Beitrag auf Seite 10 dieser Ausgabe.

REFERENZZINSSATZ NÄHERT SICH SENKUNG

Der hypothekarische Referenzzinssatz beträgt weiterhin 1,75 %, wie das Bundesamt für Wohnungswesen am 1. Dezember 2016 bekanntgab. Der Referenzzinssatz stützt sich auf den vierteljährlich erhobenen volumengewichteten Durchschnittzinssatz der inländischen Hypothekarforderungen. Der Durchschnittzinssatz, der mit Stichtag 30. September 2016 ermittelt wurde, ist gegenüber dem Vorquartal von 1,70 % auf 1,67 % gesunken. Der mietrechtlich massgebende Referenzzinssatz beträgt somit kauf-

männisch gerundet weiterhin 1,75 %. Er bleibt auf diesem Niveau, bis der Durchschnittzinssatz 1,63 % unter- oder 1,87 % überschreitet. Damit rückt eine Senkung in greifbarer Nähe. Die nächste Publikation ist für den 1. März 2017 vorgesehen.

SOLOTHURN

KRANKENHÄUSER WECHSELN DEN BESITZER

Bislang musste die Solothurner Spitäler AG dem Kanton für die Spitäler in Solothurn, Olten und Dornach Miete zahlen. Nun wird sie Eigentümerin der Spitalgebäude im Wert von 570 Mio. CHF, wie das Kantonsparlament Mitte November beschlossen hat. Die Übergabe soll gestaffelt erfolgen: Per 1. Januar 2017 übergibt der Kanton alle Spitalgebäude, ausser den noch nicht fertig gestellten Neubau des Bürgerspitals in Solothurn.

THURGAU

HÖHER BAUEN WIRD EINFACHER

Im Kanton Thurgau wird der Bau von höheren Häusern vereinfacht. Der Regierungsrat hat die Verordnung zum Planungs- und Baugesetz angepasst. Neu fallen Gebäude erst ab einer Höhe von 30 Metern in die Kategorie Hochhäuser. Mit dieser Gesetzesanpassung soll insbesondere das verdichtete Bauen in den Stadtzentren gefördert werden.



ANZEIGE

Geschätzte Liegenschaften.
 Bewertung von Wohn-, Geschäfts- und Industrieliegenschaften
 Vermittlungen
 Kauf- und Verkaufsberatung

HIC
 HECHT IMMO CONSULT AG

BRÜDERHOLZSTR. 60
 CH-4053 BASEL
 +41 (0)61-336-3060
 WWW.HIC-BASEL.CH
 INFO@HIC-BASEL.CH



ALLE DIESE IMMOBILIEN-AGENTUREN BENUTZEN
DIE IMMOMIG® SOFTWARE

Immobilien & IT begeistert? Wir suchen dich!

REAL ESTATE SOFTWARE ACCOUNT MANAGER (M/W) 100%

Als **Marktführer der Immobiliensoftware** mit Sitz in Fribourg und Sursee entwickelt und vermarktet die IMMOMIG AG die innovative Gesamtlösung Immomig®, die zu allen Immobilienprofis passt – unabhängig von der Objektanzahl, der Grösse oder der Struktur der Firma.

- Akquise von potentiellen Kunden im KMU-Segment
- Langfristige Betreuung und Beratung von Kunden
- Beratungen und Verkauf der Software
- Erfassung und Bearbeitung von Offerten
- Arbeitsregion: Ganze Deutschschweiz

Nehmen Sie ab sofort am weiteren Wachstum unserer Kundschaft und unserer Firma teil. Als erfolgreiche Firma sucht die IMMOMIG AG **ab sofort oder nach Vereinbarung** als Ergänzung des Teams **in Sursee (Luzern)** eine dynamische Person, die Kunden- und Ergebnisorientiert, zuverlässig und kommunikationsstark in Schweizerdeutsch sowie Deutsch ist:



Mehr Infos unter
www.immomigsa.ch/de/references

Für Ihr KMU: Das Samsung Galaxy S7 edge mit kabellosen Kopfhörern geschenkt.

Jetzt im Swisscom Shop und unter swisscom.ch/s7edgekmu



«Das Angebot hört sich doch gut an, oder?»

Geschenkt

Gear IconX-Kopfhörer
im Wert von **CHF 229.–**.
Beim Kauf eines
Samsung Galaxy S7 edge.*



swisscom



* Gift bei Gerätekauf und gleichzeitigigem Abschluss oder Vertragsverlängerung eines NATEL® infinity oder NATEL® light-Abos für Privat- und KMU-Kunden.
Zum Beispiel: Neuabschluss NATEL® business infinity 2.0 L (CHF 139.–/Mt.), Mindestvertragsdauer 24 Monate, Gerätepreis CHF 99.–, ohne Abo CHF 819.–,
Exklusive Aufschaltung CHF 40.–. Weitere Informationen unter swisscom.ch/s7edgekmu

Planwirtschaft für Wohnfläche

Das BWO hat zwei Studien mit der Frage in Auftrag gegeben, mit welchen Massnahmen der Flächenkonsum für Wohnraum reduziert werden kann. Allein die Fragestellung ist ein Schlag gegen die Freiheit der Bürger – die Ergebnisse der Studien erst recht.

IVO CATHOMEN •

STAAT BESTIMMT ÜBER DAS RICHTIGE MASS.

Die Wohnfläche pro Einwohner ist in den letzten Jahrzehnten überproportional gestiegen. Lag der Konsum 1980 noch bei 34 Quadratmetern, belief er sich 2014 auf 45 Quadratmeter – Tendenz weiter steigend, wenn auch nicht mit der gleichen Geschwindigkeit. Für das Bundesamt für Wohnungswesen BWO ist diese – ökonomisch und gesellschaftlich einfach erklärbare – Entwicklung Grund genug, zwei Studien mit dem Ziel in Auftrag zu geben, wie der Flächenkonsum reduziert werden könnte. Das Institut für Wirtschaftsstudien Basel IWSB untersuchte Instrumente für die Steuerung, die Hochschule Luzern forschte nach der Diskrepanz zwischen Wohnflächenkonsum und -bedarf.

Dabei stellt sich zuerst einmal die Frage, was «zu viel Wohnflächenkonsum» bedeutet und wer überhaupt legitimiert ist, sich dieser Frage zu widmen. Geht man davon aus, dass jede Bürgerin und jeder Bürger am besten in der Lage ist, über das persönliche Budget zu bestimmen – wie viel er oder sie für Essen, Kleidung, Freizeit, Mobilität und eben auch Wohnen ausgibt –, ist dem Staat die Legitimation abzuspochen. Aus übergeordneter Sicht ist in einer Marktwirtschaft höchstens zu hinterfragen, ob der Markt funktioniert oder ob staatliche Lenkung allenfalls zu einem falschen Ergebnis führt.

NEUE VORSCHRIFTEN. Aus der Erhebung der Hochschule Luzern geht jedenfalls hervor, dass rund 9,75% der Haushalte ihr Wohnobjekt als zu gross und 7,73% der Haushalte ihr Wohnobjekt als zu klein betrachten. Hochgerechnet auf die Grundgesamtheit der Schweiz sind dies rund 350 000 Haushalte, die gemäss eigener Einschätzung über zu viel Wohnfläche verfügen. Es braucht keine Studie, um den Ursachen auf den Grund zu gehen. Wachsender Wohlstand, Veränderung der Familienstrukturen, zunehmende Alterung, rigides Mietrecht – diese und andere Gründe verhindern, dass Mieter in kleinere Wohnungen ziehen und sich selbst beschränken. Wie man die Bewohner aber dennoch mit Zwang oder gutem Zureden bewegen könnte, ist Inhalt der Basler Studie. Ins Auge stechen dabei untersuchte Massnahmen wie Belegungsvorschriften, Quadratmeterangaben nach Wohnungs-



«Das ist genug.» – Cage-Home in Hongkong.

grösse, Beschränkung des Pensionskassenbezugs für Wohneigentum, Anpassung des Eigenmietwerts oder die Neugestaltung der Liegenschaftensteuerung.

» Würde sich der Problemdruck in spürbarem Ausmass erhöhen, so wäre es durchaus denkbar, dass sich die politische Akzeptanz gewisser Instrumente erhöhte.«

STUDIE IWSB

Belegungsvorschriften und Quadratmeterangaben nach Wohnungsgrösse im staatlich geförderten Wohnungsbau erachten die Forscher des IWSB als durchaus realisierbar und prüfenswert. Auch sei die Frage erlaubt, ob gemeinnützige Wohnbauträger tatsächlich in ihrer Entscheidungsfreiheit eingeschränkt werden sollen oder ob sie die Entscheidung über Wohnungsgrössen nicht selber am besten treffen können.

LENKENDE HAND DES STAATES. Fragestellung und Ergebnisse sind Ausdruck einer Gesinnung, die einem freien Bürger Angst machen müssen. Wenn auch die Auftrag-

geber aus Grenchen eingestehen, dass die vorgeschlagenen Massnahmen nicht die nötige Akzeptanz finden, so verfehlen die Aussagen der Studien das Ziel doch nicht: Wer in den Augen der Behörde zu viel Wohnfläche konsumiert, ist böse und soll sich schlecht fühlen.

Dabei müsste das BWO doch einfach einmal der Wirkung der rigiden Mietzinskontrolle nachgehen: Künstlich tief gehaltene Mietzinse und die Diskrepanz zwischen Bestandes- und Neumieten fördern den Mehrkonsum und die Umzugsträgheit. Könnten die Marktkräfte auch nur in einem vernünftigen Rahmen spielen, wäre der Flächenkonsum kaum dort, wo er heute ist.

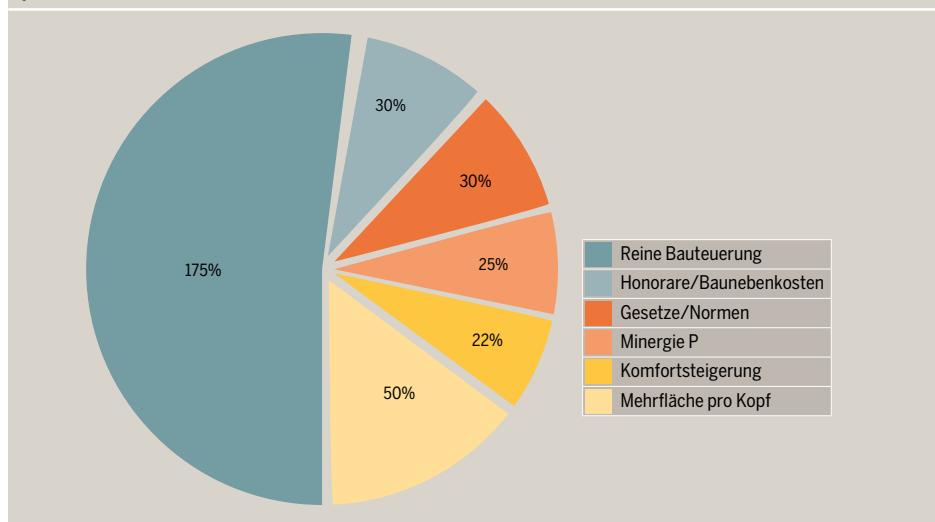
Ausserdem böte das revidierte Raumplanungsgesetz genügend Möglichkeiten, zu verdichten und den Bodenverbrauch einzuschränken. Dass das Gesetz nicht greift, liegt einzig am fehlenden Willen der Kantone und Gemeinden, es auch umzusetzen. Bauträger werden durch ausufernde Einsprachemöglichkeiten, hohe Bauauflagen und lange Planungsprozesse abgeschreckt, Projekte mit hoher Dichte anzugehen.

Schütze sich, wer kann

Die Wohnbaukosten haben sich in den vergangenen 40 Jahre vervierfacht. Der wichtigste Grund dafür ist das wachsende Bedürfnis nach Schutz der Immobilien, der Umwelt und der Nutzer. Die Ursachen der Kostenexplosion sind vielfältig.

BAUKOSTENENTWICKLUNG IN DER SCHWEIZ SEIT 1970

Quelle: Marianne Unternährer, Armin Jans



Über die Hälfte der Kostensteigerung im Wohnungsbau von rund 330% entfallen auf die Bauteuerung. Teurer Hochwasserschutz (Bild: Hunziker Betatech AG).

JÜRGEN BLÄUER*

SCHUTZBEDÜRFNISSE IM WANDEL. Gemäss einer Studie des Bundesamtes für Wohnungswesen resultieren über ein Drittel der nicht teuerungsbedingten Mehrkosten für Wohnbauten aus strengeren gesetzlichen Vorschriften und Normen zum Schutz von Mensch und Umwelt. Zudem werden in den letzten Jahren vermehrt freiwillige Schutzmassnahmen umgesetzt, was die Baukosten weiter in die Höhe treibt.

» Die jährliche Schadenssumme für Unwetterschäden liegt bei durchschnittlich 320 Mio. CHF.«

Die Schutzbedürfnisse rund um Immobilien sind vielseitig. Sie gehen teilweise über die normalen Sicherheitsbedürfnisse hinaus und befriedigen die Individualbedürfnisse, wie sie Maslow in seiner Bedürfnishierarchie beschreibt. Geschützt werden sollen nicht nur der Mensch, die Sachwerte und die Umwelt, sondern auch das Design und der Wert der Immobilie. Einige Schutzbedürfnisse existieren schon seit Jahrhunderten, dazu gehören der Schutz vor Unwetter,

Sonne, Kälte, Feuer, Tieren und tätlichen Angriffen. Andere gehen aus der veränderten Lebensweise der Menschen in den letzten Jahrzehnten hervor. Sie wurden nötig aufgrund von neuen Technologien, steigendem Luxus sowie dem Bevölkerungswachstum. Heute existieren folgende Schutzmassnahmen:

- der Umwelt – Klima-, Gewässer-, Boden-, Tierschutz und Luftreinhaltungsverordnung
- der Architektur – Denkmalschutz und das Bundesgesetz über den Schutz von Design
- gegen Naturgefahren – Erdbeben, Sturm, Hochwasser, Hagel, Schnee- und Schlammlawinen
- gegen Umwelteinflüsse – Sonne, Feuchtigkeit, Wärme und Kälte, Luftverschmutzung, Pollen, Lärm und externen Elektromog
- gegen Tiere – Tauben-, Nager-, Insekten-, Ungezieferenschutz
- gegen tätliche Angriffe – Luft- und Zivilschutz sowie Schutz vor Einbrechern und Vandalen
- gegen innere Einflüsse – Brand-, Arbeits- und Gesundheitsschutz sowie Schutz vor hausgemachtem Elektromog, Schall und Gerüchen
- des Immobilienwertes – Versicherungsschutz, Wertschutz durch Qualitätsmanagement und Zertifikate.

ROULETTE DER NATURKATASTROPHEN. Seit 1969 hat sich die Zahl der Erdbewohner verdoppelt, die Rohstoffe verknappt und die Umweltverschmutzung stark erhöht. Aufgrund der Klimaerwärmung steigen die Meeresspiegel und die Regenfälle werden intensiver. Gefahren, mit denen man bis anhin nicht rechnete, betreffen heute auch die Schweiz. Deshalb fordern die Versicherungen höhere Schutzmassnahmen gegen Erdbeben, Überschwemmungen und Schlammlawinen. Da die Eintretenswahrscheinlichkeit nur vage abschätzbar ist, werden auch 300-jährige Ereignisse berücksichtigt, auch wenn diese Periode massiv über der Lebenserwartung von Immobilien liegt. Es ist wie

BAUKOSTENENTWICKLUNG IN DER SCHWEIZ

Die Schweiz liegt bei den Wohnbaukosten klar an der Spitze Europas, das heisst wir bauen teurer als andere Länder. Eine Studie des Bundesamtes für Wohnungswesen aus dem Jahr 2009 (siehe Grafik linke Seite) untersuchte die Baukostenentwicklung zwischen 1969 und 2005 anhand eines genossenschaftlichen Wohngebäudes.

Gemäss Studie stiegen die Wohnbaukosten im erwähnten Zeitraum um 330%. Der Löwenanteil davon entfällt auf die reine Bauteuerung, die Honorare und die Baunebenkosten. Weitere wichtige Faktoren sind die gestiegenen Komfortansprüche der Nutzer, der erhöhte Flächenbedarf pro Kopf sowie strengere gesetzliche Vorschriften im Zusammenhang mit Sicherheits- und Umwelthanliegen. Letztere werden sich in Zukunft wegen den revidierten Mustervorschriften der Kantone im Energiebereich (MuKEn) weiter verschärfen. Auch die allgemeine Bauteuerung zeigt keine Trendwende. Gemäss Zürcher Index der Wohnbaupreise (ZIW) stieg diese in den letzten 10 Jahren um weitere 13%. Deshalb dürften die Wohnbaukosten auch in den nächsten Jahren weiter ansteigen.



beim Roulette, die Kugel kann bereits zu Beginn oder mehrmals hintereinander bei null stoppen, selbst wenn die Wahrscheinlichkeit bei 1 zu 37 liegt.

Dadurch erhöhen sich die Kosten für Schutz vor Naturkatastrophen. Sie betragen in der Schweiz rund 500 Mio. CHF pro Jahr. Die jährliche Schadenssumme für Unwetterschäden liegt bei durchschnittlich 320 Mio. CHF, im Hochwasser-Rekordjahr 2005 betrug sie dagegen über 3 Mrd. CHF. Ob und um wieviel sich die Schadenssumme in den nächsten Jahren erhöhen wird, kann niemand mit Sicherheit sagen. Doch aufgrund des Klimawandels werden generell höhere Schäden erwartet.

LUXUSPROBLEME DURCH VERDICHTUNG. Auch der Trend zur verdichteten Bauweise geht aus der Bevölkerungsexplosion hervor. In

der Schweiz stieg die Anzahl Einwohner seit 1969 zwar nur um rund 25 %, dafür hat sich die Wohnfläche pro Kopf fast verdoppelt. Grund dafür sind mehr Single- und Paar-Haushalte sowie erhöhte Komfortansprüche. Es wird also auch in der Schweiz enger. Wohngebäude rücken immer näher an den Schienenverkehr und die Autostrassen. Dies erfordert erhöhte Massnahmen zum Schutz vor Lärm, Luftverschmutzung und Vandalismus.

Allein für Lärmschutzsanierungen werden jährlich circa 160 Mio. CHF aufgewendet. Dies scheint viel, ist aber wenig im Vergleich zu den Mindererträgen, die bei Immobilien mit schlechtem Schallschutz anfallen. Denn der Strassen- und Bahnlärm kostet die Schweiz knapp eine Milliarde pro Jahr und rund 870 Mio. CHF davon sind Mietzinsausfälle. Neben Schallschutzglä-

ANZEIGE



Software-Lösungen sind immer nur so gut wie der dazu gehörende Support.

Kernstück unseres Angebots sind die beiden ausgereiften Immobilien-Softwares «Hausdata» für Privat- und Kleinverwaltungen sowie «Rimo» für Mittel- und Grossverwaltungen. Verbunden mit den kundenorientierten Beratungen und Schulungen sowie den umfassenden Serviceleistungen erhalten Kunden ein Gesamtpaket, das die Verwaltung ihrer Immobilien einfach, schnell und fehlerresistent macht.

Stella Bornhauser, Schulung & Support eXtenso IT-Services AG

eXtenso

eXtenso IT-Services AG

Schaffhauserstrasse 110, 8152 Glattbrugg
Tel. 044 808 71 11, info@extenso.ch



Hochwasserschutz: Aus kleinen Bächen, wie dem Tobel Tagerschen im Kanton Thurgau, können reissende Ströme werden.

sern und -dämmungen werden heute auch in Wohnungen mechanische Lüftungsanlagen zum Schutz vor Lärm und Partikeln in der Luft eingebaut. Gegen Vandalismus stehen Graffitienschutz, Krawallstoren sowie Videoüberwachungs- und Einbruchmeldeanlagen zur Diskussion – um nur ein paar der Kostentreiber zu nennen.

ANGST VOR NEUEN TECHNOLOGIEN. 1965 wurden in der Schweiz die ersten 380 Kilovolt-Hochspannungsleitungen errichtet. 1975 startete die PTT (heute Post und Swisscom) das Projekt «mobiles Telefonnetz für Fahrzeuge». Sowohl das Stromals auch das Mobilfunknetz wurden in den folgenden Jahren stark ausgebaut. Die erhöhte Strahlung führte bei empfindlichen Menschen zu lähmenden Schmerzen, chronischer Erschöpfung und quälender Übelkeit. Obwohl der Zusammenhang

zwischen Strahlung und gesundheitlichen Folgen nur schwer nachweisbar ist, forderte der Bund in den letzten Jahren bessere Schutzmassnahmen in diesem Bereich.

» **Der Anteil für Schutzmassnahmen kann bis zu 20% der Baukosten ausmachen.»**

Die «Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung» bildet heute die gesetzliche Grundlage. Darüber hinaus setzen Bauherren vermehrt freiwillige Massnahmen um. Dazu gehören Abschirmgewebe in Böden und Trennwänden, geschirmte Kabel für Dauerverbraucher so-

wie Netzfreischalter in Schlafzimmern. Ausgaben, die noch vor 40 Jahren nicht nötig waren. Paradoxerweise setzen sich die meisten Bewohner freiwillig dem hausgemachten Elektromog aus, den beispielsweise Handys, Funktelefone oder WLAN-Netze abstrahlen.

WER SPART, RISKIERT. Die Risikofreudigkeit der Eigentümer ist unterschiedlich, das heisst der Anteil für gesetzliche und freiwillige Schutzmassnahmen kann 10% oder auch 20% der Baukosten ausmachen. Ein Verzicht auf freiwillige Massnahmen reduziert zwar die Baukosten, ob sich dies über die Lebensdauer des Gebäudes auszahlt, bleibt ungewiss. Selbst das Fehlen von nur teilweise gerechtfertigten Massnahmen kann in einem Nachfragemarkt schnell zu Leerständen oder betrieblichen Mehrkosten führen. Das Risiko und die Kosten trägt immer der Eigentümer.

ANZEIGE



www.visualisierung.ch



***JÜRGEN BLÄUER**
 Der Autor ist Projektleiter Nutzung & Betrieb bei SBB Immobilien und hat ein Nachdiplomstudium in Facility Management abgeschlossen.

➤ Sicher und einfach vermieten – wir bürgen!



- spürbare Entlastung
- 100 % Sicherheit
- einfache Abwicklung

Wir bürgen für Sie!

Kostenlose Hotline:

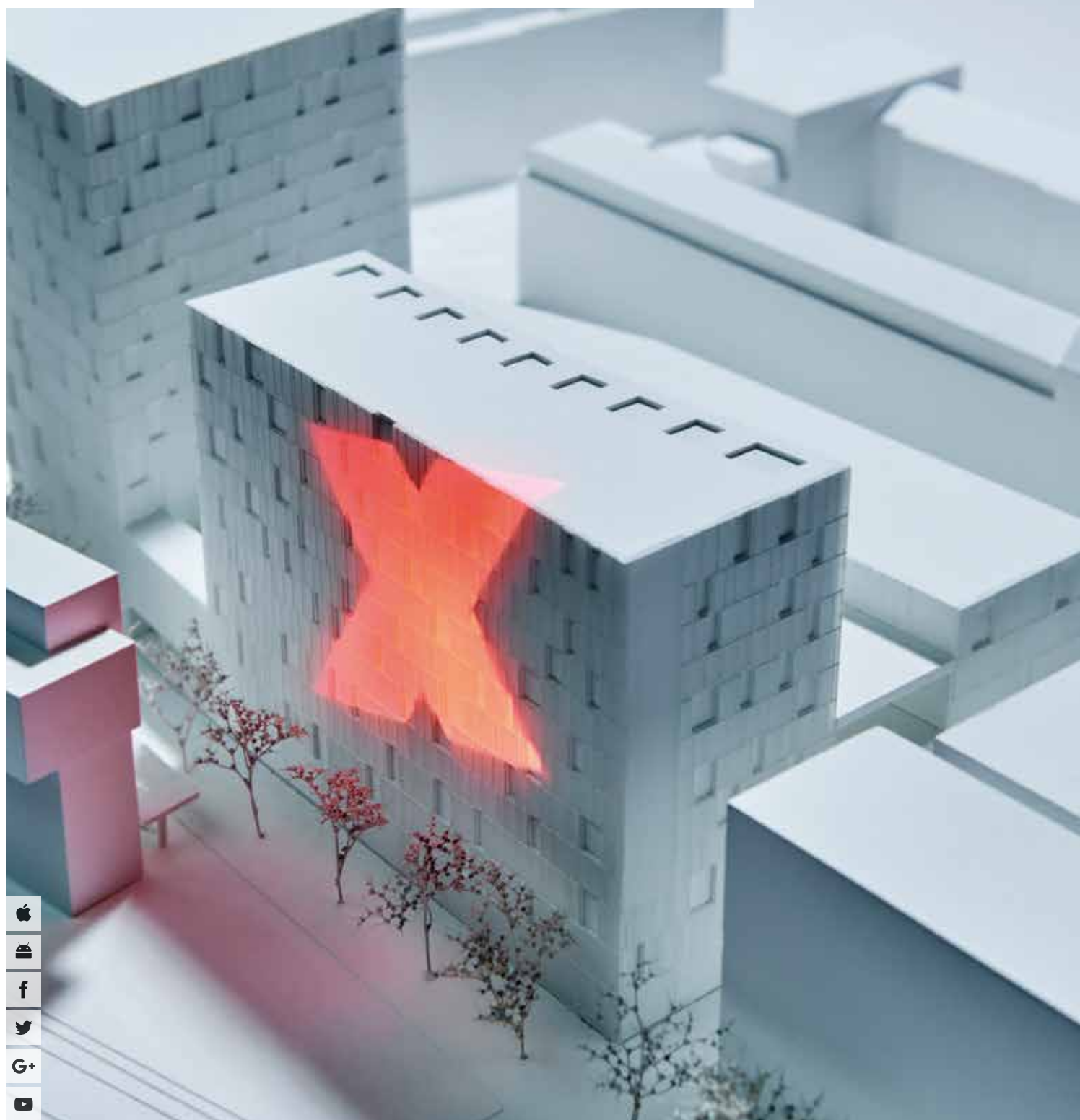
📞 0800 100 201

www.adunokautiion.ch

 **Aduno
Kautiion®**

Ein Unternehmen der Aduno Gruppe

Gemeinsam erfolgreich.



Wir bieten massgeschneiderte Lösungen für Ihre Immobilienprojekte. homegate.ch, Ihr Vermarktungsberater mit dem X.

X homegate.ch
Der Immobilienmarktplatz

In Ferienorte investieren

Immobilienentwickler und Investoren versuchen laufend, ihre Portfolios zu optimieren. Dabei bergen Ferienimmobilien ein attraktives Potenzial. Vorausgesetzt, die Entwickler kennen die aktuellen Trends und wissen, wie sie ihre Projekte darauf ausrichten müssen.



Projekt der Andermatt Swiss Alps AG: Aussenansicht der Apartmenthäuser Gemse (Vordergrund) und Biber (Hintergrund).

ANDRÉ LAUBACH* •

FLEXIBILITÄT IST GEFRAGT. «Nutzen, statt besitzen» ist ein Trend, der auch vor der Immobilienbranche nicht haltmachen wird. Denn gegenwärtig findet ein gesellschaftliches Umdenken statt, in dem Dinge vor allem genutzt und nicht mehr besessen werden wollen. Für die Generation Y gehören Flexibilität und Mobilität zu den wesentlichen Pfeilern ihrer Lebenseinstellung. Exklusives Eigentum an einer Sache ist zur Nutzung ihrer Vorteile dagegen nicht erforderlich. Die aktuelle Studie des Gottlieb Duttweiler Instituts «Sharity – Die Zukunft des Teilens»¹ belegt diesen Trend eindrücklich, zeigt aber auch, dass die Ressourcen unterschiedlich gerne geteilt werden. Auch die grossen Automobilkonzerne beobachten diesen Trend und haben darauf reagiert: Sie investieren weltweit in Mo-

delle von geteilter Mobilität. So kann ihr Absatz über solche Dienstleister sichergestellt werden, und zugleich wird die Mobilität der Konsumenten weiterhin durch die Produkte der Automobilkonzerne gewährleistet.²

FERIENWOHNUNG: NUTZEN, STATT BESITZEN. Auswirkungen dieses Trends mit allen seinen Risiken und grossen Chancen sind deshalb auch auf Ferienimmobilien, einem klassischen und renommierten Luxusgut, zu erwarten. Dabei darf natürlich nicht vergessen werden, dass – auch wenn der Trend weg vom Besitz hin zur gemeinschaftlichen, entgeltlichen Nutzung geht – Immobilien nach wie vor entwickelt, gebaut und im Eigentum gehalten werden. Angesichts dieses Trends und mit Blick auf Marktveränderungen in der Folge von Wirtschafts- und Fi-

nanzkrise in Verbindung mit der mittlerweile umgesetzten Zweitwohnungsiniti-

ZWEITWOHNUNGSINITIATIVE

Am 11. März 2012 fand die Abstimmung über die Volksinitiative «Schluss mit uferlosem Bau von Zweitwohnungen!» statt. Diese beschränkt den Bau von Zweitwohnungen auf 20% der Anzahl Wohnungen in einer Gemeinde und wurde mit 50,6% Ja-Stimmen angenommen. Es sollen zugunsten des Erstwohnungsanteils sogenannte «kalte Betten» vermieden werden. In den touristischen Destinationen der Schweiz liegt der Anteil Ferienwohnungen weit über den durch das neue Gesetz festgelegten 20%. Nach der im Sommer 2014 vom Bundesamt für Raumentwicklung veröffentlichten Liste sind 546 Gemeinden betroffen und stellen die Immobilienakteure vor neue Herausforderungen. Direkt nach dem Volksentscheid stieg die Zahl der eingereichten Baugenehmigungen markant an, hauptsächlich in Reaktion auf die unklaren Auswirkungen der Initiative. Dadurch waren die Auftragsbücher von Immobilienentwicklern und Baufirmen vorerst ausreichend gefüllt. Mittlerweile ist die Zahl der Baubewilligungen massiv eingebrochen und kam in manchen Orten fast vollständig zum Erliegen³. Das dadurch kurzfristig entstehende Überangebot an Ferienwohnungen wird über den Markt reguliert. Marktgerechte Immobilien können durch die nach wie vor bestehende Nachfrage weiterhin platziert werden.



Projekt der Andermatt Swiss Alps AG: Innenansicht der Apartmenthäuser Biber in Andermatt.

ative (siehe Kasten) bergen professionell bewirtschaftete Ferienwohnungen grosses Potenzial für Investoren. Doch wie wird sich der Trend im Bereich der bewirtschafteten Ferienimmobilien konkret auswirken – und welcher Art ist das Potenzial für Investoren?

» Die zu erwerbende Immobilie wird eher durch die nüchterne Brille des Investors betrachtet, als durch die des emotionalen Käufers.«

OBJEKT ALS «BUY TO LET» PLANEN. Immer mehr Menschen möchten eine Ferienimmobilie nutzen, aber ihre eigene Mobilität und Flexibilität durch einen Kauf

nicht verlieren. Für die Nutzung einer solchen Immobilie und der Dienstleistungen rund um den Aufenthalt sind diese Menschen bereit, gutes Geld zu bezahlen. Für den Entwickler und Investoren bedeutet das, dass der Fokus nicht auf Erstellung und Verkauf einer einzelnen

Stockwerkseinheit zum individuellen Eigennutzen durch den Käufer liegt, sondern die Nutzung der Immobilie als «Buy to let»-Objekt in den Vordergrund rückt. Die zu erwerbende Immobilie wird eher durch die nüchterne Brille des Investors betrachtet als durch die des emotionalen privaten Käufers.

Die Immobilie muss nicht primär gefallen, sondern in den Qualitäten (Grundrisse, Materialisierung, gemeinschaftliche Einrichtungen) der Hauptanforderung der bewirtschafteten Vermietung gerecht werden. Das bedeutet, dass eine Reihe von Kriterien bei der Planung und Entwicklung von Ferienimmobilien künftig besonders beachtet werden müssen.

EHER KLEINE SCHLAFZIMMER. Idealerweise hat beispielsweise selbst eine kleine Ferienwohnung zwei Schlafzimmer (vier Betten), um für Familien oder kleinere Gruppen geeignet zu sein. Die Schlafzimmer können eher klein gehalten werden, und ein gemeinsames Bad mit Dusche und Wanne ist in Verbindung mit einem separaten WC in der Qualität ausreichend. Um dem Eigentümer neben der Vermietung auch noch die Option für eine temporäre persönliche Nutzung zu wahren, sollte es ein separates, abschliessbares Reduit in der Wohnung oder in einem anderen beheizten Bereich der Immobilie geben, um einige Dinge vor Ort belassen zu können. In der Materialisierung sollten die Materialien und Oberflächen von guter, strapazierbarer Qualität sein. Je nach Vermietungsintensität ist auch über eine frühere Erneuerung oder Renovation einzelner Bereiche nachzudenken.

MIETKRITERIEN

Bei der Auswahl einer Ferienimmobilie spielen diverse Faktoren mit. Durch folgenden Fragekatalog kann schnell geprüft werden, ob eine Entwicklung eher kritisch zu betrachten ist oder unter den erforderlichen Voraussetzungen steht, um sich mittel- und langfristig zu einem erfolgreichen Investment zu entwickeln.

- Geografische Lage: Ist die Feriendestination gut ans Verkehrsnetz angebunden und innert nützlicher Frist sowohl mit dem Auto als auch mit dem ÖV (Flugzeug/Bahn) erreichbar?
- Attraktive Destination: Bietet die Ferienregion ein grosses Angebot meiner Lieblingsbeschäftigungen für Sommer und Winter? Ist es eine «lebende Destination», nicht nur ein Ferienort?
- Reputation: Was hat die ganze Region für einen Ruf?
- Betrieb/Services: Ist ein Konzept für den Betrieb und die Infrastruktur vorhanden? Werden Services für Eigentümer und potenzielle Gäste angeboten?

Für einen potentiellen Eigentümer wichtige Kriterien:

- Entwickler, Bauherr: Wer steht hinter der Entwicklung der Region, ist dies eine erfahrene Person mit einer realistischen Vision?
- Nachhaltigkeit: Ist finanziell wie auch ökologisch die Nachhaltigkeit gewährleistet? Verwendung von ökologisch unbedenklichen Baustoffen, Erstellung unter Berücksichtigung moderner und zeitgemässer Standards (MINERGIE), ökologischer Betrieb nach Erstellung?

FOKUS AUF RENDITE DURCH VERMIETUNG. Immobilienprojekte werden entweder mit einem langfristigen Horizont selber oder über Dritte finanziert. Ein Entwickler kann aber dank der Ausrichtung einer Ferienimmobilie auf die Vermietung mit dem Investor und Eigentümer eine garantierte Mindestrendite vereinbaren. Zusätzlich können die Nebenkosten auf den Betrieb umgelegt werden. Ein besonders initiativer Entwickler bietet seine Ferienimmobilien zu einem möglichst frühen Zeitpunkt einem einzelnen Investor oder einer Gruppe von Investoren als Wertanlage – und nicht zur Eigennutzung – an. Diese sind interessiert an der Werterhaltung und Wertsteigerung der Immobilie, respektive an der Rendite

durch die Überlassung als bewirtschaftete Ferienwohnung. Selbstverständlich kann es sich dabei auch um internationale Investoren handeln, sofern die rechtlichen Bedingungen dies im konkreten Fall erlauben.

GUTES BETREIBERKONZEPT ZWINGEND. Vom Entwickler wird aber auch erwartet, dass er ein qualitativ hochstehendes Betreiberkonzept vorlegt, damit die Eigentümer möglichst wenig Aufwand für den Betrieb und die Vermietung betreiben müssen. Das ist vor allem für internationale Eigentümer ein wichtiges Kriterium. Als recht erfolgreich hat es sich dabei erweisen, wenn die Bewirtschaftung der Ferienwohnungen durch ein Hotel gewähr-

leistet wird. Derzeit gibt es einige solche Immobilienentwicklungen, die nicht nur individuelle Ferienimmobilienbedürfnisse befriedigen, sondern auch ein breiter angelegtes Investment ermöglichen in Ferienimmobilien mit umfangreichen Dienstleistungsangeboten, die sich speziell zur Vermietung eignen. Als Beispiele können hier das RocksResort in Laax, das Resort Brienzensee in Interlaken sowie das Resort Andermatt Swiss Alps in Andermatt genannt werden. ●



***ANDRÉ LAUBACH**

Der Autor arbeitet bei der Bader Immobilien AG als Senior Immobilienvermarkter. Dieser Artikel ist im Rahmen des MAS Immobilienmanagement entstanden.

ANZEIGE

SIBIRGroup

SIBIR



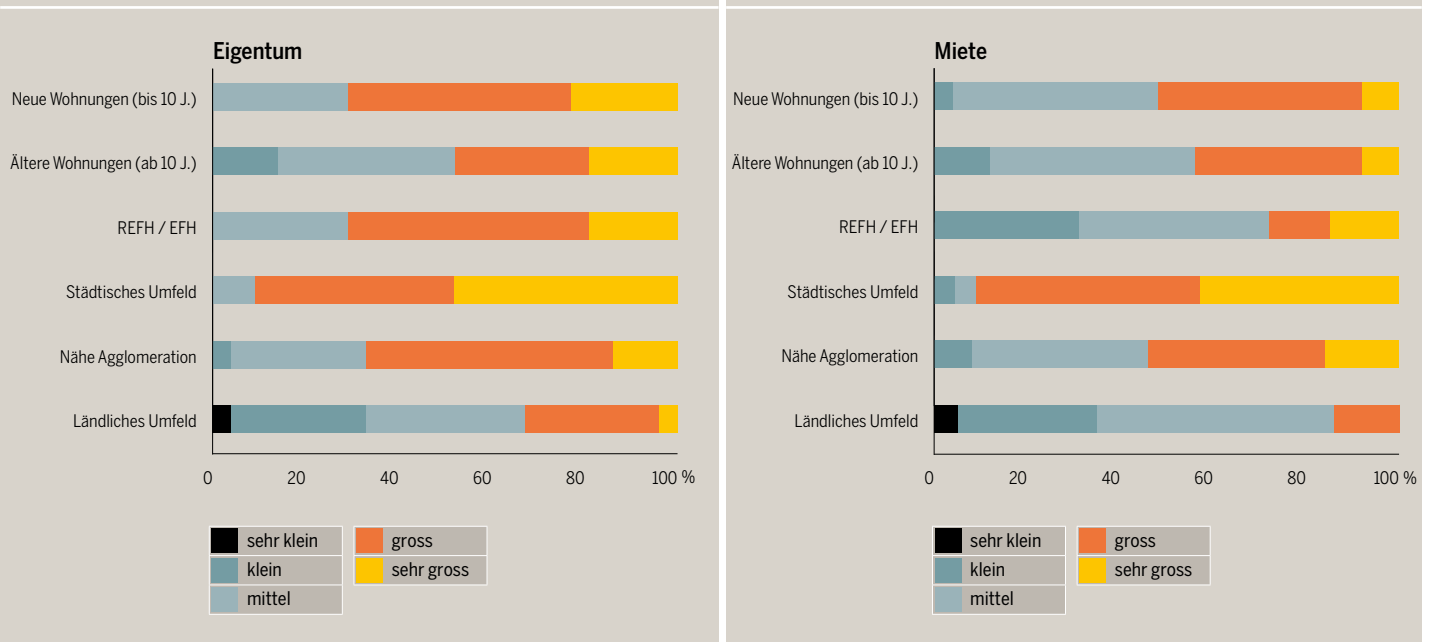
Mit Lieblingsprogramm

Speichern Sie Ihre fünf am meisten benutzten Programme und rufen Ihre Favoriten bequem ab. Eines von vielen Features, die sich um Ihre Wäsche kümmern – einfach perfekt.

Kaum Veränderungen am Markt

Weder das politische noch das wirtschaftliche Umfeld konnten 2016 die Immobilienwirtschaft ins Wanken bringen. Eine Umfrage der CSL Immobilien AG zeigt, dass die Akteure vor allem im Wohnsegment auch für 2017 kaum Veränderungen erwarten.

PROGNOSE DER NUTZERSEITIGEN NACHFRAGE
nach Eigentum und Miete für die nächsten zwei Jahre



PATRICIA REICHEL •

POLITISCHE BEBEN ZEIGTEN IN DER SCHWEIZ KAUM WIRKUNG. Das Jahr 2016 war ein äusserst ereignisreiches Jahr in vielerlei Hinsicht. Blicken wir zurück, begann es mit einer langsamen Erholung vom Frankenschock nach der Aufhebung des Euro-Mindestkurses vom 15. Januar 2015. Dieser wirkte in verschiedenen Sektoren wie der Industrie oder im Detailhandel noch deutlich nach. Die Auswirkungen des Wechselkurseffekts zeigten sich mit einer grossen Zeitverzögerung. Die Arbeitslosenquote stieg 2015 kontinuierlich bis zum ersten Quartal 2016 auf 3,4 %, erst im Laufe des Jahres konnte eine Trendwende verzeichnet werden. Dennoch zeigte sich 2016 eine für manche überraschende Robustheit der Schweizer Wirtschaft mit einem erwarteten BIP-Wachstum von 1,5 %.

An dieser Entwicklung konnte auch die Abstimmung in Grossbritannien zum Brexit vom 23. Juni dieses Jahres nichts ändern. Nach einer ersten Verunsicherung, der anfangs antizipierten Stärkung des Bankenstandorts Schweiz und der damit einhergehenden Hoffnung auf eine steigende Nachfrage nach Büroflächen, zeigte dieses politische Beben keine wesentlichen Auswirkungen.

Noch gut in unseren Köpfen präsent ist die Wahl eines Immobilieninvestors zum Präsidenten der Vereinigten Staaten am 8. November 2016. Nach dem überraschenden Ergebnis konnte ein kurzfristiger Anstieg der Swap-Sätze hierzulande verzeichnet werden. Die Erwartung, dass dieses Ereignis eine Zinswende verursacht, hat sich jedoch nicht bestätigt.

KEINE VERÄNDERUNG BEI WOHNIMMOBILIEN-INVESTMENTS ERWARTET. Die Situation der tiefen Zinsen scheint 2016 zum Status quo geworden zu sein. Immobilieninvestoren leben mit – und private Nachfrager nach Wohneigentum profitieren von - der Niedrigzinsphase. Die Immobilienexperten erwarten gemäss der letzten Umfrage der CSL Immobilien AG für die nächsten beiden Jahre auch keine Veränderung der Situation.

Die Anlage in Wohnimmobilien bleibt ein schwieriges Unterfangen, sofern gewisse Renditeerwartungen zu erfüllen sind. Für die meisten Investorentypen bleiben niedrige Renditen bei Immobilienanlagen immer noch die bessere Wahl als Strafzinsen, Obligationen oder risikoreiche Aktien. Besonders neu erstellte Wohnimmobilien oder Anlageobjekte jüngerer Baujahrs an städtischen Lagen

bleiben Trumpf. Gemäss einer aktuell laufenden Umfrage der CSL Immobilien AG planen institutionelle Investoren fast ausnahmslos in diesem Segment ein wesentliches Wachstum.

DIE RISIKEN FÜR INVESTOREN WERDEN GRÖßER. Für 2017 bleibt seitens der Investoren zu hoffen, dass die erwartete gute Absorption nicht einen jähen Abbruch findet. Ein Rückgang der Nachfrage durch eine veränderte Zuwanderung, die Überproduktion vor allem an peripheren Lagen oder der Widerwille, (zu) hohe Miet- oder Kaufpreise zu zahlen, bleiben als Risiken bestehen. Wenn gleichzeitig die Befürchtung eintritt, dass die Zinsen wieder zu steigen beginnen, können einige Investoren unter Druck geraten.

Für den Immobilienmarkt könnte es jedoch auch eine Chance sein, dass die Spreu sich vom Weizen trennt und bei Immobilienanlagen stärker auf die Qualität des Investments und nicht nur auf die Rendite geschaut werden muss.

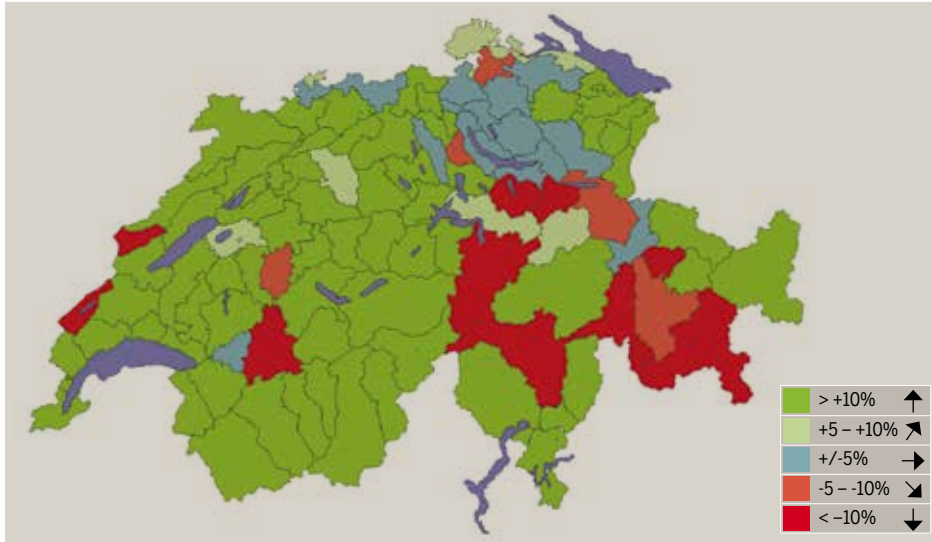


***PATRICIA REICHEL**
Die Autorin ist bei der CSL Immobilien AG für Research und Marktanalysen verantwortlich.

NACHFRAGE NACH EINFAMILIENHÄUSERN WEITER IM HOCH

VERÄNDERUNG DER NACHFRAGE NACH EINFAMILIENHÄUSERN

im Vergleich zum Vorjahr, Quelle: Reamatch360



Während die rückläufige Zuwanderung bei den Mietwohnungen zu einer deutlichen Abschwächung der Nachfrage geführt hat, befindet sich die Nachfrage nach Einfamilienhäusern gesamtschweizerisch weiterhin auf hohem Niveau.

Mitte Jahr standen in der Schweiz fast 57 000 Wohnungen leer, 11% mehr als im Vorjahr. Bei den Mietwohnungen betrug der Leerstandsanstieg gar 13%. Ganz anders sieht

es bei den Einfamilienhäusern aus: Dort stieg die Zahl der leeren Objekte gerade mal um 114, ein Anstieg von lediglich 2%. Neben der Tatsache, dass sich die Neubautätigkeit stark auf den Mietwohnungsbau fokussierte und damit vergleichsweise wenig Einfamilienhäuser neu erstellt wurden, ist dieser Unterschied auch auf die Nachfrageentwicklung zurückzuführen. Schweizweit werden Einfamilienhäuser nämlich immer noch stark nachgefragt. Am Stichtag Mit-

te November 2016 lag die Zahl der Haushalte, die ein Einfamilienhaus zu kaufen suchten, bei knapp 30 000 und damit höher als vor zwölf Monaten. Insbesondere Objekte im unteren und mittleren Preissegment wurden deutlich mehr nachgefragt. Entsprechend stieg die Nachfrage bei den kleineren Objekten stärker an als bei den grossen Einfamilienhäusern.

Regional auffällig sind die Stagnation der Nachfrage im Wirtschaftsgrossraum

Zürich sowie der Nachfragerückgang in einzelnen Tourismusregionen. Das Preisniveau in diesen Regionen dürfte mit ein Grund für diese Entwicklung sein, wobei es auch hier keine Regel ohne Ausnahme gibt. So stieg die Einfamilienhaus-Nachfrage etwa im Kanton Zug weiter an, obwohl Zug zu den fünf teuersten Regionen der Schweiz gehört. (Dieter Marmet) ●

NACHFRAGE NACH PREISKATEGORIE

CHF	Anzahl der Nachfrager	Veränderung zum Vorjahr
<500 000	3372	↑
500 000 – 1 000 000	11282	↑
1 000 000 – 1 500 000	9731	↑
1 500 000 – 2 000 000	5142	↑
2 000 000 – 2 500 000	2135	↑
>=2 500 000	1400	↗

NACHFRAGE NACH ZIMMERZAHL

Anzahl Zimmer	Anzahl der Nachfrager	Veränderung zum Vorjahr
4 – 4,5	1544	↑
5 – 5,5	4457	↑
6 – 6,5	10 058	↑
7 – 7,5	18 496	↗
8 – 8,5	17 328	↗

NACHFRAGE NACH WOHNFLÄCHE

Quadratmeter	Anzahl der Nachfrager	Veränderung zum Vorjahr
<100	5697	↑
100 – 150	2623	↑
150 – 200	6765	↑
200 – 250	8439	↑
250 – 300	5317	↑
>=300	7068	↗

ANZEIGE

MEHRGESCHOSSIG BAUEN FÜR FORTGESCHRITTENE

Sprechen Sie mit uns über Ihr zukunftsweisendes Projekt in Holzbauweise.

www.renggli-haus.ch

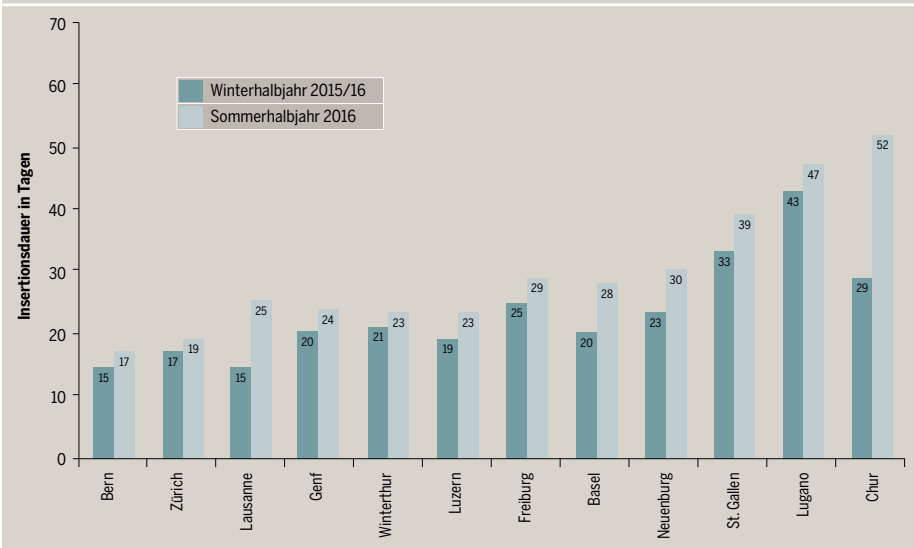


Entspannung am Wohnungsmarkt

Die Insertionszeiten von Mietwohnungen auf Internetplattformen haben sich im Sommerhalbjahr 2016 deutlich verlängert. Dies zeigt der Online-Wohnungsindex (OWI) des SVIT Schweiz und des Swiss Real Estate Instituts.

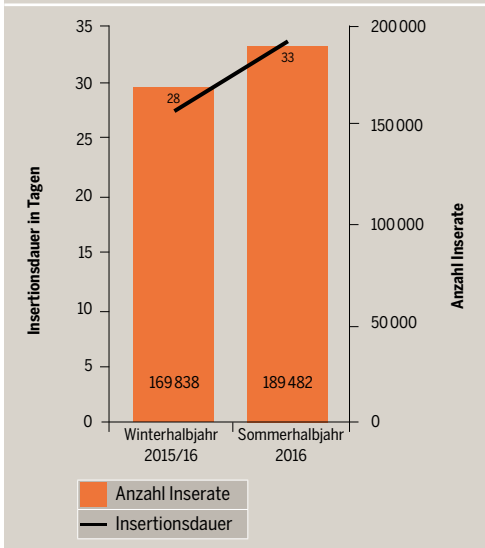
ANGEBOTSAUSWEITUNG UND NACHFRAGERÜCKGANG IN DEN STÄDTEN

Insertionsdauer im Semestervergleich, Anzahl Tage, während der eine Wohnung online ausgeschrieben ist.



LANDESWEITE ENTSPANNUNG

Anzahl Wohnungsinserate und Insertionsdauer



IVO CATHOMEN

STEIGENDE INSERTIONSZEITEN IN DER SCHWEIZ.

In der ganzen Schweiz sind im Sommerhalbjahr (1. April 2016 – 30. September 2016) 189 482 Wohnungen auf Internetplattformen angeboten worden. Das Angebot wuchs gegenüber der Vorperiode um fast 12 %. Da die Nachfrage kaum stieg, schlug die Angebotsausweitung direkt auf längere Insertionszeiten der Mietwohnungen auf den Internetportalen durch. Die durchschnittliche Insertionsdauer einer Wohnung verlängerte sich um fünf von 28 auf 33 Insertionstage. Dies zeigt der Online-Wohnungsindex (OWI), der halbjährlich vom Schweizerischen Verband der Immobilienwirtschaft SVIT Schweiz und dem Swiss Real Estate Institute errechnet und publiziert wird. Die Analyse beruht auf allen Mietwohnungen, die auf Schweizer Internetplattformen angeboten werden.

LÄNGERE INSERTIONSDAUER UND GRÖßERES WOHNUNGSANGEBOT IN SCHWEIZER STÄDTEN.

In sämtlichen untersuchten Städten hat sich die Insertionsdauer von Mietwohnungen deutlich verlängert. Grund dafür war in fast allen Städten das grössere Wohnungsangebot bei verhaltener Nachfrage. Am stärksten war die Verlängerung der Insertionsdauer in den Städten Basel (+8 Tage), Lausanne (+10 Tage) und Chur (+23 Tage). Die kürzeste

Vermarktungsdauer wurde weiterhin in Bern registriert. Die Insertionszeit von Mietwohnungen beträgt dort 17 Tage. Mit 19 Tagen ist die Insertionszeit in Zürich ebenfalls kurz. Die entspanntesten Wohnungsmärkte befinden sich dagegen in der Ost- und Südschweiz mit St. Gallen, Lugano und Chur. In diesen Städten gibt es ein Überangebot von Mietwohnungen. Setzt sich der allgemeine Trend im Winterhalbjahr fort, kann auch in

» Der Anstieg der Insertionszeit ist ein klares Indiz, dass Angebot und Nachfrage die wichtigsten Marktkräfte sind. Gesetze und Mietzinskontrolle verstärken dagegen Ungleichgewichte.«

Städten wie Bern, Zürich und Lausanne nicht mehr von Wohnungsnot gesprochen werden. Vor allem auch deshalb, weil vermehrt kleinere, relativ günstige Wohnungen angeboten werden.

ENTSPANNUNG DURCH GRÖßERES ANGEBOT.

In allen untersuchten Städten hat sich die Situation auf dem Mietwohnungsmarkt entspannt. In allen Städten ausser

Chur und Zürich war der Grund für die Entspannung das grössere Wohnungsangebot. In Chur und Zürich blieb das Angebot konstant, die Nachfrage nach Mietwohnungen ging aber zurück, und der Markt entspannte sich dadurch.

In fast allen Städten war die Vermietung von kleinen, günstigen Wohnungen relativ einfach. Sie wurden stark nachgefragt und ihre Insertionszeit lag unter dem Durchschnitt. Der Markt hat sich jedoch auch in diesem Segment leicht entspannt, bleibt aber in den meisten Städten, vor allem bei Wohnungen für weniger als 1000 CHF Bruttomietzins pro Monat, etwas angespannt.

SEHR UNTERSCHIEDLICHES PREISNIVEAU IN DEN STÄDTEN.

In den meisten Städten belief sich die Bruttomiete für den Grossteil des Wohnungsangebots zwischen 1000 und 2000 CHF pro Monat. In Neuenburg und St. Gallen waren die meisten Wohnungen für weniger als 1500 CHF zu haben, in Fribourg existiert gar ein sehr grosses Wohnungssegment unter 1000 CHF. In Genf kosten die meisten Wohnungen hingegen mehr als 2500 CHF pro Monat.

IMMOBILIENWIRTSCHAFT IN FREMDEN GEZEITEN



• **Was treibt die Schweizer Immobilienwirtschaft um? – Zinsniveau, Rendite, Preisniveau, Anlagenotstand und die Ungewissheit in «fremden Gezeiten». An den NZZ Real Estate Days in Bad Ragaz unter diesem Motto tauschten sich Anfang November 240 Vertreter der Immobilienwirtschaft zu aktuellen Themen der Branche aus.**

Die Schweizerische Nationalbank SNB wird nicht müde, vor Übertreibungen am Immobilienmarkt zu warnen. Darin machte auch Thomas Wiedmer, stellvertretendes Mitglied des SNB-Direktoriums, in seinem Referat an den NZZ Real Estate Days keine Ausnahme. Das aussergewöhnliche Zinsumfeld mit einem weltweiten Langzeittrend nach unten zeitige aussergewöhnliche Auswirkungen auf die Wirtschaftssektoren. Dies bringe einerseits einen erhöhten Margendruck bei Banken und Renditedruck bei Anlegern mit sich. Andererseits berge die aktuelle Situation die Gefahr von Übertreibungen, namentlich am Kredit- und Immobilienmarkt. Präventive Massnahmen und eine vorsichtige Haltung aller Akteure am Immobilienmarkt seien in diesem Umfeld zentral.

Die auf Wiedmer folgenden Referenten fokussierten sich zumeist auf die Renditeaussichten von Immobiliensegmenten und -instrumenten. Gemäss Marcel Scherrer und dem von Wüst & Part-

ner durchgeführten Sentiment-Index ortet die Mehrzahl der befragten Experten die günstigsten Aussichten in den Zentren und Agglomerationen sowie am Wohnungsmarkt und da in Nischensegmenten wie dem Bereich Gesundheit. Die Investoren sind sich der Risiken durchaus bewusst. Die Entwicklung der Zinsen wird als Top-Risiko eingestuft.

Wer eine angemessene – was immer dies im heutigen Umfeld heissen mag – Rendite erzielen will, findet sie nach Ansicht von Alessandro Carroccia, CEO Avobis, im Kreditgeschäft. Der Margenschwund für erste und zweite Hypotheken, sogenannte Senior und Junior Loans, lässt Geldgeber sich «Mezzanine Loans» für Fremdkapitalfinanzierungen bis zu 90% zuwenden. Hier seien Kreditmargen zwischen 3 und 6% marktüblich. Er bezeichnete die Mezzanine-Finanzierung als neuen Trend in der Immobilien- und Projektfinanzierung.

Städtebau und Energieeffizienz waren weitere Kernthemen des anderthalbtägigen Events. Joseph Sitt, Präsident und CEO Thor Equities, und Trendforscherin Oona Horx-Strathern waren sich darin einig: Die Zukunft der Immobilienwirtschaft liegt in den Städten. «Live, work and play» sind gemäss Sitt die Schlagworte, welche die Dominanz der Städte unterstreichen. Die «Millennials» seien mehr als

ihre Vorgängergenerationen affin für Technologie, Interaktion und Connectivity. Aber nicht nur Jüngere, sondern auch die ältere Generation suche ihre Zukunft vor allem in den Städten, fand Oona Horx-Strathern. «Je individualisierter der Lebensentwurf, umso wichtiger ist Unterstützung durch andere Leute.» Die von Sitt angesprochene Konnektivität bezeichnete sie als Megatrend. Bewohnerbeteiligung und eine ausgeprägte «Co-Kultur» – Co-Working, Co-Living – seien fester Bestandteil dieses Lebensmodells. Immobilien seien quasi die Hülle für «Spaces», die dieses Modell unterstützen.

Ein Plädoyer für die Energiestrategie 2050 und das «Raumplanungsgesetz II» hielt Bundesrätin Doris Leuthard. In letzterem gehe es darum, Bauhindernisse wegzuschaffen, wo Menschen wohnen möchten. In der Zuständigkeit der Kantone für die Umsetzung ortet die Magistratin ein Problem. Die Anliegen der Bevölkerung nach ausreichend Wohnraum in guter Qualität und hoher Energieeffizienz müsse mit Anreizen unterstützt werden. Doch hier tue sich (zu) wenig. Stellvertretend nannte sie die ideenlose revidierte Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich. Im Städtebau sieht sie in der Schweiz noch erhebliches Potenzial. «Wir sind nicht sehr modern.» (Ivo Cathomen)

Ein hoher Preis wirkt immer verlängernd auf die Absorptionszeit. Die Stärke des Effekts hängt vom allgemeinen Preisniveau ab. In Genf, einer Stadt mit einem sehr hohen Preisniveau, verlängert eine um 50 CHF höhere Miete die Insertionszeit um 1 Tag. In Fribourg, einer Stadt mit einem tiefen Preisniveau, verlängerten schon CHF 20 mehr im Monat die Insertionszeit um 1 Tag.

GESAMTSCHWEIZERISCH MARKANTE MARKTENTSPANNUNG. Auch in der beobachteten Periode ist ein klarer Zusammenhang zwischen Angebotsausdehnung und Marktentspannung auszumachen: Je mehr Wohnungen angeboten werden, umso länger dauert die Insertionszeit. Interessant ist, dass in allen untersuchten Schweizer Städten die Insertionszeiten gestiegen sind. Der Mietwohnungsmarkt hat sich auch in den «Hot-Spots» wie Genf, Lausanne und Zürich entspannt.

Die Ursache für die Angebotsausdehnung liegt bei einer rekordhohen Bautätigkeit im Mietwohnungssektor. Ein weiterer Faktor für die Entspannung liegt darin, dass die Nachfrage stagniert oder gar zurückgeht, da die Nettozuwanderung in diesem Jahr stark abgenommen hat.

FORMULARPFLICHT UNTER BEOBACHTUNG. Vor dem Hintergrund der Erkenntnisse fordert der SVIT, dass die Formularpflicht für die Bekanntgabe des Anfangsmietzins, die in den Kantonen Genf, Freiburg, Neuenburg, Nidwalden, Waadt, Zug und Zürich aufgrund der angeblichen Wohnungsnot gilt, auf den Prüfstand gestellt wird. Die Formularpflicht darf nur bei Wohnungsknappheit angewendet werden. Der betreffende Grenzwert ist demnächst erreicht. Die Formularpflicht verursacht bei Vermietern einen erheblichen administrativen Aufwand und ist in einem funktionierenden Wohnungsmarkt wirkungslos. Der Verband bekräftigt im Weiteren seine Haltung, dass die einmal pro Jahr berechnete Leerwohnungsziffer ein unzureichender Indikator für die Versorgung am Mietwohnungsmarkt ist.

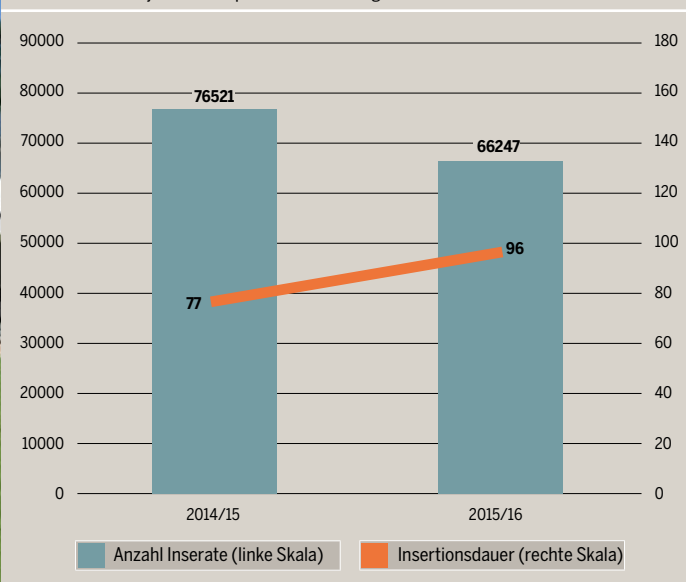
Eigentumswohnungen weniger gefragt

Im Vergleich zum Vorjahr wurden in der Schweiz von September 2015 bis August 2016 weniger Eigentumswohnungen online ausgeschrieben. Gleichzeitig mussten die Wohnungen länger inseriert werden, wie die «Online Home Market Analysis» von Homegate und HWZ zeigt.



Einfamilienhaus in der Schweiz (Bild: 123rf.com).

ENTWICKLUNG ANGEBOTSMENGE UND INSERTIONSDAUER
Gesamte Schweiz, jeweils 1. September bis 31. August



RED. ●

DEUTLICHER ANSTIEG DER INSERTIONSDAUER.

Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen ist deutlich zurückgegangen. Dies widerspiegelt die «Online Home Market Analysis» OHMA von Homegate in Zusammenarbeit mit dem Swiss Real Estate Institute der HWZ Hochschule für Wirtschaft Zürich. Analysiert wurden das landesweite Angebot sowie acht Regionen der Schweiz. Daraus zeigt sich, dass das Angebot an Eigentumswohnungen zwischen dem

dauer bei geringerem Angebot deutet auf einen Nachfragerückgang nach Stockwerkeigentum hin.

Die Quadratmeterpreise sind im Städtevergleich sehr unterschiedlich. In St. Gallen wurde ein Quadratmeter Wohnraum im Durchschnitt für 5500 CHF angeboten, während er in Genf rund 13 000 CHF kostete. Eine typische 4,5-Zimmerwohnung mit 120 m² war in St. Gallen für knapp 0,7 Mio. CHF im Angebot, in der Stadt Zürich wurde das Doppelte verlangt.

„In fast allen Schweizer Städten war der Verkauf von kleinen, günstigen Wohnungen relativ einfach.“

Kleinere Wohnungen mit ein und zwei Zimmern sowie Wohnungen mit weniger als 60 m² bleiben interessant. In fast allen Schweizer Städten war der Verkauf von kleinen, günstigen Wohnungen relativ einfach. Diese wurden am Markt stark nachgefragt. Ihre Insertionszeit war deutlich kürzer als diejenige von grösseren, teureren Wohnungen. Auch

1. September 2015 und dem 31. August 2016 gegenüber der Vorjahresperiode um fast 14% auf 66 247 Eigentumswohnungen zurückging. Die durchschnittliche Insertionsdauer stieg um 25% auf 96 Tage. Die Zunahme der Insertions-

hinsichtlich der Vermarktungsdauer zeigen sich deutliche Unterschiede. In der Region Zürich wurde die Durchschnittswohnung in 76 Tagen verkauft. Im Tessin dauerte die Vermarktung 117 Tage.

WENIGER EIGENTUMSWOHNUMGEN ANGEBO-

TEN. Die deutlich längere Insertionsdauer zeigt, dass die Nachfrage insgesamt stärker zurückging als das Wohnungsangebot. Mittelfristig wird dies gemäss Prof. Dr. Peter Ilg vom Swiss Real Estate Institute, der für die Analyse verantwortlich zeichnet, zu weiter sinkenden Preisen und einer weiteren Drosselung der Produktion von Eigentumswohnungen führen. «Da immer noch ein Drittel der Online-Inserate Neubauobjekte sind, kann die Steuerung der Angebotsmenge auch bei noch tieferer Nachfrage weiter über die Drosselung der Produktionsmenge erfolgen. Dies wird dafür sorgen, dass kein wesentliches Überangebot an Eigentumswohnungen aufgebaut wird. Mit einer starken Preiskorrektur rechnen wir daher nicht.»

Die Anzahl angebotener Wohnungen ist in allen untersuchten Städten gesunken. Am stärksten war der Rückgang der Angebotsmenge in der Grossregion Zürich, wo fast ein Drittel weniger Stockwerkeigentum inseriert wurde als im Vorjahr. Deutlich geringer war der Angebotsrückgang in den Regionen Tessin, Nordwestschweiz und Innerschweiz, wo nur rund 10% weniger Inserate geschaltet wurden. Alle untersuchten Regionen weisen Zeichen einer Marktentspannung trotz kleinerem Angebot auf. ●

«STAGING» MACHT LUST AUF WOHNEN



Eingerichtete Räume wirken ansprechender als kalte Wände (Bild: USM).

Leere Wohnobjekte zu verkaufen oder zu vermieten, ist oft schwierig, da ihnen noch die Persönlichkeit fehlt. In der Regel ist ein Kauf- oder Mietentschluss im Wohnbereich jedoch mit Emotionen verbunden. «Staging», was übersetzt «in Szene setzen» bedeutet, kann

dieses Problem lösen. So wird aus einer kalten Wohnung ein heimeliges Zuhause.

- In der Schweizer Immobilienbranche ist «Staging» noch nicht sehr stark verbreitet. Dabei empfiehlt sich besonders für Anbieter von exklusiven Kauf-

und Mietobjekten der gezielte Einsatz von «Staging» bereits bei der Insertion. Hierzu werden leere Wohnungen gezielt möbliert und mit Lampen, Teppichen, Kissen, Blumen und Accessoires dekoriert, bevor diese aufgenommen oder Kunden präsentiert werden.

Wenn eine Wohnung Möbel und ein wenig Styling bekommt, vermittelt dies eine Idee, wie man später selbst ein bestimmtes Objekt einrichten könnte. Gezieltes «Staging» soll gezielt Begehrlichkeiten wecken, nicht nur bei einem Besichtigungstermin, sondern auch auf

Fotos und Videos bei der Insertion. Da Wohnen und Zuhauseein grosse Gefühlsangelegenheiten sind, hat das echte Inszenieren einen klaren Vorteil gegenüber Computeranimationen und Renderings oder kann diese zumindest ergänzen.

So hilft es, wenn das «Staging» persönlich überkommt. Das bedeutet, dass die inszenierte Einrichtung weniger wie aus einem Möbelkatalog oder Showroom wirkt und dafür mehr echtes Leben vermittelt. Dafür dürfen Leuchten eingeschaltet sein, ein Sofakissen zeigen und auch mal einige Bücher rumliegen. Teppiche verleihen viel Wärme und Farbe. Blumen, Bilder oder schöne Wohnaccessoires schaffen Stimmung und wirken freundlich.

Der Wohnlichkeit bedienen sich mittlerweile neben Hotels auch Designerboutiquen, Clubs und angesagte Restaurants. So stehen vermehrt gemütliche Sofas mit Leseleuchten in Loungebereichen anstelle von grossen Pres-

tigemöbeln. Restaurant-einrichter suchen nach alten Holztischen, weil diese ganz einfach gemütlich sind, und gefüllte Bücherregale ersetzen Couchtische mit den üblichen Wartezimmer-Zeitschriften darauf.

Die Schweizer Immobilienbranche bedient sich dieses Hilfsmittels noch zaghaft. Objekte wirken dadurch wenig individuell, manchmal sogar austauschbar. Kahle Wände wecken nur selten die starken Gefühle, mit denen ein echtes Zuhause verbunden ist. Höchste Zeit also für ein wenig mehr Wohnlichkeit im Immobilienbusiness. (Stefanie Fritze, Homegate) ●

ANZEIGE

IMMOBILIENBEWERTUNG – Weiterbildungskurse

WORKSHOP – 20. Januar 2017, Zürich

- Anforderungen an Bewertungsgutachten Swiss Valuation Standards, ISO 17024 & Co
Zielgruppe: Immobilienbewerter und Besteller von Immobiliengutachten

REFRESHER – 5. Mai 2017, Zürich

- Denkmalpflege (k)ein Luxus
- Technische Entwertung Grundsubstanz
Zielgruppe: Immobilienbewerter

Informationen und Anmeldung
T: 044 322 10 10
www.sirea.ch/seminare



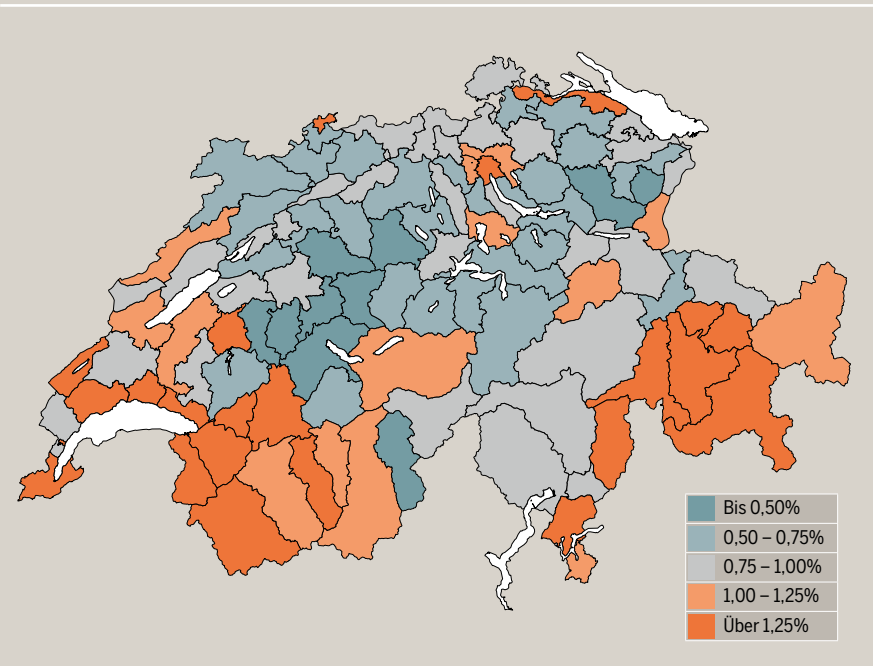
SIREA

Das Ausbildungsinstitut des Schweizer Immobilienschätzer-Verbandes und Kooperationspartner der Fachhochschulen in Immobilienbewertung.

Migration verändert Nachfrage

Die starke Zuwanderung hat dem Schweizer Immobilienmarkt ihren Stempel aufgedrückt. Von 2006 bis 2015 wanderten 1,71 Millionen Personen in die Schweiz ein. Nach Abzug der Rückwanderer resultierte ein mittlerer Wanderungssaldo von 75 000 Personen pro Jahr.

DURCHSCHNITTLICHER INTERNATIONALER WANDERUNGSSALDO
in Prozent der Bevölkerung (2008 – 2015), Quellen: BFS; SEM, Abbildung 1



RED. ● WEITERHIN STARKE RÜCKWANDERUNG ZU ERWARTEN. In den letzten Monaten ist die Wohnungsnachfrage, die durch die internationale Zuwanderung ausgelöst wird, spürbar zurückgegangen. Weniger Einwanderer (minus 7,6% im 1. Halbjahr 2016 im Vergleich zum Vorjahressemester) und gleichzeitig mehr Auswanderer (plus 8,6%) haben den Migrationssaldo in den ersten sechs Monaten des laufenden Jahres um 15 000 Personen gesenkt. Geht man von einer mittleren Belegungsdichte von zwei Personen pro Wohnung aus, wurden damit 7500 weniger Wohnungen nachgefragt als noch in der Vorjahresperiode.

Dies entspricht rund 15% der aktuellen Jahresproduktion im Wohnungsneubau. Die aktuelle Entwicklung hat mehrere Gründe: Erstens hat das Be-

schäftigungswachstum in der Schweiz nachgelassen. Und da die Erwerbstätigkeit noch immer der Haupteinwanderungsgrund (Abbildung 2) ist, hat in

„Es kann davon ausgegangen werden, dass die Zahl der Auswanderer auch in der mittelfristigen Zukunft hoch bleiben wird.“

der Folge die Zuwanderung nachgelassen. Zweitens kam es zu verhältnismässig vielen Entlassungen in Branchen mit einem hohen Anteil an ausländischen Arbeitnehmern – wie beispielsweise bei Gastronomie- und Hotelbetrieben, Bauunternehmen in touristischen Regionen sowie bei Industrieunternehmen. Drit-

tens hat sich die gesamtwirtschaftliche Situation in einigen bedeutenden Herkunftsländern verbessert, sodass die Einwanderung aus diesen Destinationen ab- und die Rück- oder Auswanderung zugenommen hat.

Das verdeutlicht das Beispiel Deutschland: Aufgrund des florierenden deutschen Arbeitsmarktes betrug der Wanderungssaldo von Personen mit deutscher Nationalität im Jahr 2015 lediglich noch 7000 Personen. Im Jahr 2008 lag der Wert bei 34 000 Personen. Wie bedeutend die wirtschaftliche Entwicklung der Herkunftsländer für die hiesige Zuwanderung ist, bestätigt zudem der Blick nach Südeuropa: Länder wie Italien und Portugal werden noch immer von beachtlichen Arbeitslosenquoten dominiert, was dazu beiträgt, dass deren Migrationssaldo nach wie vor verhältnismässig hoch ist. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Zahl der Auswanderer auch in der nahen und mittelfristigen Zukunft auf hohem Niveau verharrt, unabhängig davon, wie sich die Einwanderung entwickelt. Aufgrund der stark gestiegenen Zahl an Ausländern in der Schweiz ist

ANZEIGE

VIGNETTE INKLUSIVE

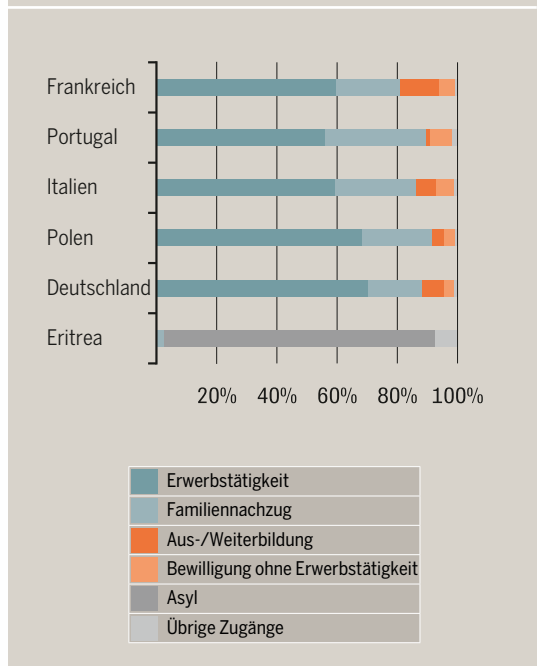
Jetzt Aktionspapier inkl. Vignette bestellen



INTERNET
STORE.
CH



EINWANDERUNGSGRUND NACH HERKUNFTSLAND
2010 – 2014, Quelle: SEM, Abbildung 2



auch das Potenzial an Rückwanderern gestiegen. Nach wie vor bleibt ein grosser Teil der internationalen Migranten nur für eine gewisse Zeit in der Schweiz.

UNTERSCHIEDLICHE NACHFRAGEPROFILE. Von der sinkenden Mietwohnungsnachfrage aufgrund des tieferen Migrationssaldos werden die Schweizer Regionen unterschiedlich stark betroffen sein (Abbildung 2). Ausgehend von den jüngsten Migrationszahlen stehen insbesondere Grossstädte, verhältnismässig viele Regionen der Romandie sowie einige touristische Regionen heraus. Doch während die Folgen für die Grossstädte aufgrund einer nach wie vor regen Nachfrage durch Personen aus dem Inland moderat ausfallen dürften, sind spürbarere Auswirkungen in touristischen und abseits von Grosszentren gelegenen Gebieten zu erwarten.

Je schlechter die Zukunftsaussichten der jeweils verankerten Branchen, desto stärker werden die Leerstände zu- und die Mietpreise abnehmen – abhängig von der jeweiligen Neubautätigkeit.

Neben unterschiedlichen regionalen Auswirkungen ist auch mit Differenzen je nach Wohnungstyp zu rechnen. Das

hat vor allem mit der veränderten Zusammensetzung des Migrationssaldos zu tun:

„Mittlerweile gewinnen die Herkunftsländer der Asylanten – wie Eritrea oder Syrien – beim Wachstum der Wohnbevölkerung an Gewicht.“

Noch vor fünf Jahren war Deutschland das mit Abstand bedeutendste Herkunftsland. Mittlerweile haben Frankreich, Portugal, Italien und Polen den nördlichen Nachbarn überholt. Zudem gewinnen auch die Herkunftsländer von Asylanten – wie beispielsweise Eritrea und Syrien – beim Wachstum der ständigen Wohnbevölkerung an Gewicht. Wird davon ausgegangen, dass sich die veränderte Zusammensetzung kurz- und mittelfristig etabliert, dürften sich zwei aktuelle Trends verstärken:

– Die Gruppe von Migranten mit verhältnismässig schlechten Zahlungsmöglichkeiten nimmt tendenziell

zu. Demzufolge steigt der Anteil der Nachfrage nach Mietwohnungen im «einfachen» Segment. Insbesondere Zuwanderer aus Italien oder Portugal bewohnen in der Regel Objekte, deren Mietpreise unter dem Schweizer Mittel liegen. Gefragt sind für diese Gruppe überdurchschnittlich viele günstige Familienwohnungen, denn in mehr als der Hälfte der portugiesischen Haushalte leben Kinder.

- Bei den Immigranten aus Deutschland, Polen und Frankreich sieht es anders aus. Sie bilden verhältnismässig viele Single- oder Paar-Haushalte und haben tendenziell ein höheres Ausbildungsniveau. Ihre Zahlungsbereitschaft für Mietwohnungen ist höher, jedoch mehrheitlich für solche, die für Kleinhaushalte konzipiert sind.

IMMO-MONITORING 2017/1

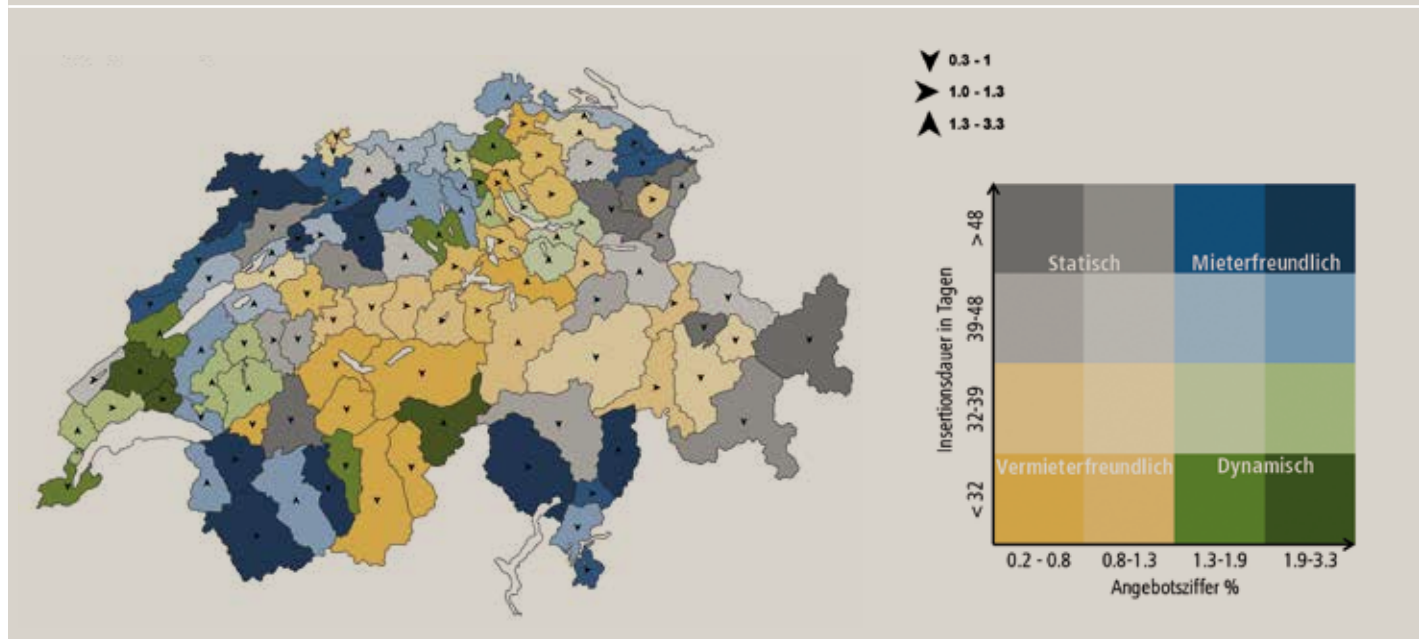
Bezugsquelle: «Immo-Monitoring» 2017/1: Herbstausgabe, 200 Seiten, deutsch, zu beziehen bei Wüest Partner AG, www.wuestpartner.com zum Preis von 320 CHF (zzgl. MWST und Versand).

Optionen für Mietermärkte

In vielen Schweizer Städten herrscht Wohnungsmangel, besonders in den fünf Grosszentren. Gleichzeitig baut sich auf dem Land ein Überangebot auf. Diese wachsende Heterogenität der Märkte erfordert ganz unterschiedliche Strategien für erfolgreiche Immobilienprojekte.

MARKTTYPOLOGIEN NACH ANGEBOT UND INSERTIONSDAUER 2015 / 2016

Quelle: Wüest & Partner, Implenla



Erwartete Auswertung 2017 in Prozent. Quelle: Wüest & Partner, Implenla

CHRISTIAN KRAFT*

GROSSE DIFFERENZ ZWISCHEN STADT UND LAND. Die fünf Zentren Genf, Basel, Zürich, Lausanne und Bern machen 14 % des nationalen Wohnungsbestandes aus, doch nur 3,5 % aller leer stehenden Wohnungen. Ihre Leerstandsziffer ist seit 2014 mit 0,3 % im Mittel tief. In ländlichen Regionen entfallen dagegen auf 31 % des landesweiten Wohnungsbestandes 38 % der Leerstände. Hier entsteht, was in den Grosszentren für intakte Märkte fehlt.

» Statische Märkte sind durch lange Insertionsdauern bei tiefem Angebot gekennzeichnet.«

Zwischen diesen Extremen sind Chancen und Risiken breit gestreut, die Heterogenität nimmt aufgrund des kapitalsuchenden Effektes der Negativzinsen zu. Die folgende Karte nutzt drei Indikatoren, um die 106 Schweizer Wirtschaftsregionen nach ihren Marktcharakteristiken und Zukunftstrends zu strukturieren. Die

Insertionsdauer misst erstens, wie lange Mietwohnungen auf Onlineplattformen zur Vermietung ausgeschrieben werden, bis ein neuer Mieter gefunden wurde. Die Angebotsziffer misst zweitens, wie viele Wohnungen in Relation zum gesamten Wohnungsbestand inseriert sind. Die erwartete Ausweitung signalisiert drittens, wie sich das Wohnungsangebot in den kommenden zwei Jahren entwickeln wird.

GUTE ABSORPTION, WACHSENDER WETTBEWERB. Dynamische Märkte zeichnen sich durch ein hohes Angebot aus, dem bei kurzen Insertionsdauern jedoch nicht zwingend ein erhöhter Leerstand zugrunde liegt, sondern eine hohe Fluktuation. Es sind liquide, gut funktionierende Märkte mit einem ausgeglichenen Verhältnis zwischen Mietern und Vermietern. Mit weiteren Wachstumspotenzialen können neue Projekte erfolgreich platziert werden, doch müssen sie sich auch in der bereits seit Längerem regen Neubauaktivität mit gesättigten Mietzinspotenzialen im Wettbewerb behaupten. Die Genferseeregion ist ein gutes Beispiel dafür, wie die Knappheit in Genf und Lausanne in den letzten Jahren zu einer hohen Bautätigkeit auf den Achsen Lausanne-Yver-

dons-les-Bains und Vevey-Freiburg mit entsprechendem Wachstum und Entspannung der zuvor zum Teil sehr angespannten Marktlage geführt hat.

HOHE STABILITÄT, TRÄGE WIEDERVERMIETUNG. Statische Märkte sind hingegen durch lange Insertionsdauern bei tiefem Angebot gekennzeichnet. Die Fluktuation ist geringer, die Miernachfrage hält sich aufgrund peripherer Lagen in Grenzen. Vermieter mit gut vermieteten Liegenschaften profitieren häufig von einer hohen Stabilität der Miet- und Ertragssituation. Neue Wohnungen werden in moderater Masse gut, aber langsam absorbiert. Aufgrund der langsamen Wiedervermietung bei limitierten Mietzinspotenzialen erfolgen Sanierungen häufig möglichst schonend im bewohnten Zustand, um langjährige Mieter nicht zu verlieren. Neubauprojekte erfordern gute lokale Marktkenntnisse und moderate oder etappierbare Projektgrössen, um die kleinen, lokalen Wohnungsmärkte nicht zu überfordern.

ALTBAUTEN UNTER DRUCK. Lange Insertionszeiträume bei erhöhter Angebotsquote charakterisieren mieterfreundliche Märkte.



Werk 1 Winterthur (Bild: Implenia).

te. Beispiele sind einige Regionen im Jura und der Nordwestschweiz, wo Mieter vielerorts eine grosse Auswahl an günstigen und attraktiven Mietwohnungen haben. Die regionalen Unterschiede sind in Ab-

Vielerorts sind es vor allem Altbauten, die sich in den mieterfreundlichen Märkten dem Wettbewerb stellen müssen. Nur noch geringe Mietzinsaufschläge für Neubauten erhöhen die Fluktuation

von alten in neue Wohnungen. Das Leerstandsmanagement gewinnt an Bedeutung und ein zeitgemässes Wohnungsangebot spielt eine wichtige Rolle. Mit Sanierungen und Grundrissanpassungen, zum Teil im bewohnten Zustand, können alte Wohnungen wieder auf neue Zielgruppen justiert werden, doch die Mietzinspotenziale zur Überwältigung der Sanierungen sind

gering. Schlanke Lösungen sind gefragt, um treue Mieter nicht zu verlieren. So bieten sich auch in ländlichen Gebieten und in Kleinstädten Optimierungsmöglichkeiten und Handlungsoptionen im Bestand.

AREALE, VERDICHTUNG UND ERWEITERUNG IM BESTAND. Vermieterfreundliche Märkte weisen dagegen tiefe Angebotsziffern bei kurzen Insertionsdauern auf. Neben Sondereffekten im Alpenraum (wenige

» Die Planung von neuen Mietwohnungen ist anlageinduziert sehr dynamisch. Dennoch bleibt Wohnraum in den Grosszentren knapp. Dort fehlen Wohnungen, die in ländlichen Regionen zu viel entstehen.«

hängigkeit der Mikrolagen sehr gross. Das im Schnitt erhöhte Angebot heisst nicht zwingend, dass sich ein flächendeckendes Überangebot entwickelt. Die Wirtschaftsregion Aarau verdeutlicht diese Strukturen und Entwicklungen exemplarisch. Die Diskrepanzen zwischen den Kernstädten und dem Umland sind in der Region sehr gross. Pauschale Aussagen werden damit selbst auf der vergleichsweise kleinen räumlichen Gliederung der Wirtschaftsregion immer schwieriger.

reguläre Mietwohnungen) sind dies neben den Städten Bern und Basel vor allem die nachfragestarken Regionen der Stadt und Agglomeration Zürich sowie die Wachstumsachse Zürich-Zug-Luzern. Auf Zürcher Stadtgebiet bleibt die Anspannung hoch. Die Leerstandsziffer verharrt seit Jahren auf 0,22 %, trotz der regen Bautätigkeit und Bemühungen mit geförderten Projekten und aktiven Baugenossenschaften auch im günstigen Mietsegment für Entspannung zu sorgen. Den wenigen verbleibenden städtischen Entwicklungsgebieten kommt deshalb eine hohe Bedeutung zu.

Zentrumsentwicklungen und Verdichtung in den Gross- und Kernstädten bieten die Möglichkeit, dort weitere Haushalte anzuziehen. Um die Leerstandsspirale nicht weiter anzutreiben, empfiehlt es sich somit auch, in Städten abseits der Grosszentren auf den bebauten Raum und den Bestand zu fokussieren. Industriebrachen, unternutzte Areale oder alte Gewerbeliegenschaften können hohe Potenziale bergen. Aufstockungen oder Erweiterungen in Holzbauweise ermöglichen qualitativ hochwertige, verträgliche, flexible und dennoch günstige Verdichtungen. Frühe Abklärungen und kooperative Ansätze können helfen, komplexe baurechtliche Barrieren zu überwinden und dort Platz zu schaffen, wo die Nachfrage hoch ist. ●

ERFOLGSFAKTOR ZIELGRUPPENANALYSE

Für erfolgreiche Projekte wird es mit den Marktveränderungen insgesamt wichtiger, die lokalen Mengengerüste und Bedürfnisse potenzieller Mieter als Zielgruppen zu kennen. So entstehen diversifizierte, zielgruppenorientierte und standortgerechte Projekte, die mit der richtigen Grösse die lokale Absorptionsfähigkeit nicht überfordern. Bei der Produktdefinition besteht die Herausforderung darin, die verfügbaren Daten über Zielgruppen und deren Bedürfnisse in konkrete quantitative Produkteigenschaften umzuwandeln. Aufgrund der rasanten Datenentwicklung wissen wir heute mehr denn je über lokale Mengengerüste von Haushaltsstrukturen, Altersgruppen, Einkommen und deren Entwicklung. Bei der Verknüpfung dieser Daten mit den Bedürfnissen von Mietern und der Transformation in ein treffsicheres und qualitativ abgestimmtes Produkt stehen wir erst am Anfang. Doch die zunehmende Datenverfügbarkeit im Kontext von Big Data und die daraus resultierenden Lerneffekte über Nutzerverhalten werden dem datengestützten Produktdesign in naher Zukunft einen weiteren Schub geben.



*DR. CHRISTIAN KRAFT

Der Autor ist Leiter Consulting & Acquisition beim Geschäftsbereich Modernisation & Development von Implenia. Mit seinem Team berät er Eigentümer bei der Entwicklung ihrer Immobilien von der ersten Idee bis zur Ausführung.

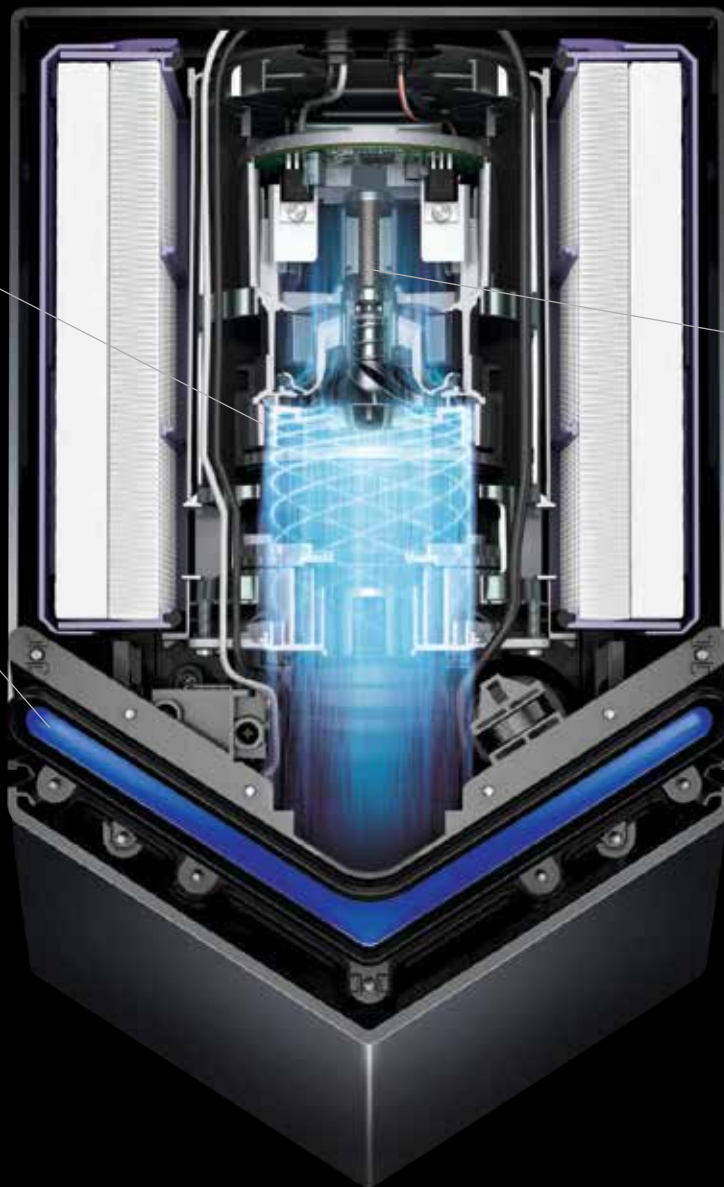
Der hygienischste Händetrockner ist jetzt 35 % leiser.

Aerodynamisches Motorpaket

Das neue Design des Ventilatorrads und des Diffusors ermöglicht einen akustisch optimierten Luftstrom.

Präzise Austrittsöffnungen

Die Verringerung der Schlitzbreite von 0,8 mm auf 0,55 mm reduziert das Betriebsgeräusch bei gleichbleibendem Luftstrom.



Neu programmierter Dyson Digital Motor V4

Durch die präzise Einstellung auf 1'000 W Leistung wird weniger Luft durch das Gerät geführt und somit, die durch Turbulenzen verursachte Geräuschentwicklung, verringert.

Tests zur Lautstärke zeigen, dass der neue Dyson Airblade V Händetrockner mit seiner verbesserten Akustik 35 % leiser als das Vorgängermodell ist.

Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen

Telefon: 0848 807 817

E-Mail: help@dysonairblade.ch

www.dyson.ch



dyson airblade V

SCHWEIZ

GEWERBEIMMOBILIEN SIND TEUER

Gemäss dem Switzerland Commercial Property Monitor vom 3. Quartal 2016 der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) halten 36 % der befragten Experten Gewerbeimmobilien in der Schweiz für «sehr teuer». 90 % der befragten Immobilienexperten halten Schweizer Immobilien für überteuert. Im 2. Quartal waren es noch 26 % der Umfrageteilnehmer. Bei der internationalen Wahrnehmung der Werte von Gewerbeimmobilien, die im Monitor abgebildet werden, belegt die Schweiz damit in den letzten beiden Quartalen die Spitzenpositionen in «Bewertungseinschätzung» und liegt dabei weit vor den Nachbarländern Frankreich, Deutschland, Österreich und Italien.

PREISANSTIEG VON IMMOBILIEN GEBREMST

Nach dem Teuerungsschub im 1. Halbjahr hat sich der Preisanstieg von Immobilien gemäss dem von Raiffeisen Schweiz quartalsweise berechneten hedonischen Preisindex leicht abgeschwächt. Während Einfamilienhäuser im 3. Quartal 2016 nochmals etwas aufgeschlagen hätten, seien Eigentumswohnungen ein wenig günstiger geworden, stellten die Raiffeisen-Ökonomen fest. Einfamilienhäuser hätten gegenüber dem Vorquartal um 0,7 % aufgeschlagen, teilte die Bankengruppe weiter mit.



MIETEN FÜR GEWERBEFLÄCHEN UNVERÄNDERT



Die wirtschaftliche Lage bei den Schweizer Gewerbeimmobilien bleibt laut «The DNA of Real Estate» von Cushman & Wakefield, dem internationalen Allianzpartner von SPG Intercity Zurich AG, stabil. Der Trend zu erstklassigen Lagen hält an, und die Mieten für Büro-, Verkaufs- und Logistikflächen sollen etwa gleich bleiben. Gute Renditen für Gewerbeflächen prognostiziert Cushman & Wakefield sowohl für Genf als auch für Zürich. In Zürich werden sie im 4. Quartal 2016 gegenüber den Vormonaten jedoch auf eine Bruttoanfangsrendite von 3,6 % leicht sinken. Weiterhin ungebremst wachsen die Märkte für Geschäftsflächen in Westeuropa. Sie konnten auch im 3. Quartal 2016 zulegen, und der positive Trend hält gemäss den Prognosen von Cushman & Wakefield an. So sind die Mieten für Büroflächen in Westeuropa zwischen Juli 2016 und September 2016 um weitere 2,5 % gestiegen; in den EU-Staaten waren es 2,4 % und in den Euro-Ländern 2,2 %. Dagegen sinken die Mieten für Geschäftsflächen in Osteuropa weiter – im vergangenen Quartal waren es minus 9,3 %.

HWZ LANCIERT CAS DIGITAL REAL ESTATE

Die HWZ Hochschule für Wirtschaft Zürich lanciert ab März 2017 den europä-

weit ersten Lehrgang CAS (Certificate of Advanced Studies) in Digital Real Estate. In dem Studiengang können sich Entscheidungsträger weiterbilden, welche die Digitalisierung in der Immobilienbranche als Chance betrachten und dieses Potenzial nutzen wollen. Der Leiter des Studiums ist Dr. Peter Staub. Weitere Informationen unter www.fh-hwz.ch/casdre.



JURY DER REAL ESTATE AWARDS TRITT ZURÜCK



Die Jury der Real Estate Awards tritt fast geschlossen zurück: Peter Jaeggi, Bernhard Ruhstaller, Walter Schärer und Beat Seger verlassen die Jury; sie vertreten andere Ansichten über die künftige Ausrichtung des Anlasses als der Veranstalter. In der Jury verbleibt damit André R. Spathelf. Die ehemaligen Jurymitglieder betonen, dass sie dem Anlass nach wie vor wohlwollend gegenüberstehen: «Wir sind überzeugt, dass der Real Estate Award seine Berechtigung hat, glauben aber auch, dass er sich stärker an den Bedürfnissen der Immobilienbranche ausrichten muss.»

BAUGEWERBE: ERHOLUNG HÄLT AN

Die Umsätze im Schweizer Bauhauptgewerbe sind in den ersten 9 Monaten gegenüber dem Vorjahr um 7 % gestiegen. Dies geht aus der aktuellen Quartalsstatistik des Schweizerischen Baumeisterverbands (SBV) hervor. Nachdem das Baujahr 2015 noch von Umsatzeinbussen geprägt war, stehen die ersten drei Quartale des laufenden Jahres im Zeichen der Erholung. Die Umsätze im Bauhauptgewerbe sind im Vergleich zum Vorjahr um 7,4 % auf 14,7 Mrd. CHF gestiegen. Sowohl der Hochbau (+6,6 %) als auch der Tiefbau (+8,2 %) legten zu. Kurzfristig dürfte sich die positive Entwicklung fortsetzen, teilt der SBV mit. Die Auftragsbestände sowie die erwarteten Umsätze für das laufende 4. Quartal liegen höher als im Vorjahr.



INTERNATIONAL

FIFTH AVENUE BLEIBT TEUERSTE EINKAUFSTRASSE

Bereits zum 28. Mal veröffentlichte das Beratungsunternehmen Cushman & Wakefield den «Report Main Streets across the world», in dem weltweit 462 Einkaufsstrassen untersucht und nach ihren jährlichen Spitzenmieten aufgelistet werden. Mit mehr als 2400 EUR Monatsmiete pro Quadratmeter führt die 5th Avenue in New York erneut

das weltweite Ranking an, gefolgt von Causeway Bay in Hongkong mit 2324 EUR. Im europäischen Massstab belegt die Champs-Élysées mit 1105 EUR Monatsmiete den ersten Platz. Insgesamt verzeichnet der Report steigende Jahresmieten bei 36 % aller untersuchten Einkaufsmeilen.



LONDON BLEIBT BEI INVESTOREN BELIEBT

Die Crowdinvesting-Plattform «BrickVest» hat im Rahmen einer Umfrage unter rund 100 institutionellen Investoren ermittelt, dass London trotz Brexit nach wie vor die beliebteste europäische Stadt für Immobilieninvestitionen unter institutionellen Investoren ist. So gaben 38% der befragten Investoren an, in Gewerbeimmobilien in London in-

vestieren zu wollen, noch vor Berlin (36 %), München (31 %) und Paris (22 %). Insgesamt geht der Trend jedoch eher in Richtung Gewerbeimmobilien in deutschen Städten.

UNTERNEHMEN

BEWERTUNGSEFFEKTE DRÜCKEN GEWINN VON PSP

Die PSP Swiss Property hat in den ersten 9 Monaten des Geschäftsjahres einen Reingewinn (ohne Bewertungseffekte) von 132 Mio. CHF erwirtschaftet (Vorjahr: 122,6 Mio. CHF). Inklusive Bewertungseffekte betrug der Reingewinn 102,8 Mio. CHF, gegenüber 132,4 Mio. CHF im Vorjahrszeitraum. Demgegenüber standen negative Effekte aus der Abwertung von 31,8 Mio. CHF aufgrund der regulären halbjährlichen Neubewertung der Liegenschaften. Für das Geschäftsjahr 2016 erwartet das Unternehmen ein im Vergleich zum Vorjahr besseres operatives Ergebnis: Das Ebitda (ohne Bewertungseffekte) soll bei rund 240 Mio. CHF

liegen. Gegenüber 2015 (232,7 Mio. CHF) werden insbesondere höhere Erträge aus dem Verkauf von Eigentumswohnungen prognostiziert.

ZÜBLIN ERZIELTE WIEDER GEWINNE

Die Züblin Immobilien Holding AG hat im 1. Halbjahr des laufenden Geschäftsjahres 2016/17 einen Gewinn von 8,7 Mio. CHF erzielt. Das Unternehmen kehrt damit erstmals seit März 2012 wieder in die Gewinnzone zurück. Der Mietertrag stieg um 1,5 % auf 9,5 Mio. CHF. Diese Entwicklung sowie das anhaltend freundliche Marktumfeld haben nach Angaben von Züblin zu positiven Bewertungseffekten von 6,3 Mio. CHF (nach Steuern: 4,9 Mio. CHF) geführt. Der Erfolg aus den Geschäftsbereichen Schweiz und Deutschland erhöhte sich um 5,7 auf 8,7 Mio. CHF. Im Vorjahr stand noch ein Verlust von 23,6 Mio. CHF zu Buche.



BÖRSENGANG VON VARIA US PROPERTIES

Varia US Properties mit Sitz in Zug geht an die SIX Swiss Exchange. Die Immobiliengesellschaft investiert in Mehrfamilienhäuser in den USA. Der Börsengang umfasst bis zu 3,6 Mio. Aktien zu einem Preis von 35 CHF, wie das Unternehmen Mitte November bekanntgab. Die

Aufnahme des Handels wurde auf den 8. Dezember festgelegt. Die Höhe des Emissionspreises bemisst sich nach dem Nettoinventarwert zuzüglich Transaktionskosten und Emissionssteuer.



PRIVERA LANCIERT ONLINE-MIETER-PORTAL


Der Immobiliendienstleister Privera hat ein Onlineportal für seine Mieter lanciert. Das Portal bietet den Mietern unter anderem eine direkte Kommunikation mit der Bewirtschaftung und eine effiziente Abwicklung aller Meldungen mit aktuellem Statusbericht. Damit reagierte das Unternehmen auf die veränderten Lebensgewohnheiten der Mieter.

WINCASA GEHT ONLINE

Auch Wincasa bietet den Mietern mit «My Wincasa» ein Onlineportal. Die Mieter können auf dem Portal alles rund um ihr Mietverhältnis via App oder Desktop einsehen. In Zukunft können sie relevante Dokumente, wie zum Beispiel den Mietvertrag, Grundrisspläne oder Nebenkostenabrechnungen, elektronisch abrufen.




ANZEIGE




CAMPOS, DAS ERSTE UND EINZIGE CAFM-PORTAL.

Weil ein CAFM-Portal einfach mehr Nutzen bringt, als eine übliche CAFM-Lösung!
Wir zeigen Ihnen gerne den Unterschied:
www.campos.ch



Klicken Sie sich ins Flächen-, Portfolio-, Anlagen-, Sicherheits- und Facility Management von CAMPOS:
<https://www.campos.ch/video/faechen>



MONEYPARK EXPANDIERT WEITER

Der Hypothekar- und Anlageberater MoneyPark hat Mitte November eine weitere Filiale eröffnet. Der Standort in Dietikon ist die 20. Niederlassung des Unternehmens, das 2012 gegründet wurde. Mit der Eröffnung in Dietikon reagiert man auf die anhaltend grosse Nachfrage aus der Region Limmattal, teilt MoneyPark mit. Dietikon ist neben Zürich Stadt und Winterthur der dritte MoneyPark-Standort im Kanton Zürich.

SPS MIT GEWINN- RÜCKGANG

Die Swiss Prime Site konnte ihren Betriebsertrag in den ersten 9 Monaten 2016 um 5 % auf 771,5 Mio. CHF steigern. Der Gewinn ohne Neubewertungen und latente Steuern lag bei 186,8 Mio. CHF, nach 203,7 Mio. CHF im Vorjahr. Der Konzerngewinn sank gegenüber dem Vorjahr von 249,8 Mio. CHF auf 199,3 Mio. CHF. Die Differenz sei vor allem auf ausserordentliche Effekte wie Verkaufsgewinne der Stockwerkeinheiten «Maaghof» und höhere Neubewertungen im Jahr 2015 zurückzuführen, teilt SPS mit.

ACRON KAUFTE HOTEL IN SAN FRANCISCO



Die Immobilieninvestmentgesellschaft Acron, Zürich, hat

das «Sheraton Fisherman's Wharf Hotel» in San Francisco erworben. Mit einem Gesamtinvestitionsvolumen im mehrfachen, dreistelligen Millionenbereich ist es das bisher grösste Einzelinvestment der Gruppe. Das Hotel wird unter dem Markennamen «Sheraton» auf Basis eines 20-jährigen Vertrages geführt und von der Pyramid Group gemanagt. Nach der geplanten Renovierung wird das Vier-Sterne-Hotel 531 Zimmer und diverse Konferenz- und Veranstaltungsräume umfassen.

SPG INTERCITY VERMARKTET MALL OF SWITZERLAND



Im Herbst 2017 öffnet mit der Mall of Switzerland das zweitgrösste Einkaufs- und Freizeitcenter der Schweiz. Nun hat der Projektentwickler FREO Switzerland AG die SPG Intercity Zurich AG mit der Vermietung der restlichen Retailflächen beauftragt. «Als Schweizer Unternehmen, das mit Cushman & Wakefield seit 15 Jahren Zugriff auf ein hervorragendes internationales Netzwerk hat, sind wir für dieses Mandat bestens gerüstet», sagt Gabriela Brandenburg, bei SPG Intercity Zurich AG verantwortlich für Retail Services in der deutschsprachigen Schweiz. Die Herausforderung sei, einen spannenden Mietermix zu erzielen: «Die Anforderungen sind klar: Ge-



Löwenfels

Software in neuer Dimension

Immobilienmanagement mit eDossiers

- Rechtskonforme Archivierung und Verwaltung sämtlicher Dokumente rund um Liegenschaften, Objekte, Projekte etc.
- Effiziente digitale Abwicklung von Geschäftsprozessen wie hochautomatisierte Kreditorenverarbeitung
- Posteingangsverarbeitung, elektronische Ablage, Verteilung und Anstoss von Folgeprozessen
- Integration in MS Office, MS Outlook und Notes
- Mobiler Zugriff von überall mit gängigen Tablets und Smartphones
- Bewährte Anbindung an bestehende Bewirtschaftungssysteme

Löwenfels Partner AG

Maihofstrasse 1, 6004 Luzern

Telefon +41 41 418 44 00

info@loewenfels.ch, www.loewenfels.ch



Save the date!

Weitere Informationen und Anmeldung:
www.kammer-fm.ch
 e-mail: kammer-fm@svit.ch

Bild: Raumgleiter

Real Estate Symposium

Real Estate 2017

**Die Stadt erfindet sich neu –
 Immobilien Quo vadis?**

Dienstag, 28. März 2017

Kultur- und Kongresszentrum TRAFÖ, Baden
 Obere Mall, Traföhalle



Kammer unabhängiger Bauherrenberater KUB
 Schweizerische Maklerkammer SMK
 Facility Management Kammer FM
 Schätzungsexperten-Kammer SEK

Mit Unterstützung von:



homegate.ch
 Das Immobilienportal



upc

wincasa

swisscaution
 DIE 1. VERSICHERUNG FÜR DIE MIETKAUFEN

W&W IMMO
 INFORMATEK AG

**Zürcher
 Kantonalbank**

markstein



homegate.ch
 Das Immobilienportal



upc

wincasa

swisscaution
 DIE 1. VERSICHERUNG FÜR DIE MIETKAUFEN

W&W IMMO
 INFORMATEK AG

**Zürcher
 Kantonalbank**

markstein

Kammer unabhängiger Bauherrenberater KUB
 Schweizerische Maklerkammer SMK
 Facility Management Kammer FM
 Schätzungsexperten-Kammer SEK

fragt ist eine gute Durchmischung von in der Schweiz bereits bekannten Anbietern und Neulingen, internationalen Marken sowie lokalen Betrieben.»

PROJEKTE

WOHNPROJEKT AUF BRISGI-AREAL



Der Projektwettbewerb der Wohnbaustiftung Baden für das Brisgi-Areal ist entschieden: Die Jury hat das Projekt des Teams Müller Sigrist aus Zürich und Meier Leder Architekten aus Baden zur Realisierung ausgewählt. Das Brisgi-Areal zählt mit 6,5 Hektaren zu den letzten grossen Baulandreserven Badens. Im Wettbewerb wurden Konzepte verlangt, die eine breite Mieterschaft ansprechen und unterschiedliche Wohnformen möglich machen. Mit einem Baustart ist frühestens im Jahr 2020 zu rechnen.

GRUNDSTEINLEGUNG FÜR ZÜRCHER KUNSTHAUS



Am 8. November 2016 wurde der Grundstein für den Erweiterungsbau des Kunsthauses am Zürcher Heim-

platz gelegt. Die Bauherrschaft – die Stadt Zürich, die Zürcher Kunstgesellschaft und die Stiftung Zürcher Kunsthaus, zusammengeslossen in der einfachen Gesellschaft Kunsthaus-Erweiterung (EGKE) – betrachtet den Anlass als Meilenstein für das Grossprojekt. Das neue Kunsthaus, entworfen vom britischen Architekten David Chipperfield, bietet nicht nur mehr Ausstellungsfläche. Es trägt auch zur Stärkung der Kulturstadt Zürich und zur Entwicklung des Heimplatzes als Ort der Kultur bei, heisst es bei der EGKE. Zudem sollen der Neubau und der dazu gehörige Garten der Kunst attraktive Aufenthalts- und Erholungsmöglichkeiten für die Öffentlichkeit bieten.

TESTPLANUNG IN BASEL LANCIERT



Auf den Werkarealen von BASF und Novartis im Basler Klybeck-Quartier soll ein neues Stadtquartier entstehen. Die städtebauliche Testplanung dafür hat am 9. November begonnen. Mit einer im Mai 2016 unterzeichneten Vereinbarung haben sich die Planungspartner BASF, Novartis und der Kanton darauf verständigt, das rund 30 Hektaren grosse Areal zu einem neuen zusammenhängenden Stück Stadt zu entwickeln. Angedacht sind verschiedene Nutzungen wie Wohnen, Arbeiten, Freizeit,

Kultur und öffentliche Einrichtungen. Neben der Sicherstellung von Arbeitsflächen für den Kanton ist Wohnen in unterschiedlichen Segmenten vorgesehen. Die Ergebnisse aus der Testplanung sollen im Rahmen der zweiten Beteiligungsveranstaltung am 17. Juni 2017 der Öffentlichkeit vorgestellt werden.

BÜRGENSTOCK: WALDHOTEL WIRD GEBAUT



Bis Sommer 2017 wird im Bürgenstock Resort über dem Vierwaldstättersee gebaut. Mit dem Waldhotel, einem der drei neuen Hotels, errichtet die Bürgenstock Hotels AG ein sogenanntes «Healthy Living Center» mit Fitness- und Therapiebereichen. Das Waldhotel wird nach dem Entwurf des Architekten Matteo Thun errichtet und soll 149 Zimmer und 11 Suiten beherbergen, die Zimmergrössen variieren zwischen 37 und 120 m².

GARTENHOCHHAUS FÜR DIE SUURSTOFFI

In der Suurstoffi in Risch-Rotkreuz entsteht das 70 Meter hohe Gartenhochhaus «Aglaya» mit 85 Eigentumswohnungen. Durch die Verknüpfung von Architektur und Bepflanzung erscheint der Bau als einheitlicher Organismus, der durch die

Pflanzenauswahl in jeder Jahreszeit unterschiedliche Farbakzente setzt. Das Gartenhochhaus wird voraussichtlich Ende 2018 fertiggestellt.



MASTERPLAN FÜR ZÜRCHER KASERNENAREAL STEHT



Der Weg für die Weiterentwicklung des Kasernenareals in Zürich ist frei. Der Regierungsrat und der Stadtrat haben dem Masterplan und dem Baurechtsvertrag zugestimmt. Ein Grossteil des Kasernenareals zwischen Sihl und Langstrasse im Kreis 4 wird frei, wenn die Kantonspolizei 2020 in das neue Polizei- und Justizzentrum zieht. Für die denkmalgeschützten Zeughäuser sieht der Masterplan überwiegend kleinflächige Nutzungen für Gewerbe, Kultur und soziale Einrichtungen vor. Da die Gebäude in einem schlechten baulichen Zustand sind, sollen sie für rund 55 Mo. CHF saniert werden. Der Kanton Zürich wird sich daran mit bis zu 30 Mio. CHF beteiligen.



Bestellformular

für ein Jahresabonnement der «immobilia»

Ja, ich möchte immer über alle aktuellen Themen der Immobilienwirtschaft informiert sein und bestelle ein Jahresabo (12 Ausgaben):

- Einzelabonnement CHF 68.00
- Ich besuche einen SVIT SRES-Lehrgang CHF 48.00

Lehrgang: _____

Adressangaben

Firma _____

Name / Vorname _____

Strasse / PF _____

PLZ / Ort _____

Telefon _____

E-Mail _____

Firmen-Abo für 1 und mehr Mitarbeiter/innen*

Mit persönlicher Zustellung an folgende Adresse

- Grundpreis CHF 68.00
- weitere Adressen: CHF 38.00

Name _____	Name _____	Name _____
Vorname _____	Vorname _____	Vorname _____
Adresse _____	Adresse _____	Adresse _____
Ort _____	Ort _____	Ort _____

* bei Firmen-Abo bitte Adresse für Mitarbeiter-Abo angeben. Die Adressen können allenfalls auch per E-Mail an info@edruck.ch mitgeteilt werden. E-Druck AG, Andreas Feurer, Lettenstrasse 21, 9016 St.Gallen, Preise inkl. 2.5% MWST

**BAHNHOF OERLIKON
OFFIZIELL
EINGEWEIHT**



Anfang Dezember ist der neue Bahnhof Zürich-Oerlikon mit neuen Unterführungen, einer Quartierverbindung und 20 neuen Ladengeschäften offiziell eingeweiht worden. Für die Ausbau- und Modernisierungsarbeiten des Bahnhofs Zürich-Oerlikon investierte SBB Immobilien rund 45 Mio. CHF und die Stadt Zürich rund 150 Mio. CHF. Die Ausbauten im Rahmen der Durchmesserlinie kosteten rund 490 Mio. CHF. Täglich nutzen etwa 110 000 Reisende den Bahnhof Zürich-Oerlikon. Damit ist er einer der grösseren Bahnhöfe der Schweiz.

PERSONEN

**RICS: VIER NEUE
MITGLIEDER IM
VORSTAND**



Die Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) hat vier neue Mitglieder in den

elfköpfigen Schweizer Vorstand gewählt. Die neuen Vorstandsmitglieder wurden für eine dreijährige Amtszeit gewählt. Neu im Vorstand (Fotos von links nach rechts) sind Simon Baumgartner, Geschäftsleiter der Birrer Immobilien Treuhand und Mitglied der Geschäftsleitung bei der Brun Projekt, Patrick M. Brenninkmeijer, Portfolio Director bei der Redevco Switzerland Asset Management Services, Cédric Murillo-Buscarini, Gründer und CEO der Real Estate Asset & Investment Management und Yves Jeanrenaud, Partner bei der Kanzlei Schellenberg Wittmer.

**MICHEL BOHREN IST
CRB-DIREKTOR**



Michel Bohren (52) hat Anfang November seine Aufgabe als neuer Direktor Schweizerische Zentralstelle für Baurationalisierung CRB übernommen. In den letzten Jahren war Bohren, dipl. Vermessungsingenieur ETH und dipl. Wirtschaftsingenieur ETH/STV, in führenden Positionen für Unternehmen im Bereich Informations- und Kommunikationstechnik tätig.

**HANS WICKI NEUER
PRÄSIDENT VON
BAUENSCHWEIZ**

Ständerat Hans Wicki ist Nachfolger von Alt-National-

rat Hans Killer. An der Plenarversammlung von Mitte November wurde Wicki zum neuen Präsidenten von Bauenschweiz gewählt.



**SWISS LIFE SCHWEIZ:
NEUER CEO**



Markus Leibundgut (*1969), heute CEO von Swiss Life Deutschland, wird per 1. April 2017 CEO von Swiss Life Schweiz. Leibundgut, der Physik und Mathematik studiert hat, stiess 2012 zu Swiss Life und leitete zunächst als CFO den Geschäftsbereich Finanzen & Aktuariat bei Swiss Life Schweiz, bei der er auch Mitglied der Geschäftsleitung war. 2013 wurde Markus Leibundgut COO und damit Mitglied der Geschäftsführung von Swiss Life Deutschland. Seit April 2014 ist Markus Leibundgut CEO Deutschland und Mitglied der Konzernleitung der Swiss Life-Gruppe.

LITERATUR

**IMMOBILIEN
KAUFEN LASSEN**



Lars Grosenick und Georg Ortner haben gemeinsam mit Tanja Lange nach ihrem Erfolgsbuch «Immobilienkauf» ein weiteres Buch geschrieben. Das Buch mit dem Titel «Immobilien kaufen lassen» ist, wie schon der Vorgänger, als Gespräch aufgebaut. Die beiden Autoren beleuchten verschiedene Aspekte des Verkaufs: von den Kaufmotiven über die Entscheidungsprozesse bis hin zur Objektvermarktung. Im dritten Teil des Buches werden verschiedene Bereiche des Immobilienmarketings besprochen. Erschienen im Inmedia Verlag, ISBN: 978-3-93067-663-7.

**FIRMENNACHRICHTEN?
FÜHRUNGSWECHSEL?
PROJEKTE?**
Senden Sie Ihre Mitteilungen mit druckfähigen Bildern für die Veröffentlichung in der Immobilia an info@svit.ch!

Vorkaufsrecht klarer geregelt

Im vorliegenden Fall ging das Bundesgericht der Frage nach, ob ein Berechtigter bei der Ausübung seines Vorkaufsrechts gezwungen werden kann, mehrere zusammenhängende Grundstücke des Verkäufers mitzuerwerben.

CHARLES GSCHWIND* ●

MÜSSEN BEI DER AUSÜBUNG EINES VORKAUFRECHTS ZUSAMMENHÄNGENDE GRUNDSTÜCKE MITERWORBEN WERDEN? Anders als Stockwerkeigentümer haben Miteigentümer von Grundstücken gestützt auf Art. 682 Abs. 1 ZGB ein gesetzliches Vorkaufsrecht gegenüber jedem Nichtmitemigentümer, der einen Miteigentumsanteil erwirbt. Das Vorkaufsrecht räumt seinem Inhaber die Befugnis ein, durch einseitige, vorbehalt- und bedingungslose Erklärung gegenüber dem Verpflichteten das Eigentum an einer Sache zu erwerben, sofern der Verpflichtete diese Sache an einen Dritten verkauft. Gemäss Bundesgericht bezweckt diese Regelung, einerseits die Umwandlung des (als unwirtschaftlich betrachteten und streitanfälligen) Miteigentums in Alleineigentum zu fördern und andererseits die Miteigentümer vor dem Eindringen nicht genehmer Dritten in die Gemeinschaft zu schützen.

Im vorliegenden Fall beschäftigte sich das Bundesgericht soweit ersichtlich erstmals mit der grundlegenden Frage, ob ein Berechtigter bei der Ausübung seines Vorkaufsrechts gezwungen werden könne, nebst vorkaufsbelasteten (Miteigentums-) Grundstücken weitere, mit diesen im Sinne einer ökonomischen Einheit zusammenhängende Grundstücke des Verkäufers mitzuerwerben.

Die Beschwerdeführerin und die Beschwerdegegner waren dabei Miteigentümer der folgenden drei Grundstücke:

- Nr. rrr, Wohnhaus: 4/10 Beschwerdeführerin, 6/10 Beschwerdegegner
- Nr. sss, Hausplatz: 3/5 Beschwerdeführerin, 2/5 Beschwerdegegner
- Nr. ttt, Hausgarten: 2/4 Beschwerdeführerin, 2/4 Beschwerdegegner.

Die Beschwerdegegner verkauften ihre Miteigentumsanteile an den Parzellen Nr. rrr, sss, ttt sowie Miteigentumsanteile an einer Parzelle uuu (Keller) und die Parzellen Nrn. vvv (landwirtschaftliches Gebäude/Remise) und www (Parkplatz/Abstellplatz) an einen Dritten. Die Parteien schlossen einen einzigen Kaufvertrag über die sechs Grundstücke mit einem Gesamtpreis ab. In diesem Vertrag hielten sie ausdrücklich fest, dass ein Vorkaufsrecht nur für alle sechs Grundstücke gemeinsam ausgeübt werden könne, da es sich bei diesen um eine wirtschaftliche Einheit handle.



Bild: photocase.de

Auf Anzeige des Vorkaufsfalls durch den Notar übte die Beschwerdeführerin ihr Vorkaufsrecht nur an zwei Grundstücken, nämlich an Nr. sss und ttt, aus. Die Beschwerdegegner widersetzten sich daraufhin der Eigentumsübertragung, woraufhin der Dritte den Beschwerdegegnern erklärte, vom Kaufvertrag zurücktreten zu wollen.

Strittig war im kantonalen Verfahren die im Schweizer Recht nicht ausdrücklich geregelte Frage, ob die Beschwerdegegner verlangen dürfen, dass die Beschwerdeführerin ihr Vorkaufsrecht an allen sechs Grundstücken ausüben muss. In analoger Anwendung einer Bestimmung aus dem deutschen Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) hatten die kantonalen Vorinstanzen diese Frage bejaht. Gemäss BGB kann ein Verpflichteter verlangen, dass ein Vorkauf auf alle verkauften Sachen erstreckt wird, sofern er beweisen kann, dass die Ausübung des Vorkaufsrechts an der belasteten Sache den Verkauf zum Gesamtpreis beeinträchtigen und für ihn einen Nachteil bedeuten würde.

Das Bundesgericht stellte klar, dass in der vorliegenden Situation, in der mehrere Grundstücke, von denen einzelne mit einem gesetzlichen Vorkaufsrecht belastet sind, zu einem Gesamtpreis verkauft werden, «weder die Vertragsparteien noch der beurkundende Notar (bestimmen könnten), ob ein Vorkaufsfall vorliegt oder ob das Vorkaufsrecht nur an allen, eventuell eine wirtschaftliche Einheit bildenden Grundstücken ausgeübt werden». Viel-

mehr seien diese Fragen durch das Gesetz zu beantworten und stünden nicht im Belieben der Vertragsparteien.

Sodann befasste sich das Gericht eingehend mit der Frage, ob die erwähnte Regelung des BGB analog auf die Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechts im Miteigentumsverhältnis angewandt werden soll. Wird ein vorkaufsbelastetes Grundstück zusammen mit anderen Grundstücken, auf die sich das Vorkaufsrecht nicht bezieht, zu einem Gesamtpreis verkauft, liegt gemäss Bundesgericht ein Vorkaufsfall vor. Das Vorkaufsrecht könne dabei zum Anteil am Kaufpreis, der nach dem Wertverhältnis auf das beanspruchte Grundstück entfalle, ausgeübt werden. Daran ändere nichts, wenn die verkauften Grundstücke eine sog. Sachgemeinschaft bilden würden, d. h. wenn sie durch gemeinsame Zweckbestimmung zu einer wirtschaftlichen Einheit verbunden seien. Vielmehr seien die Einzelgrundstücke ungeachtet ihrer Zusammengehörigkeit sachrechtlich eigenständig. Einzig durch eine im Grundbuch eingetragene dingliche Verknüpfung nach Art. 655a ZGB könne diese Selbständigkeit durchbrochen werden. Diesfalls kann unter Umständen auch das gesetzliche Vorkaufsrecht der Miteigentümer ausgeschlossen werden (vgl. Art. 655a Abs. 2 ZGB).

Im Ergebnis kommt das Bundesgericht zum Schluss, eine analoge Anwendung der BGB-Norm sei nicht angezeigt. Erstens sei die Schweizer Regelung zum Vorkaufs-

recht – anders als die deutsche – eher im Interesse des Vorkaufsberechtigten ausgestaltet. Zweitens biete das Schweizer Recht in den heiklen Fällen, wo die verkauften Grundstücke durch gemeinsame Zweckbestimmung zu einer wirtschaftlichen Einheit verbunden sind, bereits die Verknüpfung nach Art. 655a ZGB an.

Der Entscheid des Bundesgerichts kann zwar aus ökonomischer Sicht dazu führen, dass zusammenhängende Grundstücke insgesamt nicht zu einem optimalen Preis verkauft werden können (etwa dann, wenn eine lukrative Gesamtüberbauung nur auf mehreren Nachbargrundstücken realisiert werden könne, die aufgrund der Ausübung einzelner Vorkaufsrechte getrennt werden). Rechtlich überzeugt das Urteil hingegen aus mehreren Gründen: Erstens gilt im Schweizer Recht der Grundsatz, dass über individuelle Sachen bzw. Grundstücke einzeln verfügt werden kann.

Eine Durchbrechung dieses Prinzips ohne ausdrückliche gesetzliche Grundlage würde zu Rechtsunsicherheit führen. Zweitens würde eine solche neue Regelung die Publizität des Grundbuchs bis zu einem gewissen Grad in Frage stellen. Anders als dingliche Verknüpfungen gemäss Art. 655a ZGB müssen ökonomische Verbindungen von Grundstücken mangels gesetzlicher Grundlage nicht im Grundbuch eingetragen werden. Drittens würde die Regelung, wie das Bundesgericht zutreffend feststellt, Umgehungsschäfte begünstigen.

Der Vollständigkeit halber sei angemerkt, dass der vorliegende Bundesgerichtsentscheid nichts am Grundsatz ändern dürfte, dass der Vorkaufsberechtigte bei der Ausübung seines Vorkaufsrechts Rechte und Pflichten aus dem Kaufvertrag, in welchen er bei der Ausübung seines Vorkaufsrechts eintritt, übernehmen muss (zumindest sofern sich solche Rech-

te und Pflichten ganz oder teilweise auf das gekaufte Grundstück beziehen). Dies gilt etwa für eine vertragliche Pflicht des Käufers, bestimmte Kosten oder existierende Verträge zu übernehmen oder auf dem Grundstück eine Dienstbarkeit zugunsten des Verkäufers zu errichten.

Beim gleichzeitigen Verkauf mehrerer (teilweise) vorkaufsbelasteter Grundstücke sollte im Vertrag regelmässig eine Kaufpreisallokation für alle Grundstücke gemacht und die genauen Konsequenzen einer Ausübung einzelner Vorkaufsrechte festgelegt werden. ●

BGer 5A_1006/2015 vom 2. August 2016



***CHARLES GSCHWIND**

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



Livit Vermietungsmanagement

Vermietet mit Ideen und Begeisterung.

Livit Real Estate Management

Experten für Bewirtschaftung, Vermietungsmanagement und Baumanagement

www.livit.ch

Livit

Real Estate Management

Schmuckstück von Pany

Nachdem sich vor einem Jahr die Gemeinden Luzein und St. Antönien zusammengeschlossen hatten, brauchten sie ein neues Gemeindehaus. Diese Aufgabe erfüllte der Bündner Architekt Pablo Horváth in Pany, wo er ein multifunktionales Gebäude – fast ganz aus Holz – baute.



Zeitgenössisches Walserhaus als Gemeindezentrum mit Informations- und Tourismusbüro sowie acht Alterswohnungen.

ANGELO ZOPPET-BETSCHART* ●

WALSER SIEDLUNGEN AN SONNIGEN SÜDHÄNGEN. Die Walsergemeinde Luzein liegt an rechtsseitigen Hängen des mittleren Prätigaus und besteht aus mehreren kleinen Dörfern und Weilern. Sie reicht vom Ortsteil Dalvazza im Talboden vor Küblis über die vier Fraktionen Buchen, Luzein, Putz und Pany bis hinauf nach St. Antönien, das seit dem 1. Januar 2016 politisch ebenfalls zur Gemeinde Luzein gehört. Die neue Gemeinde ist geprägt von vielen walsertypischen Streusiedlungen und hat 1600 Einwohner. Das Dorf Pany, 1250 m ü. M., ist sozusagen der geografische und schulische Mittelpunkt der Gemeinde und auch Sitz der Gemeindeverwaltung.

An bester Lage im Zentrum von Pany konnte die Gemeinde im Jahre 2007 ein Grundstück erwerben. Zuerst waren öffentliche Parkplätze geplant. Eigentlich zu schade für einen so wertvollen Standort. Dazu Gemeindepräsident Christian Kasper: «Zum Glück wurde die erste Idee

nicht realisiert. Später befassten wir uns mit dem Gedanken, auf zwei Ebenen Parkplätze zu schaffen und darüber eine Hochbaute mit Alterswohnungen zu realisieren.»

Daraus schälte sich in den folgenden Jahren die Idee eines multifunktionalen Gemeindehauses heraus. Zudem stand man während der Projektphase mit St. Antönien in intensiven Fusionsverhandlungen. So galt es, die Weichen frühzeitig richtig zu stellen.

PROJEKTWETTBEWERB MIT ÜBERZEUGENDEM GEWINNER.

Die Gemeinde Luzein entschied 2012, einen Projektwettbewerb im Einladungsverfahren durchzuführen. Man lud acht Architekturbüros ein. Das Wettbewerbs- und Raumprogramm forderte eine Baute mit unterirdischer Fahrzeugeinstellhalle, darüber ein Gebäude mit Räumen für die Gemeindeverwaltung und Alterswohnungen sowie ein Informations- und Tourismusbüro mit öffentlicher WC-

Anlage und Abstellmöglichkeiten für Zweiräder. Architekt Pablo Horváth aus Chur gewann mit dem Projekt «Ca Sanna». Die Jury schrieb damals im März 2013, dass sich das Siegerprojekt auf unaufdringliche Weise als zeitgenössischer Bau mitten in Pany einfügt. Und: «Der mit dunklem Holz verkleidete Massivbau mit weissen Gesimsbändern und eingefügten Loggien gliedern die Geschosse und zeichnen die Dachsilhouette nach».

Nach Projektüberarbeitung und Verfeinerung genehmigte die Gemeindeversammlung von Luzein im August 2014 den Baukredit von knapp 5,8 Mio. CHF. Die ersten Vorarbeiten mit Aushub und Baugrubensicherungen begannen bereits im Frühherbst 2014. Nach der Winterpause konnten die eigentlichen Bauarbeiten im Frühjahr 2015 in Angriff genommen werden und nach nur 15-monatiger Bauzeit erfolgte die Einweihung mit offizieller Schlüsselübergabe am 9. Juli 2016. Dazu ein glücklicher Gemeindepräsident: «Da



Wohnen mit Service: Heimelige und altersgerechte Wohnungen mit funktionaler Wohnküche und schönen Ausblicken.

wir mit dem Bauprogramm wirklich sportlich unterwegs waren, konnten wir bloss ein halbes Jahr nach der Gemeindefusion die neuen Räumlichkeiten im Gemeindehaus in Pany beziehen. Wir sind nun optimal aufgestellt und eingerichtet, sodass wir uns mit den neuen, modernen Infrastrukturen weiterentwickeln können.» Für Christian Kasper war es wichtig, dass möglichst viele Auftragsvergaben an Unternehmer aus der Gemeinde oder zumindest aus dem Prättigau erfolgen: «Diese Zielsetzung konnten wir grösstenteils umsetzen.» Besichtigung und Rundgang mit Architekt Pablo Horváth waren in der zweiten Oktoberhälfte angesagt.

Bei der Anfahrt in die Gemeinde Luzein fallen sie sofort auf: die von der Sonne dunkelbraun bis schwarz gebrannten Holzhäuser mit ihren Satteldächern; sie prägen seit Jahrhunderten die Prättigauer Orte. Pablo Horváth erklärt: «Das neue Gemeindehaus sucht deshalb nicht den Gegensatz, sondern die Neuinter-

pretation dieser altbewährten, ortstypischen Bautradition.» Mit der etwas in den Hang zurückversetzten Positionierung des Gebäudes ist ein dorflplatzähnlicher Aussenraum erkennbar, der das neue, fünfgeschossige Gemeindezentrum als einen öffentlichen Bau in Erscheinung treten lässt.

AUSSEN EINHEITLICHER BAUKÖRPER – INNEN MULTIFUNKTIONAL. Wir beginnen den Rundgang durch den Haupteingang im Erdgeschoss, das wir unter einem feingegliederten Betonvordach mit zwei zurückversetzten Seitenflanken betreten. Die Eingangshalle trennt den privaten Zugangsbereich von demjenigen der öffentlichen Nutzung. Hinter einer Trennwand aus Glas teilen sich die Gemeindeverwaltung und Pany-St. Antonien Tourismus ein Grossraumbüro, dahinter befindet sich das zentrale Archiv der Gemeinde Luzein. Auf der anderen Seite der Eingangshalle hat es ein weite-

res Büro für vier Arbeitsplätze. Ferner die öffentlichen und internen WC-Anlagen sowie weitere Archiv- und Nebenräume. Der Erschliessungskern ist aus Sichtbeton mit Natursteinböden und massiven Holztüren aus Eiche, ebenso die Decken und der Korpus im öffentlichen Empfangsraum. Architekt Pablo Horváth: «Damit wollten wir, im Gegensatz zu den privaten Bereichen mit den Alterswohnungen in den Obergeschossen, ganz bewusst die öffentlichen Bereiche hervorheben.» Das 1. Obergeschoss beherbergt das Sitzungszimmer des Gemeinderates, das Büro des Kanzlisten und des Gemeindepräsidenten sowie ein weiteres Besprechungsbüro. Daneben steht den Hausbewohnern und Einwohnern ein Spitex-Behandlungsraum zur Verfügung.

Im 2. und 3. Obergeschoss sowie im Dachgeschoss hat es acht Alterswohnungen. Je vier 2½- und 3½-Zimmerwohnungen mit grosszügigen Grundrissen.



Geschmackvoll gestalteter Empfang und Grossraumbüro für die Gemeindeverwaltung.

Viel Fensterfläche ermöglicht ein behagliches Wohnen nach heutigen Bedürfnissen. Jede Alterswohnung hat eine der privaten Stube vorgelagerten, geschlossene Veranda, die so den Wohnraum erweitert – mit herrlicher Sicht in die Berge. Alle acht Wohnungen sind in Holz gehalten: Wände und Decken in Tanne, die Böden und Fenster in Lärche. Diese Materialisierung bietet den älteren Menschen ein heimeliges und traditionelles Ambiente. Alle Räume sind mit einer Bodenheizung ausgestattet und rollstuhlgängig. Als Heizanlage dient eine Wärmepumpe mit Erdsonden.

HYBRID IM SCHINDELKLEID. Zum Schluss gelangen wir ins Untergeschoss aus Sichtbeton, das 15 Parkplätze umfasst sowie zwei Technikräume. Die Zufahrt zur Tiefgarage ist mit zwei zurückversetzten Lager- und Nebenräumen elegant vom Hauptbau abgetrennt. Auch da fällt die sorgfältige Gestaltung auf, mit einfachen

und sauber konstruierten Details, so etwa die bündig in die Decke eingelassenen Beleuchtungskörper. Über der Tiefgarage und den ersten zwei Geschossen in Massivbauweise ist ein reiner Holzbau in Ständerbauweise und Holztafel-

„Das Gemeindehaus fügt sich harmonisch in die vorhandene Baustruktur ein und trägt zur Verdichtung und Zentrumsbildung bei.“

PABLO HORVATH, ARCHITEKT CHUR

bau gestülpt. «Die formale Ausbildung ist regional geprägt, aber neu definiert», erklärt der Architekt und betont ausdrücklich: «Das Objekt ist handwerklich gebaut und nicht modernistisch designt.» So dokumentieren handgespaltene Lärchenschindeln den ländlichen

Kontext, die akzentuierenden Holzfelder und die umlaufenden Lisenen verankern das Haus in der Gegenwart – schaffen also ein Stück Heimat und werten den Ort auf.

Fazit und Schlusswort gehören Gemeindepräsident Christian Kasper: «Mit Freude ist zu bemerken, dass der Baukredit eingehalten werden konnte. Das neue Gemeindehaus findet bei Einwohnern und Gästen viel Anklang. Wir haben viel Lob und positive Rückmeldungen erhalten, und die Mieter der Alterswohnungen sind zufrieden und glücklich. Unser neues Gemeindehaus passt wunderbar ins Dorfbild von Pany und ist eine echte Bereicherung.» ●



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

Ein Baumhaus für Holzhäusern

Ein neues Gastronomiegebäude verwöhnt die Gäste in einem Baumhaus. Blickfang sind zwei gedeckte Holzterrassen mit Ausblick auf den Zugersee und die Berge.



Aussenansicht des neuen Baumhauses mit dem erweiterten Gastronomiegebäude «Albero» und den beiden gedeckten Terrassen.

ANEGELO-ZOPPET-BETSCHART ●
 Die Genossenschaft Migros Luzern eröffnete 1995 im zugerischen Holzhäusern die erste Public Golfanlage der Schweiz. Nun sind Anlage und Bauten erneuerungsbedürftig. Als Erstes wurde diesen Sommer das umgebaute und erweiterte Restaurant eröffnet: das Albero, ein bemerkenswerter Holzbau. Wir sprachen mit dem Baumhaus-Architekten und Verfasser der Erneuerungsprojekte «Vision 2040» Sacha Fahrni aus Luzern.

– Herr Fahrni, die Vorgeschichte zum neuen Gastronomiekonzept und zum Baumhaus sowie zum neuen Ausbaukonzept «Vision 2040» ist schon speziell und ungewöhnlich.

– Die wunderschön gelegene erste Publikumsgolfanlage der Schweiz wurde vor über 20 Jahren eröffnet. Die Idee der Migros ging auf das Jahr 1992 zurück. Das 100 Hektar grosse Gelände südöstlich des Weilers und Verkehrsknotenpunktes Holzhäusern über dem Zugersee ist nur gepachtet. Die Fragestellung zum Erneuerungsbedarf und zur Ausrichtung für die nächsten 25 Jahre erfolgte 2008. Wir machten eine Potenzialanalyse. Dazu ein paar Stichworte: Strategie, Ideenpool, Marktanalyse und

Realisierungsmöglichkeiten. Dies führte schliesslich im Jahre 2011 zum Konzept «Vision 2040», dessen hohe Qualität durch ein neutrales Gutachten bestätigt wurde. Die darauffolgende Richtplanung mit Baufeldern und deren Nutzung sowie die innere Verdichtung der Golfanlagen erforderten eine Anpassung der Bau- und Zonenordnung sowie die Zustimmung von Behörden und Volk. So konnten die Pachtverträge frühzeitig erneuert werden, und 2014 reichten wir die

» Die Verwendung von lokalen Materialien ist eine Referenz an die Geschichte und zugleich das Fundament für die Zukunft.«

ersten Baugesuche ein. Die Realisierung sämtlicher Teilprojekte sollte bis 2018 abgeschlossen sein.

– Sie betonen, dass man vor planerischen und baulichen Herausforderungen stets vorher den Ort und die Geschichte studieren sollte – ja muss. Das trifft doch auch bei der Golfanlage Holzhäusern zu, oder?

– Durch die Kenntnis des Ortes und dessen Geschichte lassen sich entwurfsrelevante Entscheide für die Zukunft treffen. Die Kenntnis der Vergangenheit dient als Filter zur Evaluation der für den Entwurf wichtigen Themen und Ansätze. Im Golfpark sind dies die ortstypische Weilerstruktur, die Topografie und die Lage am Fusse der sanften Hügelzüge in Nähe zum Zugersee.

– Der Bündner Kulturpräsident, Verleger und Autor Köbi Gantenbein hat in einem Beitrag in seiner Architekturzeitschrift Hochparterre über den berühmten Engadiner Architekten Hans-Jörg Ruch, bei dem Sie ja auch sechs Jahre tätig waren, geschrieben, dass er ein

Haus aus dem Ort, aus dem Boden heraus entwickeln – sozusagen aus dem Ort heraus kneten muss. Trifft das nicht ebenfalls für Ihre Projekte auf dem Golfpark Holzhäusern zu?

– Exakt, denn die neuen Teile ergeben mit den bestehenden und umliegenden Gehöfte um den Katharinenhof ein neues Ganzes. Es ist gewissermassen ein Wei-



• **BIOGRAPHIE**

SACHA FAHRNI

(*1972), Hochbauzeichnerlehre, dann Architekturstudium an der HTL Brugg-Windisch, nach 6-jähriger Mitarbeit bei Hans-Jörg Ruch in St. Moritz zusätzliches Architekturstudium und Diplom an der ETH Zürich, 2006 Architekturbüro in Zürich und seit 2013 in Luzern. Dozent an der Bau- schule Aarau.

terbauen am Bestand mit Respekt vor der Topografie. Aus dem Freiraumkonzept resultiert hier im Zusammenspiel die Setzung der Bauten in dieser wunderschönen Landschaft. Das neue Baumhaus an der Hügelkante soll die vertikale Struktur betonen, die neue Academy die horizontale in der Fläche.

– Was waren die besonderen Anforderungen und Schwierigkeiten, um die bestehende Bausubstanz resp. Bauteile und Elemente in das neue, moderne Ausbau- und Erweiterungskonzept des Restaurants einzufügen?

– Der bestehende Massivbau wurde bis auf die Grundkonstruktion zurückgebaut, darüber und vorangestellt ein neuer, hochpräziser Holzbau. Die übriggebliebene Bausubstanz des bestehenden Restaurantgebäudes ergänzten wir nordseitig und im unteren Geschoss. Je nach Anforderungsgrad und Projektgrundlage war die entsprechende Lösung zu suchen.

– Beeindruckend ist die Tragstruktur des leicht abgewinkelten und dahinter sozusagen über das alte Gebäude ge-

stülpten Baumhauses aus Massivholz. Besonders die mächtigen, 16 Meter hohen Tragstützen in Weisstanne und die luftig und klar strukturierte Konstruktion. Das Verwenden von derartig massiven Vollhölzern setzt gute Material- und Statikkenntnisse voraus. Was war beim Baumhaus besonders zu beachten, und mit welchen Eingriffen und Massnahmen haben Sie die material- und holzbautechnischen Probleme gelöst? Beispiel Rissproblematik.

„Raumatmosphären werden geprägt durch die Materialien, deren Stärken und Oberflächen. Licht, Haptik und Holzgeruch sprechen die Sinne des Menschen an.“

– Die Baumstämme wurden im Entlebuch frühzeitig in der richtigen Jahreszeit geschlagen. Die Stämme sind in Handarbeit

sorgfältig entrindet worden, die mechanische Bearbeitung war sehr gering. Der Holzbauer hat mit grossem Aufwand ein natürliches Trocknungsverfahren vorgenommen. Mit gegenüberliegenden Entlastungsschnitten verhinderten wir ein grossflächiges, unkontrolliertes Aufreissen der Baumstämme und Rohware.

– An Logistik und Terminplanung stellte das neue Restaurant bestimmt ebenfalls hohe Ansprüche – war also eine echte Herausforderung?

– Die kurze Bauzeit während des vergangenen Winters, also die Abhängigkeiten infolge Witterung, gepaart mit der grossen Komplexität des Rohbaus und der Haustechnik, waren eine besondere Herausforderung. Der hohe Vorfabrikationsgrad bedingte eine genaue und frühzeitige Planung

sowie phasengerechte und rasche Entscheidungen der Bauherrschaft, dazu eine sorgfältige und intensive Koordinati-



Blick in das stilvoll eingerichtete Selbstbedienungsrestaurant mit 150 Plätzen im 1. Obergeschoss des Baumhauses.

on innerhalb des Planungsteams und mit den Unternehmern.

– Ist es nicht ungewöhnlich, dass einem ein so grosser nationaler Konzern dergestalt viel freie Hand lässt?

– In der Tat: Ein derartiges Projekt benötigt eine gute und begeisterungsfähige Bauherrschaft. Dazu viel Mut zu Entscheidungen, grosser Durchhaltewillen und gegenseitiges Vertrauen. Ehrlichkeit, Achtung und Offenheit zwischen Bauherrschaft und Planern sowie den Unternehmern sind Bausteine zum Erfolg bei solchen lang andauernden Prozessen und Projekten.

– Die Erweiterung der bestehenden Parkplätze passt gut zur Anlage und fügt sich mit dem angepassten Baumbestand wohlthuend in die Umgebung ein. Was war Ihnen bei dieser Empfangsanlage wichtig?

– Die Parkplatzanlage hat die Funktion einer Übergangszone zur Golfanlage – sie ist sozusagen ein Grünfilter. Die Schnittstelle zwischen schnellem Individualverkehr und langsamer Fortbewegung auf dem Golfplatz ist hier ein wichtiger

Akt. Hinzu kommt eine gute Orientierung für den Besucher auf dem Gelände, was durch die Ausrichtung der Hauptfasaden der beiden neuen Gebäude zum Parkplatz erfolgt.

» Dieses Baumhaus ist ein Novum in der Schweiz. Die verwendeten 320 Kubikmeter Holz stammen grösstenteils aus dem Entlebuch.«

– Ein weiteres Projekt ist bereits im Bau: das neue Academy-Gebäude auf der Südseite im Zugangsbereich, das sich in elegant geschwungener Form ebenfalls sehr gut in Umgebung und Landschaft einfügt. Wie wichtig ist der Bauherrschaft, dass nicht nur die Golfplatzanlagen, sondern auch die Bauten Harmonie und Eleganz ausstrahlen?

– Sehr wichtig. Zudem: Die neue Golf-Academy mit Bistro, Shop, Büros, Garderoben, Betriebs- und Instruktionsräumen ist schweizweit die erste zweigeschossige Driving-Range. Die sich im Bau

befindlichen Bauten gehören zum Gesamtkonzept und sind auch in dieser Hinsicht nicht nur zweckmässig, ich meine, sogar einzigartig was Setzung und Ausdruck anbetrifft. Sie sollen zur Identifikation des Besuchers mit dem Golfpark Holzhausern beitragen.

– So gilt demnach auch hier der Migros-Slogan: «Aus der Region, für die Region»?

– Ja, ganz bestimmt. Die Bauherrschaft legt grossen Wert darauf, nicht nur einheimische Materialien und Produkte zu verwenden, sondern auch lokale und regionale Planer und Unternehmer zu berücksichtigen. ●

Holz wird neu entdeckt

Die Architekturszene und die Immobilienwirtschaft entdecken den natürlichen Baustoff Holz neu. Dank des technischen Fortschritts und gelockerter Brandschutzvorschriften sind auch höhere Gebäude und grössere Bauvolumen möglich.



Wohn- und Gewerbeüberbauung «sue & til» in Oberwinterthur (Bild: Soppelsa Architekten/Implenia).



Auf dem Freilager-Areal in Zürich wurden über 1000 Wohneinheiten erstellt – 187 Wohnungen in Holzbauweise (Bild: Michael Meuter).

JÜRIG ZULLIGER*

WENIGER EINSCHRÄNKUNGEN. Beim Stichwort Holz denken viele Leute an ältere Wohn- und Bauernhäuser, deren verwitterte Holzfassaden eine natürliche Patina ausstrahlen. Holz weckt Assoziationen an hübsche Chalets in idyllischen Berglandschaften und an traditionelles Fachwerk. Schaut man sich die Trends im Schweizer Hochbau an, so spielt Holz eher als Nischenplayer eine Rolle. Recht verbreitet ist das Material schon länger im Neubau von Einfamilienhäusern – rund 20 % aller Neubauten dieses Typs werden heute mit Holztragwerken ausgeführt. Das lässt sich aber nicht bloss historisch erklären, sondern hat auch mit den feuerpolizeilichen Einschränkungen zu tun. Michael Meuter vom Branchenverband Lignum hält dazu fest: «Wir dürfen nicht vergessen, dass bis 2004 für die Holzanwendung eine Beschränkung auf zwei Vollgeschosse plus Dachausbau galt.» Solche Rahmenbedingungen leisteten dem Trend Vorschub, das Baumaterial Holz auf den Einfamilienhausbereich festzunageln.

BRANDSCHUTZ ANGEPASST. Eine Zeit lang brachten private Bauherren, aber auch viele Architekten Holz als Erstes mit Feu-

er und Brandgefahr in Verbindung. Fachleute im In- und Ausland kommen aber je länger desto mehr zum Schluss, dass die Brandgefahr von Holz überschätzt wurde. Auch Beton und Stahl können einem starken Feuer nicht beliebig Stand halten und verhalten sich bei hoher Hitze unberechenbar. Die Schweizer Brandvorschriften sind in den letzten Jahren sukzessive der neuen Zeit und dem Stand des Wissens angepasst worden; Holz ist heute als Baustoff grundsätzlich für alle Gebäudekategorien und Nutzungen zugelassen. Die seit 2015 in Kraft stehenden Schweizer Brandschutzvorschriften schränken Holztragwerke nicht mehr ein.

Brandschutztechnisch robuste, mit nichtbrennbaren Bekleidungen geschützte Holzbauteile sind jetzt der nichtbrennbaren Bauweise gleichgestellt. Bis zu einer Gesamthöhe von 30 Metern können unter den nun geltenden Vorschriften Wohn-, Büro- und Schulhäuser, Industrie- und Gewerbebauten, Beherbergungsbetriebe oder Verkaufsgeschäfte im Holzbau realisiert werden. Selbst bei Hochhäusern ist die Anwendung von tragenden und brandabschnittsbildenden Holzbauteilen mit brennbaren Anteilen unter bestimmten Rahmenbedingungen neu möglich.

Mittlerweile entstehen jedes Jahr fast 600 Mehrfamilienhäuser mit Holz, oft in gemischter Bauweise. Dank des geringen Gewichts kommt Holz heute eine Schlüsselrolle bei baulichen Verdichtungen und Aufstockungen zu. Bei der oft zitierten Verdichtung nach innen und entsprechender Aufwertung in schon bestehenden Bauzonen wird Holz folglich eine grosse Rolle spielen. Generell ist der Marktanteil im Bereich An- und Umbau von Mehrfamilienhäusern wesentlich höher als im Neubausegment. In immer mehr Fällen entscheiden sich Planer und Investoren für eine Symbiose von konventionellem Bau und Holz. Dabei kommen zum Beispiel für das Fundament, Liftschächte, Treppenhäuser etc. Beton und Stahl zum Einsatz, während andere Elemente wie Fassade, Geschossdecken, Aussenwände oder auch tragende Innenwände in Holz ausgeführt werden.

HOLZBAU ALS MODERNE INDUSTRIE. Natürlich gibt es nach wie vor den Holzbau als traditionelles Handwerk und Zimmermannskunst, doch daneben hat sich eine moderne Holzbauinterie etabliert: Aufgrund seiner Leichtigkeit eignet sich Holz hervorragend für eine industrielle Vorfertigung



Der Bau des ersten Holzhochhauses in der Schweiz hat im August 2016 in Risch-Rotkreuz begonnen (Bild: Zug Estates AG).

in Werkhallen. Dank modernster Technologie wie computergestützter Planung und -gesteuertem Fräsen beziehungsweise Zuschneiden kann Holz in höchster Präzision verarbeitet werden. Vorgefertigte Bauteile werden danach auf der Baustelle in kurzer Zeit montiert; diese Technik bietet sehr viel mehr Präzision, spart Zeit und vereinfacht die Abläufe. Sämtliche Details wie Fensteröffnungen, Anschlüsse für Verkabelungen, Steckdosen etc. sind bei den vorfabrizierten Elementen fixfertig vorhanden.

Zusätzlich sind die Holzbauer aufgrund ihrer bereits seit Jahrzehnten zunehmend digitalen Fertigungsabläufe derjenige Ast der Branche, der hinsichtlich Building Information Modeling (BIM) am weitesten ist. In dieser Hinsicht sind die Aussagen der Immobiliengesellschaft Zug Estates interessant, die das erste Holzhochhaus in Risch hochzieht: Ein enger Terminplan zwingt zu konsequenter Planung in höchster Präzision, wofür der Holzbau prädestiniert ist. Die gewählte Holz-Beton-Verbundkonstruktion erlaubt eine um vier bis sechs Monate verkürzte Bauzeit, da die einzelnen Elemente im Werk vorgefertigt werden (einschliesslich Heiz-, Kühl- und Lüftungskomponenten). «Eine unserer

Auflagen war, dass die Planer mit Building Information Modeling (BIM) arbeiten», sagt Kim Riese, Leiter Entwicklung & Bauprojekte bei Zug Estates. Im Holzbau seien solche digitalen Planungs- und Prozessketten üblich. Dies begünstigt laut Riese die bekanntermassen kurzen Bauzeiten und die hohe Termintreue des Holzbaus. Im Vergleich zum Massivbau ergäben sich keine höheren Erstellungskosten.

Dieses Projekt in Risch-Rotkreuz ZG auf dem Areal Suurstoffi von Zug Estates gilt als das erste Holzhochhaus der Schweiz. Es handelt sich dabei um ein zehngeschossiges Bürogebäude in einer Holz-Beton-Verbundkonstruktion. Bereits früher hat die Immobiliengesellschaft Zug Estates Erfahrungen mit verschiedenen Projekten in Holz- bzw. Holzelementbauweise gesammelt. Die Bilanz sowohl für das Hotelprojekt als auch die Wohnbauten fällt durchweg positiv aus.

Ein weiteres Beispiel ist die Siedlung Neugrün von Credit Suisse Asset Management, die in energetischer Hinsicht, aber auch hinsichtlich eines hohen Anteils an Bauteilen aus Holz als besonders innovativ gilt. Der Baustart zum bislang grössten Holzbauwohnprojekt der Schweiz erfolgte im April 2016 in Oberwinterthur: Die

Wohn- und Gewerbeüberbauung «sue & til» ging aus einem Studienauftrag des Architektenteams Weberbrunner Architekten und Soppelsa Architekten in enger Kooperation mit der Stadt Winterthur hervor. Das Projekt wird von Implenia entwickelt, als Investorin und Bauherrin konnte Allianz Suisse gewonnen werden. Das Vorhaben wird nach den Grundsätzen des SIA-Energieeffizienzpfads 2040 realisiert und umfasst unter anderem über 300 Neubauwohnungen.

PLANUNG RICHTIG ABSTIMMEN. Gegenüber dem Baustoff Holz zeigt sich auch die Suva offen, mit einem Liegenschaftsbestand von rund 4,5 Mrd. CHF ebenfalls einer der gewichtigen Marktpayer bei den Immobilienanlagen. Gemäss den eigenen Prinzipien sollen Schweizer Produkte und Materialien speziell berücksichtigt werden, heisst es bei der Suva. «Holz findet dort seine Anwendung, wo es sinnvoll ist, von unseren Partnern vorgeschlagen wird und wo es wirtschaftlich ist», betont Franz Fischer, Immobilienchef der Suva. Derzeit sei dies vor allem im Innenausbau der Fall. Selbstverständlich spielen die längerfristigen Kosten eines Baustoffs von der Erstellung bis zum Unterhalt in der Betrachtung langfristiger Investoren eine grosse Rolle.

Bei der Suva wird der Aspekt umweltfreundliche Erstellung aber ebenso gewichtet und kann bei einem Entscheid über die Materialwahl den Ausschlag geben. Das Fazit von Franz Fischer: «Holzbau hat durchaus auch ein Potenzial für grössere Projekte und Bauten mit einer Typisierung der Elemente und mit Vorfabrikation.» Neuere Zahlen belegen im Übrigen, dass die Erstellungskosten von Holzbauten nicht generell höher liegen als bei einer konventionellen Bauweise – obwohl dieses Vorurteil bei Planern und Investoren immer noch weit verbreitet ist. Um die Wirtschaftlichkeit sicherzustellen, kommt es vor allem darauf an, dass ein Entscheid zugunsten des Materials Holz möglichst früh gefällt wird und auch sämtliche Aspekte der Planung und Realisierung früh darauf abgestimmt werden. ●



***JÜRIG ZULLIGER**

Der Autor, lic. phil. I der Universität Zürich, arbeitet seit 1995 als Fachjournalist mit dem Schwerpunkt Immobilien.



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

Das höchste Holzhochhaus

Im letzten Herbst erfolgte in Wien-Aspern der Baustart für das höchste Holzhochhaus der Welt: 24 Geschosse zählt der 84 Meter hohe Neubau. Wie wappnet man sich bei einem solch ungewöhnlichen Bau gegen das Feuer?



Rekordhoher Bau: Das Holzhochhaus «HoHo Wien» in Wien ist 84 Meter hoch und besteht zu drei Viertel aus Holz (Bilder: Oln Office Le Nomade/ Rüdiger Lainer + Partner, Wien).

JÜRIG ZULLIGER

ZU DREI VIERTELN AUS HOLZ. Der österreichische Immobilieninvestor Günter Kerbler investiert mit seiner Kerbler Holding in der Seestadt Aspern (22. Wiener Gemeindebezirk) auf einem ehemaligen Flugfeld rund 130 Mio. EUR. Leuchtturmprojekt des Ganzen ist das rekordhohe Hochhaus «HoHo Wien», daneben werden aber noch weitere Gebäude mit 16 und 11 Geschossen realisiert. Das Hochhaus soll ab dem Erdgeschoss zu rund drei Viertel aus Holz bestehen. Die beteiligten Planer haben die schon vielerorts angewendete Hybridtechnik weiterentwickelt. Dabei kommen neben Holz noch andere Materialien für den Bau zum Einsatz (Kern aus Stahlbeton etc.). Um die verschiedenen Teile zu verbinden, wurde ein eigenes System entwickelt. «Mit Holz mehr als achtzig Meter hoch zu bauen, ist eine bautechnische Herausforderung und bedarf genauester Planung, es braucht ein kreatives Team und das geeignete Baufeld», sagt Kerbler.

KLUGER NUTZUNGSMIX. Architektonisch besticht das «HoHo Wien» mit einer höhengestaffelten Silhouette und einer Fassadentextur, die an Baumrinde erinnert. Im Inneren des Holzhochhauses sorgen sichtbare Holzoberflächen bei Decken und Außenwänden für ein spürbares Erleben des Elementes Holz. Für das Hochhaus rechnen die beteiligten Partner mit einer Bauzeit von rund 20 Monaten. Für das Hochhaus allein werden Baukosten von etwa 65 Mio. EUR veranschlagt; es wird eine Bruttogeschossfläche von 25 000 Quadratme-

tern umfassen. Nach dem Prinzip «Alles unter einem Dach» vereint das «HoHo Wien» Gewerbeflächen für Restaurants, Health, Beauty, Wellness, Business bzw. Büros, Appartements und ein Hotel.

INSPIRATIONSQUELLE NATUR. Doch wie baut man ein Holzgebäude dieser Art so hoch wie noch niemand zuvor? Gegenüber der Wiener «Die Presse» sagte der verantwortliche Statiker Richard Woschitz: «Was der Mammutbaum schafft, schaffen wir auch.» Er hat sich also von der Natur inspirieren lassen: Die ehrwürdigen Gewächse werden schliesslich mehr als 100 Meter hoch. Entscheidend bei dem österreichischen Projekt ist, dass ein Kern aus Stahlbeton das Gebäude aussteift. An den Kern docken Holzbauteile an, etwa Stützen aus Brettschichtholz oder Decken aus Massivholz. Um Betonelemente und Holzstützen zusammenzufügen, entwickelte Woschitz eigene Systemknoten: Er vergleicht dies mit den Prinzipien, die Ikea-Möbel zusammenhalten. Seine Lösung sei bloss noch «flexibler als die des schwedischen Möbelherstellers», heisst es in «Der Presse». Für die spätere Nutzungs- und Betriebsphase bringt dies dem Eigentümer und den Gewerbemietern manche Vorzüge: Die Konstruktion entspricht zu 100% einem modularen System; die Räume lassen sich später umgestalten und anderen Bedürfnissen anpassen.

Das ehrgeizige Projekt kam nur dank jahrelanger Forschungs- und Entwicklungsarbeit zustande. Experten testeten in Wien verschiedene Bauteile mit 1:1-Modellen und verwendeten dazu einen riesigen

Forschungssofen. Unter diesen Forschungsbedingungen haben die Experten das Material gleichzeitig grosser Hitze und grossem Druck ausgesetzt, um einen Brand im Gebäude zu simulieren. Die Konstruktion soll der Belastung 90 Minuten standhalten, also solange, wie die Feuerwehr brauchen würde, um ein Feuer zu löschen. Im Labor wurde berücksichtigt, dass sich unterschiedliche Materialien bei grosser Hitze unterschiedlich verhalten: Konstruktionen aus Stahl werden weich. Unter Lasten weniger geläufig ist allerdings, dass verkohltes Holz bis zu einem gewissen Grad immer noch Lasten zu tragen vermag. Die insgesamt drei Türme in Hybridbauweise sind so angelegt, dass jedes Geschoss einen eigenen Brandabschnitt darstellt. Würde in einem Abschnitt ein Feuerherd liegen, soll dieser nicht auf den nächsten Brandabschnitt übergreifen können.

Die Verwendung des Baustoffs Holz bedeutet eine Einsparung von rund 2800 Tonnen CO₂, weil Holz eine in Österreich nachwachsende Ressource ist und dadurch weniger Zement und Stahl verbaut werden. Das gesamte Projekt ist der Nachhaltigkeit und der Ökologie verpflichtet: Dazu zählen unter anderem Aufzüge mit Energierückgewinnung, ein modernes Lüftungssystem mit Konditionierung, Photovoltaik etc. – Günter Kerbler, der erfahrene Immobilieninvestor, hat schon manches seiner Projekte selbst als etwas «verrückt» bezeichnet. Mit dem «HoHo Wien» gibt es doch allen Grund zur Annahme, dass es ihm mit diesem Wurf gelingt, Marketing, Ökonomie und Ökologie unter einen Hut zu bringen. ●

Immer mit der Ruhe

Mit Holz baut man immer häufiger mehrere Geschosse hoch. Damit ergeben sich strenge Anforderungen an den Schallschutz. Bei mehrgeschossigen Wohnbauten sind besonders die Trittschallgeräusche zu beachten.



Hohe Wohnqualität nicht zuletzt aufgrund guter Schallschutzwerte: die Holzbausiedlung «Grünmatt» in Zürich (Bild: Hannes Henz).

BERNHARD FURRER*

HÖHERE SCHALLSCHUTZANFORDERUNGEN. Der mehrgeschossige Holzbau konnte in der Schweiz in den letzten Jahren grosse Erfolge erzielen. Das führte die Bauweise vor neue Herausforderungen bezüglich Schallschutz. Bei den früher vorwiegend als Einfamilienhäusern erstellten Holzgebäuden war der Schallschutz innerhalb der Wohnung von geringer Relevanz. Nun leben in mehrgeschossigen Holzgebäuden aber verschiedene Parteien nebeneinander. Damit werden erhöhte Anforderungen an den Schallschutz zwischen den Wohnungen gestellt.

Das Ziel von Schallschutzmassnahmen ist in erster Linie, geeignete Bedingungen für die Nutzerinnen und Nutzer zu schaffen – die Komfortansprüche der Bewohnerschaft sind massgebend. Im Hochbau geht es dabei um Luftschalldämmung gegenüber Innen- und Aussengeräuschen, um Trittschall- und Körperschalldämmung und um die Schallabsorption (Raumakustik). Die schallschutztechnischen Anforderungen sind in der Schweiz in der Norm SIA 181 «Schallschutz im Hochbau» geregelt.

PROJEKT SCHALLSCHUTZ IM HOLZBAU. Während sich das mehrgeschossige Bauen mit Holz ab 2005 aufgrund holzfreundlicherer Brandschutzvorschriften im Schweizer Markt nach und nach zu etablieren begann, untersucht die Holzbaubranche aktuell Schallschutzaspekte in den nun möglichen neuen Dimensionen des Holzbaus. «Schallschutz im Holzbau» ist ein laufendes nationales Forschungs- und Entwicklungsprojekt der schweizerischen Wald- und Holzwirtschaft unter der Gesamtleitung der Lignum im Verbund mit der EMPA und der Berner Fachhochschule Architektur, Holz und Bau, das sich dieser Thematik seit einigen Jahren widmet. Massgeblich unterstützt wird das Projekt vom Aktionsplan Holz des Bundesamtes für Umwelt BAFU. Schwerpunkte sind die Untersuchung der subjektiven Wahrnehmung von Schall in Bauwerken, die Weiterentwicklung von schall- und holzbautechnisch optimalen Bauteilen, die Verfolgung von Schall-Nebenwegübertragungen sowie die Bereitstellung von Anwendungshilfen für die Planung und Ausführung.



(Bild: 123rf.com)

BEWOHNER VON HOLZHÄUSERN SIND ZUFRIEDEN. In der Schweiz wurden Bewohner von Mehrfamilienhäusern in Holzbauweise über ihre Wahrnehmung von Schall befragt. Die Befragung ergab, dass die Bewertung der Bauakustik durch die Bewohner insgesamt sehr zufriedenstellend ausfiel. Die Bewertungen bezüglich der Beeinträchtigung durch Geräusche sind relativ niedrig. Das am meisten störende Geräusch bei in Leichtbauweise errichteten Gebäuden ist die Trittschallübertragung aus angrenzenden Wohnbereichen. Die dumpfen Geräusche, oftmals auch als Dröhnen beschrieben, werden im darüberliegenden Stock hauptsächlich durch Schritte verursacht. Die in Gebäuden üblichen Trittschallgeräusche sind sehr tieffrequent. Daraus ergibt sich die Notwendigkeit, die tieffrequenten Anteile von Trittschallgeräuschen bei der Umsetzung von Schallschutzmassnahmen zu beachten.

HOLZBAUTEILE MIT WIRKSAMER SCHALLDÄMMUNG. Im Holzbau können mit mehrschaligen Konstruktionen gegenüber einschaligen massiven Bauteilen gleich hohe Schalldämmwerte bei wesentlich geringerer Masse erreicht werden. Die Verbesserung der Schalldämmung bei mehrschaligen Konstruktionen hängt dabei wesentlich von der bestehenden Kopplung der Schalen ab.

Eine mehrschalige Wand weist eine besonders hohe Schalldämmung auf, wenn die Kopplung der Wandschalen gering ist. Unter dem Ziel geringer Kopplungseffekte ist insbesondere eine genügend grosse flächenbezogene Masse der Schalen zu beachten, aber auch ein möglichst grosser Schalenabstand, die Verhinderung von Hohlraumresonanzen sowie eine möglichst elastische Verbindung der Schalen mit der Konstruktion.

GEEIGNETE BAULICHE MASSNAHMEN. Eine geeignete Massnahme zur Verbesserung des Schallschutzes von Decken ist die Beschwerung der Rohdeckenkonstruktion. Bei Holz-Rohdeckenkonstruktionen lassen sich durch das Hinzufügen zusätzlicher Masse wesentlich bessere Werte in den für die Trittschalldämmung massgebenden tiefen Frequenzbändern erreichen.

Eine weitere bedeutende Massnahme ist der Einsatz eines geeigneten Fussbodenaufbaus. Die Wirksamkeit von Estrichaufbauten wird massgebend von der Masse des Estrichs sowie der Steifigkeit der Trittschalldämmung beeinflusst. Dabei muss die Masse des Estrichs ausreichend hoch sein und die Trittschalldämmung eine möglichst geringe Steifigkeit aufweisen, um schalltechnisch optimale Resultate zu erzielen. Zuzüglich zum

Fussbodenaufbau kann mit einer abgehängten Unterdecke eine Verbesserung erreicht werden. Für eine wirksame Schalldämmung der tieffrequenten Schallanteile muss die Bekleidung eine möglichst grosse flächenbezogene Masse und eine geringe Biegesteifigkeit aufweisen. Zudem muss der Schalenabstand zwischen der Rohdecke und der Unterdecke möglichst gross sein. Weiter ist es von grosser Bedeutung, dass die Unterdecke von der Rohdecke entkoppelt wird.

SCHALLNEBENWEGE UNTERBRECHEN. Im Holzbau haben Schallnebenwege einen geringen Einfluss, wie aktuelle Untersuchungen im Projekt «Schallschutz im Holzbau» zeigen. Gute Resultate bei tief-tonoptimierten Deckenkonstruktionen ergeben auch gute Resultate bei den Schallnebenwegen. Nebenwegübertragungen können bei Holzständerwandkonstruktionen mit einfachen baulichen Massnahmen soweit reduziert werden, dass sie wesentlich geringer sind als die direkte Schallübertragung über die Geschossdecke. ●



***BERNHARD FURRER**
Der Autor ist Leiter Technik bei Lignum Schweiz.

Rechtsfragen im Alltag

Die Fachkammer Stockwerkeigentum des SVIT pflegt den Erfahrungsaustausch über aktuelle Fragen. Am Herbstanlass 2016 widmeten sich Referenten und Teilnehmer der schwierigen Abgrenzung von Miteigentum und Stockwerkeigentum.



Der Fachkammer STWE gehören über 50 Einzel- und Firmenmitglieder an; sie pflegt den Erfahrungsaustausch und setzt sich aktuell auch für die Weiterentwicklung des Stockwerkeigentums ein.

JÜRIG ZULLIGER •

ABHÄNGIGKEITEN ERKENNEN. Stockwerkeigentum an sich gilt schon als komplexe Konstruktion. Wer sich nicht gründlich in die Materie einarbeitet, ist bald einmal am Ende seines Lateins. Die Ausgangslage mit den gesetzlichen Bestimmungen, dem Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft, dem Begründungsakt und den gefassten Beschlüssen stellt eine grosse Herausforderung dar. «Kommt hinzu, dass oft noch Miteigentumsanteile hineinspielen», sagte Referent Amédéo Wermelinger, Titularprofessor an der Universität Fribourg. Wichtig sei es für die Praxis, sich der gegenseitigen Abhängigkeiten von Stockwerkeigentum und Miteigentum bewusst zu sein. «Dies hat auch Folgen für die Verwalter», so Professor Amédéo Wermelinger. Jeder Bewirtschafter muss, je nach verwalteter Liegenschaft, zwischen Stockwerkeigentum und Miteigentum hin- und herwechseln, weil Teile einer Überbauung im Stockwerkeigentum, andere im Miteigentum ausgestaltet sind.

«WIE SIAMESISCHE ZWILLINGE». Professor Amédéo Wermelinger wies einleitend darauf hin, dass Miteigentum und Stockwerkeigentum an unterschiedlicher Stelle im ZGB geregelt seien (Art. 646 ff. bzw. Art. 712a ff.). Stockwerkeigentum ist als besonders ausgestaltetes Miteigentum zu betrachten. «Wir könnten von siamesischen Zwillingen sprechen», so Wermelinger. Für die Praxis stellt sich aber die einfache Frage: Sind die gesetzlichen Bestimmungen zum Miteigentum auf beide Insti-

tutionen anwendbar? Ist Miteigentum mit Stockwerkeigentum gleichzusetzen? Oder gibt es umgekehrt Widersprüche? Grundsätzlich gilt gemäss Wermelinger: Die einzelnen Artikel zum Miteigentum sind auf Stockwerkeigentum anwendbar, soweit Art. 712a ff. keine besonderen Bestimmungen enthalten.

Konkret auf Stockwerkeigentum anwendbar sind zum Beispiel: Der Eigentümer kann seinen Anteil veräussern und verpfänden (Art. 646 Abs. 3 ZGB). Besonders relevant ist auch die Regelung zum Miteigentum, wonach jeder Miteigentümer notwendige Massnahmen verlangen und nötigenfalls von einem Gericht anordnen lassen kann, um die Erhaltung des Wertes und der Gebrauchsfähigkeit sicherzustellen. Ebenfalls gilt dies für die Bestimmung, dass ein einzelner Miteigentümer sofort Massnahmen ergreifen kann, um die Sache vor drohendem oder wachsendem Schaden zu bewahren (Art. 647 Abs. 2). Hierbei handelt es sich laut Wermelinger um «uneinschränkbare Rechte».

Dasselbe gilt für die Vornahme von Verwaltungshandlungen, immer gesetzt den Fall, dass kein Verwalter ernannt worden ist. Analog gelten sowohl für das Institut Miteigentum als auch für Stockwerkeigentum die Regelungen zu notwendigen, nützlichen oder der «Verschönerung» dienende bauliche Massnahmen. Dabei ist natürlich zu beachten, dass hier immer die gemeinschaftlichen Teile gemeint sind. Was Innenausbau, Anpassungen, Unterhalt etc. im Sonderrecht betrifft, fällt der Stockwerkeigen-

tümer Entscheide weitgehend in eigener Regie.

UNTERSCHIED BEIM STOCKWERKEIGENTUM. Ein wichtiger Unterschied betrifft hingegen die Vorkaufsrechte von Miteigentümern: Während das Gesetz in den Regelungen zum Miteigentum ein solches Vorkaufsrecht vorsieht, kennt das Stockwerkeigentumsrecht keine solche Bestimmungen. Auch wenn Vorkaufsrechte reglementarisch eingeführt werden können, bleiben sie in der Praxis ein Zankapfel, zumal sie die Flexibilität eines Eigentümers beim Wiederverkauf einschränken und auch die Wiederverkäuflichkeit erschweren können. Fazit: Vieles gilt analog für Stockwerkeigentum, aber es wäre falsch, von einem Automatismus zu sprechen.

Im zweiten Teil erörterte der Referent auch die Abhängigkeiten von Stammgrundstücken und Anmerkungsgrundstücken (Unterniveaugarage in Stockwerkeigentumsüberbauung oder Arealüberbauung usw.). Im Weiteren kamen einige neuere Bundesgerichtsurteile zum Stockwerkeigentum zur Sprache. Umstritten ist etwa ein Entscheid zu einer baulichen Massnahme auf einer Dachterrasse. Die Bewohner der Dachwohnungen wünschten sich, kurz zusammengefasst, auf Kosten der Gemeinschaft einen neuen Plattenbelag anstelle des alten Kiesbelags. Vor Bundesgericht unterlagen die Stockwerkeigentümer mit ihrem Anliegen, weil das oberste Gericht solche Fälle nicht als «notwendige» Massnahmen gelten lässt, sondern als Partikularinteressen zu den luxuriösen Mass-

Dank unseren regionalen Marktkenntnissen in Immobilienverkauf und Erstvermietung sind wir stets einen Schritt voraus.

Markstein verkauft neue und bestehende Eigentumswohnungen, Einfamilien-, Reihen- und Terrassenhäuser, Stockwerkeigentumsprojekte und Grundstücke in den Kantonen Aargau und Zürich. Eine weitere Kernkompetenz von uns ist die Erstvermietung von Neubauprojekten. Beginnend mit der Produkt- und Preisgestaltung stehen wir Ihnen während des gesamten Vermarktungsprozesses zur Seite, initiieren die geeigneten Marketingmassnahmen und führen die Verhandlungen bis zum erfolgreichen Vertragsabschluss.

www.markstein.ch



Präsident Michel de Roche lud zum Herstanlass in Baden. Professor Amédéo Wermelinger (drittes Bild von links) verdeutlichte, wie Rechtsfragen den Verwaltungsalltag mitprägen (Bilder: Jürg Zulliger).

nahmen zählt. Laut Experte Wermelinger führt eine solche Sichtweise allerdings in die falsche Richtung, wie sich leicht illustrieren lässt: Wenn etwa an besagter Stelle auf dem Dach das Gelände nicht mehr den heutigen Baunormen und Vorschriften entspricht, würde man auch nicht das Argument «luxuriös» ins Feld führen.

STOCKWERKEIGENTUM: REFORMPROZESS? Die Gespräche am Herbstanlass zeigten auch, was die Verwalter und Profis in der Branche stark beschäftigt: Mehr als 50 Jahre nach der Einführung des Stockwerkeigentums im Jahr 1965 nagt der Zahn der Zeit sichtbar an vielen Überbauungen. In vielen Fällen stehen heute Erneuerungen und Anpassungen in grösseren Umfang an, wenn man einmal davon ausgeht, dass Liegenschaften nicht von unbegrenzter Lebensdauer sind und in grösseren Zyklen umfassend saniert werden müssen. Auf die Verwalter kommen heutzutage schwierige Konstellationen zu; so müsste es ins Pflichtenheft gehören, die Stockwerkeigentümergeinschaften über die Sanierungsplanung und Budgetierung ins Bild zu setzen und die Fakten in Sachen Bauzustand, Entscheidungsfindung und Finanzen aufzuzeigen. Die Fachkammer Stockwerkeigentum, aber auch Amédéo Wermelinger halten es für notwendig, eine Reform des Stockwerkeigentumsrechts an die Hand zu nehmen – die heutigen gesetzlichen Bestimmungen reichen oft nicht aus, um ein planmässiges, professionelles Vorgehen zu ermöglichen. «Doch praktisch alle politischen Vorstösse für eine Reform sind vom

Parlament und vom Bundesrat abgelehnt worden», stellte Wermelinger ernüchert an der Tagung fest.

Als ein zentraler Punkt gilt die weitgehend offene Regelung im Gesetz, was die Äufnung des Erneuerungsfonds betrifft. Der Bundesrat lehnt eine entsprechende Gesetzesänderung mit dem Argument ab, anderen Kategorien von Eigentümern würden auch keine solchen Pflichten auferlegt. Doch aus der Praxis ist nur zu gut bekannt, dass die Erneuerungsfonds der Stockwerkeigentümergeinschaften für wirklich grössere, notwendige Sanierungen ungenügend dotiert sind. Hinzu kommt, dass sich die Entscheidungsfindung – auch aus Sicht der beauftragten Verwaltung! – oft als dornenreich erweist. Das fängt schon damit an, dass die einzelnen Stockwerkeigentümer je nach ihrem Alter, ihrer Lebensplanung und ihren finanziellen Möglichkeiten höchst unterschiedliche Interessen verfolgen und widerstrebende Positionen vertreten. Einer genaueren Prüfung, so der Tenor am Herbstanlass, bedarf auch das gesetzlich für gewisse Entscheide vorgeschriebene Einstimmigkeitsprinzip. Für wichtige Punkte wie etwa die Verlängerung eines Baurechts oder eine umfassende Renovation und Umgestaltung einer Fassade reicht oft nur eine Gegenstimme, um ein wichtiges Traktandum zu blockieren. Der Referent und die Vertreter der Fachkammer ermunterten die Verwalterinnen und Verwalter, sich in diese wichtige Diskussion einzubringen, um für die nächsten Jahre zu besseren Lösungen für die Praxis zu kommen. ●

Neues Reinigungs und Versiegelungsverfahren verlängert Lebensdauer der Bodenheizung um Jahrzehnte

Wenn Sauerstoff in die Heizung eindringt, kommt es zur Verschammung von Heizkreisen. Ausserdem bildet sich Rost (Korrosion) in den Steigleitungen und den Heizverteilern aus Metall. Das Eindringen von Sauerstoff in die Heizung ist nichts Aussergewöhnliches. Es fördert jedoch den Verbrauch und den Verschleiss der Kunststoffrohre in erheblichem Masse.

Wer ist das Unternehmen

Airmax Swiss GmbH. Die Profis des Unternehmens sind Spezialisten für die Reinigung, den Unterhalt und die Sanierung von Bodenheizungen. Sie sind darauf spezialisiert, Heizungsprobleme rasch und zuverlässig zu lösen. Dabei arbeiten sie Lösungen für den gesamten Heizungsbereich aus. Sie bieten das zu einer Fixpreis-Garantie an – dank des innovativen und umweltverträgliches Reinigungs- und Sanierungsverfahren.

Der Sauerstoffeintritt begünstigt die Schlamm- bildung in den Heizschlangen und den Radiatoren in erheblichem Masse. Der Sauerstoff kommt vor allem durch das Nachfüllen von Heizwasser oder bei älteren Bodenhei- zungsschlangen durch die Sauerstoffdiffusi- on – also den Sauerstoffeintritt über die Heizschlangen – zustande.

Verminderte Heizleistung – erhöhte Ener- giekosten. Der Prozess der Schlamm- bildung ist schleichend. Die Auswirkung ist oft nicht oder nur durch eine verminderte Heizleistung und kalte Stellen im Boden oder

komplett kalten Zimmern erkennbar. Durch den entstehenden Wärmeverlust erhöht sich der Energiebedarf um bis zu 30%.

Das Eindringen von Sauerstoff fördert zu- dem die Rostbildung in den Steigleitungen und den Heizverteilern erheblich. Die ent- standenen Rostpartikel zirkulieren nun im Heizsystem und fördern den Verschleiss in den Heizschlangen. Die Folgen sind das Ausschwemmen der Stabilisatoren, die Bil- dung von Haarrissen mit undichten Stellen in den Heizschlangen sowie eine frühzeitige Alterung.

Kostengünstig reinigen und sanieren. An- statt nun die Bodenheizung oder die Heiz- verteiler mit einem grossen Aufwand zu er- setzen, kann das Heizsystem mit dem neuen «Microclean»-Verfahren einfach und kosten- günstig von innen gereinigt und saniert wer- den. Dabei ist das Demontieren der Heizver- teiler oder Heizschlangen nicht notwendig. Das neue Verfahren ermöglicht eine Tiefen- reinigung ab der Heizzentrale, ohne dass da- für bauliche Massnahmen notwendig sind.

Um die Heizschlangen zu schützen, können diese danach von innen versiegelt werden. Dieses Verfahren ist sehr preiswert, versieht die Heizschlangen mit einer Innenschicht und schützt sie für die nächsten 20 Jahre vor Alterung und Leckagen.

Weitere Informationen

Airmax Swiss
Heizsystemreinigung & Energietechnik
Pünten 4, 8602 Wangen
Tel. 0848 848 828, info@airmaxswiss.ch
www.airmaxswiss.ch,
Schweizweit 10 Filialen



Das «Microclean» – Verfahren ermöglicht eine Tiefenreinigung der verschlammten Rohre ab der Heizzentrale, ohne dass dafür bauliche Massnahmen notwendig sind.



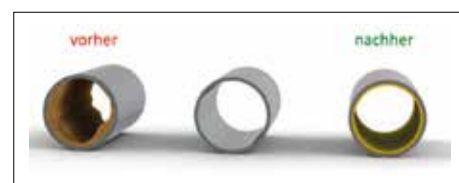
Der Prozess der Schlamm- bildung ist schleichend.



Das Eindringen von Sauerstoff fördert die Rostbildung in Steigleitungen und Heizverteilern.



Der Sauerstoffeintritt begünstigt die Schlamm- bildung in den Heizschlangen und verstopft diese.



Bodenheizungsrohre werden mit dem «Microclean»-Verfahren ohne grossen Aufwand von innen gereinigt und versiegelt.

Seminare und Tagungen der SVIT Swiss Real Estate School



SEMINAR

**ERFOLGREICHE SANIERUNG VON
WOHNBAUTEN - UMSETZUNG DES
MIETRECHTS IN DER PRAXIS
09.03.2017**

INHALT

Wohnbausanierungen stellen für Immobilienbewirtschafter in zweierlei Hinsicht eine Herausforderung dar. Den Interessen der Eigentümer stehen die Anforderungen der Mieter gegenüber, die es optimal zu koordinieren gilt. Nach einigen grundlegenden Überlegungen zu verschiedenen Eigentümerstrategien am Anfang des Seminars fokussieren wir uns auf eine optimale Begleitung einer Sanierung unter Betrieb.

Die Themenschwerpunkte sind die Mieterinformation und die relevanten Aspekte des Mietrechts im Zusammenhang mit einer Sanierung.

PROGRAMM

- Variantenbetrachtung – Sanierung unter Betrieb vs. Leerkündigung
- Projektverlauf / Mieterinformation / Mietrecht
- Umtriebsentschädigung
- Mietzinsanpassung
- Bauabschluss und Wiederbezug

ZIELPUBLIKUM

Immobilienbewirtschafter, Immobilien-treuhänder und weitere interessierte Kreise

REFERENTEN

Dr. iur. Maja Baumann, REBER Rechtsanwälte, Fachanwältin SAV Bau- und Immobilienrecht
Patrick Mandlehr, Halter AG | Immobilien, Mitglied der Geschäftsleitung

VERANSTALTUNGSORT UND -ZEIT

Hotel Holiday Inn, 8050 Zürich
09.00 bis 17.00 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.

– 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.

SVIT Swiss Real Estate School

Erfolgreiche Sanierung von Wohnbauten
09.03.2017

Anmeldeformular



Seminare und Tagungen

SVIT-Mitglied Ja Nein

Frau Herr Vorname / Name

Firma

Strasse

PLZ/Ort

E-Mail

Telefon

Unterschrift

Bitte an folgende Anschrift senden oder faxen:
SVIT Swiss Real Estate School AG, Giessereistrasse 18, 8005 Zürich,
Tel. 044 434 78 98, Fax 044 434 78 99, info@svit-sres.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 Lehrgangleitungen in den SVIT-Mitgliederorganisationen (siehe nächste Seite).

☉ SACHBEARBEITERKURSE

SACHBEARBEITER/IN IMMOBILIEN-BEWIRTSCHAFTUNG SVIT

SVIT Bern

September 2017 - September 2018
Mittwoch, 16.15 – 20.00 Uhr
Feusi Bildungszentrum, Bern

SVIT Ostschweiz

12.01.2017 – 06.07.2017
Dienstag und Donnerstag,
18.00 – 21.15 Uhr
Samstag, 14.01.17 ganzer Tag
KBZ St. Gallen

SVIT Zürich

27.01.2017 – 06.10.2017
Freitag, 09.00 – 15.30 Uhr
Zürich-Oerlikon

☉ ASSISTENZKURSE

ASSISTENT/IN BEWIRTSCHAFTUNG MIETLIEGENSCHAFTEN SVIT

SVIT Aargau

18.02.2017 – 06.05.2017
Dienstag, 18.00 – 20.35 Uhr
Samstag, 08.00 – 11.35 / 16.05 Uhr
Berufsschule, Lenzburg

SVIT Basel

15.03.2017 – 30.08.2017
Mittwoch, 08.15 – 11.45 Uhr
NSH Bildungszentrum, Basel

SVIT Bern

01.05.2017 – 02.09.2017
Montag, 18.00 – 20.30 Uhr
Samstag, 08.30 – 12.00 Uhr
Feusi Bildungszentrum, Bern

SVIT Ostschweiz

12.01.2017 – 06.04.2017
Dienstag und Donnerstag,
18.00 – 21.15 Uhr
KBZ St. Gallen

SVIT Solothurn

21.02.2017 – 27.06.2017
Dienstag, 18.00 – 21.15 Uhr
Feusi Bildungszentrum, Solothurn

SVIT Ticino

Inizio 2017
Ore 18.00 – 21.15
Liceo Diocesano di Breganzona

SVIT Zentralschweiz

06.03.2017 – 31.05.2017
Montag und Mittwoch,
18.30 – 21.00 Uhr
SVIT Zentralschweiz, Luzern

SVIT Zürich

09.01.2017 – 27.04.2017
Montag, 18.00 – 20.45 Uhr
Samstag, 09.00 – 15.30 Uhr
Zürich-Oerlikon

ASSISTENT/IN IMMOBILIEN-VERMARKTUNG SVIT

SVIT Aargau

02.09.2017 – 18.11.2017
Dienstag, 18.00 – 20.35 Uhr
Samstag, 08.00 – 11.35 Uhr
Berufsschule, Lenzburg

SVIT Bern

13.03.2017 – 24.06.2017
Montag, 17.45 – 21.00 Uhr
Samstag, 08.30 – 12.00 Uhr
Feusi Bildungszentrum, Bern

SVIT Ostschweiz

Ab 14.01.2017
Samstag, 08.30 – 11.45 Uhr
KBZ St. Gallen

SVIT Ticino

Inizio 2017
Ore 18.00 – 21.15
Liceo Diocesano Breganzona

SVIT Zürich

10.01.2017 – 18.04.2017
Dienstag, 18.00 – 20.45 Uhr
Samstag, 09.00 – 15.30 Uhr
Zürich-Oerlikon

ASSISTENT/IN BEWIRTSCHAFTUNG STOCKWERKEIGENTUM SVIT

SVIT Aargau

24.04.2017 – 19.06.2017
Montag, 18.00 – 20.35 Uhr
Berufsschule, Lenzburg

SVIT Basel

13.09.2017 – 01.11.2017
Mittwoch, 08.15 – 11.45 Uhr
NSH Bildungszentrum, Basel

SVIT Bern

27.04.2017 – 22.06.2017
Donnerstag, 18.00 – 20.30 Uhr
Feusi Bildungszentrum, Bern

SVIT Ostschweiz

25.04.2017 – 18.05.2017
Dienstag und Donnerstag,
18.00 – 21.15 Uhr
KBZ St. Gallen

SVIT Zentralschweiz

09.01.2017 – 06.02.2017
Montag und Mittwoch,
18.30 – 21.00 Uhr
SVIT Zentralschweiz, Luzern

SVIT Zürich

27.03.2017 – 26.06.2017
Montag, 18.00 – 20.45 Uhr
Zürich-Oerlikon

ASSISTENT/IN LIEGENSCHAFTS-BUCHHALTUNG SVIT

SVIT Aargau

18.10.2017 – 06.12.2017
Mittwoch, 18.00 – 20.35 Uhr
Berufsschule, Lenzburg

SVIT Basel

Modul 1: 15.11.2017 – 20.12.2017
Modul 2: 03.01.2018 – 07.02.2018
Mittwoch, 08.15 – 11.45 Uhr
NSH Bildungszentrum, Basel

SVIT Bern

Modul 1: 10.01.2017 – 07.03.2017
Modul 2: 14.03.2017 – 03.05.2017
Dienstag, 17.30 – 20.00 Uhr
Feusi Bildungszentrum, Bern

SVIT Ostschweiz

Modul 1: 23.05.2017 – 13.06.2017
Modul 2: 15.06.2017 – 06.07.2017
Dienstag und Donnerstag,
18.00 – 21.15 Uhr
KBZ St. Gallen

SVIT Zürich

Modul 1: 25.04.2017 – 11.07.2017
Dienstag, 18.00 – 20.45 Uhr
Modul 2: 12.01.2017 – 23.03.2017
Donnerstag, 18.00 – 20.45 Uhr
Zürich-Oerlikon

ASSISTENT/IN IMMOBILIENBEWERTUNG SVIT

SVIT Bern

17.10.2017 – 07.12.2017
Dienstag und Donnerstag,
17.45 – 21.00 Uhr
Feusi Bildungszentrum, Bern

SVIT Zürich

21.08.2017 – 11.12.2017
Montag, 18.00 – 20.45 Uhr
Samstag, 09.00 – 15.30 Uhr
Zürich-Oerlikon

📺 COURS D'INTRODUCTION À L'ÉCONOMIE IMMOBILIÈRE

SVIT Swiss Real Estate School SA

18.01.2017 – 01.03.2017
Examen: 08.03.2017
A 10 minutes de la gare de Lausanne

26.04.2017 – 31.05.2017

Examen: 07.06.2017
A 10 minutes de la gare de Genève

📺 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

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 Immobilien-treuhand 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 Marcel Manser
IT3 St. Gallen AG
Blumenbergplatz 7, 9000 St. Gallen
T 071 226 09 20; F 071 226 09 29
marcel.manser@it-3.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-graubunden@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:
SVIT Swiss Real Estate School
Puls 5, Giessereistr. 18, 8005 Zürich
T 044 434 78 98
info@svit-sres.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

«Unterfordert?»

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

Weitere Infos unter: www.svit-sres.ch



SWISS REAL ESTATE SCHOOL



Seit über 25 Jahren verwalten wir Wohnungen, Büros und Gewerberäume der Mägert Unternehmungen.

Weitere Informationen: www.m-immo.ch

Arbeitsort: 3714 Frutigen

Wir suchen:

Immobilien Bewirtschafter/in & Teamleiter/in

Ihre Tätigkeiten:

- Leiten eines 4-köpfigen Teams
- Betreuen des Liegenschaftenportefeuilles
- Abschliessen von Mietverträgen
- Wohnungsübergaben- und Abnahmen
- Erstellen von Mieter-Schlussabrechnungen
- Behandlung von Schadenfällen
- Schriftlicher und telefonischer Kontakt mit Mietern, Handwerkern, Hauswarten, Ämtern
- Planung/Koordination von Unterhaltsarbeiten

Ihr Profil:

- Kaufmännische Grundausbildung oder vergleichbare Ausbildung
- Immobilienbewirtschafter/in mit Fachausweis
- Gute EDV-Anwenderkenntnisse

Wir bieten:

Eine interessante und abwechslungsreiche Tätigkeit in einem tollen Team.

Wir freuen uns auf Ihre Bewerbung.

personal@m-immo.ch
033 672 40 00

Mägert & Co. Real Estate
Parallelstrasse 50
3714 Frutigen



Die Kantonspolizei Zürich beschäftigt als modernes Dienstleistungsunternehmen rund 3700 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Für unsere Logistikabteilung suchen wir eine/n

Facility Manager/in / Projektleiter/in

Ihr Aufgabenbereich:

- Projektmanagement: selbständiges Erarbeiten von Grundlagen für das Facility Management, d.h. Planung, Umsetzung, Kontrolle von kleineren Bau- und Mietprojekten, Umzügen und zusammenhängenden Konzepten
- Erarbeitung von Facility Management-Konzepten und Koordination der Nutzerinteressen in grösseren Bauprojekten in Zusammenarbeit mit internen Kunden und externen Baufachorganen
- Instandhaltungsplanung in Bezug auf Unterhalt und Sanierungsmassnahmen
- Mobiliar- und Parkplatzbewirtschaftung sowie Schliessmanagement
- Kommunikation mit internen und externen Partnern

Ihr Profil:

- Technische Grundausbildung mit qualifizierter Weiterbildung im Facility Management (mind. eidg. Fachausweis) sowie betriebswirtschaftliche Zusatzausbildung
- Brand- und Arbeitsschutzkenntnisse von Vorteil
- Sehr gute IT-Kenntnisse: CAD (Anwender), Word, Excel, PowerPoint, Outlook
- Hohe Belastbarkeit und Resilienz
- Führerausweis Kat. B

Stellenantritt: Per 1. Februar 2017 oder nach Vereinbarung

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann bewerben Sie sich bitte über unser [Online-Tool](#) oder senden Sie uns Ihre Bewerbungsunterlagen an personalgewinnung@kapo.zh.ch.

Kantonspolizei Zürich
Personalgewinnung
Chantal Bocha / Judith Bettoja
Postfach
8021 Zürich
044 247 35 06 / 044 247 35 23
www.kapo.zh.ch/jobs

Genug von Kalkproblemen?

Mehr Infos
finden Sie im Video
www.kalkmaster.ch



KalkMaster *das Abo gegen Kalk*

Weichwasser abonnieren statt investieren. Sie haben immer ein neuwertiges Top-Gerät im Einsatz, Salzlieferung, Kontrollbesuche und 100 % Garantie inbegriffen.

- **KalkMaster erhöht die Werterhaltung Ihrer Liegenschaft.**
- **Verhindert verkalkte Armaturen, Geräte und Duschköpfe.**
- **Reduziert Ihren Wasch-, Dusch- und Putzmittelverbrauch.**
- **Steigert Ihre Lebensqualität spürbar.**
- **Rechnet sich auch für Stockwerkeigentümer und Verwaltungen, weil er mehr spart als er kostet.**

Doppelenthärtungsanlage
KM2 mit intelligenter
Hygieneregeneration

 **atlis**
more than water

Atlis AG

Althardstrasse 70
8105 Regensdorf
Tel. 043 388 85 41

Atlis AG

Schlössliweg 4
4500 Solothurn
Tel. 032 628 28 00



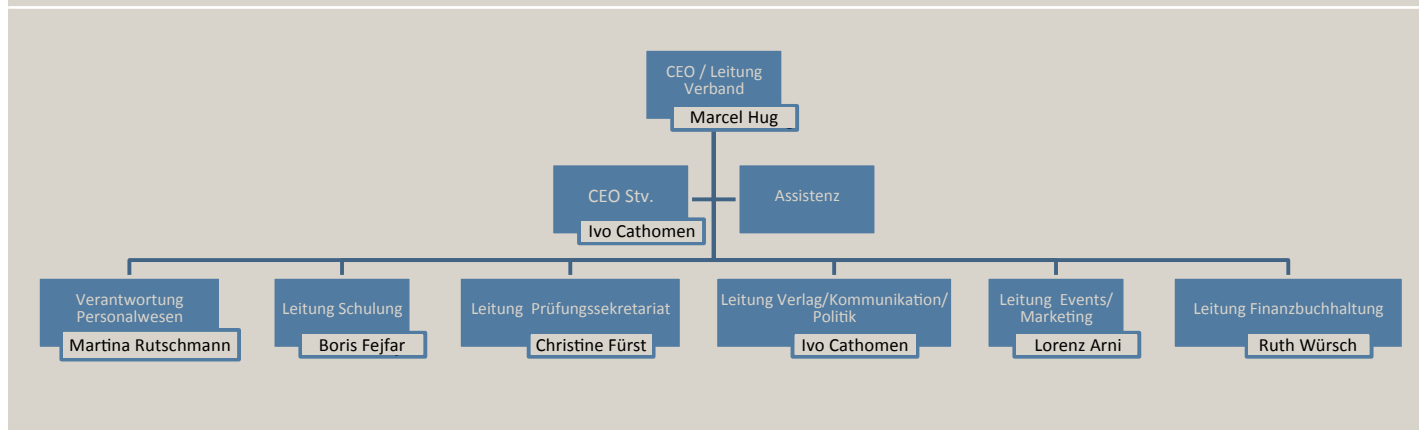
www.kalkmaster.ch
info@kalkmaster.ch

Anpassung der Strukturen

An der letzten Delegiertenversammlung wurden eine Statutenänderung beschlossen, die ab 19.6.2017 in Kraft tritt. In Zukunft sollen die strategischen Entscheide des Präsidiums klar von der operativen Ebene der Geschäftsstelle getrennt werden.

ORGANIGRAMM GESCHÄFTSSTELLE

Quelle: SVIT Schweiz



MARCEL HUG* •

TAYFUN CELIKER TRITT IN DEN WOHLVERDIENTEN RUHESTAND.

Tayfun Celiker wird nach langen Jahren beim SVIT Schweiz per Mitte 2017 in Pension gehen. Die offizielle Verabschiedung wird anlässlich der Delegiertenversammlung in Pontresina stattfinden. Die Geschäftsleitung hat vor einiger Zeit bereits entschieden, dass Marcel Hug, der aktuell für die Aus- und Weiterbildung zuständig ist, seine Nachfolge antreten soll.

men) und der Aus- und Weiterbildung (Marcel Hug) Teil der durch die Delegiertenversammlung gewählten Geschäftsleitung sind. Die operative Ebene soll also klarer von der strategischen Ebene getrennt werden.

Damit die Übergabe der operativen Geschäfte in geordneten Bahnen verlaufen kann, werden zuerst die Strukturen an der Geschäftsstelle angepasst; dies im Vorlauf der Änderungen auf der Stufe des Präsidiums. Ziel

Schweiz, die politische Arbeit zu vertiefen und sich auf den verschiedenen Ebenen für die berechtigten Interessen der Immobilienwirtschaft einzusetzen, da die freiheitliche Rechtsordnung immer mehr unter Druck gerät und die überbordende Flut von Regularien die Marktkräfte in der Branche behindert. Dieses Projekt wird durch den stellvertretenden CEO und Leiter Verlag/Kommunikation Ivo Cathomen betreut.

Daneben werden die Bereiche Schulung, Verlag, Events und Prüfungssekretariat von verschiedenen Personen geleitet. Neu wird auch die Buchhaltung, welche bisher extern im Treuhandbüro des Finanzchefs geführt wurde, an die Geschäftsstelle verlagert und somit direkt vor Ort geführt. Da alle Gesellschaften des SVIT und der Verband selber rund 15 Mio CHF Umsatz generieren, ist ein solcher Schritt bei der Anpassung der Strukturen sachlogisch.

Für den SVIT Schweiz und seine Gesellschaften arbeiten aktuell rund 24 Personen an verschiedenen Standorten in der Schweiz. Ab August 2017 wird auch wieder eine Lernende oder ein Lernender

das Team des SVIT Schweiz ergänzen. Der SVIT Schweiz bekennt sich klar zur Ausbildung von Lernenden und ist sich auch hier seiner Vorbildfunktion voll bewusst. Der SVIT Schweiz ist überzeugt, die Weichen für die Zukunft in Richtung Professionalisierung gestellt zu haben, und ist für die kommenden Herausforderungen gut gewappnet.●



***MARCEL HUG**
Der Autor ist designierter CEO des SVIT Schweiz.

„Ein professioneller Verband benötigt zeitgemässe agile Strukturen.“

NEUER CEO ERNANNT. Marcel Hug wird als neuer CEO das Bindeglied zwischen Geschäftsstelle und dem neuen Vorstand bilden. Dies im Gegensatz zur aktuellen Situation, in welcher die operativen Leiter des Verbandes (Tayfun Celiker), des Verlages und der Politik (Ivo Catho-

der Anpassungen an der Geschäftsstelle ist eine durch professionelle Strukturen unterstützte, klare Zuweisung der Aufgaben und Kompetenzen im Hinblick auf künftige Herausforderungen.

GRÖßERE NÄHE ZUR POLITIK. Es ist erklärtes Ziel des SVIT

Bereit für stürmische Zeiten

Bereits zum elften Mal trafen sich die Mitglieder und Freunde der Schweizerischen Maklerkammer zur Generalversammlung. SMK-Präsident Herbert Stoop konnte 66 Personen im Hotel Radisson Blu am Flughafen Zürich-Kloten begrüßen.



NINA BRENNWALD* ●
HERBERT STOOP IM AMT BESTÄTIGT.
 Die Schweizerische Maklerkammer darf auf ein erfreuliches Geschäftsjahr zurückblicken. Die Kammer besteht aus 70 Mitgliedern an 115 Standorten. Sie ist in 19 Kantonen vertreten und erwartet in den nächsten zwölf Monaten einen Zuwachs von mindestens fünf Firmen.

Im Rahmen der Qualitätssicherung wurden auch in diesem Geschäftsjahr die vierjährigen, obligatorischen Audits durchgeführt. Alle geprüften Mitglieder erfüllten dabei vollumfänglich die Anforderungen der Maklerkammer. Die Kammer hat sich mit diesen Audits eine hervorragende Reputation verschafft und gilt als eine der glaubwürdigsten und kompetentesten Standesorganisationen der Branche.

Speditiv konnten die statutarischen Geschäfte erledigt werden. Der Bericht des Präsidenten, die Jahresrechnung und das Budget wurden von der Versammlung einstimmig genehmigt. Die Rechnung schliesst bei einem Umsatz von 132 111 CHF mit einem Gewinn von rund 13 202 CHF ab. Un-

ter dem Traktandum «Wahlen» wurde Herbert Stoop unter Akklamation für zwei weitere Jahre als Präsident bestätigt.

» Den Mitgliedern einen Vorsprung im Markt ermöglichen.«

UMBRUCH DURCH DIGITALISIERUNG.
 Nach der ordentlichen Generalversammlung waren drei Referate angesagt. Als Erster fragte Claude Ginesta (SMK-Vizepräsident) «Quo vadis SMK?» (Wohin geht die Maklerkammer?). In seinem Kurzvortrag stellte er die Erkenntnisse aus einem Workshop vor, welchen der SMK-Vorstand im Dezember 2015 durchgeführt hat. Ziel der Maklerkammer sei es, zusätzliche Qualitätsmakler zu gewinnen, den Anteil in der Westschweiz auszubauen, sich in der Öffentlichkeit stärker bekannt zu machen und den bestehenden Mitgliedern ein herausragendes Dienstleistungspaket anzubieten. Dazu wurde

ein Massnahmen- und Umsetzungsplan für die nächsten drei Jahre verabschiedet. Ginesta rief die Mitglieder auf, den

Vorstand mit Ideen oder konkreten Umsetzungsmassnahmen (z. B. Gewinnung von neuen Mitgliedern) zu unterstützen.

Als zweiter Referent trat Mäni Frei, Kommunikationsberater der Kammer, vor das Publikum. Sein Vortrag stand unter dem Titel «Herausforderungen gemeinsam angehen». Er erläuterte, weshalb er für die Maklerbranche stürmische Zeiten erwarte. Als grösste Herausforderungen für die Makler orte er die digitale Revolution (im Immobilienbusiness hat sie erst angefangen), die Vertikalisierung der Branche (strukturierte Anbieter im Franchise-System) sowie die «Uberisierung» des Marktes (aus Hausfrauen werden Immobilienberater).

Die Schweizerische Maklerkammer will diese Herausforderungen angehen und so ihren Mitgliedern einen Vorsprung gegenüber den übrigen

Marktteilnehmern ermöglichen. So steht im nächsten Jahr bei allen Aktivitäten das Thema «Makler im digitalen Umfeld» im Mittelpunkt. Dabei wird zusammen mit Partnern und einem Beirat auch die Realisation eines eigenen Online-Marktplatzes geprüft.

Zum Abschluss der Mitgliederversammlung trat Christoph Brand, Leiter Bereich Digital bei Tamedia AG, ans Rednerpult. Er stellte in seinem Referat dar, wie Tamedia die Transformation von einem Printverlag zu einem Unternehmen gelungen ist, das mittlerweile rund 50% seines Gewinns aus digitalen Aktivitäten wie Homegate erwirtschaftet und digital 4 von 5 Schweizern erreicht. Schlüssel für diese Transformation war eine hohe Investitionsbereitschaft der Eigner, die Rekrutierung von neuen Talenten und Mut zur radikalen Veränderung der eigenen Geschäftsmodelle. ●

***NINA BRENNWALD**
 Die Autorin ist Leiterin der Geschäftsstelle der Schweizerischen Maklerkammer.

Ab fünf Stufen sind Handläufe gesetzlich vorgeschrieben – innen wie aussen

► **Für die Folgen eines Treppensturzes muss oft tief ins Portemonnaie gegriffen werden; mit Handläufen von Flexo lässt sich das vermeiden.**

Die weit verbreitete Meinung, dass Opfer bei einem Treppensturz meist selber schuld sind, wurde mittels einer Analyse der suva zur Treppensturz-Kampagne ausdrücklich widerlegt. Bei Stürzen auf Glatteis oder Schnee weiss man, dass der Hausbesitzer oder Verwalter oftmals mithaftet. Bei Stürzen auf oder von Treppen vermutet man, dass der Nutzer bzw. das Opfer selber verantwortlich sei. Dabei sind fatale Treppenstürze durchaus vermeidbar, wenn die vorgeschriebenen Auflagen von allen erfüllt würden. Millionenbeiträge bei der suva, der bfu, den Versicherungen und Krankenkassen könnten eingespart werden.

FLEXO KENNT SICH AUS. Flexo-Handlauf GmbH ist die führende Fachfirma für die Nachrüstung von Handläufen in der Schweiz. Das Unternehmen hat durch tausendfache Erfahrung selbst die Feststellung gemacht, dass sich nur durch normgerechte Ausführungen an Treppen Stürze vermeiden lassen. So müssen Treppen und Rampen rutschsichere Beläge haben, die erste und letzte Stufe soll sich kontrastreich abzeichnen, und Treppen benötigen Handläufe- am besten solche, die

handwarm und taktil ausgestattet sind. Die Schweizer Norm schreibt ab fünf Stufen einen Handlauf vor. Im öffentlich zugänglichen Bereich, in Gebäuden und Grünanlagen gelten die Normen SN 640 238, SIA Norm 358 und SIA Norm 500. Diese sehen vor, dass Handläufe durchgängig ohne Unterbruch über die gesamte Treppenlänge zu führen sind und mindestens 0.30 waagrecht über Anfang und Ende der Treppe hinausgezogen werden müssen.

Handläufe sollen umfassbar und farblich kontrastreich zur Wand sein. Das Material soll wenig wärmeleitend sein und selbst bei Feuchtigkeit Griffsicherheit bieten. In einer Vielzahl von Gebäuden sind bereits ab zwei Stufen oftmals auch beidseitig- Handläufe gesetzlich vorgeschrieben. Die suva, die bfu und auch die Verbände haben diesbezüglich bereits vielfach aufgeklärt.

RECHTLICHE ASPEKTE. Auch wenn Normen keine Gesetze sind, sind diese in fast allen Kantonen und Städten in kantonalen oder kommunalen Bauerlassen mit aufgenommen und gelten auch für das private Haus. Nach einem allgemein im Recht geltenden Grundsatz ist man verpflichtet, die zur Vermeidung eines Schadens notwendigen und zumutbaren Vorsichtsmassnahmen zu treffen (Art.41 Obligationenrecht).

Wird durch einen fehlenden Handlauf oder eine fehlerhafte Herstellung eines Handlaufes ein Schaden verursacht, so haftet der Werkeigentümer gestützt auf (Art.58 Obligationenrecht)

NICHT WEGEN DEM GESETZ, SONDERN UM DER MENSCHEN WILLEN. Nicht gesetzliche Vorgaben, sondern der Mensch ist der Massstab. Und wer ältere Menschen beobachtet, die Mutter mit dem Kind, den Unfallverletzten, den Kleinwüchsigen, den Brillenträger, den Mensch mit Behinderung oder Schlaganfall, versteht auch, warum in Norm und Gesetz, Handläufe genau beschrieben sind. Gesetzliche Vorgaben hindern nicht, kreative Gestaltungsräume zu schaffen. Daher sind die Handläufe von Flexo kontrastreich und optisch gefällig und sie sehen erst noch richtig schön aus.

Flexo berät mit seinen Mitarbeitern vor allem private Kunden in der gesamten Schweiz. Näheres finden Interessierte im Internet unter www.flexo-handlauf.ch oder Sie fordern Prospekte unter der Gratis Nummer 0800 04 08 04 an.

Wer will, lässt sich vor Ort durch einen Fachberater beraten, der die Vielzahl der Produkte zeigt und unverbindlich eine Offerte erstellt.

► **WEITERE INFORMATIONEN:**
Flexo-Handlauf GmbH
Seenerstrasse 201
8405 Winterthur
Tel. 052 534 41 31
www.flexo-handlauf.ch



Durchgehend runder Handlauf



2 Stufen mit betonierten Stützen



Aluminiumhandlauf ummantelt mit einem Laminat

SBB Historic heizt mit moderner Technologie von Weishaupt

► Die Stiftung Historisches Erbe der SBB führt von der Vergangenheit in die Gegenwart, durch über 160 Jahre Schweizer Bahngeschichte. Zweck der Stiftung ist das Sammeln, Erhalten, Konservieren, Dokumentieren und Archivieren von Zeitzeugen der Schweizer Bahngeschichte. Dafür gründete die SBB im Jahr 2001 die Stiftung Historisches Erbe der SBB (SBB Historic). Die Stiftung mietet von der SBB AG seit Anfang 2015 einen neuen Standort in Windisch. Das Gebäude umfasst 780 m² Bürofläche, Museum und Seminarräume für rund 30 Mitarbeiter und 7500 m² Lagerfläche, welche teilweise beheizt wird.

Nach dem Einsatz einer 28-jährigen Öl-Brenneranlage (nicht kondensierend) mit 700 kW Leistung, musste sich im 2016 die Vermieterin SBB AG Gedanken zu einem neuen Heizsystem machen. Bei der Evaluierung der Energiequellen sollte die Umweltstrategie der SBB AG berücksichtigt werden, weshalb ein günstiger 1:1 Ersatz mit Öl kein Thema war. Die Erstinvestition bei Pellets und Wärmepumpen (insbesondere bezüglich den baulichen Anpassungen) wären für das aus SBB-Sicht nicht betriebsrelevante Gebäude zu kostenintensiv und unter Anbetracht der Positionierung im Lebenszyklus des Gebäudes, nicht angemessen gewesen. Der Entscheid fiel aufgrund des Preises für die Erstbeschaffung und Unterhalt/Service sowie nur kleinen, baulichen Anpassungen und einen geringen CO² Ausstoss auf eine Gasbrennwert-Anlage. Bei Bezug von Biogas kann die CO²-Bilanz bei Bedarf weiter optimiert werden.

Das Ausschreibungsverfahren wurde somit mit dem vorgegebenen Heizsystem im Einladungsverfahren durchgeführt. Die Ausschreibung umfasste das gesamte Heizsystem von Rückbau, Kaminsanierung, neue Wärmeerzeugung

bis und mit Anpassungen an der Feinverteilung in den Räumen und Serviceleistungen im Betrieb. Die Vergabe erfolgte schlussendlich an die Firma Kocher Heizungen AG, Brugg, welche als Systemanbieter die attraktivste Offerte eingereicht hatte.

Für den Wärmeverbrauch des SBB Historic Gebäudes von rund 1 Mio. kWh p.a. wurde eine Gasbrennwertanlage in Kaskade von Weishaupt mit je 290 kW pro Gasbrennwertkessel gewählt. Weishaupt Gas-Brennwertsysteme nutzen nahezu den vollen Energiegehalt des Brennstoffs und wandeln ihn effizient in Wärme um. Die Energie, die bei älteren Heizsystemen über die Abgase verloren geht, nutzt das Brennwertgerät und steigert damit den Norm-Nutzungsgrad im Vergleich zu Niedertemperatursystemen von unter 100 auf rund 110 Prozent. Kernstück des Gas-Brennwertkessels WTC-GB ist der Aluminium Wärmetauscher. Der Werkstoff Al/Si weist eine anerkannt hohe Alterungsbeständigkeit auf; er hat sich als hervorragender Wärmeleiter bewährt und ist somit bestens geeignet in Weishaupt Brennwertsystemen eingesetzt zu werden. Dank einem speziellen Giessverfahren erhielt der Wärmetauscher des WTC-GB hoch effiziente Konturen zur Wärmeübertragung, die für eine ausgezeichnete Umwandlung der zugeführten Energie in Heizwärme sorgen.

Das Diagnosesystem des Thermo Condens Managers ermöglicht das rasche Ermitteln von Fehleinstellungen oder von Ursachen eventueller Beeinträchtigungen des Heizbetriebes.

Durch grosse Revisionsöffnungen im Wärmetauscher und im Abgassammler sind die Heizgaskanäle sehr gut zugänglich und können, sofern einmal erforderlich, leicht und schnell gereinigt werden.



SBB Historic Gebäude mit Beständen von rund 3000 Laufmeter historischen Dokumente der SBB und ihrer Vorgängerbahnen, 450 000 Fotografien und Dias, rund 6500 historische Film- und Videodokumente etc.

Die Entscheidung für eine Mehrkesselanlage ist auch eine Entscheidung für ein Höchstmass an Betriebssicherheit, da bei dem Ausfall eines Gas-Brennwertkessels die anderen Kaskadenkessel die Wärmeversorgung weiterhin sicherstellen. Zur Regelung der Mehrkesselanlage wurde ein Kaskadenmanager eingesetzt. Er steuert die systematische Arbeitsweise und sorgt für nahezu identische Laufzeiten aller Kessel. Somit sind ideale Voraussetzungen für eine lange Nutzungsdauer gegeben. Der Kaskadenmanager stellt auch sicher, dass alle in Betrieb befindlichen Kessel stets mit gleichem Modulationsgrad arbeiten. Die interne Kommunikation mit sämtlichen Kesselsteuerungen, Fernbedienstationen und Erweiterungsmodulen erfolgt mittels eBUS-Anbindung. Die Bedienstrukturen von Kaskadenmanager, Fernbedienstation und Kesselsteuerung sind identisch, so dass für eine einfache und sichere Handhabung gesorgt ist.

Die 6 Gruppen der Wärmeverteilung sorgen je mit einem Erweiterungsmodul anhand der eingestellten Heizkurve und gemessenen Aussentemperatur für ein optimal eingestelltes Raumklima.

Die Erweiterungsmodule sind mit dem Kommunikationsmodul WCM-COM home für eine sichere Verbindung zur Heizung kombinierbar. Das WCM-COM home dient als Schnittstelle der Heizungsanlage zum Internet-Router. Dadurch kann sowohl innerhalb des Heimnetzwerkes als auch von unterwegs mit der Heizung kommuniziert werden. Mit der App «Weishaupt Heizungssteuerung» bietet sich die Möglichkeit die Heizungsanlage auch über ein Smartphone und Tablet PC komfortabel zu bedienen. Wichtige Funktionen der Heizungsregelung wie das Ändern von Solltemperaturen für Heizung und



Verteilbalken & Abgasleitung

Warmwasser oder Änderung der Zeitprogramme sind mobil möglich.

Beim Verteiler wurde eine Teilsanierung mit neuen Armaturen und Anschlussmöglichkeiten für eine Notheizung vorgenommen, um bei den verschiedenen Umschalt-, Absperr- oder Regelaufgaben einen dichten Abschluss sowie eine gute Regelbarkeit zu garantieren.

Mit dem neuen Heizsystem erhofft sich die SBB AG und die Mieterin SBB Historic eine Energieeinsparung von rund 15 % gegenüber der vorgängigen Heizung, welche weniger effizient und aufgrund der geänderten Nutzung überdimensioniert war.

Für alle Beteiligten lief die Umsetzung und Installation einwandfrei. Alle Schnittstellen zwischen Planung und Ausführung klappten reibungslos und die gute Zusammenarbeit zwischen dem Installateur Kocher Heizungen AG und dem Hersteller Weishaupt AG wurde sehr geschätzt. Das neue Heizsystem wurde im Oktober 2016 mit dem Gasnetz verbunden und erfolgreich in Betrieb genommen.

► WEITERE INFORMATIONEN:
Weishaupt AG, Chrummacherstrasse 8
8954 Geroldswil, Tel. 044 749 29 29
info@weishaupt-ag.ch
www.weishaupt-ag.ch



Gasbrennwert Kessel in zweier Kaskade mit Total 580 kW Leistung von Weishaupt mit hoher Effizienz, Funktionalität und kompakter Bauweise

Intuitiv gute Luftqualität dank WESCO autoSwitch

► **Neu gibt es die Dunstabzugshauben der COMFORT-Linie von WESCO mit der autoSwitch-Funktion. Im Zusammenspiel mit einem Fensterkontaktschalter stellt die Lösung sicher, dass Hausbewohnern das Beste aus Umluft- und Abluftbetrieb zur Verfügung steht – ganz intuitiv.**

Was für Ablufthauben gilt, ist auch für umschaltbare Dunstabzugshauben wichtig, die sowohl mit Abluft als auch mit Umluft betrieben werden können: Abluft braucht immer Zuluft! Ist dies nicht der Fall, entsteht ein Unterdruck und die Dunstabzugshaube kann ihr Leistungspotenzial nicht entfalten.

In Zeiten dichter Bauweise ist ein Fensterkontaktschalter die einfachste Möglichkeit, Zuluft automatisiert bereitzustellen. Über Funk stellt dieser sicher, dass die Dunstabzugshaube nur dann betrieben wird, wenn das Fenster offen ist und die nötige Zuluft zur Verfügung steht.

Aber gerade an sehr kalten Tagen gibt es Vorbehalte gegenüber solchen Lösungen – und genau hier setzt WESCO autoSwitch an: Ein Kontaktschalter am Fenster meldet der Dunstabzugshaube regelmässig die Position des Fensterflügels. Bei geschlossenem Fenster läuft die Dunstabzugshaube im Umluft-, bei geöffnetem Fenster im Abluftbetrieb. Die Haube reagiert somit auf das Benutzerverhalten beim Kochen und

entfaltet dabei ihr volles Leistungspotenzial – intuitiv ohne manuelle Bedienung am Gerät.

Die Vorteile bei der Planung liegen dabei auf der Hand: Ein früher Entscheid hinsichtlich Betriebsart (Umluft/Abluft) erübrigt sich, Unterdruckprobleme stellen sich erst gar nicht, und auch die frühzeitige Planung einer Zuluftlösung entfällt komplett. Zudem sind die Einbaukosten gering, und auch die Montage lässt sich einfach und zügig durchführen.

Einmal im Gebrauch, läuft die Dunstabzugshaube leise und wirkungsvoll, im Winter wird kalte Zugluft vermieden und auch die Feuerung (Cheminée) wird nicht gestört. Mit anderen Worten: WESCO autoSwitch sorgt für intuitiv gute Luftqualität, weil die Funktion auf einfachste Weise sicherstellt, dass das Beste aus Umluft- und Abluftbetrieb zur Verfügung steht!

Ein kurzer Erklärfilm dazu ist unter www.wesco.ch/autoswitch zu finden. Die neue Lösung ist ab 1. Oktober 2016 bei WESCO erhältlich.

► **WEITERE INFORMATIONEN:**
WESCO AG
Küchenlüftung
Tägerhardstrasse 110
CH-5430 Wettingen
Tel. +41 (0)56 438 11 11
www.wesco.ch



Dunstabzugshaube im Abluftbetrieb (Fenster geöffnet) mit WESCO autoSwitch



Dunstabzugshaube im Umluftbetrieb (Fenster geschlossen) mit WESCO autoSwitch

Die volle Ladung STIHL! Kraftpakete in der 36 V-Lithium-Ionen-PRO-Klasse

► **Mobil, leise, kraftvoll, ohne Kabel und abgasfrei – diese Eigenschaften wissen Garten- und Landschaftsbauer, Handwerker und private Anwender zu schätzen. Die Kraftpakete werden von starken Lithium-Ionen-Akkus angetrieben. Diese passen dank des STIHL Akku-Baukastensystems universell in alle Akkugeräte der Linie Lithium-Ionen-PRO von STIHL. Ging es um kraftvollen Antrieb für Gartenwerkzeuge, lauteten die Alternativen bisher Kabel oder Benzin. Mit den Akkugeräten bietet STIHL eine Alternative, die die Ansprüche im Garten- und Landschaftsbau und im Handwerk erfüllt, aber auch von privaten Anwendern geschätzt wird.**

Ob Motorsäge, Motorsensen, Heckscheren, Heckenschneider, Hochentaster, Kehrgeräte oder Blasgeräte – sie alle spielen in der 36 V-Klasse und kombinieren innovative Motoren- und

Akku-Technologie mit erstklassiger Gerätetechnik. So kommt in den STIHL Akku-Geräten ein bürstenloser, elektronisch geregelter Elektromotor (EC) zum Einsatz. Von STIHL entwickelt, arbeitet er sehr energieeffizient und mechanisch nahezu verschleissfrei. Durch den hohen Wirkungsgrad des EC-Motors wird die Energie des Lithium-Ionen-Akkus bestmöglich genutzt und direkt in beeindruckende Leistung umgesetzt.

Dank des STIHL Akku-Baukastensystems passen die mit unterschiedlichem Energieangebot verfügbaren Akkus in jedes STIHL Akku-gerät der Linie Lithium-Ionen-PRO.

Weitere Informationen erhalten Sie unter: www.stihl.ch

► **WEITERE INFORMATIONEN:**
STIHL VERTRIEBS AG
Isenrietstrasse 4, 8617 Mönchaltorf
www.stihl.ch

ÜBER STIHL. Die STIHL Gruppe entwickelt, fertigt und vertreibt motorbetriebene Geräte für die Forst- und Landwirtschaft sowie für die Landschaftspflege, die Bauwirtschaft und den anspruchsvollen Privatanwender. Ergänzt wird die Produktpalette durch das Gartengerätesortiment von VIKING. Die STIHL VERTRIEBS AG in Mönchaltorf wurde 1996 gegründet und ist verantwortlich für den Vertrieb der Marken STIHL und VIKING in der Schweiz und dem Fürstentum Liechtenstein.

Unsere Produkte werden ausschliesslich über den servicegebenden Fachhandel verkauft. Die STIHL Vertriebszentrale beliefert diese Fachhändler und unterstützt sie mit zahlreichen Dienstleistungen.

eDossiers statt verstaubte Akten

► **Papiergebundene Akten bremsen den Arbeitsfluss, steigern den administrativen Aufwand. Ein eDossier leistet insbesondere in der Immobilienbranche wie auch in anderen Unternehmen definitiv Abhilfe.**

Im eDossier (digitale Akte) werden Dokumente, Telefonnotizen, ein- und ausgehende E-Mails digital geführt und dies alles zentral und rechtskonform. Das Unternehmen spart Ressourcen für die manuelle Papierablage, Archivkosten und alles ist auf «Knopfdruck» von überall schnell verfügbar. Die Wirtschaftlichkeit einer solchen Einführung rechnet sich einfach und schnell.

Entwickelt und betreut durch ausgewiesene Fachspezialisten, integriert Löwenfels Partner AG die individuellen Arbeitsprozesse massgeschneidert, auf Basis der EASY ECM Suite, in die vertraute Systemlandschaft von Kunden. Wichtig bei solchen Projekten ist eine gute Kommunikation zwischen Kunde und Lieferant, damit wertvolle praxisorientierte Inputs entstehen. Mit einem kundenspezifischen Lösungskonzept von Löwenfels für eDossiers wird aufgezeigt, wie die immensen Mengen an Dokumenten zu digitalisieren sind und für die weitere Bearbeitung zur Verfügung stehen.

Das eDossier für die Immobilienbranche beinhaltet sämtliche relevanten Angaben und Dokumente zu Liegenschaften, Objekten, Miet- oder Eigentumsverhältnissen, Vertragsverhältnissen oder einzelne Projekte. Durch die vernetzte Datenstruktur wird die elektronische Abwicklung effizienter und

übersichtlicher. Mit der modernen ECM Suite wird das Handling stark vereinfacht. E-Mails, Office-, gescannte und importierte Posteingangs-Dokumente werden durch den Workflow unterstützt und im entsprechenden Dossier abgelegt. Dokumente werden einmalig und anhand von Metadaten identifizierbar geführt. Mit Workflows können Dokumente gezielt weiter im Unternehmen bearbeitet werden. Auf diese Weise kann eine integrierte und strukturierte Ablage auf alle relevanten Informationen aus verschiedenen Sichtweisen und Interessen abgebildet und sicher gestellt werden.

BEISPIEL: AUSZUG MÖGLICHER VARIANTEN

- Liegenschaften: Liegenschaft, Übersicht zu Haus-Nr., Objekt-Nr., Mietvertrags-ID, Projekt-Nr. etc.
 - Dokumente: Korrespondenzen, Verträge etc.
- Objekte: Einheiten wie Wohnungen, Parkplätze, Einstellhallen etc.
 - Dokumente: Korrespondenzen, Verträge etc.
- Unterhalt: Offerten, Lieferscheine etc.
- Abrechnungen: HK/BK, Projekte, Partner etc.
- Projekte: Umbau, Renovation, Neubau etc.
 - Dokumente: Korrespondenzen, Verträge etc.
- Pläne/Fotos: Kataster, Schliessplan etc.
- Abrechnungen: Offerten, Lieferscheine etc.
- Partner: Eigentümer, Mieter, Hauswart, Handwerker etc.
- Verträge: Vertragstyp, -Partner, Vertragsbeginn, Status etc.



Egal ob vom Computer aus oder über mobile Endgeräte, die Arbeit mit dem eDossier und der damit verbundenen ortsunabhängige und gleichzeitige Zugriff, optimiert insbesondere auch die abteilungs- und/oder standortübergreifende Arbeit. Die grossen Vorteile eines eDossiers sind rasche Auskunftsbereitschaft und Verarbeitung, effizientere Zusammenarbeit und einfachere Stellvertretung, konstante Qualität und Ausführung der Prozesse, Transparenz, Platzeinsparungen. Das Ziel ist in jedem Fall schneller erreicht, als wenn stundenlang in verstaubten Akten gestöbert wird.

Bekannte Schweizer Unternehmen aus unterschiedlichen Branchen, von KMU bis zu Grosskonzernen, zählen zu den Kunden von Löwenfels. In den Fokus rücken die Digitalisierung des Ablagesys-

tems, die Führung von eDossiers und die effizientere Abwicklung von Geschäftsprozessen. Gemeinsam werden die Bedürfnisse und Erwartungen aufgenommen und in innovative Lösungen umgesetzt. Erfolgreich unterstützt und begleitet Löwenfels die Kunden auf diesem Wege.

► **WEITERE INFORMATIONEN**

Löwenfels Partner AG
 Maihofstrasse 1
 CH-6004 Luzern
 T +41 41 418 44 00
 www.loewenfels.ch
 info@loewenfels.ch



Löwenfels
 Software in neuer Dimension

dynamisch



Auf die Dynamik des Marktes antworten wir entsprechend – in jeder Hinsicht.

flexibel

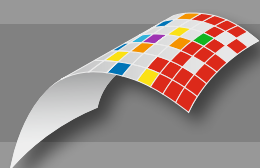


Hohe Flexibilität schafft Zufriedenheit beim Kunden.

kompetent



Zu einer umfassenden Kompetenz gehören Herz, Verstand – und modernste Technik.



E-Druck
 dynamisch - flexibel - kompetent

E-Druck AG PrePress & Print
 Lettenstrasse 21
 CH-9016 St.Gallen
 Telefon +41 (0)71 246 41 41
 Telefax +41 (0)71 243 08 59
 www.edruck.ch

Ein Onlineportal für die Mieter

► **Verschiedene Studien belegen: unser Leben spielt sich heute online ab. Immer mehr setzen Immobilienunternehmen deshalb auf digitale Lösungen. Ein Onlineportal für die Mieter, ist das die Zukunft?**

WAS MIETER WOLLEN. Im vergangenen Sommer hat die Immobiliendienstleisterin PRIVERA bei einem Teil ihrer Mieter eine Umfrage durchgeführt. Darin wollte sie wissen, ob das Bedürfnis nach einem Mieterportal besteht und welche Inhalte von Interesse sind. Das Ergebnis fiel eindeutig aus: ja, der Wunsch ist deutlich vorhanden. Selbst Mieter ohne Internet liessen es sich nicht nehmen, auf herkömmlichem Postweg mitzuteilen, dass sie selber zwar keinen Internetanschluss haben, die Idee eines Mieterportals aber gut fänden. Gefordert wird ein Onlineportal, das eine direkte, effiziente und flexible Kommunikation zulässt. Nebst Informationen rund um das Mietverhältnis zeigen sich die Mieter an unterschiedlichen Themen interessiert. Besonderen Anklang fanden Spartipps im Bereich Wohnen, News aus der Nachbarschaft sowie Tipps zu nachhaltigem Wohnen. Das Nutzererlebnis (User Experience) der Mieter nimmt für PRIVERA eine tragende Rolle ein und ist zeitgleich auch Schwerpunkt in der Portalentwicklung.

ENTWICKLUNG EINES MIETERPORTALS. Gemeinsam mit der ETH Spin-off Allthings Technologies AG hat PRIVERA ein Mieterportal entwickelt. Dieses ist modular aufgebaut und auf allen Endgeräten wie Laptops, Tablets und Smartphones verfügbar. In seiner ersten Version umfasst das Mieterportal diverse Kommunikationsfunktionen in beide Richtungen zwischen PRIVERA und ihren Mietern. Ein zentraler Bereich ist das Service Center mit integriertem Ticketing-System, durch das die Mieter den Status ihrer Anfrage/Schadensmeldung jederzeit online verfolgen können. Nebst dem digitalen Zugriff auf die wesentlichen Vertragsdaten stehen den Mietern weitere Informationen rund um ihre Wohnung respektive Liegenschaft sowie dem Thema «Wohnen» zur Verfügung. Ein zusätzlicher Nutzen für die Mieter entsteht durch das Angebot von externen Dienstleistungen. Einen solchen Service bietet zum Beispiel die Onlineplattform MOVU, auf der die Mieter kostenlos Offerten von Umzugs- und Reinigungsfirmen anfordern können. Aktuell steht das Mieterportal den Mietern von PRIVERA in den Regionen Bern, Biel und Solothurn zur Verfügung. Geplant ist, das Mieterportal im Laufe des kommenden Jahres schweizweit allen Wohnungsmietern von PRIVERA zur Verfügung zu stellen.

SCHRITT UM SCHRITT WIRD DAS MIETERPORTAL ERWEITERT. Bisher kommunizieren die Mieter beinahe ausschliesslich mit den zuständigen Bewirtschaftungsmitarbeitenden. Dies ist nicht in jeder Situation sinnvoll. Indem die Mieter im Service Center des Mieterportals ihr Anliegen in einer entsprechenden Rubrik erfassen, verkürzen sich die Kommunikationswege erheblich, wodurch das Anliegen effizient und unkompliziert bearbeitet werden kann. Ein mögliches Ziel könnte demnach sein, das Mieterportal soweit auszubauen, dass das System die korrekte Anlaufstelle selbständig ermitteln kann. Durch die Digitalisierung ergeben sich unzählige Chancen, welche die PRIVERA in den kommenden Jahren beschäftigen werden.

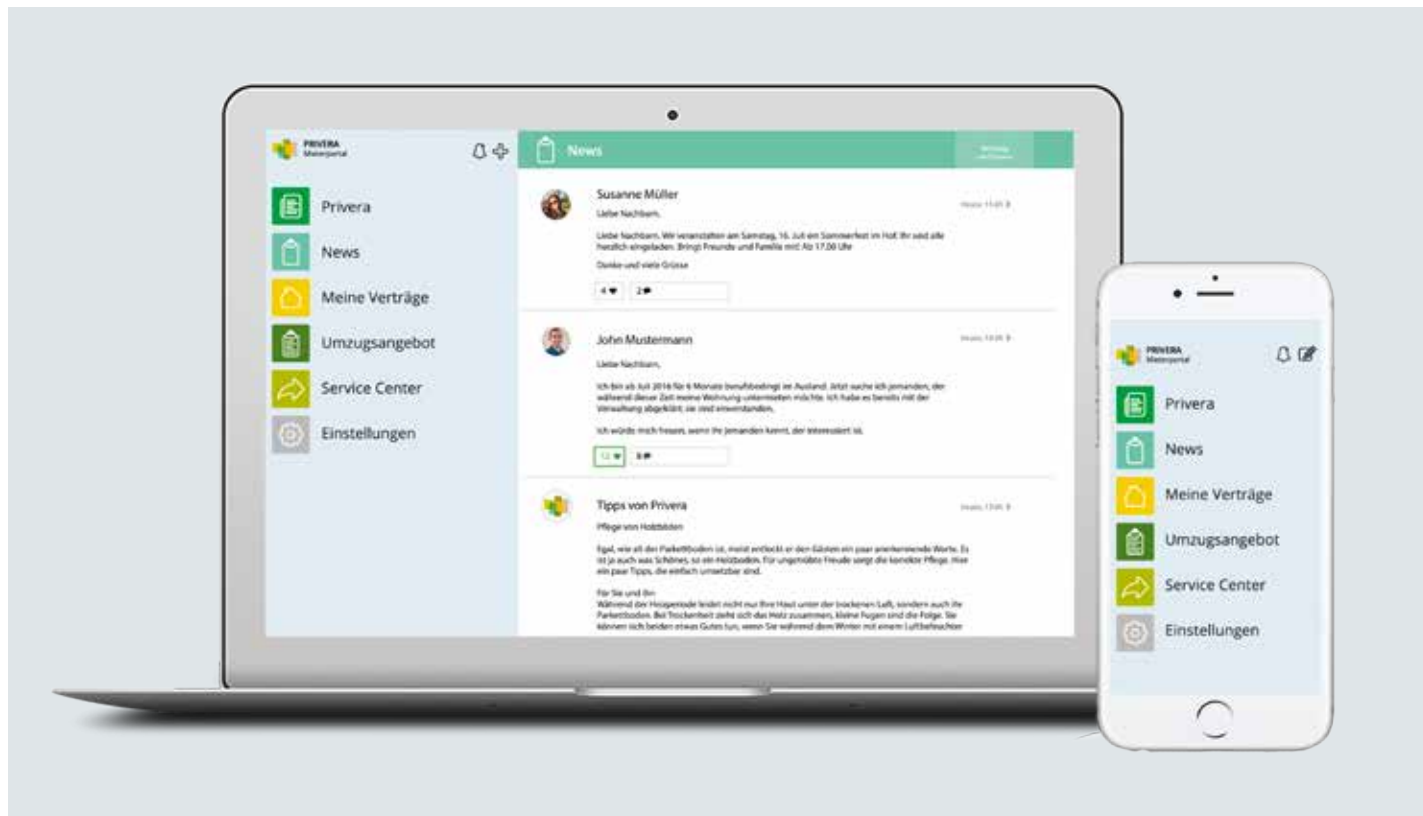
DAS MIETEN NEU ERLEBEN. Durch die Digitalisierung entstehen Möglichkeiten, das Verhältnis zwischen Mieter und Immobiliendienstleister neu zu gestalten. Trotz der schrittweisen Automatisierung kann die Nähe zum Mieter respektive dessen Zufriedenheit erhöht werden. Wichtig dabei ist zu erkennen, in welcher Situation die Mieter Effizienz fordern und wann der persönliche Kontakt angebracht oder erwünscht ist. Durch den Dialog auf dem Mieterportal werden zudem die Bedürfnisse der Mieter frühzeitig erkannt, womit

entsprechende Dienstleistungen angeboten werden können.

► **WEITERE INFORMATIONEN:**
PRIVERA AG
Husacherstrasse 3
CH-8304 Wallisellen
+41 58 715 61 21
patrick.rohner@privera.ch



Patrick Rohner
Der Autor arbeitet seit 14 Jahren bei der PRIVERA AG. Als Fachverantwortlicher Bewirtschaftung Schweiz entwickelt er u.a. digitale Projekte im Bereich Bewirtschaftung und ist für deren erfolgreiche Umsetzung verantwortlich.



Das Mieter-Service-Portal24® – steigert die Objektrendite

Lienschaften verwalten – jetzt ganz ohne Mieteranrufe!

Prof. Dr. Robert de Zoeten hat eine Analyse über das Potential einer Prozesseffizienzsteigerung in der Immobilienbewirtschaftung, speziell für die Instandhaltung von Liegenschaften, durchgeführt. 80 CH-Immobilienverwaltungen und 104 CH-Handwerksbetriebe haben an der Befragung teilgenommen und massgebende Informationen geliefert:

- 91% geben der Kostensenkung eine hohe Priorität
- 87% beurteilen die Verbesserung der Prozesseffizienz als wichtig/ sehr wichtig
- 70% befinden ein Kunden-Service-Center als sehr wichtig
- 63% wollen ihre Rendite steigern

Prozessoptimierung für Handwerksbetriebe

- 94% wünschen eine Auftragserteilung per Mail oder SMS
- 64% würden der Auftrag gerne online bestätigen
- 49% haben kein Problem mit einer Prozessumstellung
- 39% würden sich neuen Prozessabwicklungen anpassen
- 78% sind zu einem Pilotprojekt bereit
- 71% sind bereit für diese Optimierung etwas zu bezahlen

Liegenschaftsbesitzer erwarten Kostensenkungen und Renditesteigerungen... sinkende Unterhaltskosten ermöglichen mehr Spielraum für Mietzinsanpassungen, werterhaltende Investitionen und steigern den Anlagewert und die Rendite...

Mieter-Service-Portal24® Reparaturabwicklung



Die Mieter-Service-Portal24® Hotline übernimmt alle Störungsmeldungen, telefonisch oder online, und wickelt diese mit den Handwerkern ab.

Via Online-Plattform werden alle Meldungen durch Verwalter, Hauswart und Mieter protokolliert. Der Verwalter hat die komplette Übersicht über alle Aktivitäten der Liegenschaften.

Mieter-Service-Portal24® Pauschalen Fr. 7.50 / Monat pro Wohnung beinhalten die Entgegennahme 7/24 aller Reparaturmeldungen und -Abwicklungen mit Handwerkern. Inbegriffen ist die Vollreparatur der Basisgeräte: Kochherd, Backofen, Dampfzug, Kühlschrank (Arbeitszeit, Reisezeit und Ersatzteile,) sowie Sanitär- / Elektriker-Reparaturen (Arbeitszeit).

Die Kosten für allgemeine Unterhaltsverträge können um 22.5% reduziert werden, so für Heizung, Lüftung, Tore, Aufzüge etc.

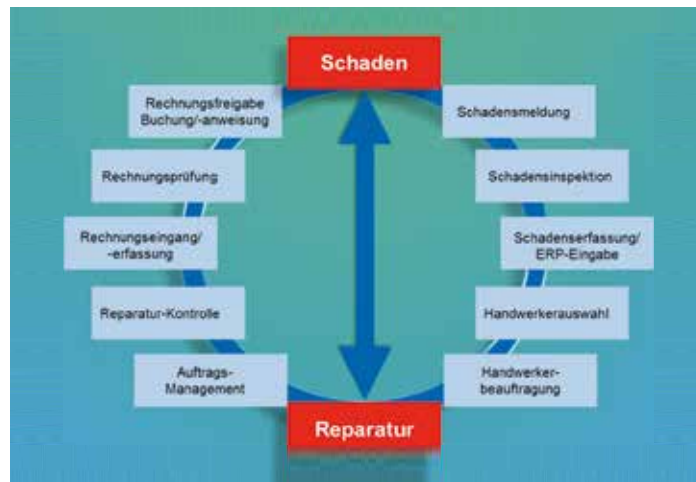
MIETER-LOGIN. Der Mieter findet online sein Wohnungsinventar, wählt das defekte Gerät und sendet die Reparaturmeldung mit 3 Terminwünschen

165684.0.104	Sanitärinstallationen
165684.0.105	Elektrikerinstallationen
165684.0.110	Kochherd Bosch NKM 615 N
165684.0.120	Backofen Miele H 6460-60 BP Profyx
165684.0.130	Dampfzug Miele DA 229
165684.0.140	Kühlschrank 1/2 Zug De Luxe
165684.0.150	Tiefkühlschrank Siemens GS225430
165684.0.160	Geschirrspüler
165684.0.170	Waschmaschine Miele Blanco

Das Liegenschafts-Inventar

165684.0.000	Hauswartung
165684.0.001	Aufzug Schindler
165684.0.002	Gartenunterhalt
165684.0.003	Elektroninstallationen
165684.0.004	Sanitärinstallationen, allg.
165684.0.005	Bäder
165684.0.006	Wassererhitzungsanlage
165684.0.007	Heizung für System (bis 40 l/s in 100m²)
165684.0.008	Waschnähe
165684.0.009	Abkühlung
165684.0.010	Schlössanlage
165684.0.011	Garagebox

Das gesamte technische Inventar in den Wohnungen und im allgemeinen



Die klassische Reparaturabwicklung benötigt viele Einzelschritte und löst weitere administrative Aktivitäten aus.

Bereich ist abgebildet und wird durch das Mieter-Service-Portal24® gepflegt und nachgeführt. Fällige Unterhaltsservice werden überwacht.

Der Verwalter wird zum Gebäudemanager, der alle Details kennt, kontrolliert und jederzeit notwendige Aktivitäten schnell initialisieren kann.

BEWIRTSCHAFTERPORTFOLIO. Der Bewirtschafter hat Zugriff und Übersicht über sein gesamtes Bewirtschaftungs-Portfolio, Gebäude- und Wohnungsinventar und alle offenen und erledigten Aktivitäten.

MEH 1 Stationsmeister 11	
Neue Objekt-Informationen	
165684.0.000.00	Verwaltungsaufgaben
165684.0.000.01	Allg. Meldung an Verwaltung
165684.0.000.02	Allg. techn. Bereich
165684.0.101	3.5 Zi Wohnung 1. OG rechts / Müller
165684.0.102	4.5 Zi Wohnung 1. OG links / Huber
165684.0.201	3.5 Zi Wohnung 2. OG rechts / Völliger
165684.0.202	4.5 Zi Wohnung 2. OG links / Meier

Er kann seine eigenen Handwerker einsetzen. Diese werden in das Lieferantenverzeichnis der Hauseigentümer übernommen.

Die Dokumentenverwaltung ermöglicht u.a. die Ablage von Plänen, Schliesssystem, Unterhaltsverträge, Mietverträge, Abnahmeprotokolle.

Dem Bewirtschafter/Facility Manager steht im Mieter-Service-Portal24® ein leistungsfähiges Offertmodul für die effiziente Einholung von Lieferantenerofferten zur Verfügung. Das Verzeichnis der Lieferanten wird laufend mit Fachunternehmen aller Branchen erweitert. Im Offertmodul können bis 5 Lieferanten gleichzeitig durch einfache Auswahl zum Angebot eingeladen werden. Die Auftragsvergabe erfolgt durch eine einfache Auswahl.

HANDWERKER/LIEFERANTEN. Der Handwerker/Lieferant erhält den Auftrag per SMS oder E-Mail. Mit einer Online-Rückbestätigung übernimmt er den Auftrag.

Er findet darauf alle notwendigen Informationen über Schadenursache



Liegenschaft, Mieterkontakt, defektes Gerät, Rechnungsadresse, etc..



Das Mieter-Service-Portal® verbindet alle Parteien: Mieter- Verwalter – Handwerker

20 JAHRE ERFAHRUNG. Mit über 20-jähriger Erfahrung und dem Einsatz von Online-Office24, ist das Mieter-Service-Portal24® eine einzigartige Plattform um die Liegenschaftsrendite zu steigern, den Verwaltungsprozess zu optimieren und damit die Verwaltungsrendite zu erhöhen, den Mieter-Komfort zu verbessern und dem Handwerker die Auftragsabwicklung zu erleichtern.

WEITERE INFORMATIONEN

www.oeconomic.ch
info@oeconomic.ch
043 266 40 66

360° Agentur für Immobilienmarketing

► **Die Räume einer Eigentumswohnung begehen, bevor sie gebaut ist? Die neue Wohnsiedlung drei-dimensional betrachten, während auf dem Grundstück noch immer Kühe grasen? Die innovativen Vermarktungstools von 3dprojekt.ch ag helfen, Immobilien einfacher zu verkaufen und vermieten.**

Wer heute eine Mietwohnung sucht oder eine Eigentumswohnung kaufen möchte, muss viele Entscheidungen einzig aufgrund von Plänen treffen. Wie ein Käufer sein neues Zuhause erleben wird, ist schwer zu vermitteln. Alex Niedermann, Geschäftsführer der 3dprojekt.ch ag aus Pfäffikon SZ, kennt das Problem aus jahrelanger Praxis: «Viele hängen beim Immobilienverkauf vom Verhandlungsgeschick des Maklers und von der Vorstellungskraft des Käufers ab. Genau deshalb geben wir Vermarktern innovative Instrumente in die Hand, um ihre Immobilien realitätsnaher zu präsentieren und damit auch einfacher zu verkaufen oder vermieten.»

DAS NEUE ZUHAUSE VOM SOFA AUS BEGEHEN. Zu diesen Vermarktungstools

gehören zum Beispiel Virtual-Reality-Begehungen. Der Kunde steckt sein Smartphone in eine VR-Brille, setzt sie auf – und erkundigt seine neue Wohnung, die erst auf dem Plan existiert, in alle Richtungen bequem vom Sofa aus. Alex Niedermann erklärt: «Die einfachsten Modelle einer VR-Brille kosten nur wenige Franken. Sie lassen sich beliebig bedrucken, zum Beispiel mit dem Logo der Vermarktungsfirma, und können einer Verkaufsdokumentation beigelegt werden. Der Kunde erlebt das Zuhause virtuell und doch realistisch – und das erleichtert ihm die Kaufentscheidung.»

360° SERVICE. 3D Projekt AG erstellt aber auch fotorealistische Visualisierungen, Hologramme, Modelle aus dem 3D-Drucker, Verkaufsunterlagen und Webseiten. Dieser 360° Service und das Fachwissen aus der langjährigen Immobilienvermarktung macht 3dprojekt.ch ag zu einem einzigartigen Partner. «Ein Partner für alle Vermarktungsfirmen, die ihre Interessenten mit überraschenden Werkzeugen auf innovative Art gezielt erreichen möchten», wie Alex Niedermann sagt.

Ein Dank an die Svit Organisation
Dieses Jahr durften wir an der **Jahresschluss-Party im Park Hyatt Zürich als Sponsor dabei sein. Ein toller Event mit lobenswertem Engagement für die Hilfs-Organisation «Wunderlampe». Wir danken dem Svit Team für diesen super Abend (Bild).**

► **WEITERE INFORMATIONEN:**
3dprojekt.ch ag
Gwattstrasse 1
CH-8808 Pfäffikon SZ
Tel. 043 888 93 93
info@3dprojekt.ch
www.3dprojekt.ch



WebINKASSO

www.verlustscheinverjaehrung.ch



**HALTBAR BIS
1.1.2017?**

Gold hat kein Verfallsdatum. Verlustschein hingegen schon.

Bisher gab es bei Verlustscheiden kein Verfallsdatum. Doch am 1. Januar 2017 tritt in der Schweiz die Verjährung von Verlustscheiden in Kraft. Alle Verlustscheine, die vor 1997 ausgestellt wurden, verlieren damit jeglichen Wert, bei allen späteren Verlustscheiden beträgt die Verjährungsfrist 20 Jahre. Wir zeigen Ihnen, wie Sie vermeiden können, dass sich Ihre Forderungen in Luft auflösen. Besuchen Sie uns auf www.verlustscheinverjaehrung.ch oder kontaktieren Sie uns für ein persönliches Gespräch. Wir freuen uns auf Sie.



**+ 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.

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

BAUMPFLEGE



baumART
 Pflege und Diagnose
 für den Baum

Baumart AG
 8500 Frauenfeld T 052 722 31 07
 9000 St. Gallen T 071 222 80 15

Baumart AG Luzern
 6004 Luzern T 041 410 83 63
 info@baumart.ch
 www.baumpflege-baumart.ch

BEWEISSICHERUNG



**STEIGER
 BAUCONTROL AG**
 Schadenmanagement Baummissionenüberwachung

- 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 058 399 59 61
 Unsere weiteren Geschäftsstellen: Bramgarten AG, Frauenfeld, Freienbach, Lenzburg, Rheinfelden, Schaffhausen, Seuzach, Untersiggenthal, Wädenswil, Wetzikon und Zürich

FUSSBODENHEIZUNG /
 INNENSANIERUNG UND
 ZUSTANDSANALYSEN

Airmax Swiss

Heizsystemreinigung & Energietechnik

Airmax Swiss
 Heizsystemreinigung & Energietechnik
 Pünten 4
 8602 Wangen
 Tel. 0848 848 828
 info@airmaxswiss.ch
 www.airmaxswiss.ch

WEISS D. WEISS AG
 Wassertechnik

D. Weiss AG Wassertechnik
 Im Dreispitz 2
 8152 Glattbrugg
 Tel. 043 299 09 33
 Fax 043 399 09 63
 info@heizungswasser.ch
 www.heizungswasser.ch
 www.girojet.ch



**Naef
 HAT-SYSTEM**

...von den Erfindern der Rohrsinnen-
 sanierung im Gebäude

**Naef GROUP
 HAT-Tech AG**
 Wolleraustrasse 41
 8807 Freienbach (SZ)
 Tel.: 044 786 79 00
 Fax: 044 786 79 10
 info@naef-group.com
 www.naef-group.com

GARTEN



**Sichere Handläufe
 für Ihren Garten**



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



D. REICHMUTH GmbH
 Hauswartungen

**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

IMMOBILIENMARKT

aclado
 business locations

**aclado.ch: Ihre spezialisierte
 Plattform für die Vermarktung von
 Geschäftsimmobilien**

aclado AG
 Turmstrasse 28
 6312 Steinhausen
 Tel. 041 740 40 62
 info@aclado.ch
 www.aclado.ch



Mieten ohne Depot!

AdunoKaution AG
Hagenholzstrasse 56
8050 Zürich

Gratis Hotline: ☎ 0800 100 201
www.adunokaution.ch



Der Immobilienmarktplatz

Ihre Vermarktungsplattform:
www.myhomegate.ch

homegate.ch
Werdstrasse 21
8004 Zürich
Tel. 0848 100 200
service@homegate.ch



Das Schweizer Immobilienportal

Lösungen & Vermarktungs-
plattform für alle Ihre Immobilien

www.immomig.com
0840 079 069
info@immomigsa.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

► IMMOBILIENSFTWARE



Aandarta
IMMOBILIEN • SOFTWARE • BERATUNG

Ihr Vertriebspartner für



abacus business software

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



DIGITAL REAL ESTATE

CASASOFT AG
Müligässli 1
CH-8598 Bottighofen
T +41 71 686 94 94
info@casasoft.ch
www.casasoft.ch



Erweitert Ihre Leistung.

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



Betriebswirtschaftliche Lösungen

Eichwatt 5 8105 Watt-Regensdorf
Tel. +41 44 738 50 70
info@fidevision.ch www.fidevision.ch

Ihr Vertriebspartner für



abacus business software

GARAIO REM
NÄHER AN DER
IMMOBILIE

www.garaiio-rem.ch



GARAIIO AG
Tel. +41 58 310 70 00 - garaiio-rem@garaiio.ch



SOFTWARE AG

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



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, systeme@mor.ch



Herzogstrasse 10
5000 Aarau
Tel.: 058 218 00 52
www.quorumsoftware.ch
info@quorumsoftware.ch



Financial tools - Technical tools - Administrative tools




BERN . KREUZLINGEN . FOUNEX

www.immob8-5.ch



Software für die
Immobilienbewirtschaftung
ImmoTop2®, ImmoTop®, Rimo R4®

W&W IMMO INFORMATIK AG
Obfelderstrasse 39
CH-8910 Affoltern a.A.
Tel. 044 762 23 23
info@wwimmo.ch
www.wwimmo.ch

► INNENSANIERUNG UND
ZUSTANDSANALYSEN
TRINKWASSERROHRE



...von den Erfindern der Rohren-
sanierung im Gebäude

Naef GROUP
Näf TECH AG
Wolleraustrasse 41
8807 Freienbach (SZ)
Tel.: 044 786 79 00
Fax: 044 786 79 10
info@naef-group.com
www.naef-group.com

► KLIMAEXPERTEN



entfeuchten
heizen
kühlen
sanieren

Krüger + Co. AG
Wir optimieren Ihr Klima.

9113 Degersheim / T 0848 370 370
info@krueger.ch / www.krueger.ch

► LEITUNGSSANIERUNG



**Die Nr. 1 für Rohrrinnensanierungen
von Trinkwasserleitungen**

Lining Tech AG
Firststrasse 25
8835 Feusisberg
Tel. 044 787 51 51
Fax 044 787 51 50
info@liningtech.ch
www.rohrexper.ch

O-Z

▶ 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
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



BÜRLI, SPIEL- UND SPORTGERÄTE AG
Kantonsstrasse
6212 St. Erhard / Sursee
Tel. 041 925 14 00
Fax 041 925 14 10
info@buerliag.com
www.buerliag.com

_GTSM_Maggingen 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

FLEXXO
Innovative Handlauf-Systeme

**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



Vogelastrasse 40, 8953 Dietikon
Tel.: 044 744 71 71, Fax 044 744 71 72
info@roth-kippe.ch, www.roth-kippe.ch

Produkte	Dienstleistungen
Wäschetrockner	Bauaustrocknungen
Luftentfeuchter	Winterbaheizung
Klimageräte	Wasserschadensanierung



- Wasserschadensanierungen
- Bauaustrocknungen
- Isolationstrocknungen
- Mikrowellen-Trocknung
- **24 Std. Notservice**

Dietikon	043 322 40 00
Boniswil	062 777 04 04
Chur	081 353 11 66
Horw	041 340 70 70
Muttenz	061 461 16 00

TROCKAG AG
Moosmattstrasse 9
8953 Dietikon
Tel. 043 322 40 00
Fax 043 322 40 09

▶ 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

KÜNG AG Saunabau
Rütibüelstrasse 17
CH-8820 Wädenswil
T +41 (0)44 780 67 55
F +41 (0)44 780 13 79
info@kuengsauna.ch
kuengsauna.ch



Organe und Mitgliederorganisationen

www.svit.ch



GESCHÄFTSLEITUNG SVIT SCHWEIZ

Präsident: Urs Gribi, GRIBI Management AG, Birsstrasse 320B, 4052 Basel
urs.gribi@gribi.com

Vizepräsident: Andreas Ingold, Livit AG, Altstetterstr. 124, 8048 Zürich
andreas.ingold@livit.ch

Ressort Finanzen:

Peter Krummenacher, contrast finance ag, Friedentalstr. 43, Postfach 2549, 6002 Luzern
peter.krummenacher@contrastfinance.ch

Ressort Aus- und Weiterbildung:

Marcel Hug, SVIT Swiss Real Estate School AG, Giessereistrasse 18, 8005 Zürich, marcel.hug@svit.ch

Ressort Recht & Politik:

Andreas Dürr, Battagay Dürr Wagner AG, Heuberg 7, 4001 Basel,
andreas.duerr@bdwlaw.ch

Ressort Verlag: Ivo Cathomen, Puls 5, Giessereistrasse 18, 8005 Zürich
ivo.cathomen@svit.ch

Direktor: Tayfun Celiker, Puls 5, Giessereistrasse 18, 8005 Zürich
tayfun.celiker@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, Giesserei-
strasse 18, 8005 Zürich,
T 044 434 78 88, info@svit.ch

SVIT AARGAU

Sekretariat: Claudia Frehner
Bahnhofstr. 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

Präsident & Sekretariat: Hans Peter
Merz, Aare Immobilien Hans Peter Merz
GmbH, Bleichenbergstrasse 15,
4528 Zuchwil, T 032 685 05 05,
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

Sekretariat: Marianne Arnet,
Hübelstrasse 18, 6020 Emmenbrücke
T 041 289 63 68, svit@w-i.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- EXPERTENKAMMER SEK

Präsident und Geschäftsstelle:

Dr. David Hersberger, Schützenweg 34,
4123 Allschwil, T 061 301 88 01,
sek-svit@svit.ch, www.sek-svit.ch

SCHWEIZERISCHE MAKLERKAMMER SMK

Präsident und Sekretariat:

Herbert Stoop, Seitzmeir Immobilien AG,
Brunaustrasse 39, 8002 Zürich,
T 043 817 63 23, welcome@smk.ch,
www.smk.ch

SVIT FM SCHWEIZ

Sekretariat: St. Jakob-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

Swiss Real Estate Forum

19.-21.01.17 Pontresina

SVIT Plenum

16.06.17 Pontresina

Swiss Real Estate Campus

15.-17.10.17 Pontresina

SVIT-MITGLIEDERORGANISATIONEN

Aargau

-

Kammer unabhängiger Bauherrenberater KUB

-

Basel

09.01.17 Neujahrsapéro
25.04.17 Generalversammlung,
Hotel Ramada Plaza

Schweizerische Schätzungs- expertenkammer SEK

22.03.17 Assessment, Bern
20.09.17 Assessment, Bern

Bern

-

Schweizerische Maklerkammer SMK

-

Graubünden

09.01.17 Neujahrsapéro

SVIT FM Schweiz

-

Ostschweiz

10.-11.3.17 Immozionale, Kreuzlingen
24.-26.3.17 Immo Messe Schweiz,
St. Gallen
08.05.17 Generalversammlung

SVIT Fachkammer STWE Schweiz

-

Romandie

16.01.17 Inauguration des nouveaux
locaux avec cocktail d'ina-
toire à la SVIT Swiss Real
Estate School de Lausanne
02.02.17 Déjeuner des membres
à Lausanne
23.02.17 Déjeuner des membres
à Genève

Solothurn

09.03.17 Generalversammlung, Olten
20.06.17 Fachvortrag mit Lunch
07.09.17 SVIT Day
24.10.17 Sponsorenanlass
16.11.17 Bänzenjass/Fondue-
plausch, Schälismühle
Oberbuchsiten

Ticino

15.12.16 Evento di Natale, Lugano

Zentralschweiz

06.01.17 Neujahrsparty Luzern
19.05.17 Generalversammlung

Zürich

09.02.17 Stehlunch
09.03.17 Stehlunch
17.-19.3.17 SVIT Immobilien-Messe



immobilia

ISSN 2297-2374

ERSCHEINUNGSWEISE
monatlich, 12x pro Jahr

ABOPREIS FÜR NICHTMITGLIEDER
68 CHF (inkl. MWST)

EINZELPREIS
6 CHF (inkl. MWST)

AUFLAGEZAHL
Beglaubigte Auflage: 3033 (WEMF 2015)
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.

Lebenslange Garantie

bei korrekter Nutzung • ausgenommen normaler Verschleiss




HAND AUFS HERZ: KÖNNEN SIE DIESE FRAGEN BEANTWORTEN?

- Verfügt das ersetzte Brandschutzglas über die gesetzlich vorgeschriebenen, technischen Spezifikationen?
 - Sind die Beschläge der neuen, schallhemmend konstruierten Balkonfenstertüre auf ihr hohes Gewicht zugelassen und auch geeignet?
 - Wurde die frisch ersetzte Brandschutztüre exakt nach den spezifischen VKF-Brand-schutzanforderungen montiert?
 - Wurde das wunderschöne neue Parkett auf einen perfekt vorbereiteten Untergrund verlegt?
- NEIN.** Sie können diese Fragen in der Regel nicht beantworten.
- ABER WIR.** Mit unserem Versprechen der lebenslangen Garantie.
- SO GEHT ZUSAMMENARBEIT!**



Reparaturen innert 48 Std.



Hier machen Sie Boden gut.



Nichts ist unmöglich.®



Die nächste Generation Profis.



SCHREINER SERVICE 48
info@service48.ch

Hauptsitz / Administration
Zürcherstr. 137d, 8952 Schlieren
Tel. 044 730 48 28, Fax 044 730 48 18

Filiale Winterthur
Dättlikonerstr. 5, 8422 Pfungen
Tel. 052 238 48 48, Fax 052 238 48 18

Filiale Aargau
Köllikerstr. 32, 5036 Oberentfelden
Tel. 056 470 48 48, Fax 056 470 48 18

HOTLINE 0800 55 48 48

WWW.SERVICE48.CH

Öffnen. Schliessen. Sichern.
365/24

RAUM FÜR VISIONEN



Damit Ihre Architektur nicht an der Lifttüre endet.

In vielen Gebäuden wirkt der Aufzug wie ein Fremdkörper. Das muss nicht sein. Unsere Ingenieure, Planer und Techniker sind von Anfang an für Sie da, wenn es darum geht, einen Lift Ihren Ideen anzupassen. Sie denken mit. Sie zeigen Lösungen auf. Sie tüfteln und entwickeln. Das eröffnet neue Möglichkeiten und Wege, Ihre Visionen zu realisieren. Mit genau dem Lift, nach dem Ihr Projekt verlangt.

www.lift.ch



AS Aufzüge

einfach näher