



# immobilia



## PRO UND CONTRA RPG-REVISION

SEITE 4

<b>FORUMSMAGAZIN</b> .....	<b>SONDERBEILAGE</b>
<b>IMMOBILIENWIRTSCHAFT.</b> Erhebliches Verdichtungspotenzial im Bestand.....	25
<b>IMMOBILIENRECHT.</b> Aktuelles aus Sachen- und Bodenrecht.....	35

## DIE NEID-ATTACKE



**URS GRIBI**  
«Wirklich bedenklich ist, dass die neue Steuer rückwirkend gelten soll.»

• In diesen Tagen wird in Bern die Erbschaftssteuer-Initiative eingereicht (siehe Beitrag Seite 10). Besteuert werden sollen gemäss den Initianten (EVP, SP, Grüne, Gewerkschaften) Nachlässe von über 2 Mio. CHF. Der Steuersatz würde 20% betragen. Kleinere und mittlere Vermögen sind von der Initiative ausgeschlossen. Und dies alles rückwirkend ab Januar 2012!

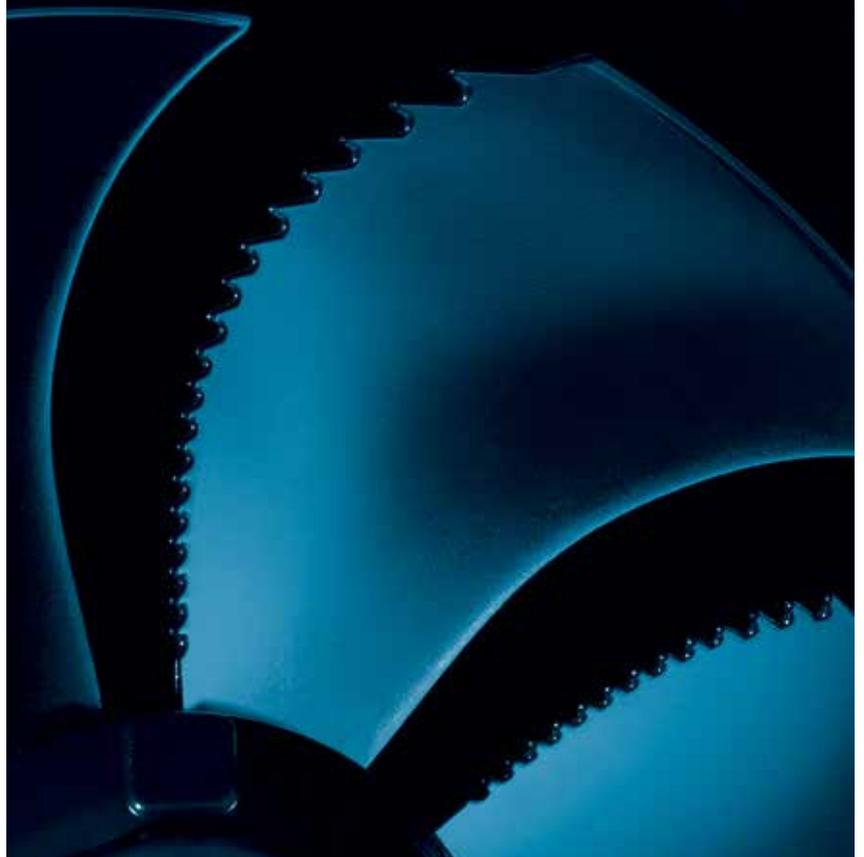
Das Volksbegehren ist ein einziges Ärgernis. Wenn diese Neid-Attacken Überhand nehmen, schaffen wir am Schluss unseren hart erarbeiteten Wohlstand selber ab. Es geht nicht an, dass der Staat auf bereits versteuertes Geld nochmals die Hand legen kann. Privates Vermögen ist kein Selbstbedienungsladen. Dass die Erträge aus der neuen Schenkungs- und Erbschaftssteuer zu zwei Dritteln an die AHV gehen sollen, macht das Ansinnen nicht besser – sondern dient lediglich dazu, die Initiative mehrheitstauglich zu machen. Tatsächlich ist die Idee ideologisch begründet.

Wirklich bedenklich ist, dass die neue Steuer rückwirkend gelten soll. Aus meiner Sicht öffnet dieser Punkt die Schleusen für ähnlich gelagerte Verfassungs- und Gesetzesänderungen. Und genau dies ist mit unserem Rechtssystem nicht verträglich, sondern schafft einmal mehr Rechtsunsicherheit.

Dass die Initiative ihren Ursprung bei einer Partei hat, die sich auf die Werte des Evangeliums beruft, stimmt mich nachdenklich. Gemäss ihrem Programm bejaht die EVP «Eigenverantwortung und soziale Marktwirtschaft». Was bleibt davon übrig, frage ich mich.

Ihr Urs Gribi •

Axialventilator einer Weishaupt Luft-Wasser-Wärmepumpe mit strömungsoptimierter Kontur („Eulenflügel“)



## Die Kunst der leisen Kraft.

Die zuverlässigen Hocheffizienz-Wärmepumpen von Weishaupt holen die Wärme aus der Luft. Sie tun das nicht nur ausdauernd und kraftvoll, sondern auch extrem leise. Dafür sorgen unter anderem die speziell geformten Ventilatoren, die den lautlosen Eulenflug zum Vorbild haben.

Weishaupt AG, Chrummacherstrasse 8, 8954 Geroldswil ZH  
Tel.: 044 749 29 29, Fax: 044 749 29 30, 24-h-Service: 0848 830 870  
[www.weishaupt-ag.ch](http://www.weishaupt-ag.ch), [www.meteocentrale.ch](http://www.meteocentrale.ch)

Das ist Zuverlässigkeit.

–weishaupt–



Brenner

Brennwerttechnik

Solarsysteme

**Wärmepumpen**



**Titelbild:**  
Ständerat Werner Luginbühl (links)  
und Nationalrat Jean-François Rime.

## FOKUS

### 04 PRO UND CONTRA ZUR RPG-REVISION

Nationalrat Jean-François Rime und Ständerat Werner Luginbühl debattieren, ob das revidierte RPG ein tragfähiger Weg zur Lösung der Zersiedelungsproblematik ist oder nicht.

## IMMOBILIENPOLITIK

### 10 EINE WEITERE NEID-INITIATIVE

Mitte Februar werden die Unterschriften für die Volksinitiative einer Erbschaftssteuerreform bei der Bundeskanzlei eingereicht. Die Initiative ist ein neuerlicher Angriff von Links-Grün auf das Eigentum – und auf die kantonale Souveränität.

## IMMOBILIENWIRTSCHAFT

### 12 ZINSEN BLEIBEN BESTIMMEND

Noch profitiert der Immobilienmarkt von vorteilhaften Marktbedingungen. Aber der Wind wird langsam rauer, wie der UBS Outlook zeigt.

### 19 VON BERUF TERMINATOR

Lars Grosenick geht in seiner Kolumne auf die Vorteile einer Arbeitsteilung in der Immobilienwirtschaft ein.

### 20 DIE LAGE MACHT DIE STIMMUNG AUS

Was erwartet Immobilieninvestoren 2013? Der Swiss Real Estate Sentiment Index von KPMG gibt die Antwort: Es kommt darauf an.

### 22 (K)EIN FALL FÜR DIE LEX KOLLER?

Im letzten von vier Beiträgen gehen die Autoren des Immo-Checks auf die möglichen Stolpersteine der Lex Koller ein.

### 25 ERHEBLICHES POTENZIAL IM BESTAND

Eine Studie zeigt, dass durch Verdichtung im Bestand ein Teil des Bevölkerungswachstums in den Städten aufgefangen werden könnte.

### 28 WOHNQUALITÄT IST WICHTIG

Helle Räume, moderner Ausbaustandard, ökologisch nachhaltige Bauweise – so stellen sich viele ihr Zuhause vor, wie eine Umfrage zeigt.

### 28 NEUE BÜRORAUMKONZEPTE

Büroflächen sind nicht nur Kostenfaktor. Die Art deren Nutzung entscheidet über Produktivität, Gesundheit und Motivation, wie das Beispiel Microsoft zeigt.

## IMMOBILIENRECHT

### 33 MRA ABSTRACT: TEILNICHTIGKEIT AUS FORMMANGEL

Erfolgt der Abschluss eines Untermietvertrags ohne Verwendung des obligatorischen Formulars, ist der Vertrag mit Bezug auf die Mietzinsfestsetzung nichtig. Die Miete wird in der Folge durch das Gericht festgesetzt.

## 35 2012 IM SACHEN- UND BODENRECHT

Der Überblick über die Gesetzgebung und Rechtsprechung sowie zu Neuerscheinungen der Fachliteratur auf dem Gebiet des Sachen- und Bodenrechts zeigt ein facettenreiches 2012 auf.

## MANAGEMENT

### 40 BEWIRTSCHAFTUNGS SOFTWARE IN DER PRAXIS

In einer neuen Serie von Beiträgen gehen Unternehmensvertreter aus der Vereinigung Qualipool auf Facetten der Entwicklung von Bewirtschaftungssoftware ein. Der erste Beitrag zeigt die Möglichkeiten des mobilen Objektmanagements auf.

## BAU & HAUS

### 42 DER URBANE NUTZGARTEN

Die Zeit der uniformen Umgebungsgestaltung ist vorbei. Abgeleitet vom «Guerilla Gardening» und «Urban Gardening» geht der Trend in Richtung urbanem Nutzgarten.

### 44 MOBILITÄT IN WOHN SIEDLUNGEN

Der Mobilitätsenergieverbrauch ist beim energieeffizienten Bauen weitgehend unberücksichtigt. Beispielhafte Projekte gehen neue Wege.

### 46 VERDICHTUNG – EIN ALLHEILMITTEL?

Innere Verdichtung erfordert von den Gemeinden neue Ansätze und viel Geduld.

## IMMOBILIENBERUF

### 48 PERICOLI NATURALI E VALUTAZIONI IMMOBILIARI

Il 22 ottobre del 2012 ha avuto luogo il secondo incontro «Erfar-Tagung» organizzato alla SEK Ticino a cui sono stati invitati a partecipare i membri delle sezioni ticinesi della SEK e della SVIT.

### 50 KURSE DER SVIT-MITGLIEDERORGANISATIONEN

## VERBAND

### 55 NEUJAHRSAPÉRO DES SVIT ZENTRALSCHWEIZ

Der stets sehr gut besuchte Neujahrsapéro des SVIT Zentralschweiz fand dieses Jahr im Style-Hotel Radisson Blu in Luzern statt.

## MARKTPLATZ

### 52 STELLENINSEKATE

### 56 PUBLIREPORTAGEN & PRODUKTE-NEWS

### 62 BEZUGSQUELLEN REGISTER

### 65 ADRESSEN & TERMINE

### 66 ZUGUTERLETTZ

### 66 IMPRESSUM

## • ZITIERT



»  
Wer sich über das heutige Wachstum am Hypothekemarkt Sorgen macht, hätte dies bereits vor 10 oder 20 Jahren tun müssen.»

### HARALD NEDWED

CEO Migrosbank, in der «Berner Zeitung» über das Wachstum des Schweizer Hypothekemarktes um jährlich 3% seit 1994.

# RPG-REVISION: PRO UND CONTRA



GESPRÄCHSLEITUNG: SIMON HUBACHER\*

TEXT UND BILD: IVO CATHOMEN\* •

## –Herr Rime, weshalb steigen die Mieten, wenn die Revision angenommen werden sollte?

–Jean-François Rime: Die Revision verlangt, dass Bauland ausgezont werden muss, das den Bedarf von 15 Jahren übersteigt. Dadurch wird das Angebot reduziert. Nach den Regeln von Angebot und Nachfrage werden die Preise steigen. Dazu kommt eine Mehrwertabgabe von mindestens 20%. Ich betone: mindestens 20%. Das verursacht zusätzliche Kosten. Auch dies wird zu höheren Grundstückspreisen und schliesslich zu höheren Mieten führen.

## –Herr Luginbühl, steigen die Mieten tatsächlich?

–Werner Luginbühl: Ich gehe nicht davon aus, dass die Revision grössere Auswirkungen auf die Mietpreise haben wird. Einige Kantone kennen die Mehrwertabgabe bereits heute, unter anderem auch Bern. Zwischen diesen und den übrigen Kantonen sind keine Unterschiede im Mietzinsniveau festzustellen. Kommt dazu, dass Rückzonen gemäss Revision dort getätigt werden müssen, wo zuvor zu viel Land eingezont worden ist, also in dezentralen und peripheren Lagen, wo die Landpreise sowieso niedrig sind. Hohe Baulandpreise beobachten wir in hochzentralen Lagen, also

in den Städten und Agglomerationen. Dort wird es aber auch zu keinen Auszonungen kommen.

## –Die Kampagne «Horrormietten auf engstem Raum» der Gegnerschaft suggeriert aber genau dieses Szenario. Nun sagt Herr Luginbühl, dass es keine Auswirkungen geben wird.

## » Die Revision lässt alle Hintertüren offen.«

JEAN-FRANÇOIS RIME

–Jean-François Rime: Ich bin nicht überzeugt, dass es zu keinen Rückzonen in den Städten kommen wird. Wir wissen es heute schlichtweg nicht, weil keine verlässlichen Zahlen vorliegen. Aber etwas ist sicher: Wenn die Revision angenommen wird, müssen die Kantone ihre Raumplanung neu definieren und ihre Ziele anpassen. Wir werden die gleiche Diskussion führen müssen wie nach der Zweitwohnungsinitiative. Das führt dazu, dass für die nächsten fünf Jahre alles blockiert sein wird. Ich nenne meinen Wohnort Bulle als Beispiel. Dort wächst die Bevölkerung mit rund 3% pro Jahr, im Gegensatz zu 0,7 oder 0,8% in der Schweiz. Dieses Wachs-

tum bei einem verknüpften Angebot wird die Baulandpreise steigen lassen. Davon bin ich fest überzeugt.

–Werner Luginbühl: Es wird zu keiner Blockade kommen. Ich nehme an, dass Bulle auch noch über Baulandreserven verfügt. Auch sind die Zahlen über die Flächen, die gemäss sgv ausgezont werden müssten, in

Zweifel zu ziehen. Für den Kanton Bern nennt der sgv die Fläche von 1250 Hektaren. Demgegenüber sagt Christoph Neuhaus, Justizdirektor des Kantons Bern, dass nach seinem Verständnis keine Auszonungen nötig seien.

Und schon gar nicht in der Agglomeration Bern, weil dort die Bevölkerung in den vergangenen Jahren verschiedene grössere Einzonungen abgelehnt hat. Wir müssen uns bewusst sein: In der Bevölkerung besteht Unbehagen über die Zersiedelung. Diese Stimmung sollten wir ernst nehmen.

## –Ihnen, Herr Rime, wurde an der Pressekonferenz vorgeworfen, sie hantierten mit falschen Zahlen. Gibt es nun verlässliches Zahlenmaterial oder nicht?

–Jean-François Rime: Nicht einmal die Verwaltung weiss, von welchen Flächen ausgegangen werden muss. Auch wird im revidierten Gesetz nichts darüber gesagt,

Am 3. März stimmt das Volk über das revidierte Raumplanungsgesetz (RPG) ab, welches das Parlament der Landschaftsinitiative als indirekten Gegenvorschlag gegenüberstellt. Nationalrat Jean-François Rime, SVP FR und Präsident des Schweizerischen Gewerbeverbandes (sgv), und Ständerat Werner Luginbühl, BDP BE und Mitglied des Pro-Komitees, debattieren, ob das revidierte RPG ein Weg zur Lösung der Zersiedelungsproblematik ist oder nicht.



wie der Flächenbedarf der nächsten 15 Jahre errechnet werden soll. Frau Bundesrätin Leuthard drückt sich deshalb um eine Zahlendiskussion. Unklar ist auch, wie man die Eigentümer entschädigen und wie viel Geld dafür nötig sein wird. Mit der Revision überlassen wir die Umsetzung der Verwaltung oder im schlimmsten Fall den Gerichten. Das halte ich für einen gefährlichen Weg.

**–Werner Luginbühl:** Es gibt in der Tat Unsicherheiten. Die geforderten Zahlen sind nicht erhältlich, weil sie nicht erhältlich sein können. Ein Grund dafür ist, dass die Kantone ihren Baulandbedarf unterschiedlich berechnen. Es gibt aber Hinweise darauf, wie dies künftig zu erfolgen hat. Als Justizdirektor war ich im Kanton Bern zehn Jahre lang verantwortlich für die Raumplanung und kenne das Vorgehen aus der Praxis. Die Berechnung basiert auf der Entwicklung einer Gemeinde, dem Landverbrauch und der Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre einerseits und dem daraus abgeleiteten voraussichtlichen Bedarf für die nächsten 15 Jahre andererseits. Dieses Berechnungssystem wurde bisher von Kanton zu Kanton unterschiedlich angewendet. Das Gesetz schreibt nun vor, dass Bund und Kantone zusammen ein verbindliches System festlegen. Erst auf dieser Grundlage kann für jeden Kanton errechnet werden, ob auszuzonen ist oder nicht.

**–Also ist heute auch nicht abzuschätzen, welche Entschädigungen fliessen werden?**

**–Werner Luginbühl:** Auch das wissen wir nicht genau. Was die Praxis der Entschädigung betrifft, gibt es eine gewisse Bundesgerichtspraxis. Die ist aber nicht derart gefestigt, dass gesicherte Aussagen für alle Bereiche möglich sind. Grosso modo kann man sagen: Dort, wo Land in gut erschlossenen, nachfrageintensiven Gebieten ausbezogen werden müsste, werden mit Sicherheit Entschädigungen gezahlt. Dort, wo Land in peripheren Gemeinden eingezont wurde, ist es dagegen fraglich, ob Mittel fliessen, was durchaus logisch erscheint, weil das Land unter Umständen schon länger eingezont ist und bisher keine Nachfrager angezogen hat.

**–Jean-François Rime:** Der Hinweis auf die Unsicherheit bezüglich der Umsetzung des Gesetzes wird immer gleich quittiert: «Die Kantone werden umsetzen müssen.» Was heisst das? Die Umsetzung wird nach der jeweiligen politischen Couleur der Kantonsregierung erfolgen. Das ist nicht haltbar.

**–Werner Luginbühl:** Ich gebe dir insofern Recht, als die Umsetzung bisher sehr unterschiedlich war und auch in Zukunft nicht absolut homogen sein wird. Wenn aber nationale Regeln festgelegt und im Einverständnis mit den Kantonen umgesetzt wer-

den, kann man davon ausgehen, dass die Bandbreite gegenüber heute deutlich eingeschränkt wird.

**–Jean-François Rime:** Die fehlende Konkretisierung im Gesetz führt doch dazu, dass eine Verordnung erforderlich ist. Diese Verordnung kommt aus der Verwaltung – in diesem Fall dem Bundesamt für Raumentwicklung mit dessen hinlänglich bekannten politischen Gesinnung. Das Parlament hat überhaupt keinen Einfluss mehr, das zeigt unsere Erfahrung ganz deutlich. Art. 75 der Bundesverfassung ist eindeutig: Im Bereich der Raumplanung gibt der Bund die Rahmenbedingungen vor und die Kantone und Gemeinden setzen um. Wenn es nur noch ein einziges Gebiet geben sollte, wo Föderalismus funktioniert, dann ist es die Raumplanung. Die Kantone und Gemeinden kennen die lokalen Bedingungen. Sie sollen selber entscheiden, was sie wollen und was nicht. Die Revision höhlt das Prinzip unseres Föderalismus aus.

**–Werner Luginbühl:** Diese Interpretation ist nicht zutreffend. Die Kompetenzverteilung zwischen Bund und Kantonen wird nicht verändert. Warum sonst stimmen der Gemeindeverband, die zuständige Fachdirektorenkonferenz und die Konferenz der Kantonsregierungen dieser Revision mit überwältigendem Mehr zu? Sicher nicht, um ihre eigenen Kompetenzen zu be-

„Wir müssen die Nutzung im Innern erhöhen. Dazu genügt das RPG bei weitem nicht. Auf kantonaler und kommunaler Eben werden die Baugesetze und -ordnungen anzupassen sein.“

WERNER LUGINBÜHL

• **BIOGRAPHIE**

**WERNER LUGINBÜHL**

\*1958, BDP (bis 2008 SVP), vertritt seit 2007 in der nunmehr zweiten Legislatur den Kanton Bern im Ständerat. Von 1998 bis 2007 war er Regierungsrat und Vorsteher der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion des Kantons Bern. Beruflich ist er seit 2009 Leiter Public Affairs der Mobiliar Versicherungsgesellschaft. •



schneiden. Im Gesetz steht bereits seit 32 Jahren, dass die Bauzonen auf einen Bedarf von 15 Jahren auszurichten seien. Ebenso, dass der Mehrwert abzuschöpfen sei. Mit der Revision wird nichts anderes gemacht, als dem Bund Instrumente an die Hand zu geben, um auf säumige Kantone mehr Druck auszuüben.

**–Jean-François Rime:** Aber wenn doch die Regelung der Mehrwertabschöpfung und die Beschränkung der Baulandreserven bereits im Gesetz enthalten sind, warum haben die Kantone dies nicht respektiert? Dies sollte kein Grund für die Revision sein. Zur Mehrwertabschöpfung: Ich bin bereit, darüber zu sprechen. Aber wir dürfen nicht glauben, dass diese ausreichen wird, die Entschädigungen für die Auszonung zu

bestreiten. Wenn ich von den vom sgV errechneten 18 000 Hektaren und einer Entschädigung von 100 CHF pro Quadratmeter ausgehe, ergibt dies eine Summe von 18 Mrd. CHF. Das wird durch die Mehrwertabgabe nie und nimmer gedeckt werden können.

**–Werner Luginbühl:** Die Mehrzahl der Kantone wird mit dem Problem der Finanzierung gar nie konfrontiert sein, weil es auf ihrem Gebiet keiner Auszonung bedarf. Eine weitere Gruppe von Kantonen wird zwar Entschädigungen entrichten müssen. Dort wird aber die lange Umsetzungszeit bis zu zwanzig Jahren helfen, das Problem der Finanzierung zu lösen. Und dann gibt es noch den Kanton Wallis, wo die Umsetzung des revidierten Gesetzes zugegebenermassen grösste Mühe bereiten wird. Dort steht der Kanton tatsächlich massiv in der Pflicht, aber auch der Bund. Denn der Bund hat letztlich die Richtpläne genehmigt und so das Seine dazu beigetragen, dass die gesetzlichen Vorgaben nicht umgesetzt wurden.

**–Jean-François Rime:** Das Problem der Umsetzung ist aber nicht nur finanzieller Art. Wenn ich selbst vom revidierten Gesetz betroffen wäre, würde ich weder die Rückzonung noch die Höhe der Entschädigung akzeptieren. Das hiesse, dass der Entscheid von einem Gericht gefällt werden müsste. Eine Gesetzesrevision, die von 80 oder 90% der Betroffenen nicht akzeptiert

wird und nur zu einer Flut von Gerichtsfällen führt, ist in höchstem Mass bedenklich.

**–Wir diskutieren über eine Gesetzesrevision, von der wir bezüglich der Konsequenzen wenig Verlässliches wissen. Ist das vertretbar?**

**–Werner Luginbühl:** Wir beschliessen ständig Gesetze, über deren Auswirkung wir nicht abschliessend im Bild sind und häufig auch nicht sein können. Erst im Verlauf der Umsetzung zeigen sich Wirkung und auch allfällige Nebenwirkungen. Das revidierte Raumplanungsgesetz ist also absolut kein singulärer Fall. Ich möchte auf einen anderen Aspekt mit sehr vielen Unwägbarkeiten hinweisen, die Landschaftsinitiative. Ich stufe diese als sehr gefährlich ein. Hier spielt der sgV mit dem Feuer. Es ist wichtig, dass man aus der jüngsten Vergangenheit die nötigen Lehren zieht: Die Zweitwohnungsinitiative wurde wider Erwarten angenommen. Im Kanton Zürich zudem die Kulturlandinitiative, obwohl das Begehren nur von einer einzigen Partei lanciert wurde und praktisch das gesamte politische Establishment dagegen war. Diese Signale müssen wir ernst nehmen. Wenn wir dann die Landschaftsinitiative umsetzen müssen, dann gute Nacht!

**–Jean-François Rime:** Wir werden die Landschaftsinitiative mit allen verfügbaren Mitteln bekämpfen. Tatsache ist, dass die Parteien und Interessenverbände die

ANZEIGE

**Dudler Reinigungen**

Zuverlässiger und hochwertiger Dienstleister im Grossraum Zürich  
044 321 20 18

Büros, Treppenhäuser  
Fenster, Wohnungen

[www.dudlers.ch](http://www.dudlers.ch)

*sauber ist schöner*





● **BIOGRAPHIE**  
**JEAN-FRANÇOIS RIME**

\*1950, SVP FR (bis 2002 FDP), ist seit 2003 Mitglied des Nationalrates. Der Unternehmer aus Bulle führt einen Sägereibetrieb, ist Präsident des Verbands Holzindustrie Schweiz und seit Mai 2012 Präsident des Schweizerischen Gewerbeverbandes. ●

Zweitwohnungsinitiative unterschätzt und ihre Hausaufgaben nicht gemacht haben. Ich finde es bedenklich, dass Regierung und Parlament auf jede Initiative reflexartig mit einem Gegenvorschlag reagieren und sich nicht konsequent gegen eine Initiative stellen. Eigentlich war die Revision, die von Frau Bundesrätin Leuthard vorgeschlagen wurde, gar nicht so schlecht. Die Probleme kamen erst mit der Behandlung in den Kammern. Ich werde nie einer schlechten Revision zustimmen, weil ich Angst vor einer Initiative habe.

„Jene Kantone, die ihre Pflicht wahrgenommen haben, werden bei Annahme der Landschaftsinitiative die Dummen sein. Kantone, die nichts gemacht haben, die Gewinner.“

WERNER LUGINBÜHL

–Werner Luginbühl: Wir haben noch nicht über den Handlungsbedarf gegen die Zersiedelung gesprochen. Wenn wir mit der Bodenverschwendung in unserem Land fortfahren, sind wir mittelfristig mit einem Knappheitsproblem konfrontiert, das zu einer Wachstumsbremse wird. Das kann nicht im Interesse der Wirtschaft und der Bevölkerung sein.

–Jean-François Rime: Warum brauchen wir immer mehr Land? Weil wir Jahr für Jahr eine Zuwanderung von über 70 000 Personen haben. Dieses Problem müssen wir anpacken.

–Was sind die Hauptgründe für die Zersiedelung? Herr Rime beschuldigt die Zuwanderung.

–Werner Luginbühl: Die Zuwanderung spielt natürlich eine beträchtliche Rolle. Was den Bedarf betrifft, werden wir im Bereich Verdichtung die Potenziale viel besser ausschöpfen müssen. Bisher hat die

Tatsache, dass billiges Bauland, das in grosser Menge am Siedlungsrand zur Verfügung steht, dazu geführt, dass man zu wenig verdichtet hat. Wenn eine Detailhandelskette billiges Bauland an der Ortsgrenze erwerben kann, wird sie sich in kein Projekt einlassen, in dem im Zentrum eine Verdichtung

angestrebt wird. Hier braucht es einen gewissen Druck. Wir werden ein zersiedeltes Land bleiben, und wir werden auch in Zukunft Land benötigen. Wir wollen das Bauen nicht verbieten, wir wollen lediglich die Reserven auf 15 Jahre beschränken. Das Gesetz sagt ja auch, dass dort, wo die Nachfrage gross ist, weiterhin Einzonungen möglich sein sollen.

–Sind das RPG und die Verdichtung ein Weg, die Zersiedelung zu stoppen?

–Jean-François Rime: Verdichtung ist eine Möglichkeit, die aber nicht darin bestehen darf, den Eigentümern vorzuschreiben, was sie zu tun haben. Genau das will die Pflicht zur Überbauung tun, wie sie das revidierte Gesetz vorsieht. Aber auch die Aufzoning wird nicht alle Probleme lösen.

–Stichworte Rückzonungspflicht, Zwangsüberbauung. Herr Luginbühl, überschreitet die Revision nicht Grenzen gewisser Grundrechte, die auch in Ihrer Partei hochgehalten werden?

–Werner Luginbühl: Als bürgerlicher Politiker argumentiere ich in den allermeisten Themen Seite an Seite mit Kollege Rime. Man muss aber Folgendes beachten: Wie der Name Raumplanung sagt, handelt es sich dabei um ein planwirtschaftliches Instrument. Was im Bereich der Raumplanung getan wird, hat wenig mit Markt zu tun. Aber es gibt keine Alternative dazu. Wir müssen den Boden haushälterisch bewirtschaften. Mit der Mehrwertabschöpfung kann ich gut leben. Denn: Gewinn durch Einzonung entsteht nach dem Zufallsprinzip. Als Bürgerlicher stört mich allenfalls die Überbauungspflicht, die sich am Rande dessen bewegt, was ich noch unterstützen kann.

„Über allem gilt es die Relationen zu respektieren: Nur 6,8% der Fläche der Schweiz sind für Bauten und Infrastruktur genutzt.“

JEAN-FRANÇOIS RIME



**–Herr Rime, Ihrer Allianz ist es nicht gelungen, mehr Politiker, Parteien und Interessengruppierungen hinter sich zu scharen, obwohl aus Ihrer Sicht zentrale Grundrechte tangiert werden. Warum ist das so?**

**–Jean-François Rime:** Wir haben immerhin die grösste Schweizer Partei, den Hauseigentümergeverband und den Gewerbeverband als grösste Wirtschaftsorganisation der Schweiz, die FDP, die Junge CVP und mehrere Kantonalsektionen der FDP und der CVP hinter uns.

**–Aus den Voten von Herrn Rime kommt ein grosses Missbehagen gegenüber der Verwaltung und ihrer Rolle in der Umsetzung zum Ausdruck. Teilen Sie seine Meinung?**

**–Werner Luginbühl:** Dieses Missbehagen ist nicht unbegründet. Es braucht sehr viel Kraft, sich politisch durchzusetzen. Dieses Gesetz wird Revisionen auf Kantonsebene brauchen, und dort wird die Politik ihren Einfluss geltend machen müssen. Sonst übernimmt die Verwaltung

diese Rolle. Dieses Problem ist in unserem politischen System begründet.

**–Wir erleben nach der Abstimmung zur Zweitwohnungsinitiative eine erhebliche Rechtsunsicherheit. Nur wenige Monate später könnte nun das RPG zur gleichen Situation führen. In beiden Fällen ist das Wallis ein eigentlicher Brandherd. Hält dies unser föderalistisches System aus?**

**–Werner Luginbühl:** Es mag nicht unzählige solcher Abstimmungen erdulden. Das führte sonst zu einem staatspolitischen Problem. Deshalb hoffe ich, dass nach dieser Abstimmung oder spätestens nach der Abstimmung über die Landschaftsinitiative – die ja nota bene dem Kanton Wallis keine Probleme verursachen würde – wieder Ruhe einkehrt. Den Walliser Behörden müsste die Tatsache ihrer besonderen Betroffenheit aber auch zu denken geben. Für das Verhalten in den vergangenen Jahren zahlt der Kanton nun unter Umständen einen hohen Preis.

**–Jean-François Rime:** Ich sehe erhebliche staatspolitische Probleme im revidierten Gesetz. Raumplanung ist eine Angelegenheit der Kantone und Gemeinden. Das Dilemma des Kantons Wallis ist nicht mit Ausnahmeregelungen zu lösen. Wir haben eine falsche Revision gemacht und müssen über die Bücher.

**–Sollte es zur Abstimmung über die Landschaftsinitiative kommen, werden wir Sie beide dann auf einer Seite sehen?**

**–Werner Luginbühl:** Mit der Landschaftsinitiative habe ich grösste Mühe, weil vor allem die wirtschaftlichen Zentren eingeschränkt würden. Es bliebe mir wenig anderes übrig, als gegen die Landschaftsinitiative zu kämpfen, obwohl ich dezidiert der Meinung bin, dass wir mit dem Boden nicht haushälterisch genug umgehen und dass Handlungsbedarf besteht.

**–Jean-François Rime:** Als Gewerbeverband werden wir gerne die Führung im Abstimmungskampf gegen die Landschaftsinitiative übernehmen. Dort werden wir mit Sicherheit alle bürgerlichen Parteien hinter uns haben.

#### SVIT FÜR EIN NEIN AN DER URNE

Der SVIT Schweiz tritt gemeinsam mit dem Schweizerischen Gewerbeverband und den bürgerlichen Parteien SVP und FDP für ein Nein zur RPG-Revision ein. Der Schweizerische Verband der Immobilienwirtschaft hat sich in der Unterschriftensammlung zum Referendum aktiv engagiert und unterstützt das Nein-Komitee.

Der SVIT Schweiz ist für das Referendum, weil er sich gegen fiskalische und bürokratische Mehrbelastungen sowie Eingriffe in die Eigentumsfreiheit wehrt. Die Verschärfung der RPG-Revision durch das Parlament ist für die Immobilienwirtschaft in dieser Form nicht akzeptabel. Dies betrifft insbesondere die Rückzonungspflicht von zu grossen Bauzonen, die Vorschriften zur Zwangsüberbauung der Grundstücke innerhalb bestimmter Fristen und die zwingende Bundeslösung für einen Planungsausgleich von mindestens 20%.

Der Verband argumentiert, die Vorlage würde insgesamt mit den vorgesehenen bodenrechtlichen Zwangsmassnahmen zu einer weiteren Verknappung von Bauland führen und damit die Immobilienpreise anheizen. Das führt bei der jährlich um über 70 000 Personen wachsenden Bevölkerung zu steigenden Wohnkosten, sei es als Grundeigentümer oder als Mieter, und bei der Wirtschaft zu höheren Produktionskosten.



**\*SIMON HUBACHER**

Der ehemalige Journalist arbeitet heute als Kommunikationsberater. Er ist redaktioneller Mitarbeiter der Immobilia.



**\*IVO CATHOMEN**

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

ANZEIGE

**EINZAHLUNGSSCHEINE.CH**  
Einzahlungsscheine für Mietzinsinkasso

# PROJEKT #2



**officeatwork-Lösung**  
für Vebege Services AG,  
Dietikon, umgesetzt  
und implementiert von  
Aandarta

« Neues Logo – neue Ordnung. Der Relaunch unseres Firmenauftritts war der ideale Zeitpunkt, System in unsere Vorlagen zu bringen. In officeatwork haben wir das richtige Produkt, in Aandarta den idealen Partner gefunden. »

Vincenz Oppliger, Leiter Qualitäts- und Umweltmanagement,  
Vebege Services AG, Dietikon

## **Aandarta – für effiziente Softwarelösungen im Bereich Enterprise Document Creation**

Ein innovatives Produkt ist das eine.  
Optimierte Anwenderlösungen und  
konzeptionelle Leistungen das andere.  
Genau das bieten wir: mit Abalmmo,  
**officeatwork** und Dienstleistungen,  
die echten Mehrwert bringen.

Für mehr Qualität, mehr Sicherheit und  
wertvolle Kosten- und Zeitersparnisse.

**Intelligent massgeschneidert.**

Mehr zu  
PROJEKT #2  
[aandarta.ch](http://aandarta.ch)



  
**Aandarta**  
IMMOBILIEN • SOFTWARE • BERATUNG

Ihr Integrationspartner für  


# Eine weitere Neid-Initiative

Mitte Februar werden die Unterschriften für die Volksinitiative einer Erbschaftssteuerreform bei der Bundeskanzlei eingereicht. Damit kommt es zu einer Volksabstimmung. Die Initiative ist ein neuerlicher Angriff von Links-Grün auf das Eigentum – und auf die kantonale Souveränität.



«Du wirst uns fehlen – deine Hinterlassenschaft auch.» (Bild: designritter / photocase.com).

IVO CATHOMEN •

**UMVERTEILUNG VON OBEN NACH UNTEN.** Die Initiative «Millionen-Erbschaften besteuern für unsere AHV (Erbschaftssteuerreform)» kommt zustande. Gemäss den Initianten EVP, SP, Gewerkschaften und Grüne wurden über 120 000 gültige Unterschriften gesammelt. Sie sollen am 15. Februar bei der Bundeskanzlei eingereicht werden. In böser Vorahnung hatten viele Grundeigentümer noch vor dem Jahreswechsel 2011/2012 ihre Liegenschaften auf die Nachkommen übertragen. Denn sollte die Initiative vom Volk angenommen werden, würde die steuerliche Belastung rückwirkend ab 2012 gelten.

**GERECHTESTE STEUER?** Links-Grün wittert bei ihrem Vorstoss Morgenluft für alles, was sich gegen vermögende Personen, Manager und Konzerne richtet. Die Kuh soll gemolken werden, um Löcher

zu stopfen und neue Begehrlichkeiten im Ausbau des Sozialstaates zu befriedigen. Um sich eine breite Akzeptanz zu sichern, haben die Initianten Ausnahmen gewährt: kleine und mittlere Vermögen sollen geschont werden, ebenso Ehepartner, Unternehmen und Landwirtschaftsbetriebe im Eigentum des Erblassers. Die Initiative sei eine der gerechtesten Steuern, propagiert das Komitee. Tatsache ist, dass das Ersparte und Erarbeitete der Vorgängergeneration durch diese Reichensteuer zweimal belastet wird – mit dem Verdienst einerseits und beim Erbgang andererseits. Tatsache ist weiter, dass die Kantone ihre Kompetenz an den Bund abtreten müssten. Wir erinnern uns: Die Erbschaftssteuer an direkte Nachkommen wurde in den 1990er-Jahren durch die Kantone nach und nach abgeschafft. Jedes Mal hatten sich die Stimmbürger in den Kantonen mit grossem Mehr für die Abschaffung ausgesprochen.

## UNTERSTÜTZUNG DER KANTONE ERKAUFEN.

Nun soll diese Kompetenz an den Bund übergehen und die Autonomie der Kantone dadurch untergraben werden. Es ist dies eines der Gefechte, das die Linke führt, um den Wettbewerb der Standorte auszuschalten und die Macht in Bundesbern zu konzentrieren. Die Unterstützung der Kantone will sich das Komitee dadurch erkaufen, dass sie einen Drittel der Erträge erhalten. Das passt jenen ins Konzept, die den Steuerwettbewerb bekämpfen, widerspricht aber dem Steuerföderalismus, also der stark ausgeprägten kantonalen und kommunalen Steuerautonomie, schreibt Avenir Suisse dazu. Zur Recht monieren die Gegner dieser neuen Steuer, dass in der Schweiz eine zum Teil stark progressive Vermögenssteuer gelte. Die Erbschaftssteuer sei ein zusätzliches Instrument der Mittelbeschaffung, das dem bestehenden, ohnehin schon komplizierten Steuersystem aufgepfropft würde. Eine Kompensation durch die Abschaffung oder Reduktion etwa der direkten Bundessteuer oder der Vermögensteuer sei nicht vorgesehen.

### EIDG. VOLKSINITIATIVE «MILLIONEN-ERBSCHAFTEN BESTEUERN FÜR UNSERE AHV (ERBSCHAFTSSTEUERREFORM)»

- Die AHV wird neu auch aus den Erträgen einer Erbschafts- und Schenkungssteuer finanziert (Ergänzung von Art. 112 BV)
- Die Kompetenz, Erbschafts- und Schenkungssteuern zu erheben, geht von den Kantonen auf den Bund über (neuer Art. 129a BV). Die Kantone werden dafür entschädigt, indem sie 1/3 des Ertrages erhalten.
- 2/3 der Steuereinnahmen gehen zweckgebunden an die AHV.
- Besteuert wird der Nachlass von natürlichen Personen, die ihren letzten Wohnsitz in der Schweiz hatten oder bei denen der Erbgang in der Schweiz eröffnet worden ist, nicht die einzelnen Erben. Die Schenkungssteuer wird beim Schenkgeber erhoben.
- Hohe Freibeträge sorgen dafür, dass der Mittelstand nicht belastet wird:
- Allgemeiner Freibetrag: CHF 2 Mio.
- Freibetrag für Gelegenheitsgeschenke: 200 000 CHF pro Jahr und beschenkte Person.
- Zuwendungen an Ehepartner / registrierten Partner sowie an steuerbefreite juristische Personen sind steuerfrei.
- Die Steuer wird mit einem einheitlichen Satz von 20% ausgestaltet.
- Gehört zum Nachlass oder zur Schenkung ein Unternehmen oder ein Landwirtschaftsbetrieb, werden bei der Bewertung und beim Steuersatz erhebliche Erleichterungen gewährt, um deren Bestand und die Arbeitsplätze nicht zu gefährden.

ANZEIGE

[www.visualisierung.ch](http://www.visualisierung.ch)

**BERN**

**KOMITEE BEKÄMPFT DEN ENERGIEPOLITISCHEN ALLEINGANG**

Am 3. März 2013 stimmen die Bernerinnen und Berner über die Initiative «Bern erneuerbar» und den inhaltlich nahezu identischen Gegenvorschlag ab. Ein breit abgestütztes Komitee setzt sich dabei für ein doppeltes Nein ein. Seine Mitglieder aus Wirtschaft und Politik wehren sich gegen den aus beiden Vorlagen resultierenden Sanierungszwang und gegen einen energiepolitischen Alleingang des Kantons

Bern. Beide Vorlagen wollen ein schweizweit einzigartiges Verbot von Öl- und Erdgasheizungen auf Verfassungsstufe durchsetzen und gleichzeitig die Produktion sowie den Kauf und Verkauf von Strom, der nicht aus erneuerbaren Energiequellen stammt, verbieten.

**LUZERN**

**REGIERUNG KÄMPFT GEGEN DENKMALPFLEGE**

Der Luzerner Regierungsrat reicht gegen die Unterschutzstellung der Zentral- und

Hochschulbibliothek (ZHB) in Luzern Beschwerde ein, wie die «Neue Luzerner Zeitung» berichtet. Anfang Jahr hatte die dem Bildungsdepartement zugeordnete Dienststelle Hochschulbildung und Kultur das Gebäude unter Denkmalschutz gestellt. 2010 hatte der Kantonsrat Pläne der Regierung gutgeheissen, die ZHB zu sanieren. Doch 2011 und 2012 verwarf er diesen Plan wieder: Er forderte mit Vorstössen den Abbruch des Gebäudes und einen grösseren Neubau, in dem die Bibliothek und auch das Kantonsgericht Platz finden sollen. Der



Kantonsrat tat dies im Wissen, dass die Stadt den Abriss der ZHB und die Errichtung eines grösser dimensionierten Neubaus ablehnt und dass das Gebäude als schutzwürdig gilt. Die Dienststelle Hochschulbildung und Kultur war bei der Unterschutzstellung einem Antrag der Denkmalkommission gefolgt.

ANZEIGE



**Universität  
Zürich** UZH

**Institut für Banking und Finance – CUREM**

## Weiterbildungen Urban & Real Estate Management

**Master of Advanced Studies in Real Estate (18 Monate, berufsbegleitend)**

Fundiertes Wissen und innovative Denkanstösse für ambitionierte Fach- und Führungskräfte der Immobilienbranche.

**Module:** Ökonomie, Recht, Architektur, Finance, Operatives und Strategisches Immobilienmanagement.

**Beginn:** 3. März 2014, Anmeldeschluss: 31. Dezember 2013

**Kompaktkurse**

- NEU: **Urban Psychology – Erleben und Verhalten in der gebauten Umwelt**, 4 Tage, März 2013
- **Grundlagen der Immobilienbewertung**, 4 Tage, Mai 2013
- **Immobilien Portfolio- und Assetmanagement**, 6 Tage, Juni/Juli 2013
- **Urban Management – angewandte Raumökonomie**, 6 Tage, August/September 2013
- **Indirekte Immobilienanlagen**, 4 Tage, Oktober 2013

**ANMELDESCHLUSS  
IMMOBILIENBEWERTUNG:**

04. April 2013

Informationen und Anmeldung:  
Center for Urban & Real Estate Management (CUREM)  
Tel. 044 208 99 99 oder [www.bf.uzh.ch/curem](http://www.bf.uzh.ch/curem)

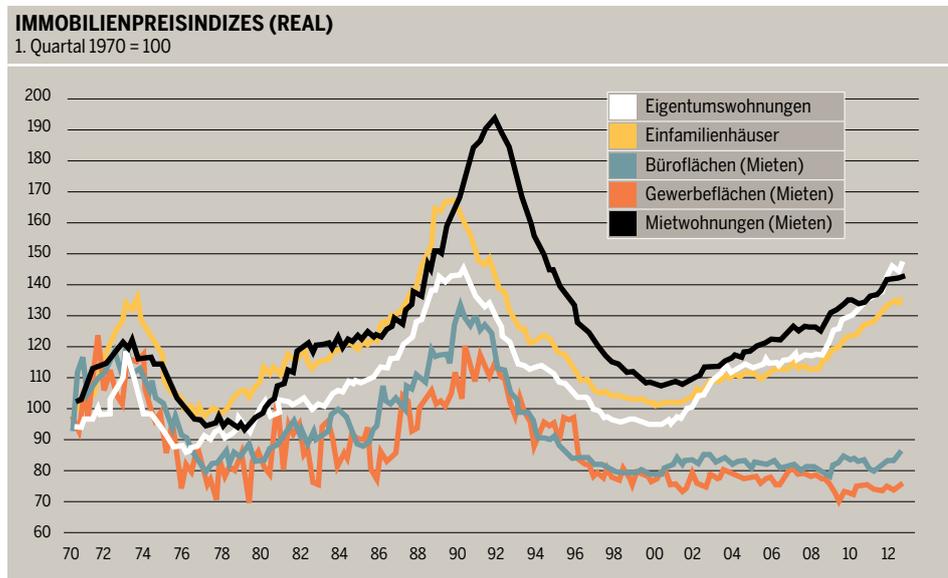


the mark of  
property  
professionalism  
worldwide



# Zinsen bleiben bestimmend

Noch profitiert der Schweizer Immobilienmarkt von vorteilhaften Marktbedingungen. Aber der Wind wird langsam rauer. Teilweise zu hohe Immobilienbewertungen, eine starke Angebotsausdehnung sowie regulatorische Eingriffe werden 2013 Sand ins Getriebe streuen.



Quelle: Wüest und Partner, UBS

**RED. ●** **KORREKTUREN ABSEHBAR.** Die Preise für Wohnimmobilien klettern unermüdlich weiter und erreichen laufend neue Höchststände. Der nunmehr seit 15 Jahren anhaltende Aufwärtstrend hinterlässt aber auf dem Immobilienmarkt zunehmend seine Spuren. So baut sich in den stark wachsenden Wirtschaftszentren des Landes sowohl bei Eigenheimen als auch bei Mehrfamilienhäusern ein zunehmendes Korrekturpotenzial auf. Ein Preisrückgang ist im aktuellen Umfeld, das durch andauernd tiefe Zinsen geprägt ist, vorerst aber nicht in Sichtweite. Entsprechend rechnet UBS CIO Wealth Management Research auch 2013 mit einem weiteren Preisanstieg von schweizweit durchschnittlich 3,0% bei Eigentumswohnungen und von 2,5% bei Einfamilienhäusern.

steigt auch der Druck auf Gesetzgeber und Aufsichtsbehörden, den Markt stärker zu regulieren. So wurden 2012 neue Richtlinien betreffend Mindestanforderungen bei Hypothekendarfinanzierungen erlassen. Auch in der breiten Bevölkerung lösten die vielen Bauvorhaben in den Tourismusgebieten ein Unbehagen aus, das in der Annahme der Zweitwohnungsinitiative gipfelte. Deren Umsetzung fordert Behörden und Gerichte heraus und wird Immobilieneigentümer noch über Jahre verunsichern. Weiter ist der Abstimmungskampf zur Revision des Raumplanungsgesetzes (Volksabstimmung März 2013) lanciert. Zwar sind Eingriffe in die Eigentumsrechte immer stark umstritten, doch das neue Gesetz wird gemäss UBS CIO Wealth Management Research nur geringe Auswirkungen auf Boden- und Immobilienpreise haben.

zierungsbedingungen machen sich auch auf dem Markt für Geschäftsimmobilien durch immer höhere Preise bemerkbar. Allerdings dürften die hohen Kapitalgewinne der letzten Jahre der Vergangenheit angehören. Das Überangebot bei Büroflächen wird 2013 das dominierende Thema sein. Projektpromotoren werden sich in Zürich, Bern und insbesondere in Basel auf eine anspruchsvollere Flächenvermarktung einstellen müssen.

Bei Einkaufszentren droht eine ähnliche Entwicklung, falls alle geplanten Projekte verwirklicht werden. 2012 erforderte der Wettbewerb mit dem benachbarten Ausland Preiskonzessionen, und die Detailhandelsumsätze verzeichneten den stärksten Einbruch seit 20 Jahren. Im laufenden Jahr dürfte die Abwärtsbewegung der Detailhandelsumsätze gestoppt und unter anderem durch die steigende Gesamtnachfrage aufgrund der Immigration ertragsmässig kompensiert werden.

**FEUERWERK BEI IMMOBILIENAKTIEN UND -FONDS VORBEI.** Bei börsennotierten Immobilien dürfte das Jahr 2013 relativ unspektakulär verlaufen. Da die Zinsen kaum noch weiter fallen können, nimmt die Chance für Kapitalgewinne stark ab. Das Augenmerk wird auf der Erhöhung der Mieteinnahmen liegen. Damit werden sich Immobilienaktien kaum besser als der Aktiengesamtmarkt entwickeln. Bei Immobilienfonds kommt die im historischen Kontext sehr hohe Bewertung hinzu. Trotz weiterhin robuster Dividendenrendite bieten sich Gewinnmitnahmen an. ●

Quelle: UBS CIO Wealth Management Research: «UBS Outlook Schweiz», 1. Quartal 2013.

**IMMOBILIENBOOM SOLL GEDÄMPFT WERDEN.** Mit dem Boom auf dem Immobilienmarkt

**UNGEBREMSTE FLÄCHENAUSDEHNUNG BEI GESCHÄFTSIMMOBILIEN.** Die attraktiven Finan-

ANZEIGE



Ihr kompetenter Partner für Ihre Anlageobjekte!

Unsere Kompetenzen im Verkauf:

Verkauf von Anlageobjekten / Transaktionsmanagement / Suche von Renditegesellschaften



www.markstein.ch

SCHWEIZ

**GRÜNDUNGEN  
AUF HOHEM  
NIVEAU STABIL**

Gemäss Schätzungen des Schweizerischen Gläubigerverbandes Creditreform wird die Zahl der Firmenneueintragen im Jahr 2012 auf rund 39400 zu stehen kommen, was etwa 0,7% unter dem Vorjahr liegt. Etwa 29000 Firmen dürften gelöscht worden sein. Dies sind 2,5% mehr als 2011. Unter dem Strich resultiert ein Nettowachstum von 10000 Firmen, was einem Rückgang gegenüber dem Vorjahr um rund 1000 Firmen entspricht. Ein ähnliches Bild zeigt sich bei den Firmenkonkursen: Während sich die Konkurse infolge Überschuldung auf rund 4600 Firmen belaufen (-2%), ist bei den Konkursöffnungen aufgrund Art. 731b OR (Mängel in der Organisation) mit einem Plus von 20% auf 2350 Firmen zu rechnen.

**PREISANSTIEG  
VON EIGENTUMS-  
WOHNUNGEN**

Im 4. Quartal 2012 sind die Preise für Eigentumswohnungen (EWG) erneut gestiegen. Der Anstieg ist im unteren und mittleren Segment mit 2,4% bzw. 2,6% deutlich stärker als im gehobenen Segment (0,4%). Dies hat die quartalsweise Erhebung von Fahrländer Partner für neu erstellte Objekte ergeben. Am stärksten haben die Preise in der Region Mittelland und im Alpenraum zugelegt, wo Preissteigerungen von über 4,0% zu beobachten sind. Einzig in der Südschweiz sind die Preise gesunken. Im Gegensatz dazu ist bei den Einfamilienhäusern (EFH) eine Seitwärtstendenz festzustellen. Die landesweiten Preise haben sich in diesem

Segment mit +0,2% nur leicht positiv entwickelt. In den Regionen Genfersee, Jura und Basel sind die Preise im mittleren Segment sogar gesunken, in der Region Basel bereits zum zweiten Mal in Folge. Auch gegenüber dem Vorjahresquartal ist der landesweite Preisanstieg bei den mittleren EWG (9,5%) höher als bei den mittleren EFH (4,5%). Im Jahresvergleich legen sowohl die EWG- als auch die EFH-Preise in der Region Zürich am stärksten zu (11,5% bzw. 6,0%).



**ANSTIEG DER  
MIETPREISE**

Gemäss dem Homegate-Angebotsmietindex sind die Angebotsmieten im Jahr 2012 gesamtschweizerisch um 1,2% (2011: 1,8%) gestiegen. Zwischen den Grössensegmenten waren nur geringe Unterschiede festzustellen: Angebotsmieten für kleine Wohnungen stiegen um 1,1%, jene für grosse und neue Wohnungen um 1,3%. In den Regionen Zürich (+1,2%, im Vorjahr: 2,1%), Bern (1,6% geg. 2,3%) und Zentralschweiz (0,9% geg. 2,8%) fiel der Anstieg deutlich geringer aus als im Jahr 2011. Auch im Tessin zeigt sich eine Abflachung des Preisanstiegs von 2,4% im Jahr 2011 auf 2,2%. Eine gegenläufige Entwicklung ist in den Regionen Basel, Ostschweiz und Arc Lémanique feststellbar. In der Region Basel war die Entwicklung der Angebotsmieten im Jahr 2011 mit -0,2% rückläufig. Im Jahr 2012 er-

gibt sich dann ein Anstieg von 0,8%. Die Region Ostschweiz verzeichnete im Jahr 2011 einen Anstieg von 0,9%, im Jahr 2012 einen von 1,7%. In der volatilen Region Arc Lémanique belief sich der Anstieg 2012 auf 2,4% geg. 0,8% im Vorjahr.

**«DIE STADT ZÜRICH  
WEITER DENKEN»**

Das Amt für Städtebau hat zehn Leitsätze zur Nachhaltigkeit formuliert. Sie geben den Rahmen für künftige Planungsprojekte vor. Die neue Publikation «Weiter» erläutert diese Leitsätze anhand

von Projektbeispielen. Die Leitsätze verlangen, dass unterschiedliche Sichtweisen in die Stadtentwicklung einfließen, dass Prozesse transparent sind, standortgerechte Nutzungen gefunden und lebendige Stadtteile gepflegt werden und dass eine Stadt mit eigener Identität erhalten bleibt. Ziel ist eine qualitätsvolle Verdichtung, eine stadtverträgliche Mobilität, hochwertige Aussenräume, eine gelebte Baukultur und umweltverträgliche Energienutzungen.

Hochbaudepartement der Stadt Zürich, Amt für Städtebau (Hrsg.): «Weiter. 10 Leitsätze zur Nachhaltigkeit im Städtebau in Zürich – 10 Projekte». 25 CHF, ISBN 978-3-905384-15-4.

ANZEIGE

www.immoexpobasel.ch

**IMMOEXPO  
BASEL 2013**

Die Messe rund ums Eigenheim

15.-17. März  
Messe Basel, Halle 4.1

Medienpartner Patronat Hauptsponsor

**KMU SIND ZUVERSICHTLICHER**



Die Unternehmensfinanzierung in der Schweiz ist zurzeit kaum beeinträchtigt. Dies ergab eine Umfrage im November 2012 bei 1002 Unternehmen im Auftrag des Staatssekretariats für Wirtschaft Seco. Der Kreditmarkt für kleine und mittlere Unternehmen (KMU) funktioniert. Zudem

blicken die KMU, die über einen Bankkredit verfügen, heute optimistischer in die Zukunft als noch vor zwei Jahren. Sie rechnen in den nächsten zwei bis drei Jahren grossmehrerheitlich mit steigenden Umsätzen. 65% der KMU verfügen über keinen Bankkredit und arbeiten ausschliesslich mit Eigenmitteln oder greifen auf eine andere externe Finanzierung wie zum Beispiel Darlehen von Dritten zurück. 50% der Unternehmen, die in den letzten zwölf Monaten Finanzierungsbedarf hatten, finden, dass sich die Finanzierungsbedingungen im letzten Jahr generell verschlechtert

haben. Die Verschlechterung zeigt sich dabei insbesondere beim Umfang der Darlehen und Kreditrahmen, den geforderten Garantien sowie den weiteren Finanzierungskosten. 14% der befragten KMU melden einen Beschäftigungsrückgang und 32% einen Umsatzrückgang in den letzten 12 Monaten. Gleichzeitig verzeichnen 19% ein Beschäftigungswachstum und 30% ein Umsatzwachstum.

**ZÜRICH STELLT TRANSAKTIONS-DATEN INS NETZ**

Auf der Grundlage der notariell beurkundeten Handänderungen bietet das Statistische Amt des Kantons Zürich seit kurzem auf seiner Website kostenlos eine neue Applikation an. Sie gibt mit wenigen Mausklicks detailliert Einblick, wie viel im Kanton Zürich für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen bezahlt wurde. Zwar verfügt der Kanton über relativ wenige Informationen pro Objekt. Dafür umfasst die zugrunde liegende Handänderungsstatistik sämtliche Immobilientransaktionen. Über den Link «Interaktive Tools» gelangt man zur App zu den gegenwärtigen Preisen. Diese lassen sich über eine Maske nach Region, Gemeinde oder Stadtquartier sowie nach Grösse, Alter und Lage filtern. Letztere basiert auf den Lageklassen der kommunalen Steuerämter.

[www.statistik.zh.ch](http://www.statistik.zh.ch)



**UNTERNEHMUNGEN**

**LIVIT AUF WACHSTUMSKURS INS JUBILÄUMSJAHR**

Das Immobilien-Dienstleistungsunternehmen Livit blickt erneut auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr zurück. Nebst dem kontinuierlichen Ausbau der Bewirtschaftungsmandate im Allgemeinen prägten im Jahr 2012 insbesondere zwei Erfolge das nachhaltige Wachstum des Unternehmens: die geglückte Implementierung des Property Managements für die Pensionskasse des Bundes, Publica, sowie die Akquisition des Immobilienportfolios der Swiss Re, das seit Anfang Januar 2013 bewirtschaftet wird. Livit erzielte im vergangenen Jahr einen Umsatz von 70 Mio. CHF, der aktuelle Bestand der betreuten Mietverträge beläuft sich auch rund 120 000.



Andreas Ingold, Vorsitzender der Geschäftsleitung, und Dieter Sommer, Leiter Bewirtschaftung.

**HOMEGATE WEITER AUF ERFOLGSKURS**

Auch im vergangenen Jahr konnte das grösste Schweizer Immobilienportal seine Marktführerschaft weiter ausbauen. Gemäss NET-Matrix surften 12,6% mehr Besucher auf der Webseite als im Jahr 2011. Insgesamt wurden über 57 Mio. Visits auf der Immobilienplattform registriert. Damit lag Homegate im vergangenen Jahr im Durchschnitt auf Platz 17 der Top-20 der Schweizer Websites.

ANZEIGE

Für alle, die grosse Pläne haben.

St.Gallen  
22.–24. März 2013

Eintritt frei  
[www.immomesse.ch](http://www.immomesse.ch)



Aber nicht nur der Desktop-Traffic entwickelte sich positiv. Die Zugriffe via Smartphone und Tablet belaufen sich gemäss Google Analytics auf knapp 21 Mio. Das Immobilienportal beschäftigt derzeit 50 Mitarbeiter, die sich aus diversen Spezialisten der Bereiche Immobilien, Finanzieren, Versichern, Umziehen und Wohnen zusammensetzen.

## BETTERHOMES SCHWEIZ KNACHT DIE MILLIARDENGRENZE



Der Immobilienvermittler Betterhomes steigerte die Anzahl der Vermittlungen im Heimmarkt Schweiz auf 1654 Transaktionen mit einem totalen Vermittlungsvolumen von 1107 Mio. CHF. Gegenüber dem Vorjahr steigerte sich Betterhomes Schweiz 2012 um rund 11% und wächst damit seit der Gründung im Jahr 2005 ununterbrochen. Im ersten Halbjahr 2012 betrug die Umsatzsteigerung noch 32%, in der zweiten Jahreshälfte war ein Nachfragerückgang zu verzeichnen. Dies ist gemäss Cyrill Lanz, Gründer und CEO der Betterhomes-Gruppe (Bild), einerseits auf die strengeren Regelungen für die Hypothekarvergabe, andererseits auf die steigende Preissensitivität von Kaufinteressenten zurückzuführen. Betterhomes zählt mit über

2300 aktuellen Immobilienangeboten zu den führenden Immobilienvermittlern in der Schweiz. Die Betterhomes AG unterhält nebst dem Hauptsitz in Hurden SZ 10 Niederlassungen sowie einen mobilen Vertrieb mit mehr als 160 Immobilienberatern in der gesamten Schweiz.

## EIN FAMILY OFFICE FÜR IMMOBILIEN

Akteure aus der Finanzbranche haben im August vergangenen Jahres die Property One Partners AG mit Sitz Zürich gegründet. Mitte Januar 2013 hat sich das Unternehmen einer breiteren Öffentlichkeit vorgestellt. Die Unternehmung fokussiert sich auf Transaktionen im gehobenen Immobiliensektor. Das geographische Einzugsgebiet umfasst den Raum Zugersee, Zürichsee und angrenzende Gebiete. Zudem bestehen gute Kontakte in die Region Engadin. Einer der Hauptinvestoren ist Urs Wietlisbach, Mitgründer des Zuger Vermögensverwalters Partners Group. Den Verwaltungsrat präsidiert Claudio Möhr.



von links nach rechts: Claudio Möhr, VRP, Tobias Ackermann, Partner, Roman Oberholzer, Partner, Kevin Hinder, Partner und VR, Nick Pfau, Partner und VR, Urs Wietlisbach, Investor.



MINERGIE®  
FACHPARTNER

## TK 3000 AG HYGIENEPARTNER FÜR KOMFORTLÜFTUNGEN IN MINERGIE-BAUTEN...

... vom Hygienekonzept über die Erstreinigung und Inbetriebnahme bis hin zu Wartung und Unterhalt. Die Broschüre zum Thema Minergie finden Sie auf unserer Homepage.

[tk3000ag.ch](http://tk3000ag.ch) Ein Mitglied der Walter Meier Gruppe



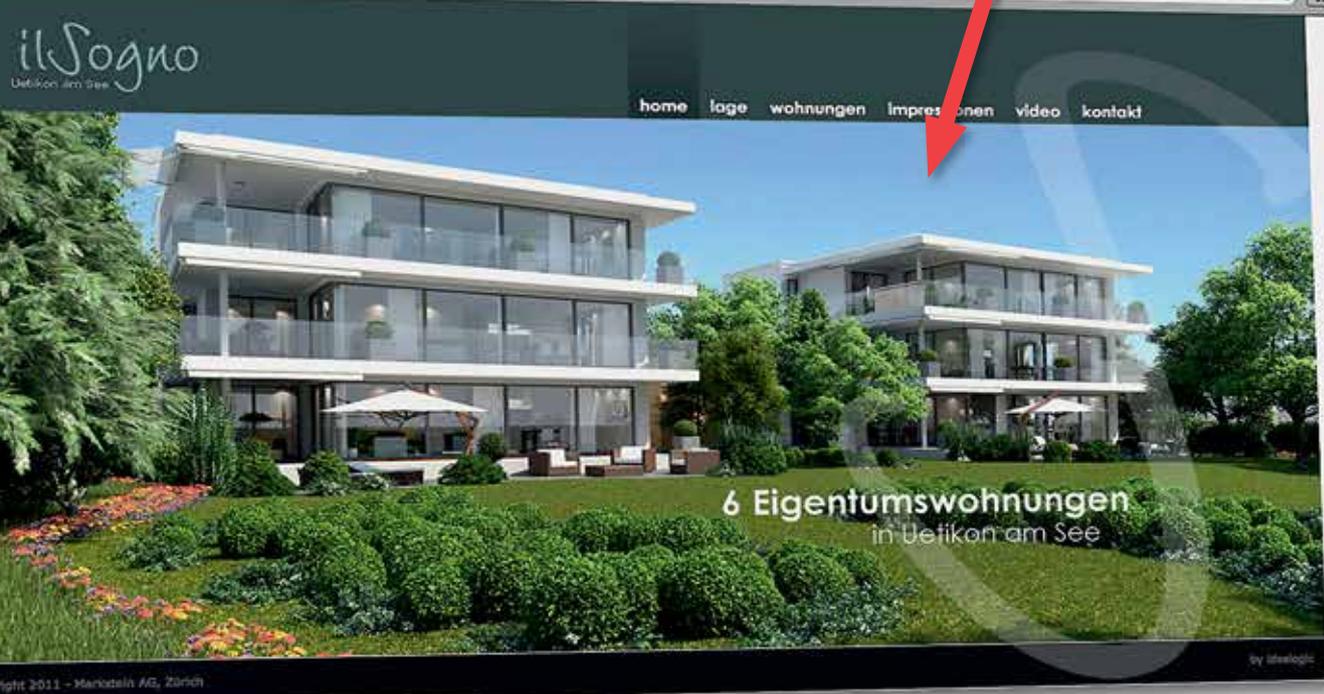
## GRATIS-CHECK-UP

Gerne prüfen wir gratis und unverbindlich den Zustand Ihrer Lüftungssysteme.  
[0800 853 855 - tk3000ag.ch/check-up](http://0800.853.855-tk3000ag.ch/check-up)

TK 3000 AG  
LÜFTUNGSHYGIENE

Präsentieren Sie Ihr Bauobjekt in bestem Licht. Die 3D-Visualisierungen lassen sich optimal in eine Verkaufs-/ Vermietungsdokumentation oder Projektwebseite einbinden.  
[www.myhomegate.ch/3d](http://www.myhomegate.ch/3d)

Arbeiten Ansicht Chronik Lesezeichen Extras Fenster Hilfe  
ikon am See  
il Sogno - Uetikon am See  
ilSogno.ch/index2.php?pid=home



Copyright 2011 - Maridale AG, Zürich



**3D Visualisierungen**  
**Attraktive Einblicke in**  
**Ihre Immobilie.**

**X homegate.ch**  
Das Immobilienportal



**PERSONEN**

**WALDE & PARTNER  
ERWEITERT GE-  
SCHÄFTSLEITUNG**

Die Walde & Partner Immobilien AG, Zollikon, hat per 1. Januar 2013 Thomas Moser (31) als Leiter Anlageimmobilien und Jörg Janser (39) als Leiter Akquisition in die Geschäftsleitung berufen. Thomas Moser hat bei Walde & Partner den Bereich Anlageimmobilien mit entwickelt und im Oktober 2012 dessen Leitung übernommen. Jörg Janser war früher schon bei Walde & Partner tätig, zuletzt jedoch in der Akquisition und im Verkauf von Renditeliegenschaften in einem anderen Zürcher Immobilienunternehmen.



Thomas Moser und Jörg Janser.

**NEUER PARTNER DER  
SWISS VALUATION  
GROUP**



Die Swiss Valuation Group AG, die gesamtschweizerische Bewertungsgesellschaft für Immobilien, hat per 1. Januar 2013 die Geschäftsleitung mit Mario Del Puppo als neuem Partner für die Regionen Zürich und Zentralschweiz verstärkt. Mario Del Puppo wird zusammen mit Barbara Weber das Unternehmen im Grossraum Zürich leiten.

**PROJEKTE**

**ARBONER ENERGIE-  
PREIS GEHT AN  
IMPLENIA**

Arbon prämiert alle zwei Jahre «besondere Leistungen im Energiebereich» mit dem städtischen Energiepreis. Implemia erhielt die Auszeichnung für die neue Überbauung Rosengarten. Im Rahmen der Feier unterstrich Stadtrat Reto Stäheli den städtebaulichen Stellenwert des neuen Zentrums mit über 70 Wohnungen, Büros und einem Einkaufszentrum. Das vom Architekt Max Dudler konzipierte und Ende März 2012 vor dem vereinbarten Termin fertiggestellte Projekt ist gleichsam eine «Stadt in der Stadt» zum Wohnen, Arbeiten und Einkaufen. Implemia hat für dieses Projekt den selbst entwickelten Nachhaltigkeitsstandard GeNaB (Gesamtbewertung Nachhaltiges Bauen) angewandt.

**PLÄNE FÜR «DES  
ALPES INTERLAKEN»  
WERDEN KONKRET**

Der Gemeinderat von Interlaken hat in Zusammenarbeit mit der HRS Real Estate AG und der Frutiger AG die Planung für das «Des Alpes-Areal» erarbeitet. Vorgesehen sind der Bau eines neuen Hotels mit Einbezug des bestehenden Restaurants «Des Alpes» sowie eine Wohnüberbauung. Die Projektunterlagen lagen bis Anfang Februar öffentlich auf. 2009 hatte die Gemeinde Interlaken gestützt auf einen Investorenwettbewerb eine Vereinbarung mit der HRS Real Estate AG über die Entwicklung des Areals abgeschlossen. Zusammen mit der Frutiger AG und der Gemeinde hat die Projektentwicklerin die Pläne für die Überbauung ausgearbeitet. Diese wur-

den 2010 der Öffentlichkeit zur Mitwirkung unterbreitet und anschliessend vom Kanton vorgeprüft. Nach dem Auflageverfahren wird der Grosse Gemeinderat im Juli 2013 über die Vorlage entscheiden, eine allfällige Volksabstimmung soll voraussichtlich im September 2013 stattfinden. Der Baubeginn ist für Ende 2014 vorgesehen. Die Eröffnung des Hotels könnte im Herbst 2016 erfolgen.



Visualisierung des künftigen Hotels Des Alpes Interlaken.

**VERMARKTUNGS-  
START NEUGRÜEN  
IN MELLIGEN**

In Melligen AG entsteht die grösste Wohnsiedlung der Schweiz nach den Standards Minergie-P-Eco und Minergie-A sowie nach dem Gütesiegel Greenproperty Gold. Die

Wohnüberbauung Neugrüen umfasst 198 Wohneinheiten mit 2.5- bis 4.5-Zimmer-Wohnungen und Reihenhäuser sowie 2600m2 Gewerbefläche. Am 1. Februar hat die offizielle Vermarktung der Mietwohnungen und Mietreihenhäuser begonnen. Neugrüen ist im Sommer 2014 bezugsbereit.

www.neugrüen.ch



**VERANSTALTUNGEN**

**PODIUMSDISKUSSION  
DES SWISS REAL  
ESTATE INSTITUTES**

Am Donnerstag, 28. Februar 2013, findet an der HWZ Hochschule für Wirtschaft Zürich eine Podiumsdiskussion zum Thema «Ausweitung der Geldmenge: Chance oder Risiko für die Immobilienbranche?» statt. Folgen-

ANZEIGE

de Persönlichkeiten aus Politik und Wirtschaft diskutieren unter der Moderation von Reto Lipp: Dr. Christoph Caviezel, CEO Mobimo Holding AG, Luzern; Jan Eckert, CEO Schweiz, Jones Lang LaSalle AG, Zürich; Martin Neff, Chefökonom, Credit Suisse AG, Zürich und Prof. Dr. Bertrand Rime, Leiter Finanzstabilität, Schweizerische Nationalbank, Bern.

Anmeldung unter [www.swissrei.ch/podium](http://www.swissrei.ch/podium).

### FACHTAGUNG ECO-BAU 2013 IN LUZERN

Ein Gebäude mit guten Tages-

lichtverhältnissen, wenig Beeinträchtigung durch Lärm, Strahlung oder Schadstoffen weist eine hohe gesundheitliche Performance auf. Doch wie können die verschiedenen Aspekte unter einen Hut gebracht werden? An der Fachtagung «eco-bau 2013» mit Fokus auf Gesundheit und Gebäude referieren am 22. März 2013 im Conference Center des Verkehrshauses Luzern Fachexperten, Architekten und Bauherren über neue Erkenntnisse, vorbildliche Beispiele und praktische Erfahrungen.

[www.eco-bau.ch](http://www.eco-bau.ch)

### PLANUNGSSEMINAR MINERGIE

An insgesamt drei Daten (11./12. April, 7./8. Mai und 5./6. September 2013) informieren Experten Bau- und Immobilienfachleute in zweitägigen «Planungsseminaren Minergie-P, Minergie-A, Plusenergie-Gebäude» in Luzern, St. Gallen und Bern über Aspekte des energieeffizienten Bauens.

[www.holzenergie.ch](http://www.holzenergie.ch); [www.energie-cluster.ch](http://www.energie-cluster.ch)

### INTERNATIONAL

#### NEUE KLAGE GEGEN JP MORGAN

Die grösste US-Bank, JP Morgan, sieht sich bereits mit der dritten Klage wegen umstrittener Hypothekengeschäfte konfrontiert. JP Morgan sei für falsche Angaben bei dem Verkauf von mit Hypotheken gesicherten Wertpapieren im Volumen von 2,2 Mrd. USD verantwortlich, die zum Zusammenbruch dreier Genossenschaftsbanken geführt hätten. Ähnliche Verfahren im Zusammenhang mit der Bündelung von Hypothekenkrediten zu Wertpapieren während des Wohnbaubooms in den USA hat die amerikanische Regulierungsbehörde National Credit Union Administration NCUA auch gegen andere Institute wie Goldman Sachs, Barclays, die Royal Bank of Scotland, Credit Suisse und UBS eingeleitet. Entsprechende Forderungen der Behörde gegenüber der Deutschen Bank, der Citigroup und der HSBC wurden auf dem Verhandlungsweg geregelt.

ten Crossrail-Bahn. Die Crossrail-Bahn soll 2018 ihre ersten Passagiere befördern. Zum existierenden U-Bahn-Netz sollen dadurch neue Verbindungen und mehr Kapazitäten geschaffen werden. Allein unter Zentral- und Südostlondon sollen 21 km neue Tunnel entstehen. Insgesamt soll das Netz im Endausbau 117 km lang sein und 37 Haltestellen umfassen, von denen acht neu gebaut werden. Die Regierung von Premierminister David Cameron will 15 Mrd. GBP in das Projekt investieren. Schon jetzt schafft das Projekt dringend benötigte Jobs in der Londoner Baubranche, die unter der schwachen Konjunktur leidet. Der Wert von Immobilien nahe den neuen Haltestellen ist bereits in die Höhe geschossen.

#### USA VERSCHÄRFEN REGELN

Mehr als fünf Jahre nach dem Zusammenbruch des Immobilienmarktes verschärfen die USA die Regeln für das Hypothekengeschäft. Banken werden dazu verpflichtet, die Kreditwürdigkeit ihrer Kunden genau zu überprüfen. Inskünftig sollen Einkommen, Schuldenstand und berufliche Position des Antragsstellers vor Abschluss einer Immobilienfinanzierung abgeklärt werden. Die neuen Regeln gehören zu den umstrittensten der Finanzmarktreform von 2010. Kritiker warnen, dass drastische Beschränkungen die Kreditvergabe und den Häusermarkt lähmen könnten.

#### ZUGSTRECKE VERÄNDERT LONDONER IMMOBILIENMARKT

In London graben derzeit Bauarbeiter an der sogenann-

#### FIRMENNACHRICHTEN? FÜHRUNGSWECHSEL? PROJEKTE?

Senden Sie Ihre Mitteilungen mit druckfähigen Bildern für die Veröffentlichung in der *Immobilien* an [info@svit.ch](mailto:info@svit.ch)

ANZEIGE



### Informationsanlass am 22. Februar 2013 Weiterbildungsangebote

**Master of Advanced Studies (MAS)**  
Real Estate Management (Immobilienökonomie)

**Zertifikatslehrgänge (CAS)**  
Immobilienbewertung | Immobilienmanagement | Immobilienplanung

Informieren Sie sich über diese attraktiven Bildungschancen.

FHS St. Gallen, Weiterbildungszentrum, Rosenbergstrasse 59, St. Gallen,  
Telefon +41 71 226 12 50, [weiterbildung@fhs.g.ch](mailto:weiterbildung@fhs.g.ch)

**FHS St. Gallen**  
Hochschule  
für Angewandte Wissenschaften

FHO Fachhochschule Ostschweiz [www.fhsg.ch](http://www.fhsg.ch)

## VON BERUF TERMINATOR

• Arbeitsteilung im Orchester ist etwas Sinnvolles. In perfekter Harmonie ergänzen sich Holz- und Blechbläser, Paukisten und Streicher: Arbeitsteilung im Orchester macht richtig gute Musik. Doch spätestens ab dem Zeitpunkt, wenn zwei Leute versuchen, eine Trompete zu spielen – der eine bläst, der andere drückt die Knöpfe –, wird es schwierig. Stellt sich postwendend die Frage: Wie viel Arbeitsteilung ist eigentlich sinnvoll? Und vor allem: Wie viel Arbeitsteilung geht in einer Kundenbeziehung?

Was wirklich sinnvoll ist, muss individuell entschieden werden und hängt von vielen äusseren Faktoren ab: Besitzverhältnisse, Grösse, Ausrichtung, Markt-Know-how der Mitarbeiter usw. Einige Betriebe trennen Akquisition und Verkauf. Denn die Aufgabe, am Telefon systematisch Kartei-Leichen abzuarbeiten, ist beim Makler nicht gut aufgehoben – und eine Datenbank mit Kundengesuchen zu pflegen, ebenfalls nicht. Tatsächlich kann eine arbeitsteilige Organisation in der Theorie sogar richtig Spass machen, wenn die einzelnen Prozesse richtig definiert und auseinander genommen werden. Hintergrund ist der Gedanke, das eigene Unternehmen erstens nicht von hochqualifizierten Anführern abhängig zu machen, die zweitens potenzielle Wettbewerber darstellen. Am Beispiel des Einkaufs kann die arbeitsteilige Organisation folgende Funktionen umfassen:

- \_ Der Rechercheur: scannt Print- und Online-Medien nach Angeboten auf dem lokalen Immobilienmarkt und erfasst die Adressen, Ansprechpartner und andere wichtige Daten im CRM.
- \_ Der Akquisiteur: ist ein telefonischer «Kontakter», der mit hohem Durchsatz, viel Charme und besten Techniken, Einwänden zu begegnen, ans Werke geht.
- \_ Der Terminator: übernimmt hier. Er besichtigt die Immobilie, holt den Eigentümer auf einer Beziehungsebene ab und vereinbart den Zweitermin im Büro, wo der Auftrag unterzeichnet wird.
- \_ Der «Marketier»: rollt in Abstimmung mit dem Terminator und je nach vereinbarter Leistungsstufe den roten Werbet Teppich aus. Galgen, Exposés, Anzeigen, die Vorbereitung von Besichtigungen: Alles rund um die Vermarktung wird von hier aus gesteuert.
- \_ Der Profiler: trennt Besichtigungstouristen von wirklichen Interessenten, indem er diese am Telefon über Wünsche, Ziele und Budget befragt. Den nächsten Schritt absolviert ...
- \_ Der Terminator II: Besichtigungstermine mit Interessenten, bestenfalls gebündelt – muss hier wirklich ein «richtiger» Verkäufer ans Werk?
- \_ Final Countdown: Die organisatorische «Restabwicklung», Bonitätsprüfung, Unterstützung bei Finanzierung oder Notarvertrag, Provisionsstellung usw. sind klassische Innendienst-tätigkeiten.

### LARS GROSENICK

ist CEO der FlowFact AG und verantwortlich für die Weiterentwicklung und den Vertrieb intelligenter Softwarelösungen für den Immobilienmarkt.



Sicher lässt sich diskutieren, ob die extreme Arbeitsteilung überall sinnvoll ist. Ist Maklerei eher arbeitsteilige Fabrik oder Künstleratelier? Die Wahrheit liegt wie immer irgendwo in der Mitte.

Fest steht: Niemand sollte auf dem vollständigen Prozess sitzen. Es kann auf jeden Fall helfen, die Unternehmensprozesse genau unter die Lupe zu nehmen, niederzuschreiben und nach Opti-

mierungsmöglichkeiten zu suchen. Und mag der Schritt darin bestehen, zwischen 16 und 20 Uhr Teilzeitkräfte für telefonische Termin- und Datenteilpflege zu beschäftigen. •

ANZEIGE

## HÖHERE FACHSCHULE für Anlagenunterhalt und Bewirtschaftung

### Berufsbegleitende Ausbildung

Für Hauswarte mit Praxis als Vorbereitung auf die eidg. Berufsprüfung:

## Hauswarte mit eidg. Fachausweis

(vom BBT anerkannte und geschützte Berufsbezeichnung)

Fächer Gebäudeunterhalt, Gebäudereinigung, Instandhaltung (Heizung, Klima, Sanitär- und Elektroinstallationen, Transportanlagen), Umwelt, Umgebungs- und Gartenarbeit, Chemikalien, Recht, Administration, Personalführung und Rechnungswesen

Schulbeginn **Ende April 2013**

Schulorte **Bern | Chur | Luzern | Olten  
Pfäffikon SZ | Zürich**

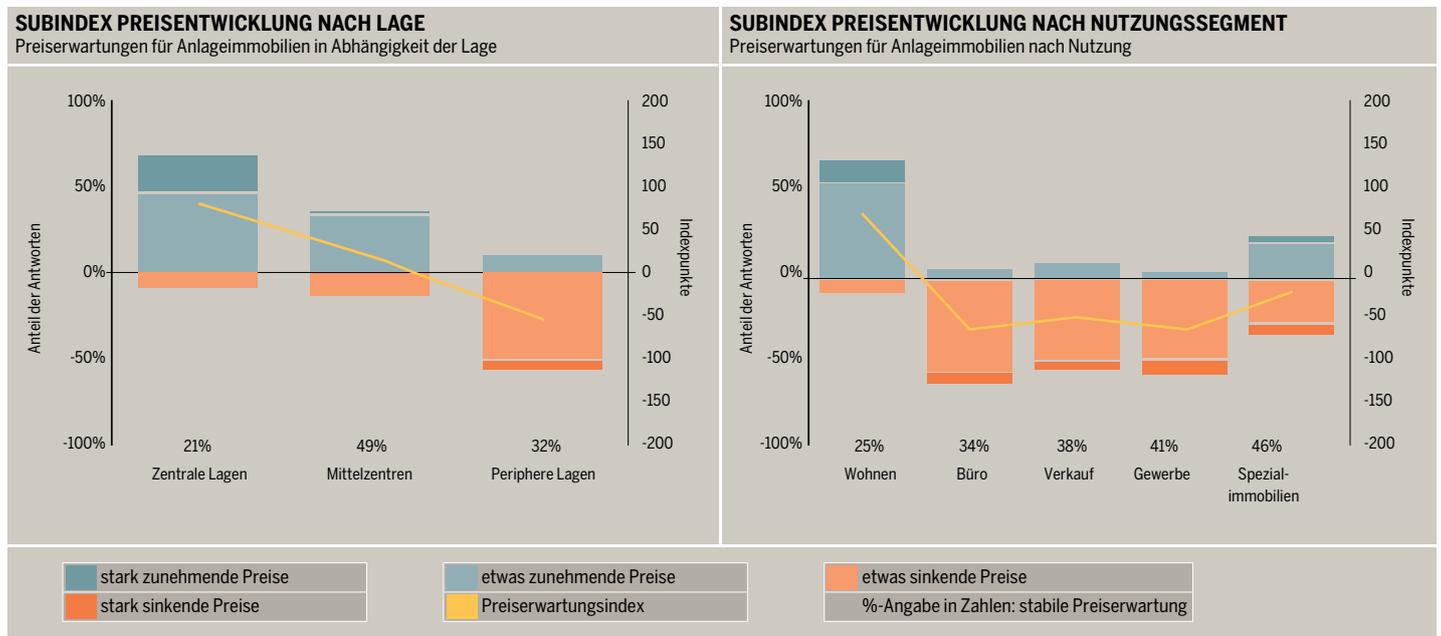
An der Höheren Fachschule erarbeiten Sie zu besten Bedingungen die **eidg. Fachbewilligung für die Desinfektion des Badewassers in Gemeinschaftsbädern**.

### Kursinformationen erhalten Sie beim Schulsekretariat:

Anmeldung und Auskunft: Telefon 055 444 30 36  
**Sekretariat HFS** | Täferenstrasse 16 | 5405 Dättwil  
www.hfs-weiterbildung.ch | info@hfs-weiterbildung.ch

# Lage macht die Stimmung aus

Was erwartet Immobilieninvestoren 2013? Steigen die Preise weiter? Wo liegen die Risiken? Einsteigen, aussteigen oder halten? Der Swiss Real Estate Sentiment Index von KPMG gibt die Antwort: Es kommt darauf an.



Periphere Lagen und gewerbliche Immobilien sind nach Einschätzung von Immobilieninvestoren und -bewertern höheren Risiken einer Preiskorrektur ausgesetzt (Grafiken: KPMG: Swiss Real Estate Sentiment Index 2012).

BEAT SEGER\* •

## UNGEBROCHENES VERTRAUEN IN IMMOBILIEN.

Die Kadenz der Berichte zu möglichen Übertreibungen auf dem schweizerischen Immobilienmarkt hat sich in den vergangenen Monaten merklich erhöht. Hohe Preise und Überhitzungserscheinungen prägen die Titelzeilen, und allenthalben wird auf die Gefahr einer Immobilienblase hingewiesen.

Tatsache ist, dass wir ein weiteres Jahr mit historisch niedrigen Zinsen hinter uns haben und dass das Interesse an Immobilieninvestitionen anhaltend gross ist. Neben den institutionellen Investoren, die Direktanlagen in Immobilien als Alternative zu Anleihen tätigen, ist eine hohe Präsenz privater Investoren auf dem Immobilienanlagemarkt feststellbar. Vor dem Hintergrund der starken Performance der wichtigsten Börsenindizes, die in 2012 durchwegs zwischen rund 15% und über 30% zulegt haben, erstaunt dieses Interesse an Schweizer Immobilienanlagen; deren jährliche Performance in den letzten Jahren bei zwar starken 6,52%<sup>1</sup> lag, aber von der jüngsten Börsenhausse markant in den Schatten gestellt wird. Offensichtlich trauen die Anleger den Chancen im Aktienmarkt weniger, als dass sie dessen Risiken Respekt zollen.

Vor dem Hintergrund der strukturellen Probleme unserer Nachbarländer fehlt der Glaube an eine nachhaltige Lösung aus der Schuldenkrise. Gemäss einer Umfrage der «Sonntagszeitung» bei Schweizer Top-Managern werden die Einflüsse aus der Schuldenkrise in der Eurozone auf Rang eins der Risikoskala gesetzt,

## „Das Risikobewusstsein bei den Investoren steigt.“

gefolgt von Risiken aus der Überbewertung des Schweizer Francs und der zunehmenden Regulierung.<sup>2</sup> Exakt die gleiche Risikogewichtung nahmen die durch KPMG im Rahmen des Swiss Real Estate Sentiment Index 2012<sup>3</sup> befragten institutionellen und professionellen Immobilieninvestoren und -Bewerter vor, die als zusätzliches Top-Risiko mögliche Zahlungsausfälle der Mieter identifizier-

ten. Während die Manager in der möglichen Überhitzung des Immobilienmarktes ein mittleres Risiko orten, sehen die Immobilienspezialisten nur ein geringes Risiko darin, dass die Immobilienwerte in 2013 sinken könnten. Mit einer kurzfristigen Zinswende wird nicht gerechnet und inflationäre oder deflationäre Tendenzen bereiten allen Befragten keine Bauchschmerzen.

**STABILITÄT VOR RENDITE.** Die Volatilität von börsengehandelten Anlagen und der Mix aktueller Risikokomponenten, der bei kotierten Titeln zu abrupten Verwerfungen führen kann, scheinen nicht auf die Gunst der Anleger zu treffen. Diese konzentrieren sich bevorzugt auf Anlagen mit stabilen Erträgen. Dieses Anlageverhalten begünstigt das «Core»-Investitionssegment, das sich durch auf Einkommen und Werterhalt fokussierte Wohn- und Geschäftsliegenschaften mit einer niedrigen Fremdkapitalquote auszeichnet. So herrscht insbesondere in diesem Segment eine hohe Nachfrage, wogegen die Anleger den peripheren Lagen – und dort speziell den qualitativ oder in Bezug auf die Mieterstruktur unterklassigen Objekten – trotz attraktiver Rendite inzwischen teilweise den Rücken gekehrt haben.

Diese scherenartige Entwicklung scheint noch nicht überall im Bewusstsein der Marktteilnehmer angekommen zu sein und birgt die Gefahr, dass Investitionsentscheide vor dem historischen Hintergrund laufend steigender Preise und Werte gefällt werden, während in Teilsegmenten des Immobilienmarktes inzwischen ein gegenläufiger Trend eingesetzt hat. Eine Trendumkehr wird beispielsweise durch die Umfrageteilnehmer des Swiss Real Estate Sentiment Index aufgezeigt, die für den Betrachtungszeitraum der kommenden zwölf Monate für periphere Lagen eine leicht negative Preisentwicklung erwarten und für sämtliche kommerziellen Nutzungssegmente mit eher sinkenden Preisen rechnen.

Haben wir also im angebrochenen Jahr mit dem oft heraufbeschworenen Platzen einer Immobilienblase zu rechnen? Für den institutionellen Immobilienanlagemarkt kann diesbezüglich Entwarnung gegeben werden, denn es fehlen wesentliche, für den Aufbau einer Blase notwendige Ingredienzien: die Spekulation und der irrationale Überschwang. Die beobachteten Preisanstiege sind in erster Linie nachfragegetrieben und gründen auf demografischen Fundamentaldaten und einem historisch niedrigen Zinsumfeld, das selbst bei tiefen Ankaufsrenditen noch angemessene Eigenkapitalrenditen ermöglicht. Identische Einflussfaktoren haben über die letzten

Jahre auch das Wohneigentum vorangetrieben. Während rund 30% der Umfrageteilnehmer des Sentiment-Index angeben, aktuell keine weiteren Investitionen zu tätigen, scheint der Trend zum Wohneigentum ungebrochen. In diesem Zusammenhang kann der geplante Einsatz des antizyklischen Kapitalpuffers einen entscheidenden Einfluss haben.

**RISIKONEIGUNG SINKT.** Ein wachsames Auge sollten aber auch professionelle Investoren haben: Während im relativ trägen Schweizer Immobilienanlagemarkt das hohe Preisniveau und erhöhtes Risikobewusstsein dafür sorgen werden, dass eine graduelle Abkühlung einsetzt, können Markteffekte akzentuiertere Bewegungen auslösen. Dabei müssen nicht einmal Zinserhöhungen den Ausschlag geben, die allerdings kurzfristig nicht erwartet werden. Vielmehr können nachfragebeeinflussende Faktoren das Zünglein an der Waage spielen: Welchen Einfluss haben Flächenoptimierungsmassnahmen kommerzieller Nutzer? Was passiert, wenn die Neubauproduktion nicht absorbiert wird? Wie wirkt sich das Niveau des Frankens auf den Detailhandel und den Hospitality-Bereich aus? Kommt es zu Zahlungsausfällen aufgrund konjunktureller Entwicklungen? Diese Fragen werden von professionellen Investoren bereits heute durch höhere Verzinsungsansprüche oder gar eine

Verweigerung der Risikoübernahme beantwortet. Auch die Fremdkapitalgeber haben inzwischen ihren Risikoappetit gezügelt, was nicht ausschliesslich auf die Einwirkungen der Regulatoren, sondern auch auf tiefere Margen zurückzuführen ist. In Europa haben sich bestimmte Banken sogar ganz aus dem Immobiliengeschäft zurückgezogen.

Die höhere Risikoaversion der Marktteilnehmer wird sich mittelfristig in einem höheren Renditeanspruch und tieferen Preisen manifestieren. Die aus dem Vorlaufindikator Swiss Real Estate Sentiment Index ableitbaren Markttendenzen können für Investoren (und auch Wohneigentümer) mit zu hohem Fremdkapitalanteil zu einem Problem werden und würden ebenfalls Anleger im indirekten Immobilienmarkt direkt treffen, da dieser rasch auf strukturelle Veränderungen reagiert.

<sup>1</sup> Annualisierter IPD Total Return 2007–2011 unter Annahme einer vollständigen Reinvestition der Cashflowrendite

<sup>2</sup> «Sonntagszeitung» vom 23.12.2012, 26. Jahrgang, Nr. 52, S. 49.

<sup>3</sup> KPMG: Swiss Real Estate Sentiment Index 2012. Zu finden unter: [www.kpmg.ch](http://www.kpmg.ch) > Branchen > Property & Infrastructure.



**\*BEAT SEGER**

Der Autor ist Director im Advisory, Real Estate bei KPMG AG. Er ist MAS Real Estate UZH, MRICS und publiziert regelmässig unter <http://blog.kpmg.ch/author/bseger>.

ANZEIGE



REM – DER SOFTWARE STANDARD  
FÜR PROFESSIONELLE  
IMMOBILIENBEWIRTSCHAFTUNG  
[WWW.REM.CH](http://WWW.REM.CH)



# (K)ein Fall für die Lex Koller?

Nachdem der geplante Kauf eines Gewerbezentrums in den vorangegangenen Beiträgen aus betriebswirtschaftlicher und steuerrechtlicher Sicht betrachtet worden ist, befasst sich der letzte Teil mit der Frage, ob die Lex Koller entgegensteht.



Untersteht wegen des Darlehens einer Person im Ausland der Bewilligungspflicht der Lex Koller (Foto: mingo / photocase.com).

STEFAN BACHMANN UND NICOLE MEIER\* •

**LEX KOLLER ALS HINDERNIS?** Wir erinnern uns: Die Investment AG beabsichtigt von der Textil AG deren ehemaliges Produktionsgebäude und heutiges Gewerbezentrum (inkl. drei Wohnungen) in Dietikon ZH zu erwerben.<sup>1</sup> Es ist geplant, den Kaufpreis von 40 Mio. CHF wie folgt zu finanzieren: 50% (1. Hypothek) durch eine Schweizer Bank, 30% (2. Hypothek) durch eine deutsche Bank mit Sitz in Berlin, 15% (3. Hypothek) durch einen deutschen Staatsangehörigen mit Wohnsitz in Berlin (Bruder des Hauptaktionärs der Investment AG) und 5% durch eigene Mittel der Investment AG.

**KEINE BEWILLIGUNGSPFLICHT DER INVESTMENT AG.** Auf den ersten Blick scheint es, als bringe die geplante Transaktion keine Friktionen mit der Lex Koller (siehe Infobox) mit sich. Die Investment AG kann nämlich die ehemalige Produkti-

onsstätte der Textil AG bewilligungsfrei erwerben. Dies, weil die Investment AG keine Person im Ausland im Sinne der Lex Koller ist und somit bereits die erste der drei Voraussetzungen für die Bewilligungspflicht nicht erfüllt ist.

Als Aktiengesellschaft mit statutarischem und tatsächlichem Sitz in Bern ist die Investment AG nämlich nur als Person im Ausland zu betrachten, wenn (natürliche oder juristische) Personen im Ausland auf sie entscheidend Einfluss ausüben. Ein solcher Einfluss kann z. B. aufgrund einer Kapitalbeteiligung oder mittels Stimmrechten entstehen.

Da neben Schweizer Bürgern unter anderem auch Bürger eines EU/EFTA-Staates mit tatsächlichem und rechtl. Wohnsitz in der Schweiz – wie dies der Hauptaktionär der Investment AG ist – nicht als Personen im Ausland gelten, kann eine ausländische Beherrschung aufgrund von Kapitalbeteiligung

oder Stimmrechten hier ausgeschlossen werden. Allerdings kann auch eine zu hohe Darlehensgewährung durch Personen im Ausland bewirken, dass der Darlehensnehmer ausländisch beherrscht wird. Der vom Gesetz definierte Schwellenwert, ab dem eine solche Beherrschung vermutet wird, ist im vorliegenden Fall jedoch aufgrund des Bilanzbildes der Investment AG klarerweise nicht erreicht. Somit erweist sich die Investment AG nicht als Person im Ausland im Sinne der Lex Koller, was ihr grundsätzlich erlaubt, jedes Grundstück in der Schweiz zu erwerben.

**TROTZDEM EIN LEX KOLLER-PROBLEM.** Nichtsdestotrotz erweist sich die Lex Koller mit Blick auf die geplante Transaktion als Hindernis. Dies wegen der bereits erwähnten Teilfinanzierung durch den Bruder des Hauptaktionärs der Investment AG. Sie würde, wie im vorigen Abschnitt beschrieben, zwar nicht bewirken, dass die Investment AG als ausländisch beherrscht und damit als Person im Ausland zu betrachten wäre, jedoch zeigt eine Analyse der Transaktion, dass die Darlehensgewährung durch den Bruder in Berlin als Grundstückserwerb zu qualifizieren ist. Für die Lex Koller gilt unter Umständen also die Gewährung eines Darlehens als Erwerb eines Grundstückes.

Gehen wir für diese Überlegung nochmals zurück zum Anfang: Die erste Voraussetzung für das Bestehen einer Bewilligungspflicht ist, dass es sich beim (möglichen) Erwerber um eine Person im Ausland handelt. Der Bruder (um den es hier nun als möglichem Erwerber geht) hat keine Schweizer Staatsangehörigkeit. Er ist Deutscher mit Wohnsitz in Berlin. Er ist klarerweise als Person im Ausland im Sinne der Lex Koller zu betrachten – damit ist die erste Voraussetzung der Bewilligungspflicht erfüllt.

Auch die zweite Voraussetzung, ein bewilligungspflichtiges Grundstück, ist erfüllt. Zwar wurden im Zuge der Revision des BewG im Jahre 1997 Grundstücke, die für einen wirtschaftlichen Zweck genutzt werden, von der Bewilligungspflicht befreit. Im Gewerbezentrum integriert sind jedoch auch drei Wohnungen. Solche können nur unter ganz bestimmten Voraussetzungen bewilligungsfrei

mit einem Betriebsstättegrundstück mit-erworben werden, so etwa, wenn sich die Wohnungen für den Gewerbebetrieb als betriebsnotwendig erweisen (was in gewissen Betrieben für Abwarte oder Techniker der Fall ist). Gleiches gilt, wenn die Wohneinheiten von raumplanerischen Mindestwohnanteilen vorgeschrieben sind oder eine Abtrennung vom Gewerbe teil praktisch nicht möglich und unverhältnismässig wäre. Im Fall des Gewerbe zentrums in Dietikon greift keine dieser Ausnahmen und damit ist auch die zweite Voraussetzung für die Bewilligungspflicht (bewilligungspflichtiges Grundstück) erfüllt.

**KAUFPREISFINANZIERUNG PROBLEMATISCH.** Was die dritte und im vorliegenden Zusammenhang interessanteste Voraussetzung (Vorliegen eines Grundstückserwerbs im Sinne des BewG) betrifft, ist festzuhalten, dass nicht einzig die grundbuchliche Übertragung eines Grundstückes als Grundstückserwerb zu betrachten ist. Verschiedene Vorgänge werden gemäss Gesetz ebenfalls als Erwerb betrachtet. So zum Beispiel der Erwerb eines Wohnrechts oder einer Nutznie sung an einem Grundstück, der Erwerb eines Anteils an einer Immobiliengesellschaft (im Sinne der Lex Koller) oder die Begründung eines Vorkaufsrechts. Wei-

ter hält das Gesetz im Sinne einer Generalklausel fest, dass als Grundstückserwerb auch der Erwerb anderer Rechte gilt, «die dem Erwerber eine ähnliche Stellung wie dem Eigentümer eines Grundstückes verschaffen». Dazu gehört – unter anderem – die Kaufpreisfinanzierung, wenn die Höhe des Kredits eine besondere Abhängigkeit vom Gläubiger schafft. In der Praxis wird ein solches Abhängigkeitsverhältnis bejaht, wenn das verkehrsmässige Mass der Belastung überschritten wird. Gradmesser ist dabei insbesondere, ob die entsprechende Finanzierung von einer Schweizer Bank ebenfalls gewährt würde.

ANZEIGE



## Die Gebäudemodernisierung als Erfolgsfaktor der Energiewende

**3. MINERGIE® Fachtagung mit offizieller Eröffnung der Schweizer Minergie Expo**

**Donnerstag, 7. März 2013, Armee-Ausbildungszentrum, Luzern**

**Informationen und Anmeldung unter [www.minergie.ch](http://www.minergie.ch)**

**Veranstalter**

**MINERGIE®**  
 Mehr Lebensqualität, tiefer Energieverbrauch  
 Meilleure qualité de vie, faible consommation d'énergie

**Referenten:**



Thomas Ammann



Daniel Büchel



Bastian Burger



Stefan Cadosch



Reiner Gfeller



Martin Hofmann



Dr. Ruedi Kriesi



Rudolf Scheidegger



Roger Wiesendanger

**FAZIT.** Im vorliegenden Fall zeigt sich, dass diese Grenze bei der Darlehensgewährung des Bruders (3. Hypothek bis 95% des Kaufpreises) wohl überschritten würde. Die vorgesehene Darlehensgewährung durch den Bruder würde also dazu führen, dass dieser damit im Sinne der Lex Koller ein Grundstück erwerben würde. Die geplante Darlehensgewährung wäre somit bewilligungspflichtig. Die Idee dahinter ist, dass der ausländische Geldgeber durch die Gewährung eines marktüblichen Darlehens – das nicht einfach durch eine inländische Finanzierung abgelöst werden könnte – eigentümerähnliche Einflussnahme erlangen kann. Die Darlehensgewährung durch den Bruder erfüllt also alle drei Voraussetzungen der Bewilligungspflicht. Eine Bewilligung ist in einem sol-

chen Fall jedoch zweifellos illusorisch. Somit muss die Investment AG ein alternatives Finanzierungsmodell finden. ●

<sup>1</sup> siehe Teil 1–3 des Immo-Checks in den Ausgaben Oktober–Dezember 2012.




**\*STEFAN BACHMANN & NICOLE MEIER**  
 Stefan Bachmann, Senior Manager Tax & Legal, und Nicole Meier, Manager Tax & Legal, arbeiten bei Kendris AG, einem unabhängigen Schweizer Unternehmen für Trust-, Family Office- und Treuhand-Dienstleistungen, nationaler und internationaler Steuer- und Rechtsberatung, Art Management sowie Buchführung und Outsourcing für Privat- und Geschäftskunden.

## DIE LEX KOLLER IN KÜRZE

● Offiziell heisst die Lex Koller «Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BeWG)» und schränkt den Erwerb von Schweizer Grundstücken durch Personen im Ausland ein. Namensgeber ist Altbundesrat Arnold Koller, in dessen Amtszeit die letzte grössere Revision des Gesetzes fiel. Die Lex Koller unterstellt ein Geschäft einer Bewilligungspflicht, wenn folgende drei Voraussetzungen kumulativ erfüllt sind:

1. Beim Erwerber handelt es sich um eine Person im Ausland.
2. Gegenstand des Geschäftes ist ein bewilli-

gungspflichtiges Grundstück; Grundstücke, die für einen wirtschaftlichen Zweck genutzt werden (Betriebsstättegundstücke) sind von der Bewilligungspflicht befreit.

3. Das Geschäft wird als Erwerb des Grundstückes betrachtet (nicht nur der klassische Kauf, sondern zum Beispiel auch der Kauf von Aktien einer Immobiliengesellschaft kann als Grundstückserwerb qualifizieren).

Eine Zuwiderhandlung gegen die Lex Koller kann zivil- wie auch strafrechtliche Konsequenzen haben. ●

ANZEIGE

# Alles unter Dach und Fach.

**Master of Advanced Studies (MAS)  
 Real Estate Management**

**Informationsabend**  
 Dienstag, 5. März 2013, 18.00 Uhr

Karrierebegleitend studieren: [fh-hwz.ch](http://fh-hwz.ch)

**HWZ** | Hochschule für  
 Wirtschaft Zürich

# Erhebliches Potenzial im Bestand

Eine Studie des SwissREI im Auftrag des Schweizerischen Gewerbeverbandes zeigt, dass durch Verdichtung im Bestand ein erheblicher Teil des Bevölkerungswachstums in den Städten aufgefangen werden könnte. Dieses Potenzial zu erschliessen, ist jedoch anspruchsvoll.



Genf: Aufstockung «Médecins Sans Frontières», 2007. Architekt: Jean-Pierre Golinelli, Genf (Foto: Corinne Cuendet, Clarens/Lignum).

PETER ILG\* •

**STAGNATION TROTZ REURBANISIERUNG.** Städte stehen heute wieder als Orte zum Wohnen im Fokus, nachdem die Schweiz einen langen Prozess der Suburbanisierung (Stadtflucht) erlebt hat. Seit knapp zehn Jahren zeichnet sich eine Reurbanisierung (Rückkehr in die Städte) zwar ab, eine substantielle Trendwende ist jedoch nicht eingetreten. Der Nachfrage nach städtischen Wohnungen steht ein zu knappes Angebot gegenüber.

Eine Studie des Swiss Real Estate Institute im Auftrag des Schweizerischen Gewerbeverbandes<sup>1</sup> modelliert mit verschiedenen Szenarien, wie viel zusätzlicher Wohnraum über die Aufstockung von städtischen Gebäuden um ein bis zwei Etagen in der Summe entstehen würde. Es soll aber nicht überall höher gebaut werden, sondern nur an jenen städtischen Lagen, wo es mehrheitlich gesellschaftlich akzeptiert wird. Es wird aufgezeigt, ob mit diesem zusätzlichen Spielraum eine substantielle Trendwende zur Reurbanisierung der Städte eintreten könnte.

**VERGANGENE PROZESSE.** Obwohl die Schweizer Bevölkerung seit Jahrzehnten wächst, ist die Einwohnerzahl der sechs grössten Städte seit den 1980er-Jahren konstant bei 1 Mio. Personen geblieben, die Vororte sind dafür umso kräftiger gewachsen. Die Städte haben also kontinuierlich relativ an Gewicht verloren. Seit der Jahrtausendwende verzeichnen sie immerhin keine absoluten Bevölkerungsverluste mehr.

Das absolute Wachstum reicht aber weder aus, ihr relatives Gewicht zu halten, noch den relativen Gewichtsverlust wettzumachen, was letztlich zur Trendwende führen würde. Dies ist einzig der Stadt Winterthur gelungen. Zürich, Genf und Lausanne weisen Entwicklungen auf, die keinen Trend erkennen lassen. Dies, obwohl sie seit Jahren unter hohem Bevölkerungsdruck stehen und ein substantielles Wachstum zu erwarten wäre. Basel und Bern können ihr Bevölkerungsgewicht trotz absolutem Wachstum nicht halten.

**„Relativ wohnen immer weniger Menschen in den sechs grössten Städten der Schweiz.“**

Der zentrale Erklärungshintergrund liegt in der Veränderung des Gebäudebestands. Wo auf ehemalige Industrieareale oder auf die «grüne Wiese» gebaut wurde, wuchs die Quartierbevölkerung. Auch ein grösserer oder höherer Ersatzneubau als der Altbau hat zum Bevölkerungswachstum beigetragen. Umbauten und Sanierungen haben kaum etwas gebracht. Und in den Gebäuden, die sich nicht verändert haben, ist die Bevölkerungszahl wegen der Verkleinerung von Haushalten

geschrumpft. Das Beispiel zeigt, dass der sicherste Weg für eine Reurbanisierung die Bebauung von bisher unbewohnten Transformationsflächen und der letzten «grünen Wiesen» wäre. Dies ist eine Lösung für die nächsten fünf bis zehn Jahre, aber kein nachhaltiger Weg für die Zukunft der Städte. Denn auch ehemalige Industriequartiere sind bald verbaut. Eine innere Verdichtung mit Ersatzneubauten und Umbauten, in denen entweder mehr Wohnungen auf zusätzlichen Etagen hinzukommen oder der Wohnflächenverbrauch pro Kopf im Vergleich zum vorherigen sinkt, wird danach die letzte Verdichtungsmöglichkeit der Städte sein. Diese erfordert eine lange Vorlaufzeit und kann sich kontrovers auswirken.

**RENAISSANCE DER GROSSSTÄDTE?** Für die «echte» bauliche Verdichtung sind nicht unbebaute Bauzonen relevant, sondern die Reserven «in die Höhe», die von den bisherigen Bauten nicht ausgenutzt werden. Solche Geschossflächenreserven liegen selbst im Kanton Zürich, der unter hohem Zuwanderungsdruck steht, noch in grossen Mengen vor. Die Geschossflächenreserven sind allerdings sehr unterschiedlich auf die Städte und Gemeinden verteilt. Überproportional viele Reserven befinden sich im ländlichen Raum und an schlechter angebundenen Wohnlagen. In den Städten Zürich und Winterthur und in den Vororten der Stadt Zürich liegen hingegen unterdurchschnittlich viele Reserven. Eine substantielle Reurbanisierung

ist also alleine wegen der Flächenverfügbarkeit gar nicht möglich. Auch innerhalb der Städte sind die Geschossflächenreserven nicht unbedingt dort, wo sie am stärksten nachgefragt werden. In der Stadt Zürich befinden sich etwa über 80% davon in Wohnzonen im Stadtrandgebiet und nicht an innerstädtischen Lagen.

**STÄDTISCHES ABSORPTIONSPOTENZIAL – DREI SZENARIEN.** Mehr Neuwohnungen an innerstädtischen und gut angebundnen Lagen könnten gebaut werden, indem die bestehende Gebäudesubstanz um einige Etagen aufgestockt oder Altbauten mit höheren Neubauten ersetzt würden. Dabei handelt es sich um neuen Wohnraum in Raten, der erst in der Summe substanzuell wird. Dieses Potenzial wurde in der Studie aufbauend auf verschiedenen Szenarien modelliert und in einen Zusammenhang mit dem prognostizierten Bevölkerungswachstum bis 2025 gebracht.

Das erste Szenario zeigt, ob die Bevölkerungsprognose für die Stadt Zürich mit den heute bestehenden Geschossflächenreserven erfüllt werden kann. Aus der Modellierung geht hervor, dass dies zwar theoretisch möglich ist, dazu aber sämtliche Reserven aus der Bau- und Zonenordnung aufgebraucht werden müssten. 80% der Reserven liegen in reinen Wohnquartieren, was zu einer empfindlichen städtebaulichen Umstrukturierung führen würde. Da es kaum realistisch ist, innerhalb von dreizehn Jahren sämtliche Eigentümer dazu zu bewegen, ihre Immobilien aufzustocken oder neu zu bau-

en, ist das Szenario auch nicht realistisch. Die Folge davon ist, dass ein zu knappes Angebot an Wohnraum eine substanzuelle Reurbanisierung in die Stadt Zürich verhindern wird, selbst wenn das Bedürfnis der Gesellschaft da ist.

Das zweite Szenario modelliert einen zusätzlichen «Verdichtungsspielraum»

**» Der Wunsch, in den Städten zu Wohnen, ist ökologisch und ökonomisch eine Chance, die es zu nutzen gilt.«**

an akzeptanzorientierten Wohnlagen in der Stadt Zürich, also in den innerstädtischen Quartieren und an Wohnlagen im Umfeld von stark frequentierten S-Bahnhöfen. Alleine auf einer zusätzlichen Etage könnten so über 41 000 Personen an begehrte städtische Lagen ziehen. Dies entspricht 28% der kantonalen Zuwanderung bis 2025. Damit würde auch die Bevölkerungsprognose für die Stadt Zürich erfüllt. Es gilt aber: Nicht jeder Eigentümer wird den Verdichtungsspielraum in Anspruch nehmen. Deshalb müssten die aktiven Eigentümer zwei oder sogar drei Etagen höher bauen können, je nachdem, wie viele inaktive Eigentümer sie kompensieren müssen.

Mit dem dritten Szenario wird die Perspektive auf weitere Schweizer Städ-

te ausgeweitet. Das Potenzial der Städte Bern und Basel, das über Aufstockungen oder höheres Bauen an innerstädtischen Lagen entsteht, ist im Verhältnis zum prognostizierten kantonalen Bevölkerungswachstum bis 2025 noch um ein Vielfaches höher als in der Stadt Zürich. Hier ist der Druck für eine entsprechende Handlung also deutlich geringer. Selbst in der Stadt St.Gallen könnte mit einer Aufstockung mit gerade einmal einem Stockwerk an innerstädtischen Lagen rund 20% des prognostizierten kantonalen Wachstums bis 2025 absorbiert werden. Und dies, ohne dass St.Gallens grossflächigen, locker gebauten Wohnquartiere städtebaulich verändert werden müssten.

**HEUTE DIE WEICHEN STELLEN.** Die Analyse zeigt zunächst auf, dass Reserven für eine innere Verdichtung heute theoretisch da sind, deren Umsetzung in nachfrageorientierten Wohnraum aber vielfältigen Schwierigkeiten ausgesetzt ist. Vier Dimensionen sind entscheidend: Ein grosser Teil der Reserven befinden sich an peripheren Lagen, die eine geringe Nachfrage haben. Eine Ausnutzung der Geschossflächenreserven in typischen Wohnquartieren der Städte führt zu starken städtebaulichen Veränderungen, die nicht auf Akzeptanz stossen.

Ein Teil der Reserven wird auch an «guten Lagen» aufgrund des Verhaltens

ANZEIGE



Eidgenössische Technische Hochschule Zürich  
Swiss Federal Institute of Technology Zurich

Advanced Studies ETH - Kompetenz für Architekten und Ingenieure

**www.kompetenz.ethz.ch**

MAS ETH GPB Gesamtprojektleitung Bau

CAS ETH UFAI Unternehmensführung für Architekten und Ingenieure

**JETZT ANMELDEN für die im Herbst 2013 startenden Programme - Kompetenz für Architekten und Ingenieure**  
Informationsveranstaltungen Freitag 22. Februar 2013 und Freitag 22. März 2013, 18 Uhr, Campus Science City der ETH Zürich, Standort Höggerberg, Gebäude HIL, Geschoss H. Kontakt und Anmeldung: kompetenz@arch.ethz.ch

**MAS ETH GPB Gesamtprojektleitung Bau - Programm 2013-2015.** Unsere Weiterbildung stärkt Ihre Gesamtkompetenz und vermittelt Ihnen die gesamtheitliche Betrachtung des Planungs- und Bauprozesses. MAS ETH GPB stellt die eigene These ins Zentrum.

**CAS ETH UFAI Unternehmensführung für Architekten und Ingenieure - Programm 2013-2014.** Unsere Weiterbildung stärkt Ihre Führungskompetenzen in der eigenen Unternehmung und vermittelt Ihnen das unternehmerische Handeln des Entrepreneurs.



der Eigentümer nicht aktiviert werden, so dass ein grosser Teil der Geschossflächenreserve «Theorie» bleibt. Und eine Ausnutzung der Geschossflächenreserve führt nicht zwingend zu mehr Quartierbevölkerung: Wenn die neuen Wohnungen relativ grosse Flächen und gleichzeitig wenige Zimmer aufweisen sowie relativ günstig sind, wird vor allem der Wohnraumverbrauch pro Kopf weiter steigen. Auch in bestehenden Wohnungen nimmt der Wohnraumverbrauch pro Kopf zu, beispielsweise durch Genossenschaften, die kein Belegungsminimum der Wohnungen festlegen sowie durch mietrechtliche Limitierungen, die es nicht erlauben, den Mietzins in bestehenden Mietverhältnissen oder bei Wiedervermietungen auf ein marktkonformes Niveau anzuheben. Es besteht dadurch wenig Anreiz, mit dem knappen Gut der städtischen Wohnflächen sparsam umzugehen beziehungsweise weniger davon zu konsumieren.

In etwa fünf bis zehn Jahren wird eine Verdichtung der Städte nur noch im Bestand möglich sein. Voraussetzung dafür wird sein, dass ein öffentliches Bewusstsein und die rechtliche Zulässigkeit für höheres Bauen in zentralen Wohnquartieren vorhanden sind sowie Anreize geschaffen werden, dass diese Potenziale auch genutzt werden. «Höher bauen» heisst nicht etwa neue Hochhäuser bauen. Zielführender ist eine Aufstockung des Gebäudebestands um wenige Geschosse, dafür über mehrere Liegenschaften verteilt. Die Städte müssen die planerischen Voraussetzungen dafür jetzt schaffen und neue Spielräume jedem einzelnen Eigentümer kommunizieren. Denn künftig werden städtische Behörden kaum mehr in einzelnen Arealen wie alten Industriegebieten verdichten können, sondern mit Eigentümern von idealerweise grösseren zusammenhängenden städtischen Immobilienbeständen wie Genossenschaften, institutionellen oder grösseren privaten Eigentümern.

Eine Verdichtung der innerstädtischen Wohnbevölkerung ist aus volkswirtschaftlichen und ökologischen Überlegungen wünschenswert. Für jede zusätzliche Person, die in der Stadt wohnt, werden Mobilitäts- und Infrastrukturkosten in den Vororten eingespart. Weniger tägliche Pendelzeit redu-

### THEORETISCHES VOLUMEN AN ZUSÄTZLICHEN STADTBEWOHNERN ÜBER HÖHERES BAUEN

Daten: Einwohner: Städtische statistische Ämter, Zuwanderungsprognose: Kantonale statistische Ämter, Personen pro Stockwerk: Modellierung aus der Studie

	Einwohner 2011	Einwohner pro zusätzlichem Stockwerk (Lage bereits 4-stöckig gebaut, ohne Altstadt)	Ein Stockwerk entspricht... (In Klammer: Einwohner)	Kantonale Zuwanderungs- prognose 2011 bis 2025 (Einwohner)	Anteil an kantonaler Zuwanderung, der in ein städtisches Stockwerk passen würde
<b>Zürich</b>	385 468	29 420	Uster (32 577), Dübendorf (25 074)	+145 022	20%
<b>Basel-Stadt</b>	169 813	25 391	Riehen (20 599), Allschwil (19 716)	+3 970	640%
<b>Bern</b>	131 702	26 545	Köniz (38 936), Ostermundigen (15 702)	+35 324	75%
<b>Winterthur</b>	104 848	7 932	Kilchberg (7 570), Langnau a.A. (7 218)	+145 022	5%
<b>St.Gallen</b>	75 802	5 472	Walenstadt (5 428), Wartau (5 084)	+25 731	21%

Das mögliche Bevölkerungswachstum pro Stockwerk wird zur Veranschaulichung in einen Zusammenhang mit Agglomerationsstädten sowie der kantonalen Bevölkerungsprognose gebracht. So fänden in Zürich in einem Stockwerk Zuwandernde im Umfang der Städte

Uster oder Dübendorf Platz. Ein Stockwerk nimmt bis 2025 rund 20% der kantonalen Zuwanderung auf. In Basel könnten Stadtbewohner im Umfang der grossen Vororte Riehen oder Allschwil untergebracht werden, was weit über der Bevölkerungsprognose bis 2025 liegt.

Bern könnte mit zusätzlichen Stockwerken Bewohner in der Grössenordnung zwischen Köniz und Ostermundigen beherbergen. Würde ein Stockwerk bis 2025 gefüllt, so fänden darin 75% der kantonalen Zuwanderung Platz. In Winterthur hätten Gemeinden der Grösse

Kilchbergs oder Langnau Platz und in St.Gallen liegt Spielraum in der Grössenordnung Walenstadts oder Wartaus. Selbst die mittelgrosse Stadt St.Gallen könnte mit einem zusätzlichen Stockwerk bis 2025 über 20% des kantonalen Bevölkerungswachstums aufnehmen.

ziert sowohl volkswirtschaftliche Kosten wie etwa Zeitverlust als auch Umweltbelastungen wie CO<sub>2</sub>-Emissionen. Eine 2000-Watt-Gesellschaft ist nur möglich, wenn Wohnen und Arbeiten örtlich wieder nahe zusammenliegen. Mit jeder zusätzlichen Person im städtischen Siedlungsgebiet, die «in die Höhe» wohnt, wird unbebautes Kulturland vor der Bebauung verschont. Naherholungsräume behalten ihren Wert als komplementäre Ausgleichsflächen.

Langfristig ist keine Reurbanisierung ohne städtebauliche Umstrukturierung möglich. Sei dies über eine Verdichtung innerstädtischer Quartiere in die Höhe oder über die Transformation von locker gebauten Wohnquartieren in dichte städtische Quartiere. Diskutiert werden muss also nicht ob, sondern wo solche städtebaulichen Veränderungen stattfinden sollen. Die Studie zeigt, dass pro

Stockwerkaufstockung in einigen Stadtquartieren erheblich mehr Wohnraum geschaffen werden kann. Dies ist aber auch, gemäss historischen Erfahrungen, ein längerfristiger und anspruchsvoller Prozess. ●

<sup>1</sup> Peter Ilg, Joëlle Zimmerli: «Verdichtung der städtischen Wohnbevölkerung – Modellierung des Potenzials durch 1–2 zusätzliche Wohngeschosse in attraktiven städtischen Quartieren». Studie des Swiss Real Estate Institute im Auftrag des Schweizerischen Gewerbeverbandes sgV, Zürich, 2013.



\* DR. PETER ILG

Der Autor ist Leiter des Swiss Real Estate Institute SwissREI der Hochschule für Wirtschaft Zürich und des SVIT Schweiz.

# Wohnqualität ist wichtig

Helle, grosse Räume, moderner Ausbaustandard mit Balkon oder Terrasse, ökologisch nachhaltige Bauweise – so stellen sich viele ihr optimales Zuhause vor, wie eine Umfrage der Privera AG zeigt, die im Rahmen eines Bauprojektes «Neugrüen» durchgeführt wurde.



Die Wohnsiedlung schafft gesunden Erholungs-, Entfaltungs- und Lebensraum mit urbanem «Dorf»-Charakter für Familien, Pendler und Golden Agers.

**RED.** ●.....  
**IM EINKLANG MIT UMWELT BAUEN.** In Meltingen AG entsteht mit «Neugrüen» die grösste nachhaltige Wohnsiedlung der Schweiz. Sie wird nach den Standards Minergie-A Eco und Minergie-P Eco sowie dem Gütesiegel «Greenproperty Gold» gebaut. Die Bauherrin Credit Suisse Anlagestiftung Real Estate Switzerland will mit dieser Bauweise aufzeigen, dass auch grosse Siedlungen im Einklang mit der Umwelt gestaltet, geplant und realisiert werden können. Bei der Siedlung handelt es sich um eine Wohnüberbauung auf ca. 3 Hektaren für rund 400 Menschen. Im Parterre entsteht rund 2600m<sup>2</sup> Dienstleistungsfläche.

Die Siedlung zeichnet sich durch ihre Verschiedenartigkeit aus: Sie besteht aus Wohnungen und Reiheneinfamilienhäusern mit Split-Level-Ebenen und bietet mit ihrem modernen Charakter Wohnungen für verschiedene Mietersegmente. Die

Wohnungen und Reiheneinfamilienhäuser sind ab Sommer 2014 bezugsbereit.

**WOHNSITUATION BEEINFLUSST LEBENSQUALITÄT.** Die Privera AG, die im Februar 2013 mit der Vermarktung der neu entstehenden Siedlung begonnen hat, hatte sich zum Ziel gesetzt, mit einer Umfrage die Vorlieben und Präferenzen von Mieterinnen und Mietern zu erheben. Zu diesem Zweck hat sie über 200 Personen zum Thema «Wohnen und Lebensqualität» befragt. Die Umfrage ergab, dass eine ideale Wohnung bzw. ein ideales Haus massgeblich zur gefühlten Lebensqualität beiträgt. Es ist nicht weiter erstaunlich, dass die Wohnsituation einen sehr hohen Stellenwert geniesst. Nach Hause in die «eigenen» vier Wände zu kommen, löst positive Gefühle aus. Es wird mit Geborgenheit, Sicherheit, Erleichterung, Vertrautheit, Entspannung und Ruhe assoziiert. Damit die Mieter all diese vielversprechenden Gefühle geniessen können,

muss das Zuhause jedoch bestimmte Faktoren aufweisen.

**NACHHOLBEDARF BEZÜGLICH VERANTWORTUNGSVOLLER BAUWEISE.** Betreffend der Zufriedenheit mit der gegenwärtigen Wohnsituation, wird vor allem in Bezug auf die verantwortungsvolle Bauweise, die Grösse und den modernen Ausbaustandard Optimierungspotenzial festgestellt. Die Mehrheit der Befragten assoziiert das optimale Zuhause zudem mit Erholungsmöglichkeiten in nahegelegener Natur, ausreichend Helligkeit, einem modernen Innenausbau und viel Platz.

**WOHNSITUATION BEEINFLUSST LEBENSQUALITÄT.** Gesundes und nachhaltiges Wohnen verbinden die meisten Befragten mit sauberer und frischer Raumluft. Lichtdurchflutete Räume, natürliche Baumaterialien und Naherholungsgebiete werden ebenfalls dazugezählt. Aus der Befragung wird zudem

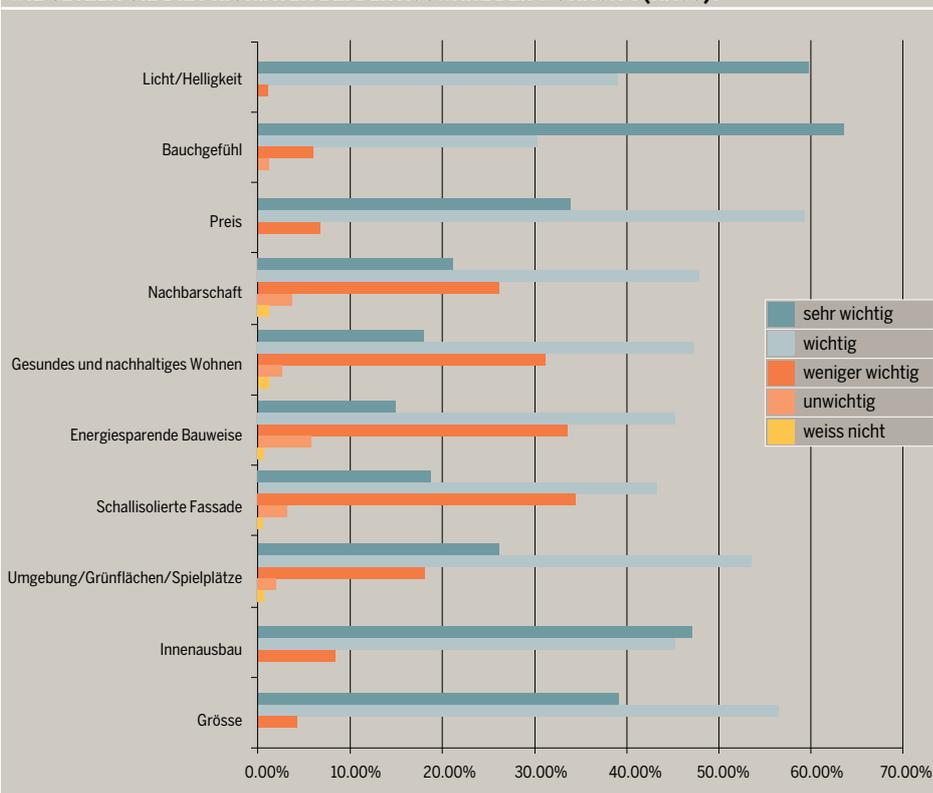
ersichtlich, dass gesundes und nachhaltiges Wohnen von vielen als sehr wichtig empfunden und künftig an Bedeutung gewinnen wird.

Die Wohnsituation geniesst einen sehr hohen Stellenwert. Für fast die Hälfte trägt die ideale Wohnung bzw. das ideale Haus wesentlich zur Lebensqualität bei. Das ideale Domizil verbinden die meisten Befragten mit der Wohnlage. Dazu gehören: angemessene Distanzen zum Arbeitsplatz und dem sozialen Umfeld, Stadtnähe, Erholungsmöglichkeiten im Grünen und eine gute Anbindung ans Verkehrsnetz – insbesondere an den ÖV, was die Hälfte der Befragten als sehr wichtig empfindet. Die Mehrheit der Personen wünscht sich zudem helle Räume, Grösse, einen Balkon oder eine Terrasse sowie einen modernen Ausbaustandard. Interessant ist, dass eine Mehrheit das Bauchgefühl für die Wohnungswahl als ausschlaggebend betrachtet.

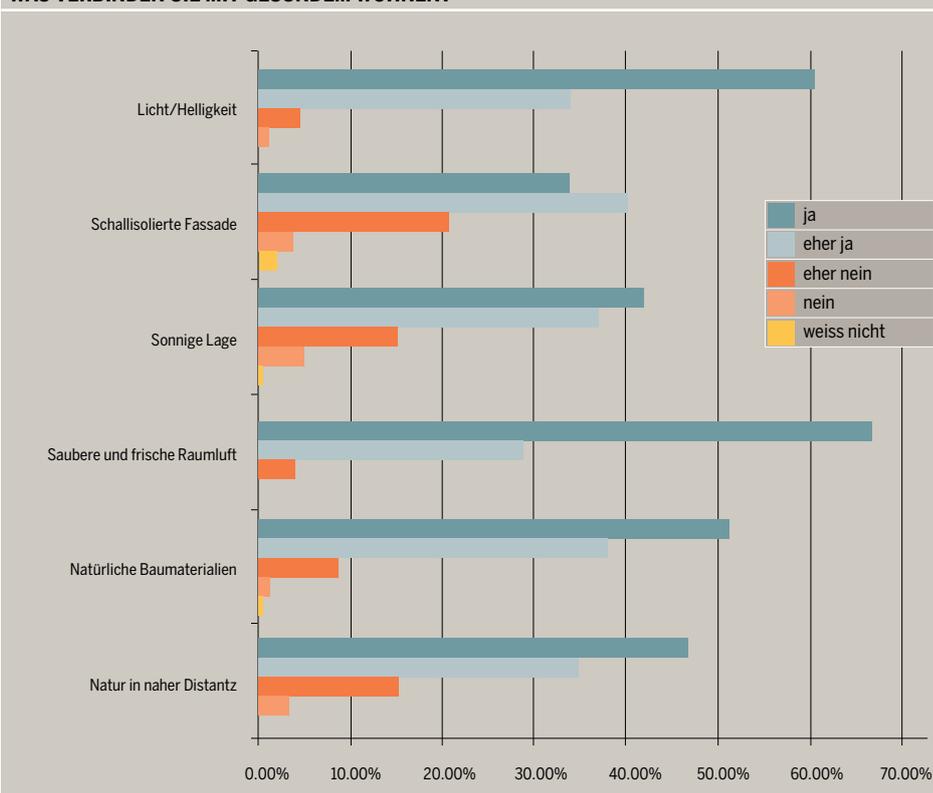
**IST «BAUCHGEFÜHL» FASSBAR?** Auffällig sind in den Umfrageergebnissen die Präferenzierung des Bauchgeföhls sowie die Empfindung der Helligkeit der Wohnung. Beides sind ausschlaggebende Gründe bei der Domizilwahl. Dem Bauchgeföhls können keine entsprechenden objektiven Faktoren zugeordnet werden. Die Fragestellung wurde um den Punkt Bauchgeföhls ergänzt, weil die Verfasser die These vertraten, dass unter dem Begriff Bauchgeföhls eine subjektive Stimmigkeit des Entscheides zur Wohnung zusammengefasst werden kann. Diese wiederum setzt sich sowohl aus subjektiven als auch aus objektiven Erfahrungen sowie den Erwartungen und Ansprüchen an die künftige Wohnsituation zusammen. Das positive Bauchgeföhls entspricht also der Erfüllung einer subjektiven Erwartungshaltung. Die Umfrage lässt laut Autoren die Interpretation zu, dass die Nachhaltigkeit der Immobilie sowie ein Mix aus urbanen und ländlichen Ansprüchen (Naturnähe, ruhige Lage, ÖV-Verbindung, nahe Einkaufsmöglichkeiten) zu einem positiven Bauchgeföhls massgeblich beitragen können.

Weitere Informationen:  
[www.neugruen.ch](http://www.neugruen.ch); [facebook.com/endlich.anders.leben](https://facebook.com/endlich.anders.leben)

### WIE SETZEN SIE DIE PRIORITÄTEN BEI DER AUSWAHL DER WOHNUNG (HAUS)?



### WAS VERBINDEN SIE MIT GESUNDEM WOHNEN?



# «Gearbeitet wird heute überall»

Auch in der künftigen Büroarbeitswelt steht der Mensch im Zentrum, so lautet das Fazit einer Tagung, die IFMA Schweiz organisiert hat. Mit neuen Raumkonzepten und Arbeitsmodellen bleibt trotzdem viel Potenzial für Veränderungen.



Begegnungsort: Die neuen Büroräume von Microsoft in Wallisellen (Foto: RBS, 7Architekt, Arnold Weihs).

JUTTA GLANZMANN GUT\* ●

**MODELL «BUSINESSCLUB».** Gesellschaft und Technik verändern sich und damit auch die Arbeitswelt. Für Planerinnen und Bewirtschafter von Büroarbeitsplätzen stellt sich die Frage, wie Büroraumkonzepte und Arbeitsplätze konkret aussehen müssen, um den neuen Anforderungen gerecht zu werden. Denn diese sind vielfältiger Natur: «Ein Bürogebäude muss flexibel sein, hat Ansprüche an neue Arbeitsformen zu erfüllen und soll überdies ein optimales Umfeld für Topleistungen bieten», sagt Peter Schwehr, Leiter des Kompetenzzentrums Typologie & Planung in Architektur (CCTP) an der Hochschule Luzern, Technik und Architektur. Er begleitet derzeit mit seinem Team verschiedene Forschungsprojekte, die sich mit dem Themenfeld Mensch, Arbeit und gebaute Umwelt befassen. Mit dem Modell des Businessclubs, der als Organisationsform mit nicht ortsgebundenen Arbeitsplätzen definiert ist, wird beispielsweise in Zusammenarbeit mit externen Wirtschaftspartnern untersucht, was das Potenzial solcher Arbeits-

plätze ist und wie die entsprechende Infrastruktur aussehen muss. Dabei werden ökonomische, mitarbeiterbezogene und bauliche Kriterien gleichermaßen berücksichtigt. Im Rahmen einer Pilotumsetzung mit neu entwickelten Einrichtungslösungen und Servicekonzepten können die erarbeiteten Kriterien anhand von Indikatoren überprüft und analysiert werden, was letztlich bei der Einführung neuer Arbeitsformen hilfreich sein kann.

**«EFFEKTIVITÄT VOR EFFIZIENZ».** Ein zweites Forschungsprojekt spricht gezielt Unternehmen an, welche ihre spezifischen Anforderungen und Bedürfnisse an die Arbeitsplätze im Rahmen eines Workshops evaluieren wollen. Dort werden den Mitarbeitenden auch die fünf Thesen zum Workspace der Zukunft vorgestellt, die Peter Schwehr anlässlich einer Veranstaltung der IFMA Schweiz (siehe Kasten) präsentiert hat: Das Büro ist ein identitätsstiftender Ort, es bietet Unterstützung für Arbeitsorganisation und Selbstmanagement

der Mitarbeitenden, gleichzeitig ist es aber auch ein Ort von Zielkonflikten – kommunikative Tätigkeiten und konzentriertes Arbeiten beispielsweise müssen nebeneinander Platz finden. Drittens soll das Büro Raum für Kollaboration und Begegnung bieten. Das gelingt laut Peter Schwehr mit Szenarien besser als mit einem Raumprogramm: «Ganz wichtig ist dabei, dass die Effektivität der Mitarbeitenden und nicht die Flächeneffizienz im Zentrum steht.»

Die Arbeitsleistung und Produktivität lassen sich mit einer guten Unternehmenskultur, mit der Abwesenheit von Störfaktoren und mit einem ausreichenden Raumangebot steigern. «In erster Linie sollen sich Arbeitsplätze an den Menschen orientieren», hält Schwehr fest. Das Büro von heute sehe zwar anders aus, aber den physischen Arbeitsort brauche es immer noch: «Der Mensch ist ein soziales Wesen», sagt Schwehr, «an unserem Institut haben wir wieder zwei fixe Präsenztage pro Woche eingeführt, an denen wir uns als Team treffen können.»

**DER PERSÖNLICHE AUSTAUSCH BLEIBT WICHTIG.** Auch für Nicolette du Toit, Marketing Managerin bei Microsoft Schweiz, sind das Büro und die Arbeit nicht mehr zwingend aneinander gekoppelt: «Wichtig ist aber, einen Ort zu haben, der die Arbeit so produktiv wie möglich macht.» Deshalb steht letztlich auch für sie immer noch der Mensch im Zentrum, auch wenn der technologische Fortschritt das Arbeitsverhalten beeinflusst: «Gute Resultate kann man erzielen, wenn man sich gut fühlt und zufrieden ist.»

„Flexible Arbeitsformen steigern nicht nur die Attraktivität des Arbeitgebers, sie sorgen auch für die Gesundheit der Mitarbeitenden.“

NICOLETTE DU TOIT

Bei Microsoft hat du Toit seitens Microsoft als Mitglied des Projektteams den Prozess während des Umbaus des Gebäudes in Wallisellen und die damit verbundene Home-Office-Phase im Sommer 2011 begleitet. «Die Herausforderung besteht für Microsoft darin, gute Mitarbeiter zu bekommen und diese auch zu behalten», sagt du Toit, «flexible Arbeitsformen steigern nicht nur die Attraktivität des Arbeitgebers, sie sorgen auch für die Gesundheit der Mitarbeitenden. Microsoft liegt punkto Abwesenheitstage beispielsweise einen Drittel unter dem schweizerischen Durchschnitt.»

Gleichzeitig steht auch Microsoft vor der Frage, wie sich trotz Wachstum Kosten einsparen lassen. Vor dem Umbau des Standortes in Wallisellen hatten dort alle Mitarbeitenden einen fix zugewiesenen Arbeitsplatz. «Heute hat jeder Mitarbeitende die Wahl zwischen verschiedenen Zonen und Räumen, je nach Arbeitssituation, aber keinen persönlichen Arbeitsplatz mehr», erklärt du Toit einen möglichen Lösungsansatz. Ihre eigene Erfahrung sei, dass man trotzdem immer ungefähr am selben Ort arbeite: «Der Mensch ist halt ein Gewohnheitstier», stellt sie lachend fest. Ausserdem sei es wichtig, für das Team sichtbar zu bleiben und nicht immer nur von zu Hause aus zu arbeiten, selbst wenn das seit dem

Virtual-Summer-Projekt grundsätzlich möglich sei. Das Home-Office-Projekt wurde von der ETH Zürich wissenschaftlich begleitet. Die Auswertungen haben sehr klar aufgezeigt, dass die individuelle Produktivität während den drei Monaten ohne Büro klar gestiegen ist, sich jedoch die Teamproduktivität, vor allem gegen Ende des «Virtual Summers» leicht verschlechtert hat. «Das Resultat hat uns nicht überrascht», sagt du Toit, «das Büro ist und bleibt auch in Zukunft wichtig. Aber es entwickelt sich immer mehr zum Begegnungsort, der den formellen und informellen Austausch mit internen und externen Anspruchsgruppen ermöglicht.»

**KOSTENFAKTOR RAUM.** Auch wenn der Mensch bei der Arbeitsplatzgestaltung die entscheidende Grösse ist, die Flächenproduktivität bleibt ein wichtiger Kostenfaktor. Laut Uwe Rotermund, Professor für Immobilien-Lebenszyklus-Management an der Fachhochschule Münster, zeigen Untersuchungen, dass ein Gebäude, das in der Erstellung teuer war, dies auch im Unterhalt ist. Und das Verhältnis zwischen Nutzungs- und Erstellungskosten liegt bei Bürobauteilen bei 90 zu 10%. «Umso wichtiger ist es deshalb, die Lebenszykluskosten bereits im Entwurf eines Gebäudes zu optimieren», hält Rotermund fest. Dafür brauche es eine engagierte Bauherrschaft oder Investoren, die bereits in einem sehr frühen Stadium des Planungsprozesses sagen würden, was sie wollen. Ein möglicher Ansatz ist laut Rotermund, die Formulierung von verbindlichen Zielwerten für die Gebäude, die regelmässig überprüft werden. Zusätzliches Potenzial besteht in der Flächenoptimierung bei der Erstellung von Büroraumkonzepten – beispielsweise in der Verschiebung von Flächen für reine Arbeitsplätze zu mehr Raum für Kommunikation: Gegenüber einem konventionellen Bürokonzept lässt sich durch die höhere Auslastung der vorhandenen Plätze zu einem die benötigte Gesamtfläche reduzieren, gleichzeitig steht mehr Raum für Begegnung zur Verfügung. Dies wiederum kommt den heutigen Anforderungen an Büroarbeitsplätze entgegen.

**STUDIE ZEIGT WIRKSAMKEIT NEUER BÜROKONZEPTE.** Der eigentliche Mehrwert solcher nichtterritorialer Konzepte in Form von Business Clubs liegt laut Martin Kleibrink

# Kreative Internetauftritte

IMMOSEEKER.CH



MATMA.CH



STALDER-IMMOBILIEN.CH



MUELLER-IMMO.CH



**IMMOTOOLS**  
AGENTUR FÜR VISUELLE KOMMUNIKATION

**BUSINESSIMAGES**  
ARCHITEKTUR-VISUALISIERUNGEN

**IMMOCAM**  
ARCHITEKTUR-FOTOGRAFIE/VIDEO

**IMMOSEVER**  
ONLINE SOFTWARE FÜR IMMOBILIEN-MARKETING

Tel. 056 200 09 20  
immo-vermarktung.ch



Arbeitszonen statt persönlicher Arbeitsplatz bei Microsoft (Foto: RBS, 7Architekt, Arnold Weihs).

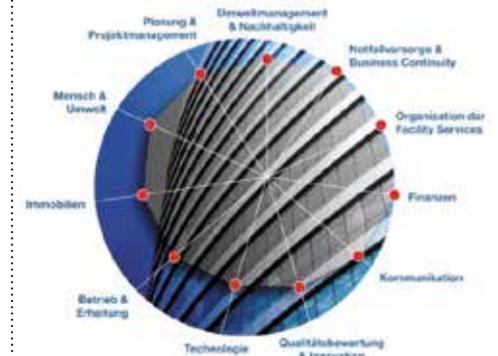
im Bereich der Identifikation und Motivation der Mitarbeitenden: «Dieser befindet sich gemäss Untersuchungen zum Work Engagement durch das Gallup Institute europaweit auf einem erstaunlich niedrigen Niveau.» Dabei den Menschen als eigentlichen Produktionsfaktor mit seinen Arbeitsprozessen in den Mittelpunkt zu stellen, sei eine der wesentlichen Herausforderungen moderner Arbeitswelten: «Die heutigen Arbeitsweisen von fokussiertem und zurückgezogenem Arbeiten bis hin zu kommunikativen und kollaborativen Prozessen lassen sich nicht mehr in das Korsett eines standardisierten Bürokonzeptes zwängen», sagt auch Kleibrink. Diese unterschiedlichen Arbeitsformen benötigten unterschiedliche Arbeitsplatzszenarien, die flächenwirtschaftlich und attraktiv nur in den eingangs erwähnten Business Clubs abgebildet werden können. Dass diese Konzepte neben einer erhöhten Motivation und einer deutlichen Produktivitätssteigerung auch noch helfen, den Flächenverbrauch für den einzelnen Mitarbeiter und damit die Flächenkosten der Unternehmen

signifikant zu senken, ist dabei für Kleibrink ein nicht unwesentlicher Nebeneffekt. Die positiven Auswirkungen solcher Konzepte konnten von Kleibrink mit der eingangs erwähnten, gemeinsam mit den Hochschulen ZHAW und der HSLU durchgeführten KTI-Studie unter Beweis gestellt werden: Eine wesentliche Voraussetzung für das Gelingen sind laut Kleibrink, der an der IFMA-Tagung zwei erfolgreich durchgeführte Neukonzeptionen von Arbeitsplätzen für die Credit Suisse vorgestellt hat, die unmittelbare Unterstützung durch das oberste Management des Unternehmens sowie ein sorgfältig vorbereiteter und begleiteter Veränderungsprozess: Der Einbezug und die Information der betroffenen Mitarbeiter zu einem möglichst frühen Zeitpunkt ist dabei das A und O.



\* **JUTTA GLANZMANN GUT**  
Die Autorin ist Dipl. Architektin ETH und Fachjournalistin bei den Faktor Journalisten Zürich.

## IFMA SCHWEIZ



### Ganzheitlicher FM-Ansatz der IFMA

• IFMA Schweiz ist ein international ausgerichteter Berufsverband für Facility Management, mit dem Ziel, der vielfältigen Querschnittsaufgabe innerhalb der einzelnen Unternehmen zum nötigen Gewicht zu verhelfen. Den Mitgliedern von IFMA Schweiz steht ein nationales und internationales Netzwerk zur Verfügung. Regionalgruppen in allen Teilen der Schweiz bieten zudem Möglichkeiten für den lokalen Erfahrungsaustausch. Weiter profitieren die Mitglieder von einem breiten Veranstaltungsangebot, das IFMA Schweiz organisiert. Dieses reicht von Site Visits, Expert Talks über vergünstigte Seminare von Kooperationspartnern bis zum IFMA Spotlight, wo sich Referenten aus dem In- und Ausland im Rahmen einer öffentlichen Veranstaltung mit aktuellen Themen aus dem Facility Management befassen. IFMA Schweiz engagiert sich auch aktiv im Bereich der Ausbildung. Der Verband zertifiziert Fachhochschullehrgänge und pflegt eine aktuelle Übersicht über alle Aus- und Weiterbildungsmöglichkeiten. Mit dem Certified Facility Manager Examen zertifiziert IFMA Schweiz aber auch Facility Ma-

nager, die ihr Wissen on the Job jahrelang in der Praxis aufgebaut haben. Mit der Erarbeitung und Publikation von Richtlinien für das Facility Management fördert IFMA Schweiz zudem die Entwicklung der lokalen Branche im internationalen Umfeld. Publikationen wie «Lebenszykluskosten-Ermittlung von Immobilien», «Prozess-Leistungsmodell ProLeMo» und das «Berufsbild Facility Manager» geniessen national und international hohes Ansehen. Aktuelle Projekte, die gegenwärtig bearbeitet werden, sind der Praxisleitfaden Facility Management im Bauprojekt, das Glossar Real Estate sowie Facility Management und die bewirtschaftungsgerechte Baudokumentation. •

Weitere Informationen unter [www.ifma.ch](http://www.ifma.ch).

# Teilnichtigkeit aus Formmangel

Erfolgt der Abschluss eines Untermietvertrags ohne Verwendung des obligatorischen Formulars, ist der Vertrag mit Bezug auf die Mietzinsfestsetzung nichtig. Die Miete wird in der Folge durch das Gericht festgesetzt.

RED. ●

**SACHVERHALT.** Mit Vertrag vom 4. März 1997 mietete die Mieterin von der Hauptvermieterin eine 6½-Zimmer-Wohnung in einer Liegenschaft in Genf. Das Objekt war bei Mietbeginn veraltet und schlecht unterhalten, weshalb ein monatlicher Mietzins von 3500 CHF (zuzüglich 200 CHF Nebenkosten) vereinbart wurde. In den Jahren 1997 bis 1998 wurden grössere Renovationsarbeiten ausgeführt. Am 1. Februar 2002 wurde die Wohnung der Untermieterin vermietet. Gemäss unterzeichnetem Untermietvertrag wurde ein monatlicher Mietzins von 5000 CHF (inklusive Nebenkosten) und eine Mindestmietdauer von 1½ Jahren vereinbart. Danach verlängerte sich das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit mit einer Kündigungsfrist von zwei Monaten. Mit separatem Vertrag vom 20. November 2001 verpflichtete sich die Untermieterin, der Mieterin monatlich 2500 CHF als Entschädigung für die zur Verfügung gestellten Luxusmöbel und für umfangreiche Arbeiten in der Wohnung zu bezahlen.

Mit amtlichem Formular vom 2. Dezember 2004 erhöhte die Hauptvermieterin den monatlichen Mietzins um 625 CHF. Sie begründete dies mit einer Beteiligung am Ertrag der Mieterin aus dem Untermietverhältnis. Die Mieterin wiederum überwälzte einen Teil davon auf ihre Untermieterin, indem sie jeden zweiten Monat zusätzliche 625 CHF forderte. Mit Schreiben vom 15. Dezember 2006 kündigte die Untermieterin den Untermietvertrag per Ende Januar 2007. Die Mieterin akzeptierte die Kündigung per Ende Februar 2007 und verlangte bis zu diesem Zeitpunkt die Bezahlung des Mietzinses. Zwischen den Parteien des Untermietverhältnisses brach bei der Rückgabe der Räumlichkeiten Streit aus. Mit Schreiben vom 27. März 2011 erklärte die Untermieterin, der Untermietvertrag sei bezüglich des Mietzinses teilweise nichtig, da bei dessen Abschluss das erforderliche Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzinses nicht benutzt worden war.

Mit Klage vom 9. Juli 2007 beantragte die Untermieterin die gerichtliche Festsetzung des monatlichen Mietzinses seit 1. Februar 2002 auf 4400 CHF (inklusive Nebenkosten). Das Mietgericht Genf

erklärte den im Untermietvertrag vereinbarten Anfangsmietzins für teilweise nichtig, da das erforderliche Formular nicht verwendet worden war. Es setzte den monatlichen Mietzins ab 1. Februar 2002 bis Ende Februar 2007 auf 6000 CHF fest (inklusive Nebenkosten). Die Mieterin wurde verpflichtet, der Untermieterin von den bereits geleisteten Zahlungen den Mehrbetrag von 95 613.80 CHF zurückzuerstatten.

Mit Urteil vom 20. Juni 2011 wies das Kantonsgericht Genf die von der Mieterin erhobene Beschwerde ab. Es erwoog im Wesentlichen, die Bestimmungen

**» Im Falle einer Teilnichtigkeit des Vertrages hat das Gericht diesen durch Festlegung eines nicht missbräuchlichen Mietzinses zu ergänzen.«**

AUS DEN ERWÄGUNGEN DES BUNDESGERICHTS

über den Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen seien sehr wohl anwendbar (die Voraussetzungen einer luxuriösen Wohnung im Sinne von Art. 253b Abs. 2 OR waren nicht gegeben) und es rechtfertige sich vorliegend, den Mietzins für die Wohnung und das Mobiliar gesamthaft zu betrachten und den Bestimmungen über den Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen zu unterstellen (Art. 269 ff. OR).

Mit Beschwerde in Zivilsachen verlangte die Mieterin beim Bundesgericht im Hauptpunkt die Aufhebung des Urteils der Vorinstanz, eventualiter dessen Aufhebung und Rückweisung. Die Mieterin rügte eine Verletzung von Art. 2 Abs. 2 ZGB, eventualiter von Art. 269 OR und warf der Vorinstanz Rechtsverweigerung vor. Das Bundesgericht hiess die Beschwerde teilweise gut, setzte den monatlichen Mietzins ab 1. Februar 2002 bis 28. Februar 2007 auf 6200 CHF fest (inklusive Nebenkosten) und verpflichtete die Mieterin zur Zahlung von 83 413.80 CHF (zuzüglich Zins zu 5% seit 1. Februar 2005).

**KOMMENTAR.** Gemäss Art. 270 Abs. 2 OR können die Kantone für ihr Gebiet oder einen Teil davon die Verwendung des

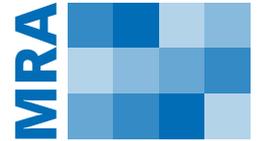
Formulars gemäss Art. 269d OR beim Abschluss eines neuen Mietvertrages obligatorisch erklären. Nach der Praxis des Bundesgerichts bestehen die Folgen der unterlassenen Verwendung des Formulars in der Nichtigkeit mit Bezug auf die Mietzinsfestlegung. Die Nichtigkeit beschränkt sich also auf die Festsetzung des Mietzinses.

Das Bundesgericht ruft in seinem Urteil in Erinnerung, dass ein Rechtsmissbrauch bei der Berufung auf Nichtigkeit insbesondere vorliegen kann, wenn die Partei vom Ausmass des Formmangels Kenntnis hatte, diesen aber bewusst nicht

unverzüglich geltend machte, um daraus einen Nutzen zu ziehen.

Vorliegend konnte die Untervermieterin den ausschlaggebenden Nachweis nicht erbringen, dass der Untermieterin der Formmangel bewusst gewesen war und sie später einen Nutzen daraus ziehen wollte. Die vorbehaltlose Bezahlung überhöhter Mietzinse während fünf Jahren und der Umstand, dass Beanstandungen erst bei Entstehung des Rechtsstreits erfolgten, führe allein noch nicht dazu, dass der Einwand der Nichtigkeit des Anfangsmietzinses rechtsmissbräuchlich sei. Hervorzuheben ist hier, dass die Untermieterin nach dem von der Vorinstanz festgestellten Sachverhalt über die Notwendigkeit der Verwendung eines amtlichen Formulars nicht informiert war, ebensowenig über ihr Recht, den Anfangsmietzins anzufechten. Sie erfuhr erst davon, als sie einen Anwalt beigezogen hatte, worauf sie die Untervermieterin unverzüglich über den Formmangel informierte.

Die Nichtigkeit mit Bezug auf die Mietzinsfestsetzung führt dazu, dass das Gericht den massgebenden Mietzins festzulegen hat. Nach der Rechtsprechung hat das Gericht grundsätzlich den Mietzins im Rahmen der Kriterien von Art. 269 ff. OR festzulegen, wobei auch zu berücksichti-



gen ist, dass dem Vermieter aus dem ihm vorwerfbaren Formmangel kein Vorteil erwachsen darf.

Das Bundesgericht bestätigt seine bisherige Rechtsprechung und hält für den Fall einer Teilnichtigkeit bei der Festsetzung des Anfangsmietzins fest, dass er nach den Umständen des Einzelfalles durch das Gericht festzusetzen ist, und zwar unter besonderer Berücksichtigung des nach Art. 269 OR zulässigen Zinses.

Beantwortet wird auch die Frage, nach welchen Kriterien der Anfangsmietzins bei einer Untervermietung festzusetzen ist. Dort lässt sich der zulässige Ertrag für den Untervermieter nicht auf die gleiche Weise bestimmen wie für den Eigentümer

der Liegenschaft. Der Nettoertrag macht für den Untervermieter keinen Sinn, da er nicht Eigentümer ist und mit der Untervermietung bestenfalls einen kleinen Gewinn erwirtschaften kann. Bei regelmässiger Untervermietung ist der Mietzins des vorherigen Untermieters für das Gericht ein wichtiges Element, da er die Entschädigung für den Gebrauch derselben Sache darstellt. Bei erstmaliger Untervermietung ist der im Hauptmietvertrag festgehaltene Mietzins als Vergleichswert beizuziehen.

Gemäss Art. 253a Abs. 1 OR gelten die Bestimmungen über die Miete von Wohn- und Geschäftsräumen auch für Sachen, die der Vermieter zusammen mit diesen Räumen dem Mieter zum Gebrauch überlässt.

Dazu gehören insbesondere Mobilien, Garagen, Autoeinstell- und Abstellplätze sowie Gärten.

Urteil des Bundesgerichts 4A\_490/2011 vom 10. Januar 2012. Kommentar publiziert in «MRA MietRecht Aktuell», 3/2012 von Dr. Zinon Koumbarakis, Zürich.

**MRA ABSTRACT**

Die Fachpublikation «MRA – MietRecht Aktuell» ist eine periodisch erscheinende, von Mietrechtsspezialisten betreute Publikation des SVIT Verlags. Sie widmet sich Fragen und Gerichtsurteilen aus dem weiten Umfeld des Mietrechts und ist damit eine unentbehrliche Lektüre für Immobilienprofis und Eigentümer.

Unter dem Titel «MRA Abstract» veröffentlicht die Immo-bilia in diesen Spalten Auszüge und Zusammenfassungen ausgewählter Aufsätze und Kommentare. Für die ausführlichen Fassungen verweist die Redaktion auf die betreffende Ausgabe von «MRA – MietRecht Aktuell».



## BESTELLFORMULAR

für ein Jahresabonnement des «MRA MietRecht Aktuell»

Ich möchte über alle aktuellen Themen des Mietrechts informiert werden und bestelle:

**Jahresabonnement «MRA MietRechtAktuell»**

Abonnementspreis: CHF 108.–/Jahr (inkl. MwSt)

Einzelpreis: CHF 30.– (inkl. MwSt + Versand)

**Adressangaben**

Firma \_\_\_\_\_

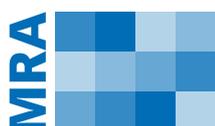
Name, Vorname \_\_\_\_\_

Strasse, Postfach \_\_\_\_\_

PLZ, Ort \_\_\_\_\_

Telefon \_\_\_\_\_

E-Mail \_\_\_\_\_



Senden an: **SVIT Verlag AG**  
**Puls 5, Giessereistrasse 18, 8005 Zürich**  
**Tel. 044 434 78 88, Fax 044 434 78 99**

# 2012 im Sachen- und Bodenrecht

Seit vielen Jahren erscheint in dieser Zeitschrift eine Übersicht zur Gesetzgebung und Rechtsprechung sowie zu Neuerscheinungen der Fachliteratur auf dem Gebiet des Sachen- und Bodenrechts – so auch im vorliegenden Beitrag für das Jahr 2012.



Zweitwohnungsinitiative und Raumplanung waren 2012 die bestimmenden Themen im Sachen- und Bodenrecht. Betroffen sind vor allem ländliche und touristische Regionen (Foto: jba / photocase.com).

DR. IUR. ROLAND PFÄFFLI\* ●

## I. GESETZGEBUNG

### 1. Zweitwohnungen

In der Abstimmung vom 11. März 2012 haben das Schweizervolk bzw. die Stände (Kantone) die Volksinitiative «Schluss mit uferlosem Bau von Zweitwohnungen!» angenommen.<sup>1</sup> Dadurch wurde die Bundesverfassung mit dem Artikel 75b ergänzt.<sup>2</sup> Grundsätzlich geht es darum, dass der Anteil der Zweitwohnungen am Gesamtbestand der Wohneinheiten und der für die Wohnzwecke genutzten Bruttogeschossfläche einer Gemeinde auf höchstens 20% beschränkt ist.

Der Bundesrat hat dazu eine Ausführungsverordnung erlassen (Verordnung über Zweitwohnungen vom 22. August 2012; SR 702; AS 2012, 4583), die am 1. Januar 2013 in Kraft getreten ist. Diese Verordnung gilt für Gemeinden, in denen der Anteil von Zweitwohnungen am gesamten

Bestand der Wohnungen mehr als 20% beträgt (Art. 1 Abs. 1). In der Baubewilligung hat die Baubewilligungsbehörde die Pflicht zur Nutzung von neu erstellten Wohnungen festzulegen, wobei diese Nutzung im Grundbuch anzumerken ist, und zwar als «Erstwohnung» oder als «qualifiziert touristisch bewirtschaftete Wohnung» (Art. 6).

Bei diesen Anmerkungen handelt es sich um öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, die nur (wie alle Anmerkungen) deklaratorische Wirkung haben. Ein Eigentumsübergang kann (trotz der Abstimmung und der Anmerkung) ohne Weiteres und ohne weitere Zustimmungen im Grundbuch eingetragen werden.

### 2. Raumplanung<sup>3</sup>

Am 23. Dezember 2011 wurde vom eidgenössischen Parlament eine Änderung des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz; RPG) beschlossen, die am 1. November 2012 in Kraft gesetzt

wurde.<sup>4</sup> Gleichzeitig wurde die Raumplanungsverordnung (RPV) angepasst.<sup>5</sup> Konkret geht es um eine Änderung von Art. 24c RPG. Neu können landwirtschaftliche Wohnbauten erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wiederaufgebaut werden, sofern sie rechtmässig erstellt wurden, und zwar unabhängig vom Erstellungsjahr. Diese Gesetzesänderung geht zurück auf eine vom Kanton St.Gallen am 26. Mai 2008 eingereichte Standesinitiative mit dem Titel «Bauen ausserhalb der Bauzone».<sup>6</sup>

Am 15. Juni 2012 haben die eidgenössischen Räte eine weitere Änderung des Raumplanungsgesetzes beschlossen.<sup>7</sup> Hier geht es darum, dass die Kantone nur noch Bauzonenreserven für 15 Jahre festlegen dürfen, wobei überdimensionierte Bauzonen zu reduzieren sind (neuArt. 15 Abs. 1 und 2 RPG). Zudem wurde festgehalten, dass mindestens 20% der Wertsteigerung abgeschöpft werden soll, die ein

Grundstück nach seiner Einzonung erfährt (neuArt. 5 Abs. 1<sup>bis</sup> RPG). Diese Gesetzesrevision, gegen die das Referendum zustande gekommen ist<sup>8</sup>, soll als Gegenvorschlag dienen zur Volksinitiative «Raum für Mensch und Natur (Landschaftsinitiative)», die am 18. Juni 2007 eingereicht wurde<sup>9</sup>.

## II. RECHTSPRECHUNG

### 1. Akzessionsprinzip

Ein Ehepaar war Eigentümer von zwei angrenzenden Grundstücken, auf denen sich zwei zusammengebaute Wohnhäuser befinden. Im Jahr 1989 trennten die Eigentümer einen Spiel- und Bastelraum, welcher im Kellergeschoss unmittelbar unter dem Wohnzimmer des ersten Hauses lag, durch bauliche Massnahmen von diesem ab und machten den Raum vom zweiten, von ihnen selbst bewohnten Haus her zugänglich. Sie liessen die Brandmauer zwischen den beiden Gebäuden durchbrechen und errichteten eine neue Trennmauer. Im August 2002 wurde das erste Haus verkauft, wobei die Gewährspflicht für Rechts- und Sachmängel ausgeschlossen wurde. Im Mai 2003 verlangte der Käufer, der erst jetzt bewusst die Existenz des Bastelraumes wahrgenommen hatte, klageweise die Einräumung des Besitzes am fraglichen Bastelraum, der sich auf seinem Grundstück befindet, aber von diesem keinen direkten Zugang hat.

Das Bundesgericht hat die Verkäufer verpflichtet, dem Käufer den Besitz am Raum zu verschaffen, wobei der Käufer die Kosten für den fehlenden Zugang selber bezahlen muss. Gleichzeitig wurde das Recht auf den Überbau gemäss Art. 674 Abs. 3 ZGB verneint; es fehlte an der Voraussetzung des guten Glaubens der Verkäufer (Urteil Nr. 4A\_351/2010 und Nr. 4A\_617/2011 des Bundesgerichts vom 9.2.2012 = Harald Bärtschi in «ius.focus» 2012 Heft 5, Seite 7 = Florian Rohrer in «Immobilien», Mai 2012, Seite 30 = Lara Elliott/Markus Vischer in: «Weblaw Push-Service, «Entscheide», Nichterfüllung und Schlechterfüllung, quantitative und qualitative Mängel und Freizeichnung beim Grundstückskauf», publiziert am 20.6.2012).

### 2. Stockwerkeigentum: Ausschluss aus der Gemeinschaft

Gemäss Art. 649b Abs. 1 ZGB kann ein Miteigentümer durch gerichtliches Urteil aus der Gemeinschaft ausgeschlossen wer-

den, wenn durch sein Verhalten oder das Verhalten von Personen, denen er den Gebrauch der Sache überlassen oder für die er einzustehen hat, Verpflichtungen gegenüber allen oder einzelnen Mitberechtigten so schwer verletzt werden, dass diesen die Fortsetzung der Gemeinschaft nicht zugemutet werden kann. Diese Bestimmung gilt auch für das Stockwerkeigentum.

Konkret ging es um einen Streit innerhalb einer Stockwerkeigentümergeinschaft, bestehend aus zwei Mitgliedern. Ein Ausschluss aus der Gemeinschaft kann nicht verlangt werden, wenn sich das klagende Mitglied grob gemeinschaftswidrig verhält und für die eingetretene Situation mitverantwortlich ist. Mit anderen Worten: Wer sich selbst gemeinschaftswidrig verhält, kann sich nicht auf ein besseres Recht berufen, um einen sich ebenfalls pflichtwidrig verhaltenden Stockwerkeigentümer aus der Stockwerkeigentümergeinschaft zu vertreiben (Urteil Nr. 5A\_534/2011 des Bundesgerichts vom 13.10.2011 = BGE

„Sonnenlicht, das von einer Solaranlage reflektiert wird, gilt umweltschutzrechtlich als Einwirkung, die lästig oder schädlich sein kann.“

137 III 534 = ZBGR 2012 S. 343 = «Journal des Tribunaux», JdT 2012 II, Seite 387 = «La Semaine Judiciaire, SemJud» 2012 I, Seite 409 = Ariane Nasrin in «ius.focus» 2011 Heft 12, Seite 4 = Markus Felber in «SJZ» 2012, Seite 19 = Jörg Schmid/Diel Tatjana Schmid Meyer in «Baurecht» 2012, Seite 65).

### 3. Stockwerkeigentum: Beschlussfassung

Die Versammlung der Stockwerkeigentümer ist beschlussfähig, wenn die Hälfte aller Stockwerkeigentümer, die zugleich zur Hälfte anteilsberechtigter ist, mindestens aber zwei Stockwerkeigentümer, anwesend oder vertreten ist (Art. 712p Abs. 1 ZGB). Für den Fall der ungenügenden Beteiligung ist eine zweite Versammlung einzuberufen, die nicht vor Ablauf von zehn Tagen seit der ersten Versammlung stattfinden darf (Art. 712p Abs. 2 ZGB).

Im vorliegenden Fall wurde im Reglement der Stockwerkeigentümer die Beschlussfassung erschwert, was zulässig ist (vgl. Amédéo Wermelinger, «Zürcher Kommentar», Note 7 zu Art. 712p ZGB). Es wurde bestimmt, dass die Versammlung nur beschlussfähig ist, wenn alle Stockwerkeigentümer anwesend oder vertreten sind. Das Bundesgericht hat diese Bestimmung dahin ausgelegt, dass diese Erschwerung nur für die erste Versammlung zum Tragen kommt. Ist diese (wie im konkreten Fall) nicht beschlussfähig, da ein Stockwerkeigentümer nicht anwesend oder vertreten war, so gilt die Einschränkung für die zweite Versammlung nicht (Urteil Nr. 5A\_865/2011 des Bundesgerichts vom 24.5.2012).

### 4. Stockwerkeigentum: Zweckänderung

Ein Grundstück wurde in Stockwerkeigentum aufgeteilt, wobei dieses einem doppelten Zweck gewidmet wurde: Zum einen dient das Grundstück dem Betrieb eines Restaurants und eines Massenschlagers, zum andern dem Wohnen.

In der Folge wurden Wohnungen in Hotelzimmer umgebaut. Ein solcher Vorgang bildet eine Änderung der Zweckbestimmung, die nicht ohne Zustimmung der übrigen Stockwerkeigentümer vorgenommen werden kann (Art. 712g Abs. 1 ZGB in Verbindung mit Art. 648 Abs. 2 ZGB), sofern diese nicht einstimmig eine andere Ordnung vereinbart haben (Urteil Nr. 5A\_632/2011 und Nr. 5A\_648/2011 des Bundesgerichts vom 8.11.2011 = Jörg Schmid/Jonas Rüegg in «Baurecht» 2012, Seite 66).

Im Gegensatz zu einer Zweckänderung bedarf die Änderung der Nutzung der Zustimmung der Mehrheit aller Stockwerkeigentümer, die zugleich den grösseren Teil der Sache vertritt (Art. 712g Abs. 1 ZGB in Verbindung mit Art. 647b Abs. 1 ZGB).

### 5. Nachbarrecht: Übermässige Emissionen von Sonnenkollektoren

Auch Sonnenlicht, das von einer Solaranlage reflektiert wird, gilt umweltschutzrechtlich als Einwirkung, die lästig oder schädlich sein kann.

Im konkreten Fall beanstandete ein Nachbar, dass die Solaranlage auf einem Hausdach in Burgdorf Blendwirkungen auf seinem Grundstück verursache, und ver-

langte die Sanierung der Anlage. Hierzu stellte das Bundesgericht fest, dass die Solaranlage nicht im Widerspruch zu den als verletzt gerügten umweltrechtlichen Bestimmungen des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (USG; SR 814.01) steht (Urteil Nr. 1C\_177/2011 des Bundesgerichts vom 9.2.2012).

Als Ergänzung sei noch darauf hingewiesen, dass eine durch einen rechtskräftigen Entscheid einer Verwaltungsbehörde bewilligte Baute in der Regel keine übermässigen Immissionen im Sinne von Art. 684 ZGB verursacht (Urteil Nr. 5A\_349/2011 des Bundesgerichts vom 25.1.2012 = BGE 138 III 49 = «La Semaine Judiciaire, Sem-Jud» 2012 I, Seite 395 = Julia Kornfeld in «ius.focus» 2012 Heft 3, Seite 5).

## 6. Baurechtsvertrag: Lückenfüllung

Vertragsbezogene Willenserklärungen sind – wenn kein übereinstimmender tatsächlicher Parteiwille festgestellt werden kann – nach dem Vertrauensgrundsatz so auszulegen, wie sie vom Empfänger nach Treu und Glauben verstanden werden dürfen und mussten. Selbst wenn der Wortlaut einer Vereinbarung auf den ersten Blick klar und eindeutig erscheint, kann nicht ohne Weiteres darauf abgestellt werden, da sich aus den weiteren Gegebenheiten wie dem Zweck des Vertrages und den Umständen, unter denen er geschlossen wurde, ergeben kann, dass der scheinbar klare Wortlaut den Sinn der geschlossenen Vereinbarung nicht exakt wiedergibt. Vom klaren Wortlaut ist jedoch nicht abzuweichen, wenn keine ernsthaften Zweifel daran bestehen, dass er dem Willen der Parteien entspricht.

Eine richterliche Vertragsergänzung setzt voraus, dass der Vertrag eine Lücke aufweist, indem die Parteien eine Rechtsfrage, die den Vertragsinhalt betrifft, nicht oder nicht vollständig geregelt haben. In einem konkreten Fall (Vereinbarung des Baurechtszinses für einen Tankstellenshop in Abhängigkeit der Öffnungszeiten) lag keine solche Lücke vor (Urteil Nr. 4A\_517/2011 des Bundesgerichts vom 10.2.2012 = Harald Bärtschi in «ius.focus» 2012 Heft 4, Seite 6).

## 7. Dienstbarkeitsrecht: Auslegung eines Fahrwegrechts

Für die Ermittlung von Inhalt und Umfang einer Dienstbarkeit gibt Art. 738 ZGB ei-

ne Stufenordnung vor. Ausgangspunkt ist der Grundbucheintrag. Soweit sich Rechte und Pflichten aus dem Eintrag deutlich ergeben, ist dieser für den Inhalt der Dienstbarkeit massgebend (Art. 738 Abs. 1 ZGB). Nur wenn sein Wortlaut unklar ist, darf im Rahmen des Eintrags auf den Erwerbsgrund zurückgegriffen werden (Art. 738 Abs. 2 ZGB), d. h. auf den Begründungsakt, der als Beleg beim Grundbuchamt aufbewahrt wird (Art. 948 Abs. 2 ZGB) und einen Bestandteil des Grundbuchs bildet (Art. 942 Abs. 2 ZGB). Ist auch der Erwerbsgrund nicht schlüssig, kann sich der Inhalt der Dienstbarkeit (im Rahmen des Eintrags) aus der Art ergeben, wie sie während längerer Zeit unangefochten und in gutem Glauben ausgeübt worden ist (Art. 738 Abs. 2 ZGB).

Im konkreten Fall wurde im Grundbuch eine Grunddienstbarkeit mit dem Stichwort «Fahrwegrecht lt. Plan» eingetragen. Diese Dienstbarkeit wurde im Rahmen eines Kaufrechtsvertrags vereinbart, wobei der Kaufrechtsnehmer zugunsten des zu erwerbenden Grundstücks dem Kaufrechtsgeber zugunsten dessen Restgrundstücks ein Fahrwegrecht einräumte. Das zu erwerbende Grundstück stellte zu jener Zeit eine Teilfläche (eines Grundstücks) dar, die bei der Ausübung des Kaufrechts vermessen werden musste im Hinblick auf die Ausgestaltung als separates Grundstück. Man ging von einer Fläche von zirka 2700 m<sup>2</sup> aus. Es wurde auf eine Planbeilage verwiesen, in der die kaufrechtsbelastete und die wegrechtsbelastete Fläche koloriert eingezeichnet wurden.

Bei der Ausübung des Kaufrechts ergab die Vermessung eine Fläche von 2765 m<sup>2</sup>, wobei die Grenze gegenüber dem Plan im Kaufrechtsvertrag leicht verschoben wurde. Die Dienstbarkeit «Fahrwegrecht lt. Plan» wurde in diesem Zeitpunkt im Grundbuch eingetragen, wobei bezüglich der Ausübung auf die Vereinbarung im Kaufrechtsvertrag verwiesen wurde. Konkret erstreckte sich das Fahrwegrecht somit (wegen der Vergrösserung des Grundstücks) nicht mehr bis zur Grenze gegenüber dem berechtigten Grundstück. Es fehlten drei Meter, sodass das Fahrwegrecht nicht mehr ausgeübt werden konnte.

Grundsätzlich hat der klare Wortlaut einer Dienstbarkeit Vorrang vor weiteren Auslegungsmitteln. Allerdings erschliesst den wahren Sinn einer Vertragsklausel

erst der Gesamtzusammenhang, in dem sie steht. Eine reine Buchstabenauslegung ist auch im Bereich des Dienstbarkeitsrechts nicht statthaft. Bei objektiver Betrachtungsweise lässt sich im vorliegenden Fall ohne Weiteres der Zweck der Dienstbarkeit erkennen, wie er sich aus den Bedürfnissen des berechtigten Grundstücks im Zeitpunkt der Errichtung vernünftigerweise ergibt, nämlich auf dem Fahrweg das berechnete Grundstück zu erreichen und nicht rund drei Meter vor der Grenze zum berechtigten Grundstück anzuhalten. In diesem Sinne hat das Bundesgericht die Auslegung vorgenommen (Urteil Nr. 5A\_677/2011 des Bundesgerichts vom 14.12.2011 = Roland Pfäffli/Daniela Byland in «Jusletter» vom 16.4.2012 = Jörg Schmid/Jonas Rüegg in «Baurecht» 2012, Seite 68).

## 8. Dienstbarkeitsrecht: Passivlegitimation

Die Klage betreffend Verletzung einer Dienstbarkeit hat sich beim Stockwerkeigentum gegen sämtliche Stockwerkeigentümer zu richten. Ist im Zeitpunkt der Klageeinreichung ein Eigentumswechsel im Grundbuch noch nicht eingetragen, wohl aber beim Grundbuchamt angemeldet, ist bereits der neue Eigentümer ins Recht zu fassen.

Die dinglichen Rechte entstehen und erhalten ihren Rang und ihr Datum durch die Eintragung in das Hauptbuch (Art. 972 Abs. 1 ZGB). Ihre Wirkung wird jedoch gemäss Art. 972 Abs. 2 ZGB auf den Zeitpunkt der Einschreibung in das Tagebuch zurückbezogen (Urteil Nr. 5A\_155/2012 des Bundesgerichts vom 29.5.2012 = «Schweizerische Zeitschrift für Zivilprozess, SZPP» 2012, Seite 394 = Nicolas Spichtin in «ius.focus» 2012 Heft 8, Seite 5 = Markus Felber in «SJZ» 2012, Seite 469 = Max Beetschen in «Anwaltsrevue» 2012, Seite 434).

## 9. Kaufrecht (altrechtliches): Dauer

Im Jahre 1986 wurde ein unübertragbares (vererbliches) Kaufrecht begründet, das auf drei Grundstücken für je zehn Jahre (bis am 17. Dezember 1996) im Grundbuch vorgemerkt wurde mit der Verpflichtung seitens des belasteten Grundeigentümers zur Verlängerung der Vormerkung um weitere zehn Jahre. Das Kaufrecht konnte zum amtlichen Wert ausgeübt werden, allerdings nur, wenn eines der Grundstücke verschenkt werden sollte.

Am 28. August 2009 (Verpflichtungsgeschäft) schenkte der belastete Grundeigentümer die drei Grundstücke einem Neffen. Der Kaufrechtsberechtigte übte sein Kaufsrecht am 28. Mai 2010 aus. Es stellte sich die Frage, ob das Kaufsrecht bei dessen Ausübung noch rechtsgültig bestand. Bis zur Gesetzesrevision (in Kraft ab 1.1.1994) war es möglich, Kaufsrechte im Sinne einer obligationenrechtlichen Verpflichtung grundsätzlich auf unbestimmte Zeit zu vereinbaren. Allerdings hiess das nicht, dass ein Kaufsrecht ohne jede zeitliche Befristung möglich war. Auch im alten Recht war Art. 27 ZGB zu beachten. Das Fehlen einer Frist konnte eine übermässige Bindung darstellen. Wie lange diese Frist sein konnte, hing allerdings von den Besonderheiten des konkreten Falles ab. Im neuen Recht (ab 1.1.1994) kann ein Kaufsrecht höchstens auf zehn Jahre vereinbart und vorgemerkt werden (Art. 216a OR). Nicht geregelt hat der Gesetzgeber die Frage, ob diese Befristung von zehn Jahren auch für die früher auf längere Zeit oder ohne feste Frist vertraglich begründeten obligationenrechtlichen Pflichten gelte oder nicht.

Im vorliegenden Fall ging man davon aus, dass das Kaufsrecht nicht befristet war und somit im Zeitpunkt der Schenkung der

Grundstücke bestanden hat. Hinsichtlich der Ausübung des Kaufsrechts ist keine gesetzliche Frist (wie beim Vorkaufsrecht) vorgeschrieben. Allerdings muss die Ausübung innerhalb der Dauer des Kaufsrechts erfolgen (Urteil Nr. 4A\_189/2012 des Bundesgerichts vom 2.10.2012).

### » Eine Wohnsitzverlegung in die Schweiz ist auch «Zug um Zug» mit dem Grundstückserwerb bewilligungsfrei möglich.»

Generell kann festgehalten werden, dass die Befristung gemäss Art. 216a OR, sei es für Vor- und Rückkaufsrechte (je 25 Jahre) bzw. für Kaufsrechte (10 Jahre) keine Anwendung findet auf die vor dem 1. Januar 1994 begründeten Rechte (vgl. dazu auch BGE 126 III 421 = «ZBGR» 2001 Seite 359 = Praxis 2001 Nr. 117 = Alfred Koller in «Aktuelle Juristische Praxis, AJP» 2001, Seite 119 = «La Semaine Judiciaire, SemJud» 2001 I, Seite 97; Urteil Nr. 4C.345/2000 des Bundesgerichts vom 1.5.2001 = «ZBGR» 2003, Seite 258).

### 10. Bauhandwerkerpfandrecht: Zuständigkeit

Gemäss Art. 6 Abs. 1 ZPO können die Kantone ein Fachgericht bezeichnen, das als einzige kantonale Instanz für handelsrechtliche Streitigkeiten zuständig ist (Handelsgericht). Davon haben vier Kantone Gebrauch gemacht (Aargau, Bern, St.Gallen und Zürich).

Bei der Anordnung einer vorläufigen Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts (als Vormerkung) handelt es sich um eine Anordnung gemäss Art. 6 Abs. 5 ZPO. Das Handelsgericht ist somit gemäss Art. 6 Abs. 2 ZPO zur Beurteilung entsprechender Gesuche zuständig, sofern die Hauptsache handelsrechtlicher Natur ist (Urteil Nr. 5A\_453/2011 des Bundesgerichts vom 9.12.2011 = BGE 137 III 563 = «ZBGR» 2012, Seite 124 = Rainer Schumacher in «Baurecht» 2012, Seite 72 = Rainer Schumacher in «Schweizerische Zeitschrift für Zivilprozessrecht, SZZP» 2012, Seite 183 = Christoph Thurnherr in «ZBGR» 2012, Seite 88 = Christian Oetiker in «ius.focus» 2012 Heft 5, Seite 15).

Mit dem Inkrafttreten der Schweizerischen Zivilprozessordnung (1.1.2011) ist das Prinzip der doppelten kantonalen Instanz für Zivilstreitigkeiten mit wenigen Ausnahmen – darunter Entscheide der

ANZEIGE

Lucerne University of  
Applied Sciences and Arts

## HOCHSCHULE LUZERN

Wirtschaft  
Institut für Finanzdienstleistungen Zug  
IFZ

Master of Advanced Studies

## MAS Immobilienmanagement



Erweitern Sie Ihr Know-how und Ihre Karrierechancen!

- Immobilieninvestments gewinnbringend führen
- Immobilien optimal nutzen
- Projekte erfolgreich entwickeln

**Nächster Studienstart:** 11. September 2013

**Info-Veranstaltungen:** 21. Februar 2013, 17.45 Uhr im IFZ, Zug

21. März 2013, 17.45 Uhr im Au Premier, Zürich

**Weitere Informationen:** [www.hslu.ch/immobilien](http://www.hslu.ch/immobilien), T +41 41 757 67 67, [ifz@hslu.ch](mailto:ifz@hslu.ch)

FH Zentralschweiz

# NEUERSCHEINUNGEN ZUM SACHEN- UND BODENRECHT

Handelsgerichte – verwirklicht worden. Im Geschäftsbericht 2011 des Bundesgerichts (Seite 19) wird angeregt, die gesetzlichen Grundlagen zu schaffen bzw. anzupassen, damit Entscheide und Verfügungen der Handelsgerichte innerkantonale mit Berufung bzw. Beschwerde (Art. 308 und 319 ZPO) anfechtbar sind (vgl. auch «Schweizerische Zeitschrift für Zivilprozessrecht, SZZP» 2012, Seite 285).

## 11. Landwirtschaftliches Bodenrecht: Erwerbsbewilligung

Auf einem Teil eines landwirtschaftlichen Grundstücks im Eigentum einer Burgergemeinde wurde im Jahr 2002 ein selbständiges und dauerndes Baurecht zugunsten eines Landwirts begründet, wofür eine Erwerbsbewilligung erteilt wurde (Art. 61 BGG). Nach dem Tod des Baurechtsberechtigten (im Jahre 2005) verkaufte dessen Erbengemeinschaft das Baurechtsgrundstück an den Neffen des Verstorbenen. Für diese Eigentumsänderung wurde ebenfalls eine Erwerbsbewilligung erteilt.

Nachdem die Eigentumsänderung im Grundbuch vollzogen wurde, teilte das Grundbuchamt der Burgergemeinde (als Bodeneigentümerin) diese Änderung mit (Art. 969 ZGB). In der Folge übte die Burgergemeinde das gesetzliche Vorkaufsrecht (Art. 682 Abs. 2 ZGB) aus. Der Erwerb des Grundstücks durch einen Vorkaufsberechtigten bedarf jedoch auch einer Erwerbsbewilligung, sofern keine Ausnahme von der Bewilligungspflicht gemäss Art. 62 oder 64 BGG vorliegt. Im vorliegenden Fall konnte der vorkaufsberechtigten Burgergemeinde die Bewilligung nicht erteilt werden, da es sich beim Erwerber (Neffe des Verstorbenen) um einen Selbstbewirtschafter handelte und bei der Burgergemeinde keine Selbstbewirtschaftung vorlag (Urteil Nr. 2C\_521/2011 des Bundesgerichts vom 1.2.2012).

## 12. Lex Koller: Bewilligungspflicht

Ausländer bedürfen grundsätzlich einer Bewilligung für den Erwerb eines Grundstücks in der Schweiz. Handelt es sich beim Kaufobjekt jedoch um eine Hauptwohnung am Ort ihres rechtmässigen und tatsächlichen Wohnsitzes, ist grundsätzlich keine Bewilligung notwendig (Art. 2 Abs. 2 lit. b BewG, und Art. 18a Abs. 2 BewV).

Im vorliegenden Fall wurde der Erwerb durch ein deutsches Ehepaar im Grund-

buch eingetragen, und zwar gestützt auf eine Zusicherung der kantonalen Migrationsbehörde hinsichtlich der Verlegung des Wohnsitzes in die Schweiz. Der Wohnsitz wurde jedoch nicht verlegt, sodass die Bewilligungsbehörde vier Jahre später zu Recht feststellte, dass die Handänderung der Bewilligungspflicht gemäss BewG unterliegt (Art. 25 Abs. 1<sup>bis</sup> BewG). Auch wurde die von der Bewilligungsbehörde verfügte Grundbuchsperrung (gestützt auf Art. 23 BewG und Art. 56 lit. c GBV) bestätigt (Urteil Nr. 100.2011.430 des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern = «BVR» 2012, Seite 314).

Eine Wohnsitzverlegung in die Schweiz ist auch «Zug um Zug» mit dem Grundstückserwerb bewilligungsfrei möglich, doch setzt dies voraus, dass das zu erwerbende Grundstück dem Erwerber als Hauptwohnung am Ort seines rechtmässigen und tatsächlichen Wohnsitzes dienen wird (Urteil Nr. 2C\_876/2011 des Bundesgerichts vom 20.3.2012 = «Zeitschrift für Gesetzgebung und Rechtsprechung in Graubünden, ZGRG» 2012, Seite 96).

In einem andern Fall aus dem Kanton Luzern wurde ebenfalls die nachträgliche Bewilligungspflicht nach BewG festgestellt, wobei die Erwerbsbewilligung nicht erteilt wurde (Urteil Nr. 2C\_607/2012 des Bundesgerichts vom 2.8.2012).

Aus der Schweizerischen Juristen-Zeitung (SJZ) vom 1. Februar 2013 (Heft 3) mit freundlicher Genehmigung des Autors und der Redaktion der SJZ.

<sup>1</sup> Vgl. Bundesblatt 2012, 6623.

<sup>2</sup> Vgl. AS 2012, 3627.

<sup>3</sup> Zu den Entwicklungen im Raumplanungs-, Bau- und Umweltrecht wird auf die Ausführungen von Alain Griffel verwiesen (SJZ 2012, 488).

<sup>4</sup> Vgl. AS 2012, 5535 f.

<sup>5</sup> Vgl. AS 2012, 5537 ff.

<sup>6</sup> Vgl. Bundesblatt 2011, 7083 ff.

<sup>7</sup> Vgl. Bundesblatt 2012, 5987 ff.; Jurius in Jusletter vom 4. und 18.6.2012.

<sup>8</sup> Vgl. Bundesblatt 2012, 8527 f.

<sup>9</sup> Vgl. Bundesblatt 2007, 4965 ff.



**\*DR. IUR. ROLAND PFÄFFLI**

Der Autor ist Notar und Grundbuchverwalter in Thun. Zudem ist er Präsident der Notariatsprüfungskommission des Kantons Bern.

## Die nachfolgende Übersicht gibt eine Auswahl der aktuellen Fachliteratur zu Themen des Sachen- und Bodenrechts wieder.

- François Bohnet (Hrsg.): *Le nouveau droit de l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs*, Basel 2012.
  - David Dürr / Thomas Kaufmann: *Der neue Register-Schuldbrief und weitere Änderungen des Grundpfandrechts*, Bern 2012.
  - Urs Fasel: *Repetitorium zum Schweizerischen Sachenrecht*, 2. Auflage, Bern 2012.
  - Urs Fasel: *Sachenrecht, Entwicklungen 2011*, Bern 2012.
  - Walter Fellmann / Jörg Schwarz (Hrsg.): *Revision des Sachenrechts – ein erster Überblick für Eilige*, Bern 2012.
  - Bénédicte Foëx (Hrsg.): *La réforme des droits réels immobiliers*, Zürich/Basel/Genf 2012
  - Roland Norer / Andreas Wasserfallen: *Agrarrecht, Entwicklungen 2011*, Bern 2012.
  - Vito Roberto / Stephanie Hrubesch-Millauer: *Sachenrecht*, 3. Auflage, Bern 2012.
  - Denis Piotet: *Les droits réels limités en général, les servitudes et les charges foncières, Traité de droit privé suisse*, volume V/tome 2, Basel 2012
  - José-Miguel Rubido: *L'exercice du droit de préemption immobilier au regard du droit privé*, Zürich/Basel/Genf 2012.
  - Jörg Schmid / Bettina Hürlimann-Kaup: *Sachenrecht*, 4. Auflage, Zürich/Basel/Genf 2012.
  - Jürg Schmid (Hrsg.): *Die Dienstbarkeiten und das neue Schuldbriefrecht / Les servitudes et les cédules hypothécaires*, Zürich/Basel/Genf 2012.
  - Paul-Henri Steinauer: *Les droits réels*, tome 1 (5. Auflage), Bern 2012.
  - Paul-Henri Steinauer: *Les droits réels*, tome II (4. Auflage), Bern 2012.
  - Paul-Henri Steinauer: *Les droits réels*, tome III (4. Auflage), Bern 2012.
  - Amédéo Wermelinger / Walter Fellmann (Hrsg.): *Luzerner Tag des Stockwerkeigentums 2012*, Bern 2012.
- Die Fachvorträge der Schweizerischen Grundbuchverwalter-Tagung 2011 sind im Heft 6/2011 (Seite 353 ff.) bzw. im Heft 1/2012 (Seite 1 ff.) der «ZBGR» enthalten:
- Paul-Henri Steinauer: *Les nouvelles règles sur les cédules hypothécaires: quoi de neuf pour les offices du registre foncier?*
  - Bettina Hürlimann-Kaup: *Die Anzeigepflicht des Grundbuchverwalters (Art. 969 ZGB und Spezialnormen).*
- Eine detaillierte Übersicht zu ausgewählter Rechtsprechung in der Schweiz im Jahr 2012, zusammengestellt aus über 50 juristischen Zeitschriften, ist traditionsgemäss in der Zeitschrift «Der bernische Notar» erschienen (Roland Pfäffli, «BN» 2012, Seiten 381 bis 442).

# Mobiles Objektmanagement

In einer zweimonatlich erscheinenden Serie von Beiträgen gehen Unternehmensvertreter aus der Vereinigung Qualipool auf Facetten der Entwicklung von Immobilien-Bewirtschaftungs-Software ein. Der erste Beitrag zeigt die Möglichkeiten des mobilen Objektmanagements auf.



Mobiles Objektmanagement ermöglicht effiziente Arbeitsprozesse und einen zeitnahen Leistungsnachweis (Foto: 123rf.com).

HOLM MAI\*

**ORGANISIEREN UND KONTROLLIEREN.** Wer die Aufgabeninhalte des Immobilienbewirtschafters auf den Punkt bringen möchte, landet unweigerlich bei dieser absichtlich simpel gehaltenen Formel. Wie ungemein umfangreich und kleinschrittig der Bewirtschafter agiert und welche Liebe zum Detail die Dienstleistung ausmacht, ahnt kaum ein Kunde. Allenfalls in Preisverhandlungen, wenn der Verwalter sich dem permanenten

Vorwurf ausgesetzt sieht, dass er nichts tut, wird die Leistung beleuchtet, gerne mehr schlecht als recht in Begehungsprotokollen oder Checklisten abgehakt.

Warum nicht den Nachweis über Kontrolle und Organisation einfach und direkt führen? Und prompt dem Kunden und Eigentümer zur Verfügung stellen? Ob dies in Echtzeit nötig ist oder nicht, hierüber lässt sich streiten. Dass die Leistung dokumentiert und kommuniziert werden muss, sicherlich nicht.

**LEISTUNGSNACHWEIS.** Was macht der Verwalter draussen? Er trifft sich mit Handwerkern, zum Beispiel für Leistungsabnahmen. Er trifft sich mit Eigentümern, zum Beispiel für Begehungen. Er trifft sich mit Mietern, zum Beispiel für Wohnungsübergaben. Kurz: Er beschäftigt sich unaufhörlich mit dem Abnehmen von Leistungen, er organisiert und kontrolliert seine Wohnungen. Infolge werden eben jene Leistungen im Büro dokumentiert und – bestenfalls liebevoll die Prozesse der CRM-Software einhaltend – protokolliert, um die Akte sauber zu halten und den Vertrag mit den Eigentümern zu erfüllen.

Das ist die alte Welt! Heute sind findige Verwalter einige Schritte weiter. Dass Bewirtschaftungs- und Kundenbeziehungsmanagement-Softwares das büroorganisatorische Leben erleichtern, ist mittlerweile in den meisten Köpfen und Organisationen angekommen. Innovative mobile Weiterentwicklungen stehen heute im Fokus und erleichtern Arbeitsabläufe enorm: Mobiles Objekt- und Kundenmanagement lautet das Zauberwort. Gerade Verwalter können hier immens Zeit und Ressourcen sparen. Das Ziel ist die wirklich effektive und effiziente Bewirtschaftung von Miet- und Gewerbeobjekten, Liegenschaften oder Sondereigentum anhand mobiler Kommunikation.

**IN MEDIAS RES.** Das funktioniert wie so vieles in heutigen Zeiten zum Beispiel über Smartphones. Hier können Datenbestände mit reduzierten Handgriffen mobil und in Echtzeit abgerufen und verändert werden. So besteht aktueller Live-Zugriff auf Adressen in der Verwalter- oder CRM-Software inklusive Fotos und Kundenhistorie oder beispielsweise auf Wiedervorlagen und Aktivitäten mitsamt der Möglichkeit, Datenanhänge wie Handwerkerrechnungen zu öffnen. Neben der Einholung von Informationen ist die Abgabe von Informationen in Echtzeit mitsamt direkter Änderung im Bürosystem möglich. So kann der Verwalter die Freigabe der Gärtnerrechnung gleich in dem Moment an die Buchhaltung übermitteln, wenn er den gemähten Rasen sieht.

Kleine Barcodes an den Türen von Dachboden und Waschkeller, vom Heizungsraum und Fahrradkeller ermöglichen im mobilen Zeitalter eine lückenlo-



## QUALIPOOL: GEMEINSAM FÜR STANDARDS

se Dokumentation der Verwalterleistung – und, am Rande bemerkt, auch der eigenen Mitarbeiter. Die Barcodes werden mit dem mobilen Endgerät gescannt, und die Software erhält in Echtzeit die Information, welche Kontrollgänge wann, wo und durch wen erledigt wurden. Ein Tracking-Bereich im Internet bietet übrigens sogar die Möglichkeit, die Eigentümer hierbei zuschauen zu lassen. Wie viel Leistung transparent gemacht werden soll, bleibt jedem Bewirtschafter selber überlassen. Möglich ist alles, bis hin zur kompletten Dokumentation inklusive aktueller Fotos vom Heizungsraum mit vollem Öltank oder Fahrrad freiem Gang, simpel vom Smartphone aus geknipst und direkt online gestellt. Das vereinfacht die Verwalterdienstleistung erheblich und verschlankt wichtige Prozesse.

Mittlerweile gehen viele Software-Hersteller einen Schritt weiter und entwickeln Apps, die exakt auf ihre Kunden abgestimmt sind. Passt etwa die frei werdende 2-Zimmer-Wohnung nicht zum Mietinteressenten? Kein Problem, die Besichtigung der 3-Raum-Wohnung ist mit der entsprechenden App auf dem iPhone oder iPad ganz ohne Papierstapel wie Kartenmaterial, Exposés oder Grundrisse möglich – auch wenn der Vormieter gerade im Urlaub ist.



**\*HOLM MAI**

Der Autor ist CEO der FlowFact Schweiz AG und beschäftigt sich seit 16 Jahren mit Customer Relationship Management (CRM) in der Immobilienwirtschaft.

• In der Vereinigung Qualipool haben sich neun IT-Unternehmen der Immobilienwirtschaft zusammen geschlossen. Gemeinsam setzen sie sich für die Erarbeitung von neuen Standards und zur system- und unternehmensübergreifenden Erfassung und Verarbeitung von Daten ein. Die Mitglieder sind:

- FlowFact Schweiz AG
- IG REM / GARAIO AG
- Immodata AG
- immopac ag
- MOR Informatik AG
- mse Arcus AG
- TSAB Thurnherr SA
- W&W Immo Informatik AG

**KONTAKT:**

Vereinigung Qualipool  
c/o Communicators  
Zürich AG  
Wengistrasse 7, Postfach,  
8026 Zürich  
Tel. 044 455 56 71,  
www.qualipool.ch  
prisca.lack@  
communicators.ch •

ANZEIGE

### *Moderne, flexible und umfassende Immobiliensoftware.*



Moderne und umfassende Immobiliensoftware: Einfachere Verwaltung und weniger Aufwand für mehr als 3000 Kunden. Hausdata und RIMO R4. Seit 1992.

Weitere Infos auf:  
www.extenso.ch  
Telefon 044 808 71 11

eXtenso IT-Services AG  
Schaffhauserstrasse 110  
8152 Glattbrugg



Blickensderfer No. 6, 1893. Mobile Schreibmaschine, seltene Ausführung, ein echtes Leichtgewicht, für die Eigentümerabrechnung unabdingbar. Heute viel handlicher mit unserer professionellen Software, und die sieht man nicht selten.

# Der urbane Nutzgarten

Die Zeit der uniformen Umgebungsgestaltung ist vorbei. Abgeleitet vom «Guerilla Gardening» und «Urban Gardening» geht der Trend in Richtung urbanem Nutzgarten mit reichhaltiger Biodiversität. Im konkreten Neubau «ecoplace» stellt diese Gartennutzung einen integrierten Bestandteil eines innovativen Wohnkonzepts dar.



«Urban Gardening» ist weltweit im Trend, so auch im «ecoplace»-Pilotprojekt in Zürich-Albisrieden (kleines Bild).

DIETER BEELER\* •

## EIN ZUKUNFTSORIENTIERTES WOHNKONZEPT.

«ecoplace» ([www.ecoplace.ch](http://www.ecoplace.ch)) ist ein zukunftsorientiertes Wohnkonzept, das den Bewohnern dank baulichen Massnahmen und technologischen Hilfsmitteln ein komfortables und ganzheitlich nachhaltiges Wohnen ermöglicht – ohne Verzicht und mit gutem Gewissen. Im ecoplace-Pilotprojekt im Zürcher Kreis 9 am Fuss des Uetlibergs entsteht an der Hädrichstrasse 6/8/10 das Erste seiner Art. Die Überbauung ist nach den Vorgaben des Minergie-Eco-Standard erstellt und trägt das Zertifikat GI (Gesundes Innenraumklima). Zusammen mit der Gebäudebetreiberin wollen die Mieter ihr neues Zuhause nicht nur nachhaltig nutzen, sondern auch bewusst leben, indem sie ihren per-

sönlichen Ressourcenverbrauch mithilfe der intelligenten Gebäudetechnik ständig zu optimieren versuchen.

Was liegt also näher, als dem Bewohner im Aussenraum eine zusätzliche Plattform zu bieten, um seine ökologische Grundhaltung zu einer Wohnkultur zu entwickeln, die auch den Community-Spirit wirklich leben will.

Dies ist die Ausgangslage, auf der das Konzept des urbanen Nutzgartens durch den Landschaftsgärtner Maurice Maggi im Auftrag der Eigentümerin AXA Leben AG erstellt wurde. Dabei ist der Grundgedanke, dass der Bewohner den kollektiven Aussenraum in «seinen essbaren Besitz» nimmt – und damit auch in seine ökologische Verantwortung. Dieses Empfinden wird dabei zusätzlich unterstützt durch

die Möglichkeit, in formwilden Humusbeeten ein eigenes Beet im Sinne von «Urban Gardening» mit Gemüse oder Blumen zu hegen und zu pflegen.

## ZUSAMMENSPIEL ZWISCHEN GENUTZTEN UND UNGENUTZTEN FLÄCHEN.

Die Umgebungsgestaltung ist so gewählt, dass verschiedenste Nutzpflanzen über das ganze Grundstück verteilt sind. Nach dem Hegen und Pflegen steht die freudige Ernte von Früchten, Nüssen oder Beeren allen Mietern gleichermassen zu. Dabei reicht die vielfältige Auswahl von Äpfeln, Birnen oder Zwetschgen über Johannisbeeren, Brombeeren, Nüssen bis hin zu Kiwi und verschiedenartigen Weinreben. In Nischen und Randzonen sind unterschiedliche Küchenkräuter gepflanzt, sodass die

Mieter ihre Gerichte mit frischem Rosmarin, Thymian oder Erstragon aus dem «eigenen Kräutergarten» verfeinern können.

Nebst diesen Nutzpflanzen steht ein Bereich mit Tischtennis und Sitzgelegenheiten zur Verfügung, welcher den Kontakt zu den anderen Bewohnern erleichtert und insbesondere im Sommer zum «Place to meet» wird.

Generell besteht der Anspruch, dass ein Zusammenspiel zwischen genutzten und ungenutzten Umgebungsflächen entsteht. So besteht der Boden aus gewalztem Mergelbelag und einer Saat von Magerwiese. Diese keimt da, wo keine Nutzung stattfindet und schafft einen gewissen Freiraum, in welchem sich die Biodiversität, die Vielfalt an Tieren, Pflanzen und Lebensräumen, selber weiterentwickeln kann.

**NÄHRBODEN FÜR INNOVATIVE WOHNIDEEN.** Diese Nutzgartenanlage ist die Plattform und eine Grundlage für künftige Mieterfeste im Sommer, bei denen vielleicht sogar mit dem eigenen Wein auf weitere innovative Wohnideen angestossen und die besten Urban Gardening-Tipps ausgetauscht werden. So wird aus einem Wohnkonzept eine Wohnkultur, die analog zur Lebensweise vom Nachhaltigkeitsgedanken geprägt ist.



**\*DIETER BEELER**

Der Autor ist Partner bei acasa Immobilienmarketing GmbH, Zürich.

## «DIE ESSBARE STADT»

● **Gemeinschaftliches Gärtnern auf städtischen Brachen, in Hinterhöfen und sogar in Parks ist im Trend. Verschiedene Städte in Deutschland und in der Schweiz prüfen ihre Möglichkeiten und machen erste Gehversuche.**

● Das Konzept der Bepflanzung von Allgemeinflächen mit Nutzpflanzen im Rahmen einer Gartengestaltung für eine Überbauung mit Mietwohnungen ist ein innovativer Ansatz mit Potenzial. Trotzdem ist die zugrunde liegende Idee nicht ganz neu und beschränkt sich auch

nicht nur auf private Grundstücke. Wie aktuell das Thema ist, zeigt zudem der Umstand, dass der Stadtrat von Zürich aktuell die Thematik «essbare Stadt» aufgrund eines von der SP eingereichten Postulates näher prüft. Dass die «essbare Stadt» dabei nicht nur Wunschdenken ist, beweist dabei seit einigen Jahren die deutsche Stadt Andernach ([www.andernach.de](http://www.andernach.de)), die jedes Frühjahr verschiedene Nutzpflanzen in den städtischen Grünflächen anpflanzt und ihre Bevölkerung auffordert, selbst zu säen und zu ernten. ●

ANZEIGE

«Rimo R4 überzeugt uns seit vielen Jahren als stabile und bewährte Lösung für die Immobilienbewirtschaftung.»

**Bruno Riem** Geschäftsführer  
Huwiler Services AG – Ostermundigen



**W&W Immo Informatik AG ist die Schweizer Marktführerin für Software im Immobilienbereich.** [www.wvimmo.ch](http://www.wvimmo.ch)

# Mobilität in Wohnsiedlungen

Der Fokus des energieeffizienten Bauens liegt auf der Reduktion der Heizenergie. Der Mobilitätsenergieverbrauch bleibt weitgehend unberücksichtigt. Nun zeigt sich anhand von beispielhafter Siedlungsentwicklung, wie dieses Potenzial erschlossen werden könnte.



Visualisierung Siedlung Hunziker-Areal Zürich (Quelle: [www.mehralwohnen.ch](http://www.mehralwohnen.ch)).

**KLAUS ZWEIBRÜCKEN\***

**MOBILITÄT TRÄGT WESENTLICH ZUM ENERGIEVERBRAUCH BEI.** Die Sinnhaftigkeit energiesparenden Bauens ist unbestritten. Demzufolge wurden in den letzten Jahren sowohl auf gesetzlicher als auch auf planerischer und technologischer Seite grosse Anstrengungen unternommen, um Heizenergie einzusparen. Deutlich weniger Aufmerksamkeit wurde dem Thema Energiesparen im Bereich der wohnungsbezogenen Mobilität gewidmet. Dabei beginnen oder enden fast 90% der Wege, die wir zurücklegen, am Wohnstandort. Ein durchschnittlicher Haushalt wendet rund 40% seines Gesamtenergieverbrauchs für Mobilität auf<sup>1</sup>; bei einem Energiesparhaus kann dieser Anteil sogar über 50% betragen. Den geringsten Mobilitätsenergieverbrauch weisen Haushalte auf, die ohne Auto auskommen. Dies sind im Schweizer Durchschnitt immerhin rund 20% aller Haushalte; in den grösseren Städten steigt dieser Anteil auf 40 bis 50%.<sup>2</sup>

**GUTE NAHVERSORGUNG SPART KILOMETER.** Entscheidend für den Verbrauch an Mobilitätsenergie sind der Standort einer Wohnsiedlung und die verwendeten Mobilitäts-«Werkzeuge» – die Verkehrsmittel. Ist der Wohnstandort gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen, optimal

ins Netz des Fuss- und Radverkehrs eingebunden und sind wichtige Infrastruktureinrichtungen – Kindergarten, Schule und Läden – in der Nähe, kann ein Grossteil der Mobilität zu Fuss oder mit dem Velo stattfinden, und es wird weniger Energie verbraucht. Je dichter eine Siedlung, umso wahrscheinlicher ist das Vorhandensein von Infrastruktureinrichtungen und einer guten ÖV-Erschliessung in Nahdistanz<sup>3</sup>.

Auch die Immobilienbranche arbeitet mit sogenannten Erreichbarkeitsindizes bei der Bewertung von Standorten. An Standorten mit guter Erreichbarkeit sind Investitionen interessanter. Mit der prognostizierten Zunahme des Anteils der 60- bis 80-Jährigen an der Gesamtbevölkerung wird das Erreichbarkeitspotenzial in den nächsten Jahrzehnten immer wichtiger, denn diese Bevölkerungsgruppe weist deutlich geringere Anteile an automobiler Mobilität auf.

Anhand von Befragungen<sup>4</sup> in rund 600 Genossenschaftswohnungen in sieben gut erschlossenen Siedlungen der Stadt Zürich konnte aufgezeigt werden, dass auch heute schon in bestehenden Siedlungen bei guten Rahmenbedingungen viel weniger automobiler Mobilität nötig ist und damit auch der Energieverbrauch nur noch halb so gross ist. Die guten vorhandenen Ansätze können

auf neue Siedlungen oder auf Umbauvorhaben übertragen und noch optimiert werden.

Das Nutzbarmachen der Optimierungspotenziale ist eine Aufgabe, die sowohl bei der öffentlichen Hand als auch bei den Wohnungsbauträgern selbst liegt. Die Optimierung der Erschliessungsbedingungen und die Qualitätsverbesserung der Netze für den nicht-motorisierten und öffentlichen Verkehr ist weitgehend eine kommunale Aufgabe. Bei der Umsetzung von Massnahmen innerhalb der Siedlungen sind hingegen vor allem die Bauräger gefragt.

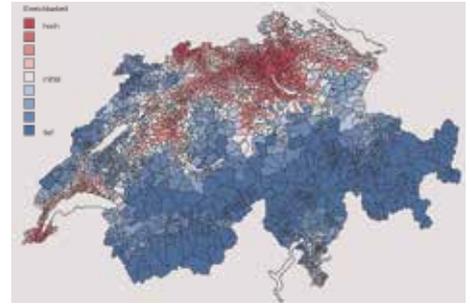
## MOBILITÄTSKONZEPTE ZEIGEN ALTERNATIVEN ZUM BAU VON PARKPLÄTZEN AUF.

Noch vor wenigen Jahren wurde in der Immobilienbranche das Vorhandensein von privaten Parkplätzen als wesentliche Vermarktungsgrundlage angesehen. An der Tagung «Wohnen und Mobilität» im Oktober 2012 an der HSR in Rapperswil<sup>5</sup> wurde deutlich, dass die Parkierungsfrage differenzierter betrachtet werden muss.

In vollvermieteten Liegenschaften in besterschlossenen Gemeinden treten Parkplatzleerstände in der Grössenordnung von 30% auf – eine Verschwendung von Raum und Geld. Die Parkplatzanforderungen sind in den meisten kommunalen und kantonalen Baugesetzen für die heutigen Haushaltsgrössen und Wohnflächenbedürfnisse viel zu hoch. Die neue teilrevidierte Parkplatzverordnung der Stadt Zürich zeigt neue Wege auf: Grundeigentümer, die ein überzeugendes alternatives Mobilitätsmanagement-Konzept vorlegen können, werden ganz oder teilweise aus der Parkplatzpflicht entlassen. Bereits 10

## KOMPETENZZENTRUM FÜR RAUMPLANUNG AN DER HSR

Die Hochschule für Technik Rapperswil ([www.hsr.ch](http://www.hsr.ch)) bietet als einzige Hochschule in der Schweiz sowohl ein Bachelor-Grundstudium in Raumplanung und ein weiterführendes Master-Studium «Public Planning» an als auch einen Weiterbildungsmaster in Raumentwicklung. Die Ausbildung ist praxisbezogen und deren Bandbreite ist so gross wie die Tätigkeiten von Raumplanungsfachleuten in der Praxis: Quartier-, Orts- und Regionalplanung, Bau- und Liegenschaftsmanagement, Verkehrsoptimierungen und Umweltverträglichkeitsgutachten zählen ebenso dazu wie Kommunikationsstrategien und Managementaufgaben. Die Verknüpfung von Ausbildung, Forschung und Beratung im Planungs-bereich findet über das Institut für Raumentwicklung ([www.irap.ch](http://www.irap.ch)) statt.



Bauprojekte mit über 1000 Wohnungen profitieren von der Revision, so z. B. die Siedlung Sihlbogen in Zürich-Leimbach, die Siedlung auf dem Hunziker-Areal in Zürich-Leutschenbach und die Siedlung Kalkbreite in Zürich-Wiedikon. Parkplatzpooling und alternative Mobilitätsangebote wie Car Sharing, Verleih von Velos oder von Transportgeräten wurden bereits bei der Projektentwicklung ausgearbeitet und sind Bestandteil des Siedlungskonzeptes.

**AUSBLICK.** Im dem vom Bund und einer breiten Trägerschaft unterstützten Projekt «MIWO – Mobilitätsmanagement in Wohnsiedlungen» werden in den kommenden beiden Jahren in Pilotprojekten Mobilitätsmanagementansätze für Wohn-

siedlungen getestet. Die Erfahrungen sollen in einem Leitfaden beschrieben und den Bauträgern verfügbar gemacht werden.

- <sup>1</sup> Bundesamt für Energie (BFE): Energieaspekte städtischer Quartiere und ländlicher Siedlungen, Bern 2008.
- <sup>2</sup> Bundesamt für Statistik (BFS), Mikrozensus 2010.
- <sup>3</sup> Bundesamt für Raumentwicklung: Raumstruktur und Mobilität von Personen – Unterstützung nachhaltiger Mobilitätsstile durch Raumplanung, Bern 2006.
- <sup>4</sup> Projekt «Verkehrssparen im Quartier» (www.irap.ch Verkehrsplanung und Mobilität), 2010–2011.
- <sup>5</sup> Unterlagen zur Tagung unter www.fussverkehr.ch/unsere-themen/wohnen-mobilitaet.



**\* PROF. KLAUS ZWEIBRÜCKEN**  
Der Autor ist Professor für Raumentwicklung und Institutspartner am Institut für Raumentwicklung IRAP der Hochschule für Technik Rapperswil.

● **Zur Messung der Erreichbarkeit hat die Credit Suisse einen Erreichbarkeitsindex entwickelt, der sowohl den motorisierten Individualverkehr als auch den öffentlichen Verkehr berücksichtigt.**

Ausgangspunkt bildet eine Auswertung des Strassen-, Bus- und Schienennetzes bzw. der entsprechenden Fahrgeschwindigkeiten und Fahrpläne. Eingang in den Erreichbarkeitsindex findet aber nicht nur die in Fahrzeit ausgedrückte Entfernung

zu anderen Gemeinden, sondern auch die Bedeutung, welche diesen Gemeinden zugeordnet werden kann. Je mehr Arbeitsplätze und je mehr Einwohner eine Gemeinde aufweist, umso höher wird deren Bedeutung eingestuft. ●

Quelle: Credit Suisse Economic Research, Immobilienmarkt 2007 und Karte 2011

ANZEIGE

# NeoLink – Ihr direkter Draht zum Tank

	Füllstand	Freie Kapazität	
	19 400 Liter	5 350 Liter	78%
	40 000 Liter	1 500 Liter	96%
	30 000 Liter	55 000 Liter	30%
	8 500 Liter	1 000 Liter	85%
	8 500 Liter	5 000 Liter	57%
	7 500 Liter	10 500 Liter	38%
	3 500 Liter	26 500 Liter	12%
29.01.2012	2 500 Liter	37 100 Liter	6%
29.01.2012	1 100 Liter	3 900 Liter	20%
29.01.2012	5 000 Liter	1 800 Liter	63%
29.01.2012	4 850 Liter	1 800 Liter	69%
29.01.2012	8 700 Liter	2 100 Liter	73%
29.01.2012	7 500 Liter	4 200 Liter	58%
29.01.2012	8 500 Liter	4 100 Liter	61%
29.01.2012	6 500 Liter	7 000 Liter	43%

## NeoLink vereinfacht das Tankmanagement

Mit dem System NeoLink haben Sie jederzeit die volle Kontrolle über die Füllstände Ihrer Öltanks. Behalten Sie den Überblick und optimieren Sie die Beschaffung des Heizöls. Mehr über die Leistungen der NeoVac Gruppe unter **0800 80 76 76** oder [www.neovac.ch](http://www.neovac.ch).

IHR PARTNER  
FÜR GEBÄUDE- UND  
UMWELTECHNIK **NeoVac**

Oberriet • Bulle • Crissier • Dübendorf • Inwil • Porza • Sissach • Worb • Götzis/A • Ruggell/FL

# Verdichtung – ein Allheilmittel?

Der nachfolgende Beitrag basiert auf einem Referat von Beat Tinner, Vorstandsmitglied des Schweizerischen Gemeindeverbandes, anlässlich der Veranstaltung «Dichter bauen, schöner wohnen – ein Widerspruch?» von Pro Natura von Ende Januar in Sursee\*.



Die Verlockung, Bauland einzuzonen, ist im St.Galler Rheintal aufgrund der Topografie gross. Aber auch die innere Verdichtung löst nicht alle Probleme (Foto: Blick über die Trambrücke in Diepoldsau ins Rheintal; swiss-image.ch/Christof Sonderegger).

**RED.** ●  
**INNERE VERDICHTUNG – EIN LANGFRISTIGER ANSATZ.** Die Raumplanung stellt Gemeinden vor eine Vielzahl von zu beachtenden Instrumenten bei der Ortsplanung. Die Bundesgesetzgebung, d.h. das eidg. Raumplanungsgesetz, stellt die Grundlage des raumplanerischen Handelns dar. Nicht zu vergessen ist das eidg. Forstgesetz, das primär zum Schutz und Erhalt des Waldes geschaffen worden ist. Der kantonale Ge-

setzgeber definiert die Handlungsspielräume über kantonale Richtpläne, die für die Gemeinden behördenverbindlich sind. Auf der Gemeindeebene wird das Abstrakte im-

## „Die höhere Verdichtung zeigt auch Negativseiten.“

BEAT TINNER

mer fassbarer. Kommunale Leitbilder, zusammen mit der Bevölkerung erarbeitet, und ein Zonenplan als Grundlagen können mit weiteren Instrumenten wie Überbauungsplänen, Sondernutzungsplanungen kombiniert werden.

Themen wie die innere Verdichtung sind neue Schlagworte in der Raumplanung. Die Zielsetzung der inneren Verdichtung wird auch prominent im Raumkonzept Schweiz erwähnt, das von allen drei Staatsebenen mitgetragen wird. Dieses Instrument stellt in der Umsetzung eine Herausforderung dar, die viel Grundlagenarbeit bedarf. Es ist viel langwieriger in der Umsetzung als die Einzonung in die Fläche. Grundeigentümer müssen von den Massnahmen der inneren Verdichtung überzeugt, und es müssen Perspektiven für ihre Liegenschaft bzw. für deren Nutzung aufgezeigt werden. Für solche Prozesse sind gesetzliche Grundlagen wie Landumlegungsverfahren angedacht. Das Instrument der inneren Verdichtung wird an Bedeutung gewinnen. Nichtsdestotrotz be-

nötigen Ansätze zur inneren Verdichtung viel Zeit und Geduld wie auch Geld. Und es bedeutet nicht, dass gar keine Zonenerweiterungen mehr erfolgen sollen.

**AKTIVER ANSATZ AM BEISPIEL WARTAU.** Die St.Galler Gemeinde Wartau hat sich zum Ziel gesetzt, nur noch punktuell Land einzuzonen, um bereits eingezonte Parzellen zu arrondieren und einer besseren Überbaubarkeit zuzuführen. Die Gemeinde hat derzeit drei Landumlegungsverfahren lanciert, um Parzellen einer besseren Bebaubarkeit zuzuführen, sei es in die Höhe oder durch eine bessere Ausnutzung unförmiger Parzellen. Weiter ist es der Gemeinde Wartau ein Anliegen, die Arrondierung nicht nur mittels planerischer Mittel, sondern auch mit dem Erwerb von Parzellen zu fördern. Mit dem Kauf von Parzellen stösst die Gemeinde jedoch an die Grenze der Finanzierbarkeit, indem die Verschuldung durch Landkäufe nicht weiter erhöht, sondern vielmehr reduziert werden sollte. Zudem sollen sich Private im Immobilienmarkt und in der Entwicklung von Immobilien engagieren.

Der Gemeinderat Wartau geht nun einen Schritt weiter, indem er Ende Januar 2013 eine Aktiengesellschaft zur Förderung der inneren Verdichtung gegründet hat. Diese Gesellschaft soll mögliche Projekte mit dem Ziel der Förderung der inneren Verdichtung evaluieren, planen und auch realisieren. Als Gründungskapital von

ANZEIGE

## Trockkag

Wänn's ums Trockne geht!

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

www.trockkag.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	

0,5 Mio. CHF bringt die Gemeinde Grundstücke im gleichen Wert in Form einer Sacheinlage ein, um nicht flüssige Mittel zu binden. In einem zweiten Schritt soll das Aktionariat um Privatpersonen erweitert werden, welche die Zielsetzungen der inneren Verdichtung unterstützen. Als Gründungsverwaltungsräte stellen sich die Gemeinderatsmitglieder zur Verfügung und werden sich zurückziehen, wenn sich der Aktionärskreis um private Kapitalgeber erweitert hat. Dieses Beispiel soll aufzeigen, dass nebst der gesetzlichen Grundlagen und den damit verbundenen raumplanerischen Vorgaben auch andere Instrumente notwendig sind. Waren es früher die traditionellen Wohnbaugenossenschaften zur Förderung von – günstigem – Wohnraum, sind es heute Gesellschaften, die sich der inneren Verdichtung annehmen. In grösseren Städten übernehmen solche Aufga-

ben bereits heute professionelle Immobilienhändler bzw. Generalunternehmer. In kleinräumigen Gebieten und in kleineren Gemeinden wird das Element der Hilfe zur Selbsthilfe greifen müssen.

**ÜBERPROPORTIONAL WACHSENDER FLÄCHENVERBRAUCH.** Einige Zahlen sollen erläutern, dass die künftige Raumplanung nicht nur mit dem Mittel der inneren Verdichtung gelöst werden kann, sondern auch Erweiterungen in die Weite möglich sein müssen. Interessant ist die Zunahme des Wohnflächenbedarfs pro Person von 34 Quadratmetern 1980 auf 48 Quadratmeter im Jahr 2010. Innert dreissig Jahren hat sich der Flächenverbrauch somit pro Person um über 40% erhöht. Zudem wächst die Schweizer Bevölkerung derzeit um jährlich rund 1%. Beides zusammen ergibt einen Mehrbedarf an Fläche von 1,5% pro Jahr.

Am Beispiel von Wartau ergibt dies einen Bedarf von 0,61 Hektaren pro Jahr, sofern 40% des Wachstums über die innere Verdichtung abgewickelt werden können. Gegenwärtig sind 91% der möglichen Siedlungsfläche verkonsumiert, d. h. Wartau weist einen hohen Überbauungsgrad auf. Verfügbar sind 11,78 Hektaren, wobei rund 30% gehortet werden.

**FAZIT.** Innere Verdichtung ist nötig, stellt aber nur eine Teillösung dar und ist nur beschränkt möglich und sinnvoll. Für Veränderungen in gewachsenen Strukturen ist Zeit erforderlich, aber auch das Infragestellen von Theorien und Ideologien. Innere Verdichtung oder Einzonzungen? Nicht «entweder oder», sondern «sowohl als auch».

\*www.pronatura.ch/tagung-gemeinden

ANZEIGE



**MINERGIE® expo**

Besser bauen, besser leben

**7.–10. März 2013**

Messe Luzern Do–So 10–17   
**Schweizer Minergie-Messe**

Veranstalter  FACHMESSEN

# Pericoli naturali e valutazioni immobiliari

Il 22 ottobre del 2012 ha avuto luogo il secondo incontro «Erfa-Tagung» organizzato alla SEK Ticino a cui sono stati invitati a partecipare i membri delle sezioni ticinesi della SEK e della SVIT. L'incontro si è tenuto presso il Centro di Studi Bancari a Vezia.



Sezione forestale, ufficio pericoli naturali incendi e progetti, Canton Ticino.

CHIARA CARUGATI\*

**VALUTATORI IMMOBILIARI.** L'argomento di discussione è stato «I pericoli naturali e le valutazioni immobiliari» ed è stato inviato il sig. Giorgio Valenti della Sezione forestale, ufficio pericoli naturali incendi e progetti del Cantone.

Il tema è interessante per i valutatori immobiliari poiché il Canton Ticino, per la sua conformazione morfologia e geologica, è soggetto alla maggior parte delle tipologie di pericoli naturali e il valutatore immobiliare deve informarsi presso il Comune se un fondo è soggetto a questi pericoli e decidere se penalizzare il valore di mercato dell'immobile o del terreno per il rischio di incorrere in danni causati da agenti naturali.

Il sig. Valenti ha illustrato ai presenti alcuni dati significativi: in cento anni (dal 1900 al 2000) i pericoli naturali hanno causato 80 vittime, mentre nel secolo precedente (1800–1900) le vittime erano state 216. Negli ultimi trent'anno inoltre si rilevano meno di due vittime all'anno.

Negli ultimi 20 anni in Ticino sono stati investiti circa 20 milioni di Franchi all'anno per investimenti in opere di protezione e i dissesti monitorati sono attualmente 65.

La superficie interessata da pericoli naturali è pari a circa 700 chilometri

quadrati (500 km<sup>2</sup> per movimenti di versante, 200 km<sup>2</sup> per valanghe, 140 km<sup>2</sup> per alluvionamenti), pari al 25% circa della superficie totale del Cantone. La percentuale di superficie di insediamento toccata da pericoli naturali è pari al 18%.

Il Canton Ticino, per la sua conformazione morfologia e geologica, è soggetto alla maggior parte delle tipologie di pericoli naturali: valanghe, frane, caduta sassi, colate detritiche, forte vento che provoca la caduta di piante, alluvioni ed esondazioni. Il Canton Ticino si è dotato per primo di una Legge sui territori soggetti a pericoli naturali (LTPnat) che disciplina le modalità di accertamento, premunizione e risanamento dei territori soggetti e/o colpiti da pericoli naturali.

Lo strumento principale per il monitoraggio dei pericoli è il Piano delle Zone di Pericolo (PZP) allestito dal Cantone e consolidato nei Piani Regolatori comunali. Il PZP ha un ruolo di prevenzione (edificazione e manutenzione di opere di contenimento), protezione (monitoraggio dei fenomeni, allestimento di piani di evacuazione e sistemi di allarme) e pianificazione territoriale (escludere la zonizzazione di aree esposte a pericoli elevati e medi, minimizzare i rischi nelle nuove zone edificabili, considerare il ruolo

protettivo del bosco e lasciare sufficiente spazio ai corsi d'acqua).

**ZONE DI PERICOLO.** Del Piano delle Zone di Pericolo fanno parte le Carte dei pericoli stilate dal Cantone con l'aiuto dei Comuni per il monitoraggio di piene, valanghe, frane e caduta di pietre.

Ogni carta si compone di una parte grafica e un testo che contiene cause, decorso, estensione, intensità e probabilità dell'evento. La parte grafica evidenzia le zone di pericolo con vari colori (rosso, blu, giallo, bianco con righe gialle e bianco) secondo l'intensità e la probabilità dell'evento.

- Rosso: zona di pericolo elevato per le persone sia all'interno che all'esterno degli edifici per i quali si prevede la loro improvvisa distruzione.
- Blu: pericolo medio, il quale per le persone sussiste solo all'esterno degli edifici per cui si prevedono danni.
- Giallo: pericolo nullo per le persone e ridotto per gli edifici che potrebbero eventualmente subire lievi danni.
- Giallo a strisce bianche: pericolo residuo con una probabilità molto bassa che si verifichi l'evento.
- Bianco: pericolo assente o trascurabile.

Per quanto riguarda i pericoli di piene ed esondazioni la pianificazione territoriale comunale deve definire le linee di arretramento delle edificazioni dai corsi d'acqua e garantire che questi ultimi abbiano sufficiente spazio anche in caso di alluvioni.

**RUOLO PROTETTIVO.** Inoltre il Cantone ha identificato i boschi che assumono un ruolo protettivo (BFPF), cioè contribuiscono a mitigare l'intensità dell'evento naturale pericoloso. Per questo nella pianificazione territoriale si tiene conto della distanza minima di edifici dal bosco.

Laddove il bosco non riesce a soddisfare l'esigenza di sicurezza per persone ed edifici subentra la tecnologia, co-

me l'installazione di reti paramassi. La principale funzione delle reti paramassi è l'assorbimento di energia provocata dalla caduta di pietre; la ricerca e lo sviluppo negli ultimi anni hanno visto decuplicare la capacità di assorbimento delle reti grazie alla collaborazione fra l'Istituto federale di ricerca per la foresta, la neve e il paesaggio (FNP) e le aziende del settore. Altre misure di protezioni oltre le reti paramassi sono le barriere in rete metallica, le palizzate in legno o acciaio, i muri in sasso, le valli in terra, le gallerie in calcestruzzo ed i tunnel.

In caso di danni causati da eventi naturali i proprietari di immobili devono assumersi gran parte della responsabilità, bisogna quindi prevedere misure atte a

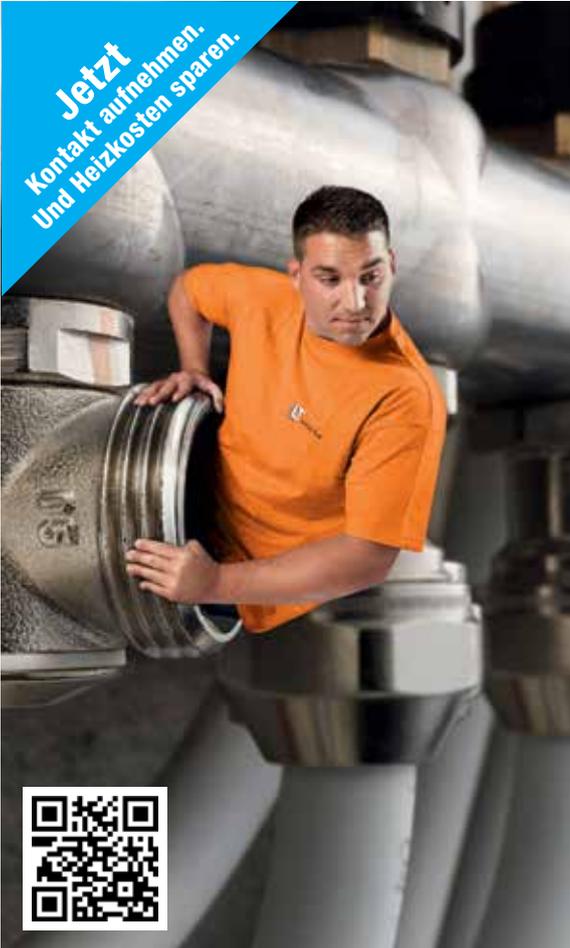
contenere i danneggiamenti (ad esempio rinforzando gli edifici) e si consiglia di stipulare un'assicurazione immobiliare (per i beni immobili) e di responsabilità civile (per i beni mobili).

Diamo appuntamento nella primavera del 2013 per un nuovo incontro tra esperti del settore immobiliare. ●

**\* CHIARA CARUGATI**

Dipl. Master in Real Estate Management  
Politecnico di Milano, Bachelor of Arts In Economics USI.  
Bruehlhart & Partners, Ponte Tresa.

ANZEIGE



Jetzt

Kontakt aufnehmen.  
Und Heizkosten sparen.

## Kalte Böden?

Kein Grund für erhitzte Gemüter.  
Wir bringen Ihren Heiz-Kreislauf sofort wieder in Gang.

Meine Bodenheizung ist über 20 Jahre alt.

Meine Wohnräume sind zu kalt.

Meine Bodenheizung hat ein Problem, das ich nicht definieren kann.

**Wer hier oben mindestens ein Feld angekreuzt hat, sollte hier unten unbedingt ein weiteres Kreuzchen machen.**

Bitte vereinbaren Sie einen **Gratis-Beratungstermin mit mir: Ich möchte mehr über Zustand, Risiken und mögliche Sanierungsverfahren meiner Heizleitungen wissen.**

**Name/Vorname:** \_\_\_\_\_

**Strasse/Nr.:** \_\_\_\_\_

**PLZ/Ort:** \_\_\_\_\_

**Telefon:** \_\_\_\_\_

**E-Mail:** \_\_\_\_\_

**Einsenden an Lining Tech AG, Seestrasse 205, Postfach, 8807 Freienbach/SZ Oder via QR-Code. Oder Telefon: 044 787 51 51**



Telefon: 044 787 51 51, rohrexperten.ch



# Sachbearbeiterkurse und Branchenkunde KV der SVIT-Mitgliederorganisationen



## DIE SACHBEARBEITERKURSE – ANGEPASST AN ARBEITS- UND BILDUNGSMARKT

Die Sachbearbeiterkurse (SB) bilden einen festen Bestandteil des Ausbildungsangebotes innerhalb der verschiedenen Regionen des Schweizerischen Verbandes der Immobilienwirtschaft (SVIT). Sie richten sich insbesondere an Quereinsteigerinnen und Quereinsteiger, angehende Assistent/-innen und dienen auch zur Erlangung von Zusatzkompetenzen von Immobilienfachleuten. Genaue Angaben und Daten sind auf <http://www.svit.ch> unter den Regionen ersichtlich. Nähere Informationen und Anmeldung bei den regionalen Lehrgangslösungen in den SVIT-Mitgliederorganisationen (siehe nächste Seite).

### ► SACHBEARBEITERKURSE

#### SB1 BEWIRTSCHAFTUNGS- ASSISTENT/-IN SVIT

**SVIT Aarau**  
16.02.2013 – 04.05.2013  
Dienstag, 18.00 – 20.30 Uhr  
Samstag, 08.00 – 11.35 Uhr  
Berufsschule Lenzburg

**SVIT Basel**  
24.04.2013 – 11.09.2013  
Mittwoch, 08.15 – 11.45 Uhr  
Prüfung: 18.09.13  
NSH Bildungszentrum Basel

**SVIT Bern**  
13.05.2013 – 31.08.2013  
Montag, 18.00 – 20.30 Uhr und  
Samstag, 08.30 – 12.00 Uhr  
Feusi, Bern

**SVIT Ostschweiz**  
Start 13.08.2013  
Dienstag und Donnerstag  
18.00 – 20.30 Uhr  
St. Gallen

**SVIT Zürich**  
08.04.2013 – 26.06.2013  
Montag und Mittwoch  
18.00 – 20.45 Uhr  
Zürich-Oerlikon

19.08.2013 – 18.11.2013  
Montag, 14.30 – 20.45 Uhr  
Zürich-Oerlikon

#### SB2 VERMARKTUNGS- ASSISTENT/-IN SVIT

**SVIT Bern**  
18.03.2013 – 22.06.2013  
Montag, 18.00 – 20.30 Uhr und  
Samstag, 08.30 – 12.00 Uhr  
Feusi, Bern

**SVIT Zürich**  
20.08.2013 – 03.12.2013  
Dienstag, 18.00 – 20.45 Uhr und  
5x Samstag, 09.00 – 15.30 Uhr  
Zürich-Oerlikon

#### SB3 VERWALTUNGS-ASSISTENT/-IN STOCKWERKEIGENTUM SVIT

**SVIT Basel**  
25.09.2013 – 20.11.2013  
Mittwoch, 08.15 – 11.45 Uhr  
Prüfung: 27.11.2013  
NSH Bildungszentrum Basel

**SVIT Bern**  
25.04.2013 – 20.06.2013  
Donnerstag, 18.00 – 20.30 Uhr  
Feusi, Bern

**SVIT Ostschweiz**  
Start 18.06.2013  
Dienstag und Donnerstag

**SVIT Ticino**  
settembre – novembre 2013  
giovedì, ore 18.00 – 20.30

**SVIT Zürich**  
08.04.2013 – 24.06.2013  
Montag, 18.00 – 20.45 Uhr  
Zürich-Oerlikon

11.11.2013 – 09.12.2013  
Montag, 14.30 – 20.45 Uhr  
Zürich-Oerlikon

#### SB4 LIEGENSCHAFTSBUCH- HALTUNGS-ASSISTENT/-IN SVIT

**SVIT Basel**  
Modul 1: 04.12.2013 – 22.01.2014  
Modul 2: 29.01.2014 – 26.03.2014  
Mittwoch, 08.15 – 11.45 Uhr  
Prüfung: 02.04.2014  
NSH Bildungszentrum Basel

**SVIT Bern**  
Modul 2: 26.03.2013 – 07.05.2013  
Dienstag, 18.00 – 20.30 Uhr

**SVIT Ostschweiz**  
Modul 1: Start 02.04.2013  
Dienstag und Donnerstag  
Modul 2: Start 21.05.2013  
Dienstag und Donnerstag

**SVIT Zürich**  
Modul 1: 14.05.2013 – 09.07.2013  
Dienstag, 18.00 – 20.45 Uhr  
Modul 2: 26.08.2013 – 04.11.2013  
Montag, 18.00 – 20.45 Uhr  
Zürich-Oerlikon

#### SB5 IMMOBILIENBEWERTUNGS- ASSISTENT/-IN SVIT

**SVIT Zürich**  
20.08.2013 – 26.11.2013  
Dienstag, 18.00 – 20.45 Uhr und  
4x Samstag, 09.00 – 15.30 Uhr  
Zürich-Oerlikon

**SVIT Ostschweiz**  
Start 24.08.2013  
Samstag, 08.30 – 12.30 Uhr  
St. Gallen

### ► COURS D'INTRODUCTION À L'ÉCONOMIE IMMOBILIÈRE

**SVIT Real Estate School SA**  
17.04.2013 – 29.05.2013  
Mercredi 8h30 – 17h15  
Examen: mercredi 12.06.2013  
A 5 minutes de la gare de Lausanne

### ► BRANCHENKUNDE

#### TREUHAND- UND IMMOBILIEN-TREUHAND FÜR KV-LERNENDE

**SVIT beider Basel:** siehe [www.okgt.ch](http://www.okgt.ch)  
**SVIT Bern:** siehe [www.okgt.ch](http://www.okgt.ch)  
**SVIT Graubünden:** siehe [www.okgt.ch](http://www.okgt.ch)  
**SVIT Ostschweiz:** Auskunft erteilt  
Rolf Nobs, Resida Treuhand AG,  
Bazenheid, T 071 932 60 20  
**SVIT Zürich:** siehe [www.okgt.ch](http://www.okgt.ch)

### ► SRES BILDUNGSZENTRUM

Die SVIT Swiss Real Estate School (SVIT SRES) koordiniert alle Ausbildungen für den Verband. Dazu gehören die Sachbearbeiterkurse, Lehrgänge für Fachausweise und in Immobilien-treuhand. Einen weiteren Schwerpunkt bilden die Kurse zum Buchhaltungsspezialisten SVIT sowie Seminare und Tagungen für die ganze Immobilienbranche.

### SACHBEARBEITERKURSE SVIT

- Bewirtschaftungsassistent für Mietliegenschaften
- Bewirtschaftungsassistent für Stockwerkeigentum
- Liegenschaftsbuchhaltungsassistent
- Vermarktungsassistent
- Immobilienbewertungsassistent

### LEHRGÄNGE FACHAUSWEISE

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

### LEHRGANG IMMOBILIEN- TREUHAND

### MASTER OF ADVANCED STUDIES IN REAL ESTATE MANAGEMENT

Jährlicher Beginn im Herbst an der Hochschule für Wirtschaft Zürich ([www.fh-hwz.ch](http://www.fh-hwz.ch))

weitere Informationen:  
**SVIT Swiss Real Estate School AG**  
Puls 5, Giessereistrasse 18  
8005 Zürich  
T 044 434 78 98  
[www.svit-sres.ch](http://www.svit-sres.ch)

### Für die Romandie

(Lehrgänge und Prüfungen in französischer Sprache)  
Karin Joergensen Joye  
Avenue Mon-Repos 14  
1005 Lausanne  
T 021 331 20 90  
[karin.joergensen@svit-school.ch](mailto:karin.joergensen@svit-school.ch)

### In Ticino

(corsi ed esami in italiano)  
Segretariato SVIT Ticino  
Laura Panzeri Cometta  
Corso San Gottardo 35, CP 1221  
6830 Chiasso,  
T 091 921 10 73, [svit-ticino@svit.ch](mailto:svit-ticino@svit.ch)

oder bei den regionalen Lehrgangslösungen in den SVIT-Mitgliederorganisationen.

# Sachbearbeiterkurse und Branchenkunde KV der SVIT-Mitgliederorganisationen



## REGIONALE LEHRGANGS-LEITUNGEN IN DEN SVIT-MITGLIEDERORGANISATIONEN

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

### REGION AARGAU

Zuständig für Interessenten aus dem Kanton AG sowie angrenzende Fachschul- und Prüfungsregionen: SVIT-Ausbildungsregion Aargau, SVIT Aargau, Fabienne Bangerter, 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  
**Regionale Prüfungs-direktion Region Bern**  
H.P. Burkhalter + Partner AG, Könizstrasse 161, 3097 Bern-Liebelfeld  
T 031 379 00 00, F 031 379 00 01  
hp.burkhalter@burkhalter-immo.ch

### REGION OSTSCHWEIZ

SVIT Swiss Real Estate School  
c/o Urs Kindler, Postfach 98, 8590 Romanshorn  
T 071 460 08 46, F 071 460 08 45  
regionostschweiz@svit-sres.ch

### REGION ROMANDIE

Lehrgänge und Prüfungen in französischer Sprache: SVIT Swiss Real Estate School SA, Avenue Mon-Repos 14  
1005 Lausanne  
T 021 331 20 90  
karin.joergensen@svit-school.ch

### REGIONE TICINO

Regionale Lehrgangsleitung/Direzione regionale dei corsi: Segretariato SVIT Ticino  
Laura Panzeri Cometta  
Corso S. Gottardo 35, CP 1221, 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, c/o HMZ academy AG, Neuhofstrasse 3a, 6340 Baar,  
T 041 560 76 20, info@hmz-academy.ch

### REGION ZÜRICH / GRAUBÜNDEN

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

### OKGT ORGANISATION KAUF-MÄNNISCHER GRUNDBILDUNG TREUHAND / IMMOBILIEN

Sekretariat D/I: STS AG  
Leitung: Frances Höhne (OKGT)  
T 043 333 36 65, F 043 333 36 67,  
info@okgt.ch, www.okgt.ch

ANZEIGE

## Ausschreibung



## Ausschreibung



### Höhere Fachprüfung Immobilien-Treuhand 2013 (Repetitionsprüfung)

Im August 2013 wird die Höhere Fachprüfung für Immobilien-Treuhänderinnen und Immobilien-Treuhänder durchgeführt. Die Prüfung erfolgt gemäss Prüfungsordnung und Wegleitung vom 9. Februar 2007.

**Prüfungsdatum:** 20. – 22. August 2013 (schriftlicher Teil)  
26. – 30. August 2013 (mündlicher Teil)  
**Prüfungsort:** Zürich und Kloten ZH  
**Prüfungsgebühr:** CHF 3'700.–  
**Anmeldeschluss:** 15. März 2013 (Poststempel)

Die ausführlichen Dokumentationen wie Prüfungsordnung, Wegleitung zur Anmeldung können auf der Homepage herunter geladen oder bei der unten stehenden Adresse bezogen werden:  
<http://www.svit.ch/svit-schweiz/bildungspruefungen/pruefungen/treuhaender/pruefung-2013.html>

### Höhere Fachprüfung Immobilientreuhand 2013

Im August 2013 wird die Höhere Fachprüfung für Immobilientreuhänderinnen und Immobilientreuhänder durchgeführt. Die Prüfung erfolgt gemäss Prüfungsordnung und Wegleitung vom 25. April 2012.

**Prüfungsdatum:** 20. – 22. August 2013 (schriftlicher Teil)  
26. – 30. August 2013 (mündlicher Teil)  
**Prüfungsort:** Zürich und Kloten ZH  
**Prüfungsgebühr:** CHF 3'700.–  
**Anmeldeschluss:** 15. März 2013 (Poststempel)

Die ausführlichen Dokumentationen wie Prüfungsordnung, Wegleitung zur Anmeldung können auf der Homepage herunter geladen oder bei der unten stehenden Adresse bezogen werden:  
<http://www.sfpk.ch/pruefungen/treuhand.html>

**Neu erfolgt die Anmeldung via Online-Registration.**

### Schweizerische Fachprüfungskommission der Immobilienwirtschaft

Sekretariat SFPKIW | c/o SVIT Schweiz | Puls 5, Giessereistrasse 18 | 8005 Zürich  
Tel. 044 434 78 93 | Fax 044 434 78 99 | E-Mail info@sfpk.ch



Gemeinde Meggen



Sind Sie im Bereich Immobilien ein Profi und motiviert, etwas zu bewegen? Für die neu geschaffene Stelle suchen wir eine engagierte Persönlichkeit als

### **Leiter/Leiterin Immobilien 100 %**

In dieser abwechslungsreichen Tätigkeit sind Sie für den Aufbau sowie die fachliche und personelle Leitung des Bereichs Immobilien der Gemeinde Meggen verantwortlich.

Nähere Informationen zu dieser attraktiven Stelle finden Sie auf: [www.meggen.ch](http://www.meggen.ch)





## Für neue Perspektiven.

Coop hat den Anspruch, die beste und kundennächste Detailhändlerin der Schweiz zu sein. Begeisterung, Dynamik, Vielfalt, Nachhaltigkeit und Preiskompetenz sind uns wichtig.

Die Direktion Immobilien bewirtschaftet den Immobilienbestand von Coop. Für die Immobilienregion Bern/Nordwestschweiz mit Sitz in Wangen bei Olten suchen wir per sofort oder nach Vereinbarung eine/-n

### Liegenschaftsbewirtschafter/-in

**Aufgaben:** Sie bewirtschaften selbstständig die Ihnen zugeteilten Immobilien-Portefeuilles (Wohn- und Gewerbeliegenschaften, Einkaufs- und Logistikzentren). Sie vertreten Coop als Liegenschafts- sowie Stockwerkeigentümerin und als Mieterin in angemieteten Objekten. Sie sind zuständig für kleinere Sanierungen und Renovationen bei Mieterwechseln und für die Entwicklung von Bewirtschaftungs- und Vermietungskonzepten mit Ihrem Vorgesetzten. Des Weiteren führen Sie Verhandlungen, erstellen die Mietverträge und sind für die Abnahme und Übergabe von Mietobjekten zuständig. Ebenso gehört zu Ihren Aufgaben die Pflege der Kontakte mit Mietern, Handwerkern, Behörden, Hauswarten und internen Bereichen von Coop. Zudem sorgen Sie für ein gutes Einvernehmen zwischen den Parteien.

**Anforderungen:** Sie bringen eine abgeschlossene Weiterbildung als Immobilienbewirtschafter/-in mit eidgenössischem Fachausweis oder eine gleichwertige Weiterbildung mit und verfügen zwingend über Berufserfahrung in der Immobilienbranche. Zudem bringen Sie gute EDV-Anwenderkenntnisse, SAP RE von Vorteil, mit. Sie sind eine initiative Persönlichkeit, die den Umgang mit internen und externen Immobilienprofis schätzt und besitzen den Führerschein der Kategorie B.

Wir bieten Ihnen ein modernes, dynamisches Arbeitsumfeld, in dem Sie Ihre Fähigkeiten und Ihre Persönlichkeit tagtäglich einbringen und so etwas bewegen können. Für den gemeinsamen Erfolg. Für eine gemeinsame Zukunft.

Fühlen Sie sich angesprochen? Dann freuen wir uns auf Ihre vollständigen Bewerbungsunterlagen: Coop Genossenschaft, Personal Hauptsitz, Frau Nicole Eggli, Postfach 2550, 4002 Basel, Tel: +41 61 336 70 68, Nicole.Eggli@coop.ch

**Für Ihre Zukunft.  
Coop Jobs & Karrieren  
[www.coop.ch/jobs](http://www.coop.ch/jobs)**

Event Halle,  
Messe Basel



Mark Sway

FOR

MEMBERS

ONLY!

Stress

Stefanie Heinzmann



Save the Date!

31. August 2013, 15-21 Uhr



EIN DANKESCHÖN DES SVIT AN SEINE MITGLIEDER.

# Erfrischender Neujahrsapéro 2013

Der stets sehr gut besuchte Neujahrsapéro des SVIT Zentralschweiz fand dieses Jahr im Style-Hotel Radisson Blu in Luzern statt. Vorstandsmitglied Andreas Baumann als Organisator dieser Veranstaltung bot den Teilnehmern ein sehr reichhaltig bestücktes Buffet, natürlich begleitet von edlen Weinen.



Präsident Christian Marbet (oben) ehrte den Lehrgangsteiler Toni Theiler (rechts aussen).



**ANDREAS GREBHAN\*** ●.....

**GEDIEGENES AMBIENTE.** Die rund 90 Anwesenden am Neujahrsapéro des SVIT Zentralschweiz genossen das moderne, gediegene Ambiente des Luzerner Hotels Radisson Blu und stiessen bei lockeren, mitunter aber auch spannenden Gesprächen auf das neue Jahr an. Die langjährigen, geschätzten Sponsoren V-Zug AG, Schindler Aufzüge AG, Krüger & Co. AG, Sabag Luzern AG, Walter Meier AG sowie die Mobiliar nutzten den wertvollen direkten Kontakt zu den Immobilien-Entscheidungsträgern der Zentralschweiz.

Präsident Christian Marbet befasste sich in seiner Ansprache mit dem aktuellen Immobilienboom und den damit verbundenen Vor- und Nachteilen: «In der Krise ist es einfacher, sich durch Qualität von den übrigen Marktteilnehmern abzuheben. In einer Boomphase ist dies schwierig. Umso wichtiger ist deshalb ein Qualitätslabel wie das Logo des SVIT.»

Zur Bekämpfung immobilienwirtschaftsfeindlicher politischer Vorlagen und Vorstösse hat der Vorstand einen Fonds geschaffen, der jährlich jeweils mit 10 000 CHF geäuft wird: «Damit können bestimmte Vorlagen nebst persönlichem Engagement auch finanziell bekämpft werden.»

Christian Marbet hielt Rückblick auf das vergangene Jahr – sein erstes als Präsident des SVIT Zentralschweiz – und orientierte über die wichtigsten Ereignisse. Marbets Dank ging unter anderem an die Dozenten und Mitwirkenden der HMZ Academy, an die Delegierten, die diversen Organisationskomitees (Jubiläums-GV und SVIT Plenum, Bildungsforum, Apéro usw.) sowie an seine Vorstandskollegen inklusive Marianne Arnet, die das Sekretariat souverän führt.

Toni Theiler erhielt ein spezielles Dankeschön für seine jahrelange Tätigkeit als Lehrgangsteiler für den SVIT Zentralschweiz und neu für die Swiss Real Estate School: «Du bist für mich das Gesicht der Schule und der Ausbildung», sagte Präsident Christian Marbet und überreichte Toni Theiler ein altbewährtes Präsent in flüssiger Form.

Mit Blick in die Zukunft verabschiedete der Präsident die Gäste: Er freue sich auf ein Wiedersehen anlässlich der Generalversammlung vom 3. Mai 2013 in Sarnen. ●



**\*ANDREAS GREBHAN**  
Der Autor ist Vorstandsmitglied des SVIT Zentralschweiz.



ANZEIGE

**Schimmelpilz oder Raumgift ?**  
Ihr Spezialist für eine professionelle und nachhaltige Sanierung!



**SPR Schweiz**

Verband Schimmelpilz- und Raumgiftsanierung

- Top ausgebildete Mitglieder
- Sehr hohe Fachkompetenz der Mitglieder
- Neueste Technologie
- Stark vernetzt

Weitere Infos unter [www.sprschweiz.ch](http://www.sprschweiz.ch)

## BWA® Zweirad-Unterstand neu mit Flachdach

Das gefragte Bausystem der Architekten Matthias Bräm (Lausanne) und Markus Wassmer (München) gab es bisher mit dem bekannten Bogendach. Neu ist das System auch mit Flachdach lieferbar, was dem aktuellen Architekturverständnis entgegenkommt.

In der Schweiz wird das BWA bausystem® mit seinen Produktlinien Zweirad-Unterstand, Einstellhaus, Carport und Personen-Unterstand exklusiv durch die Velopa AG in Spreitenbach vertrieben. Die aktuelle Neuheit, das «BWA Flachdach», ist jetzt vorerst als Zweirad-Unterstand lieferbar.



Ausführung mit Wänden aus Holzlamellen

**GLEICHZEITIG EIGENSTÄNDIG UND INTEGRIEREND.** Hinter dem BWA bausystem® stehen städtebauliche Überlegungen. Es ist eigenständig in seiner architektonischen Wirkung und integriert sich ausgezeichnet in unterschiedlichste Umgebungen. Die Eigenständigkeit resultiert aus einer klaren Linienführung und der entsprechend ruhigen Silhouette mit spannender Raumwirkung. Die Einpassung in Umgebungen wird über verschiedene Aufstellungsvarianten und Ausstattungen erreicht; die Dachplatten aus Sinus-Profilblech gibt es für das BWA Flachdach farbbeschichtet oder verzinkt. Die variablen Wände sind aus Aluminium- oder Edelstahl-Lochblech, aus Glas oder Holzlamellen erhältlich.

**WIE GEMACHT FÜR ZEITGENÖSSISCHE ARCHITEKTUR.** Das Flachdach an sich steht für den Bungalow-Stil der 60er und 70er Jahre. In den letzten Jahren feiert diese Dachform eine eindruckliche Renaissance und ist heute wieder angesagt. «Das BWA Flachdach für Veloparkings mit seiner zeitlosen Ästhetik integriert sich ideal ins BWA-Gesamtsystem», erklärt Velopa-Geschäftsleiter Alfred Rast. Zur grossen Fle-



Zeitlos ästhetisch: das neue BWA Flachdach

xibilität trägt bei, dass die Neuheit sowohl als einseitige als auch doppelseitige Überdachung lieferbar ist. Sie passt zu sämtlichen Veloparkiersystemen der Velopa AG. Darüber hinaus sind die verwendeten Materialien weitgehend vandalensicher.

**WEITERE INFORMATIONEN:**

**Velopa AG**  
 Limmatstrasse 2, CH-8957 Spreitenbach  
 Tel. +41 (0)56 417 94 10  
 Fax +41 (0)56 417 94 01  
 marketing@velopa.ch, www.velopa.ch

## Sonderanwendungen mit Feuerungsmanagement W-FM54, 100 und 200

Die in den Weishaupt Industriebrennern eingesetzten digitalen Feuerungsmanager W-FM54, W-FM100 und W-FM200 erlauben auch Sonderanwendungen.

Beim W-FM54 können dem Gasbrenner zwei unterschiedliche Gasarten (Beispiel: Biogas und Erdgas) durch variabel definierbare Brennstoffstrassen zugeführt werden. Sondergase sind auf Anfrage möglich. Optional ist Drehzahlregelung möglich.

Beim W-FM100 sind zwei getrennte Brennstoff-Luft-Einstellungen möglich. Dem Brenner können maximal drei Brennstoffe zugeführt werden (Beispiel 1: Heizöl als Einzelbrennstoff, Erdgas und Biogas simultan / Beispiel 2: Heizöl und Biogas simultan, Gas als Einzelbrennstoff umschaltbar Erdgas / Biogas). Die Brennstoffumschaltung von Öl nach Gas findet im Feuerungsmanager statt, die Brennstoffumschaltung von Gas nach Gas über eine externe Steuerung.

Beim W-FM200 können Zweigasbrenner mit fliegender Brennstoffumschaltung (Beispiel: Biogas / Erdgas) realisiert werden. Dabei gibt es folgende Varianten: Variante 1: zwei Brennstoffstrassen umschaltbar bei gleichem Leistungsbezug (Biogas / Erdgas).

Variante 2: drei Brennstoffstrassen, wobei Brennstoffstrasse Biogas identische Leistung hat wie Brennstoffstrasse Erdgas.

Vorteil: der Simultanbetrieb für Gas ist nutzbar mit festem Biogasananteil und «fliegend» umschaltbar (d.h. Brenner bleibt in Betrieb).

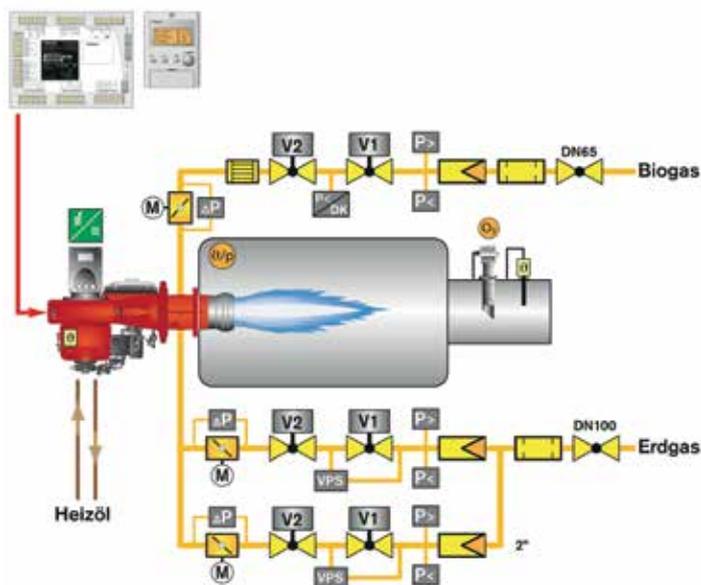
Beim W-FM200 kann zusätzlich Simultanbetrieb mit einem oder mehreren Feuerungsmanagern realisiert werden. Zum Beispiel kann Feuerungsmanager 1 auf Einzelbrennstoff optimiert werden (Öl, Erdgas oder andere Gasart, Zweigasbrenner) und Feuerungsmanager 2 auf Simultanverbrennung optimiert werden (Erdgas und Biogas, Heizöl und Erdgas usw.).

Beim W-FM200 können zusätzlich auch O<sub>2</sub>- und Drehzahlregelung eingesetzt werden.

**WEITERE INFORMATIONEN:**  
 Weishaupt AG  
 Chrummacherstrasse 8  
 CH - 8954 Geroldswil ZH  
 Telefon 044 749 29 29  
 Telefax 044 749 29 30  
 E-mail info@weishaupt-ag.ch  
 Internet www.weishaupt-ag.ch  
 Wetter www.meteocentrale.ch

### Sonderanwendungen für W-FM200

Zweigasbrenner mit fliegender Brennstoffumschaltung und Simultanbetrieb mit einem W-FM200 Feuerungsmanager



**W-FM200**  
 Beispiel für Zweigasbrenner und Simultanbetrieb mit einem W-FM200 Feuerungsmanager.

# 5 Jahre Wirtschafts- und Finanzkrise: Immobilien im Aufbruch

► **Am 12. März 2013 findet bereits zum vierten Mal das Real Estate Symposium in Baden statt. Auch dieses Jahr versprechen hochkarätige Referenten den Anlass zu einem Highlight im Immobilienjahr werden zu lassen.**

Als 2007 die aktuelle Wirtschaftskrise ihren Ursprung in den USA nahm, glaubte man zu Beginn an ein hausgemachtes Problem der Vereinigten Staaten. Spätestens mit dem Zusammenbruch von Lehman Brothers und den daraus folgenden Verwerfungen an den globalen Finanzmärkten wurde allen klar, dass man nicht nur dabei, sondern mitten drin war. Insbesondere unser wichtigster Handelspartner, die EU, wurde und wird noch immer bis auf die Grundmauern erschüttert. Der Schweiz ist es bisher erstaunlich gut gelungen, sich von diesen Turbulenzen fernzuhalten.

Doch wie sieht es im Detail aus? Gilt diese Erkenntnis auch für die Immobilien? Auf den ersten Blick ja. Dank der kontinuierlichen Zuwanderung aus der EU, insbesondere aus Deutschland, hält der Bauboom weiter an und es werden immer noch Rekordstände bei den Baubewilligungen ausgewiesen. Wie lange wird dieser Zustand noch anhalten? Wie sieht die Preisentwicklung aus? Steuern wir auf eine Blase zu?

Einmal mehr versucht das Symposium mit einer breiten Palette an Themen Antworten auf diese Fragen zu geben. Als Referenten konnten gewonnen werden:

- Prof. Dr. Aymo Brunetti, Universität Bern
- Oliver Hofmann, Wincasa AG
- Prof. Dr. Donato Scognamiglio, IAZI AG
- Ueli Jäger, Wirtschaftsförderung Kanton SH, Generis AG
- Peter Bänziger, Swisscanto Asset Management AG
- Dr. Felix Grisard, HIAG Immobilien
- Markus Streckeisen, SBB Immobilien
- Dr. Christoph Weber-Berg, Reformierte Landeskirche Aargau

Das Symposium wird durch Dr. Andreas Meister, Präsident der SVIT FM Kammer, moderiert.

Die vier organisierenden Fachverbände des SVIT, die Kammer unabhängiger Bauherrenvertreter KUB, die Schweizerische Maklerkammer SMK, die SVIT FM Kammer und die Schätzungsexperten-Kammer SEK sind überzeugt, mit diesem vielfältigen Programm ein breites Spektrum an Akteuren anzusprechen. Seien dies nun private oder institutionelle Eigentümer, Vertreter von Banken und Behörden, aber auch Planer, Ersteller, Nutzer und Immobiliendienstleister aller Art.

Auch dieses Jahr wird der Anlass durch namhafte Firmen finanziell unterstützt.

► **WEITERE INFORMATIONEN:** Weitere Details zur Veranstaltung und das Programm finden Sie auf der Homepage der einzelnen Kammern oder [www.kammer-fm.ch/events](http://www.kammer-fm.ch/events)



Real Estate Symposium

## Real Estate 2013

### 5 Jahre Wirtschafts- und Finanzkrise: Immobilien im Aufbruch

**Dienstag, 12. März 2013**

Kultur- und Kongresszentrum TRAFO, Baden  
Obere Mall, Trafohalle



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

Mit Unterstützung von:



dynamisch



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

flexibel

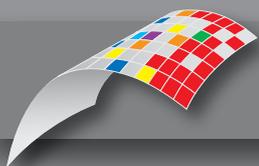


Hohe Flexibilität schafft Zufriedenheit beim Kunden.

kompetent



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



**E-Druck**  
dynamisch - flexibel - kompetent

**E-Druck AG** PrePress & Print  
Lettenstrasse 21  
CH-9009 St.Gallen  
Telefon +41 (0)71 246 41 41  
Telefax +41 (0)71 243 08 59  
[www.edruck.ch](http://www.edruck.ch)

## 3. MINERGIE Fachtagung und Eröffnung der 2. Schweizer Minergie Expo

## Die Gebäudemodernisierung als Erfolgsfaktor der Energiewende

► An der 3. MINERGIE Fachtagung am 7. März 2013 in Luzern steht die Gebäudemodernisierung im Zentrum. Namhafte Referenten informieren zu aktuellen Themen rund um die energetische Bauerneuerung, zeigen ihre Bedeutung auf und präsentieren praktische Beispiele. Die Fachtagung bildet gleichsam den Auftakt zur 2. Schweizer Minergie Expo, die vom 7. bis 10. März 2013 in der Messe Luzern stattfindet.

In der Schweiz sind rund 1,5 Millionen Gebäude modernisierungsbedürftig. Das entspricht einer Fassadenfläche in der Grösse von 90 000 Fussballfeldern. Wenn man bedenkt, dass rund 50 Prozent des Gesamtenergieverbrauchs in der Schweiz auf den Gebäudebereich entfallen, erkennt man die Relevanz des «besten Bauens». Tatsächlich ist der Baustandard MINERGIE das wichtigste Standbein des Bundes zum Erreichen der Klimaziele: In keinem anderen Bereich kann ohne Komforteinbusse so viel Energie gespart werden wie im Gebäudebestand. Zwar wird saniert, doch allzu oft geben sich Liegenschaftsbesitzer mit so genannten «Pinselrenovationen» zufrieden: Man ersetzt Bad und Küche, gibt dem Haus einen neuen Anstrich und lässt die Gebäudehülle wie gehabt, obwohl sie alles andere als den heutigen Isolationswerten entspricht. Dabei könnte mit einer ganzheitlichen Modernisierung nach MINERGIE nicht nur viel Energie, sondern auch Geld gespart und gleichzeitig den Wohnkomfort verbessert werden: Steht beispielsweise ein Heizungsersatz an, könnte die neue Heizung unter Umständen deutlich kleiner dimensioniert werden, wenn vorgängig die Gebäudehülle auf den neusten Stand gebracht würde.

**WIE KANN DAS GROSSE POTENZIAL GENUTZT WERDEN?** Der schrittweise Ausstieg aus der Kernenergie, wie ihn Bundesrat und Parlament beschlossen haben, bedingt, dass wir künftig weniger Energie verbrauchen – und das, obwohl die «Elektrifizierung» der Gesellschaft weiter zunehmen wird. Ganz im Zeichen der Gebäudemodernisierung als Erfolgsfaktor für die Energiewende steht die 3. MINERGIE Fachtagung am 7. März 2013 in Luzern. Erstklassige Referenten und Vertreter aus Politik und Wirtschaft legen unter anderem dar, was zu tun ist, damit das grosse Potenzial der energetischen Modernisierung bestehender Bau-

ten ausgeschöpft werden kann. Daniel Büchel, Vizedirektor des Bundesamts für Energie BFE, informiert über die Massnahmen-Schwerpunkte bei der künftigen Energieproduktion und bei der Energieeffizienz; Stefan Cadosch, Präsident des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins SIA, zeigt auf, was der SIA im Bereich der Gebäudeerneuerung unternimmt.

**SPANNENDE FRAGEN WERDEN**

**BELEUCHTET.** An der 3. MINERGIE Fachtagung werden wiederum spannende Fragen erörtert: Wie lauten die fünf strategisch wichtigsten Fragen bei der Gebäudeerneuerung? Wie organisiert eine Generalunternehmung den komplexen Prozess der Gebäudemodernisierung? Welche Herausforderungen stellen sich? Wie kommuniziert man mit Eigentümern und Gebäudenutzern? Und welche Reaktionen kommen von Seiten der Mieterinnen und Mieter nach erfolgter Erneuerung?

**NEU: MINERGIE-A FÜR DIE GEBÄUDE-MODERNISIERUNG.** Integriert in die Fachtagung sind drei Zertifikatsübergaben, nämlich für die erste Gebäudemodernisierung nach MINERGIE-A, für das 250. MINERGIE-Haus der Renggli AG und für den millionsten Quadratmeter MINERGIE der Allreal AG. Auch eine Neuheit von Seiten MINERGIE wird präsentiert: Bastian Burger von der Zertifizierungsstelle stellt den Standard MINERGIE-A für die Gebäudemodernisierung vor und weist auf wichtige Punkte bei der praktischen Umsetzung hin. Er wird auch von den in den letzten beiden Jahren gesammelten Erfahrungen des neuen Standards im Neubau berichten.

Beim «besten Bauen» gibt es nur Gewinner, das ist hinlänglich bekannt. An der 3. MINERGIE Fachtagung gibt es noch ein paar ganz besondere: Im Rahmen einer Spezialverlosung durch das Publikum dürfen 15 junge Teilnehmende des Kinderwettbewerbs «Mein MINERGIE Traumhaus!» einen Preis entgegen nehmen.

► **WEITERE INFORMATIONEN:**  
Geschäftsstelle MINERGIE  
Steinerstrasse 37  
3006 Bern  
Tel. 031 350 40 60  
Fax 031 350 40 51  
info@minergie.ch  
www.minergie.ch

**3. MINERGIE FACHTAGUNG 2013**

«Die Gebäudemodernisierung als Erfolgsfaktor der Energiewende»

**DATUM**

Donnerstag, 7. März 2013

**ZEIT**

9.00 Uhr Eröffnung  
2. Schweizer Minergie Expo  
9.30 Uhr Beginn  
MINERGIE Fachtagung  
15.00 Uhr Ende der Fachtagung,  
Besuch der Minergie Expo

**ORT**

Armee-Ausbildungszentrum (Neubau),  
Murmattweg 8, 6005 Luzern

**ERÖFFNUNG DER ERSTEN SCHWEIZER MINERGIE EXPO MIT:**

Daniel Büchel, Vizedirektor Bundesamt für Energie BFE  
Stefan Cadosch, Präsident SIA  
Dr. Ruedi Kriesi, Vizepräsident MINERGIE  
Franz Beyeler, Geschäftsführer MINERGIE  
Marco Biland, Geschäftsführer ZT Fachmessen AG.  
Messeleiter Minergie Expo

**REFERENTEN FACHTAGUNG:**

Daniel Büchel, Vizedirektor und Leiter Abteilung Energieeffizienz und erneuerbare Energien, Bundesamt für Energie BFE / Programmleiter Energie Schweiz  
Stefan Cadosch, Präsident SIA  
Dr. Ruedi Kriesi, Inhaber Kriesi

Energie GmbH / Vizepräsident MINERGIE  
Bastian Burger, Leiter Zertifizierungsstelle MINERGIE-A  
Thomas Ammann, Geschäftsleiter Energieplattform Immobilien  
Reiner Gfeller, Leiter Asset- und Property Management und Mitglied der Geschäftsleitung, Allianz Suisse Immobilien AG  
Rudolf Scheidegger, Projektleiter und Bauherrenvertretung, Allianz Suisse Immobilien AG  
Martin Hofmann, Senior Consultant Nachhaltigkeit und Energieeffizienz, Allreal Generalunternehmung AG  
Roger Wiesendanger, Filialeiter Zürcher Kantonalbank Winterthur

**ZIELPUBLIKUM**

Architekten, Bauingenieure, Haustechnik-Planer, Mitarbeitende von Bauämtern, Wohnbaugenossenschaften und Immobilienverwaltungen, Institutionelle Bauherrschaften und Investoren.

**SPRACHE**

Deutsch

**KOSTEN**

CHF 350.– pro Teilnehmer inklusive Tagungsdokumentation, Eintritt Minergie Expo, Mittagessen und Erfrischungen in den Pausen. Für MINERGIE-Fachpartner und –Mitglieder CHF 250.–, Studenten CHF 100.–. Die Preise verstehen sich exkl. MWST.

**ANMELDUNG**

Bis am 25. Februar 2013 unter  
www.minergie.ch.

**2. SCHWEIZER MINERGIE EXPO VOM 7. BIS 10. MÄRZ 2013.**

Am 7. März 2013 öffnet die 2. Schweizer Minergie Expo in der Messe Luzern ihre Tore. Rund 200 Aussteller präsentieren Lösungen und Produkte rund um das fortschrittliche Bauen mit MINERGIE: Gebäudehülle, Baumaterialien, Systeme für Heizung, Lüftung und Haustechnik und weitere Aspekte des Baus. Die Messe ist klar auf nachhaltiges und

energieeffizientes Bauen ausgerichtet und zeigt weder Küchen noch Bäder oder Bodenbeläge. Ihre Feuertaufe vor zwei Jahren hat die Schweizer Minergie Expo mit Bravour bestanden: Fast 90 Prozent der Aussteller gaben der Gesamtkonzeption der Messe die Note «gut bis sehr gut». Mit rund 14'000 Besucherinnen und Besuchern war sie auch bezüglich Publikumsaufmarsch ein grosser Erfolg.



# Flexo Handlauf

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

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

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

**PRÜFKRITERIEN FÜR DEN BESTAND.** Zugänge zum Gebäude möglichst ohne Stufen und Schwellen, wenn Stufen und Höhenunterschiede, dann beidseitige Handläufe an Treppen und Rampen.

Bewegung im Gebäude: Hindernisfrei ohne Schwellen und Stufen, möglichst mit Aufzug oder Lift. Wenn kein Aufzug vorhanden dann an allen Treppen beidseitige Handläufe, kontrastreiche Gestaltung der Treppenstufen, rutschsichere Bodenbeläge und ausreichende und blendfreie Beleuchtung. Dazu Türbreiten von mind. 90 cm, Bewegungsfläche mind. 120 x 120 cm.

Künftig wird eine zentrale Aufgabe der Wohnungsunternehmer, Genossenschaften, privater und öffentlicher Bauherren sein, Rahmenbedingungen in mehrgeschossigen Miets- und Eigentumsanlagen zu schaffen, die es den Mietern, Eigentümern oder Besuchern erlauben bis ins hohe Alter in ihren normalen Wohnungen bleiben zu dürfen.

**SICHERHEIT UND KOMFORT MÜSSEN STIMMEN.** Vor allem die Gebäudeerschliessung, d.h. Die Wege um das Haus, Treppen und Rampen, sowie die innere Erschliessung soll für alle Bewohner ein Mehr an Sicherheit

und Komfort bringen. Dazu gehören oftmals nur kleine Verbesserungen wie Türgrössen, automatische Türöffner, Vermeidung von Einzelstufen und an allen Treppen ein beidseitiger Handlauf. Der «Wandhandlauf» soll dazu durchgehend sein, kontrastreich zur Wand und mind. 30 cm über die erste und letzte Stufe geführt werden – wie es die Norm vorschreibt und es den Bedürfnissen und Wünschen älterer Menschen entspricht.

**FACHKUNDIGE BERATUNG, GROSSE AUSWAHL UND GÜNSTIGE PREISE.** In Winterthur zuhause – aber in der ganzen Deutsch-Schweiz aktiv ist die Firma Flexo-Handlauf. Fachkundige Beratung, günstige Preise, grosse Auswahl und perfekter Service haben die noch junge Firma in der Schweiz zum Marktführer gemacht. Infos unter [www.flexo-handlauf.ch](http://www.flexo-handlauf.ch) oder einfach anrufen, mailen und Prospekte und Katalog anfordern oder den Besuch eines AD-Mitarbeiters, der Ihnen kostenlos und unverbindlich eine Offerte vor Ort erstellt.

► **WEITERE INFORMATIONEN:**  
Flexo-Handlauf  
Seenerstrasse 201  
8405 Winterthur  
Telefon 052 534 41 31  
[www.flexo-handlauf.ch](http://www.flexo-handlauf.ch)



Nachgerüstet mit Flexo-Handläufe im Dekor «schwarz-silber» in einer Wohnanlage



Nachgerüstet mit einem griffigen Holzhandlauf



Treppenhaus nach Norm und Gesetz, für alle Menschen nutzbar!

Ernst Schweizer AG, Metallbau, an der Minergie Expo Luzern, 7. – 10. März 2013.

## Hochwertige Produkte und ästhetische Lösungen für den minergietauglichen Bau

► **Hedingen, 24. Januar 2013. Am Stand A38 in der Halle 2 präsentiert die Ernst Schweizer AG, Metallbau hochwertige und moderne Highlights aus den Geschäftsbereichen Holz/Metall- und Sonnenenergie-Systeme, die den Bau nach Minergie-Standard ermöglichen.**

**MEHR WOHNWERT MIT SCHIEBETÜREN VON SCHWEIZER.** Die antriebsfreie Schiebetür ST und die neue Schiebetür ST DRIVE sind Teil des Holz/ Metall-Systems HME-3, mit dem sich vollständige Fassaden bauen lassen. Dazu gehört auch eine bodenbündige, raumhohe Festverglasung. Das System HME-3 lässt sich boden-, decken- und wandbündig ausführen und beliebig über Ecken kombinieren. Die Schiebetür ST ist vorzertifiziert für Minergie®/Minergie-eco® und für Minergie-P®/Minergie-P-eco®. Die Schiebetür ST DRIVE ist mit vollautomatischem Antrieb ausgestattet. Damit lassen sich die grossflächigen, schweren Glasschiebetüren kinderleicht bewegen. Die Vorteile dieser energetisch hochwertigen Produkte: hoher Glasanteil, sehr guter Wärmeschutz, konsequent dichte Bauweise mit allseitig zwei Dichtungen, sehr gute Leichtgängigkeit des Schiebeteils.

**ÄSTHETISCHE KOMBI-INDACH-ANLAGE FÜR SOLARE WÄRME UND STROM.** Das Kombi-Indach-System von Schweizer verbindet auf ideale und attraktive Weise die elektrische und thermische Nutzung der Sonnenenergie. Auf einem Dach sind beide Systeme harmonisch vereint und nutzergerecht konfektioniert. Es ist sowohl für Neubauten als auch bei Sanierungen die ideale Lösung, vor allem auch, weil es sich mit jedem Heizsystem kombinieren lässt. Und es ist einfach zu montieren. Beim üblichen Unterdach, auf das in der Regel eine Konterlattung sowie eine Ziegellattung zu liegen kommt, passen die Module von Schweizer haargenau in diese Raster hinein – sowohl in der Bauteilebene als auch in der Bautiefe. Das Kombi-Indach-System ist geeignet für: Minergie®, Minergie-Eco®, Minergie-P®, Minergie-P-Eco®, Minergie-A® und Minergie-A-Eco®. Mit diesem System kann auch mehr Energie als der Jahresbedarf erzeugt werden.

► **WEITERE INFORMATIONEN:**  
Ernst Schweizer AG, Metallbau  
Bahnhofplatz 11  
8908 Hedingen  
Tel. +41 44 763 61 11  
Tel. Direkt +41 44 763 65 16  
info@schweizer-metallbau.ch

Die Ernst Schweizer AG ist ein führendes Unternehmen der Baubranche in der Schweiz. Sie engagiert sich seit über dreissig Jahren für ökologisches Bauen und nachhaltige Unternehmensführung. Schweizer ist ein wichtiger Lieferant von energieeffizienten und minergietauglichen Produkten und von Systemen zur Nutzung der Sonnenenergie. Firmensitz ist Hedingen, weitere Produktionsstandorte befinden sich in Affoltern a. A., Möhlin und St. Gallen.

Das Familienunternehmen beschäftigt 626 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter,

davon sind 46 Lernende. Der Umsatz wird in den vier Geschäftsbereichen Fassaden, Holz/Metall-Systeme, Fenster und Briefkästen sowie Sonnenenergie-Systeme erwirtschaftet. [www.schweizer-metallbau.ch](http://www.schweizer-metallbau.ch)

Firmenhauptsitz: Hedingen

Verkaufsbüros: Bern, Biel, Chur, Lausanne, Luzern, Möhlin, Solothurn, St. Gallen, Zürich

Geschäftsbereiche: Fassaden, Holz/Metall-Systeme, Fenster und Briefkästen, Sonnenenergie-Systeme



Aussen verschmilzt mit Innen: Maximale Glasfläche kombiniert mit maximalem Bedienungskomfort bietet die Schiebetüre ST mit vollautomatischem Antrieb DRIVE von Schweizer.



Hier bilden die PV-Module sozusagen den Rahmen für die Sonnenkollektoren: eine Variante, die vielen Hausbesitzern gefällt. Denkbar sind aber auch andere Kombinationen.

# Zeolith-Gas-Wärmepumpe für das Einfamilienhaus neu bis 15 kW

- **Optimale Nutzung von Solarenergie mit Zeolith, ab Kollektortemperaturen von 3°C**
- **Erweiterung der Heizleistung bis 15 kW**
- **Gesamtnutzungsgrad auf 136 Prozent erhöht**
- **Komplettsystem mit Solar-Flachkollektoren und Wärmepumpen-Warmwasserspeicher von mindestens 400 Liter**

**DIETIKON JANUAR 2013** – Dank neuartiger, umweltfreundlicher Technik wird der Solarkollektor mit der zeoTHERM in einer bisher unbekannt grossen Temperaturbandbreite effektiv genutzt: Sogar bei tiefen Temperaturen im Winter und während der Heizübergangsperiode wird nun erstmals eine solare Heizunterstützung und solare Warmwasseraufbereitung mit einer Gas-Wärmepumpe realisierbar.

Bereits an der Swissbau 2012 lancierte Vaillant mit grossem Echo und Erfolg die erste Zeolith-Gas-Wärmepumpe für das Einfamilienhaus. Nun wird das Produktprogramm um eine neue Gas-Wärmepumpe mit einer Heizleistung bis zu 15 kW erweitert. Dadurch ist sie gerade für bei Sanierungen die ideale Antwort für alle Bauherren, welche Sonnenenergie auch im Winter effizient nutzen wollen.

**ZEOLITH-MODUL ALS HERZSTÜCK.** Aus rund zehnjähriger Forschungsarbeit ist zeoTHERM entstanden: eine hocheffiziente Zeolith-Gas-Wärmepumpe. Im Verbund mit Solarkollektoren erreicht sie einen Gesamtnutzungsgrad für Heizung und Warmwasserbereitung von bis zu 136 Prozent. Sie spart gegenüber modernster Gas-Brennwerttechnik mit solarer Warmwasserbereitung bis zu 28 Prozent Energie und genauso viel CO<sub>2</sub>-Emissionen. Mit der Zeolith-Gas-Wärmepumpe bietet Vaillant allen Besitzern von Eigenheimen die Möglichkeit, die Umwelt nachhaltig zu schonen, ohne auf Wohnkomfort zu verzichten.

Herzstück ist ein sogenanntes Zeolith-Modul, bestehend aus natürlichen Zeolith-Kristallen. Werden diese Kristalle mit Wasser in Berührung gebracht, erzeugen sie Wärme bis 85° C, welche nun dem Heizbetrieb oder der Warmwasseraufbereitung zur Verfügung steht. Die Bezeichnung «Wärmepumpe» rührt daher, dass sie Umweltwärme – hier Solarenergie – von einem niedrigen Temperaturniveau auf ein höheres «pumpt» und so zum Heizen nutzbar macht. Und dies auch dann, wenn nur wenig Sonnenenergie, wie beispielsweise im Winter, zur Verfügung steht. Als Antriebsenergie braucht sie dabei keinen Strom, son-

dern Wärmeenergie aus den Solarkollektoren und sauberer Gasverbrennung.

**DIE RICHTIGE LEISTUNG FÜR EIGENHEIME.** Die Zeolith-Gas-Wärmepumpe wurde eigens für das Einfamilienhaus bis maximal 15 kW entwickelt. Die Modulatiionsbreite des Zeolith-Moduls ist mit 1,5 bis 15 kW extrem gross und deckt damit ein grosses Einsatzgebiet ab. Die Zeolith-Gas-Wärmepumpe eignet sich für alle Einfamilienhäuser mit Fussbodenheizung oder Radiator-Heizung bis max. 55° C Vorlauftemperatur sowie einem Dach mit süd- oder südwestlicher Ausrichtung. Das Set kann im Neubau, wie auch nach energetischer Sanierung in bestehenden Gebäuden eingesetzt werden.

**DAS KOMPLETT-SYSTEM ZEOTHEM VAS 106/4 – VAS 156/4.** Das komplette Set beinhaltet die Zeolith-Gas-Wärmepumpe, drei Flachkollektoren vom Typ VFK 155 zur horizontalen oder zur vertikalen Montage, einen mindestens 400 Liter fassenden Solar-Warmwasserspeicher für Wärmepumpen inklusive Hydraulik- und Solar- Zubehör. Vaillant bietet eine perfekt aufeinander abgestimmte Systemlösung und erleichtert dadurch die Planung und Installation, welche genau so einfach ist, wie die Installation einer herkömmlichen Gasbrennwertheizung mit solarer Unterstützung. Das Zeolith-Modul selber ist während einer gesamten Lebensdauer vollkommen wartungsfrei und der Vaillant Kundenservice sorgt rund um die Uhr für einen zuverlässigen Betrieb dieser einzigartigen Innovation.

Weitere Produkt- und Serviceinformationen bei Vaillant Schweiz unter [www.vaillant.ch](http://www.vaillant.ch)

**ÜBER VAILLANT.** Vaillant bietet seinen Kunden weltweit umweltschonende und energiesparende Heizsysteme, die verstärkt erneuerbare Energien nutzen. Das Produktportfolio umfasst Solarthermieanlagen, Wärmepumpen, Wärme-Kraft-Kopplungs-Anlagen, hocheffiziente Heizsysteme auf Basis fossiler Energieträger sowie intelligente Regler.

**WEITERE INFORMATIONEN:**

Vaillant GmbH  
Riedstrasse 12  
8953 Dietikon  
Tel. 044 744 29 19  
Fax: 044 744 29 28  
[info@vaillant.ch](mailto:info@vaillant.ch)  
[www.vaillant.ch](http://www.vaillant.ch)



Heizung · Solar · Neue Energien



Komplettsystem zeoTHERM VAS 106/4



Zeolith-Gas-Wärmepumpe für das Eigenheim



Gas-Wärmepumpe mit Zeolith-Modul

A-I

▶ ABLAUFENTSTOPFUNG

**ROHRMAX®**

Verstopfte Abläufe,  
Überschwemmungen...  
...ich komme immer!

- Ablauf- und Rohrreinigung
- 24h-Ablaufnotdienst
- Wartungsverträge
- Inliner-Rohrsanierung
- Kanal-TV-Untersuchung
- Lüftungsreinigung

RohrMax AG – schweizweit  
24h-Service 0848 852 856

Fax 0848 460 460  
www.rohrmax.ch  
info@rohrmax.ch



isskanal.ch

**ISS KANAL SERVICES**

Ein Zusammenschluss der  
ISS Notter Kanalservice AG und ISS Jakober AG

▶ 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 Luzern GmbH**  
6004 Luzern T 041 410 83 63  
info@baumart.ch  
www.baumpflege-baumart.ch

▶ BEWEISSICHERUNG

**STEIGER  
BAUCONTROL AG**  
Bauimmissionsüberwachung



Rissaufnahmen  
Nivellements  
Schadenexpertisen  
Erschütterungsmessungen  
Pfahlprüfungen

**STEIGER BAUCONTROL AG**  
Bauimmissionsüberwachung  
St. Karlstrasse 12  
6000 Luzern 7  
Tel. 041 249 93 93  
Fax. 041 249 93 94  
mail@baucontrol.ch  
www.baucontrol.ch

▶ DACHFENSTER

**VELUX®**

**VELUX SCHWEIZ AG**  
Industriestrasse 7  
4632 Trimbach  
Tel. 0848 945 549  
Fax 0848 945 550  
www.velux.ch

▶ FOTOVOLTAIK

**ELEKTRO  
FÜRST**

**ELEKTRO-FÜRST HOLDING AG**  
Fürst Solar – Fotovoltaik-Anlagen  
aus einer Hand.  
Kostenlose und unverbindliche  
Machbarkeitsstudien.  
4614 Hägendorf  
Tel. 062 216 27 27  
admin@fuerst-elektro.ch  
www.fuerst-elektro.ch

▶ FUSSBODENHEIZUNG /  
INNENSANIERUNG UND  
ZUSTANDSANALYSEN

**Naef  
HAT-SYSTEM**

...von den Erfindern der Rohrsanierung im Gebäude

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

▶ HAUSHALTGERÄTE /  
ELEKTROSERVICE

**ELEKTRO  
FÜRST**

**ELEKTRO-FÜRST HOLDING AG**  
Haushaltgeräte / Elektroservice  
4614 Hägendorf / 4654 Lostorf  
6260 Reiden / 3172 Niederwangen  
Tel. 062 216 27 27  
admin@fuerst-elektro.ch  
www.fuerst-elektro.ch

▶ HAUSTECHNIK

**domotec**

**DOMOTEC AG**  
Wärmepumpen, Heizkessel für Pellets,  
Stückholz, Gas oder Öl, Solarunterstützung,  
Heizöllagerungen, Kaminsysteme,  
Kalkschutzgeräte, 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

**home.ch**  
Der Schweizer Immobilienmarkt.

Ihr Partner für Immobilieninsertionen  
in der Schweiz

**home.ch**  
konradstrasse 12  
8005 Zürich  
tel. 058 262 72 09  
www.home.ch  
info@home.ch  
facebook.com/home.ch

**X homegate.ch**  
Das Immobilienportal

Ihre Vermarktungsplattform:  
www.myhomegate.ch

homegate.ch  
Webereistrasse 68  
8134 Adliswil  
Tel. 0848 100 200  
service@homegate.ch

▶ IMMOBILIENPORTFOLIO-  
ANALYSE SYSTEM

**revis**  
Real Estate Value Information System

Software für das Immobilien-  
und Risikomanagement

**WB INFORMATIK AG**  
Schaffhauserstrasse 96  
8222 Beringen  
Tel. +41 (0)52 620 12 22  
www.wb-informatik.ch

▶ IMMOBILIENSOFTWARE

**Aandarta**  
IMMOBILIEN • SOFTWARE • BERATUNG

Ihr Vertriebspartner für

**ABAIMMO**  
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



Integrationspartner für Immobilien-  
Bewirtschaftungs-Software und CAFM.  
Projektmanagement – ASP-Lösungen –  
Hosting – PC-Schulung – Verkauf

**eSIP AG**  
Morgental 35, 8126 Zumikon  
Tel. 044 586 67 94  
Email: info@esip.ch, www.esip.ch

**extenso**  
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



**fidevision**  
Betriebswirtschaftliche Lösungen

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

Ihr Vertriebspartner für  
**ABAIMMO**  
abacus business software

**i\_mmob8.5**  
Eine klare Vision...

**TSAB Thurnherr SA**  
Morgenstrasse 121  
CH-3018 Bern  
Tel. +41 (0)31 990 55 55  
Fax +41 (0)31 990 55 59  
www.thurnherr.ch  
info@thurnherr.ch



**InterDialog**  
SOFTWARE AG

Software für Facility Management und Liegenschaftsverwaltung  
- ID-IMMO  
- FM ServiceDesk  
- coniectFM

**InterDialog Software AG**  
Morgental 35  
8126 Zumikon  
Tel. +44 586 67 94  
Email: info@interdialog.ch  
www.interdialog.ch

**Quorum**  
Software

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

**MOR Informatik AG**

**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

**www.OSALIS.ch**  
Your property management **guide**

Die einfache und vollständige Liegenschaftsverwaltung für **Fr 890.--**

Entdecken Sie die Software auf **www.osalis.ch**




ImmoTop® + Rimo R4®  
Software für die Immobilienbewirtschaftung

W&W IMMO INFORMATIK AG  
Obfelderstrasse 39  
CH-8910 Affoltern a.A.  
Tel. 044 762 23 23  
Fax 044 762 23 99  
info@wwimmo.ch  
www.wwimmo.ch

**INNENSANIERUNG UND ZUSTANDSANALYSEN TRINKWASSERROHRE**

**Naef ANROSAN**

...von den Erfindern der Rohrsanierung im Gebäude

**Naef GROUP**  
Wolleraustrasse 41, CH-8807 Freienbach  
Tel.: 044 786 79 00  
Fax: 044 786 79 10  
info@naef-group.com  
www.anrosan.com

**LEITUNGSSANIERUNG**



**KNECHT ROHRSANIERUNGEN AG**  
Suhrerstrasse 24  
5036 Oberentfelden  
Tel. 062 865 66 77  
Fax 062 865 66 75  
info@knecht-rohrsanieung.ch  
www.knecht-rohrsanieung.ch



**LINING-TECH AG**  
Seestrasse 205  
8807 Freienbach  
Tel. 044 787 51 51  
Fax 044 787 51 50  
info@liningtech.ch  
www.liningtech.ch

**LICHT-, SONNEN- UND WETTERSCHUTZ AM GEBÄUDE**

**RENOVA ROLL**  
es klappt rafft rollt

**RENOVA ROLL**  
Stationsstrasse 48d  
8833 Samstagern  
Tel. 044 787 30 50  
Fax 044 787 30 59  
info@renova-roll.ch  
www.renova-roll.ch

**LÜFTUNGSHYGIENE**

**REBY AG**  
LÜFTUNGSHYGIENE  
056 442 10 11

Lüftungsreinigung + Lüftungshygiene

Minergie-Fachpartner

Wildsachenstrasse 14, 5200 Brugg  
Tel. 056 442 10 11, Fax 056 442 57 70  
www.reby.ch  
info@reby.ch

**OELTANKZEIGE**

**MARAG FLOW & GASTECH AG**  
Rauracherweg 3  
4132 Muttenz

www.oeltankanzeige.ch  
info@marag.ch

**RENOVATIONSFENSTER**



**Innovative Fenster- und Haustürsysteme aus Holz-Aluminium, Fassaden und trendige Badmöbel**

**4B**  
an der Ron 7  
6281 Hochdorf

Firstline 0848 800 404  
www.4-b.ch  
info@4-b.ch  
Ausstellungen in Adliswil, Baden-Dättwil, Bern, Chur, Crissier, Dietlikon, Hochdorf und Pratteln

**ROHRSANIERUNG**

**Promotec**

**PROMOTEC SERVICE GMBH**  
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**

**SPR Schweiz**  
Verband Schimmelpilz- und Raumgiftsanierung

**SPR Schweiz**  
Verband Schimmelpilz- und Raumgiftsanierung  
Elfenstrasse 19  
Postfach  
CH-3000 Bern 6  
Telefon: +41 (0)840 00 44 99  
info@sprschweiz.ch  
www.sprschweiz.ch

**SCHÄDLINGSBEKÄMPFUNG**



**RATAX AG**  
Austrasse 38  
8045 Zürich  
24h-Pikett: 044 241 33 33  
www.ratex.ch  
info@ratex.ch

**SPIELPLATZGERÄTE**

**Bürli**

**BÜRLI, SPIEL- UND SPORTGERÄTE AG**  
Kantonsstrasse  
6212 St. Erhard / Sursee  
Tel. 041 925 14 00  
Fax 041 925 14 10



**HINNEN Spielplatzgeräte AG**  
Spielgeräte & Parkmobil  
Indus.riest. S. P. / 5  
6053 Alpnach Dorf  
Tel 041 677 91 11  
Fax 041 677 91 10  
www.bimbo.ch



**Oeko-Handels AG**

Spielgeräte & Parkmobiliar

Riedmühlestrasse 23  
CH-8545 Rickenbach Sulz  
Tel. +41 (0)52 337 08 55  
Fax +41 (0)52 337 08 65  
info@oeko-handels.ch  
www.oeko-handels.ch

**SICHERHEITSTECHNIK**



**SICHERHEITSTECHNIK**

DOM AG Sicherheitstechnik  
Breitenstrasse 11  
CH-8852 Altendorf

Tel. +41 (0)55-4 51 07 07  
Fax +41 (0)55-4 51 07 01  
dom.schweiz  
@dom-sicherheitstechnik.ch  
www.dom-sicherheitstechnik.ch

**WASSERSCHADENSANIERUNG  
BAUTROCKNUNG**



- **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

**TROCKKAG AG**

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



**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

**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**

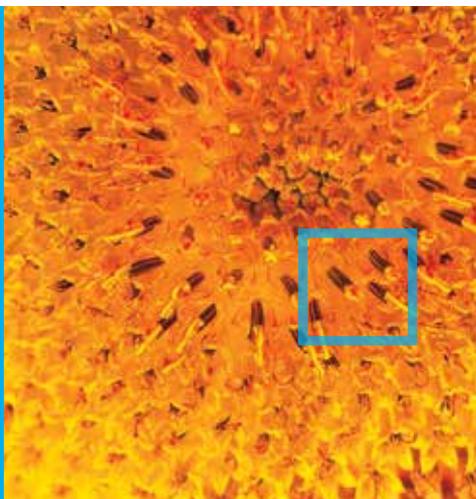
Rütibüelstrasse 17  
CH-8820 Wädenswil  
T +41 (0)44 780 67 55  
F +41 (0)44 780 13 79  
info@kuingsauna.ch  
kuingsauna.ch



DACHCOM

Kein Ärger mit säumigen Mietern  
und eine hohe Liquidität.

**Warum?**



**Darum!**

Die Inkasso-Produkte und Dienstleistungen der Creditreform-Gesellschaften helfen, offene Forderungen schnell zu realisieren. Die Vermeidung von Mietzinsausfällen und eine höhere Liquidität sind die positiven Folgen.

**+ 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

[www.creditreform.ch](http://www.creditreform.ch)



**Creditreform**  
GEMEINSAM GEGEN VERLUSTE.

# Organe und Mitgliederorganisationen

www.svit.ch



## GESCHÄFTSLEITUNG SVIT SCHWEIZ

**Präsident:** Urs Gribi, gribi.theurillat, Sperrstrasse 42, Postfach, 4005 Basel  
ugribi@gribitheurillat.ch

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

### Ressort Finanzen:

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

### Ressort Aus- und Weiterbildung:

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

### Ressort Mitglieder-Service &

**Marketing:** Stephan Wegelin, Marketing & Communication, Reismühlestr. 11/83, 8409 Winterthur  
stephan.wegelin@stephanwegelin.ch

### Ressort Recht & Politik:

Andreas Dürr, Staiger, Schwald & Partner AG, Heuberg 7, 4001 Basel, andreas.duerr@ssplaw.ch

**Direktor:** Tayfun Celiker, Puls 5, Giessereistrasse 18, 8005 Zürich  
tayfun.celiker@svit.ch

## SCHIEDSGERICHT DER SCHWEIZER IMMOBILIENWIRTSCHAFT

### Sekretariat:

Heuberg 7, Postfach 2032, 4001 Basel  
T 058 387 95 00,  
info@svit-schiedsgericht.ch  
www.svit-schiedsgericht.ch

## SVIT AARGAU

### Sekretariat:

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, Thunstrasse 9, Postfach, 3000 Bern 6  
T 031 378 55 00, svit-bern@svit.ch

## SVIT GRAUBÜNDEN

**Sekretariat:** Hans-Jörg Berger, Berger Immobilien Treuhand AG, Bahnhofstrasse 8, Postfach 102, 7002 Chur, T 081 257 00 05,  
svit-graubuenden@svit.ch

## SVIT OSTSCHWEIZ

**Sekretariat:** Claudia Zoller, Postfach 174, 9501 Wil  
T 071 929 50 50, svit-ostschweiz@svit.ch

**Drucksachenversand:** Priska Künzli, Zoller & Partner AG, Postfach 174, 9501 Wil, T 071 929 50 50,  
svit-ostschweiz@svit.ch

## SVIT ROMANDIE

**Sekretariat:** Avenue Mon-Repos 14, 1005 Lausanne, T 021 331 20 95  
info@svit-romandie.ch

## SVIT SOLOTHURN

**Sekretariat:** Petra Marti, Krebsstrasse 4, 4566 Kriegstetten  
T 032 675 70 25, svit-solothurn@svit.ch

## SVIT TICINO

**Sekretariat:** Laura Panzeri Cometta, CP 1221, 6830 Chiasso  
T 091 921 10 73, svit-ticino@svit.ch

## SVIT ZENTRALSCHWEIZ

**Sekretariat:** Marianne Arnet, Hübelistrasse 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:** Puls 5, Giessereistr. 18, 8005 Zürich, T 044 434 78 82,  
info@kub.ch, www.kub.ch

## SCHWEIZ. SCHÄTZUNGS- EXPERTENKAMMER SEK

**Sekretariat:** Irene Rommel, 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, Brunastrasse 39, 8002 Zürich,  
T 043 817 63 23, welcome@smk.ch,  
www.smk.ch

## SVIT FM SCHWEIZ

**Sekretariat:** Postfach 4027, 4002 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

### Exekutivrat

29.04.13 Sitzung  
20./21.06. Klausur  
29.08.13 Sitzung  
18.10.13 Sitzung anl. SVIT-Plenum  
10.01.14 Sitzung

### SVIT-Plenum

18.10.13 Bad Ragaz

### SVIT-Immobilien Forum

16.-18.01.14 Pontresina

### SVIT Summer Campus

16.-18.6.13 Pontresina

### SVIT-Festival

31.8.13 Basel

## SVIT-MITGLIEDERORGANISATIONEN

### Aargau

28.02.13 Mitgliederanlass  
18.04.13 SVIT Frühstück  
29.05.13 Mitgliederanlass Golfturnier  
21.08.13 Partnerfirmenanlass

### Basel

15.-17.03. Immo-Expo Basel  
21.03.13 Mitgliederanlass  
23.04.13 Generalversammlung

### Bern

20.06.13 Frühlinganlass  
12.09.13 Generalversammlung

### Graubünden

04.04.13 Generalversammlung

### Ostschweiz

25.-27.03. Immo Messe Schweiz  
St. Gallen  
15.04.13 Generalversammlung

### Romandie

24.04.13 Assemblée générale

### Solothurn

-

### Ticino

05.03.13 Congresso Immobiliare Ticino, Palacongressi Lugano, ore 15.30 – 18.30  
Conferenza con Bertrand Piccard, ore 20.30  
09.04.13 Seminario PPP, Avv. Pedrazzini, Bellinzona  
23.05.13 Assemblea generale ordinaria, Locarno

### Zentralschweiz

03.05.13 Generalversammlung

### Zürich

07.03.13 Stehlunch  
04.04.13 Stehlunch  
18.04.13 Generalversammlung  
16.05.13 Stehlunch

### Kammer unabhängiger Bauherrenberater KUB

12.03.13 Lunchgespräch, Showroom Richtiareal Wallisellen  
18.04.13 Generalversammlung  
07.05.13 Lunchgespräch, Au Premier Zürich  
09.07.13 Lunchgespräch, Au Premier Zürich  
03.09.13 Herbstanlass  
13.11.13 Lunchgespräch, Au Premier Zürich

### Schweizerische Schätzungs- experten-Kammer SEK

21.03.13 Erfä Bern, Moosseedorf  
17.04.13 Erfä Zürich, 9.15 Uhr  
Au Premier, Zürich HB  
02.05.13 GV, D4 Business Center, Luzern  
15.05.13 Aufnahme-Assessment, Bern  
22.08.13 Erfä Bern, Moosseedorf  
19.09.13 Valuation Congress 2013, KK Thun  
06.11.13 Aufnahme-Assessment, Bern

### Schweizerische Maklerkammer SMK

-

### SVIT FM Schweiz

12.03.13 Real Estate Symposium, Trafo, Baden  
22.05.13 Facility Management Day, Horgen  
20.09.13 fm meets fm, Kaufleuten, Zürich  
20.09.13 Generalversammlung, Zürich

### Fachkammer STWE SVIT

25.04.13 Generalversammlung  
14.11.13 Herbstanlass



# immobilia

**ERSCHEINUNGSWEISE**  
monatlich, 12x pro Jahr

**ABOPREIS FÜR NICHTMITGLIEDER**  
66.65 CHF (inkl. MWST)

**EINZELPREIS**  
6 CHF (inkl. MWST)

**AUFLAGEZAHL**  
Beglaubigte Auflage: 3061 (WEMF 2012)  
Gedruckte Auflage: 4000

**HERAUSGEBER**  
SVIT Schweiz  
Tayfun Celiker, Direktor  
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)  
Simon Hubacher  
Mirjam Michel Dreier  
Corina Roeleven-Meister

**DRUCK UND VERLAG**  
E-Druck AG, PrePress & Print  
Lettenstrasse 21, 9009 St.Gallen  
Telefon 071 246 41 41  
Telefax 071 243 08 59  
ISDN 071 243 08 57  
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.

# Erkennen Sie den Unterschied?

immopac ag entwickelt und implementiert Softwarelösungen für das Immobilien Portfolio- und Assetmanagement, das Real Estate Investment Management, das Fondsmanagement und die Immobilienbewertung. Durch konsequente Fokussierung auf das Kerngeschäft sind wir heute Marktführer. Mit einem Standard, in dessen Weiterentwicklung wir ständig investieren.

## 2013 NEU:

Geschäftsübergreifende Prozessoptimierung mit der neuen Version von **immopac®** und dem **immopac® Online Business Center**.



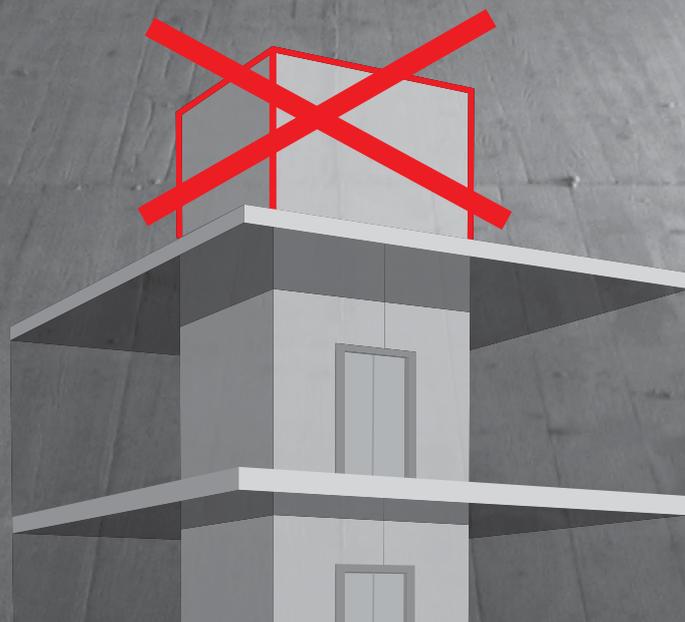
immopac ag  
Birmensdorferstrasse 125  
CH-8003 Zürich

Tel. +41 43 501 31 00  
Fax +41 43 501 31 99  
www.immopac.ch

Eigentumsmanagement in Perfektion  
Software für Ihr Immobilien Asset- und Portfoliomanagement

# It's Magic

Der Lift ohne Dachaufbau.



[www.lift.ch](http://www.lift.ch)