

immobilia

SVIT Forum
24.-26.01.2019
www.svit-forum.ch
jetzt anmelden!



STADTENTWICKLUNG

ANNA SCHINDLER – SEITE 04

IMMOBILIENPOLITIK. Das Gebäudeprogramm und die Immobilienwirtschaft.....	08
IMMOBILIENWIRTSCHAFT. Tücken bei der Sanierung von Stockwerkeigentum.....	14
BAU & HAUS. Mobiles Wohnkonzept für das «Uetlihaus»	42

VOM GESETZGEBER INJIZIERTE PARANOIA



**ANDREAS
INGOLD**
«Der Datenschutz
in Europa treibt
wunderliche
Blüten.»

● Die eidgenössischen Räte nehmen demnächst die Beratung über die Totalrevision des Datenschutzgesetzes auf. In der Herbstsession haben sie bereits der Anpassung an das europäische Recht zugestimmt. Meldungen aus der Immobilienwirtschaft Deutschlands und Österreichs sollten den Parlamentariern für die Debatte eine Warnung sein. Bei unsern Nachbarn sieht sich der öffentliche städtische Vermieter «Wiener Wohnen» zum Wechsel aller Namensschilder der Klingelanlagen und Wohnungstüren genötigt, weil sich ein Mieter durch das Namensschild an der Wohnungstür in seiner Privatsphäre gestört fühlt. Betroffen sind immerhin 220 000 Mietverhältnisse in rund 2000 Wohnanlagen. In Übereinstimmung mit der Europäischen Datenschutzgrundverordnung dürfen die Bewohner selbst ein Namensschild anbringen, nicht aber die Hausverwaltung. Die Verbindung von Name und Wohnungsnummer stelle einen Verstoß gegen die Datenschutzgrundverordnung dar, sagen Datenschützer. Gesetzeskonform sind nur noch Wohnungsnummern auf den Schildern von Sonnerie und Wohnungstüre. In der Folge hat auch der deutsche Immobilien-Eigentümerverband «Haus & Grund» seinen 900 000 Mitgliedern empfohlen, die Namensschilder bei vermieteten Wohnungen abzuschrauben.

Angesichts der Meldungen über solche Auswüchse kommt man leicht ins Grübeln, ob der Nachvollzug von EU-Recht nicht zuweilen kritischer hinterfragt werden müsste. Im Bereich des Persönlichkeits- und Datenschutzes ist Besonnenheit angezeigt. Denn von einer Errungenschaft des Persönlichkeitsschutzes kann im Fall der Klingelschilder keine Rede sein. Vom Gesetzgeber injizierte Hysterie und Paranoia trifft es besser.

Andreas Ingold ●

Der neue alaCasa-PartnerGuide



www.alacasa.ch



Anna Schindler
(Foto: Ivo Cathomen)

FOKUS

04 «ES WIRD UNTERSCHIEDLICHE ZENTREN GEBEN»
Anna Schindler, Direktorin der Dienstabteilung Stadtentwicklung Zürich, über das Wachstum und Verdichtungspotenziale der Stadt Zürich.

IMMOBILIENPOLITIK

08 «2025 RÜCKT NÄHER»
Andrea Burkhardt, Bundesamt für Umwelt, und Daniel Büchel, Bundesamt für Energie, diskutieren mit der Immobilia über den Beitrag der Immobilienbranche zur Erreichung der Klimaziele.

09 KURZMELDUNGEN

IMMOBILIENWIRTSCHAFT

14 TÜCKEN DER GESAMTERNEUERUNG
Gesamtsanierungen werden im Stockwerkeigentum selten beschlossen, denn sie sind mit zahlreichen Herausforderungen verbunden.

18 HÖHERE EINLAGEN SIND NÖTIG
Spätestens wenn grössere Sanierungen anstehen, sollte der Erneuerungsfonds ausreichend geäufnet sein.

20 DECHARGE BEI LIEGENSCHAFTEN
Ein Decharge-Beschluss entlastet den STWE-Verwalter; doch ein klagbarer Anspruch darauf besteht nicht.

22 SICHERUNGSTRUMENTE IM STWE
Das Gesetz sieht für Stockwerkeigentümer das Gemeinschaftspfandrecht und das Retentionsrecht vor. Doch beide Instrumente sind in der Praxis oft ungeeignet.

28 FINANZIERUNGLÜCKE BEI SANIERUNG
Ein zu kleiner Erneuerungsfonds gilt als Hindernis für Sanierungen. Dabei könnte eine direkte Fremdfinanzierung die Lage entschärfen.

30 ZEITREISE INS EIGENHEIM
Virtuelle Immobilienbesichtigungen geben konkretere Eindrücke als Fotos und eignen sich besonders für Neubauprojekte.

32 DER MONAT IN DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT

IMMOBILIENRECHT

36 WANN EIN MIETOBJEKT ALS ALTBAU GILT
Das Bundesgericht änderte seine Rechtsprechung zu einer Kernfrage im Stockwerkeigentum und präzisierte seine Rechtsprechung zur Anfechtung des Anfangsmietzinses.

MANAGEMENT

40 FRÜHER GESPRÄCHSBEDARF
Die Praxis zeigt, dass es wichtig ist, bereits kurz nach dem Projektstart ein Nutzungs- und Betriebsführungskonzept aufzustellen.

BAU & HAUS

42 FLEXIBLES WOHNEN IM «UETLIHAUS»
Die Swiss Re hat nach einer Marktanalyse beschlossen, das Bürogebäude «Uetlihaus» in Wohnungen umzuwandeln.

44 WÜRDIGER BAHNHOF FÜR DIE RIGI
Für 18 Mio. CHF wurde der historische Reiterbahnhof der Rigi Bahnen aus dem Jahr 1897 total saniert und umgebaut.

46 ENERGIEVORSCHRIFTEN IM WANDEL
Der Gebäudepark Schweiz nimmt beim Umbau unseres Energiesystems eine Schlüsselrolle ein, wie das folgende Beispiel zeigt.

48 PIONIERSTADT WINTERTHUR
Zahlreiche Städte kennen die Herausforderung aus Industriebrachen etwas Neues zu machen. So auch in Winterthur, wo die Stadtentwickler auf innovative Herangehensweisen setzen.

IMMOBILIENBERUF

55 «DIE ARBEIT HAT SICH GELOHNT»
Andreas Meister tritt als Präsident der FM-Kammer des SVIT zurück. Ein Rückblick auf zehn Jahre Aufbauarbeit.

56 SEMINARE UND TAGUNGEN
57 KURSE DER SVIT-MITGLIEDERORGANISATIONEN

VERBAND

60 FOKUS AUF SYNERGIEN
Der SVIT Aargau verjüngt an der Generalversammlung seinen Vorstand mit Melanie Augstburger-Hammer und verabschiedet Karola Marder mit grossem Applaus.

MARKTPLATZ

59 STELLENMARKT
65 MARKTPLATZ & PRODUKTE-NEWS
74 BEZUGSQUELLENREGISTER
77 ADRESSEN & TERMINE
78 ZUGUTERLETTZ / IMPRESSUM

ZITIERT



„Die Zahl der Eigentümer-Vermieter im Stockwerkeigentum steigt.“

DANIEL BARBEN
stellvertretender CEO
der CSL Immobilien AG



**Bestellung
Jahresabonnement**

**12 Ausgaben:
nur CHF 78.00**

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



«In den Quartieren werden sich unterschiedliche Zentren bilden»

Anna Schindler, Direktorin der Dienstabteilung Stadtentwicklung Zürich, über ihren beruflichen Weg, das Wachstum in Zürich und Verdichtungspotenziale der Stadt Zürich.

Fotos: Ivo Cathomen

DIETMAR KNOPF*

– Sie sind studierte Geografin, waren als Kultur- und Architekturjournalistin tätig und sind heute Direktorin der Dienstabteilung Stadtentwicklung Zürich. Können Sie die wichtigsten Stationen Ihrer beruflichen Entwicklung kurz skizzieren?

– Anna Schindler: Ich habe Wirtschafts- und Regionalgeographie studiert und mich dabei auf Stadtentwicklung fokussiert. Um mir mein Studium zu finanzieren,

» Auf der planerischen Ebene lässt sich vieles darstellen, die konkrete Umsetzung ist der Knackpunkt.«

schrrieb ich unter anderem Artikel für verschiedene Medien. Nach meinem Studienabschluss arbeitete ich als Redaktorin beim «du», bei der Weltwoche, der WoZ, am Ende bei der Architekturzeitschrift «Werk, Bauen und Wohnen», daneben hatte ich weitere Kommunikationsman-

ANZEIGE

TROCKAG
WÄNN'S UMS TROCKNE GAHT

WASSERSCHADENSANIERUNGEN
BAUAUSTROCKNUNGEN
ZERSTÖRUNGSFREIE LECKORTUNG

24H-NOTSERVICE
0848 76 25 24

www.trockag.ch

Dietikon	Boniswil
Chur	Horw
MuttENZ	Zofingen



» Zwei Drittel des Zürcher Bodens gehören Privaten. Es wird eine Herausforderung, diese dazu zu bringen, einer baulichen Verdichtung zuzustimmen.«

• **BIOGRAPHIE**

ANNA SCHINDLER

(*1968) ist seit November 2011 Direktorin der Dienstabteilung Stadtentwicklung Zürich. Sie hat an der Universität Bern Geografie mit Spezialisierung in Stadtentwicklungsfragen studiert. Neben Tätigkeiten als Kultur- und Architekturjournalistin war sie in verschiedenen Leitungs- und Führungsfunktionen an zwei Fachhochschulen tätig und war bis 2012 Dozentin am Institut für angewandte Medienwissenschaften und am Zentrum für Kulturmanagement der Zürcher Hochschule für angewandte Wissenschaften ZHAW. Anna Schindler wohnt in Zürich, ist verheiratet und Mutter von drei Kindern. ●



date und unterrichtete an der Uni und an der ZHAW. Als 2011 die Stelle als Direktorin der Dienstabteilung Stadtentwicklung Zürich ausgeschrieben war, habe ich mich beworben und bin in eine Institution zurückgekehrt.

– **Welches sind die grössten Herausforderungen in Ihrem Amt?**

– Wir sind eine strategisch ausgerichtete Abteilung, die eng mit allen anderen Departementen zusammenarbeitet. Die Bandbreite unserer Aufgaben reicht von der Wirtschaftsförderung über die Integration bis hin zu den Strategien des Stadtrats 2035. Dabei sind wir weniger auf der operativen, sondern eher auf der analytisch-vorausschauenden Ebene tätig. Wir denken über die Zürichs Zukunft nach, analysieren den Ist-Zustand.

– **Bis 2040 könnten Szenarien zufolge etwa 520 000 Personen innerhalb von Zürichs Stadtgrenzen wohnen. Gleichzeitig werden die Bauzonen in der Stadt Zürich nicht erweitert. Wie wollen Sie nur mit baulicher Verdichtung genügend Wohn- und Arbeitsflächen zur Verfügung stellen?**

– Ich habe heute gelernt, dass es nicht mehr bauliche Verdichtung heisst, sondern «neues Bauen im Bestand» – was eine sanftere Beschreibung des Vorgangs ist. Aber zu Ihrer Frage: Wir haben in Zürich eine gültige Bau- und Zonenordnung, die noch längst nicht ausgeschöpft ist. Heute leben rund 430 000 Einwohner in unserer Stadt, Stand heute hätten wir aber Platz für 600 000 Einwohner und 500 000 Arbeitsplätze. Wir haben

unter Federführung des Amts für Städtebau einen kommunalen Siedlungsrichtplan entwickelt, der mit dem kommunalen Verkehrsrichtplan korrespondiert. In diesem Siedlungsrichtplan weisen wir aus, in welchen Gebieten es Wachstums- oder Verdichtungspotenziale über die bestehende Bau- und Zonenordnung hinaus gibt.

– **Welche Verdichtungsstrategien gibt es für die Stadt Zürich?**

– Es gibt noch keine konkreten Verdichtungsstrategien. Wir bewegen uns mit dem kommunalen Siedlungsrichtplan, der zurzeit öffentlich ausliegt, auf einer Konzeptebene. Der Richtplan definiert Nutzungen und weist Gebiete aus, in denen das Potenzial zusätzlicher Verdichtung besteht und wo zu einem späteren Zeitpunkt konkrete Planungen umgesetzt werden können – sofern die Grundeigentümer dazu bereit sind.

– **Im Entwurf des kommunalen Richtplans schreiben Sie, dass für die Gebiete Zürich-City, die Innenstadtquartiere und den Zürichberg die Reserven auszunutzen**

ANZEIGE



www.visualisierung.ch

sind, aber keine zusätzliche Ausnutzung geschaffen wird. Warum?

– Wir wollen in diesen Gebieten keine zusätzliche Ausnutzung, weil beispielsweise die Innenstadt bereits dicht bebaut ist. Am Zürichberg kommen topografische Gründe dazu: An der Hanglage ist es relativ schwierig, acht Stockwerke in die Höhe zu bauen. Ein weiteres Argument gegen die zusätzliche Verdichtung ist das Stadtklima. Von den Hügeln an den Stadträndern führen Luftschneisen ins Stadtzentrum, die wir in den zunehmend heisser werdenden Sommern dringend für die Kühlung der Stadt brauchen. Die Temperaturschwankungen vom Stadtkern bis zu den Randlagen betragen bis zu 10 Grad. Deshalb dürfen wir diese Fallwinde nicht durch übermässige Bebauung unterbrechen.

– Als Schwerpunktgebiete für räumliche Entwicklungen, vor allem für Nichtwohnnutzungen, weisen Sie die Gebiete Altstetten-Nord, Zürich-West und Leutschenbach aus. Was planen Sie dort?

– Noch einmal, wir machen keine konkreten Baupläne, sondern zeigen Potenziale auf und schreiben Nutzungen zu. Natürlich werden an einzelnen Orten bereits Projekte realisiert, wie beispielsweise die Umnutzung der SBB-Werkstätten in Zürich-West zu einer urbanen Werkstadt. Doch insgesamt geht es um Wachstums-Konzepte. Zürich-Witikon zum Beispiel, wo ich wohne, gilt auch als ein Stadtgebiet mit Potenzial zur Verdichtung. Doch bevor es dort mit einer Verdichtung überhaupt losgehen könnte, müsste erst einmal eine neue Verkehrsanbindung geschaffen werden, die das Quartier besser mit dem Stadtzentrum verbindet.

– Welchen Einfluss hat die Mehrwertgabe (mindestens 20%) von Eigentümern auf geplante Bauvorhaben oder Verdichtungen in der Stadt Zürich?

– Die Mehrwertabgabe ist noch nicht in Kraft getreten. Zurzeit wird im kantonalen Parlament darüber diskutiert. Zudem hat diese Abgabe keinen Einfluss auf die städtische Verdichtung, sondern höchstens auf ihre Finanzierung. Der Mehrwertausgleich kommt ja erst dann ins Spiel, wenn es eine Aufzoning oder Neueinzoning gibt.

– Der Schweizer Detailhandel ist seit dem Jahr 2000 um rund 35%



geschrumpft. Wie wird sich dieser Trend, besonders bei den Erdgeschossnutzungen, auf die Stadtentwicklung in Zürich auswirken?

– Der Detailhandel hat immer etwas mit Zentrumsentwicklung zu tun. Mögliche räumliche Entwicklungsszenarien haben wir in unserer Studie «Handel im Wandel» untersucht. Dabei reicht die Bandbreite von «total digital» bis zum «retro-stationären Handel». Letztlich wird es individuelle Mischformen geben, die von den jeweiligen Städten und ihren Rahmenbedingungen abhängig sind. Diese Veränderungen haben Auswirkungen auf den städtischen Raum. Das heisst, in den Quartieren werden sich unterschiedlichste Sub-Zentren bilden, je nachdem welche Rolle der Detailhandel dort spielt.

– Sie sind in Ihrem Departement auch für die Umsetzung des Konzepts Smart-City Zürich verantwortlich. Was sind die wesentlichen Punkte dieser Strategie?

– Bis Ende 2018 werden wir den parlamentarischen Auftrag für eine departementsübergreifende Smart-City-Strategie

der Stadt Zürich abgeschlossen haben und diese präsentieren können. Dabei wollen wir in einer ersten Phase folgende Schwerpunkte umsetzen: einen Ausbau der digitalen Services für alle Bewohnerinnen und Bewohner der Stadt Zürich, moderne Formen der Partizipation und Vernetzung und einen Ausbau intelligenter Mobilitätssysteme.

– Letzte Frage: Was tun Sie in Ihrer Freizeit, um Ihre Batterien wieder aufzuladen?

– Mit drei Buben zuhause habe ich auch in meiner Freizeit genug Action. Falls ich Zeit finde, gehe ich laufen, schwimmen oder mache eine Reise. ●



***DIETMAR KNOPF**
Der diplomierte Architekt ist
Chefredaktor der Zeitschrift Immobilia.

«2025 rückt näher»

Andrea Burkhardt, Bundesamt für Umwelt, und Daniel Büchel, Bundesamt für Energie, diskutieren mit Ivo Cathomen, Stv. CEO SVIT, über die Revision des CO₂-Gesetzes, das Gebäudeprogramm und den Beitrag der Immobilienwirtschaft zur Erreichung der Klimaziele.



Ivo Cathomen (links) im Gespräch mit Andrea Burkhardt und Daniel Büchel.

TEXT: SIMONE HOFER*, FOTOS: DIETMAR KNOPF •

–Im Parlament ist derzeit eine Totalrevision des CO₂-Gesetzes in Diskussion. Es zeichnet sich ab, dass die Vorlage des Bundesrats keine Mehrheit findet ...

–Andrea Burkhardt (AB): Dafür gibt es keine Anzeichen. Der Bundesrat hat dem Parlament eine solide und mehrheitsfähige Vorlage unterbreitet. Der am 8. Oktober 2018 veröffentlichte Bericht des Weltklimarates zeigt zudem: Wenn wir jetzt nicht handeln, werden die Folgen und die Kosten für unser Land wesentlich grösser werden.

–Aber nochmals: In der zuständigen nationalrätlichen Kommission für Umwelt, Raumplanung und Energie (UREK-N) war zum einen der Eintretensentscheid nicht unumstritten und zum andern folgt die nationalrätliche

Kommission in wichtigen Punkten wie den Gebäudegrenzwerten und Zwischenzielen für den Gebäudebereich dem Bundesrat nicht.

–AB: Eine überwiegende Mehrheit der UREK-N hat sich hinter die Vorlage gestellt. Der Antrag, nicht auf das Geschäft einzutreten, war chancenlos. Bei der Ausgestaltung der Massnahmen gehen die Meinungen allerdings auseinander. So will eine Mehrheit der Kommission den Kantonen bis 2030 Zeit geben, das Ziel von minus 50 Prozent gegenüber 1990 zu erreichen.

–Wo erwarten Sie in der erstberatenden grossen Kammer die heftigsten Diskussionen?

–AB: Die CO₂-Gesetzesrevision an und für sich ist unbestritten. Der grosse Konflikt liegt bei der Frage, wo die Reduktion statt-

finden soll: Mehrheitlich im Inland, weil dann auch die inländische Wirtschaft von den Investitionen profitiert? Oder im Ausland, wo es – wenigstens im Moment noch – wesentlich günstiger ist?

–Daniel Büchel (DB): Eine wichtige Frage ist auch, wo Fördern und wo Lenken angesagt ist und wie weit man mit Vorschriften gehen will. Im Gebäudebereich liegt die Kompetenz jedoch bei den Kantonen. Diese haben die Mustervorschriften der Kantone im Energiebereich 2014 (MuKEN 2014) beschlossen, die primär im Neubaubereich den Stand der Technik nachschreiben und bei den Altbauten u. a. eine schrittweise Senkung des CO₂-Ausstosses vorsehen.

Fortsetzung Seite 10

ANZEIGE

Kommen Sie mit Ihrem Portfolio zu uns!

Als etablierte, dennoch sehr innovative und am rechten Zürichsee domizilierte Immobiliengesellschaft suchen wir Sie

Liegenschaftsverwalter/in (80–100 %)

welche/r sich zukünftig unternehmerisch entfalten und mit einer Beteiligung Verantwortung übernehmen will.

Sie verfügen zusätzlich über ein gutes Beziehungsnetz, welches Sie für künftige Akquisitionen nutzen werden.

Meine Mandantschaft bietet Ihnen äusserst attraktive Anstellungsbedingungen, jährliche Gewinnbeteiligung und – wie oben erwähnt – auf Ihren Wunsch eine spätere Firmenbeteiligung an.

Auf eine erste Kontaktaufnahme unter M: 079 332 32 35 oder E: marco.dazzi@me.com freut sich der Beauftragte, Marco Dazzi.

SCHWEIZ

KEINE HÖHERE STRAFE FÜR LANDFRIEDENSBRUCH

Die Rechtskommission des Nationalrats hat sich an ihrer Sitzung von Ende Oktober gegen die Motion «Landfriedensbruch ist kein Bagatelldelikt» (Rieder, CVP VS) ausgesprochen, die für Landfriedensbruch (Artikel 260 StGB) zwingend eine Geldstrafe und eine Freiheitsstrafe fordert.

NEIN ZUM FONDS DE ROULEMENT

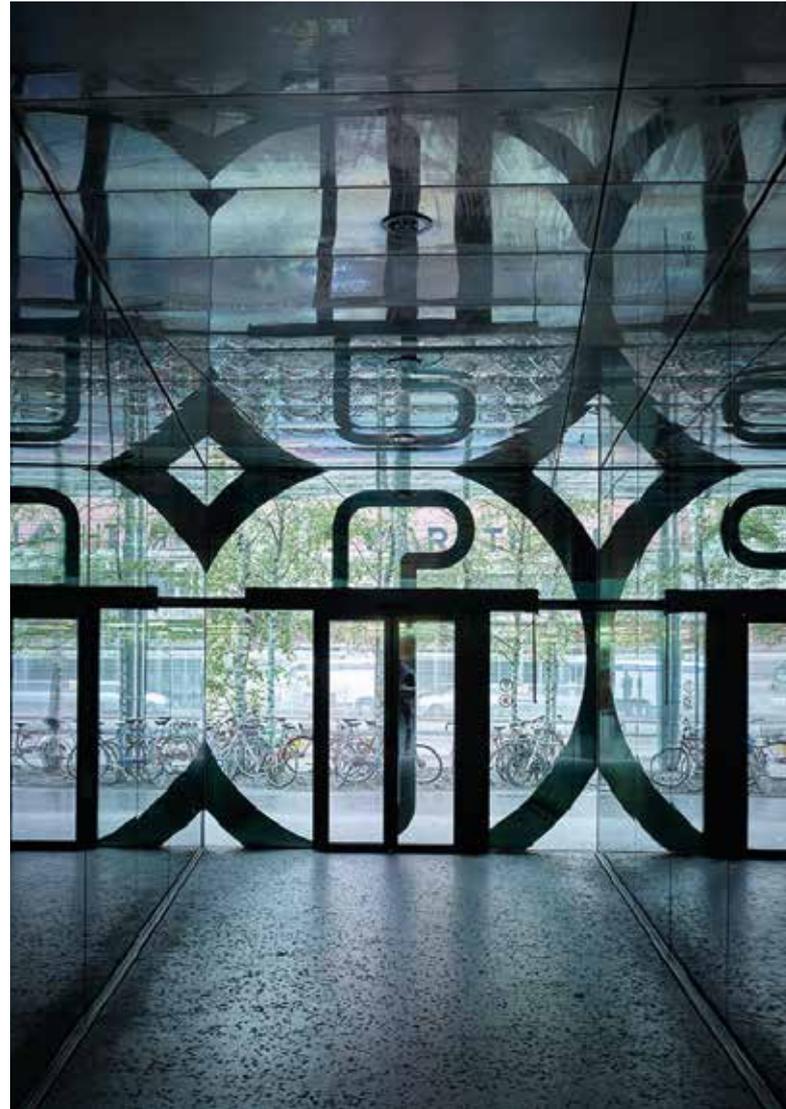
Die Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Nationalrats (WAK-N) hat an ihrer Sitzung von Ende Oktober sowohl die Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» als auch den Rahmenkredit zur Aufstockung des Fonds de Roulement abgelehnt. Die Ablehnung der Initiative fiel mit 18 zu 6 Stimmen bei 1 Enthaltung relativ deutlich aus. Mit 13 zu 11 Stimmen entschied die WAK-N, nicht auf den Rahmenkredit einzutreten. Die Mehrheit ist der Meinung, dass sich die Situation auf dem Wohnungsmarkt entspannt habe, viele Wohnungen leer stünden und es daher keine neuen Mittel für den Fonds und erst recht keine neuen Instrumente wie das Vorkaufsrecht für Kantone und Gemeinden brauche. Die Kantone und Gemeinden hätten jeweils auf ihre eigenen Situationen zugeschnittene Wohnbauförderungsprogramme geschaffen. Eine Minderheit ist der Meinung, die Aufstockung des Fonds sei das absolute Minimum, um die Finanzierungsunterstützung von Genossenschaften auf dem aktuellen Niveau zu halten. Das Geschäft wird in der Winter session im Nationalrat behandelt.

IDENTIFIKATIONSSCHWELLE FÜR BARGELDTRANSAKTIONEN

Ebenfalls Ende Oktober hat die WAK-N mit 16 zu 5 Stimmen bei 1 Enthaltung eine Kommission motion betreffend die Identifikationsschwelle für Bargeldtransaktionen eingereicht. Die Finma plant, diese Schwelle entsprechend den Standards der Financial Action Task Force (FATF) auf 15 000 CHF zu senken. Die WAK-N will den Bundesrat nun beauftragen, sie auf dem heutigen Niveau von 25 000 CHF im Gesetz zu verankern. Eine Senkung der Identifikationsschwelle würde aus Sicht der Kommissionmehrheit für die Bankkunden einen administrativen Mehraufwand bedeuten, der sich mit dem Verweis auf internationale Standards nicht rechtfertigen lasse.

WIE WEITER MIT DEM BWO?

Die Finanzkommission des Nationalrats (FK-N) hat sich Mitte Oktober über die geplanten Schritte zur Steigerung der Effizienz des Bundesamts für Wohnungswesen BWO informieren lassen. Der Bundesrat hatte im Sommer bekanntgegeben, das BWO von Grenchen nach Bern zu verlagern. Die FK-N liess sich von der zuständigen Subkommission über deren Erkenntnisse orientieren. Ferner diskutierte sie die Auswirkungen der Strukturreform auf das Personal sowie die geprüften Alternativszenarien – Rückzug aus der Wohnraumförderung mit Abschaffung des BWO, Verteilung der Kernaufgaben des BWO auf andere Verwaltungseinheiten des Bundes, Herabstufung des BWO zu einem «Büro für Wohnungswesen», Stärkung des BWO als «Kompetenzzentrum Wohnen».



Auf uns können Sie bauen.

Sie möchten Ihre Immobilie baulich weiterentwickeln? Die PRIVERA realisiert Umbauten, Sanierungen und Bauleitungen. Mit unserer Bauherrentreuhand und -beratung stehen wir Ihnen bei Ihrem Projekt zur Seite.

Wir behalten für Sie die Übersicht.

PRIVERA ist der führende unabhängige Immobiliendienstleister der Schweiz.

Bewirtschaftung
Miteigentümerschaft
Center Management
Handel
Vermietungsmanagement
Baumanagement

privera.ch



• **BIOGRAPHIE**

ANDREA BURKHARDT

ist Leiterin der Abteilung Klima beim Bundesamt für Umwelt BAFU. Die Abteilung ist für die Umsetzung der internationalen Verpflichtung der Schweiz gemäss Kyoto-Protokoll und Übereinkommen von Paris und die Weiterentwicklung der nationalen Klimapolitik zuständig. Kernstück ist das CO₂-Gesetz, das eine breite Palette von Massnahmen zur Verminderung der klimawirksamen Treibhausgasemissionen enthält. •

– Der Bundesrat möchte das Gebäudeprogramm Ende 2025 auslaufen lassen. Was geschieht danach mit den Lenkungsabgaben?

–AB: Bereits heute darf höchstens ein Drittel der Einnahmen aus der CO₂-Abgabe zweckgebunden für die Förderung verwendet werden, zwei Drittel werden an die Bevölkerung und die Wirtschaft rückverteilt. Wird die Teilzweckbindung aufgehoben, fliesst der gesamte Ertrag an die Bevölkerung und die Wirtschaft zurück.

– Wird das Gebäudeprogramm 2025 seine Ziele erreicht haben?

–AB: Das Gebäudeprogramm ist auf gutem Kurs. Es trägt in Ergänzung zu den kantonalen Vorschriften dazu bei, den technischen Fortschritt zu beschleunigen und energetische Massnahmen wie die er-

neuerbare Wärmeerzeugung auch in bestehenden Gebäuden zum Standard zu machen. In Anbetracht dieser erfreulichen Entwicklung ist eine Förderung aber irgendwann aufgrund der hohen Mitnahmeeffekte nicht mehr angebracht. Es gibt aber auch Stimmen, die das Gebäudeprogramm bis 2030 weiterlaufen lassen wollen.

– Die Zahlen für 2017 sind gemäss Jahresbericht des Gebäudeprogramms tendenziell rückläufig. Täuscht der Eindruck, dass die Begeisterung der Eigentümer für das Gebäudeprogramm lauwarm ist?

–DB: Ja, der Eindruck täuscht. Die Nachfrage hängt stark von der Entwicklung in den Kantonen ab. Verschiedene Kantone konnten 2017 Rekordsummen an Fördergeldern verpflichten. Daneben gibt es auch einige Kantone, in denen die Nach-

frage zurückgegangen ist, da sie selber nur sehr kleine eigene Förderbudgets bereitstellen resp. das Programm nur wenige Massnahmen umfasst (siehe Infobox).

– In der politischen Diskussion ist von Grenzwerten und landesweit einheitliche Gebäudestandards die Rede. Was muss man sich darunter vorstellen?

–DB: Ähnlich wie im Fahrzeugbereich, wo für neue Personenwagen analog zur EU Emissionsvorschriften gelten (130 g/km, ab 2020: 95 g/km), könnten auch im Gebäudebereich CO₂-Grenzwerte sicherstellen, dass ab 2030 fossile Feuerungen nur noch in sehr gut gedämmten Gebäuden vorkommen. Diese sollen aber nur dann zum Zug kommen, wenn die Massnahmen

» Die tiefen Zinsen und die Förderbeiträge sollten doch eigentlich ein gutes Investitionsumfeld schaffen.«

ANDREA BURKHARDT

der Kantone nicht zum Ziel führen. Die Ankündigung soll möglichst viele motivieren, von den Fördergeldern des Gebäudeprogramms zu profitieren. Klar ist: Wenn man vorschreibt, muss man nicht gleichzeitig auch noch fördern.

– Neue Energiegesetze finden in kantonalen Abstimmungen nicht immer eine Mehrheit. Was passiert, wenn die Kantone nicht mitziehen?

–AB: Der klimapolitische Auftrag ist klar: Die Wissenschaft sagt, dass wir bis Mitte Jahrhundert CO₂-neutral werden und von den fossilen Brennstoffen wegkommen müssen. Aus diesem Grund sind die Kantone angehalten, die MuKen zügig voranzutreiben. Für den Fall, dass die CO₂-Emissionen aus Gebäuden nicht genügend rasch sinken, will der Bundesrat als subsidiäre Massnahme die erwähnten Grenzwerte für Gebäude einführen.

–DB: Der Status quo ist immer einfacher als Veränderungen. Es braucht auch in den Kantonen Exekutivpolitiker, die sich hinstellen und die Vorlage verteidigen, wie das Frau Bundesrätin Leuthard auf natio-

naler Ebene getan hat. Da muss in einigen Kantonen noch ein Umdenken stattfinden.
– Bei vielen Stimmbürgern scheint das Bewusstsein noch nicht vorhanden zu sein.

–DB: Ja, das ist so. Da ist die Politik gefordert. Die Bevölkerung muss wissen: Die Zeit der fossilen Heizungen ist vorbei. Man kann heute CO₂-Neutral und mit einheimischer Energie genauso effizient aber wesentlich nachhaltiger heizen als mit Öl und Erdgas. Dies hilft unserem Planeten und unserer Wirtschaft gleichermaßen. Wer diese zentrale Botschaft verstanden hat, wird keine neue Öl- oder Erdgasheizung einbauen – auch wenn eine Sanierung vielleicht erst in ein oder zwei Jahren ansteht.

– Der Gebäudebestand in der Schweiz ist im Mittel wohl 40 Jahre alt. Ist es

angesichts der grossen Diversität angemessen, alle Liegenschaften über einen Leisten zu schlagen?

–AB: Der Gebäudepark trägt einen Viertel zu sämtlichen Treibhausgas-Emissionen bei. Da muss etwas gehen. Viele Gebäude stammen aus einer Zeit, in der man auf Energie- und Klimathemen kaum sensibilisiert war, die meisten Gebäude werden immer noch fossil beheizt. Eine fossile Heizung, die heute eingebaut wird, emittiert über die nächsten 20 Jahre CO₂.

–DB: Ein nach neuester Technologie gebautes Haus verbraucht pro Quadratmeter Nutzfläche sechsmal weniger Energie als ein Gebäude aus den 1970er-Jahren – also einen Bruchteil älterer Gebäude.

–AB: In erster Linie gilt es zu vermeiden, dass neue, nicht-klimaverträgliche Investitionen getätigt werden, die dann über Jahr-

zehnte Emissionen verursachen. Es ist wichtig, die Weichen heute richtig zu stellen.

– Strengere Auflagen werden zu mehr Ersatzneubauten führen, was in Ihrem Sinn sein dürfte. Müssen sich Eigentümer von erhaltensgeschützten Bauten nicht benachteiligt vorkommen?

–DB: Jedes Gebäude sollte individuell betrachtet werden. Dafür gibt es mit dem GEAK Plus (Anmerkung: Gebäudeenergieausweis der Kantone plus Empfehlungen) ein sehr nützliches Instrument, das noch viel zu wenig genutzt wird. Das Gebäudeprogramm geht zudem auf die besonderen Verhältnisse von schützenswerten Gebäuden ein. Wichtig ist: Ein erneuerbares Heizsystem ist beispielsweise auch in den meisten denkmalgeschützten Bauten realisierbar.

ANZEIGE

FOKUSSIEREN SIE SICH AUF ALLES MÖGLICHE.

Die Schweizer Immobilienmesse für Investoren präsentiert:

IMMO'19

The Swiss Property Fair
22.–23.01.2019

IMMO'MESSE

Über 50 IMMO'Aussteller im Rahmen der grössten Schweizer Finanzmesse mit weit über 3.000 Besuchern

IMMO'FORUM

Podiumsdiskussionen mit namhaften Entscheidungsträgern der Immobilienwirtschaft

IMMO'MAGAZIN

Mit Programm und Fachbeiträgen von Branchenexperten

swisspropertyfair.ch



● **BIOGRAPHIE**
DANIEL BÜCHEL

ist Vizedirektor und Leiter der Abteilung Energieeffizienz und erneuerbare Energien beim Bundesamt für Energie BFE. Als Leiter der Abteilung Energieeffizienz und erneuerbare Energien ist er unter anderem für die Erarbeitung von Grundlagen, neuen Massnahmen und Instrumenten sowie für die Umsetzung und den Vollzug der Gesetzgebung in verschiedenen Bereichen verantwortlich. Dazu gehören zum Beispiel die kostendeckende Einspeisevergütung, das Gebäudeprogramm, die wettbewerblichen Ausschreibungen, Gerätevorschriften und Zielvereinbarungen. Als Programmleiter von EnergieSchweiz ist er für die strategische Ausrichtung des Programms verantwortlich. ●

– Die aktuelle Diskussion fokussiert sich einseitig auf die Betriebsphase einer Liegenschaft. Warum wird der Energieverbrauch für die Bauteile, den Bau und die Entsorgung nicht berücksichtigt?

–DB: Die Betrachtung der grauen Energie ist ein wichtiger Punkt, sie hat aber keinen Eingang ins Gebäudeprogramm gefunden. Der Fokus liegt auf den CO₂-Emissionen, die beim Heizen und der Warmwasseraufbereitung entstehen. Für klimafreundlichere Baumaterialien wie zum Beispiel Holz gibt es keine Förderbeiträge aus dem Gebäudeprogramm, da es sehr aufwendig wäre, hierfür vollziehbare Fördermassnahmen mit einem entsprechenden Wirkungsnachweis zu schaffen. Bislang wurden primär Sanierungen

gefördert, Ersatzneubauten gehören erst seit Kurzem dazu. Aber der Anreiz ist nicht so gross, dass deswegen nun unsinnig abgerissen wird.

– Die Energiestrategie 2050 wird das Wohnen verteuern und die Kosten für die Gebäudeinfrastruktur der Wirtschaft erhöhen. Sind diese Mehrausgaben wirtschaftlich vertretbar?

–DB: Dieser Aussage können wir so nicht zustimmen. Energetische Sanierungen sind eine dringend notwendige Massnahme, um ein Gebäude längerfristig am Markt attraktiv zu halten. Wenn sich eine Sanierung nicht rechnet, sollte ein Ersatzneubau in Erwägung gezogen werden.

– Aber so oder so: Wohnen wird dadurch teurer – sei es im Miet- oder im Wohneigentumsbereich.

–DB: Die Anfangsinvestitionen sind bei einer energetischen Sanierung höher. Über den ganzen Lebenszyklus des Gebäudes betrachtet fahren sie jedoch besser. Oftmals sind sich die Eigentümer nicht bewusst, welche positiven Auswirkungen energetische Sanierungen mit sich bringen – ökonomisch, aber auch bezüglich des Komforts.

–AB: Auch die Mieter profitieren vom höheren Wohnkomfort und von tieferen Nebenkosten – auch wenn sie diese gerne psychologisch ausblenden.

– Sie kommen in einer Studie (2014) selbst zum Schluss, dass energetische Sanierungen zu einer Mehrbelastung für Mieter führen und sich für Eigentümer ökonomisch nicht immer rechnen. Das sind keine guten Voraussetzungen für energetische Sanierungen.

–DB: Vermieter können wertvermehrende Investitionen auf den Mietzins überwälzen, unter Abzug der Fördergelder. Diese gesetzliche Anpassung hat zur Folge, dass nach geltendem Recht Mietzinserhöhungen dank des Gebäudeprogramms tiefer ausfallen. Das Hauptproblem besteht jedoch darin, dass in der Praxis sich die Mieten an Marktpreisen orientieren, und nicht nach der Kostenmiete-Logik berechnet werden.

– Der Eigentümer kann die Energiekosten auf die Mieter überwälzen: Warum sollte er dann energetisch sanieren?

–AB: Das Vermieter-Mieter-Dilemma ist uns bewusst. Aber genau deshalb gibt es ja das Gebäudeprogramm, um dem Vermieter einen Anreiz zu geben, zu investieren, um sein Gebäude längerfristig attraktiv zu halten.

– Die meisten Mietwohnungen gehören Privaten. Hier ist der Funke längst noch nicht überall gesprungen. Denken private Hauseigentümer zu kurzfristig?

–AB: Bei den privaten Eigentümern stehen finanzielle Überlegungen nicht immer im Vordergrund. So scheuen gerade ältere Hausbesitzer den Aufwand, und überlassen die Sanierung lieber der nächsten Generation.

–DB: Ein wichtiger Punkt: Bauen und vor allem Sanieren muss attraktiver werden. Viele private Hausbesitzer wissen zwar, dass sie eine Sanierung aus Renditeüberlegungen anpacken müssten, sie scheuen jedoch den Aufwand und den Ärger, der

ÜBERBLICK ÜBER DAS GEBÄUDE- PROGRAMM

● Das Gebäudeprogramm von Bund und Kantonen ist ein wichtiger Pfeiler der Schweizer Energie- und Klimapolitik. Es wird finanziert durch teilzweckgebundene Mittel aus der CO₂-Abgabe sowie über kantonale Beiträge. In der Schweiz sind Gebäude für 40 Prozent des Energieverbrauchs und für rund einen Viertel sämtlicher Treibhausgas-Emissionen resp. einen Drittel der CO₂-Emissionen verantwortlich.

Über eine Million Häuser sind nicht oder kaum gedämmt und damit energetisch sanierungsbedürftig. Zudem werden drei Viertel der Gebäude heute noch immer fossil oder elektrisch beheizt. Hier setzt das Gebäudeprogramm an. Es unterstützt energetische bauliche Massnahmen finanziell. Es fördert, je nach Kanton, die Dämmung von Dächern und Fassaden, die Sanierung der Gebäudetechnik, die Nutzung von Abwärme, den Einsatz erneuerbarer Energien, den Anschluss an ein Wärmenetz oder hocheffiziente Neubauten.

Seit seiner Lancierung im Jahr 2010 hat sich das Gebäudeprogramm als wirksames Instrument der Schweizer Energie- und Klimapolitik erwiesen. Heute verbraucht der Schweizer Gebäudepark dank des Gebäudeprogramms pro Jahr 1,9 Mrd. Kilowattstunden (kWh) weniger Energie und stösst 0,5 Mio. Tonnen (t) weniger CO₂ aus. Jedes Jahr zählt: Die Energie- und CO₂-Wirkung der geförderten Massnahmen kumuliert sich über deren gesamte Lebensdauer auf fast 50 Mrd. kWh und mehr als 12 Mio. t CO₂.

Seit 2017 werden sämtliche Mittel für das Gebäudeprogramm aus der CO₂-Teilzweckbindung in Form von Globalbeiträgen an die Kantone ausbezahlt. Voraussetzung für den Erhalt eines Globalbeitrags ist ein kantonales Programm zur Förderung energetischer Gebäudehüllen- und Gebäudetechniksanierungen sowie zum Ersatz bestehender elektrischer Widerstandsheizungen oder Ölheizungen. Die Basis für die kantonalen Angebote bildet das Harmonisierte Fördermodell der Kantone (HFM 2015). Die Globalbeiträge werden in einen Sockelbeitrag pro Einwohner und in einen Ergänzungsbeitrag aufgeteilt. Der Sockelbeitrag pro Einwohner beträgt dabei maximal 30% der verfügbaren Mittel. Der Ergänzungsbeitrag darf nicht höher sein als das Doppelte des Kredits, den der jeweilige Kanton für sein Programm bewilligt hat. Die Summe der bewilligten Kredite der Kantone beläuft sich auf 80 Mio. CHF/Jahr. ●

damit verbunden ist. Hier ist die Bauwirtschaft gefordert.

– Ihre Rentabilitätsrechnungen gehen jeweils von 20 Jahren und mehr aus. Das ist für viele private Immobilienbesitzer schlicht nicht fassbar.

–AB: Es ist für Private in der Tat schwierig, alle Aspekte zu berücksichtigen. Da kommt Beratern, Architekten, Hypothekengebern und Installateuren die wichtige Aufgabe zu, die Berechnungsgrundlagen aufzuzeigen und so das Informationsdefizit zu verkleinern. Auch Banken, die Hypotheken vergeben, könnten klimafreundliche Investitionen begünstigen. Schliesslich steigt der Wert eines sanierten Hauses. Wichtig sind auch die Aus- und Weiterbildungen, um die Klima- und Energiekompetenz an diesen beruflichen Scharnieren zu stärken.

–DB: Immer mehr Pensionskassen und institutionelle Anleger setzen auf nachhaltige Immobilienanlagen. Das ist ein starkes Zeichen.

– Pensionskassen können sich ökologische Nachhaltigkeit wohl auf die Fahne schreiben, weil sie alte Liegenschaften konsequent verkauft oder abgerissen und neu gebaut haben.

–DB: Warum machen sie das? Nicht bloss wegen des Images, sondern wegen ihrer Investitionsrechnung. Es ist für sie schlicht nicht attraktiv, alte Gebäude mit mangelndem Komfort zu besitzen. Deswegen sanieren sie umfassend oder bauen neu. Das heisst ja nichts anderes als: Gebäude mit einem hohen energetischen Standard wirken sich positiver auf die Rendite der Immobilienanlagen aus.

– Schauen wir in periphere Regionen oder auch einfach ins Mittelland. Ein Vermieter muss sich dort aufgrund der hohen Leerstände Gedanken machen, ob sein Gebäude nach einer energetischen Sanierung noch marktfähig ist.

–DB: Gerade bei hohen Leerständen spielt ja auch die Qualität eine Rolle. Ich bin überzeugt, dass es in der Schweiz eine genügend grosse Nachfrage für einen gewissen Standard gibt. Aber natürlich ist es ratsam, die Investition dem Marktumfeld anzupassen und in ertragsschwachen Regionen auf möglichst kostengünstige energetische Massnahmen zu setzen.

– Viele Vermieter sind auch unsicher, welcher Anteil der Investitionen

als wertvermehrend auf die Mieten umgelegt werden kann.

–DB: Eine Antwort darauf gibt die Revision des kantonalen Steuerharmonisierungsgesetzes, die per 1. Januar 2020 in Kraft treten wird. Die Investitionen sollen besser verteilt werden können, zudem schafft das Gesetz Klarheit, welche Investitionen wertvermehrend bzw. werterhaltend sind.

– Was passiert, wenn im Wohneigentum der Eigenmietwert abgeschafft wird?

–DB: Aus unserer Sicht wäre es natürlich wünschenswert, dass der Anreiz für energetische Sanierungen nicht plötzlich kleiner wird, weil es keine Abzugsmöglichkeit mehr gibt.

» Fossile Feuerungen, schlecht gedämmte Fenster, Rollladenkästen, Estrichböden oder Kellerdecken sind nicht mehr zeitgemäss.«

DANIEL BÜCHEL

– Momentan ist Energie sehr günstig: Ist das ein weiteres Hemmnis?

–AB: Höhere Energiepreise würden natürlich die Signale schneller in den Markt hineinragen, deshalb auch die CO₂-Abgabe. Wichtig ist der Zeithorizont der Betrachtungen: Die CO₂-Abgabe soll kontinuierlich angehoben werden. Dabei ist zu beachten, dass die Einnahmen der Bevölkerung gleichmässig zurückverteilt werden. Davon profitieren diejenigen, die unterdurchschnittlich viel fossile Brennstoffe verbrauchen. Bei den fossilen Energiepreisen geht man davon aus, dass sie steigen werden, die Preise für erneuerbare Energien hingegen dürften weiter sinken.

–DB: Der Ölpreis beträgt aktuell ca. 80 USD, vor wenigen Jahren lag er noch bei 30 USD. Diese Volatilität muss man bei Investitionsentscheiden berücksichtigen. ●



*SIMONE HOFER

lic. rer. pol., ist Ökonomin und arbeitet als Redaktorin für verschiedene Auftraggeber.

Tücken der Gesamterneuerung

Bauliche Massnahmen werden im Stockwerkeigentum oft beschlossen. Seltener sind Gesamterneuerungen, die nur alle drei oder vier Jahrzehnte anstehen. Diese sind mit technischen und baulichen Herausforderungen verbunden. Aber nicht nur.

A. WERMELINGER & CH. MARBET*

AM ANFANG UND AM ENDE IST DAS GELD ...

Eine Gesamterneuerung von Stockwerkeigentum ist mit Tücken verbunden. Eine sorgfältige Planung und eine umsichtige Erneuerungsstrategie ist erforderlich. Dabei kann ein systematisches Vorgehen anhand einer Checkliste (siehe Grafik) hilfreich sein. Eine umfassende Erneuerung ist stets auch ein wichtiger Kostenfaktor. Es wird selten gelingen, ein solches Vorhaben durchzusetzen, wenn keine finanziellen Mittel vorhanden sind. Sehr oft werden Gemeinschaften von den Banken als nicht-kreditfähig betrachtet, weshalb es entscheidend ist, im Vorfeld einen Erneuerungsfonds zu öffnen. Wird festgestellt, dass eine Gesamterneuerung erforderlich wird, hat der Verwalter einen Finanzplan zu erstellen, welcher zeigt, wann welche Mittel gebraucht werden und wo diese zu holen sind. Sehr oft geht dieser Schritt mit einer umgehenden Erhöhung der Beitragsleistung der Stockwerkeigentümer einher, damit am Tag des Baubeschlusses die Erneuerung nicht an den Finanzen scheitert. Selbstverständlich ist diese Erhöhung der Beitragsleistung der erste, sehr kritische Schritt für den Verwalter, der sehr gut vorbereitet sein muss. Es geht darum, die Stockwerkeigentümer davon zu überzeugen, dass es nur um das Wohl ihres eigenen Vermögens geht.

... **DANN KOMMEN DIE BESCHLÜSSE** ... Es ist so gut wie ausgeschlossen, eine Gesamterneuerung mit nur einem Beschluss durchzuführen. Der Verwalter muss einen entsprechenden Beschlussplan haben. Am Anfang steht ein Grundsatzentscheid, bei welchem es darum geht, dem Verwalter den Auftrag zu geben, die nächsten Schritte für eine Gesamterneuerung an die Hand zu nehmen. Dieser Beschluss erfordert die Feststellung, dass ein Handlungsbedarf gegeben ist und dass dieser mit fachlicher Unterstützung anzugehen ist. Der Verwalter muss sich ein Budget einräumen lassen, um an der nächsten Versammlung Lösungsvorschläge unterbreiten zu können. Dieses Budget enthält auch seine ausserordentlichen Aufwendungen, da eine Gesamterneuerung vertraglich sehr selten zum Grundangebot des Verwalters gehört. Anlässlich der nächsten Versammlung wird ein Grundlagenpapier unterbreitet – möglichst mit Lösungsvarianten

und modularem Erneuerungsverfahren –, über welches die Stockwerkeigentümer beschliessen sollen. Aufgrund des Grundlagenpapiers wird das weitere Vorgehen freigegeben. In ganz komplexen Fällen führt dies zu einer weiteren Planungsphase mit der nachgängigen Unterbreitung eines Baubeschlusses an die Stockwerkeigentümerversammlung. Je nach konkreter Ausgangslage können noch weitere Beschlüsse erforderlich werden, namentlich ein Beschluss über die Zweckänderung eines Raumes, der Beschluss über die Mängelhaftung usw.

„Der Frage der Bestimmung des korrekten Quorums kann nie zuviel Beachtung geschenkt werden, denn sehr oft landen Streite über das Quorum vor Gericht.“

AMÉDÉO WERMELINGER

... **MIT DEM KORREKTEN QUORUM.** Es ist Sache des Verwalters, das korrekte Beschlussquorum festzulegen. Dabei muss er zunächst das Reglement studieren und danach noch im Gesetz überprüfen, ob zwingende Quoren bestehen. Vorliegend ist es nicht möglich, eine abschliessende Quorenanalyse vorzunehmen. Stolpersteine müssen jedoch berücksichtigt werden. So ist für den Grundlagen- oder Studienbeschluss sehr oft nicht von den gesetzlichen Quoren für die baulichen Massnahmen (Art. 647c bis 647e ZGB) auszugehen, da man zu diesem Zeitpunkt gar nicht weiss, wie die Massnahmen zu qualifizieren sind. Zudem geht es lediglich um vorbereitende Handlungen. Deshalb genügt oft ein Beschluss mit dem einfachen Mehr.

Sobald es darum geht, bauliche Massnahmen zu beschliessen, ist die Unterscheidung zwischen notwendigen, nützlichen und luxuriösen baulichen Massnahmen ausschlaggebend. Dabei gilt es in Erinnerung zu rufen, dass gemäss Bundesgericht eine bauliche Massnahme, welche lediglich einem Stockwerkeigentümer dient, stets als luxuriös zu betrachten sei.



Die Checkliste umfasst einen detaillierten Beschrieb des jeweiligen Schritts, der Verantwortlichkeiten und des Zeitbedarf.

Es kommt oft vor, dass eine Gesamterneuerung verschiedene Kategorien baulicher Massnahmen enthält. In einem solchen Fall gibt es zwei Möglichkeiten: Es wird entweder das schärfste Quorum für das Gesamtprojekt angewendet oder die Gesamterneuerung wird in Teilprojekte aufgeteilt, bei welchen die unterschiedlichen Quoren Anwendung finden (z. B. Reparatur des Daches mit einfachem Mehr und Installation einer Anlage für Sonnenenergie mit dem qualifizierten Mehr nach Köpfen und Wertquoten, vergoldete Dachrinnen mit einstimmigem Beschluss). Sollen gewisse gemeinschaftliche Anlagen aufgehoben oder versetzt werden, ist zu überprüfen, ob dieser Teil des Projektes nicht einen einstimmigen Beschluss erfordert, soweit man den Begründungsakt abändert. Der Frage der Bestimmung des

korrekten Quorums kann nie zuviel Beachtung geschenkt werden, denn sehr oft landen Streite über das Quorum vor Gericht! Soll der Erneuerungsfonds in Anspruch genommen werden, muss überprüft werden, welches Quorum dafür erforderlich ist. Aus Sicht des Juristen genügt das einfache Mehr, wenn die Anforderungen an eine Entnahme aus dem Erneuerungsfonds erfüllt sind (notwendige oder nützliche bauliche Massnahme, die sämtlichen Stockwerkeigentümern dienen) und keine anderslautenden reglementarischen Bestimmungen bestehen.

DER EINBEZUG DER STOCKWERKEIGENTÜMER.

Der umsichtige Verwalter weiss nicht alles besser als seine Stockwerkeigentümer. Er wird deshalb darauf achten, diese gebührend in eine Gesamtsanierung einzubeziehen.

Besteht ein Ausschuss, dann ist es von Vorteil, diesen in den Planungs- und Bauprozess gut einzubinden. Er wird helfen, die Kommunikation zu den anderen Stockwerkeigentümern zu vereinfachen. Seine Unterstützung zum Vorhaben ist auch regelmässig Garant für eine positive Abstimmung in der Versammlung. Besteht kein Ausschuss, ist es sehr oft nützlich und hilfreich, eine Planungs- und Baukommission zu wählen, welche den Verwalter und die Fachleute begleitet. Diese erlaubt, kritische Fragen im Vorfeld zu stellen und angemessene Lösungsvorschläge zu erarbeiten. Dabei kann es sogar von Vorteil sein, den kritischen Stockwerkeigentümer einzubeziehen. Das macht möglicherweise die Planungsphase nicht einfacher. Kann man ihn jedoch überzeugen, unterstützt dieser oft den Verwalter effizient in einer

ANZEIGE

Unsere beiden Immobilien- Softwarelösungen «Hausdata» und «Rimo» überzeugen.

Nicht nur wir sind von unseren beiden innovativen Lösungen begeistert, sondern auch unsere vielen oft langjährigen Kunden. Dies ist für uns einerseits Bestätigung unserer Arbeit, zugleich aber auch Verpflichtung und Ansporn, uns stetig zu verbessern. Darum investieren wir laufend in die Weiterentwicklung unserer beiden Immobilien-Softwarelösungen.

Nedelko Gacanin, Schulung & Support, Mitglied der GL eXtenso IT-Services AG

The logo for eXtenso features the word "eXtenso" in a white, lowercase, sans-serif font. A prominent, curved magenta line arches over the letters "X" and "t", extending from the left side of the "X" towards the right side of the "o".

eXtenso IT-Services AG

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

«EFFIZIENZ IST AUCH EINE FRAGE DER KONTROLLE.»

Tom Lüthi, Motorradrennfahrer



Für messtechnische Freiheit. **Jetzt auch beim Strom.**
Einfach. Intelligent. Wegweisend.

Mehr auf www.neovac.ch.

HOME OF METERING

NeoVac

ERNEUERUNG STOCKWERKEIGENTUM – SCHRITT 3: GRUNDSATZENTSCHEID

Auszug aus «Checkliste – in 14 Schritten zum Ziel»

	Beschrieb	E: Entscheidungskompetenz M: Mitwirkung L: Lead K: Kontrollfunktion A: Ausführender	Zeitbudget (Monate)	
			Einzel	Total
 3 Grundsatzentscheid an Versammlung	Ziel: Grundsatzentscheid Ja/Nein fällen <ul style="list-style-type: none"> • Offerte vorlegen eines Spezialisten für Zustandsaufnahme, Grobkostenschätzung Baukosten pro Bauteil und für seine Dienstleistungen für weiteres Vorgehen • Kostenverteilung aufzeigen (falls in Reglement nichts geregelt, gilt gesetzliche Verteilung gemäss Wertquoten). • Ausschuss «Baukommission» gründen, dessen Aufgaben und Kompetenzen klar regeln. • ACHTUNG: Richtig traktandieren und Antrag formulieren. Beispiel: «Erneuerung Liegenschaft: Meinungsbildung/Diskussion und Abstimmung über weiteres Vorgehen. Auftragserteilung an Spezialist (beiliegende Offerte CHF 10'000.–) und Gründung einer Baukommission. • Quorum: Es handelt sich hier nur um einen Planungskredit, keine «bauliche Massnahme» (somit einfaches Mehr). 	E: Versammlung L: Verwalter M: Ausschuss «Baukommission»	0	6 – 12

Versammlung. In den seltensten Fällen macht es Sinn, eine Gesamterneuerung gegen starke Resistenzen der Stockwerkeigentümer durchsetzen zu wollen. Gibt es Probleme, muss man die Ursachen auf den Grund gehen und die Motive verstehen, um hilfreiche Lösungen unterbreiten zu können. Das bedeutet grundsätzlich: Die Stockwerkeigentümer und deren Anliegen sind in jedem Fall ernst zu nehmen.

WEITERE TÜCKEN. Der Verwalter wird am Anfang der Gesamterneuerung überprüfen müssen, ob er eine Baubewilligung oder eine andere öffentlich-rechtliche Bewilligung braucht. Ist dies der Fall, muss er sich beauftragen und ermächtigen lassen, die dafür erforderlichen Schritte vorzunehmen. Ebenso wird der Verwalter überprüfen müssen, ob es Dienstbarkeiten oder andere Nachbarrechte gibt, die bei der Gesamterneuerung zu beachten sind. Wichtig ist auch die frühzeitige Erkennung des Bedarfs einer Änderung des Begründungsaktes, wenn eine bauliche Massnahme beispielsweise neue gemeinschaftliche Teile schafft oder die Funktion gemeinschaftlicher Teile aufhebt. In einem solchen Fall ist frühzeitig ein Notar beizuziehen, um die allfällig erforderlichen öffentlichen Beurkundungen zu planen, unterzeichnen zu lassen und beim Grundbuchamt anzumelden. Mit dem Unternehmer ist vertraglich klar zu regeln, wer ihm gegenüber während der Planungs- und Bauphase weisungsbefugt ist. Dies

ist insbesondere dann von ausschlaggebender Bedeutung, wenn nebst den gemeinschaftlichen Teilen auch Sonderrechte von den baulichen Massnahmen betroffen sind. Ebenso ist die Abnahme der baulichen Massnahme frühzeitig zu planen und mit dem Unternehmer zu vereinbaren, um zu wissen, wer diese mit Rechtswirkung vornehmen kann. Schliesslich sind die Prüfung der baulichen Massnahmen und die Geltendmachung von Baumängeln zu vereinbaren, damit sich nicht jeder auf den anderen abstützt und die Verjährungsfristen ungenutzt verstreichen.

PRO DOMO FÜR DEN VERWALTER. Im ganzen Prozess darf der Verwalter seine Position nicht vernachlässigen. Er muss von Anfang an Klarheit schaffen, damit er seinen Honoraranspruch für die Durchführung der Gesamtsanierung geltend machen kann. Dieser ist sehr oft nicht in den Grundleistungen seines Vertrags enthalten. Er muss von Anfang an sicherstellen, dass er die notwendige Unterstützung der Fachleute beziehen darf und kann. Er muss den Ablaufplan dergestalt verfassen, dass er selbst in der Lage ist, seine Verantwortung wahrzunehmen. Er muss allfällige zeitliche Puffer vorsehen, falls es beispielsweise bei einer Bewilligung Verzögerungen gibt. Er muss bei jeder Etappe die wichtigsten Fragen antizipieren. Es gilt letztlich damit zu verhindern, dass ihm im Rahmen der Gesamtsanierung ein Übernahmeverschulden vorgeworfen werden kann.

UND ZUM SCHLUSS ... Die Gesamterneuerung ist ein komplexer Vorgang, der ziemlich improvisationsfeindlich ist. Der Verwalter tut gut daran, die Stockwerkeigentümergeversammlung frühzeitig und systematisch zu sensibilisieren. Seine Fachkompetenz und seine Überzeugungskraft sind wichtige Triebfedern der Gesamterneuerung. Ein strukturiertes Vorgehen kann dabei nur helfen, und das Anlehnen an eine Checkliste ist eine bedeutende Hilfestellung. Letztlich kann aber auch ein Verwalter nicht alles alleine. Eine seiner grossen Qualitäten besteht darin, dass er frühzeitig die richtigen Personen in das Verfahren einbezieht und als Moderator die richtigen Ergebnisse bei den richtigen Leuten abholt. Und schliesslich darf ein Verwalter nicht davon ausgehen, dass alles im ersten Anlauf gelingt. Bei Gesamterneuerungen gilt was seit Jahrtausenden beachtet werden muss: Rom wurde nicht an einem Tag erbaut!



***AMÉDÉO WERMELINGER**
 Der Autor ist Rechtsanwalt sowie Titularprofessor an der Universität Fribourg und hat verschiedene Publikationen im Bereich des Stockwerkeigentums verfasst.



***CHRISTIAN MARBET**
 Der Autor ist dipl. Immobilienreuhänder und Partner bei Marbet Immobilien AG, Luzern.

Höhere Einlagen sind nötig

Oft wird der Erneuerungsfonds stiefmütterlich behandelt. Spätestens wenn grössere Sanierungen gemeinschaftlicher Teile anfallen, ist jeder Stockwerkeigentümer froh, wenn der Erneuerungsfonds vorher in ausreichender Höhe geüfnet worden ist.



In der Realität reicht der Erneuerungsfonds oft nicht zur Deckung von Sanierungskosten aus (Bild: 123rf.com).

OLIVER REINHARDT & ALEXANDER SCHALLER* •.....

STOCKWERKEIGENTUM ALS QUALIFIZIERTES MITEIGENTUM. Nach der gesetzlichen Definition ist das Stockwerkeigentum der Miteigentumsanteil an einem Grundstück, der dem Miteigentümer das Sonderrecht gibt, bestimmte, in sich abgeschlossene Teile des Gebäudes ausschliesslich zu benutzen und innen auszubauen.

Andere Teile des Gebäudes verbleiben hingegen entweder gestützt auf gesetzliche Vorschriften oder auf Vereinbarung (in der Regel als Reglement ausgestaltet) im Miteigentum sämtlicher Stockwerkeigentümer.

Vereinfacht ausgedrückt verschafft Stockwerkeigentum einer Person Eigentum an einer Wohnung in einem Mehrfamilienhaus. Dazu gehört jedoch immer ein fix definierter Anteil an gemeinschaftlichen Gebäudeteilen wie bspw. Fassade oder Heizung. Diesen Anteil nennt man Wertquote.

DER ERNEUERUNGSFONDS. Für die zu Sonderrecht ausgeschiedenen Teile ist der jeweilige Eigentümer selbst verantwortlich und trägt die Kosten für Unterhalt und Erneuerung selbst. Die Kosten für Unterhalt und Erneuerung der gemeinschaftlichen Teile müssen hingegen von allen Stockwerkeigentümern zusammen getragen werden, in der Regel nach Massgabe ihrer Wertquote.

Insbesondere die Kosten für Erneuerungen fallen in grösseren periodischen Abständen von durchschnittlich 25 Jahren an. Für die Tragung dieser Kosten kann finanziell vorgesorgt werden, was in der Regel in Form eines sogenannten Erneue-

rungsfonds geschieht. Der Erneuerungsfonds wächst dabei durch anteilmässige, periodische Einlagen der Stockwerkeigentümer und sollte bis zum Zeitpunkt der Notwendigkeit einer Sanierung genügend geüfnet sein, um die anfallenden Kosten zu decken.

FOLGEN EINES ZU TIEFEN ERNEUERUNGSFONDS.

In der Realität reicht der Erneuerungsfonds oft nicht zur Deckung von Sanierungskosten aus, weil entweder zu wenig oder zu spät darin eingezahlt worden ist. Die Folgen davon sind im besten Fall unerfreuliche Nachzahlungen seitens der Stockwerkeigentümer oder eine Verschiebung / Etappierung der Sanierung, was wiederum höhere Kosten verursachen kann. Im schlimmsten Fall können sich Stockwerkeigentümer zu einem Verkauf gezwungen sehen, wenn sie sich die Nachzahlungen nicht leisten können. Um solche Szenarien zu verhindern, lohnt es sich, frühzeitig einen Erneuerungsfonds in ausreichender Höhe zu bilden.

WIE HOCH SOLL ALSO DER ERNEUERUNGSFONDS SEIN?

Eine einfache Antwort auf diese Frage gibt es nicht, weil die Sanierungskosten je nach Art der Sanierung im Einzelfall sehr unterschiedlich ausfallen können. Sie hängen unter anderem von Art und Umfang der Baumassnahmen, Region und gewähltem Bauunternehmen ab. Ganz allgemein formuliert, sollten die Einlagen in den Erneuerungsfonds stets dem Unterhaltsrückstand der gemeinschaftlichen Teile entsprechen.

Bei einem Kauf von Stockwerkeigentum in einer älteren Liegenschaft muss deshalb genau geprüft werden, in welchem Verhältnis der Unterhaltsrückstand zum Erneuerungsfonds steht. Auch wenn bspw. in den ersten 20 Jahren nach Erstellung eines Gebäudes in der Regel noch keine grösseren Sanierungsmassnahmen anstehen, ist es wichtig, dass ein Erneuerungsfonds geüfnet wird.

Unter Umständen können die Kosten für eine umfassende Sanierung der gemeinschaftlichen Teile jedoch rasch 20 bis 30% des Gebäudewerts betragen.

Dies gilt insbesondere auch für Einstellhallen: Je nach Konstruktionsweise können nach 30 bis 40 Jahren für Betoninstandsetzungen, Abdichtungs-massnahmen, Brandschutzmassnahmen,

ANZEIGE

**Konflikte im StWE mediativ klären
ME-Versammlungen moderieren**
Moderator / Mediator M.A.
empfiehlt sich. Tel. 044 251 08 41
www.kreuzplatz-mediation.ch

Lüftungssanierung etc. hohe Kosten entstehen, welche bis zu 50% des Gebäudewerts entsprechen. Konkret empfiehlt es sich deshalb, den Erneuerungsfonds von Anfang an mit Beträgen zu öffnen, welche jedes Jahr mindestens 0,5 bis 1% des Gebäudeversicherungswerts entsprechen.

Von einer (häufig anzutreffenden) Deckelung des Erneuerungsfonds wird abgeraten. Eine solche (im Regelfall viel zu niedrige Deckelung) führt zwangsweise zu Finanzierungsschwierigkeiten, wenn dann plötzlich grössere Geldbeträge eingebracht werden müssen, die rasch im höheren fünf- bzw. tieferen sechsstelligen Bereich liegen.

VORGEHEN BEI EINER SANIERUNG. In der Regel dauern Sanierungen aufgrund verschiedener zu fällenden Beschlüsse bezüglich Planungs- und Entscheidungsprozesse in Stockwerkeigentümergeinschaften wesentlich länger als bei Liegenschaften im Alleineigentum. Deshalb empfiehlt es sich, die Sanierungen in einer Stockwerkeigentümergeinschaft frühzeitig zu planen. Mit einer frühzeitigen Planung kann in den meisten Fällen vermieden werden, dass man aus einer Notlage heraus, mit unangenehmen zeitlichen wie auch finanziellen Folgen, reagieren muss. Die Sanierungen der gemeinschaftlichen Teile können in die zwei wesentlichen Bereiche der Haustechnik und der Gebäudehülle aufgeteilt werden:

– Bei Sanierungen der Haustechnik sind fast immer auch die einzelnen

Wohnungen und somit Teile im Sonderrecht betroffen. Wann immer möglich, empfiehlt es sich deshalb, Sanierungen in der Wohnung wie eine Badzimmererneuerung oder ein Küchenersatz (worüber grundsätzlich jeder Eigentümer selbst entscheiden kann) mit der Sanierung der gemeinschaftlichen Teile zu koordinieren, damit Zusatzkosten vermieden werden können. Dies gilt insbesondere, wenn nach ca. 40 Jahren eine umfassende Sanierung der Wasser- und Abwasserleitungen notwendig wird.

– Bei einer Sanierung der Gebäudehülle ist insbesondere die Schnittstelle zwischen den Fenstern im Sonderrecht und dem Mauerwerk als gemeinschaftlicher Teil zu beachten. Sobald eine energetische Verbesserung der Gebäudeisolation vorgesehen ist, hat dies auch einen Einfluss auf die Fenster. Auch hier ist ein koordinierter Ersatz und eine gemeinsame Beschaffung der Fenster von Vorteil.

STEUERLICH VORTEILHAFT. Einlagen in den Erneuerungsfonds sind in den meisten Kantonen und auf Stufe Bund als Liegenschaftsunterhaltskosten abzugsfähig und müssen durch die Stockwerkeigentümer an ihrem Hauptsteuerdomizil geltend gemacht werden. Voraussetzung ist jedoch im Allgemeinen, dass die Fondseinlagen ausschliesslich für Unterhalt, Reparatur oder Erneuerung von gemeinschaftlichen Teilen verwendet werden.

LUXUSSANIERUNGEN. Die Befürchtung, dass hohe Einlagen in den Erneuerungsfonds zu Luxus-sanierungen führen, erweist sich als unbegründet, wenn man bedenkt, dass zur Vornahme solcher Sanierungen ein einstimmiger Beschluss aller Stockwerkeigentümer erforderlich ist.

FAZIT. Der Erneuerungsfonds ist in der Regel zu tief. Dabei hat die Bildung eines gut gefüllten Erneuerungsfonds, welcher mindestens den aktuellen Unterhaltsrückstand abbildet, langfristige Vorteile. Die Durchführung von Sanierungsmassnahmen fällt wesentlich leichter, wenn das erforderliche Geld dazu vorhanden ist. Die Stockwerkeigentümer müssen sich nicht über die Zahlung der Sanierungskosten streiten und können die Einlagen in den Erneuerungsfonds erst noch steuerlich in Abzug bringen. ●



***OLIVER REINHARDT**

Der Autor ist seit 10 Jahren Notar mit Schwerpunkt Immobilien und Partner bei Häusermann+Partner in Bern.



***ALEXANDER SCHALLER**

Der Autor ist dipl. Immobilien-Treuhänder und Bereichsleiter Immobilien bei der Fambau Genossenschaft in Bern.

ANZEIGE



Software-Gesamtlösung für das Immobilienmanagement

> Universell einsetzbar – für Immobilienverwaltungen jeder Grösse > Integrierte Gesamtlösung für sämtliche Bedürfnisse der Immobilienbranche > Web-basierend für Nutzung übers Internet



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

Ihr Vertriebspartner für



Decharge für die Verwaltung

Liegenschaftsverwaltungen werden jährlich durch den Decharge-Beschluss der Stockwerkeigentümergeinschaft entlastet; ein klagbarer Anspruch der Verwaltung auf Decharge-Erteilungen besteht jedoch nicht.



Wird eine Decharge erteilt, gehen jegliche Schadenersatzansprüche der Stockwerkeigentümergeinschaft gegenüber der Verwaltung unter (Bild: 123rf.com).

MICHEL DE ROCHE & NOËMI BIRO* ●

ENTLASTUNGSANSPRUCH. Jährlich beschliesst die Stockwerkeigentümergeinschaft über die Decharge-Erteilung an die Verwaltung. Dies entspricht der gängigen Praxis, obwohl die Decharge-Erteilung im Recht des Stockwerkeigentums gesetzlich nicht vorgesehen ist. Mit dem Decharge-Beschluss bestätigen die Stockwerkeigentümer, dass die Verwaltung für alle bekannten Umstände des Geschäftsjahrs zukünftig nicht belangt wird. Es handelt sich bei diesem Entlastungsentscheid um eine sog. negative Schuldenerkennung zugunsten der Verwaltung: Wird eine Decharge erteilt, gehen jegliche Schadenersatzansprüche der Stockwerkeigentümergeinschaft gegenüber der Verwaltung unter, soweit die Stockwerkeigentümer Kenntnis über die jeweiligen Umstände hatten.

Der Entlastungsentscheid schafft damit Sicherheit und schliesst die Gefahr einer späteren Rechenschaftspflicht der Verwaltung gegenüber der Stockwerkeigentümergeinschaft aus. Angesichts der zumindest vordergründigen Vorteile für die Verwaltung scheint es naheliegend, dass diese an die Erteilung einer Decharge interessiert ist. Im vorliegenden Beitrag soll deshalb geklärt werden, ob die Verwaltung einen Anspruch auf eine entsprechende Entlastungserklärung hat. Hierzu sind zwei Fragen zu klären, nämlich ob die

Verwaltung darauf bestehen kann, dass anlässlich der jährlichen Versammlung überhaupt über die Decharge entschieden werden muss und weiter, ob bei einwandfreier Verwaltungstätigkeit denn auch ein Anspruch auf tatsächliche Erteilung der Decharge besteht. Zudem sind die Konsequenzen eines allenfalls bestehenden Decharge-Anspruchs aufzuzeigen.

UNTERSCHIEDLICHE ANSICHTEN IM AKTIENRECHT. Zur Beantwortung der aufgeworfenen Fragen ist ein Blick ins Aktienrecht zu werfen, wo die Decharge-Erteilung der Generalversammlung zugunsten des Verwaltungsrats in Art. 698 Abs. 5 OR gesetzlich verankert ist. Es besteht jedoch auch dort Uneinigkeit darüber, ob darin ein Entlastungsanspruch der Verwaltung begründet ist. Ein Teil der Lehre ist der Ansicht, dass zwar ein Anspruch auf Beschlussfassung über die Decharge-Erteilung besteht, nicht aber ein Recht auf die Entlastung als solche. Der Verwaltungsrat kann also lediglich darauf bestehen, dass über die von ihm traktandierte Decharge beschlossen wird. Die Generalversammlung braucht sich jedoch für eine abgelehnte Entlastung nicht zu rechtfertigen und kann die Decharge etwa auch dann ablehnen, wenn die Tätigkeit des Verwaltungsrates unbeanstandet blieb. Nach anderer Auffassung hingegen steht den Mitgliedern des Verwaltungsrates ein Anspruch auf eine Ent-

lastungserklärung zu, wenn die entsprechenden Voraussetzungen gegeben sind. Danach kann der Verwaltungsrat nicht nur die Beschlussfassung, sondern die Erteilung der Decharge als solche gerichtlich durchsetzen.

DEUTSCHE RECHTSPRECHUNG SCHAFFT KLARHEIT. Der deutsche Bundesgerichtshof klärte diesen auch im deutschen Gesellschaftsrecht bestehenden Rechtsstreit und verneinte dort generell einen Anspruch auf Decharge-Erteilung. Zum einen sei ein Recht auf Entlastung mit deren Zweck nicht vereinbar. Diese stelle eine Vertrauensbekundung dar. Zum anderen stünden die an eine Decharge geknüpften Rechtsfolgen im Belieben aller Gesellschafter. Eine Entlastung könne deshalb auch willkürlich oder aus offenbar unsachlichen Gründen verweigert werden. Selbst nach deutschem Aktienrecht, nach welchem die Hauptversammlung alljährlich über die Entlastung beschliessen muss, besteht kein eigentlicher Entlastungsanspruch. **KEIN ANSPRUCH AUF DECHARGE.** Die deutsche Rechtsprechung verdient Zustimmung. Zunächst fehlt es im Schweizer Recht an einer gesetzlichen Grundlage zur Annahme eines Entlastungsanspruchs. Dies gilt für das Stockwerkeigentum umso mehr, als das Institut der Decharge hier gar nicht erst gesetzlich verankert ist. Darüber hinaus lässt sich ein solcher Anspruch weder aus dem Zweck noch aus der Wirkung einer Decharge ableiten. Die Entlastung dient von ihrem Wesen her zur Hauptsache der Vertrauensbekundung für die Zukunft, worauf per se kein erzwing- und einklagbarer Anspruch bestehen kann. Zudem dient die Entlastung auch der Zweckmässigkeitskontrolle und beinhaltet damit ein nicht-justiziables Werturteil über die Geschäftsführung als solche. Ist schon im Aktienrecht ein Anspruch auf Decharge-Erteilung höchst umstritten und nach deutschem Gesellschaftsrecht gänzlich abzulehnen, muss er im Stockwerkeigentum über eine analoge Anwendung der diesbezüglichen aktienrechtlichen Grundsätze ebenso ausgeschlossen werden.

Ob ein Anspruch, zwar nicht auf Erteilung, aber auf Beschlussfassung über die Decharge besteht, kann dahingestellt bleiben. Einerseits beschliesst die Liegenschaftsverwaltung – es sei denn, sie sei schon abgelöst worden – selbst, worüber

die Generalversammlung abstimmt, und hat es somit in der Hand, eine Beschlussfassung herbeizuführen. Andererseits ist die Annahme eines Anspruchs auf Beschlussfassung allein, ohne gleichzeitig ein Recht auf Entlastungserteilung bei gegebenen Voraussetzungen einzuräumen, sinnfrei: Mit der Verweigerung einer Entlastung ist noch nichts gewonnen, sie schafft keine Klarheit über die Verantwortlichkeit der involvierten Verwaltung. Sie sagt auch noch nichts darüber aus, ob und welche Verantwortlichkeitsansprüche von den Stockwerkeigentümern geltend gemacht werden. Es besteht nach der Beschlussfassung demnach die gleiche Unsicherheit, wie sie vor ihr bestanden hat.

KEIN GRUND ZUR SORGE. Abschliessend ist deshalb festzuhalten, dass die Verwaltung

von Stockwerkeigentum keinen Anspruch auf Decharge-Erteilung hat. Dabei sind jedoch die von den Verwaltungen befürchteten Rechtsnachteile oder die durch eine Decharge erhofften Vorteile stark zu relativieren, denn deren rechtliche Wirkung bleibt ohnehin äusserst beschränkt: Zunächst geht die Wirkung der Entlastung nur so weit, wie das Wissen der Decharge-Erteilenden, d. h. der Stockwerkeigentümer reicht. Selbst wenn ein Entlastungsanspruch anzunehmen wäre, gäbe es im Streitfall keine Gewähr dafür, dass der fragliche Gegenstand überhaupt von der Decharge umfasst ist. Die Tatsache, dass eine Verwaltung keinen Anspruch auf Decharge-Erteilung hat, stellt für sie deshalb noch keine Rechtseinbusse dar. Sie bedeutet lediglich, dass ein allfälliges Klagerecht der Stockwerkeigentümer

gegenüber der Liegenschaftsverwaltung weiterhin bestehen bleibt. Nebst einem möglichen Imageschaden hat eine abgelehnte Decharge aber keine rechtlichen Konsequenzen. Dies, zumal diejenige Person, die meint, einen Anspruch auf Decharge zu haben, auch im Klagefall nichts zu befürchten hat. ●



***MICHEL DE ROCHE**

Der Autor ist Anwalt bei Moser de Roche & Partner AG in Basel. Er ist Präsident der Fachkammer Stockwerkeigentum des SVIT.



***NOËMI BIRO**

Die Autorin ist Anwältin bei Moser de Roche & Partner AG in Basel.

ANZEIGE

«Mit **W&W** haben wir
einen verlässlichen Partner
für eine langfristige
Zusammenarbeit.»

André Arnet Teamleiter Liegenschaften-Buchhaltung
Eisenegger Immobilien & Treuhand AG – Regensdorf



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

W&W Immo Informatik AG · Obfelderstrasse 39 · 8910 Affoltern am Albis · Bern · St.Gallen

Sicherungsinstrumente im STWE

Zur Sicherstellung der Beiträge für die gemeinschaftlichen Kosten und Lasten durch die Stockwerkeigentümer sieht das Gesetz das Gemeinschaftspfandrecht und das Retentionsrecht vor. Doch diese Sicherungsinstrumente sind für die Praxis oftmals ungeeignet.



Der Gemeinschaft fehlt meist das Bewusstsein über die Begründung und das Bestehen des Retentionsrechts sowie das Wissen über die Existenz der sich in der Stockwerkeinheit befindenden, retentionsfähigen Gegenstände (Bild: 123rf.com).

STEFANIE HAUSMANN*

DAS GEMEINSCHAFTSPFANDRECHT UND SEINE PROBLEMATIK. Das Gemeinschaftspfandrecht ist ein mittelbares gesetzliches Grundpfandrecht, welches der Gemeinschaft einen Anspruch auf Errichtung eines Pfandrechts zu Lasten des Stockwerkeigentumsanteils verleiht, dessen Stockwerkeigentümer mit der Begleichung der Beiträge an die gemeinschaftlichen Kosten und Lasten in Verzug sind. Für die Pfanderrichtung sind teilweise die Bestimmungen über das Bauhandwerkerpfandrecht (Art. 837 ff. ZGB) und auf das Eintragungsverfahren des Pfandrechts im Grundbuch die Normen der

Grundbuchverordnung (GBV) und der Zivilprozessordnung (ZPO) zu berücksichtigen. Weiter gelangen die Bestimmungen des Grundpfandrechts (Art. 793 ff. ZGB) zur Anwendung. Kommt es zur Zwangsverwertung des Stockwerkanteils, sind namentlich die Normen des Bundesgesetzes über Schuldbetreibung und Konkurs (SchKG), vielzählige Spezialbestimmungen sowie die vom Bundesgericht erlassenen Veröffentlichungen und Kreisschreiben zu beachten.

Der Ablauf bis zur Verwertung des Stockwerkanteils ist aufgrund der Normenvielfalt sehr komplex, und die Stockwerkeigentümer sowie der Verwalter

sind regelmässig auf externe Hilfe angewiesen. Erschwerend kommt hinzu, dass der Umfang der durch das Gemeinschaftspfandrecht gesicherten Forderungen auf Beiträge der letzten drei, abgeschlossenen Rechnungsjahre begrenzt ist. Es besteht somit ein Zeitabschnitt, während dem die Beitragsforderungen nicht verjährt, aber auch nicht pfandrechtlich privilegiert sind. Anders als beim Bauhandwerkerpfandrecht genießt das Gemeinschaftspfandrecht kein Rangprivileg und kein Verwertungsvorrecht.

Für den Rang des Pfandrechts ist einzig das Datum der Errichtung im Grundbuch massgebend. Es herrscht somit die

latente Gefahr, dass die Zwangsverwertung für die Gemeinschaft ergebnislos ausfällt und das Gemeinschaftspfandrecht untergeht. So oder anders ist die Umsetzung des Gemeinschaftspfandrechts insgesamt umständlich, langwierig und generiert hohe Kosten, die von einer ohnehin finanzschwachen Gemeinschaft kaum tragbar sind.

DAS RETENTIONSRECHT UND SEINE PROBLEMATIK. Das Retentionsrecht erlaubt der Gemeinschaft, ausstehende Beitragsforderungen der letzten drei Jahre durch Verwertung von beweglichen Gegenständen einzubringen. Retentionsfähig sind alle Gegenstände, die sich dauernd in den Räumlichkeiten eines Stockwerkeigentümers befinden, dem Zweck der Stockwerkeinheit entsprechend der Errichtung oder Benutzung dienen sowie pfändbar und verwertbar sind.

Das Retentionsrecht entsteht mit der Einbringung der retentionsfähigen Gegenstände in den Sonderrechtsbereich eines Stockwerkeigentümers. Der Gemeinschaft fehlt indessen meist das Bewusstsein über die Begründung und das Bestehen des Retentionsrechts sowie das Wissen über die Existenz der sich in der Stockwerkeinheit befindenden, retentionsfähigen Gegenstände.

Weiter sind wie beim Gemeinschaftspfandrecht auch beim Retentionsrecht zahlreiche gesetzliche Bestimmungen zu beachten: So sind die Bestimmungen zum Retentionsrecht des Vermieters (Art.

268 ff. OR) und die Regeln des herkömmlichen Retentionsrechts (Art. 895 ff. ZGB) zu beachten. Für die Durchsetzung des Retentionsrechts sind die vollstreckungsrechtlichen Bestimmungen über Miete und Pacht nach Art. 283 f. SchKG anwendbar. Auch hier ist es für den Verwalter und die Stockwerkeigentümer schwierig, den Überblick zu bewahren, und sie sind regelmässig gezwungen, einen Experten beizuziehen. Handelt es sich bei der betroffenen Stockwerkeinheit um eine Wohnung und wurde diese vermietet, hat die Gemeinschaft kein Retentionsrecht, bzw. besteht lediglich ein Anspruch auf das Gemeinschaftspfandrecht. Gleiches gilt, wenn es sich um einen vermieteten Geschäftsraum handelt und der Mieter regelmässig seiner Verpflichtung zur Bezahlung des Mietzinses nachkommt.

Die Gemeinschaft kann nur ein Retentionsrecht geltend machen, wenn der Mieter des Gewerberaumes gegenüber dem Vermieter als Stockwerkeigentümer ebenfalls in Zahlungsverzug gerät. Ob dies so ist, entzieht sich oft dem Wissen des Verwalters und der anderen Stockwerkeigentümer. Stellt überdies der Verwalter, respektive ein ermächtigter Stockwerkeigentümer beim zuständigen Amt das Begehren um Aufnahme eines Verzeichnisses der dem Retentionsrecht unterliegenden Gegenstände, muss innert 10 Tagen nach Erstellung des Retentionsverzeichnisses die Betreuung auf Pfandverwertung angehoben

werden (Art. 283 Abs. 3 SchKG). Für das Pfandverwertungsverfahren muss aber die Gemeinschaft anlässlich einer ausserordentlichen Stockwerkeigentümersammlung oder auf dem Zirkularweg der Vertretungsbefugnis namentlich des Verwalters vorerst zustimmen.

Es besteht daher die erhebliche Gefahr, die kurze 10-tägige Verwirkungsfrist zur Anhebung der Betreuung auf Pfandverwertung zu verpassen (weil etwa die reglementarische Frist zur Einberufung einer Stockwerkeigentümersammlung bereits 10 Tage oder mehr beträgt) und das erforderliche Quorum nicht zu erreichen. Letztlich dauert auch die Durchsetzung des Retentionsrechts lange und ist mit hohen Kosten verbunden.

ÜBERLEGUNGEN ZU NEUEN SICHERUNGSTRUMENTEN. Mit dem Gemeinschaftspfandrecht und dem Retentionsrecht gehen unzählige weitere, vorliegend nicht angesprochene Probleme einher. In der Theorie klingen diese Lösungen zwar gut, doch sie lassen sich in der Praxis überhaupt nicht oder nur mit grosser Mühe umsetzen. Es handelt sich eigentlich um reine Papiertiger. Angesichts dessen sind praktikablere Wege zu beschreiben. Der Unterzeichnenden erscheinen die nachfolgenden (nicht abschliessenden) Lösungsansätze prüfenswert.

DIE HINTERLEGUNG DES MIETZINSES. Wie vorhin erwähnt, verfügt die Gemeinschaft

ANZEIGE



RENGGLI

HOLZBAU WEISE

Ihr Ziel ist
unsere Aufgabe:
Eine Immobilie
mit Mehrwert.

www.renggli.swiss



Interessant wäre es überdies, ein Sicherungsinstrument zu schaffen, das bereits zu einem Zeitpunkt greift, in welchem die Beitragsforderungen noch weitgehend unbestimmt sind (Bild: 123rf.com).

bei vermieteten Stockwerkeinheiten nur für Geschäftsräume und nur unter ganz bestimmten Voraussetzungen über ein Retentionsrecht. Es ist daher ein Sicherungsinstrument wünschenswert, das der Gemeinschaft ermöglicht, auf den vom Mieter einer vermieteten Stockwerkeinheit bezahlten Mietzins zu greifen.

Unter dem Regime des Mietrechts steht dem Mieter das Recht auf Hinterlegung des Mietzinses gegen den sich pflichtwidrig verhaltenden Vermieter zu, welcher die dringende Behebung von Mängeln am Mietobjekt vernachlässigt (Art. 259g f. OR). Um den Anspruch auf Bezahlung der Beitragsforderungen durchzusetzen, kann man auch im Stockwerkeigentumsrecht den Behelf auf Hinterlegung des Mietzinses zulassen. Dabei ist der Mieter einer vermieteten Stockwerkeinheit durch die kantonale Hinterlegungsstelle anzuweisen, künftige Mietzinse bei ihr zu hinterlegen, sofern der Vermieter als Stockwerkeigentümer seine Beitragsforderungen gegenüber der Gemeinschaft nicht bezahlt.

Der Betrag der hinterlegten Mietzinse kann den Umfang der fälligen und unbezahlten Beitragsforderungen übersteigen. Ansonsten würde der Leitgedanke der Hinterlegung als Pression ins Leere laufen. Die Gemeinschaft ihrerseits muss innert Frist gegenüber dem säumigen Stockwerkeigentümer ihren Anspruch gerichtlich geltend machen. Mit

der rechtmässigen Hinterlegung des Mietzinses tritt für den Mieter gegenüber dem Vermieter als säumiger Stockwerkeigentümer eine Befreiungswirkung ein, und die Gemeinschaft hat zugleich ein Druckmittel zur Durchsetzung ihres Anspruchs auf Bezahlung der Beitragsforderungen gegenüber dem säumigen Stockwerkeigentümer.

Bezahlt der säumige Stockwerkeigentümer die offenen Beitragsforderungen anderweitig, verliert die Mietzinshinterlegung ihre Berechtigung und der hinterlegte Mietzins ist dem Vermieter, d. h. dem säumigen Stockwerkeigentümer herauszugeben. Weiter ist für die Hinterlegung des Mietzinses zu Gunsten der Gemeinschaft vorausgesetzt, dass der Mieter nicht gleichzeitig vom Rechtsinstitut der Mietzinshinterlegung nach Art. 259g OR Gebrauch macht.

LITERATURVERZEICHNIS

- Giger Hans, Berner Kommentar, Kommentar zum schweizerischen Privatrecht, Das Obligationenrecht, Die Miete, Art. 253-259i ZGB, Bern 2015.
- Wermelinger Amédéo, Kommentar zum schweizerischen Zivilrecht, Teilband IV 1c: Das Stockwerkeigentum, Art. 712a-712t, Zürich/Basel/Genf 2010.

DIE SICHERHEITSLAISTUNG DURCH DIE STOCKWERKEIGENTÜMER. Interessant wäre es überdies, ein Sicherungsinstrument zu schaffen, das bereits zu einem Zeitpunkt greift, in welchem die Beitragsforderungen noch weitgehend unbestimmt sind (bestenfalls bereits bei Erwerb der Stockwerkeinheit). In Anlehnung an Art. 257e OR (Sicherheiten durch den Mieter) könnten etwa auch die Stockwerkeigentümer zur Erbringung einer Sicherheitsleistung verpflichtet werden.

Die Sicherheitsleistung im Stockwerkeigentumsrecht ist nicht neu: Bei beiden vorhandenen Sicherungsinstrumenten kann der säumige Stockwerkeigentümer jederzeit bis zur Verwertung des Pfandes die ausstehenden Beitragsforderungen sicherstellen, was für das Gemeinschaftspfandrecht ein Fall für die Löschung des

Grundbucheintrags (Art. 839 Abs. 3 ZGB), respektive für das Retentionsrecht an sich ein Untergangsgrund (Art. 898 Abs. 1 ZGB) ist. Diese Sicherheitsleistungen erfolgen indessen regelmässig erst, wenn die Beitragsforderungen bereits unbezahlt und fällig sind.

Eine gesetzliche Bestimmung zu einer im Voraus zu erbringenden Sicherheitsleistung durch die Stockwerkeigentümer muss zwingender Natur sein. Eine fakultative Regelung taugt – wie die Erfahrungen zum Erneuerungsfonds zeigen – wenig. Zudem hat ein entsprechender Gesetzesartikel eine erlaubte Grenze zu enthalten, die vom Umfang der Sicherheitsleistung nicht unterschritten werden darf (bspw. in Anlehnung an das geltende Gemeinschaftspfand- und Retentionsrecht im Umfang mindestens der Beitragsforderungen für

drei Rechnungsjahre). Die Gemeinschaft ist frei, welche Art von Sicherheit sie vereinbaren will, wobei im Gesetz als dispositive Bestimmung die Möglichkeit einer Sicherheitsleistung i. S. v. Art. 257e Abs. 1 OR integriert werden sollte. So muss von den Stockwerkeigentümern, sofern keine abweichende Vereinbarung getroffen wurde, eine Sicherheitsleistung in Form von Geld oder Wertpapieren geleistet werden, die bei einer Bank auf ein Sparkonto oder ein Depot, lautend auf den Namen des jeweiligen Stockwerkeigentümers, zu hinterlegen ist. Letztlich muss sich die Gesetzesnorm auch zur Herausgabe der Sicherheit in Form von Geld oder Wertpapieren äussern. Das Mietrecht sieht in Art. 257e Abs. 3 OR eine abschliessende Aufzählung vor, wonach die Sicherheit mit der Zustimmung beider Parteien, aufgrund

ANZEIGE

Das Gebäudeprogramm



Haus sanieren. Energie und Geld sparen.

Das Gebäudeprogramm unterstützt energetische Sanierungen finanziell.

www.dasgebaeudeprogramm.ch

Ihr Vertrauenspartner für die Mietkaution ohne Bankdepot!

Für einen
Privat- und
Geschäfts-
mietvertrag



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

Mit über 190'000 zugehörigen Kunden deckt SwissCaution ein Mietkautionsvolumen von mehr als CHF 800 Millionen ab, das einen jährlichen Mietwert von 3 Milliarden repräsentiert. SwissCaution die Nr. 1 für die Mietkaution ohne Bankdepot der Schweiz.

Die Mietkaution von SwissCaution bietet dem Vermieter den gleichen Wert und erfüllt die gleiche Funktion wie ein Bankdepot und gewährleistet zudem einen qualitativ hochwertigen und zügigen Service.

0848 001 848
swisscaution.ch

swisscaution
DIE NR.1 FÜR DIE MIETKAUTION OHNE BANKDEPOT

eines rechtskräftigen Zahlungsbefehls oder eines in Rechtskraft erwachsenen Urteils, herauszugeben ist. Diese Herausgabemöglichkeiten können für das Stockwerkeigentum unter Anpassung der Frist, nach deren Ablauf die Herausgabe der Sicherheit einseitig verlangt werden kann, übernommen werden.

FAZIT. Leistet ein Stockwerkeigentümer seinen Beitrag an die gemeinschaftlichen Kosten und Lasten nicht, befindet sich die Gemeinschaft rasch in einer aussichtslosen Situation. Die heute vom Gesetz vorgesehenen Sicherungsinstrumente versagen, und die Gemeinschaft ist zu wenig vor säumigen Stockwerkeigentümern geschützt. Entsprechend sollten entweder die heute vorhandenen Sicherungsinstrumente revidiert oder gänzlich neue

Sicherungsinstrumente geschaffen werden. Die Möglichkeiten sind vielfältig. In Anlehnung an das Mietrecht ist namentlich eine Hinterlegung des Mietzinses im Falle einer vermieteten Stockwerkeinheit oder die Einführung einer Sicherheitsleistung durch die Stockwerkeigentümer denkbar. Interessant wäre aber auch die Einführung eines neuen Gemeinschaftspfandrechts in Anlehnung an das Baurecht und dem damit verbundenen Anspruch auf Errichtung eines Pfandrechts für den Baurechtszins (Art. 779i ZGB).¹

«Last but not least» sollte der Gesetzgeber durch eine explizite Regelung die an den Ausschluss infolge Zahlungsrückstands zu stellenden Voraussetzungen genau definieren. Der Ausschluss darf nicht so sehr vom ungeschriebenen Ultima-ratio-Prinzip und somit vom rich-

terlichen Ermessen abhängen. Dies gilt umso mehr, wenn es sich um eine kleine Gemeinschaft handelt oder der säumige Stockwerkeigentümer querulatorisch ist und einzig sowie unverkennbar die Gemeinschaft schädigen will. ●

Dieser Beitrag ist ein kurzer Auszug aus der von der Unterzeichneten verfassten und von Prof. Dr. A. Wermelinger betreuten Masterarbeit zum Thema «Die Sicherung der Beitragsforderungen an gemeinschaftliche Kosten und Lasten» an der Universität Luzern.

¹ Was bereits früher von Prof. Dr. A. Wermelinger angedacht, jedoch in vorliegendem Beitrag und in der diesem Beitrag zugrunde liegenden Masterarbeit nicht näher vertieft wurde.



***STEFANIE HAUSMANN**
Die Autorin ist Juristin und Immobilienbewirtschafterin mit eidg. FA und ist Vorstandsmitglied der Fachkammer Stockwerkeigentum beim SVIT.

ANZEIGE



Die Zukunft kann kommen, wir sind bereit

Real Estate Management – nächste Generation

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

Livit Real Estate Management
Experten für Bewirtschaftung, Facility Management,
Vermietungsmanagement, Baumanagement

www.livit.ch



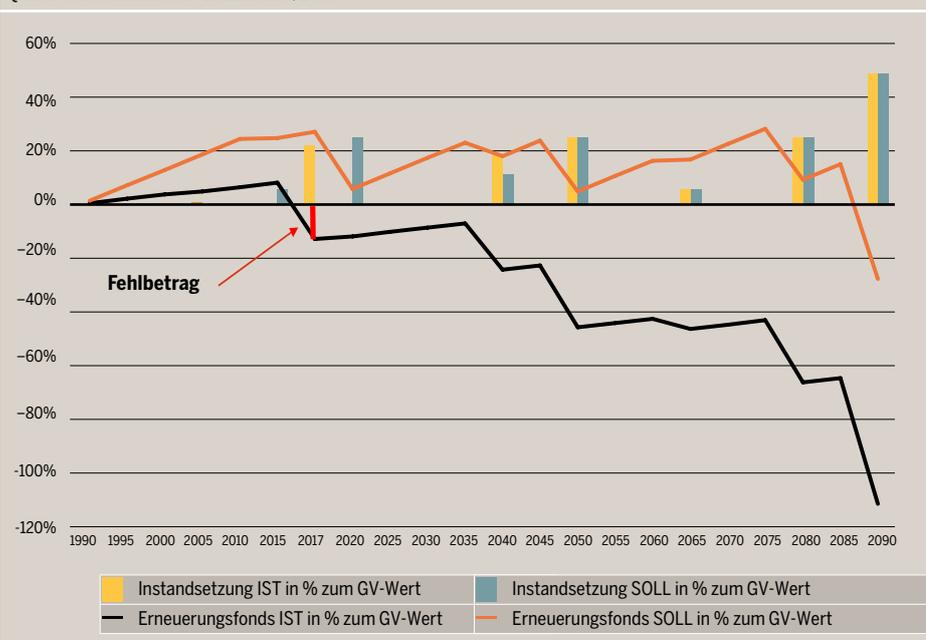
Real Estate Management

Finanzierungslücke bei Sanierung

Ein unterdotierter Erneuerungsfonds galt bislang als einer der wichtigsten Hinderungsgründe zur Umsetzung grosszyklischer Sanierungen allgemeiner Teile. Eine direkte Fremdfinanzierung an die Stockwerkeigentümergeinschaft kann entschärfen.

ENTWICKLUNG ERNEUERUNGSFONDS BEI INSTANDSETZUNGSZYKLEN

Quelle: Vio Treuhand AG / D. Läderach, 2007



ELISABETH FONTANA* •

ZU WENIG DECKUNG. Eine Stockwerkeigentümergeinschaft äufnet seit Inbetriebnahme der Liegenschaft ihren Erneuerungsfonds mit 0,2% des Gebäudeversicherungswertes (GV-Wert). Sie weiss, dass das Kapital zum gegebenen Zeitpunkt für eine grosszyklische Sanierung nicht ausreicht. Oft sind sich die Stockwerkeigentümer (STWE) nicht bewusst, wie hoch der Fehlbetrag bzw. der Differenzbetrag zwischen den effektiven Sanierungskosten und dem Kapitalstock des Erneuerungsfonds pro Einheit sein kann (siehe Grafik). Die Strategien der einzelnen Eigentümer für ihr Sonderrechtsteil und den gemeinschaftlichen Teil sind sehr

unterschiedlich. Der eine plant, vor Sanierung zu verkaufen. Ein anderer ist altershalber der Ansicht, seine Kinder können sich später um dieses Problem kümmern. Kein einfaches Unterfangen für die Verwaltung, um eine einheitliche vertretbare Strategie durch- und umzusetzen.

Wieder eine andere STWE-Gemeinschaft, deren STWE eine dringend anstehende Sanierung teilweise finanziell in eine prekäre Lage bringt. Oft unterschätzt wird bei grossen Gemeinschaften und v. a. bei solchen mit Hochhäusern, dass die sicherheitstechnischen Auflagen eine Sanierung massiv verteuern können. Bei nachträglich umgewandelten Liegenschaften in Stockwerkeigentum wirkt sich daher die häufig

standardisiert verwendete Äufnung von 0,2 bis 0,5% des GVW fatal aus.

ERNEUERUNGSFONDS. Es sind unterschiedliche Aussagen vorhanden, wie hoch der Renovationsstau der Gebäude im Stockwerkeigentum mit Wohnnutzung ist. Letzte verlässliche Zahlen liegen lediglich von der Volkszählung von 2000 vor. Annahmeweise geht die Branche aktuell von rund 30% aus. Der Erneuerungsfonds, der zur Finanzierung von Instandhaltungen, -setzungen, Erneuerungen sowie Anschaffungen gebildet wird, ist mehrheitlich unterdotiert. Der Gesetzgeber empfiehlt die Bildung eines Fonds für Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten unter Art. 712m ZGB, doch

ANZEIGE



HERSBERGER EXPERTS
REAL ESTATE VALUATION

Kontakt

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

Was ist Ihre Immobilie wert?

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

daraus erwächst keine zwingende Errichtung. Die langjährigen tiefen Zinssätze für risikoarme Anlagen vermögen zudem keinen Anreiz für eine ausreichende Äufnung zu schaffen. Die Mehrheit der Fonds liegt auf Sparkonten. Anlagen mit Risiko bedürfen der eindeutigen und einstimmigen Zustimmung der Stockwerkeigentümergeversammlung.

Eine Studie von 2010 der Hochschule Luzern in der Agglomeration Luzern hat ergeben, dass rund 80% der STWE-Gemeinschaften über einen Erneuerungsfonds verfügen, wovon die Mehrheit nicht die Hälfte der zu erwartenden Erneuerungskosten zu decken vermag. Rund 50% der Gemeinschaften verfügen über keine Strategie, wie der Fehlbetrag gedeckt werden soll. Eine grosszyklische Instandsetzung im Stockwerkeigentum macht rund 20 bis 25% des Gebäudewertes aus. Rasch kann der Fehlbetrag pro Stockwerkeigentümer bei 20 000 bis 60 000 CHF oder mehr liegen. Ein Betrag, den mancher weder bevorschussen noch über eine zusätzliche Belehnung seiner Einheit leisten kann, zumal die Mehrheit der Eigentümer 50+ ist. In der Folge werden Sanierungen verschoben oder in Etappen durchgeführt, generieren oft unnötige Mehrkosten und bilden Nährboden für Konflikte.

FREMDFINANZIERUNG. Eine direkte Fremdfinanzierung an die STWE-Gemeinschaft wäre in dieser Situation naheliegend. Die Raiffeisenbank bietet als erste Bank der Schweiz ein Finanzprodukt an. Ein wichtiger erster Schritt ist getan. Die Kreditprüfung ist für die Bank wie Verwaltung aufwendig und komplex. Einige Fallstricke gilt es zu beachten wie die eindeutige Trennung gemeinschaftlicher Teile von den Sonderrechtsteilen, das Einladen und Abhalten der Stockwerkeigentümergeversammlung, die Ausgestaltung des Kreditvertrages, das geplante Projekt usw. Mit einer Fremdfinanzierung an die STWE-Gemeinschaft wird die Planung der zukünftigen Werterhaltungsprozesse und deren Finanzierung keineswegs hinfällig, sondern ein wichtiges Kriterium. Gut strukturierte Abläufe nach einem Konzept schaffen Klarheit über die erforderlichen Prozessschritte und Verantwortlichkeiten.

Die Durchführung einer Fremdfinanzierung hat den Vorteil, dass ein fachlich fundiertes Projekt vorliegen muss. Dies gewährleistet mehrheitlich, dass keine kurzfristigen baulichen Lösungen zur Ausführung gelangen, sondern Instandhaltung, -setzungen und Erneuerungen unter Berücksichtigung einer langfristigen Planung. Zudem schafft sich die Verwaltung mit dem Zuzug von externen Fachpersonen mehr Ak-

zeptanz bei der Planung und Durchführung von Werterhaltungsprozessen. Der Entwurf des Gebäudes und damit der einzelnen Stockwerkeinheiten wird massiv Einhalt geboten, bzw. sie erfahren teilweise eine Wertsteigerung. Für einen Verkauf bilden ausgeführte Werterhaltungsprozesse und ein ausreichend geäufter Erneuerungsfonds ein positives Wertelement. Sie bilden in jedem Fall eine sinnvolle Anlage. Oft überschätzt: Die Landpreissteigerung vermag langfristig die Entwertung des Gebäudes nur in den seltensten Fällen aufzufangen. ●

STWE-STRATEGIE – MIT KONZEPT ZUM ZIEL

Bislang fehlen den Verwaltungen die Erfahrungswerte in der direkten Finanzierung an STWE-Gemeinschaften. Die Planung und Durchführung dieses Prozesses ist aufwendig. Der Zuzug einer externen Fachperson hat zudem den Vorteil, dass eine neutrale Sichtweise eingebracht wird und dadurch oft eine raschere Einigung auf eine einheitliche Strategie erfolgt. Vio Treuhand AG hat ein Konzept entwickelt, um Verwaltungen und STWE-Gemeinschaften von der strategischen Langzeitplanung bis zur Realisierung individuell und nach Wunsch punktuell zu beraten und zu begleiten.

Vio Treuhand AG, Immobilien-Dienstleistungen,
+41 55 622 33 88, info@viotreuhand.ch,
www.viotreuhand.ch/stwe-strategie



*ELISABETH FONTANA

Die Autorin ist Geschäftsinhaberin von Vio Treuhand AG, Immobilien-Dienstleistungen, mit Sitz in Mollis GL.

ANZEIGE

Professionelle Lösungen rund um Tür und Tor

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

DAROTOR

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



Zeitreise ins Eigenheim

Virtuelle Immobilienbesichtigungen geben einen konkreteren Eindruck als Fotos. Mithilfe einer VR-Brille bekommen Interessenten das Gefühl, durch einzelne Räume zu gehen. Warum diese Technik günstiger geworden ist und sich vor allem für Neubauprojekte eignet.



Mit der VR-Brille lassen sich Immobilien virtuell begehen (Bild: Smabu GmbH).

MATTHIAS RUFFERT & SEBASTIAN TRÄGER*

90 BILDER PRO SEKUNDE. Virtuelle Realität (VR) gibt dem Interessenten ein wirklichkeitsnahes Bild der Immobilie. Betrachtet er durch die VR-Brille die Räume eines noch zu bauenden Objektes, fühlt sich dies sehr real an. Blickt er nach unten, sieht er den Bodenbelag, geht er zwei Schritte nach vorne ans Fenster, sieht er durch die Brille die Nachbarbebauung, bei einem Hochhaus den Fernblick.

Die Technik eignet sich daher vor allem für die Präsentation von Gebäuden, die sich noch in der Planung beziehungsweise im Bau befinden. Der Rechner verarbeitet die Daten, die durch Bewegungen wie Kopfdrehungen und Schritte entstehen, ohne Verzögerung. Anbieter wie die Smabu GmbH arbeiten mit 90 Bildern pro Sekunde. Die dreidimensionale Wirkung wird durch zwei Screens, einem pro Auge, im Headset und vor allem durch die vorgeschalteten Linsen erzeugt.

KLEINSTE DETAILS SIND DARSTELLBAR. Bei der Präsentation können die Nutzer mit einem Controller, der die Grösse einer Fernbedienung hat, in die einzelnen Räume springen oder Dinge wie Badarmaturen heranzoomen. Die darstellbare Detailtreue ist so gross, dass jede Türklinkenform zu erkennen ist. Mit ei-

nem speziellen Tool können sogar Bodenbeläge verändert werden. Der Kunde sieht direkt durch seine VR-Brille, wie ein Steinboden gegenüber einem Holzboden wirkt. Zudem wird direkt berechnet, wie sich die Kosten beim jeweiligen Belag verändern.

Für Entwickler und Makler verkürzt sich so die Vermarktungszeit. «Unsere Kunden fällen auf Basis einer virtuellen Begehung wichtige Entscheidungen wie die Wahl der Oberflächen. Sie sagen uns, dass sie einen guten Eindruck von Grösse und Ausmass der Wohnung erhalten. Sie machen mit der VR-Begehung quasi eine Zeitreise in das fertige Eigenheim», erläutert Willy Mischler, Makler der Mischler Immobilien AG Luzern.

Er setzt die innovative Technik seit September für die Vermarktung von 20 Doppel-Einfamilienhäusern in Rothenburg LU ein. «Bereits wenige Tage nach Verkaufstart hatten wir erste Reservationen, dies obwohl der Baubeginn noch nicht datiert ist. Dass sich die Interessenten so schnell entscheiden können, führe ich mitunter auf den VR-Einsatz zurück.»

VR-EINSATZ BEI GENOSSENSCHAFT IN LUZERN. Auch die Allgemeine Baugenossenschaft Luzern (abl) setzte erstmals für ihr Neubauprojekt «Himmelrich 3» VR-Technik ein.

«Mit 260 Wohnungen ist dies seit langem unser grösstes Projekt. Bei der Erstvermietung können wir den Genossenschaftern die Wohnungen schmackhaft machen. Unsere Präsentation wird mithilfe von VR ganzheitlicher: Sie bekommen eine klarere Vorstellung von Raumgefühl, Aufteilung und Materialisierung», erklärt Benno Zraggen, Leiter Kommunikation bei der abl. Er sieht zudem den Vorteil, sich mit dieser Technik positiv im Immobilienmarkt abzusetzen.

Die professionelle Immobilienpräsentation könnte eine wachsende Bedeutung erhalten. In der Schweiz werden derzeit so viele Eigentums- und Mietwohnungen gebaut, dass Experten glauben, das Angebot könnte teilweise bald die Nachfrage übersteigen. Mit VR könnte die Vermarktung leichter von der Hand gehen als mit konventionellen Vertriebsaktivitäten.

FÜR EINE VR-PRÄSENTATION REICHT EINE NISCHE IM VERTRIEBSBÜRO. Sie sollte mindestens vier Quadratmeter messen. Je grösser der Bereich ist, umso mehr Schritte kann der Betrachter mit der VR-Brille in der virtuellen Wohnung gehen. Ausserdem benötigt man einen PC mit Hochleistungsgrafikkarten, eine VR-Brille und einen Controller. In der Nische sind zwei kleine Boxen aufzuhängen, die die Bewegungen im Raum mittels Lasertracking dem virtuellen Ort zuordnen.

Sinnvoll ist der VR-Einsatz aber auch bei kompletten Quartiersentwicklungen, um Nachbarn, kommunalen Vertretern und Entwicklern das Vorhaben professionell zu präsentieren. Und schliesslich können Gewerbebauten wie Shopping-Center oder Bürogebäude plastisch dargestellt werden, lange bevor sich die ersten Baukräne drehen. Wenn VR die Vermietung und den Immobilienverkauf beschleunigt, dann hat dies für den Entwickler/Investor auch monetäre Vorzüge: Der Baukredit wird früher gesprochen und der Baueinnahme kann früher angesetzt werden.

Immobilienmakler Mischler kann sich zudem den VR-Einsatz bei der diskreten Vermittlung von Luxusobjekten vorstellen. So kann zum Beispiel eine Liegenschaft inklusive Gartenanlage und Aussicht mit der Spezialkamera bei optimalen Wetterver-

hältnissen aufgenommen werden. «Später kann ein Kaufinteressent zu jeder Jahreszeit und jedem Wetter, bei uns im Büro mittels VR-Begehung das Objekt im besten Licht besichtigen und einen Vorentscheid fällen. Dies ist machbar, ohne dass die Verkäuferschaft, die allenfalls noch in der Liegenschaft wohnt, belästigt wird», erklärt Immobilienberater Mischler.

WELCHE KOSTEN ENTSTEHEN. Für die genannte Hardware sind circa 4000 bis 7000 CHF, je nach Ausstattung und technischer Leistungsfähigkeit, zu veranschlagen. Kunden können aus der VR-Präsentation ausserdem Nebenprodukte gewinnen wie Videos, die sie auf ihre Website stellen können sowie Bilder (Renderings) für Verkaufsunterlagen. Die VR-Umsetzung startet beim Anbieter Smabu beispielsweise bei 3000 CHF

und beinhaltet die gesamte Realisierung der virtuellen Welt wie der Innenräume und dem Blick nach draussen. Hierfür sind digital erstellte Architektenpläne optimal, einfache PDFs der Grundrisse oder gröbere Zeichnungen mit Bemassungen genügen jedoch auch. ●



***MATTHIAS RUFFERT**

Der Autor ist Geschäftsführer der smabu GmbH in Bayreuth (D). Er verantwortet Vertrieb und Geschäftsentwicklung.



***SEBASTIAN TRÄGER**

Der Autor ist Geschäftsführer der smabu GmbH und für den Bereich Marketing und IT verantwortlich.

ANZEIGE

SIBIRGroup



SIBIR

Schonende Trocknung für Zartes.

Modellvielfalt für Ein- und Mehrfamilienhäuser für effiziente Trockenräume: Raumluf-Wäschetrockner & Entfeuchter ESCOline und Wäschehängen ESCOLEina.



SCHWEIZ

NACHFRAGE NACH EIGENTUMSWOHNUNGEN BOOMT

Schweizweit werden Eigentumswohnungen wieder verstärkt nachgefragt. Das zeigt die Online Home Market Analysis (OHMA) von Homegate und dem Swiss Real Estate Institute der HWZ Hochschule für Wirtschaft Zürich. In den einzelnen Regionen hat sich die durchschnittliche Insertionszeit auf 70 (103) Tage stark verkürzt (-32% gegenüber Vorjahr), obwohl in den meisten untersuchten Gebieten die Anzahl im Internet angebotener Eigentumswohnungen zugenommen hat (+3,5% gegenüber Vorjahr). Analysiert wurden das Angebot und die Nachfrage basierend auf Inseraten aller grossen Schweizer Immobilienmarktplätze zwischen dem 1. Juli 2017 und dem 30. Juni 2018. In den untersuchten Städten werden günstige Eigentumswohnungen für weniger als 1 Mio. CHF und kleine Objekte mit drei und weniger Zimmern am stärksten gesucht.

Am teuersten ist Wohneigentum in der Stadt Genf, wo ein Quadratmeter Wohnfläche im Schnitt 12 900 CHF kostet. In St. Gallen, der günstigsten Stadt, muss pro Quadratmeter mit 6000 CHF weniger als die Hälfte bezahlt werden.

KONSTANTE MIETPREISE

Im September bleiben die Angebotsmieten in der Schweiz unverändert. Der Index Schweiz steht bei 113.4 Punkten. Im Vergleich zum Vorjahresmonat sinken die Mieten um 0,18%. Grundsätzlich hält der Seitwärtstrend bei den Angebotsmieten weiterhin an. Zu diesem Ergebnis kommt der Homegate-Angebotsmietindex, der von Homegate in Zusammenarbeit mit der Zürcher Kantonalbank erhoben wird. Im Kanton Zürich sinken die Mieten auf einen Indexstand von 117.8 Punkten, was einem Rückgang um 0,17 Indexpunkte entspricht. Auch die Kantone Baselland (-0,09%), Luzern (-0,26%), Genf (-1,31%), Schwyz (-0,10%), Appenzell (-0,70%), Schaff-

hausen (-0,10%), Graubünden (-0,20%), Wallis (-0,21%), Neuenburg (-0,10) und das Jura (-0,30%) verzeichnen einen leichten Rückgang der Mieten. In den anderen Kantonen steigen die Mieten leicht.

SINKENDE RENDITEERWARTUNG

Laut dem PwC Real Estate Investor Survey sind die Renditen am Schweizer Immobilienmarkt in den letzten sechs Monaten über alle drei Bereiche (Wohnen, Büro und Verkauf) gesunken. Einzig die Spitzenimmobilien an den Toplagen in Zürich, Genf und Lugano weisen stabile Nettorenditen auf. Die tiefsten Renditen im «Core»-Bereich weist nach wie vor die Stadt Zürich auf (2,2%), gefolgt von Genf (2,3%). Durchschnittliche Wohnliegenschaften werden in Zürich und Genf je mit 2,8 % bewertet. Das Mittelfeld bilden die Städte Basel, Bern, Lausanne und Winterthur mit durchschnittlichen Nettorenditen von 3,1%, gefolgt von Luzern, St. Gallen und Lugano mit rund 3,2%. Auch im Regionenvergleich schwingt Zürich mit einer durchschnittlichen Nettorendite von 3,2% obenaus und konnte den Abstand auf die Genferseeregion (3,4%) in den letzten sechs Monaten leicht erhöhen.

GÜNSTIGE WOHNUNGEN WERDEN TEURER

Gemäss Fahrländer Partner haben die Preise für Wohneigentum im unteren Segment im 3. Quartal gegenüber dem Vorjahr um 6,6% angezogen, jene im mittleren Segment gar um 7,7%. Wohnungen im gehobenen Segment

gaben dagegen um 8,5% nach, ebenso der Gesamtmarkt für Eigentumswohnungen, nämlich um 0,5%. Ähnlich ist das Bild für Einfamilienhäuser. Hier stiegen die Preise im unteren Segment um 5,8% und im mittleren Segment um 4,7% gegenüber dem Vorjahresquartal, während das gehobene Segment eine Korrektur um 7,2% und der Gesamtmarkt eine solche von 1,2% verzeichnete.

WOHNEIGENTÜMER WERDEN ÄLTER



War der durchschnittliche Eigentümer im Jahr 2000 noch 54 Jahre alt, lag der Altersdurchschnitt 2016 bereits bei 58 Jahren. Zu diesem Ergebnis kommt eine Studie der Credit Suisse. Fast die Hälfte aller Pensionierten (49,7%) leben heute im Wohneigentum. Die Haushalte der über 65-Jährigen stellen mittlerweile mehr als ein Drittel sämtlicher Schweizer Wohneigentümer, und deren Anteil wird aufgrund der demografischen Entwicklung weiter steigen. Mit zunehmendem Alter entscheiden sich die Käufer ausserdem eher für eine Eigentumswohnung als ein Einfamilienhaus.

LEERSTÄNDE ERHÖHEN DEN PREISDRUCK

Der «SWX IAZI Private Real Estate Price Index» für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen weist im 3. Quartal 2018 einen leichten

ANZEIGE

Rückgang von -0,7% aus. Auf Jahresbasis betrachtet beträgt das Preiswachstum im 3. Quartal 1,3% (Vorquartal: +2,4%). Die Preisentwicklung für Eigentumswohnungen ist im 3. Quartal mit -1,1% (Vorquartal: 0,0%) ebenfalls negativ. Auf Jahresbasis betrachtet beträgt die Wachstumsrate nur noch 0,1%. Der Preisdruck hat sich auch auf das Segment der Einfamilienhäuser ausgewirkt, die Preise sinken im 3. Quartal um 0,3% (Vorquartal: +1,4%). Auf Jahresbasis beträgt das Preiswachstum im 3. Quartal 2,5%. Bei den Mehrfamilienhäusern hat die Preisentwicklung im 3. Quartal mit -0,3% stagniert. Auf Jahresbasis stiegen die Preise im 3. Quartal um 3,8%.

VEREIN SICHERES WOHNEN SCHWEIZ GEGRÜNDET

Im Juli haben die Dach- und Branchenverbände im Sicherheitsbereich, die Konferenz der kantonalen Justiz- und Polizeidirektorinnen und -direktoren (KKJPD), Polizeibehörden und die Fachstelle Schweizerische Kriminalprävention (SKP) den Verein «Sicheres Wohnen Schweiz (SWS)» gegründet. Ziel ist es, die Bevölkerung für die Bedeutung des Einbruchschutzes zu sensibilisieren und sie auf dem Weg zu sicherem Wohnen fachkundig zu begleiten. Der individuelle Einbruchschutz in der Schweiz soll nachhaltig verbessert werden. Der Verein bietet in der Umsetzung von Einbruchschutzmassnahmen eine gemeinsame Informations-, Beratungs- und Kommunikationsstrategie an. Die Bevölkerung kann von identischen Standards, der Definition einer gemeinsamen Vorge-

hensweise und einer einheitlichen Beratung profitieren, unabhängig davon, ob diese von der Polizei oder der Privatwirtschaft durchgeführt wird. Der SVIT Schweiz ist Partnerorganisation von SWS. Weitere Informationen: www.sicheres-wohnen-schweiz.ch

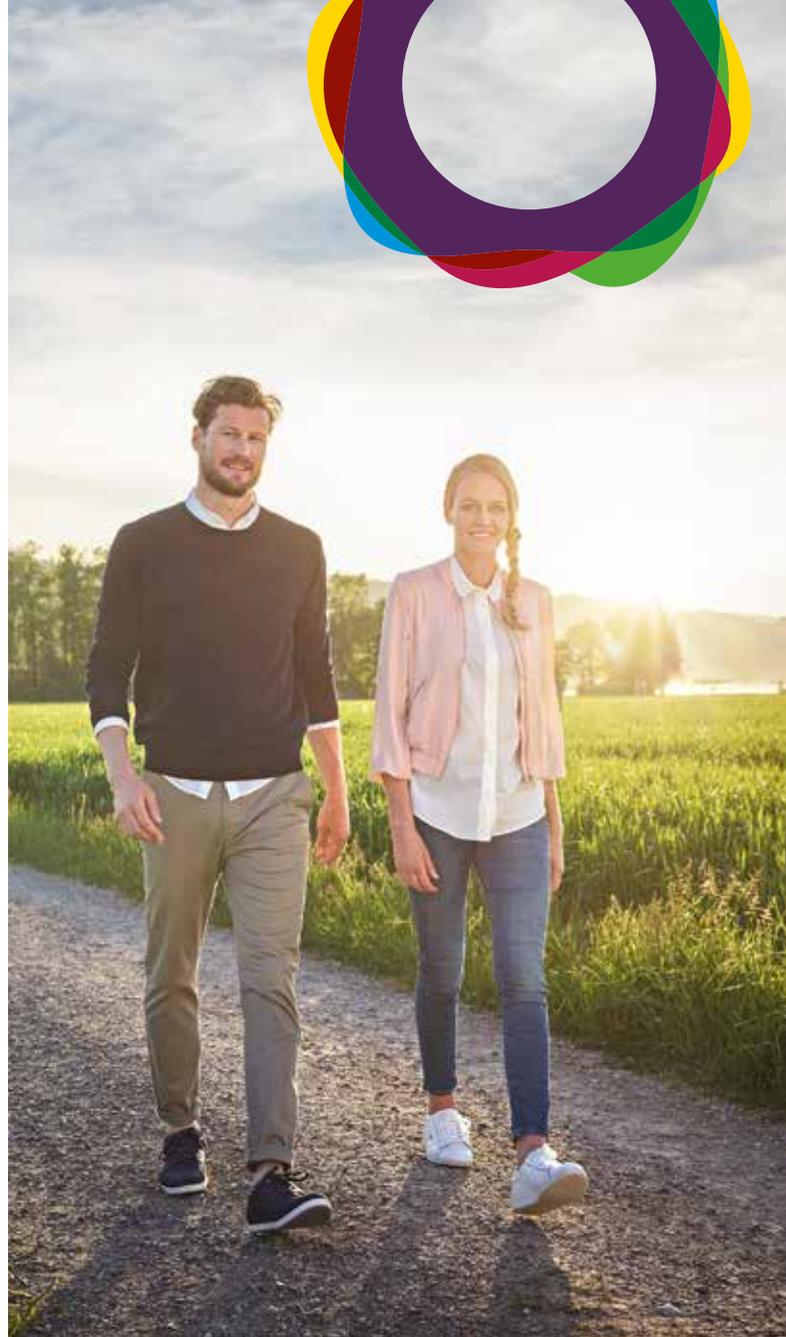
BENCHMARK FÜR BEWIRTSCHAFTUNGS- KOSTEN

Im Rahmen der empirischen Untersuchung «FM Monitor» hat pom+Consulting AG Benchmarks für die Bewirtschaftungskosten am Schweizer Facility-Management-Markt erhoben. Bei Büro- und Verwaltungsliegenschaften belaufen sich die durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten auf 29.90 CHF/m² (Eigentümer- und Nebenkosten). Bewirtschaftungskosten von Handelsliegenschaften sind mit 28.40 CHF/m² ähnlich hoch. Günstig in der Bewirtschaftung sind Objekte, die für Industrie und Gewerbe genutzt werden. Die Kosten belaufen sich auf durchschnittlich 21.20 CHF/m². Die Bewirtschaftung von Wohnliegenschaften ist in den Regionen Zürich und Genfersee mit 59.70 CHF/m² bzw. 61.80 CHF/m² am teuersten.

AUSLAND

SCHWEIZER IMMOBILIEN AM TEUERSTEN

Immobilien in den grössten Städten der Schweiz sind deutlich teurer als in Deutschland und Österreich. Das zeigt eine Analyse von Immowelt. Für die Analyse wurden die Kaufpreise in den jeweils fünf grössten Städten der beobachteten Länder untersucht. Zürich liegt mit



Gemeinsam kommen wir weiter

Für heute und morgen: Energie 360° bietet das ganze Spektrum an Möglichkeiten für Ihre individuell beste Energie- und Mobilitätslösung.

www.energie360.ch

energie360°

Quadratmeterpreisen von 11 880 CHF (Medianpreis) an der Spitze, gefolgt von Genf mit 10 250 CHF. Auf den Plätzen 3 und 4 folgen Lausanne (9640 CHF) und Basel (8330 CHF). Deutlich dahinter liegt München mit umgerechnet 8080 CHF auf Platz 5 und ist damit die teuerste deutsche Stadt. In Österreich müssen die Innsbrucker (5750 CHF) am meisten für Wohneigentum hinblättern.

UNTERNEHMEN

VEBEGO STELLT SCHWEIZER-MEISTERIN



Die SwissSkills 2018 in Bern waren für die Schweizer Gebäudereiniger eine Premiere. Zum ersten Mal nahm die Branche an einer Berufsmeisterschaft teil. Die 24-jährige Mateja Vuk wurde an der nationalen Berufsmeisterschaft als Siegerin gekürt und ist so-

mit die Allererste, die sich Schweizer Meisterin in Gebäudereinigung nennen darf. Die Preisträgerin ist bei Vebego im dritten Lehrjahr.

EICHER HOLDING ÜBERNIMMT DIE LIEGENSCHAFTER AG

Die Eicher Holding AG übernimmt den Immobilienverwalter Die Liegenschaft AG. Der Firmengründer Rudolf Stärle und sein Team betreuen über 9000 Objekte in der Deutschschweiz. Stärle wird den gemeinsamen Weg als Verwaltungsrat der Eicher Holding und Geschäftsleitungsmitglied von Die Liegenschaft AG begleiten. Dank der Integration des Bewirtschaftungsunternehmens baut die Eicher Holding ihr Dienstleistungsangebot auf dem Immobilienmarkt aus. Die Führung der Eicher Holding AG bleibt in den Händen von Thomas Denzler.

IMMOFONDS WÄCHST

Der Marktwert der Liegenschaften des börsenkotierten Immofonds ist im Geschäftsjahr 2017/18 per 30. Juni um

8,3% auf 1526 Mio. CHF und der Inventarwert pro Anteil um 4,7% auf 329.35 CHF gestiegen. Insgesamt hatte der Immofonds 125 Liegenschaften im Bestand. Durch den Kauf der Liegenschaft «Haus zum Pfauen» (Bild) in Zürich wurde per 1. Oktober 2018 das Portfolio weiter vergrössert. Der Immofonds verfolgt eine kontinuierliche Ausschüttungspolitik und richtet erneut 13.50 CHF pro Anteil aus. Damit beträgt die Ausschüttungsrendite 3,1% im Verhältnis zum Börsenschlusskurs vom 30. Juni 2018.



NEHO GEWINNT IMMOBILIENPREIS



An der diesjährigen Schweizer Real Estate Award Verleihung wurde zum ersten Mal die Kategorie «PropTech» ausgezeichnet. Das Lausanner Unternehmen Neho setzte sich gegenüber den anderen Nominierten durch. Das vor einem Jahr gegründete Unternehmen ermöglicht es Immobilieneigentümern, Liegenschaften mit einer festen, vom Kaufpreis unabhängigen Maklergebühr zu verkaufen. Seit August bietet Neho seine Dienstleistungen auch in der Deutschschweiz an.

WINCASA ÜBERNIMMT STREAMNOW

Wincasa hat per Mitte Oktober 100% der Streamnow AG übernommen. Streamnow ist ein Mieterportal, über das Nutzer sämtliche Anliegen rund um die Liegenschaft und das Mietverhältnis erledigen können. Wincasa wird diese Art von Portal für Wohnungs-, Gewerbe- und Mieter von gemischt genutzten Arealen anbieten und zusammen mit dem bestehenden Entwicklerteam weiter ausbauen.

CROWDHOUSE ERFÜLLT ERWARTUNGEN

Die Crowdfunding-Plattform Crowdhouse hat die Quartalsergebnisse der von ihr vermittelten Liegenschaften bekanntgegeben. Demnach wurden die erwarteten Ausschüttungsrenditen bei 49 von insgesamt 51 Miteigentümerliegenschaften erreicht. Im Durchschnitt wurden 5,39% Rendite pro Miteigentümerschaft ausgeschüttet. Die durchschnittliche Eigenkapitalrendite lag bei 6,15%.

PROJEKTE

IMPLENIA BAUT FÜR SWISS LIFE



Implenia übernimmt im Auftrag der Swiss Life AG als Generalunternehmerin den Neubau eines Hochhauses mit 25 Stockwerken in Zürich-Altstetten. Der Auftrag hat ein Gesamtvolumen von rund

ANZEIGE



**ALS PRAKTIKER WEISS ROBIN:
«WER NICHT MITTELFRISTIG PLANT
IST LANGFRISTIG PLEITE»**

Robin verwaltet mehrere hundert Anlagen



Scannen Sie den QR-Code und lassen Sie sich von Robin und seinem Team in wenigen Minuten die Vorteile von CAMPOS erklären.
www.campos.ch/video

CAMPOS

MACHT IMMO'S MOBIL. 

65 Mio. CHF. Das Bauprojekt umfasst neben 161 Wohneinheiten auch Gewerbe- und Büroräumlichkeiten sowie eine zweigeschossige Tiefgarage mit 127 Stellplätzen. Die Übergabe an die Bauherrschaft ist für November 2021 vorgesehen.

BAUSTART FÜR DEN BÄRETOWER



Am 10. Oktober 2018 haben Bauarbeiten für den 100,5 Meter hohen «BäreTower» in Ostermündigen begonnen. Bis Ende 2021 realisiert die Halter Gesamtleistungen im Auftrag der Helvetia Versicherungen den Bau mit 155 Mietwohnungen, Büros, einem Panoramarestaurant und einem Hotel.

WIEDERAUFBAU AM BAHNHOFQUAI



Nach dem Grossbrand vom 25. August 2018 am Bahnhofquai in Zürich hat PSP Swiss Property die Aufräum- und Sicherungsarbeiten aufgenommen. Sie dauern voraussichtlich bis Februar 2019. PSP geht davon aus, dass zumindest die wertvollen und denkmalgeschützten Fassaden erhalten werden können, und beabsichtigt, die Gebäude im bisherigen Erscheinungsbild wieder aufzubauen. Gleichzeitig mit den

Aufräumarbeiten wird in Zusammenarbeit mit der städtischen Denkmalpflege festgestellt werden, welche Bauteile im Innern der Gebäude erhalten werden können. Der Wiederaufbau wird frühestens 2021 abgeschlossen sein.

PERSONEN

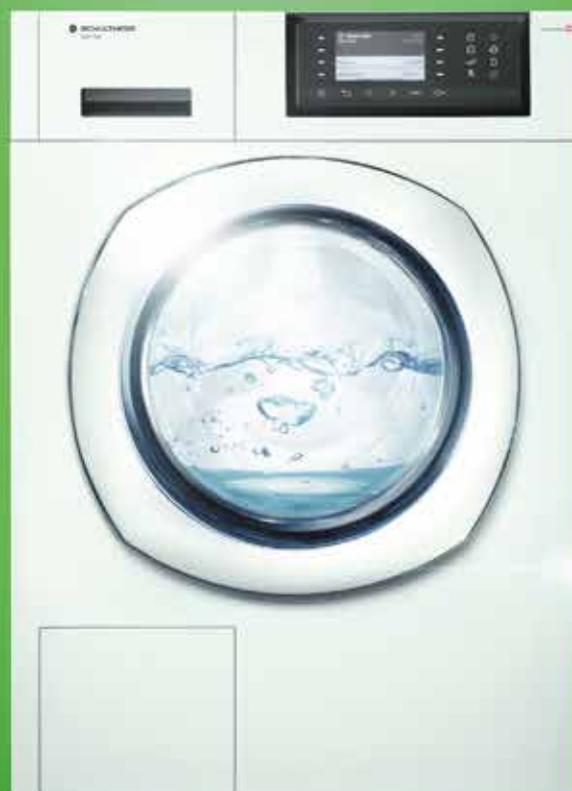
NEUER COO DER HELVETICA PROPERTY



Wolfgang Speckhahn ist zum neuen Chief Operating Officer (COO) des Fonds- und Asset-Management -Unternehmens Helvetica Property ernannt worden. Er wird für Strategie und Entwicklung zuständig sein. Speckhahn war zuletzt in ähnlicher Funktion bei Patrizia Immobilien als Leiter Strategie & Unternehmensentwicklung tätig. Dort war er für die internationale Expansion verantwortlich und massgeblich an der Entwicklung des deutschen Unternehmens zu einem führenden Investmentmanager mit rund 40 Mrd. EUR verwalteten Vermögen beteiligt. Speckhahn ist Rechtsanwalt, Steuer- und Immobilien-Experte.

HEBT SICH AB.

In Langlebigkeit und Kundenservice.



Unsere Maschinen sind robust und extrem wartungsarm. Und der Kundenservice ist im Falle eines Falles schnell und zuverlässig. Das freut Vermieter und Mieter gleichermaßen. Mehr Infos: schulthess.ch/wasch-profi

Swissmade

 **SCHULTHESS**

Wann ein Mietobjekt als Altbau gilt

In einem ersten Entscheid änderte das Bundesgericht jüngst seine Rechtsprechung zu einer Kernfrage zum Stockwerkeigentum; in einem zweiten präzisierte das höchste Gericht seine Rechtsprechung zur Anfechtung des Anfangsmietzinses.



Ein Mietobjekt gilt dann als Altbau, wenn es vor mehr als 30 Jahren erstellt bzw. erworben wurde. Dabei fängt der Fristenlauf beim Datum der Erstellung bzw. des letzten Erwerbs der Liegenschaft an und endet beim Anfang der Miete (Bild: 123rf.com).

CHARLES GSCHWIND* •

I. ÄNDERUNG DER RECHTSPRECHUNG ZUM STOCKWERKEIGENTUM. Im ersten Fall aus dem Kanton Luzern ging es um eine Streitigkeit zwischen einer Stockwerkeigentümergeinschaft und einer Unternehmerin im Zusammenhang mit mutmasslichen Mängeln an einem Neubauprojekt.

A. GmbH realisierte eine Mehrfamilienhaus-Siedlung mit drei Mehrfamilienhäusern und gemeinsamen Infrastrukturanlagen, namentlich einer Autoeinstellhalle, auf ihrem Grundstück. Daraufhin errichtete die A. GmbH Stockwerkeigentum, verkaufte diverse Stockwerkeigentumseinheiten ab Plan und schloss gleichzeitig eine als «Generalunternehmervertrag» bezeichnete Vereinbarung mit den Käufern ab.

Im Mai 2014 klagte die Stockwerkeigentümergeinschaft gegen A. GmbH auf Zahlung von circa 680 000 CHF; sie verlangte damit die Bevorschussung der Kosten für die Behebung von Mängeln an gemeinsamen Gebäudeteilen. Die beiden Vorinstanzen, das Bezirksgericht Luzern und das Kantonsgericht des Kantons Luzern, schützten die Klage weitgehend, reduzierten indes den Vorschuss auf rund 625 000 CHF.

Strittig war vor Bundesgericht insbesondere die Frage, ob die Vorinstanzen der Klägerin zurecht einen Vorschuss im Umfang des gesamten für die Behebung der Mängel notwendigen Betrags zugesprochen hatten. In seiner bisherigen Rechtsprechung (vgl. BGE 114 II 239) hat-

te das Bundesgericht in ähnlichen Fällen einzig einen quotenbezogenen Nachbesserungsanspruch der Stockwerkeigentümergeinschaft im Umfang der Wertquoten derjenigen Stockwerkeigentümer erkannt, die der Stockwerkeigentümergeinschaft ihre entsprechenden Anteile abgetreten hatten. Konkret waren vorliegend circa 65% des entsprechen-

» Der Nachbesserungsanspruch der Stockwerkeigentümergeinschaft ist unteilbar.«

den Nachbesserungsanspruchs durch die jeweiligen Stockwerkeigentümer an die Stockwerkeigentümergeinschaft abgetreten worden, was zu einem Vorschuss von ungefähr 405 000 CHF führte – und somit nur einen Teil der mutmasslichen Kosten abgedeckt hätte.

Das Bundesgericht stellt zunächst klar, dass die Stockwerkeigentümergeinschaft aufgrund gesetzlicher Vorschrift vermögensfähig (Art. 712l Abs. 1 ZGB) sowie im Rahmen ihrer vermögensrechtlichen Zuständigkeit partei- und prozessfähig ist (Art. 712l Abs. 2 ZGB). Mit Hinweis auf seine bisherige Rechtsprechung führt das höchste Gericht des Weiteren an, die Stockwerkeigentümergeinschaft sei im Rahmen ihrer Zuständigkeit befugt, Mängel an den gemeinschaftlichen Bauteilen zu beheben oder beheben zu las-

sen sowie kauf- und werkvertragliche Gewährleistungsansprüche gegen Verkäufer und Unternehmer durchzusetzen.

Betreffend Aktivlegitimation der Stockwerkeigentümergeinschaft fasst das Bundesgericht seine bisherige Praxis zusammen, wonach die Gemeinschaft nicht nur Gewährleistungsansprüche aus von ihr selbst geschlossenen Verträgen durchsetzen kann, sondern zudem Ansprüche von einzelnen Stockwerkeigentümern erwerben kann, soweit solche Ansprüche abtretbar sind (was für werkvertragliche Nachbesserungsansprüche grundsätzlich zutrifft) und Mängel an gemeinschaftlichen Bauteilen betreffen. Ein solcher Rechtserwerb könne nur durch privatautonomes Verfügungsgeschäft erfolgen; mithin lehnte das Bundesgericht eine Legalzession (m. a. W. eine «automatische» Abtretung von Gesetzes wegen) der Gewährleistungsrechte einzelner Stockwerkeigentümer für Mängel an gemeinschaftlichen Bauteilen auf die Gemeinschaft ab.

Sofern – wie im vorliegenden Fall – nicht alle entsprechenden Ansprüche durch die jeweiligen Stockwerkeigentümer an die Stockwerkeigentümergeinschaft abgetreten worden seien, könne die Stockwerkeigentümergeinschaft diese nur quotenmässig geltend machen. Mit Hinweis auf den relevanten älteren Leitentscheid (BGE 114 II 239) führt das Bundesgericht aus, der Nachbesserungsanspruch sei, gestützt auf seine bisherige Rechtsprechung, «quotenbezogen [...] in dem Sinne, dass der einzelne Eigentümer im externen Verhältnis die unentgeltliche Verbesserung des Mangels nur im Umfang seiner Quote verlangen könne und darüber hinaus die Kosten der Mangelbehebung selbst zu übernehmen habe». Ob und wie weit die Stockwerkeigentümer die entsprechenden Kosten (anteilmässig) übernehmen müssten, sei eine Frage der internen Auseinandersetzung mit anderen Stockwerkeigentümern. Soweit die Stockwerkeigentümergeinschaft keine Mängelrechte einzelner Eigentümer erwerben könne, habe sie danach keinen Anspruch gegen den Unternehmer auf Nachbesserung; sie müsse insoweit die Mängel selbst beheben und die Kosten den Stockwerkeigentümern auf dem Wege der Beitragsforderung belasten.

Diese bisherige bundesgerichtliche Rechtsprechung stiess in der Lehre auf

Kritik. Die Lehre beanstandete insbesondere, es sei im Ergebnis stossend, wenn der vertragstreue Erwerber, der nach seinem individuellen Erwerbsvertrag einen Anspruch auf mängelfreie Herstellung des Gemeinschaftseigentums habe, Beschränkungen oder gar Mehrkosten hinnehmen müsse, nur weil der Unternehmer seine Vertragspflicht verletzt habe und er Dritten (den anderen Stockwerkeigentümern) ebenfalls die Erbringung von Werkleistungen schulde.

Das Bundesgericht schloss sich im vorliegenden Fall dieser Lehrmeinung an und entschied, es könne an seiner bisherigen Rechtsprechung, wonach vertragliche Nachbesserungsansprüche gegenüber dem Unternehmer nur quotenmässig geltend gemacht werden könnten, nicht festhalten. Gemäss Bundesgericht ist «der

Unternehmer, der vertraglich die Erstellung einer Stockwerkeinheit übernimmt, [...] dem Besteller gegenüber zur Ablieferung des mängelfreien Werkes auch in Bezug auf Bauteile verpflichtet, die anderen Miteigentümern ebenfalls zur Nutzung zustehen. Der Nachbesserungsanspruch ist unteilbar und jeder einzelne Stockwerkeigentümer kann seine vertraglichen Nachbesserungsansprüche gegenüber dem Unternehmer auch dann ungeteilt ausüben, wenn diese Ansprüche gemeinsame Bauteile eines in Stockwerkeigentum aufgeteilten Werkes betreffen».

Die Stockwerkeigentümergeinschaft habe vorliegend gültig beschlossen, die Verwaltung solle die Mängelrechte gegenüber der Beschwerdeführerin geltend machen. Zudem habe die Gemeinschaft den entsprechenden Nachbesserungsan-

spruch unbestrittenermassen durch Abtretung erworben. Entsprechend sei sie aktivlegitimiert, den ungeteilten Nachbesserungsanspruch gegenüber der A. GmbH durchzusetzen. Gestützt auf diese Ausführungen erkannte das Bundesgericht, der Stockwerkeigentümergeinschaft stünde ein Anspruch von rund 625 000 CHF anstatt – wie dies gestützt auf seine bisherige Rechtsprechung der Fall gewesen wäre – nur ein quotenmässiger Anspruch von circa 405 000 CHF zu.

BGer 4A_71/2018 vom 18. September 2018
(zur Publikation vorgesehen)

II. WANN GILT EIN MIETOBJEKT ALS ALTBAU? Im zweiten Fall ging es um die Anfechtung des Anfangsmietzinses durch die Mieter einer Wohnung in Genf.

ANZEIGE



Universität
Zürich^{UZH}

Informationsabend
14. November 2018

Building the Future CAS Urban Management



Stadt- und Arealentwicklungen bedingen heute eine intensive Zusammenarbeit zwischen der öffentlichen Hand und der Immobilienwirtschaft. Lernen Sie mit dem Studiengang innovative Instrumente und Organisationsmodelle kennen, um gemeinsam Werte zu schaffen.

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

Eine ganze Wohnsiedlung mit umweltfreundlicher Energie versorgen.

Dank Erdwärme, Solarthermie und Photovoltaik.
Referenzobjekt Neubau Tièchestrasse, Zürich.

Intelligente Energielösungen
von den Besten:
ewz.ch/energieloesungen

Engagiert
in die Zukunft:

ewz



Ein Unternehmen
der Stadt Zürich

Gemäss Art. 270 i.V.m. Art. 269 OR kann der Mieter den Anfangsmietzins namentlich gerichtlich anfechten, wenn der Vermieter mit diesem einen «übersetzten Ertrag» erzielt. Die gerichtliche Mietzinskontrolle erfolgt dabei – stark vereinfacht – entweder gestützt auf eine Berechnung der Rendite aus dem Mietobjekt (nach Abzug aller Objektkosten sowie einer angemessenen Amortisation des Gebäudes von den Nettomietzinseinnahmen darf eine «angemessene Verzinsung» des investierten Eigenkapitals resultieren) oder nach der «Orts- und Quartierüblichkeit» des Mietzinses, d. h. im Wesentlichen gestützt auf einen Marktvergleich. Diese beiden Methoden sollten dabei gemäss Bundesgericht grundsätzlich nicht gleichzeitig angewendet werden.

Die Frage, welche der oben erwähnten Methode zur Anwendung komme, entscheidet sich gemäss Bundesgericht namentlich dadurch, ob es sich beim Mietobjekt um einen «Neubau» oder um einen «Altbau» handelt: Im ersten Fall kommt primär die Berechnung der Bruttorendite zur Anwendung, währenddem im zweiten Fall tendenziell die Beurteilung der Marktüblichkeit im Vordergrund steht (wobei diese Prinzipien nicht absolut gelten).

Vorliegend stellte die kantonale Vorinstanz fest, das Bundesgericht habe sich noch nie ausdrücklich zur Frage ausgesprochen, ab welchem Alter ein Mietobjekt als Altbau qualifiziert werden könne. Das Bundesgericht nahm deshalb den vorliegenden Fall zum Anlass, um sich im Detail mit dieser Frage auseinanderzusetzen

und seine bisherige Rechtsprechung zu erläutern bzw. zu präzisieren.

Sinngemäss hält das Bundesgericht fest, ein Mietobjekt gelte dann als Altbau, wenn es vor mehr als 30 Jahren erstellt oder erworben worden sei. Dabei fange der Fristenlauf beim Datum der Erstellung bzw. des letzten Erwerbs der Liegenschaft an und endet beim Anfang der Miete. ●

BGer 4A_400/2017 vom 13. September 2018 (zur Publikation vorgesehen)



***CHARLES GSCHWIND**

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

ANZEIGE

ALL-IN

FLUMROC COMPACT PRO

Für die Verputzte Aussenwärmedämmung.

Vollflächig dämmen
ohne Materialwechsel.
Natürlich mit der
Flumroc-Dämmplatte
COMPACT PRO.



www.flumroc.ch/allin



Früher Gesprächsbedarf

Die Praxis zeigt, dass viele Fragen betreffend betrieblicher Abläufe und der künftigen Bewirtschaftung in der Erstellungsphase unbeantwortet bleiben. Deshalb ist es wichtig, bereits kurz nach dem Projektstart ein Nutzungs- und Betriebsführungskonzept aufzustellen.



Das Nutzungskonzept sollte bereits zu Beginn eines Projekts erstellt werden (Bild: 123rf.com).

GEORG GUYAN*

FRAGEN AM ANFANG BEANTWORTEN. Die Nutzungskosten einer Liegenschaft machen während ihrer gesamten Lebensdauer in der Regel vier Fünftel der Investitionskosten aus. Um eine Liegenschaft langfristig kosteneffizient betreiben zu können, ist es daher notwendig, dass bereits in der Planungs- und Erstellungsphase die Abstimmung mit dem Betrieb und der Bewirtschaftung erfolgt.

Die Praxis zeigt, dass viele Fragen betreffend betrieblicher Abläufe und der künftigen Bewirtschaftung in der Erstellungsphase unbeantwortet bleiben. Die Folgen sind dann oft mit teuren Nachinvestitionen oder mit der Akzeptanz der Versäumnisse verbunden.

Für eine erfolgreiche Abwicklung von komplexen Bauprojekten ist es deshalb entscheidend, die Bauherrschaft und die Projektbeteiligten über den Sinn und

Zweck eines Nutzungs- bzw. Betriebsführungskonzepts aufzuklären und zu sensibilisieren. Zu Beginn eines Projektes stehen die Bedürfnisanalyse und -formulierung (Zieldefinition) im Vordergrund. Für wen wird gebaut? Was für Prozesse muss die zukünftige Immobilie ermöglichen resp. optimal unterstützen? Welche Anforderungen gilt es zu berücksichtigen? Hierbei ist zwischen dem Nutzer und dem Betreiber einer Immobilie zu unterscheiden, da der Nutzer für die Erstellung des Nutzungskonzepts und der Betreiber für die Erstellung des Betriebsführungskonzepts verantwortlich ist.

NUTZUNGSKONZEPT. Das Nutzungskonzept beschreibt die betrieblichen Abläufe und Leistungen im Kerngeschäft einer Organisation bzw. Unternehmung. Es regelt die betriebs- und nutzungsspezifischen Prozesse und die tägliche Zusammenarbeit sämtlicher Nutzer. So ist zum Beispiel für die Eröffnung und den Betrieb einer stationären Pflegeeinrichtung die Erstellung eines Nutzungskonzeptes unter anderem eine Grundvoraussetzung um die Betriebsbewilligung zu erhalten.

Ursprünglich kommt das Nutzungskonzept aus der Betriebswirtschaftslehre und beschreibt den erfolgreichen Auf- und Ausbau von Unternehmungen. Es dient als Entscheidungsgrundlage für Projekte, grössere Investitionen, für die Kreditbeschaffung und für die langfristige Ausrichtung eines Unternehmens. Da der Auf- und Ausbau einer Unternehmung die betrieblichen Abläufe sowie den Raumbedarf beschreibt, ist das Nutzungskonzept für die Erstellung bzw. für den Umbau einer Immobilie von sehr grosser Bedeutung und dient als Grundlage für eine detaillierte Auftragsformulierung wie Raumprogramm und Projektpflichtenheft (siehe Abbildung).

Das Nutzungskonzept sollte schon zu Beginn eines Projektes bekannt sein. Spätestens aber in der Phase Bedürfnisformulierung / Projektdefinition (SIA 11 / SIA 21) erstellt sein. Im Gegensatz zum Betriebsführungskonzept sollte sich das Nutzungskonzept im Laufe eines Projektes nicht mehr ändern, da sich Änderungen je nachdem massiv auf das Projekt auswirken können. Nur bei Grossprojekten, wie zum Bei-

spiel bei der Erstellung von Krankenhäusern, welche sich oftmals über viele Jahre erstrecken und bei denen bestimmte Unternehmen bzw. technische Anlagen ständigen Wandlungen unterliegen (Entwicklung der Hygiene- und Medizintechnik usw.), lohnt es sich, das Nutzungskonzept zu aktualisieren.

BETRIEBSFÜHRUNGSKONZEPT. Im Betriebsführungskonzept wird die Leistungserbringung der Bewirtschaftung einer Immobilie geregelt und beschrieben. Konkret werden im Betriebsführungskonzept im Rahmen des technischen, infrastrukturellen und kaufmännischen Gebäudemanagements (Facility-Management) unter der Federführung des Betreibers, die Leistungen, Pflichten und Verantwortlichkeiten der Eigentümer, Betreiber und Nutzer geregelt und festgehalten.

Das Betriebsführungskonzept ist vor allem bei grossen Gebäuden resp. Gebäudekomplexen notwendig, welche ein gut strukturiertes und professionelles Facility-Management benötigen und bei denen der störungsfreie Betrieb einen hohen Stellenwert hat. Dazu gehören zum Beispiel öffentliche Bauten wie Schulen, Universitäten, Altersheime und Spitäler oder private und institutionelle

» Eine solide Bedürfnisformulierung erspart oft teure Nachinvestitionen.«

Bauten wie grosse Bürogebäude, Forschungs- und Laborgebäude sowie Hotel- und Industriebauten.

Die erste Fassung des Betriebsführungskonzepts sollte schon in der Projektdefinitionsphase (SIA Phase 21) vorliegen und als Vorgabe für den Planungsprozess dienen. Es geht in dieser Phase nicht darum, ein detailliertes Betriebsführungskonzept abzuliefern, sondern vielmehr sollen in dieser Phase die Themen und Vorgaben identifiziert und festgelegt werden, welche in der weiteren Bearbeitung genauer untersucht und

ÜBERSICHT ÜBER NUTZUNGS- UND BETRIEBSFÜHRUNGSKONZEPT

Quelle: Autor

Nicht verwechseln:
Nutzungskonzept = Betriebskonzept
Betriebsführungskonzept = Bewirtschaftungskonzept

Nutzungskonzept

- Aktueller Zustand und die künftige Entwicklung eines Unternehmens bzw. eines Projektes
- Aufbauorganisation Nutzung
- Betriebsprozesse /-abläufe
- Anforderungen der Nutzer
- Flächenbedarf
- Standortvoraussetzungen

Betriebsführungskonzept

- Aufbauorganisation, Prozesse und Verantwortlichkeiten der Immobilienbewirtschaftung
- Strategien der Liegenschaft (z. B. Objektstrategie usw.)
- Anforderungen an ein optimiertes Gebäude (z. B. Standards Service-Level, Safety und Security usw.)
- Leistungen der Immobilienbewirtschaftung (z. B. Instandsetzung, Reinigung/Pflege usw.)
- Umsetzung des Daten- und Dokumentenmanagements (z. B. Objektbuchhaltung, Vertragsmanagement usw.)
- Bewirtschaftungskosten

Zusammenfassung der wesentlichsten Bestandteile und Inhalte der Konzepte.

mit zusätzlichen Inhalten ergänzt werden (vgl. Abbildung). Die weiteren Aktualisierungen erfolgen in der Vorprojektphase (SIA Phase 31) und am Schluss in der Inbetriebnahmephase (SIA Phase 53).

Für die Regelung und Beschreibung der künftigen Bewirtschaftung einer Immobilie empfiehlt es sich, die Prozesse und Leistungen gemäss dem «Prozess-/

Leistungsmodell im Facility-Management (ProLeMo)» oder gemäss Norm SN EN 15221-4 «Taxonomie, Klassifikation und Strukturen im Facility-Management» zu strukturieren.

FAZIT. Die Entwicklung einer Liegenschaft erfolgt in einem iterativen Prozess. Die Anforderungs- und Bedürfnisformulierung sind die Grundlage für die

erfolgreiche Planung. Die fortgeschrittene Planung gibt neue Erkenntnisse über die mögliche Umsetzung des Bedarfes usw. Die Erfahrung zeigt, dass die Nutzungs- bzw. die Bewirtschaftungsthemen von den Projektentwicklern oftmals viel zu spät aufgenommen werden. Dabei ist es für den Projekterfolg entscheidend, dass diese Themen, wie beschrieben, möglichst frühzeitig bearbeitet und im Projektverlauf konsolidiert werden.

Ein wesentlicher Schlüssel zum Erfolg ist, sowohl Nutzungskonzept als auch das Betriebsführungskonzept vom künftigen Nutzer bzw. dem Betreiber erstellen zu lassen. Sind diese Positionen vor Beginn der Planungsphase nicht bekannt, muss der Bauherr die Rolle des Nutzers/Betreibers übernehmen, bzw. diese Aufgabe an einen Experten weiterdelegieren. ●

BRANDENBERGER+RUOSCH AG

Dienstleistungsfelder: Bauherrenberatung, Immobilienberatung, Unternehmensberatung, Hauptsitz in Dietlikon (Zürich), Niederlassungen in Bern und Luzern.
www.brandenbergeruosch.ch



*GEORG GUYAN

Der Autor ist Projektmanager und Prokurist bei der Brandenberger+Ruosch AG.

ANZEIGE



suva

sicher, attraktiv, einfach

Ihr Renditeobjekt – unsere Finanzierung

Wer für sein Renditeobjekt auf der Suche nach einer mittel- bis langfristigen Finanzierung ist, sollte sich ein konkretes Finanzierungs-Angebot der Suva nicht entgehen lassen. Lassen Sie sich von uns aufzeigen, wie sicher, attraktiv und einfach die Suva auch Ihr Renditeobjekt finanzieren kann. suva.ch/kredit

Flexibles Wohnen im «Uetlihaus»

Die Swiss Re hat 2018 beschlossen, das Bürogebäude «Uetlihaus» am Standort Adliswil aufzugeben, um seine Geschäfte überwiegend am Zürcher Mythenquai zu tätigen. Nach einer Marktanalyse wurde entschieden, das «Uetlihaus» in Wohnungen umzuwandeln.



Links: die Aussenansicht des Uetlihauses in Adliswil; rechts: Beispiel einer Wohnung mit dem mobilen Wohnkonzept «Movement» in der Wohnsituation «Arbeit» (Bilder: Halter AG).

YANNICK DAXELHOFFER*

PROBLEME BÜROMARKT SCHWEIZ. Es gibt verschiedene Punkte, warum sich der Büromarkt in der Schweiz aktuell als diffizil darstellt. Bis Anfang des aktuellen Jahrzehnts gab es vermehrt Nachfragen nach Office-Flächen. Dementsprechend haben viele Investoren in Büroliegenschaften investiert, und man konnte feststellen, dass es eine grosse Bautätigkeit in diesem Sektor gab. Gleichzeitig sank bei steigendem Angebot die Nachfrage nach Büroflächen aus verschiedenen Gründen. Aufgrund der Finanzkrise sank die allgemeine Flächen nachfrage, die Firmen waren weniger expansiv aktiv, und es gab weniger Markteintritte in die Schweiz. Ebenfalls sank die Bereitschaft, die zu dieser Zeit üblichen Höchstmieten zu bezahlen.

Ein weiterer negativer Einfluss auf die Nachfrage nach Büroflächen sind die modernen Arbeitsformen, wie Home-Office oder Shared-Work-Space, wo entweder von zu Hause gearbeitet wird oder durch Teilen des Arbeitsplatzes eine optimale Nutzung der Büros angestrebt wird. Durch diese Massnahmen sinkt der Bedarf an Bürofläche pro Mitarbeiter, und dies führt zu einer reduzierten Flächen nachfrage.

VERMIETUNGSSITUATION AM KONKRETEN BEISPIEL. Die Eigentümerin Loreda Real Estate GmbH begann im Frühjahr 2016 mit einer renommierten Schweizer Immobiliendienstleisterin die Vermarktung. Ziel war, die beiden Häuser an einen Single-Tenant zu vermieten. In einer ersten Phase wurden hunderte Unternehmen, welche dem Objekt- und Standortprofil entsprachen, «off-market» angeschrieben. Relativ schnell wurde deutlich, dass es eine Nachfrage nach dem Standort gab, aber das mit grosser Wahrscheinlichkeit nicht sämtliche Mietflächen schnell absorbiert werden können.

Als problematisch wurde der Standort betrachtet, da in der aktuellen Zeit die meisten Unternehmen lieber näher an der Stadt sein möchten oder wenn ausserhalb, dann in Flughafennähe. Ebenso gab es Konkurrenz durch die vielen Neubauten, welche ebenfalls teilweise leer stehen. Somit wurde bereits vor dem Start der zweiten Vermarktungsphase «on market» entschieden, alternative Nutzungen für eines der beiden Gebäude zu evaluieren.

ABWÄGUNG DER ALTERNATIVEN. Für diese Aufgabe wurde die Halter AG mandatiert, die es gewohnt ist, Potenziale zu evaluieren,

da sie selbst stark in Immobilienentwicklungen investiert. Zur Disposition standen drei Szenarien; eine Nutzung als Hotel/Business-Appartements, eine Alters-/Pflegeheimnutzung oder eine Wohnnutzung. Alle drei Szenarien waren aus baurechtlicher Sicht möglich. Die Marktanalyse ergab allerdings, dass die Sihltal-Region im Bedarf auf Pflegeangebote schon ausgelastet ist und eine Hotelnutzung im Zeitpunkt als zu riskant erschien.

Man sah das Marktpotenzial aktuell nicht und wollte das Betreiberrisiko ausschliessen. Folglich war die einzige sinnvolle Option, aus dem ehemaligen Büroobjekt Wohnungen zu machen. Aufgrund der Bauzone kam nur das Uetlihaus in Frage, da es sich in einer gemischten Wohn- und Gewerbezone befindet, in welcher eine vollumfängliche Umnutzung in Wohnen erlaubt ist.

KONKRETE MARKTANALYSE. Dabei mussten die folgenden Fragen geklärt werden. Was für Wohnungstypen – in Bezug auf Grösse und Zimmer – sind umsetzbar und welcher Bedarf an Wohnraum besteht in Adliswil? Ebenfalls musste abgeklärt werden, ob die Gebäudestruktur überhaupt diese spezifische Umnutzung zulässt. Da die Swiss Re



sehr hochwertig und für die Standards der Mitte Neunzigerjahre sehr modern gebaut hatte, wusste man schnell, dass sich die Nutzungsänderung realisieren und sich dies dank der hervorragenden Bausubstanz kostenoptimal umsetzen liesse.

Aufgrund der architektonischen Gegebenheiten, der Fensterabstände und der Gebäudetiefe war schnell klar, dass optimalerweise mehrheitlich nur 1- und 2-Zimmerwohnungen realisiert werden sollten. Die vorab getätigte Marktanalyse bestätigte diesen Bedarf. In Adliswil gibt es aktuell eine Leerstandsquote von 0,65%, wobei der Grossteil dieser Leerstände in Altbauten zu verzeichnen ist. Überdurchschnittlich sind junge bis mitteljunge Singles in der Nachfragegruppe vertreten. Pro Jahr werden im Schnitt der letzten Jahre 145 neue Wohnungen nachgefragt, und es gibt eine unterdurchschnittliche Bautätigkeit in der Region. (Alle Daten basieren auf Angaben von Fahrländer Partner.) Dank diesen Gegebenheiten ist das Uetlihaus prädestiniert für eine Wohnnutzung mit kleinen Appartements für Junge, Expats und Wochenanwehler. Wegen der überschaubaren Eingriffe in die Bausubstanz wird zielgruppengerecht ein moderater Stückpreis pro Wohnung umsetzbar sein.

PUNKTE, DIE FÜR EINE WOHNUNGSNUTZUNG SPRECHEN. Der Bahnhof Sood ist mit 150 Meter Distanz optimal erreichbar. Ebenfalls hat die Sihltal-Zürich-Uetliberg-Bahn angekündigt, dass der Fahrplan auf einen 7,5-Minuten-Takt erhöht wird. Somit hätte man einen Tram-Rhythmus. Auch wurden bei der Standortanalyse das Konkurrenzangebot «Greencity» in Leimbach betrachtet. Dort wurden die kleinen Wohnungstypen am schnellsten vermietet. Allgemein kann man feststellen, dass sich die Stadt Zürich südwärts entwickelt. Es ist nur noch eine Frage der Zeit, bis sich durch die voranschreitende Stadtentwicklung die Grenzen zwischen Zürich und dem Sood-Raum verwischen.

NEUES WOHNKONZEPT «MOVEMENT». Nachdem der Bedarf und das Interessentenprofil geklärt waren, stellte sich die Frage nach der konkreten Machbarkeit. Bei der Umnutzung von ehemaligen Büroliegenschaften stellt sich oftmals das gleiche Problem. Die Bürogebäude haben im Kern eine grosse Begegnungsfläche, um mehr potenzielle Wohnfläche zu generieren, muss diese Fläche erschlossen werden. Nun ist das gegebene Verhältnis zwischen der Breite der Fensterfront und der Raumtiefe nicht mehr optimal, die Wohnungen wirken schlauchartig. Um die Tiefe dieser Appartements sinnvoll zu nutzen, hat Halter AG ein verschiebbares Wohnkonzept entwickelt. Auf den Namen «Movement» lautend, wird die Wohnung mit drei in der Vertikalen komplett verschiebbaren Einbauschränken ausgestattet. Es handelt sich um ein flexibles Bett, Büroteil und Küchenteil.

Durch die Verschiebbarkeit lassen sich drei unterschiedliche Wohnsituationen erstellen: eine Büronutzung, eine Kochsituation und ein grosszügiger Arbeitsbereich (rechtes Bild). Die Möbel werden durch einen Motor verschoben und das Ganze lässt sich über eine Applikation steuern. Diese modulare Raumgestaltung lässt folgende Vorteile zu. Der tiefe Grundriss wird optimal genutzt und aus der bestehenden Fläche kann 30% mehr Nutzfläche generiert werden. Wegen der vorhandenen Möblierung ist die Investition in das Mobiliar für den Mieter gering. Somit hat die Eigentümerin entschieden, fast die Hälfte der Appartements mit diesem neuartigen Wohnkonzept auszustatten, mit der

Option der Nachrüstung bei den anderen Wohnungen. Man ist der Meinung, dass dieses Konzept dem Zeitgeist der zukünftigen Mietern entspricht und viele Vorteile bietet.

SCHMALER GRAT ZWISCHEN CHANCEN UND RISIKEN. Es kann kaum eine allgemeingültige Aussage getroffen werden, ob die Umnutzung eines Bürogebäudes sinnvoll ist. Es entstehen massive Kosten. Ebenfalls ist es nicht gegeben, dass die Nachfrage nach neuen Nutzungsformen vorhanden ist. Niemand weiss, wie sich der Büromarkt entwickelt, ob sich die Nachfrage wieder schnell erholt oder sogar steigt. Eventuell ist es die richtige Taktik, mit Geduld und strategischen Leerständen zu leben oder die Incentivierung über sehr tiefe Mieten zu suchen.

Diese passive Herangehensweise entspricht jedoch nicht dem aktiven «Asset Management» der Eigentümerin und ist mit zu vielen Eventualitäten verbunden. Darum war schnell klar, dass man diese Situation als Chance sehen muss und bei Erfolg sogar ein Mehrertrag erzielt werden könnte und aufgrund der Stückelung der Mieter das Leerstandsrisiko verkleinert werden kann. Am konkreten Beispiel des Uetlihauses sieht man, dass eine präzise Marktanalyse zu Grunde liegen muss, um einschätzen zu können, wie eine Nutzungsänderung überhaupt funktionieren kann. Gleichzeitig braucht man auch etwas Glück oder die notwendige Zeit, dass die Nutzungsänderung überhaupt zonenkonform ist. Als nachhaltiger Investor muss man sich den Markteventualitäten bewusst sein. Um die Renditeerwartungen zu erhalten, muss der Investor bereit sein, gewisse Risiken in Kauf zu nehmen und über den Tellerrand zu schauen. Der Bezug der Liegenschaft ist im Herbst 2019, dann wird ersichtlich, ob die Risikobereitschaft sich auszahlt. ●

WEITERE INFORMATIONEN

Projekt-Homepage: www.the-jay.ch

Movement-Homepage: www.move-ment.ch

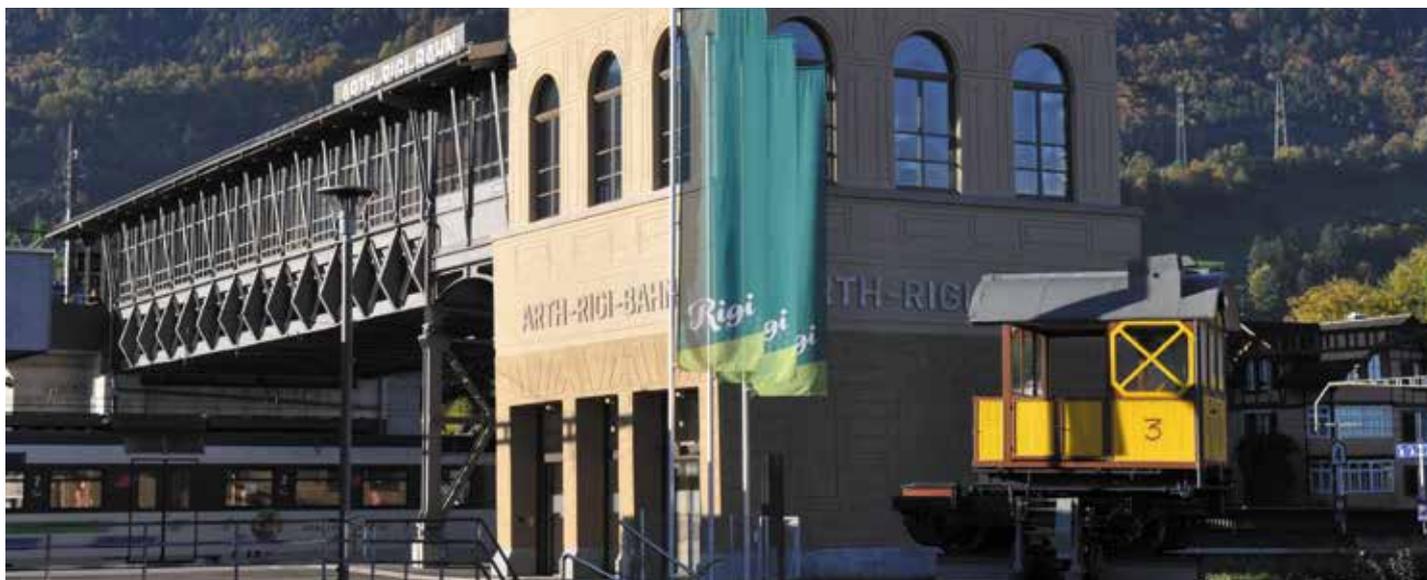


*YANNICK DAXELHOFFER

Der Autor ist im Assetmanagement bei der C Land AG tätig. Dieser Artikel entsteht im Rahmen des MAS Immobilienmanagement an der Hochschule Luzern.

Würdiger Bahnhof für die Rigi

Beinahe sieben Jahre dauerte die Renovation des historischen Reiterbahnhofs der Rigi Bahnen. Für 18 Millionen Franken wurde das schweizweit einmalige Bauwerk aus dem Jahr 1897 total saniert und umgebaut.



Der renovierte Hochperron mit dem neuen Zugangsturm sowie dem repräsentativen Führerstand des ersten Motorwagens Nr. 3 aus dem Jahr 1907 (Bild: Angelo Zoppet-Betschart).

ANGELO ZOPPET-BETSCHART*

MARKANT UND PIONIERHAFT. Der Kopfbahnhof der Rigi Bahnen in Goldau ist in verschiedener Hinsicht einmalig. Der Hochperron stammt aus dem Jahr 1897 und steht seit erst seit zwölf Jahren unter Denkmalschutz. 1894 haben die Rigi Bahnen das Pionierprojekt Hochperron Goldau erstmals präsentiert. Noch nie zuvor gab es einen Bahnhof, der über den Gleisen «reitet». Als sogenanntes Reitergebäude überspannt er seither die SBB-Gleise in Richtung Luzern am westlichen Ende des Goldauer Bahnhofareals mit seiner markanten und für die damalige Zeit fortschrittlichen Stahlkonstruktion. 1921 musste der Reiterbahnhof wegen der Elektrifizierung der damaligen Gotthardbahn ein erstes Mal angehoben werden – um 40 cm.

Der Hochperron ist eine Stahltrogbrücke aus genieteten Walzprofilen. Statisch gesehen eine 26 Meter lange Balkenbrücke mit zwei durchlaufenden, zwei Meter hohen genieteten Eisenfachwerkträgern. Pfosten und gekreuzte Diagonalstreben fachen die Träger zwischen den Gurten aus. Der Unterbau ist 8,20 Meter breit und mit Querträgern versehen, die Windverbände gegeneinander aussteifen. Das 1899 auf den Obergurt der Fachwerkträger aufgestellte Dachtragwerk ist eine filigrane Stahl-Graskonstruktion.

SANIERUNG UND UMBAU. Nach 100 Jahren und über 40 000 Betriebstagen spürte auch der erste Reiterbahnhof das Alter – er war sanierungsbedürftig. So war eine umfassende Sanierung des bestehenden Hochperrons in Angriff zu nehmen, obwohl ein Abbruch und der 1999 geplante

„Als erste Bergbahn Europas schreiben wir an unserer Geschichte weiter. Der neu restaurierte Hochperron in Goldau passt gut zu unserem historischen Erbe.“

STEFAN OTZ, CEO DER RIGI BAHNEN AG

te Bahnhofsneubau auf den SBB-Anlagen billiger gewesen wären. Ausserdem genügten die bestehenden Einrichtungen für einen zeitgemässen Bahnbetrieb längst nicht mehr. Die Planung für die Restaurierung des Hochperrons begann 2008 und im Oktober 2010 fuhr der letzte Zug aus dem Reiterbahnhof.

Bereits im Mai 2011 stopten die Rigi Bahnen AG die Arbeiten. Grund: Massive

Mehrkosten. «Die Gesamtkosten des neuen Bahnhofs der Rigi Bahnen betragen nun rund 13,5 Mio. CHF», erklärte der damalige Rigi-Bahn-Direktor. Nach fast anderthalbjährigem Unterbruch gingen im November 2013 die Arbeiten weiter. Dazu Verwaltungsratspräsident der Rigi Bahnen AG, Karl Bucher: «Bei einem solchen Projekt fehlten uns schlicht die Erfahrungswerte, und wir mussten Lehrgeld bezahlen.»

HOCHPERRON WIRD ZWEI METER

ANGEHOBEIN. In dieser Zeit erfuhr der SBB-Bahnhof Infrastrukturanpassungen. Unter anderem waren sämtliche Perrons um 30 cm zu erhöhen. Zudem war der Hochperron ohnehin um mindestens 72 cm anzuheben, damit der 4-Meter-Korridor

der Neat gewährleistet ist. Im Januar 2014 wurde der fast 200 Tonnen schwere Hochperron mit vier hydraulischen Liftsäulen um 1,92 Meter angehoben. Gut einen Meter mehr als theoretisch notwendig, damit die Instandsetzungsarbeiten den SBB-Bahnbetrieb nicht störten. Rund ein Jahr später erfolgte die Absenkung des Übermasses. Einzig der Turm liess sich nicht heraufsetzen. Die Anhebung des Hoch-

perrons veränderte seine Proportionen. Die Fassaden waren anzupassen.

«Wir erhöhten die Fenster und hoben das Dach an», erläutert Architekt Jürg Zimmermann. Die seit dem Umbau von 1973 unprofilierte Fassade wurde mit Reliefs im Verputz stilisiert, basierend auf einem historischen Plan des ursprünglichen Gebäudes.

Der vollständig restaurierte Hochperron präsentiert sich nun als geschlossener, gleisloser Warte- und Schalterraum mit Infostand und Shop. Die Züge fahren nun somit nicht mehr in den Hochperron ein. Dazu hatte man vorgängig eine neue, bereits 2012 gebaute, zweigleisige Perronbrücke aus Stahlbeton vor dem Reiterbahnhof erstellt. Dadurch blieb das Haupttragsystem unverändert. Der ganze Hochperron erhielt nach Sandstrahlung eine neue korro-

sionsbeständige Beschichtung. Die neue Hülle bedingte auch ein wärmegeprägtes Dach und eine isolierte Glasfassade. Weil die Bauteile und Elemente der Stahl- und Glaskonstruktion damals in ganz speziellen Techniken erstellt wurden, die heute nicht mehr gängig sind, waren in Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege dem historischen Bauwerk angemessene, konstruktive Lösungen erforderlich. Obwohl die neuen Räume nicht beheizt sind, herrscht wegen erhöhter Feuchtigkeit eine spezielle Raumklimasituation.

HOHE SANIERUNGSKOSTEN. Kurz nach der Absenkung im Februar 2015 sahen sich die Rigi Bahnen AG erneut gezwungen, die Umbau- und Renovationsarbeiten ein weiteres Mal einzustellen. Wieder wegen höherer Kostenprognosen. Gekostet

hat die gelungene Restaurierung letztlich 18 Mio. Franken. Am 1. Juli 2017, also fast sieben Jahre nach Baubeginn, nahmen die Rigi Bahnen AG mit einer grossen Eröffnungsfeier den frisch sanierten historischen Hochperron ein zweites Mal in Betrieb. Dazu Rigi-Bahn-CEO Stefan Otz: «Wir empfinden gleichermassen Stolz und Verpflichtung unserem historischen Bahnerbe gegenüber. Der neu renovierte Hochperron fügt sich perfekt ins Ensemble ein. Zudem ist seine Bauweise die gleiche, wie sie der Eiffelturm in Paris hat.» ●



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

ANZEIGE

Energie-Contracting



Für Neubau und Sanierung

Sie möchten eine umweltfreundliche und effiziente Heizungs- oder Kälteanlage?
Sie möchten das Betriebsrisiko auslagern?
Sie möchten eine komfortable Lösung, die Zeit und Kosten spart?
Nutzen Sie das Know-how unserer Fachleute, wir entlasten Sie gerne.

STADTWERK
W I N T E R T H U R

Energie-Contracting
Telefon 052 267 31 06
stadtwerk.energiecontracting@win.ch
stadtwerk.winterthur.ch

Wir bieten **Komfort.**

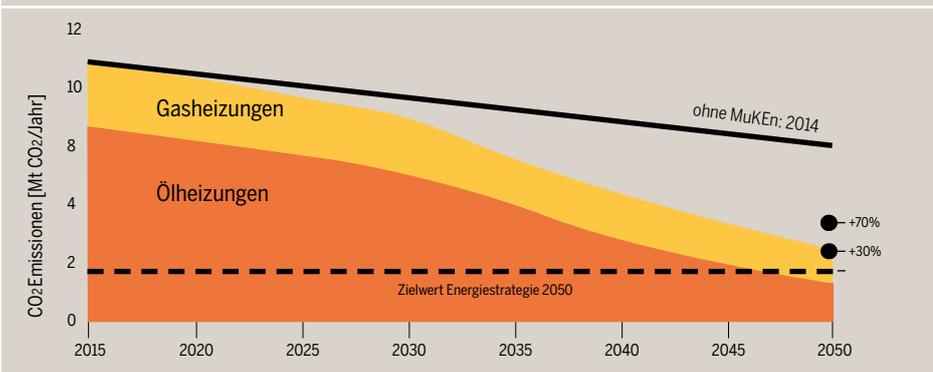
Stadt Winterthur

Energievorschriften im Wandel

Der Umbau des bestehenden Energiesystems in ein umweltverträgliches ist die Herausforderung der Energiewende. Der Gebäudepark Schweiz nimmt dabei eine Schlüsselrolle ein, wie das folgende Beispiel zeigt.

ENTWICKLUNG CO₂-EMISSION DURCH WOHNGBÄUDE

Quelle: EMPA 2018



Bei einer vollständigen und flächendeckenden Umsetzung der MuKEn:2014 wird der Zielwert der Energiestrategie 2050 um 30% verfehlt. Das Ziel wird bei einer typischen Umsetzung um ca. 70% verfehlt.

STEFAN MENNEL & MATTHIAS SULZER*

DIE AUSGANGSLAGE. Energievorschriften sind in verschiedenen Branchen ein massgeblicher Treiber zur Steigerung der Energieeffizienz und zur Reduktion von CO₂-Emissionen – auch in der Baubranche. Vielfach lösen Anforderungsanpassungen Kostensenkungen von Bauelementen oder ganzen Systemen aus. Energetisch wesentlich bessere, dreifach verglaste Fenster kosten heute ähnlich viel wie früher zweifach verglaste. Die heutigen Mustervorschriften der Kantone im Energiebereich (MuKEn:2014) reihen sich in Bezug auf Regulierungsinhalt und Vollzug in die vorangegangenen Mustervorschriften 1992, 2000 und 2008 nahtlos ein.

Die Einführung der aktuellen MuKEn:2014 ist zielführend, um den Umbaumarathon der Energiestrategie 2050 zu meistern. Damit die Wirkung der Regulierung im Gebäudebereich nicht abreisst, ist eine stetige Weiterentwicklung der MuKEn entscheidend. Heute müssen die Grund-

lagen erforscht werden, damit die Werkzeuge und Stellschrauben der Regulierung für die nächste Generation zur Verfügung stehen. Es stellt sich deshalb die Frage, was bei der nächsten Revision 2025 angepasst oder ergänzt werden muss? «Unsere Analyse zeigt, dass bei flächendeckender Umsetzung der aktuellen MuKEn:2014 die CO₂-Reduktion und die Energieeffizienzsteigerung auf den Zielpfad der Energiestrategie 2050 einschwenkt. Die heutigen Massnahmen genügen jedoch nicht, um die Ziele 2050 zu erreichen», fasst Matthias Sulzer von der Empa als Leiter des Forschungskonsortiums die Motivation zusammen (siehe Abbildung). Würden keine regelmässigen Weiterentwicklungen der MuKEn erfolgen, würden die CO₂-Ziele 2050 bei unveränderter Beibehaltung der MuKEn:2014 um 30% bis 70% verfehlt, abhängig von der kantonalen Umsetzung.

DIE ZIELSETZUNG. Genau hier setzt das vom Schweizerischen Nationalfonds (SNF) in Kooperation mit der Konferenz der Schweizerischen Energiedirektoren (EnDK) finanzierte Projekt «Energiewende und Technische Regulierungen» (EnTeR) an: Es erarbeitet eine breite Auslegeordnung, die alle wichtigen Aspekte integriert. Am Projekt beteiligt sind die Empa, die ETH Zürich, sowie die Hochschule Luzern. Olivier Brenner, Stellvertretender Generalsekretär der EnDK, macht deutlich: «Wir hinterfragen und prüfen, welche Regulierungen am effektivsten für die Zukunft des Gebäude-

parks Schweiz sind.» Dabei gilt es auch, die Komplexität der Interaktion von Technologien und Gebäuden (sowie Quartieren) mit all ihren Eigenheiten zu beachten.

Einerseits werden die heute geltenden geografischen Grenzen des Baugrundstückes auf das Quartier bzw. die Region erweitert und sollen das zukünftige Energiesystem berücksichtigen. Andererseits werden die Bilanzierungsgrenzen auf den ganzen Lebenszyklus des Gebäudes, d. h. von der Erstellung über den Betrieb bis zum Rückbau ausgedehnt. Zudem soll sich die zeitliche Auflösung nicht auf jährliche Kennzahlen beschränken, sondern saisonale und kapazitive Anforderungen¹ miteinbeziehen. Bei der Forschungsarbeit gilt es aber immer im Auge zu behalten, dass Baueregulierungen bei jedem einzelnen Bauprojekt greifen, egal ob ein grosser Neubau oder ein kleiner Umbau und egal, ob die Bauten im urbanen Siedlungsgebiet oder ausserhalb der Bauzone liegen. Vorstellbar ist auch, dass gewisse räumliche und technische Forschungserkenntnisse stufengerecht mithilfe des Raumplanungsrechts über kommunale oder kantonale Energierichtpläne einfließen.

ERSTE RESULTATE. Die Energieexperten sind sich einig: Ein «Weiter wie bisher» wird dazu führen, dass die Ziele der Energiestrategie verfehlt werden. Die ersten Analysen zeigen, dass aus heutiger Sicht der wirtschaftlichste Weg an einer selektiven Gebäudeerneuerung wie Fensterersatz oder Dachdämmung in Kombination mit einem radikalen Heizsystemwechsel kaum vorbeiführen wird.

Die laufenden Forschungsarbeiten untersuchen urbane Gebiete. In diesem Fall werden Multi-Energie-Systeme auf Quartiersebene als wirtschaftliche Lösung vermutet. Untersucht werden dabei auch Technologien wie Batterien, Power-to-Gas, Wärmekraftkopplung, die zusammen mit thermischen Netzen wirkungsvoll in Quartieren eingesetzt werden können, um die Gebäude maximal mit erneuerbarer Energie zu versorgen. In welcher Ausprägung solche Multi-Energie-Systeme in Quartieren gebaut werden, wird in den anstehenden Arbeiten noch untersucht. Nach Abschluss dieser analytischen Arbeiten wird ein Baukasten mit den wirtschaftlichsten und effizientesten Lösungen für Gebäude, Quartiere und Regionen

MULTI-ENERGIE-SYSTEME

Ein dezentrales Energiesystem entsteht durch die Gebäude, die elektrisch und thermisch in einem Quartier oder Areal vernetzt werden. Die thermische Vernetzung ermöglicht die Abwärmenutzung aus Gebäuden mit Energieüberschuss in Gebäude mit Energiemanko. Die elektrische Vernetzung im Quartier kann als Micro-Grid aufgebaut werden. Damit werden alle Komponenten im Quartier, wie Photovoltaik, Batterien, Wärme-Kraft-Kopplung-Anlagen, Wärmepumpen, Power-to-Gas-Anlagen und allgemeine elektrische Verbraucher ganzheitlich im Verbund gesteuert. Mit dem Micro-Grid können neue Dienstleistungen für das Quartier bereitgestellt werden, z. B. Lastmanagement, Autonomie, Netzersatz, 100% lokale Energie, virtuelle und/oder gemeinsame Batterien etc., die kundenspezifisch angeboten werden können.

erstellt. Durch eine Kombination verschiedener Lösungen werden neue Ansätze für die Energievorschriften hergeleitet.

Ist die Energiestrategie 2050 vor dem Hintergrund dieser ersten Erkenntnisse umsetzbar? «Ja, aber ...», lautet der Tenor der Beteiligten am Forschungsprojekt. «Die Suche nach neuen konzeptionellen Ansätzen hat uns im internationalen Vergleich gezeigt, dass die MuKE:2014 einiges richtig macht», sagt Christof Knoeri von der ETH Zürich. Insbesondere die Integration von erneuerbaren Energien, z. B. durch die Pflicht zur Eigenstromerzeugung für Neubauten, ist wegweisend. In anderen Bereichen wie bei der Kontrolle der Regulierungen zeigt sich, dass einige Länder weiter sind als wir. «In Schweden muss beispielsweise der Verbrauch eines Gebäudes nach seiner Erstellung gemessen werden – das kennen wir in der Schweiz bislang nur von

freiwilligen Labels wie Minergie-MQS-Betrieb», so Knoeri weiter.

WIE WEITER? In einem letzten Schritt werden die neuen Ansätze auf ihre Umsetzbarkeit hin geprüft. Einerseits sollen sie in Planungsprozesse eingebettet, andererseits müssen die Anforderungen an die Beurteilungsinstrumente für Planung, Bau und Betrieb formuliert werden. Dabei wird auch die Digitalisierung der Baubranche berücksichtigt. Die Ergebnisse dieser Arbeit werden im Frühjahr 2019 veröffentlicht.

Am Ende fasst Christoph Gmür von der Energiefachstellenkonferenz seine Erwartung zusammen: «Vorschriften am Gebäude sind das, was bei jedem Bauvorhaben zu beachten ist, bei Neubauten wie auch bei Umbauten. Ihre Einhaltung wird von der Baubehörde überwacht. Das stellt hohe Anforderungen an die Vorschriften, die ef-

fektiv, wirkungsvoll und gerecht sein müssen.» Wenn Gebäuderegulierung für den Gebäudepark Schweiz unter diesen Voraussetzungen zukunftsorientiert gestaltet wird, werden alle davon profitieren. ●

¹ Ein Energiesystem mit hohem Anteil an erneuerbarer Energie erfordert eine Infrastruktur, welche die Herausforderungen der Netzstabilität effizient löst. Lastspitzen, Flexibilität, Speicherfähigkeit etc. sind Aufgaben, die im Sekundenbereich, aber auch saisonal, jederzeit gelöst werden müssen.



***STEFAN MENNEL**

Der Autor ist Forschungsgruppenleiter Simulation und Analyse von Gebäuden und Arealen an der Hochschule Luzern.

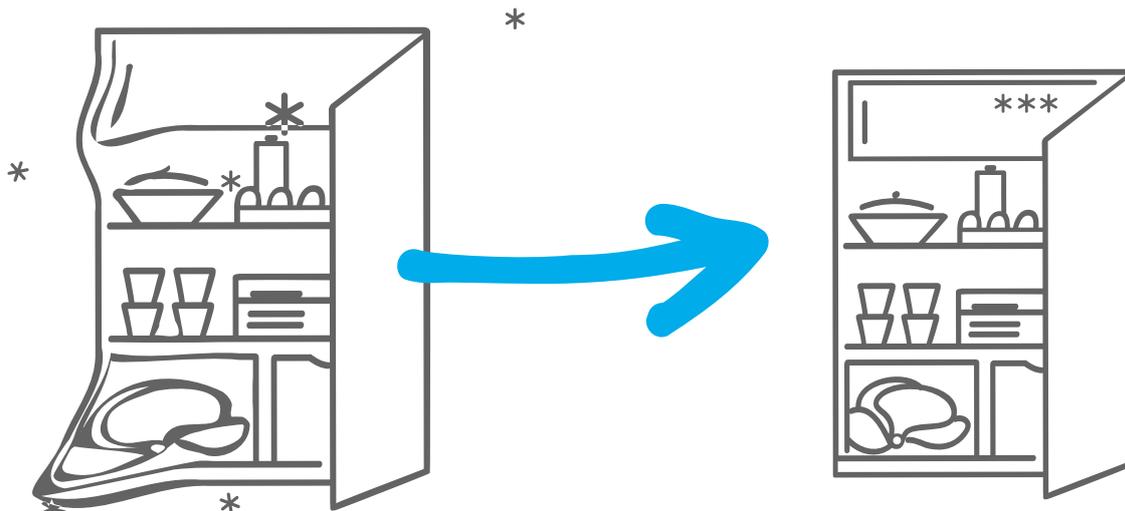


***PROF. MATTHIAS SULZER**

Der Autor ist Leiter Swiss Competence Center for Energy Research, Future Energy Efficient Buildings & Districts (SCCER-FEEBD) bei der Empa.

ANZEIGE

Gerät kaputt? Anruf genügt!



Basel 061 337 35 00, Biel 032 344 85 44, Chur 081 286 73 73, Crissier 021 637 43 70, Jona 055 225 15 55, Köniz 031 970 23 42, Rothrist 062 287 77 87, St. Gallen 071 282 55 03, Thun 033 334 59 59, Winterthur 052 269 13 69, Zürich 044 446 12 23

Küchenexpress | Eine Dienstleistung von Sanitas Troesch



kuechenexpress.ch

Pionierstadt Winterthur

Zahlreiche Städte kennen die Herausforderung: Wo früher die produzierende Industrie tätig war, klaffen heute Lücken mit Industriebrachen, die auf eine neue Nutzung warten. So auch in Winterthur, wo die Stadtentwickler auf innovative Herangehensweisen setzen.



Portier: Einst Einlasspforte in die «verbotene Stadt», heute beliebter Treffpunkt auf dem neugestalteten Sulzerareal Stadtmitt (Bild: zvg).

THOMAS HUNZIKER*

INDUSTRIEVERGANGENHEIT IN DER DNA DER BEVÖLKERUNG. Die Vergangenheit wird bei der Stadtentwicklung in Winterthur nicht aus den Augen verloren. Man ist stolz auf die Pioniertaten, die dort vollbracht wurden. Beispielhaft sticht das Sulzerareal Stadtmitt hervor, wo Charles Brown im 19. Jahrhundert erst in der Firma Sulzer an der Verbesserung der Dampfmaschinen und später als Mitbegründer der Schweizerischen Lokomotiv- und Maschinenfabrik (SLM) an der Erfindung der Elektrolokomotiven tüftelte. Winterthur war damals das Zentrum für Lokomotivbau, und in den riesigen Werkhallen im Sulzerareal wurde für die ganze Welt produziert.

Als sich Ende des 20. Jahrhunderts infolge der Globalisierung die Schwerindustrie rasant aus Winterthur zurückzog, wurde auf einen Schlag ein riesiges, äusserst zentral gelegenes Areal frei. Rasch wurden Pläne geschmiedet und Ideen diskutiert. Und dennoch dauerte es fast 30 Jahre, bis mit dem Spatenstich für den neuen Stadtteil Lokstadt nun ein Grossteil des früheren Industrieareals einer neuen und vielfältigen Nutzung zugeführt werden konnte.

WOHNEN, ARBEITEN, LEBEN, GENIESSEN IN DER EINSTAMALS VERBOTENEN STADT. Anders als in vielen vergleichbaren Städten wurde

in Winterthur darauf geachtet, dass die industrielle Vergangenheit und somit die Identität der einstigen Arbeiterstadt erhalten bleibt. Neben architektonisch hochstehenden Neubauten wurden viele alte Gebäude und Hallen erhalten, renoviert oder im damaligen Stil nachgebaut. So fand beispielsweise die Hochschulbibliothek der Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften (ZHAW) in der komplett renovierten ehemaligen Werkhalle 87 auf 6000 Quadratmetern einen idealen Standort. Im neugebauten (aber im ehemaligen architektonischen Stil gehaltenen) Superblock haben der Versicherer AXA und die

„Eine gute Durchmischung und smarte Mobilitätskonzepte sind für die Akzeptanz solcher Überbauungen von entscheidender Bedeutung.“

LUCIUS GRAF, LEITER B&M BEI HOUSE OF WINTERTHUR

Winterthurer Stadtverwaltung ein neues Zuhause gefunden. Von aussen völlig unverändert haucht der Skills Park dem La-

gerplatz neues Leben ein. Auf drei Etagen mit 6000 Quadratmetern Nutzfläche wurden 2017 fast 300 000 Sportbegeisterte begrüsst.

Um zu verstehen, weshalb es 30 Jahre dauerte, bis das Areal zu neuem Leben erwachte, muss man die Vergangenheit genauer unter die Lupe nehmen. Bis zum industriellen Niedergang war das Sulzerareal eine verbotene Stadt. Wer nicht hier arbeitete, dem wurde der Zutritt verweigert. Heute noch erinnert am Arealeingang das Portier-Häuschen daran. Früher die Eingangskontrolle, heute ein hipbes Kleinlokal mit der wohl kleinsten Konzertreihe der Stadt (Monomontag).

Dennoch musste sich die Winterthurer Bevölkerung erst daran gewöhnen, dass sie in diesem Areal nun willkommen ist und ihre Freizeit dort verbringen soll. Geholfen haben Projekte wie der Skills Park, der Portier oder das Cameo Kulturkino, die sich auf dem Lagerplatz befinden. Aber auch die vielen Studierenden der Berufsbildungsstadt Winterthur haben das ganze Areal belebt. Sei es in der Studienbibliothek, in den zahlreich vertretenen Departementen der ZHAW oder im Technopark, der als

Bindeglied zwischen Bildung und Wirtschaft fungiert und sich der Förderung von Start-ups verschrieben hat. Sie alle haben das Areal belebt und dafür gesorgt, dass nun der nächste grosse Schritt gemacht werden kann.

DIE NEUE LOKSTADT. Auf rund 120 000 Quadratmetern Land folgt mit der Lokstadt in den nächsten sieben Jahren die wohl grösste Neugestaltung. In Anlehnung an die industrielle Vergangenheit werden demnächst die Gebäude Krokodil, Rocket, Tigerli oder der rote Pfeil erstellt. Eine bunte Mischung aus Wohnen, Arbeiten und Freizeit. «Die Herausforderung bei solchen Grossprojekten ist es, dass sie in das Gebiet passen müssen und von der Bevölkerung angenommen und genutzt werden», sagt Lucius Graf, Leiter Business &

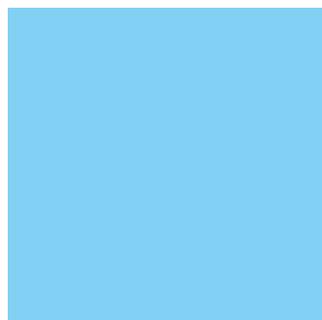
Meetings von House of Winterthur und in dieser Funktion verantwortlich für Ansiedlungen und Immobilien. In Zusammenarbeit mit städtischen Stellen, Investoren, der Bevölkerung und der Eigentümerin Implenia wurde ein Gestaltungsplan erstellt, der den verschiedenen Anspruchsgruppen gerecht werden soll. «Eine gute Durchmischung und smarte Mobilitätskonzepte sind für die Akzeptanz solcher Überbauungen von entscheidender Bedeutung, speziell an so einer zentralen und hochwertigen Lage», so Graf weiter. In Winterthur heisst das konkret, dass die Lokstadt selbst grösstenteils verkehrsfrei bleibt. Der Verkehr wird durch die Tiefgarage zu den entsprechenden Gebäuden gelenkt, wodurch der darüberliegende Platz vollumfänglich zur Aufwertung des Stadtraums zur Verfügung steht. Das

ambitionierte Fahrtenmodell mit maximal 200 Ein- und Ausfahrten pro Stunde könnte eine Herausforderung werden. Aber zum Glück arbeiten die Entwickler der ZHAW auf dem benachbarten Lagerplatz mit dem dreirädrigen Bicar bereits an der Mobilität der Zukunft. Und in der Velostadt Winterthur bewegt man sich vorzugsweise mit dem Velo. Bei grösseren Einkäufen natürlich ergänzt durch den Polyroly, einen ultraleichten Anhänger. Entwicklungsort? Natürlich Winterthur. ●



***THOMAS HUNZIKER**
Der Autor ist Projektleiter Fachmedien bei House of Winterthur.

ANZEIGE



Mietzins-Verluste vermeidet man online.

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



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

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

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



Creditreform
GEMEINSAM GEGEN VERLUSTE.



Möchten Sie eine **Entkalkungsanlage** ausprobieren?

**WEICHES WASSER 1 JAHR ERLEBEN –
DANACH ENTSCHIEDEN:**

Mit dem flexiblen **KalkMaster-Probeabo**
können Sie die Enthärtungsanlage weiter
mieten, kaufen oder wieder zurückgeben!



Doppelenthärtungsanlage KM2
für Weichwasser ohne Unterbruch

Kostenlose
Info-Hotline



0800 62 82 82

 **KalkMaster**
das Abo gegen Kalk



www.kalkmaster.ch
info@kalkmaster.ch



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

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

Energetische Modernisierung lohnt sich

Wer umweltfreundlich baut oder saniert, spart Energiekosten und schont Ressourcen. Dass die Zürcher Kantonalbank Nachhaltigkeit auch mit attraktiven Umweltdarlehen belohnt, macht nachhaltige Projekte besonders vorteilhaft. *Sandra Aeberhard*



Südsicht der Liegenschaft mit dem geplanten Anbau

Die Vorstellung der Bauherrschaft war klar: Das Gebäude aus den 1950er-Jahren war zwar gut unterhalten, entsprach aber nicht mehr den heutigen Anforderungen – weder energetisch noch bezüglich des Wohnkomforts. Mit einem Umbau sollte die Immobilie fit für die nächsten 30 Jahre werden. Unterstützt hat sie dabei ihre Hausbank, die Zürcher Kantonalbank, mit kompetenter Beratung und einem Umweltdarlehen zu vorteilhaften Konditionen.

Nebst erhöhter Wohnqualität durch einen Anbau und eine Aufstockung, welche neue Grundrisse möglich macht, sieht der Um-

bau eine ganze Reihe von Massnahmen vor, die das Wohnobjekt energetisch auf den neuen Stand der Technik bringen. «Eine gute Grundlage für eine energetische Beurteilung erhalten Hausbesitzer mit dem GEAK plus», sagt Jürg Lavater, Kundenberater bei der Zürcher Kantonalbank. Die Abkürzung GEAK steht für Gebäudeenergieausweis der Kantone. Zwei Ebenen werden dabei untersucht: Einerseits die Effizienz der Gebäudehülle, andererseits die Gesamteffizienz des Gebäudes, die nebst dem Heizwärmebedarf auch den Elektrizitätsverbrauch umfasst. Mit dem GEAK plus erhält der Bauherr darüber hinaus einen

vertieften Beratungsbericht mit konkreten Verbesserungsmassnahmen eines GEAK-Experten.

Die GEAK-Analyse ergab, dass die Effizienz der Gebäudehülle lediglich ein G und die Gesamtenergieeffizienz ein E erreicht. Dank besserer Wärmedämmung, Nutzung der Sonneneinstrahlung auf der Südseite und einer optimierten Gasheizung gepaart mit Sonnenkollektoren kann der Energieverbrauch massiv gesenkt werden. Die Beleuchtung des gesamten Gebäudes wird auf LED umgestellt und bei den Küchengeräten kommen moderne energieeffiziente Geräte zum Einsatz. Mit diesen Massnahmen soll das Haus nach dem Umbau in beiden Kategorien ein B erhalten.

Als es um die Finanzierung des Bauprojektes ging, erlebte die Bauherrschaft eine freudige Überraschung: «Wir wussten bei Planungsbeginn nicht, dass die ZKB Umweltdarlehen zu derart attraktiven Konditionen anbietet», erzählt der Eigentümer. Tatsächlich steht die Bank mit ihren Sonderkonditionen, die es übrigens auch für nachhaltige Neubauten gibt, derzeit konkurrenzlos da. Mit bis zu 0,8 Prozent Zinsvergünstigung auf einen Teil der Hypotheken während maximal 5 Jahren und der Übernahme eines Teils der Kosten für ein allfälliges Minergie-Zertifikat und die GEAK-Analyse ermöglicht sie Bauherren beträchtliche finanzielle Einsparungen. «Die Zürcher Kantonalbank hat uns bei unserem Vorhaben bestens unterstützt», erklärt der Bauherr.



Nach dem Umbau liegen die Energieeffizienzwerte bei B.

Vorteil Kunde

Mit dem ZKB Umweltdarlehen Energiekosten sparen, den Werterhalt der Immobilie sichern und allenfalls von Förderbeiträgen profitieren.

Weitere Informationen zum ZKB Umweltdarlehen finden Sie unter zkb.ch/umweltdarlehen



Zürcher Kantonalbank

Die Attraktivität von Immobilien hängt von der Lage ab

In einem Markt, der sich spät im Zyklus befindet, sind besondere Diversifikationseigenschaften gefragt. Die grösste Bedeutung kommt der Lagequalität zu, die besonders durch eine gute Verkehrsinfrastruktur bestimmt ist. Daher übertrumpfen zentrale Lagen die Peripherie. Zudem haben Investition in bestehende Liegenschaften klare Vorteile gegenüber Neubauprojekten, weil sich diese auf dem Markt zuerst bewähren müssen.



Sind Immobilien auf dem Höhepunkt der Wertentwicklung?

Seit der Finanzkrise kennt der Immobilienmarkt nur eine Richtung: nach oben. Die massgeblichen Indikatoren, der KGAST Immo-Index sowie der SXI Real Estate Index, haben jährlich 5.5 Prozent respektive gar über 7 Prozent pro Jahr zugelegt (vgl. Grafik 1). Zwar haben die Preise anderer Anlageklassen wie Obligationen, Aktien, Infrastrukturanlagen oder Private Equity Beteiligungen im selben Zeitraum ebenfalls stark angezogen. Doch aufgrund des anhaltenden Tiefzinsumfeldes ist die Differenz zwischen den Renditen von Immobilien und 10-jährigen Bundesobligationen verlockend hoch, was Immobilien attraktiv macht. Zudem ist auch aus historischer Sicht diese Renditedifferenz relativ hoch und stellt damit einen gewissen Puffer bei einem allfälligen Zinsanstieg dar. Da die Schweizerische Nationalbank

(SNB) an ihrem geldpolitischen Kurs festhält und Experten nur langsam steigende Zinsen erwarten, bleiben Immobilien sehr wahrscheinlich auch künftig eine lohnende Anlageklasse.

Besonders Schweizer Immobilienanlagen sind aus den Portfolios von institutionellen Anlegern kaum mehr wegzudenken. Die zunehmende Bedeutung zeigt eine Statistik des Bundesamtes für Statistik (vgl. Grafik 2). Der Anteil an Schweizer Immobilien lag 2007 bei rund 13 Prozent und stieg Jahr für Jahr an. 2016 lag der Anteil bei 17 Prozent.

Diversifizieren und Fokussieren

Gerade weil Immobilien derzeit en vogue sind, sollten institutionelle Investoren ihre Anlagen in Liegenschaften breit diversifizieren. Die Kunst der Diversifikation liegt im Detail. Eine Möglichkeit ist die regionale Diversifikation. Damit können Anleger unterschiedliche Wirtschaftsräume abdecken. Eine andere Möglichkeit ist die Verfeinerung innerhalb einer Grossregion. In Anbetracht der aktuell steigenden Leerwohnungsziffer (vgl. Grafik 3) ist es ratsam, in die grösseren Städte der Schweiz wie Zürich, Lausanne, Genf und Basel zu investieren und nicht in periphere Lagen. Dabei gilt die Immobilien-Regel wie auch beim Spiel Monopoly: Lage, Lage, Lage. Liegenschaften, die zentral in Städten an bevorzugten Lagen liegen, sind sowohl für Mieter als auch für den Investor attraktiv.

Geringe Risiken mit bestehenden Liegenschaften

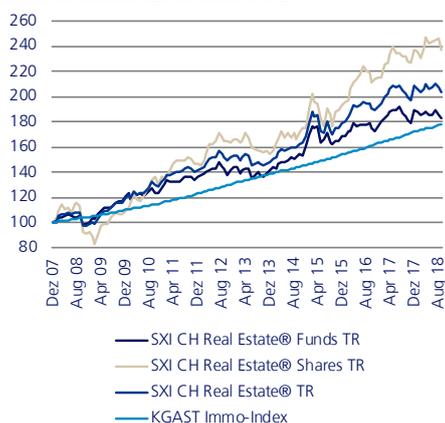
Üblicherweise werden bei Immobilieninvestments die Risikoklassen Core, Core Plus, Value Added und Opportunistic unterschieden (vgl. Box: Risikoklassen). In

die Einstufung einer Immobilie fliessen diverse Kennzahlen ein, die eine objektive Risikobewertung möglich machen. Zu den Kriterien gehören die Lage, die Mieterstruktur, Einkommen, Wertsteigerung, Fremdkapitalquote und Renditeerwartung. Angesichts der Entwicklung der Leerwohnungsziffer ist es vorteilhaft, mehrheitlich in hochwertige bestehende Immobilien an Innenstadtlagen oder in städtischen Ausenquartieren mit stabilen Mietzinseinnahmen und geringen Risiken zu investieren. Diese Core/Core Plus Immobilien weisen eine hohe Ausstattungs- und Standortqualität und sind meist vollständig vermietet.

Diversifikation innerhalb des Immobilien-Lebenszyklus

Neben der Diversifikation in Bezug auf die Grösse von Liegenschaften, ist der Zustand einer Liegenschaft relevant. Der Lebenszyklus einer Immobilie umfasst folgende Abschnitte: Er beginnt mit der Planung und Projektierung, setzt sich fort mit der Realisation (Bau) und dem Verkauf und geht dann in die lange Nutzungsphase über, bis schliesslich mit der Gebäudeerneuerung oder einem Ersatzbau der Zyklus von vorne beginnt. Es ist empfehlenswert, Liegenschaften in einem Immobilienportfolio über verschiedene Stadien innerhalb des Immobilien Lebenszyklus zu diversifizieren, so dass Investitionen über einen längeren Anlagezeitraum geplant und vorgenommen werden kann (vgl. Grafik 4). Immobilienfonds, die bestehende Liegenschaften optimal innerhalb der Nutzungsphase verteilt haben, profitieren von deutlich geringeren Risiken. Entwicklungs- und Neubauprojekte bergen oft höhere Risiken, da sie sich auf dem Markt erst noch bewähren müssen.

Grafik 1: Entwicklung Immobilienmarkt Schweiz



SXI Swiss Real Estate, KGAST,
31.12.2007-30.09.2018, Zurich Invest AG

Risikoklassen bei Immobilien

Core

Core-Immobilien weisen die geringsten Risiken auf. Sie zeichnen sich durch ihre erstklassige Lage an zentralen Standorten in Städten aus sowie durch die Qualität der Mieter. Es sind hochwertige Bestandsimmobilien mit dauerhafter Ertragssicherheit und tiefem Leerstand.

Core Plus

Core-Plus-Liegenschaften befinden sich in attraktiven städtischen Aussenquartieren oder grösseren Agglomerationsgemeinden mit künftigen Entwicklungspotential. Die Core-Plus-Strategie kombiniert Core-Immobilien mit einem kleinen Teil riskanterer Liegenschaften. Sie bringen höhere Renditen durch kürzere Mietvertragslaufzeiten, Abstriche an der Lage oder an der baulichen Qualität der Objekte.

Value Added

Diese Immobilien liegen an unattraktiven Standorten mit mittlerer Gebäudequalität. Sie bieten die Möglichkeit, durch Renovierung und Neuausrichtung signifikante Wertsteigerungen zu erzielen.

Opportunistic

Diese Risikoklasse bezeichnet hochrisikante Immobilien-Investments in sehr schwierigen Märkten, die aber ein hohes Wertsteigerungspotential aufweisen.

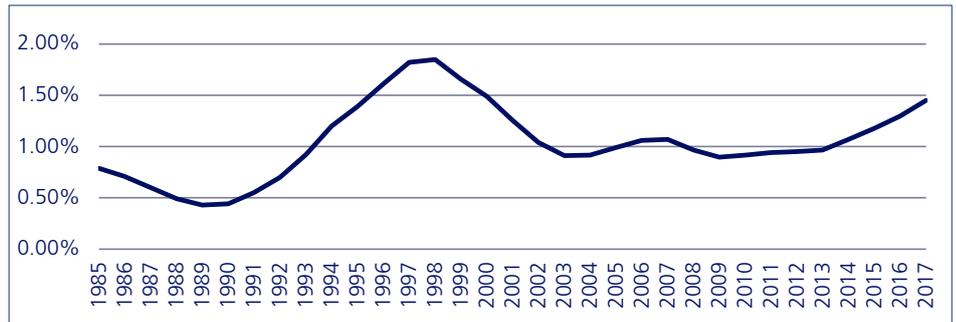
Mit Expertenwissen trumpfen

Institutionelle Anleger haben dank ihrer hohen Volumina auf allen Märkten einen guten Zugang zu verschiedenen Anlageopportunitäten. Die Herausforderung besteht darin, die besten Immobilienanlagen zu identifizieren. Immobilienspezifisches Fachwissen, langjährige Erfahrung im Bereich Immobilien-Management sowie ein gutes Netzwerk sind wichtige Voraussetzungen, um Immobilien bewirtschaften zu können, Transaktionen zu strukturieren, zu analysieren und auszuführen. Über diese Expertise verfügen Teams mit Immobilienspezialisten aus verschiedenen Disziplinen, idealerweise bestehend aus Ökonomen, Architekten und Juristen. Gemeinsam ermöglichen sie Anlegern eine einmalige Chance zu einem günstigen Einstieg in ein Immobilienportfolio, das optimal aufgestellt ist und die traditionellen Anlageklassen Aktien und Obligationen ergänzt.

Autor

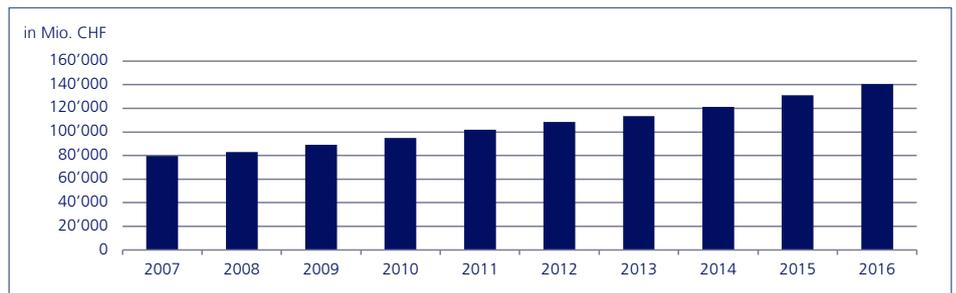
Peter Bezak, MSc Ec, MAS UZH, Anlageexperte

Grafik 2: Entwicklung von Vermögensanlagen in Schweizer Immobilien



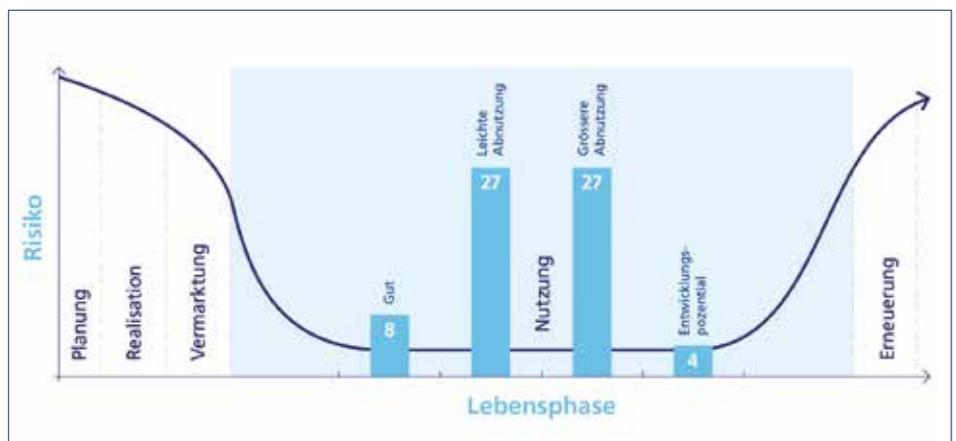
Quelle: Pensionskassenstatistik des Bundesamtes für Statistik BFS, letzte Publikation veröffentlicht am 28.02.2018, Zurich Invest AG.

Grafik 3: Entwicklung der Leerwohnungsziffer



Quelle: Bundesamt für Statistik, Leerwohnungszählung, Stand per 11.09.2017, Zurich Invest AG.

Grafik 4: Diversifikation im Immobilien Lebenszyklus



Quelle: Zurich Invest AG, Grafik dient zur Illustration.

Anlageidee

Der ZIF Immobilien Direkt Schweiz Fonds ermöglicht qualifizierten Anlegern einen einzigartigen Zugang zu bestehenden Schweizer Erstklassliegenschaften an Top-Lagen. Er ist investiert in gut vermietete Liegenschaften mit höchster Lagequalität und guter Verkehrsinfrastruktur. Drei Viertel der Immobilien befinden sich in den Regionen Zürich, Lausanne und Genf. Insgesamt verteilen sich die primär in Städten liegenden Immobilien auf 13 Kantone. Dadurch besteht eine Diversifikation in Bezug auf Lage und Regionen.

Name: **ZIF Immobilien Direkt Schweiz**

ISIN: **CH0433089270**

Währung: **Schweizer Franken (CHF)**

Ausgabekommission: **2.0%**

Verwaltungskommission: **0.6%**

Zeichnungsende: 30.11.18 12.00 Uhr

Dä E-Druck't für alli



Digital- & Offsetdruck für
Firmen, Vereine
und Privatpersonen



E-Druck AG
PrePress & Print
Lettenstrasse 21
9016 St. Gallen
+41 71 246 41 41
andreas.feurer@edruck.ch
www.edruck.ch

«Die Arbeit hat sich gelohnt»

Er gilt als einer der bekanntesten Exponenten des Facility-Managements in der Schweiz, ein Aushängeschild quasi. Nun tritt Andreas Meister als Präsident der FM-Kammer des SVIT zurück. Nach zehn Jahren Aufbauarbeit.



Andreas Meister kann nach zehn Jahren Aufbauarbeit in der SVIT FM Kammer auf eine erfolgreiche Zeit zurückschauen. (Bild: rb)

Wiege gehobenen Fachkammer war deshalb schlicht nicht vorhanden.» Im Gegenteil: Viele FM-Exponenten und -Firmen sahen eher Kündigungen und Einsparungen von bestehenden Verbandsmitgliedschaften und -beiträgen vor, als sich einer neuen Organisation anzuschliessen. «Der Start unserer Fachkammer war damals mitnichten ein Selbstläufer», hält Meister heute fest. «Neben drei bereits mehr oder weniger etablierten nationalen Verbänden kämpften neben uns mit der FM Arena und CHFMS auch noch zwei weitere junge Verbände in der doch kleinen FM-Branche um Erfolg und Anerkennung.» Zehn Jahre später haben sich die Wogen geglättet, es sind zwar zusammen mit FM Pro und Ifma immer noch drei Verbände aktiv, doch die Abgrenzungen sind deutlich, und es herrscht eine wohlwollende Stimmung unter einander. «Im Wettbewerb von damals sechs Verbänden sind rückblickend der heutige Erfolg und die erreichte Position von SVIT FM Schweiz in keiner Art selbstverständlich», blickt der scheidende Präsident zurück.

FM ab erstem Jahr unseres Bestehens. Diese kamen gleich zu Beginn sehr gut an und gaben uns den nötigen finanziellen und motivierenden Schub, um erfolgreich zu starten. Wir erreichten dadurch finanzielle Handlungsfähigkeit und Unabhängigkeit.» Heute ist die FM-Kammer des SVIT durch die Kooperation mit den deutschsprachigen Nachbarn RealFM Deutschland und FMA Austria auch international gut vernetzt. Das ist Andreas Meister sehr wichtig: «Die Probleme, die wir als Verbände lösen müssen, sind oft ähnlich. Es entstehen Synergien bei der Zusammenarbeit. Und es entstanden auch persönliche Freundschaften, die mir immer noch sehr wichtig sind.»

AUFGABEN GEHEN NICHT AUS. In Zukunft wird sich Meister verstärkt den Aufgaben in seiner Firma Move Consultants mit Sitz in Basel widmen. Vor allem das Ableiten von Massnahmen bei Facility-Management-Konzepten für Eigentümer, Betreiber und Nutzer von Liegenschaften stehen bei ihm im Vordergrund. Unter den vielen Herausforderungen der Zukunft stechen aber zwei besonders heraus: zum einen das Planungs- und baubegleitende FM. «Beim planungs- und baubegleitenden FM ist es für den Immobilien-Lebenszyklus zentral, dass das FM von Anfang an in den Prozess eingebunden ist. Grosse Investoren und Corporate-Firmen haben das mittlerweile mehrheitlich begriffen; sicher auch ein Resultat unserer professionellen Verbandsarbeit», stellt er fest. Zum andern stehen die neuen, flexiblen Arbeitswelten bei ihm weit oben auf der Agenda. Eine grosse und tolle Herausforderung, die sich hier dem FM in Zukunft bietet. Die Aufgaben werden ihm also nicht ausgehen. «Als Präsident, der das Vertrauen der FM-Kammer und seiner Mitglieder genoss und deren Geschicke ich während zehn Jahren begleitete und mitgestalten durfte, bin ich stolz auf das, was wir in diesen zehn Jahren gemeinsam erreicht haben», resümiert Andreas Meister.

REMI BUCHSCHACHER*

SCHWIERIGER START. Die Anfänge der FM-Kammer des SVIT waren rückblickend alles andere als einfach. Andreas Meister erinnert sich an das Umfeld, welches bei der Gründung des Verbandes 2007 herrschte: «Es war der lähmende Beginn der Banken- und Finanzkrise. Das allgemeine Interesse an unserer eben aus der

ENGAGIERTE LEADER DABEI. Für den Erfolg der FM-Kammer nennt er vor allem strategische Gründe wie zum Beispiel die Einbettung in die SVIT-Familie und die Besetzung des Vorstandes mit überdurchschnittlich engagierten und führenden Vertretern und auch Leaders der FM-Branche. «Doch das Entscheidende für den Erfolg war die Organisation und Durchführung der beiden Branchenveranstaltungen FM Day und Good Morning

GV IM ZEICHEN DER NEUWAHLEN

Die Generalversammlung der FM-Kammer des SVIT hat als Nachfolger von Andreas Meister Christian Hofmann als Präsidenten gewählt. Er ist FM-Verantwortlicher bei der RUAG Real Estate AG in Emmen.

Zusammen mit Meister sind auch die langjährigen Vorstandsmitglieder Peter Gallmann und Guiseppa Santagada aus dem Vorstand ausgeschieden. Als neue Vorstandsmitglieder wurden Martina Reinholz und Dominik Dräyer gewählt. Der neue Präsident Christian Hofmann und die Präsidenten der befreundeten Verbände IFMA Schweiz (Susanna Caravatti-Fielchlin) und RealFM Deutschland (Thomas Knoepfle) würdigten Andreas Meister für seinen über zehnjährigen Einsatz für das FM in der Schweiz.



Christian Hofmann: Der neu gewählte Präsident tritt das Amt mit Freude an.



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

Seminare und Tagungen der SVIT Swiss Real Estate School



Seminare und Tagungen der SVIT Swiss Real Estate School

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

13.11.2018 BIM–Building Information Modeling
14.12.2018 Neue Datenschutzverordnung

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

SEMINAR

BIM - BUILDING INFORMATION MODELING, 13.11.2018

INHALT

BIM wird nicht nur für die Immobilienentwicklung verwendet, sondern unterstützt vermehrt auch das Immobilienmanagement, notabene die Bewirtschaftung in administrativer und technischer Hinsicht. Es ist ein Produkt für die Digitalisierung von Arbeitsprozessen. Das projektübergreifende Life Cycle Data Management LCDM umfasst alle notwendigen Prozesse, Massnahmen und Verfahren mit dem Ziel, die Strukturierung, Erfassung, Verwaltung und Qualitätssicherung von objektspezifischen Daten über den gesamten Lebenszyklus sicherzustellen und allen beteiligten Rollen stets konsistente, akkurate und aktuelle Daten zur Verfügung zu stellen. BIM wird dabei als Werkzeug zur Datenbeschaffung, -konsolidierung und -speicherung eingesetzt und dient auch der Strukturierung der Kommunikation und Kollaboration.

ZIELPUBLIKUM

Fachpersonen aus der Bewirtschaftung und der Entwicklung von Immobilien sowie weitere interessierte Immobilienprofis

REFERENTEN

Adrian Wildenauer, M. Sc, Diplom-Ingenieur, pom+Consulting AG, Zürich

VERANSTALTUNGSORT UND -ZEIT

Sheraton Hotel
Pfungstweidstrasse 100, 8005 Zürich
09.00 bis 16.30 Uhr

TEILNAHMEGEBÜHR

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

SEMINAR

NEUE DATENSCHUTZVERORDNUNG: KONSEQUENZEN FÜR SCHWEIZER IMMOBILIENFIRMEN 14.12.2018

INHALT

Die Europäische Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) ist seit dem 25. Mai 2018 in allen europäischen Ländern anwendbar und gilt auch für Schweizer Unternehmen, sofern diese Waren und Dienstleistungen in der EU anbieten oder das Verhalten von Personen in der EU beobachten. Die Revision des Schweizerischen Datenschutzgesetzes (DSG) wird derzeit im Parlament beraten, wird sich aber weitgehend der europäischen Datenschutzregulierung anpassen. Unternehmen müssen neu die Rechtmässigkeit der Bearbeitung von Personendaten beweisen, was eine ganze Zahl von Pflichten mit sich bringt. Einwilligungen in die Datenbearbeitung sind neu an Formvorschriften gebunden, haben definierte Informationen zu enthalten. Verstösse gegen die Datenschutzgrundverordnung können mit hohen Bussen sanktioniert werden. Das Seminar gibt einen Überblick über die neuen Datenschutzvorschriften und zeigt die Handlungsfelder für Schweizer Immobilienunternehmen auf.

ZIELPUBLIKUM

Fachleute aus Immobilienbewirtschaftung, -treuhand und -beratung sowie alle weiteren interessierten Kreise.

REFERENTEN

Markus Näf, Rechtsanwalt, Bratschi AG, Zürich

VERANSTALTUNGSORT UND -ZEIT

Renaissance Zürich Tower Hotel
Turbinenstrasse 20, 8005 Zürich
09.00 bis 16.30 Uhr

TEILNAHMEGEBÜHR

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

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

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

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

Programmänderungen aus dringendem Anlass behält sich der Veranstalter vor.

ANZEIGE

Die Stadt Aarau setzt als zukunftsorientierte und moderne Arbeitgeberin auf motivierte Mitarbeitende. Wir bieten faire Arbeitsbedingungen, Chancengleichheit und ein angenehmes Arbeitsklima.

Die Abteilung Liegenschaften und Betriebe der Stadtverwaltung Aarau sucht per **1. November 2018 oder nach Vereinbarung** einen / eine

Immobilienbewirtschafter/-in (80-100 %)

Weitere Informationen unter: Stadt Aarau / Offene Stellen

STADT AARAU



Sachbearbeiter- und Assistentenurse, höhere Ausbildungen, Bildungsinstitutionen und Lehrgangsführung

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

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

BILDUNGSANGEBOTE

☉ SACHBEARBEITERKURSE

SACHBEARBEITER/IN IMMOBILIEN-BEWIRTSCHAFTUNG SVIT

SVIT Aargau

12.02.2019 – 15.10.2019
Dienstag, 18.00 – 20.35 Uhr
Samstag, 08.00 – 11.35 Uhr
Berufsschule, Lenzburg

SVIT beider Basel

13.02.2019 – 22.01.2020
Mittwoch
Handelsschule KV Basel

SVIT Bern

04.09.2019 – 17.09.2020
Mittwoch, 16.15 – 20.00 Uhr
Feusi Bildungszentrum, Bern

SVIT Ostschweiz

10.01.2019 – 04.07.2019
Dienstag und Donnerstag,
18.00 – 21.15 Uhr
KBZ, St. Gallen

SVIT Zürich

04.02.2019 – 28.10.2019
Montag, 09.00 – 15.30 Uhr
Zürich-Oerlikon

15.08.2019 – 19.03.2020

Donnerstag, 09.00 – 15.30 Uhr
Zürich-Oerlikon

☉ ASSISTENZKURSE

ASSISTENT/IN BEWIRTSCHAFTUNG MIETLIEGENSCHAFTEN SVIT

SVIT Aargau

13.08.2019 – 21.11.2019
Dienstag, 18.00 – 20.35 Uhr
Samstag, 08.00 – 11.35 Uhr
Berufsschule, Lenzburg

SVIT beider Basel

13.02.2019 – 25.09.2019
Mittwoch
Handelsschule KV Basel

SVIT Bern

15.10.2018 – 26.01.2019
Montag, 18.00 – 20.30 Uhr
Samstag, 08.30 – 12.00 Uhr
Feusi Bildungszentrum, Bern

SVIT Ostschweiz

10.01.2019 – 04.04.2019
Dienstag und Donnerstag,
18.00 – 21.15 Uhr
KBZ, St. Gallen

SVIT Solothurn

19.02.2019 – 04.07.2019
Dienstag, 18.00 – 21.15 Uhr
(inkl. Kommunikation/
Methodenkompetenz
3x am Donnerstag, 18.00 – 21.15 Uhr)
Feusi Bildungszentrum, Solothurn

SVIT Zentralschweiz

Kurs 1: 13.02.2019 – 03.07.2019
Kurs 2: 19.08.2019 – 16.12.2019
(inkl. Kommunikation/
Methodenkompetenz)
Montag und Mittwoch,
18.30 – 21.00 Uhr
Kasernenplatz 1, Luzern

SVIT Zürich

14.01.2019 – 06.05.2019
Montag und Donnerstag,
18.00 – 20.45 Uhr
Samstag, 09.00 – 15.30 Uhr
Zürich-Oerlikon

ASSISTENT/IN IMMOBILIEN- VERMARKTUNG SVIT

SVIT Aargau

20.08.2019 – 05.11.2019
Dienstag, 18.00 – 20.35 Uhr
Samstag, 08.00 – 11.35 Uhr
Berufsschule, Lenzburg

SVIT Bern

11.03.2019 – 15.06.2019
Montag, 17.45 – 21.00 Uhr
Samstag, 08.30 – 12.00 Uhr
Feusi Bildungszentrum, Bern

SVIT Zürich

26.02.2019 – 25.06.2019
Dienstag, 18.00 – 20.45 Uhr
Samstag, 09.00 – 15.30 Uhr
Zürich-Oerlikon

ASSISTENT/IN BEWIRTSCHAFTUNG STOCKWERKEIGENTUM SVIT

SVIT Aargau

29.04.2019 – 24.06.2019
Montag, 18.00 – 20.35 Uhr
Berufsschule, Lenzburg

SVIT beider Basel

06.11.2019 – 20.11.2019
Mittwoch, 08.15 – 16.45 Uhr
Handelsschule KV Basel

SVIT Bern

25.10.2018 – 13.12.2018
Donnerstag, 18.00 – 20.30 Uhr
Feusi Bildungszentrum, Bern

SVIT Ostschweiz

23.04.2019 – 09.05.2019
Dienstag und Donnerstag,
18.00 – 21.15 Uhr
1x Mittwoch 08.05.2019
KBZ, St. Gallen

SVIT Solothurn

13.08.2019 – 26.09.2019
Dienstag, 18.00 – 21.15 Uhr
Feusi Bildungszentrum, Solothurn

SVIT Ticino

Autunno 2018
Martedì, ore 18.00 – 20.30
Gordola

SVIT Zentralschweiz

Kurs 1: 07.01.2019 – 11.02.2019
Kurs 2: 03.06.2019 – 10.07.2019
Montag und Mittwoch,
18.30 – 21.00 Uhr
Kasernenplatz 1, Luzern

SVIT Zürich

12.11.2018 – 17.12.2018
Montag, 14.30 – 20.45 Uhr
Zürich-Oerlikon

ASSISTENT/IN LIEGENSCHAFTS- BUCHHALTUNG SVIT

SVIT Aargau

16.10.2019 – 04.12.2019
Mittwoch, 18.00 – 20.35 Uhr
Berufsschule, Lenzburg

SVIT beider Basel

Modul 1: 04.12.2019 – 18.12.2019
Modul 2: 08.01.2020 – 22.01.2020
Mittwoch, 08.15 – 16.45 Uhr
NSH Bildungszentrum, Basel

SVIT Bern

Modul 2: 30.10.2018 – 18.12.2018
Modul 1: 08.01.2019 – 05.03.2019
Dienstag, 17.30 – 20.00 Uhr
Feusi Bildungszentrum, Bern

SVIT Ostschweiz

Modul 1: 08.01.2019 – 24.01.2019
Modul 2: 05.02.2019 – 28.02.2019
Dienstag und Donnerstag,
18.00 – 21.15 Uhr
KBZ, St. Gallen

SVIT Solothurn

Modul 1 + 2: 22.10.2019 – 30.01.2020
Dienstag, 18.00 – 21.15 Uhr
Feusi Bildungszentrum, Solothurn

SVIT Zentralschweiz

Modul 1: 19.08.2019 – 18.09.2019
Modul 2: 23.09.2019 – 12.11.2019
Montag und Mittwoch,
18.30 – 21.00 Uhr
Kasernenplatz 1, Luzern

SVIT Zürich

Modul 2: 06.05.2019 – 15.07.2019
Montag, 18.00 – 20.45 Uhr
Zürich-Oerlikon

ASSISTENT/IN IMMOBILIENBEWERTUNG SVIT

SVIT Zürich

13.08.2019 – 03.12.2019
Dienstag, 18.00 – 20.45 Uhr
Samstag, 09.00 – 15.30 Uhr
Zürich-Oerlikon

KOMMUNIKATIONSTECHNIK / METHODENKOMPETENZ SVIT

SVIT Basel

18.03.2019 – 01.04.2019
Montag, 17.15 – 20.30 Uhr
NSH Bildungszentrum, Basel

SVIT Bern

Dezember 2018/Januar 2019
Mittwoch, 16.15 – 20.00 Uhr
Feusi Bildungszentrum, Bern



SVIT Graubünden

09.11.2018 – 16.11.2018
Freitag, 17.30 – 21.00 Uhr
Samstag, 08.30 – 12.00 Uhr
HWSGR, Chur

SVIT Ostschweiz

Samstag, 10.11.2018
08.30 – 16.15 Uhr
Donnerstag, 15.11.2018
18.00 – 21.15 Uhr
KBZ, St. Gallen

SVIT Zentralschweiz

05.12.2018 – 19.12.2018
Montag und Mittwoch,
18.30 – 21.00 Uhr
Kasernenplatz 1, Luzern

SVIT Zürich

16.11.2018 – 30.11.2018
Freitag, 09.00 – 15.30 Uhr
Zürich-Oerlikon

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

SVIT Swiss Real Estate School SA

06.03.2019 – 10.04.2019
Examen: 01.05.2019
A 10 minutes de la gare de Lausanne

08.05.2019 – 12.06.2019

Examen: 26.06.2019
A 10 minutes de la gare de Genève

► **HÖHERE AUSBILDUNGEN**

**LEHRGANG BUCHHALTUNGS-
SPEZIALIST SVIT**

Findet jeweils einmal jährlich in Zürich
beim SRES Bildungszentrum statt.
Start im Frühling oder Herbst.
Dauer: 4 Monate

**LEHRGANG
BEWIRTSCHAFTUNG FA**

Jährlicher Start im Januar in den Regio-
nen Basel, Bern, Ostschweiz, Zürich
und der Romandie sowie alle 2 Jahre in
Graubünden und dem Tessin.
Dauer: 12-13 Monate

LEHRGANG BEWERTUNG FA

Jährlicher Start im Januar in Zürich,
Bern und in der Regel auch in der
Romandie. Dauer: 18 Monate

LEHRGANG VERMARKTUNG FA

Jährlicher Start im August in Zürich
und in der Regel auch in Bern.
Dauer: 15 Monate

LEHRGANG ENTWICKLUNG FA

Durchführung unregelmässig, in Zürich
und in der Romandie.
Dauer: 18–19 Monate

**LEHRGANG
IMMOBILIENTREUHAND HFP**

Jährlicher Start im Januar/Februar in
Zürich, Bern und in der Regel auch in
Luzern und der Romandie.
Dauer: 18–19 Monate

**MASTER OF ADVANCED
STUDIES IN REAL ESTATE
MANAGEMENT**

Jährlicher Beginn im Herbst an der
Hochschule für Wirtschaft Zürich
(www.fh-hwz.ch).

BILDUNGSINSTITUTIONEN

► **SRES BILDUNGSZENTRUM**

Die SVIT Swiss Real Estate School
(SVIT SRES) koordiniert alle Ausbildun-
gen für den Verband. Dazu gehören die
Assistenzkurse, der Sachbearbeiterkurs,
Lehrgänge für Fachausweise und in Im-
mobilientreuhand. Weitere Informatio-
nen: www.svit-sres.ch

Deutschschweiz

SVIT Swiss Real Estate School, Puls 5,
Giessereistrasse 18, 8005 Zürich
T: 044 434 78 98, info@svit-sres.ch

Westschweiz

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

Tessin

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

► **HWZ HOCHSCHULE FÜR
WIRTSCHAFT ZÜRICH**

Sekretariat

Lagerstrasse 5, Postfach, 8021 Zürich
sekretariat@fh-hwz.ch
+41 43 322 26 00

► **OKGT ORGANISATION
KAUFMÄNNISCHE GRUNDBILDUNG
TREUHAND/IMMOBILIEN**

Branchenkunde Treuhand- und Immo-
bilienTreuhand für KV-Lernende

Geschäftsstelle

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

► **REGIONALE LEHRGANGS-
LEITUNGEN IN DEN SVIT-
MITGLIEDERORGANISATIONEN**

Die regionalen Lehrgangseleitungen
beantworten gerne Ihre Anfragen zu As-
sistenzkursen, zum Sachbearbeiterkurs
und dem Lehrgang Immobilien-Bewirt-
schaftung. Für Fragen zu den Lehrgän-
gen in Immobilien-Bewertung, -Entwick-
lung, -Vermarktung und zum Lehrgang
Immobilientreuhand wenden Sie sich an
SVIT Swiss Real Estate School.

REGION AARGAU

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

REGION BASEL

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

REGION BERN

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

REGION OSTSCHWEIZ

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

REGION GRAUBÜNDEN

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

REGION ROMANDIE

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

REGION SOLOTHURN

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

REGIONE TICINO

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

REGION ZENTRALSCHWEIZ

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

REGION ZÜRICH

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



Die Domänenverwaltung bewirtschaftet in einem vielfältigen Portefeuille die Liegenschaften und Baurechte der Burgergemeinde Bern. Zur Sicherstellung einer professionellen Bewirtschaftung suchen wir per **1. Dezember 2018** oder nach Vereinbarung Sie als

Immobilienbewirtschafter/-in und Stv. Leitung Immobilienbewirtschaftung 80–100%

Ihre Aufgaben

- Bewirtschaftung eines interessanten und anspruchsvollen Liegenschaften-Portefeuilles
- Organisation und Durchführung von Mietobjektabnahmen sowie -übergaben
- Bearbeitung der Heiz- und Nebenkostenabrechnungen
- Erstellung Mehrjahresplanung und Budgetkoordination
- Mitarbeit an grösseren Sanierungsprojekten in Zusammenarbeit mit der Bauabteilung
- Hauswartbetreuung
- Verwaltung von Miteigentümergeinschaften
- Stellvertretung des Leiters Immobilienbewirtschaftung

Ihr Profil

- Kaufmännische oder technische Grundausbildung mit Abschluss des eidgenössischen Fachausweises als Immobilienbewirtschafter/-in (zwingend)
- Fundierte, mehrjährige Berufserfahrung in der Immobilienbewirtschaftung
- Sehr gute MS-Office Kenntnisse
- Teamfähige, engagierte, kommunikative Persönlichkeit mit zielorientierter Arbeitsweise

Unser Angebot

Es erwartet Sie ein interessantes und verantwortungsvolles Aufgabengebiet als Eigentümervertretung in einem professionellen Team. Der Arbeitsort befindet sich beim Bahnhof Bern in den einzigartigen Räumlichkeiten des Burgerspitals.

Fühlen Sie sich angesprochen? Wir freuen uns auf Ihre vollständigen Bewerbungsunterlagen (PDF-Datei) an stellen@bgbern.ch oder an untenstehende Adresse zuhanden Frau Zhu Platz.

Bei Fragen zum Aufgabengebiet steht Ihnen Herr David Nick, Leiter Immobilienbewirtschaftung, gerne zur Verfügung (david.nick@bgbern.ch).

Burgergemeinde Bern · Zentraler Personaldienst

Bahnhofplatz 2 · Postfach · 3001 Bern
stellen@bgbern.ch · www.bgbern.ch

Fokus auf Synergien

Der SVIT Aargau tagt zur Generalversammlung 2018 im Kultur & Kongresshaus Aarau. Der bewährte Vorstand wird mit Melanie Augstburger-Hammer weiter verjüngt. Karola Marder wird mit grossem Applaus verabschiedet.



Augenblicke im wandlungsfähigen KUK an der GV 2018. Bild links: Adrian Ackermann, Präsident SVIT Aargau, und Dieter Knapp, Vizepräsident SVIT Aargau, führen durch die Veranstaltung. Oben rechts: Melanie Augstburger-Hammer wurde neu in den Vorstand gewählt.

THOMAS KASAHARA* ●
SYNERGIEN. Bereits Napoleon Bonaparte, als Strategie seiner Zeit weit voraus, wusste um die zentrale Bedeutung von Aarau, das er 1798 zwecks Neuausrichtung zur Hauptstadt der Helvetik erkor. Und er hätte wohl, falls möglich – wie der SVIT Aargau im Jahr 2018 –, auch im Kultur & Kongresshaus Aarau getagt, liebevoll KUK genannt, bereits aus logistischen Überlegungen (www.kuk-aarau.ch).

Der SVIT Aargau nutzt die Gunst der Stunde als Partner des Swiss Valuation Congress, der von der Kammer der Schätzungsexperten SEK/SVIT am 20. September 2018 von 08:30 bis 18:00 Uhr durchgeführt wird. Final hält Adrian Ackermann, Präsident des SVIT Aargau, im Saal 1 auch das Schlusswort des Kongresses.

Anschliessend folgen im Saal 2 nach «UKU»-Prinzip

«Unterhaltung – Kalorien – Unterhaltung» in Trennkost: Live Act 1 – Apéro riche – Live Act 2, dies mit der unverwechselbaren Vera Kaa. Ob die Luzerner Vollblutentertainerin wegen des jedem Schätzer bekannten K-Wertes (Wärmedurchgangskoeffizient als Mass der Wärmedämmung) bevorzugt wurde, ist nicht bekannt. Bekannt ist, dass Vera Kaa berührender und herzerwärmender Musik volle Aufmerksamkeit gebührt und diese getrennt von Kalorienzufuhr zu geniessen ist: Wer A sagt muss auch Kaa sagen (www.verakaa.ch).

RÜCKSCHAU. Vor den Teilnehmenden stehen auf den Tischen sehr ansprechende Geschenkverpackungen mit flüssigem Inhalt. Ein Teilnehmer mit Überblick flüstert seinem Nachbarn in Wein-zu-Wein-Manier zu: «Da gibt es mehr Flaschen als Teilnehmer!» Ackermann blickt

– unter herzlicher Verdankung an die Sponsoring-Partner, alle Mitglieder, den Vorstand und die Sekretariatsleiterin Claudia Frehner – auf ein erfolg-

reiches Geschäftsjahr zurück. Zur Förderung des Mitglieder-austausches durchgeführt wurden SVIT-Frühstücke mit SVIT Young Zürich (November 2017), E-Mobilität bei Mehrfamilienhäusern und stromproduzierende Eigenverbrauchsgemeinschaft (AEW Energie AG; April

„Das Märchen vom Geldverdienen ist Vergangenheit.“

DIETER KNAPP, VIZEPRÄSIDENT, RESSORT FINANZEN

2018), Bundeshausanlass mit FDP-Nationalrat Thierry Burkhardt, Golfturnier Nr. 7 in Frick dank Unterstützung von Elektrolux AG, Immoscout24, ISS Kanal

Services AG und Swisscaution AG (Mai 2018). Beim Partneranlass in der Brauerei Müller AG in Baden mit Führung samt Degustation und anschliessendem Nachessen im Stadtbistro Isebhänel wurde die wertvolle Unterstützung des letzten Jahres verdaut.



Der 2017 gewählte und in neun Vorstandssitzungen bestens integrierte David Zumsteg ist eine wertvolle Stütze des Vorstandes. Die vom SVIT Aargau angebotenen Assistentenkurse waren aufgrund neu entstandener Konkurrenz weniger zahlreich besucht, was sich in der Jahresrechnung niederschlug. Der Präsident bitet die Mitglieder, deren Mitarbeitende für die Ausbildung beim SVIT Aargau anzumelden.

REPZEPTPFLICHTIG. Finanzchef Dieter Knapp verzichtet traditionsgemäss auch bei der Jahresrechnung 2017/18 mit einem Gewinn von 5906.27 CHF auf das Ablesen einzelner Zahlen. «Bei Licht gibt es auch Schatten», so Knapp pointiert. «Was habe ich einmal gelernt, fang mit dem Positiven an: Erfreulicherweise haben die Mitgliederbeiträge zugenommen, d. h. wir haben neue Kollegen unter

uns. Und nun zur Schattenseite: Das Märchen vom Geld verdienen ist Vergangenheit. Effektiv haben wir Verlust gemacht.»

Der Bereich Aus- und Weiterbildung wäre über viele Jahre das Rückgrat der Finanzen gewesen. Aus dieser Sparte hätten sie in der Vergangenheit ihr finanzielles Polster aufgebaut. Dieses Jahr musste es erstmals angezapft werden, durch Teilauflösung, mit dem Ziel, «dass wir keinen Verlust, sondern einen Gewinn ausweisen können».

Knapp stellt treffend fest, dass der SVIT Aargau über viele Jahre nur eine geringe Konkurrenz bei seinen SVIT-Kursen hatte: «Leider haben unsere Mitbewerber den Braten gerochen.» Dieser Umstand beschäftigte den Vorstand seit Längerem. In der Theorie sei der Problemlösungsprozess einfach, in der Praxis habe er so seine Tücken.

Wir alle wüssten, dass moderne Arzneimittel Hightech-Produkte seien. Es brauche eine längere Vorlaufzeit bis sie wirkten, wenn überhaupt. «High Tech ist auch auch nötig, um gegen neue Mitbewerber bestehen zu können. Wir arbeiten daran, aber unser Medikament ist noch in der Testphase», so Knapp. Danach geht er kurz konkret auf das vergangene Geschäftsjahr 2017/18 ein, mit dem Hinweis: «Der Break-Even-Point liegt bei rund 15 Teilnehmenden.»

Knapp ruft gewohnt klar und positiv auf: «Gute Weiterbildung bedeutet zufriedene Kunden. Unternehmen, die in die Weiterbildung ihrer MitarbeiterInnen investieren, steigern nicht nur die Leistung, sondern auch die Innovation. Melden Sie Ihre Mitarbeitenden an die SVIT-Kurse an. Unser Sekretariat gibt Ihnen gerne weitere Auskünfte.»

EINSTIMMIG. Beat Kaspar verliest den Revisionsbericht 2017/18 vom 24. August 2018. Die Jahresrechnung 2017/18, welche durch die Revisoren Beat Kaspar und Ueli Kehl geprüft und für in Ordnung befunden wurde, wird einstimmig genehmigt sowie dem Vorstand und der Geschäftsstelle wird Entlastung erteilt. Ebenso einstimmig genehmigt wird das Budget 2018/19 mit einer schwarzen Null: Teilziel ist eine ausgeglichene Rechnung der Sparte Aus- und Weiterbildung.

MARDER. Adrian Ackermann bedauert sehr, dass Karola Marder aus dem Vorstand zurücktritt. Kurz und prägnant würdigt er Karolas Tätigkeit und Leistungen während fünfzehn Jahren im Vorstand: «Wir hatten viel Spass und eine sehr gute Zusammenarbeit im Vorstand.» Dank der erfahrenen und proaktiven Karola Marder,



Bild links: Marcel Hug, CEO SVIT Schweiz, während seiner Grussbotschaft. Oben, drittes Bild von links: Karola Marder ist aus dem Vorstand des SVIT Aargau zurückgetreten.

eidg. dipl. Immobilien-Treuhänderin und Executive Master of Business Administration mit Immobilienerfahrung seit 1996, konnte das Ressort Aus- und Weiterbildung erfolgreich ausgebaut und die Angebotspalette erweitert werden. Dabei konnte der SVIT Aargau

auch von Karola Marders unternehmerischem Drive und ergebnisorientiertem Flair als Vizedirektorin und Zweigniederlassungsleiterin der Gribi Verwaltungs AG im Kanton Aargau profitieren.

Ackermann dankt Karola Marder, welche den Vorstand

weitergebracht hat, herzlich: «Wir hatten eine sehr gute und erfolgreiche Zeit, sonst wärest Du nicht so lange geblieben!» Ackermann erwähnt mit Augenzwinkern, dass es Karola so gut im Vorstand gefallen hat, dass sie von Deutschland in den Kanton Aargau gezogen ist. Zum Schluss gibt es Blumen und präsidiale finale Umarmung. Karola Marder, eine Frau der Tat und nicht der grossen Worte, bedankt sich auch beim Plenum, verabschiedet sich kurz und herzlich, verlässt still mit einem Lächeln blumenbepackt die Bühne, welche sie über Jahre massgebend mitgeprägt hat.

HAMMER. Als neues Vorstandsmitglied wird einstimmig Melanie Augstburger-Hammer gewählt, dies als Nachfolgerin von Karola Marder für das Ressort Aus- und Weiterbildung. Adrian Ackermann stellt treffend fest, dass Melanie Augstburger-Hammer trotz jungen

Jahren über einen sehr beachtlichen Leistungsausweis verfügt: Nach Jura-Studium (Zürich) folgten Master of Laws (LL.M; Chicago) und Rechtsanwaltspatent (Kanton Aargau). Derzeit absolviert sie eine Weiterbildung zum CUR-EM-MAS in Real Estate (Universität Zürich, Promotion November 2018). Nach Tätigkeit als juristische Praktikantin (Bezirksgericht Aarau), Substitutin (Wenger Plattner Rechtsanwälte) und Rechtsanwältin (Reetz Sohm Rechtsanwälte) ist sie seit 2017 Partnerin der Hamero Immobilien AG in Aarau und seit 2018 Mitglied der Stadtbildkommission Aarau. Hobbys sind Tennis, Skifahren und Reisen. Einstimmig gewählt werden auch die Revisoren Beat Kaspar und Ueli Kehl, sowie in globo die 12 Delegierten des SVIT Plenum 2019.

AUSSENSICHT. Marcel Hug spricht in seiner Grussbot-

ANZEIGE

Neuer Glanz für Fensterläden und Holzmöbel?



Wir schaffen die perfekten Grundlagen für die Renovierung.

Ablaugen. Glasmehlstrahlen. Grundieren. Fertigspritzen. Entlacken. Entrosten.

meier.rafz

Meier Oberflächen AG
Im Hard 4, CH-8197 Rafz
Tel. +41 43 433 44 00
Fax +41 43 433 44 29
www.meier-rafz.ch

meier schafft's



schaft als CEO des SVIT Schweiz Klartext: «Die Immobilienverbände versuchen, via drei parlamentarischen Initiativen Anpassungen im Mietrecht zu erreichen, insbesondere die Stärkung der Marktkomponente (orts- und quartierübliche Mietzinsen).» Klar abgelehnt hingegen werde seitens SVIT Schweiz die vom Bundesamt für Wohnungswesen infolge Airbnb angedachten Anpassungen der Verordnung (VMWG): Ein grundsätzliches Recht zur kommerziellen Untervermietung an Gäste stellt eine erhebliche Ausweitung der Nutzungsrechte des Mieters dar bzw. eine massive Einschränkung der Verfügungsgewalt und Rechte des Eigentümers.

Ebenso ein Dorn im Auge ist die Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen», die fordert, dass gesamtschweizerisch mindestens zehn Prozent der neu gebauten Wohnungen im Eigentum gemeinnütziger

Träger sind, sowie Kantone und Gemeinden ermächtigt, ein Vorkaufsrecht für «geeignete Grundstücke» einzuführen. Hug wertet es als «Clou», dass der Bundesrat zwar richtigerweise die Initiative ablehnt, jedoch gleichzeitig eine Erhöhung des Fonds de Roulement für 2019/2020 um 250 Mio. CHF anstrebt. Bereits sind Bestrebungen mit befreundeten Organisationen im Gang, diese Ansinnen wirksam zu bekämpfen.

Erfreulich hingegen ist die Verhinderung der Verschärfung der Lex Koller, dies dank Lobbyarbeit der Immobilienverbände. Bei der Vernehmlassung zum Bauvertragsrecht geht es primär um die Anpassung der Mängelrügefristen beim Kauf ab Plan und die Abtretung der Mängelrechte an die Käufer. Nach Ansicht des SVIT Schweiz sollen die längeren Mängelrügefristen gemäss SIA-Norm 118 ins Gesetz über-

führt werden. Zudem soll zum Schutz der Käufer beim Kauf von Stockwerkeigentum ab Plan ein Verbot der Abtretung der Mängelrechte vom Verkäufer an den Käufer verankert werden.

Betreffend EU-Datenschutzgesetzgebung und autonomer Nachvollzug in der Schweiz mit der Thematik Daten sammeln und halten verweist Hug auf www.svit.ch, wo die «Musterschutzerklärung» aufgeschaltet ist.

Hug dankt und schliesst: «Geplant war, das SVIT Plenum 2019 in Aarau durchzuführen. Da jedoch in diesem Zeitraum das eidgenössische Turnfest stattfindet, gibt es zwischen Zürich und Olten kein freies Hotelzimmer, weshalb die DV 2019 des SVIT Schweiz am 14. Juni 2019 nach Luzern verschoben wird. Die DV 2020 findet – geschworen – im KUK in Aarau statt.»

FLASHBACK. Da das Wort auch für Kritik und Anregungen nicht gewünscht wird, schliesst der Präsident die GV 2018 um 19:12 Uhr: «Gehen Sie nicht heim, bleiben Sie zum Essen im Haus, und vergessen Sie die Flasche nicht.» Zum Schluss erweist sich der SVIT Aargau ei-

nen positiven «Bären dienst»: Abendessen im Saal 2 in kollegialer Stimmung dank Catering vom Hotel Bären aus Suhr, mit bester Bedienung, sehr «bärsöhnlich». Köstlich mundet der – fotografisch bereits mit der Einladung angedeutete – Aargauer Braten gefüllt mit Dörrzwetschgen an Merlotjus mit Kartoffelstock und Saison Gemüse, auch für «Ausserirdische» bzw. «Ausserkantonale» höchst empfehlenswert. Der Wein fliesst dank Budget nicht zu knapp und ist nicht «suur». Den Abschluss bildet die Dessertvariation Bären, die alle Geschmacksnerven aktiviert (www.baeren-suhr.ch). Musikalisch, kollegial und kulinarisch genährt, entgleiten die Teilnehmenden in die pulsierende, warme Aarauer Nacht, dies begleitet von edlem Pinot noir-Schaumwein «Perle Rosé Brut» vom Lokalmatador Wehrli, Weinbau Küttigen. ●



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

ANZEIGE



Unsere Gemeinde im Kanton Zürich sucht per 1.1.2019 eine/n

Liegenschaftsverwalter/in 100%

Wenn Sie mehrere Immobilien inkl. unserem Hallenbad verwalten möchten, zudem Bauprojekte begleiten und ein Team führen wollen, freuen wir uns auf Ihre Bewerbung!

Ausbildung als Immobilienbewirtschafter SVIT ist von Vorteil.

Mehr Informationen: 044 817 75 80, personal@ruemlang.ch
www.ruemlang.ch/de/verwaltung/offenstellen/



Bestellformular

für ein Jahresabonnement der «immobilia»

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

- Einzelabonnement CHF 78.00
- Ich besuche einen SVIT SRES-Lehrgang CHF 58.00

Lehrgang: _____

Adressangaben

Firma _____

Name / Vorname _____

Strasse / PF _____

PLZ / Ort _____

Telefon _____

E-Mail _____

Firmen-Abo für 1 und mehr Mitarbeiter/innen*

Mit persönlicher Zustellung an folgende Adresse

- Grundpreis CHF 78.00
- weitere Adressen: CHF 39.00

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

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

Medienmitteilung: Showtime im Aufzug



DoorShow: Mit der Schindler DoorShow lassen sich bestehende Flächen zum Beispiel für Informationszwecke nutzen.

► **Die neuen Produkte von Schindler Ahead verwandeln den Aufzug in eine Kommunikationsplattform, die mit Passagieren, Betreibern und Technikern interagiert.**

Beim Ahead SmartMirror handelt es sich um einen Spiegel, der sich auch als Bildschirm nutzen lässt. Damit können wichtige Informationen, Werbung wie auch News eingebledet werden – und selbstverständlich lässt er sich weiterhin wie jeder klassische Spiegel nutzen. Der erste Ahead SmartMirror befindet sich im Art Deco Hotel Montana in Luzern: «Uns gefällt dabei, wie elegant und nahtlos sich die auf dem SmartMirror gezeigten Bilder in die Kabine einfügen – alles erscheint aus einem Guss», sagt Andrea Decurtins, Leiterin Marketing & Sales im Hotel Montana.

Eine ebenso innovative Lösung ist die Ahead DoorShow: Sie macht die Aufzugstür zur Kinoleinwand oder zum Stimmungsbild – je nachdem, was die Anlagebetreiber darauf projizieren wollen. Die schweizweit erste Installation steht im Zürcher Hauptbahnhof: «Dank der DoorShow können wir bestehende Flächen für Informationszwecke nutzen und müssen nicht zusätzliche Schilder oder Bildschirme aufstellen. Das reduziert nicht nur Kosten, sondern kommt auch der Architektur zugute», erklärt Bruno Lochbrunner, Leiter Konzeptionelles Bahnhofmanagement bei SBB Immobilien.

Schindler Ahead kann noch weit mehr, als im und vor dem Aufzug zu informieren: «Mit Ahead haben wir eine digitale Plattform geschaffen, die alle

Player zusammenbringt – Passagiere, Produkte, Betreiber und Servicetechniker», sagt Boris Tomic, Leiter Existing Installations und Mitglied der Geschäftsleitung von Schindler Schweiz.

► **WEITERE INFORMATIONEN:** www.schindler-ahead.ch



SmartMirror: Durch den SmartMirror lässt sich die Zeit im Aufzug sinnvoll nutzen – man ist stets gut informiert.

ANZEIGE

VISUALISIERUNGEN & ANIMATIONEN
VIRTUELLE & AUGMENTED REALITY
VISUELLE KOMMUNIKATION & WEBDESIGN

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

WWW.SWISSINTERACTIVE.CH

● SWISSINTERACTIVE
● the visual company

Aus Schützenswertem Artzhaus wird Hospiz

Hospiz Zentralschweiz, Luzern

RENGGLI

HOLZBAU WEISE



► Die Stiftung Hospiz Zentralschweiz plant, ein schützenswertes Artzhaus zu renovieren und mit einem Erweiterungsbau ergänzt zu einem Hospiz umzufunktionieren. Nachdem die Stiftung die Liegenschaft im November 2016 kaufen konnte, fand im September 2018 der lang ersehnte Spatenstich statt.

In einem Hospiz, in dem die Palliative Care umgesetzt wird, geht es darum, ein würdevolles und individuell begleitetes Leben bis zum Ende in einer Atmosphäre zu ermöglichen, das dem eigenen Zuhause nahekommt. Der Impuls für ein Hospiz in der Zentralschweiz kam sowohl aus Luzern wie auch aus Zug. Und nach einer Machbarkeitsstudie im Auftrag des Vereins «Palliativ Zug» stellten die Zuger fest: Auch in der übrigen Zentralschweiz besteht die Nachfrage nach einem Angebot der spezialisierten stationären Palliative Care. Die Studie der Hochschule Luzern ergab, dass in der Region Zentralschweiz ein Bedarf von 10 bis 12 Betten besteht, Tendenz steigend.

SCHWIERIGE STANDORTSUCHE. 2014 schien ein mögliches Mietobjekt in Reichweite: An der Museggstrasse in der Stadt

Luzern, wo früher das Blutspendezentrum des Schweizerischen Roten Kreuzes (SRK) untergebracht war, sollte das Hospiz nach einem Umbau seinen Betrieb aufnehmen. Doch die Umbaukosten waren viel zu hoch – insbesondere für ein Mietobjekt. Die Suche von Hans Peter Stutz und Dr. med. Sibylle Jean-Petit-Matile, Initianten des ganzen Projektes, ging deshalb weiter. Vor dem Finden des geeigneten Hauses konnte im Sommer 2015 die Stiftung Hospiz Zentralschweiz gegründet werden.

SCHÜTZENSWERTES GEBÄUDE GEFUNDEN: ARZTPRAXIS MIT WOHNHAUS IN LITTAU. Im Oktober 2015 fand die Stiftung im Luzerner Stadtteil Littau ein passendes Objekt: Ein Wohnhaus mit integrierter Arztpraxis. Der Luzerner Architekt Josef Gasser hat die Villa 1959 erbaut. Dabei liess er sich vom bekannten US-amerikanischen Architekten Frank Lloyd Wright inspirieren: Insbesondere durch den von Wright geprägten Prärie-Stil, der Bezug zur breiten, flachen Landschaft im mittleren Westen der USA nimmt. Entsprechend zeichnet sich die Architektur durch eine offene Raumgestaltung, eine horizontale, flächige Ausrichtung und den Einsatz natürlicher Materialien aus. Was

als architektonische Stilrichtung schön und gemäss kantonalem Bauinventarschützenswert ist, birgt auch viel Diskussionsstoff. In diesem Fall war die Zusammenarbeit aller Projektbeteiligten mit der Denkmalpflege des Kantons Luzern intensiv. Als Berater für die Denkmalpflege stand dem Hospiz deshalb der Architekt und Denkmalpfleger des Kantons Nidwalden, Gerold Kunz, zur Seite.

DIE FINANZIERUNG: EINE HERAUSFORDERUNG. Neben der Planung der Renovation und des Erweiterungsbaus musste die Finanzierung des Bauvorhabens gesichert werden. Die Stiftung konnte die notwendigen Fr. 7.2 Mio. durch Spenden, Donationen und einer Zwischenfinanzierung der Luzerner Kantonalbank zustande bringen. Bis zum Abschluss der Bauphase werden weitere Fr. 1.0 Mio. für die Ablösung der Zwischenfinanzierung und Fr. 2.0 Mio. für die Inneneinrichtung und Betriebsmittel gesucht.

VON FRANK LLOYD WRIGHT INSPIRIERTER KLINKERBAU WIRD SANFT RENOVIERT. Nach diversen gemeisterten Hürden erfolgte im September 2018 der Spatenstich. Am äusseren Erscheinungsbild des bestehenden Klinkerbaus wird bei der Sanierung wenig geändert. Eingriffe am äusseren Erscheinungsbild des Hauses sind nur Richtung Garten geplant, wo die Stiftung den Anbau erstellen wird. Die Raumaufteilung und -nutzung im bestehenden Gebäude wird für die notwendigen Gemeinschafts-, Administrations-, Praxis- und Pflegeräume angepasst. Im bestehenden Obergeschoss werden Arbeitsräume, Gästezimmer und ein «Raum der Stille» entstehen. Erschlossen wird das ganze Haus neu mit einem Lift.

PAVILLONARTIGER HOLZBAU FÜR STATIONÄRES HOSPIZ. Im Innenhof wird ein einstöckiger Pavillon in Holzbauweise erstellt. In diesem werden 12 Zimmer für das stationäre Hospiz realisiert. Jedes Zimmer verfügt über eine eigene Nasszelle und Blick in den Garten. Verbunden werden die zwei Gebäude durch einen Gang, welcher den neuen Innenhof umschliesst. Der Pavillon wird unterkellert und an das bestehende Gebäude unterirdisch

angebunden. So wird Platz geschaffen für Büroräumlichkeiten des Brückendienstes der Spitex Stadt Luzern, der sich einmieten wird, sowie für Personal-, Lager und Technikräume. Das Tageslicht für angenehmes Arbeiten ermöglichen Lichthöfe, da das Untergeschoss leicht aus dem gewachsenen Terrain herausragt. Für ein harmonisches Erscheinungsbild wird der Neubau mit einer Klinkerstein- und Holzfassade sowie einem Dachrand aus vorpatiniertem Kupfer realisiert.

Die Renggli AG begleitet die Stiftung Hospiz Zentralschweiz seit 2017 als Generalplanerin. Als Teil des Planungsteams hat sie die Architektur zusammen mit Professor Christian Zimmermann von der Hochschule Luzern mitentworfen und die anspruchsvollen Fachgebiete und beteiligten Partner koordiniert. Im Projekt wird die Renggli AG zudem als Totalunternehmerin fungieren und eng mit den Projektbeteiligten und dem Hospiz Zentralschweiz zusammenarbeiten.

ANGEBOTSLÜCKE DER PALLIATIVPFLEGE IN DER ZENTRALSCHWEIZ SCHLIESSEN. Das Hospiz Zentralschweiz will die Patienten ab Ende 2019 in den klassischen palliativen Bereichen betreuen: pflegerisch, medizinisch, psychologisch, sozial und spirituell. Dafür sind neben den 12 stationären Betten ein Tageshospiz mit 8 Plätzen sowie eine palliative Beratungspraxis geplant. Die Finanzierung des zukünftigen stationären Betriebs erfolgt über die Langzeitpflege. 2017 haben die Kantone Luzern, Obwalden, Nidwalden und Uri dem Hospiz den Pflegeheimstatus erteilt. Mit dem Kanton Zug steht die Stiftung in Verhandlung. Für die Betroffenen heisst das, dass dieselben Kosten wie in einem Pflegeheim entstehen und analog abgerechnet werden können. Die ambulanten Leistungen werden entsprechend den gesetzlichen Vorgaben verrechnet werden.

Bildquelle: Hospiz Zentralschweiz

► WEITERE INFORMATIONEN:
www.renggli.swiss
www.hospiz-zentralschweiz.ch

Bauherrschaft	Stiftung Hospiz Zentralschweiz
Architektur	Renggli AG und Christian Zimmermann
Innenarchitektur	Hamoo Innenarchitektur
Bauherrenberater	Keller Projektmanagement
Berater Denkmalpflege	Gerold Kunz Architekt ETH SIA
Generalunternehmung	Renggli AG
Engineering	Renggli AG
Holzbau	Renggli AG
Nutzung	Hospiz für Palliative Care
Fassade Anbau	Vertikale Holzverkleidung mit Dachrand aus vorpatiniertem Kupfer und einzelnen Klinkersteinelementen
Konstruktion Anbau	Holzsystembau
Investitionsvolumen	Ca. Fr. 7 Mio.
Geplanter Bezug	Ende 2019



Der Masterplan für Gemeinschaftswaschküchen: washMaster von Schulthess



► Ein kurzer Blick aufs Smartphone, ein Klick – und schon ist die Waschmaschine reserviert und der Waschgang bezahlt. So waschen Mieterinnen und Mieter heute. Mit dem neuen digitalen Wasch- und Zahlungssystem washMaster von Schulthess sparen Mieter, Verwaltungen und Hauswarte Zeit – und Nerven.

IN DER ZUKUNFT ANGEKOMMEN. Schnell in der washMaster-App nachgeschaut: Doch, die Waschmaschine ist verfügbar, der Tumbler auch. Also runter in die Waschküche, Wäsche einfüllen, Programm wählen und Start! Was nach «Back to the Future» klingt, ist bei Schulthess Realität: Mit dem neuen Wasch- und Zahlungssystem washMaster sind die Maschinen mit dem Internet verbunden. Mieter und Mieterinnen loggen sich bequem über PC, Tablet oder Smartphone ein, sehen, ob die Maschine frei ist und werden per Push-Benachrichtigung informiert, wenn der Waschgang beendet ist.

BYE, BYE WASCHKÜCHEN-KNATSCH. Eine Lösung, die perfekt in unsere neue Zeit passt: Mieterinnen und Mieter waschen spontan und flexibel, die Waschküche ist danach sofort für den nächsten Benutzer frei. Termine werden eingehalten und Streitereien in der Waschküche vermieden.

FLEXIBEL AUCH BEIM BEZAHLEN. Auch das Bezahlen der Wasch- und Trocknerleistung ist einfach: Mieterinnen und Mieter bezahlen mit der washMaster-Karte. Diese wird online mit Kreditkarte oder E-Banking, offline mit Einzahlungsschein oder mit Twint direkt am Gerät aufgeladen. Auf der Karte ist das Guthaben jederzeit ersichtlich.

ÜBERBLICK AUF KNOPFDRUCK. Verwaltungen haben endlich den Masterplan für bargeldloses Zahlen in Gemeinschaftswaschküchen. Die Maschinennutzung der Mieter wird ganz einfach digital abgerechnet, das Kartenaufladen über den Hauswart und aufwändiges Kontrollieren und Kontieren der Waschleistungen gehören definitiv der Vergangenheit an. Auf Knopfdruck haben Verwaltungen einen Überblick über alle Geräte und das Waschverhalten der Mieterinnen und Mieter.



Jeannine Rauchenstein, ATI Treuhand

«WIR ALS VERWALTUNG HABEN KEINEN AUFWAND MEHR!»

Interview mit Jeannine Rauchenstein von ATI Treuhand AG, dem Hauswart und einem Mieter ihrer Liegenschaft in Schlieren.

Schulthess Maschinen AG hat das neue digitale Zahlungssystem washMaster für einen Feldtest in einer Liegenschaft in Schlieren installiert. Im Interview erzählen Verwaltung, Hauswart und Mieter, wie sie mit dem neuen washMaster zurecht kommen.

Fragen an die Verwaltung:

FRAU RAUCHENSTEIN UND HERR ILIC, SIE ALS VERWALTUNG UND HAUSWART TESTEN AKTUELL DAS NEUE ZAHLUNGSSYSTEM WASHMASTER VON SCHULTHESS. WELCHE ERFAHRUNGEN HABEN SIE DAMIT GEMACHT? Unsere Erfahrungen sind äusserst positiv. Besonders erwähnenswert: Wenn es Probleme gibt, können wir sehr schnell reagieren.

GIBT ES ETWAS, WAS VERBESSERT WERDEN MÜSSTE? Da fällt mir spontan nichts ein, wir sind absolut zufrieden.

KÖNNEN SIE NACH DEN PAAR TESTWOCHE SCHON BEURTEILEN, WIE SIE GANZ KONKRET VON DER ANWENDUNG PROFITIEREN? Ja, das können wir. Es fällt vor allem auf, dass wir als Verwaltung keinen Aufwand mehr haben!

WIE REAGIEREN IHRE MIETER AUF DAS NEUE SYSTEM? Gut! Einzig preisliche Anpassungen waren notwendig, die konnten wir aber gut durchsetzen.

KÖNNEN SIE WASHMASTER ANDEREN LIEGENSCHAFTSVERWALTUNGEN EMPFEHLEN? Absolut, das System ist sehr empfehlenswert!

WIE BEURTEILEN SIE DIE ANWENDUNG VON WASHMASTER? Sie ist sehr einfach und leicht verständlich.

Fragen an den Mieter:

WIE KOMMEN SIE ALS MIETER MIT DEM WASHMASTER VON SCHULTHESS ZURECHT? Sehr gut, die Handhabung ist überhaupt kein Problem.

DENKEN SIE, DASS SIE DANK DEM WASHMASTER FLEXIBLER BEIM WASCHEN SIND? Ja, viel flexibler. Einzig beim Eintragen in den Kalender fehlt noch etwas die Übung ...

WAS KÖNNTE AM SYSTEM IHRER MEINUNG NACH NOCH VERBESSERT WERDEN? Wenn die Zahlung mittels ec und Postcard erfolgen könnte, wäre das toll.

WIE BEURTEILEN SIE DIE ANWENDUNG? Sie ist sehr einfach und verständlich.

WIE LANGE HABEN SIE GEBRAUCHT, UM SICH DAS ERSTE MAL ZU REGISTRIEREN? Das ging ganz einfach und schnell, nach 10 Minuten war die Registrierung abgeschlossen.

WÜRDEN SIE EINE LIEGENSCHAFT, DIE DEN WASHMASTER ANBIETET, BEVORZUGEN, WEIL SIE DADURCH MEHR FLEXIBILITÄT IN DER WASCHKÜCHE HÄTTEN? Das kann ich jetzt so nicht sagen ... Aber vielleicht.

► **WEITERE INFORMATIONEN:** Schulthess Maschinen AG
Landstrasse 37, 8633 Wolfhausen
www.schulthess.ch



SCHULTHESS-FACTS

So einfach gehts: Der neue washMaster wird mit den neuen Schulthess-Mehrfamilienhaus-Maschinen geliefert. Ein Schulthess-Partner installiert eine Internetleitung, um die Waschküche Internet-tauglich zu machen. Der Schulthess-Service verbindet die Geräte via Internet mit dem washMaster – fertig. Auch bestehende Maschinen können mit dem washMaster nachgerüstet werden.

Vorteile für die Verwaltung:

- Komplettlösung für digitales Zahlen
- Kein Abrechnungsaufwand, kein Personalaufwand
- Kontrolle über Waschleistung und Waschverhalten der Mieterschaft

Vorteile für Immobilienbesitzer:

- Tiefe Investitionskosten
- Mietmodelle erhältlich
- Höhere Attraktivität der Liegenschaft und Mieterbindung

Vorteile für die Mieterschaft:

- Flexibilität beim Waschen
- Transparente Kosten
- Verursachergerechte Abrechnung
- Kostenkontrolle

Mehr Infos: www.schulthess.ch/washmaster

SIBIR Waschmaschine und Trockner: Dampfglätten und Entknitterprogramm machen das Bügeln praktisch überflüssig



SIBIR Waschmaschine und Trockner der Swiss Premium Line

Die Waschmaschinen und Trockner der Swiss Premium Line von SIBIR für den Privathaushalt kümmern sich mit praktischen Lösungen und intelligenten Details um die Wäsche, damit mehr Zeit für die wirklich wichtigen Dinge im Leben bleibt.

DIE MACHEN BEIM WASCHEN GANZ SCHÖN DAMPF. Mit dem speziellen Programm Dampfglätten fällt das Bügeln leichter. Die Wäsche wird sanft gewaschen, schonend geschleudert und anschliessend mit Dampf behandelt, sodass sie markant

weniger Knitter aufweist und in den meisten Fällen das Bügeln überflüssig wird. Das Zusatzprogramm kann entweder im Anschluss an fast alle Programme oder auch separat gewählt werden, um liegen gebliebene Wäsche zu entknittern.

ENTKNITTERN BEIM TROCKNEN LEICHT GEMACHT. Das Zusatzprogramm Entknittern eignet sich vor allem für Blusen, Hemden, T-Shirts und Baumwollhosen. Nach einer Programmdauer von 20 Minuten mit schonender Wärme können die Wäschestücke am Kleiderbügel fertig trocken.

ÜBER SIBIRGROUP AG.

BREITES SORTIMENT SOWIE ÜBER 70 JAHRE ERFAHRUNG. Die Marke SIBIR ist seit über 70 Jahren in den Schweizer Haushalten für die Herstellung von Kühlschränken bekannt. Gegründet wurde die Firma 1944 mit dem Ziel, erstmals einen Volkskühlschrank zu produzieren. Heute sind unter dem Dach von SIBIRgroup AG, eine Tochtergesellschaft von V-ZUG AG, verschiedene Marken, Sparten und Dienstleistungen vereint:

- **GERÄTE FÜR KÜCHE UND WASCHRAUM.** SIBIRgroup AG bietet ein breites Sortiment an Haushaltsgrossgeräten im mittleren Preissegment für die moderne Küche und den Waschraum im Eigenheim und Mehrfamilienhaus. Dies umfasst sämtliche Geräte wie Backöfen, Kochherde, Steamer, Dunstabzugschalen, Geschirrspüler, Kühlschränke, Gefrierschränke, Waschmaschinen, Wärmepumpentrockner, Raumluft-Wäschetrockner und Wäschehängesysteme der Marken SIBIR, Gorenje, V-ZUG und ESCOline.
- **SIBIR THERM HEIZT GANZ SCHÖN EIN – MIT HOLZ, ÖL ODER PELLET.** Unter der Marke SIBIRtherm werden seit über 50 Jahren vollautomatische Warmluftöfen in Schlieren produziert. Diese Heizgeräte überzeugen durch niedrigen Verbrauch und geringe Installationskosten. Ergänzt wird das Angebot durch Pelletöfen, manuelle und halbautomatische Ölöfen, Kaminöfen, Dauerbrandöfen und Herde.
- **SIBIR RECYCLING – KOMPLETTE ENTSORGUNGSKONZEPTE.** Von der Mutterfirma V-Zug hat SIBIRgroup im Jahre 2009 das Recycling-Geschäft übernommen und vertreibt Stahl- und Kunststoffcontainer, Kehrreiteimer und Abfallsammelkörbe für Liegenschaften unter dem Markennamen SIBIRrecycling.

WEITERE INFORMATIONEN:

SIBIRgroup AG
www.sibirgroup.ch
Bahnhofstrasse 134
8957 Spreitenbach
044 755 73 00
info@sibirgroup.ch

SIBIR

Das Beste aus Natur, Design und Funktionalität Die neuen EgoKiefer Holz/Aluminium-Fenster – einfach natürlich, stilvoll und elegant



EgoKiefer Ego®Allstar-Fenster im Einsatz (Fondation «La Chaloupe», Collombey).

Das neue Holz/Aluminium-Fenster-Angebot von EgoKiefer ist umfassend und in den drei Konstruktionsvarianten «Ego®Allstar», «Ego®Selection» und «Ego®SelectionPlus» erhältlich. Die hochwertige Qualität der Verarbeitung, die ausgewiesene Energieeffizienz und die professionelle Montage zeichnen die neuen Produkte aus.

«Ego®Allstar» (Bautiefe: 87 mm) und «Ego®Selection» (Bautiefe: 105 mm) stehen für Behaglichkeit in den Räumen. «Ego®Selection» besticht durch eine elegante Formsprache, denn flächenbündige Ausführung und verdeckte

Beschläge gehören zum Standard. «Ego®SelectionPlus» (Bautiefe: 105 mm) besticht durch die umwerfende Optik des Stufenglases und wurde für die höchsten ästhetischen Ansprüche moderner Architektur entwickelt.

WEITERE INFORMATIONEN:

EgoKiefer AG
Fenster und Türen
Hohenemserstrasse 32
9444 Diepoldsau
www.egokiefer.ch

EgoKiefer

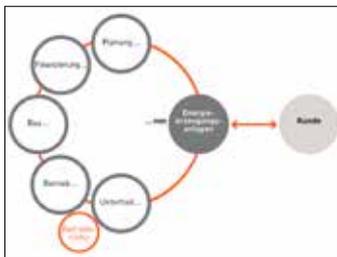
Fenster und Türen

Massgeschneiderte Contracting-Lösungen für Wärme, Kälte oder Prozessenergie



► Bereits bei der Konzeption einer Anlage kann Stadtwerk Winterthur sein Know-how einbringen. Je nach Bedürfnis übernimmt das Unternehmen Planung, Bau, Finanzierung und Instandhaltung der Anlage. Das auf jeden Kunden individuell zugeschnittene Konzept entspricht wirtschaftlich, technologisch, organisatorisch und ökologisch den neuesten Standards.

KONZENTRATION AUF DAS KERNGESCHÄFT. Die Kunden erhalten vom Konzept bis zum Betrieb alles aus einer Hand. Stadtwerk Winterthur übernimmt die zeit- und kostenintensive Projekt- und Betriebskoordination. Das schafft Zeit und Raum für die Konzentration auf das Kerngeschäft. Durch das Outsourcing der Energieversorgungsanlage werden zusätzliche Ressourcen frei.



UMFASSENDE VERSORGUNGSSICHERHEIT. Für die Energie-Contracting-Anlagen werden nur hochwertige und langlebige Anlegekomponenten verwendet. Damit erreicht Stadtwerk Winterthur ein Höchstmass an Versorgungssicherheit. Ausserdem ist der Störungsdienst 24 Stunden an 365 Tagen im Einsatz. Beides verschafft den Kunden mehr Zeit und Geld.

► **WEITERE INFORMATIONEN:**
Stadtwerk Winterthur
8403 Winterthur
052 267 31 06
stadtwerk.winterthur.ch
stadtwerk.energiecontracting@win.ch
stadtwerk.winterthur.ch/energie-contracting

KUNDENVORTEILE IM ÜBERBLICK

- Nutzung von Erneuerbaren Energien
- Optimale Anlagenplanung
- Ständige Betriebsoptimierung durch laufende Überwachung
- Investitions- und Finanzierungseinsparungen
- Verbesserte Liquidität
- Verbrauchsreduktion
- Verlagerung des Ausfallrisikos
- Werterhaltung und -steigerung
- Verbesserte Transparenz der Kostenfaktoren
- Konzentration auf das Kerngeschäft



ÜBER STADTWERK WINTERTHUR

Seit über 150 Jahren sorgt Stadtwerk Winterthur für den Komfort der Kundschaft.

Heute ist Stadtwerk Winterthur ein erfolgreiches Ver- und Entsorgungsunternehmen. Es liefert Elektrizität, Gas, Wasser und Fernwärme. Ausserdem reinigt es das Abwasser, baut das Winterthurer Glasfasernetz, verbrennt und verwertet Abfall energetisch.

Die Nachfrage nach Energie-Contracting-Lösungen ist sehr hoch und das Unternehmen im Markt für seine Kompetenz bekannt. Stadtwerk Winterthur betreut heute rund 280 Kundenobjekte zwischen Zürich- und Bodensee.

ANZEIGE

SVIT-Kommentar

Das schweizerische Mietrecht

Der SVIT-Kommentar ist das Standardwerk zum schweizerischen Mietrecht und ein wertvolles Werkzeug für Vermieter, Mieter, Bewirtschafter, Immobilieneigentümer, Juristen, Schlichtungsbehörden sowie in der Lehre und am Gericht.

Zwölf ausgewiesene Mietrechtsspezialisten tragen zu jeder einzelnen Bestimmung des Mietrechts einschliesslich den relevanten Aspekten der Zivilprozessordnung wegweisende Gerichtsentscheide, behördliche Dokumente und einschlägige Expertenmeinungen zusammen und kommentieren die Materie in verständlicher und übersichtlicher Weise.

Autoren: Hans Bättig, Irene Biber, Raymond Bisang, Raoul Futterlieb, Zinon Koumbarakis, Urban Hulliger, Jürg Müller, Lukas Polivka, Daniel Reudt, Beat Rohrer, Florian Rohrer, Matthias Tschudi

SVIT Schweiz (Hrsg.), Schulthess Verlag, Zürich, 4. Auflage, 2018, ca. 1300 Seiten, **CHF 338.– (Buch inkl. E-Book)**

Preis inkl. MWST, zzgl. Versand, E-Book: PDF DRM Adobe

Bestellung unter: www.svit.ch/publikationen



Vom Stromfresser zum ökologischen Sparwunder

5 Erdsonden-Wärmepumpen ersetzen 5 energieintensive Elektrospeicher-Heizungen in Bergdietikon AG



Die alte Elektrospeicher-Heizung muss raus.

► Die hohen Heizkosten sind für manchen Hausbesitzer Anlass, Bilanz über den Energieverbrauch zu ziehen und den Ersatz der alten Elektrospeicher-Heizung durch ein neues, effizienteres System in Betracht zu ziehen. Keine Alternative bieten Elektroheizungen. Ihre Neuinstallation ist verboten, weil sie ineffizient sind. Vor dieser Herausforderung standen auch 5 Hauseigentümer am Tulpenweg in Bergdietikon, welche ihre alten Elektrospeicher-Heizungen aus den 80er Jahren durch ein modernes Heizsystem ersetzen mussten.

WELCHE FORM DES HEIZENS IST DIE RICHTIGE? Erdgas kam infolge fehlender Gasleitungsinfrastruktur nicht in Frage, und eine Holz- oder Ölheizung war für die Hauseigentümer, auch infolge fehlendem Kamin, ebenfalls keine Alternative. Als einzige Energiezufuhr zu den Einfamilienhäusern steht elektrischer Strom zur Verfügung. Für manche Bauherrschaft ein Gräuel, wie geht man da vor, welches Produkt baut man ein, welche Heiztechnologie ist die richtige, und ist ein Heiz-Systemwechsel überhaupt möglich? Fragen über Fragen, die manch eine Bauherrschaft überfordert, da einfach Wissen und Kenntnisse fehlen. Nach umfangreichen Abklärungen und intensiven Beratungen kam nur noch eine Wärmepumpe in Frage, wobei eine effiziente Lösung mit Erdsonde ausgewählt wurde.

PARTNER AUS DER REGION. Durch den hohen Qualitätsanspruch wählten die Hauseigentümer eine Wärmepumpe von Weishaupt, einem der führenden Anbieter von Heizsystemen



Grosses Geschütz fährt auf.

mit eigener Produktionsstätte in der Schweiz. Somit war garantiert, dass ein Unternehmen mit grosser Erfahrung in allen Bereichen der Heiz- und Energietechnik kompetent berät und unterstützt. Vom Bohrunternehmen über den Heizungsinstallateur, den Elektriker sowie den Gärtner, stand ein fachkundiges und motiviertes Team zur Seite, dieses Projekt zeit- und kostengerecht zu realisieren.

HERRVORRAGENDE ENERGIEAUSBEUTE. Trotz höherer Investitionskosten entschieden sich die 5 Eigentümer für eine langfristige und ökologische Lösung mit je einer Weishaupt Sole/Wasser-Wärmepumpe mit Erdsonde und einer Wärmeleistung von 8,1 kW sowie einem 200 l Energiespeicher WES 200 Eco/WP. Aus 1 kW Strom gewinnt eine Weishaupt Sole/

Wasser-Wärmepumpe bis zu 5.0 kW Heizleistung. Damit gehört sie nicht nur zu den besten Energieverwertern auf dem Markt, sondern auch zu den leistungsfähigsten. Dafür sorgen die mehrfache Schwingungsentkopplung, das komplett schallgedämmte Innengehäuse und ein Hochleistungs-Scroll-Verdichter.

ZUM KÜHLEN IM SOMMER. Die Sole/Wasser-Wärmepumpen von Weishaupt können nicht nur zum Heizen, sondern auch zur Gebäudekühlung eingesetzt werden. Durch die sogenannte «passive Kühlung» wird im Sommer mit der konstant niedrigen Erdtemperatur «kühles» Solewasser gewonnen, das über die Bodenheizung für eine angenehme Raumtemperatur sorgt. Gleichzeitig wird die Erdsonde in den Sommermonaten regeneriert.



Auch der Gärtner hat gute Arbeit geleistet. So hübsch sieht der Garten heute wieder aus.



Pro Haus wird eine Erdsonden-Bohrung realisiert.

GROSSE ERFAHRUNG – KOMPETENTE BERATUNG – REGIONALE SPEZIALISTEN. Im Vordergrund dieser Heizungs-Erneuerung stand eine kompetente Beratung, ein gut eingespieltes Team von Spezialisten sowie eine solide Planung – die Grundsteine einer erfolgreichen Zusammenarbeit. Zudem konnte dieses Heizungsanierungsprojekt, von der Planung bis zur Inbetriebnahme, innert kürzester Zeit realisiert werden.

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



Weishaupt Sole/Wasser-Wärmepumpe WWP S 8 ID (Sole/Wasser) mit einer Wärmeleistung von 8,1 kW und einem 200 l Energiespeicher WES 200 Eco/WP.

SUISSEDIGITAL verbindet die Schweiz

► **Für das wachsende Angebot an HD-Sendern, Filmen auf Abruf, Online-Games und Videos im Internet wird immer mehr Bandbreite benötigt. Die hochleistungsfähigen und flächendeckend verfügbaren Glasfaserkabelnetze bieten die Garantie, dass sämtliche Breitband-Bedürfnisse auch in Zukunft abgedeckt werden.**

Mit ihrer Netzinfrastruktur leisten die Mitglieder von SUISSEDIGITAL einen wichtigen Beitrag zur digitalen Grundversorgung in der Schweiz – flächendeckend in städtischen ebenso wie in ländlichen Gebieten. Wer an eines der 200 Kommunikationsnetze angeschlossen ist, hat überall Zugang zu Radio, Fernsehen, Replay-TV, Telefonie und Hochgeschwindigkeitsinternet mit Bandbreiten bis zu 500 Megabit pro Sekunde. Möglich ist dies, weil die Netze der Mitglieder von SUISSEDIGITAL mehr als 80 Prozent aller Schweizer Haushalte erreichen und bereits heute zu 95 Prozent aus Glasfasern bestehen. Die Netze werden zudem laufend weiter ausgebaut und an die neuesten technischen Standards angepasst.

LOKALE VERANKERUNG ALS TRUMPF. Die Mitglieder von SUISSEDIGITAL, die heute rund 2,3 Millionen Haushalte und zahlreiche Geschäftskunden mit ihren Dienstleistungen versorgen, sind vor mehr als 50 Jahren in den verschiedenen Regionen der Schweiz entstanden. Ausgangspunkt war das Bedürfnis nach einer qualitativ hochstehenden Radio- und Fernsehversorgung. Seither haben

sich die Kommunikationsnetze rasant weiterentwickelt, und ihr Angebot wurde laufend ausgebaut. Jedoch sind sie ihrer Geschichte und Entstehung treu geblieben, indem sie auch heute noch zu ihrer lokalen Verankerung stehen. Dies hat unschlagbare Vorteile: So bieten die lokalen Kommunikationsnetze dank überschaubaren Verbreitungsgebieten und kurzen Distanzen einen schnellen, flexiblen und unkomplizierten Kundendienst. Zudem

können sie bei Bedarf auf lokale Bedürfnisse und Gegebenheiten eingehen.

HAUSVERTEILANLAGE AUF DEM NEUESTEN STAND HALTEN. Um maximal vom Glasfaserkabelanschluss profitieren zu können, empfiehlt es sich, die Hausverteilanlage auf dem neusten Stand zu halten. So ist garantiert, dass auch neue Dienste einwandfrei funktionieren. Interessierte erhalten sämtliche Informationen zu den Angeboten der

Schweizer Glasfaserkabelnetze auf der Internetplattform www.suissedigital.ch.

► **WEITERE INFORMATIONEN:** SUISSEDIGITAL – Verband für Kommunikationsnetze
Bollwerk 15
CH-3011 Bern
Tel: +41 (0)31 328 27 28
Fax: +41 (0)31 328 27 38
info@suissedigital.ch
www.suissedigital.ch



Die 200 Kommunikationsnetze von SUISSEDIGITAL leisten einen wichtigen Beitrag zur Grundversorgung mit hochleistungsfähigem Breitbandinternet in städtischen Gebieten ...



... ebenso wie in ländlichen Regionen der Schweiz.

Handlauf im Freien auch für wenige Stufen

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

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

FLEXO KENNT SICH AUS. Flexo-Handlauf GmbH ist die führende Fachfirma für die Nachrüstung von Handläufen in der Schweiz. Das Unternehmen hat durch tausendfache Erfahrung selbst die Feststellung gemacht, dass sich nur durch normgerechte Ausführungen an Treppen Stürze vermeiden lassen. So müssen Treppen und Rampen rutschsichere

Beläge haben, die erste und letzte Stufe soll sich kontrastreich abzeichnen, und Treppen benötigen Handläufe- am besten solche, die handwarm und taktil ausgestattet sind. Die Schweizer Norm schreibt ab fünf Stufen einen Handlauf vor. Im öffentlich zugänglichen Bereich, in Gebäuden und Grünanlagen gelten die Normen SN 640 238, SIA Norm 358 und SIA Norm 500. Diese sehen vor, dass Handläufe durchgängig ohne Unterbruch über die gesamte Treppenslänge zu führen sind und mindestens 0.30m waagrecht über Anfang und Ende der Treppe hinausgezogen werden müssen.

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

RECHTLICHE ASPEKTE. Auch wenn Normen keine Gesetze sind, sind diese in fast allen Kantonen und Städten in kantonalen oder kommunalen Bauverordnungen

mit aufgenommen, und gelten auch für das private Haus. Nach einem allgemeinem Recht geltenden Grundsatz ist man verpflichtet, die zur Vermeidung eines Schadens notwendigen und zumutbaren Vorsichtsmassnahmen zu treffen (Art.41 Obligationenrecht). Wird durch einen fehlenden Handlauf oder eine fehlerhafte Herstellung eines Handlaufes ein Schaden verursacht, so haftet der Werkeigentümer gestützt auf Art. 58 OR.

NICHT WEGEN DEM GESETZ, SONDERN UM DER MENSCHEN WILLEN. Nicht gesetzliche Vorgaben, sondern der Mensch ist der Massstab. Und wer ältere Menschen beobachtet, die Mutter mit dem Kind, den Unfallverletzten, den Kleinwüchsigen, den Brillenträger, den Mensch mit Behinderung oder Schlaganfall, versteht auch, warum in Norm und Gesetz Handläufe genau beschrieben sind. Gesetzliche Vorgaben hindern nicht, kreative Gestaltungsräume zu schaffen. Daher sind die Handläufe von Flexo kontrastreich und optisch gefällig und sie sehen erst noch schön aus. Flexo berät mit seinen Mitarbeitern vor allem private Kunden in der gesamten Schweiz. Näheres finden Interessierte im Internet unter www.flexo-handlauf.ch oder

Sie fordern Prospekte unter der Gratis Nummer 0800 04 08 04 an.

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

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



Beidseitige Handläufe



2-3 Stufen, unterschiedliche Stufenbreite



Kleiner Aussenhandlauf mit aufgeschraubten Stützen

Virtual Reality für Bauprojekte Den Sonnenaufgang schon am Abend erleben

► Die Technologie für Visualisierungen entwickelt sich in grossen Schritten. Oft wird sie spielerisch angewendet. Für Bauprojekte bietet sie Planern, Bauherren und künftigen Bewohnern bereits hohen Nutzen.

3D-Brille aufsetzen – und dann herein in die gute Stube! Rechts finden Sie die Garderobe, zum Wohnzimmer geht's geradeaus. Wohnt hier bereits jemand? Sieht so aus, ist aber nicht so. Noch nicht.

VORSTELLUNGEN WERDEN NACHVOLLZIEHBAR. Zeitgemässe Virtual Reality nimmt vorweg, was einmal sein wird. Planer und Besucher von künftigen Häusern und Wohnungen beschreiten eingereichtete Räume, die bewohnt wirken. Das Raumgefühl, das diese Simulationen vermittelt, ist eindrücklich. Räume werden nicht nur betrachtet, sie werden erlebt. Dimensionen werden fassbar. Wie Licht einfällt, wie Schatten fallen prägen die Stimmungen: So wirkt die Küche am Morgen bei Sonnenuntergang oder in der Abenddämmerung, so das Ambiente im Wohnzimmer über Mittag und bei Mitternacht, mal mit natürlichem, mal mit künstlichem Licht.

Dank Virtual Reality begegnen sich Anbieter und Interessenten für Immobilien auf Augenhöhe. Sie interpretieren keine abstrakten Pläne, ihre Vorstellungen unterscheiden sich nicht durch verschieden geprägte Wahrnehmungen und überhöhte Wunschbilder. Beide Parteien sehen, wovon sie sprechen. Ein grosser Entwicklungsschritt, der einige Missverständnisse gar nicht erst aufkommen lässt.

VIRTUAL REALITY GEKONNT KONSTRUIERT. Grundlage für Virtual Reality sind nach Plänen modellierte Formen, fotografierte (360°-Fotografie) und gelserte Objekte (3D-Scan) wie Möbel, Vasen oder Geschirr. Zeigen Einrichtungs-, Kunst- oder Dekor-Objekte Gebrauchsspuren, wirkt die simulierte Realität umso realistischer. Ein realitätsnahes Modell integriert auch organische Formen wie Pflanzen. Diese werden in Räume platziert – und sie können darin verschoben werden – oder sie zeigen die tatsächliche Umgebung von Bauten, etwa den angrenzenden Waldrand.

TECHNOLOGIE ENTWICKELT SICH RASANT. Als Business Images in Baden, auf Visualisierungen spezialisiert, vor drei Jahren die Pläne für das Freilager in Zürich mittels Virtual Reality anschaulichte, war das eine Pionierleistung. Nie zuvor hatte man in der Schweiz Vergleichbares gesehen. Für das Grossprojekt mit achthundert Wohnungen rechtfertigte sich der Aufwand.



360°-Tour: www.waldweiler-bettingen.ch

Schon jetzt lohnen sich realitätsnahe Visualisierungen auch für kleinere Bauvorhaben wie die Siedlung Waldweiler in Bettingen im Kanton Basel-Stadt. Für diese neun Wohnungen machte Business Images auch die Umgebung erlebbar, mit Felsbrocken und Büschen, mit Wiesen und Bäumen, mitsamt abgebrochenen Ästen. So, wie sich die Umgebung tatsächlich präsentiert – und präsentieren wird.

Die Entwicklung ist auch damit nicht abgeschlossen, auch wenn das, was Virtual Reality bereits darstellen kann, beeindruckt. Weil die Qualität von Handy-Displays steigt und Netzwerke immer schneller werden, können immer mehr Nutzer von den Möglichkeiten der Virtual Reality profitieren. Dass wir Innen- und Aussenräume betrachten, als ob sie sich bereits so präsentieren würden, gehört so bald zu den Services, wie wir sie von Bauherren und von Immobilienverkäufern ganz selbstverständlich erwarten.

Autor: *Stefan Scherrer, texter.ch*

► **WEITERE INFORMATIONEN:**

ImmoTools GmbH
Bruggerstrasse 37b, 5400 Baden
+41 56 200 09 20
info@immotools.ch



ZEIGEN, WAS WIRD

Business Images macht Immobilien erlebbar, auch wenn sie noch gar nicht gebaut sind. 1986 gehörte das Unternehmen mit Sitz in Baden zu den ersten, die realitätsnahe Architekturvisualisierungen anbieten konnten. Seither hat Business Images die realitätsnahe Darstellung von Raumwirkungen und Materialisierungen und wie Gebäude in ihre Umgebung eingebettet sind, kontinuierlich weiter entwickelt. Zu Business Images gehören die Unternehmen ImmoTools, ImmoCam und ImmoServer. Im Verbund bieten sie umfassende Dienstleistungen für Architekturprojekte an. ImmoTools konzipiert und baut Web-Sites und gestaltet Dokumentationen und Kommunikationspakete für die Vermarktung von Immobilien. ImmoCam hat sich auf Immobilien- und Architektur-Fotografie spezialisiert. ImmoServer programmiert Online-Software-Lösungen für die Immobilienvermarktung.

A-I

▶ **ABFALLBEHÄLTER & BÄNKE**

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

▶ **ABLAUFENTSTOPFUNG**

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

www.isskanal.ch

- Kanalreinigung
- TV-Inspektion
- Grabenlose Sanierung

ISS KANAL SERVICES



ROHRMAX
 Halbe dein Rohr sauber
 24h 0848 852 856

...ich komme immer!

Rohrreinigung
 Kanal-TV
 Wartungsverträge
 Inliner-Rohrsanierung
 Lüftungsreinigung **rohrmax.ch**

Kostenlose Kontrolle
 Abwasser
 + Lüftung

▶ **ABWASSER-ROHRSANIERUNG**



InsaTech AG
 Abwasserrohrsanierungen

InsaTech AG
 Weieracherstrasse 5
 8184 Bachenbülach

Tel. 044 818 09 09
 info@insatech-ag.ch
 www.insatech-ag.ch

▶ **BEWEISSICHERUNG**



**STEIGER
 BAUCONTROL AG**
 Schadenmanagement Baumissionsüberwachung

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



▶ **BRANDSCHUTZ**

JOMOS

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

Hauptsitz:
 Sagmattstrasse 5
 4710 Balsthal
 www.jomos.ch

▶ **DACHFENSTER**

VELUX®

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

▶ **DIGITALISIERUNG**

**Schwyter
 Digital**

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

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

▶ **ELEKTROKONTROLLEN**



Sicherheit.

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

certum
 Elektrokontrolle und Beratung

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

▶ **FUSSBODENHEIZUNG /
 INNENSANIERUNG UND
 ZUSTANDSANALYSEN**

WEISS D. WEISS AG
 Wassertechnik

Heizungswasser-Analysen
 Heizkessel- und
 Heizungssystemreinigungen

Im Dreispitz 2
 CH-8152 Glattbrugg

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

▶ **GARTEN**



FLEXXO
 Innovative Handlauf-Systeme

**Sichere Handläufe
 für Ihren Garten**

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

▶ **HAUSWARTUNGEN**

Hauswartungen
D. REICHMUTH GmbH

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

D. Reichmuth GmbH
 Hauswart mit eidg. Fachausweis
 Rennweg 3, Postfach 214, 8320 Fehraltorf
 Natel 079 409 60 73
 Telefon 044 955 13 73
 www.reichmuth-hauswartungen.ch
 rh@reichmuth-hauswartungen.ch

▶ **IMMOBILIENMANAGEMENT**

Aandarta

Ihr Vertriebspartner für

ABA IMMO
 by Abacus

Aandarta AG
 Alte Winterthurerstrasse 14
 CH-8304 Wallisellen

Telefon +41 43 205 13 13
 Fax +41 43 205 13 14

welcome@aandarta.ch
 www.aandarta.ch

BDO

Ihr Vertriebspartner für:

ABA IMMO
 by Abacus

BDO AG
 Vadianstrasse 59
 9001 St. Gallen
 www.bdo.ch

abaimmo@bdo.ch
 Tel. 071 228 62 16

I-S

IMMOBILIENMARKT

aclado®
business locations

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

aclado AG
Bahnhofstrasse 9
6341 Baar
Tel. 041 740 40 62
info@aclado.ch
www.aclado.ch

Anlage in Immobilien – Handeln Sie jetzt!

dealestate
www.dealestate.ch

X homegate.ch
Der Immobilienmarktplatz

Bei uns finden Ihre Kunden ein Zuhause.

Ihre Vermarktungsplattform:
www.myhomegate.ch

Homegate AG
Werdstrasse 21
8004 Zürich
Tel. 0848 100 100
info@homegate.ch

IMMO SCOUT24

Ihre erste Adresse für eine langfristige Partnerschaft

Scout24 Schweiz AG
ImmoScout24
Industriestrasse 44, 3175 Flamatt
Tel.: 031 744 21 11
info@immoscout24.ch

ImmoStreet.ch

Lösungen für Immobilienfachleute

ImmoStreet.ch AG
Werdstrasse 21
8004 Zürich
Tel. 0848 100 200
info@immostreet.ch

IMMOBILIENSOFTWARE

extenso
Erweitert Ihre Leistung.

EXTENSO IT-SERVICES AG
Schaffhauserstrasse 110
Postfach
CH-8152 Glattbrugg
Telefon 044 808 7111
Telefax 044 808 7110
Info@extenso.ch
www.extenso.ch

fidevision
Betriebswirtschaftliche Lösungen

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

Ihr Vertriebspartner für
ABAIMMO
abacus business software

GARAIO REM NÄHER AN DER IMMOBILIE

www.garaio-rem.ch

GARAIO AG
Tel. +41 58 310 70 00 - garaio-rem@garaio.ch

IMMOMIG

Software, Website & Portal

Lösung für Vermarktung, Überbauungen, Ferienwohnungen und Ihr eigenes Netzwerk

info@immomigsa.ch
0840 079 089
www.immomigag.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, info@mor.ch

Quorum Software

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



Software für die Immobilienbewirtschaftung
ImmoTop2, Rimo R4

W&W Immo Informatik AG
Obfelderstrasse 39
CH-8910 Affoltern a.A.
Tel. 044 762 23 23
info@wimmo.ch
www.wimmo.ch

KLIMAEXPERTEN

entfeuchten / heizen / kühlen / sanieren

KRÜGER

Krüger + Co. AG

Wir optimieren Ihr Klima.
9113 Degersheim / T 0848 370 370
info@krueger.ch / krueger.ch

OELTANKANZEIGE

MARAG FLOW & GASTECH AG
Rauracherweg 3
4132 Muttenz

www.oeltankanzeige.ch
info@marag.ch

PARKMOBILIAR

AX Ars Xterna

Ars Xterna® Parkmobiliar & Urban Design
a Division of Bellatec AG
Mettenstrasse 38
8142 Uitikon Waldegg/ZH
Tel +41 44 222 22 66
Fax +41 44 222 22 67
info@ars-xterna.ch
www.ars-xterna.ch

PARKPLATZKONTROLLE



Ist hier noch frei?
Mit unseren Parkplatzkontrollen können Sie diese Frage zukünftig öfter mit Ja beantworten.

parkon GmbH
Werdstrasse 17
Postfach 259
8405 Winterthur
info@parkon.ch
www.parkon.ch

KOSTENLOSE SOFTWARE GEGEN FALSCH-PARKIERER

parkplatzkontrolle.ch GmbH
Werdstrasse 17
Postfach 259
8405 Winterthur
info@parkplatzkontrolle.ch
www.parkplatzkontrolle.ch

parkplatzkontrolle.ch

ROHRSANIERUNG

Promotec

PROMOTEC SERVICE GMBH
WASSERLEITUNGSSANIERUNG VOM LEADER
Sonnenweg 14
Postfach 243
4153 Reinach BL 1
Tel. +41 61 713 06 38
Fax. +41 61 711 31 91
promotec@promotec.ch
www.promotec.ch

S-Z

► SCHIMMELPILZBEKÄMPFUNG



Krüger + Co. AG

Wir optimieren Ihr Klima.

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

► SCHÄDLINGSBEKÄMPFUNG



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

► SPIELPLATZGERÄTE

Magie des Spielens...

bürli

Bürli Spiel- und Sportgeräte AG
CH-6212 St. Erhard LU
Telefon 041 925 14 00, www.buerliag.com

__GTSM_Magglingen AG__
Planung und Installation für Spiel & Sport
Grossackerstrasse 27
8105 Regensdorf
Tel. 044 461 11 30
Fax. 044 461 12 48
info@gtsm.ch
www.gtsm.ch

bimbo
macht spass

Planung
Produktion
Wartung
Reparaturen

HINNEN Spielplatzgeräte AG
6055 Alpnach - T 041 672 91 11 - bimbo.ch

► TREPPEN-HANDLÄUFE

FLEXO
Innovative Handlauf-Systeme

**Sichere Handläufe
innen und aussen**

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

► WASSERSCHADENSANIERUNG
BAUTROCKNUNG



Krüger + Co. AG

Wir optimieren Ihr Klima.

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



Trocknen, Entfeuchten, Schützen

LUNOR, G. KULL AG
Entfeuchtungs-Systeme

Zürich – Bern – Villeneuve
24h Pikett Nr.: 0848 812 812
Zürich: Tel. 044 488 66 00
Bern: Tel. 031 305 13 00
Villeneuve: Tel. 021 960 47 77

Lunor, G. Kull AG
Allmendstrasse 127
8041 Zürich
Tel. 044 488 66 00
Fax 044 488 66 10
Info@lunor.ch, www.lunor.ch



- Wasserschaden-Sanierungen
- Bauaustrocknung
- Zerstörungsfreie Leckortung

8953 Dietikon +41 (0)43 322 40 00
5706 Boniswil +41 (0)62 777 04 04
7000 Chur +41 (0)81 353 11 66
6048 Horw +41 (0)41 340 70 70
4132 Muttenz +41 (0)61 461 16 00
4800 Zofingen +41 (0)62 285 90 95

24H-Notservice 0848 76 25 24

Trockkag AG
Silberstrasse 10
8953 Dietikon
Tel +41 (0)43 322 40 00
Fax +41 (0)43 322 40 09
info@trockkag.ch
www.trockkag.ch

► WELLNESS-ANLAGEN

Fitness-Partner AG
Blumenastr. 4
9410 Heiden
T 071 891 39 39
F 071 891 49 32
info@fitness-partner.ch
www.fitness-partner.ch

Organe und Mitgliederorganisationen

www.svit.ch



PRÄSIDIUM UND GESCHÄFTSLEITUNG SVIT SCHWEIZ

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

Vizepräsident, Vertretung Deutschschweiz & Ressort Branchenentwicklung: Michel Molinari, Helvetia Versicherungen, Steinengraben 41, 4002 Basel, michel.molinari@helvetia.ch

Vizepräsident, Vertretung lateinische Schweiz & Ressort Bildung:

Jean-Jacques Morard, de Rham SA, Av. Mon-Repos 14, 1005 Lausanne, jean-jacques.morard@derham.ch

Ressort Recht & Politik:

Andreas Dürr, Battegay Dürr AG, Heuberg 7, 4001 Basel, andreas.duerr@bdlegal.ch

Ressort Finanzen:

Peter Weber, Buchhaltungs AG, Gotthardstrasse 55, 8800 Thalwil, peter.weber@buchhaltungs-ag.ch

CEO SVIT Schweiz:

Marcel Hug, SVIT Schweiz, Puls 5, Giessereistrasse 18, 8005 Zürich, marcel.hug@svit.ch

Stv. CEO SVIT Schweiz:

Ivo Cathomen, SVIT Schweiz, Puls 5, Giessereistrasse 18, 8005 Zürich, ivo.cathomen@svit.ch

SCHIEDSGERICHT DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Sekretariat: Heuberg 7, Postfach 2032, 4001 Basel, T 061 225 03 03, info@svit-schiedsgericht.ch, www.svit-schiedsgericht.ch

SVIT-STANDESGERICHT

Sekretariat: SVIT Schweiz, Giessereistrasse 18, 8005 Zürich, T 044 434 78 88, info@svit.ch

SVIT AARGAU

Sekretariat: Claudia Frehner, Bahnhofstrasse 55, 5001 Aarau, T 062 836 20 82, info@svit-aargau.ch

SVIT BEIDER BASEL

Sekretariat: Christine Gerber-Sommerer, Aeschenvorstadt 55, 4051 Basel, T 061 283 24 80, svit-basel@svit.ch

SVIT BERN

Sekretariat: SVIT Bern, Murtenstrasse 18, Postfach, 3203 Mühleberg, T 031 378 55 00, svit-bern@svit.ch

SVIT GRAUBÜNDEN

Sekretariat: Hans-Jörg Berger, Berger Immobilien Treuhand AG, Bahnhofstrasse 8, Postfach 100, 7001 Chur, T 081 257 00 05, svit-graubuenden@svit.ch

SVIT OSTSCHWEIZ

Sekretariat: Claudia Eberhart, Haldenstrasse 6, 9200 Gossau, T 071 380 02 20, svit-ostschweiz@svit.ch
Drucksachenversand: Urs Kramer,

Kramer Immobilien Management GmbH, T 071 677 95 45, info@kramer-immo.ch

SVIT ROMANDIE

Sekretariat: Avenue Rumine 13, 1005 Lausanne, T 021 331 20 95, info@svit-romandie.ch

SVIT SOLOTHURN

Sekretariat: Patricia Schläfli, BDO AG, Biberiststrasse 16, 4501 Solothurn, T 032 624 67 28, svit-solothurn@svit.ch

SVIT TICINO

Sekretariat: Laura Panzeri Cometta, Corso San Gottardo 89, 6830 Chiasso, T 091 921 10 73, svit-ticino@svit.ch

SVIT ZENTRALSCHWEIZ

Geschäftsstelle & Schulwesen: Daniel Elmiger, Kasernenplatz 1, 6000 Luzern 7, T 041 508 20 18 / 19, svit-zentralschweiz@svit.ch

Rechtsauskunft für Mitglieder:

Kummer Engelberger, Luzern, T 041 229 30 30, info@kummer-engelberger.ch

SVIT ZÜRICH

Sekretariat: Siewerdstrasse 8, 8050 Zürich, T 044 200 37 80, svit-zuerich@svit.ch
Rechtsauskunft für Mitglieder: Dr. Raymond Bisang, T 043 488 41 41, bisang@zurichlawyers.com

KAMMER UNABHÄNGIGER BAUHERRENBERATER KUB

Sekretariat: 8032 Zürich, T 044 500 40 92, info@kub.ch, www.kub.ch

SCHWEIZ. SCHÄTZUNGS-EXPERTEN-KAMMER SEK

Präsident und Sekretariat: G. Gärtner, Bellariastr. 51, 8038 Zürich, T 043 333 08 86, Di - Do 8 - 16h, sek-svit@svit.ch, www.bewertungsexperte.ch

SCHWEIZERISCHE MAKLERKAMMER SMK

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

SVIT FM SCHWEIZ

Sekretariat: St. Jakobs-Strasse 54, 4052 Basel, T 061 377 95 00, kammer-fm@svit.ch

FACHKAMMER STWE SVIT

Sekretariat: Postfach 461, 4009 Basel, T 061 225 50 25, info@fkstwe.ch

SVIT SCHWEIZ

SVIT Forum

24. - 26.01.19 Interlaken

SVIT PLENUM

14.06.19 Luzern

SVIT-MITGLIEDERORGANISATIONEN

Aargau

15.11.18 SVIT Frühstück

Basel

07.12.18 SVIT Niggi Näggi

14.01.19 Neujahrsapéro

14.05.19 Generalversammlung

06.12.19 SVIT Niggi Näggi

Bern

07./08.11.18 Berner Immobilientage

Ostschweiz

28.11.18 Kaderbildung

Romandie

14.11.18 Workshop SVIT Young

Romandie

29.11.18 Déjeuner des membres

à Genève

Solothurn

15.11.18 Bänzejass

Zentralschweiz

11.01.19 Neujahrs-Apéro

17.05.19 GV

Zürich

23.11.18 Jahresabschluss

Schweizerische Schätzungs-experten-Kammer SEK

29.01.19 YPRE-Treffen

Schweizerische Maklerkammer SMK

05.03.19 Fachvortrag/Workshop

SVIT FM Schweiz

12.03.19 Real Estate Symposium, TRAFO, Baden

21.05.19 11. Facility Management Day, Bocken, Horgen



immobilia

ISSN 2297-2374

ERSCHEINUNGSWEISE

monatlich, 12x pro Jahr

ABOPREIS FÜR NICHTMITGLIEDER

78 CHF (inkl. MWST)

EINZELPREIS

7 CHF (inkl. MWST)

AUFLAGEZAHL

Beglaubigte Auflage: 3004 (WEMF 2017)

Gedruckte Auflage: 4500

VERLAG

SVIT Verlag AG
Puls 5, Giessereistrasse 18
8005 Zürich
Telefon 044 434 78 88
Telefax 044 434 78 99
www.svit.ch / info@svit.ch

REDAKTION

Dr. Ivo Cathomen (Herausgeber)
Dietmar Knopf (Chefredaktion)
Mirjam Michel Dreier (Korrektorat)
Urs Bigler (Fotografie, Titelbild)

DRUCK UND VERTRIEB

E-Druck AG, PrePress & Print
Lettenstrasse 21, 9016 St.Gallen
Telefon 071 246 41 41
Telefax 071 243 08 59
www.edruck.ch, info@edruck.ch

SATZ UND LAYOUT

E-Druck AG, PrePress & Print
Selina Wirth
Andreas Feurer

INSERATEVERWALTUNG UND -VERKAUF

Wincons AG
Margit Pfändler
Rinaldo Grämiger
Fischingerstrasse 66
Postfach, 8370 Sirmach
Telefon 071 969 60 30
info@wincons.ch
www.wincons.ch

BEILAGE

SVIT Forumsmagazin 2019

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.

Schreiner



Wir reparieren alles – ausser Strom und Wasser.

Schreiner48 ist Ihr mobiler Reparaturservice für Immobilien. Wir sind schnell vor Ort und rasch am Ziel: mit findigen Lösungen, flinkem Service und Freude am Job.

Notfallservice

0800 55 48 48

24h | 365 Tage

- Von Aarau bis Zürich und von Schaffhausen bis Zug
- Rund um die Uhr erreichbar



**Schrank
& Küche**



**Türe
& Schloss**



**Fenster
& Glas**



**Parkett
& Boden**

Schreiner48.ch



EKZ Gebäudelösungen

Der einfache Weg zu Ihrer Energie

Wir unterstützen Sie bei Ihrer individuellen Gebäudelösung mit Wärmepumpen, PV-Anlagen, Batteriespeichern, Autoladestationen oder bei Eigenverbrauchsgemeinschaften und übernehmen für Sie die Planung, Finanzierung, den Bau sowie Betrieb und Unterhalt. Wir beraten Sie gerne persönlich unter: 058 359 53 53.

ekz.ch/gbl

EKZ