

immobilia

FRIEDERIKE PFROMM

ÜBER DIE STADT-
ENTWICKLUNG VON
LUZERN – SEITE 4



IMMOBILIENPOLITIK. Vorschau Wahlen 2015 12

IMMOBILIENWIRTSCHAFT. Nebenkosten vergleichen 29

BAU & HAUS. Wachstum nach innen 50

22. August 2015

16.00 – 21.00 Uhr | Das grosse Mitgliederfest
Jetzt online anmelden:
www.svit-festival.ch

PHASEN-POLITIK



URS GRIBI
«Zur Phase drei gehören auch Statements von Politikern.»

• So funktioniert das also. Phase eins: Die Bundesämter für Energie und Wohnungswesen geben eine Studie in Auftrag. Darin wird untersucht, welche Auswirkungen energetische Sanierungen auf den Mietzins haben. Phase zwei: Die Resultate werden kommuniziert. Fazit: Für Eigentümer sind derartige Sanierungsmassnahmen meist rentabel. Für Mieter haben sie oft Mietzinserhöhungen zur Folge, die höher sind als die Kosteneinsparungen aufgrund des geringeren Energieverbrauchs.

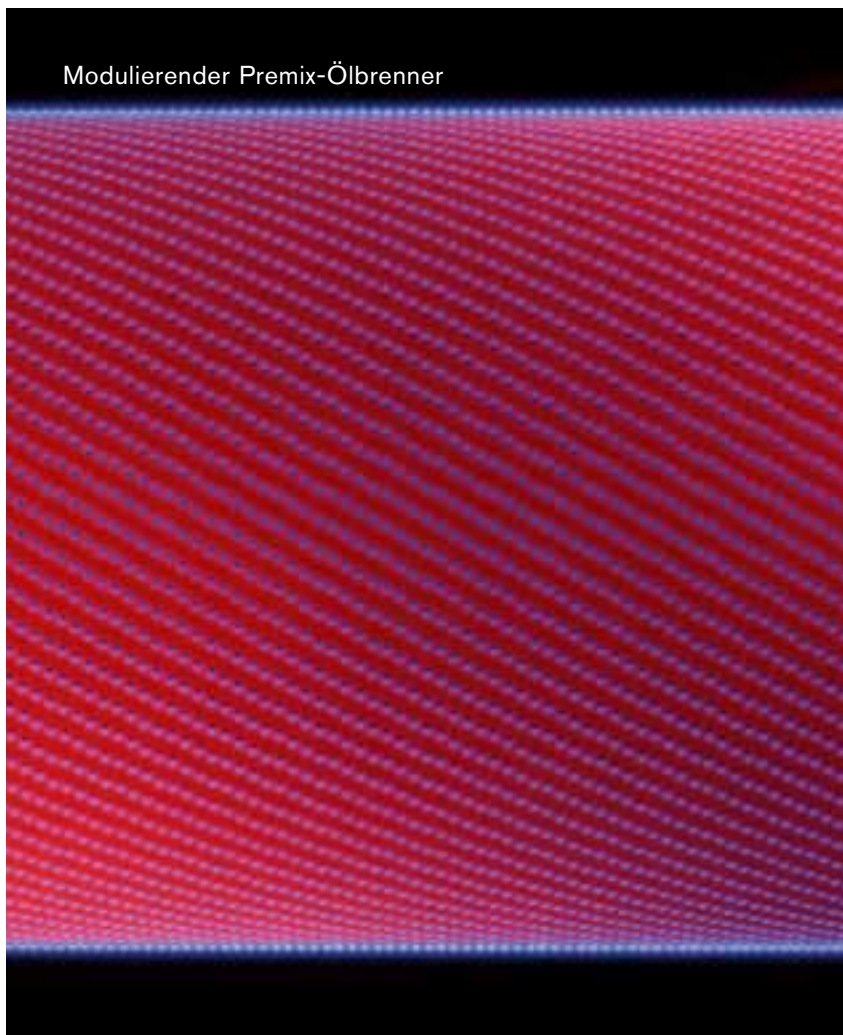
Jetzt folgt Phase drei – nennen wir sie die Medienkampagne. Die Studie wird den Journalisten verteilt. Die müssen verkürzen und zuspitzen. Die Titel lauten dann so, selbst in der NZZ: «Energiewende verteuert die Mieten.» Oder: «Höhere Mieten wegen energetischer Sanierungen.» Und beginnen tun die Artikel mit diesen Sätzen: «Energiesparen lohnt sich für die Vermieter, aber nicht für die Mieter.»

Zur Phase drei gehören auch Statements von Politikern. Grüne-Nationalrat und Mieterverband-Vize Balthasar Glättli darf dann im Schweizer Radio «feststellen, dass Eigentümer die Energiesanierung fast immer für eine Rundumerneuerung nutzen und auch Küche oder Bad renovieren, entsprechend steigen die Preise.» Dann setzt Glättli noch einen drauf: «So gehen dem Mittelstand irgendwann die bezahlbaren Wohnungen aus.» Man beachte das Zauberwort Mittelstand – damit fühlt sich fast jeder Zuhörer angesprochen.

Die ganze Geschichte hat nur einen Haken. Die Studie beruht auf der Untersuchung von 10 (!) energetischen Haussanierungen. Fallbeispielansatz nennt sich das. Wehe dem, der Böses denkt, weil dieses Detail in den meisten Medienberichten nicht einmal erwähnt wird.

Ihr Urs Gribi •

Modulierender Premix-Ölbrenner



Die Kunst der Sparsamkeit

Weishaupt beherrscht die Kunst des sparsamen Verbrauchs bis ins kleinste Detail. Etwa durch das neuartige Prinzip der Rotationszerstäubung, das ein stufenloses Verbrennen des Heizöls erlaubt. Die Leistung des Öl-Brennwertsystems kann dadurch perfekt an den tatsächlichen Bedarf angepasst werden. Damit sind höchste Energieeffizienz und ein besonders leiser Betrieb sichergestellt. Weishaupt AG, Chrummacherstrasse 8, 8954 Geroldswil ZH
Tel.: 044 749 29 29, Fax: 044 749 29 30, 24-h-Service: 0848 830 870
www.weishaupt-ag.ch

Das ist Zuverlässigkeit.

–weishaupt–



Brenner

Brennwerttechnik

Solarsysteme

Wärmepumpen



Friederike Pfromm
(Foto: Urs Bigler)

FOKUS

- 04 «WIR WOLLEN MEHR GEWERBEFLÄCHEN IN LUZERN»**
Friederike Pfromm ist seit 2012 Leiterin Immobilien und Stadtbaumeisterin von Luzern. Im Gespräch erklärt sie die Vorteile des Baurechts und warum die Stadt Gewerbeflächen braucht.

IMMOBILIENPOLITIK

- 12 WAHLEN 2015: INTERESSENVERTRETUNG STÄRKEN**
Trotz des steten Gegenwinds, dem sich das Grundeigentum gegenüber sieht, darf die Immobilienwirtschaft mit einer Festigung ihrer Position im Parlament rechnen.
- 15 DER MONAT IN DER IMMOBILIENPOLITIK**
- 17 DAS EIGENTUM BRAUCHT INTERESSENVERTRETUNG**
Kolumnist Andreas Dürr erklärt, warum die Eigentumsfreiheit Schutz braucht.

IMMOBILIENWIRTSCHAFT

- 18 DER MONAT IN DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT**
- 25 NOMEN EST OMEN AN DEN IMMOBILIENMÄRKTEN**
Kolumnistin Denise Nick beschreibt, warum die Namen von Liegenschaften an Bedeutung gewinnen.
- 27 NEBENKOSTEN: DIE NEBELDECKE LICHTEN**
Bisher gab es wenig Aussagen über Nebenkosten. Doch nun liegen erstmals detaillierte Kennzahlen über sämtliche Heiz- und Betriebskosten vor.
- 30 URBANISIERUNG DER DÖRFER**
Die Urbanisierung hat längst auch Dörfer abseits der Ballungszentren erfasst. Hohe Kaufpreise in den Städten steigern die Nachfrage.
- 33 FRAUEN AUF DEM VORMARSCH**
Kolumnistin Bettina Baumberger über Frauen, die in der Immobilienbranche eine Kaderfunktion innehaben.
- 34 RISIKOBEREITSCHAFT IST NOTWENDIG**
In der Schweiz gibt es viele ungenutzte Industriebrachen. Der Entwicklungsatlas von Wüest & Partner listet 780 solcher Areale auf.
- 36 AN MEHREREN ORTEN ZU HAUSE**
Wohnen an mehreren Orten ist in der Schweiz weit verbreitet. 28% der Bevölkerung haben mehr als einen Wohnsitz.
- 38 IMMOBILIEN FÜR PENSIONSKASSEN**
Eine aktuelle Studie zeigt, dass Schweizer Pensionskassen rund 25% der Gelder in Immobilien anlegen.
- 39 NOCH KEINE BREMSSPUREN SICHTBAR**
Die Aufgabe des Euro-Mindestkurses hinterlässt Spuren im Schweizer Aussenhandel – auf dem Mietwohnungsmarkt herrscht aber weiterhin der Status quo.

40 IMMOBUSINESS SUCHT INNOVATION

Der Immobilienbranche eilt der Ruf voraus, nicht innovativ zu sein. Ein deutscher Immobilienverband hält dagegen, indem er einen Innovationsbeauftragten einsetzt.

IMMOBILIENRECHT

42 SCHIEDSGUTACHTEN UNZULÄSSIG

Beide Parteien sind bei Auseinandersetzungen über Wohnmietverträge an den gesetzlichen Verfahrensweg gebunden und können die Angelegenheit nicht an ein privates Schiedsorgan delegieren.

BAU & HAUS

44 SANIERUNG STATT ABRISS

Bei der Sanierung einer Bausünde aus den 1960er-Jahren wurde dank einer neuen Fassade eine markante Wertsteigerung erreicht.

46 VON MEISTERHAND ERNEUERT

Ein 40 Jahre alter Sporttrakt auf dem Campus der Mittelpunktschule in Siebnen ist vorbildlich saniert worden.

50 WACHSTUM NACH INNEN

Nachhaltiges Planen macht an der Grundstücksgrenze nicht Halt. Gedanken von zwei Raumplanern und 10 Leitlinien für Lebensqualität im Quartier.

54 GEBÄUDE RICHTIG ERNEuern

«Bauen im Bestand» erfordert spezialisiertes Fachwissen, ein Gespür für das Bestehende und Flexibilität.

56 ENERGIEBERATER BRINGEN VORTEILE

Modernisieren, renovieren, umbauen oder die Heizung erneuern? Eine kompetente Energieberatung kann diese Fragen beantworten.

IMMOBILIENBERUF

58 SEMINARE UND TAGUNGEN

60 KURSE DER SVIT-MITGLIEDERORGANISATIONEN

63 STELLENMARKT

VERBAND

64 FIABCI-WELTKONGRESS IN MALAYSIA

MARKTPLATZ

67 MARKTPLATZ & PRODUKTE-NEWS

82 BEZUGSQUELLENREGISTER

85 ADRESSEN & TERMINE

86 ZUGUTERLETZT / IMPRESSUM

• ZITIERT



„Tatsache ist, dass die Mietpreisbremse eine Prozesslawine auslöst. Denn die zulässige Miete zum Mietbeginn ist nicht klar geregelt. Das liegt an den Mietspiegeln, nach denen sich in Zukunft jede Neuvermietung ausrichten soll.“

JÜRGEN MICHAEL SCHICK

Präsident des deutschen Immobilienverbandes IVD im Interview mit dem «Handelsblatt», Ausgabe 19.7.15, auf die Frage, nach den Auswirkungen der Mietpreisbremse.



«WIR WOLLEN MEHR GEWERBEFLÄCHEN IM STADTZENTRUM»

Friederike Pfromm ist seit 2012 Leiterin Immobilien und Stadtbaumeisterin von Luzern. Im Gespräch erklärt sie die Vorteile des Baurechts und warum hochwertige Gewerbeflächen im Stadtzentrum fehlen.

DIETMAR KNOPF*

– Sie sind Luzerner Stadtbaumeisterin und Eigentümervertreterin der Dienstabteilung Immobilien. Was genau sind Ihre Aufgaben?

– Wir begleiten den Lebenszyklus der städtischen Liegenschaften. Das fängt damit an, dass wir eine Strategie entwickeln, wie der Bedarf in Zukunft abgedeckt werden soll und wie das baulich umzusetzen ist. Anders als bei privaten Investoren sind wir nicht nur durch Renditevorgaben geleitet. Wir haben einen politischen Auftraggeber, zuerst den Stadtrat, dann das Parlament und in letzter Instanz das Volk der Stadt Luzern.

– Was meinen Sie damit: das Volk als Auftraggeber?

– Nehmen wir als Beispiel die Arealentwicklung «Industriestrasse» in der Nähe des Luzerner Bahnhofs. Nach einem öffentlichen Investorenwettbewerb und einem überarbeiteten Bauprojekt passierte die Verkaufsvorlage den Stadtrat und das Parlament. Eine Initiative, die sich gegen den Verkauf und für die Abgabe im Baurecht an einen gemeinnützigen Träger aussprach, setzte sich jedoch bei den Stadtluzerner Stimmberechtigten durch. An diesem Beispiel sieht man – in letzter Konsequenz entscheidet das Volk über unsere Geschäfte.



ANZEIGE

Trockag
Wänn's ums Trockne salt!

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

www.trockag.ch

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

Partner  



• **BIOGRAPHIE**
FRIEDERIKE FROMM

Jahrgang 1966, in Winterthur geboren, Schulabschluss in Kassel, Architekturstudium an der Technischen Universität Berlin, Selbstständige Architektin mit Thomas Jaenisch in Berlin, Assistentin für Entwurf und Gebäudelehre an der Bauhausuniversität Weimar, Leiterin der Bauabteilung der Odenwälder Kunststoffwerke in Buchen, Strategische Planung bei Beatrice Bayer Architekten in Basel, Abteilungsleiterin Projektmanagement Stadt St.Gallen und seit 2012 Leiterin Immobilien und Stadtbaumeisterin Luzern und seit 2013 Präsidentin des Vereins eco-bau. ●

– Gibt es in Luzern genügend Areale für Projektentwicklungen?

– Es gibt unterschiedliche Areale für unterschiedliche Bedürfnisse. In der Nähe des Hauptbahnhofs werden Gewerbeflächen entstehen. In Littau ist ein grosses Potenzial an Wohn- und Gewerbeflächen vorhanden, aber auch in den Nachbargemeinden im Süden und im Norden findet eine rasante Entwicklung statt.

– Wird die Projektentwicklung in den nächsten Jahren zurückgehen, weil es weniger Grundstücke gibt?

– Das glaube ich nicht, weil die Stadt ein Organismus ist, der sich ständig verändert. Es wird auch in Zukunft Grundstücke oder Gebäude geben, die umgenutzt werden müssen.

– Was geschieht mit den städtischen Liegenschaften nach der Arealentwicklung?

– Wir geben das Land entweder im Baurecht ab oder wir verkaufen es.

– Welche Vorteile bietet das Baurecht?

– Das Baurecht für ein Grundstück dauert zwischen 30 und 100 Jahren. Für die Stadt liegt der Vorteil darin, dass nach Ablauf der Frist eine neue Nutzung beziehungsweise eine neue Entwicklung für das Areal definiert werden kann. Dadurch behält sich die Stadt die Möglichkeit einer nach-

„ Anders als private Investoren sind wir nicht durch Renditevorgaben geleitet.“

haltigen Stadtentwicklung offen. Es ist ja heute schwer vorhersehbar, welche Bedürfnisse Luzern in 30 oder 60 Jahren ha-

ben wird. Steht dann beispielsweise wieder die Schaffung von Gewerbeflächen im Vordergrund, können wir den Neubau auf unseren Grundstücken, die heute dem gemeinnützigen Wohnungsbau gewidmet sind, umwidmen. Kurz gesagt: Die Stadt hält auch den kommenden Generationen einen Handlungsspielraum offen.

– Heisst das umgekehrt, dass die Stadt lieber ihre Grundstücke im Baurecht abgibt, als sie zu verkaufen?

– Das ist von Fall zu Fall unterschiedlich. Wir haben bestimmte Kriterien definiert, die den Entscheid zwischen Baurecht und Verkauf transparent machen. Wenn beispielsweise ein Grundstück klein und schlecht geschnitten ist, besitzt es keine strategische Bedeutung,

und der Verkauf kann sinnvoll sein. Unser Vorgehen, das auch vom Parlament

Von Anfang an klar: Küche und Bad von Sanitas Troesch.



Besuchen Sie unsere Ausstellungen in Basel, Biel/Bienne, Carouge, Chur, Contone, Cortaillod, Crissier, Develier, Jona, Köniz, Kriens, Lugano, Rothrist, Sierre, St. Gallen, Thun, Winterthur und in Zürich. Für einen ersten Augenschein: www.sanitas troesch.ch

**SANITAS
TROESCH**



verabschiedet wurde, ist, dass wir Grundstücke eher im Baurecht abgeben wollen. Werden jedoch die Kriterien, die für einen Verkauf sprechen, erfüllt, legen wir auch wieder ein Verkaufsgeschäft vor.

– Letztlich geht es bei Immobiliengeschäften um Renditen. Gilt dieses Wirtschaftsprinzip nicht für Sie?

– Natürlich, aber es kommt ganz unterschiedlich zur Anwendung. Einen Teil unserer Liegenschaften bewirtschaften wir mit den üblichen Renditeerwartungen, das sind Gebäude im Finanzvermögen. Die Gebäude im Verwaltungsvermögen dienen primär der Erfüllung der städtischen Aufgaben, hier greift die Renditebetrachtung häufig zu kurz, es gilt eine übergeordnete langfristige Perspektive. Die Arealentwicklung betreibt die Stadt als Standortentwicklung für Unterneh-

men und für das gemeinnützige Wohnen. Dabei geht es um die Stadt als Ganzes.

– Wie sieht das bei den gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften aus?

– Auch hier haben die Stimmbürger der Stadt Luzern entschieden, dass die Stadt den Anteil des gemeinnützigen Wohnungsbaus von zwölf auf 16% erhöhen

„ Unser Vorgehen ist, das auch vom Parlament verabschiedet wurde, ist, dass wir Grundstücke eher im Baurecht abgeben wollen. »

soll. Ein ehrgeiziges Ziel, vor allem wenn man die rege Bautätigkeit auf dem freien Wohnungsmarkt berücksichtigt. In

der Regel verfügen die Wohnbaugenossenschaften über genügend Eigenkapital. Zur Umsetzung braucht es vor allem Bauland, das wir ihnen zur Verfügung stellen, wenn dies möglich ist.

– Mit LuzernSüd entsteht ein neuer Stadtteil für 15 000 Einwohner. Was sind die Auswirkungen?

– Die Stadt Luzern ist hier in zweifacher Hinsicht involviert. Zum einen ist sie an der gemeindeübergreifenden Entwicklungsträgerschaft LuzernSüd beteiligt. Hier spannen die drei betroffenen Gemeinden Luzern, Kriens und Horw zusammen, um eine qualitativ hochstehende Entwicklung zu gewährleisten. Dabei

SVIT FM Schweiz lädt ein zu «Good Morning Facility Management!»

Donnerstag, 22. Oktober 2015

Paul Scherrer Institut, Auditorium, PSI West, Villigen



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

Bild: Paul Scherrer Institut



Mit Unterstützung von:

ALPIQ



Schindler

ALPIQ





ist besonders die Abstimmung der Verkehrsströme, die durch die Verdichtung entstehen, sehr wichtig. Nachdem die Fusion mit diesen Gemeinden von der Bevölkerung abgelehnt wurde, finde ich es eine umso grössere Leistung, dass diese Zusammenarbeit funktioniert. Zum anderen sind wir bei dieser Entwicklung als Eigentümer involviert. Geplant werden Standorte für Wohnen und Arbeiten, aber auch für eine grosse Mehrzwecksporthalle.

– Ist das Ihr nächstes Bauvorhaben?

– Eher nicht. Die Halle kommt vor allem den Bedürfnissen des Vereinssports zugute. Finanzierung und Trägerschaft stellen da eine gewisse Herausforderung dar. Ob dies die Aufgabe der öffentlichen Hand ist, bleibt umstritten. In Zürich ha-

ben die Stimmbürger das im Fall des Stadions abgelehnt. Auf der Allmend wurde ein Modell unter Einbeziehung von privaten Investoren angewendet. Die Rahmenbedingungen in LuzernSüd sind sicher anders, aber das Prinzip ist anpassungsfähig.

– Wie funktionierte dieses Prinzip?

– Die Standortgemeinde kann die Bau- und Zonenordnung so gestalten, dass nach einem qualitätssichernden Verfahren, sprich nachdem ein architektonisch hochwertiges Projekt vorliegt, die Nutzung des Areals erhöht werden kann. Natürlich ist diese Erhöhung an die Bedingung geknüpft, dass ein Stadion oder in diesem Fall eine Mehrzweckhalle erstellt und betrieben werden kann. Die Finanzierung der Halle ist dann über die Mantelnutzung sichergestellt.

– Sie betreuen mit 150 Mitarbeitern rund 600 Liegenschaften. Wie setzt sich das Portfolio zusammen?

– 200 Gebäude sind Wohn- und Geschäftsgebäude, die anderen 400 Liegenschaften setzen sich aus Schulen, Verwaltungs- und Sportgebäuden sowie Kleinbauten wie beispielsweise öffentliche Toiletten, Haltestellen oder Trafostationen zusammen. Für alle diese Liegenschaften übernehmen wir die Erstellung, den Unterhalt und das Facility Management. Dafür arbeiten 30 Mitarbeiter hier bei uns im Haus, weitere 120 sind auf die einzelnen Objekte verteilt.

– Welche wirtschafts- und baupolitischen Vorgaben müssen Sie dabei einhalten?

– Bei den Arealen halten wir uns an die Vorgaben der Wohnbaupolitik und an



die Fördermassnahmen des Wirtschaftsstandortes, wie sie im städtischen Wirtschaftsbericht festgehalten sind. Wo Wohnraum entsteht, braucht es aber

„Unser Ziel ist es, dass die Innenstadt für Normalverdiener bewohnbar bleibt. Zudem möchten wir, dass sich mehr Headquarter von mittelgrossen Dienst-

» Bei den Immobilienentwicklern gelten Wohnbauprojekte leider fast überall als rentabler als Gewerbebauten.«

auch neue Schulen. Der Grosse Stadtrat hat ein Schulraumkonzept verabschiedet, welches wir ebenfalls in den nächsten Jahren umsetzen werden.

– Können Sie die wichtigsten Vorgaben nennen?

leistungsunternehmen im Stadtzentrum niederlassen. Denn Luzern bietet den Vorteil von sehr tiefen Unternehmenssteuern. Luzern ist ein hochattraktiver Standort mit einem guten Image. Bei den Immobilienentwicklern gelten Wohn-

bauprojekte leider fast überall als rentabler als Gewerbebauten. Deshalb finden Investoren oder Unternehmen nur schwer attraktive Gewerbeflächen in der Innenstadt.

– Wie wollen Sie das Problem lösen?

– Indem wir eigene Areale als hochwertige und imagefördernde Gewerbebestände entwickeln. Die Stadt unterstützt aber auch andere Eigentümer mit geeigneten Flächen, wie beispielsweise die SBB, um hochwertige Gewerbeflächen zur Verfügung zu stellen. ●



***DIETMAR KNOPF**

Der diplomierte Architekt ist Redaktor der Zeitschrift Immobilien.

Interessenvertretung stärken

Trotz des steten Gegenwinds, dem sich das Grundeigentum gegenüber sieht, darf die Immobilienwirtschaft einer Festigung ihrer Position im Parlament entgegensehen. In dieser Ausgabe widmen wir uns den zurücktretenden und erneut kandidierenden Parlamentariern.

ZURÜCKTRETENDE PARLAMENTARIER UND «BISHERIGE» MIT BEZUG ZUR IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Interessenverbindung aus Berufstätigkeit und Mandaten

	NATIONALRAT				STÄNDERAT			
	Rücktritt		Wiederwahl		Rücktritt		Wiederwahl	
AG	Hans Killer	SVP	Hansjörg Knecht*	SVP				
			Philipp Müller*	FDP				
AI			Daniel Fässer	CVP				
BE			Andreas Aebi	SVP			Werner Luginbühl	BDP
			Adrian Amstutz	SVP				
			Urs Gasche	BDP				
			Hans Grunder	BDP				
			Lorenz Hess	BDP				
BL			Thomas de Courten	SVP				
			Daniela Schneeberger	FDP				
BS			Sebastian Frehner	SVP				
			Markus Lehmann	CVP				
			Daniel Stolz	FDP				
FR			Jean-François Rime	SVP				
GE			Hugues Hiltbold	FDP				
			Christian Lüscher	FDP				
			Guillaume Barazzone	CVP				
GL							Thomas Hefti	FDP
							Werner Hösl	SVP
GR			Heinz Brand	SVP			Martin Schmid	FDP
LU			Peter Schilliger	FDP	Georges Theiler	FDP	Konrad Graber	CVP
			Leo Müller	CVP				
			Albert Vitali	FDP				
NW			Peter Keller	SVP				
OW					Hans Hess	FDP		
SG			Thomas Müller	SVP			Karin Keller-Sutter	FDP
SH							Hannes Germann	SVP
SO			Walter Wobmann	SVP			Pirmin Bischof	CVP
SZ			Pirmin Schwander	SVP				
			Petra Gössi	FDP				
TG			Verena Herzog	SVP			Roland Eberle	SVP
							Brigitte Häberli	CVP
TI			Fabio Regazzi	CVP			Filippo Lombardi	CVP
			Marco Romano	CVP			Fabio Abate	FDP
VD			Olivier Feller	FDP				
ZG							Joachim Eder	FDP
ZH			Hans Egloff	SVP				
			Thomas Matter	SVP				
			Gregor Rutz	SVP				

*kandidiert auch für Ständerat

Nach Massgabe der Rücktritte und angestrebten Wiederwahlen verschiebt sich aus Sicht der Immobilienwirtschaft wenig.

IVO CATHOMEN*

EHER ZUFÄLLIGE VERSCHIEBUNG DER INTERESSENVERTRETUNG. Die Verschiebung der Parteistärken bei Parlamentswahlen ist das Abbild der politischen Strömungen und das Ergebnis der Profilierung der Parteien während der zurückliegenden Legislatur. Damit lässt sich ein stattlicher Teil der gemäss Umfragen zu erwartenden Wiedererstarkung der FDP

einerseits und die Schwächung von CVP, GLP und BDP andererseits erklären, denn die Nationalratswahl ist systembedingt eine Parteiwahl – ausgenommen in Kantonen mit einer Einervertretung.

Für die Wahlchancen der einzelnen erneut kandidierenden Parlamentarier der Grossen Kammer ist überdies entscheidend, wie gut sie sich in «Bern» und vor allem bei ihren Wählern posi-

tioniert haben. Je besser, umso mehr Stimmen werden sie für ihre Partei holen und damit auch ihre eigenen Chancen steigern. Ob und wie sehr die Interessenverbindungen eines Kandidaten die Wahl beeinflusst, ist weniger eindeutig und wesentlich davon abhängig, ob in der Legislatur diesbezügliche öffentlichkeitsrelevante Vorlagen behandelt und Volksabstimmungen abgehalten wurden. Wenn sich die Parlamentarier in Sachgeschäften im Parlamentsbetrieb entlang der Parteiparolen bewegten, so hat dies das parteipolitische Profil gestärkt, mehr aber auch nicht.

Was das Grundeigentum und die Interessen der Immobilienwirtschaft betrifft, waren die Zweitwohnungsinitiative, Bausparinitiativen, Wohnen im Alter (alle 2012), Raumplanungsgesetz (2013) und Erbschaftssteuerreform (2015) die bedeutendsten Volksvorlagen. Die Bilanz all dieser immobilienrelevanten Volksabstimmungen fällt ernüchternd aus. Mit Ausnahme der Erbschaftssteuerreform gingen alle verloren, was einen Kontrast zu den Wahlprognosen darstellt. Trotzdem – oder gerade deswegen – vermögen wirtschaftliche Themen wieder mehr bürgerliche Wähler zu mobilisieren. Eine Abstimmung zum brisanten Mietrecht fand indes in der Legislatur keine statt. Sie hätte den Immobilien- und Wohnungsmarkt ins Zentrum gerückt und Möglichkeiten zur Profilierung geboten wie kein anderes Thema.

Mangels pender Initiativen – die Volksinitiative «Für mehr bezahlbare Wohnungen» des Mieterverbandes befindet sich erst in Vorbereitung – und weil das Thema Grundeigentum in den Parteiprogrammen der Bürgerlichen eher lauwarm behandelt wird (vgl. Immobilien Juli 2015), werden Verschiebungen in der Interessenvertretung der Immobilienwirtschaft in dieser Wahl weitgehend zufällig bleiben. Auf bürgerlicher Seite sind Immobilienthemen zu abstrakt, um Wähler zu mobilisieren.

KLEINE BEWEGUNGEN ERWARTET. Allzu gross dürften die Verschiebungen aus Immobiliensicht in dieser Wahl nicht ausfallen, wenn man die im Vergleich zu früheren Wahlen geringe Zahl der angekündigten Rücktritte aus der Grossen und Kleinen Kammer als Massstab nimmt und wenn

zudem die Zahl der Abwahlen im Rahmen bleibt. Die «Neue Zürcher Zeitung» schreibt dazu, dass es in den vergangenen vier Jahren besonders viele ausserplanmässige und wahltechnische Wechsel zu verzeichnen gab und die Zahl der Rücktritte auf Ende der Amtsperiode darum so tief wie nie seit 1987 sei.

Aus dem engeren Kreis der Parlamentarier mit Bezug zur Immobilienwirtschaft haben Nationalrat Hans Killer (AG, SVP) sowie die Ständeräte Georges Theiler (LU, FDP) und Hans Hess (OW, FDP) ihre Rücktritte bekanntgegeben. Mit Hans Killer, Präsident von Bauenschweiz, verliert vor allem die Bauwirtschaft einen geachteten politischen Vertreter. Georges Theiler ist als Verwaltungsratspräsident von Mobimo eine wichtige Stimme der institutionellen Immobilieninvestoren.

In der Grossen Kammer dürfen die Bisherigen von SVP und FDP mit einer Wiederwahl rechnen, wenn es nicht kantonal zu Verschiebungen unter den Bürgerlichen – Stichwort «Platzanspruch» der SVP –, nach Links oder hin zu kleineren Parteien kommt und wenn die einzelnen Kandidaten selber fest im Sattel sitzen. Die Interessenvertreter aus dem Kreis der teilweise bedrängten CVP kommen zumeist aus Kantonen, wo die Partei eine grosse Bedeutung hat.

In der Kleinen Kammer könnte es unter den Kantonsvertretern mit Bezug zur Immobilienwirtschaft vor allem in Bern und Luzern spannend werden, wo aussichtsreiche Kandidaten die Bisherigen herausfordern. In Luzern sieht sich Konrad Graber (CVP) starker Konkurrenz gegenüber, in Bern hat die SVP Chancen,

ins Stöckli zurückzukehren. Unklar ist nur, ob auf Kosten der BDP oder der SP. Allen anderen Bisherigen werden hohe Wahlchancen eingeräumt.

In der nächsten Ausgabe geht die Immobilienia der Frage nach, in welchen Kantonen Herausforderer mit Bezug zur Immobilienwirtschaft Aussichten auf eine Wahl in die Kleine oder Grosse Kammer haben und damit die Kräfteverhältnisse zugunsten der Immobilienwirtschaft verschieben können. ●

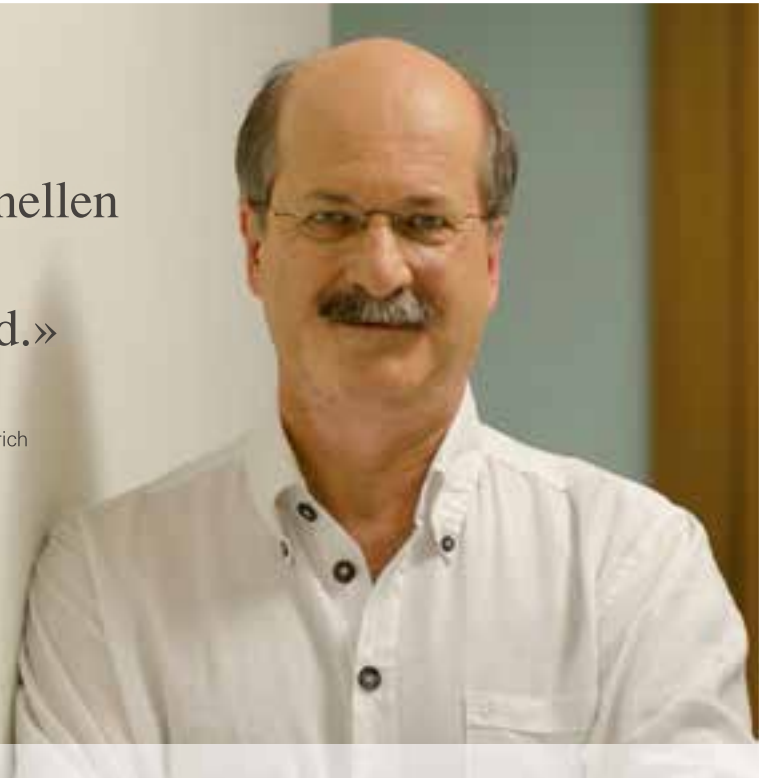


***IVO CATHOMEN**
Dr. oec. HSG, ist leitender Redaktor der Zeitschrift Immobilienia.

ANZEIGE

«W&W bietet innovative
Lösungen und professionellen
Support. Damit sparen
wir viel Zeit und Geld.»

Georges Tobler Geschäftsführer
Baugenossenschaft Sonnengarten – Zürich



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

W&W Immo Informatik AG · Obfelderstrasse 39 · 8910 Affoltern am Albis · Bern · St. Gallen · Telefon +41 44 762 23 23 · info@wvimmo.ch

VORANKÜNDIGUNG

10. KADERTAG GEBÄUDETECHNIK

Wie immer bietet der ‚Kadertag Gebäudetechnik‘ geballtes Wissen auf hohem Niveau für Fachleute der Immobilien-, Bau- und Bau-Nebenbranche. Wer sich dafür nicht Zeit nehmen kann, verpasst aktuelles Wissen und wertvolle Tipps, von denen man im täglichen Leben direkt profitieren kann.



BAU- UND IMMO-MARKT '16: NEU: TRENDS UND WÜNSCHE AUS DER NUTZERPERSPEKTIVE

Patrick Schnorf, Partner und Leiter Research bei Wüest & Partner

Was bringen die Herausforderungen in den Megathemen ‚Frankenstärke‘ und ‚Zuwanderung‘? Wirken sich die Unsicherheiten auf den Bau- und Immobilienmarkt im Jahr 2016 aus? Immo-Barometer-Befragung 2015: Was sind die Wünsche der Wohnungsnachfrager? Und welches sind die Schlussfolgerungen für die Baunebenbranche?



DIGITALES BAUEN

Prof. Dr. Manfred Breit

Digitale Technologien wie BIM stehen bereits seit über 15 Jahren zur Verfügung, werden jedoch erst jetzt in der Schweiz in einzelnen Projekten angewendet. Der gekonnte Einsatz digitaler Methoden stiftet nachgewiesenen Nutzen über den gesamten Lebenszyklus von Immobilien. Wie können die Wettbewerbsfähigkeit gesteigert und gezielt Mehrwerte für die Kunden geschaffen werden?



ENERGIEWENDE: MACHBARKEIT UND GRENZEN AUS SICHT EINES STROMPRODUZENTEN

Niklaus Zepf, Axpo, Leiter Unternehmensentwicklung

Verändertes Marktumfeld und Herausforderungen für die Strombranche. Politische Rahmenbedingungen und Auswirkungen auf die Energiebranche. Trends in der Energiegewinnung.



IM NAMEN DES ISLAM...

Prof. Dr. Reinhard Schulze

Im Namen ‚des‘ Islam werden Terroranschläge verübt und Kriege geführt. Welche Informationen brauchen wir, um uns ein sachgerechtes Urteil über den heutigen Islam zu bilden? Wie muss man die religiösen Zusammenhänge in den betroffenen Regionen in der arabischen und afrikanischen Welt sehen, um die furchtbaren Verhältnisse einigermaßen zu verstehen?



STARKER FRANKEN – SCHWACHER EURO

Frieder Gamm

Der international tätige Verhandlungsexperte und Autor Frieder Gamm spricht in seinem Referat über strategische und taktische Verhandlungstechniken – speziell vor dem Hintergrund der aktuellen Situation «Starker Franken – schwacher Euro».



WER ES WAGT, KANN VERLIEREN, WER ES NICHT WAGT, HAT SCHON VERLOREN

Eveline Binsack, Bergsteigerin

Ob im Winter bei -17 °C in der Eiger-Nordwand, ob in lebensbedrohlichen Höhen im Himalaya oder nach 484 Tagen und 25'000 Kilometern unterwegs und vollkommen erschöpft den ersehnten Südpol in der Antarktis erreichend: Die Abenteuer von Eveline Binsack sind Lebensgeschichten. Sieg und Niederlage, Freud und Leid, Zweifel und Zuversicht in einer höllischen und atemberaubenden Natur gleichermaßen.

PRODUKTE-AWARD '15: Welches sind die innovativsten Produkte in der Branche?



10. NOVEMBER 2015, BEGINN 08.45 UHR, TRAFOHALLE BADEN

Weitere Infos und Anmeldung: www.proklima.ch >>> Anmeldung Kadertag Gebäudetechnik

WAADT

KANTON WAADT WILL 20 PFARRHÄUSER VERKAUFEN

Im Rahmen einer Reorganisation seines Vermögens trennt sich der Kanton Waadt von 20 Pfarrhäusern. Sie entsprächen weder dem Bedürfnis der Reformierten Kirche noch der Öffentlichkeit, war die Begründung. Die betreffenden Immobilien werden öffentlich zum Verkauf ausgeschrieben.



SCHWYZ

HEV SCHWYZ VERZICHTET AUF KANTONSWAPPEN

Die Regierung des Kantons Schwyz und der HEV Schwyz haben sich darauf geeinigt, dass der HEV auf seinen Mietvertragsformularen das

Kantonswappen nicht mehr verwendet und auf die Bezeichnung «Schwyzer Mietvertrag» verzichtet. Der Einigung ging eine Anfrage im Kantonsparlament in dieser Sache voraus.

BASEL

BASLER BODEN SOLL GEMEINGUT BLEIBEN

Damit der Kanton Basel-Stadt in Zukunft beim Verkauf von Liegenschaften «weniger unter Druck gesetzt werden kann», soll ein Gesetz her, das den Verkauf öffentlicher Liegenschaften grundsätzlich verbietet. So will es die Basler Bodeninitiative, die gemeinsam vom Dachverband der Wohngenossenschaften in der Nordwestschweiz, der Stiftung Edith Maryon sowie der Stiftung Habitat lanciert wurde. Sie fordert, dass Boden an Dritte nur noch im Baurecht vergeben wird.



ENERGIEGESETZ DES KANTONS BASEL-LANDSCHAFT REVIDIERT

Der Regierungsrat hat das neue, totalrevidierte Energiegesetz des Kantons Basel-Landschaft und die Einführung einer Energieabgabe zur Finanzierung der Massnahmen beschlossen. Beide Vorlagen werden an den Landrat überwiesen. Eine Inkraftsetzung des neuen Energiegesetzes ist per 1. Januar 2017 geplant.

ENTWICKLUNG DREISPITZ GEHT VORWÄRTS

Die vier Planungspartner Bau- und Verkehrsdepartement Basel-Stadt, Bau- und Umweltschutzdirektion Basel-Landschaft, Gemeinde Münchenstein und Christoph Merian Stiftung haben Mitte Juli einvernehmlich die Aufhebung des städtebaulichen Rahmenvertrags aus wirtschaftlichen Gründen beschlossen. Parallel dazu wird auf dem städtischen Teilgebiet auch die Planungszone aufgehoben. Damit soll in beiden Kantonen die Ent-

wicklung des Dreispitz' nach Teilgebieten vorangetrieben werden können. Auch weiterhin erfolgt die Planung als partnerschaftliches Geschäft zwischen der öffentlichen Hand und der Christoph Merian Stiftung.



LUZERN

LUZERN: LEERWOHNUNGSZIFFER UNTER 1%

Am 1. Juni 2015 standen im Kanton Luzern 1731 Wohnungen leer. Damit stieg die Leerwohnungsziffer im Vergleich zum Vorjahr von 0,80 auf 0,94%. Das ist einerseits der höchste Wert seit acht Jahren, andererseits blieb die Leerwohnungsziffer damit im achten Jahr in Folge unter der Ein-Prozent-Marke. Gemessen am Bestand gab es unter den kleinen Wohnungen mehr Leerstände als unter den grossen.

ANZEIGE

Die Graffitischutz-Spezialisten

DESAX AG
Graffiti- und Oberflächenschutz
Ernetschwilerstrasse 25
CH-8737 Gommiswald
T 055 285 30 85
F 055 285 30 80
info@desax.ch
www.desax.ch

DESAX
schützt Bauten unsichtbar

Verlangen Sie unsere Referenzliste.



MIT CONTRACTING ZU IHRER INDIVIDUELL BESTEN ENERGIELÖSUNG

**Als erfahrener Contractor mit über 150 Anlagen planen,
finanzieren, bauen sowie betreiben wir Ihre Energieanlagen.**

Lassen Sie sich beraten

Telefon 043 317 25 25

Erfahren Sie mehr unter

energie360.ch/contracting

Energie 360° AG
Aargauerstr. 182 · Postfach 805 · 8010 Zürich
www.energie360.ch

energie360°

DAS EIGENTUM BRAUCHT INTERESSENVERTRETUNG

Die Grundsätze und Zielsetzungen des SVIT Schweiz umfassen das klare Bekenntnis zur sozialen Marktwirtschaft und zu einer freiheitlichen Eigentumsordnung. Dazu gehören auch die Förderung des privaten Grundeigentums und die Interessenvertretung der Eigentümer in Politik und Wirtschaft. Gerade in der heutigen politischen Grundstimmung der Schweiz wird der letzterwähnte Punkt der statutarischen Verbandsarbeit des SVIT Schweiz immer wichtiger. Die links-grünen Parteien und Mieterverbände zielen mit immer neuen Vorstössen gegen das private Grundeigentum und die Eigentumsfreiheit; der in der Schweiz begrenzt verfügbare Boden führt zunehmend zu eigentumsfeindlichen Einschränkungen, und auch die fiskalischen Massnahmen entwickeln sich in die unerfreuliche Richtung, dass man primär jene zur Kasse bittet, die nicht einfach abwandern können – lies die Immobil(i)en. Die Geschäftsleitung und

der Exekutivrat des SVIT Schweiz haben diese Gefahren für das Eigentum und die dadurch absolut notwendige Einflussnahme auf die politischen Prozesse erkannt. Seit Jahren betreibt der SVIT Schweiz ein politisches Monitoring und pflegt eine gute Zusammenarbeit mit ausgesuchten Politikern in Bern. Letzteren Punkt will der SVIT nun jedoch nochmals gezielt ausbauen und deutlich verstärken. Dabei soll nicht mehr nur auf bestehende Parlamentarier zurückgegriffen werden. Diese sind schon häufig von allen Seiten umworben und vielfach belastet. Der SVIT Schweiz hat in diesem Wahljahr vielmehr damit begonnen, schon frühzeitig, das heisst vor den Wahlen mit bürgerlichen Kandidaten, die sich den Zielen des SVIT verpflichtet fühlen, in Kontakt zu treten. Der SVIT Schweiz bietet sich als erster Ansprechpartner in Immobilien- und

ANDREAS DÜRR
Rechtsanwalt und Notar, Mitglied der Geschäftsleitung des SVIT Schweiz, Ressort Recht und Politik

Eigentumsfragen an. Er unterstützt die Kandidierenden, aber nicht nur im Wahlkampf, sondern strebt im Hinblick auf die künftige parlamentarische Arbeit eine langzeitliche und nachhaltige Bindung zu diesen an. Erfreulich wäre natürlich, wenn im Rahmen dieses Projektes auch Mitglieder und Exponenten des SVIT ermutigt werden könnten, sich politisch zu betätigen. Denn nur wer sich engagiert, kann auch Verantwortung übernehmen und gewählt werden. Unter diesem Gesichtspunkt und mit der Überzeugung, dass in der Miet- und Eigentumpolitik akuter Handlungsbedarf besteht, habe ich mich denn

selbst dazu entschlossen, für den Nationalrat zu kandidieren (Liste 1, FDP BL). Schön wäre es, wenn Sie mich dabei unterstützen würden, im Speziellen natürlich die Baselbieter mit ihrer Stimme. ●



ANZEIGE



Werden Sie Schicksalswender

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



Terre des hommes

Kinderhilfe weltweit. tdh.ch

SCHWEIZ

**PENSIONS-KASSEN
SETZEN AUF
IMMOBILIEN**

Immobilien stellen für Vorsorgeeinrichtungen im momentanen Tiefzinsumfeld eine attraktive Anlageoption dar. Das geht aus einer erstmals erhobenen Pensionskassen-Benchmarking-Studie von KPMG hervor. Pensionskassen haben durchschnittlich knapp ein Fünftel ihres Kapitals in Immobilien angelegt. Neben Obligationen (34%) und Aktienanlagen (29%) sind Immobilien damit die drittgrösste Anlageklasse. Weiter zeigte die Studie, dass mehrheitlich reine Wohnliegenschaften (60%) gehalten werden. Diesen wird im aktuellen Marktumfeld eine höhere Wertbeständigkeit im Vergleich zu kommerziellen Liegenschaften attestiert.

**ANGEBOTSMIETEN
WEITER GEFALLEN**

Die Angebotsmieten in der Schweiz sind im Juni marginal um 0,09% gesunken. Zu diesem Ergebnis kommt der Homegate-Angebotsmietindex, der vom Immobilienportal Homegate in Zusammenarbeit

mit der Zürcher Kantonalbank erhoben wird. Er misst die monatliche, qualitätsbereinigte Veränderung der Mietpreise für neue und wieder zu vermietende Wohnungen anhand der aktuellen Marktangebote. Den grössten Rückgang verzeichnen der Kanton Tessin mit 0,91% sowie die Kantone Waadt und Genf mit 0,57%.

**TEILWEISE ENTSPANNUNG AM MIET-
WOHNUNGSMARKT**

Die Entspannung am Mietwohnungsmarkt hat sich 2014 fortgesetzt. Trotzdem sei es für eine Entwarnung noch zu früh, wie eine Untersuchung im Auftrag des Bundesamtes für Wohnungswesen BWO über die Auswirkungen der Personenfreizügigkeit auf den Wohnungsmarkt zeigt. Auf dem Mietwohnungsmarkt halten die Zuwanderung und eine gestiegene Mieterquote die Nachfrage hoch. Die Bautätigkeit reicht vor allem in den Zentren nicht aus, um Angebot und Nachfrage auszugleichen. Bleibt die Zunahme der Haushalte anhaltend hoch, muss voraussichtlich wieder mit Mietzinssteigerungen gerechnet werden. Wird hinge-

gen die momentane konjunkturelle Abkühlung zu einer Reduktion der Einwanderung und zu einem Nachfragerückgang führen, dürften die Ungleichgewichte auf dem Mietwohnungsmarkt abnehmen, schreibt das BWO weiter.

**KONKURSE
STEIGEN WEITER**

Im 1. Halbjahr 2015 ist die Zahl der Konkurse weiter gestiegen. Gemäss der Analyse von Bisnode D&B gab es 2239 Insolvenzeröffnungen, dies bedeutet eine Zunahme von 5% gegenüber der Vorjahresperiode. Dabei gab es verschiedene Branchen, in denen die Zahl der Firmenpleiten deutlich stieg. Dazu gehören das Autogewerbe, die Architekturbüros, IT-Firmen und das Handwerk. Einen deutlichen Rückgang der Firmenpleiten verzeichneten der Einzelhandel und die Finanzbranche. Gleichzeitig geht der Negativtrend bei den Gründungen weiter. Die Zahl der neu im Handelsregister eingetragenen Unternehmen nahm um 2% ab.

**HOTELÜBERNACH-
TUNGEN LEICHT
RÜCKLÄUFIG**



Die Schweizer Hotellerie hat im Mai 2015 insgesamt 2,6 Mio. Logiernächte verzeichnet. Das entspricht gegenüber dem Vorjahr einem Rückgang von 0,4% oder 9500 Logiernächte. Dies geht aus den provisorischen Ergebnissen der Erhebung des Bundesamtes für Statistik BFS hervor. Insgesamt 1,1 Mio. Logiernächte gingen auf das Konto von in-

ländischen Gästen, was einen leichten Rückgang von 1,6% (-17 000 Logiernächte) bedeutet. Gäste aus dem Ausland generierten 1,5 Mio. Logiernächte. Das ist eine Zunahme um 0,5% (+7500 Logiernächte).

**IMMOBILIENSUCHE
MIT DER APPLE
WATCH**

Die Immobilien-App von ComParis läuft jetzt auch auf der Apple Watch. Damit lassen sich Inserate per Blick auf das Handgelenk durchstöbern und verwalten. Die Nutzer können alle Inserate der grössten Immobilienportale durchsuchen. Mittels einer Push-Nachricht informiert die App, wenn ein neues, passendes Inserat aufgeschaltet worden ist.

**BAUAUSGABEN 2014
GESTIEGEN**

Die Bauausgaben sind 2014 im Vergleich zum Vorjahr um 3,1% gestiegen. Dies zeigen die provisorischen Daten der Baustatistik 2014 des Bundesamtes für Statistik BFS. Die Bauinvestitionen in Hochbauprojekte erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr ebenfalls um 3,1%, während jene in Tiefbauprojekte um 4,5% zunahmen.

**WOHNUNGS-SHARING
UNBELIEBT**

Schweizer sind nicht bereit, ihre Wohnung mit Fremden zu teilen. Das ergab eine von Homegate durchgeführte repräsentative Studie. Demnach sind 61,5% der Schweizer mit ihrer Wohnsituation zufrieden, wobei sogar 19% der Deutschschweizer angeblich in ihrem Traumobjekt wohnen. Teilen mögen die Schweizer ihren Wohnraum nicht. Über 60% lehnen die Vermie-

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

REICHENSTEINERSTR. 10
CH-4053 BASEL
+41 (0)61-336-3060
WWW.HIC-BASEL.CH
INFO@HIC-BASEL.CH

HIC
HECHT IMMO CONSULT AG

tung der eigenen vier Wände an Feriengäste ganz klar ab. Unter den Gründen für diese Ablehnung rangiert der Unwille, Fremde in die eigenen vier Wände zu lassen, an erster Stelle (66,6% Deutschschweiz, 46,2% französische Schweiz). An zweiter Stelle wurde vor allem Platzmangel als Hinderungsgrund angegeben (30,7% bzw. 32,8%).

EIGENTUMSWOHNUNGEN DEUTLICH GÜNSTIGER

Der Kauf von Eigentumswohnungen ist in der Schweiz im 2. Quartal deutlich günstiger geworden, wie das Fahrlander & Partner berechnet hat. Landesweit und über alle Segmente hinweg sanken die Preise für Eigentumswohnungen innert Jahresfrist um 3,1%. Im gleichen Zeitraum stagnierten die Preise für Einfamilienhäuser (+0,1%). Auffallend ist, dass gehobene Eigentumswohnungen und Wohnungen im unteren Segment deutlich günstiger gehandelt wurden (-5,7 bzw. -3,8%), während das mittlere Segment leicht angestiegen ist. Die gleiche Entwicklung zeigt sich bei den Einfamilienhäusern. Während die Preise im unteren und gehobenen Segment purzelten, stiegen sie im mittleren Segment um 1,7%.

WOHNEIGENTUM IM KANTON ZÜRICH WIEDER TEURER

Die Transaktionspreise für Wohneigentum im Kanton Zürich sind im 2. Quartal 2015 erneut leicht gestiegen, heisst es in einer Medienmitteilung der ZKB. Der von der ZKB berechnete Zürcher Wohneigentumsindex ZWEX liegt neu bei 277,62 Punkten. Bezogen auf das Vorjahresquartal haben sich die Preise für Wohneigen-

tum um 2% verteuert. Seit Anfang des Jahres 2000 sind die Wohneigentumspreise kantonsweit um durchschnittlich 56,7% gestiegen.

BÜROS IN WINTERTHUR STEHEN LEER



Der rote Turm, früher als Swisscom-Tower bekannt, steht seit dem Auszug von Axa-Winterthur fast komplett leer. Mindestens 16 von 20 Stockwerken sind unvermietet, wie aus dem Büroraumbereich der CSL Immobilien AG hervorgeht. Im Hochhaus mit der roten Fassade spiegelt sich die Situation des lokalen Büroraummarktes: In keiner der 20 grössten Agglomerationen der Schweiz ist die Angebotsquote der verfügbaren Büroflächen grösser als in Winterthur. Sie liegt mit 8,1% deutlich über dem Schweizer Durchschnitt von 5,6% und auch über jener von Zürich, wo zuletzt 6,9% aller Büroflächen leer standen.

PARTNERSCHAFT VON HEV UND IMMOSCOU24

ImmoScout24 und der Hauseigentümerversand Schweiz HEV haben eine langfristige Kooperation beschlossen. Im Rahmen der Kooperationsvereinbarung wird die Immobiliensuche und -insertion von Immoscout24 in die Website des HEV eingebunden. Die Mitglieder des HEV profitieren von der Marktplatzkompetenz des Immobilienportals und einer grösseren Reichweite ihrer Immobilieninserate.

Quorum

Software



Verwaltung

Stowe

DMS

Makler

Smartphone

Tablet

Extranet



www.quorumsoftware.ch

SPANIEN

BALEAREN BEI AUSLÄNDERN BELIEBT

Nach Angaben des spanischen Ministeriums für Inlandsentwicklung wurde 2014 rund jede dritte Immobilie auf den Balearen (Mallorca, Ibiza, Menorca und Formentera) an einen Ausländer verkauft. Das ausländische Investitionsvolumen belief sich im letzten Jahr auf insgesamt 976 Mio. EUR. Dies entspricht einer Steigerung von über 100% innerhalb der letzten fünf Jahre.

DEUTSCHLAND

MIETPREISBREMSE GILT AUCH IN BAYERN

Seit Anfang August gilt die Mietpreisbremse auch in 144 Städten und Gemeinden Bayerns. Wird dort eine Wohnung neu vermietet, darf die Miete nicht mehr als 10% über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Ausgenommen sind Neubauten und Wohnungen, die umfassend modernisiert wurden. Auch in Baden-Württemberg wird noch diesen Sommer mit der Einführung der «Mietpreis-

bremse» gerechnet. 68 Städte und Gemeinden stehen auf der Liste des zuständigen Ministeriums.

JLL BEHAUPTET SICH ALS TOPARBEITGEBER

Deutsche Immobilienstudenten haben ihren Wunscharbeitgeber gewählt und wieder stehen an der Spitze des Top-Arbeitgeberrankings nur drei Buchstaben: JLL. Dies meldet die deutsche «Immobilien Zeitung». Das Makler- und Beratungsunternehmen verteidigt damit zum vierten Mal in Folge seine Führungsposition. Bilfinger kletterte in der Gunst der Studenten auf Rang zwei und den dritten Rang belegt der Vorjahreszweitplatzierte Corpus Sireo.

UNTERNEHMEN

SEEWARTE GRUPPE MANDATIERT LIVIT

In einem mehrstufigen Auswahlverfahren hat sich die Seewarte Gruppe, Immobilieninvestmentgesellschaft der Ernst Göhner Stiftung, für eine Zusammenarbeit mit der Livit

AG entschieden, teilte der Immobiliendienstleister mit. Die Seewarte Gruppe ist eine langfristig orientierte Immobilieninvestmentgesellschaft mit einem Portfolio von rund 60 Anlage- und Entwicklungsobjekten, die sich im Wirtschaftsraum Zürich und Zug befinden.

TRADITIONSREICHE STADTLIEGENSCHAFTEN VERKAUFT



Die SPG Intercity Zurich AG vermittelt Käufer für die Villa Windegg in Zürich sowie die Kramgasse 72 und 74 in Bern, drei traditionsreiche Liegenschaften aus Familienbesitz. Die Villa Windegg geht an Unternehmer Ernst Tanner, die Liegenschaften Kramgasse 72 und 74 an die HIG Immobilien Anlage Stiftung.

ZUG ESTATES GUT UNTERWEGS

Die Zug Estates Holding AG hat im 1. Halbjahr 2015 den Erfolg aus der Neubewertung der Renditeliegenschaften gegenüber der Vorjahresperiode um 22,2 Mio. auf 32,7 Mio. CHF gesteigert. Unter Berücksichtigung der Investitionen in Höhe von 21,8 Mio. CHF und dem Verkauf zweier Liegenschaften für insgesamt 24,1 Mio. CHF sei der Marktwert des Portfolios der Zug Estates Gruppe per 30. Juni 2015 um 2,7% auf 1,14 Mrd. CHF gestiegen, teilte das Immobilienunternehmen mit.

CS EUOREAL SCHÜTTET AUS

Der in Auflösung befindliche Credit-Suisse-Fonds CS Euroreal hat zum Monatsende 4.80 EUR pro Anteil für die Euro-Tranche an die Anleger ausgeschüttet. Das Kapital – insgesamt rund 500 Mio. EUR – stammt zum grössten Teil aus den Verkäufen von Immobilien. Im 1. Halbjahr 2015 wurden bindende Verträge für die Veräusserung von 22 Liegenschaften mit einem Volumen von rund 815 Mio. EUR abgeschlossen. Das Restportfolio summiert sich aktuell auf 46 Immobilien mit einem Verkehrswert von 2,3 Mrd. EUR. Ziel sei es, das Immobilienportfolio bis zum Ablauf des Verwaltungsmandates für den CS Euroreal am 30. April 2017 weitgehend zu veräussern.

SWISS LIFE LANCIERT NEUE FONDS

Swiss Life Asset Managers erweitert im laufenden Jahr seine Produktpalette um zwei neue Immobilienanlagefonds. Mit einem öffnet Swiss Life erstmals den Zugang zu einem deutschen Immobilienportfolio aus Wohn- und Geschäftsliegenschaften. Das Portfolio wird von Corpus Sireo, einer Tochtergesellschaft der Swiss Life Asset Managers, aufgebaut und verwaltet. Die Öffnung ist per 1. Dezember 2015 geplant, der Fonds soll ein Startvolumen von rund 400 Mio. CHF haben. Mittelfristig wird ein Volumen von ungefähr einer 1 Mrd. CHF angestrebt. Ausserdem wird per 1. November 2015 erstmalig ein Immobilienfonds nach Schweizer Recht mit einem bestehenden Immobilienportfolio von rund 500 Mio. CHF aufgelegt. Mit dem Emissionserlös will der Fonds ein breit diversifiziertes Portfolio an Schweizer

ANZEIGE



CAMPOS, DAS ERSTE UND EINZIGE CAFM-PORTAL.

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



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



Wohn- und Geschäftsliegenschaften aus den Immobilienbeständen von Swiss Life erwerben.

PROJEKTE

GEMEINDERAT BIBERIST STIMMT MASTERPLAN ZU



Ende Juni präsentierte Hiag Immobilien dem Gemeinderat von Biberist SO den Masterplan für die Entwicklung des Papieri-Areals. Nun hat der Gemeinderat dem Masterplan einstimmig zugestimmt, meldet Hiag Immobilien. Ausserdem wurde der Bau- und Werkkommission der Auftrag erteilt, einen Teilzonen- und Erschliessungsplan mit den dazugehörigen Zonenvorschriften zu erarbeiten.

PROJEKT-ANPASSUNG BEIM SWISSMILL-TURM



Die Stadt Zürich bewilligt eine Projektänderung für das 118 Meter hohe Silo der Swissmill. Ursprünglich wollte der Bauträger auf der Flussseite eine Galerie bauen, damit der im Gestaltungsplan vorgeschriebene Fussweg mit einer Breite von 1,5 Metern am Haus vorbei geführt werden kann. Jetzt hat sich aber gezeigt, dass die dafür notwendige Aussparung im Erdgeschoss zu statischen Prob-

lemen führen kann. Deshalb erhält die Ecke des Turmes gegen das Lettenbad hin einen massiven Betonsockel – womit der Fussweg an dieser Stelle unterbrochen wird.

SPATENSTICH FÜR SKIARENA ANDERMATT-SEDRUN



Mitte Juli hat am Gemsstock der Spatenstich für eine neue Sechssersesselbahn stattgefunden. Das Gesamtprojekt der Skigebietsverbindung Andermatt-Sedrun umfasst den Bau von insgesamt 14 Transportanlagen, davon 10 Anlagen in der ersten (4 Neubauten, 5 Ersatzanlagen und 1 Umbau) und 4 Anlagen in der zweiten Etappe (3 Neubauten, 1 Ersatzanlage), die 2019 beginnen soll. Gleichzeitig werden auch die Beschneigungsanlagen, Pisten und Restaurants ausgebaut.

IMPLENIA REALISIERT HOLZBAUPROJEKT IN WINTERTHUR



Auf dem Sulzer-Gelände in Winterthur entwickelt Implenia als Grundeigentümerin in Kooperation mit der Stadt die nachhaltige Wohnüberbauung «sue&til». Vom Projekt mit einem Gesamt-Investitionsvolumen von 162 Mio. CHF hat die Allianz Suisse Immobilien AG 260 Mietwohnungen im Wert von 135 Mio. CHF erworben.



ABAIMMO
business software

Software-Gesamtlösung für das Immobilienmanagement

- > Universell einsetzbar – für Immobilienverwaltungen jeder Grösse
- > Integrierte Gesamtlösung für sämtliche Bedürfnisse der Immobilienbranche
- > Web-basierend für Nutzung übers Internet
- > Entwicklung in enger Zusammenarbeit mit Immobilien-Profis
- > Sicherheit und Kontinuität vom führenden Schweizer Hersteller von Business Software

www.abacus.ch

ABACUS
business software

Das Projekt soll die Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft erfüllen. Darüber hinaus wird der Aushub der Baugruben an Ort und Stelle veredelt und zu Beton weiterverarbeitet.

IMPLENIA REALISIERT «PONT-ROUGE»



Mit dem Immobilienprojekt «Pont-Rouge» soll das Areal rund um die künftige Genfer Bahnstation Lancy-Pont-Rouge aufgewertet werden. Auf einer Geschossfläche von insgesamt 120 000 m² entstehen Büros und Gewerberäume, Restaurants, Cafés, Läden, Freizeiträume, öffentliche Einrichtungen und ein Hotel. Dazu werden am Fuss der Anhöhe von Lancy rund 600 neue Wohneinheiten den kommerziellen Sektor ergänzen.

GROSSPROJEKT EUROPULS AUFGEGBEN

Das Grossprojekt Europuls auf dem St. Margrether Altfeld-Areal wird vorerst nicht gebaut, teilte die Hiag Immobilien Holding AG mit. Die Vermietung lief nicht nach Wunsch, und der Eurokurs sei ein weiterer grosser Rückschlag gewesen. Stattdessen klärt der Bund, ob sich der

Standort für den Bau eines Prüf- und Abfertigungszentrums des Zolls eignet. Das Areal wird in den nächsten Monaten erschlossen.



NEUES THERMALBAD IN BADEN



Das Baugesuch für das neue Thermalbad sowie das Ärzte- und Wohnhaus von Mario Botta in Baden wurde am 17. Juli 2015 eingereicht, heisst es in einer städtischen Medienmitteilung. In Kombination dazu entsteht aus den Bauruinen der Hotels Verenhof, Bären und Ochsen eine neue Oase für Gesundheit, Rehabilitation und Prävention. Abgerundet wird das Angebot durch Arztpraxen sowie einem Center für ganzheitliche Chinesische Medizin. Ferner sollen rund 35 Wohnungen mit Service entstehen.

TISSOT ARENA IN BIEL EWINGEWIHT

Die HRS Real Estate AG als Totalunternehmerin und die

Stadt Biel als Bauherrin haben Mitte Juli den Abschluss der Bauarbeiten an der Tissot Arena, früher «Stades de Bienne», gefeiert. Der Sport- und Freizeitkomplex umfasst ein Fussball- und ein Eisstadion für 5200 bzw. 7000 Zuschauer, zusätzliche Trainingsfelder sowie eine Curlinghalle.



WIEN WILL HOCH HINAUS

Der Immobilieninvestor Corestate Capital entwickelt mit dem österreichischen Partner Soravia Group vier Hochhäuser in Wien. Insgesamt entstehen in zwei Ensembles 1350 Eigentums- und Mietwohnungen sowie Büro- und Gewerbeflächen. Das Projektvolumen liegt bei 432 Mio. EUR. Ebenfalls Teil des Konzepts sind Concierge Service, Kindergarten, Fitnessstudio sowie Dachgärten.



SPANIEN

KUPRECHT AN DER SPITZE VON CBRE



CBRE hat Florian Kuprecht (Bild links) Anfang Juli als Geschäftsführer von CBRE Schweiz ernannt. In der Schweiz ist CBRE mit Büros in Genf und Zürich vertreten und beschäftigt derzeit rund 65 Mitarbeiter. Jean Golinelli, bisheriger Geschäftsführer und Gründer von CBRE-PI Performance in der Schweiz, wird als Verwaltungsratspräsident weiterhin eine wichtige strategische Rolle einnehmen.

STUCKI IN PRIVERA GESCHÄFTSLEITUNG



Seit Anfang August ist Michael Stucki bei der Privera Leiter Bewirtschaftung Schweiz und neues Mitglied der Geschäftsleitung. Der 37-jährige Immobilienfachmann verfügt über

ANZEIGE



Im Bereich **Portfoliomanagement** durch ganzheitliches Denken Mehrwert schaffen.

www.markstein.ch



gute Branchenkenntnisse und war vorher in der Geschäftsleitung eines namhaften Immobilienunternehmens tätig.

DELFORGE ÜBERNIMMT LEITUNG BEI RESO



Nicolas Delforge hat per 1. August 2015 die Niederlassungsleitung Lausanne der Reso Partners AG übernommen. Das Schweizer Beratungsunternehmen für integrales Immobilienmanagement mit Hauptsitz in Wallisellen wurde 2005 gegründet und beschäftigt 50 Mitarbeiter. Früher war Delforge in der Immobilienentwicklung der Steiner GU tätig.

GENERATIONENWECHSEL BEI LIENHARD OFFICE



Franziska Lienhard Nava wird das Präsidium der Lienhard Office Group übernehmen und den derzeitigen Verwaltungsratspräsidenten Erwin Stoller ablösen. Die designierte Präsidentin war nach dem Studium an der Universität St. Gallen im In-

und Ausland und später insbesondere beim führenden Büroeinrichter der Niederlande tätig. Die Lienhard Group ist vor allem mit ihrer Marke Lista Office bekannt.

CORESTATE ERNENNT CHRISTIAN WULFF ZUM ADVISOR



Der Private-Equity-Investor Corestate hat die Berufung des Deutschen Bundespräsidenten a. D. Christian Wulff in den Senior Advisory Circle des Unternehmens bekanntgegeben. Wulffs Aufgabe umfasst den Ausbau des internationalen Netzwerks und die Beratung der Konzernführung in Regulierungsfragen und globalen Trends.

VERANSTALTUNGEN

KUB FOKUS 2015 «INNOVATION IM BAUPROZESS»

Die Kammer Unabhängiger Bauherrenberater KUB widmet ihre Veranstaltung «KUB Fokus 2015» vom September dem Thema «Innovation im Bauprozess». Diese findet am 8. September von 17.00 bis 18.30 Uhr im Zürcher Hotel Metropole statt. Anmeldungen unter www.kub.ch.

FIRMENACHRICHTEN? FÜHRUNGSWECHSEL? PROJEKTE?

Senden Sie Ihre Mitteilungen mit druckfähigen Bildern für die Veröffentlichung in der Immobilien an info@svit.ch

Scharf gerechnet –
Schnell geliefert



ab CHF 2'600*

Haustür-Promotion «Swiss Edition»

- 11 Tür-Modelle zur Auswahl exakt auf Mass, maximale Grösse 1250 x 2250 mm
- 6 preisgleiche Farben
- Konfigurieren Sie Ihre persönliche Traumtür unter:

www.hoermann.ch/swissedition



* Alle Preise inkl. 8% MwSt., exkl. Montage. Gültig bis 31.12.2015

HÖRMANN
Tore • Türen • Zargen • Antriebe



Weiches Wasser im Abo
für weniger als
1 Kaffee pro Tag?

Mehr Infos
finden Sie im Video
www.kalkmaster.ch



KalkMaster *das Abo gegen Kalk*

Statt Investitionen – ein günstiger Aboservice vom Spezialisten. Sie haben immer ein neuwertiges Top-Gerät im Einsatz, Salzlieferung, Kontrollbesuche und 100 % Garantie inbegriffen.

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

Doppelenthärtungsanlage
KM2 mit intelligenter
Hygieneregeneration

 **atlis**
more than water

Atlis AG
Pumpwerkstr. 25
8105 Regensdorf
Tel. 043 388 85 41

Atlis AG
Schlössliweg 2-6
4500 Solothurn
Tel. 032 628 28 00



www.kalkmaster.ch
info@kalkmaster.ch

NOMEN EST OMEN AN DEN IMMOBILIENMÄRKTEN

● Auf der Suche nach einem Eigenheim bieten sich den Interessenten unzählige Online-Plattformen und Print-Medien an, die eine beachtliche Zahl an Objekten präsentieren. In dieser Fülle von Angeboten eine Übersicht zu erhalten oder eine Selektion zu machen, ist zeitintensiv. Wer also Angebote im Immobilienmarkt platziert, muss wissen, wie Interessenten bei der Auswahl vorgehen und welche Angebote eine Kontaktaufnahme auslösen oder nicht. Die Auflistungskriterien auf Immobilienportalen bestehen auf der ersten Ebene oftmals aus Titelzeile, ergänzt durch ein Bild, Wohnungs- und Hausgrösse sowie Preisangabe. Für Anbieter gilt es, mit diesen Faktoren die Aufmerksamkeit der potenziellen Interessenten zu gewinnen, damit das Objekt vertieft geprüft wird. Ein entscheidender Auslöser dabei spielt die Titelzeile, was meist der Projektname ist.

Die Dichte gleichklingender Projektnamen im Markt ist erstaunlicherweise riesig. Hier wird eine Chance vergeben, der man oft ganz am Anfang einer Vermarktung zu wenig Bedeutung schenkt. Beim Naming ist es deshalb wichtig, den Raum zu begrenzen – um die Austauschbarkeit zu vermeiden –, aber gleichzeitig die relevanten Zielgruppen möglichst umfassend anzusprechen. Kurz: Ein Name muss differenzieren, aber nicht ausgrenzen. Zu Beginn eines Naming-Prozesses be-

deutet dies, dass Projektnamen, die sich vielleicht innerhalb eines Teams etabliert haben, nicht zwingend übernommen werden sollten und auch von einer zu starken Gewichtung der persönlichen Präferenzen seitens Kommunikations- oder Projektverantwortlichen Abstand zu nehmen ist.

Denn damit ein Name Aufmerksamkeit generiert, muss er identitätsstiftend sein: Objekt, Lage, Kernwerte, Zielgruppen-Eigenschaften und Stimmung sollten im Idealfall darin vereint werden. Als Grundlage für einen erfolgreichen Naming-Prozess dienen demoskopische Werte, Angebotswerte und Pricing.

Doch wo soll mit der Suche überhaupt begonnen werden? Ein möglicher Suchraum bei der Namensfindung ist der Lifestyle der Zielgruppe oder Flurnamen und Begriffe aus dem Volksmund sowie Nutzerversprechen. Innerhalb dieser Suchräume sind Namen zu finden, die nichts Falsches versprechen, das Objekt fassbar machen und die richtigen Assoziationen auslösen – denn fühlen sich die Interessenten nicht spontan angesprochen oder werden sie in die Irre geführt, ist die erste Kontaktmöglichkeit verspielt. Oft führen auch nicht merkbare, negativ belastete oder generische Namen sowie komplizierte Bezeichnungen ins

Abseits. Beliebt sind auch Fantasienamen. Diese bergen oft die Gefahr der Austauschbarkeit und müssen daher sehr präzise ausgestaltet werden.

Grundsätzlich ist unsere Empfehlung, dass ein Name vor allem wegen der Online-Plattformen unabhängig, das heisst, ohne Logo, Claim oder weitere Zusätze funktionieren muss. «Nomen est omen» eben. ●

*DENISE NICK

Die Autorin ist Mitinhaberin und Geschäftsführerin von Partner & Partner und leitet das Unit Immobilien Marketing-Kommunikation. Ihre Agentur ist seit 15 Jahren für verschiedenste Immobilienentwickler und Vermarkter in der ganzen Schweiz tätig.





Costanera Center, Santiago, Chile



Wir bewegen. In Magden und im weiteren Umkreis.

Täglich nutzen weltweit 1 Milliarde Menschen Aufzüge, Fahrtreppen und innovative Mobilitätslösungen von Schindler. Hinter unserem Erfolg stehen 54000 Mitarbeitende auf allen Kontinenten.

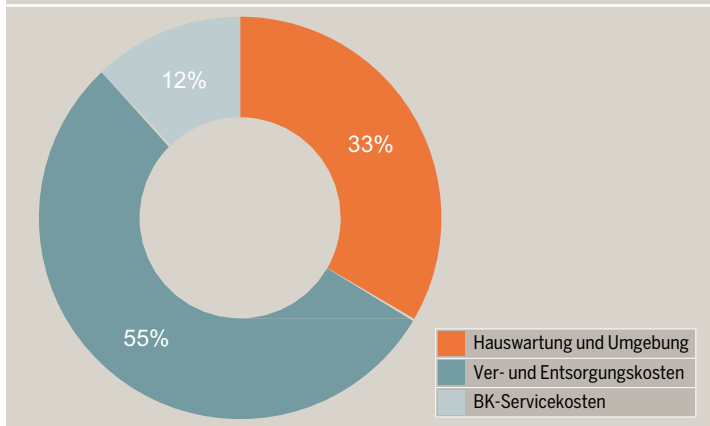


Die Nebeldecke lichten

Bisher gab es wenig Aussagen über Nebenkosten. Doch nun liegen erstmals detaillierte Kennzahlen über sämtliche Heiz- und Betriebskosten vor. Die Analyse basiert auf einer Stichprobe von 814 Liegenschaften mit 37 398 Wohneinheiten.

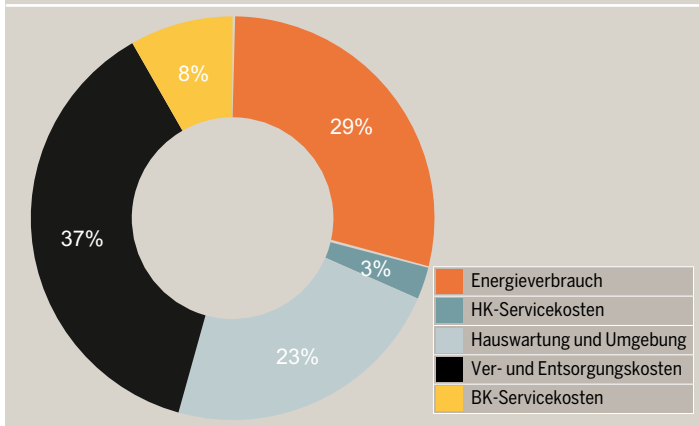
AUFTEILUNG DER BETRIEBSKOSTEN NACH KOSTENGRUPPEN

Quelle: Eigene Darstellung



AUFTEILUNG DER NEBENKOSTEN NACH KOSTENGRUPPEN

Quelle: Eigene Darstellung



HANS-URS BAUMANN & PETER STAUB*

VERGLEICH DER NEBENKOSTEN. Die Bedeutung von Kennzahlen ist in der Immobilienwelt heute unbestritten. Sie ermöglichen Vergleiche und eine Einschätzung der eigenen Marktposition. Erstmals liegen nun detaillierte Kennzahlen für die Nebenkosten vor. Sie umfassen sämtliche Heiz- und Betriebskosten und beinhalten alle Ausgaben, die dem Mieter durch den Gebrauch der Mietsache überwältigt werden. Die Kennzahlen werden in CHF/m² VMF (vermietbare Fläche) angegeben. Eine Klassifizierung nach Grossregion, Baualtersklasse und Heizungstyp verfeinert die Resultate.

Die Analyse der Nebenkosten basiert auf einer Stichprobe von insgesamt 814 Liegenschaften mit 37 398 Wohneinheiten. Liegenschaften sind Einzelgebäude oder Überbauungen mit mehreren Wohngebäuden. Die untersuchte Mietfläche (VMF) beträgt 3,19 Mio. m², was einem durchschnittlichen Wert von etwa 3919 m² pro Liegenschaft oder 85 m² pro Wohnung entspricht. Pro Liegenschaft zählt die Basisstichprobe somit rund 46 Wohneinheiten. Die Grossregion Zürich ist mit 39% der Liegenschaften am stärksten und das Tessin mit 3% am wenigsten vertreten. Objekte der Baualtersklasse «1961 bis 1980» bilden mit 32% den grössten Anteil, Neubauten, die nach 2000 erstellt wurden und Altbauten «bis 1945» sind mit 8% bzw. 11% weniger gut präsent.

ZWEI DRITTEL BETRIEBSKOSTEN, EIN DRITTEL HEIZKOSTEN. Die Nebenkosten betragen durchschnittlich 37,76 CHF/m² VMF.

Davon entfallen auf die Heizkosten 11,98 CHF/m² VMF (32%) und auf die Betriebskosten 25,78 CHF/m² VMF (68%). Der Vergleich mit dem Medianwert von 29,09 CHF/m² VMF – 10,80 CHF/m² VMF Heizkosten und 18,29 CHF/m² VMF Betriebskosten – verdeutlicht, dass die Nebenkosten eine markante Streuung aufweisen, verursacht durch Ausreisser einzelner Liegenschaften. Dass der Median «robuster» gegenüber Ausreissern ist, bestätigt die Mietpreis-Strukturerhebung des Bundesamts für Statistik, die als durchschnittliche Nebenkosten 12,6% der Bruttomiete errechnet¹. Bei einer durchschnittlichen Nettomiete von 168 CHF/m² pro Jahr ergibt dies Aufwände von etwa 24,15 CHF/m², teuerungsbereinigt (2003–2013) von 26,10 CHF/m² pro Jahr.

Mieter in der Zentralschweiz müssen im Durchschnitt mit wesentlich höheren Nebenkosten rechnen als jene in der Ostschweiz, nämlich mit 46,05 CHF/m² VMF gegenüber 33,89 CHF/m² VMF. Die Resultate nach Baualtersklasse erstaunen nicht: Objekte, die vor 1945 erstellt wurden, sind mit durchschnittlich CHF 43,49 CHF/m² VMF belastet, jene, die nach 2000 gebaut wurden, mit lediglich 29,67 CHF/m². Diese Entwicklung ist erfreulich und zeigt, dass sich Investitionen in die Bauqualität und -standards lohnen.

ENERGIEKOSTEN BEEINFLUSSEN HEIZKOSTEN. Mit 11,98 CHF/m² VMF umfassen die Heizkosten ein Drittel der Nebenkosten.

Der Energieverbrauch beläuft sich auf 10,88 CHF/m² VMF (91%), die HK-Servicekosten schlagen nur mit 1,10 CHF/m² VMF (9%) zu Buche. Während die Aufwände für die technischen Anlagen wie Heizkessel, Brenner, Tank, Kaminfeiger minimal sind, haben die Energiekosten einen wesentlichen Einfluss auf die Höhe der Ausgaben. Zusätzlich können verbrauchsabhängige Verrechnungsmodelle dazu beitragen, dass die Mieter haushälterisch mit dem Energieverbrauch umgehen.

Die Differenzen nach Regionen ergeben sich vor allem aus unterschiedlichen Heizgradtagen und Heizungstypen. Mit Heizkosten von 15,12 CHF/m² VMF nimmt die Sonnenstube Tessin überragend die negative Leaderposition ein, während die Ostschweiz nur mit 10,91 CHF/m² VMF kalkulieren muss. Dieses Resultat erklärt sich mit der Wahl des Heizsystems: Von den Tessiner Liegenschaften sind 60% mit Ölheizungen ausgestattet, während Gas und andere Energieträger nur mit je 20% vertreten sind.

Liegenschaften, die zwischen 1961 und 1980 erbaut wurden, weisen mit 13,05 CHF/m² die höchsten Ausgaben auf. Renditemaximierung bestimmte in der damaligen hochkonjunkturellen Bauperiode das Verhalten der Investoren, Qualität spielte nur eine zweitrangige Rolle. Seit damals ist eine stetige Abnahme der Heizkosten zu verzeichnen, und Immobilien, die nach 2000 errichtet wurden, belasten nur noch mit 8,64 CHF/m² VMF. Diese positive nachhaltige

ge Entwicklung ist auf neue gesetzliche Bestimmungen, intensive Forschung in Energiegewinnung und -verbrauch, staatliche Fördergelder für nachhaltige Haustechnikanlagen sowie eine Sensibilisierung bei den Verbrauchern zurückzuführen.

WAHL DES HEIZUNGSTYPUS IST ENTSCHEIDEND.

Je nach Wahl des Heizungstyps fallen unterschiedliche Heizkosten an. Einerseits unterscheiden sich die Preise der Energieträger erheblich. Andererseits werden die Kosten durch die Serviceabonnements der technischen Einrichtungen beeinflusst. Ölheizungen verursachen mit 17.25 CHF/m² VMF die höchsten Ausgaben, Fernwärme und Gasheizungen sind mit 8.87 CHF/m² VMF bzw. 7.76 CHF/m² VMF wesentlich günstiger.

Der Heizungstyp bestimmt die Höhe der Kosten also massgeblich. Für welches System sich der Eigentümer entscheidet hängt von seiner Portfoliostrategie, der verfügbaren Investition, der Gesetzgebung und vorliegenden Standards, den klimatischen Verhältnissen und Möglichkeiten am Standort ab. Die langfristige Markt- und Preisabhängigkeit wird bereits zu diesem Zeitpunkt festgelegt. Ein energetisch wirtschaftlich geplantes Gebäude mit optimaler Ausrichtung und Raumanordnung, zusätzlichen alternativen Energieträgern wie die Nutzung von Sonnenenergie, geeigneter Fensterwahl und wärmegeprägter Aussenhülle minimiert den Energieverbrauch. Der Heizungstyp definiert aber auch massgeblich die zukünftigen Servicekosten. Während Fernwärme nur Kosten für Unterstation, Zähler und Pumpen verursacht, ist der Aufwand bei Ölheizungen (Kaminfeger, Feuerungskontrolle, Emissionsmessung, Heizkessel, Brenner und Tankanlage) wesentlich höher.

GROSSE REGIONALE UNTERSCHIEDE BEI DEN BETRIEBSKOSTEN. Die Betriebskosten, die sich durchschnittlich auf 25.78 CHF/m² VMF belaufen, unterteilen sich in die Ver- und Entsorgungskosten mit 14.06 CHF/m² VMF (55%), die Aufwände für Hauswartung und Umgebung mit 8.60 CHF/m² VMF (33%) sowie die BK-Servicekosten mit 3.12 CHF/m² (12%).

Die Zentralschweiz verzeichnet mit 32.45 CHF/m² VMF die höchsten Be-

triebskosten, das Mittelland weist mit 22.09 CHF/m² VMF die tiefsten aus. Die grosse Spannweite von 11.36 CHF/m² VMF ist auf regionale Unterschiede bei Gebühren, Wasser- und Abwasserpreisen oder Umgebungsgrösse zurückzuführen. Liegenschaften, die bis 1945 erstellt wurden, sind mit 32.65 CHF/m² VMF am teuersten, dagegen Immobilien mit dem Baujahr nach 2000 mit 21.03 CHF/m² VMF die günstigsten. Die kontinuierliche Weiterentwicklung der Bauqualität und -standards sowie die Sensibilisierung der Mieter in Bezug auf die Betriebskosten führten zu dieser signifikanten Senkung.

LAGE, SERVICELEVEL & CO. BESTIMMEN HAUSWARTSKOSTEN.

Die höchsten Hauswartungs- und Umgebungskosten (9.92 CHF/m² VMF) werden in der Zentralschweiz bezahlt, die tiefsten in der Nordwestschweiz (732 CHF/m² VMF). Die Spannweite in Bezug auf die Baualterklassen ist relativ gering. Die Höhe dieser Kosten-

» Die durchschnittlichen Nebenkosten betragen 12,6% der Bruttomiete.«

gruppe hängt stark ab von der Lage der Liegenschaft – städtisch oder ländlich –, dem Servicelevel, der Grösse der Umgebungsflächen sowie deren Gestaltung. Beeinflusst werden sie aber auch von der Sourcingstrategie, das heisst einer Hauswartung mit eigenem Personal oder durch ein professionelles Unternehmen. Der eigene Hauswart ist wohl näher beim Mieter und beeinflusst das Mietverhältnis positiv. Ferienvertretungen sind jedoch ungelöst und verursachen Mehrkosten. Viele Entscheide, die diese Kostenposition entscheidend beeinflussen, werden bereits während der Projektentwicklung getroffen: Gebäudematerialisierung, Gebäudegeometrie, Zugänglichkeit, Menge der Verkehrsflächen, Fenstergrössen, Bepflanzung oder Oberflächenbeschaffenheit haben langfristige Auswirkungen auf Reinigung und Unterhalt.

SCHWER BEEINFLUSSBARE VER- UND ENT-SORGUNGSKOSTEN.

Die Ver- und Entsorgungskosten als insgesamt grösste Nebenkostenstelle umfassen die Positionen TV-Gebühren mit 5.50 CHF/m² VMF (39%), Wasser/Abwasser mit 5.12 CHF/m² VMF (37%), Strom mit 2.12 CHF/m² VMF (15%), sowie Kehricht mit 1.32 CHF/m² VMF (9%). Die regionalen Preise für diese Kostenstellen variieren signifikant und sind schwer beeinflussbar. Dennoch gibt es Möglichkeiten, die Aufwände zu senken. So kann der Stromverbrauch durch Geräte mit hoher Energieeffizienz oder durch Bewegungsmelder und Zeitschaltuhren gesenkt werden. Interessant wäre die vertiefte Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser für WC-Spülung, Reinigung und Gartenwässerung, da dieses in vielen Regionen weder verrechnet noch in den Abwasserkosten berücksichtigt wird. Beim Kehricht sind nachhaltige Entsorgungskonzepte gefragt und die Marktöffnung im

Bereich TV, Telefonie und Internet bietet neue Möglichkeiten – die Wahl des geeignetsten Betreibers ist jedoch angesichts der vielen, unüberschaubaren Angebote sehr komplex.

NEUE LIEGENSCHAFTEN VERURSACHEN HÖHERE BK-KOSTEN.

Bei den BK-Servicekosten ist die Entwicklung in Bezug auf die Baualterklasse hervorzuheben – je jünger eine Liegenschaft, desto höher der Aufwand. Dieser Trend hängt direkt mit den immer anspruchsvolleren Gebäudetechniken und höheren Standards zusammen. Es ist daher wichtig, alle Serviceabonnements regelmässig zu überprüfen und – wenn notwendig – anzupassen. Den höheren BK-Servicekosten stehen aber Einsparungen bei anderen Kostengruppen gegenüber, die sich aufgrund technologischer Weiterentwicklung ergeben.

EIN ERSTER SCHRITT IN RICHTUNG TRANSPARENZ. Die Nebenkosten sind ein wesentlicher Bestandteil der Bruttomiete. Ihr Anteil ist in den letzten Jahren ständig gewachsen, ein Trend, der anhalten wird. In einem Land von Mietern ist es nur konsequent, wenn neben der Mietpreisentwicklung die Struktur und Höhe der Nebenkosten detailliert unter die Lupe genommen wird – im Interesse von Eigentümer und Nutzer. Transparenz reduziert Misstrauen und Unsicherheiten. Gleichzeitig werden Verbesserungspotenziale aufgezeigt. Damit die Datenqualität erhöht und Kosten vergleichbar werden, ist aber noch einiges zu tun: Einheitliche Kontopläne und -gruppen auf Basis des Schweizer Mietrechts, Kontie-

rung und Verbuchung der Liegenschaftskosten und der nebenkostenfähigen Aufwendungen, einheitliche Darstellung der Kosten in Bezug zur VMF auf der Basis der SIA d0165 sind nur einige der Voraussetzungen, die noch geschaffen werden müssen.

Einiges ist aber auch schon im Gange: Daten werden konsequent über Web-Plattformen direkt bei den Eigentümern gesammelt, die Datenmenge wird grösser und die Qualität viel besser. Auf dieser Basis sind Mehrjahresvergleiche in Zukunft möglich und mittel- bis langfristige Entwicklungen treten aus der Nebelzone hervor. Der FM Monitor Nebenkosten leistet dazu einen wichtigen Beitrag. ●

Quelle: Andrea Bär, Hans-Urs Baumann, Dominique Gatschet, Pascal Staub: Potentiale und Grenzen der Vergleichbarkeit von Nebenkosten unter ökonomischen und juristischen Aspekten, Masterthesis, Zürich, 2013.

¹ Bundesamt für Statistik, Mietpreis-Strukturerhebung 2003, Neuchâtel 2007, S. 37



***HANS-URS BAUMANN**
Der Autor ist Luzerner Kantonsbaumeister.



***DR. PETER STAUB**
Der Autor ist Geschäftsführer der Firma pom+Consulting AG.

ANZEIGE

Ein Anschluss für alles: Digital TV, Internet und Festnetztelefonie

Der 3-in-1 Kabelanschluss beinhaltet bereits:

Digital TV

- Digitales Fernsehen direkt aus der Kabeldose – ohne Set Top Box.
- Viele Sender in garantierter HD-Qualität unverschlüsselt empfangbar.
- Fernsehen, wo immer Sie sind und wann immer Sie wollen – auf dem Fernseher und dank der Horizon Go App auf dem Laptop oder auf dem Smartphone. Zusätzlich gibt es MyPrime Light: eine Auswahl an Kindersendungen, Dokumentationen, Filmklassikern und Serien auf Abruf.

Internet

- Ohne Zusatzkosten im Internet surfen mit 2 Mbit/s.
- Zugang zu superschnellem Internet über das Glasfaserkabelnetz.

Telefonie

- Festnetzanschluss ohne monatliche Grundgebühren inbegriffen (Basic Phone).
- Mit der upc Phone App überall unterwegs zu Festnetzkosten oder Festnetztarifen telefonieren – sogar im Ausland!

Und das alles ist in jedem Raum mit einer Kabeldose verfügbar.



Service Plus –
das Servicepaket
für Ihre Liegenschaft
[upc-cablecom.ch/
serviceplus](http://upc-cablecom.ch/serviceplus)

Weitere Infos unter **0800 66 88 66** oder
upc-cablecom.ch/3in1kabel



Mehr Leistung, mehr Freude.

upc cablecom

Urbanisierung der Dörfer

Die Urbanisierung hat längst auch kleinere Dörfer abseits der Ballungszentren erfasst. Ein knappes Angebot und hohe Kaufpreise in den Städten lassen die Nachfrage nach Wohneigentum in den ländlichen Regionen steigen.



FABIENNE EGLOFF* ●.....
QUOTE VON STOCKWERKEIGENTUM STEIGT. Seit den 1970er-Jahren steigt die Wohneigentumsquote in der Schweiz kontinuierlich, wie ein Blick auf die Statistik des BfS zeigt. Lebten 1970 noch 28,5% der Haushalte in ihrer eigenen Wohnung, waren es 2010 bereits 36,8%. Dies entspricht rund 1 267 900 Haushalte. Zwar sind die Hauseigentümer noch immer in der Mehrzahl, der Trend geht jedoch klar in Richtung Stockwerkeigentum. Deren Zahl stieg alleine zwischen 2000 und 2010 um 57% auf 373 500 Haushalte. Die wachsende Beliebtheit von Stockwerkeigentum nahm Homegate zum Anlass, sämtliche in allen drei Sprachregionen seit 2013 auf dem Portal ausgeschriebenen Eigentumswohnungen einer systematischen Analyse zu unterziehen. Dabei zeigt sich, dass der Anteil zum Verkauf stehender Eigentumswohnungen in der Westschweiz und im Tessin überproportional hoch ist. Alleine aus dem Kanton Tessin stammen 13% aller Inserate, obwohl nur 5% der Bevölkerung in der italienischen Schweiz zu Hause sind.

STARKE REGIONALE UNTERSCHIEDE. Generell gilt für alle drei Sprachregionen: Je grösser und teurer eine Eigentumswohnung, desto schwieriger ist es, einen Käufer zu finden. Daneben spielen vor allem La-

ge und Ausstattung eine Rolle; ein Parkplatz sowie Liftzugang gehören heute zum Mindeststandard einer Eigentumswohnung. Ansonsten überwiegen die Unterschiede zwischen den einzelnen Regionen. So legen Deutschschweizer Wert auf maximale Mobilität und bevorzugen Eigentumswohnungen mit guten ÖV-Anbindungen oder in kurzer Distanz zur Autobahn. Die Romands ziehen zwar Wohneigentum in unmittelbarer Nähe zu den beiden Städten Lausanne und Genf vor – entscheidend ist schlussendlich aber der

» Auch in der Westschweiz ist ein Trend hin zum Wohneigentum in dörflichen Regionen um Genf und Lausanne feststellbar.«

Verkaufspreis. Dabei zeigt sich: Kürzere ÖV-Reisezeiten spielen kaum eine Rolle, gefragt sind primär Wohnungen, die einen bequemen Zugang zur nächsten Autobahnzufahrt aufweisen. Anders die Tessiner, die sich primär für Wohneigentum in der Stadt Lugano interessieren – oder in unmittelbarer Nähe. Kürzere Reisezeiten mit dem ÖV oder dem eigenen Auto nach Lugano beschleunigen dementsprechend den Verkauf.

AUSWEICHEN AUF LÄNDLICHE GEBIETE. Wer mit dem Gedanken spielt, eine Eigentumswohnung an einem ganz spezifischen Ort in der Deutschschweiz zu kaufen, sucht diese in der Deutschschweiz primär in vorstädtischen und dörflichen Wohngebieten in der Umgebung von Zürich und Baden. Eine Analyse der Suchabonnemente auf homegate.ch zeigt, dass Eigentumswohnungen in Ennetbaden, Fislisbach, Obersiggenthal, Russikon, Langnau am Albis sowie Oetwil am See und Kloten speziell gefragt sind. So finden beispielsweise in Fislisbach und Oetwil am See die ausgeschriebenen Wohnungen ausgesprochen schnell einen Käufer. Die grosse Nachfrage nach Wohneigentum in ländlichen Regionen rund um den Hotspot Zürich und Baden kann nicht zuletzt mit dem beschränkten Angebot an Wohneigentum sowie den hohen Kaufpreisen in der Stadt Zürich erklärt werden. Potenzielle Käufer weichen zwangsläufig auf die umliegenden Dörfer aus, die sich noch im Einzugsgebiet der Stadt befinden und mit vergleichsweise tiefen Preisen aufwarten. Die rege Bautätigkeit in diesen ländlichen Regionen sowie die Neuzuzüger, die nicht selten aus städtischen Gebieten stammen, verändern wiederum den dörflichen Charakter dieser Gemeinden nachhaltig.

VOM INDUSTRIE- ZUM WOHNGBIET. Nicht nur die ländlichen Gebiete, sondern auch die Agglomeration ist einem grundsätzlichen Wandel unterworfen, wie sich am Beispiel von Schlieren im Zürcher Limmat-tal exemplarisch zeigen lässt. Mit dem Niedergang des Industriezeitalters wurden in Schlieren innert weniger Jahren tausende Quadratmeter Industrieland – vieles davon entlang der Bahnlinie – zur Brache. Schlieren entwickelte ein eigenes Stadtentwicklungskonzept und profitierte nicht zuletzt davon, dass in Zürich und anderen Gemeinden in der Agglomeration kaum mehr Bauland vorhanden war. Im Zuge des Wirtschaftsaufschwungs und des damit verbundenen Baubooms entstanden neue Wohnquartiere. Die einst wenig beliebte Agglomerationsstadt er-

freut sich wachsender Beliebtheit. Dies zeigt sich auch auf homegate.ch: Kein Ort stösst bei den Deutschschweizern auf derart grosses Interesse. Allerdings dauert es überdurchschnittlich lange, bis ein Käufer für eine Wohnung gefunden ist, was nicht zuletzt als Indiz dafür gewertet werden kann, dass die ausgeschriebene Eigentumswohnung oft nicht den Erwartungen der Interessenten entspricht.

TREND HIN ZUM BALLUNGSRAUM. Auch in der Westschweiz ist ein Trend hin zum Wohneigentum in vorstädtischen und dörflichen Regionen rund um Genf und Lausanne feststellbar. Gleiches gilt für den Kanton Tessin, wo sich die vorstädtischen Gebiete um Lugano grosser Beliebtheit erfreuen. Dieses Ausweichen auf die um-

grenzenden Gemeinden ist schweizweit zu beobachten und aufgrund der hohen Kaufpreise und des nur noch in beschränktem Masse vorhandenen Baulandes in den Städten unausweichlich. Die Städte können kaum mehr wachsen – es sei denn, es wird verdichtet gebaut. Die logische Folge ist, dass gerade kleine ländliche Gemeinden in unmittelbarer Nähe zu den grossen Städten an Attraktivität gewinnen. Die Urbanisierung hat längst auch die kleinen Dörfer erfasst. ●



***FABIENNE EGLOFF**

Die Autorin ist Communication & PR Manager bei der Homegate AG in Zürich.

ANZEIGE



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

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

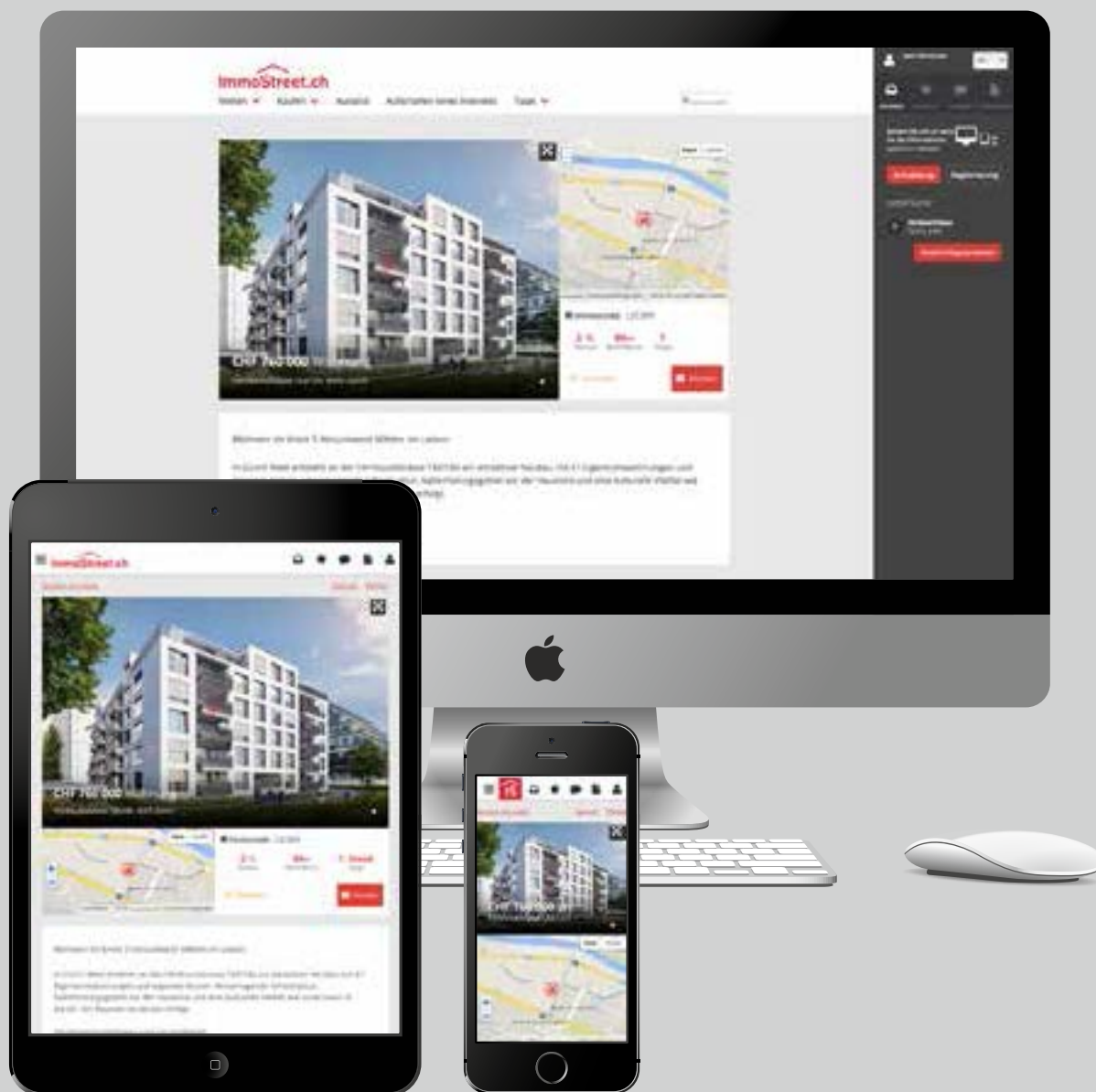
Stella Bornhauser, Schulung & Support eXtenso IT-Services AG

eXtenso

eXtenso IT-Services AG

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

In einem Jahr haben sich die Kontaktanfragen auf immostreet.ch verdoppelt. Profitieren Sie von unserem Erfolg!



Veröffentlichen Sie Ihre Inserate
auf www.immostreet.ch

Kontaktieren Sie uns für ein unverbindliches
massgeschneidertes Angebot.
044 386 64 44 | info@immostreet.ch

**ImmoStreet.ch**
Für Sie auf der Suche

FRAUEN AUF DEM VORMARSCH

• Noch sind Frauen in Kaderfunktionen in der Immobilienbranche rar. Das weibliche Geschlecht verschafft sich jedoch mehr und mehr Gehör. Dabei sind die Ausbildung und vor allem die spätere branchenspezifische Weiterbildung einer der Schlüssel für die Zunahme des Frauenanteils in leitenden Positionen der Branche.

Zur Situation der in der Schweizer Immobilienwirtschaft tätigen Frauen gab es bis vor kurzem kaum quantitative Daten. Erst mit einer im Jahr 2013 durchgeführten Untersuchung zur demografischen Zusammensetzung der Weiterbildungsstudiengänge konnte ein erster Einblick gewonnen werden. Dabei interessierte vor allem der Einfluss der Weiterbildung auf den weiteren Werdegang der Abgängerinnen in der Immobilienwirtschaft.

Aus den Teilnehmerdaten der vier für den Deutschschweizer Markt relevanten MAS-Studiengänge in Real Estate lässt sich für den Betrachtungszeitraum eine klar positive Tendenz für den Frauenanteil feststellen: Die Entwicklung zeigt eine Zunahme von anfänglich neun Frauen im Jahr 2005 auf 30 Frauen im Jahr 2012. Im Vergleich zu den

gesamten Teilnehmerzahlen eine überdurchschnittliche Entwicklung, wenn auch auf nach wie vor relativ tiefem Niveau.

Offenbar stösst also das Weiterbildungsangebot auf zunehmendes Interesse der weiblichen Professionals. Und diese wissen, die zusätzliche Qualifizierung auf dem Arbeitsmarkt für sich zu nutzen: Über die Hälfte von ihnen ist später in Führungspositionen tätig. Mehrheitlich zogen die Frauen denn auch positive Bilanz und bestätigten den förderlichen Einfluss der Weiterbildung auf ihren beruflichen Werdegang: Nicht selten ermöglichte ein Stellenwechsel auf der Karriereleiter einen Sprung nach oben. Allerdings verdeutlicht die Studie auch hartnäckige geschlechterspezifische Ungleichgewichte. Speziell in den Bereichen der beruflichen Position, der Entlohnung und dem Beschäftigungsgrad zeigt sich der verzögerte Werdegang der Frauen. Frauen sind gemäss der Studie länger in den unteren Hierarchiestufen angestellt, stehen folglich bei Aufnahme der Weiterbildung noch am Anfang ihrer beruflichen Karriere. Währenddessen ist fast die Hälfte ihrer männlichen Kollegen bei vergleichbarem

Alter bereits in Führungspositionen tätig. Ein weiteres Ungleichgewicht zeigt sich bei den Gehältern. So besetzen heute zwar über die Hälfte der befragten Frauen obere Kaderpositionen, verdienen aber mehrheitlich ein Gehalt der darunterliegenden Lohnklasse. Dieses Lohngefälle von rund 30% ist bei den Männern nicht vorhanden. Ebenfalls arbeiten die befragten Frauen deutlich häufiger Teilzeit als die Männer. Lediglich ein Drittel der Frauen mit Familie geht einer Vollzeitbeschäftigung nach; diese sind jedoch interessanterweise mehrheitlich in Führungspositionen tätig, kombinieren also Familie und berufliche Karriere erfolgreich. Eben diese Frauen profitieren aber gemäss Studie auch von einem intakten familiären Hintergrund, welcher die Mehrfachbelastung einfacher möglich macht.

Insgesamt lässt die Untersuchung hoffen, dass sich die Frauenpräsenz in den Führungspositionen der Branche mit den Jahren verstärken wird. Die zunehmende Anzahl der Frauen in den Weiterbildungsstudiengängen und die somit zunehmende Anzahl an qualifizierten Frauen auf dem Arbeitsmarkt der Schweizer Immobilienwirtschaft wird diese Tendenz stützen. Die Nachwuchsförderung funktioniert also, weitere Verstärkung für das Schweizer Immobilien-Frauenteam ist in Wartestellung. •



BETTINA BAUMBERGER

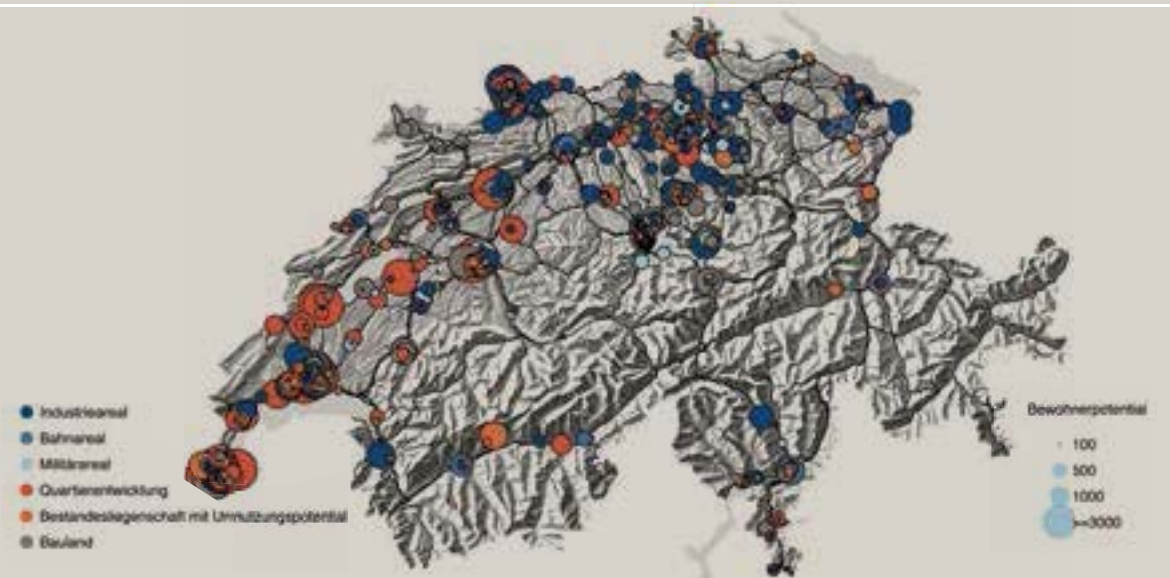
Der Beitrag basiert auf der Masterthesis zum Thema «Frauen in Führungspositionen der Schweizer Immobilienwirtschaft – Welchen Beitrag leisten die Weiterbildungsstudiengänge in Real Estate?», den die Autorin 2013 für den Abschluss MAS in Real Estate am CUREM der Universität Zürich eingereicht hat. Sie ist Mitinhaberin von Baumberger Wassermann AG in Zürich.

Risikobereitschaft ist notwendig

In der Schweiz schlummern grosse Reserven auf Industriebrachen und anderen Entwicklungsarealen: Der Entwicklungsatlas von Wüest & Partner listet rund 780 solcher Areale auf – die zusätzlichen Wohnraum für rund 290 000 Menschen bieten würden.

BEWOHNERPOTENZIAL IN ENTWICKLUNGSAREALEN

Quelle: Entwicklungsatlas Wüest & Partner 2015



Rechts: Das Attisholz-Areal liegt im Schweizer Mittelland, etwa 3 km östlich von Solothurn, direkt an der Aare. Es umfasst eine Fläche von rund 50 Hektar.

JÜRIG ZULLIGER* •

POTENZIAL FÜR WOHNRAUM NUTZEN. Nehmen wir als aktuelles Beispiel das ehemalige Industrieareal Bülach Nord. Die Zahlen sind beeindruckend: Die Rede ist von einer Arealfläche von 100 000 Quadratmetern und einem Potenzial für Wohnbauten für 1500 bis 2000 Bewohner. Hinzu kommen mehrere Hundert neue Arbeitsplätze, die hier entstehen könnten. «Das Areal liegt direkt am Bahnhof Bülach und ist erstklassig erschlossen», erläutert Markus Burkhard, Leiter Planung und Bau der Stadt Bülach. Wo früher Eisen und Glas gegossen wurden, wird künftig neuer Wohn- und Lebensraum entstehen. Bereits haben mehrere Investoren und Bauherrschaften ihr Interesse angemeldet. Bis die entsprechenden Planungen abgeschlossen und alle politischen Hürden genommen sind, dauert es allerdings noch eine Weile. Burkhard rechnet damit, dass die Bauarbeiten in Bülach Nord frühestens 2017 starten werden. Solche Umnutzungen im bestehenden Siedlungsraum sind derzeit hoch im Kurs, getreu dem Motto: Investoren und Bauträger sollten dort bauen, wo schon gebaut ist. Der Entwicklungsatlas von Wüest & Partner zeigt das Potenzial auf: Die Experten der Beratungsfirma zählten schweizweit rund 780 solcher Areale. In Zürich umfassen allein die Industriebrachen eine Fläche von

rund 346 000 Quadratmetern, in Olten sind es fast 100 000 Quadratmeter. «Dabei sind andere Areale wie etwa solche der Bahn, die Kasernen oder grössere Quartierentwicklungen noch gar nicht mitgezählt», erläutert David Belart von Wüest & Partner. In Zürich und in anderen Städten sind Industriebrachen nach wie vor im Fokus. «Brachen im grossen Massstab werden in Zukunft aber seltener», prophezeit Belart.

„ Wenn ein ehemaliges Industrieareal ein Potenzial für hundert neue Wohnungen bietet, heisst dies noch lange nicht, dass sie auf dem lokalen Markt nachgefragt würden.“

Vielmehr könnte sich die Aufmerksamkeit künftig auf Spezialthemen wie «Dienstleistungsbrachen» richten, also die Umnutzung von Bürogebäuden zu Wohnraum.

FRAGE DER ERSCHLIESSUNG UND DES STANDORTS. Für die Praxis stellt sich immer wieder die Frage, wie sich ein privater Investor oder eine andere Bauherrschaft positionieren soll, um an eine der seltenen Gelegenheiten heranzukommen. Fachleute gehen

davon aus, dass es für eine erfolgreiche Akquisition ein gutes Networking und ein Quäntchen Glück braucht. Spätestens wenn die Regionalzeitungen vermelden, dass ein Industriebetrieb Konkurs ist oder eine Standortverlegung ankündigt, reichen sich die potentiellen Investoren und die Immobilienmakler die Türklinke in die Hand. Andreas Loepfe vom Immobilien-Investment Manager Inreim meldet allerdings Vorbehalte an: «Ob das Potenzial für neue Wohnungen und für Investitionen auf Industriebrachen tatsächlich dermassen umfangreich ist, wie teils behauptet wird, erscheint zumindest fraglich.» Zum einen sei die Lage aktuell von einem veritablen «Anlagenotstand» geprägt, zum anderen seien viele städtische Agglomerationen von einer Wohnungsknappheit betroffen. «Wenn die Investitionsmöglichkeiten tatsächlich so gut wären», so Experte Andreas Loepfe, «wären auf vielen Branchen längst die Bagger aufgefahren.» Als einen Schlüsselfaktor für die Immobilienprojektentwicklung erachtet Loepfe die Erreichbarkeit der betreffenden Areale. Die Weberei-Industrie oder alte Spinnereien seien aber typischerweise an Flüssen und



vielfach an eher schattigen Standorten gelegen. Oft habe es nicht einmal einen S-Bahn-Anschluss in der Nähe. Loepfe mahnt daher zu einer gründlichen Prüfung der jeweiligen Standorte und des Umfelds, vor allem hinsichtlich des tatsächlichen Bedarfs an neuem Wohnraum in einer Region: Rein statistisch gesehen ist davon auszugehen, dass es in der Schweiz zwar nur ganz wenige Randregionen mit einem Bevölkerungsrückgang gibt. Doch die Zahl von Gemeinden, die trotz einer insgesamt wachsenden Einwohnerzahl dennoch von Stagnation und einer begrenzten Nachfrage betroffen sind, ist nicht zu unterschätzen. Wenn nun also ein ehemaliges Industrieareal aufgrund seiner Flächenausdehnung ein Potenzial für Hunderte neuer Wohnungen bietet, heisst dies noch lange nicht, dass dies auf dem lokalen Markt tatsächlich nachgefragt bzw. absorbiert würde.

LANDWERT ALS ENTSCHEIDENDE GRÖSSE.

Wenn sich ein Investor an einem solchen Entwicklungsprojekt beteiligen will, kommt er kaum umhin, gewisse unternehmerische Risiken in Kauf zu nehmen. Der Landpreis wird sich in den meisten Fällen nach dem künftigen Potenzial einer Wohnnutzung richten – allerdings zu einem Zeitpunkt, zu dem die ganzen Planungsverfahren noch gar nicht abgeschlossen sind.

Falls die anvisierte Umnutzung von Industrieland zu einer Wohn- oder gemischten Zone doch nicht zustande kommt, bleibt man möglicherweise auf einer zu teuren Vorinvestition sitzen. Zum einen nehmen die ganzen Verfahren in der Richt- und Nutzungsplanung sowie der Gestaltungsplanung meist Jahre in Anspruch. Die Planungs- und Rechtssicherheit bleibt limitiert, zumal eine Stadtregierung oder eine andere Behörde die nötigen Schritte lediglich einleiten und steuern kann. Definitiv werden die Planungsgrundlagen in der Regel erst dann, wenn sie die nötigen Hürden im Parlament oder sogar in einer Volksabstimmung nehmen.

Hinzu kommt, dass gerade bei grösseren Entwicklungsarealen aus übergeordneter Warte ein Mix aus Wohnen, Gewerbe und Geschäftsnutzungen erwünscht ist. Wer also neue Wohnungen realisieren will, muss sich auch um die anderen Nutzungen wie Gewerbe und Büros kümmern, oder sich weitere Partner suchen, welche diese Teile realisieren. Bei grösseren Umnutzungen geben die Grundsatzfragen der «richtigen» Bebauungsdichte, der Gebäudequalitäten, der Freiraumkonzepte und der Erdgeschossnutzungen sehr viel zu reden und verkomplizieren die Planung ebenfalls. Natürlich gilt auch: Wo viele mitbeteiligt sind, ist mit längeren und komplexen Abläufen und öfters auch mit Auseinandersetzungen zu rechnen. Das ist quasi der Preis für ein reichhaltiges und durchmisches Angebot. An diesen Standorten soll ja nicht einfach eine weitere Wohnsiedlung entstehen, sondern ein durchmisches, lebendiges und damit attraktives Quartier.

Unabhängig davon, welche längerfristigen Ziele ein Investor verfolgt, sind die finanziellen Risiken ins Kalkül zu ziehen, und es sind wesentliche Unsicherheitsfaktoren zu bedenken: Neben Rückbau- und Abbruchkosten sind vor allem Ausgaben bzw. finanzielle Beteiligungen für die Erschliessung, die Sanierung von Altlasten sowie für planerische Vorleistungen zu budgetieren. Zeigt ein Investor Interesse für ein solches Vorhaben, ist auch die künftige Ertragskraft aufgrund der Lage mitzubedenken. Ausserhalb der Einzugsgebiete der grossen Zentren sind die realistischere zu erwartenden Mieterträge nicht ausreichend, um überhaupt die gesamten Kosten für die Vorleistungen und die Erstellung der Gebäude zu finanzieren.

MASSGEBLICHE ERFOLGSFAKTOREN. Die gesamte Arealentwicklung setzt solides Knowhow, sehr viel Überzeugungskraft und ausreichend finanzielle Reserven voraus. Um die Erfolgchancen und Risiken richtig auszuloten, sind also mehrere Aspekte sorgfältig abzuwägen:

- Wie steht es um die Erschliessung und Verkehrsanbindung des Areals? Wie gut sind die Makro- und Mikrolage einzuschätzen?
- Was zeichnet den lokalen Wohnungsmarkt aus – in welchem Umfang können neue Angebote überhaupt absorbiert werden, und wie hoch sind orts- und quartierübliche Mieten? Welche Zielgruppen kommen für den gewählten Standort überhaupt infrage? Dominieren Miete oder Eigentum?
- Wie sieht die längerfristige Entwicklung der Rahmenbedingungen aus (Bevölkerungsentwicklung, Haushaltseinkommen in der Region, Bedarf an speziell günstigen Angeboten etc.)?
- Ist mit besonderen Schwierigkeiten bei der ganzen Arealentwicklung und den Planungsverfahren zu rechnen? (Altlasten, Regulierungen bezüglich vorgeschriebener Baulinien, Massnahmen gegen Lärm, Denkmalpflege etc.)
- Welches sind die planerischen Rahmenbedingungen und Vorgaben (Ausnutzung, Mix unterschiedlicher Nutzungen)? Welches sind die planerischen «Meilensteine» – wird es zum Beispiel einen rechtskräftigen Gestaltungsplan geben? Welche Zeitdauer nehmen die Planungen, Nutzungsänderungen und Verfahren in Anspruch?

Aufgrund der Schwierigkeiten und Umstrukturierungen in manchen Industrie- und Dienstleistungszweigen wird es auch in den nächsten Jahren zahlreiche Gelegenheiten geben, sich an Umnutzungen zu beteiligen. Wer sich als Investor laufend Informationen beschafft und den Standort genau prüft, hat gute Chancen auf eine aussichtsreiche Investition. ●



*JÜRIG ZULLIGER

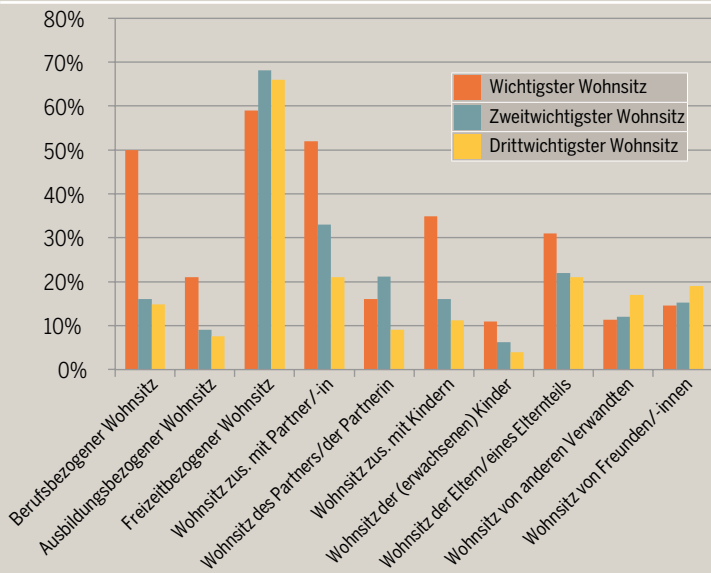
Der Autor ist Sozialwissenschaftler (lic. phil.), Universität Zürich) und Fachjournalist für Immobilien. Er schreibt regelmässig für die Handelszeitung, NZZ am Sonntag und den Tages-Anzeiger.

An mehreren Orten zu Hause

Eine aktuelle Studie des ETH Wohnforums – ETH CASE zeigt: Wohnen an mehreren Orten ist in der Schweiz weit verbreitet. 28% oder über zwei Millionen Personen in der Schweiz leben derzeit multilokal, das heisst, sie haben mehr als einen Wohnsitz.

HAUPTNUTZUNGSARTEN DER WOHSITZE

Prozent je Wohnsitz, pro Wohnsitz mehr als eine Nennung möglich



Für 68% der Studienteilnehmer dienen die zweiten Wohnsitze dem Freizeitaufenthalt.

RED. •

VERBREITUNG DES MULTILOKALEN WOHNENS.

Knapp die Hälfte der Schweizer Bevölkerung hat Erfahrung mit dem multilokalen Wohnen: Aktuell wohnen 28% an mehr als einer Adresse, 20% haben früher schon mindestens einmal so gelebt. Dies zeigen die Resultate einer neuen Studie des ETH Wohnforums – ETH CASE, einer Forschungsstelle für interdisziplinäre Wohnforschung am Departement Architektur der ETH Zürich. Befragt wurden über 3200 Personen zwischen 15 und 74 Jahren.

Das Wohnen an mehreren Orten scheint eine recht hohe Stabilität zu haben: Von den Personen, die heute multilokal leben, beabsichtigen 61% das aktuell gelebte multilokale Wohnarrangement beizubehalten. Und weitere 6% geben an, die Anzahl der Wohnsitze verringern, aber weiterhin multilokal wohnen zu wollen. Nur für knapp ein Drittel (31%) ist die aktuelle Situation zeitlich befristet. In besonderem Masse trifft letzteres auf jüngere Erwachsene zu, für die es sich dann offenbar um

eine in dieser Phase des Lebenszyklus notwendige Wohnsituation handelt, zum Beispiel in Verbindung mit der Ausbildung.

PROFILE DER MULTILOKAL WOHNENDEN. Multilokal Wohnende sind hochmobile Personen mit folgenden Merkmalen:

- **Mobilitätskompetenzen:** Multilokal Wohnende sind reiseerfahrener als Personen, die nur an einem Ort wohnen. Sie machen häufiger Flug-, Zug- oder Geschäftsreisen. Sie besitzen zu höheren Anteilen ein Generalabonnement oder eine Zeitkarte für den ÖV. Und sie nutzen das Internet zu höheren Anteilen mehrmals täglich als die Gruppe monolokal Wohnender.
- **Wohnerfahrungen:** Frühere Wohnerfahrungen helfen dabei, ein komplexes multilokales Wohnarrangement zufriedenstellend zu managen und es auf Dauer anzulegen: Die Absicht, dieses Arrangement aufzugeben, sinkt bei Personen, die über Erfahrungen mit häufigeren Wohnungswechseln verfü-

gen, die früher schon einmal multilokal wohnten oder deren aktuell benutzte zweite Wohnung einen Bezug zu einer früheren Lebensphase hat.

ZWECHE DER WEITEREN WOHSITZE. In Bezug auf die Zwecke der Wohnungsnutzung gibt es oft Kombinationen. Die zweiten Wohnsitze dienen häufig Aufenthalten in der Freizeit (68%). Doch auch soziale Motive haben eine recht hohe Bedeutung, beispielsweise das gemeinsame Wohnen zusammen mit einer Partnerin oder einem Partner (32%), das Führen einer Partnerschaft «living-apart-together» (21%) und Übernachtungen am Wohnsitz der Eltern oder eines Elternteils (22%). Berufs- oder ausbildungsbezogene Nutzungszwecke werden vergleichsweise selten von 15% beziehungsweise 9% der Befragten genannt.

NUTZUNGSRRHYTHMIK UND MOBILITÄT. Die hohe Mobilität multilokal Wohnender äussert sich in einer im Jahresverlauf regelmässigen oder zumindest häufigeren Nutzung eines zweiten oder weiteren Wohnsitzes. 29% übernachteten mindestens einmal pro Woche an ihrem zweitwichtigsten Wohnsitz. Dies sind typischerweise Personen mit berufs- und ausbildungsbezogenen Nutzungszwecken sowie Personen in einer Partnerschaft «living apart together». Gut

ANZEIGE



www.visualisierung.ch

die Hälfte der multilokal Wohnenden ist mindestens einmal im Monat am anderen Wohnsitz, der damit immer noch ein wichtiger Teil ihres Lebens ist.

Am zweiten Wohnsitz wird relativ häufig übernachtet, durchschnittlich 61 Nächte pro Jahr. Der Median liegt bei 35 Nächten, das heisst, die Hälfte der multilokal Wohnenden übernachtet mehr als 35 Mal pro Jahr dort. Immerhin 20% der multilokal Wohnenden kommen auf mehr als 100 Nächte pro Jahr am anderen Wohnsitz.

Für multilokale Personen mit kurzen Nutzungsrhythmen entsteht ein grosser Mobilitätsaufwand, der wiederum zu einem beträchtlichen Verkehrsaufwand führt, wie eine Beispielrechnung für ein typisches berufsbezogenes Wochenpendeln zeigt: Der Verkehrsaufwand beläuft sich auf 6560 Personenkilometer pro Jahr bei 40 Fahrten zum anderen Wohnsitz über eine Distanz von 82

Kilometer. Dies entspricht fast der Hälfte der Kilometer, die ein Einwohner der Schweiz im Durchschnitt jährlich im Inland zurücklegt. Bei Partnerschaften «living apart together» kommt es zu einer ähnlich hohen Anzahl von Fahrten zwischen den Wohnsitzen. Die durchschnittlichen Entfernungen sind dabei zwar etwas geringer, der Anteil an Personen ist dafür etwas höher als beim berufsbezogenen Wochenpendeln.

UNTERWEGS ZWISCHEN HIER UND DORT. Einer der multilokal Wohnenden ist Magnus Weber. Sein Leben ist von Mobilität geprägt: Der Architekt hat Bürostandorte in den Niederlanden und der Schweiz. In den Niederlanden lebt er mit seiner Familie zusammen in einer städtischen Wohnung, in der Schweiz nutzt er das Wohnhaus seiner Eltern. Üblicherweise ist der Architekt zwei Wochen pro Monat in den Niederlanden so-

wie zwei Mal monatlich für mehrere Tage in der Schweiz, zwischendurch projektbedingt auch regelmässig in Asien und punktuell an anderen Orten der Welt unterwegs. Ab und zu begleiten ihn Mitarbeiter oder Familienmitglieder. Meistens reist er mit dem Flugzeug; wenn er viel zu transportieren hat, gelegentlich auch mit dem Auto. Sein multilokales Wohnen gründet in der Organisation seiner Berufstätigkeit. Für Magnus Weber ist das Reisen einerseits «Knochenarbeit», andererseits aber auch zur Routine geworden. Unterwegs macht er bewusst nichts, sondern hängt seinen Gedanken nach; häufig kommt er dabei auch auf gute Ideen, denn «die Bewegungen von aussen» stimulieren «die Bewegungen im Kopf».

Quelle: Studie ETH Wohnforum – ETH Case Centre for Research on Architecture, Society & the Built Environment

ANZEIGE

Die Online-Lösung für Energie- und Nebenkosten.



NeoWeb – Spielend einfach abrechnen.

Transparent, Flexibel, Schnell. Mit NeoWeb haben Liegenschaftsverwaltungen ihre Heiz- und Nebenkosten papierlos im Griff. Ganz unabhängig von Uhrzeit und Wochentag. Mehr noch, Smart Metering visualisiert Verbrauchsdaten, Veränderungen und Trends grafisch. Mehr über die Funktionen von NeoWeb erfahren Sie unter 0800 80 76 76 oder www.neovac.ch.

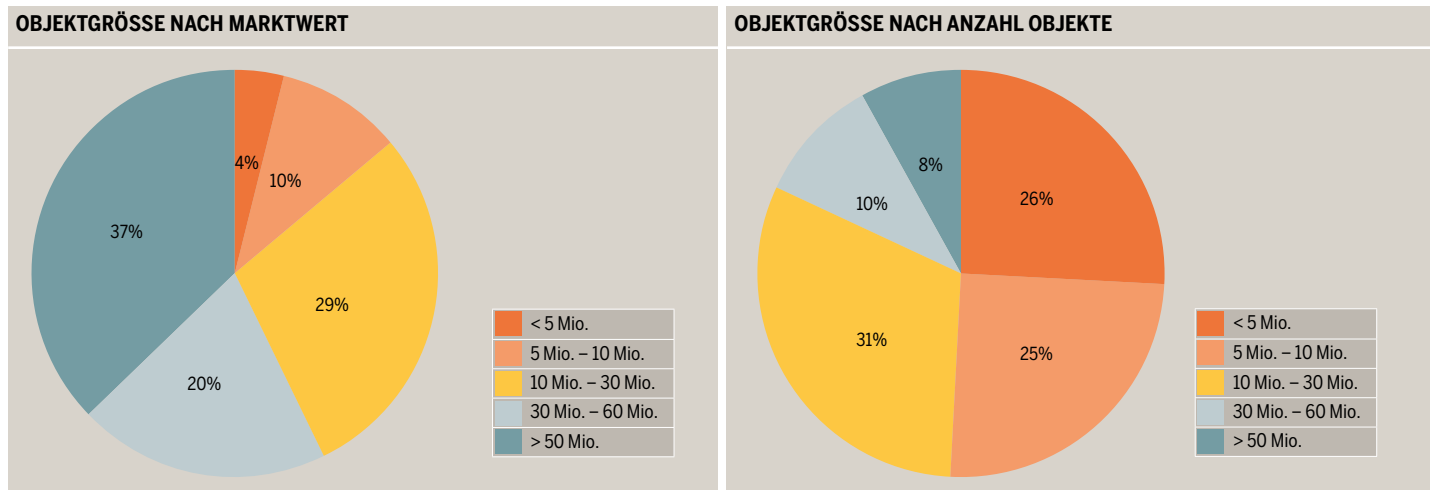
IHR PARTNER
FÜR GEBÄUDE- UND
UMWELTECHNIK

NeoVac

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

Immobilien für Pensionskassen

Eine aktuelle Studie zeigt, dass Schweizer Pensionskassen und Vorsorgestiftungen rund 25% der Gelder in Immobilien anlegen – vornehmlich in Objekte mit einem Wert von bis zu 30 Mio. CHF.



Objekte mit einer Grösse zwischen 10 und 50 Mio. CHF repräsentieren rund die Hälfte des untersuchten Immobilienpools.

RED. • **IMMOBILIEN SIND DRITTGRÖSSTE ANLAGEKLASSE.** Immobilien stellen für Vorsorgewerke im momentanen Tiefzinsumfeld eine attraktive Anlageoption dar. Die Schweizer Pensionskassen investieren dabei vornehmlich in zentrale Wohnliegenschaften in der Schweiz, Investitionen im Ausland spielen dagegen nur eine untergeordnete Rolle. Dies und mehr geht aus der erstmals erhobenen Pensionskassen-Benchmark-Studie von KPMG hervor.

Pensionskassen haben durchschnittlich knapp ein Fünftel ihrer Gelder in Immobilien angelegt. Nebst Obligationen (34%) und Aktienanlagen (29%) stellen Immobilienanlagen somit die drittgrösste Anlageklasse dar. Die sehr niedrigen und teilweise sogar negativen Zinssätze bei Geldmarktanlagen und Bundesanleihen stellen die Pensionskassen vor grosse Herausforderungen bei der Erreichung der technisch notwendigen Soll-Rendite.

Das Niedrigzinsumfeld erschwert sowohl die Anlage von Neugeldern als auch die Wiederanlage von Kapital aus auslaufenden Anlagen. Derzeit ist es kaum möglich, mit risikoarmen Anlagen positive Renditen zu erzielen. Die Rendite der öffentlichen Anleihen der Schweizerischen Eidgenossenschaft mit einer zehnjährigen Laufzeit rutschte nach der Aufhebung des Franken-Euro-Mindestkurses Mitte Januar zeitweise gar ins Negative. Vor diesem Hintergrund erstaunt es wenig, dass Immobilienanlagen derzeit als attraktive Alternative für lang laufende Anleihen gelten.

WOHNLIEGENSCHAFTEN UND ZENTRUMS-OBJEKTE. Die Pensionskassen-Benchmark-Studie von KPMG zeigt, dass mehrheitlich reine Wohnliegenschaften (60%) gehalten werden. Diesen wird im aktuellen Marktumfeld eine höhere Wertbeständigkeit im Vergleich zu kommerziellen Liegenschaften attestiert. Die bereits bestehende Unsicherheit für Geschäftliegenschaften hat sich durch die Aufhebung des Mindestkurses noch weiter verstärkt. Es ist mit einer weiter rückläufigen Flächennachfrage zu rechnen, was sich auch in den Preiserwartungen für kommerzielle Liegenschaften widerspiegelt.

Objekte mit einer Grösse zwischen 10 Mio. und 50 Mio. CHF repräsentieren – gemessen am Marktwert – rund die Hälfte des untersuchten Immobilienpools der Studienteilnehmer. Der volumenmässig grösste Anteil der Immobilienanlagen ist in Objekte mit einer Grösse von über 50 Mio. CHF investiert. Gemessen an der Anzahl Liegenschaften macht diese Kategorie jedoch nur 8% aus. Am häufigsten sind Einzelliegenschaften von bis zu 30 Mio. CHF. Sie machen über 80% aller Liegenschaften aus. Die Auswertung macht deutlich, dass Pensionskassen vor allem an Liegenschaften interessiert sind, die ein gewisses Mindestanlagevolumen aufweisen (ab 10 Mio. CHF) und somit Skaleneffekte ermöglichen. Das durchschnittliche Anlagevolumen pro Objekt beträgt 18,7 Mio. CHF. Die durchschnittlichen Nettorenditen der betrachteten Immobilienportfolios betragen für das Wohnseg-

ment 4,7% und für das gemischte und kommerzielle Segment 4,9%. Weiter liegen 77% der Immobilien in Grossstädten (ab 50 000 Einwohner) oder Mittelzentren (10 000 bis 50 000 Einwohner). Die Studie zeigt ausserdem, dass Pensionskassen und Vorsorgestiftungen grösstenteils dort investieren, wo sie sich zu Hause fühlen und den Markt kennen.

WENIGE AUSLANDSINVESTITIONEN. Direkte und indirekte ausländische Immobilienanlagen spielen bei Schweizer Vorsorgewerken bisher eine untergeordnete Rolle: Sie machen lediglich 1,3% des Anlageportfolios bzw. 7,7% des Immobilienportfolios aus. Ein Grund dafür liegt in der notwendigen kritischen Grösse eines Anlageportfolios, um Auslandsinvestitionen effizient und professionell tätigen zu können. Weitere Faktoren sind zu wenig Knowhow, der fehlende Zugang zu den jeweiligen Märkten und die hohen Absicherungskosten von Fremdwährungen. •

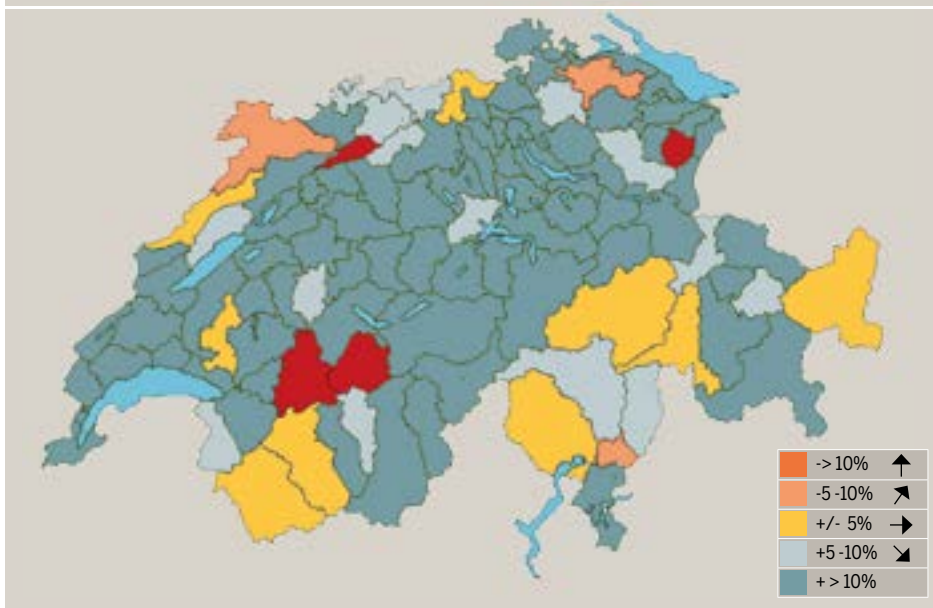
VERGLEICH DER IMMOBILIENPORTFOLIOS

KPMG hat für die Pensionskassen-Benchmark-Studie Schweizer Pensionskassen und Vorsorgestiftungen unterschiedlicher Grösse, vornehmlich aus der Deutschschweiz, befragt. Insgesamt beinhaltet die Datenanalyse Immobilienanlagen mit einem Marktwert von rund 13 Mrd. CHF. Dies entspricht circa 10% des gesamten Immobilienvermögens von Schweizer Pensionskassen und lässt somit repräsentative Schlüsse zu. Die Pensionskassen-Benchmark-Studie hat zum Ziel, den Pensionskassen und Vorsorgestiftungen Benchmarks zur Analyse und Steuerung ihrer Immobilienportfolios zur Verfügung zu stellen. Insbesondere sollen sich Vorsorgeeinrichtungen mit der Performance von Immobilienportfolios anderer Pensionskassen vergleichen können.

NOCH KEINE BREMSSPUREN BEI DER NACHFRAGE

VERÄNDERUNG DER MIETWOHNUNGSNACHFRAGE (IN PROZENT ZUM VORJAHR)

Quelle: Reamatch360



● Die Aufgabe des Euro-Mindestkurses hinterlässt Spuren im Schweizer Aussenhandel – auf dem Mietwohnungsmarkt herrscht aber weiterhin der Status quo.

Die Schweizer Exporte gaben im ersten Halbjahr 2015 um 2,6% nach. Die Ausfuhren in die Europäische Union schrumpften gar um 5,8%. Und die Folgen des Frankenschocks zeigen sich nicht nur

bei den Exporten: Auch im Gastgewerbe und im Handel ist das Wachstum gegenwärtig negativ. Viele Experten gehen davon aus, dass die gegenwärtige Konjunkturdelle in der Schweiz noch etwas andauern und nicht so schnell einem nachhaltigen Aufschwung Platz machen wird.

Im Schweizer Mietwohnungsmarkt ist davon allerdings noch nichts zu spüren. Die Nachfra-

ge bewegt sich weiterhin auf hohem Niveau. Dies ist nicht weiter verwunderlich, blieb doch die Zuwanderung – die Hauptquelle der Zusatznachfrage nach Mietwohnungen – unverändert hoch. Im ersten Halbjahr wanderten 72 000 Personen ein, 2,2% mehr als noch im Vorjahr. Und auch bei den Haushaltseinkommen werden die Auswirkungen des Frankenschocks, wenn überhaupt, erst später zu

spüren sein. Mit Ausnahme einiger Regionen in den Alpen und im Jura ist die Mietwohnungsnachfrage gemessen an den aufgegebenen Suchabos gegenüber dem Vorjahr noch einmal deutlich angestiegen, und zwar über alle Gröszen- und Preissegmente hinweg. Es wird interessant, zu beobachten sein, inwiefern sich an dieser Entwicklung in der zweiten Jahreshälfte 2015 etwas ändert. ●

MARKTENTWICKLUNG SCHWEIZ

4½-Zimmer-Wohnungen, Anzahl Suchende

Miete CHF/Monat	Aktuell	Veränderung zum Vorjahr
<1500	52 272	↑
1500-2000	26 173	↑
2000-2500	22 417	↑
2500-3000	10 486	↑
3000-3500	6 010	↑
>3500	8 336	↑

Wohnungsgrösse, Anzahl Suchende

Zimmerzahl	Aktuell	Veränderung zum Vorjahr
1 – 1.5	15 234	↗
2 – 2.5	36 704	↑
3 – 3.5	53 797	↑
4 – 4.5	57 111	↑
5 – 5.5	40 829	↑
6 – 6.5	22 225	↑

Wohnungsgrösse, Anzahl Suchende

Grösse in m²	Aktuell	Veränderung zum Vorjahr
<40	7 834	↑
40 – 80	12 862	→
80 – 120	32 186	↑
120 – 160	30 228	↑
160 – 200	15 164	↑
>=200	7 819	↑

ANZEIGE

Refresher – Tagesseminar Immobilienbewertung

- DCF und seine Kennzahlen – Scheingenauigkeit und Zahlensalat?
- Altlasten – Einfluss auf die Grundstückbewertung

Referenten

Pascal Brühlhart
Brühlhart & Partners SA
Dr. Stefan Fahrländer
Fahrländer Partner AG
Fabio Guerra
Wüest & Partner AG

Matteo Molteni
PricewaterhouseCoopers AG
Prof. Dr. Isabelle Romy
RA lic. iur. Sanna Maas
RA lic. iur. Benjamin Dürig
RA dipl. Steuerexperte Samuel Ramp
Froriep

Dienstag
17. November 2015

9.15 bis 16.30 Uhr
Pädagogische Hochschule Zürich
Lagerstrasse 2
8090 Zürich

Informationen/Anmeldung

T: 044 322 10 10
www.sirea.ch

SIREA

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

Immobusiness sucht Innovation

Der Immobilienwirtschaft eilt der Ruf voraus, «notorisch uninnovativ» zu sein. Ein bedeutender deutscher Immobilienverband hält dagegen, widmet dem Thema einen Verbandstag und hat sogar einen eigenen Innovationsbeauftragten.



FRANK STEPHAN LASKE* •
ÜBER 1000 TEILNEHMER. Dichtgedrängt sass die Crème de la Crème der Deutschen Immobilienwirtschaft im Juni des Jahres in Berlin zusammen, um sich in einer «Innovationsschmiede» über das auszutauschen, was in der Szene gemeinhin als innovativ gilt. Themen waren Kooperationen der Immobilien- mit der Gesundheitswirtschaft, «Retail Innovation», innovative Beschaffungsprozesse, Nebenkostenoptimierung, «Nachhaltige Unternehmensführung und Personalpolitik» und vollrecycelbare Gebäude. Nicht bei jedem Thema erschloss sich einem «das Innovative» auf Anhieb. Innovativ ist schliesslich mehr als «nur» neu und/oder besser oder gerade modern. Die Vorträge und das grosse Interesse daran zeigten jedoch, wie ernst es der Branche damit ist, mit ihren Angeboten Antworten auf die grossen Zukunftsfragen zu geben. Knallhartes Geschäft und Weltverbessertum gehen da Hand in Hand.

Die «Innovationsschmiede» war eingebettet in den «Tag der Immobilienwirtschaft», der alljährlich vom Zentralen Immobilien Ausschuss (ZIA) veranstaltet wird, jedesmal an einem anderen Ort, allesamt interessante Immobilienentwicklungen. Wie in den vergangenen Jahren auch waren mehr als 1000 Teilnehmer dabei. Der diesjährige Tag der Immobili-

enwirtschaft stand unter dem anspruchsvollen, programmatischen Motto «Innovativ, lebenswert, bezahlbar – Wie bauen wir morgen?». Wie immer liess sich politische Prominenz nicht lange bitten. Bundesbauministerin Dr. Barbara Hendricks verkündete stolz, sie habe, seit sie Ministerin sei, noch keinen «Tag der Immobilienwirtschaft» verpasst.

ZIA? WER IST DAS? Zwei Dutzend Immobilien-Bundesverbände buhlten in Berlin um Aufmerksamkeit – und Gunst – von Hauptstadtpolitikern, Bundesministerien und Medien. Man kennt sich, beäugt sich wohlwollend kritisch. Den etablierten Verbänden gemeinsam ist, dass sie in erster Linie ihre jeweilige Kernklientel vertreten, viele davon seit Jahrzehnten und recht erfolgreich.

Umso mehr verwundert es, dass der erst 2006 gegründete ZIA seitdem solch einen Zuspruch erfährt. Denn was mit der im Grunde fixen Idee begann, einen Immobilienverband zu gründen, der als erster die gesamte Wertschöpfungskette abbilden sollte, hat sich zu einem formidablen Meinungsmacher der Branche entwickelt: Der ZIA, der sich selbst als die «Stimme der Immobilienwirtschaft» versteht, vertritt nach eigenen Angaben 37 000 Unternehmen. Und die andere Verbände? 24 von ihnen sind selbst Mitglied im ZIA. Das spricht für sich.

INNOVATIONEN IN DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT. Gibt es die? Eine nicht untypische Reaktion eines Schweizer Lobbyisten. In der Tat stellt sich die Frage, welchen Stellenwert Innovationen in der Immobilienwirtschaft haben und in Zukunft haben werden.

Prof. Dr. Tobias Just, Geschäftsführer und Wissenschaftlicher Leiter der IREBS Immobilienakademie in Eltville im Rheingau, hat sich in einer Studie mit «Innovationsprozessen in der Immobilienwirtschaft» beschäftigt. Nach Just werde sich die Immobilienwirtschaft in den nächsten Jahren intensiv mit «Datenmanagement» beschäftigen müssen. Der passgenaue Zuschnitt von Produkten und Dienstleistungen werde immer wichtiger. Dafür brauche man Daten, Kunden-, Lage-, Objekt- und Marktinformationen, alle möglichst «auf Knopfdruck». Innovationen werde es an der Schnittstelle zwischen der realen Immobilienwelt und der virtuellen Datenwelt geben. Zu Recht setze der Datenschutz Grenzen. Im Rahmen des rechtlich Möglichen gebe es aber noch «Bewegungspotenzial». Letztlich bestimme der Kunde. Nur mit ihm würden innovative Marktideen geschaffen.

Und welche Bereiche konkret haben nun Innovationspotenzial? Dr. Franz Fuerst, Reader in Housing and Real Estate Finance und Director of Studies an der University of Cambridge, sieht einige neue Entwicklungen bei Private-Equity-Vehikeln, Green Buildings, 3D Printing, Health/Well-Being. Auch gebe es innovative Finanzierungskonzepte für Wohnimmobilien.

INNOVATIONS-THINKTANK GEPLANT. Dass Innovationen nicht nur mit «Technik» zu tun haben, davon ist Kerstin Kirsch, Geschäftsführerin der Gewobag in Berlin, überzeugt. Sie ist Siegerin in der Kategorie «Kreativität & Innovation» des am Rande des Tages der Immobilienwirtschaft verliehenen Preises «Köpfe 2015». Kirsch sieht Zukunftsschwerpunkte auch woanders.

Wachsende Städte, eine immer älter werdende und länger vital bleibende Stadtgesellschaft, Partizipation sowie Integration gehören für sie zu den ganz grossen Themen der Zukunft, denen sich Immobilienunternehmen in ganz Europa verstärkt widmen sollten. Die Wohnungswirtschaft werde in Zukunft in einem stär-

«Wir sind keine Heuschrecken»

Warum ausländische Immobilienmärkte auf zunehmendes Interesse von Schweizer Investoren stossen, erklärt Gerhard Demmelmair in einem Gespräch.

keren Masse ökonomische, ökologische und gesellschaftspolitische Ziele berücksichtigen müssen. Der Branche scheint klar zu sein, dass Innovationen auch und gerade im Immobilienbereich eine grösser werdende Rolle spielen werden. So hat der ZIA eigens einen Innovationsbeauftragten eingesetzt, Martin Rodeck, Geschäftsführer der OVG Real Estate GmbH in Berlin. Als Nächstes initiiert der Verband einen Innovations-Thinktank, in dem dann all die innovativen Immobilienprodukte diskutiert werden, die unser Leben verbessern sollen.



***FRANK STEPHAN LASKE**

Der Autor arbeitet als Managementberater in Deutschland und in der Schweiz.
frankstephanlaske.com.

– Sie sind Head Real Estate Portfolio Manager bei Swiss Life Asset Managers. Was macht den deutschen Immobilienmarkt für Schweizer Investoren so interessant?

– Deutschland ist ein stabiler Markt mit guten Wirtschafts-, Arbeitsmarkt- und Konsumdaten.

– Stossen ausländische Investoren in Deutschland auf Akzeptanz?

– Immobilienmärkte sind lokale Märkte, die man kennen muss. Durch unsere Tochtergesellschaft Corpus Sireo, die vor Ort operiert, kennen wir den deutschen Markt sehr gut. Da unser Interesse von vornherein langfristig angelegt ist und wir Eigenkapital einsetzen, wird unser Engagement positiv wahrgenommen. Wir sind keine «Heuschrecken». Auch das Asset Management erfolgt vor Ort. Das schafft Vertrauen.

– Wie schätzen Sie das Interesse ausländischer Investoren am Schweizer Immobilienmarkt ein?

– Der Schweizer Immobilienmarkt ist interessant, aber in der Grösse begrenzt, kleinteilig. Für ausländische Investoren ist das Eintrittsticket seit dem SNB-Entscheid zur Aufhebung des Euro-Mindestkurses noch teurer geworden. Verschiedene Sprachen und Kulturen, 26 eigenständige und selbstbewusste Kantone: Dem müssen Investoren Rechnung tragen und sich gut informieren. Das sind Eintrittsbarrieren, wobei mehr Markttransparenz wohl gewisse Hemmschwellen abbauen könnte. Auf der anderen Seite gibt es eine grosse Offenheit für vernünftige, nachhaltige Investitionen. All das sollte ausländische Investoren nicht entmutigen, sondern herausfordern.

ANZEIGE

Quelle: renggli-haus.ch

Die Baumesse. Wo man schaut, bevor man baut.


**modernisieren
bauen**

3.–6.9.2015
Messe Zürich

Do–So 10–18 | bauen-modernisieren.ch

25% RABATT auf Onlineticket

Gutschein-Nr. **BM15BON25ZS** nur online
einlösbar unter www.bauen-modernisieren.ch/ticket

Patronat


HEV Schweiz

Halle 6

**EIGENHEIM
MESSE** 

Schiedsgutachten unzulässig

Die Parteien sind bei Auseinandersetzung über Wohnmietverträge an den vom Gesetz vorgesehenen Verfahrensweg über Schlichtungsstelle und Gerichte gebunden und können die Angelegenheit nicht an ein privates Schiedsorgan delegieren.

SERAINA L. KIHM*

SCHIEDSGUTACHTEN DRITTER BEI WOHNMIETE UNZULÄSSIG.

Die Parteien eines Mietvertrages über eine 10-Zimmer-Villa hielten in einer Zusatzvereinbarung zum Mietvertrag fest, dass dem Mieter ein zweimaliges Optionsrecht auf Verlängerung dieses Mietvertrages um je fünf Jahre zusteht und bei Ausübung des Optionsrechts der Mietzins an die dann zum herrschenden orts- und quartierüblichen Marktverhältnisse anzupassen ist. Bei Nichteinigung der Parteien über den neuen Mietzins soll gemäss Regelung im Mietvertrag die Schatzungsabteilung des HEV Zürich den Mietzins verbindlich für beide Parteien festlegen. Da der Mieter nach Optionsausübung mit der Mietzinserhöhung, gestützt auf das Schiedsgutachten der Schatzungsabteilung des HEV Zürich, nicht einverstanden war, gelangte er nach Unterliegen vor den Vorinstanzen schliesslich ans Bundesgericht und verlangte insbesondere die Feststellung der Missbräuchlichkeit dieser Mietzinserhöhung.

Das Bundesgericht hielt fest, dass Streitigkeiten der Mietvertragsparteien bei Angelegenheiten von Miete und Pacht von Wohnräumen, einschliesslich Luxuswohnungen, gemäss Art. 361 Abs. 4 ZPO zum Schutz des Mieters zwingend von staatlichen Behörden, entweder vom ordentlichen Gericht oder von der Schlichtungsbehörde, zu beurteilen sind. Entsprechend ist es bei der Miete und Pacht von Wohnräumen aufgrund der strengen Einschränkung der Wahl des Entscheidungsgans ausgeschlossen, bestimmte Fragen im Streitfall an einen privaten Dritten als Schiedsgutachter zu delegieren. Somit verletzte die Vorinstanz Bundesrecht, als sie von der Zulässigkeit von Schiedsgutachten privater Dritter in Angelegenheiten von Miete und Pacht von Wohnräumen ausging und sich zu Unrecht an das von der Schatzungsabteilung des HEV Zürich erstellte Gutachten gebunden erachtete.

Schliesslich führte das Bundesgericht aus, dass im Gegensatz zur Mie-

te und Pacht von Wohnräumen bei allen übrigen Miet- und Pachtverhältnissen, so insbesondere bei der Geschäftsmiete und -pacht, sowohl die Vereinbarung von Schiedsgutachten als auch die Streiterledigung durch ein frei wählbares Schiedsgericht zulässig ist.

Das Bundesgericht bestätigte damit seine bisherige Rechtsprechung zu Art. 274c OR (neu Art. 361 Abs. 4 ZPO), wonach es den Parteien verwehrt ist, strittige Ansprüche betreffend Miete von Wohnräumen privaten Dritten statt den gesetzlich vorgesehenen staatlichen Behörden zur Beurteilung zu unterbreiten.

BGer 4A_92/2015 vom 18. Mai 2015

„Massgeblich sind die Verhältnisse im Zeitpunkt des Erstreckungsentscheids.“

BUNDESGERICHT ZUR FRAGE DES ZEITPUNKTES DER BEURTEILUNG DES EIGENBEDARFS.

ORDENTLICHE KÜNDIGUNG SETZT KEINEN KÜNDIGUNGSGRUND VORAUS. Das Bundesgericht hat sich in einem jüngst ergangenen Entscheid mit der Frage der Gültigkeit einer ordentlichen Kündigung einer Parterwohnung durch den Vermieter (Beschwerdegegner) auseinandergesetzt. Die Richter hielten vorab fest, dass eine ordentliche Kündigung keine besonderen Kündigungsgründe voraussetzt. Eine ordentliche Kündigung kann aber allgemein als treuwidrig gelten, wenn sie ohne objektives, ernsthaftes und schützenswertes Interesse und damit aus reiner Schikane erfolgt oder Interessen der Parteien tangiert, die in einem krassen Missverhältnis zueinander stehen. Treuwidrigkeit wird deshalb angenommen, wenn der angegebene Kündigungsgrund vorgeschoben und der wahre Grund nicht feststellbar ist.

Das Bundesgericht führte weiter aus, dass, sobald der Zahlungsverzug als Mo-

tiv der Kündigung erstellt ist, es dem Vermieter nicht als Verstoss gegen Treu und Glauben im Sinne von Art. 271 Abs. 1 OR angelastet werden kann, wenn seine Rechtsvertreterin sich in einer nachfolgenden Rechtsschrift auf einen abweichenden Kündigungsgrund – nämlich den im Zeitpunkt der Kündigung noch nicht bestehenden Eigenbedarf – «kapriziert» hat.

Das Bundesgericht verneinte zudem das Vorliegen einer willkürlichen vorinstanzlichen Würdigung des tatsächlichen Kündigungsmotivs des Beschwerdegegners. Die Vorinstanz hielt die Vorgehensweise der Rechtsvertreterin des Beschwerdegegners und die nachgereichte Begründung der Kündigung des Eigenbe-

darfs zu Recht für wenig nachvollziehbar, nachdem das Vorliegen eines Zahlungsverzugs aufgrund der Bankauszüge bereits objektiv erstellt war und eine Kündigung vor diesem Hintergrund mit Blick auf Art. 271 Abs. 1 OR nicht zu beanstanden gewesen wäre.

Der Beschwerdegegner hatte jedoch nicht rechtsmissbräuchlich gehandelt, indem er die Kündigung vorerst aufgrund des Zahlungsverzugs aussprechen wollte und später im Prozess Eigenbedarf geltend gemacht hat.

Auch führte das Bundesgericht in Übereinstimmung mit der Vorinstanz aus, dass die ordentliche Kündigungsberechtigung nicht dadurch eingeschränkt wurde, dass vorab Schritte (insbesondere die Zustellung der Kündigungsandrohung) im Hinblick auf eine ausserordentliche Kündigung gestützt auf Art. 257d OR erfolgt sind.

Das Bundesgericht bestätigte somit den vorinstanzlichen Entscheid, wonach die ordentliche Kündigung nicht rechtsmissbräuchlich im Sinne von Art. 271 Abs. 1 OR war und wies die Beschwerde des Mieters ab.

BGer 4A_673/2014 vom 24. Februar 2015



INTERNET
STORE.
CH

Einzahlungsscheine A4
gerahmt/geboxt

Preis
Hit

BEITRAGSPFLICHT DES GRUNDEIGENTÜMERS AN NEUERSTELLTER KANALISATION.

Die Beschwerde eines Grundeigentümers (Beschwerdeführer) gegen den neuen, öffentlich aufgelegten Beitragsplan der Gemeinde für den Ausbau der Kanalisation, welcher ihn zur Bezahlung eines Beitrages für den Neuanschluss an die Kanalisation verpflichtete, wurde abgewiesen.

Das Grundstück des Beschwerdeführers verfügte gemäss dem neuen Entwässerungsplan der Gemeinde mit der in den 1970er-Jahren erstellten Hausanschlussleitung an das öffentliche Kanalisationsnetz über eine unzureichende Erschliessung. Die Baubewilligung für den beabsichtigten Abbruch des bestehenden Wohnhauses und den Neubau wurde daher vom Gemeinderat unter der Voraussetzung erteilt, dass der Neubau

nach Erstellung der neuen Abwasserleitungen auf Kosten des Grundeigentümers an diese definitiv angeschlossen wird. Dadurch hat das Grundstück bzw. der Grundeigentümer aus Sicht des Gemeinderats einen Mehrwert erhalten, welcher die Auferlegung eines Beitrages rechtfertigt.

Das Bundesgericht führte aus, dass ein Grundstück, für das bereits früher ein Erschliessungsbeitrag erhoben wurde, mit einem nachträglichen Beitrag belastet werden kann, sofern durch die zusätzliche Erschliessung ein neuer wirtschaftlicher Sondervorteil entsteht. Ein solcher kann entstehen, wenn die bauliche Nutzungsmöglichkeit durch einen Ausbau der Erschliessung verbessert wird. Dies gilt namentlich auch dann, wenn aufgrund geänderter gesetzlicher Vorschriften eine Abwasseranlage neu er-

richtet werden muss und erst der Bau dieser neuen Anlage zu einer nach neuem Recht gesetzeskonformen Erschliessung des betroffenen Grundstücks führt. Das so erschlossene Grundstück erfährt dadurch einen wirtschaftlichen Sondervorteil, der einen Beitrag des Grundeigentümers rechtfertigt. ●

BGer 2C_759/2014 vom 06. Februar 2015



***SERAINA LUCREZIA KIHM**
Die Autorin ist Rechtsanwältin und Associate bei Blum & Grob Rechtsanwälte, Zürich.

ANZEIGE



DesignRaum

- Visualisierungen
- Interaktive Raumerlebnisse
- Ideengenerator

T +41 52 203 26 70
info@designraum.ch
www.designraum.ch

Ihr Projekt braucht eine einzigartige Bildidee!

DesignRaum, die kreative 3D-Agentur für Architektur- und Produktvisualisierungen.

Sanierung statt Abriss

Bei der Komplettsanierung einer ungedämmten «Bausünde» aus den 1960er-Jahren konnte dank einer ausgeklügelten Fassade eine markante Wertsteigerung erreicht werden. Das nun wieder zeitgemässe Gebäude produziert heute sogar einen Energieüberschuss.



Nach der Sanierung mit Fotovoltaikmodulen produziert das Mehrfamilienhaus einen Energieüberschuss von 5000 kWh/a.

PATRICIA BRANDEVILLE* •

DROHENDER ABRISS. Das Gebäude an der Via ai Crotti 1 in Chiasso wurde 1965 mit einer Tragstruktur aus Beton und einer ungedämmten Fassadenkonstruktion errichtet. Der Bau verfügte bis vor der Sanierung über vierzehn 3½-Zimmer-Wohnungen und fünf 4½-Zimmer-Wohnungen verteilt auf acht Etagen sowie eine Ladenfläche im Erdgeschoss. Seit der Erstellung wurden nur die nötigsten Unterhaltsarbeiten getätigt: Die Fenster und Balkone waren baufällig, die Dämmung miserabel oder völlig fehlend, die Haustechnik komplett veraltet, und auch die technischen Installationen waren in desolatem Zustand. Kein Wunder, dass sich für das Mehrfamilienhaus immer weniger Mieter finden liessen. Obwohl im Juni 2012 nur noch sieben Wohnungen vermietet waren, mussten für die Beheizung jährlich rund 32 000 Liter Heizöl aufgewendet werden. Das Gebäude galt als unwirtschaftlich und hätte eigentlich abgerissen werden müssen.

UMFASSENDE TOTALSANIERUNG. Da das Miethaus nicht mehr der geltenden Bauordnung entsprach, hätte bei einem Ersatzneubau die heute bestehende Bruttogeschossfläche nicht mehr erhalten werden können. Es wurden deshalb ver-

schiedene Sanierungskonzepte ausgearbeitet. Letztlich hat sich die Bauherrschaft (der Solarpionier Josias F. Gasser mit seiner Gasser Baumaterialien AG, Chur) Ende 2011 entschieden, das Gebäude gemäss Passivhausstandard zu sanieren (entspricht dem schweizerischen Minergie-P-Label).

Um die Wohnungen auf den heutigen Ausbaustandard zu bringen, mussten einige bauliche Korrekturen beim Innenausbau vorgenommen werden. So wurden zugunsten grösserer Nasszellen sieben südliche 3½-Zimmer-Wohnungen in 2½-Zimmer-Wohnungen umge-

» Obwohl nur noch sieben Wohnungen vermietet waren, mussten für die Beheizung jährlich rund 32 000 Liter Heizöl aufgewendet werden.«

wandelt. Sämtliche Nasszellen und Küchen sind ersetzt worden, ebenso alle Oberflächen an Wänden, Decken und Böden. Abgesehen von der Heizungsverteilung sind sämtliche Verteilleitungen (Wasser, Strom, Telefon, Fernsehen)

ausgewechselt worden. Folglich mussten neue Steigzonen für die Komfortlüftung geschaffen werden. Kernstück der neuen Haustechnik ist der Kombispeicher mit einem Volumen von 4000 Liter (davon 750 l Warmwasserboiler). Die Heizverteilung und die gesamte Warmwasserversorgung werden von einem Speicher versorgt, den eine Solaranlage und eine Luftwasserwärmepumpe füllt.

FASSADE ALS SCHLÜSSELEMENT. Um den anvisierten Passivhausstandard zu erreichen, war eine massive Reduktion des Wärmeverlustes über die Gebäudehülle nötig; die ungedämmte Fassade wurde deshalb mit einer hinterlüfteten 28 Zentimeter dicken Steinwollendämmung versehen. Auf der Suche nach einer geeigneten Fassadenverkleidung wurden verschiedene Lösungen entwickelt und analysiert.

Der Einsatz von monokristallinen Fotovoltaikmodulen wurde mehrfach geprüft. Aufgrund der schwierigen Situation hinsichtlich Beschattung wurde der Einsatz von Modulen mit hohem Wirkungsgrad jedoch verworfen. Ertrag und Investitionskosten hätten bei

diesen Varianten in keinem Verhältnis gestanden. Da eine hinterlüftete Fassade bereits budgetiert war, fiel der Entscheid auf Fotovoltaik-Dünnschichtmodule, einer den Verhältnissen angepassten Lösung und ein preislich konkurrenzfähiges Produkt.

Die neue hinterlüftete Fassade ist heute komplett wärmebrückenfrei und erreicht einen U-Wert von 0.12W/m²K. Die alten Fenster wurden durch Holzfenster mit 3-fach Isolierverglasung ersetzt. Die bestehende 100 mm starke Wärmedämmung auf dem Flachdach wurde belassen und mit 300 mm expandierten Polystyrol-Hartschaum-Platten ergänzt. Auf dem Dach wurden zudem Hochleistungs-Fotovoltaikmodule installiert. Die Balkone im Osten wurden abgerissen und durch neue Konstruktionen ersetzt.

NEUES VORZEIGEOBJEKT. Nach der Sanierung kann sich das Gebäude und dessen Energiebilanz sehen lassen. Die Fassade verleiht dem Bau einen futuristisch schimmernden Look. Insgesamt wurden 651 m² Dünnschichtmodule an der Fassade und 176 m² Hochleistungs-Fotovoltaikmodule auf dem Dach installiert. Heute produziert das Gebäude 66 324 kWh Elektrizität pro Jahr. Das entspricht einem Selbstversorgungsgrad von 108% oder einem beachtlichen Überschuss von rund 5000 kWh/a. Durch die vollflächig vorgehängte neuartige Fotovoltaikfassade konnte mit dem 50 Jahre alten, maroden Gebäude dank der umfassenden Sanierung ein Exempel statuiert werden. Die Kosten für die gesamte Sanierung beliefen sich auf 6,5 Mio. CHF, wobei für die neue Fassade rund 20% davon investiert werden mussten.

Mit diesem neuen Vorzeigeeobjekt haben der Bauherr und die beteiligten Unternehmen bewiesen, dass eine fachmännische Sanierung nachhaltig und sogar wirtschaftlich sein kann. ●

DETAILS ZUM OBJEKT:

Bauherr: Gasser Baumaterialien AG, Haldensteinstrasse 44, 7000 Chur

Architektur/Bauleitung: Tuor Baumanagement AG, Am Platz 10, 7310 Bad Ragaz

Passivhausplanung: Gasser Gebäude AG, Haldensteinstrasse 44, 7000 Chur, Tuor Baumanagement AG, Am Platz 10, 7310 Bad Ragaz

Ausführungs- und Montageplanung, Entwicklung Fassadensystem: Gasser Fassadentechnik AG, 9016 St.Gallen

Fassadenbauer: Burkhardt Gebäudehüllen AG, Maienfeld



***PATRICIA BRANDEVILLE**

Die Autorin ist freie Mitarbeiterin beim auf Architektur und Immobilien spezialisierten Journalistenbüro Konzept-B.

ANZEIGE

VERMARKTUNGSTOOLS FÜR IHRE IMMOBILIENPROJEKTE – ALLES AUS EINER HAND UND INHOUSE.



VISUALISIERUNGEN & ANIMATIONEN

Wohnungsbau | Büro-/Gewerbebau | Verkauf | Vermietung | Umnutzung

VISUELLE KOMMUNIKATION & WEBDESIGN

Projekt-Identity | Dokumentationen | Flyer | Inserate | Websites | Responsive Webdesign | Web-App | Objektwerbung



www.swissinteractive.ch



Von Meisterhand erneuert

Der 40 Jahre alte Sporttrakt des Campus der Mittelpunktschule in Siebnen war zu erneuern und auf heutige Standards zu bringen. Die Architekten Stähli AG und Hohneck & Ziltener AG aus Lachen haben die Aufgabe einer sanften Totalsanierung mit Bravour gemeistert.



Sporttrakt der MPS Siebnen nach der Totalsanierung: trotz der 40 Jahre alten Bausubstanz ein zeitloses, modernes Gebäude.

ANGELO ZOPPET-BETSCHART* •
SCHULENSEMBLE AUS VERSCHIEDENEN EPOCHEN. Man kann den Zeitgeist von Architektur und Funktion kaum so eindrücklich wahrnehmen wie bei Schulbauten und öffentlichen Mehrzweckanlagen. So auch bei der Mittelpunktschule (MPS) in Siebnen im Ausserschwyzer Bezirk March. Und Siebnen ist vor allem ein politischer Sonderfall: Der 7200 Einwohner zählende Ort mit geschlossener Dorfstruktur am Eingang zum Wägital ist keine eigene Gemeinde, er gehört zu den drei Gemeinden Wangen, Schübelbach und Galgenen. Der Turn- und Schwimmtrakt der MPS Siebnen wurde 1974 gebaut und ist ein markanter Gebäudekörper aus Sichtbeton, Metall und Glas. Im Jahr 2008 folgte ein viergeschossiger Erweiterungsbauprojekt.

Der Autor trifft den verantwortlichen Architekten im Stähli Büro- und Wohnhaus in Lachen. Die Stähli haben als Hauptverantwortliche sowohl den Erweiterungsbauprojekt von 2008 als nun ebenfalls die gelungene Sanierung des Sporttrakts der MPS Siebnen zusammen mit den Architekten Hohneck & Ziltener aus Lachen geplant und ausgeführt. Dazu Michael Stähli, ein feiner und warmherziger Mensch und einer der wenigen wirklichen Politpersönlichkeiten des

Kantons Schwyz: «Wir haben die gleiche Philosophie in Sachen Architektur mit ebenso hohen Qualitätsansprüchen wie Hohneck & Ziltener. Daher die vorzügliche, harmonische Zusammenarbeit.» Michaels jüngerer Bruder und Mitinhaber Matthias, der kreative Geist, grüsst

„Das Ergebnis freut uns alle, konnten wir doch mit dem hellen Farbkonzept überzeugen und mit den neuen Glasöffnungen längs der Halle auch die Personenkontrolle und Sicherheit erhöhen.“

MICHAEL STÄHLI, FEDERFÜHRENDE ARCHITEKT, LACHEN

uns fast schüchtern und ist gleich wieder weg. Und dann zeigt sich auch noch der 84-jährige, vitale Vater und Bürogründer Adelbert, eine bildungspolitische Legende und ein aussergewöhnlicher Architekt, der sich kurz darauf verabschiedet, weil er noch das Archiv aufräumen möchte.

RICHARD NEUTRA KAM ZU BESUCH. Die «Neue Zürcher Zeitung» würdigte das legendäre Wohn- und Bürohaus vor vier Jahren wie folgt: «Starke Struktur in nacktem Beton – das Wohnhaus des Architekten Adelbert Stähli hat nichts an Wirkung eingebüsst. Beton ist das Baumaterial der Mo-

derne. Architekt Adelbert Stähli ist beim Bau seines Eigenheims mit Bürotrakt, das er 1964 in Lachen erstellt hat, damit besonders virtuos umgegangen. So virtuos, dass sogar der amerikanische Stararchitekt Richard Neutra eines Tages in seinem Garten stand und das Haus voller Bewunderung betrachtete. Beim Generationenwechsel 2008, anlässlich des 50-jährigen Bürojubiläums, wurden denn auch viele Details im Inneren

den heutigen Bedürfnissen angepasst. Geblieben ist jedoch die starke Präsenz des Sichtbetons.»

Zurück zur MPS Siebnen und zu deren Geschichte und Sanierungskonzept. Michael Stähli erläutert anhand der Unterlagen, Pläne und Fotos das vor anderthalb Jahren erfolgreich abgeschlossene Pro-

jekt. Dazu der Architekt: «Zahlreiche Anlage- und Gebäudeteile haben trotz der regelmässigen Unterhaltsarbeiten in den vergangenen 40 Jahren durch den Schulbetrieb stark gelitten. Die Baukonstruktion der 1970-er Jahre und die mit Erdgas erzeugte Energie für Heizung und Warmwasser führten zu einem nicht mehr vertretbaren Energieverbrauch.»

ÜBERZEUGENDES SANIERUNGSKONZEPT. Im sanierten Sporttrakt befinden sich ein Hallenbad, eine Zweifachturnhalle und die Abwartwohnung. Sowohl das Hallenbad als auch die Wohnung des Hauswirts sind vor einigen Jahren bereits saniert worden. Neben der umfassenden Erneuerung der Bereiche Gebäudehülle, Haustechnik und Sporthalle war auch eine architektonische Angleichung an das vor sieben Jahren erweiterte Schul-

gebäude vorzunehmen. Parallel zu den dringend nötigen energetischen Bau-massnahmen erfuhr die Turnhalle auch gezielte räumliche Eingriffe, um Funktionalität und Raumstimmung zu verbessern.

» Die neue Haustechnikanlage mit Zu- und Abluftanlage und Wärmerückgewinnung sowie mit dem aussenliegenden Monoblock für die Nachheizung hat sich bewährt.«

DANIEL FEUSI, BEZIRKSAMMANN MARCH, LACHEN

Gebäudehüllen von Sichtbetonbauten aus den 1970er-Jahren sind für jeden Architekten eine grosse Herausforderung.

Einerseits gilt es die Grundstrukturen, Bau- und Materials-substanzen möglichst unverfälscht zu erhalten, andererseits erfordert die Behebung der wärmetechnisch erheblichen Schwachstellen viel Fachwissen, Einfühlungsver-

mögen und Kreativität. Beim Sporttrakt der MPS Siebnen war das auch nicht anders. Die Architekten haben die gestalte-

ANZEIGE

HWZ. Für Meister ihres Fachs.

Karrierebegleitend weiterbilden. An der Hochschule der Wirtschaftsmetropole. Direkt beim Zürich HB. Bis zu 100 % Arbeitstätigkeit möglich.

MAS Real Estate Management

Jetzt zum persönlichen Beratungsgespräch anmelden.

fh-hwz.ch/masrem

HWZ | Hochschule für
Wirtschaft Zürich

Alte Bodenheizungen preisgünstig reinigen, sanieren und langjährig sicherstellen

Fussbodenheizungen zählen heute zum Standard, doch bis zu den Neunzigerjahren waren sie noch ein gehobenes Ausstattungsmerkmal. Dementsprechend wenig Erfahrung hatte man mit dem wichtigsten Bauteil einer solchen Anlage, dem wasserführenden Rohr. Zu Beginn des Fussbodenheizungsbooms war das Kunststoffrohr nicht viel besser als ein «Gartenschlauch», aus diesem Grunde nehmen die Schadenfälle auch stetig zu.



Reinhard Wolf, Servicetechniker und Leiter Service bei Airmax Swiss: «Ich bin immer wieder erstaunt, welche Menge an Schlamm sich in einer Bodenheizung sich im Laufe der Jahre ansammelt. Kein Wunder, dass dadurch die Heizleistung abnimmt».

Die Vorteile einer professionellen Heizungssanierung

- Spürbare Energieeinsparung, da die Wärmeübertragung wieder ungehindert effizient ist
- Umweltfreundliche Sanierung ohne Bedarf an zusätzlichen Rostschutzmitteln
- Anlagensanierung ohne Schmutz im Haus oder Wohnung

- Die vorhandene Verunreinigungen werden entfernt
- Natürliche Schutzschichtenbildung im Heizsystem
- Sicherer Schutz von Fussboden, Radiatoren, Heizverteiltern und Wärmetauschern vor Korrosion und Verschlämmung
- Spürbare Energieeinsparung, da die Wärmeübertragung wieder ungehindert effizient ist



Zuerst werden die verstopften Rohre der Bodenheizung gereinigt und anschliessend versiegelt, so dass wieder ein langjähriger und energiesparender Heizbetrieb gewährleistet ist.

Gründe einer Verschlämmung

Die Verschlämmung und Zersetzung von Fussbodenheizungen wird durch Korrosionsvorgänge an den Metallen in der Heizung hervorgerufen. Sobald das Heizungswasser eine erhöhte Leitfähigkeit aufweist und Sauerstoff in die Heizung eindringt, kommt es zur Korrosion, also zum Rosten der Heizung von innen. Das Eindringen von Sauerstoff in die Heizung ist nichts Aussergewöhnliches. Die Rostbildung fördert jedoch den Verschleiss der Kunststoffrohre in erheblichem Masse. Sauerstoff kann in die Heizung durch Dichtungen, Regelventile, Pumpen, Ausdehnungsgefässe und durch Kunststoffrohre der Fussbodenheizung gelangen. Wenn Sauerstoff konstant in die Heizung eindringt, kommt es früher oder später zur Verschlämmung von Heizkreisen. Die Verschlämmung der Heizkreise ist eine Ansammlung von Rost und Korrosionsprodukten, die zuerst vom Heizungswasser mitgetragen werden und sich dann an schlechter durchströmten Stellen in der Heizung absetzen.

Reinigen nicht nur spülen

Die Beseitigung von Verschlämmung in der Heizung erfordert Vorsicht und ein profes-

sionelles Vorgehen. Einfaches Durchspülen der Heizung mit Leitungswasser kann zum Verdichten der Verschlämmung führen. Das laminare Wasser ohne Turbulenzen entfernt beim einfachen Durchspülen Schmutz und Schlamm nur oberflächlich. Der beim anschliessenden Befüllen der Anlage im Wasser enthaltene Sauerstoff erwirkt, dass sich die nicht ausgespülten Schlammrückstände in den Heizschlangen sehr schnell wieder entwickeln. Eine erneute und noch grössere Verschlämmung binnen 3–4 Jahren ist die Regel. Eine professionelle Heizsystemreinigung verursacht nicht zwingend höhere Kosten, verlängert aber die Periode einer erneuten Verschlämmung um 20–25 Jahre.

Sanft sanieren und die Funktion nachhaltig sicherstellen

Zur einer erfolgreichen Reinigung gehört eine sanfte Sanierung mit einer Versiegelung der Rohre von innen. Dies ist eine effektive Massnahme, um die erneute Verschlämmung und den zunehmenden Verschleiss der Heizschlangen zu verhindern. Wenn die Korrosion in der Heizung nach Beseitigung der Verschlämmung weiter

geht, ist nicht nur eine erneute Verschlämmung die Folge. Es kann zu Rohrbrüchen, Kesselschäden, Schadensfällen an Wärmetauscher oder Heizgeräten kommen. Aus diesem Grund wendet Airmax Swiss seit vielen Jahren das patentierte Gamma-tech-Versiegelungsverfahren an, welches die Heizschlangen innen mit einer Versiegelungsschicht versieht. Diese Versiegelung schützt die Heizschlangen zuverlässig und verlängert einen sicheren Betrieb um Jahre. Eine Analyse des Heizungswassers gibt Immobilienverwaltern eine Information über den Verschlämmungsgrad und den Zustand ihres Heizsystems. Ein Test des Heizungswassers lohnt sich auf jeden Fall. Detaillierte Infos: www.airmaxswiss.ch/gratis-wassertest.aspx

Weitere Informationen

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



Die Turnhalle vor der Gesamtanierung...

...und danach: hell, freundlich und einladend.

rische und energetische Sanierung und Erneuerung der Fassaden, Fensterfronten und Flachdächer mit sehr zurückhaltenden Eingriffen gut gelöst. Zudem sind besonders die neue Materialisierung und die dezente farbliche Gestaltung hervorzuheben, die auf den gesamten Baukontext sehr gut abgestimmt ist.

Als wesentliches Element der Haustechnik war die bestehende, ineffiziente Zuluft-Lüftungsanlage zu ersetzen. Dies erfolgte gemäss neuer Energiegesetzgebung mit einer optimierten Zu- und Abluft-Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung. Zum Einsatz kommt dabei auch ein Monoblock mit Spezialfiltern und Wärmetauschern für die sogenannte Nachheizung. Den erforderlichen Luftwechsel in der Turnhalle stellen neu unauffällige Zu- und Abluft-Spiralfalzrohre unter der Hallendecke sicher. Die auf dem Dach des bestehenden Schulgebäudes installierte thermische Solaranlage, mit 65 m² Absorberfläche, erzeugt die erforderliche Energie für Heizung und Warmwasser – für den gesamten Schul- und Sporttrakt. Zudem erforderte der nicht mehr zeitgemässe Zustand der Sanitär- und Elektroanlagen einen Teilersatz der Verteilnetze und Anschlussstellen. Schliesslich wurde auch die Beleuchtung im Korridor, in der Sporthalle

und den Nasszellen an den heutigen Stand der Technik angepasst.

NEUE TURNHALLE DANK GEZIELTEN EINGRIFFEN. In der Turn- und Sporthalle lösten die Architekten vier Felder der geschlossenen Längszwischenwand zum Korridor hin heraus und ersetzten sie durch elegante Glasfronten. Dadurch konnte der Korridorbereich räumlich erweitert und mit neuer Decke und moderner Beleuchtung grosszügiger und heller gestaltet werden. Die optische Durchlässigkeit zwischen Erschliessungsbereich und Turnhalle steigerte Raumqualität und Benutzerfreundlichkeit spürbar. Ein neuer Bodenbelag und frisch gestaltete Wand- und Deckenflächen sorgen zusammen mit den grossflächigen Fensterfronten für einen gelungenen Neuauftritt der Sportstätte.

ERGEBNIS WIRD AUF RUNDGANG BESTÄTIGT. Auf dem anschliessenden Rundgang mit Architekt Michael Stähli zeigt sich anhand von Bildern vom früheren Zustand, wie sich eine Sporthalle aus den 1970er-Jahren mit eher behäbigen Materialien und dunklen Farben dank durchdachten Eingriffen in eine moderne Sporthalle umwandeln lässt. Besonders eindrücklich ist dies im Eingangs- und Korridorbereich mit den grossflächigen, trans-

parenten Raumabschlüssen gegen die Sporthalle gelungen. Auch die neue Fassadengestaltung wertet den ganzen Sporttrakt nicht nur auf, sie gibt ihm mit dem Farbkonzept einen besonderen Touch. Dazu Michael Stähli: «Der äussere Silberfarbanstrich soll ganz bewusst auf die moderne und preisgekrönte Fassade des Erweiterungsbaus hinweisen und das Sonnenlicht ins Gebäudeinnere bringen.»

Die Grundidee, neben der Innenraumanierung die drei Teilbauten zusammenzuführen, sodass nun auch für den Laien eine ausgewogene Objektkomposition aus unterschiedlichen Architekturzeiträumen sichtbar wird, haben die Architekten hervorragend gelöst. Und was für die seriösen Planer vom oberen Zürichsee zur Selbstverständlichkeit zählt, aber leider beim heutigen Bauen und Modernisieren vielfach nicht mehr selbstverständlich ist: der vorgegebene Verpflichtungskredit von 2,7 Mio. CHF wurde eingehalten. ●



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

Wachstum nach innen

Nachhaltiges Planen macht an der Gebäudegrenze nicht Halt. Was es braucht, damit ein Quartier nachhaltig wird und bleibt – Gedanken von zwei Raumplanern und zehn Leitlinien für hohe Lebensqualität im Quartier.



Ein Beispiel für nachhaltige Quartierentwicklung ist das Projekt Malley in Lausanne West.

RED. • **BESTEHENDES WEITERBAUEN.** Nachhaltig Planen bedeutet auch einen sorgsam Umgang mit der knappen Ressource Boden. «Wir stehen an einem Wendepunkt der Siedlungsentwicklung», stellt Beat Suter, Raumplaner und Mitglied in der Geschäftsleitung von Metron fest. Die vorhandenen Instrumente wie das Raumplanungsgesetz oder die Bau- und Zonenordnungen der Gemeinden seien auf die Aussenentwicklung ausgerichtet. «Gefragt sind heute aber Hilfsmittel für die Siedlungsentwicklung nach innen», so Suter, «denn künftig bedeutet mehr Wachstum mehr Dichte.» Diese Instrumente müssten auf Quartierstufe entwickelt werden wie Sondernutzungs- oder Quartierpläne. Im Zusammenhang mit dieser notwendigen Entwicklung nach innen ist es künftig vorstellbar, dass aus Einfamilien- Zweifamilienhäuser werden oder dass aus einem mehrheitlich zweigeschossigen Quartier künftig ein

dreigeschossiges Gebiet wird. Damit diese Eingriffe in bestehende Strukturen gelingen, braucht es Regeln für die Veränderungen und eine klare Vorstellung davon, was ein nachhaltiges Quartier ausmacht.

» Gefragt sind heute Hilfsmittel für eine Siedlungsentwicklung nach innen.«

BEAT SUTER, RAUMPLANER BEI DER METRON AG

QUARTIER MALLEY. Ein aktuelles Beispiel für eine nachhaltige Entwicklung eines bestehenden Quartiers ist das Teilprojekt Malley im Gebiet Lausanne West. Für Ariane Widmer, welche die Entwicklung des Gebiets in der Agglomeration von Lausanne als Projektleiterin des

Schéma directeur de l'Ouest lausannois SDOL leitet, gibt es verschiedene Punkte, die eingehalten werden müssen, damit ein solcher Prozess gelingt: Wichtig sei zunächst einmal, dass man definiere, was man jetzigen und künftigen Bewoh-

nern geben könne. Dazu gehöre die Frage nach den Verkehrsstrukturen ebenso wie die Frage nach Grünräumen, öffentlichen Anlagen oder wo die Überbauung dichter werden und wo es Freiräume geben soll. «Das Instrument dafür war das Leitbild», so Widmer, «hier wurde auch

bereits die Zielsetzung der Nachhaltigkeit formuliert.»

Ebenfalls auf der Ebene des Leitbildes wurde die Frage der Stadtmorphologie definiert. «Schwieriger wird es in Bezug auf die gesellschaftlichen Aspekte», sagt Widmer. Die soziale Durchmischung wurde für Malley zwar als Zielsetzung formuliert, deren Durchsetzung sei aber noch nicht gesichert. Ihre Erfahrung zeigt auch, dass es wichtig ist, dass sich die Bewohner selbst für ihre Ziele einsetzen. «Das zeigt das Beispiel des Quartierzentrums in Malley.» Essenziell sei zudem, dass der Gedanke einer nachhaltigen Handlungsweise auf allen Ebenen einflüsse: «Das nichtsektorielle Denken ist die Grundcharakteristik eines nachhaltigen Vorgehens», hält Widmer fest. Hilf-

reich sei auch, den Blick weit zu öffnen: Die Agglomerationspolitik des Bundes unterstütze ihr Vorhaben. «Jede Wohnung, die in der bestehenden Agglomeration realisiert werden kann, muss nicht auf der grünen Wiese erstellt werden.»

EIN LEITBILD FORMULIEREN. Die nachfolgenden Punkte verdeutlichen, was ein nachhaltiges Quartier ausmacht:

1. Gute Häuser. Es braucht Häuser, die über eine hohe architektonische Qualität verfügen. Neubauten sollen den aktuellen energetischen und ökologischen Kriterien der 2000-Watt-Gesellschaft entsprechen. Sie müssen auf Dauerhaftigkeit ausgelegt und gleichzeitig genug flexibel sein, um auf Veränderungen reagieren zu können.

2. Gute Aussenräume. Ebenso wichtig wie die Gebäude sind die Aussenräume. Sie müssen so gestaltet sein, dass sie den diversen Bedürfnissen der Bewohnenden Rechnung tragen, soziale Kontakte ermöglichen, Freiraum lassen, aber auch Sicherheit bieten.

3. Ein ausgewogenes Zusammenspiel von Bauten und öffentlichem Raum. Die städtebauliche Qualität ist die Basis für ein funktionierendes Quartier. Der Blick auf das Ganze ermöglicht, dass die angestrebten Ziele nicht in jedem einzelnen Gebäude maximal umgesetzt werden müssen.

4. Zukunftsfähige Mobilität. Es braucht eine gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr. Dem Velo- und Fussverkehr kommt eine grosse Bedeutung zu. Es braucht genügend und gut zugängli-

ANZEIGE

SCHULTHESS Waschmaschinen

Die schnellsten Waschprogramme für Ihr Zuhause

Die Schulthess-Geräte werden mit viel Stolz und Engagement in Wolfhausen im Zürcher Oberland entwickelt und produziert! Wir leisten unseren Beitrag, damit heutige und künftige Generationen in einer intakten Umwelt leben können. Schulthess steht für:

- Schnelle Waschprogramme
- Niedriger Strom- und Wasserverbrauch
- Robuste Bauweise und Langlebigkeit
- Sehr einfache Bedienung
- Äusserst leise im Betrieb



Besuchen Sie uns an der
Bauen und Modernisieren in Zürich 03.09. – 06.09.2015



50%

**der Immobiliensuchen
erfolgen über mobile Geräte.**

Ist Ihre Website dafür bereit?

In einer immer mobileren Welt ist es unverzichtbar geworden, sich den neuen Anforderungen der Internetnutzer anzupassen. Durch eine responsive Website optimieren Sie Ihre Präsenz auf allen Geräten und erweitern Ihre Zielgruppe. Mit mehr als 10 Jahren Erfahrung in der Entwicklung von Webseiten stellt Portia den Immobilienagenturen die neusten technologischen Lösungen zur Verfügung. Kontaktieren Sie uns für eine kostenlose Website-Analyse. www.portia.ch – 021 321 77 07



Gemäss Quartier-Leitbild ist ein ausgewogenes Zusammenspiel von Bauten und öffentlichem Raum wichtig.

che Velostandplätze. Die Anzahl der Parkplätze soll reduziert und mit Car-Sharing-Konzepten ergänzt werden.

5. Durchmischte Nutzung. Verschiedenen Nutzungen (Wohnen, Arbeiten, Gewerbe und Dienstleistungen) und soziale Durchmischung sorgen für kurze Wege und ein belebtes Quartier. Diese Art des Zusammenlebens muss aktiv angestrebt

7. Engagement der öffentlichen Hand. Mit verschiedenen Instrumenten (Architekturwettbewerbe, Gestaltungsplan, kooperative Verfahren, raumplanerische und rechtliche Rahmenbedingungen und Energiestadt-Label) kann die öffentliche Hand Bedingungen schaffen, damit auf Dauerhaftigkeit ausgelegte und belebte Quartiere entstehen.

Der Faktor Zeit spielt bei der Entwicklung qualitätsvoller Quartiere eine entscheidende Rolle: Quartiere wachsen und verändern sich stetig.

10. Raum für die Geschichte eines Ortes. Der sensible Umgang mit der Identität und dem Bestand eines Ortes ist Teil seiner Zukunft. Das Fortschreiben des Bestehenden ist Voraussetzung für das Gelingen einer nachhaltigen Arealentwicklung.

„Jede Wohnung, die in der bestehenden Agglomeration realisiert werden kann, muss nicht auf der grünen Wiese erstellt werden.“

ARIANE WIDMER, PROJEKTLITERIN DES «SCHÉMA DIRECTEUR DE L'OUEST LAUSANNOIS SDOL»

werden und setzt Toleranz der Einzelnen voraus. Öffentliche Erdgeschossnutzungen sind essenziell für die Qualität des öffentlichen Raumes. Diese wird wesentlich auch durch deren architektonische Gestaltung beeinflusst.

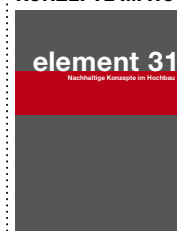
6. Engagement der Nutzer. Die Bewohner müssen sich aktiv in die Gestaltung des Quartiers einbringen können. Dies bedingt zum einen Strukturen und Prozesse, die das möglich machen. Daneben braucht es das aktive Engagement der Bewohner, sich für ihr Quartier einzusetzen.

8. Engagement der Bauherrschaft. Es braucht die Absicht und den Willen der Bauherrschaft (ob private Investoren oder öffentliche Hand), sich für dauerhaft lebbare Quartiere einzusetzen und diese in Kooperation mit Fachleuten sowie Nutzern zu entwickeln.

9. Offene Strukturen. Um auf veränderte Rahmenbedingungen im Laufe des Entwicklungsprozesses und der Betriebsphase reagieren zu können, braucht es die Bereitschaft aller, einmal gefällte Entscheidungen zu hinterfragen und neu zu verhandeln.

Quelle: Der Artikel stammt aus dem Buch «Element 31 – Nachhaltige Konzepte im Hochbau», das im Faktor Verlag erschienen ist.

ELEMENT 31: NACHHALTIGE KONZEPTE IM HOCHBAU



Die Schwerpunkte:

- Aktuelle Bewertungssysteme
- Wann welches Label?
- Nachhaltige Quartiere
- Gebaute Beispiele: Kraftwerk 2, Siedlung Burgunder, Zwicky Areal, Hunziker Areal

Element 31. Nachhaltige Konzepte im Hochbau; Faktor Verlag Zürich, Autoren: Ruedi Räss, Moritz Kulawik, Othmar Humm, Jutta Glanzmann, Morris Breunig, Sandra Aeberhard. ISBN: 978-3-905711-33-2, Preis: 50 CHF.

Gebäude richtig erneuern

«Bauen im Bestand» erfordert spezialisiertes Fachwissen, ein Gespür für das Bestehende und Flexibilität. Wie aber plant man eine Modernisierung richtig, um den Bedürfnissen der Investoren, aber auch den Bewohnern und dem bestehenden Gebäude gerecht zu werden?



La Cigale in Genf – 13 Monate Modernisierungszeit, aufgeteilt in fünf Etappen.

ANDREAS GRÄFLEIN* •.....
INVESTITIONEN SIND UNUMGÄNGLICH. Nicht erst seit der Revision des Raumplanungsgesetzes ist «Bauen im Bestand» ein zentrales Thema. Und obwohl viele Gebäudeeigentümer sich aufgrund steigender Energiepreise Gedanken über eine energetische Gebäudesanierung machen, findet dieser Bautrend heute in der Praxis noch erstaunlich wenig statt. Meist ist ausschlaggebend, dass sich die Kosten für eine Modernisierung nicht zu rechnen scheinen.

Doch das ist ein Denkfehler. Gebäude haben eine beschränkte Lebensdauer. Investitionen in die Modernisierung sind unumgänglich, um Wertverluste zu vermeiden oder sogar Mehrwert zu schaffen. Die Kosten für Gebäudeerneuerungen können jedoch beachtlich sein, daher ist die richtige Gebäudestrategie entscheidend. Nicht immer ist ein Radikalschlag – das heisst Abbruch und Ersatzneubau – der beste Weg. Es bieten sich mit Aufstockungen, Anbauten, vorgeschätzten Fassaden und Sanierungen viele Möglichkeiten, die es sorgfältig zu prüfen gilt.

ANALYSE DER BAUSUBSTANZ. Um Bestandsliegenschaften architektonisch zu bearbeiten, sind die Analyse und das Bewerten auf allen Strukturebenen –

städtebaulich, historisch, technisch, sozial, kulturell und formal – notwendig. Bei der Analyse ist die bestehende Substanz an den neuralgischen Punkten akribisch genau aufzunehmen. Fragen zur Statik, finanziellen Verträglichkeit, Amortisationsdauer, Bauphysik, zu steuerlichen Aspekten, zum Brandschutz und zur Haustechnik drängen sich auf und suchen nach Antworten. Es erfordert spezielle Fachkenntnisse, bestehende Bauten zu sanieren, zu transformieren und neu zu gestalten. Oft erschwert eine einseitige Sicht die Beurteilung, und es zeigt sich schnell, dass ein solches Projekt kaum ohne Fachleute plan- und realisierbar ist.

Durch das rechtzeitige Abwägen aller Rahmenbedingungen des bestehenden Bauwerkes lassen sich die Abläufe wesentlich präziser planen, unvorhergesehene Mehrkosten und Terminverzögerungen vermeiden. Eine detaillierte Analyse bildet die Grundlage jeder Modernisierung. Wenn Marktpotenzial und Gebäudesubstanz beurteilt sind, kann eine Gebäudestrategie festgelegt werden, welche die Basis bildet, um die notwendigen Massnahmen und den Kostenrahmen festzulegen. Fehlinvestitionen können damit vermieden werden.

STRATEGIE ENTWICKELN. Spätestens seit angepasste Baugesetze höhere Ausnutzun-

gen zulassen, ist zu prüfen, ob das Aufstocken eines Gebäudes möglich und sinnvoll ist. Beim Nachverdichten ist es unter Umständen je nach Substanz und Bauzone möglich, bestehende Strukturen um ein, zwei und mehr Vollgeschosse oder ein Attikageschoss zu erhöhen. Aufgrund der Analyse und den Vorgaben des Auftraggebers entwickeln Fachleute ihre Strategien. Um Verdichtungsmassnahmen umzusetzen, bedarf es – anstatt starrer und universeller Prozesse – standortspezifischer Strategien. Aus den unterschiedlichen Interessen der Projektbeteiligten ergeben sich oft Zielkonflikte, die es mit sachlichen und kreativen Entwürfen zu entschärfen gilt. Bauherren, die sich an der Nachhaltigkeit orientieren, profitieren in der Regel von einer höheren Qualität und schützen sich so vor Folgekosten. Zielkonflikte ergeben sich dort, wo durch Nachhaltigkeitsziele höhere Baukosten entstehen, ohne dass bei der Immobilie eine entsprechend höhere Qualität generiert wird. Auf die Strategie folgt die individuelle Planung. Flankierend sind dabei die anfallenden Kosten stets mit dem gesetzten Budget zu vergleichen und laufend die Tragbarkeitsberechnung für den Kunden nachzuführen.

BAUEN UNTER BETRIEB. Bauen in belebten Quartieren und Städten, die unterschiedli-

che Qualität der vorhandenen Bausubstanz mit unterschiedlichen Baustilen und -techniken machen Gebäudeerneuerungen anspruchsvoll. Zudem werden die Bauarbeiten häufig ausgeführt, während Bewohner die Immobilie ganz oder teilweise weiter nutzen. Das bedingt, die Ver- und Entsorgungssysteme im Wesentlichen wäh-

VORTEIL HOLZBAU. Modernisieren mit dem Baustoff Holz schneidet aus ökonomischer und städtebaulicher Sicht sehr gut ab. Dies liegt unter anderem an der leichten Tragstruktur, der entsprechend geringen Masse und an der guten Kombinierbarkeit der bestehenden Bausubstanz mit Holz. Die Holzbauweise ist pro

nik muss vor Ort geprüft, reguliert und eingestellt werden, um damit den Betrieb der Immobilie zu optimieren. Am Ende muss für den Kunden das Gesamtpaket stimmen. ●

„Beim «Bauen im Bestand» gibt es kein Standardvorgehen. Vielmehr gilt es, die Balance zwischen Erhalt und Innovation zu finden. Das erfordert ein umfangreiches Wissen und verlangt nach Fachpersonen, die integral planen und teamfähig sind.»

rend der Bauzeit aufrecht zu erhalten und die Immissionen für die Bewohner durch Staub und Lärm zu minimieren. Darüber hinaus erwarten die Bauherrschaften trotz der arbeitsintensiven Bauphase häufig extrem kurze Bauzeiten und das verbindliche Einhalten aller Zwischentermine. Je früher Fachleute in den Prozess eingebunden sind, desto detaillierter lassen sich die einzelnen Arbeitsabläufe definieren. Unter Umständen macht auch eine Sanierung oder Aufstockung in mehreren Etappen Sinn. Investitionen können auf mehrere Steuerperioden aufgeteilt werden. Ein schrittweises Vorgehen birgt aber auch Risiken. Wer seine Liegenschaft schrittweise erneuert, muss vermeiden, dass die Gebäudenutzer sich auf einer permanenten Baustelle befinden. Bei etappierten Bauprojekten und beim Bauen unter Betrieb drängt sich die Holzbauweise auf. Durch die effiziente, vorgefertigte Trockenbauweise bleiben die Gebäude während der Bauphase praktisch immer bewohnbar.

Quadratmeter Wohnfläche um ein Viertel leichter als vergleichbare konventionelle Konstruktionen. Der Holzbau ermöglicht sowohl eine energetische Anpassung an neueste Standards (beispielweise Minergie-P-Eco) als auch an veränderte Wohnbedürfnisse hinsichtlich Wohnungsgrößen und -ausstattung. Durch einen hohen Vorfertigungsgrad der verwendeten Holzbauelemente sind Bauarbeiten bereits nach kurzer Zeit abgeschlossen. So ist es nicht unüblich, auf einem vorgängig vorbereiteten Untergrund in ein bis zwei Tagen ein komplettes Geschoss aufzurichten und dieses bereits am Abend des dritten Tages wieder vor Regen geschützt dicht zu haben.

NACHHALTIGER BETRIEB DER IMMOBILIE. Mit der Schlüsselübergabe beginnt die letzte und entscheidende Phase. Die Nachbetreuung der Investoren und Nutzer. Insbesondere das Überprüfen der Haustechnik steht dabei im Fokus. Die Tech-

WERTSTEIGERUNG DES GEBÄUDES



Die Renggli AG ist spezialisiert auf den energieeffizienten Holzbau und realisiert anspruchsvolle Bauprojekte in moderner Architektur – energieeffiziente Einfamilienhäuser, mehrstöckige Wohnhäuser oder gewerbliche Bauten. Unter dem Begriff «ReGeneration» fasst die Renggli AG die Themen der Gebäudemodernisierung zusammen.

Bei diesem Mehrfamilienhaus im Kanton Luzern brachte ein Anbau neben zwei zusätzlichen Wohneinheiten auch eine neue Gliederung der bestehenden Wohnfläche sowie eine energetische Optimierung mit sich. Dieses zwanzigjährige Mehrfamilienhaus auf einer Parzelle mit Ausnutzungsreserven bot die Rahmenbedingungen, um zusätzliche Wohneinheiten und damit eine wesentliche Wertsteigerung des Gebäudes zu schaffen. Die Bauherrschaft entschied sich für eine architektonisch sanfte Erweiterung zum Dreifamilienhaus mit zusätzlichem Studio im Untergeschoss. In Zusammenarbeit mit dem Berater und dem Architekten der Generalunternehmung Renggli AG wurde ein viergeschossiger Anbau mit zusätzlicher Wohnfläche von 246 m² geplant und realisiert. Dabei verlegte man die vertikal ausgerichteten Wohnungen neu in die Horizontale, was auch für die bestehenden Wohnungen ein komplett neues Wohngefühl bedeutet. Heute wird das Gebäude als Mehrgenerationenhaus genutzt.



***ANDREAS GRÄFLEIN**

Der Autor ist Fachmann für Gebäudemodernisierungen und ReGeneration bei der Renggli AG. Er ist zuständig für die Entwicklung von Strategien für Investoren, Wohnbaugenossenschaften und die öffentliche Hand. www.renggli-haus.ch

ANZEIGE



bedachungssysteme olten 062/2968181





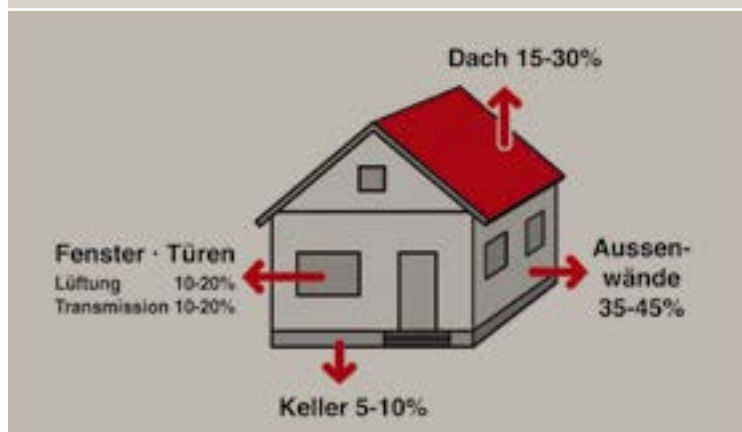

- ✓ Beratung
- ✓ Planung
- ✓ Produktion
- ✓ Montage
- ✓ Service



Energieberater bringen Vorteile

Modernisieren, renovieren, umbauen oder die Heizung erneuern? Was ist sinnvoll, wie ist das Vorgehen, wie hoch sind die Kosten, wo gibt es Zuschüsse? Eine kompetente Energieberatung kann diese Fragen beantworten.

WÄRMEVERLUSTE AN GEBÄUDEN



Der Energieberater prüft vor der Sanierung die Wärmeverluste an den verschiedenen Bauteilen.

Das Dach eines Gebäudes wird mit einer Wärmedämmung saniert.

JAMES CRISTALLO* • **SANIEREN NACH DEM KÖNIGSWEG.** Unglaublich, aber wahr: 40% unseres täglichen Energieverbrauchs sind unnötig. Ob Autos, Häuser oder elektrische Geräte: Überall verpufft viel Benzin, Diesel, Heizöl, Gas und Elektrizität. Das geht ganz schön ins Geld – Wirtschaftsunternehmen, private Haushalte und die öffentliche Hand bezahlen pro Jahr rund 10 Mrd. CHF für Energieverluste.

Energiesparen ist der beste Weg, den steigenden Energiekosten zu begegnen – und damit auch viel Geld zu sparen. Eine energieeffiziente Gebäudesanierung beginnt mit einer gut gedämmten Gebäudehülle. Hier liegt das grösste Potenzial zur Reduktion des Energieverbrauchs und der CO₂-Emission. Der Energiebedarf kann zusätzlich mit einem grossen Komfortgewinn um 30 bis 70% reduziert werden. Dabei ist eine umfassende, professionell geplante Modernisierung langfristig nicht nur kostengünstiger, sondern auch energietechnisch sinnvoller. Für den Königsweg muss zuerst die Gebäudehülle inklusive Dach und Fenster erneuert werden. Damit sinkt der Energiebedarf auf rund die Hälfte des bisherigen Verbrauchs. Erst danach steht die Er-

neuerung des Wärmeerzeugers an. Dieser kann nun mit einer vergleichsweise kleineren Leistung gewählt werden.

ENERGIEEFFIZIENZ IM HAUSHALT. Grundsätzlich müssen bei der Energieberatung das Gesamtsystem analysiert und alle Energieverbraucher berücksichtigt werden. In Privathaushalten werden nicht bloss das Licht und der Kühlschrank beurteilt, sondern auch die Anforderungen an die Heizung betrachtet.

» Schweizer Haushalte verbrauchen rund 30% des gesamten elektrischen Energiebedarfs.«

Ein vernünftiges Konsumverhalten bei der Elektrizität lohnt sich in allen Bereichen – auch im Haushalt. Leider wird von Kritikern immer wieder behauptet,

dass der Beitrag der Privathaushalte zur Lösung des Energieproblems kaum etwas bringe. Nur Massnahmen im Industriesektor hätten messbare Ergebnisse zur Folge. Für eine einzelne Vorkehrung mag das zutreffen. Es versteht sich von selbst, dass in der gesamtschweizerischen Energiebilanz niemand merkt, wenn in einzelnen Haushalten Glühbirnen durch Energiesparlampen ersetzt werden. Wie sieht es aber aus, wenn dies 3,5 Millionen Haushalte machen? Nur

die Gesamtheit vieler Einzelmassnahmen wird sich auf die schweizerische Energiebilanz auswirken. Grundsätzlich lohnt sich ein effizienter Einsatz von Energie immer und überall, auch in den Schweizer Haushalten. Diese verbrauchen nämlich rund 30% des gesamten elektrischen Energiebedarfs und sind somit beträchtlich am Elektrizitätskonsum beteiligt. Von den 18600 Gigawattstunden (GWh) entfallen ungefähr 30% auf die Gebäudeheizung (Elektroheizungen, Wärmepumpen und Kleingeräte). Somit werden in den Schweizer Haushalten jährlich 12900 GWh elektrische Energie für Kochen, Waschen und Fernsehen benötigt. Dies entspricht ungefähr der vierfachen Jahresproduktion

ANZEIGE

20% Neukundenrabatt
3D Visualisierungen mit Zufriedenheitsgarantie

BLICKFANG 

blickfang3d.com • mail@blickfang3d.com • Telefon: +41 (0)44 586 6682

des Kernkraftwerkes Mühleberg. Würde jeder Haushalt den allgemeinen Verbrauch um 1% reduzieren, könnten 43 000 Haushalte zusätzlich mit elektrischer Energie versorgt werden. Das Energieproblem wird zwar dadurch nicht gelöst, aber wenn man zum Vergleich die Stadt Chur mit rund 16 000 Haushalten betrachtet, ist das Einsparungspotenzial nachvollziehbar.

WERTSCHÖPFUNG IM INLAND. Mit stromsparenden Geräten, Lampen und Elektromotoren oder dickeren Wärmedämmungen können die Energiekosten massiv reduziert werden. Mit dreifachem Gewinn: Statt Jahr für Jahr Milliarden von Franken für schlecht genutzte Energie an Ölscheichs, Petro- und Stromkonzerne zu schicken, schaffen Investitionen in Energieeffizienz Arbeit und Wertschöpfung im Inland. Tiefere Heiz-, Strom- und Treibstoffkosten erhöhen die verfügbaren Mittel für Wirtschaft, Haushalt und öffentliche Hand. Und für das Klima ist es auch gut, weil der Ausstoss von treibhauswirksamem CO₂ deutlich reduziert wird.

LÖSUNGSORIENTIERTE SANIERUNGSSCHRITTE. Ob eine Dämmung der Gebäudehülle, die Modernisierung der Heizungsanlage oder die Energiegewinnung aus der Sonne – für die optimale Lösung ist ein differenzierter Blick nötig. Ein erfahrener Energieberater kann helfen, die wirtschaftlichsten Massnahmen auszuwählen, Schäden am Bauwerk zu vermeiden und bei der Beantragung von möglichen Zuschüssen und Fördergeldern einen Rat geben. Dabei übernimmt der Energieberater die Verantwortung für eine umfassende energetische Analyse und erklärt der Bauherrschaft, welche Fördergelder bereitstehen und wie Steuergelder eingespart werden können. Somit werden die Kosten der Beratung bereits am Anfang der Modernisierung amortisiert, und der Bauherr kann von Steuerabzügen profitieren, wenn die Sanierung richtig geplant wird. Bei einer Gesamtanierung können die Fördergelder, speziell im Kanton

Graubünden, der einen grosszügigen zusätzlichen Bonus von 100% gewährt, bezogen auf die Fördersumme des nationalen Gebäudeprogramms, rund 15% der Baukosten betragen.



***JAMES CRISTALLO**
Der Autor ist Energieberater mit eidg. FA und Fachvorsteher HF Holzbau an der ibW Höhere Fachschule Südostschweiz.

ANZEIGE



... Entdecken, welches Potenzial in jedem Stück Land steckt.

Als einer der führenden Immobiliendienstleister suchen wir auch in Zukunft Land. Wir schaffen als finanzstarker Investor und erfahrener Entwickler hochwertige Wohn- und Arbeitsräume. Dabei bilden das Expertenwissen unserer Mitarbeitenden, die finanzielle Unabhängigkeit sowie die kurzen Entscheidungswege die Grundlage für individuelle Lösungen.

Räume voller Leben

Alfred Müller

LEHRGANG ENERGIEBERATER GEBÄUDE

Die Höhere Fachschule Südostschweiz bietet den berufs begleitenden, eidgenössisch anerkannten Lehrgang «Energieberater Gebäude» bereits seit einigen Jahren an. Der nächste Lehrgang beginnt Ende Oktober 2015. Weitere Informationen unter www.ibw.ch.

Seminare und Tagungen der SVIT Swiss Real Estate School

SEMINAR

FIT FÜR STOCKWERKEIGENTUM – SANIEREN – UND KEIN GELD!? 08. / 09.09.2015

INHALT

An diesem Workshop werden Sie in Gruppen an verschiedenen Aspekten von Sanierungen von Stockwerkeigentümer-Gemeinschaften arbeiten.

PROGRAMMSCHWERPUNKTE

- Gebäudebeurteilung: Vorgehen und Hilfsmittel
- Problemstellung Gebäudesanierung: einzelne Gebäudeteile oder Gesamtheit
- Vorgehen aus Sicht des Architekten: Konzeption – Kosten
- Schnittstelle Bewirtschafter: Finanzierung (smöglichkeiten) – Zuständigkeit – Verantwortung
- Werkverträge: Haftungsfragen
- Vorbereitung der Versammlung: Information – Präsentation – Argumentation – Kommunikation
- Beschlussfassungen
- Führungstaktik für Versammlungen
- Erkennen von Konfliktpotenzial

ZIELPUBLIKUM

Immobilienbewirtschafter von Stockwerkeigentum, die durch ein gezieltes Training richtiges Handeln durch einfache Prozesse und klare Strukturen steigern wollen.

REFERENTEN

- Prof. Dr. Amédéo Wermelinger, Rechtsanwalt, Buchautor, Rothenburg
- Hubert Bienz, mehrsicht.net, Rothenburg
- Oliver Sidler, Architekt, Rykart Architekten AG, Liebfeld, Frick

VERANSTALTUNGSORTE

- 08.09.2015: Marriott Hotel, 8006 Zürich
- 09.09.2015: Hotel Amaris, 4600 Olten jeweils 8.30 bis 17.00 Uhr

TEILNAHMEGEBÜHR

920 CHF (SVIT-Mitglieder), 1109 CHF (übrige Teilnehmende) inkl. MWST. Darin inbegriffen sind: Seminarunterlagen, Pausengetränke und Mittagessen. Bitte An- und Abmeldekonditionen beachten.

SEMINAR

IMMOBILIEN UND STEUERN 30.09.2015

INHALT

Das Seminar beschäftigt sich schwerpunktmässig mit Grundstückgewinn-, Einkommens- und Gewinnsteuern. Es geht um Steuerfolgen bei Erwerb, Entwicklung, Nutzung und Veräusserung von Immobilien.

PROGRAMMSCHWERPUNKTE

- subjektive Steuerpflicht: Steuerhoheit
- interkantonale Aspekte
- Steuerbefreiung
- Einkommens-Vermögenssteuern, Gewinnsteuer
- Grundstückgewinn- und Handänderungssteuern
- indirekte Steuern
- Privat- oder Geschäftsvermögen
- Abzüge bei Aufwendungen
- Besteuerung von Veräusserungsgewinnen
- Liegenschaftenhandel
- Steueraufschub insbesondere bei Ersatzbeschaffung von Wohneigentum
- besondere Veräusserungstatbestände

ZIELPUBLIKUM

In der Immobilienbranche tätige Personen, die mit Steuerfragen konfrontiert sind.

REFERENTEN

- Dr. iur. Silvia Hunziker, Richterin am Verwaltungsgericht des Kantons Zürich, Lehrbeauftragte
- Dr. iur. Roman J. Sieber, Rechtsanwalt, Meng Säuberli Rechtsanwälte, Zürich und Baden, Ersatzrichter

VERANSTALTUNGSORT

Hotel Holiday Inn, 8050 Zürich Messe 8.30 bis 16.30 Uhr

TEILNAHMEGEBÜHR

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

ANZEIGE



Die SVIT Swiss Real Estate School

Lehrgang

Buchhaltungsspezialist Immobilien

Auch in diesem Jahr bieten wir die Ausbildung mit SVIT-Zertifikat zum Buchhaltungsspezialisten in Immobilien an. Dieser Lehrgang behandelt praxisbezogen alle buchhalterischen Fragen, welche bei der Planung und der Fertigstellung einer Baute und während der Betriebsphase bis zur Sanierung auftreten. Ein Kursteil ist speziell den Lohnabrechnungen (Hauswarte und andere Angestellte) und den in Zusammenhang mit Immobilien auftretenden Steuern gewidmet.

Daten Mittwoch und Samstag, jeweils von 8.30 – 16.20 Uhr
ab 26.08. bis 16.12.2015

Ort Schulräume der SVIT SRES (Carbahaus, Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich)

Kosten 5022 CHF für SVIT-Mitglieder, 5346 CHF für übrige Teilnehmende, inkl. MWST

SVIT Swiss Real Estate School AG
Puls 5, Giessereistrasse 18, 8005 Zürich
kathrine.jordi@svit-sres.ch, Tel. 044 434 78 98


SWISS REAL ESTATE SCHOOL

SEMINAR

HERAUSFORDERUNG BAUPROJEKT – WICHTIGE GRUNDSÄTZE UND FALLSTRICKE IN DER PRAXIS
20.10.2015

INHALT

Eckpunkte eines Bauprojektes aus Sicht des Eigentümervertreters. Praxisbeispiele des Bauprojektmanagements mit juristischen Aspekten verknüpft.

PROGRAMMSCHWERPUNKTE

- Planung Bauprojekt: Planerwahl, Verträge, Kostenschätzung
- Bauvorschriften, Baubewilligung und Rekurse
- private Ausschreibungen
- Ausführungsmodelle (GU, TU, Einzelleistung)
- Werkverträge
- Kostenkontrolle, Regie, Abschlagszahlungen u.a.
- Termine (Haftung)
- Mängel (Bauhandwerkerpfandrecht, Abnahmen, Fristen)

ZIELPUBLIKUM

Immobilienfachleute, die Eigentümer in Bauprojekten vertreten oder dies in Zukunft tun möchten.

REFERENTEN

- Dr. iur. Maja Baumann, REBER Rechtsanwälte, Fachanwältin SAV Bau- und Immobilienrecht
- Daniel Bischof, Immopro AG, Architekt FH und NDS Wirtschaftsingenieur FH
- Beat Trachsler, Immopro AG, Architekt FH und NDS Wirtschaftsingenieur FH

VERANSTALTUNGSORT

Holiday Inn, 8050 Zürich Messe 8.30 bis 16.30 Uhr

TEILNAHMEGEBÜHR

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

SEMINAR

BESTELLERKOMPETENZ IM FACILITY MANAGEMENT
27.11. / 16.12.2015

INHALT

Die Beschaffungs- oder Bestellerkompetenz ist eine zentrale und unabdingbare Kernkompetenz eines erfolgreichen Immobilienmanagements geworden. In der Schweiz werden jährlich FM-Drittleistungen für etliche Milliarden Franken zugekauft oder outgesourct. Tendenz steigend. Diesem Umstand wird bei der

immobilienwirtschaftlichen Aus- und Weiterbildung bisher kaum Rechnung getragen. Dieses Seminar vermittelt Ihnen die wichtigsten Instrumente und Strategien zum erfolgreichen Bestellen und Beauftragen.

PROGRAMMSCHWERPUNKTE

- Rolle der Beschaffung im Facility Management
- Facility Management im Lebenszyklus der Immobilie
- Beschaffungsstrategie
- Beschaffungskonzepte
- Operativer Beschaffungsprozess

ZIELPUBLIKUM

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

REFERENTEN

- Dr. Stephan Bergamin, CFO Gearbulk Group
- Steffen Gürtler, Move Consultants AG

VERANSTALTUNGSORTE

27.11.2015: Hotel Seedamm Plaza, 8800 Pfäffikon SZ
16.12.2015: Hotel Four Points by Sheraton, 8045 Zürich-Sihlcity jeweils 8.30 bis 16.00 Uhr

TEILNAHMEGEBÜHR

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

WEITERE SEMINARTERMINE

- **Maklerrecht**
06.11.15
- **Gebäudeanalyse / -unterhalt**
11.11.15
- **Beschaffungsmarketing für Immobilien**
02.12.15

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 Teilnehmergebühren erhoben. Bei Absagen danach wird die volle Gebühr fällig. Ersatz-Teilnehmende werden ohne zusätzliche Kosten akzeptiert.
- Programmänderungen aus dringendem Anlass behält sich der Veranstalter vor.

SVIT Swiss Real Estate School
Anmeldeformular

Seminare und Tagungen

- Fit für Stockwerkeigentum**
08.09.2015
- Fit für Stockwerkeigentum**
09.09.2015
- Immobilien und Steuern**
30.09.2015
- Herausforderung Bauprojekt**
20.10.2015
- Bestellerkompetenz**
27.11.2015
- Bestellerkompetenz**
16.12.2015



Bitte an folgende Anschrift senden oder faxen:
SVIT Swiss Real Estate School AG, Giessereistrasse 18, 8005 Zürich,
Tel. 044 434 78 98, Fax 044 434 78 99, info@svit-sres.ch

SVIT-Mitglied Ja Nein

Frau Herr Vorname / Name

Firma

Strasse

PLZ / Ort

E-Mail

Telefon Unterschrift

Sachbearbeiterkurse und Branchenkunde KV der SVIT-Mitgliederorganisationen

DIE SACHBEARBEITERKURSE – ANGEPASST AN ARBEITS- UND BILDUNGSMARKT

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

☉ SACHBEARBEITERKURSE

BEWIRTSCHAFTUNGS-ASSISTENT/IN FÜR MIETLIEGENSCHAFTEN SVIT (SB1)

SVIT Bern

26.10.2015 – 30.01.2016
Montag, 18.00 – 20.30 Uhr und
Samstag, 08.30 – 12.00 Uhr
Feusi Bildungszentrum, Bern

SVIT Ostschweiz

August 2015
Dienstag und Donnerstag,
18.00 – 20.30 Uhr
KBZ St. Gallen

SVIT Solothurn

20.10.2015 – 01.03.2016
Dienstag, 17.15 – 20.30 Uhr
Feusi Bildungszentrum, Solothurn

VERMARKTUNGS-ASSISTENT/IN SVIT (SB2)

SVIT Aargau

29.08.2015 – 21.11.2015
Dienstag, 18.00 – 20.35 Uhr und
Samstag, 08.00 – 11.35 Uhr
Berufsschule Lenzburg

SVIT Zürich

17.08.2015 – 09.11.2015
Montag, 18.00 – 20.45 Uhr und
6x Samstag, 09.00 – 15.30 Uhr
Zürich-Oerlikon

BEWIRTSCHAFTUNGS-ASSISTENT/IN STOCKWERKEIGENTUM SVIT (SB3)

SVIT Aargau

29.10.2015 – 17.12.2015
Donnerstag, 18.00 – 20.35 Uhr
(Ausnahme: 24.11., Dienstagabend)
Berufsschule Lenzburg

SVIT Basel

23.09.2015 – 18.11.2015
Mittwoch, 08.15 – 11.45 Uhr
Prüfung: 18. November 2015
NSH Bildungszentrum Basel

SVIT Bern

22.10.2015 – 10.12.2015
Donnerstag, 18.00 – 20.30 Uhr
Feusi Bildungszentrum, Bern

SVIT Zürich

09.11.2015 – 07.12.2015
Montag, 14.30 – 20.45 Uhr
Zürich-Oerlikon

SVIT TICINO

Ottobre – Novembre 2015
giovedì, ore 18.00 – 20.30 Uhr

LIEGENSCHAFTSBUCHHALTUNGSASSISTENT/IN SVIT (SB4)

SVIT Aargau

Modul 2: 14.10.2015 – 02.12.2015
Mittwoch, 18.00 – 20.35 Uhr
Berufsschule Lenzburg

SVIT Basel

Modul 1: 25.11.2015 – 13.01.2016
Mittwoch, 08.15 – 11.45 Uhr
NSH Bildungszentrum Basel

Modul 2: 20.01.2016 – 02.03.2016

Mittwoch, 08.15 – 11.45 Uhr
Prüfung: 09.03.2016
NSH Bildungszentrum Basel

SVIT Bern

Modul 1: 11.08.2015 – 20.10.2015
Dienstag, 17.30 – 20.00 Uhr
Feusi Bildungszentrum, Bern

Modul 2: 03.11.2015 – 15.12.2015

Dienstag, 17.30 – 20.00 Uhr
Feusi Bildungszentrum, Bern

SVIT Ticino

da settembre 2015
giovedì, ore 18.00 – 21.15
Lugano-Breganzona

SVIT Zürich

Modul 2: 27.08.2015 – 05.11.2015
Donnerstag, 18.00 – 20.45 Uhr
Zürich-Oerlikon

IMMOBILIENBEWERTUNGS-ASSISTENT/IN SVIT (SB5)

SVIT Bern

10.09.2015 – 10.12.2015
Dienstag und Donnerstag,
18.00 – 20.30 Uhr
Feusi Bildungszentrum, Bern

SVIT Ostschweiz

Start: 22. August 2015
Samstag, 08.30 – 12.30 Uhr
KBZ St. Gallen

SVIT Zürich

18.08.2015 – 08.12.2015
Dienstag, 18.00 – 20.45 Uhr und
4x Samstag, 09.00 – 15.30 Uhr
Zürich-Oerlikon

☉ COURS D'INTRODUCTION À L'ÉCONOMIE IMMOBILIÈRE

SVIT Swiss Real Estate School SA

26.08.2015 – 30.09.2015
Examen: 28 octobre 2015
A 5 minutes de la gare de Lausanne

☉ SPÉCIALISTE EN COMPTABILITÉ IMMOBILIÈRE

SVIT Swiss Real Estate School SA

28.08.2015 – 11.12.2015
Examen: 18 décembre 2015
A 5 minutes de la gare de Lausanne

☉ SRES BILDUNGSZENTRUM

Die SVIT Swiss Real Estate School (SVIT SRES) koordiniert alle Ausbildungen für den Verband. Dazu gehören die Sachbearbeiterkurse, Lehrgänge für Fachausweise und in Immobilien-treuhand.

SACHBEARBEITERKURSE SVIT

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

LEHRGANG BUCHHALTUNGS-SPEZIALIST SVIT

LEHRGÄNGE FACHAUSWEISE

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

LEHRGANG IMMOBILIENTREUHAND

MASTER OF ADVANCED STUDIES IN REAL ESTATE MANAGEMENT

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

weitere Informationen:

SVIT Swiss Real Estate School AG
www.svit-sres.ch

Für die Romandie

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

(Prüfungen in französischer Sprache)
CSEEI Commission suisse des examens de l'économie immobilière

Avenue Mon-Repos 14
1005 Lausanne
T 021 331 20 99
alexandra.antille@cseei.ch

In Ticino

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

REGIONALE LEHRGANGS-LEITUNGEN IN DEN SVIT-MITGLIEDERORGANISATIONEN

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

REGION AARGAU

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

REGION BASEL

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

REGION BERN

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

REGION OSTSCHWEIZ

SVIT Swiss Real Estate School
c/o Marcel Manser
IT 3 St. Gallen AG
Blumenbergplatz 7
9000 St. Gallen
T 071 226 09 20
F 071 226 09 29
marcel.manser@it-3.ch

REGION GRAUBÜNDEN

Regionale Lehrgangseleitung: Hans-Jörg Berger, Sekretariat:
Marlies Candrian
SVIT Graubünden
Bahnhofstrasse 8
7002 Chur
T 081 257 00 05
F 081 257 00 01
svit-graubuenden@svit.ch

REGION ROMANDIE

Lehrgänge und Prüfungen in französischer Sprache:
SVIT Swiss Real Estate School SA
Avenue Mon-Repos 14
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 35, CP 1221,
6830 Chiasso,
T 091 921 10 73, svit-ticino@svit.ch

REGION ZENTRALSCHWEIZ

Zuständig für die Interessenten aus den Kantonen LU, NW, OW, SZ (ohne March und Höfe), UR, ZG: SVIT Swiss Real Estate School, c/o HMZ academy AG,
Neuhofstrasse 3a, 6340 Baar
T 041 560 76 20,
info@hmz-academy.ch

REGION ZÜRICH

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

OKGT ORGANISATION KAUF-MÄNNISCHE GRUNDBILDUNG TREUHAND/IMMOBILIEN

Geschäftsstelle
Josefstrasse 53,
8005 Zürich
Tel. 043 333 36 65,
Fax. 043 333 36 67
info@okgt.ch,
www.okgt.ch

BRANCHENKUNDE

TREUHAND- UND IMMOBILIEN-TREUHAND FÜR KV-LERNENDE

SVIT beider Basel: siehe www.okgt.ch
SVIT Bern: siehe www.okgt.ch
SVIT Graubünden: siehe www.okgt.ch
SVIT Ostschweiz: Auskunft erteilt Rolf Nobs, Resida Treuhand AG, Bazenheid, T 071 932 60 20
SVIT Zürich: siehe www.okgt.ch

ANZEIGE



Promotec Rohrreparatur – Vorteile über Vorteile.

Bei rostigen Wasserleitungen gibt's Besseres, als herkömmliche Ersatz-Verfahren.

Das preisgünstige Promotec -Rohrreparatursystem mit gesundheitlich unbedenklicher Keramik-Polymer-Beschichtung. Ganz ohne lärmiges Aufklopfen der Wände und ohne Wasserunterbruch.

Promotec Rohrreparatur ist innovativ, schnell und preisattraktiv: eine saubere, sanfte und nachhaltige Lösung ohne bauliche Massnahmen.

Bestellen Sie unsere Unterlagen.

Über 140000 sanierte
Rohrleitungen seit 1993

Promotec Service GmbH
4153 Reinach
Tel. 061 713 06 38, www.promotec.ch

Promotec

Ihr Vertrauenspartner für die Mietkaution ohne Bankdepot!



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

Mit einem Mietkautionsvolumen von mehr als CHF 650 Millionen und mehr als 170'000 ugehörigen Kunden, welche einen Mietwert von CHF 3 Milliarden repräsentieren, ist SwissCaution der Marktführer für die Mietkaution in der Schweiz.

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

0848 001 848
www.swisscaution.ch

swisscaution
DIE 1. VERSICHERUNG FÜR DIE MIETKAUTION



Ihre Immobilien.
Unser Zuhause.

Der 1886 gegründete Hauseigentümergeverband Zürich ist ein mittelgrosses Unternehmen in der Stadt Zürich. Mit rund 80 Mitarbeitenden bieten wir unseren Kunden ein umfassendes Dienstleistungspaket rund um Immobilien wie Bewirtschaftung, Verkauf, Bewertung, Baumanagement und Rechtsberatung an.

Wir suchen nach Vereinbarung einen engagierten und verantwortungsvollen

Leiter Immobilienbewirtschaftung (m/w)

Diese spannende und vielseitige Kaderfunktion beinhaltet folgende Tätigkeiten

- Strategische und operative Führung der Abteilung Immobilienbewirtschaftung (30 Mitarbeitende)
- Sie sind zuständig für die Einhaltung der Prozessabläufe und deren Verantwortlichkeiten
- Sie verantworten die korrekte Erstellung sämtlicher Offerten und Mietverträge nach geltendem Mietrecht und stellen zuverlässig das Fristen- und Optionsmanagement sicher
- Sie verantworten die fristgerechte Nebenkostenabrechnung
- Sie stellen das Inkasso und Mahnwesen sicher
- Sie verantworten die korrekte Pflege der Daten im REM
- Sie beraten unsere Kunden bezüglich Werterhaltung der Liegenschaften
- Sie leiten und koordinieren die Weiterentwicklung von Qualitätsstandards und die Optimierung der Arbeitsprozesse
- Sie vertreten den Hauseigentümergeverband Zürich in entsprechenden Gremien

Ihr Profil

- Sie verfügen über den eidg. Fachausweis Immobilienreuhänder oder über eine vergleichbare Weiterbildung
- Sie verfügen bereits über einige Jahre Erfahrung im Immobilienmanagement
- Hohe Belastbarkeit, Dienstleistungsbereitschaft, Verhandlungsgeschick
- Führungserfahrung
- Methoden- und Sozialkompetenz
- Unternehmerisches Denken

Wir bieten Ihnen

- eine abwechslungsreiche und verantwortungsvolle Aufgabe
- eine offene, kollegiale Unternehmenskultur
- eine moderne Infrastruktur
- gute Anstellungsbedingungen und Sozialleistungen

Weitere Informationen dazu gibt Ihnen gerne Herr Albert Leiser, Direktor.

Sie erreichen ihn unter Telefon 044 487 17 71 oder per E-Mail: albert.leiser@hev-zuerich.ch.

Fühlen Sie sich von dieser spannenden Tätigkeit angesprochen? Dann freuen wir uns auf Ihre vollständigen Bewerbungsunterlagen.

Hauseigentümergeverband Zürich

Albert Leiser, Direktor
Albisstrasse 28, Postfach, 8038 Zürich
Telefon 044 487 17 71, albert.leiser@hev-zuerich.ch

Immowelt trifft sich in Malaysia

Der 66. FIABCI-Weltkongress fand dieses Mal vom 26. bis 31. Mai in Kuala Lumpur, Malaysia, statt. Neben dem internationalen Networking stiessen vor allem die spannenden Fachvorträge auf grosses Interesse.



Oben: die FIABCI-Hauptmitglieder während der Veranstaltung; unten: Eröffnungszereemonie des Weltkongresses.

TEILNAHME AM 66. FIABCI-WELTKONGRESS. Die Teilnahme am 66. Weltkongress in Kuala Lumpur ist ein sehr bereicherndes Erlebnis. Von Anfang an fällt auf, dass Netzwerken innerhalb des internationalen FIABCI-Kreises stark gefördert wird und sehr weitreichend ist. Ob auf organisierten Städtetouren, bei denen man Kuala Lumpur entdeckt, einem Parlamentsbesuch mit anschliessender Audienz beim FIABCI-Mitglied Senator Rahim Rahman, oder im kleinen Kreis in der Hotellobby – der Aufbau und die Erweiterung von professionellen und sozialen Kontakten wird unterstützt. Hierfür wurde die Schweizer Delegation, darunter einige Young Members, vom SVIT Schweiz und FIABCI Suisse in das elegante Traders-Hotel zum Dinner mit anschliessendem Besuch in die Sky Bar, mit Blick auf die Petronas Towers, eingeladen.

Vor dem eigentlichen Weltkongress sind alle Mitglieder dazu eingeladen, an den Ausschusstagen teilzunehmen. Die Mitgestaltungsmöglichkeit von FIABCI wird schon früh beworben, und somit sind auch Jungmitglieder dazu eingeladen, an der Gestaltung teilzuhaben und sich für Ausschussposten zu bewerben. Nicolas Gerber (Präsident der FIBACI Suisse und Vize-Präsident des Exchange Committee) hielt einen spannenden Vortrag über die Erfolge und Weiterentwicklung des Exchange Committees, dass unter anderem den Studentenaustausch zwischen den einzelnen Länderverbänden organisiert und Praktikumsmöglichkeiten weltweit vermittelt. Eine anregende Diskussion zeigte den Stellenwert und das Interesse aus verschiedenen Ländern an dem Exchange-Programm. Durch die Sitzungen der einzelnen Professionsrichtungen, den World Council of Brokers (Mak-

S. GÖTZ & M. GURRATH* •
WAS IST FIABCI? Der internationale Immobilienverband FIABCI (Fédération Internationale des Administrateurs de Biens Conseils Immobiliers) wurde 1951 gegründet. Der gemeinnützige Verband mit konsultativem Sonderstatus bei der UNO vertritt zwei Aspekte: Er ist ein Verband von Immobilienberufsorganisationen und ein internationaler

Business Club für Immobilienfachleute.

Eine Mitgliedschaft in diesem internationalen Verband der Immobilienberufe bietet Immobilienfachleuten viele Vorteile, wie beispielsweise einen unmittelbaren Zugang zu einem globalen Business-Netzwerk. Mit mehr als 3500 Mitgliedern und über 100 nationalen Berufsverbänden in mehr als 60 Ländern auf dem amerikanischen

Kontinent, in Europa, in Afrika und im Asien-Pazifikraum ist FIABCI der einzige, wirklich globale Immobilienverband, der mehr als 1,5 Mio. Immobilienfachleute umfasst.

Der FIABCI veranstaltet jedes Jahr im Mai einen Weltkongress (zum Beispiel 2010 auf Bali in Indonesien, 2011 auf Zypern oder 2012 in Südafrika), und im Jahr 2015 fand dieser in Kuala-Lumpur in Malaysia statt.

ler), World council of Developers & Investors (Entwickler und Investoren), World council of Experts (Schätzer) und World council of Managers (Bewirtschafter), waren rund 200 FIABCI-Mitglieder während der Ausschusstage anwesend und ermöglichten Diskussionen und einen gezielteren Austausch von Ideen im engeren Kreis.

INTERESSANTE VORTRÄGE FÜR JEDERMANN. Während des eigentlichen Weltkongresses stieg die Teilnehmerzahl auf knapp 1000, da auch der Öffentlichkeit ermöglicht wurde, an den vielen interessanten Sitzungen teilzunehmen. Die Anstrengung, eine international

standardisierte Bewertungsmethode für Immobilien zu entwickeln, die Bedeutung von Smart Cities in der Zukunft sowie die weltweite Wirtschaftslage und ihre Bedeutung für die internationale Immobilienindustrie sind nur ein paar Themenbereiche der gehaltenen Vorträge. Podiumsdiskussionen über Themen wie zum Beispiel Sozialwohnungen im Licht der demografischen Entwicklung, mit internationalen Würdenträgern, wie zum Beispiel dem Gastgeberland Malaysia und von China, gaben dem Kongress auch einen politischen Aspekt und Einblicke auf die politische Motivation der einzelnen Länder.

Gesamt betrachtet war ein beeindruckendes und stark motivierendes Merkmal des 66. Weltkongresses der unternehmerische Antrieb und Geist, der während des gesamten Zeitraums allgegenwärtig war und von vielen FIABCI-Mitgliedern geprägt wird. Insbesondere bleibt die Rede von Maha Sinnathamby, einem aus einfachsten Verhältnissen stammenden Malaysier, in Erinnerung. Seine inspirierende Vision einer Stadtentwicklung, die er trotz vieler Rückschläge immer weiterverfolgte und mit der Entwicklung von Springfield nahe Brisbane in Australien verwirklichte, wurde von FIABCI 2010 mit einem Prix

d'Excellence Award dotiert. Dieses Beispiel zeigt, wie grosse Visionen und Projekte erfolgreich umgesetzt werden können und was den FIABCI-Verband und seine Mitglieder ausmacht. ●



***SEBASTIAN GÖTZ**
Der Autor ist seit 2015 Neumitglied bei FIABCI-Suisse. Arbeitete in der Finanzindustrie in Zürich, bevor er 2015 in das Immobiliengeschäft der Familie einstieg.



MARCEL GURRATH
Der Autor ist seit 2011 im Verband der FIABCI-Suisse als Mitglied und seit mehr als 13 Jahren im Immobilienbusiness und aktuell tätig als Teamleiter Erst- und Spezialvermietung in Zürich.

ANZEIGE



**SCHADEN-
GEWITTER**

schuetzen-sie-ihr-haus.ch

GVZ GEBÄUDEVERSICHERUNG
KANTON ZÜRICH

SICHERN & VERSICHERN

Bei Gewitter drohen neben intensiven Regenfällen auch heftige Sturmböen und Hagelschlag. Mit wenig Aufwand können Sie Ihr Haus vor Schäden bewahren. Erfahren Sie mehr unter www.schuetzen-sie-ihr-haus.ch



- Verkaufsbroschüren
- Flyer
- Projektwebseiten
- Logoentwicklungen
- Visualisierungen
- Vermarktungstafeln
- Inserate Gestaltung



Gesamtlösungen

Sind Sie auf der Suche nach einem schnellen, flexiblen und qualitätsbewussten Partner für Vermarktungslösungen? Kontaktieren Sie uns unter www.myhomegate.ch

X homegate.ch
Das Immobilienportal



Ölheizung und Wärmepumpenboiler – hohe Effizienz zum tiefen Preis

► **Der Bewohner eines fast 30-jährigen Einfamilienhauses in Eschenbach LU hatte für seine dringend notwendige Heizungssanierung verschiedene Optionen zur Auswahl. Er entschied sich für die günstigste, die gleichwohl Energieeinsparungen um bis zu 30 Prozent verspricht.**

Idylle pur mit viel Raum zum Atmen. An letzter Position einer ruhigen Quartierstrasse steht das Einfamilienhaus, das Rolf Rüegg mit seiner Frau bewohnt. Dahinter kommt nichts mehr. Unverbaubare Landwirtschaftszone, perfektes Terrain für ausgedehnte Hundespaziergänge oder um etwas Ruhe zu finden. Die kleine Ortschaft Eschenbach, rund 15 S-Bahn-Minuten von der Stadt Luzern entfernt, strahlt eine wohlthuende Gemächlichkeit aus. Diese hatte auch die Familie Rüegg in ihren Bann gezogen, als sie sich entschied, im Jahr 1987 den damaligen Neubau im oberen Teil des Dorfs zu kaufen. Die inzwischen erwachsene Tochter ist längst ausgezogen. «Uns gefällt es hier nach wie vor hervorragend», sagt Rolf Rüegg, der vor zehn Jahren pensioniert wurde.

Spuren hat die Zeit auch am Haus hinterlassen. Nicht unbedingt an der Gebäudehülle. Die Isolation ist trotz der bald 30 Jahre in einem erstaunlich guten Zustand. Dies hat ein Energieberater aus Luzern anlässlich einer umfassenden Messanalyse vor gut einem Jahr herausgefunden. Gekommen war er jedoch aus einem anderen Grund. «Unsere alte Ölheizung hat uns einige Probleme bereitet», erzählt Rolf Rüegg. Bei der jährlichen Ölfeuerungskontrolle

waren die Abgaswerte des alten Kessels zuletzt bedrohlich gestiegen. «Es hätte wohl nicht mehr lange gedauert, bis wir die Grenzwerte der Luftreinhalte-Verordnung überschritten hätten.» Diesem Szenario wollte der Hausbesitzer auf jeden Fall zuvor kommen und entschied sich vor rund eineinhalb Jahren für eine Heizungssanierung.

Kombination Ölheizung / Wärmepumpenboiler: Günstig und sparsam.

Das Angebot des Energieberaters war für Rolf Rüegg eine von diversen Massnahmen in einem sehr gründlich geführten Evaluierungsverfahren. «Der Ersatz der Heizung ist eine grosse Investition, die man nicht im Vorbeigehen tätigt», begründet er. Umfassende Recherchen an verschiedenen Stellen und zu ganz unterschiedlichen Systemen sollten ihn deshalb zur optimalen Lösung führen. Verschiedene Nachbarn im Quartier, die wenige Jahre zuvor ebenfalls saniert hatten, entschieden sich für eine neue Ölheizung mit Brennwertkessel. Diese Option war auch für Rolf Rüegg durchaus realistisch. Um eine umfassende Vergleichsbasis zu haben, liess er sich aber auch die Variante einer Wärmepumpenheizung offerieren. Die notwendige Bohrung im Garten war für Rüegg ein Argument gegen die Wärmepumpe. «Der massive Eingriff hätte unsere kleine Grünfläche weitgehend zerstört und sogar Teile des Hauses betroffen.»

Am meisten überzeugt hat den Hausbewohner schliesslich die Kombination einer neuen Brennwertölheizung kondensierend mit einem Wärmepumpenboiler. Die Herstellerfirma Weishaupt AG

offerierte Rüegg eine entsprechende Lösung, für die er aus verschiedenen Gründen zusagte. Mit einem Gesamtpreis von rund 25 000 Franken, davon 20 000 für den neuen Ölbrennwertkessel 20 kW mit einem Norm-Nutzungsgrad von 99,2 Prozent ist diese Variante um über ein Drittel günstiger als die Option Wärmepumpe war für Rüegg eine überzeugende Variante. Dank der Integration der Weishaupt Trinkwasser-Wärmepumpe WWP T 290 ist sie gleichwohl sehr sparsam. «Ich rechne mit einem um 20 bis 30 Prozent reduzierten Ölverbrauch.» Gleichzeitig dürfte auch die Stromrechnung im Haus ab sofort sinken. Im Vergleich zum alten Boiler, der zu 100 Prozent auf Strom lief, kann Rüegg das neue Modell nämlich auch mit dem neuen Ölkessel verbinden und via Feuerung betreiben.

Die Sanierungsarbeiten im Oktober 2014 verliefen äusserst speditiv und angenehm. «Innerhalb von nur wenigen Stunden waren die alte Heizung und der alte Boiler ausgebaut, die neue Anlage fixfertig installiert und sogar die notwendigen Anpassungen am Kamin vorgenommen. Unser Alltag wurde durch die Arbeiten in keiner Weise beeinträchtigt», berichtet Rolf Rüegg. Der bestehende Öltank wurde kurzerhand an die neue Heizung angeschlossen. Selbst der Restbestand an Heizöl Extra Leicht musste nicht ausgepumpt werden. Das neue Öko-Heizöl wurde einfach beigemischt.

Alternative zu Thermischen Solar – ein Wärmepumpenboiler. 30 Prozent weniger Ölverbrauch seien durchaus realistisch, wie auch der Wärmetech-

niker Florian Elmiger aus Hochdorf LU bestätigt, der die neue Heizung in Eschenbach installiert hat und mit ihrer Wartung beauftragt ist. Mit der Effizienz zu diesem niedrigen Preis winkt dem Ehepaar Rüegg die Aussicht zu einer wachsenden Zahl von Hauseigentümern, welche die Vorzüge der Kombination Öl / Wärmepumpenboiler entdecken.

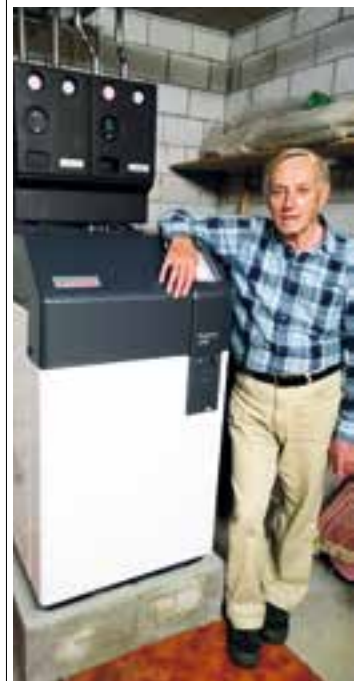
Das eine tun, das andere nicht lassen, sagt sich derweil Rolf Rüegg. Beim Einbau des neuen Wärmepumpenboilers hat er sich die Option offen gelassen, diesen dereinst vielleicht mit ein paar Photovoltaik-Solarzellen auf dem Hausdach zur Wärmegewinnung zu koppeln. Das mit der soeben umgesetzten Sanierung gesparte Geld liesse eine solche Investition durchaus zu. Vorerst will das Rentnerpaar zwei Heizperioden abwarten und im Frühling 2016 eine erste Zwischenbilanz zur neuen Anlage ziehen. Die Aussichten sind gut, dass die Ergebnisse auch ohne weitere Ausgaben erfreulich ausfallen werden. Der Winter kann jedenfalls kommen im beschaulichen Eschenbach.

► WEITERE INFORMATIONEN

Weishaupt
Chrummacherstrasse 8
8954 Geroldswil
044 749 29 29
info@weishaupt-ag.ch
www.weishaupt-ag.ch



Das neue Öl-Brennwertsystem versorgt das Einfamilienhaus der Familie Rüegg mit Wärme.



Eigentümer Rolf Rüegg ist zufrieden mit der Heizungssanierung.

Schulthess-Neuheiten an der «Bauen + Modernisieren», Zürich

► **Schulthess Maschinen AG präsentiert vom 3. bis 6. September 2015 an der Messe «Bauen + Modernisieren» in Zürich ihre Neuheiten. Man darf gespannt sein.**

Schulthess-Neuheiten: Innovatives im Jubiläumsjahr. Von Schulthess ist man sich bereits einiges gewohnt: kurze Waschprogramme für maximal saubere Wäsche, Spezialprogramme wie Bügelfinish, Pollenclean oder Petplus, robuste Langlebigkeit und Swiss made. Dieses Jahr feiert die traditionelle Schweizer Firma ihr 170-Jahr-Jubiläum. Anlass, um sich einige innovative Neuheiten einfallen zu lassen: So überrascht Schulthess mit neuen Waschmaschinen- und Wäschetrockner-Modellen, die bedeutende Massstäbe beim Waschen und Trocknen setzen und das Leben von Frauen und Männern etwas leichter machen. Die Schulthess-Neuheiten warten

jetzt an der «Bauen + Modernisieren» in Zürich darauf, entdeckt zu werden.

Swiss made verpflichtet. Modernste Technologien und die eigene Forschungs- und Entwicklungsabteilung in Wolfhausen garantieren Schweizer Qualität bei der Fertigung und Montage der Schulthess-Modelle. Der Produktionsstandort Schweiz sichert der Schweizer Firma zudem eine hohe Flexibilität bei der Produktion und qualifizierte Fachkräfte.

Vorbeikommen und entdecken:
Bauen + Modernisieren, Zürich
3. – 6. September 2015
Halle 5, Stand C20

► **WEITERE INFORMATIONEN**
Schulthess Maschinen AG
Landstrasse 37
8633 Wolfhausen/ZH
055 253 51 11



Wäschepflege Swiss made: Schulthess-Standort in Wolfhausen ZH

ANZEIGE

Herzlich willkommen in der Zukunft der Immobilienwirtschaft

Wir freuen uns, Ihnen am 3. September 2015 die nächste Generation der Immobilien-Bewirtschaftungssoftware vorzustellen. Melden Sie sich jetzt für die IMMOVISION Live-Demo an.

Die Software der nächsten Generation

Agenda

13.15 Uhr Eintreffen der Gäste

14.00 Uhr Begrüssung

- Microsoft Schweiz GmbH
- Urs Maurer, Geschäftsführer SIGOTRON Schweiz AG
- Daniel Rast, Geschäftsführer mse Arcus AG

14.05 Uhr Microsoft Schweiz

- Generelle Strategie, Trends
- Roadmap & Strategie Microsoft Dynamics NAV
- Partnerzusammenarbeit

14.30 Uhr SIGOTRON Schweiz AG / mse Arcus AG

15.00 Uhr Live-Demo IMMOVISION

15.30 Uhr Fragen/Antworten

15.55 Uhr Schlusswort

16.00 Uhr Apéro riche

- Austausch mit allen Anwesenden

Ort

Microsoft Schweiz GmbH
Conference Center
Richtstrasse 3
8304 Wallisellen



Entwickelt von
Sigotron und mse Arcus

In Kooperation mit
Microsoft

Anmeldung

Melden Sie sich bitte über unsere Webseite www.immovation4nav.ch, per Mail an info@sigotron.ch oder telefonisch unter +41(0)56 484 85 85 an.

Neue schlanke Waschtischmischer für Kartell by Laufen

► Nach der erfolgreichen Lancierung der Armaturenlinie Kartell by Laufen erweitert Similor das Sortiment mit neuen Waschtischmischern und einem Bidetmischer mit Bedienhebel. Besonders erwähnenswert ist dabei die 2-Loch-Lösung mit anmutig gebogenen Auslauf und individuell platzierbarem Bedienhebel. Alle Neuheiten verfügen über ein schlankes, maximal reduziertes, zylindrisches Design, was sie zu perfekten Partnern des puristischen Wohnstils macht.

Die Armaturenlinie Kartell by Laufen vereint hochwertiges Design und puren Lifestyle in einem. Auf Kundenwunsch hat Similor das Sortiment jetzt um elegante Armaturen mit Bedienhebel erweitert. Zur Auswahl stehen ein Waschtischmischer, ein Standsäulenmischer für Aufsatzwaschbecken sowie ein Bidetmischer. Schwung in linear gestaltete Bäder bringt die ebenfalls neue 2-Loch-Armatur mit ihrem anmutig gebogenen Auslauf. Besonders erwähnenswert ist deren Bedienung. Sie lässt sich individuell platzieren, was höchsten Komfort für den Nutzer und zugleich Hand für kreative Umsetzungen bietet.

Alle Neuheiten fügen sich dank ihrem maximal reduzierten, zylindrischen Design harmonisch in das Kartell by Laufen-Komplettbadkonzept sowie in Bädern mit modernster Designsprache ein. Für das Design zeichnen Ludovica und Roberto Palomba verantwortlich.

Details zu Sortiment und Technik.

Der Waschtischmischer ist mit Ausladung 115 mm und Höhe 173 mm, der Standsäulenmischer mit Ausladung 125 mm und Höhe 290 mm und der 2-Loch-Waschtischmischer mit Ausladung 166 mm und Höhe 310 mm erhältlich. Wobei der Letztere mit einem besonders raffinierten Detail überzeugt. Dank dem Einsatz eines flexiblen Verbindungsschlauchs lassen sich Auslauf und Bedienhebel variabel voneinander platzieren. Für den Abstand wird eine Spannweite von 100 bis 150 mm empfohlen. Das bedeutet unter anderem auch, dass die Armatur auf allen gängigen, mit einem Hahnloch versehenen, Waschtischen eingesetzt werden kann. Das zusätzliche notwendige Bohrloch lässt sich durch einen Fachmann integrieren. Die neuen Waschtisch- und der Bidetmischer integrieren eine hochwertige 25 mm Patrone aus Messing. Zudem sind sie mit einer umweltschonenden Technik ausgerüstet, die den Anforderungen der Energieetikette «A» vom Bundesamt für Energie BFE, Energie Schweiz entsprechen.

► WEITERE INFORMATIONEN

Similor AG
Wahlenstrasse 46
4242 Laufen
061 765 73 33
info@similor.ch
www.similor.ch



Die Armaturenlinie Kartell by Laufen vereint hochwertiges Design und puren Lifestyle in einem. Auf Kundenwunsch hat Similor das Sortiment jetzt um elegante Armaturen mit Bedienhebel erweitert. Für das Design zeichnen Ludovica und Roberto Palomba verantwortlich. Foto: Similor



Mit ihrem anmutig gebogenen Auslauf bringt die Kartell by Laufen 2-Loch-Armatur Schwung in linear gestaltete Bäder. Besonders erwähnenswert ist deren Bedienung. Sie lässt sich individuell auf dem Waschtisch platzieren, was höchsten Komfort für den Nutzer und zugleich Hand für kreative Umsetzungen bietet. Foto: Similor



Die neuen Kartell by Laufen-Waschtischmischer mit Bedienhebel fügen sich dank ihrem maximal reduzierten, zylindrischen Design harmonisch in das Kartell by Laufen-Komplettbadkonzept und in Bädern mit modernster Designsprache ein. Foto: Similor

3-Seiten-Sichtfenster und erst noch ökologisch: Die neuen Kaminöfen der easy-Serie von SIBIRGroup

► Mit der neuen easy-Serie setzt SIBIRGroup auf ökologische Verantwortung und hohen Bedienkomfort. Die sogenannte «Easy-Control»-Luftregelung sorgt für eine einfache und sichere Luftführung mit nur einem Hebel und somit auch für eine hohe Energieeffizienz und niedrigere Energiekosten. Alle Kaminofenmodelle der neuen Generation tragen das Gütesiegel «Clean Technology» für eine saubere Zukunft. Mit «Clean Technology» werden wesentlich weniger CO²-Emissionen ausgestossen als gesetzlich vorgeschrieben. Neben den ökologischen Aspekten bestechen die neuen Kaminofenmodelle im Design mit noch mehr Sicht auf gemütliches Feuer und lassen Vorfreude auf kalte Tage aufkommen.

EASY heisst die Devise. Die neuen Modelle sind mit der komfortablen «Easy-Control»-Luftregelung ausgestattet. Die neue easy-Serie sorgt für eine einfache Bedienung mit nur einem Hebel: Alle drei Luftführungssysteme werden einfach und sicher gesteuert. Zusätzlich verhindert ein verschliessbarer Zuluftanschluss, dass die warme Raumluft nach dem Heizbetrieb durch den Kamin entweicht, um energieeffizient zu heizen und Energiekosten zu sparen.

3-Seiten-Sichtfenster für maximalen Durchblick und maximale Gemütlichkeit. Die neuen Modelle des Kaminofen Sortiments bestehen neben der komfortablen «Easy-Control»-Luftregelung vor allem mit extra grossem Sichtfenster oder 3-Seiten-Sichtfenster und lassen hautnahes Kaminfeuer-Feeling aufkommen.

Clean Technology – mit Verantwortung in die Zukunft. Mit dem Gütesiegel «Clean Technology» werden die vorgeschriebenen Umweltnormen und Klimavorschriften weit unterschritten. Die Öfen stossen wesentlich weniger CO² aus als gesetzlich vorgeschrieben. Öfen von SIBIRGroup sind so sauber, dass sie weder Filter noch Katalysator brauchen. Durch die automatische Temperatur- und Luftregelung sowie der Brennstofferkennung ergibt sich eine hohe Energieeffizienz, ein geringer Energieverbrauch und somit ein verantwortungsvoller Umgang mit Energie.

► WEITERE INFORMATIONEN

SIBIRtherm
Goldschlagstrasse 15a
8952 Schlieren
044 755 74 00
www.sibirtherm.ch

Weitere Informationen zum Unternehmen SIBIRGroup: Breites Sortiment und 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, Dunstabzugshauben, Geschirrspüler, Kühlschränke, Gefrierschränke, Waschmaschinen, Wärmepumpentrockner, Raumluft-Wäschetrockner, Wäschetrockenschränke und Wäschehängesysteme der Marken SIBIR, GEHRIG und Gorenje.

SIBIRtherm 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 Öfen, Kaminöfen, Dauerbrandöfen und Herde.

SIBIRrecycling – komplette Entsorgungskonzepte

Von der Mutterfirma V-Zug hat SIBIRGroup im Jahre 2009 das Recycling-Geschäft übernommen und vertreibt Stahl- und Kunststoffcontainer, Kehricht-eimer und Abfallsammelkörbe für Liegenschaften mit dem Markennamen SIBIRrecycling.



Noch mehr Gemütlichkeit: Die neuen 3-Seiten-Sichtfenster lassen noch mehr Kaminfeuerfeeling aufkommen. Im Bild: Das Modell «SALZBURG easy» von SIBIRGroup.

Funktion als Ornament: Keramik Laufen präsentiert die SaphirKeramik-Kollektion Val von Konstantin Grcic

◀ **Welches ausserordentliche gestalterische Potenzial die revolutionäre SaphirKeramik von Keramik Laufen in sich birgt, zeigt die neue Badkollektion Val, die der Münchner Star-Designer Konstantin Grcic für den Schweizer Badspezialisten entworfen hat. Einfache, architektonische Linien, extrem schmale Kanten und Dünnwandigkeit so wie feine Oberflächenstrukturen machen die Waschtische der Kollektion weltweit einzigartig. Zu Val gehören Waschtische, Waschtisch-Schalen, Aufbewahrungsschalen und eine Badewanne. Passende neue Badmöbel aus dem Sortiment von Keramik Laufen sind ebenfalls erhältlich.**

Der Münchner Designer Konstantin Grcic ist nicht nur einer der einflussreichsten Designer der Gegenwart, sondern auch für seine Fähigkeit bekannt, neue Materialien und Produktionsmethoden an ihre Grenzen zu führen. Mit der neuartigen Saphir Keramik bot Keramik Laufen Grcic die Chance, die gestalterischen Grenzen für Keramik im Bad weit hinauszuschieben und neu zu definieren. Die intensive Zusammenarbeit startete mit dem SaphirKeramik-Projekt bei dem verschiedene spektakuläre Konzept-Studien, basierend auf Waschtischen mit funktional-dekorativen Oberflächen entstanden sind.

Aus dem SaphirKeramik-Projekt wurde nun die Bad-Kollektion Val entwickelt, in die viele Erfahrungen

eingeflossen sind, die Grcic und Keramik Laufen während des Projekts mit der SaphirKeramik gesammelt haben. Grcic übernahm zwar zentrale ästhetische Merkmale der Studien, überführte sie aber in ein Design, das zum einen einfach, funktional und architektonisch ist, aber auch keine Scheu vor expressiven Details hat. Dabei kam ihm die grosse Keramik-Kompetenz von Keramik Laufen zugute, denn das Unternehmen hat in den vergangenen Jahrzehnten bewiesen, dass es in der Lage ist, innovative Werkstoffe zu entwickeln und anspruchsvollste Entwürfe damit in einen industriellen Prozess zu überführen.

Einfach ästhetisch. Zentraler Bestandteil der neuen Kollektion ist ein rechteckiger, wand montierter Waschtisch, der in Breiten von 450 bis 950 mm verfügbar ist. Sein Markenzeichen sind gerade geometrische Linien, Kanten mit eng definierten Radien und sanft gerundete Ecken, die den speziellen Charakter der dünnwandigen SaphirKeramik betonen. «Manche Stücke sind ästhetischer, je einfacher sie sind. Wenn Sie im Badezimmer installiert sind, darf man sie nicht isoliert sehen, sondern muss sie als Teil einer komplexen Umgebung betrachten. Je schlichter sie sind, umso besser wirken sie», so Grcic.

Zu Val gehören ausserdem eine rechteckige und eine asymmetrische Waschtisch-Schale, die aus den konzeptionellen Stücken des Saphir-

Keramik-Projekts hervorgegangen sind. Die Schalen sind jeweils mit einer integrierten Ablagefläche ausgestattet, deren haptische Oberflächentextur semi-trockene Bereiche schafft, die sich ideal für die Ablage von Seifen und Kosmetika eignen. «Diese Oberflächenstrukturen und -muster sind einerseits dekorativ, andererseits funktional. Sie verhindern, dass darauf abgestellte Objekte rutschen oder Flecken hinterlassen», erklärt der Designer.

Mit solchen Oberflächentexturen sind auch die runde und die rechteckige Aufbewahrungsschale aus Saphir-Keramik versehen, die ebenfalls Bestandteil von Val sind. Die runde Schale misst 325 mm im Durchmesser, die rechteckige hat die Masse 360 x 280 mm. Ihre Anmutung erinnert an feinstes Tafelgeschirr aus Porzellan, jedoch sind die Schalen dank des verwendeten Materials SaphirKeramik deutlich robuster und eignen sich für den täglichen Einsatz im Bad wie auch für andere Wohnbereiche. Sie können frei im Bad platziert werden und dienen sowohl der Aufbewahrung von Bad-Accessoires als auch für dekorative Zwecke.

Badewanne und Badmöbel passend zu Val. Passend zu den Objekten aus SaphirKeramik hat Grcic eine freistehende Badewanne in den Dimensionen 1600 x 750 x 520 mm entworfen. Die ovale Wanne wirkt leicht und elegant und harmoniert dank äusserst schmaler Kanten perfekt mit den filigranen Waschtischen.

Da Keramik Laufen die Wanne aus dem Mineralguss-Werkstoff Sentec fertigt, kann sie einwandig und in einem Guss ausgeführt werden, ohne dass auf einen integrierten Überlauf verzichtet werden muss. Dadurch ist die Badewanne deutlich leichter als doppelwandige Badewannen aus anderen Mineralguss-Materialien. Ihre samtige, matt weisse und pflegeleichte Oberfläche schmeichelt der Haut und lädt schon beim Hinsehen zu einem entspannenden Wannenbad ein. Die Badewanne kann konventionell montiert werden, Füsse und Siphon sind bereits integriert.

Mit den neuen Badmöbeln Space stellt Keramik Laufen Val einen würdigen Partner zur Seite, der für viel Stauraum sorgt. Mit dünnen Rahmen und Aluminiumgriffen, die wie der Waschtisch geformt sind, spricht das praktische Unterbaumöbel dieselbe Formensprache wie die wandmontierten Waschtische. Diverse Waschtischplatten, dazu passende Schubladenelemente, Hochschränke mit und ohne Spiegeltüren sowie ein praktischer Trolley machen das Badmöbelprogramm komplett. Space ist in den Oberflächen Ulme dunkel, Nussbaum hell und Weiss matt erhältlich.

▶ **WEITERE INFORMATIONEN**

Keramik Laufen AG
Wahlenstrasse 46
4242 Laufen
061 765 71 11
forum@laufen.ch
www.laufen.ch



Ideal für die Ablage von Seifen und Kosmetika: Asymmetrische Waschtisch-Schale der Kollektion Val von Konstantin Grcic ausgestattet mit einer integrierten Ablagefläche, deren Oberflächentextur semi-trockene Bereiche schafft. Foto: Keramik Laufen



Ein Highlight auch im Gästebad: Der kompakte Waschtisch der Kollektion Val mit offenem Möbelmodul Boutique. Foto: Keramik Laufen



Die Badewanne aus der Kollektion Val von Keramik Laufen ist einwandig und in einem Guss ausgeführt. Sie wurde von Konstantin Grcic entworfen. Foto: Keramik Laufen

Zeitgemässes Wohnen mit Solaris

☛ **Energie wird immer kostbarer und teurer. Der sparsame Umgang mit der Energie und der sinnvolle Einsatz regenerativer Energien bei gleichzeitiger Steigerung von Komfort, Behaglichkeit und Sicherheit entsprechen einem aktuellen Anspruch in der Bau- und Renovationsbranche. Domotec baut ihr Engagement im Bereich Erneuerbare Energien stetig aus und bietet mit der Solaranlage Solaris eine zukunftsorientierte Lösung für das Wohnen von Morgen.**

Bei der Planung einer kompletten, zeitgemässen Wärmekonzeption zur Versorgung von Wohnhäusern sollte die Möglichkeit der Sonnenenergie nicht ausser Acht gelassen werden. Diese natürliche und umweltfreundliche Brauchwassererwärmung schont nicht nur die Energieressourcen sondern hilft darüber hinaus auch noch Geld einzusparen. Die Solaranlage Solaris von Domotec ist sowohl bei Neubauten als auch bei bestehenden Gebäuden einsetzbar.

Sparsames und umweltschonendes Solarsystem. Die thermische Solarenergienutzung ist die effektivste Art, Primärenergie durch regenerative Solar-Energie zu ersetzen. Die Sonnenenergie lässt sich nämlich bis zu 80 Prozent in nutzbare Wärme umsetzen. Mit Solaris bietet Domotec ein direkt speicherndes Solarsystem an, das nach dem Bedarfsprinzip und frei von chemischen Zusätzen arbeitet. Die Zugabe von Frostschutzmitteln ist nicht notwendig, da die Kollektoren bei Nichtbetrieb der Anlage nicht mit Wasser gefüllt sind. Ist keine ausreichende Sonneneinstrahlung zur Wärmeabgabe vorhanden, schaltet die Förderpumpe nämlich automatisch ab und das Wasser aus den Kollektoren entleert sich in den korrosionsfreien Kunststoffspeicher Sanicube. Dieses System garantiert die ideale Ausnutzung der vorhandenen Sonnenenergie bei gleichzeitiger Senkung der Betriebskosten. Durch den Einsatz des drucklosen Systems entfallen zudem Investitionen für Wärmetauscher, Ausdehnungsgefäss und Überdruckventil. Und nicht zuletzt erübrigt sich die Zugabe von Frostschutzmitteln, ein weiterer Pluspunkt in Sachen aktivem Umweltschutz.

Domotec Solaris auf einen Blick.

- Hoher Kollektor-Wirkungsgrad
- Hoher Anlagen-Nutzungsgrad durch:
 - direkte Erwärmung des Speicherwassers im Kollektor
 - automatische Entleerung des Kollektors bei Stillstand
 - grosser Speicherinhalt von 500 Liter
- Grosse wasserhygienische Vorteile durch die Kombination von Speicher/Durchlauferwärmer
- Verbindungsleitungen aus Metallverbundrohr
- Einfach zu Verlegen und korrosionsfrei
- Druckloses System spart Geld und Aufwand
- Ausdehnungsgefäss entfällt
- Überdruckventil entfällt
- Frostschutzmittel entfällt
- Entlüften der Anlage entfällt

Der Solaris Speicher. Der Wirkungsgrad einer Solar-Anlage hängt zum einen von der Beschaffenheit und Güte der Kollektoren ab, zum anderen spielt die Speicherung des erwärmten Wassers eine grosse Rolle. Der Solaris-Speicher ist ein Meister seines Faches: dank seiner hervorragenden Wärmedämmung generiert er einen minimalen Energieverlust. Ausserdem sind der Speicherbehälter aus hochwertigem Kunststoff und der Brauchwasserwärmetauscher aus Edelstahl hergestellt und deshalb absolut korrosions- und wartungsfrei.

Der Solaris Speicher auf einen Blick.

- Minimale Energieverluste durch hervorragende Wärmedämmung
- Kurze Verweilzeit der geringen Brauchwassermenge im Speicher durch kombinierte Speicher-/Durchlauferwärmer
- Hygienische Wassererwärmung
- Korrosions- und wartungsfrei, da der Speicherbehälter aus Kunststoff und der Brauchwasserwärmetauscher aus Edelstahl hergestellt sind

☛ **WEITERE INFORMATIONEN**

Domotec AG
 Lindengutstrasse 16
 4663 Aarburg
 062 787 87 87
 j.stenz@domotec.ch



Wohnungslüftung mit «Aktivem Überströmer»

► Eine «dichte Hülle» ist bei neuen Gebäuden fraglos Stand der Technik. Aber auch Sanierungen sollen das gleiche Ziel erreichen. Umso mehr muss ein Mindestluftwechsel sichergestellt werden, damit die Feuchtigkeit und das CO₂ abtransportiert werden können.

Speziell bei Renovationen kommt es vor, dass aufgrund der Raumhöhe oder anderen Gegebenheiten, Luftleitungen nicht oder nur mit grossem Aufwand eingebaut werden können. Praktische und kostengünstige Abhilfe schafft hier der schalldämmte «Aktive Überströmer», auch «Verbundlüfter» genannt.

ZULUFT ÜBER KORRIDOR – ABLUFT ÜBER WC UND KÜCHE. Das «Aktive Luft-Überströmelement» umfasst eine absolut extrem leise und energiefreundliche Zuluftleinheit mit integriertem Telefonie Schalldämpfer und Rückströmkanal zum Einbau in Massivwänden mit einer Wanddicke von 135/195/260 mm. Der Einbau erfolgt vorzugsweise über die Türen, die Wartung der Komponenten erfolgt direkt vom Raum aus. Die Ausschnittmasse sind lediglich 900 x 420 mm (B x H).

GEMESSENE SCHALLEISTUNG. Mit nur 25, resp. 27 dB(A) auf der An-/Abströmseite verfügt der «Aktive Überströmer» von Durrer-Technik AG über hervorragende Schalleistungen. Die Untersuchungen zum Schalleistungspegel und der bewerteten Element-Norm-Schallpegeldifferenz wurden in einem Hallraum der Klasse 1 (gem. DIN EN ISO 3741) im F&E Labor der Caverion Deutschland GmbH in Aachen gemessen. Die Messung des Schalleistungspegels wurde dabei nach DIN EN ISO 5135 durchgeführt. Die Messung der bewerteten Element-Norm-Schallpegeldifferenz wurde dabei unter Berücksichtigung der DIN EN ISO 10140-2 und der DIN EN ISO 717-1 durchgeführt.

EINSATZBEREICHE.

- Sanierung von bestehenden Bauten
- Einbau in Neubauten bei niedrigen Raumhöhen
- Anpassen auf aktuellen Energiestandard
- Optimierung der Energieeffizienz und des Raumklimas
- Kostengünstige Alternative zu einer kompletten RLT-Anlage

VORTEILE «AKTIVER ÜBERSTRÖMER».

- Einsatz in Schlafräumen, da sehr leise
- Keine Luftleitungen in den Räumen
- Keine abgehängten Decken
- Keine zusätzlichen Installationen in den Decken
- Optimal für Sanierungen in Altbauten

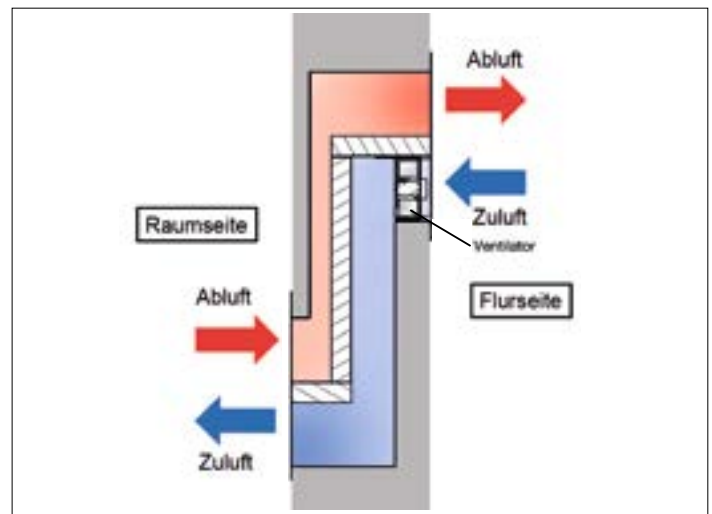
- Einfache Zugänglichkeit für die Reinigung
- Für verschiedene Wanddicken geeignet
- Unauffällig in der Raumgestaltung

TECHNISCHE MERKMALE

- Kein Lichteinfall, keine Staubaufwirbelung
- Schnelle und einfache Montage
- Zuluft/Abluft Volumenstrom: V = 60 m³/h
- Sehr niedriger Schalleistungspegel bei 60 m³/h
 - Nur 25 dB(A) auf Anströmseite (z.B. Flur)
 - Nur 27 dB(A) auf Abströmseite (z.B. Raum)
- Sehr niedriger Druckverlust Hin- und Rückströmung
- Geringe Leistungsaufnahme bei 60 m³/h: P = 3,3 Watt
- Durchschnittliche Lebensdauer der Lüfter: 150 000 Stunden
- CE-Konform
- Frontplattendesign: zahlreiche kundenspezifische Optionen möglich

► **WEITERE INFORMATIONEN**

Durrer-Technik AG
6043 Adligenswil
Tel: 041 375 00 11
Email: info@durrer-technik.ch
www.durrer-technik.ch



Das Prinzip
Die Zuluft erfolgt durch langsam drehende Ventilatoren von der Flurseite her. Gut sichtbar im Bild: der Rückströmkanal der Abluft. Eine hörbare Lärmübertragung von Raum zu Raum ist vernachlässigbar.



Das Schema zeigt ein optimales Lüftungs-Konzept:
- Zuluft einbringung im Korridor
- Abluft über WC und Küche
- Be-/Entlüftung der Räume bei geschlossener Tür durch «Aktive Überströmer»
- Einbau in der Wand über der Türe



Die Konstruktion
Leistungsaufnahme der langsam drehenden Ventilatoren bei 60 m³/ insgesamt nur 3,3 W. Werkzeuglose Demontage der Frontplatte, Reinigung vom Raum aus möglich. Einfacher Austausch der Lüfter oder des Transformators.

Formen im Einklang

► **Exklusiv in Aussehen und Haptik präsentiert sich die italienische Kollektion «Dimasi Bathroom» von Richner. In diesem Bad vereinen sich sanfte Rundungen und geometrische Linien mit dem hygienischen Mineralwerkstoff «White Stonage». Versehen mit einem attraktiven Preisniveau lässt «Dimasi Bathroom» das Herz moderner Ästheten höher schlagen.**

Die exklusive italienische Kollektion «DIMASI Bathroom», gefertigt aus dem Mineralwerkstoff «White Stonage», strahlt Eleganz und Kreativität aus Ihr puristisches Design fasst sanfte Rundungen und geometrische Linien raffiniert zusammen. Als Resultat des innovativen Mineralwerkstoffs verfügen die Produkte über eine samtweiche Haptik und erfüllen zugleich höchste hygienische Anforderungen. Das Badprogramm umfasst Waschtische mit geräumigen Unterbaumöbeln, Aufsatzbecken, Duschwannen, Badewannen, Säulenwaschtische und sowie

diverse Zubehöre. Überraschend: Exklusivität und attraktives Preisniveau gehen bei diesem Badprogramm Hand in Hand. Die Marke Dimasi ist in der Schweiz exklusiv bei Richner erhältlich.

Über das Unternehmen. Die Marke Richner gehört zum führenden Schweizer Bauhandelsunternehmen CRH Swiss Distribution. Gesamtschweizerisch ist Richner an 40 Standorten vertreten und bietet ein umfangreiches Sortiment an Bädern, Parkett sowie keramische Wand- und Bodenplatten. Die nach den neusten Trends eingerichteten Ausstellungen präsentieren eine umfangreiche Auswahl an qualitativ hochstehenden Produkten.

► **WEITERE INFORMATIONEN**

Richner
Corporate Communication
Didier Plaschy
031 370 48 40
didier.plaschy@crh-sd.ch
www.richner.ch



ANZEIGE

WebINKASSO
by Creditreform

www.verlustscheinverjaehrung.ch



**HALTBAR BIS
1.1.2017?**

Gold hat kein Verfallsdatum. Verlustscheine hingegen schon.

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



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

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

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



Creditreform
GEMEINSAM GEGEN VERLUSTE.

Mehrfamilienhaus aus den 1970er Jahren – Überzeugende Gesamtrenovation

Die Vorgabe der Bauherrschaft für bezahlbare Mieten wurde vom Architekt erfolgreich umgesetzt. Auch nach der Gesamtrenovation des über 40 Jahre alten Mehrfamilienhauses bleiben die Mietkosten moderat. Zudem erfuhr das Haus durch den Umbau auch ästhetisch eine starke Aufwertung.

In Goldau SZ steht ein typischer Wohnblock aus der Zeit der Hochkonjunktur – mit einer einfachen Architektur und bezahlbare Mieten für Familien. Das Mehrfamilienhaus aus den frühen 1970er Jahren, das aus acht identischen 4½-Zimmer-Wohnungen besteht, weist aber einige spezielle bauliche Aspekte auf. So bestand der ursprüngliche Fassadenaufbau aus einem 150 mm dicken Betonkern, der auf der Aussen- und Innenseite mit je einer 50 mm dicken zementgebundenen Holzfaserschicht isoliert wurde. Beim Umbau ergänzte man nun die bestehende Fassade

auf der Aussenseite mit einer 160 mm dicken Hartschaumisolation. Der U-Wert der Fassade konnte mit dieser einfachen Massnahme von 1,39 W/m²K auf 0,17 W/m²K gesenkt werden. Die erst vor wenigen Jahren eingebauten Wohnungsfenster erhielten neue Sonnenstoren. Die alten Treppenhausefenster, Aussentüren und Garagentore wurden dagegen ersetzt. Neben der Fassadensanierung bekam die Kellerdecke auf Unterseite eine zusätzliche Isolation mit 100 mm Glaswolle. Der U-Wert senkte sich dadurch von 1,23 W/m² K auf 0,247 W/m² K. Das Flachdach, das komplett neu erstellt wurde, erhielt eine 140 mm dicke Hartschaumisolation. Dadurch senkte sich der U-Wert von 0,63 W/m²K auf 0,15 W/m²K.

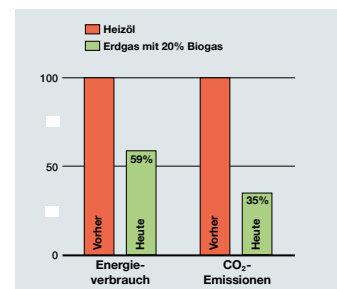
Gasheizung mit 20% Biogas. Die bestehende Ölheizung ersetzte man mit einer neuen und effizienteren Gasheizung, die zudem mit 20% Biogas betrieben wird. Der nicht mehr

benötigte Tankraum wurde zu Kellerräumen umfunktioniert. Den Mietern steht nun 50% mehr Kellerfläche zur Verfügung. Die Kosten der Gesamtsanierung beliefen sich auf weniger als 500 000 Franken. Und für die Mieter ganz wichtig: die Mietkosten, die durchschnittlich nur um 15% erhöht wurden, bleiben auch nach der Sanierung sehr moderat. Fazit: Damit energetische Gesamtsanierungen nicht zu starken Mietzins erhöhungen führen, bedarf es einer nachhaltig denkenden Bauherrschaft, einer pragmatischen Planung sowie dem Einbau einer effizienten und kostengünstigen Heizzentrale.

Biogas-Anteil – eine effiziente Lösung. Die Bauherrschaft entschied sich aus wirtschaftlichen und ökologischen Gründen für eine Gasheizung mit 20% Biogas – von der regionalen Swisfarmerpower in Inwil LU. Für Hans Peter Tanner, Geschäftsführer der Erdgas Innerschwyz AG ist die Biogas-Beimischung beim Heizungsersatz der

Königsweg, um die wirtschaftlichen und ökologischen Aspekte optimal unter einen Hut zu bekommen. Für ihn ist es daher nicht nachvollziehbar, dass die Kantone in der neuen «MuKEn 2014» den Energieträger Biogas nicht als erneuerbare Energie anerkennen!

WEITERE INFORMATIONEN
 Verband Schweizerischen Gasindustrie
 Grütlistrasse 44
 8002 Zürich
 +41 44 288 32 28
 palla@erdgas.ch



Das isolierte Dach des Hauses.



Die neue Brennwert-Gasheizung, dahinter der 400 Liter- Warmwasser-Kombispeicher.



Das Mehrfamilienhaus nach der Renovation ist nun auch ästhetisch aufgewertet.



Das Mehrfamilienhaus vor der Renovation mit dem ursprünglichen Fassadenverputz und den alten Holzfenster aus den 1970er Jahren.

Moderne Architektur und Monumentale Bergkulisse in Haute-Nendaz

► **Die Ski und Wanderstation Haute-Nendaz hat einen über 30 Jahre alten Traum realisiert: Vor der prächtigen Naturkulisse ist eine neue Turn- und Mehrzweckhalle mit Beton-, Holz- und Titanzink-Architektur entstanden.**

Haute-Nendaz hat nach vielen Jahren die Infrastruktur bekommen, um Sportlern und Vereinen den nötigen Spektakel anbieten zu können. Entstanden ist ein hochmoderner Bau mit klaren Linien sowie noblen und natürlichen Materialien. Entworfen wurde er von den einheimischen Architekten BFN, die Planung der anspruchsvollen Dachdeckung sicherte Gérald Déglise, Spenglermeister und Berater. Ausgeführt wurde das Objekt durch das Spenglerei-Gebäudehülle-Team von Jean-Michel Sarrasin aus Orsières.

Objektbeschreibung und Kommentar.

Das Dach sollte, von der Strasse her gesehen, optisch als fünfte Fassade erscheinen. Ziel war demzufolge, sämtliche An- und Abschlüsse, Übergänge und Durchdringungen vor dem Giessen des Betons so zu planen, dass das spätere Raster des Doppelfalzdaches mit der Fassadenzeichnung übereinstimmt. Gewisse Forderungen ästhetischer Natur waren den Planenden wichtig, insbesondere sollte die Dachkante optisch «blechlos» in Erscheinung treten. Die Koordination des dichten Übergangs vom Blech zum Beton musste somit hinter der Kante gemeinsam von der Baufirma und dem Spengler gelöst werden.

Nach Ausschreibung und Vergabe folgte die Ausführung durch die Firma Jean-Michel Sarrasin aus Orsières. Grösste Aufgabe war vorerst, die Toleranzen des Beton-Unterbaus von 2 bis 3 cm «auszubügeln». Eine zweite Aufgabe war die perfekte Einteilung der Bahnen, damit sie beim Anblick des Daches alle genau gleich erscheinen, egal welche Aus- und Aufbauten noch dazu kamen.

Die grossen Dachflächen des Satteldaches mit 15° und 18° sind mit Doppelfalzdeckung geschützt. Diese traditionelle Technik wird in den Bergen sowie an modernen Konstruktionen sehr geschätzt. Die Dächer, welche auch bei geringerem Gefälle erstellt werden können, sind langlebig, weitgehend unterhaltsfrei und gestatten dank den Verformungseigenschaften des Dünoblechs die Bekleidung sämtlicher Baukörperformen. Bei diesem Bau wurden die sonst frei wählbaren Bahnenlängen bewusst mit einer durchgehenden Abtrepung getrennt. Dies ermöglichte, die Solaranlage schön und unauffällig in die Dachfläche zu integrieren. Eine eingelegte Rinne rund um das Dach und um die Solaranlage sichert den dehnungsfreien Anschluss der Dachbah-

nen und die gezielte Abführung des Regenwassers.

Das Dach umfasst folgende Schichten:

- Tragkonstruktion Beton; Dampfbremse Polymer-Bitumenbahn LL Multi GG4 Flame;
- Wärmedämmung mit swisspor EPS 30, Dicke 40 mm; Wärmedämmung druckfest, PU swisspor TETTO, Dicke 200 mm, mit integriertem Unterdach und dichten Stössen
- Konterlatten mit Dichtungsbändern als Nageldichtung; Schalung Fichte/Tanne 27 mm, Spalte bei Verlegung von 10 mm, strukturierte Trennlage AIR-Z von RHEINZINK
- Doppelstehfalzdach RHEINZINK vorbewittert blaugrau (neu «prePATINA blaugrau») mit Clip-Profil und Falzhöhe von 38 mm, genau nach der Architekteneinteilung verlegt, mit sichtbarem Achsmass von 400 mm

Da der Bau auf der Bergflanke steht, müssen sich die Bahnen und ihre Befestigungen spielend aus- und rückdehnen können, gleichzeitig aber auch genügend stark gebaut sein um Wind, Schneelast- und Schneeschub auszuhalten. Die Bedachung ist interessant, weil sie sowohl technische als auch ästhetische Forderungen stellte, welche die heimischen Architektinnen von BFN ARCHITECTES Sàrl. mit Unterstützung von Berater Gérald Déglise von Tech-Toit und die Spenglermeister von Jean-Michel Sarrasin SA sehr gut in den Griff bekamen.

Die Jury betrachtet das Objekt als sehr gelungen. Der Bau scheint vorerst einfach, kommt aber sauber daher. Die Gliederung der Fassaden mit den verschiedenen Öffnungen ist ansprechend. Die Silhouette des kubischen Körpers ist klar und kompromisslos, im Kontrast oder Einklang mit der Bergkette im Hintergrund. Die Bilder und Plan-skizzen belegen die Abwicklung und die gute Ausführung durch das Team aus Architektinnen, Berater und der Speng-

lerei-Gebäudehülle-Firma. Bau und Kulisse sind prächtig. Die Jury überzeugte sich vor Ort.

BAUTAFEL

Objekt:

Turn- und Mehrzweckhalle, Haute Nendaz

Konstruktion Dach:

Belüftetes Doppelfalzdach in Titanzink 0.7 mm, mit Solaranlage

Werkstoff:

RHEINZINK prePATINA blaugrau 0.7 mm

BAUBETEILIGTE

Bauherr

Commune/Gemeinde Haute-Nendaz

Planung Spenglerarbeit

TECH TOIT Sàrl, Spenglermeister

Gérald Déglise, Romanel sur Lausanne

Ausführung Spenglerei

Jean-Michel Sarrasin SA, Spenglermeister Yannick und Johnny Sarrasin, Orsières

Architektinnen

BFN Architectes Sàrl, 1920 Martigny (Aude-Bornet-Fournier, Stéphanie For-nay-Farquet, Geneviève Nanchen)

► WEITERE INFORMATIONEN:

Rheinzink (Schweiz) AG
Täferstrasse 18
5405 Baden-Dättwil
info@rheinzink.ch
www.rheinzink.ch

► TEXT VON:

Jury Spenglermeister-Verein VDSS



Gérald Déglise, dipl. Spenglermeister und Planer-Berater-Experte, Bureau Tech-Toit Romanel sur Lausanne mit Bau-Vorarbeiter Christian Prétôt



Die ausführenden Patrons von Jean-Michel Sarrasin SA, Orsières, v.l.n.r. Yannick Sarrasin, dipl. Spenglermeister, Jean-Michel Sarrasin, Johnny Sarrasin, dipl. Spenglermeister, und Serge Sarrasin, dipl. Installateurmeister



Tresch spenglert Treschhütte ansprechend und bergtauglich

► **Der Helikopter hebt ab und wir tauchen ein in die Urner Bergwelt, hinauf durch das Fellital auf 1475 m zur Treschhütte. Die Hütte wurde im Sommer 2012 renoviert - durch Spenglermeister Christian Tresch aus Amsteg.**

Die Treschhütte bekam ein neues Doppelfalzdach und einen An- bzw. Ausbau mit neuer, dünner Rautenfassade aus RHEINZINK prePATINA blaugrau, im ähnlichen Raster verlegt wie die bestehende Steinmauer. Eine ansprechende Gebäudehülle, bereit zur Aufnahme aller künftigen Wettereskapaden.

OBJEKTBSCHREIB UND KOMMENTAR JURY.

Die renovierte Hütte gehört der SAC-Sektion am Albis und wurde für 850 000 Franken erneuert. Für Architekt Daniel Schweizer von Eglin Schweizer Architekten AG Baden, war es wichtig, dass die Ästhetik trotz Sanierung erhalten bleibt. So musste sich Spenglermeister Christian Tresch bezüglich Material, Fassadenform (Anbau), Achsmass Dach, Schneefang und Dachentwässerung an genaue Vorgaben halten. Die Beanspruchung der Materialien ist in dieser schneeereichen Region gross und mit extremen Temperaturschwankungen belastet. Die Spenglerarbeiten, Dach- und Fassadenbekleidungen müssen die temperatur-

bedingten Ausdehnungen aufnehmen, müssen langlebig und unterhaltsfrei sein.

Der Werkstoff Titanzink bot sich für diese Renovation an. Seine Farbe passt sich der felsigen Umgebung und der Steinmauer am Altbau vorzüglich an. Die Gebäudehülle dient als natürliche Fangfläche der Blitzschutzanlage. Titanzink kann 100 Prozentig wieder verwertet werden. Das waren wesentliche Kriterien zur Materialwahl. Ein weiteres: Die Metallhaut ist mit ihrer natürlichen Oberfläche sehr robust und dennoch leicht. «Wenn das Baumaterial per Heli zur Hütte transportiert wird, zählt jedes Kilo», so Christian Tresch.

«Die Chance, bei einer SAC-Hütte Hand anzulegen, die den gleichen Namen trägt wie ich, bietet sich nur einmal im Leben», fügt Christian Tresch hinzu. Er bekam den Auftrag und freut sich heute über ein «schönes Referenzobjekt». Das Zeitfenster für die Montage der ganzen Gebäudehülle betrug drei Wochen, von Ende Juli bis Anfang August 2012. Drei Spengler, einer davon in der Grundbildung, waren im Einsatz. Unter der Woche schliessen sie in der bewirteten Hütte. Trotz harten und langen Arbeitstagen schätzten die Mitarbeiter den Bergeinsatz als schöne Abwechslung zum Ta-

gesgeschäft. Die exponierte Lage der Baustelle, die nur zu Fuss oder aus der Luft zu erreichen ist und die hohen Heli-Transportkosten von 40 Franken pro Minute verlangten eine genaue Einschätzung der Aufgaben und eine akribische Planung. Das begann mit dem Ausmessen vor Ort, ging weiter mit der Vorfabrikation der Bauteile im Betrieb und endete beim sorgfältigen Verpacken des Materials für den Lufttransport. Fünf Helikopterflüge mit rund je 850 Kilogramm Nutzlast brauchte es schliesslich, um das gesamte Spenglermaterial zur Hütte zu fliegen. Während der Ausführung auf der abgelegenen und engen Baustelle mussten bis zu 15 Handwerker unterschiedlicher Disziplinen gleichzeitig ihre Leistungen erbringen. «Da sind alle aufeinander angewiesen und müssen sich gegenseitig helfen. Das hat hervorragend geklappt», lobt Tresch den Teamgeist, der auf der Treschhütte herrschte.

Die Jury empfindet die Wahl des Werkstoffs als richtig und objektbezogen. Die Oberfläche von RHEINZINK prePATINA blaugrau passt optisch und durch das gewählte Rastermass zu den vorhandenen Steinmauern. Die Gebäudehülle und die An- und Abschlüsse, sowohl auf dem Doppelfalzdach wie in der feinen Rautenfassade sind handwerklich sau-

ber ausgeführt. Die Jury betrachtet das Objekt als sehr gelungen.

BAUTAFEL

Objekt:

Treschhütte Fellital, Gurtneilen

Konstruktion Dach:

Belüftetes Doppelfalzdach in RHEINZINK prePATINA blaugrau 0.7 mm

Konstruktion Fassade:

Belüftete Rautenfassade in RHEINZINK prePATINA blaugrau 0.7 mm

BAUBETEILIGTE

Bauherr:

SAC Sektion am Albis, Affoltern/Albis

Spengler:

Spenglerei Mario Tresch GmbH, 6474 Amsteg Spenglermeister Christian Tresch

Architekt:

Eglin Schweizer Architekten AG, Dipl. Arch. ETH FH SIA, 5400 Baden

► WEITERE INFORMATIONEN:

Rheinzink (Schweiz) AG

Täferstrasse 18,
5405 Baden-Dättwil
info@rheinzink.ch
www.rheinzink.ch

► TEXT VON:

Jury Spenglermeister-Verein VDSS



Christian Tresch, Spenglermeister, Amsteg



Unternehmergeist und Herzblut in Ins Attraktive Spenglerei-Fassade

► **Wenn ein Handwerker für sich selber baut, zeigt er gerne seine Kompetenz. Die Unternehmer Nicole und Stefan Fankhauser, beide dipl. Spenglermeister und miteinander verheiratet, schufen eine tolle Werkstatt und einen eigenen Wohnsitz, natürlich mit einer sehr ansprechenden Blechfassade.**

Der Neubau StF messerli ag ist ein kubischer Bau, der sich dezent in die Landschaft einfügt. Das Gebäude steht im seeländischen Moos auf Torfboden und verlangte deshalb eine Bodenplatte mit Pfählung. Aus Brandschutzgründen, wurde der Kopfbau mit Büro, Aufenthaltsräumen und Wohnung in Massivbauweise erstellt. Die angegliederte Werkstatt ist ein Holzständerbau. Als Augenweide und Visitenkarte indessen präsentiert sich die lebendige Fassade in Rheinzink vorbewittert blaugrau.

OBJEKTBESCHRIEB UND KOMMENTAR

JURY. Die Fassaden und Dächer wurden den jeweiligen Anforderungen der zwei Gebäudeteile angepasst. Beim Werkstattbau wurden als Fassaden- Dachaufbau Sandwichelemente gewählt. Die Innenseiten sind als Windverband mit OSB Holzplatten beplankt, die der Werkstatt auch als Unterkonstruktion für diverse Gestelle und Ablagen dienen. Der Hauptbau hat, entsprechend der Anforderung eines Büro-Wohnhauses, eine stärkere Dämmung erhalten. Grosses Augenmerk wurde bei der Gebäudehülle auf die Qualität und Optik der verarbeiteten Materialien gelegt. Im Mittelpunkt der Überlegungen stand der Wunsch, eine individuelle, gut aussehende Fassade zu realisieren, welche die Gebäudehüllen-Kompetenz der Firma zum Ausdruck bringt. Entworfen wurde eine Paneelen-Fassade mit Steckfalzprofil, verschieden lang, verschieden tief, mit wild versetzten, dunkel markierenden Fugen. Durch die verschiedenen Tiefen und Breiten der Steckfalzpaneelen ändert sich das Aussehen des Gebäudes bei wechselnden Lichtverhältnissen. Alle Details der Bekleidungsarbeiten, bis hin zum Briefkasten im Entree, wurden sorgfältig geplant und ausgeführt. Als Dach wurde ein begrüntes Flachdach gewählt, mit An- und Abschlüssen aus Flüssigkunststoff.

Der Aufbau der Hauptfassade umfasst folgende Schichten:

- Mauerwerk
 - Swisspor Lambda Vento 160 mm (Leibungs-, Sturzabdichtung GYSO-Fasatape/ESK)
 - Aluwinkel 2.0 mm 30/40 (in Nut Lambda Vento verlegt)
 - Keilverzinkte Holzlatte 30/90
 - Aussenhaut Steckfalzpaneelle Rheinzink vorbewittert blaugrau
- Die Fassadeneinteilung der verschiede-

nen Profilbreiten und -stärken wurden mittels CAD willkürlich eingeteilt und mit Farbe gekennzeichnet, damit die Materialliste und das Verlegen optisch dargestellt werden konnten.

Das Titanzink 1.0 mm vorbewittert blaugrau wurde ab Tafelmaterial, mit Zuschnitten auf die benötigte Breite bestellt. Die Länge der Bänder wurde auf 3 Laufmeter begrenzt. Um die starke Vertikallinierung zu unterbrechen, wurden die Horizontalfugen mit dunklem Titanzink hinterlegt. Dieses Unterbrechen der Vertikallinierung ergibt den speziellen Charakter der Fassade. Unternehmer Stefan Fankhauser äussert sich abschliessend wie folgt: «Wenn ein Spengler einen eigenen Neubau erstellen darf, kann er sein Herz für Metallfassaden ausleben. Geplant und erzielt wurde nicht nur eine schöne Optik der Gebäudehülle sondern auch die Energieeffizienz im Minergie-Standard. Die Liebe liegt jedoch bei solch einem Projekt im Detail. In jedem Stück Blech steckt Herzblut. Der Gesamtbetrieb konnte dank verbesserten Bedingungen und rationellem Maschinenpark seine Leistungsfähigkeit steigern. Die Arbeitssicherheit wurde erhöht und das Arbeitsklima wurde angenehmer. Das rundet die Freude am Neubau ab, bei Meister und Meisterin und auch bei den Mitarbeitern».

Für die Jury ist der einfache Kubus «ein gelungener Wurf», durch die raffinierte Fassaden-Gestaltung und –Ausführung lebendig und voller raffinierter Ausstrahlung. Baukörper und Ausdruck stimmen. Funktion, Effizienz, Individualität, gekonnte Planung und handwerkliches Können wurden geschickt vereint. Ein Jury-Mitglied stellte fest, dass hier die Handschrift der Spenglermeisterin und Ehefrau mit einfluss. Weibli-

che Ambiance ist zu spüren. Die neue Spenglerei StF messerli ag in Ins ist eine gelungene Produktionsstätte moderner Gebäudehüllen. Die Jury freut sich mit dem Vereinskassier und seiner Frau und wünscht der KMU noch viele tolle Objekte im Seeland.

BAUTAFEL

Objekt: Neubau Spenglerei, Werkstattgebäude, Ins
Konstruktion Fassade: Belüftete Metallbekleidung, Sonder-Paneele
Werkstoff Spenglerarbeiten: Titan-Zink, Rheinzink vorbewittert blaugrau



BAUBETEILIGTE

Bauherr: StF messerli ag, Ins
Spengler: StF messerli ag, Stefan und Nicole Fankhauser, dipl. Spenglermeister, Ins
Architekt: Eglin Schweizer Architekten AG, Dipl. Arch. ETH FH SIA, 5400 Baden

► WEITERE INFORMATIONEN:

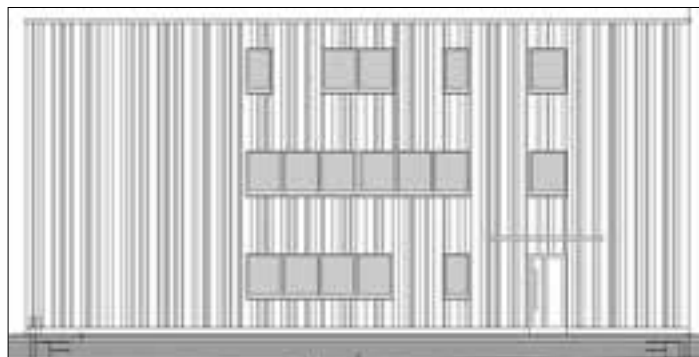
Rheinzink (Schweiz) AG
 Täferstrasse 18
 5405 Baden-Dättwil
 info@rheinzink.ch
 www.rheinzink.ch

► TEXT VON:

Jury Spenglermeister-Verein VDSS



Stefan und Nicole Fankhauser, beide dipl. Spenglermeister, Inhaber StF Messerli AG, Ins



«Wieso Handlauf» – Ich bin doch versichert? – Fehlanzeige!

➤ **Noch immer vertrauen viele Hausbesitzer und Hausverwaltungen auf ihre Versicherung: Wenn eine Treppe vorhanden ist, und diese entspricht nicht den gesetzlichen Vorgaben, so zahlt im Schadensfall ja eine Versicherung. Allerdings kann dies zu einer sehr teuren Erfahrung werden.**

Die regelmässige Überprüfung von Treppen gehört zu den Pflichten des Hausbesitzers, und dazu zählt nicht nur die Streu- und Räumpflicht im Winter. Ein Gericht hat vor Kurzem entschieden, dass Treppen, die nicht verkehrssicher sind, für die Öffentlichkeit zu sperren sind, und gleichzeitig den Hausbesitzer zu Schadenersatz und Schmerzensgeld verurteilt. Bauten und Anlagen müssen den anerkannten Regeln der Baukunde entsprechen, und dies unabhängig von einem neu bewilligungsfähigen Bauvorhaben; dies gilt also auch für bestehende Bauten und Anlagen. Diese gesetzliche Vorgabe ergibt sich vor allem aus dem verfassungsrechtlichen Schutz für ältere und behinderte Menschen, die oftmals an Treppen grösste Problem haben oder ohne einen Handlauf die Treppe selbstständig und ohne fremde Hilfe gar nicht benutzen können. Es gilt vor allem für öffentliche Bauten, aber auch für öffentlich zugängliche Bauten, dass die Bedürfnisse von Behinderten und Betagten berücksichtigt werden müssen.

BFU UND SUVA INFORMIEREN SEIT JAHREN. Stürze sind die häufigste Unfallursache in der Schweiz. Jährlich verletzen sich mehr Menschen bei Sturz- und Stolperunfällen als bei Autounfällen. Unter den unfallbedingten Todesursachen nimmt der Sturz den ersten Platz ein. Nach der aktuellen Einschätzung der bfu wird das Problem in Zukunft durch die Altersentwicklung noch an Bedeutung gewinnen und stellt eine der grossen Herausforderungen für die Unfallprävention dar. Der bfu und der Suva entstehen durch Stürze Kosten in Milliardenhöhe, und rund ein Drittel aller Stürze ereignen sich auf Treppen. Die Ursachen von Stürzen sind oftmals auch auf menschliche Fehler zurückzuführen, und bei Treppen vor allem auf bauliche und technische Mängel. Dazu zählen: Bodenunebenheiten, glatte Böden und Stufen, fehlende oder schlechte Beleuchtung, keine oder nur einseitige Handläufe bei Treppen, Witterungseinflüsse, Stolperfallen werden nicht erkannt und deshalb nicht beseitigt, fehlende Markierungen. Die Suva hat daher in ihre Fachbroschüre und Checkliste geschrieben: «Die meisten Unfälle liessen sich vermeiden, wenn der Handlauf konsequent benutzt würde.» Dies setzt allerdings voraus, dass Treppen entsprechend ausgestattet sind.

NORMEN UND GESETZE REGELN DEN HANDLAUF. Speziell beim Thema Treppensicherheit gilt die SIA-Norm 358. Dazu gilt aber auch die SIA-Norm 500 für behindertengerechtes Bauen, die sich ausführlich mit dem Thema Treppe befasst. Wenn der Laie an Behinderte denkt, so kommt ihm meist der Rollstuhlfahrer in den Sinn, dabei sind weniger als 1 Prozent der Behinderten Rollstuhlfahrer. Für die meisten Behinderten, vor allem für blinde und sehbehinderte Menschen und die ganz grosse Gruppe von Menschen mit motorischen Einschränkungen sind sichere Treppen notwendig. Deshalb müssen hier beidseitig Handläufe sein, die sicheren Halt geben, griffsicher und gut umgreifbar sind. Und dies in einer Höhe von 85 bis 90 cm durchlaufend und mind. 30 cm über das Treppenende oder den Treppenanfang hinausgehend, mit möglichst rundem oder ovalem Querschnitt von circa 3 bis 4,5 cm, dazu unterseitig angeordnete Halterungen. Besonders ältere Menschen sind für normgerechte Handläufe sehr dankbar.

HANDLAUF IM FREIEN – STRASSEN UND WEGBAU. Ausser der SIA gibt der Schweizer Verband der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) Normen heraus, auch diese bestimmen den Stand der Technik. So regelt der Punkt 7.1. der «SN 640 238» auch die ordnungsgemässe Bauweise von Treppen, Geländern und Handläufen, damit Treppen für alle Nutzergruppen bequem und sicher begehbar sind. Auch hier ist der Handlauf an Treppen ausdrücklich selbst bei wenigen Stufen geregelt, oftmals ist sogar der beidseitige Handlauf vorgeschrieben.

NORMEN SIND KEIN GESETZ. Die technische Norm ist anerkannter Stand der

Technik, aber kein Gesetz. Sie erhält jedoch Gesetzescharakter, wenn sie in den örtlichen oder kantonalen Bauvorschriften der Behörde erwähnt ist, was vielerorts der Fall ist. Die Einhaltung der Gesetze und Normen liegt auch und hauptsächlich im Interesse des Hauseigentümers. Auch wenn sich der Eigentümer mit der Abweichung einer Norm einverstanden erklärt, haftet er zivilrechtlich entsprechend der Werkeigentümerhaftung des Art. 58 Obligationenrecht. Darin heisst es, dass der Eigentümer eines Gebäudes den Schaden zu ersetzen hat, den dieser infolge von fehlerhafter Anlage oder Herstellung oder von mangelhaftem Unterhalt verursacht. In aktuellen Fällen haben die Versicherungen Hausbesitzer und Eigentümer in Regress genommen, weil diese den vorgeschriebenen Handlauf nicht angebracht hatten. Damit kann ein fehlender oder falsch angebrachter Handlauf recht teuer werden.

FACHFIRMA WÄHLEN: FLEXO-HANDLAUF. Als Fachfirma, die sich auf die normgerechte Ausführung von Handläufen spezialisiert hat, empfiehlt sich die Firma Flexo-Handlauf aus Winterthur, die in der gesamten Deutschschweiz vertreten ist. Einfach die kostenlose Nummer wählen und Prospekte und Unterlagen anfordern: 0800 04 08 04 oder www.flexo-handlauf.ch.

➤ WEITERE INFORMATIONEN

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



Im Schadensfall wird die Versicherung hier wohl die Haftung ablehnen, und der Bauherr oder Eigentümer haftet.



Hier haftet unstrittig im Schadensfall der Eigentümer oder die Stockwerkeigentümergeinschaft

Gewitter haben es in sich – vorbeugen lohnt sich.

► **Oft werden Gewitter begleitet von intensiven Regenfällen und starken, sich drehenden Sturmböen, die ungeahnte Kräfte entwickeln. Auch Hagelschlag mit Hagelkörnern bis zu drei Zentimetern Durchmesser ist bei einem Gewitter keine Seltenheit. Regengüsse, Sturmböen und Hagelschlag können an Häusern grosse Schäden verursachen. Besonders unangenehm für Hausbesitzer sind der Aufwand für die Wiederherstellung, die damit einhergehenden Umtriebe sowie unter Umständen beträchtliche Folgekosten.**

Gewitter sind keineswegs harmlos. Oft sind sie begleitet von intensiven Regenfällen mit Niederschlagsmengen von bis zu 40 Litern Wasser pro Quadratmeter, die Keller und Gebäude überschwemmen. Auch heftige Winde und Sturmböen mit Spitzengeschwin-

digkeiten bis zu 100 km/h und mehr sind keine Seltenheit. Besonders anfällig für Sturmschäden sind Dächer und exponierte Gebäudeteile. Tritt bei einem Gewitter zusätzlich Hagel auf, ist die gesamte Gebäudehülle akut gefährdet. Besonders betroffen sind nicht nur Ziegeldächer, Dachfenster oder Lichtkuppeln, sondern auch Fassaden, Roll- und Lamellenstoren. Schmilzt der Hagel, erhöhen sich die Wassermengen zusätzlich. Auch von Blitzschlägen droht Gefahr, wenn das Gebäude über keine Blitzschutzanlage verfügt.

Gewitter mit grossem Schadenpotenzial. Die Folgen eines Gewitters können beträchtlichen Aufwand für die Wiederherstellung, Umtriebe und Folgekosten verursachen. Direkte Gebäudeschäden durch Starkregen, Sturm und Hagelschlag erfordern aufwändige

Reparaturen oder gar die Wiederherstellung von ganzen Gebäudeteilen. Fast immer ist auch mit Folgeschäden zu rechnen, zum Beispiel wenn durch ein von Hagelschlag beschädigtes Dach Wasser ins Haus dringt. Nach Überschwemmungen in Gebäuden und deren Umfeld fallen Aufräum- und Reinigungsarbeiten an. Hinzu kommen Umtriebe und unter Umständen auch hohe Folgekosten, wenn ein Gebäude oder Teile davon vorübergehend unbenutzbar sind.

Wirksamer Gebäudeschutz ist möglich. Wirksamer Gebäudeschutz ist möglich. Gewitterschäden an Gebäuden lassen sich durch vorbeugende Massnahmen deutlich reduzieren oder ganz vermeiden. Weniger gefährdet sind Häuser, die in gutem, das heisst wetterfestem Zustand gehalten werden. Regelmässiger Unterhalt und Kontrollen von Dach, Fassade, Fenster- und Türdichtungen, Abläufen, Entwässerungssystemen

usw. bieten den wirksamsten Schadeschutz. Kündigt sich ein Gewitter an, trägt das richtige Verhalten wesentlich zur Schadenverminderung bei. Zu den wichtigen Sofortmassnahmen zählen beispielsweise die Kontrolle und das Freimachen von Dach- und Bodenabläufen, das Ein- respektive Aufziehen von Storen, die Sicherung von losen Gegenständen ausserhalb des Hauses und das Schliessen aller Fenster und Aussentüren.

www.schuetzen-sie-ihr-haus.ch
Auf der speziell gestalteten Website www.schuetzen-sie-ihr-haus.ch wird das Thema Gebäudeschutz vor Unwettern umfassend behandelt. Hauseigentümer und Mieter finden dort detaillierte Informationen zu den Gefahrenmomenten von Gewittern, zu den Möglichkeiten des präventiven Schutzes von Gebäuden sowie zum richtigen Verhalten bei akuter Gewittergefahr. Praktischen Nutzen bieten Checklisten, die nach individuellen Voraussetzungen zusammengestellt werden können. Nützliche Informationen für Planer und Bauherren sowie weiterführende Links ergänzen das Angebot.

► **WEITERE INFORMATIONEN**
Umfassende Informationen und praktische Tools
www.schuetzen-sie-ihr-haus.ch
Gebäudeversicherung Kanton Zürich
Thurgauerstrasse 56, 8050 Zürich
T 044 308 21 11, F 044 303 11 20
info@gvz.ch, www.gvz.ch



dynamisch



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

flexibel

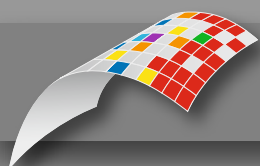


Hohe Flexibilität schafft Zufriedenheit beim Kunden.

kompetent



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



E-Druck
dynamisch - flexibel - kompetent

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

Die neuen Standards der Badeinrichtung

► **In den letzten Jahren haben neue Materialien und Produktentwicklungen sowie intelligente technische Lösungen die Ausstattung des Bades verändert. So mancher jahrzehntelang gewohnte Standard wurde und wird dabei abgelöst. Das verleiht dem Bad ein neues Gesicht und ein neues Niveau. Wie vielseitig sich die Einrichtungsmöglichkeiten gestalten, zeigt ein Blick auf das Programm Alterna day by day.**

Das Badeinrichtungsprogramm Alterna day by day von Sanitas Troesch umfasst alle Produkte, die es für die Einrichtung und Planung eines modernen Bades braucht – in ausgewählten Designs und Qualitäten und mit allen neuen Standards. Der Clou: Alles ist frei miteinander kombinierbar und genau dieses Konzept des «Mix and Match» trifft den Zeitgeist und die Bedürfnisse von Planern, Architekten, Bauherren und Investoren. Denn es eröffnet innenarchitektonisch wie finanziell den gewünschten Spielraum für optimale und äusserst attraktive Lösungen. Die Kollektionen werden laufend aktualisiert und mit reizvollen Neuheiten ergänzt. So inspiriert das Programm zum Kombinieren und Variieren – in allen Stilwelten und Preislagen, wie ein Blick in den Online Blätterkatalog oder der Besuch einer Ausstellung deutlich machen.

Neue Technologien in der Welt der WCs. Was die Standards der Badeinrichtung unter neue Vorzeichen setzt, sind zum einen spülrandlose WCs, die dank raffinierter Wasserspültechnik funktionieren. Anstelle des oberen Spülrandes, trotz WC-Ente stets ein hygienisch heikler Bereich, verfügen diese randlosen oder «rimless» WC-Ausführungen über bis oben hin glatte Keramikschüsseln. Vielfach

unterstützen spezielle, schmutzabweisende Oberflächen den Reinigungsprozess und sorgen für komfortable Sauberkeit. Auch Dusch-WCs liegen im Trend, sei es als komplette Einheit oder als Aufsatzsystem – in schlichtem Design versteht sich. Verschiedene Verfahren, mit und ohne Elektronik, bieten Auswahl, auch im Preisgefüge.

Duschen als privates Spa. Die Dusche hat heute barrierefrei, bodeneben, in grosszügigen Dimensionen und mit individuell definiertem Wellnessniveau viel mehr Qualitäten zu bieten hat, als die frühere Nasszelle mit hoher Duschwanne, Duschstange und Handbrause. Spezielle Aufmerksamkeit verdient dabei die Konstruktion des Ablaufs: ob durchgängiger Plattenboden oder ein anderer planer Belag, garantieren reinigungsfreundliche Ablaufsysteme für einwandfreie Funktionieren und Komfort. Individuell lassen sich aus Regenhimmel, Kopfbrause, Handbrause, Seitenbrausen, Thermostaten und reinigungsfreundlichen Glas-Duschwänden die neuen Standards definieren. Wer noch einen Schritt weitergehen möchte, entscheidet sich vielleicht für ein Dampfbad, das neben allen Duschfunktionen eine wohlthuend warme Wellnesswelt beinhaltet und mit Dampf, Aroma, Farblicht und mehr verwöhnt.

Materialinnovationen. Innovationen in den Produktionsverfahren und bei Materialzusammensetzungen haben Sanitärkeramik ein neues Aussehen beschert. Insbesondere Saphirkeramik, von Laufen, hat mit dünnen Radien und Materialstärken das Design der Waschtische massgeblich verändert. Neue Formen bestimmen das Bild ebenso wie Armaturen- und Ablagebänke im Lavabo. Dazu kommen Weiterentwicklungen im Bereich der

Mineralwerkstoffe, die ebenfalls den Waschtisch und dessen Ausgestaltung beeinflussen.

Armaturen haben Klasse. Man nutzt sie tagtäglich, sie gehören selbstverständlich zu Waschtisch, Badewanne und Dusche und dennoch werden sie vielfach erst im letzten Moment ausgewählt. Dabei lohnt sich ein Blick auf die Details. Denn sie überraschen nicht nur mit moderner Ästhetik sondern auch mit einfacher, intuitiver Bedienung und schenken, sparsam im Verbrauch von Wasser und Energie, uneingeschränkte Freude bei der Wassernutzung.

Badewannen stehen nicht nur frei. Badewannen gehören freistehend oder angebaut in umfassenden Designvarianten zum «Must have». In verschiedensten Materialien, Formen, Grössen und mit diversen Ausstattungen bieten sich Lösungen für grosse und kleine Bäder.

Alterna home – Selection für Kenner. Unter dem Programmnamen «Alterna home» hat Sanitas Troesch gezielt die attraktivsten und aktuellsten Produkte für moderne Bäder zu einer

«Selection» zusammengefasst. Damit erleichtert sich die Auswahl und gibt Planern wie Bauherren die Sicherheit optimaler Lösungen für Mietwohnungen und Eigenheime. Alle Produkte passen perfekt zusammen.

- In der Auswahl: Möbel, Keramik, Armaturen, Accessoires in allen Preislagen
- In den Kombinationsmöglichkeiten: Mix and Match heisst die Devise – alles ist kombinierbar
- Im Design: echt gutes Design in jedem Segment
- In der Planung: vom kleinsten Gästebad bis zur Wellnessoase liegt alles drin

Damit gibt Alterna home nicht nur die neuen Standards vor, sondern stellt alle gewohnten Standards in den Schatten – auch was Preis und Leistung anbelangt. Mehr unter www.sanitastroesch.ch

► WEITERE INFORMATIONEN

Sanitas Troesch AG
Hardturmstrasse 101
8031 Zürich
Telefon 044 446 11 11
www.sanitastroesch.ch



Welche Einrichtungslösungen Alterna home ermöglicht, zeigt dieses Beispiel: Waschtisch und Möbelunterbau Alterna loft, Armaturen Alterna più, Spiegelschrank Alterna intensa LED, Spülrandloses WC Alterna silent tornado flush. Komfort im besten Kleid.



Die Badewanne Alterna steel uno verbindet schlichte Schönheit mit ergonomischem Liegekomfort. Es gibt sie in den Grössen 160x70, 170x70, 170x75 und 180x80 cm – damit schenkt sie auch Planungsfreiheit in den gängigen «Zentimeterbereichen».

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



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



ROHRMAX
 Halte dein Rohr sauber

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

Werterhalt durch offene Rohre

▶ **BAUMPFLEGE**



baumART
 Pflege und Diagnose
 für den Baum

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

Baumart Luzern GmbH
 6004 Luzern T 041 410 83 63

info@baumart.ch
 www.baumpflege-baumart.ch

▶ **BEWEISSICHERUNG**



**STEIGER
 BAUCONTROL AG**
 Schadenmanagement Baummissionenüberwachung

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



▶ **DACHFENSTER**



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

▶ **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: Baumgarten AG, Freienfeld, Freienbach, Lengnau,
 Rheinfelden, Schaffhausen, Seuzach, Untersiggental, Wädenswil, Wetzikon und Zürich

▶ **FUSSBODENHEIZUNG /
 INNENSANIERUNG UND
 ZUSTANDSANALYSEN**



Airmax Swiss
 Heizsystemreinigung & Energietechnik

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



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



Lining Tech AG
 Seestrasse 205
 8807 Freienbach
 Tel. 044 787 51 51
 Fax 044 787 51 50
 info@liningtech.ch
 www.liningtech.ch

Innensanieren statt herausreisen

Lining Tech AG
 Seestrasse 205
 8807 Freienbach
 Tel. 044 787 51 51
 Fax 044 787 51 50
 info@liningtech.ch
 www.liningtech.ch



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

**...von den Erfindern der Rohrinnen-
 sanierung im Gebäude**

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

▶ **HAUSTECHNIK**



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

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

▶ **HAUSWARTUNGEN**



D. REICHMUTH GmbH
 Hauswartungen

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

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

▶ **IMMOBILIENMARKT**



aclado
 business locations

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

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



homegate.ch
 Das Immobilienportal

**Ihre Vermarktungsplattform:
 www.myhomegate.ch**

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



**IMMO
 SCOUT 24**

**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, 8021 Zürich
Tel.: 044 386 64 44
info@immostreet.ch

▶ **IMMOBILIENPORTFOLIO-ANALYSE SYSTEM**



Software für das Immobilien- und Risikomanagement

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

▶ **IMMOBILIENSFTWARE**



Aandarta
IMMOBILIEN • SOFTWARE • BERATUNG

Ihr Vertriebspartner für

ABA IMMO
abacus business software

Aandarta AG

Alte Winterthurerstrasse 14
CH-8304 Wallisellen

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

welcome@aandarta.ch
www.aandarta.ch

SOLUTIONS ON DEMAND

Casasoft.ch

Effektives Immobilien-Management

Casasoft AG
Müligässli 1
CH-8598 Bottighofen
Tel. +41 71 686 94 94
Fax +41 71 686 94 95
info@casasoft.ch
www.casasoft.ch

extenso

Erweitert Ihre Leistung.

EXTENSO IT-SERVICES AG

Schaffhauserstrasse 110
Postfach
CH-8152 Glattbrugg
Telefon 044 808 71 11
Telefax 044 808 71 10
Info@extenso.ch
www.extenso.ch

fidevision
Betriebswirtschaftliche Lösungen

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

Ihr Vertriebspartner für
ABA IMMO
abacus business software

IMMOMIG

Software, Website & Portal

Lösung für Vermarktung, Überbauungen, Ferienwohnungen und Ihr eigenes Netzwerk

info@immomigsa.ch
0840 079 079 | Zürich
www.immomigsa.ch



REM

REAL ESTATE MANAGEMENT

REM – Der Standard für professionelle Immobilienbewirtschaftung

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

InterDialog

SOFTWARE AG

Software für Facility Management und Liegenschaftenverwaltung
– ID-IMMO
– FM ServiceDesk
– conjectFM

InterDialog Software AG

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

MOR Informatik AG

MOR! LIVIS
Das Immobilien- und Liegenschaftsverwaltungssystem

MOR INFORMATIK AG

Rotbuchstrasse 44
8037 Zürich
Tel.: 044 360 85 85
Fax: 044 360 85 84
www.mor.ch, systeme@mor.ch



mse Arcus AG

Brauerstrasse 79
CH-9016 St. Gallen
Tel. +41 (0)71 280 00 10
info@arcus.ch
www.arcus.ch
www.relion.ch

Quorum

Software

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

i_mmob 8.5
Financial tools - Technical tools - Administrative tools

BERN . KREUZLINGEN . FOUNEX
www.immob8-5.ch

W&W IMMO INFORMATIK AG

ImmoTop® + Rimo R4®
Software für die Immobilienbewirtschaftung

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

▶ **INNENSANIERUNG UND ZUSTANDSANALYSEN TRINKWASSERROHRE**



...von den Erfindern der Rohrirennsanierung im Gebäude

Naef GROUP

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

▶ **LEITUNGSSANIERUNG**



Die Nr. 1 für Rohrirennsanierungen von Trinkwasserleitungen

Lining Tech AG

Seestrasse 205
8807 Freienbach
Tel. 044 787 51 51
Fax 044 787 51 50
info@liningtech.ch
www.liningtech.ch

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

L-Z

▶ OELTANKANZEIGE

MARAG FLOW & GASTECH AG
Rauracherweg 3
4132 Muttenz

www.oeltankanzeige.ch
info@marag.ch

▶ PARKMOBILIAR



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

▶ SCHIMMELPILZBEKÄMPFUNG



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

▶ SCHÄDLINGSBEKÄMPFUNG



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

▶ SPIELPLATZGERÄTE



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

__GTSM_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

▶ WASSERSCHADENSANIERUNG
BAUTROCKNUNG



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



alles trocken

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

Produkte	Dienstleistungen
Wäschetrockner	Bauaustrocknungen
Luftentfeuchter	Winterbauheizung
Klimageräte	Wasserschadensanierung



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

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

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

▶ TREPPEN-HANDLÄUFE



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



MY SAUNA AND SPA

KLAFS AG
Oberneuhofstrasse 11
6342 Baar
T +41 41 760 22 42
F +41 41 760 25 35
baar@klafs.ch
www.klafs.ch

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

küngauna
SWISS MADE

Organe und Mitgliederorganisationen

www.svit.ch



GESCHÄFTSLEITUNG SVIT SCHWEIZ

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

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

Ressort Finanzen:

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

Ressort Aus- und Weiterbildung:

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

Ressort Mitglieder-Service & Marketing:

Stephan Wegelin, Marketing & Communication, Rychenbergstrasse 166, 8400 Winterthur
stephan.wegelin@stephanwegelin.ch

Ressort Recht & Politik:

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

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

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

SCHIEDSGERICHT DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT

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

SVIT AARGAU

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

SVIT BEIDER BASEL

Sekretariat: Christine Gerber-Sommerer, Aeschenvorstadt 55, Postfach 610, 4010 Basel
T 061 283 24 80, svit-basel@svit.ch

SVIT BERN

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

SVIT GRAUBÜNDEN

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

SVIT OSTSCHWEIZ

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

Drucksachenversand: Michelle Widmer, Zoller & Partner AG, T 071 929 50 50, svit-ostschweiz@svit.ch

SVIT ROMANDIE

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

SVIT SOLOTHURN

Präsident & Sekretariat: Hans Peter Merz, Aare Immobilien Hans Peter Merz GmbH, Bleichenbergstrasse 15, 4528 Zuchwil, T 032 685 05 05,
info@aareimmobilien.ch

SVIT TICINO

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

SVIT ZENTRALSCHWEIZ

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

Rechtsauskunft für Mitglieder:

Kummer Engelberger, Luzern
T 041 229 30 30,
info@kummer-engelberger.ch

SVIT ZÜRICH

Sekretariat: Siewerdstrasse 8, 8050 Zürich, T 044 200 37 80,
svit-zuerich@svit.ch

Rechtsauskunft für Mitglieder:
Dr. Raymond Bisang, T 043 488 41 41,
bisang@zurichlawyers.com

KAMMER UNABHÄNGIGER BAUHERRENBERATER KUB

Sekretariat: 8032 Zürich, T 044 500 40 92, info@kub.ch, www.kub.ch

SCHWEIZ. SCHÄTZUNGS- EXPERTENKAMMER SEK

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

SCHWEIZERISCHE MAKLERKAMMER SMK

Präsident und Sekretariat:
Herbert Stoop, Seitzmeir Immobilien AG, Brunastrasse 39, 8002 Zürich,
T 043 817 63 23, welcome@smk.ch,
www.smk.ch

SVIT FM SCHWEIZ

Sekretariat: St. Jakob-Strasse 54, 4052 Basel, T 061 377 95 00,
kammer-fm@svit.ch

FACHKAMMER STWE SVIT

Sekretariat: Postfach 461, 4009 Basel
T 061 225 50 25, kammer-stwe@svit.ch

SVIT SCHWEIZ

Exekutivrat

11.09.15 Sitzung
20./21.11.15 Klausur

SVIT Festival

22.08.15 St. Gallen

Swiss Real Estate Campus

18.-20.10.15 Pontresina

Swiss Real Estate Forum

21.-23.01.16 Pontresina

SVIT-MITGLIEDERORGANISATIONEN

Aargau

20.08.15 Partnerfirmenanlass
24.09.15 46. Generalversammlung

Basel

21.08.15 12 Uhr Leerstandserhebung, Hotel Radisson Blu, Basel
04.12.15 Niggi-Näggi, Schloss Bottmingen

Bern

10.09.15 Generalversammlung
04.-05.11. SVIT Bern Immobilienstage

Graubünden

29.09.15 Herbstversammlung

Ostschweiz

25.08.15 Sommerveranstaltung
Nov. 15 Kaderanlass
11.01.16 Neujahrsapéro
02.05.16 Generalversammlung

Romandie

03.09.15 Déjeuner des membres
01.10.15 Déjeuner des membres
05.11.15 Déjeuner des membres
03.12.15 Déjeuner des membres

Solothurn

10.09.15 SVIT Day: TCS-Verkehrssicherheitszentrum Derendingen
19.11.15 Bänzenjass/Fondueplausch

Zentralschweiz

05.11.15 Bildungsforum
05.-08.11. Zebi 2015
07.01.16 Neujahrsapéro
20.05.16 Generalversammlung
23.06.16 Business-Lunch

Zürich

03.09.15 Stehlunch
24.09.15 Herbstevent
03.10.15 Stehlunch
05.11.15 Stehlunch
27.11.15 Jahresabschluss

Kammer unabhängiger Bauherrenberater KUB

08.09.15 KUB FOCUS, Metropol, Zürich, Thema: Innovation im Bauprozess
10.11.15 40. Lunchgespräch, Thema: Aussenwärmendämmung

Schweizerische Schätzungs- expertenkammer SEK

03.09.15 Einfluss von Altlasten auf Bewertungen
17.09.15 Valuation Congress 2015 KK Thun
24.09.15 Erfa Bern/Solothurn
30.09.15 Assessment, Bern
20.10.15 Erfa Basel
28.10.15 Erfa Basel

Schweizerische Maklerkammer SMK

15.10.15 Generalversammlung, Bern

SVIT FM Schweiz

23.09.15 Generalversammlung
22.10.15 Good Morning FM 2015
10.11.15 Kompetenz-Check

Fachkammer STWE SVIT

08.09.15 Fit für Stockwerkeigentum
09.09.15 Fit für Stockwerkeigentum
12.11.15 Herbstanlass Basel



immobilia

ISSN 2297-2374

ERSCHEINUNGSWEISE

monatlich, 12x pro Jahr

ABOPREIS FÜR NICHTMITGLIEDER

68 CHF (inkl. MWST)

EINZELPREIS

6 CHF (inkl. MWST)

AUFLAGEZAHL

Beglaubigte Auflage: 3072 (WEMF 2014)

Gedruckte Auflage: 4000

VERLAG

SVIT Verlag AG
 Puls 5, Giessereistrasse 18
 8005 Zürich
 Telefon 044 434 78 88
 Telefax 044 434 78 99
www.svit.ch / info@svit.ch

REDAKTION

Dr. Ivo Cathomen (Leitung), Dietmar Knopf (Redaktion), Mirjam Michel Dreier (Korrektorat), Urs Bigler (Fotografie, Titelbild)

DRUCK UND VERTRIEB

E-Druck AG, PrePress & Print
 Lettenstrasse 21, 9016 St.Gallen
 Telefon 071 246 41 41
 Telefax 071 243 08 59
www.edruck.ch, info@edruck.ch

SATZ UND LAYOUT

E-Druck AG, PrePress & Print
 Martina Pichler
 Andreas Feurer

INSERATEVERWALTUNG UND -VERKAUF

Wincons AG
 Margit Pfändler
 Rinaldo Grämiger
 Fischingerstrasse 66
 Postfach, 8370 Sirmach
 Telefon 071 969 60 30
 Telefax 071 969 60 31
info@wincons.ch
www.wincons.ch

Nachdruck nur mit Quellenangabe gestattet. Über nicht bestellte Manuskripte kann keine Korrespondenz geführt werden. Inserate, PR und Produkte-News dienen lediglich der Information unserer Mitglieder und Leser über Produkte und Dienstleistungen.



***BIRGIT TANCK**
 Die Zeichnerin und Illustratorin lebt und arbeitet in Hamburg.

WIR MACHEN JEDEN BODEN ZUR HEIZUNG



Planen Sie einen Umbau? Mit dem JK-System bietet Ihnen die Naef GROUP eine revolutionäre Einfräsmethode für die nachträgliche Installation einer Fussbodenheizung – staubfrei und ohne Verlust der Raumhöhe.

Lassen Sie sich jetzt von unseren Fachleuten beraten:
www.naef-group.com oder auf der **Gratis-Infoline: 0800 48 00 48**

 **Naef**
JK-SYSTEM



Institut für Schweizerisches und Internationales Baurecht
Universität Freiburg Schweiz
Stiftung für Juristische Weiterbildung Zürich

Institut pour le droit suisse et international de la construction
Université de Fribourg, Suisse
Fondation du droit de la construction

VERGABETAGUNG MARCHÉS PUBLICS

FREITAG, 24. JUNI 2016

**KONGRESSHAUS,
GOTTHARDSTRASSE 5, ZÜRICH**

Die 8. Tagung zum gesamten Vergaberecht

Detailinformationen zum Programm auf:
www.unifr.ch/baurecht

Der Tagungsprospekt wird Mitte März 2016
an alle Abonentinnen und Abonnenten
der Zeitschrift «BR/DC» verschickt.

MERCREDI, 22 JUIN 2016

UNIVERSITÉ DE FRIBOURG

**Le rendez-vous des professionnel(le)s
des marchés publics !**

Les informations concernant le programme
détaillé se trouveront à partir de décembre 2015
sur : www.unifr.ch/droitconstruction

Le prospectus détaillé parviendra à partir
de mi-mars 2016 à tous les abonné(e)s
de la revue BR/DC.

Institut für Schweizerisches und Internationales Baurecht
Institut pour le droit suisse et international de la construction

Av. Beauregard 13, CH-1700 Freiburg Tel. 026 300 80 40 Fax 026 300 97 20
www.unifr.ch/baurecht baurecht@unifr.ch droitconstruction@unifr.ch