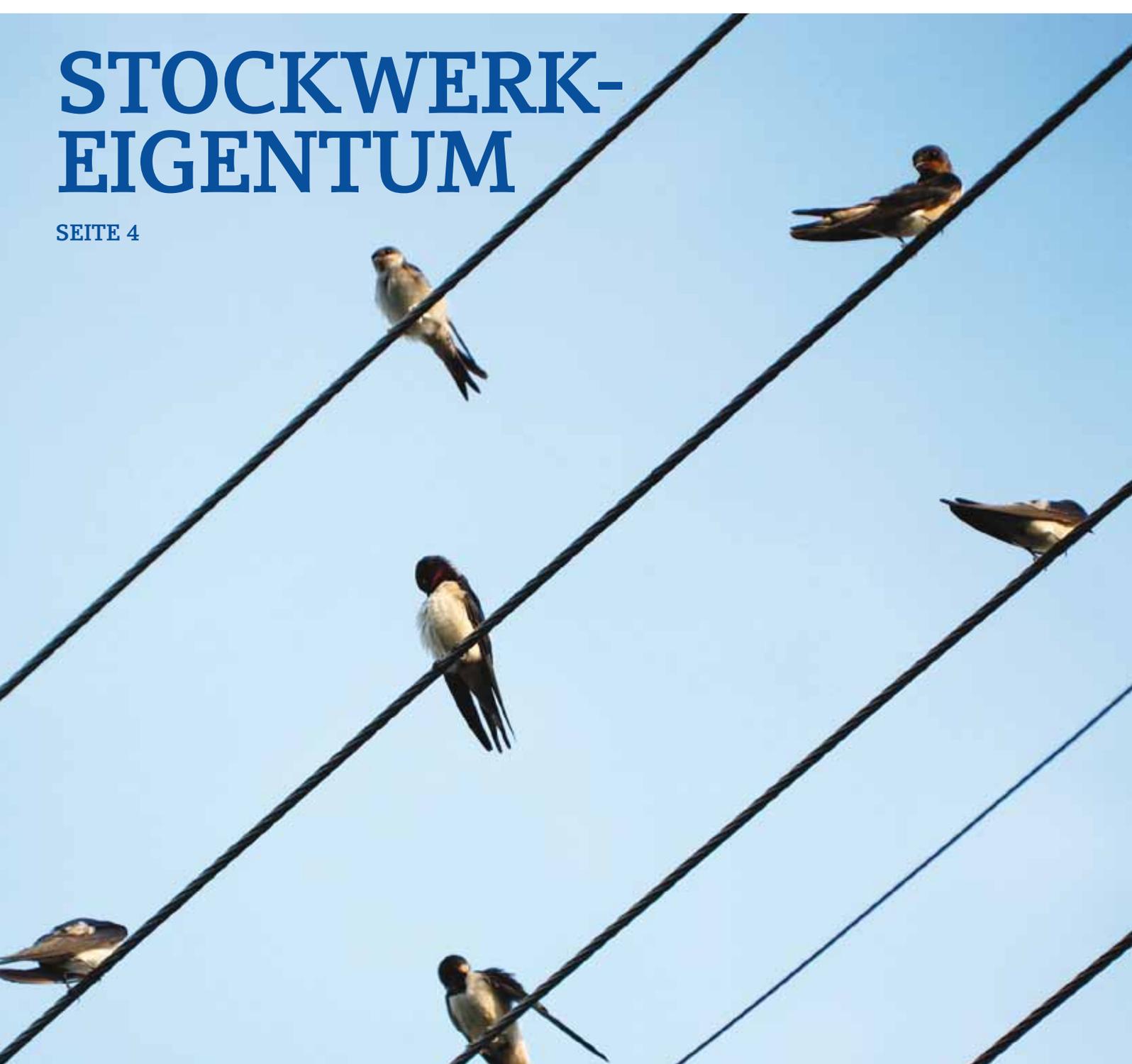


immobilia

STOCKWERK- EIGENTUM

SEITE 4



IMMOBILIENWIRTSCHAFT. Büroflächen – ein Verkäufer- und Mietermarkt.....	18
IMMOBILIENRECHT. Verrechnung von Grundstücksgewinnen mit Betriebsverlusten.....	28
BAU & HAUS. Der K(r)ampf mit den Energieetiketten.....	36

KEIN DURCHBRUCH, SONDERN EIN RÜCKSCHRITT



URS GRIBI
 «Wenn das neu zusammengesetzte Parlament so weitermacht, dann gute Nacht.»

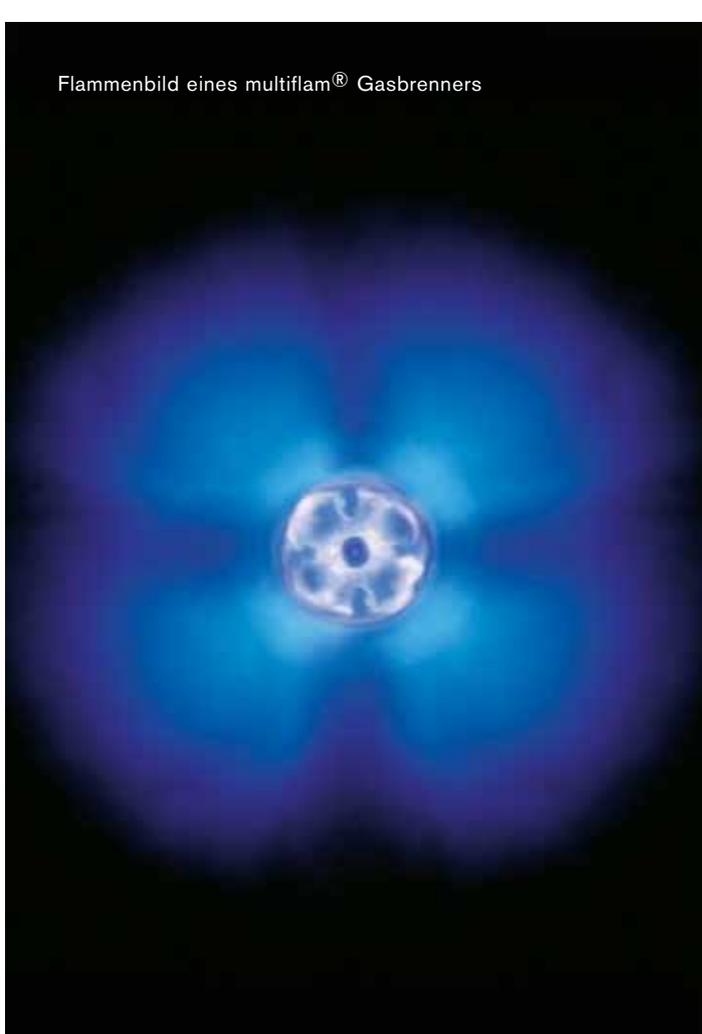
• Nun unterstützt neben der Kleinen Kammer auch der Nationalrat Zwangsmassnahmen in der Raumplanung. Mit einer Mehrwertabgabe und der Pflicht zu Rückzonungen will man die Landschaftsinitiative bodigen. Aber zu welchem Preis? Wenn eine Parzelle bei einer Neueinzonung in Bauland an Wert gewinnt, soll künftig eine Abgabe von mindestens 20% fällig werden. Damit wird faktisch eine neue Steuer geschaffen. Wenn das nach den Wahlen vom letzten Herbst neu zusammengesetzte Parlament so weitermacht, dann gute Nacht. Und wenn selbst ernannte Landschaftsschützer darauf auch noch stolz sind und von einer «eierlegenden Wollmilchsau» schwärmen, stimmt dies schon sehr bedenklich.

Der vermeintliche Durchbruch zeugt von sehr kurzfristigem Denken. Am Schluss wird nämlich die Mieterschaft die Zeche bezahlen müssen. Investoren werden eine Mehrwertabgabe zu den Anschaffungskosten zählen. Dadurch verteuern sich die Bauten, und in der Folge erhöhen sich auch die Mietzinskosten. Damit erweisen jene, die im Parlament die neue Mehrwertabgabe durchgeboxt haben, grossen Teilen der Schweizer Bevölkerung einen Bärendienst.

Auch die geplante Rückzonungspflicht, die vom Bund per Verfügung erlassen werden kann, ist abzulehnen. Es ist unverständlich, dass die kantonalen Bau- und Planungsdirektoren dieses Vorhaben unterstützen, obwohl es einschneidend in die Kantonshoheit eingreift.

Ihr Urs Gribi •

Flammenbild eines multiflam® Gasbrenners



Die Kunst des Feuermachens.

Seit Jahrzehnten versteht man sich bei Weishaupt auf die hohe Kunst der Feuerungstechnik und entwickelt sie ständig weiter. Ein Paradebeispiel dafür ist die Weishaupt multiflam® Technologie. Sie reduziert die Emissionswerte von Gas-, Öl- und Zweistoffbrennern auf ein extrem niedriges Niveau. Langjähriges Know-how und modernste Digitaltechnik sind die Kennzeichen aller Weishaupt Brenner von 12 bis 22'000 kW, ob für fossile oder auch biogene Brennstoffe. 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, www.meteocentrale.ch

Das ist Zuverlässigkeit.

-weishaupt-

			
Brenner	Brennwerttechnik	Solarsysteme	Wärmepumpen



Titelbild:
Stockwerkeigentum wird immer
beliebter (Foto: Teodor Todorov,
istockphoto.com).

FOKUS

- 04 KASSENSCHLAGER STOCKWERKEIGENTUM**
Allen Unkenrufen zum Trotz wächst der Markt fast unvermindert, und die Preise für Eigentumswohnungen stossen in neue Sphären vor. Ob das längerfristig gut geht, hängt von den Zinsen und der Konjunktur ab.

IMMOBILIENPOLITIK

- 08 STAATLICHE WOHNRAUMFÖRDERUNG HAT IHREN PREIS**
Steigende Immobilienpreise und die Verdrängung des Mietwohnens rufen Befürworter staatlicher Eingriffe auf den Plan.
- 09 PARLAMENT GEGEN «SICHERES WOHNEN IM ALTER»**
Nach dem Ständerat hat sich auch der Nationalrat gegen die HEV-Initiative ausgesprochen.

IMMOBILIENWIRTSCHAFT

- 10 TRENDWENDE IN SICHT?**
Mittelfristig rechnet das Bundesamt für Wohnungswesen mit einer Gegenbewegung bei den Hypothekenzinsen.
- 11 DER MONAT IN DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT**
Seit 1. März leisten alle Betriebe der Branche Treuhand und Immobilien-Treuhand einen Beitrag zur Berufsbildung.
- 18 ZUNAHME DER LEERSTÄNDE IM BÜROFLÄCHENMARKT**
Gemäss Colliers International verschieben weitere Grossunternehmen ihre Standorte von der Innenstadt in die Peripherie.
- 20 «DIE MIKROLAGE IST ENTSCHEIDEND»**
Service 7000 hat am SVIT-Immobilien Forum in Pontresina Immobilienfachleute zu einer Gesprächsrunde über Renditeliegenschaften an peripheren Lagen eingeladen.
- 24 HOHE ANFORDERUNGEN AN DEN MUSTERKANTON**
Der Kanton Schwyz ist mit seiner Standortpolitik erfolgreich – eine Studie der Credit Suisse beleuchtet aber auch die Schattenseiten.

IMMOBILIENRECHT

- 28 VERRECHNUNG VON GRUNDSTÜCKGEWINNEN**
Mit seiner Entscheid vom Oktober 2011 bestätigte das Bundesgericht die zürcherische Steuerpraxis, welche die innerkantonale Verlustverrechnung mit Grundstücksgewinnen nicht zulässt.
- 30 JUS-NEWS: VORSICHT GEBOTEN!**
Abgetretene Gewährleistungsansprüche beim Verkauf von Stockwerkeigentum lassen sich durch den Käufer nicht problemlos durchsetzen.

BAU & HAUS

- 32 PRIMÄRENERGIE FREI HAUS**
Dank Solarkraftwerken mutieren Dächer vom Kosten- zum Ertragsfaktor.
- 36 DER K(R)AMPF MIT DEN PLUS**
Energieetiketten sind nicht einfach zu verstehen – topten.ch bietet einen einfachen Wegweiser.
- 38 AUFZÜGE: SCHNELL UND INTELLIGENT**
Der Bau von Hochhäusern bringt neue Herausforderungen für die Aufzugshersteller.
- 39 TÜCKEN MIT DEM WINTERGARTEN**
Einige Punkte gilt es zu beachten, damit ein Wintergarten dem Eigentümer auch tatsächlich Freude bereitet.

IMMOBILIENBERUF

- 40 DER EVENT FÜR IMMOBILIENFACHLEUTE**
Kompakte, praxisorientierte Weiterbildung steht im Zentrum des 2. SVIT Summer Campus in Pontresina vom kommenden Juni.
- 41 GRÜNDUNG DER FACHKAMMER STOCKWERKEIGENTUM**
Die Fachkammer Stockwerkeigentum ist nach ihrer Gründung im September 2011 nun bereit für die Aufnahme von Mitgliedern.
- 42 BEMESSUNG DER NACHHALTIGKEIT**
Die SEK/SVIT widmet den wichtigen Veränderungen und Neuerscheinungen im Bereich Nachhaltigkeit ein Seminar.
- 44 SICHERHEITSSCHIRM FÜR BAUPROJEKTE**
Eine spezielle Bauplatzversicherung verbessert den Versicherungsschutz und grenzt Risiken auf ein tragbares Mass ein.
- 46 SEMINARE UND TAGUNGEN**
- 47 PRÜFUNGSAUSSCHREIBUNGEN**
- 48 KURSE DER SVIT-MITGLIEDERORGANISATIONEN**

VERBAND

- 53 SVIT TICINO: FORUM IMMOBILIARE**
Come lo scorso anno, SVIT Ticino ha aperto a Vezia la stagione dei convegni immobiliari.
- 55 INFORMATIVE WORKSHOPS FÜR PROFIS UND LAIEN**
Die SVIT Immobilien-Messe für den Grossraum Zürich wartet auch in diesem Jahr mit spannenden Themen auf.

MARKTPLATZ

- 50 STELLENINSERATE**
- 56 PUBLIREPORTAGEN & PRODUKTE-NEWS**
- 70 BEZUGSQUELLEN REGISTER**
- 73 ADRESSEN & TERMINE**
- 74 ZUGUTERLETZT**
- 74 IMPRESSUM**

• ZITIERT



Im Topsegment, etwa im Mobimo Tower, hat sich die Absorptionsdauer verlängert, und potenzielle Käufer lassen sich mehr Zeit bis zum Kaufentscheid.»

CHRISTOPH CAVIEZEL

CEO Mobimo, im Geschäftsbericht 2011 zur Entwicklung im Verkauf Stockwerkeigentum. Lesen Sie dazu auch auf Seite 4.

KASSENSCHLAGER



Wohnraum ist gesucht – vor allem im Eigentumssegment (Foto: Yuri Arcurs / 123rf.com).

IVO CATHOMEN* •

STARKES WACHSTUM. Eigentumswohnungen sind für die Bau- und Immobilienwirtschaft derzeit ein Kassenschlager. In keinem anderen Segment des Wohnmarktes wurden in den letzten Jahren so viele Einheiten verkauft wie im Stockwerkeigentum (STWE) – und auch so viel Geld verdient. Allein das Immobilienunternehmen Mobimo, das kurz vor Redaktionsschluss seinen Geschäftsbericht 2011 veröffentlichte, weist im Bereich der produzierten und verkauften Eigentumswohnungen einen Promotionserfolg von 22,3 Mio. CHF aus – im Vorjahr waren es «erst» 8,4 Mio. CHF. Viele Projektentwickler mahnen angesichts stark gestiegener Baulandpreise zur Vorsicht und geloben eine Selbstbeschränkung auf tragbare Projekte. Bisher hat der Markt ihrer konservativeren Strategie aber nicht Recht gegeben.

ZÄHERE ENTWICKLUNG. Nun scheint die Luft aber dünner zu werden. Gemäss Mobimo sind unterschiedliche Marktentwicklungen spürbar. Im mittleren Preissegment ist die Nachfrage sehr gross, während sich die Absorptionsdauer im Topsegment, etwa im Mobimo Tower in Zürich, verlängert und sich potenzielle Käufer mehr Zeit bis zum Kaufentscheid lassen. Diese allgemein festzustellende Entwicklung wird bei allen Promotoren künftig auf die Margen drücken und verlangt von den Bauherren einen längeren Schnauf, fokussiertes Marketing und ein klares Profil der entwickelten Liegenschaften.

Der Hauptgrund für diese Zurückhaltung im Topsegment ist das mittlerweile erreichte Preisniveau. Beweggründe lassen sich aber ebenso aus der Konsumentenstimmung ablesen. So befindet sich die Stimmung der Bevölkerung, was die künftige Wirtschaftslage und die Arbeitsplatzsicherheit betrifft, deutlich im Minusbereich. Ein grosser Teil der Befragten hält es für möglich, in den nächsten Monaten eher Geld auf die hohe Kante zu legen, statt auszugeben.

Blickt man in der Statistik der Konsumentenstimmung in die Vergangenheit, so offenbart sich für den Erhebungszeit-

Krise an den grösseren beiden Segmenten im mittleren und vor allem im unteren Preisbereich fast spurlos vorbei.

ALLES ENTSCHIEDENDE ZINSENTWICKLUNG.

Also alles wie bisher? Vieles wird von der weiteren Zinsentwicklung abhängen. Bleiben Hypothekenzinse weiterhin auf so tiefem Niveau, kommen Käufer gegenüber Mietern auch weiterhin in den Genuss eines Eigentümervorteils (siehe Abbildung rechts). Ein zweiter Faktor ist die Wirtschaftsentwicklung. Zöge die Konjunktur an, so würden zwar wohl auch die Zinsen steigen, gleichzeitig aber die Zu-

» Auf kurze bis mittlere Sicht ist die Produktion ein Fixwert. Damit ist alles abhängig von der Nachfrage.«

raum 2008 bis 2009 ein abgründiges Loch, zurückzuführen auf die Finanz- und Wirtschaftskrise. Dies müsste sich auch in der Entwicklung der Immobilientransaktionen niedergeschlagen haben. Und tatsächlich: Vor allem 2009 und bis hinein ins Jahr 2010 sank die Angebotsziffer in der Erstvermarktung von Eigentumswohnungen. Die Transaktionspreise zeigten vor allem im gehobenen Segment einen Knick. Aber erstens nimmt sich dies in der längerfristigen Entwicklung aus wie eine kaum wahrnehmbare Delle. Und zweitens ging die

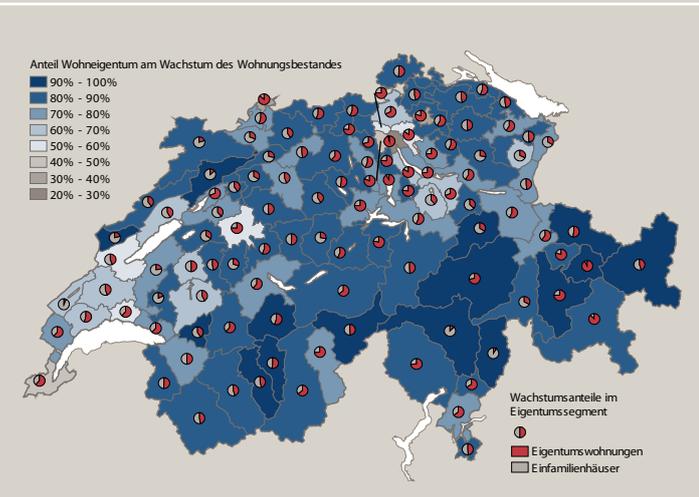
wanderung wieder neuen Schub erlangen und sich die Konsumentenstimmung aufhellen. Eine stärkere Belastung der Wohneigentümer würde dadurch bis zu einer Zinshöhe von vielleicht 4 oder 5% mehrheitlich aufgefangen.

Bleibt ein letzter Unsicherheitsfaktor: die hohe Bauproduktion. Wüest & Partner sehen darin im jüngsten Immo-Monitoring sogar die Hauptgefahr. Credit Suisse konstatiert in ihrer neuesten Studie zum Immobilienmarkt Schweiz, dass die Bauwirtschaft unberührt von Krisen und Verunsicherung nach wie vor unter Vollast

Allen Unkenrufen zum Trotz wächst der Markt fast unvermindert, und die Preise für Eigentumswohnungen stossen in neue Sphären vor. Ob das längerfristig gut geht, hängt von den Zinsen und der Konjunktur ab.

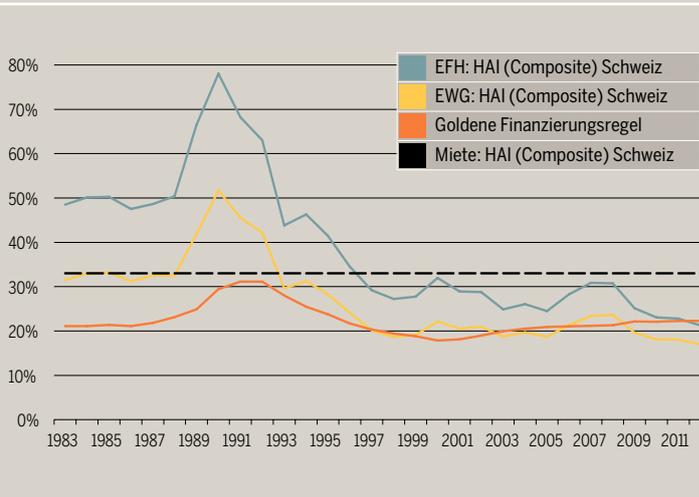
PRÄFERENZ FÜR WOHNEIGENTUM

Geschätzter Anteil Wohneigentum am Wachstum des Wohnungsbestandes 2000–2011 sowie Split EFH/STWE (Quelle: CS Economic Research u.a.)



TRAGBARKEIT VON WOHNEIGENTUM

Laufende Zinskosten plus Unterhalt in % des durchschn. Haushaltseinkommens bei Abschluss Fix-Hypothek (5 Jahre) (Quelle: CS Economic Research)



produziert. Der Rückstau an begonnenen, aber noch nicht vollendeten Wohnungsbauprojekten hat mittlerweile die Grenze von 70 000 Wohneinheiten erreicht – doppelt so viele wie Ende der 1990er-Jahre. Die Schere zwischen den im Bau befindlichen Wohnungen und dem Reinzugang hat sich damit weiter geöffnet.

Für 2012 rechnen die Immobilienökonominnen um ihren Leiter Fredy Hasenmaile nochmals mit einem Reinzugang von rund 47 000 Wohneinheiten. Das entspricht der grössten Ausweitung des Wohnungsbestandes seit 1994/95. Obwohl einige Beobachter den Markt für Mietwohnungen sogar für teilweise überversorgt halten, ortet Credit Suisse eine erhöhte Aktivität der Institutionellen im Bereich der projektierten Mietwohnungen. Dies ist mit dem Anlagedruck zu begründen. Das Eigentumssegment bleibt aber – STWE und EFH zusammen gerechnet – mit einem Anteil von 60% aller 2011 bewilligten Wohneinheiten dominant. Dieter Marmet, Verwaltungsratspräsident Intershop, sieht das künftige Verhältnis zwischen Wohneigentum und Mietwohnungen bei fünfzig zu fünfzig und damit vor allem ein weiteres Wachstum für das STWE (siehe Beitrag auf Seite 20 in diesem Heft).

TREND IN DIE PERIPHERIE. In der jüngsten Entwicklung ist ein deutlicher Shift in die Peripherie festzustellen. In den Zen-

tren selbst entstehen vergleichsweise wenig neue Wohnungen. Der Schwerpunkt liegt vielmehr im gut erschlossenen äusseren Agglomerationsgürtel und in ländlichen Gebieten, die im regionalen Kontext noch über genügend und vergleichsweise günstiges Bauland verfügen. Credit Suisse hält diese Entwicklung in Kombination mit der Grösse der Projekte für gefährlich: «Auffallend ist der beachtliche Anteil an Grossprojekten in einigen weiter von den Zentren entfernt liegenden Regionen. Der anhaltende Nachfrageüberhang in den Zentren hat die Vermarktung von grossen Projekten heute selbst weit ausserhalb der Zentren einfacher gestaltet. Das wird aber nicht ewig so bleiben. Sollte die Marktsituation dereinst kehren und aus dem Nachfrageüberhang ein Über-

angebot entstehen, dürfte es mit zunehmender Distanz zu den Zentren schwierig sein, Grossprojekte zu vermarkten.»

HOFFEN AUF EIN «SOFT LANDING». Die Warnungen vor einer Überhitzung des Marktes für Wohneigentum werden inzwischen eindringlicher. Die Grossbank UBS warnt mit Hinweis auf ihren «Swiss Real Estate Bubble Index» vor steigenden Risiken. Der Index setzt sich aus folgenden sechs Subindizes zusammen: Verhältnis von Kauf- zu Mietpreisen, Verhältnis von Hauspreisen zum Haushaltseinkommen, Verhältnis von Hauspreisen zur Inflation, Verhältnis von Hypothekarverschuldung zum Einkommen, Verhältnis von Bautätigkeit zum Bruttoinlandsprodukt sowie Anteil der gestellten Kreditanträge für zur Vermietung vorgesehene Lie-

ANZEIGE

arnold systems.ch
bedachungssysteme olten 062/296 81 81

Kundenvorteil bis zu

CHF 6'170.-



Der neue **COMBO**

**NUR CHF 15'300.-
NOCH FRAGEN?**

Gebaut für das wahre Leben.

Klassenbester in Höhe, Länge und Nutzlast: bis zu 1'000 kg.

www.opel.ch

Preisbeispiel: Opel Combo Van 1.4i, 70 kW/95 PS, 5-Gang manuell, Basispreis inkl. Swiss Pack CHF 21'470.-, Kundenvorteil CHF 6'170.-, neuer Verkaufspreis CHF 15'300.-, 174 g/km CO₂-Ausstoss, Durchschnittsverbrauch 7.5 l/100 km. Der durchschnittliche CO₂-Ausstoss aller Neuwagenmarken in der Schweiz beträgt 159 g/km. Angebot gültig bis 31.03.2012, nicht kumulierbar mit anderen Marketing- und Verkaufsaktivitäten von General Motors Suisse SA. Nur gültig bei teilnehmenden Händlern. Gültig für Verkäufe an Gewerbekunden. Sämtliche Preise in CHF exkl. MwSt.



Wir leben Autos.

gemeinschaften zum Total der Kreditanträge von UBS-Privatkunden. Im 4. Quartal 2011 legten fünf der sechs Subindizes zu. Der wichtigste Treiber war der relativ starke Preisanstieg der Eigenheimpreise bei gleichzeitig leicht negativer Teuerung und stagnierender Einkommensentwicklung. Gemäss UBS nähert sich der Index in grossen Schritten der Risikozone.

Auch die Credit Suisse erachtet die Situation in 38 von 106 «Mobilité spciale»-Regionen als nicht nachhaltig. Gewichtet nach dem Bestand an Wohneigentum liegt das Verhältnis zwischen Immobilienpreisentwicklung und Einkommensentwicklung über die letzten 15 Jahre in 40% aller Regionen höher

als 1,2. Das heisst, das Preiswachstum ist um mindestens 20% stärker ausgefallen als das Einkommenswachstum. Die gegenwärtige Konjunkturabschwächung fällt nach Ansicht von Credit Suisse zu moderat aus, als dass sie den zur Überhitzung neigenden Markt für Wohneigentum abkühlen könnte.

Die Chancen für ein «Soft Landing» des Marktes für Wohneigentum sind aber intakt. Da die Produktion auf einen Horizont von mindestens zwei Jahren hinaus aufgegleist ist und steigende Preise auch keinen Marktausgleich schaffen, würden langsam steigende Zinsen und in deren Folge eine sich weiter ausdehnende Absorptionsdauer die Fieberkurve senken.

WACHSTUMSMARKT FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Der unverminderte Zuspruch für das STWE bedeutet für die Immobilienwirtschaft über die nächsten Jahre ein weiteres Wachstum der Verwaltungsmandate für STWE-Gemeinschaften. Gleichzeitig steigt der Anteil jener Gemeinschaften, deren Liegenschaften in die Jahre kommen und für die eine umfassende Sanierung anstehen. Mit zunehmender Zahl und zunehmendem Alter der Gemeinschaften steigt auch die Zahl der Handänderungen der Wohnungen. Auf diese Herausforderung reagiert der SVIT Schweiz mit der Gründung einer Fachkammer STWE (siehe Seite 41). Die Kammer hat sich zum Ziel gesetzt, die Reputation des STWE-Bewirtschafters zu stärken und dieser Aufgabe mehr Attraktivität zu verleihen.



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

ANZEIGE



Universität Zürich^{UZH}

Institut für Banking und Finance – CUREM

Mehr Romantik bitte!

CUREMhorizonte (öffentlicher Anlass), 9. Mai 2012, 17.30 Uhr, Aula Universität Zürich

Expertinnen und Experten aus dem In- und Ausland sprechen zum Thema «Romantik – Baustein einer neuen Baukultur» und geben Denkanstösse für Projektentwickler/innen, Investor/innen, Architekt/innen oder Raumplaner/innen. Information & kostenlose Anmeldung: www.bf.uzh.ch/curem

Immobilienweiterbildungen

- **Grundlagen der Immobilienbewertung**, 4 Tage, Mai 2012
- **Immobilien Portfolio- und Assetmanagement**, 6 Tage, Juni/Juli 2012
- **Urban Management**, 6 Tage, August/September 2012
- **NEU: Kollektive Immobilienanlagen**, 6 Tage, Oktober/November 2012
- **Master of Advanced Studies in Real Estate**, 18 Monate, berufsbegleitend, Beginn: 4. März 2013

Weitere Informationen und Anmeldung:
Tel. 044 208 99 99 oder www.bf.uzh.ch/curem



Eingriffe haben Konjunktur

Steigende Immobilienpreise und die Verdrängung des Mietwohnens aus den städtischen Zentren rufen Befürworter staatlicher Eingriffe in den Wohnungsmarkt auf den Plan. Das kostet den Steuerzahler viel, wie ein Beispiel aus Zürich zeigt.



Zürich macht glückliche Familien (Foto: istockphoto.com).

IVO CATHOMEN •

MEHR STÄDTISCHE MITTEL FÜR GÜNSTIGEN WOHNRAUM. Ende November 2011 haben sich die Stimmberechtigten der Stadt Zürich mit grossem Mehr dafür ausgesprochen, den Anteil gemeinnütziger Wohnungen von heute einem Viertel bis 2050 auf einen Drittel am gesamten Wohnungsbestand zu erhöhen. Die Befürworter forderten im Abstimmungskampf unverhohlen, dass die städtische Stiftung PWG eine offensivere Kaufpolitik verfolgen solle, weil mit jedem Kauf die Zahl der gemeinnützigen Wohnungen zu- und jede der privaten Wohnungen abnehme.

Nun zeichnet sich ein Weg ab, wie die Stadt das ambitionierte Ziel erreichen will. Die Exekutive stellt den Antrag, der Stiftung PWG jährlich bis zu 5 Mio. CHF

in Form von Abschreibungsbeiträgen zur Verfügung zu stellen. Solche Beiträge, aber in geringerer Höhe, hatte man PWG bereits früher zugesprochen, damit diese mit anderen Kaufinteressenten mithalten konnte. Die Abschreibungsbeiträge wurden jeweils vom Kaufpreis in Abzug gebracht, um die Mieten auf tiefem Niveau zu halten. Mit dem Begehren des Stadtrates zeigt sich nun nach Auffassung der Gegner einer Erhöhung, dass – entgegen den Beteuerungen im Abstimmungskampf – doch zusätzliche städtische Mittel zur Vergünstigung von Wohnraum aufgewendet werden müssen.

VORSTOSS IN BERN HÄNGIG. Im Nationalrat ist ein Vorstoss des Genfer SP-Ratsmitgliedes Carlo Sommaruga aus dem

letzten Sommer hängig, der dem Staateingriff in den funktionierenden Wohnungsmarkt auf nationaler Ebene Vorschub leisten soll. Unter anderem fordert er, dass ein Mindestanteil der Bauzonen für den Bau von günstigen und gemeinnützigen Wohnungen freigehalten werden soll. Schutzmassnahmen für bereits existierende günstige Wohnungen sollen verhindern, dass diese zu Luxuswohnungen umgebaut werden. Dagegen will er den Mehrwert des Bodenpreises für den Erwerb und Bau von günstigen Wohnungen abschöpfen und Wohnbaugenossenschaften finanziell unterstützen. Mietzinserhöhungen nach einem Verkauf einer Liegenschaft will Sommaruga dagegen verbieten. Er begründet den Antrag, der bisher noch nicht behandelt wurde, damit, dass die starke Zuwanderung flankierende Massnahmen am Wohnungsmarkt erforderlich machten.

STAAT VERDRÄNGT PRIVATE. Im gegenwärtigen Umfeld haben solche Ansinnen Rückenwind. Gerade als Vertreter aus dem Kanton Genf sollte dem SP-Nationalrat allerdings auch bewusst sein, dass mehr Staateingriff und weniger attraktive Investitionsbedingungen das Gegenteil bewirken können, nämlich das Desinteresse von privaten Anbietern am Wohnungsmarkt, ihre Liegenschaften zu erneuern und neue zu erstellen. Nicht umsonst gehören die Mieten im Grossraum Genf zu den höchsten und die Leerwohnungsziffern zu den tiefsten der Schweiz.

Es kann auch nicht oft genug betont werden, dass die Wohnkosten an den gesamten Lebenshaltungskosten in den letzten Jahren deutlich unterproportional gestiegen sind – trotz Nachfrageüberhang und Zuwanderung. Fokussiert man den Blick nicht einseitig auf die Grossstädte, so stellt man fest, dass Mietwohnungen auch ohne staatliche Unterstützung zu sehr attraktiven Konditionen angeboten werden. Und auch die Mieter profitieren vom gegenwärtig tiefen Zinsniveau.

Der Wohnungsmarkt durchlebt angesichts tiefer Zinsen und damit einem starken Trend zum Wohneigentum aussergewöhnliche Zeiten. Diese können aber auch wieder ändern: Eine Verteuerung der Fremdfinanzierung würde dem Angebot von Mietwohnen auch in städtischen Zentren wieder Auftrieb verleihen.

ANZEIGE

www.visualisierung.ch



Bild: Flughafen Zürich AG

SCHWEIZ

UVEK VERHANDELT ÜBER FLUGLÄRM

Der Bundesrat hat dem Eidgenössischen Departement für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation (UVEK) das Mandat für Verhandlungen mit Deutschland über einen Staatsvertrag zu den An- und Abflügen auf den Flughafen Zürich erteilt. Zum Verhandlungsleiter ernannt hat die Landesregierung den Direktor des Bundesamtes für Zivilluftfahrt (BAZL), Peter Müller. Ende Januar einigten sich Bundesrätin Doris Leuthard und der deutsche Verkehrsminister Peter Ramsauer in Davos auf Grundzüge für eine Vereinbarung zur Nutzung des süddeutschen Luftraums für Anflüge auf den Flughafen Zürich. Um die Grundzüge weiter konkretisieren zu können, vereinbarten die beiden Verkehrsminister die Aufnahme von Verhandlungen für einen Staatsvertrag. Dieser Vertrag soll im Verlauf des Sommers zur Paraphierung vorliegen. Da aufgrund der Verhandlungen Aussicht auf eine Einigung mit Deutschland in der Fluglärmfrage besteht, hat das UVEK beim Europäischen Gerichtshof ein Gesuch um Sistierung der Klage der Schweiz gegen die deut-

schen Einschränkungen zur Nutzung des süddeutschen Luftraumes eingereicht. Die Sistierung soll bis zum Abschluss der Staatsvertragsverhandlungen gelten.

BUNDES RAT VERABSCHIEDET DIE IMMOBILIENBOTSCHAFT

Der Bundesrat hat die Immobilienbotschaft VBS 2012 verabschiedet. Sie umfasst insgesamt fünf Verpflichtungskredite mit einer Gesamtsumme von 407,8 Mio. CHF. Die Schwerpunkte bilden die Investitionen in die Ausbildungsinfrastruktur der Armee mit rund 160 Mio. CHF sowie Investitionen in die Einsatzinfrastruktur mit rund 90 Mio. CHF. Die restlichen Kredite sind für verschiedene Bedarfsträger innerhalb des VBS vorgesehen. Die Bauvorhaben werden in allen Sprachregionen der Schweiz beschaffungswirksam.

REVISION DER RAUMPLANUNGSVERORDNUNG ZUR VERNEHMLASSUNG

Der Bundesrat hat die Vernehmlassung zu einer Teilrevision der Raumplanungsverordnung eröffnet. Die Verordnung beinhaltet einerseits die Anpassungen an die Ende 2011 beschlossene Revision des Raumplanungsgesetzes. Diese Revision wird einerseits sämtliche altrechtlichen Wohnbauten ausserhalb der Bauzonen gleichstellen. Andererseits sollen in der Verordnung die Voraussetzungen für den Transport von Wärmeenergie aus Landwirtschaftsbetrieben in die Bauzonen angepasst werden. Die Vernehmlassung dauert bis zum 1. Juni 2012.



NATIONALRAT LEHNT HEV-INITIATIVE AB

Nach dem Ständerat hat sich auch der Nationalrat gegen die Volksinitiative «Sicheres Wohnen im Alter» ausgesprochen. Die Volksinitiative des Hauseigentümerverbandes fordert, dass Rentner den Eigenmietwert ihrer Liegenschaft nicht mehr versteuern müssen. Im Gegenzug dürften sie Hypothekarzinsen nicht mehr von den Steuern abziehen. Ein solcher Systemwechsel bevorteile ältere Hausbesitzer gegenüber jüngeren, fand die Mehrheit des Nationalrats. Dies sei nicht nötig und auch nicht gerecht. Vom Tisch ist auch ein Vorstoss, der die Besteuerung des Eigenmietwertes generell abschaffen wollte.

REFERENZZINSSATZ BLEIBT BEI 2,5%

Der hypothekarische Referenzzinssatz beträgt 2,5% und verbleibt damit auf demselben Stand wie der letztmals publizierte Satz. Der Durchschnittszinssatz, der mit Stichtag 31. Dezember 2011 ermittelt wurde, ist gegenüber dem Vorquartal von 2,45% auf 2,39% gesunken. Der mietrechtlich massgebende Referenzzinssatz beträgt somit kaufmännisch gerundet weiterhin 2,5%.

NATIONALRAT FÜR VERSCHÄRFTES RAUMPLANUNGSGESETZ

Nach dem Ständerat ist auch der Nationalrat für eine Mehrwertabgabe bei Neueinzonungen und für eine Reduktion überdimensionierter Bauzonen im revidierten Raumplanungsgesetz. Damit steigen die Chancen, dass die Initianten der Landschaftsinitiative ihr Begehren zurückziehen. Immobilienwirtschaft und Hauseigentümer lehnen diese Verschärfung ab.

ANZEIGE



LIFT - CONSULTING
Unabhängige Beratung für Aufzüge

Überlassen Sie eine Liftmodernisierung nicht dem Zufall.....

www.lift-consulting.ch

Brunnmattstrasse 13
CH-3174 Thörishaus
info@lift-consulting.ch

Tel. +41 (0)31 882 04 26
Fax. +41 (0)31 882 04 27

Trendwende in Sicht?

Das Bundesamt für Wohnungswesen rechnet in seinem jüngsten Quartalsbericht kurzfristig mit einer weiteren Senkung der Hypothekarzinssätze. Mittelfristig soll sich der Wohnungsmarkt jedoch in die entgegengesetzte Richtung bewegen.

RED. ●

WEITERER ANSTIEG DER WOHNUNGSPRODUKTION. Nach knapp 40 000 im Jahr 2009 wurden im Jahr 2010 über 43 600 Wohnungen neu erstellt. Auch für 2011 rechnet das BWO mit einer Produktion in dieser Höhe. Vorlaufende Indikatoren, speziell die über 70 000 in Bau befindlichen, aber auch die fast 44 000 in den ersten drei Quartalen 2011 baubewilligten Wohnungen lassen 2012 und auch 2013 eine Produktionsziffer in der Gröszenordnung von rund 45 000 Wohnungen erwarten. Dies auch aufgrund des abgeschwächten Wirtschaftsbaus, wodurch zusätzliche Produktionskapazitäten für den Wohnungsbau genutzt werden können. Weiter führen die von der Politik geschaffenen Anreize zur ener-

getischen Erneuerung wie auch die im Nachgang zur Katastrophe von Fukushima aufgekommene Diskussion über Energieproduktion und -verbrauch zu einer verstärkten Renovationstätigkeit.

NOCHMALSGESUNKENE HYPOTHEKARZINSSÄTZE. Seit gut drei Jahren müssen Hypothekendarlehen mit variablem Zinssatz noch zu Sätzen zwischen 2,25 und 3% verzinst werden. Ein noch deutlich tieferes Niveau weisen die Sätze von Festhypotheken auf. Eine zehnjährige Festhypothek wird zurzeit zu einem Satz vergleichbar mit der Untergrenze des vorgenannten Zinsbandes verzinst, kurze und mittlere Fristen noch deutlich tiefer. Nach einem leichten Rückgang im vorangegangenen Halbjahr haben sich

die Baupreise ab April 2009 stabilisiert, bevor im Herbst 2010 wieder eine moderate Preissteigerung eingesetzt hat, welche immer noch anhält.

ANHALTEND TIEFE LEERWOHNUNGSQUOTE. Am 1. Juni 2011 standen in der Schweiz 38 400 Wohnungen oder 0,94% des Gesamtwohnungsbestandes leer. Gegenüber dem Vorjahr bedeutet dies einen Anstieg um 1700 Wohnungen. In 16 Kantonen erhöhten sich die Leerstände, in zehn Kantonen nahmen sie ab. Die mit rund 2% höchsten kantonalen Leerstandsziffern wurden in den Kantonen Solothurn, Appenzell Ausserrhodens und Jura gemessen, die tiefsten in den Kantonen Genf (0,25%), Zug (0,27%), den beiden Basel (BL: 0,44%; BS: 0,48%) und

ANZEIGE



Wir forschen für die sichere Entsorgung radioaktiver Abfälle

nagra ●

Nationale Genossenschaft für die Lagerung radioaktiver Abfälle
Hardstrasse 73, 5430 Wettingen
056 437 11 11, www.nagra.ch

ANGEBOTSPREISENTWICKLUNG			
	3. Quartal 2011*	4. Quartal 2011*	Trend
Mietwohnungen	+3.4%	+4.1%	↗
Eigentumswohnungen	+4.3%	+5.5%	↗
Einfamilienhäuser	+3.7%	+3.7%	↑

*Veränderungen gegenüber Vorjahresperiode der auf dem Markt angebotenen Objekte.

Waadt (0,52%). Etwa jede achte Leerwohnung betraf ein Einfamilienhaus. Die Zahl der unbewohnten Neuwohnungen stieg innert Jahresfrist um etwa einen Sechstel.

MODERATER ANSTIEG DER MIETPREISE. Im vergangenen Jahr betrug die durchschnittliche Mietpreissteigerung 1,3%, während der Konsumentenpreisindex durchschnittlich um 0,2% anstieg. Seit Dezember 2011 wird der vom BWO vierteljährlich publizierte hypothekarische Referenzzinssatz für Mietverhältnisse durch kaufmännische Rundung bestimmt. Diese Praxisänderung hatte auf diesen Zeitpunkt hin eine weitere Senkung um einen viertel Prozentpunkt zur Folge. Insgesamt ist der Referenzzinssatz damit seit seiner Einführung von 3,5% auf 2,5% gesunken. In Anbetracht der Zinssituation und der nun eingeführten kaufmännischen Rundung ist eine nächste Senkung im Sommerhalbjahr des laufenden Jahres absehbar. Auch aufgrund der allgemeinen Teuerungssituation kann deshalb in diesem und im nächsten Jahr von einem moderaten Anstieg oder einer Stabilisierung des Mietpreisindex ausgegangen werden.

ANDAUERNDER ANSTIEG DER ANGEBOTSPREISE. Seit rund zwölf Jahren ist ein mehr oder weniger kontinuierlicher Anstieg der Angebotspreise in allen Wohnungsmarktsegmenten zu beobachten. Die Preisanstiege dürften nach dem Zinsentscheid der SNB vorderhand noch andauern. Abzuwarten bleibt, ob die geplante Verschärfung der Regulierung bei der Vergabe von Hypothekarkrediten wie geplant umgesetzt und ob deren Einfluss auf die Preisentwicklung spürbar sein wird.

Quelle: Bundesamt für Wohnungswesen BWO

UNTERNEHMEN

JONES LANG LASALLE ERÖFFNET BÜRO IN GENÈVE

Der Immobiliendienstleister Jones Lang LaSalle eröffnet in Genf ein weiteres Schweizer Büro. Die Genfer Niederlassung leitet Karl-Frank Meinzer, der über langjährige Erfahrung bei der Beratung von internationalen Konzernen im Immobilienbereich verfügt. Er zeichnet auch verantwortlich für den neu geschaffenen Bereich Corporate Solutions für die Gesamtschweiz. Karl-Frank Meinzer ergänzt das Leistungsteam, bestehend aus CEO Jan Eckert und Managing Director Patrik Stillhart.



KMU VERBAND LANCIERT EIGENE PENSIONS-KASSEN-LÖSUNG

Um seine Mitglieder besser unterstützen zu können, hat der Schweizerische KMU Verband eine eigene Pensionskassenlösung realisiert. In Zusammenarbeit mit der Fundamenta Sammelstiftung wurden die spezifischen Bedürfnisse von KMU evaluiert und drei Lösungen entwickelt.

SOLIDES ERGEBNIS DER THURGAUER KB

Die Thurgauer Kantonalbank (TKB) hat 2011 in einem anspruchsvollen Umfeld ein nach eigener Einschätzung «solides» Ergebnis erwirtschaftet. Der Bruttogewinn kam dabei leicht unter dem Vorjahr zu liegen, der Reingewinn übertraf die Vorjahresmarke insbesondere dank einer geringeren Zuweisung an die Reserven. Das Volumen der Kundenausleihungen nahm 2011 um 4% auf 15,3 Mrd. CHF zu. Die Hypothekarkredite verzeichneten ein Wachstum von 3,8% auf

ANZEIGE

Wir schätzen Liegenschaften

Wir bewerten nach den Swiss Valuation Standards, in Einklang mit

- IFRS – IAS
- IPSAS
- Swiss FER – GAAP
- SEK-SVIT

Hecht & Meili Treuhand AG
 Delsbergerallee 74, CH-4002 Basel
 Tel. +41 61 338 88 50
 Fax +41 61 338 88 59
 hmt@hmt-basel.ch
 www.hmt-basel.ch



Hecht & Meili Treuhand AG

13,5 Mrd. CHF. Im Thurgauer Immobilienmarkt zeichnen sich laut Einschätzung der Bank bislang keine Überhitzungserscheinungen ab.



Peter Hinder, CEO der Thurgauer Kantonalbank.

ERFOLGREICHES JAHR FÜR BETTER-HOMES

Der Schweizer Immobilienvermittler Betterhomes steigerte in seinem sechsten Geschäftsjahr das Volumen vermittelter Immobilientransaktionen gegenüber dem Vorjahr um 31% auf 997 Mio. CHF. Betterhomes Schweiz brachte 2011 Käufer und Verkäufer bzw. Mieter und Vermieter für 1399 Häuser und Wohnungen zusammen. 935 Vermittlungen entfielen auf Verkauf sowie 464 auf Mietobjekte. Der angebotene Immobilien-

bestand in der Schweiz erreichte per Ende 2011 einen neuen Höchststand von 2374 Angeboten, was gegenüber dem Vorjahr einem Anstieg um 23% entspricht. Betterhomes rechnet 2012 in der ganzen Schweiz mit einem weiteren Wachstum. Vielversprechend ist die Entwicklung in der Westschweiz, die seit dem Frühjahr 2011 bearbeitet wird.



Verwaltungsrat der Betterhomes Schweiz

REDEVCO SCHWEIZ UNTER NEUER LEITUNG

Christopher Sodl ist zum Portfoliomanager für Redevco Schweiz ernannt worden und wird in dieser Funktion die Geschäfte des Unternehmens in der Schweiz leiten. Sodl begann seine Laufbahn 2007 bei Redevco Österreich. Es folgten Stationen als Research Manager und später als Portfoliomanager für Österreich, Tschechien, Ungarn und die Slowakei.



ANZEIGE

MEINE CHANCE **WIR** Bank

FINANZIEREN ZU TOP-KONDITIONEN

WIR-Kredite zu 1%

www.wirbank.ch
Telefon 0848 947 947

WINCASA ERÖFFNET 14. FILIALE

Anfang März 2012 eröffnete Wincasa in Baden ihre 14. Filiale in der Schweiz. Filialeiterin Manuela Gnehm agiert mit einem 14-köpfigen Team. Sie stiess im Jahr 2007 zu Wincasa und hat im Frühjahr 2011 die Prüfung zur Immobilienreuhänderin erfolgreich absolviert. Von der Filiale Baden aus werden im Auftrag institutioneller Anleger rund 7000 Wohn- und Geschäftsobjekte im Grossraum Baden, Limmat, Furttal, Wehntal, Zurich bis Brugg betreut.



Manuela Gnehm, Filialeiterin Baden

AANDARTA UND ABACUS STELLEN ABAIMMO VOR

Das IT-Unternehmen Aandarta, Wallisellen, und das Softwarehaus Abacus haben Anfang März ihre in gemeinsamer dreijähriger Arbeit entwickelte Branchenlösung Abaimmo in Zürich einem breiteren Publikum vorgestellt. Bereits im Vorfeld der Lancierung hatten sich zahlreiche Unternehmen der Immobilienwirtschaft interessiert an der IT-Branchenlösung gezeigt. Dies veranlasste Aandarta, eine Kooperation mit dem IT-Dienstleister Acept Business Software, Effretikon, einzugehen. Aandarta wird bei den Kunden die Implementierung der Branchenlösung und Acept die gegebenenfalls gleichzeitige Installation der branchenübergreifenden Komponenten vornehmen.

SCHWEIZ**BERUFSBILDUNGSFONDS FÜR VERBINDLICH ERKLÄRT**

Der Bundesrat hat den Berufsbildungsfonds der Branche Treuhand und Immobilien-treuhand per 1. März 2012 für allgemeinverbindlich erklärt. Damit verfügt diese als erste kaufmännische Branche über einen allgemeinverbindlichen Berufsbildungsfonds. Neu sind alle Betriebe der Branche Treuhand und Immobilien-treuhand verpflichtet, einen Beitrag an die Ausbildung der Lernenden zu leisten. Der Fonds kam auf Initiative der Organisation kaufmännische Grundbildung Treuhand/Immobilien OKGT und in Zusammenarbeit mit den vier Trägerverbänden SVIT Schweiz, Treuhand Suisse, Treuhandkammer und Union suisse des professionnels de l'immobilier USPI zustande. Er untersteht der Aufsicht des Bundesamtes für Berufsbildung und Technologie BBT.

WETTERBEDINGTE ZWANGSPAUSE BE-EINFLUSST BAUINDEX

Der von Credit Suisse Economic Research berechnete Bauindex sank gegenüber dem Vorquartal um 4%. Diese Korrektur widerspiegelt hauptsächlich den Wetterkontrast zwischen baufreundlichem Jahresende 2011 und ungewöhnlich frostigem Februar 2012. Vor allem der Wohnungsbau dürfte diesen erwarteten Umsatzrückgang zu Jahresanfang über die kommenden Quartale wieder gutmachen. Die Anzahl baubewilligter Wohnungen und Häuser hat 2011 mit rund 51 500 Einheiten den höchsten Stand seit 1994 erreicht. Hinzu kommen im Bau befindliche Woh-

nungen, deren Anzahl sich im dritten Quartal 2011 auf 70 613 summierte.

LMV-VERLÄNGERUNG OHNE GEWERKSCHAFTEN

Erstmals in seiner Geschichte hat der Schweizerische Bau-meisterverband beim Baustellenpersonal Unterschriften für seine Anliegen zum Landes-mantelvertrag LMV eingeholt. 23 800 Bauarbeiter fordern in der Unterschriftenaktion gemeinsam mit dem Schweizerischen Baumeisterverband (SBV) die allgemeinverbindliche Verlängerung des Landes-mantelvertrags (LMV 08). Das ist mehr als die Hälfte der Arbeitskräfte, die während der Unterschriftensammlung kurz vor Weihnachten auf Schweizer Baustellen tätig waren. Der SBV hat ein entsprechendes Gesuch beim Staatssekretariat für Wirtschaft, Seco, eingereicht. Der Bundesrat soll den Ende 2011 ausgelaufenen LMV 08 in unveränderter Form für das Bauhauptgewerbe allgemeinverbindlich verlängern, bis ein Nachfol-gevertrag ausgehandelt und allgemeinverbindlich ist. Das dürfte kaum vor Ende 2012 der Fall sein.

LEICHTER ANSTIEG DER ANGEBOTSMIETEN

Nach einer kurzen Stagnation Ende 2011 verteuerten sich im Januar 2012 die Angebotsmieten in der Schweiz um 0,1%. Der Homegate-Index «Schweiz» steht neu bei 119,0 Punkten. Im Vergleich zum Vorjahresmonat stiegen die Mieten schweizweit um 1,8%. Basel verzeichnete im Monatsvergleich ein Plus von 0,2%, demgegenüber sanken die Mieten in den Regi-

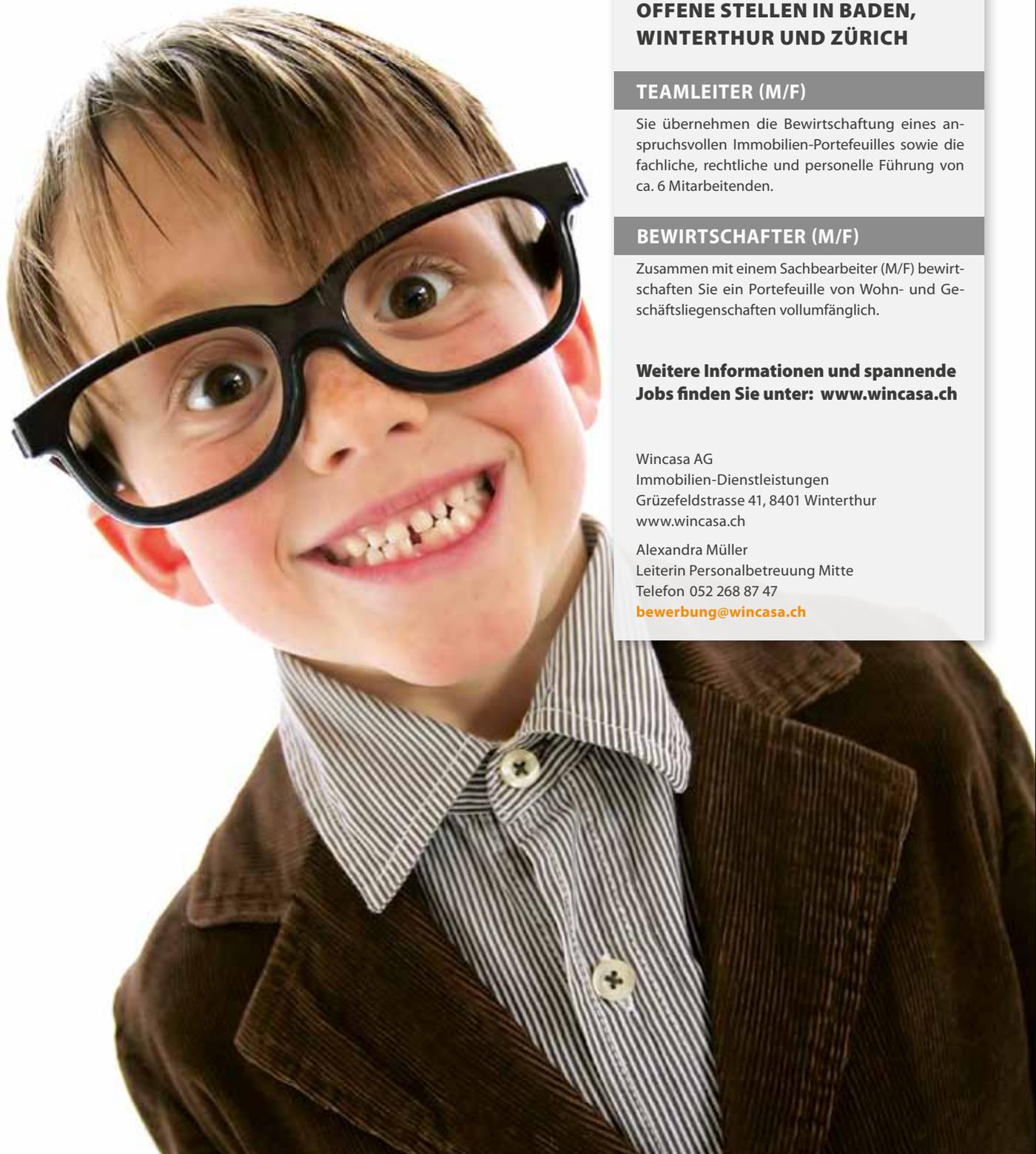
Quorum Software

IMMOBILIARE
IMMOBILIARER
IMMOBILIERER
IMMOBILIE

Software
Stowe
Verwaltung
DMS
Portfolio
Makler
Internet

www.quorumsoftware.ch

JOBS FÜR HELLE KÖPFCHEN!



OFFENE STELLEN IN BADEN, WINTERTHUR UND ZÜRICH

TEAMLEITER (M/F)

Sie übernehmen die Bewirtschaftung eines anspruchsvollen Immobilien-Portefeuilles sowie die fachliche, rechtliche und personelle Führung von ca. 6 Mitarbeitenden.

BEWIRTSCHAFTER (M/F)

Zusammen mit einem Sachbearbeiter (M/F) bewirtschaften Sie ein Portefeuille von Wohn- und Geschäftsliegenschaften vollumfänglich.

Weitere Informationen und spannende Jobs finden Sie unter: www.wincasa.ch

Wincasa AG
Immobilien-Dienstleistungen
Grüzelfeldstrasse 41, 8401 Winterthur
www.wincasa.ch

Alexandra Müller
Leiterin Personalbetreuung Mitte
Telefon 052 268 87 47
bewerbung@wincasa.ch

onen Zürich und Bern um je 0,1%. Im Vergleich zum Vorjahresmonat stiegen die Mieten in Zürich um 2,3% und in Bern um 1,7%. In Basel zeigte der 12-Monate-Vergleich einen Rückgang der Mietpreise um 0,1 %.

MEHR KONKURSE ZU JAHRESBEGINN

Im Januar 2012 gab es in der Schweiz 468 Firmenkonkurse. 336 dieser Konkurse waren durch Insolvenz verursacht. Dies ist eine Zunahme um 21% gegenüber dem Vorjahresmonat. Nur in der Zentralschweiz und im Tessin stiegen die Insolvenzen nicht, in allen anderen Grossregionen kam es im Vorjahresvergleich zu deutlichen Zunahmen.

Auch bei den Gründungen von Firmen gab es im Januar grosse regionale Unterschiede. Insgesamt wurden 3225 Firmen neu ins Handelsregister eingetragen, dies sind 2% mehr als noch im Vorjahr. Gemäss Dun & Bradstreet waren die Branchen Gastgewerbe, Baugewerbe, Handwerk sowie Landverkehr und Logistik 2011 die Branchen mit der höchsten Insolvenzrate. Demgegenüber gab es auch Branchen mit einer hohen Gründungsrate. Dazu gehören die Unternehmensdienstleister, die Holdings, das Gastgewerbe sowie die Personalvermittlungen.

RISIKO-ZONE IN REICHWEITE

Der UBS Swiss Real Estate Bubble Index verzeichnete im 4. Quartal 2011 einen deutlichen Anstieg um 0,22 Indexpunkte auf 0,80. Der Index erreicht damit den höchsten Stand seit knapp zwanzig Jahren und nähert sich der Risiko-Zone (Wert grösser 1) wei-

ter an. Die Zahl der effektiven Risikoregionen ist zwar relativ gering, doch sie vereinen rund 22% der Schweizer Gesamtbevölkerung. Neu zählen die Regionen Basel-Stadt, Glat-tal-Furttal und das Knonaue-ramt zu den Monitoring-Regionen. Dies sind Regionen, die ein erhöhtes Gefährdungspotenzial aufweisen, jedoch noch nicht zu den Risikoregionen gehören.



LEICHT ERHÖHTE ZUWANDERUNG

Ende Dezember 2011 lebten insgesamt 1 772 279 Ausländer in der Schweiz. Die meisten von ihnen (1 147 185) stammen aus den EU-27/ EFTA-Staaten. Ihr Bestand stieg 2011 mit 4,1% leicht stärker als im Vorjahr (2010: 3,3%). Der Bestand der Personen aus den übrigen Ländern betrug Ende Dezember 2011 625 094 Personen und hat gegenüber dem Vorjahr um 1% zugenommen. 2011 sind insgesamt 142 471 Ausländer in die Schweiz eingewandert (2010: 134 171). Die Zahl der Auswanderungen ist gegenüber dem Vorjahr leicht zurückgegangen. 64 038 Ausländer haben 2011 die Schweiz verlassen (2010: 65 523).

BUNDESRAT GENEHMIGT BAUPROGRAMM FÜR NATIONALSTRASSEN

Der Bundesrat hat das achte langfristige Baupro-

gramm für die Fertigstellung der Nationalstrassen gutgeheissen. In den nächsten vier Jahren sollen im Durchschnitt je 750 Mio. CHF in die Fertigstellung des Netzes investiert werden. Das Nationalstrassennetz ist zu knapp 95% fertiggestellt und in Betrieb. Die noch verbleibenden 5% umfassen rund 100 Kilometer Nationalstrassen. Die Schwerpunkte liegen dabei in der Fertigstellung der A5 und der A16 in den Kantonen Bern und Jura, der A9 im Oberwallis und der A4 in den Kantonen Uri und Schwyz.

PROJEKTE

FREIHOF-TEILAREALE VERKAUFT

Der Stadtrat von Altstätten SG hat das Teilgebiet Freihof an die Mettler2Invest AG in St. Gallen und das Areal Churerstrasse-Stäldenstrasse an die Relesta AG in Zuzwil verkauft. Vorbehalten bleibt die Zustimmung der Bürgerschaft an der Abstimmung vom 29. April. Das Stadtentwicklungsprojekt Freihof-Rathaus sieht im Bereich Rorschacherstrasse / Churerstrasse ein neues Zentrum für Einkaufen, Gastronomie, Dienstleistungen, Wohnen und Parkieren vor.

ANZEIGE



Neue Perspektiven eröffnen – Weiterbildung Technik an der FHS St.Gallen

Mit den Master- und Zertifikatslehrgängen der FHS St.Gallen erwerben Sie die nötigen Kompetenzen, um auch in Zukunft erfolgreich zu bleiben.

Master of Advanced Studies (MAS)

Real Estate Management (Immobilienökonomie)

Zertifikatslehrgänge (CAS)

Immobilienbewertung | Immobilienmanagement | Immobilienplanung

Informieren Sie sich über diese attraktiven Bildungschancen.

FHS St.Gallen, Weiterbildungszentrum Technik, Tellstrasse 2, CH-9001 St.Gallen, Telefon +41 71 226 12 04, wbte@fhsg.ch



FHO Fachhochschule Ostschweiz www.fhsg.ch

JETZT COUPON HERAUSREISSEN. ODER IRGENDWANN IHRE TRINKWASSER- LEITUNG.

***Ich möchte umfassend über
Zustandsanalyse und
die Sanierungsmethode anrosan®
informiert werden.***

anrosan® könnte für mich von Interesse sein.

- Bitte schicken Sie mir die Broschüre.
 Bitte kontaktieren Sie mich für ein Beratungsgespräch.

Name: _____

Vorname: _____

Firma: _____

Strasse/Nr.: _____

PLZ/Ort: _____

E-Mail: _____

Tel. tagsüber: _____

Tel. abends: _____

Mit ausgefülltem Talon an: Näf Tech AG, Wolleraustrasse 41, 8807 Freienbach. Oder telefonisch: 044 287 80 00



anrosan

Trinkwasserleitungen
nachhaltig sanieren

www.anrosan.com
info@anrosan.com

VERANSTALTUNGEN

**FACHTAGUNG
«HINDERNISFREIE
WOHNBAUTEN»**

Am 19. April 2012 führt Procap in Olten eine Fachtagung für Immobilienfachleute, Architekten, Behörden und weitere Interessierte durch. An der Tagung werden fünf Referenten aus verschiedenen Bereichen ihre Positionen zum hindernisfreien Wohnungsbau präsentieren. Anmeldung unter www.wohnenprocap.ch. Die Teilnahme ist kostenlos.

**FACHSEMINAR
MINERGIE**

An einem praxisorientierten Fachseminar werden in Wil, Sursee und Biel die konkreten Schritte für die Planung und Umsetzung von Minergie-P, Minergie-A und Minergie-Eco sowie dem Plusenergie-Gebäude aufgezeigt. Die Focus Event AG führt dieses Seminar unter der Trägerschaft Kantonalen Energiefachstellen durch. Vorgestellt werden aktuelle Fördermassnahmen und die neusten Energiekonzepte der Kantone. Die Teilnehmer erhalten neueste Informationen zu den einzelnen Standards und können in zwei Workshops ihr gewonnenes Wissen direkt umsetzen. Angesprochen sind Architekten, Planer, Generalunternehmer, Holzbauer, Energie- und Haustechnikspezialisten. Die Kurse finden im März, Mai und September 2012 statt. Auskunft unter www.hausbaumesse.ch/planungsseminar.



INTERNATIONAL

UNBEGRENZTER KREDIT FÜR FANNIE MAE UND FREDDIE MAC

Die mit Milliardenverlusten kämpfenden US-Immobilienfinanzierer Fannie Mae und Freddie Mac können in den nächsten drei Jahren unbegrenzt Kredit beim Staat aufnehmen. Die bisherige Grenze von jeweils 200 Mrd. USD wurde aufgehoben. Damit solle dem Finanzmarkt signalisiert werden, dass die US-Regierung fest hinter den staatlich kontrollierten Instituten stehe, teilte das Finanzministerium mit. Nach dem 31. Dezember hätte die US-Regierung für jede weitere Kapitalaufstockung die Zustimmung des Kongresses einholen müssen. Bislang flossen 111 Mrd. USD an staatlichen Hilfen an die Institute.



Tim Geithner, Finanzminister der Vereinigten Staaten.

DURCHBRUCH FÜR PPP IN DEUTSCHLAND

Das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung hat nach jahrelangen Verhandlungen mit den anderen Verwaltungsstellen der Bundesregierung eine neue Verwaltungsvorschrift für Hochbaumassnahmen erlassen, die öffentlich-private Partnerschaften den klassischen Beschaffungsvarianten zwingend gegenüberstellt. Dieser Erlass hat zur Folge, dass bei jeder Beschaffung neben Kauf, Miete, Leasing bzw. Mietkauf und Eigenbau auch das PPP-Modell zu prü-

fen und Entscheidungen genau zu dokumentieren sind.

HÖHERE RÜCKSTELLUNGEN FÜR SPANISCHE IMMOBILIENKREDITE

Das spanische Kabinett hat neue Massnahmen zur Sanierung des angeschlagenen Bankensystems beschlossen. Die Regierung reagiert mit der jüngsten Finanzreform auch auf die anhaltende Skepsis internationaler Investoren, die an einer Bereinigung des Sektors zweifeln. Das Volumen notleidender Immobili-

enwerte in den Büchern der Geldhäuser ist inzwischen auf 176 Mrd. EUR gestiegen. Deshalb sollen die Kreditinstitute in den kommenden zwölf Monaten insgesamt 50 Mrd. EUR an zusätzlichem Kapital aufbringen, um sich für Zwangsversteigerungen und die Problemkredite auf dem Immobilienmarkt zu stärken.



ANZEIGE

HÖHERE FACHSCHULE
für Anlagenunterhalt und Bewirtschaftung

Berufsbegleitende Ausbildung

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

**Hauswarte
mit eidg. Fachausweis**

(vom BBT anerkannte und geschützte Berufsbezeichnung)

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

Schulbeginn **Ende April 2012**

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

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

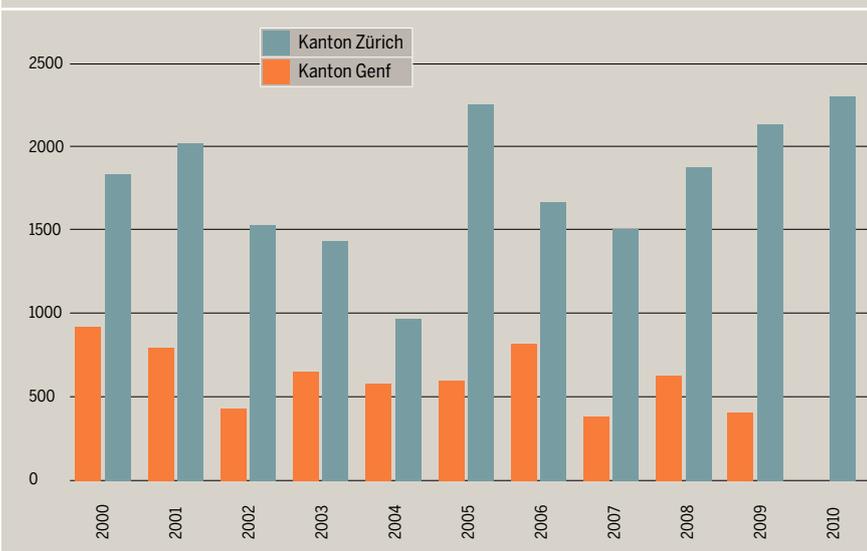
Kursinformationen erhalten Sie beim Schulsekretariat:

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

Ein Verkäufer- und Mietermarkt

Colliers International legt seinen Büromarktbericht Schweiz vor und attestiert darin dem Segment nach einem bisher stabilen Leerstand von 4,2% für das Jahr 2012 eine Zunahme. Büroliegenschaften an guten Lagen bleiben gesucht und die Renditen damit tief.

TRANSAKTIONSVOLUMEN KOMMERZIELLER IMMOBILIEN
in Mio. CHF



VERFÜGBARE BÜROFLÄCHEN NACH AGGLOMERATIONEN
Angebot innert 6 Monaten

	in m ²	in %	Trend 2010 zu 2011
Aarau	20 000	2.6	↘
Basel	158 000	3.7	↘
Bern	115 000	3.2	→
Chur	6 000	1.2	↘
Genf	196 000	4.6	↗
Lausanne	177 000	6.8	↗
Lugano	33 000	3.1	↗
Luzern	48 000	3.0	↘
Olten	27 000	3.3	↘
Schaffhausen	26 000	5.0	→
Solothurn	12 000	2.2	↘
St. Gallen	36 000	2.5	↘
Winterthur	45 000	5.1	↗
Zug	69 000	5.8	↘
Zürich	585 000	5.5	→

Quelle Grafik: Colliers International Schweiz, Statistisches Amt Kanton Zürich, Office cantonal de la statistique (Ocstat) Genève (2010 n. a.).

BETONGOLD. Die Turbulenzen der letzten Jahre – Subprimekrise, Finanzkrise, Rezession, Schuldenkrise von Staatshaushalten und Währungsschwankungen – konnten dem Schweizer Immobilienmarkt bisher wenig anhaben. Im Gegen-

teil: Das instabile wirtschaftliche Umfeld begünstigte 2011 die Nachfrage nach Sachwerten. Solange sich die Finanzmärkte labil verhalten und die Finanzierungskosten auf tiefem Niveau verharren, wird sich dieser Trend fortsetzen und die heute in Fachkreisen bereits Betongold genannten Immobilienanlagen werden noch stärker ins Visier der Investoren rücken.

Der hohe Nachfragedruck und die nahezu deckungsgleichen Strategien vieler Anleger wirkten 2011 stark preistreibend. Verkaufswilligen Eigentümern gelang es oft, die Interessenten zu einem preismaximierenden Bieterverfahren zu zwingen. Für den Käufer bedeutete dies in den meisten Fällen eine tiefere Rendite als anvisiert. Die Recherchen von Colliers International Zürich AG für den Büromarktbericht 2012 zeigten, dass 2011 Nettorenditen von unter 4% bereits weit verbreitet waren. Einkäufe zu solch hohen Preisen senken die Rendite des Gesamtportfolios, die bei vielen Gesellschaften noch über 5% netto liegt.

HOHE KAUFPREISE SCHMÄLERN RENDITEN DER ANLEGERPORTFOLIOS. Diese Situation ist problematisch für Anleger mit unveränderten Mindestverzinsungsansprüchen und einem hohen Anlagedruck. Dazu gehören klassischerweise die Pensions-

kassen, die ca. 20% ihres Anlagevermögens in Immobilien halten. Die durch höhere Preise bedingte geringere Rendite des Gesamtportfolios kann sich mittel- und langfristig auch auf die Renten auswirken. Erschwerend kommt hinzu, dass Alternativen zu den stabilen Immobilienanlagen weitgehend fehlen und Staatsanleihen sowie der Geldmarkt ebenfalls keine Lösung darstellen.

Der Investitionsfokus lag 2011 auf Büroliegenschaften an gut erschlossenen Standorten mit Nutzern, die eine zweifelsfreie Bonität aufweisen und mit langfristigen Mietverträgen angebunden sind, sowie auf Wohnüberbauungen in urbanen Gegenden. Solche Angebote waren auf dem Markt allerdings Mangelware. Häufiger angeboten wurden dagegen Fachmärkte, Liegenschaften an peripheren Lagen, Objekte mit hohen Leerständen oder im Baurecht. Doch solche Anlagen sind nicht konform mit den Strategien der allermeisten Schweizer Anleger.

ANGEBOTSQUOTE VORERST NOCH STABIL. Seit Herbst 2011 verläuft die Nachfrage nach Büromietflächen schleppend. Potenzielle Nutzer reagieren sensibel auf die makroökonomischen Ereignisse und verhalten sich abwartend. Da sich die Mietinteressenten in der stärkeren Po-

ANZEIGE

Trockag

Wann's ums Trockne geht!

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

www.trockag.ch

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

Partner



sition befinden, kommen die Eigentümer meist nicht um Zugeständnisse in Form von mietfreien Zeiten oder einer Beteiligung an den Ausbaurkosten herum. Auf das Marktangebot wirkte sich diese Situation noch nicht aus: Die Angebotsquote lag Ende 2011 gegenüber dem Vorjahr nahezu unverändert bei 4,2%. Dies entsprach einer verfügbaren Fläche von rund 1,6 Mio. m². Der durchschnittliche Mietpreis stieg leicht an auf netto 249 CHF/m²/Jahr (Vorjahr: CHF 234 CHF). Die Spitzenmieten wurden wie in den Vorjahren in der Genfer

City mit rund 1000 CHF netto registriert sowie in der Zürcher Innenstadt mit 840 CHF. Im Quervergleich zeigt sich, dass die durchschnittliche Büromiete in der Agglomeration Genf mit 432 CHF höher ist als die Topmieten in Basel und Bern, die jeweils unter 400 CHF liegen.

Im laufenden Jahr erwartet Colliers eine leichte Zunahme des Büroflächenleerstandes und eine weiter gestärkte Verhandlungsposition der Mieter. Positiv wird sich auswirken, dass die Schweiz im internationalen Vergleich weiterhin eine sehr hohe Stabilität und Standortqualität aufweist.

ROCHADE IN ZÜRICH. Nachdem bereits 2011 verschiedene grosse Unternehmen aus der City nach Zürich-West oder Zürich-Nord gezogen waren, wird ab Mitte 2012 die Pädagogische Hochschule eine weitere Lücke öffnen. Sie bezieht auf diesen Zeitpunkt hin ihren neuen Campus am Zürcher Hauptbahnhof und lässt an 19 städtischen Standorten insgesamt 40 000 m² Fläche für Schulräume, Büros und Wohnungen zurück. Ob der Markt den entstehenden Leerraum absorbieren wird, ist noch offen. Erste Bewegungen zeigen, dass Dienstleistungsunternehmen wie Ärzte, Werbeagenturen, PR-Büros, kleinere Beratungsfirmen oder Anwaltskanzleien die entstandenen Lücken füllen.

BERN – NEUES DIENSTLEISTUNGSZENTRUM IM WANKDORF CITY. In Bern bahnt sich ein ähnlicher Exodus aus der Innenstadt an

wie in Zürich. An der Peripherie der Bundeshauptstadt entsteht zurzeit mit Wankdorf City ein grosses Dienstleistungszentrum. Die SBB werden dort 2014 mit 1700 Angestellten zwei neue Gebäude beziehen. Im selben Jahr wird auch die Post ihren Konzernsitz mit 1700 Mitarbeitenden nach Wankdorf City verlegen. Ein weiteres Dienstleistungsgebäude wird Flächen für ca. 1000 Arbeitsplätze bieten, die unter anderem der Baukonzern Losinger Marazzi nutzen wird. Zudem werden auch die Swisscom und verschiedene weitere Behördenstellen neue Gebäude ausserhalb der Innenstadt beziehen.

BASEL – FOKUSSIERUNG DER PHARMASTANDORTE. Das Angebot an verfügbaren Büroflächen hat im Wirtschaftsraum Basel um 17 000 m² auf 153 000 m² zugenommen. Dies entspricht einer Angebotsquote von 4,0%. In den Gemeinden um Muttenz und Pratteln sowie in der Innenstadt von Basel nahmen die Leerstände zu. Gleichzeitig investieren die beiden Basler Pharmakonzerne Novartis und Roche kräftig in ihre Hauptsitze. Novartis baut zwischen 2005 und 2014 für rund 2,2 Mrd. CHF seinen Campus aus. Mittelfristig sollen dort 10 000 Angestellte arbeiten. Roche plant für 550 Mio. CHF einen 175 m hohen Turm, um 1800 über die Stadt verstreute Arbeitsplätze zusammenzuziehen. ●

ANZEIGE



ABAIMMO
abacus 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

f i d e v i s i o n
betriebswirtschaftliche Lösungen

Tel. +41 44 738 50 70, info@fidevision.ch, www.fidevision.ch

Periphere Lagen: Fluch oder Segen?

Service 7000, Premium Sponsor des SVIT-Immobilien Forums, hat im Engadin Immobilienfachleute zu einer Gesprächsrunde über Renditeliegenschaften in peripheren Lagen eingeladen. Ihr Urteil: Nicht nur die Makro-, sondern auch die Mikrolage ist entscheidend.



Während die Frage für den Wohnsektor nicht einfach zu beantworten ist, fällt das Urteil für den kommerziellen Bereich eindeutig negativ aus.

IVO CATHOMEN •

– Periphere Lagen – was heisst das überhaupt?

–Dieter Marmet: Mit Bezug auf den Wohnbereich können wir uns sogar die Frage stellen, ob es in der Schweiz überhaupt periphere Lagen gibt. Von jedem Ort aus kann die nächstgrössere Stadt innert zweier Stunden erreicht werden. In anderen Ländern und Ballungszentren nehmen die Erwerbstätigen zweistündige Arbeitswege in Kauf, ohne dass sie ihre Wohnlage als peripher bezeichnen würden. Ein Indikator, was aus der Sicht der Eigentümer und Mieter als peripher betrachtet wird, kommt im Landpreis zum Ausdruck. Überall dort, wo der Ertrag gerade die Baukosten deckt und der Landpreis demzufolge mit null eingesetzt werden muss, können wir von peripher sprechen.

–Karl Theiler: Ich bin überzeugt, dass wir im Wohnbereich durchaus in Objekte an

weniger bevorzugten Makrolagen investieren können, wenn die Mikrolage dafür erstklassig ist. Wir gewichten die Mikrolage darum höher als die Makrolage.

» Periphere Lagen bieten gewisse Chancen, haben aber höhere Risiken. Solche Objekte können die Rendite eines Portfolios durchaus positiv beeinflussen.«

DIETER MARMET, VERWALTUNGSRATSPRÄSIDENT, INTERSHOP HOLDING AG

– Und wie sieht die Lagequalität in der Praxis der Bewirtschaftung aus?

–Beat Schwab: Wir stützen uns bei der Beurteilung hauptsächlich auf die Vermietbarkeit und die realisierbaren Mieten ab. Die Makrolage kann sich im Zeitab-

lauf zum Beispiel durch die Verkehrser-schliessung ändern. Nehmen wir das Beispiel Uster-Greifensee: Durch den Ausbau der S-Bahn rückte das einstmals periphere Gebiet näher an die Stadt Zürich. Diese Entwicklung lässt sich an den gestiegenen Landpreisen ablesen. Auch die Mikrolage verändert sich, aber vielfach für jedes einzelne Objekt in eine andere Richtung. In wirklich abgelegenen Gebieten wird heute trotz tiefer Preise nicht mehr investiert, weil das Leerstandsrisiko zu hoch ist. Dazwischen gibt es Grauzonen.

–Ruedi Stärkle: Ich stelle im Gespräch mit Investoren fest, dass es immer schwieriger wird, Land zu finden, auf dem noch Mietwohnen realisieren werden kann. Projekte werden nach aussen in die Peripherie gedrängt, während Wohnen in den Zentren immer teurer wird. Raumplanerisch befinden wir uns im Zielkonflikt zwischen Zersiedelung und Preisentwicklung.

– Verdrängt Wohneigentum das Mietwohnen in den Zentren?

–Ruedi Stärkle: Eindeutig. Die derzeit tiefen Zinsen machen das Eigentum zu einem harten Konkurrenten der Mietwohnung.

–Beat Schwab: Darum ist der Mix zwischen Eigentum und Miete innerhalb einer Überbauung immer stärker verbreitet. Vielfach kann bei den aktuellen Landprei-

ANZEIGE

EINZAHLUNGSSCHEINE.CH
Einzahlungsscheine für Mietzinsinkasso

» Mit dem Anlagedruck steigt die Bereitschaft, auch an peripheren Lagen zu investieren.«

RUDOLF STÄRKLE, GESCHÄFTSFÜHRER, DIE LIEGENSCHAFTER AG

sen nur noch Eigentum realisiert werden.

–**Karl Theiler:** Wir können in den Bieterverfahren nur mithalten, wenn wir 30 bis 40% Stockwerkeigentum realisieren und dann die Mietwohnungen quersubventionieren. Die Nachfrage ist im Eigentum derzeit deutlich grösser, sodass der Mietwohnungsmarkt in gewissen Lagen sogar überdotiert ist. Wenn ich heute eine langfristige Hypothek zu 1,8% oder weniger abschliessen kann, ist Kaufen attraktiver als Mieten.

–**Ruedi Stärkle:** Man darf aber nicht vergessen, dass die Zinsen wieder drehen und so Probleme für Wohneigentümer entstehen können. Beim Investitionsobjekt können steigende Zinsen nach geltendem Recht auf die Mieten umgelegt werden. Im Wohneigentum bleiben die höheren Zinsen beim Privaten hängen.

– Kann man von einem fundamentalen Trend vom Mietwohnen hin zum Eigentum sprechen?

–**Dieter Marmet:** Mein Bauchgefühl sagt mir, dass die Entwicklung stark durch die Zinsen und durch die demografische Entwicklung geprägt ist. Die 30- bis 40-Jährigen erwerben jetzt Wohneigentum. Sie können es sich leisten und brauchen den Platz. Die demografisch bedingte Nachfrage nach Wohneigentum wird aber wieder abnehmen – und dann sind wieder Mietwohnungen gefragt.

–**Beat Schwab:** Ich halte die Bewegung für einen strukturellen Trend, wobei sich das Tempo je nach Zinssituation ändern kann. Ich glaube aber auch nicht, dass die Zinsen wieder auf 6 oder 7% steigen werden. Dafür machen die Notenbanken einen zu guten Job.

–**Ruedi Stärkle:** Wir befinden uns derzeit in einer Zeit des Umbruchs und müssten uns vermehrt mit neuen Formen von Miete und Eigentum auseinandersetzen – zum Beispiel mit dem Wohnungsleasing und einer Kaufoption nach zehn Jahren. Das wäre für Investoren und Mieter attraktiv.

– Ist Mietwohnen für die Investoren also nicht mehr attraktiv?

–**Karl Theiler:** Die Attraktivität des Mietwohnens hängt für Investoren massgeblich von den Renditeerwartungen ab. Diese wurden in den letzten Jahren kontinuierlich nach unten korrigiert.

–**Ruedi Stärkle:** Ich habe in meiner beruflichen Laufbahn drei grössere Konjunkturunbrüche erlebt. In den Boomphasen ist jeweils eine Bewegung hinaus in die Agglomeration festzustellen. Wenn es wirt-

ANZEIGE

arwa-twin® inox

Wenn Architekten wählen  www.similorgroup.com

arwa

24. - 26. Juni 2012

Kongresszentrum Rondo - Pontresina

www.summercampus.ch

Das Intensivseminar- Event für Immobilienfachleute

Recht - Steuern - Erwerb -
Internetmarketing - Motivation -
MegaMemory - Kommunikation



Dominik Neidhart



Dr. Marco Freiherr
von Münchhausen



Gregor Staub



Sanjay Sauldie

SVIT SUMMER CAMPUS

PONTRESINA

Jetzt anmelden!



» Die Mikrolage ist Match entscheidend.«

BEAT SCHWAB, CEO, WINCASA AG



von links nach rechts: Beat Schwab, Dieter Marmet, Karl Theiler, Rudolf Stärkle

schaftlich schlechter geht, konzentriert sich alles auf die Zentren. Darum sind in der Peripherie die Risiken grösser.

–**Dieter Marmet:** Der Segen dezentraler Immobilien ist, dass sie eine höhere Rendite abwerfen.

» Lokale Eigentümer können Objekte an peripheren Lagen besser beurteilen als national agierende Investoren.«

KARL THEILER, LEITER IMMOBILIENANLAGEN,
SWISSCANTO ASSET MANAGEMENT AG

–**Beat Schwab:** Es ist nicht immer so eindeutig, ob die Renditen in der Peripherie höher sind. Betrachtet man die Bruttorenditen, so stimmt das. Wenn man aber Ist-Mieten, höhere Leerstände und Mietausfälle sowie den aufgestauten Erneuerungsbedarf berücksichtigt, dann ergibt sich ein anderes Bild.

– Und wie sieht es im kommerziellen Bereich in peripheren Lagen aus?

–**Dieter Marmet:** Im Bereich der kommerziellen Liegenschaften präsentiert sich die Situation anders. Dort sind die dezentralen Märkte oftmals zu klein.

– Ist es nicht auch so, dass die Angebote häufig nicht marktkonform sind?

–**Dieter Marmet:** Viele Liegenschaften an dezentralen Lagen haben einen aufge-

stauten Erneuerungsbedarf. Es ist ein Dilemma: Es wird nicht investiert, weil die Aussichten der Vermietbarkeit schlecht sind. Und es wird nicht gemietet, weil das Angebot nicht adäquat ist.

–**Karl Theiler:** Für reine kommerzielle Liegenschaften an peripheren Lagen ist es tatsächlich sehr schwierig. Wenn man an den perfekten Mikrolagen kommerzielle Liegenschaften bauen will, hat die öffentliche Hand ein Interesse, gewisse Angebote anzusiedeln. Das ist legitim. Aber für den Investor wird der Spielraum dadurch kleiner.

–**Ruedi Stärkle:** In solchen Fällen muss man mit der Gemeinde verhandeln und zum Beispiel mehr Ausnützung vereinbaren. Diese Überlegungen – und ein höheres Leerstandsrisiko – müssen in die Berechnungen einfließen. In der Peripherie ist die kommerzielle Nutzung eine Risikoposition.

–**Beat Schwab:** Wir beobachten bei kommerziellen Liegenschaften, dass die Eigentümer die Mieten nicht senken wollen, weil dadurch die Bewertung in ihren Büchern negativ beeinflusst würde.

–**Dieter Marmet:** Gelangt man dann nach einem längeren Leerstand zu der Überzeugung, dass man eine Liegenschaft abtossen sollte, kaufen häufig lokale Private.

– Kalkulieren die privaten Investoren anders? Haben sie ein anderes Geschäftsmodell?

–**Dieter Marmet:** Sie haben andere Marktkenntnisse als die institutionellen,

national agierenden Investoren. Auch sind lokale Investoren bereit, eine geringere Rendite zu akzeptieren.

–**Ruedi Stärkle:** Un dann gibt es auch solche, welche die Zitrone auspressen und nichts mehr investieren. Das können sich grössere Investoren nicht erlauben.

–**Beat Schwab:** Private Eigentümer denken häufig nicht an Rendite. Sie sind am Cashflow interessiert. Sie wissen gar nicht, dass sie nur 2% Rendite erzielen – und es interessiert sie auch gar nicht. Nicht selten werden solche Liegenschaften komplett eigenfinanziert. Die Eigentümer sind damit von der Zinsentwicklung unabhängig.

– Institutionelle Investoren sind zudem an Objekten und Projekten mit einer bestimmten Grösse interessiert. Sind die dezentralen Märkte – ob Wohnen oder Kommerz – überhaupt in der Lage, solche Angebote aufzunehmen?

–**Karl Theiler:** Der Markt reagiert in peripheren Lagen sehr sensibel auf Angebotsausweitungen. Es kann teilweise lange dauern, bis ein zusätzliches Angebot absorbiert ist. Im kommerziellen Bereich sind die Anforderungen an den Businesscase noch viel grösser. Laufen die Verträge mit den Mietern einmal aus und ist die Liegenschaft etwas ins Alter gekommen, ist der Eigentümer kaum mehr in der Lage, die angestrebten Mieten zu realisieren. Darum sind institutionelle Investoren sehr zurückhaltend mit Kommerzliegenschaften an dezentralen Lagen. ●

Die Schweiz im Kleinen

Eine Studie der Credit Suisse über den Kanton Schwyz attestiert dem vielfältigen Kanton gute Zukunftsperspektiven. Allerdings erregt die Bevölkerungszunahme Besorgnis bei Behörden und Bevölkerung und legt Schwächen in Raumplanung und bei Infrastrukturanlagen offen.



Hier ist die Welt in Ordnung (Bild: Gipfelhütte Grosser Mythen, swiss-image.ch/Christof Sonderegger).

ANGELO ZOPPET-BETSCHART* ●

STUDIE IN ABSPRACHE MIT KANTON. Im Januar stellte die Credit Suisse (CS) eine Studie mit dem Titel «Der Kanton Schwyz – Struktur und Perspektiven» aus ihrer Reihe «Swiss Issues Regionen» vor. In ihrem umfassenden Lagebericht beurteilen die Autoren unter anderem die Bereiche Infrastruktur, Immobilien und Bau und zeigen die Perspektiven auf. Interessant dabei ist dazu die Aussage von Regierungsrat und Volkswirtschaftsdirektor Kurt Zibung: «Die CS-Studie wurde in Absprache zwischen CS und dem Amt für Wirtschaft erstellt. Die Studie bestätigt denn in der Folge auch in der Hauptsache das Strategiekonzept «Wirtschaft und Wohnen im Kanton Schwyz». Dieses hat der Regierungsrat am 27. September 2011 verabschiedet und der Kantonsrat zur Kenntnis genommen. Der Regierungsrat hat erkannt, dass das sehr starke Wachstum im Kanton Schwyz nicht unbegrenzt weitergehen kann.»

In der Zusammenfassung der Studie wird einleitend die historische Bedeutung der Schwyzer hervorgehoben: «Einst waren die Schwyzer als zähe Krieger, Reisläufer und Plünderer gefürchtet, heute ist der Kanton Schwyz in erster Linie als erfolgreicher Wohn- und Wirtschaftsstandort bekannt. Mit seinem schlanken Staatsapparat, einer langjährigen Tiefsteuerpolitik und verwöhnt von Zuzügen deckt er gnadenlos die wirtschaftspolitischen Schwächen anderer Standorte auf. Gleichzeitig hat sich der Kanton Schwyz als harter Verhandlungspartner etabliert, wenn über den Ausgleich von Lasten und Ressourcen zwischen den Kantonen debattiert wird. Unlängst hat Schwyz eine Standesinitiative zur Reform des Finanzausgleichs zwischen Bund und Kantonen lanciert und den interkantonalen Kulturlastenausgleich gekündigt.» Interessant dabei ist, dass der frühere, äusserst erfolgreiche Finanzdirektor Franz Marty einer der massgeblichen Architekten des Finanzausgleichs war.

HOHE ATTRAKTIVITÄT FÜR WOHNEN UND IMMOBILIEN. Der Kanton Schwyz ist mit seiner Standortpolitik sehr erfolgreich. Schwyz hat ein hohes Bevölkerungs- und Beschäftigungswachstum und ist demzufolge ein bevorzugter Standort für ausländische Unternehmen. Aufgrund der guten steuerlichen Rahmenbedingungen und auch dank der guten verkehrstechnischen Erreichbarkeit hat der Kanton Schwyz eine Spitzenposition beim Standortangebot.

Weil aber jahrelang die notwendigen raumplanerische Anpassungen und die Infrastruktur vernachlässigt worden sind, ist eine optimale Standortqualität an vielen Tiefsteuerorten unzureichend. Nicht nur aus wirtschaftlicher Sicht relativiert sich das Bild der Eigenständigkeit. Die hohe Standortattraktivität vieler Schwyzer Gemeinden ist dank ihrer günstigen Lage und vor allem durch die raschen Verkehrswege in die Regional- und Wirtschaftszentren begründet. Die Eröffnung der Autobahn A4 durchs Knonauseramt hat für die Inner-

ANZEIGE

swiss
/// valuation group

Bewertung von Immobilienportfolios und Einzelobjekten

Swiss Valuation Group AG

Die gesamtschweizerische Expertengruppe für die
Bewertung von Immobilien | www.valuationgroup.ch

Basel 061 301 88 00

Bern 031 331 80 22

Zürich 044 380 42 00





schwyz er Bezirke Küssnacht und Schwyz eine markante Verbesserung der schnellen Erreichbarkeit des Grossraumes Zürich gebracht.

Mehrere Schwyzer Gemeinden haben sich bereits seit längerer Zeit zu attraktiven Wohnorten für Pendler in die Räume Zürich, Zug und Luzern entwickelt. Insbesondere im Bezirk Höfe mit den steuergünstigsten Gemeinden Wollerau und Freienbach-Pfäffikon hat die seit Jahren ungebrochene Nachfrage das Niveau der Immobilienpreise stark angehoben. Für einen breiten Mittelstand und für einkommensschwache Volksschichten wird es immer schwieriger bis gar unmöglich, in diesen Gemeinden ein Wohnobjekt zu finden und zu finanzieren.

In Ausserschwyz bewirkt der hohe Wachstumsdruck ein Vordringen bis weit in den Bezirk March, in Innerschwyz über Arth bis nach Schwyz und Brunnen. So stellt der Präsident der kantonsrätlichen Kommission für Raumplanung, Umwelt und Verkehr, Architekt Michael Stähli aus Lachen, fest, dass wegen den vorgenannten günstigen Bedingungen in nächster Zeit kaum mit einem Abbremsen der Zuwanderung und demzufolge mit entsprechend hoher Bautätigkeit zu rechnen sei. Hingegen sei beim räumlichen Wachstum der qualitativen Verdichtung mehr Beachtung zu schenken: «Wie das Konzept «Raum+Schwyz» zeigt, sind in erster Linie brachliegende Raumbereiche besser zu

nutzen, bevor einer weiteren Zersiedelung Vorschub geleistet wird. Der Druck auf Erholungs-, Landschafts- und Naturräume steigt. Deshalb ist im Bereich der Raumordnung ein enger Abgleich zwischen den Interessen des Kantons und der Gemeinden zwingend», stellt der sich stets auch für die Landschaft einsetzende Architekt fest.

HEUSTÖCKE UND HEDGE-FONDS. Die Studie unterstreicht die bekannte Tatsache, dass die Schwyzer Wirtschaftsstruktur einen heterogenen Kanton zeigt, der durch topografische und strukturelle Unterschiede geprägt ist. Die auch landschaftlich interessante Wirtschaftsregion der Ausserschwyz er Bezirke Höfe und March hat sich zum beliebten Standort für spezialisierte Finanz- und Unternehmensdienstleister entwickelt. Demgegenüber weisen der mittlere Kantonsteil mit Einsiedeln, dem Ibrig und Rothenthurm sowie Innerschwyz weiterhin eine eher traditionell geprägte Branchenstruktur auf. Mittelfristig attestiert der CS-Bericht den Ausserschwyz er Regionen Höfe und March das höchste Wachstumspotenzial.

» Im Kanton Schwyz mit seiner Vielfalt an Landschafts- und Lebensräumen ist es zwingend, dass der Blick für vernetztes Denken geschärft wird – vor allem in der Raumplanung.»

MICHAEL STÄHLI, ARCHITEKT UND KANTONS RAT

Für Einsiedeln und Innerschwyz rechnet man mit einer weniger steilen Entwicklung, was angesichts der starken baulichen Zunahme der letzten Jahre in Gemeinden wie Küssnacht und Arth etwas anzuzweifeln ist. Das bestätigt auch der Gemeindeschreiber von Sattel und Tourismusfachmann Pirmin Moser: «In Sattel wurde in den vergangenen zehn Jahren sehr viel gebaut mit entsprechendem Bevölkerungswachstum. Einerseits war und ist die Nachfrage nach Immobilien gemeindeintern gross. Andererseits sind Zuzüge aus dem Raum Zug-Ägeri, aus der Zürichsee-Region und sogar aus Deutschland bemerkenswert.»

Die beträchtliche Heterogenität der einzelnen Schwyzer Regionen zeigt sich auf dem Immobilienmarkt eindrücklich. So muss man für vergleichbare Objekte in den Gemeinden des Bezirks Höfe oft das Doppelte bezahlen wie in der Region Innerschwyz und in Einsiedeln. Die CS-Stu-

die stellt zudem fest, dass nach dem kleinen Zwischentief der Wohnungsproduktion der Jahre 2009 und 2010 aktuell ein neuer Projektierungsschub eingesetzt hat. Trotz der noch immer hohen Nachfrage nach Wohnungseigentum werden insbesondere in Ausserschwyz zahlreiche Mietobjekte geplant und gebaut. Allerdings könnte deren Vermietung zu einer Herausforderung werden, da insbesondere luxuriöse Mietobjekte im aktuellen Zinsumfeld einen Kostennachteil aufweisen.

MUSTERKANTON HAT AUCH SCHATTENSEITEN. Finanzdirektor Kaspar Michel, der das Erbe des Schöpfers des Schwyzer Wirtschaftswunders Franz Marty zu verwalten und zu pflegen hat, ist sich bewusst, dass besonders die Gemeinden im Kanton wegen der stark ausgeprägten Gemeindeautonomie in Sachen baulicher Entwicklung und Raumplanung gefordert sind. «Gerade weil die Entscheidungsebenen im Kanton Schwyz ebenfalls sehr schlank sind, haben sich in den vergangenen Jahren immer wieder wirtschaftliche Interessen durchgesetzt.

Aber das Bewusstsein für die zu lösenden Probleme in der Siedlungs- und Raumplanung hat sich auf allen Ebenen geschärft», bestätigt Regierungsrat Michel. Unumwunden gibt der junge und naturverbundene Finanzdirektor zu, dass der Kanton nicht ganz schuldlos an der an vielen Orten zur Kritik Anlass gebenden Entwicklung sei: «Wir müssen unseren Nachkommen zeigen, dass der Sinn unseres Handelns nicht nur in überbordendem Wohlstand und im Geldvermehrten liegen kann – sondern, dass Erhalt und Planung von vernünftigen Siedlungsräumen und besonders die Pflege unserer vielfältigen Schwyzer Landschaft mit den unglaublich schönen Naturräumen eine vordringliche Aufgabe ist.»

Der Kanton Schwyz hat auch etliche Schwächen. Dies zeigt die jüngste Nachhaltigkeitstudie des Bundes vom vergangenen November. Erstmals hatte sich der

EINFACH NÄHER

Davide Capobianco
Servicetechniker

Liftwartung ist mein Ding

Bei mir und meinen Kollegen sind Sie richtig, wenn Sie einem starken Partner für Service und Modernisierung vertrauen wollen. Unsere Zuverlässigkeit und unsere Multimarketenkompetenz zeichnen uns aus.

Sprechen Sie mit uns. Ganz einfach.

 **AS Aufzüge**

» Die Herausforderung des Wachstums ist längst kein Thema mehr, das nur den Kanton Schwyz alleine betrifft.«

KURT ZIBUNG, REGIERUNGSRAT UND VOLKSWIRTSCHAFTSDIREKTOR

Kanton an der Studie des Bundesamtes für Raumentwicklung (ARE) beteiligt. Mit 30 Indikatoren, die in die drei Hauptbereiche Umwelt, Wirtschaft und Gesellschaft gegliedert sind, soll die nachhaltige Entwicklung der Kantone festgestellt werden.

Dass der Kanton Schwyz meistens über die tiefe Steuerbelastung, reiche Zuzüger und das hohe Kapital von Kanton und Gemeinden charakterisiert wird, findet man bestätigt. Dann folgt Kritisches und Unerfreuliches. So habe Schwyz ein sehr tiefes Niveau bezüglich hochqualifizierter Arbeitskräfte. Ähnliches gilt bei der Beurteilung von Branchen und Produktivität. Bei den Beschäftigten mit hoher Arbeitsproduktion liegt Schwyz auf dem drittletzten Platz. Nur das Wallis und Graubünden sind schlechter eingestuft. Und gar den letzten Platz belegt Schwyz bei öffentlichen und privaten Investitionen im Bereich Unterhaltsarbeiten. Wenigstens ein Lichtblick: Beim Anteil von Beschäftigten in innovativen Bereichen liegt der Kanton zumindest im Mittelfeld – dies allerdings im Widerspruch zur Feststellung über das tiefe Niveau von hochqualifizierten Fachkräften.

SPARSAME VERWALTUNG UND KONJUNKTURESISTENT. Der sparsame Umgang mit Steuergeldern hat im Kanton Schwyz vor allem der

langjährige Finanzdirektor und Baumeister des Schwyzer Wirtschaftswunders Franz Marty stets gepredigt und auch selber nachgelebt. Fast jedes Jahr hatte er in seiner 18 Jahre andauernden Regentschaft von 1984 bis 2002 immer bessere Jahresabschlüsse vorgelegt. Und trotzdem hat er stets eine schlanke Verwaltung und Sparsamkeit gefordert.

Spätestens seit Beginn der weltweiten Finanz- und Immobilien-turbulenzen vor fünf Jahren hat der Wind gedreht. Seine Nachfolger konnten sich nicht mehr uneingeschränkt im Erfolg und dem Beifall der Medien sonnen. Erstmals in der jüngeren Geschichte des Kantons Schwyz wies der Kantonsrat im vergangenen Jahr das Budget zurück. Der zu erwartende Verlust erfuhr eine Zwangsreduktion von 136 auf 48 Mio. CHF. Fast vier Monate musste Schwyz ohne genehmigtes Budget haushalten. Da wollten zwei Kantonsräte wissen, welchen Zusatzaufwand und welche Mehrkosten für die Überarbeitung des Budgets erforderlich waren. Der neue Finanzdirektor Kaspar Michel, erst zwei Monate im Amt, gab bekannt: «Die 3900 Stunden Zusatzarbeit haben den Kanton rund 400 000 CHF gekostet.»

Die Schlussfolgerung, dass der Kanton Schwyz eine Schweiz im Kleinen ist, trifft in vielen Bereichen bestimmt zu. Unbestritten

ist, dass den finanzstarken Kanton Schwyz nun je länger desto stärker die Last des Finanzausgleichs drückt. In diesem Jahr wird dieser von 80 auf 106 Mio. CHF angehoben. Das ist vielen Schwyzern zu viel.

Aber insgesamt ist der Kanton Schwyz im nationalen und internationalen Standortwettbewerb weiterhin gut positioniert. Zudem erweist er sich als äusserst konjunkturreisistent. Die Herausforderungen, vor allem in den Bereichen Raumplanung und Verbesserung der Infrastrukturanlagen, sind beträchtlich. Zudem unterscheiden sie sich in den vielfältigen Teilregionen stark. Schwyz kann sich den Entwicklungen jenseits seiner Kantons Grenzen nicht entziehen und ist trotz Aufkündigung des Lehrerbildungs-Konkordats und des interkantonalen Kulturlastenausgleichs auf Kooperationen mit seinen Nachbarkantonen angewiesen. In seiner Rolle als «unangepasster Musterknabe» befindet sich der national bekannte Neinsagerkanton in einer durchaus vergleichbaren und ähnlichen Situation wie die Schweiz im globalen Kontext. ●



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

ANZEIGE

FLACHDACH SANIEREN, CASH KASSIEREN, BIS ZU 30% EINSPAREN

Wenn Sie jetzt Ihr Flachdach sanieren und begrünen, sparen Sie künftig nicht nur Heiz- und Energiekosten: Sie profitieren jetzt auch von den Förderbeiträgen des Bundes in der Höhe von bis zu CHF 40.– pro Quadratmeter Dachfläche.

Wir zeigen Ihnen, wie Sie bis zu 30% sparen, und beraten Sie bei der Planung. Wir erstellen Ihnen eine detaillierte Offerte, begleiten Sie bei der Eingabe und übernehmen die Umsetzung des gesamten Projekts bis zur fachgerechten Begrünung Ihres Flachdachs. Alles aus einer Hand.

Verlangen Sie jetzt einen Vorschlag unter Tel. +41 (0)44 787 10 10 oder www.pilatus-flachdach.ch.

Pilatus Flachdach AG | Weberrütstrasse 7 | CH-8833 Samstagern
Tel. +41 (0)44 787 10 10 | Fax +41 (0)44 787 10 19 | info@pilatus-flachdach.ch | www.pilatus-flachdach.ch

 **PilatusFlachdach**

NEUBAUTEN | SANIERUNGEN

Verrechnung von Grundstücksgewinn

Mit seinem Entscheid vom 7. Oktober 2011 bestätigte das Bundesgericht die zürcherische Steuerpraxis, welche die innerkantonale Verlustverrechnung mit Grundstücksgewinnen nicht zulässt. Dieser Artikel soll illustrativ darstellen, welche steuerlichen Konsequenzen dies hat.

TABELLE 1 in Mio. CHF			TABELLE 2 in Mio. CHF		
	dualisches System	monistisches System		dualisches System	monistisches System
Anschaffungswert	1.8	1.8	Kapitalgewinn, davon	0.9	0.9
Buchwert	1.4	1.4	– wieder eingebrachte Abschreibungen	0.4	0.4
Verkaufswert	2.3	2.3	– Wertzuwachsgerinne	0.5	0.5
Kapitalgewinn, davon	0.9	0.9	abzgl. Betriebsverlust	0.5	0.5
– wieder eingebrachte Abschreibungen	0.4	0.4	steuerbarer Gewinn nach Verlust (Gewinnsteuer)	0.4	0.0
– Wertzuwachsgerinne	0.5	0.5	steuerbarer Gewinn (Grundstückgewinnsteuer)		0.5
steuerbarer Gewinn (Gewinnsteuer)	0.9	0.4			
steuerbarer Gewinn (Grundstückgewinnsteuer)		0.5			

NOËLLE KUNZ*

AUSGANGSLAGE. Die Besteuerung von Gewinnen aus Grundstückverkäufen ist in den einzelnen Kantonen unterschiedlich geregelt, denn das Steuerharmonisierungsgesetz lässt bei der Erhebung der Grundstückgewinnsteuer zwei verschiedene Systeme zu: Einerseits das sogenannte dualistische System¹ (St. Galler Modell) und andererseits das sog. monistische System² (Zürcher Modell).

Die Unterschiede beider Modelle zeigen sich grundsätzlich wie folgt: Wenn ein Grundstück aus dem Privatvermögen verkauft und dabei ein Gewinn erzielt wird, so wird dieser Gewinn in beiden Systemen ausschliesslich von der Grundstückgewinnsteuer erfasst. Anders dagegen, wenn beim Verkauf eines Grundstückes aus dem Geschäftsvermögen ein Gewinn erzielt wird. In diesem Fall kommen, wie gleich aufgezeigt werden wird, die Unterschiede zwischen dualistischem und monistischem System zum Tragen.

Im dualistischen System unterliegt im soeben beschriebenen Fall der gesamte Kapitalgewinn der Einkommens- bzw. Gewinnsteuer. Im monistischen System hingegen unterliegen bloss die sogenannten Wertzuwachsgerinne der Grundstückgewinnsteuer. Nur allenfalls vorhandene und beim Verkauf wieder eingebrachte Abschreibungen fallen als ausserordentliche Gewinne unter die Einkommens- bzw. Gewinnsteuer.

Folgendes vereinfachtes Beispiel soll dazu helfen, die eben beschriebenen Unterschiede zu veranschaulichen (vgl. Tabelle 1): Die X AG ist Eigentümerin einer Liegenschaft, die sie ursprünglich für 1,8 Mio. CHF erworben hat (Anschaffungswert) und zurzeit für 1,4 Mio. CHF in der Bilanz führt

(Buchwert). Nun kann die X AG diese Liegenschaft für CHF 2,3 Mio. CHF verkaufen (Verkaufswert). Die X AG erzielt somit beim Verkauf einen Kapitalgewinn von insgesamt CHF 900 000 CHF, der sich aus 400 000 CHF wieder eingebrachten Abschreibungen und aus 500 000 CHF Wertzuwachsgerinne zusammensetzt. Im dualistischen System unterliegt der gesamte Kapitalgewinn von 900 000 CHF der Gewinnsteuer, währenddessen im monistischen System bloss die wieder eingebrachten Abschreibungen von 400 000 CHF der Gewinnsteuer und die Wertzuwachsgerinne von 500 000 CHF dagegen der Grundstückgewinnsteuer unterliegen.

KONSEQUENZEN. Die verschiedenen Systeme können grundsätzlich zu einer unterschiedlichen Steuerbelastung führen, da die Steuersätze bei der Grundstückgewinnsteuer im Gegensatz zur Gewinnsteuer unterschiedlich ausfallen und Faktoren wie die Besitzesdauer einen wesentlichen Einfluss haben können. Darauf soll hier nicht weiter eingegangen werden.

Eine weitere Konsequenz ist, dass Grundstücksgewinne im dualistischen System vollumfänglich mit allfälligen Betriebsverlusten verrechnet werden können, sodass letztlich trotz eines aus dem Grundstückverkauf erzielten Gewinnes weniger oder gar keine Gewinnsteuer zu entrichten ist. Anders im monistischen System. Hier kann unter Umständen – je nach gesetzlicher Regelung – ein allfälliger Betriebsverlust bloss mit dem Gewinn aus den wieder eingebrachten Abschreibungen verrechnet werden, nicht aber mit dem Wertzuwachsgerinn.³

Was das konkret bedeutet, soll durch eine Erweiterung des oben bereits einge-

führten Beispiels verdeutlicht werden (vgl. Tabelle 2): Wird weiter angenommen, dass die X AG im betreffenden Geschäftsjahr einen Betriebsverlust von 500 000 CHF erlitten hat, so kann dieser im dualistischen System mit dem steuerbaren Gewinn verrechnet werden, sodass sich der steuerbare Gewinn auf 400 000 CHF reduziert. Im monistischen System dagegen kann der Betriebsverlust nur mit den wieder eingebrachten Abschreibungen verrechnet werden, sodass sich der Gewinnsteuerwert zwar auf null reduziert, der für die Grundstückgewinnsteuer massgebende Steuerwert bleibt jedoch trotz des Betriebsverlustes unverändert bei 500 000 CHF. 100 000 CHF können nicht verrechnet werden, was faktisch zu einer Überbesteuerung ohne Berücksichtigung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit führt.

INTERKANTONALE VERHÄLTNISSE. Bei interkantonalen Verhältnissen kommt der Grundsatz zum Tragen, dass Grundeigentum dem Kanton, in dem es gelegen ist, zur ausschliesslichen Besteuerung vorbehalten ist. Das heisst nichts anderes, als dass die Grundstücksgewinne grundsätzlich auszuschneiden, d. h. dem Belegenheitskanton zur Besteuerung zu überlassen sind. Das wiederum kann zu interessanten Fallkonstellationen führen. Solche liegen immer dann vor, wenn das dualistische und das monistische System miteinander kollidieren. Das wäre beispielsweise dann der Fall, wenn die X AG aus obigem Beispiel ihren statutarischen Sitz im Kanton Aargau (dualistisches System) hat und die mit Gewinn verkaufte Liegenschaft im Kanton Zürich (monistisches System) liegen würde. In einem solchen Fall würde der Kanton Zürich, dessen Grundstückgewinnsteuer auf-

nen mit Betriebsverlusten

grund des monistischen Systems konsequent als Objektsteuer ausgestaltet ist, den Betriebsverlust der X AG nicht berücksichtigen. Der Gewinn aus dem Verkauf der Liegenschaft liesse sich daher nicht mit dem Betriebsverlust verrechnen.

Dieser Praxis hat das Bundesgericht in drei kurz aufeinander ergangenen Entscheidungen jedoch eine klare Abfuhr erteilt und entschieden, dass sogenannte Ausschidungsverluste im interkantonalen Verhältnis zu vermeiden und deshalb ausserkantonalen Verluste abzugsfähig sind.⁴ Dies gilt sowohl für Betriebsliegenschaften als auch für Kapitalanlageliegenschaften. Allerdings gilt die bundesgerichtliche Praxis nur für interkantonale und nicht auch für innerkantonale Verhältnisse.

INNERKANTONALE VERHÄLTNISSE. In Bezug auf innerkantonale Verhältnisse ist zunächst festzuhalten, dass alle Kantone ausser einem, die das monistische System anwenden, als Reaktion auf die bundesgerichtliche Rechtsprechung zu den interkantonalen Verhältnissen, ihre kantonalen Steuergesetze angepasst und die Möglichkeit der Verlustverrechnung gleichzeitig auf innerkantonale Verhältnisse ausgedehnt haben.⁵ Die gewichtige Ausnahme stellt der Kanton Zürich dar.

Anstelle einer Gesetzesanpassung, die eine Verlustverrechnung zulassen würde, wurde im Zürcher Steuerbuch folgende Ergänzung vorgenommen: «Die Verlustübernahme erfolgt nur im interkantonalen Verhältnis [...]. Natürliche oder juristische Personen mit (Wohn-)Sitz im Kanton Zürich können Geschäftsverluste nicht mit Grundstückgewinnen aus der Veräusserung von im Kanton Zürich gelegenen Grundstücken verrechnen.»⁶

Das Bundesgericht hatte kürzlich Gelegenheit, diese Regelung zu überprüfen und sich zum Thema der innerkantonalen Verlustverrechnung bei Grundstückgewinnen im Kanton Zürich zu äussern, nachdem sich folgender Sachverhalt zugetragen hatte: Die X AG mit Sitz in Zürich veräusserte am 8. November 2006 mehrere Liegenschaften in verschiedenen Gemeinden des Kantons Zürich. Danach deklarierte die X AG in der Steuererklärung für die Grundstückgewinnsteuer einen Grundstückgewinn von 166 809 CHF und verrechnete diesen Gewinn vollumfänglich mit dem Verlustvortrag. Diese Verrechnung wurde

von der Veranlagungsbehörde nicht akzeptiert, worauf die X AG den Rechtsweg bestritt, der letztlich bis vor Bundesgericht führte.

Das Bundesgericht hat sodann ausgeführt⁷, dass es in seiner neueren Rechtsprechung⁸ zum Verbot der interkantonalen Doppelbesteuerung zwar die Praxis zu den Ausschidungsverlusten revidiert und Kantone mit Liegenschaften verpflichtet habe, Grundstückgewinne mit Betriebsverlusten zu verrechnen. Gleichzeitig macht das Bundesgericht auch darauf aufmerksam, dass zahlreiche Kantone, die das monistische System anwenden, aufgrund dieser Rechtsprechung ihre kantonalen Steuergesetze revidiert haben. Das Bundesgericht betont allerdings auch, dass die Kantone zwar frei wären, auch im monistischen System die Möglichkeit einer Verrechnung einzuführen, dazu verpflichtet seien sie allerdings nicht, denn diesbezüglich soll den jeweiligen Kantonen ein gewisser Gestaltungsspielraum belassen werden.

Schliesslich hält das Bundesgericht fest, dass es sich bei der Zürcher Grundstückgewinnsteuer um eine Spezialeinkommenssteuer handle, die als Objektsteuer getrennt vom übrigen Einkommen erhoben werde. Die Tatsache, dass die Grundstückgewinnsteuer eine Objektsteuer sei, habe wiederum zur Folge, dass es auf die Person des Steuerpflichtigen nicht ankomme, weshalb bei der Erfassung und Bemessung der Grundstückgewinnsteuer auf die Leistungsfähigkeit der steuerpflichtigen Person keine Rücksicht genommen würde. Darüber hinaus sei die Verrechnung von Betriebsverlusten mit einem Grundstückgewinn im kantonalen Steuergesetz nicht vorgesehen. Die Beschwerde wurde deshalb abgewiesen.

Das hat zur Folge, dass der Kanton Zürich – als einziger Kanton überhaupt – eine Verlustverrechnung im innerkantonalen Verhältnis nicht zulässt. Ohne eine Änderung der gesetzlichen Grundlage wird es im Kanton Zürich daher bis auf Weiteres nicht möglich sein, Betriebsverluste mit Grundstückgewinnen zu verrechnen. Diese bewusste Schlechterstellung derjenigen Personen, die im Kanton Zürich Liegenschaften im Geschäftsvermögen halten und gleichzeitig im Kanton Zürich steuerlich ansässig sind, erfordert eine sorgfältige Planung bei Liegenschaftsverkäufen.

Abschliessend ist anzumerken, dass

dieser Entscheid auf die direkte Bundessteuer keinen Einfluss hat, da Grundstückgewinne im Rahmen der regulären Ertragssteuer und nicht mit einer separaten Objektsteuer wie der Grundstückgewinnsteuer erfasst werden.

¹ Vgl. Art. 12 Abs. 1 StHG. Dieses System gilt in den Kantonen AG, AI, AR, FR, GE, GL, GR, LU, NE, OW, SG, SH, SO, VD, VS und ZG. Der Kanton Thurgau folgt einer speziellen Regelung: Die Grundstückgewinnsteuer basiert für natürliche Personen, Personengesellschaften und für steuerbefreite juristische Personen auf dem monistischen System und ist als Objektsteuer ausgestaltet. Bei nicht steuerbefreiten juristischen Personen werden Grundstückgewinne dagegen mit den ordentlichen Gewinnsteuern erfasst (dualistisches System). In gewissen der vorgängig aufgeführten Kantone kommt bei Geschäftsvermögen dennoch die Grundstückgewinnsteuer zur Anwendung, wenn im Kanton lediglich eine Steuerpflicht für Grundeigentum und somit eine beschränkte Steuerpflicht besteht.

² Vgl. Art. 12 Abs. 4 StHG. Dieses System gilt in den Kantonen BE, BL, BS, JU, NW, SZ, TI, UR und ZH. Der Kanton Jura folgt einer speziellen Regelung bezüglich des gewerbmässigen Immobilienhändlers.

³ Nicht weiter eingegangen wird auf den Fall, dass das Grundstück im Privatvermögen gehalten wird. Denn zum einen fällt bei beiden Systemen die Grundstückgewinnsteuer an und zudem können keine Betriebsverluste entstehen.

⁴ BGE 131 I 249 ff.; BGE 132 I 220 ff.

⁵ So die Kantone BE, BL, BS, JU, NW, SZ, TI und UR.

⁶ Zürcher Steuerbuch, Teil I, Nr. 37/554, N 55f.

⁷ BGER 2C_747/2010 vom 7. Oktober 2011.

⁸ Diese Rechtsprechung bezieht sich nur auf die Besteuerung im interkantonalen Verhältnis.



***NOËLLE KUNZ**

Die Autorin, dipl. Steuerexpertin, ist Senior Manager Corporate Tax bei PricewaterhouseCoopers, Zürich.

ANZEIGE

Schädlingsbekämpfung

Probleme mit Ungeziefer,
Tauben, Marder?
Wir befreien Sie davon!

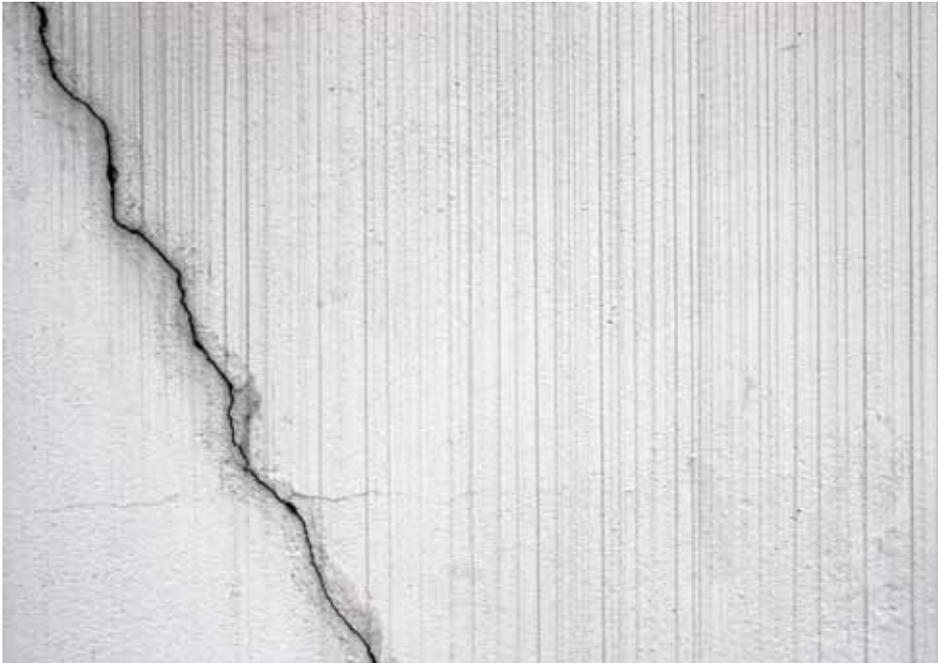


Servicestellen: Zürich, Basel, Bern,
Ostschweiz, Innerschweiz
Austrasse 38 8045 Zürich
www.ratex.ch info@ratex.ch

SCHNELL. DISKRET. GARANTIERT.
24H-PIKETT: 044 241 33 33

Abtretung von Gewährleistungsan

Beim Verkauf von Stockwerkeigentum tritt der Verkäufer die Gewährleistungsansprüche, die ihm gegenüber den Unternehmern und Planern zustehen, häufig an den Käufer ab. Die Durchsetzung dieser Rechte ist für den Käufer mit Schwierigkeiten verbunden.



Mit dem Auftritt eines Baumangels beginnt für den Käufer die juristische Herausforderung (Foto: ohneski/photocase.com).

PLACIDUS PLATTNER* •

MEHRERE STOLPERSTEINE. Beim Verkauf von Stockwerkeigentum tritt der Verkäufer bzw. der Ersteller des Baus (nachfolgend «Verkäufer») die Gewährleistungsansprüche bzw. Mängelrechte, die ihm selbst gegenüber den Unternehmern und Planern zustehen, häufig an die Erwerber der Stockwerkeinheiten (nachfolgend «Käufer») ab. Im Gegenzug wird jede (eigene) Haftung des Verkäufers wegbedungen.

Weist das Bauwerk Mängel auf und will der Käufer die abgetretenen Gewährleistungsansprüche durchsetzen, so sieht er sich – wie das nachfolgende Beispiel zeigt – mit verschiedenen rechtlichen Stolpersteinen konfrontiert, welche die Durchsetzung erheblich erschweren und verteuern.

BEISPIEL EINES FLICKWERKS – EIN SCHRECKENSZENARIO FÜR KÄUFER. Wenn Mängel an Neubauten auftreten, die in Stockwerkeigentum aufgeteilt sind, präsentiert sich die Lage häufig ähnlich wie im folgenden Beispiel: Ein Verkäufer verkauft Stockwerkeinheiten ab Plan. Der Verkäufer hat mit verschiedenen Planern und Unternehmern zusammengearbeitet (kein Totalunternehmer, Generalunternehmer oder Generalplaner). Mangels

anderer vertraglicher Vereinbarung beginnen die Gewährleistungs- und Verjährungsfristen mit der jeweiligen Abnahme, und nicht etwa einheitlich bei der Ingebrauchnahme bzw. Abnahme des Gesamtbauwerks. In den Kaufverträgen wurde vereinbart, dass der Verkäufer keine Haftung übernimmt und im Gegenzug seine Gewährleistungsansprüche gegenüber den Planern und Unternehmern an die Käufer abtritt.

Einige Käufer waren mit dieser Regelung nicht einverstanden. In den betroffenen Kaufverträgen wurde daher eine (direkte) Haftung des Verkäufers vereinbart (keine Abtretung von Gewährleistungsansprüchen). Der Verkäufer ist selbst Stockwerkeigentümer und bekämpft an Stockwerkeigentümersammlungen Anträge im Zusammenhang mit Mängeln und ficht ihm nicht genehme Beschlüsse regelmässig gerichtlich an.

Ein Teil der Käufer will Gewährleistungsansprüche in Bezug auf Mängel in der gemeinsamen Tiefgarage geltend machen bzw. die Mängel reparieren lassen. Der betroffene Unternehmer teilt auf die entsprechende Fristansetzung hin mit, er würde nur nachbessern, wenn die Kostenanteile der nicht beteiligten Käufer bevorzugt würden.

In derartigen Konstellationen ist es sehr schwierig, mit vertretbarem Aufwand Gewährleistungsansprüche erfolgreich geltend zu machen: Der Fristbeginn ist nicht einheitlich; es bestehen zahlreiche Schnittstellen, und die Haftpflichtigen können versuchen, die Verantwortung auf andere Beteiligte abzuschieben. Die Käufer haben regelmässig keine vollständige Kenntnis der anwendbaren Regeln und Verträge. In Bezug auf gewisse Mängel stehen die Rechte diversen Parteien gemeinsam zu (nach Quoten, ohne dass die Mehrheit für alle verbindliche Beschlüsse fassen dürfte). Vorteilhaft sind derartige Verhältnisse nur für die Gewährleistungspflichtigen, die sich ihren Verpflichtungen entziehen wollen.

RECHTLICHE REGELUNGEN UND GESTALTUNGSMÖGLICHKEITEN. Die schweizerische Rechtsordnung enthält in verschiedenen Bereichen praxiserichte Regelungen für den Fall, dass die Parteien keine Vereinbarungen getroffen haben. Die Regelung der Gewährleistungsansprüche von Käufern von Stockwerkeigentum gehört aber leider nicht dazu. Da eine reine Anwendung der Regelungen gemäss Obligationenrecht in der Praxis nur sehr selten vorkommt, werden im Folgenden in der Praxis häufig anzutreffende Regelungen präsentiert und durch Empfehlungen ergänzt.

Bei Neubauten werden in Bezug auf die Gewährleistung für Sachmängel – nicht nur in Werkverträgen, sondern auch in Kaufverträgen – häufig die entsprechenden Regelungen der SIA-Norm 118:1977/91 für anwendbar erklärt, die im Wesentlichen Folgendes beinhalten:

- 2-jährige Garantiefrist (Rügefrist).
- Zunächst kann nur die Nachbesserung verlangt werden.
- Erfolgt keine gehörige Nachbesserung, so besteht ein Wahlrecht zwischen Nachbesserung/Ersatzvornahme, Minderung und (in seltenen Fällen) Wandelung.
- Trifft den Gewährleistungspflichtigen ein Verschulden, so besteht zusätzlich ein Anspruch auf Schadenersatz (Ersatz des Mangelfolgeschadens).
- Die Verjährungsfrist beträgt 5 Jahre.
- Die Fristen laufen ab der jeweiligen Abnahme.

Der Verkäufer tritt seine Gewährleistungsrechte an die Käufer ab und schliesst

sprüchen

im Gegenzug die eigene Haftung aus. Damit sind insbesondere folgende rechtlichen Probleme verbunden: Zwar können Forderungen (z. B. Nachbesserungsrecht) ohne Zustimmung des Schuldners an die Käufer abgetreten werden. Dies gilt indessen nicht für Gestaltungsrechte (z. B. das Wahlrecht zwischen Nachbesserung und Minderung). Der Käufer bzw. die Stockwerkeigentümergeinschaft (nachfolgend «STWEG») sollte daher ermächtigt werden, die – nicht abtretbaren – Gestaltungs- bzw. Wahlrechte im Namen des abtretenden Verkäufers auszuüben. Schwierigkeiten bestehen auch in Bezug auf Mangelfolgeschäden: In der Lehre wird teilweise die – umstrittene – Meinung vertreten, im Falle der Abtretung von Gewährleistungsansprüchen mit gleichzeitigem Haftungsausschluss des Verkäufers könnten Mangelfolgeschäden gar nicht mehr geltend gemacht werden, da es sich beim Schaden des Käufers um einen (nicht überwälzbaren) sogenannten «Drittschaden» handle.

Die geschilderten rechtlichen Probleme und Unsicherheiten, die mit der Abtretung von Gewährleistungsansprüchen verbunden sind, können im Wesentlichen dadurch gelöst werden, dass der Schuldner (Unternehmer, Planer usw.) mitein-

bezogen wird und sich im Rahmen seines Vertrages (Werkvertrag, Planervertrag) verpflichtet, gegenüber dem Käufer bzw. der STWEG direkt für Mängel und Mangelfolgeschäden zu haften. Eine Abtretung von Gewährleistungsrechten ist diesfalls nicht erforderlich (Vertrag bzw. Vereinbarung zu Gunsten Dritter).

Werden in Kaufverträgen über Stockwerkeinheiten Gewährleistungsansprüche abgetreten, so ist – gemäss der bundesgerichtlichen Rechtsprechung und mangels anderer Vereinbarung – davon auszugehen, dass dem Käufer die (vollständigen) Gewährleistungsansprüche in Bezug auf seinen Sonderrechtsbereich (Stockwerkeinheit) abgetreten werden und dass ihm die Gewährleistungsansprüche in Bezug auf die gemeinschaftlichen Teile im Verhältnis seiner Miteigentumsquote abgetreten werden. Falls nicht sämtliche Berechtigten die Nachbesserung verlangen (d. h. Quote unter 100%), kann der Unternehmer verlangen, dass ihm die Kostenanteile, die auf die nicht geltend gemachten Anteile entfallen, bevorschusst bzw. erstattet werden.

Diese quotenmässige Aufteilung der Gewährleistungsansprüche sollte nach Möglichkeit vermieden werden. Idealerweise sollten die Gewährleistungsrech-

te dem sachenrechtlich Berechtigten zustehen bzw. übertragen werden, d. h. in Bezug auf die Stockwerkeinheiten (Sonderrechtsbereiche) dem jeweiligen Stockwerkeigentümer und in Bezug auf die gemeinschaftlichen Teile (ungeteilt) der STWEG, die über die Geltendmachung und Ausübung der Rechte üblicherweise mit Mehrheitsbeschluss entscheiden kann. Im Grenzbereich (z. B. Fenster einer Wohnung) sind andere Lösungen – im Rahmen eines stimmigen Gesamtkonzepts – denkbar bzw. sogar sinnvoll.

Der Verkäufer muss vor dem Abschluss des ersten Vertrages ein einheitliches Konzept festlegen und darf davon nicht mehr abweichen. Tritt z. B. der Verkäufer die Gewährleistungsansprüche in Bezug auf die gemeinschaftlichen Teile in einzelnen Kaufverträgen an die Käufer ab, in anderen an die STWEG und übernimmt er in weiteren Verträgen eine eigene Haftung (ohne Abtretung), so führt dies bei der Geltendmachung der Gewährleistungsansprüche zu grössten Schwierigkeiten. ●



***PLACIDUS PLATTNER**

Der Autor ist Rechtsanwalt bei Wenger Plattner, Küssnacht ZH.

ANZEIGE



Robert Hauri FRICS
CEO

Kirsten Rust
Head Tenant and Landlord Representation

Beratung Internationale Kunden
Büroflächen Vermietungskonzept Vertragsverhandlung Flughafen Nutzer
Relocation Nationale Kunden
Projektentwicklung Umbau Internationale Vernetzung
Kundenzufriedenheit Erst- und Wiedervermietung
Konjunktur Vermarktung Greater Zurich Area Einsparungen Zürich
Vertragsverlängerung Eigentümers Standortsuche Mietvertragsabschluss
Green Label Cushman & Wakefield

Wir kennen Ihre Prioritäten.
Tenant and Landlord Representation



SPG Intercity is a joint venture of the Société Privée de Gérance (Geneva) and the Intercity Group (Zurich), two independent real estate service companies with offices in major Swiss cities. **SPG Intercity Zurich:** Zollikerstrasse 141, P.O. Box, CH-8032 Zürich, Phone +41 (0)44 388 58 48. **SPG Intercity Geneva:** Route de Frontenex 41A, CH-1207 Genève, Phone +41 (0)22 707 46 00. **SPG Intercity Basel:** Rennweg 40, P.O. Box, CH-4020 Basel, Phone +41 (0)61 317 67 80

SPG
INTERCITY COMMERCIAL
PROPERTY
CONSULTANTS

ZÜRICH | GENEVA | BASEL

Primärenergie frei Haus

Mit der Erstellung von Solarkraftwerken auf Industrie-, Gewerbe- und Kommunalbauten mutieren Dächer vom Kosten- zum Ertragsfaktor. Das gilt beim richtigen Konzept für Alt- und Neubauten – die Erfolgsfaktoren.



Mit der gestalterischen Vielfalt von fassadenintegrierten Systemen können Solarkraftwerke zum Aushängeschild eines Unternehmens werden – Hauptsitz Genossenschaft Migros, Zürich (Fotos: energiebüro ag).

ANDREAS HÜGLI* ●

SOLARSTROM, KEIN TROPFEN AUF DEN HEISSEN STEIN. Die photovoltaische Solarindustrie hat sich zu einem beachtlichen Industriezweig mit ausgereifter, kostenoptimierter Massenproduktion und weltweitem Wettbewerb entwickelt. Das Resultat: Die Kosten für Solarkraftwerke konnten innerhalb der letzten zwanzig Jahre durch gezielte Förderung, konsequente Optimierung und den Ausbau von Fertigungskapazitäten in der ganzen Wertschöpfungskette auf einen Sechstel reduziert werden (siehe Grafik).

Weltweit sind heute Solarkraftwerke zur Erzeugung von Solarstrom mit einer Produktionskapazität von insgesamt rund 67 000 MWp (Megawatt Peak; «Peak» indiziert die Leistung unter Standardtestbedingungen) installiert, davon wurden rund 27 000 MWp allein im Jah-

re 2011 neu in Betrieb genommen. Das entspricht einer jährlichen Produktionsmenge von rund 80 TWh Strom und ist vergleichbar mit der jährlichen Stromproduktion von rund zehn Atomkraftwerken der Grösse des AKW Gösgen. In der Schweiz sind per Ende 2011 insgesamt knapp 200 MWp Solarkraftwerksleistung in Betrieb.

Das Erstaunliche ist, dass mit der heutigen Technologie aus 7g Silizium (Grundmaterial für die Mehrheit der heute verbauten Solarmodule) etwa gleich viel Energie gewonnen werden kann wie aus 1g Uran.

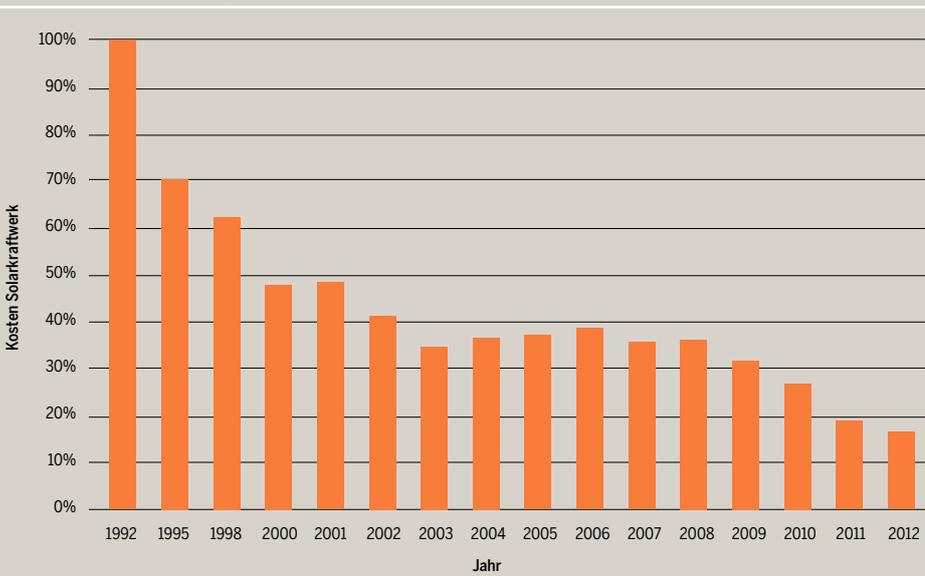
«Gemäss heutigem Stand der Technik sind bei Solarkraftwerken in der Schweiz je nach Technologie und Standort Energierücklaufzeiten von einem bis maximal drei Jahre üblich», sagt Hans-Jörg Althaus, leitender Wissenschaftler

der Life Cycle Assessment & Modelling Gruppe der Eidgenössischen Materialprüfungs- und Forschungsanstalt (EMPA) in Dübendorf. Solarkraftwerke liefern somit über 30 Jahre CO₂-freien Strom und mindestens zehn- bis dreissigmal mehr Energie als für deren Produktion notwendig ist.

«Heute sind in der Schweiz Dach- und Fassadenflächen von rund 210 km² für die wirtschaftliche Produktion von Solarstrom optimal geeignet», so David Stickelberger, Präsident des Branchenverbandes Swissolar und fügt hinzu: «Wenn wir bis 2025 von den bestehenden und neu erstellten Dach- und Fassadenflächen nur 90 km² für die Erzeugung von Solarstrom nutzen, können bis zu 12 TWh Strom produziert werden, was rund 20% des voraussichtlichen Strombedarfes der Schweiz entsprechen wird.»

SOLARKRAFTWERKE 1992–2012 IN DER SCHWEIZ

Historische Kostenentwicklung Solarkraftwerke (Photovoltaik)



Historische Preisentwicklung Solarkraftwerke Schweiz (Datenquelle: Swissolar und Erfahrungswerte energiebüro ag, Validierung: energiebüro ag).

Weiter geht man davon aus, dass in der Schweiz jährlich rund 4,5 km² gut geeignete Dach- und Fassadenflächen neu erstellt oder saniert werden. Damit wird rasch ersichtlich, wie realistisch die Erreichung dieses Zieles von 20% Anteil Solarstrom im möglichen Strommix der Schweiz in 2025 ist.

Um einen aktiven Beitrag zu dieser Zielerreichung zu leisten, kommt den Bauherren und Immobiliengesellschaften in der Schweiz damit eine wichtige Schlüsselrolle zu. Dies, indem bestehende, gut geeignete Dach- und Fassadenflächen konsequent genutzt oder zur Verfügung gestellt werden. Bei neu zu erstellenden Flächen sollten während der Planung und dem Bau als Mindestforderung die Zukunftsfähigkeit des Gebäudes sichergestellt und auf die solare Nutzung vorbereitet werden.

Dies kommt einem Strukturwandel gleich, da die Produktion von Energie bis heute vorwiegend als zentralisierte Aufgabe verstanden worden ist und nun mit den Möglichkeiten und der Nutzung der erneuerbaren Energiequellen zunehmend auch durch dezentrale Stromproduktionssysteme mit anderen Finanzierungsstrukturen ergänzt wird. Zudem werden auch an die Verteil- und Übertra-

gungsnetze sowie die Stromproduktionsdisposition komplett neue Anforderungen gestellt, was Energieversorger wieder vor neue Herausforderungen stellt.

SYNERGIEN AM BAU – DAS SOLARE NUTZUNGSKONZEPT. Solarkraftwerke sind Wertanlagen und steigern den Wert der Immobile, weil sie neben dem Stromverkauf bzw. Eigenverbrauch auch weitere Mehrwerte in der Bewirtschaftung bieten. Üblicherweise werden Solarkraftwerke über 25 Jahre abgeschrieben. «Die Solarmodule des ersten Solarkraftwerkes der Schweiz aus dem Jahre 1982 leisten auch heute nach dreissig Jahren noch 80% ihrer Anfangsleistung, und das selbst mit den Möglichkeiten der damaligen Technologie», freut sich Domenico Chianese, Leiter für Photovoltaische Systeme am ISAAC der Fachhochschule der italienischen Schweiz SUPSI in Canobbio (Lugano). Das ISAAC betreibt im Tessin unter anderem ein grosses Testfeld für Solarkraftwerke zu Forschungszwecken.

Somit empfiehlt sich, je nach Dachzustand, bei bestehenden Bauten die Dachsanierung und Erstellung eines Solarkraftwerkes zeitgleich anzugehen. Interessant ist, dass durch eine gesamtheitliche Planung einer anstehenden

Ihr Image ist unser Business.

INNENVISUALISIERUNG



AUSSENVISUALISIERUNG



LUFTBILD



UMFASSENDE BIBLIOTHEK MIT ÜBER 3000 DESIGNMÖBELN



BUSINESSIMAGES
ARCHITEKTUR-VISUALISIERUNGEN

Business Images AG
Architektur-Visualisierungen
Bruggerstrasse 37b
CH-5400 Baden
Telefon +41 56 200 09 80
www.businessimages.ch



Solarsynergien nutzen und Kosten sparen: Einsparung konventioneller Dacheindeckung (im Hintergrund) durch Substitution mit ziegeldichtem Solarkraftwerk – Alstom, Birr.

Dachsanierung in vielen Fällen durch die Erstellung eines Solarkraftwerkes Investitions- und Betriebskosten eingespart und über die Stromproduktion Erträge geschaffen werden. Damit wird das Dach vom Kostenfaktor zum Ertragsbringer.

Um von Kosteneinsparungspotenzialen zu profitieren, ist es für Neubauten zwingend erforderlich, gemeinsam ein auf die Bedürfnisse der Bauherrschaft abgestimmtes solares Nutzungskonzept vorzusehen und gezielt nach Solarsynergien zu suchen.

Der unabhängige Solarplaner unterstützt den Architekten und die Bauherrschaft bei der konzeptionellen und technischen Entwicklung der Lösung, damit das für das Projekt optimale Systemkonzept zur Anwendung kommen kann und die Vision von morgen heute schon Gestalt annimmt.

Aufgrund von Volumeneffekten erreichen Solarkraftwerke heute auf Dächern ab einer Grösse von rund 4000 m² bei Flach-, mehr als 3000 m² bei Shed- und mehr als 2000 m² bei Schrägdächern mit Süd-West- bis Süd-Ost-Ausrichtung oder selbst flach geneigte Schrägdächer mit einer Ost-West-Ausrichtung sehr interessante Stromgestehungskosten.

SICHERUNG DER RENDITE: DIE PLANUNG UND UMSETZUNG ZÄHLT. Die Einfachheit der photovoltaischen Solarkraftwerke (keine bewegten Teile) bürgt für geringe Wartungskosten während dem Betrieb über die gesamte Nutzungsdauer der Wertanlage. Aufgrund der unterschiedlichsten Projektanforderungen ist es sinnvoll, einen produkteunabhängigen Solarplaner beizuziehen. Er unterstützt in allen Phasen der Umsetzung eines Solarkraftwerkes kompetent auf dem Weg zur Solarstromproduktion von der Projektentwicklung über die Konzeptionierung, Planung bis hin zur Ausführung und dem Betrieb in gestalterischen, technischen, rechtlichen, projektfinanzierungs- und förderungstechnischen Belangen. Auf Basis Vollkostenrechnung zeigt er die Wirtschaftlichkeit unter Berücksichtigung aller Rahmenbedingungen auf.

Die richtige Auslegung und Evaluation von Solarkraftwerkskomponenten, die damit verbundenen Garantien und eine solide Realisierung reduzieren das Investitionsrisiko auf ein Minimum und sichern die Rentabilität des Solarkraftwerkes.

Bei der Realisierung übernimmt der unabhängige Solarplaner im Rahmen

FINANZIERUNGSMODELLE

Eigeninvestition

(abhängig vom gewählten Stromabsatzmodell)

- Nutzung ökologischer Mehrwert
- Volle Nutzung des öffentlichen Interesses
- Wertanlage mit sicherer Rendite (bei korrekter Planung und Ausführung)
- Renditeoptimierung mit Hebelwirkung Eigen- und Fremdkapital.

DACHNUTZUNG

- Dachnutzungsvereinbarung mit Drittinvestor typischerweise über 25 Jahre oder mehr
- Grundbucheintrag Dienstbarkeit als Investitionsschutz
- Regelung des Rückbaus oder Heimfalls nach Dachnutzungsdauer
- Regelung Einfluss baulicher Massnahmen durch z.B. zukünftige Arealentwicklung
- Gewährung Zugang Dritter zu Dach und ggf. Technikräumen für Wartung Solarkraftwerk
- Teilweise Nutzung des öffentlichen Interesses
- Nutzung projektspezifischer Mehrwerte wie z.B. Kostenreduktion Dachsanierung usw.
- keine Verwendung von finanziellen Ressourcen für betriebsferne Investitionen.

der Fachbauleitung die Planung, Submission, Bauherrenvertretung und die Qualitätssicherung sowie das Projektmanagement an der Schnittstelle der verschiedenen Gewerke. Die korrekte gewerkeübergreifende Planung, Koordination und Qualitätsüberwachung und die damit verbundene Schnittstellensicherung bietet den besten Investitionsschutz.

DACHNUTZUNG ALS ALTERNATIVE: BINDUNG AUF ZEIT, ABER NICHT FÜR IMMER.

Für die Finanzierung von Solarkraftwerken kennt man in der Schweiz neben der Eigeninvestition auch die Variante der Dachnutzung. In diesem Fall stellt der Immobilienbesitzer als Gegenwert für individuelle Mehrwerte das Dach einer Liegenschaft zur Nutzung durch ein Solarkraftwerk einem Drittinvestor zur Verfügung. Für viele Betriebe, die ihre finanziellen Ressourcen aus strategischen und operativen Gründen auf betriebsnahe Investitionen beschränken wollen und von öffentlichen Interessen durch die Erstellung eines Solarkraftwerkes trotzdem profitieren möchten, stellt die Dachnutzung eine gute Alternative mit soliden rechtli-

chen Rahmenbedingungen zur Eigeninvestition dar. Gut denkbar, dass künftig die konsequente Nutzung, vor allem von grossen Dächern wie Industrie-, Gewerbe- und Kommunalbauten zur Erzeugung von Solarstrom einer gesellschaftlichen Verpflichtung gleichkommt – nicht als einzige Lösung, aber als wichtiger Bestandteil und Beitrag zur Sicherstellung der Energieversorgung Schweiz und als Beitrag zur Schliessung der mittelfristig prognostizierten Stromversorgungslücke.

BEREIT FÜR DIE ZUKUNFT. Die Nutzung von Solarstrom kann bei ISO14 000-zertifizierten Unternehmen als integraler Bestandteil der Umwelt- bzw. Nachhaltigkeitsstrategie berücksichtigt werden.

«Mit der Nutzung von Dach- und Fasadflächen positionieren sich Betriebe und Immobiliengesellschaften als vorausdenkende und nachhaltig handelnde Unternehmen. Sie nutzen damit die – aufgrund des starken öffentlichen Interesses – starke Kommunikationskraft dieser Projekte und setzen bewusst auf die Karte Wertsteigerung der Immobilie», reflektiert Roland Frei, Geschäftsführer der Energiebüro AG.

Aufgrund der kostenfreien, von der Sonne gelieferten Primärenergie sind die Stromgestehungskosten über die gesamte Nutzungsdauer bekannt und geniessen aufgrund der geringen Wartungsaufwände und der Tatsache, dass die Investitionskosten am Anfang des Projektes anfallen, praktisch einen Infla-

tionsschutz. Somit sind die Stromgestehungskosten aus einem Solarkraftwerk für die nächsten 25 Jahre und mehr bereits heute bekannt. ●



*** ANDREAS HÜGLI**
Der dipl. Ing FH/EMBA ist bei energiebüro ag zuständig für die Projektentwicklung von Solarkraftwerken und hat neben seiner jetzigen Tätigkeit langjährige Erfahrung in der Technologieentwicklung und Produktion von Solarmodulen.

KOMPETENZZENTRUM FÜR PHOTOVOLTAIK
energiebüro ag ist ein Gesamtdienstleister für alle Phasen des Solarkraftwerkbaus von der Beratung über das Engineering bis zur Realisation und erbringt sämtliche Planungs- und Engineering-Leistungen mit eigenen Fachleuten. Es handelt sich um die einzige Schweizer Ingenieurfirma, die sich ausschliesslich auf Solarkraftwerke spezialisiert hat.
www.energieburo.ch

ANZEIGE

Moderne, flexible und umfassende Immobiliensoftware.



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

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

eXtenso IT-Services AG
Schaffhauserstrasse 110
8152 Glattbrugg



Staffelwalz-Rechenmaschine "Metall", 1935. Um diese Maschine an eine STEG-Versammlung mitzunehmen, brauchte man damals mindestens einen Zweispanner. Mit unserer modernen Software genügen ein Notebook und ein schnelles Bike.

Der K(r)ampf mit den Plus

Die Energieetikette zeigt, wieviel Strom Geräte verbrauchen. Die einstmals einfache Deklaration ist aber immer schwieriger zu verstehen. Mit www.topten.ch gibt es einen einfachen Wegweiser zu Bestgeräten.



Wie wird's am energiesparendsten sauber? Die Antwort ist nicht augenfällig (photocase.com).

ARMIN BRAUNWALDER*
VON SPARSAM ZU STANDARD. Vor zehn Jahren war die Botschaft einfach: «Auf die Energieetikette schauen und A-Klasse wählen.» Ob Kühlschränke, Gefriertruhen, Waschmaschinen oder Geschirrspüler – die Energieeffizienzklasse A stand für stromsparend. Die folgenden Klassen B bis G zeigten den stufenweise höheren Stromverbrauch von energetisch schlechteren Geräten.

Der technische Fortschritt hat diese Klassierungen mittlerweile überholt. Das zeigt beispielhaft die Entwicklung bei Kühl- und Gefriergeräten. Bis Anfang 2000 galten Kühl- und Gefrierschränke der Energieeffizienzklasse A als Sparwunder. Es kamen jedoch immer mehr Geräte auf den Markt, die deutlich weniger Strom verbrauchten, als es die Anforderungen für die A-Klasse vorgaben. Um das für die Konsumenten sichtbar zu machen, wurde im Jahr 2003 die Energieeffizienzklasse A mit dem Zusatz A+ ergänzt. Solche Geräte entsprachen damals dem besten Standard und galten als «supereffizient».

KÜHL-/GEFRIERGERÄTE: VON A+ ZU A+++. Die Hersteller erzielten jedoch weitere Effizien-

zentschritte, vor allem durch verstärkte Wärmedämmung oder die Optimierung des Kompressorwirkungsgrades. Vor rund zwei Jahren kamen noch sparsamere Kühl- und Gefriergeräte mit dem Zusatz A++ auf den Markt. Seit einigen Monaten tragen Bestgeräte sogar den Zusatz A+++.

Damit wird die Effizienzentwicklung aber nicht abgeschlossen sein. Jürg Nipkow, Experte bei der Schweizerischen Agentur für Energieeffizienz (S.A.F.E.), rechnet mit weiteren Fortschritten. Geräte mit vier Plus seien aus technischer Sicht schon absehbar. «Solche Kühl- und Gefriergeräte werden noch etwa einen Drittel des Stroms von A+-Geräten verbrauchen», sagt Jürg Nipkow.

Weil die EU die Rahmenrichtlinie zur Energieetikette dem technischen Fortschritt anpasste, sind die einst «supereffizienten» Kühl- und Gefriergeräte der Klasse A+ in die «Drittklassigkeit» abgerutscht. Geräte der A-Klasse dürfen in der Schweiz gar nicht mehr verkauft werden. Die Klassenskala reicht nicht mehr wie vorher von G (schlechte Effizienz) bis A (höchste Effizienz), sondern von D (schlechte Effizienz) bis A+++ (höchste Effizienz). Weil in der Schweiz seit einem Jahr die Energie-

effizienzklasse A+ als Mindestanforderung gilt, haben die Klassen D bis A für Konsumenten gar keine Bedeutung mehr. A+ ist somit in der Schweiz von der einst besten zur schlechtesten Energieeffizienzklasse für Kühl- und Gefriergeräte geworden.

WASCHMASCHINEN: VON A+/A/A ZU A+++/A.

Betroffen von dieser Anpassung an den technischen Fortschritt sind auch Waschmaschinen und Geschirrspüler. Vor der Revision der Energieetikette galten bei Waschmaschinen Geräte mit der Bezeichnung A+/A/A als Bestgeräte. A+ stand für beste Energieeffizienz, die zwei folgenden A für beste Waschwirkung und beste Schleudervirkung sowie kleinen Wasserverbrauch. Bestgeräte nach neuer Richtlinie sind mit A+++/A gekennzeichnet. A+++ steht für beste Energieeffizienz, A für beste Schleudervirkung. Die Waschwirkung wird auf der neuen Energieetikette nicht mehr klassifiziert, weil eine Mindestwaschwirkung, die der geltenden Klasse A entspricht, vorgeschrieben ist. Der alte und der neue Messstandard bei Waschmaschinen sind jedoch nicht direkt vergleichbar, weil die Messungen auf unterschiedlichen Vorgaben beruhen.

Die Energieetikette für Waschmaschinen enthält neu Informationen zum durchschnittlichen Jahresenergie- und Wasserverbrauch. Diese Angaben berücksichtigen mehrere Kriterien: den Energieverbrauch im 60°C-Waschprogramm bei Voll- und Teilbeladung sowie den Energieverbrauch im 40°C-Waschprogramm bei Teilbeladung. Neu sind in den Berechnungen auch die für den Stromverbrauch relevanten Betriebszustände «ausgeschaltet» (off-mode) und «nicht ausgeschaltet» (left-on mode) enthalten. Die Grundlage für die Berechnung des Jahresenergie- und Wasserverbrauchs bildet ein Mix aus verschiedenen Programmen (60°C, 40°C, Voll- und Teilbeladung).

Auch die Angaben für den Wasserverbrauch basieren auf Berechnungsmethoden und Messverfahren, die verschiedene Betriebszustände berücksichtigen. Energetisch ein sehr wichtiges Kriterium ist die Effizienzklasse der Schleudervirkung. Denn: Je geringer die Restfeuchte der Wäsche nach dem Schleudern desto weniger Strom benötigt anschliessend der Wäschetrockner. Die besten Schleudervirkungen liegen gemäss den Bestenlisten

TOPTEN.CH ALS WEGWEISER

● Für den Konsumenten ist der Etiketten-Dschungel nur mehr schwer zu durchdringen, zumal Hersteller die höchste Effizienzklasse laufend wieder unterschreiten. Eine Orientierungshilfe bietet www.topten.ch.

Je nach Gerätekategorie werden Bestgeräte auf der neuen Energieetikette mit A+++, A+++/A oder A gekennzeichnet. Kommt hinzu, dass Kühl- und Gefriergeräte, Waschmaschinen und Geschirrspüler bis Mitte 2012 von den Herstellern auch mit der alten Energieetikette geliefert werden können. Diese dürfen noch bis Ende 2013 ausgestellt und verkauft werden.

Es ist also durchaus möglich, dass in Verkaufsgeschäften oder Werbeprospekten Geräte mit alter und neuer Deklaration nebeneinander stehen. Bei Tumbler wird zudem mit Bezeichnungen wie «A-40%» oder «A-30%» geworben, was bedeutet: Diese Geräte sind deutlich sparsamer als die Anforderungen für die A-Klasse. Für Konsumenten ist das verwirrend. Doch es gibt eine einfache Orientierungshilfe.

Die Stromspar-Website www.topten.ch weist den Weg zu den energieeffizientesten Geräten. Ob alte oder neue Energieetikette: Topten listet nur die sparsamsten Produkte auf – sozusagen «The Best of Energieetikette». Zu allen Produkten werden die Auswahlkriterien deklariert. Zu jeder Gerätekategorie gibt es zudem einen Topten-Ratgeber. ●

der Stromspar-Website www.topten.ch für Einfamilienhaus-Modelle bei 1400 bis 1800 Umdrehungen pro Minute. Bei Mehrfamilienhaus-Modellen sind es 1400 bis 1600 Umdrehungen pro Minute. Das entspricht der besten Klasse A.

GESCHIRRSPÜLER: VON A/A/A ZU A+++/A. Wie bei den Waschmaschinen wird auch bei den Geschirrspülern die neue Energieetikette um die drei Klassen A+, A++ und A+++ erweitert. Nach alter Richtlinie galten A/A/A-Geschirrspüler als Bestgeräte. Dreimal A stand für beste Energieeffizienz, beste Trockenwirkung und beste Reinigungswirkung. Neu gelten Geschirrspüler mit der Bezeichnung A+++/A als Bestgeräte. Das A mit drei Plus steht für beste Energieeffizienz, das A für beste Trockenwirkung. Die Angabe der Reinigungswirkung entfällt, weil für alle Geräte eine Mindestreinigungswirkung vorgeschrieben wird, die der heutigen Klasse A entspricht.

Für die Klasseneinteilung ist wie bisher ein Energieeffizienzindex bestimmend. Dieser berücksichtigt verschiedene Nutzungsparameter wie den Stromverbrauch im Standardprogramm und die Anzahl der Massgedecke bei der Standardbelastung (z. B. zwölf Massgedecke). Ebenso werden die verbrauchsrelevanten Eigenschaften in den Betriebszuständen «aus-

geschaltet» (off-mode) und «nicht ausgeschaltet» (left-on mode) berücksichtigt.

TUMBLER: A IST STANDARD. Seit 1. Januar 2012 dürfen in der Schweiz nur noch Tumbler verkauft werden, die mindestens in der Energieeffizienzklasse A sind. Diese Klasse erreichen nur Geräte mit einer Wärmepumpe. Tumbler mit herkömmlicher Technik erreichen im besten Fall die Energieeffizienzklasse B. Über die gesamte Nutzungszeit (15 Jahre) zahlen sich A-Geräte aus. Im Einfamilienhaus liegen die Stromkosten gemäss www.topten.ch rund 1000 CHF tiefer als bei B-Geräten. Im Mehrfamilienhaus sind es um die 4000 CHF Einsparung pro Gerät.

Auf der Energieetikette für Tumbler ist die Füllmenge angegeben und der Stromverbrauch für ein Trockenprogramm deklariert. Ausserdem ist vermerkt, ob es sich beim Gerät um einen Abluft- oder Kondensationstumbler handelt. Neben diesen obligatorischen Angaben ist die Deklaration der Geräuschentwicklung freiwillig. ●



***ARMIN BRAUNWALDER**

Der Journalist BR, Braunwalder Energie-Kommunikation, Erstfeld, ist Projektleiter Öffentlichkeitsarbeit bei der Schweizerischen Agentur für Energieeffizienz (S.A.F.E.), www.energieeffizienz.ch, braunwalder@energie-kommunikation.ch

ANZEIGE

Lucerne University of Applied Sciences and Arts

HOCHSCHULE LUZERN

Wirtschaft
Institut für Finanzdienstleistungen Zug IFZ



Master of Advanced Studies

MAS Immobilienmanagement



Erweitern Sie Ihr Know-How und Ihre Karrierechancen!

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

Nächster Studienstart: 12. September 2012

Info-Veranstaltungen: 21. März 2012, 17.45 Uhr, IFZ, Zug

24. April 2012, 17.45 Uhr, Hochschule Luzern – Wirtschaft

Weitere Informationen: www.hslu.ch/immobilien, T +41 41 757 67 67, ifz@hslu.ch

FH Zentralschweiz

Vertikale Schnellzüge

Je höher das Gebäude, umso grösser der Flächenkonsum für die Erschliessung. Dieser Grundsatz lässt sich mit Geschwindigkeit und Kapazität der Aufzüge, vor allem aber mit ihrer intelligenten Steuerung mildern.



Torre Espacio in Madrid – mit 223 Metern ein weiteres Vorzeigebauwerk für den Aufzugslieferanten Schindler (Foto: istockphoto.com).

IVO CATHOMEN •

DIE SCHWEIZ BAUT HÖHER. Hochhausprojekte sind in der Schweiz im Aufwind. Anfang Dezember wurde in Zürich-West der Prime Tower seiner Bestimmung übergeben. Mit 126 Metern Höhe ist er vorläufig das höchste Gebäude im Land. Und es zeichnet sich ab, dass ein weiteres Projekt dem Büro- und Hotelbau schon bald seinen Rang ablaufen wird. Die Zentrale des Pharmakonzerns Roche wird 2015 in den 175 Meter hohen Roche Tower ziehen. Hinter diesen – für Schweizer Verhältnisse – gigantischen Baukörpern reiht sich eine wachsende Zahl an Wohn- und Bürokomplexen ein, welche die vertikale Ausdehnung in ökonomischer Hinsicht ausreizen.

Diese ökonomisch sinnvolle Bauhöhe steht in einem engen Zusammenhang mit den Baulandpreisen, den Bau- und Sicherheitsbestimmungen sowie dem Facility Management. Je höher und je stärker frequentiert ein Gebäude, umso mehr Raum muss der Erschliessung der Stockwerke geopfert werden. Die Erreichbarkeit gewinnt mit zunehmender Bauhöhe an Bedeutung – auch für die Vermietbarkeit. Nicht umsonst widmen die Planer und Techniker den Verkehrsströmen hohe Beachtung.

» **Schnelle Aufzüge mit hoher Kapazität sind das eine, eine intelligente Steuerung das andere.** »

REIFE ERFAHRUNG AUS DEM AUSLAND. International tätige Aufzugshersteller profitieren von ihrer reifen Erfahrung im Ausland. Gegenüber den Wolkenkratzern im Ausland präsentieren sich die hiesigen Hochhäuser als Suisse Miniature. Das Vorzeigeprojekt für den amerikanischen Liftbauer Otis ist das mit 828 Metern weltweit höchste Gebäude Burj Khalifa in Dubai. Insgesamt 57 Aufzüge, davon mehrere Doppelstockanlagen versorgen insgesamt 136 nutzbare Stockwerke. Mit einer Förderstrecke von über 500 Metern und einer Geschwindigkeit von bis zu 10

Metern pro Sekunde stellt die Erschliessung alles Bisherige in den Schatten.

In der gleichen technischen Liga spielt auch der Schweizer Hersteller Schindler, die Weltnummer 2 hinter Otis. Bei den Vergaben für den Prime Tower und den Roche Tower hatte das Unternehmen aus Ebikon jeweils die Nase vorn.

Im Prime Tower sorgen insgesamt 17 Anlagen für eine effiziente vertikale Erschliessung, darunter neun Anlagen der «S-Klasse» Schindler 7000. Im Roche Tower werden deren 14 installiert. Schindler setzt aber nicht nur auf Höhe, Kapazität und Geschwindigkeit. Ein weiterer Aspekt ist die Energieeffizienz der Aufzüge, die besonders bei der vorgesehenen Zertifizierung des Gebäudes nach einer Nachhaltigkeitsnorm ins Zentrum rückt. Ein Energierückgewinnungs-System speist überschüssigen Strom ins Gebäudenetz zurück und verbessert damit die Energiebilanz des gesamten Gebäudes.

EFFIZIENTES VERKEHRSLEITSYSTEM. Ein weiteres Augenmerk gilt der effizienten Steuerung der gesamten Erschliessung. Hersteller wie Schindler setzen dabei auf ein Gesamtsystem von Zugangskontrolle und Zielrufsteuerung. Durch die Gruppierung von Personen, die auf dasselbe Stockwerk fahren wollen, reduziert die Zielrufsteuerung die Anzahl der Zwischenstopps und verbessert dadurch die Effizienz des Aufzugsystems. Der Nutzer gibt über eine Tastatur im Etagenterminal seine Ziel- etage ein und erhält danach die Information, welcher Aufzug für seine Fahrt zur Verfügung steht. Der zugewiesene Aufzug fährt dann direkt in die gewünschte Etage. Schindler führt an, dass dadurch die Fahrzeiten im Spitzenverkehr gegenüber herkömmlichen Gruppensteuerungen um bis zu 30% gesenkt werden können.

Einen Schritt weiter geht die Kombination mit der Zugangskontrolle. Die Fahrgäste identifizieren sich selbst mit einem Badge, PIN-Code oder einem anderen elektronisch lesbaren Gerät, auf dem persönliche Angaben gespeichert sind. Das System reserviert darauf hin eine Aufzugskabine, die den Fahrgast zum definierten Stockwerk bringt. Damit lässt sich vor allem zu den Spitzenverkehrszeiten das Gros des Personenaufkommens bewältigen.

Tücken des Wintergartens

Viele Hauseigentümer holen den Garten zu sich ins Wohnzimmer. Damit der Wintergarten aber die Energiebilanz nicht verschlechtert, ist bei Planung und Nutzung einiges zu beachten.



Bereitet bei richtiger Planung Freude: der Wintergarten (Foto: istockphoto.com).

RED. ●
SORGFÄLTIGE PLANUNG. Wintergärten zeichnen in der Schweiz eine ungebrochene Beliebtheit. Wintergärten sind grossflächig verglaste Räume, die an die Aussenhaut eines Hauses angebaut werden. Sie dienen als Puffer zwischen beheizten Innenräumen eines Hauses und dem Aussenklima. Immer häufiger sind die Grenzen zwischen dem Wintergarten und grossflächig verglasten Fassadenflächen fließend. Ein wesentlicher Unterschied bleibt aber in der Regel. Wintergärten im eigentlichen Sinn sind im Gegensatz zu den grossflächig verglasten Innenräumen nicht beheizt. Nur dann – und dies auch nicht in allen Kantonen – werden sie von der Anrechnung an die Wohnfläche befreit. Wird der Wintergarten beheizt und so ganzjährig nutzbar gemacht, fällt die Fläche unter die Ausnützung. Nicht nur dies: Durch den zusätzlichen Energieverbrauch verschlechtert sich die Energiebilanz des Gebäudes.

Auch unbeheizte Wintergärten müssen in das Gebäude- und Energiekonzept integriert und allseitig gedämmt werden – auch gegenüber dem beheizten Haus. Teil des Konzeptes ist unter anderem die Verwendung einer Wärmeschutzverglasung. Sie verhindert das Entweichen der eingestrahelten Sonnenwärme. Der Wintergarten kann so einerseits auch im Frühling und im Herbst benutzt werden. Im Win-

tergarten mit Glasdach kann es im Sommer andererseits auch schnell zu heiss werden. Sonnenschutzglas sollte darum – und im Unterschied zu den Empfehlungen für herkömmliche Fenster – einen tiefen g-Wert aufweisen. Der Wert zeigt an, wieviel Sonnenenergie von aussen in den Raum eindringt. Die zweite unerlässliche Massnahme zur Klimatisierung ist ein ausenliegender Sonnenschutz. Rollos, die auf der Innenseite der Scheiben montiert sind, nützen wenig.

RICHTIGE NUTZUNG. Auch das richtige Verhalten trägt zur Energiebilanz des Wintergartens bei. So sollten die Türen zwischen Haus und Wintergarten während den kälteren Monaten geschlossen bleiben, um Wärmeverluste zu vermeiden. Nicht selten werden die Anbauten mit einem Elektroofen beheizt. Dies ist einerseits baupolizeilich nicht erlaubt und andererseits auch ein ökologischer Blödsinn. Für die Möblierung eignen sich Textilien und Teppiche nicht, da sie Feuchtigkeit aufnehmen und unter Umständen schimmeln. Der Wintergarten muss ganzjährig ausreichend gelüftet werden, dies gilt besonders bei einer reichen Bepflanzung. Und schliesslich ist die Beschattung den Sonnenverhältnissen anzupassen. ●

Quelle: Energiefachstellen der Kantone und EnergieSchweiz (Hrsg.): «Der Wintergarten». www.energieschweiz.ch

Balkone

In Alu oder Stahl – Erlebnisraum und erhöhter Wohnkomfort.



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

LANZ-Balkone – die passen!



A. Lanz AG

Metallbau/Stahlbau/Kesselbau

Friedhofweg 40/Postfach 486
 CH-4950 Huttwil
 Tel. 062 962 11 44
 Fax 062 962 33 21
 info@lanz-metallbau.ch
 www.lanz-metallbau.ch

Der Event für Immobilienfachleute

Zum zweiten Mal treffen sich Schweizer Immobilienfachleute kommenden Juni in Pontresina zum SVIT Summer Campus. Im Zentrum steht kompakte, praxisorientierte Weiterbildung.

SIMON HUBACHER •

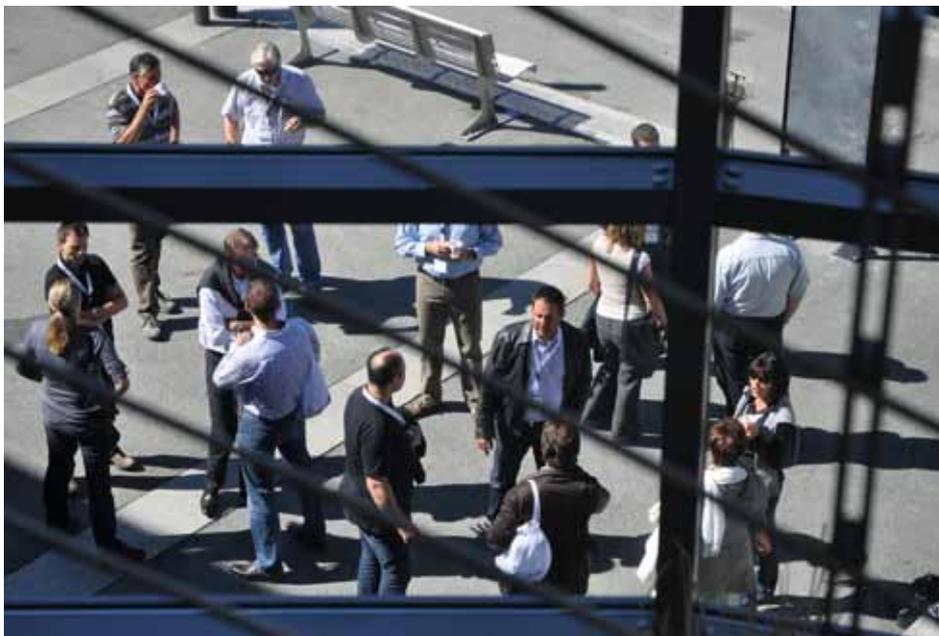
TEAMWORK ERLEBEN. Vom 24. bis 26. Juni heisst es am SVIT Summer Campus: «Teamwork erleben». Am SVIT Summer Campus erhalten die Teilnehmenden zwei Tage kompakte Weiterbildung im Modulsystem, die sie beruflich vorwärts bringt. Sie tanken neue Kräfte beim Aktiv-Rahmenprogramm, mitten in der Engadiner Bergwelt. Sie profitieren vom Know-how ausgewiesener Experten, die neuestes Praxiswissen zu Themen wie Miet- und Steuerrecht oder Marketing vermitteln, das sofort eins zu eins anwendbar ist.

Zielgruppe sind Immobilienfachleute aus der Praxis mit und ohne Führungsverantwortung, beispielsweise Leute mit Stellvertreterfunktionen, Bewirtschafter, Vermarkter – alles Fachleute, die an einem speziell auf ihre Bedürfnisse ausgerichteten Seminar- und Workshop-Event dazulernen, sich mit konkreten Fragestellungen aus dem Immobilienalltag auseinandersetzen und sich neues Know-how aneignen möchten. Veranstaltet wird der SVIT Summer Campus von den Machern des SVIT-Immobilien Forums, das vom Magazin «Bilanz» zu «einer der fünf wichtigsten Wirtschaftsveranstaltungen in der Schweiz» gekürt wurde.

Die Teilnehmenden profitieren vom Know-how der Immobilienrechtsexperten von Wenger Plattner Rechtsanwälte. Dominik Neidhart, Alinghi-Siegersegler, erhöht die persönliche Motivationskompetenz. Top-Speaker Dr. Marco Freiherr von Münchhausen vermittelt neue Impulse für den beruflichen Erfolg. Web-Guru Sanjay Sauldie zeigt auf, wie Internet-Marketing zum Ziel führt. Gedächtnistrainer Gregor Staub erklärt geniale Strategien für effektives Lernen. Und Philipp Riederle weiht die Immobilienprofis in die Geheimnisse der Kommunikation von morgen ein. Alle Teilnehmenden wohnen im Campus-Hotel Kronenhof. Die Seminare finden gleich gegenüber im Kongresszentrum Rondo statt.

PREISE

Karte Campus: 1600 CHF pro Person. Im Preis inklusive: Referate, Workshops und Handouts, zwei Übernachtungen im DZ (Einzelbenutzung) im Grand Hotel Kronenhof, Frühstück, Hauptmahlzeiten, Zwischenverpflegung sowie Getränke während den Seminaren und zu den Mahlzeiten. Sämtliche Transporte vor Ort.



PROGRAMM SVIT SUMMER CAMPUS

Die Teilnehmenden werden während des SVIT Summer Campus in Gruppen eingeteilt. Das Weiterbildungsprogramm ist modular aufgebaut. Jeder Teilnehmer absolviert mit seiner Gruppe jedes der sechs Intensivseminare.

SONNTAG, 24. JUNI 2012

18.00 Uhr: Offizieller Beginn
SVIT Summer Campus
Abendessen in der Alp-Schaukäserei Morteratsch

MONTAG, 25. JUNI 2012

Frühstück für alle im Hotel Kronenhof mit Dominik Neidhart

Morgen & Nachmittag:

Modul 1: Vollstreckungsrechtliche Fragen

Martin Sohm und Dr. Gaudenz Schwitler,
Wenger Plattner Rechtsanwälte

Modul 2: Mega Memory

Gregor Staub, Gedächtnistrainer

Modul 3: Strategisches Internetmarketing

Sanjay Sauldie, Internetexperte

Mittagessen auf Muottas Muragl.

Abendessen im Restaurant Lej da Staz,
mit «Murmeli-Mountain-Race»

DIENSTAG, 26. JUNI 2012

08.30 Uhr: «100% Engagement –
Motivation durch Werte»
Dr. Marco Freiherr von Münchhausen

Morgen & Nachmittag:

Modul 1: Kommunikation

Philipp Riederle

Modul 2: Das Sachenrecht

Daniel Tobler und Placidus Plattner,
Wenger Plattner Rechtsanwälte

Modul 3: Stolpersteine bei der Grundstückgewinnsteuer

Peter Sahli und Alain Lachapelle,
Wenger Plattner Rechtsanwälte

Mittagessen im Hotel Kronenhof

Schlussreferat von Dominik Neidhart

«Go hard or go home –
5 Schritte vom Herausforderer zum Sieger»

16.30 Uhr: Ende



von links: Gregor Staub, Dr. Marco Freiherr von Münchhausen, Dominik Neidhart und Sanjay Sauldie

Jetzt Mitglied werden!

Im September 2011 hat der SVIT die Fachkammer Stockwerkeigentum gegründet. Damit trägt der Verband dem Bedürfnis nach Aus- und Weiterbildung sowie einem Gütesiegel für Bewirtschafter Rechnung. Nun ist die Kammer bereit für die Aufnahme von Mitgliedern.

MICHEL DE ROCHE*

HERAUSFORDERUNGEN IM STOCKWERKEIGENTUM. Seit seiner Einführung in die schweizerische Rechtsordnung in den 1960er-Jahren wird das Stockwerkeigentum immer beliebter. Seine Bedeutung, aber auch die darin enthaltenen Risiken werden in den nächsten Jahren weiter zunehmen. Die Eigentumsform «Stockwerkeigentum» führt im Vergleich zum Einfamilienhaus zu einer

» Die Präferenz für Stockwerkeigentum hat laufend zugenommen. Seit dem Jahr 2006 wurde die Eigentumswohnung in sechs von zehn Fällen dem Einfamilienhaus vorgezogen.«

CS-STUDIE «IMMOBILIENMARKT 2012», ZUR WACHSENDEN BEDEUTUNG DES STOCKWERKEIGENTUMS

stärkeren Abhängigkeit gegenüber den unmittelbaren Nachbarn. So gilt es, sich beispielsweise laufend über Fragen des Betriebes, der Werterhaltung und der Erneuerung einer Liegenschaft zu einigen. Dies stellt hohe Anforderungen an die Verwalter von Stockwerkeigentumsliegenschaften.

GÜTESIEGEL FÜR DIE VERWALTUNG. Die neu gegründete Fachkammer Stockwerkeigentum des SVIT Schweiz hat sich

zum Ziel gesetzt, die Reputation des Stockwerkeigentumsbewirtschafters zu stärken und dieser Aufgabe mehr Attraktivität zu verleihen. Sie will den Bewirtschaftern helfen, sich für diese spezielle Aufgabe weiterzubilden, und zudem für spezifische Fragestellungen unterstützend zur Seite stehen. Die Mitgliedschaft in der Fachkammer Stockwerkeigentum soll ein Gütesiegel für die besondere Qualifikation rund um Fragen des Stockwerkeigentums werden.

Im September 2011 wurde die neue Fachkammer Stockwerkeigentum als jüngste Mitgliederorganisation des SVIT Schweiz gegründet. Der Vorstand ist zur Zeit damit beschäftigt, das Profil der Kammer zu erarbeiten und die vielfältigen Projektideen zu priorisieren. So ist geplant, die Aus- und Weiterbildung von Mitarbeitern bei Immobiliendienstleistern im Bereich des Stockwerkeigentums zu fördern. Der Vorstand ist zudem der Ansicht, dass die geltende Rechtsordnung aus der Sicht der Praktiker einer Überprüfung bedarf. Geplant sind fundierte Analysen des geltenden Rechts sowie gegebenenfalls die Erarbeitung von Verbesserungsvorschlägen. Der Vor-

stand will darüber hinaus den gegenseitigen Gedanken- und Erfahrungsaustausch fördern.

OFFEN FÜR NEUMITGLIEDER. Die Fachkammer Stockwerkeigentum ist ab sofort für Mitglieder geöffnet. Informieren Sie sich unter www.svit.ch und laden Sie dort das Anmeldeformular herunter, der Vorstand wird Sie dann schon bald kontaktieren. Für das Mitgliedschaftsjahr 2012 wird unabhängig vom Eingang der Anmeldung nur die Hälfte der Mitgliederbeiträge erhoben.



*MICHEL DE ROCHE

Der Autor ist Partner der Advokatur- und Notariatspraxis Natterer, López, Galliker & Partner, Basel, und Präsident der Fachkammer Stockwerkeigentum des SVIT Schweiz.

VORSTANDSMITGLIEDER DER FACHKAMMER STOCKWERKEIGENTUM

- Michel de Roche, Präsident, natterer | lópez | galliker | partner, Basel
- Benno Zoller, Vizepräsident, zoller & partner Immobilien-Management AG, Wil
- Karola Marder, gribi theurillat Bewirtschaftungs AG, Frick
- Markus Grimm, Alfred Müller AG, Baar
- This Mugglin, K&P, Krummenacher & Partner, Immobilien-Treuhand AG, Zürich
- Petra Grognez-Bernhardt, H.P. Burkhalter + Partner AG, Bern
- Tony Ronchi, trimag Treuhand-Immobilien AG, Basel

ANZEIGE



Promotec Rohrreparatur: gut für die Rohre, das Budget und die Nerven.

Gegen rostige Wasserleitungen gibt es Besseres, als herkömmliche Ersatz-Verfahren: das moderne, EMPA-getestete Promotec®-Rohrreparatursystem mit umweltverträglichem, gesundheitlich unbedenklichem Beschichtungs-Material. Hausbesitzer schätzen das schnelle, günstige Verfahren, Hausbewohner die saubere Arbeit ohne lärmiges Aufklopfen der Wände und ohne Wasserunterbruch.

Promotec Rohrreparatur ist innovativ, schnell und preisattraktiv. Denn die saubere, sanfte und nachhaltige Lösung kommt ganz ohne bauliche Massnahmen aus. **Bestellen Sie jetzt unsere detaillierten Unterlagen.**

Über 100'000 sanierte Rohrleitungen seit 1993.

Promotec Service GmbH, 4153 Reinach
Tel. 061 713 06 38, Fax 061 711 31 91
promotec@promotec.ch, www.promotec.ch

Promotec

Bemessung der Nachhaltigkeit

Der Leitfaden NUWEL wird aus Sicht der SEK/SVIT und den übrigen Schätzerverbänden die zukünftige Basis für die Bewertung der Nachhaltigkeit von Immobilien sein. Die SEK widmet darum den Instrumenten zur Bemessung der Nachhaltigkeit von Immobilien ein Seminar.



Am Seminar der SEK dreht sich alles um Nachhaltigkeit (Foto: boerdi/photocase.com).

BEAT OCHSNER* •

WICHTIGE NEUERUNGEN. 2012 werden drei wichtige Veränderungen und Neuererscheinungen zur Bemessung des Wertinflusses der Nachhaltigkeit von Immobilien erscheinen:

- NUWEL – Trinationaler Leitfaden für die Bewertung der Nachhaltigkeit von Immobilien
- überarbeiteter Economic Sustainability Indicator (ESI®) und
- ESI-DCF zur Bewertung nachhaltiger Bauten.

Das Center for Corporate Responsibility and Sustainability der Universität Zürich (CCRS) hat in Zusammenarbeit und der Unterstützung der Universität Regensburg sowie namhaften Vertretern von Schweizer Immobilienschätzerverbänden den trinationalen NUWEL-Leitfaden – NUWEL steht für Nachhaltigkeit und Wertermittlung Leitfaden – entwickelt. Er soll Sachverständigen als Hilfe bei der praktischen Arbeit, aber auch als Grundlage für die Aus- und Weiterbildung dienen. Er zeigt auf, welche Nachhaltigkeitsmerkmale von Immobilien Wert beeinflussend sein können, wie sie operationalisiert und mit den heute gebräuchlichen Methoden explizit und

transparent in die Wertermittlung einbezogen werden können. Es wird nicht eine neue Methode vorgeschlagen, sondern aufgezeigt, wie im vorhandenen, bewährten Rahmen Neues integriert werden kann.

Gleichzeitig hat das CCRS den bisherigen ESI-Indicator überarbeitet, den neuesten Erkenntnissen angepasst und 2012 neu herausgebracht. An der Überarbeitung waren alle namhaften Schätzerverbände (u. a. auch die SEK) und grösseren Immobilienbewertungs-Unternehmen involviert und haben den neuen ESI-Indicator in der Praxis getestet. Er wird in Zukunft vor allem als «Ratinginstrument» zur Anwendung kommen. Im Unterschied zur bisherigen Version ist ein direkter Werteeinfluss bzw. Ab- oder Zuschlag auf den Diskontierungszinssatz nicht mehr enthalten. Zur Umsetzung bzw. für den Einbezug der Nachhaltigkeitskriterien in die Bewertungen dient nun einerseits der Leitfaden NUWEL oder das neue ESI-DCF.

Als drittes Instrument hat CCRS den ESI-DCF zu Händen der Energieplattform EPImmo neu entwickelt. Mit ESI-DCF können die Nachhaltigkeitsmerkmale bei den Cashflows und die

Nachhaltigkeitsrisiken im Diskontsatz berücksichtigt und der Marktwert mit einer DCF-Methode vor bzw. nach einer Sanierung ermittelt werden. Bei Renditeeigenschaften reicht eine reine Energiebetrachtung heute nicht mehr aus. Um eine ganzheitliche Aussage zu möglichen Erneuerungsszenarien machen zu können, ist der Einbezug von gesellschaftlichen, nachhaltigen und wirtschaftlichen Faktoren unabdingbar.

EPImmo hat auf der Basis von ESI-DCF eine Schnittstelle zu ImmoGreen erarbeitet, mit der die Wirtschaftlichkeit von Sanierungsvarianten gerechnet und verglichen werden können. Dies ist mit ImmoGreen auf einfache Art und Weise möglich. Durch die einfache und kompakte Bedienung von ImmoGreen ist es dem Anwender möglich, bereits nach kurzer Zeit eine Einschätzung über das Potenzial einer Liegenschaft vorzunehmen.

Anfang August 2009 wurde der Gebäudeenergieausweis der Kantone (GEAK) lanciert. Mittlerweile sind beinahe 20 000 Ausweise erstellt worden. Hatte der ursprüngliche Ausweis noch eine Dokumentation des Ist-Zustandes zum Ziel, so werden vermehrt auch Erneuerungsberatungen mit dem GEAK durchgeführt. Aus diesem Grund wird bald das Beratungsinstrument GEAK Plus auf den Markt kommen.

UPDATE IN SACHEN NACHHALTIGKEIT VON IMMOBILIEN. Diese Neuerscheinungen bzw. bestehenden Instrumente zur Bewertung oder Bemessung der Nachhaltigkeit von Immobilien – aber insbesondere der Leitfaden NUWEL, der aus Sicht der SEK sowie den übrigen Schätzerverbänden die zukünftige Basis für die Bewertung der Nachhaltigkeit sein wird – veranlassen die SEK dazu, das Thema der Nachhaltigkeit erneut aufzunehmen und damit eine Seminartagung rund um das Thema der «Instrumente zur Bemessung der Nachhaltigkeit von Immobilien» zu gestalten.

Das Seminar richtet sich primär an Immobilienschätzungsexperten und Immobilienverantwortlichen, die den Werteeinfluss der Nachhaltigkeit bemessen oder die Nachhaltigkeit von Immobilien beurteilen müssen. Dieses Seminar bietet zudem die Gelegenheit, sich auf den neuesten Stand der allumfassenden rund

um das Thema der Nachhaltigkeit von Immobilien zu bringen.

Ziel des Seminars ist es weiter, den Teilnehmern einen umfassenden Überblick über alle anderen wichtigen internationalen und nationalen Instrumente zur Bemessung der Nachhaltigkeit zu geben. Am Vormittag steht die Vorstellung der Instrumente im Vordergrund, während der Nachmittag die praktische Anwendung zum Schwerpunkt hat. ●



***BEAT OCHSNER**

Der Autor ist Schätzungs-experte bei KPMG, Zürich, und Vorstandsmitglied der SEK/SVIT.

VERANSTALTUNGSPROGRAMM

Vormittag

- Übersicht der internationalen und nationalen Ratinginstrumente zur Bemessung der Nachhaltigkeit von Immobilien (Kilian Schwendimann, KPMG AG)
- NUWEL – trinationaler Leitfaden zur Bemessung der Nachhaltigkeit von Immobilien (Dr. Erika Meins, CCRS)
- Neuer Economic Sustainability Indicator ESI (Dr. Erika Meins, CCRS)
- ESI® – DCF (Dr. Erika Meins, CCRS)
- Minergiestandards (P. A. Eco - Franz Beyeler, Minergie)
- Solarenergie – Kosten und Ertrag (David Stichelberger, Swissolar)
- Nachhaltigkeit in der Immobilienbewertung (Ivan Anton, Wüest & Partner).

Nachmittag

- Gebäudeausweis der Kantone GEAK® (Thomas Ammann, HEV Schweiz)

- Anwendung ESI® – DCF (Thomas Ammann, HEV Schweiz)
- Anwendung ImmoGreen® (Thomas Ammann, HEV Schweiz)
- Anwendung ESI® (Rolf Truninger, QualiCasa AG)
- Was kosten nachhaltige Bauten – ECAS Benchmark (David J. Duffy, ECAS AG)
- Empfehlungen der Schätzungs-experten-Kammer SEK zur Anwendung und Umsetzung des Leitfadens NUWEL in der Praxis (Beat Ochsner, KPMG AG).

Datum: Dienstag, 12. Juni 2012

Ort: Hotel Holiday Inn Messe Zürich, Wallisellenstrasse 48, 8050 Zürich

Kosten: CHF 450 für Mitglieder SEK, CHF 550 für Mitglieder anderer Fachverbände. In den Kosten sind Mittagessen sowie Pausengetränke und Snacks enthalten.

Anmeldung: KPMG AG, Beat Ochsner, Badenerstrasse 172/ Postfach, 8026 Zürich oder per Mail: bochsner@kpmg.com, Telefon: 044 249 26 43 / 079 753 68 83

ANZEIGE



Mehr Optionen bei der Immobilienbewirtschaftung

W&W Immo Informatik AG ist die führende Softwareanbieterin im Immobilienbewirtschaftungsmarkt und bietet mit Rimo R4 und ImmoTop zwei starke Branchenlösungen unter einem Dach. Die Produkte werden von eigenen Softwareingenieuren am Hauptsitz in Affoltern am Albis weiterentwickelt und laufend neuen Marktgegebenheiten angepasst. Unsere Beraterinnen und Berater verfügen über Berufserfahrung in Ihrem Kerngeschäft und begleiten Sie umfassend und mit viel Fachkompetenz bei der Wahl und Einführung der für Sie passenden Softwarelösung.

Mehr über unser Unternehmen und die Stärken von Rimo R4 und ImmoTop finden Sie unter www.wvimmo.ch. Oder rufen Sie uns einfach an. Wir sind in Affoltern am Albis oder in unseren Regionalbüros Bern und St. Gallen für Sie da.



W&W Immo Informatik AG
Obfelderstrasse 39
8910 Affoltern am Albis (ZH)
+41 44 762 23 23
+41 44 762 23 99

www.wvimmo.ch
info@wvimmo.ch

Sicherheitsschirm für Bauprojekte

Grosse Bauprojekte bergen grosse Risiken. Eine spezielle Bauplatzversicherung verbessert den Versicherungsschutz und grenzt die Risiken auf ein tragbares Mass ein. Die Deckung hängt vom Objekt und den Wünschen der Beteiligten ab.



Vorsicht ist besser als Nachsicht (Bild: Maria Vaorin / photocase.com).

RETO WESTERMANN* •

KASKO FÜR BAUTEN. Unwetter, Unfälle, Rutschungen – Bauvorhaben können durch unvorhersehbare Ereignisse schnell empfindlich beeinträchtigt werden. Dabei ist das Schadenspotential gross, es kann zu teuren Verzögerungen oder aufwändigen Zusatzarbeiten kommen. Und wenn nicht Naturereignisse die Ursache sind, lassen sich die Schuldigen oft nicht innert vernünftiger Frist eruieren, sodass schlussendlich der Bauherr oder der Generalunternehmer tief ins Portemonnaie greifen muss, um einen Baustopp zu verhindern.

Um sich vor solchen Ereignissen zu schützen, kann eine Vielzahl von Versicherungen abgeschlossen werden. Die wichtigste ist die Bauwesenversicherung, die sich mit der Kaskoversicherung für ein Auto vergleichen lässt. Sie deckt vor allem die finanziellen Folgen bei einer unvorhersehbaren Beschädigung des Bauvorhabens ab. Ebenfalls wichtig ist der Abschluss einer Haftpflichtversicherung durch den Bauherrn. Sie übernimmt Schäden, die durch den Bau gegenüber Dritten entstehen. Ergänzt

werden die Versicherungen auf der Seite der Handwerker und Planer durch entsprechende Betriebs- und Berufshaftpflichtversicherungen. Bei grösseren Bauprojekten ist ihre Deckungshöhe in der Regel durch die Bauherrschaft vorgeschrieben. Ebenfalls Usus ist heute eine Werkgarantie durch die ausfüh-

» Jede Bauplatzversicherung wird massgeschneidert.«

PIERRE MITSCHI, BASLER VERSICHERUNGEN

renden Unternehmen. Diese schliessen dafür entsprechende Versicherungen ab oder wenden sich an ihre Bank.

RISIKO: DECKUNGSLÜCKEN. Doch selbst wenn Bauherr, Bauherrenberater und Generalunternehmer sämtliche aus ihrer Sicht nötigen Versicherungen abschliessen, können sie sich nicht unbe-

dingt in Sicherheit wiegen. «Wir erleben immer wieder, dass es zu Deckungslücken kommt», sagt Pierre Mitschi, Leiter Risiko Haftpflicht/Transport bei den Basler Versicherungen. Ein typisches Beispiel sind Unfälle von Besuchern auf der Baustelle ohne Wohnsitz in der Schweiz. Wurde dafür keine entsprechende Versicherung abgeschlossen, kann es für die Verantwortlichen teuer werden.

Heikel sind aber auch die Schadenhöhen: Gerade bei grossen Bauwerken kann ein durch einen Unternehmer verursachter Schaden grosse Auswirkungen haben. Etwa wenn sich dadurch der Bezugstermin verzögert und für die Nutzer Ersatzlösungen gesucht werden müssen. In solchen Fällen genügt unter Umständen die Deckung der vorhandenen Haftpflichtversicherung des Unternehmers nicht.

Kommt dazu, dass es selbst für versierte Baufachleute auf grösseren Baustellen schwierig ist, den Überblick über alle beteiligten Unternehmen und deren Subunternehmer zu haben. So ist einerseits unklar ob wirklich alle genügend versichert sind, andererseits lassen sich Schuldige bei einem Schaden gar nicht erst eruieren und das Risiko bleibt am Generalunternehmer oder Bauherr hängen.

MASSGESCHNEIDERTES PRODUKT. Die Bauplatzversicherung beinhaltet die Bauwesen- und die Bauherrenhaftpflichtversicherung und funktioniert für die

Haftpflichtversicherungen von ausführenden und planenden Unternehmen wie ein zusätzlicher Schutzschirm. Das heisst, sie ergänzt die sowieso vorhandenen Versicherungen von Handwerkern und Planern ab einer vom Bauherrn festgelegten Haftungssumme.

Statt jeden Unternehmer zur projektbezogenen Summenerhöhung innerhalb seiner Betriebs- oder Berufshaftpflichtversicherung zu verpflichten, besorgt sich der Bauherr den adäquaten Versicherungsschutz selbst. «Die Erfahrung zeigt, dass ein Abschluss ab einem Bauvolumen von 30 Mio. CHF sinnvoll ist», sagt Versicherungsfachmann Mitschi. Bei Projekten ab dieser Grössen-

ordnung wird oft der Ruf nach höheren Versicherungssummen laut, um dem möglichen Schadenspotential gerecht zu werden.

Was der Sicherheitsschirm abdeckt und wie hoch die Deckungssumme ist, hängt vom Objekt und den Wünschen der Beteiligten ab: «Jede Bauplatzversicherung wird massgeschneidert», sagt Mitschi. So kann beispielsweise auch noch eine Maintenance-Deckung eingeschlossen werden. Diese deckt Schäden während der ersten beiden Betriebsjahre, die ihre Ursache in der Bauphase haben. Also beispielsweise ein erst nach Bezug des Objektes auftretender Wasserschaden durch ein Abwasserrohr, das während den Bauarbeiten beschä-

digt worden ist, und bei dem der Schuldige nicht mehr eruiert werden kann. Interessant sind Bauplatzversicherungen vor allem für Total- und Generalunternehmer sowie institutionelle Bauherren mit entsprechend grossen Projekten. Die Höhe der Prämie errechnet sich, wie bei anderen Versicherungen im Bauwesen üblich, aus den Baukosten. Neben den Basler Versicherungen bieten auch alle anderen grossen Gesellschaften in der Schweiz vergleichbare Produkte an. ●



***RETO WESTERMANN**
Reto Westermann, Journalist BR, dipl. Arch. ETH, Alpha Media AG, Winterthur, ist Medienbeauftragter der KUB.

KUB-LUNCHGESPRÄCHE

Die Bauplatzversicherung war auch Thema des letzten Lunchgesprächs der Kammer unabhängiger Bauherrenberater KUB in Zürich. Die Lunchgespräche gehören zum festen Bestandteil des Veranstaltungskalenders der Kammer. Sie kombinieren regelmässig spannende Fachreferate mit einem ungezwungenen Mittagessen im Restaurant Au Premier im Zürcher Hauptbahnhof. Teilnehmen können alle Mitglieder des KUB. Die Daten und Themen der nächsten Lunchgespräche:

- 13.3.2012: Rechtliche Aspekte bei Bauunfällen
- 8.5.2012: Planungsbegleitende Konzepte für nachhaltiges Bauen anhand von Bauprojekten in Zürich

Details und Anmeldung unter: www.svit.ch/kub/agenda

ANZEIGE

Messe München International

Wo die Fäden zusammenlaufen.

8.-10. Oktober 2012
Messe München, Deutschland

15. Internationale Fachmesse für Gewerbeimmobilien und Investitionen

www.exporeal.net

EXPO REAL

Building networks

Netzwerken mit besten Ergebnissen

Nutzen Sie die wichtigste internationale Geschäftsplattform der Branche – die EXPO REAL in München: Treffen Sie alle Entscheider an einem Ort und treiben Sie gemeinsam mit über 37.000 Immobilienprofis erfolgreich Projekte voran.

Jetzt anmelden und Ihre Fläche sichern:

www.exporeal.net/switzerland

Seminare und Tagungen der SVIT Swiss Real Estate School



SEMINAR
MEHRWERTSTEUER BEI BEWIRTSCHAFTUNG, ERSTELLUNG UND ÜBERTRAGUNG VON IMMOBILIEN
AM 28.3.2012

Die Bewirtschaftung von unternehmerisch nutzbaren Immobilien (für die eigene steuerbare Leistungserstellung oder Vermietung / Verkauf mit Option) hat die Vorschriften des Mehrwertsteuergesetzes (MWSTG) zu berücksichtigen. Die Eidg. Steuerverwaltung (ESTV) hat ihre Praxis in der MWST-Branchen-Info 17 «Liegenschaftsverwaltung/Vermietung und Verkauf von Immobilien» publiziert.

Die theoretischen Grundlagen werden anhand von praktischen Fällen und Fragen der Teilnehmenden aufgearbeitet und diskutiert. Die bei der Erstellung von Immobilien wichtigen Abgrenzungskriterien für das Bauen auf eigene bzw. auf fremde Rechnung werden erläutert. Die bezüglich der MWST möglichen Übertragungsvarianten von Immobilien werden erklärt und diskutiert.

Wer sich mit den relevanten MWST-Fragen bei der Übertragung von Immobilien nicht rechtzeitig auseinandersetzt, riskiert Nachteile und vergeblich Chancen.

ZIELPUBLIKUM

Führungs- und Fachkräfte aus dem Bereich Immobilienmanagement, Total- und Generalunternehmer, Immobilienbewirtschaftung sowie Treuhänder.

REFERENT

Rudolf Schumacher, dipl. Wirtschaftsprüfer, Betriebsökonom HWV, zugelassener Revisionsexperte, Schumacher swisntax AG, Köniz/BE, Mitglied MWST-Kompetenzzentrum der Treuhänderkammer, Mitglied MWST-Konsultativgremium, Referent und Autor

PROGRAMM

- Erarbeitung der erforderlichen Grundlagenkenntnisse
- Hinweise zur korrekten Deklaration von Leistungen im Zusammenhang mit Immobilien
- Immobilienvermietung und Option
- Vorsteuerabzug und Korrekturen bei Nutzungsänderungen
- Parkplätze
- Parahotellerie
- Miteigentum
- Bauen auf eigene und fremde Rechnung
- Übertragung von Immobilien

- Leerstand und vorübergehende Nutzungsänderung
- Nutzungsrechte
- Schadenersatz

ORT

Hotel Four Points by Sheraton
 8045 Zürich-Sihlcity

DATUM/ZEIT

Mittwoch, 28. März 2012
 08.30 – 16.30 Uhr

TEILNAHMEGEBÜHR

756.- CHF (SVIT-Mitglieder), 891.- CHF (übrige Teilnehmende), inkl. MWST. Darin inbegriffen sind: Seminarunterlagen, Pausengetränke und ein Mittagessen.

AN- BZW. ABMELDEKONDITIONEN

Siehe Infos auf dieser Seite.

ANMELDUNG

Siehe Anmeldetalon auf Seite 49.

SEMINAR
STOCKWERKEIGENTUM
NEUES AUS RECHT UND PRAXIS
AM 4.4.2012

Die Revision des Immobiliarsachenrechts ist nebst der allgemeinen Rechtslage bei der Bewirtschaftung von Stockwerkeigentum Thema des Seminars.

PROGRAMM

- Stockwerkeigentum als besonders ausgestaltetes Miteigentum
- Neues Immobiliarsachenrecht und Folgen für die Bewirtschaftung von Stockwerkeigentum
- Risiken bei Begründung von Stockwerkeigentum vor Fertigstellung des Gebäudes
- Mängelgewährleistung bei Stockwerkeigentum
- Der Weg zum gültigen Beschluss: Die Leitung einer Stockwerkeigentümersammlung
- Fallbeispiele aus der Praxis anhand der neuern Rechtsprechung (iterativ)

ZIELPUBLIKUM

Bewirtschafter/-innen von Stockwerkeigentum und weitere Immobilien-dienstleister.

REFERENT

Prof. Dr. Amédéo Wermelinger
 Rechtsanwalt, Baldegg

DATUM/ZEIT

Mittwoch, 4. April 2012
 08.30 – 16.30 Uhr

ORT

Hotel Arte, Olten

TEILNAHMEGEBÜHR

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

AN- BZW. ABMELDEKONDITIONEN

Siehe Infos auf dieser Seite.

ANMELDUNG

Siehe Anmeldetalon auf Seite 49.

SEMINAR
ZIVILPROZESSORDNUNG (ZPO)
AM 23.5.2012

Seit der Einführung der neuen Zivilprozessordnung (ZPO) vor einem Jahr konnten Schlichtungsbehörden, Anwälte und deren Klienten einige Erfahrungen sammeln. Diese möchten die drei Referenten an diesem Seminar mit Ihnen teilen.

PROGRAMM

- Aufbau der ZPO
- Die neuen Verfahren im Überblick
- Übergangsrecht
- Neuerungen im Schlichtungsverfahren
- Ablauf der Schlichtungsverhandlung
- «Urteilsvorschlag»: Optimaler Zeitpunkt, wenn überhaupt
- Termine, Fristen und Kosten
- Ausweisung des Mieters
- Kompetenzattraktion ade!
- Erfahrungen und böse Überraschungen aus Zürich
- Neuerungen im gerichtlichen Verfahren
- Kein Platz für prozesstaktische Spielereien
- Instruktionsverhandlung als unbekanntes Wesen
- Klageänderung/Widerklage
- Optimale Vorbereitung auf Schlichtungsverhandlung
- Kampf den Verzögerungen!

ZIELPUBLIKUM

Fachleute aus Immobilienbewirtschaftung, -treuhand und -beratung, Eigentümer und Eigentümervertreter. Weitere interessierte Personen sind herzlich willkommen.

REFERENTEN

- Hans Bättig, Fürsprecher, Krneta Gurtner, Bern
- Dr. Beat Rohrer, Rechtsanwalt, Rohrer Müller Partner, Zürich
- Patrick Winter, Hauptverantwortlicher Schlichtungsbehörde Meilen

DATUM/ZEIT

Mittwoch, 23. Mai 2012
 08.30 - 17.00 Uhr

ORT

Hotel Arte, Olten

TEILNAHMEGEBÜHR

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

AN- BZW. ABMELDEKONDITIONEN

Siehe Infos auf auf dieser Seite.

ANMELDUNG

Siehe Anmeldetalon auf Seite 49.

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.

Prüfungs-Ausschreibungen

Ausschreibung



Annuncio



Ausschreibung



2. Repetitionsprüfung BP Stufe Basiskompetenz 2012

Im März und Juni werden die Repetitionsprüfungen Berufsprüfung Stufe Basiskompetenz durchgeführt. Die Prüfung erfolgt gemäss Prüfungsordnung und Wegleitung vom 9. Februar 2007.

Prüfungsdatum:	19./20. Juni 2012
Prüfungsort:	Zürich
Prüfungsgebühr:	Fr. 1'000.–
Anmeldeschluss:	27. April 2012

Die ausführlichen Dokumentationen wie Prüfungsordnung, Wegleitung und Anmeldeformular können auf der Homepage www.sfpk.ch herunter geladen werden.

Esame di riparazione dell'Esame professionale competenze di base 2012

Nei mesi marzo e giugno si terranno gli esami di riparazione dell'Esame professionale competenze di base. L'esame avviene secondo il Regolamento e le Direttive emanate il 9 febbraio 2007.

Data dell'esame:	19/20 giugno 2012
Luogo dell'esame:	Zurigo
Tassa d'esame:	Fr. 1'000.–
Termine d'iscrizione:	27 aprile 2012

La documentazione dettagliata, il Regolamento, le Direttive per lo svolgimento dell'esame e il formulario d'iscrizione, possono essere scaricati dal sito: www.sfpk.ch

Höhere Fachprüfung für Immobilien-Treuhänder 2012

Im Juni/ Juli 2012 wird die Höhere Fachprüfung für Immobilien-Treuhänderinnen und Immobilien-Treuhänder durchgeführt. Die Prüfung erfolgt gemäss Prüfungsordnung und Wegleitung vom 9. Februar 2007.

Prüfungsdatum:	26. – 28. Juni 2012 (schriftlicher Teil) 2. – 6. Juli 2012 (mündlicher Teil)
Prüfungsort:	Basel
Prüfungsgebühr:	Fr. 3'700.–
Anmeldeschluss:	13. März 2012

Die ausführlichen Dokumentationen wie Prüfungsordnung, Wegleitung und Anmeldeformular können auf der Homepage: www.sfpk.ch herunter geladen oder bei der unten stehenden Adresse bezogen werden.

Schweizerische Fachprüfungskommission der Immobilienwirtschaft

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



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 als Vorbereitung für weitergehende Lehrgänge. Genaue Angaben und Daten sind auf <http://www.svit.ch> unter den Regionen ersichtlich. Nähere Informationen und Anmeldung bei den regionalen Lehrgangleitungen in den SVIT-Mitgliederorganisationen (siehe nächste Seite).

☐ SACHBEARBEITERKURSE

SB1 BEWIRTSCHAFTUNGS- ASSISTENT/-IN SVIT

SVIT Aargau

11.08.2012 – 20.10.2012
9x Samstag 08.00 – 11.35 Uhr und
7x Dienstag 18.00 – 20.45 Uhr
Prüfung: 27.10.2012
Berufsschule Lenzburg

SVIT beider Basel

02.05.2012 – 12.09.2012 (ausgebucht)
jeweils Mittwochmorgen
08.15 – 11.45 Uhr
Prüfung: 19.09.2012
NSH Bildungszentrum Basel
Elisabethenanlage 9, Basel

SVIT Bern

14.05.2012 – 27.08.2012
Montag, 18.00 – 20.30 Uhr und
Samstag, 08.30 – 12.00 Uhr
Feusi, Bern
sowie
29.10.2012 – 21.01.2013
Montag, 18.00 – 20.30 Uhr und
Samstag, 08.30 – 12.00 Uhr
Feusi, Bern

SVIT Ostschweiz

14.08.2012 (Start)
Dienstag und Donnerstag
18.00 – 20.30 Uhr
Akademie St. Gallen

SVIT Zürich

12.04.2012 – 02.07.2012
Montag und Donnerstag
18.00 – 20.45 Uhr
Zürich-Oerlikon

SB2 VERMARKTUNGS- ASSISTENT/-IN SVIT

SVIT Aargau

25.08.2012 – 10.11.2012
10x Samstag 08.00 – 11.35 Uhr und
6x Dienstag 18.00 – 20.45 Uhr
Prüfung: 17.11.2012
Berufsschule Lenzburg

SVIT Bern

19.03.2012 – 16.06.2012
Montag, 18.00 – 20.30 Uhr und
Samstag, 08.30 – 12.00 Uhr
Feusi, Bern

SVIT Zürich

30.08.2012 – 13.12.2012
Donnerstag, 18.00 – 20.45 Uhr
4x Samstag, 09.00 – 15.30 Uhr
Zürich-Oerlikon

SB3 VERWALTUNGS-ASSISTENT/-IN STOCKWERKEIGENTUM SVIT

SVIT beider Basel

17.10.2012 – 21.11.2012
jeweils Mittwochmorgen
08.15 – 11.45 Uhr
Prüfung: 28.11.2012
NSH Bildungszentrum Basel
Elisabethenanlage 9, Basel

SVIT Bern

26.04.2012 – 21.06.2012
Donnerstag, 18.00 – 20.30 Uhr
Feusi, Bern
18.10.2012 – 29.11.2012
Donnerstag, 18.00 – 20.30 Uhr
Feusi, Bern

SVIT Ostschweiz

12.06.2012 – 10.07.2012
Dienstag und Donnerstag
18.00 – 21.15 Uhr
Akademie St. Gallen

SVIT Ticino

22.03.2012 – 14.06.2012
Giovedì 18.00 – 20.30
Bellinzona

SVIT Zürich

01.11.2012 – 29.11.2012
Donnerstag, 14.30 – 20.45 Uhr
Zürich-Oerlikon

SB4 LIEGENSCHAFTSBUCH- HALTUNGS-ASSISTENT/-IN SVIT

SVIT Aargau

24.08.2012 – 05.12.2012
7x Mittwoch von 18.00 – 20.45 Uhr
Prüfung: 12.12.2012,
Berufsschule Lenzburg

SVIT beider Basel

Modul 1: 05.12.2012 – 23.01.2013
Modul 2: 30.01.2013 – 13.03.2013
jeweils Mittwoch 08.15 – 11.45 Uhr
Prüfung: 20.03.2013
NSH Bildungszentrum Basel
Elisabethenanlage 9, Basel

SVIT Bern

Modul 1: 14.08.2012 – 23.10.2012
Modul 2: 30.10.2012 – 11.12.2012
jeweils Dienstag, 18.00 – 20.30 Uhr
Feusi, Bern

SVIT Ostschweiz

Modul 1 und 2: 27.03.2012 – 14.06.2012
Dienstag und Donnerstag
18.00 – 20.30 Uhr, Akademie St. Gallen

SVIT Zentralschweiz

Modul 2: März 2012 – April 2012
Dienstag- und Donnerstagabend
HMZ-academy, Baar

SVIT Zürich

Modul 2: 24.05.2012 – 12.07.2012
Donnerstag, 18.00 – 20.45 Uhr
Zürich-Oerlikon

SB5 IMMOBILIENBEWERTUNGS- ASSISTENT/-IN SVIT

SVIT Bern

04.09.2012 – 06.12.2012
Dienstag und Donnerstag
18.00 – 20.30 Uhr, Feusi, Bern

SVIT Ostschweiz

18.8.2012 – 15.12.2012
Samstag, 08.30 – 11.45 Uhr
Akademie St. Gallen

SVIT Zürich

21.08.2012 – 20.11.2012
Dienstag, 18.00 – 20.45 Uhr
5x Samstag, 09.00 – 15.30 Uhr
Zürich-Oerlikon

☐ COURS D'INTRODUCTION À L'ÉCONOMIE IMMOBILIÈRE

SVIT Romandie

29.08.2012 – 03.10.2012
Mercredi 8h30 – 17h15
Examen: mercredi 31.10.2012
A 5 minutes de la gare de Lausanne

☐ 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

☐ SRES BILDUNGSZENTRUM

SVIT SRES koordiniert alle Ausbildungen auf der Stufe Fachausweis und führt den Lehrgang für den Immobilien-Treuhand durch. Einen weiteren Schwerpunkt bilden Seminare und Tagungen für die gesamte Immobilienwirtschaft sowie die Koordination der Sachbearbeiterkurse SVIT.

NACHDIPLOMSTUDIUM MASTER OF ADVANCED STUDIES IN REAL ESTATE MANAGEMENT (MREM)

Jährlicher Beginn im Herbst,
durchgeführt durch Hochschule für
Wirtschaft Zürich HWZ (www.fh-hwz.ch)

LEHRGÄNGE

Lehrgang dipl. Immobilien- Treuhand/-in (HFP)

In Zürich ab März 2012
In Ticino da settembre 2012

Lehrgänge Fachausweise 2012

Prüfungsordnung 2007:

- Vertiefung Bewirtschaftung:
an 7 Standorten (je 1x auf Italienisch
und Französisch)
 - Vertiefung Bewertung: in Zürich
 - Vertiefung Vermarktung: in Zürich
 - Vertiefung Entwicklung: in Zürich
- Prüfungsordnung 2012:
- Lehrgänge Bewirtschaftung an 6
Standorten (1x auf Italienisch)
 - Lehrgang Bewertung in Bern und
Zürich
 - Lehrgang Vermarktung in Bern und
Zürich

SVIT Swiss Real Estate School AG

Puls 5, Giessereistrasse 18
8005 Zürich
Tel. 044 434 78 98
Fax 044 434 78 99
www.svit-sres.ch

Für die Romandie

(Lehrgänge und Prüfungen in
französischer Sprache)
Karin Joergensen Joye
Rue Centrale 10
1003 Lausanne
Tel. 021 517 67 90
Fax 021 517 67 91
karin.joergensen@svit-school.ch

In Ticino

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



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, Andrea Hausmann, 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, Innere Margarethenstrasse 2, Postfach 610 4010 Basel T 061 283 24 80, F 061 283 24 81 svit-basel@svit.ch

REGION BERN

Zuständig für Interessenten aus den Kantonen BE, bernorientierter Teil SO, deutschsprachige Gebiete VS und FR: Feusi Bildungszentrum,

Max-Daetwyler-Platz 1, 3014 Bern, T 031 537 36 36, F 031 537 37 38, weiterbildung@feusi.ch

Regionale Prüfungs-direktion Region Bern

H.P. Burkhalter + Partner AG, Könizstrasse 161, 3097 Bern-Liebfeld T 031 379 00 00, F 031 379 00 01 hp.burkhalter@burkhalter-immo.ch

REGION OSTSCHWEIZ

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

REGION ROMANDIE

Lehrgänge und Prüfungen in französischer Sprache: SVIT Swiss Real Estate School SA, Karin Joergensen Joye Voie du Chariot 3, 1003 Lausanne T 021 560 55 21, F 021 517 67 91 karin.joergensen@svit-school.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 / GRAUBÜNDEN

Zuständig für Interessenten aus den Kantonen GL, GR, SH, SZ (nur March und Höfe) sowie ZH:

SVIT Swiss Real Estate School c/o SVIT Zürich, Siewerdstrasse 8, 8050 Zürich, T 044 200 37 80, F 044 200 37 99, svit-zuerich@svit.ch

OKGT ORGANISATION KAUF-MÄNNISCHER GRUNDBILDUNG TREUHAND / IMMOBILIEN

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

ANZEIGE



ANMELDEKARTEN FÜR SEMINARE UND TAGUNGEN

Tagesseminar Mehrwertsteuer bei Bewirtschaftung, Erstellung und Übertragung von Immobilien am 28.3.2012

Tagesseminar Stockwerkeigentum – Neues aus Recht und Praxis am 4.4.2012

Tagesseminar Zivilprozessordnung (ZPO) am 23.5.2012



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

Frau Herr

Name

Vorname

SVIT-Mitglied Ja Nein

Firma

Strasse/Nr.

PLZ/Ort

Telefon

E-Mail

Unterschrift



Seit über 20 Jahren die Insider Adresse

für Kader und kaufmännische Stellen in den Bereichen Immobilien,
Finanzen und Dienstleistungen. Unsere Stärke liegt in der Kompetenz und
persönlichen Beratung.

Ihr Beraterteam in Personalfragen

Spörri Personalberatung AG

Talacker 42 8001 Zürich

www.spoerripersonal.ch

Telefon 044 211 50 56



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Eidgenössisches Departement für Vertei-
digung, Bevölkerungsschutz und Sport
VBS

armasuisse

Fachliche Auskunft:
Herr Rudolf Eggimann
Leiter Facility Management Mitte
Tel. 031 324 24 29

Anmeldeschluss:
31. März 2012

Anmeldestelle:
Sie erleichtern uns die Weiterverarbeitung
wenn Sie sich unter www.stelle.admin.ch,
Referenzcode 6142, online bewerben.

Weitere interessante Stellenangebote der
Bundesverwaltung finden Sie unter
www.stelle.admin.ch

armasuisse ist das Beschaffungs- und Technologiezentrum des VBS. Kompetent und kundenorientiert erarbeiten rund 1'000 Mitarbeitende in der ganzen Schweiz massgeschneiderte Lösungen für militärische und zivile Kunden. armasuisse Immobilien ist das Immobilienkompetenzzentrum des VBS und bietet nachhaltige Gesamtlösungen über den Lebensweg aus einer Hand an. Als Eigentümervertreter ist armasuisse Immobilien für das Management eines breit gefächerten Portfolios von rund 24'000 Objekten zuständig.

Facility Manager/in 80-100 %

Als Facility Manager/in führen Sie ein sehr breit gefächertes Portefeuille in der Zentralschweiz nach betriebswirtschaftlichen und ökologischen Gesichtspunkten über den ganzen Lebensweg und verantworten sämtliche immobilienrelevanten FM-Geschäfte. Die Erarbeitung einer mehrjährigen Unterhaltsplanung gehört ebenso zu Ihren Aufgaben wie die Erarbeitung von verschiedensten Konzepten und deren Umsetzungscoordination. Sie definieren die zu beschaffenden Leistungen, stellen die Budgetierung Ihres Portefeuilles sicher, optimieren Projekte im Rahmen des planungs- und baubegleitenden FM und führen Mandatsübernahmen/-übergaben durch. Dazu steht Ihnen ein umfangreiches Netzwerk an internen und externen Spezialisten und Dienstleistern zur Verfügung. Im Rahmen der kontinuierlichen Entwicklung vertreten Sie den Fachbereich in Arbeits- oder Projektgruppen.

Die Ausübung dieser anspruchsvollen Tätigkeit erfordert ein Hoch- oder Fachhochschulabschluss mit entsprechenden Weiterbildungen im Immobilienmanagement oder ein Fachhochschulabschluss im Facility Management mit vertieften Kenntnissen im Bereich Immobilienmanagement. Sie bringen vorzugsweise Führungserfahrung als Team- oder Projektleiter/in mit und finden sich auch in komplexen Fragestellungen schnell zurecht. Sie handeln kundenorientiert, denken vernetzt und arbeiten strukturiert. Sie verfügen über Überzeugungskraft und Verhandlungsgeschick. Gute Informatikkenntnisse (MS-Office, SAP Real Estate/BW) sowie Muttersprache Deutsch mit guten Kenntnissen einer zweiten Landessprache (f/i) runden Ihr Profil ab. Die Stelle ist vorerst bis Ende 2015 befristet.



Die MZ-Immobilien AG in Zug ist eine Tochtergesellschaft der börsenkotierten Metall Zug AG. Wir konzipieren, entwickeln, bauen, vermarkten und bewirtschaften Liegenschaften. Dabei konzentrieren wir uns auf zentral gelegene Areale, welche die Durchmischung von Wohnen, Arbeiten und Freizeitaktivitäten ermöglichen.

Möchten Sie einen entscheidenden Beitrag zur effizienten Bewirtschaftung und der Wertsteigerung unseres Immobilien-Portfolios leisten?

Zur Verstärkung der kaufmännischen Bewirtschaftung in unseren Arealen suchen wir eine/n

Teamleiter/in Bewirtschaftung

Diese herausfordernde Position beinhaltet folgende Hauptaufgaben:

- Fachliche Führung eines Teams von ca. fünf Mitarbeitenden, welche die operative Bewirtschaftung eines anspruchsvollen Immobilien-Portfolios (mit kommerziellen Flächen und Wohnimmobilien) in einer Arealstruktur sicherstellen
- Vermarktung und Bewirtschaftung eines eigenen Portfolios von gewerblichen Objekten und Direktbearbeitung von ausgewählten Drittmandaten
- Führen von Verhandlungen und Abschliessen von Mietverträgen sowie mietvertraglichen Leistungsänderungen (Retail und Büro)
- Wahrnehmung von betriebswirtschaftlichen Aufgaben (wie Überwachung der Immobilienausgaben, Kalkulation der Mietzinse) sowie Konzeption und Begleitung von Neben-, Unterhaltskosten-, Liegenschaftsabrechnungen und Budgets in Zusammenarbeit mit der Buchhaltung

Für diese interessante Aufgabe bringen Sie folgende Voraussetzungen mit:

- Abgeschlossene kaufmännische oder betriebswirtschaftliche Ausbildung mit Weiterbildung, idealerweise eidg. dipl. Immobilien-Treuhänder
- Mehrjährige relevante Berufserfahrung mit Leistungsausweis in der Bewirtschaftung kommerzieller Liegenschaften und Wohnimmobilien in der Schweiz
- Fundierte Kenntnisse im Mietrecht
- Erfahrung in der Führung von Verhandlungen
- Erfahrung in der Führung eines Teams ist von Vorteil
- Geerdete Persönlichkeit mit natürlicher Führungsautorität und flexibler Grundhaltung
- Nähe zum Markt mit nachweislicher Akzeptanz bei den Kunden und Stärke in der Kommunikation
- Umsetzungs- und Lösungsorientierung sowie Durchsetzungs- und Entscheidungskraft
- Fähigkeit extern und intern Netzwerke auf unterschiedlichen Ebenen zu bilden und pflegen
- Hohe Leistungsbereitschaft, zielgerichtete und strukturierte Vorgehensweise
- Teamplayer, zuverlässig und integer
- Verhandlungssicher in Deutsch, gute Englischkenntnisse von Vorteil

Wir bieten in einem dynamischen Umfeld ein breites und vielseitiges Aufgabenfeld in einem leistungsstarken und jungen Team.

Wir freuen uns auf Ihr Interesse. Bitte nehmen Sie Kontakt mit dem von uns beauftragten Beratungsunternehmen Humanparc GmbH auf und senden Ihre schriftliche Bewerbung per E-Mail an die Projektleiterin Frau Petra Augustin unter augustin@humanparc.com. Gerne steht sie Ihnen für weitere Auskünfte telefonisch zur Verfügung unter +41 44 226 80 80.



Zur Erweiterung unseres Teams suchen wir
per sofort oder nach Vereinbarung zwei

Immobilienbewirtschafter/innen mit eidg. FA, oder in Ausbildung

Ihr Aufgabengebiet

- Administrative und technische Bewirtschaftung eines Kundenportefeuilles, hauptsächlich Geschäftsliegenschaften in der Deutschschweiz, Wohnliegenschaften in kleinerem Umfang
- Marktkonforme Vermietung von Leerflächen
- Vertretung des Eigentümers gegenüber Mietern, Behörden und Handwerkern
- Verantwortung für fachgerechten Unterhalt der Liegenschaften mit Budgetierung
- Reporting
- Erstellung der Heiz- und Nebenkostenabrechnung

Ihr Profil

- Abgeschlossene kaufmännische Grundausbildung
- Bautechnische Grundkenntnisse von Vorteilhaft
- Weiterbildung und Erfahrung in der Immobilienbranche
- Stilsicheres Deutsch
- Selbständiges Arbeiten
- Freude am Arbeiten in kleinem Team

Wir bieten Ihnen attraktive Anstellungsbedingungen in einem sympathischen Umfeld, Weiterbildungs- und Entwicklungsmöglichkeiten.

Interessiert? Dann freuen wir uns auf Ihr vollständiges Bewerbungsossier.

Hans-Erich Meier, Tel. 044 735 41 00

Forum immobiliare al Centro Studi Bancari

Come lo scorso anno, SVIT Ticino ha aperto a Vezia la stagione dei convegni immobiliari, ponendo a tema la penuria di terreni edificabili in Ticino sull'onda del boom edilizio decennale e di fronte a prospettive incerte sul futuro.



I relatori del Forum Immobiliare 2012 con il Presidente di SVIT Ticino, Alberto Montorfani.

di SVIT Ticino Alberto Montorfani di rilevare come vi sia un importante bisogno di momenti di confronto e scambio di informazioni su un settore così importante per il nostro Cantone, nel quadro dei mutamenti interni ed internazionali cui la nostra regione è sempre maggiormente soggetta.

Quella del Forum immobiliare è perciò una iniziativa che colma un bisogno riconosciuto e che troverà nel tempo una sua precisa ed autorevole collocazione.

I testi e i contributi dei relatori del Seminario e del Forum sono scaricabili dal sito www.svit-ticino.ch. ●

MITG. ● I qualificati relatori, ottimamente moderati da Luca Fasani hanno messo in evidenza, ciascuno nel suo ambito, le possibili ragioni che hanno portato la Svizzera, ma più ancora il Ticino, ad intensificare lo sfruttamento del suolo in una talvolta apparente mancanza di ordine e funzionalità economica e sociale. Tanto che si teme di aver percorso già troppa strada verso quella che potrebbe apparire una perdita di identità e bellezza, e dunque valore, del nostro territorio.

Questo in particolare quanto emerso dagli interventi degli architetti Fabio Guerra di Wüest & Partner e di Emanuele Saurwein di Siv Ticino. Tuttavia il nostro Cantone presenta una tale varietà di risorse ed ancora ampie possibilità di offrire risposte ai numerosi bisogni di occupazione, che non si abbia da temere di esser di fronte al «tutto esaurito», come ha rilevato Marco Salvi di Avenir Suisse. L'ing. Vittorino Anastasia, della SSIC, ha portato l'esperienza degli imprenditori, che rappresentano in Ticino quasi 20 000 impieghi, mentre Matteo Pagani, promotore del

Fondo immobiliare ticinese Residenza, ha esposto le caratteristiche e i vantaggi degli investimenti immobiliari diretti, in particolare dei fondi immobiliari, sia dal punto di vista del rischio che della ridotta fiscalità applicata a redditi e sostanza, che rende questa forma di investimento particolarmente attrattiva per il piccolo risparmiatore.

Il «Forum» di quest'anno è stato preceduto da un apposito seminario proprio sui fondi immobiliari, nel quale oltre a Matteo Pagani sono intervenuti Daniele Rempfler, che ha tracciato con completezza e professionalità il quadro giuridico attuale dei fondi e delle altre forme di investimento immobiliare indiretto secondo la nuova Li-Col (Legge sugli investimenti collettivi di capitale), e Pascal Brühlhart che ha riferito delle complesse procedure di valutazione dei beni immobiliari alla luce delle prescrizioni della Finma, autorità di vigilanza federale anche per i fondi immobiliari.

La nutrita e qualificata partecipazione di oltre cento professionisti di tutti i rami fiduciari ha permesso al presidente

ANZEIGE

BAUMPFLERGE

baumART 
Pflege und Diagnose
für den Baum

Konzept und Umsetzung durch den dipl. Baumpflegespezialisten mit eidg. Fachausweis

- Gutachten und Sicherheitskontrollen basierend auf Widerstandsmessung und Schalltomografie
- Pflegemassnahmen nach biologischen Grundsätzen
- Standort- und Objektschutz auf Baustellen, gestützt auf pneumatischer Wurzelortung
- Standortspezifische Jungbaumpflege

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

www.baumpflege-baumart.ch



Singapore Capital Tower



Wir bewegen. In Maienfeld und im weiteren Umkreis.

Täglich nutzen weltweit 1 Milliarde Menschen Aufzüge, Fahrtreppen und innovative Mobilitätslösungen von Schindler. Hinter unserem Erfolg stehen 43000 Mitarbeitende auf allen Kontinenten.



Informative Workshops für ImmoProfis und Besucher

Der SVIT Zürich organisiert zum vierten Mal die SVIT Immobilien-Messe für den Grossraum Zürich. Messeleitung und rund 60 Aussteller aus der Immobilienbranche erwarten wiederum rund 3000 Besucherinnen und Besucher, die sich über das aktuelle Immobilienangebot informieren möchten.



PASCAL STUTZ*

PLATTFORM FÜR WOHN-EIGENTUM.

Am 21. und 22. April 2012 öffnet die SVIT Immobilien-Messe in Zürich bereits zum vierten Mal ihre Tore. Wiederum werden an der Fachmesse mit sehr hohem Stellenwert im Wirtschaftsraum Zürich zahlreiche interessierte Besucherinnen und Besucher erwartet. Wer im Raum Zürich auf der Suche nach einem Traumobjekt ist, kann sicher sein, an der Messe einen repräsentativen Querschnitt aus dem Wohnungsbau und dessen Vermarktung präsentiert zu bekommen.

Neu werden attraktive Workshops zu aktuellen Themen rund um Immobilien angeboten. Anmeldeinformationen können der Messe-Homepage entnommen werden. Themen sind:

– **ImmoGreen.** Mit ImmoGreen steht ein professionelles Hilfsmittel zur Ver-

fügung, um energetische Sanierungen von Liegenschaften erfolgreich zu planen.

- **Eigenheimfinanzierung.** Worauf Sie auf der Suche nach einem massgeschneiderten Finanzierungsangebot für Wohneigentum achten müssen. Die Raiffeisenbank Zürich unterstützt mit Rat und Tat.
- **Nachhaltiges Bauen mit Minergie-Eco.** Ökologische und gesundheitliche Qualität des Gebäudes mit einem zuverlässigen Nachweisverfahren.
- **Garten, Terrasse und Balkon.** 7 Tricks für die persönliche Wohlfühl-oase. Am Anfang einer jeden schönen Gartengestaltung steht eine durchdachte Planung.
- **Nachbarrecht im Kanton Zürich.** Ab wann liegen bei einem Streit zwischen

Nachbarn strafbare Ehrverletzungen vor? Antworten aus erster Hand vom HEV Zürich. ●



***PASCAL STUTZ**

Der Autor ist Vorstandsmitglied SVIT Zürich und Messeleiter.

MESSEINFOS

Ort: StageOne (EventHall 550), Elias Canetti-Strasse, 8050 Zürich-Oerlikon (Neu-Oerlikon beim Bahnhof)

Parkhäuser: Coop Center Eleven, City-Port, Accu, Octavo, Jungholz

Öffnungszeiten: Sa, 21. + So, 22. April 2012: jeweils von 10.00 bis 17.00 Uhr

Eintritt: Der Eintritt zur Messe und der Zugang zu den Workshops ist für alle Besucherinnen und Besucher kostenlos.

Infos: www.svit-immo-messe.ch

ANZEIGE

Schimmelpilz oder Raumgift ?

Ihr Spezialist für eine professionelle und nachhaltige Sanierung!



SPR Schweiz

Verband Schimmelpilz- und Raumgiftsanierung

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

Weitere Infos unter www.sprschweiz.ch

Husqvarna führt komplettes Sortiment mit Akkutechnologie ein

► **2012 wird für anspruchsvolle Profianwender und passionierte Gartenbesitzer ein spannendes Jahr. Denn Husqvarna führt zum ersten Mal ein vollständiges Sortiment an akkubetriebenen Produkten für die Grünpflege ein. Mit voller Husqvarna Benzin-Leistung – nur ohne Benzin.**

«Das wird eine wirklich innovative Ergänzung unseres Sortiments. Zum ersten Mal gibt es jetzt die Vorteile der Akkutechnologie mit der bekannten Qualität und Leistung von Husqvarna», sagt Kari Vikman, Global Brand & Marketing Manager bei Husqvarna. Mit den handgeführten Maschinen stellt Husqvarna seine erste vollständige Produktlinie mit Akkutechnologie vor. Bislang bietet das Unternehmen einzelne Akkuprodukte an – wie zum Beispiel den beliebten Automower®. Auf Basis dieser Qualitätsprodukte ist das kommende Sortiment an hocheffizienten Trimmern, Heckenscheren, Motorsägen sowie Zubehör entstanden – ebenso ein vollwertiger Akku-Rider, ein Aufsitzrasenmäher für die perfekte Grünflächenpflege. Dies markiert einen wichtigen Schritt für den weltweit grössten Hersteller von Motorgeräten für Forstwirtschaft, Landschaftspflege und Garten, der sich damit auch deutlich im Segment der Akkugeräte positioniert.

«Es ist das echte Husqvarna-Gefühl – aber ohne Emissionen, geräuscharm und mit äusserst geringen Vibrationswerten. Wir bieten nächste Saison komplett neu entwickelte Maschinen, die sich moderne Anwender wünschen. Für jene, die lieber selbst Trends setzen, als ihnen zu folgen. Unser Angebot wird so deutlich erweitert. Zusammen mit den bereits bestehenden Produkten, haben wir jetzt eine Lösung für praktisch jede Aufgabe», sagt Kari Vikman.

Martin Lienhard, Global Product Manager des Teams für elektrische und akkubetriebene Produkte bei Husqvarna, beschreibt die neuen Maschinen als «die nächste Generation an Akku-geräten für die Grünpflege». Sie bieten eine konstant hohe Leistung auf Knopfdruck, eine genau ausbalancierte Gewichtsverteilung und einen speziellen Energiesparmodus. «Diese Produkte sind wegweisend, denn sie bieten gleich mehrere innovative Funktionen. Eine der praktischsten dabei ist, wie die verschiedenen Maschinen zusammenarbeiten. Durch aufeinander abgestimmte Entwicklungsprozesse war es uns möglich, ein Wechselakkusystem mit einem höchsteffizienten Schnellladesystem für alle Handgeräte zu schaffen. Dies ermöglicht ein professionelles Arbeiten ohne Unterbrechungen. Und genau das ist es, was unsere Kunden erwarten. Alles

in allem: eine einfachere Anwendung, weniger Gewicht zu tragen und ein modernes Design, das die Aufmerksamkeit auf sich ziehen wird», sagt Martin Lienhard. Das kommende Akku-gerätesystem besteht aus sieben verschiedenen Maschinen plus Zubehör, die im Jahr

2012 weltweit eingeführt werden. Diese werden den Fachhändlern in Kürze ausführlich vorgestellt.

► **WEITERE INFORMATIONEN:** Husqvarna Schweiz AG



Husqvarna führt komplettes Sortiment an Akku-geräten ein
Im Jahr 2012 bietet Husqvarna ein komplettes Sortiment an Akku-geräten für anspruchsvolle Profianwender und passionierte Gartenbesitzer gleichermaßen. Zur Produktpalette gehören hocheffiziente Trimmer, Heckenscheren, Motorsägen – insgesamt sieben Maschinen sowie Zubehör.

Sehr geehrte FM Interessierte

Der Facility Management Day von SVIT FM Schweiz ist Programm und Treffpunkt in einem - das Facility Management Highlight des Jahres 2012 - am Dienstag, 15. Mai, wie gewohnt im schönen Bocken in Horgen.

In Zeiten des Wandels dürfen Sie auf den FM Day zählen und damit auf viele aktuelle und zukunftsgerichtete Inputs, denn der Wandel macht auch vor dem Facility Management nicht halt. Darum laden wir Sie ein, wiederum unsere Gäste zu sein und sich aus erster Hand über aktuelle Trends aus der grossen Welt des Facility Managements zu informieren.

Wie gewohnt schaut der FM Day über den nationalen Tellerrand hinaus und macht die globalen Tendenzen und Entwicklungen des FM wie auch die Realität Facility Management im aufstrebenden Markt China zum Thema. Weitere aktuelle Themenschwerpunkte wie FM im Public Real Estate Management, Betriebskonzepte, planungs- und baubegleitendes FM, Ausbildung im FM und andere mehr sind wiederum Garant für einen Anlass der Spitzenklasse.

Zählen Sie auf SVIT FM Schweiz. Wir setzen weiter unser Motto: "Facility Management von einer Randsportart zur olympischen Immobilien-Disziplin" mit zunehmendem Erfolg in die Praxis um.

Nicht zuletzt ist uns auch die grosszügige Unterstützung der treu verbundenen Wirtschaftspartner Beweis für die Bedeutung, die der FM Day für unsere Branche in seiner doch noch kurzen Geschichte bereits erlangt hat.

Nutzen auch Sie die wiederum einmalige Gelegenheit für die Pflege und Erweiterung Ihrer Kontakte.

Die diesjährigen Themenschwerpunkte sind:

- Trends, Entwicklungen und Realitäten im FM
- Podiumsdiskussion Ausbildungsangebot versus Marktbedarf
- Public Real Estate: Finanzmodelle und Objektstrategien
- Fokus Lebenszyklus: Betriebskonzept und Baubegleitendes FM
- Praxis Cases von unseren Wirtschaftspartnern
- Diskussion und Networking

Mit freundlichen Grüssen

Dr. Andreas Meister, Präsident



Facility Management Day 2012



Jahrestagung SVIT FM Schweiz
Dienstag, 15. Mai 2012
Bocken – ein Haus der Credit Suisse, in Horgen

Tagungsleitung:
Dr. Andreas Meister, Präsident SVIT FM Schweiz
und GI. Move Consultants AG, Basel und Bern



Produkteinformation Autounterstand Typ GERL

Ihr Auto schützen vor Sonne, Regen und Schnee

► **Formschön und schlicht in der Ausführung passt der Autounterstand Typ GERL überall hin. Ob bei Privathäusern oder Fabrikliegenschaften erweist der Autounterstand den geschätzten Dienst. Ihr Auto, Motorrad usw. ist im Stillstand vor Wettereinflüssen geschützt!**

Der Autounterstand Typ GERL wird aus Profilstahl hergestellt. Die Stahlkonstruktion ist in der Grundauführung vollbadfeuerverzinkt, was ein Rosten verunmöglicht. Die Dacheindeckung erfolgt wahlweise in Kunststoff oder Blechpaneelen. Der Autounterstand ist in verschiedenen Abmessungen (Baukastensystem) mit Rück- und Seitenwänden oder gar mit abschliessbarem Teil lieferbar.

Die Verwendung verschiedener Materialien wie Acrylglasplatten, Sinus-Aluwell-

band, Holzverkleidung aber auch die wahlweise Ausführung mit zusätzlicher Einbrennlackierung werten diesen Unterstand zu einem gefälligen Baukörper auf. Zubehör wie Dachrinnen, Beleuchtung usw. sind Optional erhältlich.

Übrigens, egal ob für Zweiräder, Autos oder Geräte, «arnoldsystems» stellt alle Arten von Unterständen und Haltesysteme für Fahrräder her, auch abschliessbar.

► **WEITERE INFORMATIONEN:**
arnoldsystems ag
bedachungssysteme
sälistrasse 61
4600 olten
tel: 062 296 81 81
fax 062 296 08 27
info@arnoldsystems.ch
www.arnoldsystems.ch



ANZEIGE

Rostwasser? Wasserleitungen sanieren statt ersetzen

Lining Tech AG – Dank über 20 Jahren Erfahrung und mehr als 15'000 sanierten Wohnungen Branchenleader für Rohr-Innen-sanierung von Trinkwasserleitungen.

■ **Rostwasser und Druckabfall in der Wasserleitung?**



Derart verrostete Rohre sind keine Seltenheit. Die dicke Rostschicht bewirkt eine Rohrverengung und einen damit verbundenen Druckabfall sowie Rostwasser. Höchste Zeit für eine Sanierung!

Die über 15'000-fach bewährte Innensanierung von Trinkwasserleitungen bietet sich als perfekte Lösung an. Geeignet für den Einsatz bei verschiedensten Rohrmaterialien wie Eisen, Kupfer, Guss usw. mit Innendurchmesser ab 10 bis 125 mm.

- **Tiefere Kosten und kürzere Sanierungsdauer**
- **Absolut keine bauliche Umtriebe**
- **Top-Qualität + Langzeit-Erfahrung**

Lining Tech saniert pro Jahr über 1'000 Wohnungen. Tausende zufriedener Kunden bestätigen eine problemlose und kostengünstige Sanierung ihrer von Rost und Ablagerungen verengten Trinkwasserleitungen durch Lining Tech, verbunden mit einer spürbaren Verbesserung der Wasserqualität.

■ **Lining Tech AG – die Nr. 1 für Rohr-Innen-sanierung von Trinkwasserleitungen**

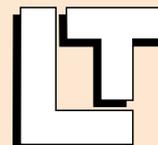
Lining Tech AG verfügt als eines der ersten Rohrsanierungs-Unternehmen der Schweiz über das Umweltzertifikat gem. ISO-Norm 14001.



Mitarbeitende der Lining Tech AG, Freienbach SZ

Fotos: Peter Bruggmann

...und Trinkwasser hat wieder seinen Namen verdient!



Lining Tech AG

8807 Freienbach SZ

Telefon 044 787 51 51

Aargau, Basel, Bern:
Tel. 062 891 69 86

Wallis: Tel. 027 948 44 00
Tessin: Tel. 091 859 26 64

www.liningtech.ch

Eine Sanierung der Leitungen durch die Lining Tech AG ist 3x günstiger sowie 10x schneller als eine Neu-Installation – und ausserdem umweltfreundlich.

Kein Aufspitzen von Wänden und Böden.

Günstig. Sauber. Schnell.

Aufzug modernisieren - Bei Werterhaltung winkt ein Steuerabzug

► **Wann lassen sich Ausgaben für Unterhalt, Reparatur und Modernisierung eines Aufzuges oder auch für den Bau einer Ersatzanlage von den Steuern abziehen? Der Steuerspezialist Martin Byland von der TBO Treuhand AG weiss Rat.**

TEXT PIRMIN SCHILLIGER

Bei Liegenschaften im Privatvermögen kann alles, was nur der Werterhaltung dient, vom Einkommen abgezogen werden», erklärt der Steuerspezialist Martin Byland. Dazu gehören Unterhaltskosten, Versicherungsprämien und auch Kosten für die Verwaltung durch Dritte. Bei den Aufzügen gelten die Ausgaben für Reparaturen und Serviceabonnements als normaler Unterhalt und sind damit abzugsberechtigt.

DIFFERENZIERTER BETRACHTUNG BEI MODERNISIERUNG EINES AUFZUGES. Differenzierter beurteilt wird laut Martin Byland die Situation bei Renovierungen oder Modernisierungen. Je

nach Art der ausgeführten Arbeit kann die Steuerverwaltung einen Anteil als wertvermehrende Anlagekosten und damit als steuerlich nicht abzugsberechtigt einstufen. Bei Aufzugsmodernisierungen ist für die Steuerbehörden entscheidend, ob die Anlage die gleiche Funktionalität oder eine klar verbesserte bietet. Wenn allein der technische Fortschritt mitgenommen und ein Aufzug nur an neue Richtlinien – zum Beispiel ESBA – sowie die aktuellen Komfortansprüche angepasst wird, gilt dies nicht als Wertvermehrung. Die Ausgaben für diese Arbeiten kann der Eigentümer der Liegenschaft auf der Steuererklärung voll von seinem Einkommen abziehen.

KEIN STEUERABZUG FÜR EINEN NEUEN AUFZUG. Wird die Kapazität eines Aufzuges deutlich erhöht oder ein zusätzlicher neuer Aufzug eingebaut, ist von Wertvermehrung die Rede. Auch der Einbau eines Aufzuges in einem bis lang aufzugslosen Gebäude fällt selbstverständlich unter diese Kategorie. Die Investitionen lassen sich folglich nicht vom

Einkommen abziehen. Sie können jedoch bei einem späteren Verkauf der Immobilie bei der Berechnung der Grundsteuergewinnsteuer steuermindernd geltend gemacht werden. Sonderbehandlungen erfahren wertvermehrende Investitionen zwecks Energiesparens. Sie können ebenfalls von einem Steuerabzug profitieren. Bei den Aufzügen fällt etwa die Aufrüstung mit einer Energierückspeicherung unter diese Kategorie. Als wenig beachtete Ausnahme sind auch behindertenbedingte Kosten abziehbar. «Das gilt, wenn etwa ein Aufzug neu eingebaut werden muss, um eine Wohnung rollstuhlgängig zu machen», sagt Martin Byland.

KONZENTRIEREN ODER ETAPPIEREN. Erheblich Steuern sparen lässt sich zudem mittels einer geschickten zeitlichen Planung, vor allem im Hinblick auf den Unterhaltskostenabzug. Dies spielt eine Rolle, wenn die Modernisierung des Aufzuges oder der Bau einer Ersatzanlage im Rahmen einer Gesamtrenovierung erfolgt. Zu beachten ist dabei

die Möglichkeit des jährlichen Wechsels vom pauschalen Unterhaltskostenabzug (10 bis 20 Prozent des Mietertrags beziehungsweise des Eigenmietwerts) zum Abzug der effektiven Unterhaltskosten. Kleinere Renovierungen, die bei den Steuern zum abzugsberechtigten Unterhalt geschlagen werden, sollten deshalb auf ein Jahr konzentriert werden. So fallen die effektiven Unterhaltskosten eventuell höher aus als der Pauschalabzug. Grössere Renovierungen hingegen werden besser etappiert. Die Steuerprogression kann damit während mehrerer Jahre gebrochen werden.

WERTERHALTUNG UND -VERMEHRUNG. Die Abgrenzung zwischen Werterhaltung und Wertvermehrung spielt bei Liegenschaften im Geschäftsvermögen keine Rolle. Ein Unternehmen kann sämtliche Kosten, ob für Unterhalt, Modernisierung oder Neubau, in der Bilanz als Ausgaben abziehen. Dies entweder über die laufende Rechnung oder als aktiviertes Vermögen mit über die Jahre tranchierten Abschreibungen.



Erfolgreicher Auftritt der TROX HESCO an der swissbau 2012

► **An der diesjährigen swissbau vom 17. bis 21. Januar in Basel hat TROX HESCO seine Innovationskraft ein-drucksvoll unter Beweis gestellt. Zahlreiche Neuheiten und Weiterentwicklungen waren auf dem Stand zu sehen und zu erleben.**

TROX X-CUBE: DAS NEUE RLT-GERÄT.

Mit dem frei konfigurierbaren RLT-Gerät X-CUBE präsentierte sich TROX als Komplettanbieter im Bereich Lüftungs- und Klimatechnik. Dieses Gerät fand grosse Beachtung bei den Standbesuchern und stiess durchweg auf positive Resonanz. Vor allem die hohe Qualität in Verarbeitung und Konstruktion sowie der gute Gesamteindruck fanden beim Fachpublikum grossen Anklang. Darüber hinaus wurden der Grundausstattung, den verwendeten Komponenten sowie dem durch intelligente Detaillösungen vereinfachten Handling grosse Beachtung geschenkt. Der X-CUBE besticht durch hohe Flexibilität in Bezug auf Energieeffizienz, Qualität, Planung und Montage, Wartung und Reinigung.

TROX HESCO WOHNLÜFTUNGS-BOX. Ausprobiert werden konnte die TROX

HESCO Wohnungslüftungs-Box, ein kombinierter Zu- und Abluftregler für den Einsatz in der kontrollierten Wohnungslüftung. Dies ist eines der konsequent weiterentwickelten Produkte von TROX HESCO. Sie besticht durch eine einfache Bedienung und einen geringen Installationsaufwand. Die kompakte, platzsparende Bauweise lässt mehr Raum zum Wohnen und die gute Geräuschdämmung mit garantierten Schallpegelwerten ergibt einen hohen Komfort. Die Demonstration der einfach einzustellenden variablen Lüftung inklusive «Partylüftung» und Raumluftqualitätssensor mit automatischer Rückschaltung fand grossen Anklang bei unseren Besuchern.

THERMOAKTIVES KÜHLDECKENSEGEL

WK-DK-S. TROX HESCO hat ein hochwertiges Kühldeckensegel erschaffen, welches auf einfachste Art und Weise mit Beleuchtung, Belüftung sowie thermoaktiver Betonanbindung erweitert werden kann. Das thermoaktive Kühldeckensegel WK-DK-S fasst auf eindrückliche Weise die einzelnen Raumbedürfnisse – Kühlen, Heizen, Ästhetik, Akustik, Beleuchtung und Frischluftzufuhr – in einem einzigen Produkt zusammen.

Es ermöglicht zugfreie und geräuschlose Kühlung, bietet hohe Schallabsorption und ermöglicht dadurch einen angenehmen Aufenthalt im Raum.

LVC LOW VELOCITY VOLUMENSTROM-REGLER.

Die bewährte Technologie der TROX HESCO Volumenstromregler wurde weiter perfektioniert. Daraus hervorgegangen ist ein optimiertes Gerät für niedrige Luftgeschwindigkeiten und geringe Druckdifferenzen.

EASYPACK – VOLUMENSTROMREGLER MIT PLUG & PLAY KOMMUNIKATIONSSYSTEM.

Das Plug & Play Kommunikationssystem mit analogen und digitalen Schnittstellen zur Gebäudeleittechnik bietet eine einfache und benutzergeführte Konfiguration durch die PC-Software «EasyConnect». Die gängigen Volumenstromboxen von TROX HESCO können mit den EASYPACK-Regelheiten ausgerüstet werden.

LUFTDURCHLÄSSE. Auf der Basis von neuen Materialien wurden die Dralldurchlässe AIRNAMIC und XARTO sowie die flexible Anschlussbox FLEXTRO entwickelt. Die Luftdurchlässe aus hochwertigem ABS-Kunststoff erzielen mit ihrer

innovativen Schaufelgeometrie eine extrem leise Luftführung mit optimaler Drallerzeugung und sind geeignet für Deckensysteme aller Art. Eine grosse Auswahl an attraktiven Designs erlaubt kreative Gestaltungskonzepte.

Aber auch die weiteren Geräte, Auslässe und Systeme, die bei TROX HESCO zu sehen waren, fanden reges Interesse. Vor allem der Einstieg des Unternehmens in die Verarbeitung hochwertiger Kunststoffe, der bei einer Reihe von Produkten zu eindeutigen Marktvorteilen und Erleichterungen für den Kunden im Handling führt, wurde begrüsst.

Rüti, im Februar 2012

► WEITERE INFORMATIONEN:

TROX HESCO Schweiz AG
www.troxhesco.ch

TROX® TECHNIK HESCO
The art of handling air



arwa-curveprime® – hochwertiges Design für die Küche

► **Mit arwa-curveprime hat Similor eine Armaturenlinie realisiert, die in Sachen Ästhetik und Funktionalität vollumfänglich dem Bedürfnis nach weich fließenden Linien und hochstehendem Wassererlebnis entspricht. Zu den 2011 eingeführten Badarmaturen sind neu auch zwei Küchenmodelle erhältlich.**

DAS DESIGN – ELEGANT, PURISTISCH

Das charakteristische Merkmal der Küchenarmatur arwa-curveprime ist der elegant geschwungene bogenförmige Auslauf, der den Weg des Wassers auf eine sinnliche Art beschreibt. Ihre sanft auslaufenden Lichtkanten strahlen Perfektion aus und wirken zugleich dynamisch.

Zur Auswahl stehen ein eleganter Spültischmischer mit Seitenbedienung sowie ein dem «Retrotrend» entsprechender Zwei-Griff-Mischer, beide mit einer Ausladung von 225mm. Dank ihrer Höhe und einer Schwenkbarkeit von 140 Grad eignen sich beide Modelle sehr gut für grössere Spülbecken und für den Einsatz auf Insellösungen. Das Design dieser puristischen, mit Chrom-Oberflächen versehe-

nen Küchenarmaturen von Andreas Dimitriadis (platinumdesign) wertet die Küche auf, ohne dabei ihren Gesamteindruck zu dominieren.

ÜBERZEUGENDE TECHNIK FÜR DEN ANWENDER... Mit dem elektronischen Bedienkonzept tronic präsentiert die Similor eine interessante Alternative zur klassischen Armaturenbedienung über Griffe und Hebel. Das innovative Konzept basiert auf einer elektronischen Steuerung und sorgt für noch mehr Komfort und Hygiene in Bad und Küche. Da sich sowohl die Bedieneinheit als auch der Auslauf frei platzieren lassen, eröffnen sich für Planer und Anwender neue ästhetische und ergonomische Einrichtungslösungen.

... UND FÜR UNSERE UMWELT. Die mit verdeckten Spar-Luftmischdüsen ausgerüsteten Küchenarmaturen arwa-curveprime erfüllen die Anforderungen der Energieetikette «Effizienz-Klasse A» vom Bundesamt für Energie BFE, Energie Schweiz.

► **WEITERE INFORMATIONEN:**
www.similorgroup.com



ANZEIGE

Alles unter Dach und Fach.

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

Informationsabend
Mittwoch, 18. April 2012, 18.00 Uhr

Karrierebegleitend studieren: fh-hwz.ch

HWZ | Hochschule für
Wirtschaft Zürich

KMU, die ernsthaft über Sicherheit nachdenken, entscheiden sich für SEAnet. Wie die Fastlog AG in Thun

The Fast and the Serious

► Sie sind schnell. Sie sind gut. Und sie sind einzigartig in der Schweiz: Die Frauen und Männer der Fastlog AG bieten Warendistribution und -logistik, Konfektionierungs- und Reparaturservices rund um die Informatik- und Kommunikationstechnologie (IKT). Mit Tempo und Kompetenz schaffen sie für ihre Kunden hohen Mehrwert. An 365 Tagen, rund um die Uhr und bei jedem Wetter. Diese Mehrwert-Orientierung gab auch den Ausschlag für SEAnet als Zutrittssystem am Fastlog-Standort Thun.

Die entscheidenden Kriterien im IKT-Business heissen Geschwindigkeit, Präzision, Zuverlässigkeit und Flexibilität – Eigenschaften, die seit jeher Kerntugenden mittelständischer Unternehmen sind. Auch die Fastlog AG zählt mit

150 Mitarbeitenden an zwei Standorten zu den Schweizer KMU. Ihre Kunden sind Hersteller, Anbieter und Betreiber von Kommunikationsausrüstungen aller Art. Für sie entwickelt das Unternehmen in Derendingen und Thun innovative Lösungen und schafft in verlässlich-stabilen Prozessen Mehrwert für den Unternehmenserfolg. Beschaffung, Lagerhaltung, Transport, Vor- und Nachrüstung, Konfektionierung, Customizing und der physische Warenvertrieb über das Händlernetz des Kunden definieren ein komplettes Service-Portfolio für Distribution und Logistik.

Mit einzigartiger Branchenerfahrung – Fastlog ist aus dem ehemaligen Service Center Reparatur der Telecom PTT hervorgegangen – schafft der Bereich Reparaturen Mehrwert, indem die

Lebensdauer elektronischer Geräte und Systeme deutlich verlängert wird.

GUT BERATEN FÜR MASSGESCHNEIDERTE LÖSUNGEN. Mehrwert durch lange Lebensdauer und hohe Wirtschaftlichkeit, Flexibilität und kurzfristige Anpassungsmöglichkeiten bei 100 %iger Sicherheit waren auch bei der Wahl des Zutrittssystems für die Fastlog AG gefragt. Nach eingehender Beratung durch den SEA Fachpartner und den SEA-Aussendienst entschieden sich die Fastlog-Verantwortlichen für die integrale Zutrittslösung SEAnet. Denn SEAnet lässt sich sehr einfach installieren. Die intelligente SEAnet-Software verbindet bestehende Offline-Systeme problemlos mit zentral gesteuerten Online-Schliesskomponenten. Der Vorteil: Bestehende SEA-Medien können weiterverwendet

werden – und zwar auch an Online-Türen. Dadurch lassen sich Zutrittsrechte mit SEAnet hocheffizient und spielend einfach zentral verwalten. Veränderungen werden nur einmal erfasst und dann an das Schreiblesegerät am Haupteingang gesendet. Präsentiert ein Mitarbeiter dort sein Medium (Karte, Schlüssel oder Clip), werden die Änderungen automatisch geladen und sind unmittelbar danach gültig. Und die Protokollierung läuft automatisiert.

Diese Mehrwert schaffenden Funktionalitäten und die überlegene Wirtschaftlichkeit machen SEAnet zur massgeschneiderten Zutritts-Lösung für KMU.

► **WEITERE INFORMATIONEN:**
SEA Schliess-Systeme AG
www.sea.ch



Fastlog AG, Standort Thun

Frische Aussichten im Innenraum

► Beim Verwaltungsgebäude an der Stampfenbachstrasse in Zürich wurden die Eingangshalle und das Treppenhaus erneuert. Dabei wurden die zwei älteren Aufzüge durch einen attraktiven Glaslift von AS ersetzt. Dieser erschliesst nun die Räumlichkeiten des Stabs des städtischen Hochbauamtes.

Die Sanierung der teils noch mit Holz verkleideten Eingangshalle war aus feuerpolizeilichen und Altersgründen unumgänglich. Für die Aufzugsanlagen wurden mehrere Varianten diskutiert, unter anderem mit verlängerten Liftschächten. «Wir haben zusammen mit dem Architekten und dem Bauherrn länger um die ideale Lösung gerungen», sagt AS Projekttechnikerin Melanie Pfister. Das Ergebnis: Die Trennwand zwischen den beiden alten Liftschächten wurde geöffnet, um Platz zu schaffen für nur noch einen, dafür umso grösseren Lift.

SPEZIELL BIS IN DIE DETAILS. Bei dieser neuen Anlage handelt es sich um eine Einzelanfertigung. Der Lift erschliesst sämtliche sieben Ebenen des Gebäudes. Und er ist in vieler Hinsicht speziell: In die Kabine führt eine zentrale Haupttüre sowie über die Ecke eine kleinere Seitentüre. Diese Türe sichert dem links der Eingangshalle gelegenen Restaurant einen direkten Zugang zu den Lagern im Untergeschoss.

Speziell sind auch weitere, auf den ersten Blick nicht ins Auge stechende Details: Für die Schachtverkleidung ist ein Strukturglas verwendet worden, das ganz dem ursprünglichen Charakter des Gebäudes entspricht. Die Kabine ist mit

CNS-Blech und einem Spiegel verkleidet. Der Kabinenboden besteht aus dem gleichen Terrazzo wie im Treppenhaus. Die gesamte Ausstattung zielt darauf, Kabine und Schacht mit seinen markanten Metallträgern optimal in die Architektur des prominenten Gebäudes einzupassen.

Dass hier auch die letzten Details stimmen müssen, kommt nicht von ungefähr: Der Lift führt schliesslich zu den Büroräumen des Stabs des Hochbauamtes der Stadt Zürich. Also muss er vor den fachmännischen Blicken der Architekten, Ingenieure und Städteplaner, die hier täglich ein- und ausgehen, bestehen. Und er soll in diesem stark frequentierten Verwaltungsgebäude alle Besucher auch optisch ansprechen.

BETRIEB NICHT EINSCHRÄNKEN.

Anspruchsvoller als üblich war die Montage dieses Liftes. Der Betrieb im Haus musste auch während der Umbauarbeiten möglichst ungehindert weiterlaufen. Die Monteure standen unter Termindruck, da bei einer Einzelan-

fertigung mehr Zeit in die Planung, Zeichnung und Bestellung spezifischer Komponenten investiert werden muss als bei einer Standardlösung.

Der Ausbau der beiden alten Aufzüge dauerte rund acht, die Montage des neuen Liftes aber lediglich sechseinhalb Wochen. Seit der Fertigstellung Ende September 2011 fügt sich der Glaslift harmonisch ins elegante Treppenhaus ein. Er steht in der Eingangshalle, wo die gesamte Baubranche der Stadt zirkuliert, mitten im Schaufenster der Öffentlichkeit. Und damit bildet er ein attraktives und gleichzeitig vornehm zurückhaltendes Teil der architektonischen Visitenkarte von Zürich.

► WEITERE INFORMATIONEN:

AS Aufzüge AG
Friedgrabenstrasse 15
8907 Wettswil
Tel. 044 701 84 84
E-Mail: as-wet@lift.ch
www.lift.ch



Kabine mit zentraler Haupt- und kleiner Seitentüre.



Schachtverkleidung aus markanten Metallträgern und einem speziellen Strukturglas.



Einheitliche Böden: Terrazzo in der Kabine, der Eingangshalle und im Treppenhaus.

Vier Siegerprojekte beim Eternit Architekturpreis 2011

► Die Schwesterfirmen Eternit (Schweiz) AG in Niederurnen und die Eternit-Werke Ludwig Hatschek AG im österreichischen Vöcklabruck hatten im Vorjahr einen Architekturpreis zum Thema «kleinformatige Fassadenplatten» ausgelobt. Teilnahmeberechtigt waren Architektinnen und Architekten sowie Architekturstudierende in ganz Europa. Das Preisgeld war mit 30 000 Euro dotiert.

Eine hochkarätig besetzte Fachjury ermittelte aus 47 hervorragenden Einreichungen schliesslich vier Siegerprojekte. Die Preisverleihung fand am 19. Januar 2012 am Messestand der Eternit (Schweiz) AG auf der Swissbau in Basel statt. In seiner Laudatio gewährte Jurymitglied Mathias Heinz von Pool Architekten auch einige äusserst pointierte Einblicke in den Prozess der Entscheidungsfindung.

KLEINFORMATE NEU INTERPRETIERT. «Kleinformatige Faserzementplatten haben eine lange Tradition. Seit über einem Jahrhundert kleidet Eternit Gebäude damit ein. Diese haben sich speziell in Gebieten mit rauen klimatischen Bedingungen bewährt. Heute sind die kleinen Fassadenformate aufgrund ihrer bauphysikalischen Vorteile und der vielfältigen architektonischen Möglichkeiten aktueller denn je», erläutert Anders Holte, (Delegierter des Verwaltungsrates der FibreCem Holding AG) die Entscheidung zu diesem Thema.

DIE PREISTRÄGER.

Bild 1: «Froschkönig» vom Architekturbüro Splitterwerk ist eines der ausgezeichneten Projekte. Die Farbigkeit einer ausgeleerten Legokiste, die sich über Dach und Fassade zieht und doch eine harmonische Verschmelzung mit der Landschaft in sich birgt, hat die Jury überzeugt.

Bild 2: Die «Mehrweckhalle Zizers», realisiert vom Architekturbüro Hubert Bischoff, ist auf das funktional Ästhetische reduziert und bildet in Erscheinungsform, Konstruktion und Baumaterial ein homogenes Ganzes. Der rote Farbton wiederholt die Farbigkeit vieler Häuser im Dorf und macht das Gebäude zu einem selbstverständlichen Teil der Umgebung.

Bild 3: Das «Einfamilienhaus Bischoff», umgesetzt vom Architekturbüro Hubert Bischoff, zeigt das Kleinformat in seinen Ursprüngen. Das Appenzellerland trifft Baukultur mit heterogener Formensprache. Die handwerkliche und technische Detailpräzision und Ausführungsqualität tat ihr übriges für diese Auszeichnung.

Bild 4: Der «Dorfladen und Dorfplatz Trüllikon» von der Schmid Schärer Architekten GmbH orientiert sich mit ihren Dächern und grossflächigen Giebelseiten an nahe gelegenen Scheunen. Die Bekleidung mit rhombischen Eternitschindeln bezieht sich präzise auf die Gebäudeform; und die phantasievolle Umsetzung birgt ein architektonisches Statement, das die Jury aufhorchen liess.

DIE FACHJURY

Prof. Andrea Deplazes
Beath & Deplazes Architekten AG, Chur/
Prof. ETH Zürich, Konstruktion und Entwurf

Mathias Heinz
Dipl. Architekt ETH/BSA, Pool Architekten, Zürich/Gastdozent ETH Zürich, Departement Architektur

Univ.-Prof. Mag.arch Roland Gnaiger
Kunstuniversität Linz, Leitung Institut Raum & Design

Prof. DI Peter Sapp
Querkraft Architekten ZT GmbH, Wien/
Prof. Akademie der Bildenden Künste München, Lehrstuhl Raumkunst

Anders Holte
DI ETH, lic.oec., Delegierter des Verwaltungsrates der FibreCem Holding AG

► **WEITERE INFORMATIONEN:**
www.eternit.ch



v.l. (Zweifach) Preisträger Hubert Bischoff mit den Jurymitgliedern Mathias Heinz und Anders Holte.



v.l. Das Architektenduo Schmid und Schärer mit den Jurymitgliedern Mathias Heinz und Anders Holte.



Bild 1: «Froschkönig»



Bild 2: «Mehrweckhalle Zizers»



Bild 3: «Einfamilienhaus Bischoff»



Bild 4: «Dorfladen und Dorfplatz Trüllikon»

Wer die Dose hat, hat HDTV



► **Multimedia – Digitales Kabelfernsehen wird immer beliebter. Bereits nutzen mehr als eine Million Schweizer Haushalte das digitale TV-Angebot ihres Kabelnetzes. Sie profitieren dabei von einer ausgezeichneten Netzinfrastruktur, die zu 90 Prozent aus Glasfasern besteht. Damit ist auch der Empfang der verschiedenen neuen HD-Programme, die laufend lanciert werden, gewährleistet.**

Die Zahl der Schweizer Haushalte mit digitalem Kabel-TV hat sich in den letzten drei Jahren mehr als verdoppelt und kürzlich die Millionengrenze überschritten. Für das rasante Wachstum gibt es mehrere Gründe: Erstens sind die Vorteile des digitalen Kabelfernsehens – die bessere Bild- und Tonqualität, das riesige Programmangebot sowie die praktischen Zusatzfunktionen – heute bei der Bevölkerung zunehmend bekannt. Zweitens wird der Wechsel von analogem zu digitalem Kabel-TV immer einfacher, da das digitale Basisangebot kostenlos ist und heute praktisch alle neuen TV-Geräte bereits mit einem Empfänger für digitales Kabelfernsehen ausgerüstet sind.

KABELNETZE SIND ZUKUNFTSSICHERE HOCHLEISTUNGNETZE. Ein weiterer Grund für das schnelle Wachstum ist, dass die Kunden von der ausgezeichneten

Netzinfrastuktur der Kabelnetze profitieren können. Diese besteht zum grössten Teil aus Glasfasern und zu einem kleinen Teil aus leistungsfähigen Koaxialkabeln. Aufgrund dieser Struktur handelt es sich bei Kabelnetzen um zukunftssichere Hochleistungsnetze. Ein weiterer Vorteil: Kabelnetze ermöglichen es, mehrere TV-Geräte, Computer und Telefone im gleichen Haushalt ohne Leistungseinbusse zu nutzen.

HDTV – ÜBERALL, WO ES EINE KABELDOSE HAT. Kommt hinzu, dass Kabel Dosen praktisch in jeder Wohnung bereits vorhanden sind. Damit ist nicht nur ein einfacher Zugang zu digitalem Kabelfernsehen möglich, sondern auch zu Hochgeschwindigkeits-Internet mit Bandbreiten von bis zu 100 Mbit/s, Filmen und Sendungen auf Abruf sowie Festnetztelefonie in bester Qualität. Und natürlich ist auch der Zugang zu den verschiedenen neuen HD-Programmen gewährleistet, die laufend lanciert werden. Wer eine Kabeldose hat, hat auch HDTV.

HAUSVERTEILANLAGE AUF DEM NEUESTEN STAND HALTEN. Um maximal vom Kabelanschluss profitieren zu können, empfiehlt es sich, die Hausverteilanlage auf dem neusten Stand zu halten. So ist garantiert, dass auch neue Dienste einwandfrei funktionieren.

Interessierte erhalten sämtliche Informationen zu den Angeboten der Schweizer Kabelnetze direkt bei ihrem lokalen Anbieter oder auf der Internetplattform www.ihr-kabelnetz.ch.

► **WEITERE INFORMATIONEN:**
Swisscable
www.ihr-kabelnetz.ch



Alles aus der Kabeldose: HDTV, Digital-TV, Hochgeschwindigkeits-Internet, Radio, Filme auf Abruf und Telefonie in bester Qualität.



Kabelnetze sind Hochleistungsnetze, weil sie zu 90 Prozent aus Glasfasern bestehen.



Luca und Manuel haben soeben entdeckt, dass ihr Vater HDTV hat.

Damit der Schimmelpilz keine Chance hat

► **Jeder vierte bis fünfte Schweizer Haushalt hat Probleme mit zu viel Feuchtigkeit. Nicht ganz zu unrecht, ist die Verunsicherung bei Betroffenen dadurch meistens gross. Denn Schimmelpilz in Wohnräumen kann die Bausubstanz zerstören und kann die Bewohner krank machen. Krüger beseitigt das Übel fachmännisch und informiert zudem Liegenschaftsverwalter, Architekten sowie Generalunternehmen über Präventionsmassnahmen.**

VERSCHIEDENE URSACHEN. Schimmelbefall kann verschiedene Ursachen haben: Bauschäden, mangelhafte Dämmung, unglücklich angebrachte Wärmebrücken, die ungenügende Beseitigung eines früheren Befalls oder auch mangelndes Lüften der Räume. Auch die heutige, extrem dichte Bauweise kann zur Schimmelpilzbildung beitragen. In Sachen Energiespeicherung ist sie unbestritten das Beste, was es je gegeben hat. Doch sie verlangt den Bewohnern und Benutzern der Gebäude einiges ab. Häufiges Lüften ist Pflicht – gerade im Winter. Denn beim Kochen, Duschen, Waschen und Bügeln sowie durch Zimmerpflanzen entsteht Feuchtigkeit. Auch die Bewohner selbst geben Wasser an die Raumluft ab: in Form von Atem oder Schweiss. Die Luft kann zwar viel Wasser aufnehmen, aber irgendwann ist sie gesättigt.

Dann bildet sich ein feuchter Film, manchmal sogar Tröpfchen, da die dichte Aussenhülle moderner Bauten keinen Luftaustausch zulässt. Dies sind ideale Lebensbedingungen für den Schimmelpilz.

KRÜGER INFORMIERT. Für Mieter und Bewohner von gefährdeten Objekten gilt es also einiges zu beachten. Doch genauso wichtig ist es, Verwalter und Erbauer zunehmend auf die Schimmelproblematik zu sensibilisieren. Genau das hat sich Krüger vorgenommen und letztes Jahr mit professionellen Infoveranstaltungen für Architekten, Liegenschaftsverwalter und Generalunternehmen begonnen. Der Ostschweizer Klimaspezialist hat bereits 20 Veranstaltungen zum Thema durchgeführt und auch dieses Jahr sind zahlreiche Events geplant.

Oberstes Ziel ist es, durch entsprechende Massnahmen die Bildung von Schimmelpilz zu verhindern. Bei bestehenden Objekten klärt Krüger auf, wie Schimmelpilz langfristig vermieden werden kann und welche Massnahmen bei einem bereits aufgetretenen Befall ergriffen werden müssen. Sobald es sich bei einem Schimmelpilz um mehr als nur ein paar Flecken von wenigen Zentimetern handelt, braucht es definitiv den Fachmann. Denn nur durch Messung lässt sich die Ursache des Schimmelbefalls eindeutig feststellen.

SCHONENDE BESEITIGUNG. Früher setzte man zur Beseitigung des Pilzbefalls giftige Chemikalien ein. Das ist heute zum Glück nicht mehr nötig. Es gibt wirksame Alternativen, die vom Bundesamt für Gesundheit zugelassen sind. Krüger verwendet einen Wirkstoff, der die Schimmelpilz zellen funktionsuntüchtig macht, das Material schont und für Mensch und Tier ungefährlich ist. Die Spezialisten von Krüger beseitigen den Schimmelpilz fachmännisch. Danach kann die Wand gründlich gereinigt und falls notwendig übermalt werden. So hat der Schimmelpilz für lange Zeit keine Chance mehr.

► **WEITERE INFORMATIONEN:** Krüger & CO AG



Gehen gerne vergessen: die Rohrleitungen

► **Wenige Hausbesitzer wissen, dass sie ab der Wasseruhr für die Wasserleitungen und somit für die Wasserqualität verantwortlich sind. Und dass rostbedingte Ablagerungen und Inkrustierungen spätestens nach 10 bis 15 Jahren teure Folgen haben können.**

Wasserleitungen können durch eine Innenrohrsanierung wesentlich schneller und günstiger saniert werden, als durch das konventionelle Ersetzen der Leitungen. Für eine saubere Innenrohrsanierung ohne Aufklopfen der Wände empfiehlt sich das patentierte Promotec®-Nassreinigungsverfahren. Es ist schonender als herkömmliche Systeme,

reingt die Rohre zur vollständigen Entfernung von Ablagerungen «vorwärts» und «rückwärts» und versiegelt sie innen langlebig mit umweltverträglichem, gesundheitlich unbedenklichem Epoxid. Promotec hat Wasserleitungen von weit über 100 000 Zapfstellen erfolgreich saniert. Die Qualität des Verfahrens, von der EMPA (eidg. Materialprüfanstalt) getestet und attestiert, zählt sich aus, für Mensch und Umwelt.

► **WEITERE INFORMATIONEN:** Promotec Service GmbH
Sonnenweg 14
CH-4153 Reinach
+41 (0)61 713 06 38
www.promotec.ch



Die multiflam® Technologie vereint Flexibilität mit niedrigsten Emissionswerten

Die Brenner für Feuerungsanlagen bis 18 MW

► **Der Weishaupt monarch® Brenner WM 10 multiflam® ermöglicht die Einhaltung besonders niedriger Emissionswerte bei grossen Feuerungsanlagen ohne aufwändige Zusatzeinrichtungen. Das digitale Feuerungsmanagement garantiert optimale Verbrennungswerte, macht den Betrieb komfortabel und sicher. Weishaupt multiflam® Brenner haben seit Jahren die vielfältigsten Anforderungen und Anwendungen erfüllt.**

WM 10 multiflam® im Leistungsbereich von 125 – 900 kW sind in zwei Ausführungen erhältlich, gleitend-zweistufig oder modulierend für Gas, oder zweistufig mit Zündstufe für Öl. Dadurch ergeben sich vielfältige Regelungsmöglichkeiten, welche die Brenner universell einsetzbar machen. Beide Ausführungen garantieren ein weiches, problemloses Startverhalten und eine hohe Betriebssicherheit.

DIGITALE FEUERUNGSMANAGEMENT. Weishaupt multiflam® Brenner sind serienmässig mit elektronischem Verbund und digitalem Feuerungsmanagement ausgestattet. Moderne Verbrennungstechniken erfordern eine präzise und stets reproduzierbare Dosierung von Brennstoff und Verbrennungsluft.

Eine eingebaute Schnittstelle ermöglicht die Weitergabe aller notwendigen Informationen und Steuerbefehle an übergeordnete Leitsysteme. Auf Wunsch kann über Modem auch eine Telefonverbindung für die Fernwirkung, Fernüberwachung und Ferndiagnose installiert werden.

EINFACHE BEDIENUNG. Die Einstellung der Brennerfunktionen erfolgt über eine Anzeige- und Bedieneinheit. Sie ist mit dem Feuerungsmanager über ein Bus-system verbunden. Für den Fall, dass Daten von Brennern und Heizsystemen mit einer SPS-Steuerung ausgetauscht werden oder der Brenner in Gebäudeleittechnik-Anlagen eingebunden wird, stehen über das E-Gate oder Mod-Gate verschiedene Bus-Systeme zur Verfügung. Für die Steuerungs- und Managementebene bietet Weishaupt mit ProGraf NT ein zeitgemässes und auf alle Anforderungen anpassbares Software-Produkt an.

ZUKUNFTSWEISENDE GEBLÄSETECHNIK. Die speziell entwickelte Luftführung sowie die Luftklappensteuerung sorgen für eine kompakte, strömungsgünstige Bauweise und geringe Betriebsgeräusche. Die Luftklappensteuerung sorgt für ein hohes Mass an Linearität über den gesamten Leistungsbereich und in Kombination mit der serienmässigen Ansauggeräuschdämpfung für einen leisen Betrieb.

ANWENDUNGSBEISPIELE

WARMWASSER UND WÄRME FÜR WOHNHÄUSER. In Wettingen (AG) musste bei in den Jahren 1963 bis 1970 erstellten Wohnhäusern die Wärmeversorgung und die Warmwasseraufbereitung erneuert werden. Zwei Weishaupt multiflam® Brenner mit modulierender Betriebsweise sorgen in jedem Leistungspunkt für einen wirtschaftlichen und lufthygienisch optimalen Betrieb. Die NOx-Werte liegen über den gesamten Regelbereich von jeweils 300 bis 1200 kW für beide Brenner zwischen 80-102 mg/Nm3. Die Abgasverluste konnten dank dem Rekuperator bei Abgastemperaturen zwischen 42 °C und 57 °C auf Minimalwerte von 1,1 bis 1,6% reduziert werden.

HEISSWASSER UND WÄRME FÜR DAS TRIEMLI-SPITAL. Das Zürcher Stadtspital Triemli ist vorwiegend für die Bevölkerung links der Limmat gedacht. Das städtische Einzugsgebiet umfasst rund 172 000, der weitere Umkreis gegen 360 000 Personen. Im 1970 eröffneten Triemli setzen sich täglich rund 22 000 Angestellte für das Wohl der Patienten ein. Mit über 260 Patientenzimmern und über 560 Betten, bietet das Spital ein breites medizinisches Angebot mit modernster Diagnostik und Therapie. Nach bedeutenden feuerungstechnischen Betriebsstörungen in den Jahren 2002/2003 in der Energiezentrale, beschloss das städtische Amt für Hochbauten, die damals erst 10 Jahre alten Brenner durch eine neue, zuverlässige und energieeffiziente Feuerungstechnologie zu ersetzen.

2005 wurde der Umbau begonnen. Zuerst wurde ein Wärmetauscher zwischen HW- und WW-Netz eingebaut, um die Versorgung durchgehend zu gewährleisten. In einer nächsten Etappe wurden die drei Warmwasser-Kessel stillgelegt und die Brenner sowie das Steuerungstableau demontiert. Anschliessend wurden die beiden bestehenden Brenner nacheinander ersetzt.

In der modernisierten Warmwasserzentrale sind neu drei Weishaupt-multiflam®-Zweistoffbrenner RGL50/2-A3LN, mit Feuerungsmanager W-FM 200, inklusive O2-Regelung, Motorendrehzahlregelung und mod-bus-Kommunikation an den bestehenden Ygnis-Kesseln mit einer feuerungstechnischen Gesamtleistung von 9900 Kilowatt im Einsatz.

In der Heisswasserzentrale wurden zusätzlich zwei Brenner RGL40/2-A 3LN mit Feuerungsmanager W-FM 200, inklusive O2-Regelung, Motorendrehzahlregelung und mod-bus-Kommunikation mit je 2 100 Kilowatt eingesetzt. Dank der von Weishaupt entwickelten und patentierten multiflam®-Technologie zur Schadstoffre-

duktion erreichen die Brenner sogar bei der Heisswassererzeugung (Mediumtemperatur 165 °C) die von der Stadt Zürich geforderten Stickoxid-Grenzwerte von 80 mg/kWh bei Erdgas und 120 mg/kWh bei Heizöl EL. Die Anlage läuft störungsfrei und dank der hochmodernen multiflam®-Zweistoff Feuerungstechnologie mit Feuerungsmanagement wurde eine signifikante Energieeinsparung erreicht.

WÄRME FÜR STADION UND SHOPPING-ARENA IN ST.GALLEN. 2008 wurde das neue Fussballstadion von St. Gallen, die AFG-Arena eröffnet. Von Anfang an war geplant, dass für die Wärmeversorgung und Warmwasseraufbereitung mindestens 30 Prozent der zu erzeugenden Wärme mit erneuerbaren Energien und anfallender Abwärme erzeugt werden sollen. Unter diesen Vorgaben stellt die Versorgung eines solchen Komplexes mit Wärme hohe Anforderungen an die

Technik. Einerseits wegen der Ansprüche an Energieeffizienz, aber auch wegen der unterschiedlichen Bedürfnisse und Nutzungen des Centers. Es galt, die Anforderungen der Rasenheizung des offenen Fussballfeldes mit den geschlossenen Ladenflächen eines Einkaufszentrums mit Läden und Restaurants sowie eines Freizeit- und Unterhaltungszentrums zu vereinen. Für die Wärmeerzeugung mit fossilen Brennstoffen wurden ein Weishaupt Zweistoffbrenner multiflam® RGL 50/1-B 3LN und ein Gasbrenner multiflam® G7/1-D LN eingesetzt.

WEITERE INFORMATIONEN:

Weishaupt AG
Chrummacherstrasse 8
8954 Geroldswil
Telefon 044 749 29 29
Telefax 044 749 29 30
Mail: info@weishaupt-ag.ch
www.weishaupt-ag.ch
www.meteocentrale.ch



Sanierung Triemli: Heisswasserzentrale mit zwei multiflam®-Zweistoffbrennern RGL40/2-A 3LN mit Feuerungsmanager. Links im Bild die übergeordnete Leittechnik, die mit dem WH-Feuerungsmanager verbunden ist.



Das Triemli-Spital Zürich hat einen sehr hohen (abgesicherten) Bedarf von Warmwasser und Heisswasser bei rund 567 Patientenbetten.

Alle Fussbodenheizungen sind tickende Zeitbomben.

Entschärfen sie sie rechtzeitig mit dem HAT-System.

► **Beliebt. Komfortabel. Aber leider nicht unproblematisch. Auch Fussbodenheizungen unterliegen einem natürlichen Alterungsprozess. Und sind die Kreislaufrohre aus Kunststoff, erkennt man selbst grösste Verschleisserscheinungen nicht mit blossem Auge.**

DIE HEIZLEISTUNG SINKT – DER ENERGIE-VERBRAUCH STEIGT. Kunststoffrohre sind aufgrund des molekularen Aufbaus sauerstoffdiffus. Der in sich geschlossene Heizkreislauf wird kontinuierlich mit neuem Sauerstoff angereichert und beschleunigt Verschlämmung und Korrosion, bis auch sämtliche Metallteile davon befallen sind. Die korrekte Funktion von Armaturen und Ventilen wird beeinträchtigt, vereinzelte Räume werden nicht warm, der Energieaufwand nimmt empfindlich zu.

Verschlämmungen haben Wärmeverluste zur Folge. Zur Kompensation werden Heizkurven höher gestellt – nicht selten bis 60°C Vorlauftemperatur. Das ist jedoch für die meisten Rohrtypen entschieden zu hoch – und so wird das Abdampfen der Kunststoff-Stabilisatoren nur noch mehr beschleunigt. Wird dann nichts unternommen, drohen Lecks, das Eindringen von Feuchtigkeit ins Gemäuer, schlimmstenfalls gar ein Totalausfall des Systems. Keine angenehme Situation: weder für Mieter noch für Vermieter.

Selbst veraltete Systeme müssen aber heute nicht mehr ersetzt werden. Sie können von innen saniert werden. Ohne Fussböden aufzureissen. Ohne Lärm und Schutt also. Deshalb auch ohne Betriebs- oder Wohnunterbrechung während der Sanierungsarbeiten. Und dank der revolutionären Rohrrinnensanierung mit HAT-System erst noch wesentlich

kostengünstiger im Vergleich zu Komplettsanierungen.

WAS TUN – UND WANN? Teure Komplettsanierungen lassen sich umgehen, wenn rechtzeitig eine Zustands- und Machbarkeitsanalyse durchgeführt wird. Eine Analyse des Heizwassers, beispielsweise, liefert mit Hilfe eines mobilen Labors bereits zuverlässige Parameter vor Ort. Mit dem Einsatz einer Wärmebildkamera werden ausserdem Bodenheizungs-Rohrverlauf sowie energetische Schwachstellen aufgezeigt. Aufgrund der ermittelten Werte werden dann sowohl Risikoeffizient des Kunststoffkreislaufs als auch Effizienzsteigerungs- und Schutzmassnahmen definiert und dokumentiert. Innensanieren statt Aufreissen
Mit HAT-System werden Rohre, wie gesagt, von innen saniert. Zunächst wird mit Druckluft das Restwasser aus dem Heizungssystem geblasen und sauber entsorgt. Dann werden die Rohrrinnenflächen gereinigt: Ein Spezialkompressor presst ein von Fall zu Fall anders abgestimmtes, chemiefreies Granulat an die Rohrwände und entfernt Schlammrückstände und Verkrustungen selbst innerhalb kleinster Winkel und Verzweigungen. Am Rohrende saugt eine Recyclingmaschine Granulat und Korrosionsrückstände ab, bis das Rohr blank ist. Mit einem Luftstrom wird das vorgemischte, dosierte Beschichtungsmaterial anschliessend so feinverteilt, dass es durch jede Rohrwandung fliesst. Und die Wände werden so lange von innen beschichtet, bis das überschüssige Material am Ende der Leitung austritt.

IM ALTEN ROHR IST EIN NEUES ENTSTANDEN. Nach 48 Stunden ist das Beschichtungsmaterial ausgehärtet und

kann wieder belastet werden. Diese Beschichtung stoppt den Alterungsprozess der Rohre und schützt vor weiterer Versprödung: Die Lebenszeit der Fussbodenheizung verlängert sich nachweislich um mindestens zwanzig Jahre.



Nach dem Mischen und Dosieren wird das Beschichtungsmaterial in Kartuschen für die eigentliche Innenbeschichtung vor Ort abgefüllt.



Rohrrinnensanierung mit HAT-System: Keine Baustelle. Kein Aufreissen. Kein Bauschutt. Kein Lärm. Also auch keine Betriebsunterbrechungen.

► **WEITERE INFORMATIONEN:**

HAT System
Wolleraustrasse 41
CH-8807 Freienbach
Tel. +41 44 786 79 00
Fax +41 44 786 79 10
Gratis Infoline 0800 48 00 48
info@hat-system.com
www.hat-system.com

BITTE NICHT SPÜLEN

Oft wird empfohlen, die Heizung durchzuspülen. Eine harmlose Massnahme würde man meinen. Doch besteht durchaus das Risiko, mit der Spülung einen Leitungsinfarkt mit weitreichenden Folgeschäden auszulösen. Spülen ist eh kontraproduktiv: Die Zufuhr von frischem Wasser mit der beim Spülen verwendeten Druckluft erhöht den Sauerstoffgehalt nur noch mehr und fördert damit die Entstehung weiterer Ablagerungen.

baumART spezialisiert auf Bäume

Pflege und Diagnose für den Baum

► Die Firma Baumart widmet sich seit 25 Jahren der fachgerechten Pflege von Bäumen in öffentlichen Anlagen und Gärten. Mit Zweigstellen in St. Gallen und Luzern ist die Kompetenz der Baumpflegespezialisten mittlerweile in der ganzen Ost- und Zentralschweiz gefragt.

Bäume schaffen Leben und sind die beständigsten Organismen auf der Erde. Sie prägen massgeblich unsere Gärten, Parks und Stadträume. Zudem stellen Bäume an ihrem Standort ästhetische, ökologische und finanzielle Werte dar. Die Firma Baumart setzt sich mit voller Leidenschaft für die Entstehung und Sicherstellung dieser Eigenschaften ein.

Im Dienste öffentlicher, gewerblicher und privater Auftraggeber gewährleisten ausgebildete Baumpflegespezialisten mit eidg. Fachausweis eine professionelle Durchführung bei Baumschutz- und Baumpflegearbeiten. Modernste Apparaturen und Geräte stehen im Bereich Baumuntersuch, Baumbeurteilung sowie Baumdiagnose zur Verfügung. Dafür setzt die Baumart ihren wissenschaftlichen Mitarbeiter ein, der wie auch die Baumpflegespezialisten stets die aktuellsten wissenschaftlichen Erkenntnisse berücksichtigt, um zielgerichtet die Ansprüche von Mensch und Natur zu vereinbaren.

Der Beurteilung von Einzelbäumen oder ganzer Baumbestände dienen:

BAUMPFLEGEKONZEPT. Feststellung des Pflegebedarfs eines Baumes oder Baumbestandes

BAUMSCHUTZKONZEPT. Schutzmassnahmen für erhaltenswerte Bäume bei Bauvorhaben im Hoch- und Tiefbau

BAUMINVENTAR. Verwaltung grösserer Baumbestände

BAUMBEURTEILUNG. Visuelle Beurteilung des Baumzustandes

BAUMDIAGNOSE. Quantifizierung von Beeinträchtigungen mittels modernster technischer Diagnosegeräte für Gutachten und Expertisen

Ergibt die Beurteilung einen Handlungsbedarf, stehen folgende Massnahmen zur Verfügung:

JUNGBAUMPFLEGE. Pflege und Schnitt an jungem Gehölz

KRONENSCHNITT. Herstellung und Erhaltung einer gesunden und bruchsfähigen Baumkrone

KRONENSICHERUNG. Sicherung bruchgefährdeter Kronenteile

BAUMSCHUTZ. Massnahmen aus dem Baumschutzkonzept durchführen

STANDORTSANIERUNG. Optimierung der gegebenen Wachstumsbedingungen

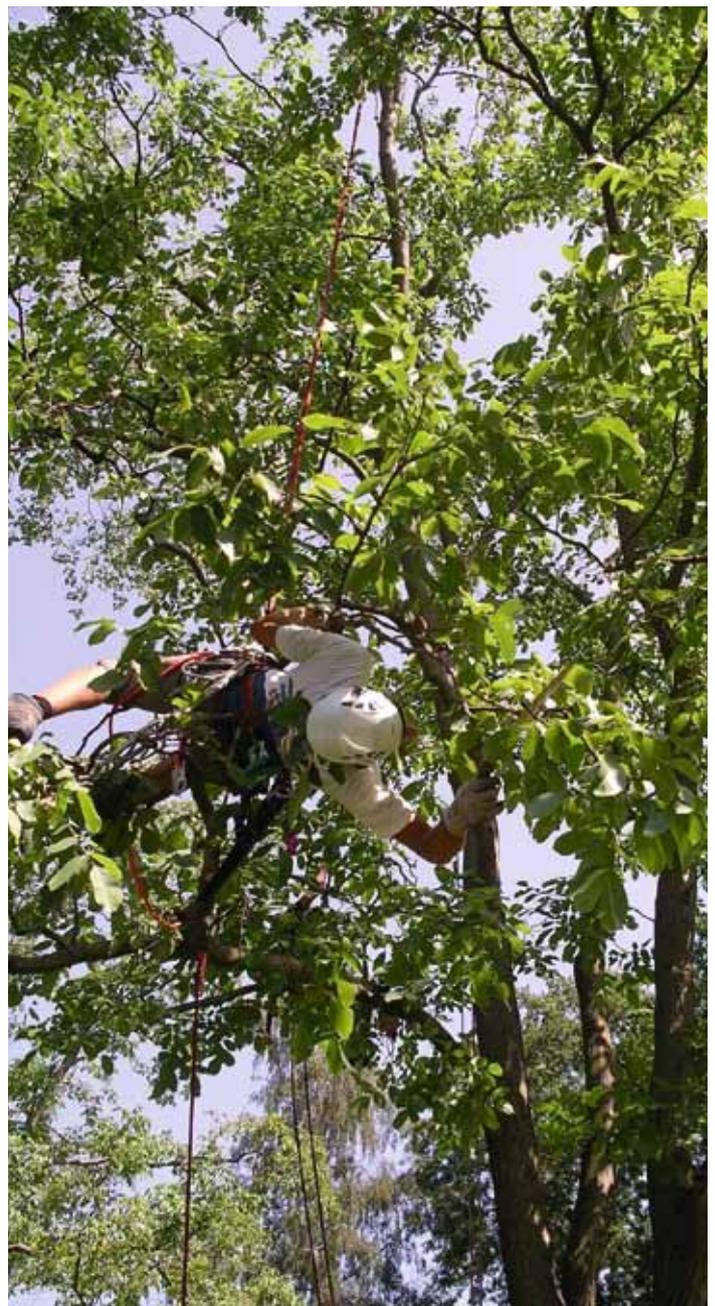
Der überdurchschnittlich hohe Anteil ausgebildeter Spezialisten der Firma und die Jahrzehnte lange Erfahrung kommen bei der Baumbeurteilung wie auch bei der Ausführung von Baumpfleagemassnahmen voll zum Tragen.

Ferner nimmt die Baumart ihre gesellschaftliche Verantwortung mit Hingabe wahr und bildet kontinuierlich Berufsleute wie Landschaftsgärtner, Baumschulisten und Forstwirte zum Baumpflegespezialisten mit eidg. Fachausweis aus.

► **WEITERE INFORMATIONEN:**

BaumArt AG
8500 Frauenfeld
Tel. 052 722 31 07
9000 St. Gallen
Tel. 071 222 80 15

BaumArt Luzern GmbH
6004 Luzern
Tel. 041 410 83 63
www.baumpflege-baumart.ch
info@baumart.ch



Maximale Energieeffizienz von Züblin

► Die Firma M. Züblin AG entwickelt seit über 25 Jahren Präsenz- und Bewegungsmelder. Als eines der ersten Unternehmungen auf diesem Gebiet konnte die Firma immer wieder wegweisende neue Produkte auf den Markt bringen. Bereits im Jahre 1990 wurde mit der bekannten Lichtschalter Firma Busch-Jaeger in Deutschland ein Lizenzvertrag abgeschlossen, mit welchem Bewegungsmelder mit einem überlegenen 180° Erfassungsbereich angeboten werden konnten.

LED EINBAU SENSORLEUCHE. Ganz neu hat Züblin eine LED Einbauleuchte mit integriertem Präsenzmelder entwickelt, welche für eine maximale Energieeffizienz sorgt.

Die 21 Watt LED Leuchte erreicht mit 1500 Lumen eine Lichtleistung, welche mit 2 herkömmlichen 75 Watt Glühlampen verglichen werden kann. Der Stromverbrauch ist damit ca. 7x kleiner, was einer Einsparung von ca. 85% gleich kommt. Wird die LED Leuchte über den integrierten Präsenzmelder gesteuert, wird nochmals ein ganzes Stück Energie gespart, sodass die Energieeffizienz bei einmaligen 95% liegt! Die Züblin LED Sensorleuchte kann mit warmweissem Licht (3000 K) oder einem reinen weissen Licht (4000 K) bestellt werden. Verwendet werden die hochwertigen LED's von Semiled. Dadurch ist eine schöne und konsistente Farbwiedergabe, Farbstabilität und Helligkeit garantiert. An der Züblin LED Sensorleuchte können bis zu 3 weitere LED Einbauleuchten angeschlossen werden, womit sich die Energieeinsparung multipliziert. Bauherren, Ingenieure und Installateure, die sich für ein solches System entscheiden, erhalten nicht nur eine hervorragende und energieeffiziente Beleuchtung, sondern sie tragen zur Verminderung des Energieverbrauchs und der CO₂ Emission bei.

Züblin zeigt die neuen LED Produkte an der Electro-Tec in Bern, Stand A 010

TECHNISCHE DATEN LED SENSOREINBAULEUCHE.

Nennspannung: 230V / 50Hz
 Leistungsaufnahme: 21 W
 Farbtemperatur: 3000 K oder 4000 K
 Lichtstrom: 1000 lm resp. 1500 lm
 Schaltleistung: 2300W / 10A ohmisch, 1150W / 5A induktiv
 Erfassungsbereich: 360° / 8m
 Dämmerungsregler: 5 – 2000lux
 Zeitregler: 1 min – 30 min
 Temperaturbereich: -20 bis +40°C
 Masse: 168 mm x 94.4 mm
 Prüflart: CE, TÜV Süd

► WEITERE INFORMATIONEN:

M. Züblin AG
 Neue Winterthurerstrasse 30
 8304 Wallisellen
 Tel: 044 / 878 22 22
 Fax: 044 / 878 22 33
 www.zublin.ch



Sensor LED Einbauleuchte. Energieeffizienz > 90%!



Arztzuhause mit LED Einbauleuchten für maximale Energieeffizienz

A-I

▶ ABLAUFENTSTOPFUNG

ROHRMAX®

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

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

RohrMax AG – schweizweit
24h-Service 0848 852 856

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



▶ ABRECHNUNGSSYSTEME IN DER WASCHKÜCHE

ELEKTRON

Münz- und Gebührenautomaten BICONT

ELEKTRON AG

Riedhofstrasse 11
8804 Au ZH
Telefon 044 781 04 64
Telefax 044 781 02 02
www.elektron.ch, bicont@elektron.ch

▶ BAUMPFLERGE

baumART
Pflege und Diagnose
für den Baum

Baumart AG

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

Baumart Luzern GmbH

6004 Luzern T 041 410 83 63

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

▶ BEWEISSICHERUNG

STEIGER BAUCONTROL AG
Bauimmissionsüberwachung

Rissaufnahmen
Nivellements
Schadenexpertisen
Erschütterungsmessungen
Pfahlprüfungen

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

▶ BODENBELÄGE

normals KUBNY AG
a1-Industrieböden **WERKSTATT**
Räume geniessen

a1-INDUSTRIEBÖDEN AG
Dorfstrasse 27
8037 Zürich
Tel: 044 272 34 00
office@a1-industrieboeden.ch
www.a1-industrieboeden.ch
www.werkstatt11.ch

fugenlose Boden- und Wandbeläge

▶ DACHFENSTER

VELUX®

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

▶ FENSTER UND TÜREN

WERU AG
Zweigniederlassung Schweiz
Langenthalstrasse 68
CH-4912 Aarwangen

Telefon: 062 922 85 20
Fax: 062 922 95 56

E-Mail: schweiz@weru.ch
Homepage: www.weru.ch

▶ FUSSBODENHEIZUNG / INNENSANIERUNG UND ZUSTANDSANALYSEN



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

HAT-TECH AG
Wolleraustrasse 41
8807 Freienbach (SZ)
Tel.: 044 786 79 00
Fax: 044 786 79 10
info@hat-system.com
www.hat-system.com

▶ HAUSHALTGERÄTE / ELEKTROSERVICE

ELEKTRO FÜRST

FÜRST HÄGENDORF AG
Haushaltgeräte, Elektroservice
Eigasse 3
4614 Hägendorf
Tel. 062 216 27 27
Fax 062 216 47 15
hagendorf@fuerst-elektro.ch
www.fuerst-elektro.ch

▶ HAUSTECHNIK

domotec

DOMOTEC AG
Wärmepumpen, Heizkessel für Pellets,
Stückholz, Gas oder Öl, Solarunterstüt-
zung, Heizöllagerungen, Kaminsysteme,
Kalkschutzgeräte, Wassererwärmer
Lindengutstrasse
4663 Aarburg
Tel. 062 787 87 87
Fax 062 787 87 00
www.domotec.ch, info@domotec.ch

▶ HAUSWARTUNGEN

Hauswartungen
D. REICHMUTH GmbH

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

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

▶ IMMOBILIENMARKT

home.ch
Der Schweizer Immobilienmarkt.

Ihr Partner für Immobilieninsertionen
in der Schweiz

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

homegate.ch

Das Immobilienportal

Ihre Vermarktungsplattform:
www.myhomegate.ch

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

▶ IMMOBILIENPORTFOLIO-ANALYSE SYSTEM

revis Real Estate Value Information System

Software für das Immobilien-
und Risikomanagement

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

▶ IMMOBILIENSOFTWARE

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

Quorum Software

Herzogstrasse 10
5000 Aarau
Tel.: 058 218 00 52
Fax: 058 218 00 59
www.quorumsoftware.ch
info-aarau@quorumsoftware.ch



ImmoTop® + Rimo R4®
Software für die
Immobilienbewirtschaftung

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



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



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

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



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

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



3018 Bern
Telefon : +41 (0)31 990 55 55
info@thurnherr.ch
www.thurnherr.ch

INNENSANIERUNG UND ZUSTANDSANALYSEN TRINKWASSERROHRE



...von den Erfindern der Rohrsanierung im Gebäude

NÄF TECH AG
Wolleraustrasse 41, CH-8807 Freienbach
Tel: +41 44 287 80 00
Fax: +41 44 287 80 09
info@anrosan.com
www.anrosan.com

LEITUNGSSANIERUNG



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



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

LICHT-, SONNEN- UND WETTERSCHUTZ AM GEBÄUDE



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

LÜFTUNGSGERÄTE



ANSON AG ZÜRICH
Ventilatoren (mit WRG), Abzugshauben,
Klimageräte, Luftvorhänge, Luftreiniger,
Heizlüfter, Be-/Entfeuchter für EFH, MFH,
Büros, Grossbauten, Bau und Industrie

Friesenbergstr. 108
8055 Zürich
Tel. 044 461 11 11
Fax 044 461 11 30
info@anson.ch
www.anson.ch

LÜFTUNGSHYGIENE



Lüftungsreinigung + Lüftungshygiene

Minergie-Fachpartner

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

OELTANKANZEIGE

MARAG FLOW & GASTECH AG
Rauracherweg 3
4132 Muttenz

www.oeltankanzeige.ch
info@marag.ch

RENOVATIONSFENSTER



Innovative Fenster- und Haustür-
systeme aus Holz-Aluminium, Fassaden
und trendige Badmöbel

4B
an der Ron 7
6281 Hochdorf

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

ROHRSANIERUNG



PROMOTEC GMBH
Sonnenweg 14, Postfach
4153 Reinach
Tel. 061 713 06 38
Fax 061 711 31 91
promotec@promotec.ch
www.promotec.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

SICHERHEITSTECHNIK



SICHERHEITSTECHNIK

DOM AG Sicherheitstechnik
Breitenstrasse 11
CH-8852 Altendorf

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

SPIELPLATZGERÄTE



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



HINNEN Spielplatzgeräte AG
Spielgeräte & Parkmobiliar
Industriestr. 8, PF 45
6055 Alpnach Dorf

Tel. 041 672 91 11
Fax 041 672 91 10
www.bimbo.ch



Oeko-Handels AG
Spielgeräte & Parkmobiliar

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

▶ **WASSERSCHADENSANIERUNG
BAUTROCKNUNG**



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

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

TROCKKAG AG
Moosmattstrasse 9
8953 Dietikon
Tel. 043 322 40 00
Fax 043 322 40 09
www.trockkag.ch



Trocknen, Entfeuchten, Schützen

LUNOR, G. KULL AG
Entfeuchtungs-Systeme

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

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

▶ **WELLNESS-ANLAGEN**

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

KÜNG AG Saunabau

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



ANZEIGE

DACHCOM

Kein Ärger mit säumigen Mietern
und eine hohe Liquidität.

Warum?

+ 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

Darum!

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

www.creditreform.ch

Organe und Mitgliederorganisationen

www.svit.ch



ADRESSEN

GESCHÄFTSLEITUNG SVIT SCHWEIZ

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

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

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

Ressort Aus- und Weiterbildung: Marcel Hug, SVIT Swiss Real Estate School AG, Giessereistrasse 18, 8005 Zürich, marcel.hug@svit.ch

Ressort Mitgliederservice & Marketing: Stephan Wegelin, Marketing & Communication, Reismühlestrasse 11/83, 8409 Winterthur
stephan.wegelin@stephanwegelin.ch

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

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

SCHIEDSGERICHT DER SCHWEIZER IMMOBILIENWIRTSCHAFT

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

SVIT AARGAU

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

SVIT BEIDER BASEL

Sekretariat: Christine Gerber-Sommerer, Innere Margarethenstr. 2, 4010 Basel
T 061 283 24 80, svit-basel@svit.ch

SVIT BERN

Präsident: Thomas Graf, Worbstrasse 142, Postfach 60, 3073 Gümliigen, T 031 378 55 00,
svit-bern@svit.ch

SVIT GRAUBÜNDEN

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

SVIT OSTSCHWEIZ

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

SVIT ROMANDIE

Sekretariat: Voie du Chariot 3, 1003 Lausanne, T 021 560 55 21,
info@svit-romandie.ch

SVIT SOLOTHURN

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

SVIT TICINO

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

SVIT ZENTRALSCHWEIZ

Sekretariat: Marianne Arnet, Hübelstrasse 18, 6020 Emmenbrücke
T 041 289 63 68, svit@welimmo.ch
Rechtsauskunft für Mitglieder: Kummer Bolzern & Partner, Luzern
T 041 410 05 55

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,
www.zurichlawyers.com

KAMMER UNABHÄNGIGER BAUHERRENBERATER KUB

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

SCHWEIZERISCHE SCHÄTZUNGSEXPERTEN- KAMMER SEK

Sekretariat: Irene Rommel, Schützenweg 34, 4123 Allschwil,
T 061 301 88 00
sek-svit@svit.ch, www.sek-svit.ch

SCHWEIZERISCHE MAKLERKAMMER SMK

Präsident und Sekretariat: Marco Uehlinger, Markstein AG, Postfach, 5401 Baden, T 056 221 62 10,
welcome@smk.ch, www.smk.ch

SVIT FM SCHWEIZ

Sekretariat: Postfach 4027, 4002 Basel, T 061 377 95 00,
kammer-fm@svit.ch

SVIT SCHWEIZ

Exekutivrat

26./26.04. Klausur
27.06.12 Sitzung
30.08.12 Sitzung
26.10.12 Sitzung
08.01.13 Sitzung

SVIT-Campus

24.–26.06. Pontresina

SVIT-Plenum

26.10.12 Luzern

SVIT-MITGLIEDERORGANISATIONEN

Aargau

12.04.12 SVIT Frühstück
30.05.12 Golfanlass
06.06.12 Mitgliederanlass
30.08.12 Partnerfirmen-Anlass
20.09.12 Generalversammlung
08.11.12 SVIT Frühstück

Basel

21.03.12 Credit Suisse Immobilienstudie
27.–29.04. ImmoExpo Basel
05.06.12 Generalversammlung
18.–20.10. Basler Berufsmesse
7.12.12 Niggi-Näggi

Bern

13.09.12 Generalversammlung
07.–08.11. SVIT Bern Immobilientage
Lenk

Graubünden

20.03.12 Generalversammlung

Ostschweiz

23.–25.03. Immo Messe Schweiz, Olma Messen, St. Gallen
25.04.12 Generalversammlung

Romandie

23.05.12 Assemblée générale, Lausanne

Solothurn

–

Ticino

24.05.12 Assemblea annuale, Bellinzona
02.04.12 Seminario «Diritto locativo», Manno

Zentralschweiz

11.05.12 Generalversammlung
26.10.12 SVIT-Plenum in Luzern

Zürich

12.04.12 Stehlunch, Zürich
21.–22.04. SVIT-Immobilienmesse 2012, Zürich-Oerlikon

Kammer unabhängiger Bauherrenberater KUB

13.03.12 Real Estate Symposium, Baden
Lunchgespräch
13.03.12 «Au Premier», Zürich
Lunchgespräch
08.05.12 «Au Premier», Zürich

Schweizerische Schätzungs- experten-Kammer SEK

28.03.12 Seminarworkshop, Zürich
Besichtigung Prime Tower
Erfar-Veranstaltung, Basel,
14.00 Uhr, BKB, Güterstr. 127
25.04.12 Erfar-Veranstaltung, Zürich,
09.15 Uhr, «Au Premier»
Aufnahme-Assessment,
Bern
02.05.12 Generalversammlung
Pratteln BL
30.05.12 Erfar-Veranstaltung, Bern
Seminar «Instrumente zur
Bemessung der Nachhaltig-
keit von Immobilien»,
Zürich
20.09.12 Valuation Forum 2012,
Jahreskongress der Immo-
bilienbewertung, KKZ Thun
Erfar-Veranstaltung, Basel,
14.00 Uhr, BKB, Güterstr. 127
31.10.12 Aufnahme-Assessment

Schweizerische Maklerkammer SMK

13.03.12 Real Estate Symposium,
Baden
26.04.12 Fördermitgliederanlass,
Neuhausen am Rheinflall
24.05.12 Frühlinganlass
«Andermatt Swiss Alps»
26.09.12 Generalversammlung

SVIT FM Schweiz

13.03.12 Real Estate Symposium,
Baden
03.04.12 Meet FM, Zürich
15.05.12 Facility Management Day,
Horgen
05.06.12 Meet FM, Zürich
07.08.12 Meet FM, Zürich
02.10.12 Meet FM, Zürich
04.12.12 Meet FM, Zürich



immobilia

ERSCHEINUNGSWEISE
monatlich, 12x pro Jahr

ABOPREIS FÜR NICHTMITGLIEDER
65 CHF (inkl. MWST)

EINZELPREIS
6 CHF (inkl. MWST)

AUFLAGEZAHL
Beglaubigte Auflage: 3476 (WEMF)
Gedruckte Auflage: 4000

HERAUSGEBER
SVIT Schweiz
Tayfun Celiker, Direktor
Puls 5, Giessereistrasse 18
8005 Zürich
Telefon 044 434 78 88
Telefax 044 434 78 99
www.svit.ch / info@svit.ch

REDAKTION
Dr. Ivo Cathomen (Leitung)
Simon Hubacher
Thomas Kasahara
Mirjam Michel Dreier
Corina Roeleven-Meister

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

SATZ UND LAYOUT
E-Druck AG, PrePress & Print
Marc Allmendinger
Martina Pichler

INSERATEVERWALTUNG UND -VERKAUF
Wincons AG
Fischingerstrasse 66
Postfach
8370 Sirnach
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.

**PUNKTE, AUF
DIE SIE BEI
IHREM
AUFZUG
ACHTEN
SOLLTEN**

Wenn Sie sich über die Sicherheit in Ihrem Gebäude Gedanken machen, sollten Sie sich auch einige Dinge an Ihrem Aufzug genauer ansehen. Einiges davon ist vorgeschrieben und alles lässt sich mit fertigen Bausätzen schnell und bequem modernisieren.

www.kone.ch/modernisierung

1

AUSREICHENDE BELEUCHTUNG verhindert Unfälle und gibt den Nutzern ein Gefühl der Sicherheit. Moderne LED-Lampen sparen Energie und halten zehnmal so lange wie Halogenlampen.

2

EINE GEGENSPRECHANLAGE als Notruf zu einer 24-Stunden-Notrufzentrale gibt den Benutzern ein Gefühl der Sicherheit.

3

AUTOMATISCHE KABINEN- UND STOCKWERKTÜREN verhindern Unfälle und verbessern die Zugänglichkeit.

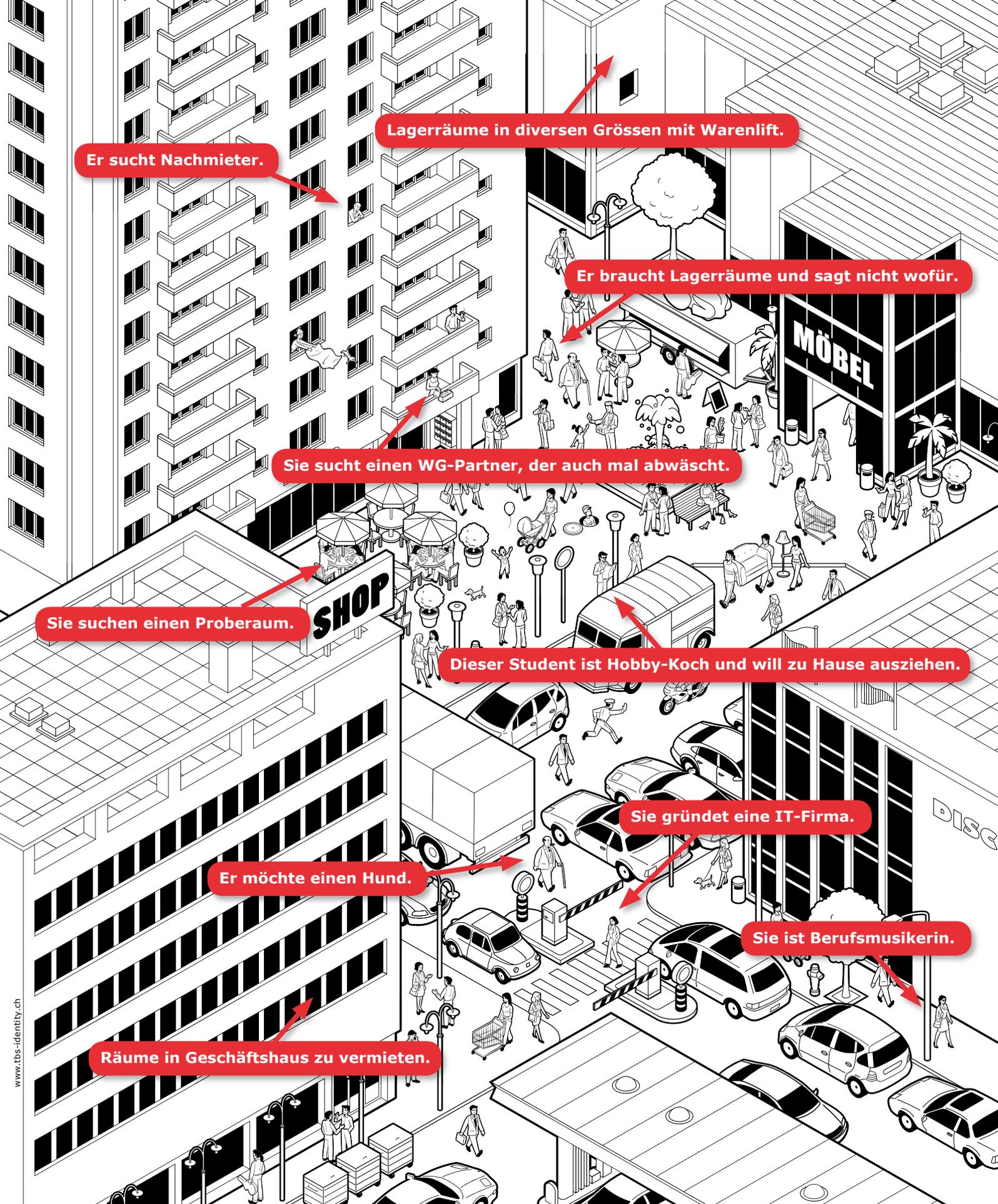
4

LICHTVORHÄNGE vermeiden Quetschungen und erhöhen in Aufzügen mit Kabinentüren die Sicherheit und den Komfort.

5

PRÄZISE HALTEGENAUIGKEIT verhindert Stolpern beim Ein- und Aussteigen.





Er sucht Nachmieter.

Lagerräume in diversen Grössen mit Warenlift.

Er braucht Lagerräume und sagt nicht wofür.

Sie sucht einen WG-Partner, der auch mal abwäscht.

Sie suchen einen Proberaum.

Dieser Student ist Hobby-Koch und will zu Hause ausziehen.

Er möchte einen Hund.

Sie gründet eine IT-Firma.

Sie ist Berufsmusikerin.

Räume in Geschäftshaus zu vermieten.

www.tbs-identity.ch

Einfach finden.

Ihre Immobilie lässt sich mit der Vermarktungsplattform **myhomegate.ch** einfacher vermieten oder verkaufen. Testen Sie jetzt das führende Schweizer Immobilienportal!
Tel. 0848 100 200, www.myhomegate.ch

X homegate.ch
Das Immobilienportal

 facebook.com/homegate.ch