

SVIT
CAMPUS

16.–17.09.2019
Hotel Paxmontana
Flüeli-Ranft

FOKUS
STEFAN FURRER
ÜBER AKUSTIK

— 04

IMMOBILIEN-
WIRTSCHAFT
POSITIVE GRUND-
DYNAMIK
AM BÜROMARKT

— 12



BAU & HAUS
KONTROVERSEN
UM LÄRMSCHUTZ

— 38

«WIR KREIEREN
AKUSTISCHE
RAUMERLEBNISSE»



POLITISCHE ARBEIT WIRKT

Im Mai habe ich an dieser Stelle vor dem Ansinnen des Parlaments gewarnt, die Regeln der Mietzinsgestaltung bei Wohn- und Geschäftsräumen einer grundlegenden Überprüfung zu unterziehen. Eine betreffende Motion hatte sich durch den Ständerat und die Rechtskommission des Nationalrats auf die Traktandenliste der grossen Kammer geschlichen. Dass das Geschäft vorerst auf die Unterstützung vieler bürgerlicher Parlamentarier stiess, mag wohl daran gelegen haben, dass man von der falschen

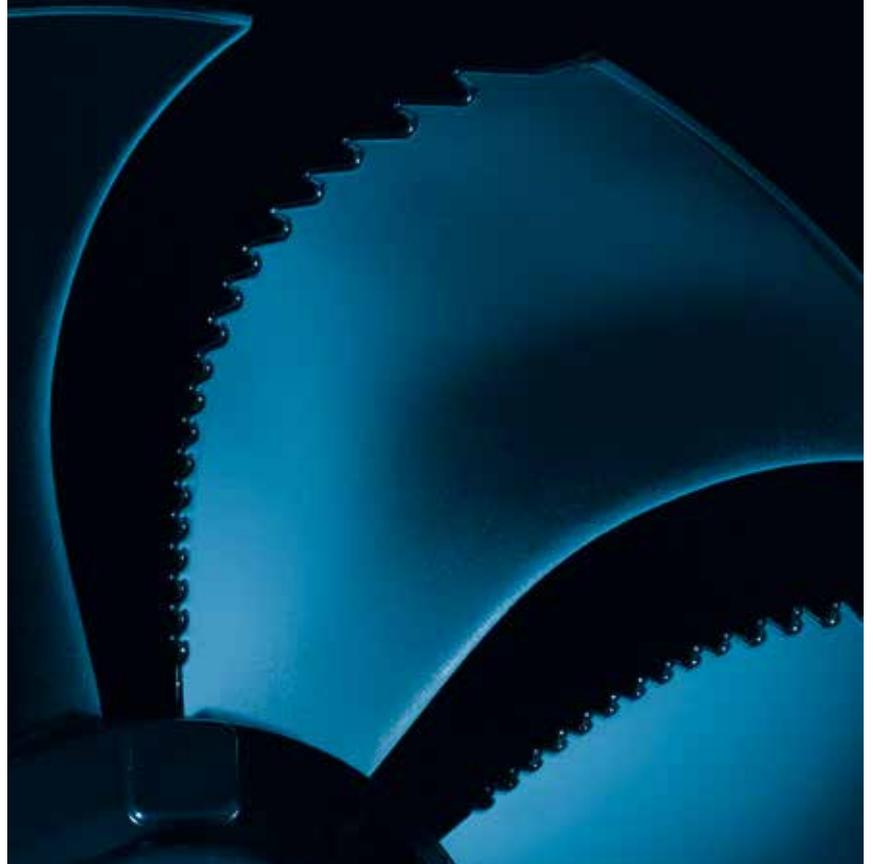


Vorstellung ausging, dass eine solche Überprüfung in allseitigem Interesse sei.

Es brauchte die konzertierten Anstrengungen der Immobilienverbände HEV Schweiz, SVIT Schweiz, Fédération Romande Immobilière und USPI Suisse während der Sommersession, um die bürgerlichen Nationalräte über das leidvolle Schicksal früherer grundlegender Revisionen des Mietrechts und die unvorhersehbaren Folgen aufzuklären. Das geltende Mietrecht weist gewisse Mängel auf. Unser Bestreben ist darum keine Totalrevision. Es sind vielmehr punktuelle Anpassungen und Konkretisierungen, um das heutige Richterrecht zu korrigieren und den ursprünglichen Willen des Gesetzgebers durchzusetzen.

Das Ergebnis in der Abstimmung über die Motion fiel am 20. Juni mit 82 Ja zu 102 Nein dank der Geschlossenheit von SVP und FDP deutlich aus. Zwei Erkenntnisse daraus: Links von SVP und FDP blieben die Argumente der Wirtschaft in der Abstimmung auf der Strecke – was die Frage aufwirft, wie sich Vertreter von CVP, GLP und BDP grundsätzlich zu Immobilienfragen stellen. Und die zweite, durchaus erfreuliche Schlussfolgerung ist, dass die Interessenvertretung des SVIT Schweiz Wirkung entfalten kann, besonders in der Zusammenarbeit mit den Partnerverbänden.

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



Die Kunst der leisen Kraft.

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

Weishaupt AG, Chrummacherstrasse 8, 8954 Geroldswil ZH
Tel.: 044 749 29 29, Fax: 044 749 29 30, 24-h-Service: 0848 830 870
www.weishaupt-ag.ch

Das ist Zuverlässigkeit.

– weishaupt –



— 10



IMMOBILIENPOLITIK

STANDESREGEL ZU BARGELD IN DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT

DER SVIT SCHWEIZ ERGÄNZT SEINE STANDESREGELN UND SENKT DIE BARGELDGRENZE AUF FATF-NIVEAU.



— 12

IMMOBILIENWIRTSCHAFT

POSITIVE GRUND-DYNAMIK TROTZ LEERSTÄNDEN

DIE SCHWEIZER BÜROMÄRKTE PROFITIEREN DERZEIT VON EINER ROBUSTEN FLÄCHENNACHFRAGE. DENNOCH DÜRFTE SIE GENERELL MIETERFREUNDLICH BLEIBEN.



— 38

BAU & HAUS

KRACH UM DEN KRACH

VERDICHTUNG NACH INNEN IST NUR BEDINGT MIT DEM LÄRMSCHUTZ KOMPATIBEL. POLITIKER, BEHÖRDEN UND ARCHITEKTEN RINGEN IMMER HEFTIGER DARUM.

— FOKUS

04 «WIR KREIEREN AKUSTISCHE RAUMERLEBNISSE»

Stefan Furrer, Inhaber und Geschäftsführer der Bellton AG, über seinen Werdegang als Akustikberater, unser Lärmempfinden und die stiefmütterliche Rolle der Akustik in der Planung.

— IMMOBILIENWIRTSCHAFT

14 BÜROMARKT WESTSCHWEIZ: GROSSE ROCHADEN IN GENÈVE

Der CBD galt bisher als Top-Standort für Büroimmobilien. Doch in der Rhonestadt zeichnet sich ein Umschwung ab.

16 INNOVATION: FREUND ODER FEIND?

Immobilienakteure, die neugierig auf Innovationen zugehen, werden im Vorteil sein, egal wie stark sich die Immobilienwelt verändern wird.

18 INSERTIONSDAUER VERLÄNGERT SICH WEITER

Die Zahl der im Internet inserierten Wohnungen ist um 0,8% auf 374 756 Inserate gestiegen. Die durchschnittliche Insertionszeit verlängerte sich um 4 auf 36 Tage, was mit einer eher rückläufigen Nachfrage erklärt werden kann.

21 NACHFRAGE OHNE ENDE

Die Nachfrage nach Einfamilienhäusern befindet sich aktuell auf einem Höchststand. Trotz Zunahme bei den Angebotszahlen hat die durchschnittliche Insertionszeit abgenommen.

22 STEIGENDE PREISE BEI WOHNIMMOBILIEN ERWARTET

Die 496 Teilnehmer der Immobilienumfrage von FPRE erwarten in den kommenden zwölf Monaten steigende Preise für Einfamilienhäuser.

24 DER MONAT IN DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT

— IMMOBILIENRECHT

28 SCHUTZ VOR SPÄTEREN KLAGEN

Wenn der Vermieter das Mietverhältnis wegen Eigenbedarfs kündigt und im Anfechtungsverfahren obsiegt, kann die Mieterschaft später keinen Schadenersatz geltend machen, falls der Vermieter doch nicht einzieht.

30 ÖFFENTLICHE WERKE VS. PRIVATINTERESSEN

Die Wahrnehmung öffentlicher Aufgaben kann Immissionen und den faktischen Entzug von Nachbarrechten bewirken. Das Bundesgericht versuchte kürzlich, den Ausgleich privater und öffentlicher Interessen herzustellen.

32 WANN IST EIN UMBAU FÜR DEN MIETER ZUMUTBAR?

Der Detailhandelsmarkt stagniert, weshalb manche Shoppingcenter baulich angepasst werden. Mieter müssen Umbauten unter gewissen Voraussetzungen während des laufenden Vertrags akzeptieren.

— MANAGEMENT

34 KEINE TABUS MEHR

Die dritte Gehaltsumfrage in der Immobilienwirtschaft zeigt, dass der Effekt der Regionalität bei der Vergütung überschätzt wird.

— BAU & HAUS

36 MEHR RUHE BITTE

Rund zwei Drittel der Schweizer Bevölkerung fühlt sich durch Lärm gestört. Was bedeutet dies für Raumplanung, Städtebau und Lärmschutz?

40 BESSER SCHLAFEN DANK TEMPO 30

Alle wollen, vor allem nachts, wenig oder gar keinen Lärm. Aber je dichter wir bauen, desto lauter wird es. Und übermässiger Lärm macht krank.

— IMMOBILIENBERUF

43 PRAXIS DER MEHRWERTERMITLEGUNG HERAUSBILDEN

30 Immobilienfachleute liessen sich im Rahmen der Fachseminare der Bewerter-Kammer in «Spezialthemen in der Bewertung» einweihen.

45 SEMINARE UND TAGUNGEN

46 KURSE DER SVIT-MITGLIEDERORGANISATIONEN

— VERBAND

48 FIABCI-WELTKONGRESS: Digitale Grüsse aus Moskau

50 HEITER BIS LEICHT BEWÖLKT

Das SVIT Plenum 2019 ist Geschichte. Über 200 Delegierte und Gäste nahmen an der Delegiertenversammlung des SVIT Schweiz und am gesellschaftlichen Programm in Luzern teil.



«WIR KREIEREN
AKUSTISCHE
RAUMERLEBNISSE»



Stefan Furrer, Inhaber und Geschäftsführer der Bellton AG, über seinen Werdegang als Akustikberater, unser Lärmempfinden und die stiefmütterliche Rolle der Akustik in der Planung.

INTERVIEW – DIETMAR KNOPF*

Sie sind Akustikberater und Geschäftsführer der Bellton AG in Kriens. Wie ist Ihre Liebe zur Akustik entstanden?

Stefan Furrer: Ich komme eigentlich aus der klassischen Architekturbranche, 1995 habe ich eine Ausbildung als Hochbauzeichner abgeschlossen. Anschliessend habe ich noch eine Weile in der Architektur gearbeitet, spürte jedoch, dass ich mich neu orientieren wollte. Nach einem mehrmonatigen USA-Aufenthalt wusste ich dann, dass mir der Kontakt mit Menschen sehr wichtig ist, und es zog mich in den Verkauf, was mir sehr gefiel. Parallel dazu habe ich noch Marketing studiert und so kam es, dass ich nach einigen Jahren Verkaufsleiter einer Büroeinrichtungsfirma wurde, wo ich zum ersten Mal mit der Akustik in Kontakt kam. Da gab es solche Wände zwischen den Arbeitstischen, die den Schall schluckten, das faszinierte mich. Ich entschied mich, das Thema vertiefter zu verfolgen, und ging zu einem Unternehmen, das sich nebst Raumdesign auch stark mit dem Thema der Raumakustik beschäftigte. Ich konnte mein Akustikwissen über ▶

ANZEIGE

TROCKAG
WÄNN'S UMS TROCKNE GAHT

WASSERSCHADENSANIERUNGEN
BAUAUSTROCKNUNGEN
ZERSTÖRUNGSFREIE LECKORTUNG

24H-NOTSERVICE
0848 76 25 24

www.trockag.ch

Dietikon	Lenzburg	Chur
Horw	MuttENZ	Zofingen



etliche Jahre in Theorie und Praxis vertiefen und habe Hunderte von raumakustischen Projekten geplant und umgesetzt. Ich bin zudem ein sehr kreativer Mensch mit tausend Ideen und habe gewaltiges Potenzial im Akustikmarkt entdeckt, so habe ich schlussendlich die Bellton AG gegründet.

Wie wird man Akustikberater, und was sind die Inhalte dieser Ausbildung?

Akustikberater ist kein geschützter Berufstitel, jeder darf sich grundsätzlich so nennen. Ich besitze keinen formalen Abschluss als Akustiker, sondern habe mir meine Kompetenzen mit langjähriger Praxiserfahrung und dem Studium von Fachbüchern beigebracht. Wenn wir heute Anfragen mit erhöhten Anforderungen erhalten, zum Beispiel um die Akustik eines Musiksaals oder Tonstudios zu verbessern, so verfügen wir auch über Akustikberater mit der entsprechenden Ausbildung, wir haben zum Beispiel einen dipl. Audio-Engineer im Team. Man muss die richtigen Leute am richtigen Ort einsetzen.

Wie haben Sie den Mut gefunden, ohne formalen Abschluss Ihre eigene Firma zu gründen?

Ich war zu hundert Prozent davon überzeugt, was ich mache. Es gab nie einen Plan B, nur einen Plan A, welcher auf einem selbst geschriebenen 50-seitigen Marketingkonzept beruhte. Ich kannte das gewaltige Potenzial des Marktes, ich war mir auch sicher, dass die ausgewählten Produkte, der Markenauftritt

BIOGRAPHIE

STEFAN FURRER

(*1975), ist Gründer, Inhaber und Geschäftsführer der Bellton AG. Furrer kommt aus der Architektur, studierte Marketing und ist kreativer Kopf seiner Firma. Er ist glücklich verheiratet, Vater zweier Töchter und wohnt in Hergiswil NW.

und die Designsprache bei den relevanten Zielgruppen ankommen werden. Ich hatte schon immer eine gesunde Portion Selbstvertrauen. Wenn ich einen Raum betrete, kann ich mir genau vorstellen, wie er später aussehen und klingen soll. Deshalb hatte ich auch keine Angst, meinen Weg in die Selbstständigkeit zu gehen. Was man tut, muss man mit Begeisterung machen.

Welche Aufgaben haben Sie als CEO der Bellton AG, und was bieten Sie an?

Die Bezeichnung CEO höre ich nicht gerne, diesen Titel überlasse ich gerne den Chefs von internationalen Grosskonzernen. Ich bin Inhaber, Geschäftsführer und kreativer Kopf des Unternehmens. Wir sind ein Gesamtdienstleister, der raumakustische Erlebnisse anbietet. Wir arbeiten mit starken Partnern und internationalen Akustik-Manufakturen zusammen. Viele unserer Produkte importieren wir aus Skandinavien. Die haben es begriffen, Akustik und Design zu vereinen. Unsere Kunden sind unter anderem lärmgeplagte Privatpersonen oder Konzerne mit Schallproblemen in einem Grossraumbüro. Ein Ziel unserer Arbeit ist, Planer und Architekten dafür zu sensibilisieren, akustische Fragen möglichst früh im Entwurfsprozess zu beantworten. Wir sind heute der führende Gesamtanbieter der Schweiz, wenn es um Raumakustik geht. Pro Jahr setzen wir rund 600 Akustikprojekte um.



Welchen Einfluss hat die Raumakustik für unser Wohlbefinden?

Die Raumakustik hat einen grösseren Einfluss auf unser Wohlbefinden als viele meinen. Damit wir als Menschen, vor allem in der Arbeitswelt, gut funktionieren, ist es wichtig, dass wir uns über einen längeren Zeitraum konzentrieren können. An einem lauten Arbeitsplatz ist dies schwierig bis unmöglich. Ich bin manchmal in Büros, wo einzig der Radiergummi auf dem Schreibtisch als Schallabsorber dient. Bei jedem Eingriff kommt es – wie bei fast allem – auf die richtige Dosierung an, denn auch zu viele Absorber können als unangenehm empfunden werden. Deshalb achten wir während unserer Planung auf eine optimale Nachhallzeit, welche je nach Art und Nutzen des Raumes unterschiedlich ausfällt. Wir müssen uns vorerst mit dem Raum identifizieren, ihn fühlen. Die Akustik muss so geplant und umgesetzt werden, dass der Mensch sich darin wohlfühlt und seiner Tätigkeit optimal nachgehen kann.

Gibt es grosse Unterschiede beim Lärmempfinden von Menschen?

Ja, definitiv. Ein klassisches Beispiel: Gestern kam ein Ehepaar zu uns in den Showroom. Der Mann fühlte sich gestört von der Akustik in ihrer neuen Eigentumswohnung; er sagte, der Fernsehton würde im Wohnzimmer hallen. Die Frau dagegen störte sich nicht daran. Auch in einem Grossraumbüro

mit 20 Mitarbeitern hat jeder seine individuelle Lärmempfindlichkeit: Da gibt es den Sensiblen, den jeder Tastaturschlag des Nachbarn stört, ihm gegenüber steht der Vieltelefonierer, dem es nicht lebhaft genug sein kann.

Wie entwickeln Sie ein akustisches Konzept, zum Beispiel für ein Grossraumbüro?

Nach jeder Anfrage besuchen wir zuerst die Räumlichkeiten – dies ist für den Kunden absolut kostenfrei und unverbindlich. Wir lassen die Atmosphäre des Raumes auf uns wirken. Dazu gehört auch die Architektur des Raumes einschliesslich seiner Materialien. Wir lassen den Kunden reden, er soll uns vermitteln, wo und wie er sich akustisch gestört fühlt. Wir versuchen, uns damit zu identifizieren, hineinzuspüren, was er will und was ihn genau stört. Wir können bei raumakustischen Analysen auf drei verschiedene Arten vorgehen: Ersten hilft uns der grosse Erfahrungswert ähnlicher Projekte der letzten Jahre – also das menschliche Know-how. Zweitens können wir die Akustik in Räumen mit all ihren Oberflächen und Einrichtungen auch mit Personen berechnen. Drittens können wir Räume nach allen relevanten Normen messtechnisch auswerten. Dies ist dann die genaueste Analyse, aus welcher ein Massnahmenkatalog resultiert. Anschliessend präsentieren wir unseren Kunden verschiedene Varianten mit all ihren Vor- und Nachteilen. Unsere Kunden erhalten nebst einem detaillierten und trans-

“
ES GAB NIE
EINEN PLAN B,
NUR EINEN
PLAN A.
”

ASA-Service AG

Abwasser- und Umwelttechnik

Damit es nicht zum Himmel stinkt:

Sommeraktion

Container-Reinigung

Fr. 49.-- exkl. MWST.



www.asa-service.ch
Service-Nr. 0848 310 200





**DER AKUSTIK-
MARKT HAT
EIN GEWALTIGES
POTENZIAL.**



parenten Angebot auch Visualisierungen, Pläne, Konzepte, Skizzen, abhängig von der Projektgrösse.

Was sind die wichtigsten Lärm- bzw. Schallprobleme Ihrer Kunden?

Es ist für mich schwierig, diese Frage abschliessend zu beantworten, weil die akustischen Wünsche sehr unterschiedlich sind. Die Probleme tauchen hauptsächlich aufgrund der modernen Architektur auf. Es sind die vielen schallharten Oberflächen wie Beton, Glas, Stahl, welche die akustischen Probleme hervorrufen. Teppiche verschwinden, Räume werden steriler, et voilà – es hallt.

Sind Sie immer auf «Schallempfang», wenn Sie abends aus dem Büro gehen?

Ich bin durch meinen Beruf schon auf Schall sensibilisiert. Wenn ich einen Raum mit übermässigem Hall betrete, fällt mir das gleich auf. Dann schaue ich meist an die Decke, ob man dort eine Akustikdecke montiert hat oder montieren könnte, oder überlege mir, ob andere Absorber die Atmosphäre verbessern würden. Die meisten akustischen Massnahmen spielen sich an den Decken ab, weil diese in den meisten Fällen auch die grösstmöglich verfügbaren Flächen in Räumen sind.

Was müssen Räume haben, damit ihre Akustik gut ist?

Es gibt aus meiner Sicht nur wenige Räume, die ihre Nutzer mit einer gut geplanten Akustik überraschen. Deshalb wäre es wichtig, dass Architekten und Planer bereits in der Entwurfsphase mit uns Kontakt aufnehmen. So können die akustischen Massnahmen fliessend in die bestehende Architektur integriert werden. Aber auch für die Nutzungs-

phase haben wir ein breites Sortiment an Akustikmassnahmen, die sich auch nachträglich problemlos anbringen lassen.

Dies bedeutet umgekehrt, dass akustische Fragen während der Planung zu wenig Beachtung finden?

Absolut. Es ist ein grosses Problem, dass besonders die Raumakustik in der Planung kaum beachtet wird. Viele Bauherren und Geschäftsinhaber sagen mir, ihre Architekten seien der Meinung, es ginge schon irgendwie und es brauche keine planerischen Schallschutzmassnahmen. Das ist vermutlich ein Selbstschutz, weil die Raumakustik in der Architekturausbildung nur am Rand behandelt wird und deshalb auch nicht in die Entwürfe und Konzepte einfliesst.

In welchen öffentlichen Gebäuden ist die Raumakustik besonders wichtig?

Klassische Beispiele für zu laute Orte sind meiner Meinung nach Restaurants, Kindergärten oder Schulen. Besonders eine Kinderschar, die in einer höheren Frequenz unterwegs ist, kann sehr laut werden. Aber auch Situationen an Schalteranlagen können schalltechnisch schnell aus dem Ruder laufen.

Können Sie ein Gebäude nennen, das in puncto Akustik Ihrem Idealbild nahekommt?

Ich finde das Kultur- und Kongresszentrum Luzern (KKL) aus architektonischer und akustischer Sicht sehr gelungen. Der Hauptsaal gehört zu den zehn besten Konzertsälen der Welt. Die Akustik-elemente in diesem Saal sind variabel, das Klangbild lässt sich je nach Konzertart individuell anpassen. ■

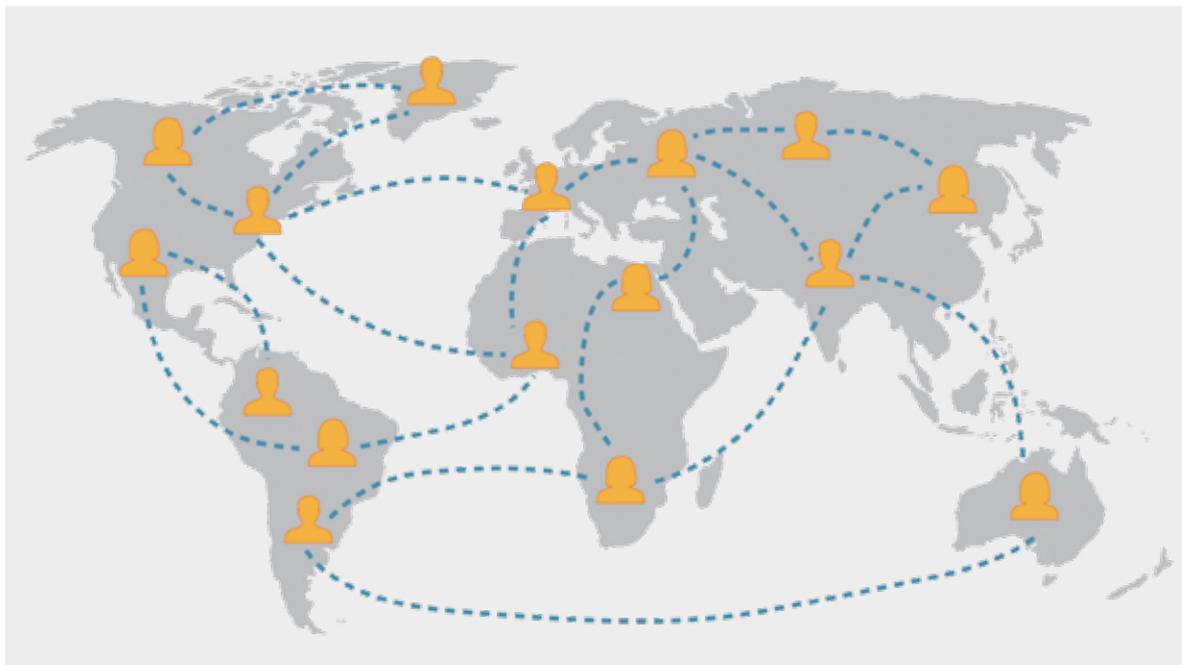


***DIETMAR KNOPF**

Der diplomierte Architekt ist Chefredaktor der Zeitschrift ImmoBilia.

AUSDRUCK DES VERANTWORTUNGS- BEWUSSTSEINS

Der Exekutivrat des SVIT Schweiz hat Anfang Jahr die Standesregeln des Verbands um eine Bargeldgrenze erweitert. Damit unterstreicht der SVIT einmal mehr, dass Geldwäscherei in der professionellen Immobilienwirtschaft des Verbands keinen Platz hat. **TEXT – IVO CATHOMEN***



Verschachtelte Immobilientransaktionen über juristische Personen und Landesgrenzen hinweg sowie Finanzflüsse ausschliesslich über ausländische Finanzinstitute können ein Verdachtsmoment für Geldwäscherei begründen.

(BILD: 123RF.COM).

► ANPASSUNG DER STANDESREGELN

Die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht Finma hat Mitte 2018 die Geldwäschereiverordnung-Finma (GwV-Finma) revidiert. Sie tritt am 1. Januar 2020 in Kraft. Unter anderem senkt die Finma den Schwellenwert für Identifikationsmassnahmen bei Kassageschäften auf das Niveau der Empfehlungen der Financial Action Task Force FATF von 15 000 CHF. Als Kassageschäfte gelten gemäss GwV-Finma alle Bargeschäfte, insbesondere der Geldwechsel, der Kauf und der Verkauf von Edelmetallen, der Verkauf von Reiseschecks, die Barliberierung von Inhaberpapieren, Kassa- und Anleiheobligationen und das Bareinlösen von Schecks, sofern mit diesen Geschäften keine dauernde Geschäftsbeziehung verbunden ist.

Nun ist die Immobilienwirtschaft zwar nicht der Geldwäschereigesetzgebung (GwG) unterstellt, soweit deren Dienstleistungen nicht als Finanzintermediation qualifiziert werden und die Höhe der Bartransaktion 100 000 CHF nicht übersteigt. Auch die vorliegende Revision des GwG, die der Bundesrat Ende Juni vorgelegt hat, sieht keine grundsätzliche Unterstellung vor. Präsidium und Exekutivrat des SVIT Schweiz sind jedoch der Überzeugung, dass der Verband und seine Mitglieder einmal mehr unterstreichen wollen, dass Geldwäscherei in unserem Sektor keinen Platz hat. Mit der Ergänzung der Standesregeln geben sie dieser Haltung Ausdruck.

Demnach verpflichten sich die Mitglieder des SVIT Schweiz, in der Ausübung ihrer Tätigkeit auf sämtliche Kassageschäfte sowie Geld- und Wertübertragungen gemäss GwV-Finma zu verzichten, soweit diese den

Betrag oder Gegenwert von 15 000 CHF übersteigen. Die Mitglieder des SVIT Schweiz lehnen oder brechen eine Geschäftsbeziehung ab, wenn sie in deren Zug zur Entgegennahme von Geld- und Wertübertragungen von mehr als 15 000 CHF veranlasst oder verpflichtet würden. Diese Ergänzung tritt ebenfalls am 1. Januar 2020 in Kraft.

ERWEITERTE EMPFEHLUNGEN

Nach einhelliger Meinung aus der Branche hat der Schwellenwert für Bargeschäfte von 100 000 CHF, wie er im GwG festgehalten ist, heute keine Bedeutung mehr, weil beispielweise im Handel mit Immobilien der Transfer des Kaufpreises praktisch ausnahmslos über Banken stattfindet. Aber auch ohne Unterstellung unter das GwG und ohne Bargeldtransaktionen sind in der Immobilienwirtschaft weitere Vorsichtsmassnahmen angezeigt. So ruft der SVIT in der Empfehlung «Umgang mit Bargeld im Immobilienhandel» von 2017 seine Mitglieder dazu auf, jegliche Verdachtsfälle der Meldestelle für Geldwäscherei (MROS) zu melden und mit den Ermittlungsbehörden zusammenzuarbeiten. Für die Finanztransaktion im Rahmen eines Immobiliengeschäfts soll im Weiteren auf die Abwicklung über mindestens ein Schweizer Finanzinstitut bestanden werden. Und schliesslich sollen SVIT-Mitglieder besondere Vorsicht bei einer Abwicklung über ausländische Finanzinstitute, politisch exponierten Personen aus dem Ausland, komplexen und verschachtelten Konstrukten auf der Verkäufer- oder Käuferseite, Unklarheit über den wirtschaftlich Berechtigten und weiteren ungewöhnlichen Konstellationen walten lassen. ■



***IVO CATHOMEN**

Dr. oec. HSG, ist
Herausgeber der
Zeitschrift Immobilia.

SCHWEIZ

VERNEHMLASSUNG BAU- VERTRAGSRECHT VERSCHOBEN

Die für Juni angekündigte Eröffnung der Vernehmlassung zur Revision des Bauvertragsrechts ist vom Bundesamt für Justiz ein weiteres Mal verschoben worden. Die Vernehmlassungsfrist ist neu für September bis Dezember 2019 angesetzt.

NEUREGELUNG DES NICHT ÜBER- SETZTEN ERTRAGS

Der Nationalrat gibt in der Sommersession einer parlamentarischen Initiative von Olivier Feller (FDP VD) Folge, wonach im Obligationenrecht eine zulässige Renditemarge von 2% auf dem Referenzzinssatz festgeschrieben werden soll. Ausserdem sollen zur Berechnung der Eigenkapitalrendite die durchschnittlichen Unterhalts- und Betriebskosten der letzten 3 bis 5 Jahre sowie die Schuldzinsen einfließen können.

BOTSCHAFT GELDWÄSCHEREI- GESETZ VERABSCHIEDET

Der Bundesrat hat in seiner Sitzung vom 26. Juni die Botschaft zur Revision des Geldwäschereigesetzes verabschiedet. Für Dienstleistungen im Zusammenhang mit einem Kauf oder Verkauf von Immobilien werden keine neuen Sorgfaltspflichten eingeführt. Barzahlungen von mehr als 100 000 CHF im Zusammenhang mit dem Kauf oder Verkauf einer Immobilie lösen gemäss geltendem Recht Sorgfaltspflichten aus oder müssen über einen Finanzintermediär abgewickelt werden. Dies ist nach Ansicht des Bundesrats ausreichend.

MIETZINSAN- FECHTUNG NUR BEI WOHNUNGS- MANGEL

Der Nationalrat hat zwei parlamentarischen Initiativen von Philippe Nantermod (FDP VS) zugestimmt, wonach die Anfechtung des Anfangsmietzins und die Einrede des übersetzten Ertrags nur noch in Märkten und zu Zeiten eines Wohnungsmangels möglich ist. Die grosse Kammer folgte dem Beschluss seiner Rechtskommission. Der SVIT betrachtet die Anfechtung des Anfangsmietzins zwar als Bruch von Treu und Glauben im Rechtsgeschäft. Er lehnt aber die Einschränkung der Anfechtungsmöglichkeiten ab, da diese ein bewährtes Instrument der Missbrauchsbekämpfung im Mietwesen sind und weil die Feststellung eines Wohnungsmangels umstritten ist. Der SVIT empfiehlt stattdessen, die relative Methode bei der Überprüfung zu stärken.

VEREINFACHTE BESTEUERUNG FÜR GESCHÄFTS- FAHRZEUGE

Die private Nutzung des Geschäftsfahrzeugs soll gemäss Beschluss der Eidgenössischen Räte mit einer Pauschale besteuert werden können, die neu auch die Fahrkosten zum Arbeitsort umfasst. Das Eidgenössische Finanzdepartement hat hierzu am 28. Juni 2019 eine Verordnungsänderung in die Vernehmlassung geschickt. Das EFD schlägt in der Änderung der Berufskostenverordnung vor, dass die private Nutzung des Geschäftsfahrzeugs neu pro Monat mit 0,9% des Fahrzeugkaufpreises besteuert werden soll statt mit 0,8% wie bisher. Im Gegenzug entfallen die Aufrechnung für den Arbeitsweg und der Fahrkostenabzug. Dazu entfällt für Arbeitgeber die Pflicht, den Anteil Aussendienst auf dem Lohnausweis zu deklarieren.

Software-Gesamtlösung für das Immobilien- management



- Verwaltung von Mietliegenschaften, Stockwerkeigentümergeinschaften und Wohnbaugenossenschaften
- Prozessorientierte Programmassistenten
- Individuell gestaltbare Masken
- Elektronische Ablage sämtlicher Dokumente
- Mobile Wohnungsübergabe inkl. Abnahmeprotokoll auf iPad

www.abacus.ch

ABAIMMO
by Abacus

POSITIVE GRUND- DYNAMIK TROTZ LEERSTÄNDEN

AKTUELLE MARKTENTWICK- LUNG IST POSITIV

Die Schweizer Wirtschaft erlebte in den letzten Quartalen eine (hoch)konjunkturelle Aufschwungphase. Die Auswirkungen waren auch im Büroflächenmarkt deutlich spürbar. Die Nachfrage und damit die Flächenabsorption überraschten in jüngster Zeit positiv, und die Leerstände sind in vielen Regionen gesunken. Abbildung 1 zeigt die kumulierte Entwicklung der angebotenen Büroflächen in den fünf grössten Schweizer Märkten. Insgesamt ist das Angebot von knapp über 780 000 m² Büroflächen Ende 2017 auf rund 707 000 m² per Ende 2018 gefallen, was einen substantiellen Rückgang von rund 73 000 m² bzw. 9,5% bedeutet. Die kumulierte Angebotsquote reduzierte sich von 4,3% auf 3,9%.

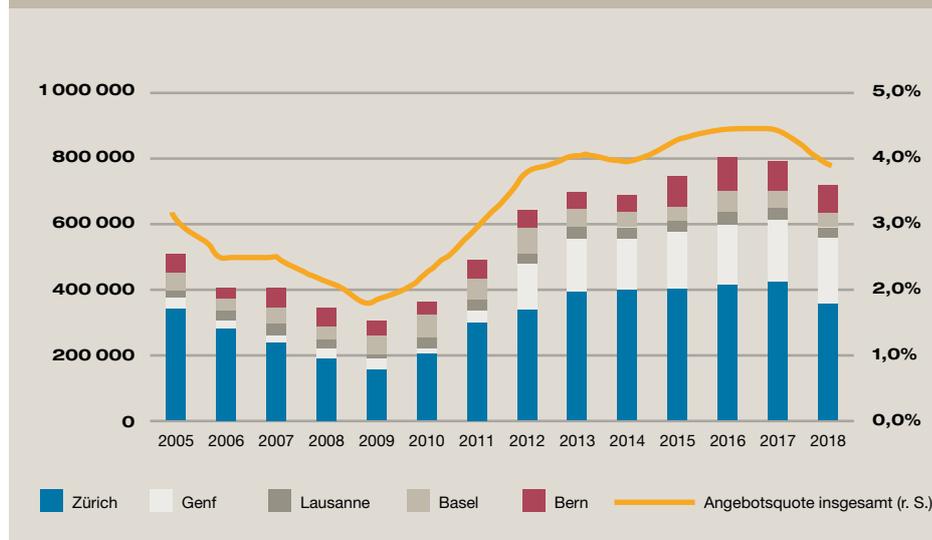
Mit 63 900 m² ist ein Grossteil des Rückgangs auf Zürich zurückzuführen. Doch auch Bern (-10 000 m²) und Basel (-11 500 m²) verzeichneten spürbare Verbesserungen. In Genf (+9 600 m²) und Lausanne (+1300 m²) stiegen die angebotenen Flächen dagegen jeweils leicht an. Die Entwicklung in Genf und Lausanne wurde nicht durch eine schwache Nachfrage getrieben, sondern durch neue Flächen, wie zum Beispiel das Projekt Pont-Rouge in Genf, das auf den Markt gekommen ist. Die generell positive Entwicklung setzte sich auch in den ersten Monaten von 2019 fort.

BÜROMARKT INSGESAMT BLEIBT MIETERFREUNDLICH

Die aktuelle Leerstandentwicklung ist besonders in den Innenstädten positiv. Die angebotenen Büroflächen sanken beispielsweise in den Central Business Districts (CBDs) von Zürich und Genf um rund 60% bzw. 30% seit ihren jeweiligen Höhepunkten. Aus Gesamtmarktsicht und in vielen nichtzentralen Teilmärkten bleiben auf der anderen Seite die Leerstände im historischen Kontext trotz der aktuell positiven Entwicklung erhöht. Dies dürfte sich

ABBILDUNG 1: ANGEBOTENE BÜROFLÄCHEN IN DEN FÜNF GRÖSSTEN SCHWEIZER MÄRKTEN IN QUADRATMETERN

Quelle: JLL



vorerst auch nicht grundlegend ändern. Zum Beispiel verharren die Leerstände im Norden Zürichs, in der Gegend vom Bahnhof Oerlikon bis Kloten, oder in der Genfer Flughafenregion im zweistelligen Bereich.

Als Immobilieneigentümer, -entwickler oder -nutzer ist es interessant zu sehen, ob die Angebotsquoten insgesamt steigen oder fallen und wie sie sich im Vergleich zu anderen Teilmärkten entwickeln, und sie liefern auch ein wichtiges Indiz für die Strategieentwicklung. Für Entscheide hinsichtlich der Positionierung Ihrer Produkte und für Standort- oder Investitionsentscheide reicht dies jedoch zumeist nicht aus. Eine vertiefte Analyse der Struktur des Leerstandes kann vor diesem Hintergrund wichtige ergänzende Anhaltspunkte liefern.

FLÄCHENSEGMENTIERUNG: KNAPPHEIT BEI GROSSEN FLÄ- CHEN AN ZENTRALEN LAGEN

Abbildung 2 zeigt eine Analyse der aktuellen Angebote in Zürich und Genf gemessen an der verfügbaren Fläche in den entsprechenden Liegenschaften, wobei nur Angebote >250 m² in der Analyse berücksichtigt werden. Es erstaunt dabei nicht, dass der Anteil der Angebote abnimmt, je grösser die verfügbare Fläche in einer Liegenschaft sein soll. Dies liegt in der Natur der Sache. Diese Angebots-

Die Schweizer Büromärkte profitieren derzeit von einer robusten Flächen-nachfrage. Dennoch dürften sie generell mieterfreundlich bleiben. Das aktuelle Angebot ist mehrheitlich klein-flächlich, zumindest teilweise ausgebaut und erscheint prinzipiell platzierbar.

TEXT – MARTIN BERNHARD*

verteilung entspricht tendenziell dem Bedürfnis der meisten Schweizer Büromieter. Rund 90% der Schweizer Dienstleistungsunternehmen haben gemäss dem Bundesamt für Statistik weniger als 10 Beschäftigte und weitere knapp 8% der Unternehmen beschäftigen 10 bis 49 Mitarbeiter. Auf der anderen Seite sind aktuell

ES IST WIEDER
SCHWIERIGER,
GROSSE FLÄCHEN
AN ZENTRALEN
LAGEN ZU FINDEN.

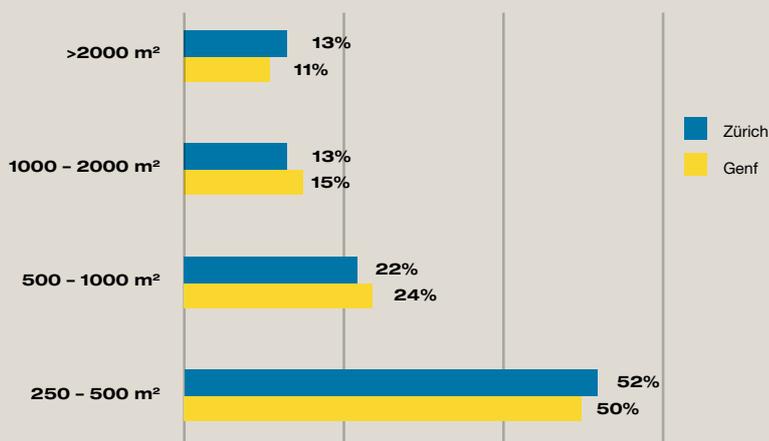
lediglich bei einem Achtel der Liegenschaften mit verfügbaren Flächen Mietflächen von mehr als 2000 m² verfügbar. Wenn man dabei noch bedenkt, dass diese Flächen oft nicht zusammenhängend sind (entweder auf verschiedenen Geschossen oder mit anderen Mietparteien dazwischen), zeigt sich die Schwierigkeit, welche Unternehmen mit 100 Mitarbeitenden und mehr aktuell haben, um adäquate Büroflächen zu finden. Ein vertiefter Blick auf die Verteilung spitzt dieses Thema noch zu. Im CBD weisen lediglich 6,7% der Angebote verfüg-

ANZEIGE

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

ABBILDUNG 2: VERTEILUNG DER ANGEBOTE NACH TOTAL VERFÜGBARER BÜROFLÄCHE

Quelle: JLL



bare Mietflächen von mehr als 2000 m² auf, wohingegen es im Rest 13,7% sind. Grossfläche-Mieter finden aktuell an gut erschlossenen, zentralen Lagen kaum zusammenhängende, gut nutzbare Büroflächen. Wenn entsprechende Angebote auf den Markt kommen (wie in den letzten Jahren an der Europaallee oder in Zürich West), werden diese sehr gut und rasch absorbiert.

TEILWEISE BIS VOLLSTÄNDIG AUSGEBAUTE FLÄCHEN SIND STANDARD GEWORDEN

Ein anderes und in den letzten Jahren viel diskutiertes Thema ist jenes des Ausbaustandards. Hier hat in den letzten Jahren eine deutliche Veränderung stattgefunden. In einer Umfrage von JLL aus dem Jahr 2017 unter Schweizer Unternehmen gaben 65% der Büronutzer eine Präferenz für ausgebaute Flächen und weitere 8% für vollständig bezugsbereite Büros mit Möblierung (Plug & Play) an. Derweil wünschten nur 27% der Befragten die Anmietung von Flächen im Rohbau. Die aktuelle Marktsituation sorgt dafür, dass dieses Bedürfnis auch seitens der Eigentümer grosse Beachtung findet. Diese bieten heute fast ausschliesslich Flächen an, die im Minimum über einen erweiterten Grundausbau verfügen (das heisst mit ausgebauten Nasszellen, Doppelboden, Kühlung ohne

Verteilung, etc.). Zunehmend werden die Büroflächen sogar vollständig durch die Vermieter ausgebaut.

In Zahlen ausgedrückt sieht dies wie folgt aus: In Zürich stellten per Ende 2018 rund 36% der Angebote vollständig ausgebaute oder Plug-&-Play-Büroflächen, weitere 44% teilweise ausgebaute Flächen und nur rund 20% der Angebote Rohbauflächen dar. In Genf war der Anteil von teilweise bis vollständig ausgebaute Flächen mit über 90% sogar noch höher bzw. der Rohbauanteil tiefer (unter 10% beim aktuellen Angebot). Der Unterschied zwischen Zürich und Genf bei den nichtausgebauten Flächen ist unter anderem auf die höhere Bautätigkeit in den letzten 10 Jahren in Zürich zurückzuführen. Der Anteil angebotener Flächen in Neubauten, welche oft im Grundausbau angeboten werden, ist in Zürich mit 15,3% deutlich höher als in Genf mit 4,7%.

LEERSTANDSDAUER: FLÄCHEN SCHEINEN PRINZIPIELL PLATZIERBAR

Abschliessend noch ein Blick auf die Dauer des Leerstandes. Einen gewissen friktionalen Leerstand gehört in einem lebendigen Wirtschaftsumfeld zu einem gesunden Büromarkt. Eine hohe Dynamik und Absorptionsfähigkeit der Nachfrageseite schlägt sich unter anderem auf Markt- und

Liegenschaftsebene in einem hohen Flächenumsatz und tiefer durchschnittlichen Leerstandsdauer nieder. Betrachtet man die aktuell verfügbaren Flächen in Genf und Zürich, dann stellt man fest, dass über 20% der Angebote bereits vor drei Jahren zumindest teilweise verfügbar waren. Bezogen auf Zürich bedeutet dies zum Beispiel, dass vom aktuellen Leerstand von 4,5% rund 1% als Sockelleerstand angesehen werden kann, welcher sehr schwer zu vermarkten ist.

1% ist zwar kein sehr hoher Wert, es handelt sich dabei aber doch um rund 80 000 m² Bürofläche. JLL hat diesen Anteil entsprechend noch etwas weiter analysiert nach der Frage, ob in den seit über drei Jahren verfügbaren Liegenschaften gewisse Vermietungen stattgefunden haben oder nicht. Die Analyse zeigt auch hier eine gute Grunddynamik: In über 80% der Liegenschaften haben gewisse Vermietungen stattgefunden, sodass lediglich bei einem kleinen Teil dieser Liegenschaften davon ausgegangen werden muss, dass diese auf gar keine Nachfrage mehr stossen, sei es aufgrund von Lage, Flächentiefe oder anderen Eigenschaften, und in gewisser Weise hinfällig sind.

AKTIVES LEERSTANDSMANAGEMENT BLEIBT ERFORDERLICH

Der Schweizer Büromarkt profitiert derzeit von einer robusten Flächennachfrage und in gewissen Segmenten, wie zum Beispiel bei grossen Flächen in Innenstädten, ist sogar wieder Knappheit beobachtbar. Dennoch bleiben die Vermietungsmärkte generell mieterfreundlich. Eigentümer müssen daher weiterhin ihre Produkte der Nachfrage in den jeweiligen Teilmärkten anpassen, um am Markt bestehen zu können. Dies geht über den Mietzins hinaus. Beim Ausbau sind beispielsweise teilweise bis vollständig ausgebaute Flächen bereits zum Standard geworden. Zusatzdienstleistungen als auch Flächenflexibilität sind weitere wichtige Stellschrauben, um in einem solchen Marktumfeld ein individuelles Produkt anbieten zu können und sich von der Masse abzuheben. ■



*MARTIN BERNHARD

Der Autor ist Senior Vice President bei der JLL Schweiz AG.

GROSSE ROCHADEN IN GENÈVE

► ÜBERKAPAZITÄTEN ZEICHNEN SICH AB

Der Raum Genf unterscheidet sich in einigen wesentlichen Punkten von anderen Agglomerationen wie Zürich oder Basel. Am Genfersee stellten über viele Jahre vor allem das Private Banking, wichtige Auslandbanken, Rohstoffhandel, Headquarters, Biotech und die Uhrenindustrie

sind verschiedene Neubauten im Quartier de l'Étang, am neuen Bahnhof Pont-Rouge oder auch in Richtung Vernier und Flughafen. Als besonders dynamisch gilt längerfristig das gesamte Entwicklungsgebiet Praille Acacias Vernets (PAV), das sich über Genf, Carouge und Lancy erstreckt. In 20 Jahren sollen dort 50 000 Menschen wohnen und arbeiten.

Neubau stammt von den Schweizer Stararchitekten Herzog & de Meuron. Im Zug der grossen Verschiebungen kamen die Büromieten unter Druck. JLL verzeichnen heute keine Spitzenmieten mehr über 1000 CHF; diese liegen heute eher bei 810 CHF pro Quadratmeter und Jahr für 1-a-Lagen. Dass die Mieten auf ein moderateres Niveau gesunken sind, zeigen auch die Daten des Beratungsunternehmens Wüest Partner: Aktuell liegt der mittlere Preis (Median) in Zentrum der Calvinstadt bei etwa 600 CHF. Schauen wir uns die Trends für den ganzen Raum Genf an, inklusive Aussenquartiere, fallen die Preise auf 400 CHF und weniger.

Die erhöhte Angebotsziffer und dieses markante Preisgefälle haben natürlich zur Folge, dass sich die Verschiebungen von Büroarbeitsplätzen fortsetzen. JLL schreiben in ihrem Marktbericht dazu: «Insbesondere ältere und grosse Liegenschaften an weniger gut angebundenen Lagen sind einem zunehmenden Verdrängungswettbewerb ausgesetzt.» Für die Adressen im CBD und für die bauhistorisch wertvollen Gebäude muss dies nicht gleich bedeuten, dass sie geradezu aus dem Markt fallen. Aktuell stabilisiert sich die Lage. Viele Eigentümer nutzen den Wandel in der Bürolandschaft dazu, Gebäude zu sanieren und leere Flächen sukzessive wieder zu füllen.



Was in Zürich als Bahnhof Hardbrücke bekannt ist, heisst in Genf Bahnhof Lancy Pont-Rouge.

BILD:
SWISS PRIME SITE

den Motor für eine ganze Region dar. Der Raum und die Bauzonen zwischen See und französisch-schweizerischer Grenze waren immer begrenzt. In den besten Jahren kletterten die Spitzenmieten für Büros an den begehrten Citylagen auf rund 1200 CHF pro Quadratmeter und Jahr, teils sogar noch höher. Doch inzwischen sind einige Standorte von Überkapazitäten geprägt, ähnlich wie Zürich-Nord.

INTENSIVE NEUBAUTÄTIGKEIT

Laut einem Marktbericht des Beratungsunternehmens Jones Lang LaSalle (JLL) sind in der Region Genf aktuell gut 188 000 m² Büroflächen auf dem Markt. Das entspricht einer Angebotsquote von 5,4%. Ein Blick in die Unterlagen und Bauausschreibungen zeigt auch: Verschiedene Investoren verfügen über eine reichlich gefüllte Projektpipeline. Die Rede ist von weiteren Projekten mit neuen Büroflächen im sechsstelligen Bereich. Gemeint

AUSBAU DER VERKEHRSSER-SCHLISSUNG

Unscheinbare Logistik-, Gewerbe- und Industrieareale könnten sich hier schon in einigen Jahren zu gefragten Investitionsstandorten mausern. Zugleich sind die ersten Etappen des grossen Bahninfrastrukturprojekts (CEVA) bereits fertiggestellt. Das neue französisch-schweizerische Bahnnetz wird im Endausbau mehr als 40 Bahnhöfe beidseits der Grenze bedienen. Die wichtigen Bahnknotenpunkte wie Pont-Rouge, Eaux-Vives und Chêne-Bourg sind damit ganz klar im Fokus von Neubauten, Umnutzungen und Arealentwicklungen.

Die Umgestaltung im Bankensektor und eine Veränderung der Branchenstruktur im Allgemeinen bleiben nicht ohne Folgen für den Genfer Finanzdistrikt. Lombard Odier will den neuen Hauptsitz nach Bellevue ausserhalb der Innenstadt verlegen. Der Entwurf für den eindrücklichen

Der Central Business District (CBD) galt bisher als Top-Standort für Büroimmobilien. In der Rhonestadt zeichnet sich jetzt ein Umschwung ab – nicht alle Investoren müssen unbedingt eine Topadresse am linken Rhoneufer als Domizil führen. TEXT – JÜRGEN ZULLIGER*

NEUES ANLAGEUNIVERSUM

Die Tatsache, dass die Flächenmärkte anspruchsvoller werden, löst verschiedene Reaktionen aus. Jean-Marc Schneider, Finanzchef bei der Realstone Holding SA in Zürich und Lausanne, sagt dazu: «Die Anfangsrenditen für Büroliegenschaften und andere Immobilieninvestments an den guten Lagen sind weiter sinkend. In diesem ungewöhnlichen Umfeld mit extrem tiefen Zinsen sind also Investoren nach wie vor bereit, bei Akquisitionen sehr hohe Preise zu zahlen – bei entsprechend sinkenden Renditen.» Jean-Marc Schneider erläutert, dass die verschiedenen Fonds und Anlagegefässe der Realstone Group nach Alternativen Ausschau halten. Potenzial sehen die Finanz- und Investmentspezialisten auf dem Markt für Gewerbe- und Industrieflächen. «Vielerorts gibt es eine stabile, lokal geprägte Nachfrage von KMU», so Schneider.

Swiss Prime Site (SPS), die grösste börsenkotierte Immobilien-AG der Schweiz,

Nicht im Zentrum, aber neu und mit preiswerten Büromieten: Projekt «Alto» am Bahnhof Lancy in Genf.

BILD: SWISS PRIME SITE

hat weiterhin Genf und das Genferseebecken im Fokus. Hier sind immerhin etwa 22% aller Anlagen des Unternehmens lokalisiert. Peter Lehmann, CEO von Swiss Prime Site Immobilien, sagt, es sei zu einfach, die Angebotsmenge auf dem Markt zu betrachten und die künftigen Projekte dazu zu addieren: «Um die langfristigen Chancen und Risiken richtig zu beurteilen, muss man die Qualität der bestehen Büroliegenschaften analysieren und sich fragen, welche den Erwartungen der Nutzer noch gerecht werden.» Swiss Prime Site realisiert direkt am neuen CEVA-Bahnhof Lancy-Pont Rouge den Büroneubau «Alto»: 35 000 m² Fläche brutto, bei einem geplanten Investitionsvolumen von rund 280 Mio. CHF. Geht alles nach Plan, wird der Neubau an diesem bedeutenden Bahnhof des CEVA-Netzes 2022 fertiggestellt. In der Projekt-



pipeline von SPS handelt es sich dabei um das aktuell gewichtigste Vorhaben.

Lehmann setzt dabei vor allem auf eine deutlich erhöhte Flächeneffizienz moderner Büroimmobilien. Dabei soll der Anteil nichtnutzbarer Verkehrs- und Nebenflächen deutlich reduziert werden. Swiss Prime Site hat dafür den Slogan «Faktor 4» kreiert, der besonders für den Fall Genf Anwendung findet: In Neubauten ausserhalb des CBD findet sich die doppelte Fläche zum halben Preis in der City – also eine

Optimierung um den Faktor 4. Im Entwicklungsgebiet PAV von Genf sind ohne weiteres Marktmieter von zum Beispiel 300 oder 350 CHF möglich – bei einem zugleich deutlich erhöhten Anteil produktiv nutzbarer Fläche. ■



***JÜRIG ZULLIGER**

Der Autor, lic. phil. I, ist Fachjournalist und Buchautor mit dem Themenschwerpunkt Immobilien und Immobilienwirtschaft.

ANZEIGE

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

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

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

eXtenso

eXtenso IT-Services AG

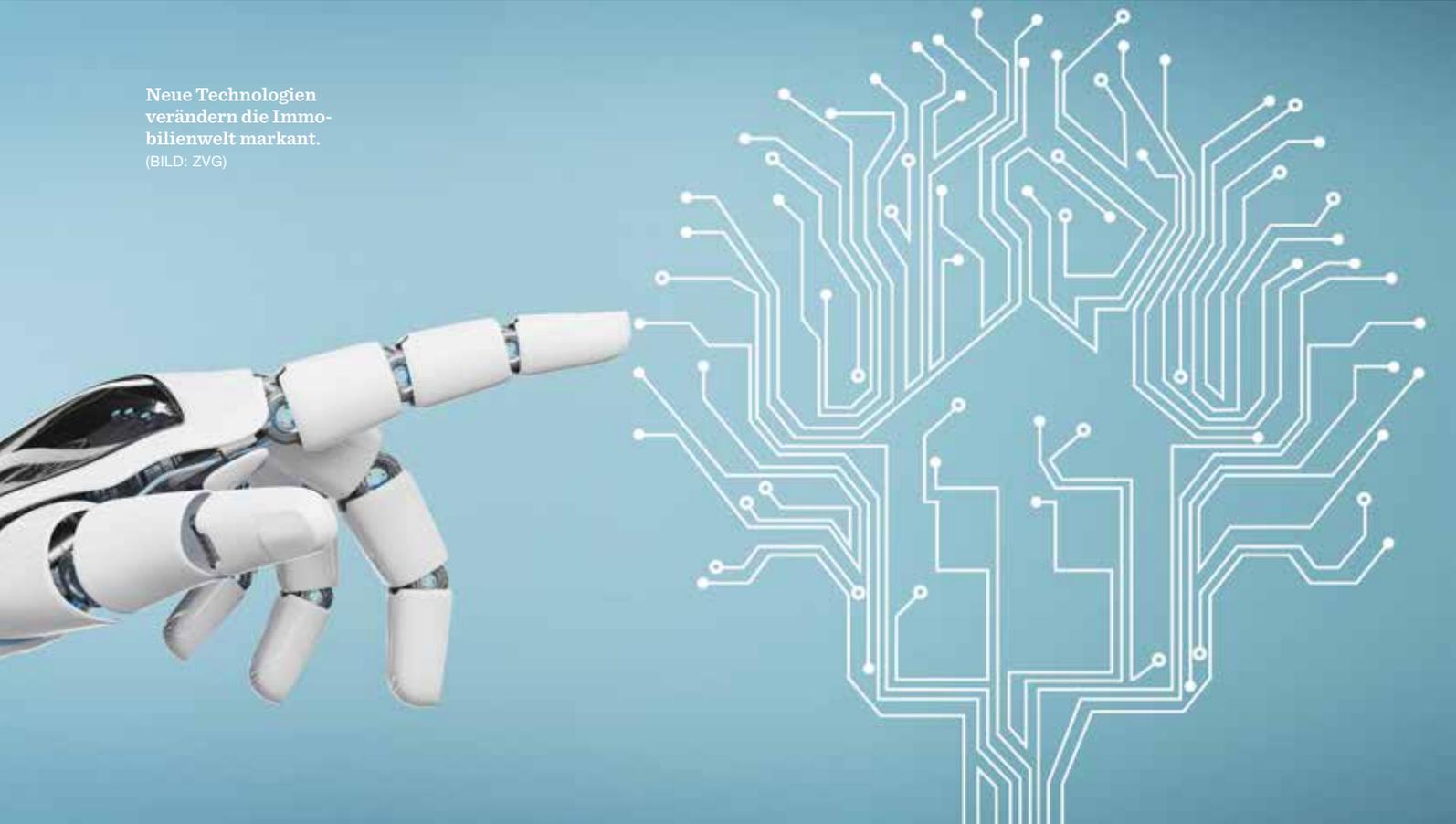
Schaffhauserstrasse 110, 8152 Glattbrugg
Tel. 044 808 71 11, info@extenso.ch

INNOVATION: FREUND ODER FEIND?

Bei der Einschätzung, wie stark Innovationen unsere Arbeit verändern werden, gehen die Meinungen auseinander. Immobilienakteure, die neugierig auf Innovationen zugehen, werden im Vorteil sein, egal wie stark sich die Immobilienwelt verändern wird.

TEXT – ROMAN BOLLIGER*

Neue Technologien verändern die Immobilienwelt markant.
(BILD: ZVG)



► STILLSTAND, ERNEUERUNG ODER DISRUPTION?

Als vorausschauende Immobilienakteure muss uns die Zukunft der Immobilienbranche interessieren. Alles andere ist unprofessionell. Dabei können wir von den drei grundsätzlichen Szenarien Stillstand, Erneuerung oder Disruption ausgehen. Gehen wir davon aus, dass in Zukunft Stillstand herrscht, bleibt der Markt so, wie er ist. Allenfalls finden kleine Veränderungen statt, eigentliche Innovationen bleiben jedoch aus. Die Wahrscheinlichkeit, dass sich unsere Immobilienwelt nur langsam bewegt, muss jedoch als verschwindend klein bezeichnet werden. Ein Blick auf die letzten Jahre genügt, um sich davon zu überzeugen.

Zahlreiche Erneuerungen zeigen, dass sich die Immobilienwelt verändert – und dies zum Teil markant. Das hat damit zu tun, dass fortschrittliche Technologien ungeahnte Möglichkeiten geschaffen haben. So stiegen die Kapazitäten zur Datenspeicherung und -verarbeitung exponentiell, die Datenübermittlung konnte stark beschleunigt werden und die Datenmobilität ist explodiert. Vor diesem Hintergrund sind zahlreiche neue Angebote auch in der Immobilienwelt entstanden, die von

“
**ABWARTENDE
IMMOBILIEN-
AKTEURE
WERDEN WOHL
ÜBERLEBEN,
ABER
SCHMERZ-
HAFTE VERLET-
ZUNGEN DA-
VONTRAGEN.**
”

unseren Märkten dankend angenommen werden. Es scheint gar so, dass unsere Kunden einiges offener gegenüber Innovationen sind als wir Anbieter. So ist etwa Akzeptanz und Durchdringung von Social Media in der Bevölkerung deutlich höher als bei den Immobilienunternehmen.

Setzt sich das dritte Szenario Disruption durch, bleibt kein Stein auf dem anderen. Bestehendes wird von Neuem verdrängt, und es gibt grosse Gewinner und noch grössere Verlierer. Neue Teilnehmer drängen auf den Markt und bedrohen Etablierte in deren Existenz. Disruption findet in der Regel in ausgewählten Segmenten statt und nicht flächendeckend. Die Auswirkungen sind aber weitreichend, wie das Beispiel der Verdrängung der ehemals lukrativen Printinserate durch Immobilien-Onlineportale zeigt.

BLIND, ABWARTEND ODER NEUGIERIG?

Betrachtet man die Schweizer Immobiliencommunity, stellt man drei grundsätzliche Typen im Umgang mit Innovationen fest: der Blinde, der Abwartende und der Neugierige. Der Blinde kann mit dem Vogel Strauss verglichen werden, der seinen Kopf in den Sand steckt,

virtual reality blockchain technology building information modeling augmented reality analysieren predicted maintenance mobile communication ablehnen cloud computing internet of things smart energy real estate technology advanced analytics adaptieren robotics nano technology drones smart city 3d printing verbessern artificial intelligence construction technology abwarten digital storage smart home e-commerce content management system sharing economy blockchain technology neugierig bleiben virtual reality near field communication venture capital smart energy agieren building information modeling augmented reality ignorieren predicted maintenance software as a service internet of things mobile communication robotics ausprobieren cloud computing real estate technology advanced analytics erkennen drones nano technology smart city 3d printing artificial intelligence construction bewegen IoT t

Während wir die zukünftige Marktentwicklung kaum beeinflussen können, verfügen wir über die Freiheit, unsere Verhaltensweise zu bestimmen.

BILD: ZVG

sobald er Unerwartetes wahrnimmt. Für ihn ist alles Neue erst einmal gefährlich. Er will nichts davon wissen und hofft, dass es bald vorübergeht. Typische Aussagen von Blinden sind «Das betrifft mich nicht», «Meine Strategie hat sich bewährt, daran ändere ich nichts mehr», «Das muss ich nun wirklich nicht mehr lernen» oder «Solange ich noch aktiv bin, brauche ich das nicht; damit sollen sich meine Nachfolger auseinandersetzen». Es gibt drei Gründe, die zu solchen Aussagen führen: Entweder hat der Blinde keine Zeit, keine Lust oder es fehlt ihm der Durchblick. Im Schweizer Immobilienalltag finden sich erstaunlicherweise noch immer zahlreiche Blinde oder zumindest stark Kurzsichtige.

Der Abwartende beobachtet, was da alles Neues auf ihn zukommt. Er agiert eher passiv, ist aber trotzdem offen für Innovationen und interessiert sich dafür. Im besten Fall ist er schlau und wird aktiv, sobald er eine Innovation als relevant für seine Unternehmung erachtet. Vielleicht

ist er aber einfach nur zu bequem, um sich näher mit neuen Entwicklungen, Angeboten, Technologien oder Geschäftsmodellen zu befassen. Ist Faulheit der Grund für seine Passivität, wirds gefährlich; er könnte ganz schnell von den Marktveränderungen überrollt werden.

Der Neugierige hingegen freut sich auf alles Neue und will wissen, wie's funktioniert. Er geht aktiv auf Innovationen zu und informiert sich über die Medien oder an Veranstaltungen, die Innovation thematisieren. Der Neugierige ist wach, schnell und clever. Der einzige Nachteil dieser Verhaltensweise besteht darin, dass es die anstrengendste ist. Dafür dürfte er kaum eine bedeutende Entwicklung verpassen und kann sein Unternehmen so ausrichten, dass es für die Zukunft gewappnet ist.

VORTEIL NEUGIERIGE

Die Erfahrung zeigt, dass der Immobilienmarkt auch in Zukunft wohl nicht stillstehen wird. Doch welches der zwei verbleibenden Marktszenarien wird sich in den kommenden Monaten und Jahren durchsetzen? Wird sich unsere Branche laufend erneuern oder findet eine eigentliche Disruption statt?

Während wir die zukünftige Marktentwicklung kaum beeinflussen können, verfügen wir über die Freiheit, unsere Verhaltensweise zu bestimmen. Ungemütlich wirds für den Vogel Strauss: Aufgrund seiner Ignoranz wird er in jedem Fall in Schwierigkeiten geraten. Wird sein Marktsegment von Innovationen grundlegend verändert oder gar auf den Kopf gestellt, dürfte sein Unternehmen kaum überleben. Der Abwartende hingegen wird in diesem Szenario zwar überleben, wird aber mehr oder weniger schmerzhaft Verletzungen erleiden. Der Neugierige wird wohl als Gewinner hervorgehen, wenn er sich denn rasch anpasst. Dazu gehört, dass er sich bei den innovativen Technologien auskennt, seine Prozesse anpasst und sein Geschäftsmodell allenfalls von Grund auf erneuert. Um dafür fit zu sein, muss er sich laufend informieren und mit anderen Akteuren austauschen. ■

INNOVATION DAY

Am 3. September 2019 findet der neue Kongress Swiss Real Estate Innovation Day in Zürich statt. Der Innovation Day thematisiert Innovationen und die Digitalisierung der Immobilienwelt und schlägt eine Brücke zum nationalen Digitaltag, der zeitgleich stattfindet. Anhand konkreter Praxisbeispiele wird der Innovation in unserer Branche auf den Zahn gefühlt. Der Kongress zeigt, welche Innovationen bereits in der Immobilien Gegenwart angekommen sind, wirft einen Blick in die Zukunft und zeigt mögliche Handlungsalternativen für vorausschauende Immobilienprofis auf. Der Innovation Day ist eine Initiative von Swiss Circle sowie Immobilien Business und ist aus dem Kongress Digit!mmo hervorgegangen der von 2016 bis 2018 dreimal durchgeführt wurde. www.innovation-day.ch



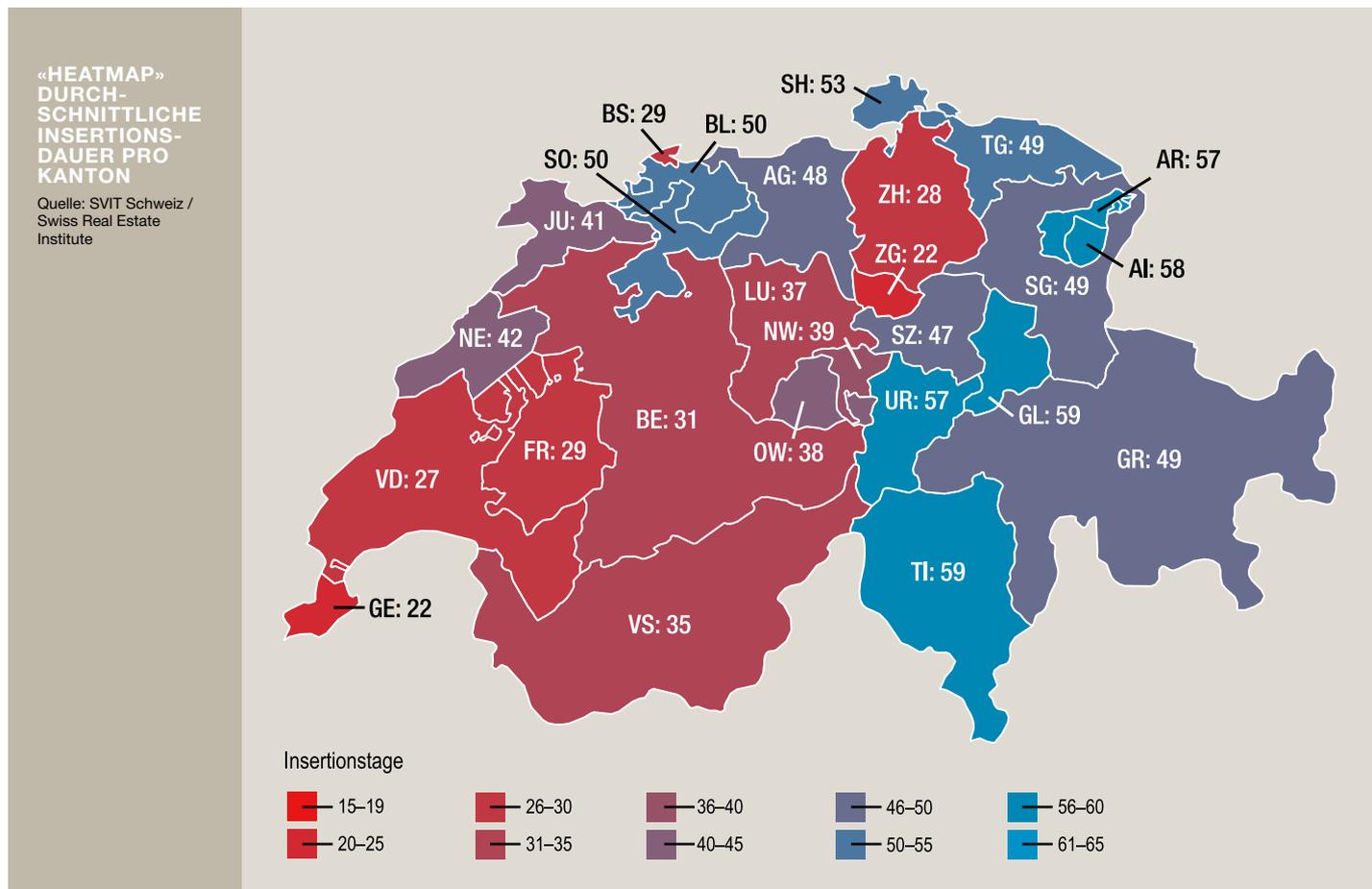
***DR. ROMAN H. BOLLIGER**

Der Autor betreibt die Plattformen Swiss Circle, alCasa.ch, SwissPropTech und Immo 19. Daneben gibt er seine Erfahrung als Buchautor, Dozent, Berater und Verwaltungsrat weiter.

INSERTIONSDAUER VERLÄNGERT SICH WEITER

Die Zahl der im Internet inserierten Wohnungen ist in der Schweiz in der Periode von April 2018 bis März 2019 leicht um 0,8% auf 374 756 Inserate gestiegen. Die durchschnittliche Insertionszeit verlängerte sich um 4 auf 36 Tage, was mit einer eher rückläufigen Nachfrage erklärt werden kann.

TEXT – RED.



► VERSCHIEBUNG ZUM WOHNEIGENTUM

Insgesamt hat sich der Mietwohnungsmarkt mit aktuell rund 75 000 leerstehenden Wohnungen weiter entspannt. Auch in 8 von 12 untersuchten Städten legte das Insertionsvolumen gegenüber der Vorperiode (April 2017 bis März 2018) zu. Mit Ausnahme von Chur und Genf verlängerte sich die Insertionsdauer in allen Städten überproportional, was auch auf eine schwächere Nachfrage und eine weitere Entspannung des Mietwohnungsmarkts in den betreffenden Städten hinweist.

Der vom Schweizerischen Verband der Immobilienwirtschaft SVIT Schweiz und dem Swiss Real Estate Institute der HWZ halbjährlich veröffentlichte Online-Wohnungsindex (OWI) zeigt, dass im Berichtsjahr vom 1. April 2018 bis zum 31. März 2019 eine weitere Entspannung des Mietwohnungsmarkts zu verzeichnen

ist. Eine Mietwohnung musste mit 36 Insertionstagen 4 Tage länger auf Internetplattformen ausgeschrieben werden, bis ein neuer Mieter gefunden werden konnte. Das Insertionsvolumen verharrte hingegen mit 374 756 Mietwohnungen nahezu auf dem Niveau der Vorperiode (+0,8%).

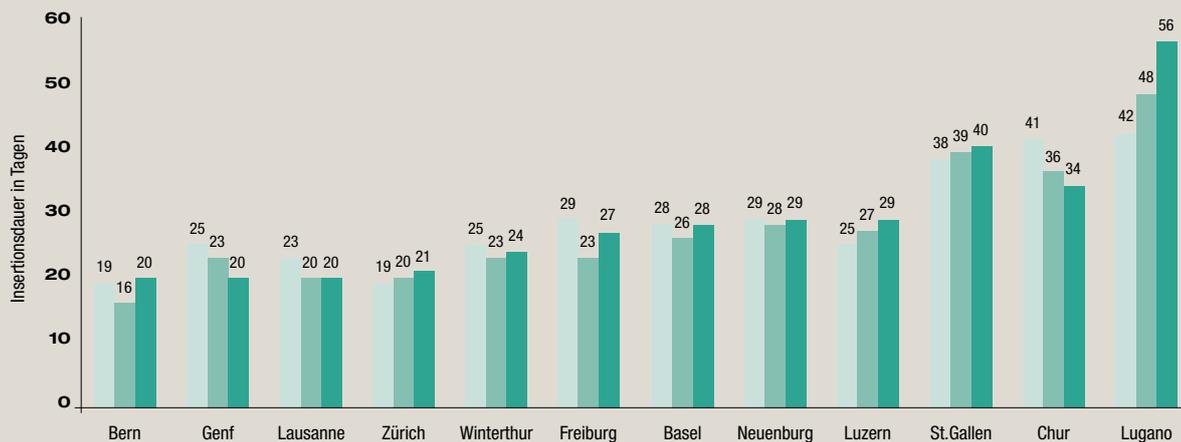
Prof. Dr. Peter Ilg, Leiter des Swiss Real Estate Instituts, sieht vor allem zwei Gründe für die weitere Entspannung am Mietwohnungsmarkt: «Der Wohnflächenkonsum bei Mietwohnungen steigt etwa parallel zur Reallohnsteigerung. Die Reallohne sind gegenüber der Vorperiode leicht gesunken (-0,4%), was zu einer eher sinkenden Nachfrage nach Mietwohnungen geführt hat. Der Zeitpunkt der erwarteten Zinswende hat sich zudem wieder um Jahre in die Zukunft verschoben, was wohlhabendere Mieter wieder etwas vermehrt dazu motiviert hat, Wohneigentum zu kaufen und aus Mietwohnungen auszuziehen.»

INSERTIONSDAUER STEIGT IN DEN MEISTEN STÄDTEN

Mit Chur (-2 Tage) und Genf (-3 Tage) kam es nur in 2 der 12 analysierten Städte zu rückläufigen durchschnittlichen Insertionszeiten (34 bzw. 20 Tage). Hauptgrund für die abnehmende Ausschreibungszeit war hier weniger eine wachsende Nachfrage als vielmehr ein rückläufiges Angebot, was in Chur mit hohen Insertionszeiten eine natürliche Marktreaktion auf ein Überangebot darstellt. In Genf hingegen sind Wohnungen nach Massgabe der Insertionszeit von 20 Tage weiterhin knapp und die Preise im Schweizer Vergleich rekordhoch. Die natürliche Reaktion des Marktes wäre hier eine Angebotsausweitung. Tatsächlich wurden aber im Jahresvergleich 11% weniger Mietwohnungen angeboten. Dies lässt den Schluss zu, dass der Mietwohnungsmarkt in Genf mietrechtlich derart überreguliert ist, dass Investoren trotz

INSERTIONS- DAUER IN 12 SCHWEIZER STÄDTEN

Quelle: SVIT Schweiz /
Swiss Real Estate
Institute



der Wohnungsknappheit kaum mehr in den Mietwohnungsbau in Genf investieren.

In den restlichen 10 untersuchten Städten wurde eine Verlängerung der Insertionszeiten registriert. Diese fiel jedoch in allen untersuchten Städten moderat aus – mit Ausnahme von Bern, Freiburg und Lugano, wo die Ausdehnungen markant höher ausfielen (je +4 Tage in Freiburg und Bern). In Lugano beschleunigte sich die Zunahme (+8 Tage) auf bereits sehr hohem Niveau. Das Überangebot an Mietwohnungen akzentuierte sich in Lugano somit weiter.

In der aktuellen Berichtsperiode fanden Vermieter von Wohnungen in Bern, Genf und Lausanne mit 20 Insertionstagen am schnellsten einen Mieter. Das grösste Überangebot an Mietwohnungen weisen Lugano und St. Gallen mit 56 bzw. 40 Tagen Insertionsdauer auf.

TREND ZUM ÜBERANGEBOT SETZT SICH FORT

In 8 der 12 uZeile die Spationierung an.untersuchten Städte nahm die Zahl der im Internet inserierten Wohnungen mit zweistelligen Wachstumsraten zu. In Basel, Bern und Luzern wurden Angebotsausweitungen um 30% verzeichnet, in Lugano sogar 47%.

Von den 8 Städten mit einer Angebotsausweitung schlug sich diese in 7 Städten in längeren Insertionszeiten nieder, während

in Lausanne die mittlere Ausschreibungszeit trotz einer 33-prozentigen Inseratezunahme stabil blieb. Die zusätzlichen Wohnungen werden in Lausanne somit von einer stark steigenden Nachfrage vollständig absorbiert, sodass keine steigenden Insertionszeiten entstanden. In Neuenburg und Freiburg konnte ein leicht rückläufiges Angebot vom Markt nicht absorbiert werden, was zu steigenden Insertionszeiten führte.

Die trotz der Angebotsausweitung mit 1 Tag verhältnismässig gering ausfallende Verlängerung der Ausschreibungszeiten in Zürich, Winterthur und St. Gallen deutet auf eine wachsende Nachfrage hin.

ENTSPANNUNG IN FAST ALLEN KANTONEN

Das seit über drei Jahren steigende Angebot an Mietwohnungen fand seinen Niederschlag in verlängerten Insertionszeiten in fast allen Kantonen. Ein deutliches Überangebot an Mietwohnungen verzeichneten die Kantone Uri, Tessin und die beiden Appenzell mit nahezu 60 Insertionstagen. Generell ist das Überangebot in den Westschweizer Kantonen weniger gross.

Die grösste Verlängerung der Insertionszeiten wurde mit 10 Tagen in den Kantonen Solothurn und Glarus registriert, während in den Kantonen Waadt, Wallis und Jura keine oder nur sehr geringe Ausdehnungen verzeichnet wurden. In den Kantonen Ob-

walden, Genf und Zug wurden sogar geringe Verkürzungen der Insertionszeit registriert. Insgesamt korrelieren die mittleren Insertionszeiten positiv mit den Änderungen der Ausschreibungszeiten (Korrelation: 0,80). Das heisst, dass Kantone mit bereits langen Insertionszeiten auch überdurchschnittliche Verlängerungen der Ausschreibungszeiten aufweisen. Die Verlängerung ist auf eine Angebotsausweitung zurückzuführen. Dies kann dahingehend interpretiert werden, dass in Kantonen, in denen bereits ein Überangebot herrschte, am meisten Mietwohnungen gebaut wurden. Der Grund dafür dürfte sein, dass dort Neubauten einfacher realisiert werden können. Dies führt in den betreffenden Gebieten zu einer Akzentuierung des Marktungleichgewichts und des Baus «auf Halde».

Ein wichtiger Bestimmungsfaktor für die Nachfrage nach Mietwohnungen in Kantonen ist die Bevölkerungsentwicklung. Diese ist je nach Kanton sehr unterschiedlich. So war das Wachstum in der Periode 2010–2017 im Kanton Freiburg mit kumuliert 13,1% annähernd viermal grösser als das Bevölkerungswachstum des Kantons Graubünden bzw. des Kantons Appenzell Innerrhoden von 2,7%. Die Analyse zeigt auch, dass ein zusätzlicher Prozentpunkt kantonales Bevölkerungswachstum pro Jahr die mittlere Insertionszeit eines Kantons im Durchschnitt um 2,4 Tage reduziert. ■

Grosses Kino.



Mit Schindler wird Liftfahren zum Erlebnis. Dank unseren Ahead-Lösungen **DoorShow** und **SmartMirror** bespielen Sie Aufzugtüren und -kabinen mit Ihren Bildern oder Filmen. So bringen Sie Ihre Botschaften an Ihre Fahrgäste – auffällig und kurzweilig.

www.schindler-ahead.ch

We Elevate



NACHFRAGE OHNE ENDE

Die Nachfrage nach Einfamilienhäusern befindet sich aktuell auf einem Höchststand. Trotz Anpassungen bei den Angebotszahlen hat die durchschnittliche Insertionszeit abgenommen. TEXT – CARINA SCHÖNENBERGER*

GRÜNDE FÜR DEN BOOM VON EINFAMILIENHÄUSERN

Nach dem Erreichen eines Höchststandes der durchschnittlichen Insertionszeit von 104 Tagen im Jahr 2016 reduzierte sich 2018 die Insertionszeit auf 81 Tage (kumulierter Rückgang seit 2016: -22%), was in Kombination mit dem höheren Angebot die anhaltend steigende Nachfrage nach Einfamilienhäusern dokumentiert. Dies zeigt die Online Home Market Analysis (OHMA) von homegate.ch in Zusammenarbeit mit dem Swiss Real Estate Institute der HWZ Hochschule für Wirtschaft Zürich. Die Nachfrage scheint trotz einer merklich gestiegenen Wohneigentumsquote (auf knapp 40%), der 2014 eingeführten deutlichen Verschärfung der Regulierungen zur Hypothekarfinanzierung sowie rekordhohen Eigenheimpreisen nicht zu bremsen. Prof. Dr. Ilg vom Swiss Real Estate Institute der HWZ Hochschule für Wirtschaft sieht drei Gründe für diese erstaunliche Entwicklung: «Erstens fiel 2018 das gesamtwirtschaftliche reale Wachstum mit 2,5% so hoch aus wie seit acht Jahren nicht mehr. Zweitens haben sich die Befürchtungen, dass die Zeit der Negativzinsen bald zu Ende geht, verflüchtigt. Die ausserordentlich tiefen Hypothekarzinsen bleiben noch länger bestehen. Drittens ist Sparen aufgrund der tiefen Zinsen nach wie vor uninteressant.»

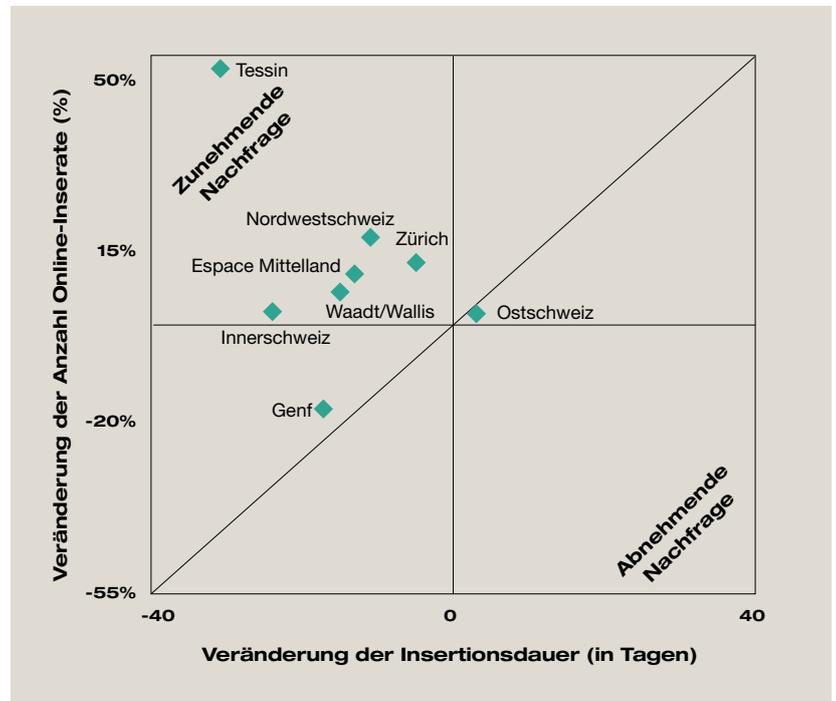
SCHNELLE HANDWECHSEL IN ZÜRICH UND NORDWESTSCHWEIZ

Mit durchschnittlich nur 48 Insertionstagen liessen sich 2018 Einfamilienhäuser in der Region Zürich am schnellsten verkaufen, wobei der Rückgang der Insertionszeit um fünf Tage im Vergleich zur Vorperiode bescheiden ausfiel. Platz zwei erreichte mit 64 Insertionstagen die Nordwestschweiz. Am anderen Ende der Skala lag das Tessin, allerdings mit deutlich verkürzten Insertionszeiten von 92 Tagen im Vergleich zu 123 im Vorjahr. Stark reduziert haben sich auch die Ausschreibungszeiten in der Innerschweiz (-24 Tage). Als einzige Region zeigte die Ostschweiz eine Zunahme der Insertionszeit um drei auf 67 Tage, wobei dieser Wert weiterhin deutlich unter dem Schweizer Durchschnitt von 81 Tagen lag.

ANBEBOT UND NACHFRAGE NEHMEN ZU

Zeitgleich mit der Reduktion der Insertionszeit wurde in annähernd allen Gebieten der Schweiz eine markante Zunahme (+10%) der angebotenen Einfamilienhäuser registriert. Lediglich in der Region Genf war die Zahl erneut deutlich rückläufig. Besonders kräftig nahm die Anzahl inserierter Einfamilienhäuser im Tessin zu, gefolgt von der Nordwestschweiz und Zürich.

Die gleichzeitige Betrachtung der veränderten Insertionszeiten und der Zahl inserierter Objekte lässt Rückschlüsse auf die Nachfrageänderung nach Einfamilienhäusern zu: Alle untersuchten Regionen liegen im Dreieck der zunehmenden Nachfrage, mit Ausnahme der Region Ostschweiz.



STARKE REGIONALE PREISUNTERSCHIEDE

Die mit Abstand höchsten durchschnittlichen Preise für Einfamilienhäuser wurden erneut in der Region Genf verlangt. In den suburbanen Gemeinden dieser Region wurde ein Quadratmeter Wohnfläche im Durchschnitt für 10 300 CHF angeboten (2017: 10 200 CHF). Gut die Hälfte, rund 5600 CHF, kostete der Quadratmeter im Berichtsjahr in den Agglomerationsgürteln in den Städten der beiden preiswertesten Regionen, Espace Mittelland und Ostschweiz. Im Mittelfeld befinden sich die Regionen Nordwestschweiz (2018: 6600 CHF pro Quadratmeter Wohnfläche; 2017: 6400 CHF) und Waadt/Wallis (2018: 7500 CHF pro Quadratmeter Wohnfläche; 2017: 7200 CHF).

Im obersten Preissegment – über 2,5 Mio. CHF – wurden in fünf Grossregionen teilweise markant längere Insertionszeiten registriert. In der Innerschweiz, Genf und Nordwestschweiz hingegen verkürzten sich die Insertionszeiten in dieser Kategorie. ■

Veränderung von
Insertionszeit und
Insertatevolumen
BERICHTSPERIODE
VS. VORPERIODE
QUELLE: HOMEGATE AG

OHMA - ONLINE HOME MARKET ANALYSIS

Die OHMA ist eine halbjährlich erscheinende Analyse, die alternierend über die Entwicklung der Insertionsdauer von Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen auf allen wichtigen Schweizer Onlinemarktplätzen berichtet. Die Analyse deckt mit den untersuchten acht Grossregionen die gesamte Schweiz ab. Vertiefte Analysen werden für suburbane Gemeinden beziehungsweise Zentren durchgeführt. Die Analyse gibt eine regional differenzierte und nach Marktsegmenten aufgeschlüsselte Auskunft über die Entwicklung von Angebot und Nachfrage nach Eigenheimen.



*CARINA SCHÖNENBERGER

Die Autorin ist als Senior Marketing Communications Manager Mediensprecherin bei Homegate.ch

STEIGENDE PREISE BEI WOHNIMMOBILIEN ERWARTET

Die 496 Teilnehmer der halbjährlichen Immobilienumfrage von FPRE erwarten in den kommenden zwölf Monaten steigende Preise für Einfamilienhäuser. Trotz der Erwartung sinkender Wohnungsmieten werden weiterhin steigende Preise für Mehrfamilienhäuser erwartet. **TEXT – ANNA ZIMMERMANN***

ABBILDUNG 1: LANDESWEITE PREISERWARTUNG MEHRFAMILIENHÄUSER

Quelle: HEV Schweiz, FPRE. Datenstand: 2. Quartal 2019

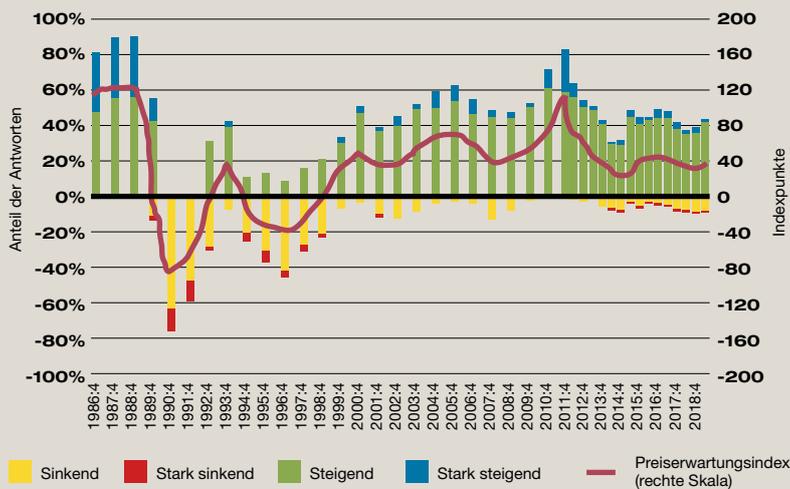
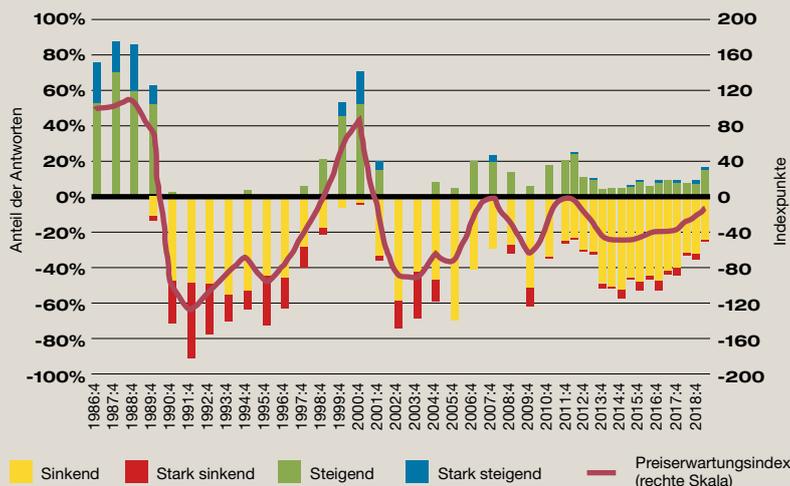


ABBILDUNG 2: LANDESWEITE PREISERWARTUNG BÜRO- UND GESCHÄFTSHÄUSER

Quelle: HEV Schweiz, FPRE. Datenstand: 2. Quartal 2019



IMMOBILIENUMFRAGE UND PREISERWARTUNGSINDIZES

Seit 2008 befragt FPRE in einer halbjährlich durchgeführten Umfrage Experten im Schweizer Immobilienmarkt zur vergangenen und künftigen Preisentwicklung von Immobilien. Zudem liegen mit der jährlich durchgeführten Immobilienumfrage des HEV Schweiz langjährige Zeitreihen zur Expertenstimmung vor. Die aus den Ergebnissen beider Umfragen berechneten Preiserwartungsindizes geben eine Indikation für die künftige Entwicklung verschiedener Immobiliensegmente. An der Frühlingsumfrage 2019 von FPRE beteiligten sich 496 Marktteilnehmer aus der gesamten Schweiz.

Die Teilnehmer der aktuellen Umfrage erwarten landesweit stabile bis leicht steigende Wohneigentumspreise. Der entsprechende Index, der sich bei der Herbstumfrage 2018 zum ersten Mal seit 2013 im leicht positiven Bereich befand, ist wiederum angestiegen (Preisindex für Wohneigentum: 12,7 Punkte). Diese positive Entwicklung ist hauptsächlich auf steigende Preiserwartungen für Einfamilienhäuser zurückzuführen. Der Preiserwartungsindex für Einfamilienhäuser liegt mit 28,1 Punkten im klar positiven Bereich und ist seit der Frühlingsumfrage 2016 stetig angestiegen. Steigende Preiserwartungen für Einfamilienhäuser beobachtet man in allen Landesregionen ausser der Süd-schweiz. Insbesondere in den Landesregionen Ostschweiz und Zürich erwarten aktuell jeweils mehr als 40% der Experten steigende Preise sowie über 50% stabile Preise für Einfamilienhäuser.

WEITERHIN STEIGENDE PREISERWARTUNGEN FÜR MEHRFAMILIENHÄUSER

In allen Landesregionen werden weiterhin sinkende Wohnungsmieten erwartet. Der landesweite Preisindex liegt mit -47,4 Punkten tiefer als im Vorhalbjahr. Darin widerspiegelt sich wohl die Gefahr einer Überproduktion, welche zu einem weiteren Anstieg der Leerstände und mittelfristig zu einem Rückgang der Mieten führen könnte.

Trotzdem werden weiterhin steigende Preise für Mehrfamilienhäuser erwartet. Der Preiserwartungsindex für Mehrfamilienhäuser liegt mit 36,3 Punkten sogar leicht höher als im Herbst 2018 (siehe Abb. 1). Dies könnte mit der erneuten Vertagung der Zinswende zusammenhängen: Während bis vor Kurzem ein baldiger Zinsanstieg noch realistisch war, führen die zunehmende Unsicherheit im internationalen Umfeld und die damit verbundenen Konjunkturaussichten dazu, dass eine Wende voraussichtlich nicht in naher Zukunft geschehen wird. Die Experten von BAK Economics erwarten in ihrer neusten Prognose beispielsweise keine Leitzinserhöhung der SNB vor 2021. Durch den mit dem Tiefzinsumfeld verbundenen Mangel an alternativen Anlagemöglichkeiten sind die Investoren somit trotz erwarteten Ertragseinbussen weiterhin dazu bereit, steigende Preise und sinkende Rendi-

DAS TIEFZINSUMFELD UND DER ANLAGEDRUCK FÜHREN ZU EINEM ZUSAMMENSPIEL VON SINKENDEN WOHNUNGSMIETEN UND STEIGENDEN PREISERWARTUNGEN FÜR MEHRFAMILIENHÄUSER.

ten in Kauf zu nehmen. Im regionalen Vergleich kann man das Zusammenspiel von sinkenden Mieten und steigenden Preiserwartungen für Mehrfamilienhäuser in allen Grossregionen ausser der Südschweiz beobachten. Im Tessin erwarten die Experten sinkende Wohnungsmieten sowie sinkende Preise für Mehrfamilienhäuser. In der Südschweiz sind bereits deutliche Zeichen eines Überangebots erkennbar, was die Abschlussmieten unter Druck setzt. Die Wohnbautätigkeit bleibt auf hohem Niveau, trotz leicht negativem Bevölkerungswachstum seit zwei Jahren. Die Leerstände sind in den letzten Jahren stark angestiegen und liegen derzeit, insbesondere für Mietwohnungen, deutlich über dem Schweizer Mittel.

Der Preiserwartungsindex für Mieten von Büroflächen liegt mit -37,5 Punkten zwar im negativen Bereich, dies stellt aber gleichzeitig den Höchstwert seit Einführung dieses Indexes (Frühling 2012) dar. Die Tendenz zur Erholung kann man auch bei den Transaktionspreisindizes von FPRE erkennen: Die Marktmieten für Büroflächen bewegen sich – nach starkem Einbruch – seit vier Quartalen aufwärts.

Auch bei den Preisen für Renditeliegenschaften erwarten die Experten eine einsetzende Entspannung: Der Preiserwartungsindex für Büro- und Geschäftshäuser liegt mit -11,5 Zählern rund 17 Punkte höher als im Vorhalbjahr und liegt damit im Bereich stabiler Preiserwartungen (siehe Abb. 2). Diese Aufwärtstendenz kann man in den meisten Landesregionen beobachten, die Grossregion Zürich weist sogar einen leicht positiven Preiserwartungsindex auf. Hier erwarten rund 59% der Experten stabile Preise, rund 22% sogar steigende Preise. ■



***ANNA
ZIMMERMANN**

Die Autorin ist Volkswirtin bei Fahrländer Partner Raumentwicklung (FPRE).

ANZEIGE



Der Bildungsanlass für Profis
der Immobilien-Bewirtschaftung

16.–17.9.2019
Hotel Paxmontana
Flüeli-Ranft OW



Praxis der Immobilien-Bewirtschaftung

Themen: Energetische Sanierung von Mietliegenschaften, Tipps zur Gestaltung von Mietverträgen, Zwischennutzung, Nebenkostenabrechnung, Compliance und Datenschutz

Preis Mitglieder / Nichtmitglieder: CHF 990.– / 1 100.–

Mit freundlicher Unterstützung:



Jetzt anmelden: www.svit.ch/campus

Coworking-Büros reduzieren die Pendelzeit bis 2030 pro Jahr um mindestens 18 Mio. Stunden.

BILD: 123RF.COM



SCHWEIZ

PREISSCHUB BEI WOHNEIGENTUM

Der Juni hat den Angebotspreisen von Einfamilienhäusern einen Schub von 2,1% verliehen. Grund dafür sind die weiterhin sehr tiefen Hypothekenzinsen. Die Preise für Eigentumswohnungen sind hingegen um 1,6% gesunken. Damit beträgt der aktuelle Quadratmeterpreis für Stockwerkeigentum 7123 CHF. Dies zeigen die aktuellen Zahlen des Swiss Real Estate Offer Index von ImmoScout24 in Zusammenarbeit mit dem Immobilien-Beratungsunternehmen IAZI. Wer auf der Suche nach einer Mietwohnung ist, musste zuletzt mit höheren Preisen rechnen. Der Anstieg gegenüber dem Vormonat betrug 0,6%. Über die letzten 12 Monate gesehen verläuft die Entwicklung mit -1,2% immer noch abwärts.

DER MARKT SPIELT

Der Wohnungsbau in der Schweiz ist laut Schweizerischem Baumeisterverband SBV auf hohem Niveau leicht rückläufig. Die Leerquoten bei

Wohnungen sind vor allem in ländlichen und touristischen Gemeinden gestiegen. Hingegen herrscht in den Stadtzentren und ihren Agglomerationen weiterhin eine hohe Nachfrage. Gerade dort werden die meisten Mietwohnungen gebaut, was zu einer Entspannung der Mieten führt. Insgesamt dürfte 2019 die Zahl neu erstellter Wohnungen sinken, da die Zahl der Baubewilligungen rückläufig war und der Auftragsbestand nicht weiter gestiegen ist. Dementsprechend ist der Umsatz im 1. Quartal 2019 im Wohnungsbau leicht geschrumpft. Investoren scheinen ebenfalls vorsichtiger geworden zu sein, da die Rendite auf Mehrfamilienhäuser per Ende 2018 bei 3,5% stagniert.

LANGE FESTHYPOTHEK AUF REKORDTIEF

Die Richtsätze der zehnjährigen Festhypotheken lagen im Schnitt bei nur 1,25%. Das ist der tiefste je von Moneypark ermittelte Satz. Aber auch die fünfjährigen Festhypotheken sind um vier Basispunkte gesunken und liegen nun bei 1,01%. Nach dem starken Rückgang der Swap-Sätze im vergangenen März und der da-

rauffolgenden Stabilisierung im April sind die langfristigen Swap-Sätze im Mai nochmals markant gefallen. Der zehnjährige Satz verlor innert Monatsfrist 19 Basispunkte und liegt nun bei -0,12%.

LEICHTER ANSTIEG DER EIGENTUMSPREISE

Gemäss Fahrländer Partner AG sind die Preise für Wohneigentum im 1. Quartal 2019 leicht gestiegen. Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser im gehobenen Segment wurden teurer gehandelt als im 4. Quartal 2018 (EWG: +2,7%, EFH: +3,0%). Auch das Wohneigentum im unteren Segment wird leicht teurer gehandelt als im Vorquartal (EWG: +0,9%; EFH: +1,6%), während die Preise im mittleren Segment beinahe unverändert geblieben sind (EWG: +0,3%; EFH: +0,4%). Das Gleiche gilt für die Mieten von Altbau- und Neubauwohnungen; sie sind im 1. Quartal 2019 im Vergleich zum Vorquartal ebenfalls leicht angestiegen (Altbau: +0,7%, Neubau: +0,6%). Die Erholung der Büromieten setzt sich – nach starkem Rückgang – weiter fort (+3,2%).

COWORKING KANN PENDLERSTUNDEN SPAREN

Laut der von Regus, einer Marke der International Workplace Group (IWG), präsentierten «Flexible Working Economic Study», sollen die Schweizer dank der durch das flexible Arbeiten in Co-Working-Büros reduzierten Pendelzeit bis 2030 jährlich mindestens 18 Mio. Stunden sparen. Gemäss der Studie kann dank flexiblem Arbeiten zudem die Kohlendioxidemission in der Schweiz jährlich um 1 Mio. Tonnen gesenkt werden.

UNTERNEHMEN

HAUSVEREIN HEISST NUN CASAFAIR

An seiner Delegiertenversammlung in Neuenburg hat der Hausverein Schweiz seinen neuen Namen und neuen Auftritt präsentiert. Der Verband heisst neu Casafair. Inhaltlich will sich der Verband mit dem neuen Namen nicht neu ausrichten, bekräftigt Casafair-Präsidentin Claudia Friedl: «Wir bleiben uns treu und stehen als verantwortungsvolle Eigentümerinnen und Eigentümer für haushälterischen Umgang mit dem Boden, klimafreundliches Bauen, gesundes Wohnen und faire Miet- und Nachbarschaftsverhältnisse.» Zudem wird das Angebot an Dienstleistungen und Beratungen für die Mitglieder weiter ausgebaut.

INTERNATIONAL

ZÜRICH AUF RANG ACHT

New York, San Francisco und Hongkong sind für Bauherren die teuersten Städte der Welt. Das ist das Ergebnis des aktuellen internationalen Baukostenvergleiches der Planungs- und Beratungsgesellschaft Arcadis. Die europäischen Städte Kopenhagen und Genf komplettieren die Top 5. Die teuerste deutsche Stadt ist Frankfurt auf Rang 21.

LANGSAME DIGITALE TRANSFORMATION

Das digitale Potenzial in der Immobilienbranche ist noch lange nicht ausgeschöpft. Zu diesem Ergebnis kommt die vierte Digital-Real-Estate-Umfrage von pom+. Der Digital-Real-Estate-Index beruht auf 37 Indikatoren in fünf Clustern. Auf ei-

ANZEIGE

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

HIC
HECHT IMMO CONSULT AG

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

ner Skala von 1 bis 10 wird die aktuelle Digitalisierungsreife über den gesamten Markt mit 4,67 beurteilt. Die Befragten in Deutschland stufen ihren Reifegrad mit einem Wert von 4,99 höher ein als die Schweizer Teilnehmenden (4,55). Vor allem die Bewirtschafter, die FM-Dienstleister sowie die Planer und Bauunternehmer in Deutschland schätzen ihren Digitalisierungsstand als weiter fortgeschritten ein als die entsprechenden Akteure in der Schweiz.

PROJEKTE

VERMARKTUNG ÜBER INFLUENCER

Der Immobiliendienstleister Privera macht mithilfe von Influencern in sozialen Netzwerken für die 343 Wohnungen auf dem Bülacher Areal «Im Guss» aufmerksam. «Damit erreichen wir viele Digital Natives, was gerade im urbanen und wettbewerbsintensiven Wohnungsmarkt im Raum Zürich von Vorteil ist», erläutert Marcel Frick, Leiter Vermietungsmanagement die Entscheidung. Ein weite-



rer Vorteil von Influencern sei, dass deren Videos und Fotos das Wohnen im «Guss»-Quartier aus authentischen Perspektiven erlebbar machen.

AUTO-SHARING FÜR LIEGENSCHAFT IN GATTIKON

In Zusammenarbeit mit der Carsharing-Plattform «Sharoo» stattet AXA die erste Liegenschaft mit einem E-Auto von «Upto» aus. Dieses kann von den Bewohnern der Liegenschaft «Obstgarten» in Gattikon gemietet und über eine App gebucht werden. Durch die Carsharing-Plattform «Sharoo» steht den Bewohnern eine Lösung zur Verfügung, die ohne Schlüsselübergabe oder Verwaltungsaufwand auskommt.

ANZEIGE



Was Eigentümer und Mieter gemeinsam haben

Sie wollen beide das Beste für sich. Die attraktivsten Immobilien, die besten Wohnungen, die besten Büros, Verkaufs- und Gewerberäume. Das Rezept dazu: intelligente Vernetzung im Ökosystem der Immobilienbranche. Permanente Kooperation aller Beteiligten und massgeschneiderte Services für Mieter und Eigentümer. Das Real Estate Management der Zukunft wird zur Kunst, auf die Kunden zu hören, auf sie einzugehen, ihre Wünsche zu erkennen und dann: gemeinsam Neues zu wagen!

Das finden wir spannend, und darauf freuen wir uns.

Bewirtschaftung, Facility Management, Vermietungsmanagement, Baumanagement

Livit

«The Jay» in Adliswil:
Das neue Wohnkonzept
«Movement» besteht im
Kern aus verschiebbaren
Raummodulen.

BILD: HALTER AG



41 MIKRO-APARTMENTS IN ADLISWIL



Dem steigenden Bedarf an Kleinwohnungen in der Schweiz begegnet der Immobilienentwickler Halter mit dem neuen Wohnkonzept «Movement». Im Kern besteht Movement aus elektronisch verschiebbaren Raummodulen, welche die Bewohner auf Knopfdruck der gewünschten Wohnsituation anpassen können. Die ersten 41 Movement-Wohnungen werden im Herbst in der Überbauung «The Jay» in Adliswil bezogen, weitere 35 folgen bis Herbst 2021 im Claraturm beim Basler Messeplatz.

GRUNDSTEINLEGUNG FÜR UPTOWN BASEL



Auf dem rund 70 000 m² grossen Schorenareal in Arlesheim BL entsteht ein Kompetenzzentrum für Industrie. Bis 2025 soll «uptownBasel» 50 Unternehmen aus der IT- und IoT-Branche zum vernetzten Arbeiten in die Wirtschaftsregion Basel holen und damit rund 2000 Arbeitsplätze generieren. Die Investition von 400 bis 500 Mio. CHF erfolgt durch das Family Office

des langjährigen Präsidenten der Handelskammer bei der Basel, Thomas Staehelin. Als erstes grosses Gebäude ist «The Pioneer» im Bau. Über den Produktionshallen werden auf 9000m² Bürofläche moderne Arbeitsräume für circa 600 Technologiespezialisten entstehen. Der erste Bau mit einer Gesamtnutzfläche von 25 000m² wird Ende 2020 bezugsbereit sein. 70% der Fläche sind bereits vermietet.

«YOND» ZU 80 PROZENT VERMIETET



Ende 2017 hatte die Swiss Prime Site Immobilien AG den Grundstein für das Projekt «Yond» in Zürich gelegt. Im Herbst 2019 wird die Immobilie bezugsbereit sein. Von den insgesamt rund 18 500m² sind per Mitte Juni 2019 bereits 80% vermietet. Zu den ersten Ankermietern gehören Unternehmen aus den Bereichen Recruiting, Kommunikation und Facility-Management. Das Projekt hat ein Investitionsvolumen von 91 Mio. CHF und man erwartet einen jährlichen Mietertrag von 4,8 Mio. CHF.



190 MIKRO-APARTMENTS IN BERN

Die Artisa Group hat von der Swiss-Life-Gruppe eine Liegenschaft an der Schwarztorstrasse/Belpstrasse in Bern erworben, teilt das Unternehmen mit. In dem Gebäude werden in den nächsten 2 Jahren auf 7200 m² rund 190 Mikro-Wohnungen entstehen. Zunehmend mehr gefragt sind kleinere, voll ausgestattete Wohnungen, kombiniert mit buchbaren Dienstleistungen über eine eigens entwickelte App. Das international tätige Immobilienunternehmen Artisa entwirft, entwickelt und verwaltet Liegenschaften mit einem Marktwert von 700 Mio. CHF.



«OLYMPIC HOUSE» ERHÄLT DREIFACHE AUSZEICHNUNG



Das «Olympic House» in Lausanne, der neue Hauptsitz des Internationalen Olympischen Komitees IOC, ist das erste Gebäude weltweit, das die drei Auszeichnungen – SNBS 2.0 Hochbau «Platin», Minergie-P und LEED v4 «Platin» mit der höchsten Punktzahl (93) aller LEED-zertifizierten Neubauten erhalten hat. Ausserdem ist es das erste

Gebäude mit internationaler Ausstrahlung, das die Zertifizierung nach SNBS (Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz) erreicht. Die offizielle Einweihung des Olympic House fand am 23. Juni 2019 statt.

LEGOPRINZIP IM GROSSEN STIL



Im Kanton Aargau ist das erste mehrstöckige Wohngebäude der Schweiz fertiggestellt worden, das mit dem modularen Hybridbausystem konzipiert wurde. Die Bauherrin AXA hat das Innovationsprojekt «Hello Lenzburg» gemeinsam mit der Berner Fachhochschule BFH der Renggli AG sowie weiteren Partnern realisiert. Innerhalb von nur fünf Monaten wurde aus vorgefertigten Holzbaumodulen ein kompakter Wohnblock mit ökologischem Ausbaustandard erstellt. Bereits im Werk sind die Böden und Wände aus Holzbauelementen zusammengesetzt, Innenwände, Fenster und Türen eingebaut, Parkettböden verlegt, Küchenkombinationen montiert, Sanitärinstallationen verschraubt und Leitungen eingezogen worden.

EINE KONZERTHALLE FÜR ANDERMATT

In Andermatt ist die neue Andermatt Konzerthalle eröffnet worden, meldet die Andermatt Swiss Alps AG. Sie wurde vom Studio Seilern Architects unter Leitung von Christina Seilern konzipiert und von Andermatt Swiss



Alps und Besix erbaut. Der Saal bietet rund 650 Sitzplätze und verfügt über eine flexible Bühne mit Raum für ein 75-köpfiges Orchester.

AUFWERTUNG DES AREALS ROTER TURM

Gemäss der Wincasa AG wird das Areal rund um den Roten Turm in Winterthur bis Mitte 2020 stark aufgewertet. Dazu gehören die Belegung der Gastronomie, eine Aufwertung des Aussenbereichs und ein neuer visueller Auftritt des Areals. Aktuell wird der Rote Turm eingekleidet. Dies zeigt bereits heute Wirkung: Ab Herbst 2019 ist das Areal vollvermietet.

ALFRED MÜLLER AG FEIERT HELIX-AUFRICHTE

Seit April 2017 sind die Bauarbeiten für die vier Geschäftshäuser Helix in Cham ZG im Gang. Mitte Juni hat die Alfred Müller AG mit 300 Gästen die Aufrichte gefeiert. Das Unternehmen investiert rund 128 Mio. CHF in das Vorhaben. Anfang Oktober werden die beiden ersten Gebäude der AMAG übergeben. Das Unternehmen mietet 11 500m² Geschäftsfläche und wird diese bis Ende Jahr mit 930 Mitarbeitenden beziehen. Auf Ende 2020 wird Landis+Gyr ein ganzes Gebäude mit rund 6200 m² Bürofläche übernehmen. Für das vierte Gebäude führe man aktuell Verhandlungen mit verschiedenen Interessenten, teilt das Unternehmen mit.

PERSONEN

PRIVERA MIT NEUER REGIONALLEITERIN



Die Privera AG meldet, dass die Vermarktungsspezialistin Michèle Oser ab August 2019 die Regionenleitung des Vermietungsmanagements Ost übernehmen wird. Oser ist eidg. dipl. Immobilienreuhänderin und verfügt über den eidg. Fachausweis als Immobilienvermarkterin und Immobilienbewirtschafterin. Vor ihrem Stellenantritt bei Privera war sie als Geschäftsstellenleiterin in einer auf Premiumobjekte spezialisierten Vermarktungsfirma tätig. Zudem engagiert sie sich als Expertin bei der Schweizerischen Fachprüfungskommission der Immobilienwirtschaft (SFPKIW) und als Dozentin für den Berufsverband der Immobilienwirtschaft (SVIT).

NEUER PRÄSIDENT FÜR HÄLG HOLDING

An der Generalversammlung der Hälgi Holding AG, die Mitte Juni stattfand, wurde Matthias Schmid zum neuen Verwaltungsratspräsidenten gewählt. Er wird damit Nachfolger von Dr. Hans-Jürg Bernet, der altershalber zurücktritt. Die Unternehmensgruppe für Gebäudetechnik beschäftigt etwa 1040 Mitarbeitende an 23 Standorten in der Schweiz und erzielte 2018 einen Umsatz von 305 Mio. CHF.

KONZERNCHEF VERLÄSST AXPO

Andrew Walo, seit Februar 2014 Konzernchef der Axpo Holding AG, hat sich entschieden, Axpo bis spätestens Ende 2019 zu verlassen und neue Pläne zu verfolgen. Walo hat den Konzern durch eine schwierige Phase geführt und seine Marktposition gefestigt.

HIAG ERNENNT NEUEN CEO



Der Verwaltungsrat der Hiag Immobilien Holding AG hat den Immobilienfachmann Marco Feusi (47) zum CEO ernannt. Er wird seine neue Aufgabe am 1. Januar 2020 übernehmen. Bis dahin führt VR-Präsident Felix Grisard das Unternehmen interimistisch. Der diplomierte Architekt HTL ist Chartered Surveyor MRICS und verfügt über einen MAS ETH MTEC/BWI.

Die letzten 18 Jahre war Marco Feusi für die Wüest Partner AG tätig, ab 2003 als Partner und seit 2017 als Vorsitzender der Geschäftsleitung.

VAN WEZEMAEI STEIGT BEI IMHOF ODINGA EIN



Per 1. August 2019 tritt der Wirtschaftsgeograf und Architektursoziologe Joris Van Wezemael bei der Imhof Odinga AG als Partner ein. Die Imhof Odinga unterstützt Gemeinden, Eigentümer und Entwickler bei der Siedlungsentwicklung nach innen. Vor seiner Zeit beim SIA hatte Van Wezemael eine Immobilien-Anlagestiftung geleitet. Von 2006 bis heute hat er diverse Lehr-, Forschungs- und Beratungsfunktionen in Raum- und Arealentwicklung ausgeübt.

ANZEIGE

Kurse und Seminare unter www.svit-sres.ch

SVIT
SWISS REAL ESTATE SCHOOL

Investieren Sie in Ihre Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter – mit einer Aus- und Weiterbildung der SVIT Swiss Real Estate School!

SCHUTZ VOR SPÄTEREN KLAGEN

Wenn die Vermieterschaft das Mietverhältnis wegen Eigenbedarfs kündigt und im darauf eingeleiteten Anfechtungsverfahren obsiegt, kann die Mieterschaft später keinen Schadenersatz geltend machen, falls die Vermieterschaft doch nicht einzieht.

TEXT – NOÉMI BIRO UND MICHEL DE ROCHE*

Damit Fälle gar nicht erst vor Gericht landen: Im Zweifel sollte sich die Vermieterschaft vor Ausspruch einer Eigenbedarfskündigung anwaltlich beraten lassen.
BILD: OBERGERICHT KANTON ZÜRICH



▶ UNANTASTBARER EIGENBEDARF

Die ordentliche Kündigung eines Mietvertrages setzt keinen besonderen Kündigungsgrund voraus, sie darf aber nicht gegen den Grundsatz von Treu und Glauben verstossen. Kommt es bezüglich des Mietverhältnisses zu einem Rechtsstreit, gilt eine Kündigung während des Verfahrens und innert drei Jahren nach dessen Abschluss von Gesetzes wegen als treuwidrig und damit rechtsmissbräuchlich. Diesfalls ist die Kündigung anfechtbar. Davon ausgenommen sind jedoch Kündigungen, welche die Vermieterschaft wegen dringenden Eigenbedarfs für sich, nahe Verwandte oder Verschwägte ausspricht. Zweifelt die Mieterschaft jedoch das Vorliegen eines solchen Grundes an, kann sie die Kündigung wegen vorgeschobenem Eigenbedarf anfechten.

RECHTSKRAFT DES ANFECHTUNGSENTSCHEIDS

Wird die Kündigung angefochten, muss die Vermieterschaft ihren Eigenbedarf glaubhaft machen können. Die Mieterschaft muss ihrerseits beweisen, dass der behauptete Eigenbedarf nicht besteht. Gelingt ihr das, ist die Kündigung missbräuchlich und das Mietverhältnis bleibt bestehen. Eine solche Beweisführung erweist sich jedoch oft als schwieriges Unterfangen, zumal es sich hierbei um zukünftige Umstände handelt und letztlich der subjektive Wille der Vermieterschaft bzw. deren nahestehenden Personen ausschlaggebend ist. Liegen objektive Gründe für einen Eigenbedarf vor, lässt sich kaum je beweisen, dass die Vermieterschaft trotzdem nicht gedenkt, die Wohnung für eigene Zwecke zu nutzen. Macht die Vermieterschaft ihren Eigenbedarf glaubhaft geltend und misslingt der Gegenbeweis der Mieterschaft, gilt die Kündigung nicht

“
EIGENBEDARFS-
KÜNDIGUNGEN
SIND IM
ANFECHTUNGS-
FALL OFT
HEIKLER
DURCHZUSET-
ZEN, ALS DER
EIGENTÜMER
MEINT.
“

als missbräuchlich und die Klage ist abzuweisen. Unterliegt die Mieterschaft später auch im Rechtsmittelverfahren oder verzichtet sie gänzlich auf einen Weiterzug, ist die Rechtmässigkeit der Kündigung rechtskräftig festgestellt.

ENTDECKUNG DES VORGESCHOBENEN EIGENBEDARFS

Fraglich ist nun, was geschieht, wenn die Vermieterschaft später feststellt, dass die Vermieterschaft die Wohnung doch nicht selbst nützt, sondern diese zu einem höheren Mietzins weitervermietet. Zunächst ist diesfalls zu klären, ob der Eigenbedarf erst nachträglich weggefallen ist. Dieser Umstand würde nichts an der Rechtmässigkeit der zuvor ausgesprochenen Kündigung ändern. Wenn sich aber nun, aus welchen Gründen auch immer, nachträglich beweisen lässt, dass die Vermieterschaft den Eigenbedarf von Anfang an nur vorgeschoben hatte, stellt sich die Frage, ob die nunmehr ausgezogene Mieterschaft zumindest noch Schadenersatzansprüche, etwa für ihre Umzugskosten und eine allfällige Mietzinsdifferenz, gegen die Vermieterschaft geltend machen kann. Das Bundesgericht schlägt sich in BGer 4A_563/2017 vom 19. Februar 2019 auf die Seite der Vermieterschaft: Wurde die Missbräuchlichkeit der Kündigung im Anfechtungsprozess verneint, liegt ein rechtskräftiger Entscheid über die Gültigkeit der Kündigung vor. Selbst wenn sich nun deren Missbräuchlichkeit im Nachhinein feststellen lässt, kann der Mieterschaft kein Schadenersatzanspruch zuerkannt werden, weil der neu befassende Richter an den rechtskräftigen Entscheid des Anfechtungsprozesses gebunden ist. Er darf sich über diesen auch

dann nicht hinwegsetzen, wenn nicht mehr die Anfechtung, sondern nur noch Schadenersatz verlangt wird. So bleibt der Mieterschaft als einziger – zumindest theoretischer – Ausweg, den rechtskräftigen Entscheid zunächst im Rahmen eines Revisionsverfahrens aufzuheben. Ob in einem solchen Fall jedoch die Voraussetzungen für eine Revision gegeben wären, ist zweifelhaft. Das Bundesgericht schweigt sich darüber weitgehend aus. Inwiefern die Mieterschaft hier ein schutzwürdiges Interesse vorbringen könnte, ist jedenfalls nicht ersichtlich, zumal sie unter solchen Umständen kein Interesse mehr an der Wiederaufnahme des Mietverhältnisses haben dürfte. Das Bundesgericht deutet zwar an, dass ein Revisionsgesuch auch dann gutgeheissen werden könne, wenn das Verfahren letztlich – wegen Gegenstandslosigkeit – zu einem Nichteintretensentscheid führe. Genaueres lässt der Entscheid diesbezüglich aber vermissen. Die Vermieter wird es freuen, denn selbst wenn sich eine Revision als möglich erweisen sollte, ist damit der Mieterschaft jedenfalls eine beachtliche doppelte Prozessbürde auferlegt. Das Bundesgericht hat dieses Ergebnis zugunsten einer prozessual stringenten Rechtsprechung hingenommen.

FAZIT

Ist einmal rechtskräftig festgestellt, dass die Eigenbedarfskündigung nicht missbräuchlich war, muss die Vermieterschaft eine erneute Anfechtung auch dann nicht befürchten, wenn sie die Wohnung im Nachhinein doch nicht zu eigenen Zwecken beansprucht. Hierzu muss sie im Anfechtungsprozess lediglich objektive Anhaltspunkte nachweisen können und dabei ihren subjektiven Willen betreffend die Eigennutzbehaupten. Ist die Vermieterschaft erfolgreich, dient der Anfechtungsprozess letztlich ihrem eigenen Schutz. Die Mieterschaft müsste diesen zuerst wieder aufrollen, ehe sie – wenn ihr das überhaupt gelingt – nachträglich einen Schadenersatz geltend machen könnte. Dieser Weg erscheint äusserst steinig und wird wohl kaum jemals von einem Mieter in Anspruch genommen werden. Entsprechend wird der Entscheid von der mieterseitigen Literatur auch kritisiert.



*NOÉMI BIRO

Die Autorin ist Advokatin bei Moser de Roche & Partner AG in Basel und betreut unter anderem Immobilienkunden.



*MICHEL DE ROCHE

Der Autor ist Advokat bei Moser de Roche & Partner AG in Basel und betreut vornehmlich Immobilienkunden.

ANZEIGE







Mietzins-Verluste vermeidet man online.

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



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

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

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




Creditreform
GEMEINSAM GEGEN VERLUSTE.

ÖFFENTLICHE WERKE VS. PRIVATINTERESSEN

Die Wahrnehmung öffentlicher Aufgaben kann Immissionen und den faktischen Entzug von Nachbarrechten bewirken. Konflikte sind unausweichlich. Das Bundesgericht versuchte kürzlich, den Ausgleich privater und öffentlicher Interessen herzustellen.

TEXT – SIMON SCHÄDLER*

▶ SPANNUNGSFELD NACHBARRECHT

Das Gesetz verbietet Grundeigentümern, Eigentumsrechte zu überschreiten und übermässig auf Nachbargrundstücke einzuwirken. Das Nachbarrecht, steter Zankapfel und in der Rechtspraxis berückichtigtes Terrain. «Liebe deinen Nachbarn, aber reisse den Zaun nicht ein», rät ein altes Sprichwort. Besonders komplex kann es werden, wenn die öffentliche Hand zum neuen Nachbar wird und plant, angrenzend ein Schwimmbad, ein Gassenzimmer, ein Schulhaus oder ein Asylzentrum zu betreiben. Das Bundesgericht versuchte kürzlich, den Hochseilakt zwischen privaten Eigentümerinteressen, der Verrichtung öffentlicher Aufgaben und enteignungsrechtlichen Untiefen zu meistern.

A und B, Grundstückseigentümer in der Landwirtschaftszone in Vilters am Fusse des Pizol, erfuhren 2015, dass auf dem Nachbargelände bald keine Privatschule mehr, sondern ein Asylzentrum geführt werden sollte. Obwohl sie unliebsame Immissionen erwarteten, zogen sie ihren Rekurs gegen das Projekt zurück und hofften, für die – durch den Betrieb des Asylzentrums – faktische Enteignung ihrer Nachbarschaftsrechte entschädigt zu werden. 2016 öffnete das Zentrum Vilters und, gestützt auf kantonales Enteignungsrecht¹, verlangten A und B Ersatz in der Höhe von 200 000 bis 300 000 CHF. Ohne Erfolg, denn die St. Galler Entschädigungskommission wies das Begehren nach einem Augenschein ab. Das kantonale Verwaltungsgericht stützte den Entscheid der Kommission. Die vom Asylzentrum ausgehenden – materiellen und ideellen – Immissionen sorgten für Zündstoff im Sarganserland, sodass der Streitfall 2018 ans Bundesgericht gelangte.

ENTEIGNETE ABWEHRANSPRÜCHE ALS STREITPUNKT

Die juristische Konstruktion der «Enteignung nachbarschaftlicher Abwehransprüche» ist immobilienrechtlich bedeutsam: Art. 679² und 684 ZGB verleihen der Immobilieneigentümerin einen Strauss griffiger Abwehrrechte gegen ihren Nachbarn, falls dieser sein Eigentum überschreitet. Ist der Grundstücksnachbar ein staatlicher oder ein mit einer Konzession ausgestatteter Betreiber eines öffentlichen Werks, taugen diese Ansprüche meist wenig



und Immissionen müssen toleriert werden: «Gehen von einem Werk, das im öffentlichen Interesse liegt und für das dem Werkeigentümer oder Konzessionär das Enteignungsrecht zusteht, übermässige Einwirkungen aus, die nicht oder nur mit einem unverhältnismässigen Kostenaufwand vermieden werden können, müssen die nachbarrechtlichen Abwehransprüche (...) dem vorrangigen Interesse am Unternehmen weichen. Dem Betroffenen verbleibt einzig die Möglichkeit, für die Unterdrückung seiner zivilrechtlichen Abwehransprüche gegen die übermässigen Einwirkungen eine enteignungsrechtliche Entschädigung zu fordern», so das Bundesgericht.

Staatspolitisch ist dies sinnvoll: Die Macht, den gemeinnützigen Betrieb von Schulen und Kindergärten, von Strafvoll-

zugsanstalten und Krankenhäusern, von Flugplätzen – oder Asylzentren – zu verhindern oder zu erschweren, darf nicht beim privaten Nachbar liegen. In solchen Fällen ist also einzig eine Entschädigung für die ihm „enteigneten“ Abwehrrechte gegen die übermässigen Immissionen denkbar. Diese müssen unvermeidbar und für die Nachbarn unvorhersehbar sein und jene speziell treffen bzw. einen schweren Schaden verursachen. Nur dann ist volle Entschädigung geschuldet.

IMMISSIONEN SIND NICHT VON DER HAND ZU WEISEN

Das Immissionsrecht unterscheidet zwischen materiellen und ideellen Einwirkungen. Erstere meinen körperliche Störungen: Rauch oder Russ – sei es aus



Wenn ein Asylzentrum zum neuen Nachbar wird, kann dies zu Konflikten führen. Materielle und ideelle Immissionen sind jedoch weitgehend zu tolerieren. Im Bild: Asylzentrum Vilters/Wangs.

FOTO: GIAN EHREZZELLER, KEYSTONE

Kindergeschrei und Küchengerüche, Abhol-, Bring- und Lieferverkehr, der Aufenthalt der Asylsuchenden in unmittelbarer Nähe des Zentrums und gelegentlich selbst auf dem eigenen Grundstück, Lärm während des Ramadan sowie herumfliegende Papierfetzen nannten A und B. Hinzu kamen ihre moralisch-psychischen Einwirkungen: «Herumlungernde» Asylbewerber in deren Freizeit, der private, vom Asylzentrum aus einsehbare Wohnbereich, Garten und die Terrasse – an Sonnenbaden sei nicht mehr zu denken – und ein latentes Angst- und Bedrohungsgefühl wegen der 50 bis 120 oft traumatisierten, meist männlichen Asylbewerbern aus fremden Kulturkreisen.

Das Bundesgericht prüfte die Vorbringen der Beschwerdeführer und hielt fest: Die materiellen Immissionen seien nicht von der Hand zu weisen. Solange jedoch die Immissionsgrenzen der Umweltschutzgesetzgebung nicht überschritten und kommunales Baurecht nicht verletzt werde, liege objektiv keine unzumutbare Belästigung vor. Ferner hätten die Leitung des Asylzentrums und das St. Galler Migrationsamt Anstrengungen zur Immissionsbegrenzung unternommen und Massnahmen ergriffen. In der Landwirtschaftszone müssten zudem gewisse Immissionen hingenommen werden – dies habe schliesslich auch während des früheren Schulbetriebs funktioniert.

«SOZIALPFLICHT» ODER RECHT AUF ENTSCHÄDIGUNG?

Die vorgebrachten ideellen Immissionen erachteten die fünf Lausanner Richter als zu vage: Es sei weder erstellt, dass es zu bedrohlichen Situationen oder zu Übergriffen auf Anwohner gekommen sei, bzw. dass die Kriminalität zugenommen

habe noch sei die Sicherheit in der Nachbarschaft gefährdet. Ärgerliches «Herumlungernde», ein generell «ungutes Gefühl» und eine latente Angst seien keine ausreichenden objektiven Gründe. Insgesamt, so schloss das Bundesgericht, werden die Nachbarn durch den Betrieb des Asylzentrums zwar belastet, doch sei das Mass des maximal Zumutbaren nicht erreicht. Da alle drei Kriterien – Unvorhersehbarkeit, Spezialität und Schwere des Schadens – erfüllt sein müssten, seien die Immissionen nicht übermässig. Kein Anspruch auf Enteignungsentschädigung also; auf das Argument des finanziellen Wertverlusts des Grundstücks ging das Gericht gar nicht erst ein, liess die Frage offen und wies den Antrag, ein Gutachten zu erstellen, ab.

In seinem Entscheid illustrierte das Bundesgericht die Voraussetzungen für eine Entschädigungspflicht in Fällen, in denen der Betrieb eines öffentlichen Werks derart gravierende materielle und/oder ideelle Immissionen zeitigt, dass die Anrainer ihrer Nachbarrechte faktisch enteignet werden. Deutlich wird, dass die Latte äusserst hoch liegt und der belastete Grundstückseigentümer selbst den Nachweis der Immissionen erbringen muss – in vielen Fällen eine kaum machbare Aufgabe. Dass der Immobilieneigentümerin so unter Umständen nachbarschaftliche Abwehrrechte im Sinne einer «Sozialpflicht» entschädigungslos entzogen werden können, wird in der immobilienrechtlichen Lehre und Praxis kaum ohne Kritik bleiben.

URTEIL DES BUNDESGERICHTS 1C_435/2018 VOM 15. MAI 2019

¹ ENTEIGNUNGSGESETZ DES KANTONS ST. GALLEN, SGRS 735.1.
² VERANTWORTLICHKEIT DES GRUNDEIGENTÜMERS: WIRD JEMAND DADURCH, DASS EIN GRUNDEIGENTÜMER SEIN EIGENTUMSRECHT ÜBERSCHREITET, GESCHÄDIGT ODER MIT SCHADEN BEDROHT, SO KANN ER AUF BESEITIGUNG DER SCHÄDIGUNG ODER AUF SCHUTZ GEGEN DROHENDEN SCHADEN UND AUF SCHADENERSATZ KLAGEN. ÜBERMÄSSIGE EINWIRKUNGEN: JEDERMANN IST VERPFLICHTET, BEI DER AUSÜBUNG SEINES EIGENTUMS, WIE NAMENTLICH BEI DEM BETRIEB EINES GWERBES AUF SEINEM GRUNDSTÜCK, SICH ALLER ÜBERMÄSSIGEN EINWIRKUNG AUF DAS EIGENTUM DER NACHBARN ZU ENTHALTEN. VERBODEN SIND INSBESONDERE ALLE SCHÄDLICHEN UND NACH LAGE UND BESCHAFFENHEIT DER GRUNDSTÜCKE ODER NACH ORTSGEBRAUCH NICHT GERECHTFERTIGTEN EINWIRKUNGEN DURCH LUFTVERUNREINIGUNG, ÜBLEN GERUCH, LÄRM, SCHALL, ERSCHÜTTERUNG, STRAHLUNG ODER DURCH DEN ENTZUG VON BESONNUNG ODER TAGESLICHT.

Schornsteinen, Werkstätten oder sommerlichen Kugelgrills –, wehendes Laub oder fallendes Obst, Dünste sowie menschlicher, tierischer oder maschineller Lärm und Erschütterungen. Dagegen rufen ideale Einwirkungen beim durchschnittlich empfindlichen Zeitgenossen moralisches oder psychisches Ungemach hervor: Abscheu, Ekel und Angst. Davon betroffen ist z. B. die Nachbarin eines Feuerwerkherstellers (BGE 24 II 257), eines Schlachthauses (BGE 84 II 85), einer Sterbeklinik (BGE 136 I 395), einer extrem hässlichen Baute oder eines Bordells oder Sex-Kinos (Urteil des Bundesgerichts 1C_283/2016 vom 11.01.2017).

Im Viltenser Asylzentrum-Fall brachten die Beschwerdeführer sowohl materielle als auch ideelle Immissionen vor.



*SIMON SCHÄDLER

Der Autor, Dr. iur., ist Rechtsanwalt und in Basel tätig.

WANN IST EIN UMBAU FÜR DEN MIETER ZUMUTBAR?

Der Detailhandelsmarkt stagniert, weshalb manche Shoppingcenter baulich angepasst werden. Mieter müssen Umbauten unter gewissen Voraussetzungen während des laufenden Vertrags akzeptieren. Die heutige Rechtslage wirft allerdings einige Fragen auf.

TEXT – XAVER BAUMBERGER & RAPHAEL RIGLING*



Bei der Beurteilung der Zumutbarkeit sind nach Auffassung der Autoren zwei Elemente entscheidend: wirtschaftliche Einbussen des Mieters während des Umbaus und der zukünftige Mietzins.

BILD: INNENSTADT
GENÈVE, 123RF.COM

► BAULICHE ÄNDERUNGEN SIND NOTWENDIG

Der Schweizer Detailhandelsmarkt ist seit längerem unter Druck. In einem aktuellen Artikel in der NZZ ist die Rede davon, dass in den nächsten fünf bis acht Jahren 1000 der rund 5500 Ladengeschäfte in Einkaufszentren schliessen werden.¹ Gegenmassnahmen können z. B. in der Revitalisierung bestehender Center oder in der Optimierung des Mietermixes bestehen.² Solche Massnahmen sind in aller Regel mit baulichen Änderungen verbunden. Wann während eines laufenden Mietverhältnisses umgebaut werden darf, sagt grundsätzlich Art. 260 Abs. 1 OR. Um diese Bestimmung wird es im Folgenden gehen.

DIE GESETZLICHE REGELUNG

Gemäss Art. 260 Abs. 1 OR ist für Umbauten während eines laufenden Mietverhältnisses namentlich vorausgesetzt, dass die baulichen Massnahmen für den Mieter zumutbar sein müssen. Bei der Zumutbarkeit handelt es sich um einen abstrakten (unbestimmten) Rechtsbegriff. Nachfolgend wird aufgezeigt, wie das Kriterium der Zumutbarkeit beim Umbau von Einkaufszentren einfach beurteilt werden kann.

Ein Blick in die einschlägige Literatur und Rechtsprechung zu Art. 260 Abs. 1 OR offenbart, dass die Mehrheit der Autoren und Gerichte mit einem Kriterienkatalog operiert, anhand dessen die Zumutbarkeit einer Sanierung im Einzelfall überprüft werden soll. Als Kriterien werden zum Beispiel genannt: die bisherige Vertragsdauer, der Anteil der dringenden Unterhaltsarbeiten, Art und Umfang der vorgesehenen Arbeiten, deren Zeitpunkt, die Dauer der Störung des Mieters, die Nützlichkeit der Erneuerung und Änderung für den Mieter, die Akzeptanz der Mitmieter, der Einfluss der Arbeiten auf die Höhe des Mietzinses, die Auswirkung der vorgesehenen Arbeiten auf den Umfang der Mietsache, die Art der Miете, der sachliche Umfang der Arbeiten, deren Auswirkungen auf den Gebrauch der Mietsache, die Übereinstimmung des Umbaus mit dem kantonalen Baurecht sowie Rationalisierungsbestrebungen, beispielsweise durch den Einbau einer zentralen Heizanlage.³

DIE PROBLEMATIK IN DER RECHTSANWENDUNG

Diese Aufzählung offenbart bereits das Problem: Es ist letztlich eine unendliche Anzahl von Interessenlagen und Umständen denkbar, aufgrund derer ein Umbauvorhaben im Einzelfall als (un)zumutbar qualifiziert werden könnte. Das Bundesgericht stösst ins selbe Horn, indem es erwog, der Richter könne alle sachdienlichen Elemente mit einbeziehen, da das Gesetz nicht näher ausführe, welche Umstände zu berücksichtigen seien.⁴

Die Aufzählung möglicher Kriterien bringt also nur bedingt einen Erkenntnisgewinn. Im Schrifttum finden sich denn auch andere Ansätze. Namentlich Corboz plädierte dafür, die Auslegung auf das Ziel der gesetzlichen Regelung zurückzuführen und primär danach zu fragen, welcher Art und Wichtigkeit die Störung im Leistungsgefüge des Mietvertrags für den Mieter ist:



**DER VERMIETER KANN
AKTIV DAZU BEITRAGEN,
DASS UMBAUTEN
ZULÄSSIG SIND.**



«Les rénovations ou modifications, surtout par les travaux qu'elles impliquent, mettent en péril cette obligation. Le locataire a droit à l'usage de la chose pendant la durée convenue et la question centrale est de savoir quelle est la perturbation dans l'usage de la chose qui résultera des rénovations ou modifications. [...]

Nous pensons que l'élément décisif se situe ici: il faut déterminer l'importance du trouble apporté à l'usage convenue et apprécier s'il peut être raisonnablement imposé.

Pour faire cette appréciation, il faut tenir compte des mesures qui seront prises pour limiter les inconvénients [...], ainsi que des compensations qui peuvent être accordées.»⁵

WIE KÖNNTE EIN NEUER ANSATZ AUSSEHEN?

Die folgenden Ausführungen orientieren sich am oben dargestellten Ansatz von Corboz. Somit ist zunächst der Zweck der Vereinbarung zwischen Vermieter und Mieter zu bestimmen. Zu berücksichtigen ist, dass es sich bei Mietverträgen, mit denen Ladenlokale in Einkaufszentren gemietet werden, um «actes de commerce» handelt. Die Parteien verfolgen prinzipiell wirtschaftliche Interessen: Der Vermieter möchte grundsätzlich möglichst

hohe Mietzinseinnahmen generieren und der Mieter durch die Verkaufstätigkeit Gewinn erzielen, ohne dabei zu viel an Mietzinsen zu bezahlen.

Aus der Analyse dieser Interessenlage gehen auch die beiden massgebenden Einschränkungen hervor, die der Mieter eines Ladenlokals durch Bautätigkeiten erfahren kann: erstens der Verlust von Kunden, Umsatz oder Goodwill, zweitens eine Erhöhung des Mietzinses nach dem Umbau. Diese beiden Einschränkungen müssen auch die beiden entscheidenden Elemente sein, wenn es darum geht, die Zumutbarkeit zu bestimmen.

WIRTSCHAFTLICHE EINBUSSEN WÄHREND DES UMBAUS

Der Verlust an Kunden, Umsatz oder Goodwill während des Umbaus kann durch den Vermieter kompensiert werden. Stringenterweise können Kompensationsmassnahmen beim hier interessierenden Fall nur in einem geldwerten Ausgleich bestehen. Nach Auffassung der Autoren ist somit auch eine Sanierung, die eine vorübergehende vollständige Schliessung der Ladenfläche nach sich zieht, als zumutbar zu beurteilen, sofern der Vermieter den Ladeninhaber hierfür weitgehend schadlos hält (eine vollständige Schadloshaltung ist unseres Erachtens nicht vorausgesetzt, zumal der Mieter gewisse Einschränkungen von Gesetzes wegen hinnehmen muss).

DER ZUKÜNFTIGE MIETZINS

Eine differenzierte Betrachtung verdient das Kriterium des zukünftigen Mietzinses, das vom Bundesgericht als wichtig eingestuft wird.⁶ Dort, wo ausschliesslich oder überwiegend eine Umsatzmiete vereinbart wurde, kann der zukünftige Mietzins für die Beurteilung der Zumutbarkeit keine Rolle spielen (sofern der Mietzins linear zum Umsatz ansteigt oder sinkt).

Wurde ein fester Mietzins ohne variable Anteile vereinbart, ist unseres Erachtens nach dem Zweck des Umbauvorhabens und danach zu fragen, wie es sich

auf den Geschäftsgang des betroffenen Mieters auswirken wird. Umnutzungen, welche mit einer Verkleinerung der gesamten Verkaufsfläche einhergehen,⁷ können einen negativen Effekt auf die Kundenfrequenz und damit auf die Umsatzzahlen haben (z. B. beim Ersatz von Verkaufsflächen durch Wohnungen oder Büros). Mietzinserhöhungen dürften in diesem Fall ein Argument gegen die Zumutbarkeit sein. Demgegenüber wird sich z. B. ein Umbau für den Einzug eines grösseren Ankermieters eher positiv auf die Kundenfrequenz und die Umsatzzahlen der übrigen Lokale auswirken, weshalb eine Mietzinserhöhung dann weniger als Argument gegen die Zumutbarkeit taugt.

Im Übrigen sperren sich auch die Autoren nicht dagegen, ausnahmsweise andere Kriterien in die Beurteilung einzubeziehen, sofern die Verhältnisse erheblich von einer üblichen Geschäftsraummiets abweichen. ■

¹ GRATWOHL, TROTZ KRISE ENTSTEHEN NEUE SHOPPINGCENTER, NZZ VOM 11. JUNI 2019, S. 22

² VGL. STOFFEL, SHOPPINGCENTER MARKTREPORT 2018, 5. AUSGABE, S. 30

³ SVIT-KOMMENTAR / BÄTTIG, N 25 ZU ART. 260-260A OR, ZK - HIGI / WILDISEN, N 31 FF. ZU ART. 260 OR, MIETRECHT FÜR DIE PRAXIS / WYTENBACH, 9. AUFLAGE, ZÜRICH 2016, S. 285, MP 2/15, S. 111

⁴ MP 4/03, S. 190

⁵ CORBOZ, LEX TRAVAUX DE TRANSFORMATION ET DE RÉNOVATION DE LA CHOSE LOUÉE ENTREPRIS PAR LE BAILLEUR ET LEUR RÉPERCUSSION SUR LES LOYERS, NEUCHÂTEL 2002, S. 10

⁶ MP 4/03, S. 192 F.

⁷ VGL. BULLINGER, REVITALISIERUNG IM SHOPPINGCENTER, IMMOBILIA, MAI 2014, S. 26



***DR. XAVER
BAUMBERGER**

Der Autor ist Partner bei Baumberger Rechtsanwälte und spezialisiert auf alle Fragen im Bau-, Planungs- und Umweltrecht.



***RAPHAEL RIGLING**

Der Autor arbeitet als Rechtsanwalt bei Baumberger Rechtsanwälte und war mehrere Jahre Vorsitzender einer Mietschlichtungsbehörde.

ANZEIGE



www.visualisierung.ch

VARIABLE VERGÜTUNG AUF DEM VORMARSCH



“I’ll announce the pay freeze after the meeting, because then it will look like your decision.”

Die etwas andere
Lohnstrategie...
(BILD: 123RF.COM)

► UMFASSENDE BEFRAGUNG

Der Schweizer Vergütungsberater Klingler Consultants führte Ende 2018 bereits zum dritten Mal die Immobilien-Gehaltsumfrage durch. Die «Immo18» stellt einen der bedeutendsten Schweizer Marktvergleiche der Vergütungen der Immobilien- und Baubranche dar und wurde erneut mit Unterstützung des SVIT Schweiz landesweit auf Deutsch und Französisch lanciert. Zielgruppen waren Immobiliendienstleister, -investoren, -entwickler, -planer sowie General- und Totalunternehmer. Insgesamt haben knapp 70 Unternehmen mit rund 4700 Mitarbeitenden an der Gehaltsumfrage teilgenommen.

Ziel der Erhebung war es, den Teilnehmern qualitativ hochwertige und zuverlässige Vergütungsdaten zur Verfügung zu stellen. Diese können dann beispielsweise im Rahmen von Rekrutierungen oder Lohnrunden verwendet werden. Die Umfrage umfasst auch die «soften» Faktoren wie beispielsweise Arbeitszeit, Überstunden, Ferientage oder Firmenwagen. Die teilnehmenden Unternehmen können daher eine allgemeine Standortbestimmung bei internen Fragestellungen oder Unsicherheiten im Bereich der Lohnnebenleistungen und nichtmonetären Benefits vornehmen.

“**DER EINFLUSS DER REGIONALITÄT WIRD ÜBERSCHÄTZT, DA DIE VERGÜTUNG IN ERSTER LINIE VON DER UNTERNEHMENS-AUSRICHTUNG BEEINFLUSST WIRD.**”



Die dritte schweizweite Immobilien-Gehaltsumfrage zeigt, dass der Effekt der Regionalität bei der Vergütung überschätzt wird. Andere Faktoren werden stärker gewichtet.

TEXT – CLEMENS BECKER*

MODERATE LOHNERHÖHUNGEN

Die budgetierten Lohnerhöhungen für 2019 liegen im Durchschnitt bei 1,3%. Das ist ein leichter Zuwachs um 0,2% im Vergleich zur letzten Erhebung in 2016. Interessant ist auch der Blick auf die Fluktuationsrate, die 2018 bei rund 12,9% lag und im Vergleich zur Umfrage von vor zwei Jahren um 1,4% angestiegen ist. Auch wenn sich kein Unternehmen eine Fluktuationsrate von 0% wünscht, so erscheint 12,9% eher hoch im Vergleich zu anderen Branchen. Neben dem Know-how-Verlust sind Personalwechsel mit hohen Kosten wie beispielsweise Produktivitätsausfällen, Überbrückungs-, Beschaffungs-, Einarbeitungs- und manchmal auch Freisetzungskosten verbunden.

ABWENDUNG VON ALTERSBASIERTER VERGÜTUNG

Allgemein verliert das sogenannte Senioritäts- oder Dienstaltersprinzip erkennbar an Gewicht. So lässt sich feststellen, dass sich nur noch bei einer kleinen Gruppe der teilnehmenden Unternehmen das Alter bzw. das Dienstalter der massgebende Treiber hinsichtlich der Vergütung ist.

Die Immobilienbranche scheint erkannt zu haben, dass mit zunehmender Betriebszugehörigkeit nur bedingt ein steigender Beitrag zum Unternehmenserfolg geleistet wird: Es mag zwar wertemässig sicherlich diskutierbar sein, das (Dienst-)Alter als potenzielle Erfahrung direkt zu honorieren. Auch weisen mit hoher Sicherheit die Anzahl Arbeitsjahre im Betrieb und die relevante Berufserfahrung eine gewisse positive Korrelation auf. Diese erfolgt jedoch nicht, wie verbreitet angenommen, linear.

Die Praxis zeigt, dass der erwartete Fähigkeits- und Erfahrungswert in einer Funktion vielfach nach sechs bis acht Jahren von denjenigen Funktionsinhabern erreicht wird, die den Willen, die Fähigkeit und die Möglichkeiten dazu haben. Andere erreichen diesen Wert trotz aller Anstrengung auch nach zwanzig Berufsjahren nicht. Diese Erkenntnis scheint sich auch in der Immobilienbranche zunehmend durchgesetzt zu haben.

REGIONALITÄT VS. UNTERNEHMENSGRÖSSE

Die Gehaltsumfrage bestätigt die weitläufige Meinung nicht, dass die Regionalität ein wichtiger Faktor bei der Vergütung ist. Im Gegenteil: Die «Immo18» zeigt deutlich, dass die Unternehmensausrichtung und die Unternehmensgrösse die massgeblichen Treiber des Grundgehalts bei einer grossen Zahl von Funktionen sind – systematische kantonale oder regionale Differenzen lassen sich nicht feststellen. Mögliche regionale Effekte scheinen somit grösstenteils übersteuert zu werden.

Allerdings gibt es auch Ausnahmen wie beispielsweise beim Leiter Asset Management, beim Leiter Personal oder beim Immobilienbewerter. Hier verhält es sich gerade umgekehrt: Je kleiner die Unternehmung ist, um so höher ist die Wahrscheinlichkeit, dass diese Funktionen im Vergleich zu national operierenden Unternehmen besser vergütet werden.

VARIABLE VERGÜTUNG

Der Einsatz von variabler Vergütung wird im Markt heterogen gelebt. So kommen bei neun von zehn Unternehmen variable Vergütungselemente wie beispielsweise Boni, Erfolgsbeteiligungen oder Kommissionen zum Einsatz. Dies bedeutet jedoch nicht, dass alle Funktionen im Unternehmen einen Anspruch auf eine variable Vergütung haben. So erhalten zwar vier

ÜBER KLINGLER CONSULTANTS AG

Die Klingler Consultants AG stellt langjährige, praxiserprobte Erfahrung zu den Themen Compensation & Performance Management zur Verfügung. Ihre Experten bieten Lösungen zu allen Fragen der Vergütung und ihrer Einbettung in das Geschäftsmodell. Sie erarbeiten zielführende Konzepte, welche die Leistungsorientierung fördern, positive Anreize setzen und Unternehmen aller Grössen marktgerecht positionieren. Die Ergebnisse der «Immo18» werden nur an die teilnehmenden Unternehmen weitergegeben. Interessierte Unternehmen können massgeschneiderte Vergütungsbenchmarks erwerben, welche die Marktvergütung aufzeigen und Angaben zur Positionierung der eigenen Mitarbeitenden im Markt geben. Weitere Informationen: www.klinglerconsultants.ch.

von fünf Geschäftsleitungsmitgliedern (78%), drei Viertel der Kader (74%), aber nur rund die Hälfte aller Mitarbeitenden Boni oder sonstige variable Vergütungskomponenten. Aus der diesjährigen Umfrage lässt sich zudem ein interessanter Trend ablesen: Je kleiner das Unternehmen ist, umso höher ist die Wahrscheinlichkeit, dass Kader oder Mitarbeitende Ansprüche auf einen Bonus haben.



***CLEMENS BECKER**

Der Autor ist Consultant Business Development bei Klingler Consultants AG.

ANZEIGE

E-Druck AG

SPEZIALITÄTEN-DRUCK

Aussagekräftige Druckerzeugnisse sehen, fühlen und riechen wir. Druckveredelungen, die den Seh-, den Tast- und sogar den Geruchssinn ansprechen, verstärken den Wow-Effekt, intensivieren die Optik und erhöhen die Wertigkeit der Drucksachen. Lackierungen, Prägungen, Stanzungen und Laminagen verleihen Ihren Druckprodukten einen spannenden, unverwechselbaren und einzigartigen Charakter. Unser grosses Spektrum an Weiterverarbeitungsmöglichkeiten rundet unsere Gesamtleistung ab. Wir beraten Sie bei der Wahl der optimalen Bindeart, schneiden und falzen den bedruckten Bogen auf die richtige Grösse und realisieren individuelle Ausprägungen.

Lettenstrasse 21 · 9016 St.Gallen · Tel. 071 246 41 41
andreas.feurer@edruck.ch · www.edruck.ch

BLINDPRÄGUNG

HEISSFOLIENPRÄGUNG

THERMO-RELIEFDRUCK

3D POP-UP-KARTE

LASERSTANZUNG

MEHR RUHE BITTE!

Rund zwei Drittel der Schweizer Bevölkerung fühlt sich durch Lärm gestört. Ein Siebtel der Bevölkerung ist Verkehrslärmbelastungen über gesetzlichen Grenzwerten ausgesetzt. Was bedeutet dies für Raumplanung, Städtebau und Lärmschutz?

TEXT – MIKE THOMS*



Lärm beeinträchtigt unsere Lebensqualität, stresst und macht krank.
BILD: 123RF.COM

► EIN SPANNUNGSFELD

In der Schweiz leben nach Studien des Bundesamtes für Umwelt BAFU aus dem Jahr 2015 rund eine Millionen Menschen über den gesetzlichen Belastungsgrenzwerten. Die meisten davon in Städten und Agglomerationen. Lärm beeinträchtigt die Lebensqualität, stresst und macht krank. Neben gesundheitlichen Langzeitfolgen beim Menschen und den damit verbundenen Gesundheitsfolgekosten verlieren ganze Gebiete ihre Standortattraktivität durch eine übermässige Lärmbelastung. Die Studie «Kosten und Nutzen des Verkehrs in der Schweiz» des Bundesamtes für Raumplanung schätzt die externen Lärmkosten der Mobilität in der Schweiz im Jahr 2015 auf rund 2,6 Milliarden Franken (siehe Grafik). Diese setzen sich aus Gesundheitskosten und Wertverlusten von Liegenschaften zusammen. Für 80% dieser Kosten ist der Strassenverkehr verantwortlich.

“
EINES TAGES
WIRD DER
MENSCH DEN
LÄRM EBENSO
UNERBITTLICH
BEKÄMPFEN
MÜSSEN WIE
DIE CHOLERA
UND DIE PEST.

ROBERT KOCH,
DEUTSCHER
BAKTERIOLOGE

Da aufgrund des revidierten Raumplanungsgesetzes eine Verdichtung nach innen stattfinden wird und der Verkehr zunimmt, muss dem Lärmaspekt beim Planen und Bauen besondere Beachtung geschenkt werden. Städtische Räume müssen zukünftig höchsten Mobilitätsanforderungen genügen und gleichzeitig Wohn- und Erholungsbedürfnisse befriedigen. Die Ruhe stellt ein zentrales Kriterium bei der Wohnungssuche dar und schafft eine Wohnqualität, die sich auszahlt.

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Seit 2014 fordert das Schweizer Raumplanungsgesetz (RPG) eine Siedlungsentwicklung nach innen. Umweltschutzgesetz (USG) und Lärmschutz-Verordnung (LSV) sollen die Bevölkerung vor schädlichen oder lästigen Lärmeinwirkungen schützen. Dazu hat der Bund Beurteilungsmethoden und Belastungsgrenzwerte für die wichtigsten Lärmarten festgelegt, deren Einhaltung im Rahmen von Bewilligungsverfahren für lärmrelevante Bauvorhaben überprüft und nachgewiesen werden muss. Art. 32, LSV befasst sich mit den Anforderungen an die Schalldämmung von Bauteilen und verweist dabei explizit auf die Norm SIA 181 «Schallschutz im Hochbau». Diese Norm befindet sich gegenwärtig in Überarbeitung und wird voraussichtlich im Jahr 2020 in neuer Version in Kraft treten.

POTENZIALE NUTZEN UND NACHHALTIGE LÖSUNGEN SCHAFFEN

Beim nachhaltigen Planen und Bauen muss eine frühzeitige Sensibilisierung für die Themen Lärm und Akustik bei Architekten, Ingenieuren, Bauherrschaften und Behörden bestehen, denn nur so können sie ihrer besonderen Verantwortung gerecht werden, neben den wirtschaftlichen Interessen von Investoren vor allem auch die Gesundheit der Menschen, die in den Bauten leben, in ausreichendem Masse zu schützen. Dabei geht es nicht nur um den Schutz vor Lärm von aussen und die damit verbundene Einhaltung von Belastungsgrenzwerten und der Gesundheit. Auch dem Schallschutz innerhalb von Gebäuden sowie den raumakustischen Eigenschaften von Innen- und Aussenräumen und der daraus resultierenden Lebensqualität muss mehr Beachtung geschenkt werden.

Um gute und gesetzeskonforme Lösungen für Bauten mit optimalem Schutz vor Lärm zu erzielen und Aussenräume mit hoher akustischer Qualität zu schaffen, müssen bereits in der Planungsphase von Bauvorhaben und im Städtebau akustische Überlegungen vorgenommen werden. Da der Mensch seine Umwelt auch auditiv wahrnimmt, darf nicht nur in die optische Aufwertung von Quartieren und Städten investiert werden. Es werden zusätzlich gestalterische und architektonische Ansätze benötigt, um den Klang von urbanen Räumen aktiv zu gestalten, damit sich Schall auch als Ressource für eine positive Gestaltung des Klangs einer Stadt nutzen lässt.

MÖGLICHE LÖSUNGSANSÄTZE

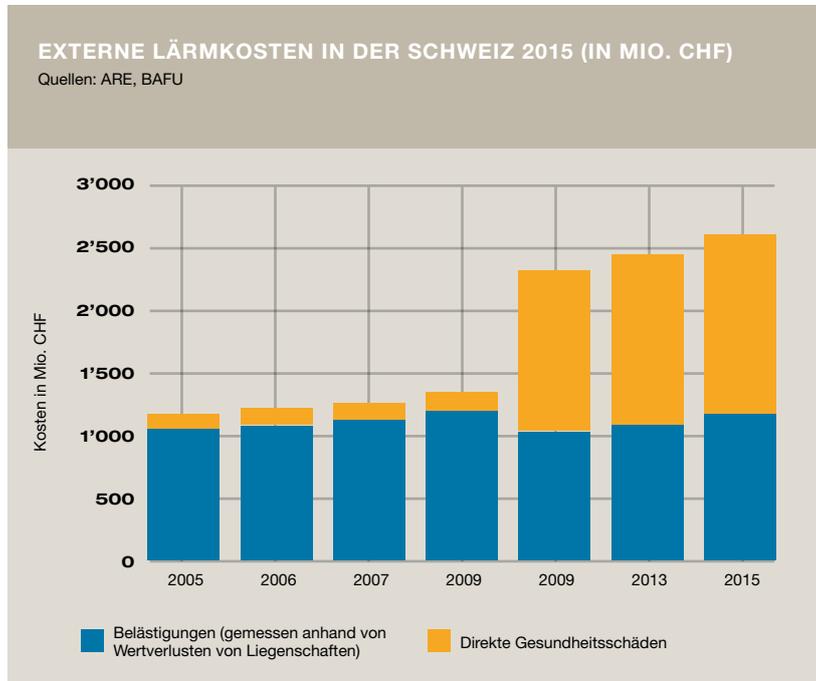
Guter Lärmschutz beginnt mit der Raumplanung und ist Aufgabe der kommunalen Planung sowie der regionalen und kantonalen Siedlungs- und Verkehrsplanung. Raumplanung hilft, Konfliktsituationen zu vermeiden.

Aus städtebaulicher Sicht können akustisch gute und attraktive Stadt- und Siedlungsräume geschaffen werden, indem das akustische Potenzial urbaner Oberflächen genutzt wird. Der Einsatz verschiedener Bodenmaterialien (z. B. Naturböden, Wiesen, Schotter, Kies, Steinplatten, Holzhäcksel, Asphalt etc.) eignet sich als akustisches Gestaltungselement und erzeugt unterschiedlich absorbierende und reflektierende Oberflächen. Durch die variierenden akustischen Eigenschaften des Bodens wird die akustische Monotonie von Flächen gleichen Materials aufgebrochen, und es kann eine Gliederung von Bodenflächen geschaffen werden, die als optisches oder funktionales Gestaltungselement wirken kann. Durch die Modellierung des Terrains entstehen akustisch abgeschirmte Nahbereiche, die zum Verweilen einladen und besonders vor Lärm geschützt sind. Bäume und fließendes Wasser können hier zusätzlich positiv wirken. Bei der Freiraumgestaltung kann die Klangqualität von Aussenbereichen durch kleine Objekte wie z. B. Pflanzkübel, Sitzbänke, kleine Mauern und ähnlichem oder durch grosse Objekte, die die akustische Wirkung des Verkehrslärms minimieren, differenziert und optimiert werden.

Die vertikalen Oberflächen der gebauten Umwelt sollten eine möglichst grosse Varianz akustischer Eigenschaften aufweisen, glatte und monotone Fassaden vermieden und vielfältige Wandmaterialien eingesetzt werden. Grosse Wandflächen sollten akustisch unterteilt und benachbarte Fassaden aufeinander bezogen werden, indem identische Materialien und Geometrien vermieden werden. Die Beugung von Schall an scharfen Kanten kann durch zurückversetzte oder abgerundete Gebäudeecken entschärft werden. Starke und sich aufschaukelnde Reflexionen zwischen Gebäuden werden vermieden, indem Fassaden nicht parallel zu anderen Bauwerken ausgerichtet werden, sondern leicht schräg dazu. Dies gilt ebenso für die Lage zu potenziellen Lärmquellen wie Strassen oder Bahnstrecken. Unsymmetrische Dachformen helfen dabei, den Schall grossräumiger zu streuen, als dies bei flachen und ebenen Dächern der Fall ist.

WAHRNEHMBARE BERUHIGUNG

Wird in der frühen Planungsphase die Lärmsituation erfasst und bearbeitet, werden die besten Resultate erzielt. Akustikbüros verfügen über die technischen Mittel, die Lärmsituation im Vorfeld anhand von dreidimensionalen Simulationen zu untersuchen und zu optimieren. Mit Kenntnis der Lärmsituation lässt sich über Gebäudeform und Anordnung der Räume sowie bauliche und gestalterische Massnahmen die Situation für neue und bestehende Wohnbauten vielerorts deutlich verbessern. Bei einer guten Lösung erfüllt das Projekt nicht nur die Einhaltung der gesetzlichen Lärmschutzanforderungen und ist bewilligungsfähig,



sondern erzielt eine wahrnehmbare Beruhigung der gesamten Situation einschliesslich der Aussenräume und schafft damit eine gute Wohnqualität.

Durch die lärmoptimierte Anordnung von Gebäudekubaturen bezogen auf die Lärmquelle durch geschlossene resp. halbgeschlossene Gebäudeformen können in den abgeschirmten Bereichen Wohn- und Aussenräume mit geringer Verkehrslärmbelastung entstehen. Werden Wohnungen terrassiert angeordnet, lässt sich eine sehr hohe Lärmreduktion erzielen und die Aussicht bleibt dabei erhalten. Velounterstände, Garagen und dergleichen können als Lärmschutzriegel eingesetzt werden. Innerhalb des Gebäudes müssen durch die lärmoptimierte Gestaltung von Grundrissen ruhige Räume und lärmabgewandte Belüftungsmöglichkeiten geschaffen werden. Gestalterische Elemente wie Balkone und Loggien können in den Obergeschossen durch geschlossene Brüstungen und absorbierende Deckenuntersichten für die dahinter liegenden Räume lärmreduzierend wirken. Erker bieten bei richtiger Dimensionierung und Platzierung einen zweckmässigen Lärmschutz. Atrien können Lärm gut abschirmen und für eine bessere Belüftung und Beleuchtung sorgen. Die Erschliessung und Parkierung darf zu keinen hohen Lärmemissionen führen und muss die gesetzlichen Belastungsgrenzwerte einhalten. Neubauten sollten ohne Lärmschutzwände auskommen oder diese ins Bauwerk integrieren.

Es besteht viel Potenzial, die Belastungen durch Verkehrslärm zu reduzieren und Liegenschaften und Orte mit einer hohen Aufenthalts- und Wohnqualität zu schaffen. Sie müssen genutzt und bereits in der frühen Planungsphase berücksichtigt werden. ■



***MIKE THOMS**

Der Autor ist Inhaber eines Ingenieurbüros für Lärmschutz- und Akustikberatungen in Burgdorf und Vorstandsmitglied der Schweizerischen Gesellschaft für Akustik SGA-SSA.

KRACH UM DEN KRACH

WIDERSPRÜCHE BEI VERDICHTUNG UND LÄRMSCHUTZ

Mit der Siedlungsentwicklung nach innen, die vom revidierten Raumplanungsgesetz gefordert wird, aber auch aufgrund der noch immer zunehmenden Mobilität und neuer Lebensgewohnheiten erhält der Lärmschutz eine neue, zusätzliche Brisanz. Nicht nur aus Sicht der Eidgenössischen Kommission für Lärmbekämpfung (EKLB) und des Rates für Raumordnung (ROR) ist eine stärkere Zusammenarbeit zwischen den Fachleuten für Lärmbekämpfung und Raumplanung dringend nötig, um einen ausreichenden Schutz der Bevölkerung und eine gute Siedlungsqualität zu erreichen.

Die Lärmschutzgesetzgebung des Bundes erschwert vielfach das Bauen in mit Lärm vorbelasteten Gebieten. Grundsätzlich ist dies im Interesse der Raum- und der Siedlungsplanung. Die Ruhe bzw. das Fehlen von störendem Lärm ist ein wichtiger Bestandteil der Wohn- und Siedlungsqualität. Es besteht also ein Widerspruch zum raumplanerischen Postulat der Innenentwicklung. Das revidierte und vom Volk mit grossem Mehr gutgeheissene Raumplanungsgesetz verlangt, dass die Siedlungsentwicklung künftig nach innen gelenkt werden soll, statt die Baugebiete weiter auszudehnen. Die bestehenden Bauzonen sind also besser zu nutzen.

SCHWIERIGE HANDHABUNG UND UMSETZUNG

Verdichtung und Konzentration von Siedlungen ist grundsätzlich auch im Interesse der Lärmbekämpfung, aber zugleich auch die Ursache für den Grundkonflikt zwischen den beiden Fachbereichen. Die Reduktion der Bauzonen und deren Konzentration an Standorten mit guter Erreichbarkeit vermindern, gesamtheitlich und grossflächig betrachtet, etwas den Lärm, lösen die komplexe Gesamtproblematik aber nicht. An zentralen, gut erschlossenen Lagen nehmen vor allem Verkehrs- und Alltagslärm zu – als Folge des dichteren Zusammenlebens und neuer Lebensgewohnheiten. Zu erwähnen sind etwa die sogenannte 24-Stunden-Gesellschaft, Veranstaltungen im Freien, Strassencafés und weiteres. Die Einhaltung der Lärmbelastungsgrenzwerte ist an zentralen Lagen oft sehr schwierig. Sind sie mit vernünftigen Massnahmen nicht einzuhalten, darf nur in Ausnahmefällen gebaut werden, was wiederum nicht im Sinne der Raumentwicklung ist.

Nun gibt es zwar planerische, bauliche und gestalterische Massnahmen, durch die das Bauen in lärmbelasteten Gebieten möglich ist. Jedoch sind solche Lösungen nicht immer unproblematisch. Insbesondere aus Sicht des Lärmschutzes wie auch aus städtebaulichen Gründen. Allseits befriedigende Möglichkeiten und gute Beispiele gibt es bis dato eher wenige. Gemäss Umweltschutzgesetz ist der Lärm primär an der Quelle zu bekämpfen. Dies bedeutet beispielsweise leisere

Bauliche Siedlungsentwicklung und Verdichtung nach innen ist nur bedingt mit dem Lärmschutz kompatibel. Politiker, Behörden und Architekten ringen immer heftiger darum.

TEXT – ANGELO ZOPPET-BETSCHART*



Die Lärmsanierungen im Kanton Zürich gegen Bahnlärm sind fast abgeschlossen.

BILD: ZVG

MIT DEM NEUEN BELÜFTUNGSFENSTER-ENTSCHEID HABEN WIR NUN EIN INSTRUMENT IN DER HAND, UM DIE WOHNQUALITÄT UND DEN LÄRMSCHUTZ ZU VERBESSERN.

THOMAS GASTBERGER,
LEITER LÄRMSCHUTZ-
FACHSTELLE KANTON
ZÜRICH

Reifen und leises Rollmaterial, aber eben auch sogenannte Flüsterbeläge und Temporeduktionen. Noch schwieriger ist die Handhabung des Alltags- und Freizeitlärms, der als Nebenprodukt der 24-Stunden-Gesellschaft zunimmt und somit zu Nutzungskonflikten führt. Die Bedürfnisse der Wohnstadt stehen jenen der «Ausgestadt» in der Regel diametral gegenüber. Im Unterschied zum Verkehrslärm gibt es beim Alltags- und Freizeitlärm keine Grenzwerte in der Lärmschutzverordnung.

Die Behörden müssen jeden Fall einzeln beurteilen. Auch raumplanerisch ist diese Art von Lärm nur beschränkt steuerbar. Eine weitere Möglichkeit, die Siedlungs- und Lebensqualität in dicht besiedelten Gebieten zu erhöhen, bietet das noch junge Feld der Klangraumgestaltung. Es umfasst gestalterische und/oder organisatorische Massnahmen in Aussen- und öffentlichen Räumen, die deren akustische Qualität verbessern. In dichten Siedlungsgebieten Ruheorte mit hohem Erholungswert zu schaffen oder zu sichern, steht ebenfalls im Interesse von Lärmschutz und Raumplanung.



Rechnung zu tragen, kann ein Baugesuch trotz überschrittener Immissionsgrenzwerte mit einer Ausnahmebewilligung gutgeheissen werden. Der Kanton Aargau hat hierzu ein spezielles Verfahren und die entsprechenden Vorgaben mit dem Titel «Bauen im Lärm» erarbeitet. Solche Ausnahmebewilligungen sind an verschiedene Bedingungen geknüpft. Wenn die Einhaltung der Grenzwerte in städtebaulich befriedigender Weise nicht zu erreichen ist, aber mit lärmoptimierten Lüftungsmöglichkeiten (z. B. Lüftungsfenster) und weiteren Massnahmen ein angemessener Wohnkomfort sichergestellt wird, so ist eine Ausnahmebewilligung zu erteilen. Mit geeigneter Gebäudeanordnung und -form sowie Grundrissgestaltung sind die Lärmbelastungen auf die Fenster zu minimieren. Bei lärmempfindlichen Räumen, wo dies nicht möglich ist, sind lärmabgewandte Belüftungsmöglichkeiten zu schaffen.

ZWEIFELHAFTE OBJEKTLOBHUDELEI

Die Problematik zwischen Siedlungsentwicklung bzw. Verdichtung und Lärmschutz zeigt ein weiteres Beispiel. In der «Sonntagszeitung» erschien anfangs Juni auf der Architekturseite ein Bericht über ein in vielerlei Hinsicht heikles Gebäude. Eine eher eigenartige Objektbeschreibung mit Lob in höchsten Tönen. Bereits der Titel hat es in sich: «Verkehr macht Architektur». Was, wie bitte? «Autos, Züge und Busse kesseln den Neubau Schlossberg beim Bahnhof Baden ein», lautete hingegen zutreffend der erste Satz im Lead. Der Artikeleinstieg bringt es auf den Punkt: «Der Verkehr hat diesen Ersatzneubau beim Bahnhof Baden im Würgegriff. Unten führt ein Durchgang die Fussgänger von der Gewerbe- auf die Altstadtseite der Gleise. Hinten brausen Züge und Autos auf drei Ebenen vorbei und verschwinden im Schlossbergtunnel. Vor dem Haus halten die Busse, die danach ebenfalls der Berg verschluckt.»

Das selbstbewusste Haus erinnere an das Bürogebäude, das vorher an gleicher Stelle stand, schreibt der Autor. Und es sei ein Extrembeispiel für die allgemeine Entwicklung im Lande: zu viele Büroflächen, aber zu wenig Wohnungen an zentraler Lage. Dann eine weitere Plattitüde: «Wer klug verdichtet, macht die Architektur abwechslungsreicher». Die Architekten organisierten die Wohnungen vertikal, damit entkomme man dem Lärm. Nach einer euphorisch-enthusiastischen Objekt- und Baubeschreibung, an den wirklich wichtigen Problemen wie Standort, Lärm und Lärmschutz vorbei, folgt im letzten Abschnitt: «Ein Patio (Terrasse, kleiner Innenhof) im Obergeschoss sorgt für lauschige Sommerabende und ruhige Frischluft: Da die Bahnseite zu laut ist, kann man hier durchs Fenster lüften – und der Grillchefin aus dem Wohnzimmer zurufen, wenn das Essen fertig ist.» Na dann, «en Guete» und ein Prosit auf Verdichtung und Lärmschutz. ■

AUCH EINE FRAGE DES RECHTS

Schliesslich ein Beispiel aus der Praxis – mit weitreichender Wirkung. Im März 2016 fällte das Bundesgericht ein richtungsweisendes Urteil zur sogenannten Lüftungsfenster-Praxis. Der Entscheid verlangt die Einhaltung der Immissionsgrenzen an allen Fenstern lärmempfindlicher Räume. Bisher waren nur die Grenzwerte am ruhigsten Fenster einzuhalten. Die Lausanner Richter stützen mit ihrem Urteil den Aargauer Vollzug im Bereich «Bauen im Lärm». Die bisherige Lüftungsfenster-Praxis, die den Lärm nur am geringsten belasteten Fenster beurteilt, und die viele Kantone praktizieren, sei nicht bundesgesetzkonform. Die angestrebte Verdichtung von Siedlungsräumen wird dadurch eingeschränkt und erschwert. Betrachte man den engmaschigen Lärmkataster der Stadt Zürich, so sei das gesellschaftliche Ziel der Verdichtung nach innen entlang lärmbelasteter Strassen ohne Ausnahmebewilligung kaum mehr möglich, reklamieren Planer und Architekten.

Um dem raumplanerischen Anliegen einer hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen



***ANGELO ZOPPET-BETSCHART**

Der Autor ist Bauingenieur und Fachjournalist und lebt in Goldau.

BESSER SCHLAFEN DANK TEMPO 30

Alle wollen, vor allem in den Nachtzeiten, wenig oder gar keinen Lärm. Aber je dichter wir bauen, desto lauter wird es. Und übermässiger Lärm macht krank.

TEXT – ANGELO ZOPPET-BETSCHART



Nach jahrelangem Hin und Her wurde 2019 die wichtige Durchgangsstrasse im Geschäftsquartier im schwyzerischen Goldau in eine Tempo-30-Zone umgewandelt.

BILD: ZVG

► RINGEN UM EFFIZIENTEN LÄRMSCHUTZ

Lärm ist nicht nur lästig, sondern gesundheitsschädlich. Das ist längst erwiesen, das zeigen Langzeiterhebungen deutlich. Die grössten Lärmverursacher sind Strassen, Bahn und Flugzeuge. Die Schweiz und der Strassenlärm, das ist schon fast eine unendliche Geschichte. Seit über 30 Jahren gibt es die Lärmschutzverordnung, die festlegt, wie viel Lärm den Menschen hierzulande zumutbar ist. Für viele ist die Verordnung ein Papiertiger geblieben, denn ungefähr eineinviertel Millionen Menschen müssen zurzeit mit Strassenlärm über dem Grenzwert leben. Neue offizielle Zahlen des Bundesamtes für Umwelt (BAFU) zeigen, dass rund 80% der Anwohner von sogenannt sanierten Strassen noch immer übermässigem Lärm ausgesetzt sind. Sie erhalten keinen oder viel zu wenig Schutz. Die 1,8 Mrd. CHF, die für Sanierungsprogramme aufgewendet werden, ergeben eine ungenügende, ja gar erbärmliche Erfolgsquote.

Strassenlärm wird mit verschiedenen Mitteln bekämpft – angeblich. Dabei stehen Massnahmen im Vordergrund, die das Problem an der Quelle angehen. Lärmarme

Strassenbeläge oder Temporeduktionen mindern die Lärmemissionen erstaunlich stark. Demgegenüber schirmen Lärmschutzwände Direktbetroffene in unteren Gebäudageschossen zwar etwas ab, doch bleiben die höher gelegenen Wohnungen den Schallemissionen nach wie vor stark oder ganz ausgesetzt. In der Schweiz leben zwischen 80 und 90% der Personen, die unter übermässigem Strassenlärm leiden, in Städten und Agglomerationen. Für Schutzvorrichtungen wie Lärmschutzwände hat es meistens zu wenig Platz, oder sie sind aus anderen Gründen gar nicht machbar. In zentrumsnahen Gebieten ist also die Lärmbekämpfung an der Quelle aufgrund der begrenzten Raumverhältnisse noch wichtiger.

TEMPOREDUKTIONEN SIND WIRKSAM UND GÜNSTIG

Das Bundesamt für Umwelt BAFU setzt sich unter anderem auch für Temporeduktionen als wirksame Lärmschutzmassnahme ein. Seit einigen Jahren stehen die Errichtung von Tempo-30-Zonen oder -Strecken vermehrt im Fokus. Denn sie vermögen den motorisierten Verkehr sowohl in Wohnquartieren als auch in Neben- oder gar Haupt-

strassen zu beruhigen. Das schafft mehr Sicherheit und als Folge sinken die Unfallzahlen. Sophie Hoehn, Chefin der Sektion Strassenlärm beim BAFU, bezeichnet sie als «einfache, effiziente und kostengünstige Massnahme, die sofort zu einer spürbaren Verbesserung der Lärm-situation im betroffenen Gebiet führt». Mit Tempo 30 statt 50 lasse sich der durchschnittliche Schallpegel um rund 3 Dezibel (dBA) reduzieren, was umgerechnet einer Halbierung des Verkehrslärms entspreche.

Erst seit ungefähr fünf Jahren setzt man sich bei Behörden vermehrt und vertieft mit Tempo 30 zur Lärmreduktion auseinander. Bereits viel früher war eine kontroverse öffentliche Debatte im Gang. Die Verunsicherung war sogar bei kantonalen Lärmschutzfachstellen bisweilen recht gross. Es dominierten Fragen «Wie hoch ist der effektive Nutzen bei Geschwindigkeitsbegrenzungen auf 30 km/h?» und «Welche Folgen hat diese Temporeduktion auf den Verkehrsfluss?». Um die Debatte zu versachlichen, erarbeitete die Eidgenössische Kommission für Lärmbekämpfung (EKLB) ein Grundlagenpapier.

Es soll Kantonen und Gemeinden als Argumentationshilfe beim Erstellen

solcher Strecken und Zonen dienen. Als Schlussfolgerung hält der Bericht fest, dass durch Temporeduktionen Lärminderungen von mehreren Dezibel möglich sind. Auf übersichtlichen Tempo-30-Strecken wird tendenziell weniger gebremst und lautstark beschleunigt, was die Lärmemissionen deutlich senkt. Dies sorgt für mehr Ruhe in der Nacht und somit für einen besseren und gesünderen Schlaf.

NOCH IMMER GROSSER WIDERSTAND

Das Schweizerische Bundesgericht hat in einem Urteil vom März 2018 Geschwindigkeitsreduktionen auf stark befahrenen Strassen als grundsätzlich zulässig und für die Lärmbekämpfung als wirksam beurteilt. Im wegweisenden Entscheid erlaubte es Tempo 30 auf der Sevogelstrasse in Basel und bestätigte damit den kantonalen Entscheid. Dabei handelt es sich um eine ver-

kehrorientierte Verbindungsstrasse im St. Albanquartier, die hauptsächlich dem Durchgangs- und weniger dem Anwohnerverkehr dient. Bisher war die rechtliche Umsetzung von Tempo 30 auf solchen Strassen umstritten. Kurz darauf behandelte das Bundesgericht vergleichbare Fälle aus der Stadt Zürich und bestätigte damit den Basler Entscheid.

Trotz dieser gerichtlichen Würdigung und den bislang vorliegenden Fakten ist der Widerstand gegen die Einführung von Tempo 30 nach wie vor beträchtlich. Sophie Hoehn vom BAFU findet dies bedauerlich: «Insbesondere auf breiten Strassen mit guter Sicht und ohne bauliche Massnahmen lassen sich Lärmemissionen mit Tempo 30 besonders wirksam reduzieren.» Denn dadurch sinkt der akustische Mittelungspegel und laute Brems- und Beschleunigungsphasen fallen nahezu ganz weg.

Zur Optimierung der Lärmreduktion in Zonen mit Tempobeschränkungen auf 30 km/h lassen sich anhand der vorerwähnten Studie drei Erkenntnisse ableiten. Erstens ermöglicht eine freie 30er-Zone oder ein Streckenabschnitt mit diesem Tempolimit bereits eine beträchtliche Geschwindigkeitsreduktion und erhöht so auch die Sicherheit für alle Strassenbenützer. «Zweitens ist es sinnvoll, einen guten Verkehrsfluss ohne unnötige Anpassungen der Fahrbahn sicherzustellen», erläutert Sophie Hoehn, «und drittens verringert eine freie 30er-Zone <sportliche> und <aggressive> Beschleunigungsvorgänge, die zu Lärmzunahmen führen.

PRAXISBEISPIEL GEMEINDE KÖNIZ

Die Gegnerschaft von Tempo-30-Zonen führt oft ins Feld, dass diese den Verkehrsfluss stark erschweren und ihn zu Spitzenzeiten gar zum Erliegen bringen. Ein gutes Beispiel zum Widerlegen dieser These ist Köniz. Mitten durch die grosse Berner Vorstadtgemeinde mit 40 000 Einwohnern führt die Schwarzenburgstrasse.

Auf dieser Kantonsstrasse verkehren täglich fast 20 000 Fahrzeuge. Unter herkömmlicher Tempo-50-Signalisation mit Fussgängerstreifen kam es regelmässig zu massiven Staus. Zwischen den Jahren 2000 und 2004 erfuhr das Zentrum eine bauliche Aufwertung (Restaurants, Läden) mit Verdichtung. Dazu gehörte auch eine Tempo-30-Zone auf einer Länge von rund 300 Metern. In der Mitte der Fahrbahn ist heute ein breiter Streifen vorhanden, und auf Fussgängerstreifen hat man verzichtet.

Der damals zuständige Projektleiter Ueli Weber erklärt: «Eine Lärmreduktion stand bei der Einführung von Tempo 30 eigentlich nicht im Vordergrund. Es ging uns vielmehr um ein gleichberechtigtes Miteinander aller Verkehrsteilnehmenden.» Seither hat sich der Verkehrsfluss sichtlich verbessert, und es kommt zu deutlich weniger Staus. Ein Grund sei bestimmt auch das Wegfallen des durch Fussgängerstreifen ausgelösten Stop-and-go-Fahrens. Zudem realisieren Fahrzeuglenker bei Tempo 30 eher, dass sie sich in einem Ortszentrum befinden und lassen deshalb grössere Vorsicht walten. Ueli Weber ist denn auch überzeugt: «Das Schaffen von Tempo-30-Zonen geht nicht zulasten des Verkehrsflusses.» ■



“
**TEMPO 30
WIRD IN DER
SCHWEIZ
AUCH ALS
LÄRMSCHUTZ-
MASSNAHME
ZUNEHMEND
AKZEPTIERT.**

“
SOPHIE HOEHN, SEKTIONSCHIEFIN STRASSEN-
LÄRM BAFU

RETROFIT IN DER LÜFTUNG: 45% ENERGIEEINSPARUNG

Nur 18 Monate Amortisationszeit. Mehr als die Hälfte der in der Schweiz eingesetzten Monoblocs sind älter als 20 Jahre – dank Qualität der früheren Schweizer MBL-Hersteller oft sogar bis 40 Jahre alt. Systemwirkungsgrade von nur 40% sind deshalb leider üblich.



MBL, 30 Jahre alt, mit damals üblicher Ausrüstung.

Zum Antrieb von Ventilatoren wurden in der Gebäudetechnik bis vor einigen Jahren unregelte Asynchronmotoren mit vergleichsweise geringem Wirkungsgrad eingesetzt. Dieser wirkt sich in praktisch allen Anwendungen auf den Energieverbrauch aus.

Betriebsoptimierung, Energieeinsparung

Seit über 20 Jahren können die meist ineffizienten Ventilatoren mit AC-Motoren bei gleicher Mechanik durch hocheffiziente EC-Technik ersetzt werden. Beim Betrieb von EC-Motoren spricht man von einem Systemwirkungsgrad von rund 70%. Der Umstieg von AC- auf EC-Ventilatoren rechnet sich so nicht nur für die Umwelt und den Geldbeutel des Anwenders, sondern steigert auch gleichzeitig den Komfort.

Ventilatortausch einfach und sicher

EC-Motoren haben einen extrem hohen Wirkungsgrad, sind sehr kompakt und arbeiten mit extremer Laufruhe. Sie sind den weit verbreiteten Asynchronmotoren punkto Effizienz immer überlegen. Der energieoptimierte Motor liegt mit seinen Wirkungsgraden heute bereits weit über den Werten, die man aus der Effizienzklasse IE4 kennt. Zudem ist er deutlich leiser als herkömmliche riemengetriebene AC-Ventilatoren.

Die drei Bilder zeigen deutlich, was heute nicht mehr notwendig ist. Der EC-Motor ist grundsätzlich mit einer Steuerelektronik ausgestattet, dadurch kann die Luftmenge präzise den Erfordernissen angepasst werden. Der EC-Motor hat sich in vielen Bereichen als DER Antrieb von Ventilatoren etabliert.

Sanierung von drei Monoblocs, alle älter als 30 Jahre

In einem mittelgrossen Produktionsbetrieb für Elektrotechnik im Schweizer Mittelland musste in der Produktion altersbedingt die Lüftungsanlage optimiert werden. Es stellte sich die Frage: Neue Monoblocs oder Austausch der Ventilatoren?

Berechnungen mit Fan Scout, dem Auslegungsprogramm von ebm-papst ergaben, dass mit modernen, zeitgemässen EC-Ventilatoren die notwendige Luftleistung bei deutlich geringerem Energieverbrauch erzielt werden kann.

Kein Unterbruch in der Produktion

Ausgangslage des einfachen Umbaus war der Einsatz von RadFit-Radialventilatoren (EC) als 1:1 Ersatz mit genormtem Auslassflansch. Der Umbau konnte während des laufenden Produktionsbetriebes durchgeführt werden.

ebmpapst.ch



Als Schrott können entfernt werden: Ventilator, Asynchronmotor, Antriebsriemen, Pulleys, Frequenzumformer und Motorschutzschalter.



Neu rund 70% Leistungswirkungsgrad, ca. 40% Energieeinsparung und keine Wartungskosten mehr.

Die Leistungen im Vergleich

Dank der Betriebsoptimierung der neuen EC-Ventilatoren ist es möglich, eine Energieeinsparung von 45% sowie eine Amortisationszeit von 18 Monaten zu generieren.

Vergleich AC zu EC Ventilator

		Vorher	Nachher
Luftleistung / Monobloc	m ³ / h	6000	6000
Druck im Arbeitspunkt	pa	1100	1100
Betriebszeit	Std / a	8760	8760
Stromkosten	CHF	0.12	0.12

		Ergebnis AC – EC	
Stromverbrauch	kWh / a	96 100	52 765
Stromkosten	CHF / a	11 532	6332
Einsparung	CHF / a	–	5200
Einsparung	%	–	45
Investition	CHF	–	7800
Amortisation	a	–	1.5

EINE PRAXIS DER MEHRWERTERMITTLUNG HERAUSBILDEN



Claraturm Basel: Umzonung als Grundlage für den Hochhausbau und eine 50%-ige Mehrwertabgabe (VISUALISIERUNG: RAUMGLEITER).

► 25 GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Bei der Berechnung der Mehrwertabgabe in Folge von Um- und Aufzonungen treffen wenig erprobte, vage formulierte Gesetze auf das Bedürfnis von Bauträgern nach Rechtssicherheit und -gleichheit. Dass dabei 25 verschiedene gesetzliche Grundlagen zur Anwendung gelangen, trägt nicht zur Übersichtlichkeit bei; eine Fach- und Gerichtspraxis muss sich in den allermeisten Kantonen noch herausbilden. Umso wichtiger sind Erfahrungswerte. Über solche verfügt man beispielsweise im Kanton Basel-Stadt, der eine Mehrwertabgabe bereits seit den 1970er Jahren kennt. Weitere Kantone mit Praxiserfahrung sind Neuenburg, Genf und Thurgau.

Dieter Weiss, Weisses expert und langjähriger Leiter Bodenbewertungsstelle und Bewertungskommission Basel-Stadt, gab Einblick in die über die

Jahre im Stadtkanton herausgebildeten Grundsätze und in Praxisbeispiele, etwa in die Grundlagen zur Mehrwertermittlung für den nun in Bau befindlichen Claraturm. Mit der Thematik der Mehrwertermittlung wird in der Immobilienbewertung auch Stephan Fahrländer, Fahrländer Partner, konfrontiert. Wenn Bauträger oder Kommunen an sein Beratungsunternehmen herantreten, geht es darum, einen Konsens bei der Mehrwertberechnung zu erlangen.

Beide – Wyss und Fahrländer – referierten am Fachseminar zur Mehrwertermittlung, wobei sich zwischen ihnen nebst vielen Übereinstimmungen auch unterschiedliche Erfahrungen und Grundsätze manifestierten. Teils ist dies der kantonalen Hoheit in baugesetzlichen Fragen geschuldet. Eine Harmonisierung wäre zwar wünschenswert, ist aber zum heutigen Zeitpunkt unrealistisch.

30 Immobilienfachleute liessen sich Mitte Juni im Rahmen der Fachseminare der Bewerter-Kammer in «Spezialthemen in der Bewertung» einweihen. Schwerpunkt war die Ermittlung des Mehrwerts bei Um- und Aufzonungen sowie des Minderwerts bei Verkehrslärm. Im August findet eine Wiederholung statt. TEXT – IVO CATHOMEN*



Beim Thema Mehrwertermittlung ist der Erfahrungsaustausch besonders relevant.

«HIGHEST AND BEST USE» – EINE UNKLARE ZIELGRÖSSE

Je nach Bewertungsmethode und der Berechnung zugrunde liegenden Annahmen hinsichtlich künftiger Nutzfläche, Abbruch- und Baukosten, Ertragswert nach Nutzungskategorien und Diskontierungsfaktor kann sich in einer enormen Bandbreite möglicher Ergebnissen niederschlagen. Hier den «richtigen» Wert zu finden, ist eine Herausforderung und vielfach auch Thema intensiver Diskussionen zwischen Bauträger und Steuerbehörde. Das trifft vor allem auf Arealüberbauungen zu, wo Kommastellen grosse Frankenbeträge ausmachen.

Zentraler Parameter der Mehrwertermittlung sind die Annahmen über den «highest and best use», also die bestmögliche Ausnutzung eines Grundstücks – und zwar unabhängig davon, was tatsächlich auf einem Grundstück realisiert wird bzw. werden kann, und auch nicht gleichbedeutend mit der maximalen rechnerischen Nutzfläche.

Die Ermittlung des Mehrwerts ist ein spannender Fachbereich der Bewertung, auf den

Bauträger von Arealüberbauungen und Projektentwicklungen angewiesen sind. Das trifft in besonderem Mass auf Investoren zu, die vor der Frage stehen, ob sie statt der Mehrwertabgabe in eine vertragliche Regelung mit der Gemeinde eintreten sollen.

Den Abschluss eines interessanten Nachmittags bildeten die Ausführungen von Daniel Kurz, Fachanwalt für Bau- und Immobilienrecht, zu Entschädigungen bei Verkehrslärm am Beispiel des Flughafens Zürich und der Limmattalbahn. ■

FACHSEMINAR «SPEZIALTHEMEN IN DER BEWERTUNG»

Am 29. August 2019 findet an der Fachhochschule Nordwestschweiz FHNW in Olten die Wiederholung des Anlasses statt. Infos und Anmeldung: www.svit.ch/bewerter > Veranstaltungen



*IVO CATHOMEN
Dr. oec. HSG, ist Herausgeber der Zeitschrift ImmoBilia.

Probleme mit Kalk?



 **KalkMaster**

Das Abo für weiches Wasser

- 100% Service- und Weichwassergarantie
- Jederzeit neuwertige Entkalkungsanlage
- Abonnieren statt viel Geld investieren



Jetzt
1 Jahr günstig
Probe testen

Atlis AG

0800 62 82 82

(Gratis-Hotline)

www.kalkmaster.ch

SEMINARE UND TAGUNGEN DER SVIT SWISS REAL ESTATE SCHOOL

04.09.2019

Der Mythos Asbest, ... und mehr

10.09.2019

Schadensbilder und Sanierung

13.09.2019

Leerstands-Diagnose bei Immobilien

19.09.2019

Leerstands-Therapie bei Immobilien

04.10.2019

Best Practice im Maklerrecht

22.10.2019

Sanierung von Mietliegenschaften aus
Bewirtschaftersicht (Bewi-Zyklus)

29.10.2019

Vermarktung und Marktmiete (Bewi-Zyklus)

SEMINAR

DER MYTHOS ASBEST, ... UND MEHR

04.09.2019

INHALT

Die Problematik der Gebäudeschadstoffe ist nicht nur bei Wohnbausanierungen aktuell, sie kann auch von Mietern und Medien zum Thema gemacht werden. Vielfach werden erst in der Bau- und Entsorgungsphase gesundheitsgefährdende Stoffe vorgefunden – mit möglicherweise gravierenden Auswirkungen auf Kosten und Bauzeiten. Bei unsachgemäsem Umgang können für Mensch und Umwelt Gefahren und Auswirkungen mit weitreichenden Folgen entstehen. Es gibt mehr als Asbest und Schimmelpilz. Am Morgen lernen Sie die bekanntesten Schadstoffe kennen und können deren Gesundheitsgefahren beurteilen und abschätzen. Am Nachmittag wird ausführlicher auf den Schimmelpilz eingegangen.

REFERENTEN

Beat Mörgeli, Geschäftsführer / Achermann Wissen GmbH, Kloten
Edgar Wittlin, Schimmelexperte / stc umwelt ag, Kölliken

ZIELPUBLIKUM

Immobilienbewirtschaftlerinnen und -bewirtschaftler, Hauswarte und Fachkräfte aus dem gesamten Immobilienbereich

VERANSTALTUNGSORT UND -ZEIT

Achermann Unternehmungen
Steinackerstrasse 31, 8302 Kloten
09.00 bis 16.30 Uhr

TEILNAHMEGEBÜHR

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

SEMINARREIHE LEERSTAND BEI IMMOBILIEN

13.09.2019 DIAGNOSE

19.09.2019 THERAPIE

INHALT

Die Seminarreihe Leerstände bei Immobilien beschäftigt sich mit der Frage der Ursachenforschung (Diagnose) sowie mit der Reduktion (Therapie) von Leerständen. Die Auseinandersetzung und Durchdringung des Themas soll vor dem Hintergrund von Wohnimmobilien wie kommerziell genutzter Objekte erfolgen.

ZIELPUBLIKUM

Führungs- und Fachkräfte aus dem Immobilienbereich, interessierte Immobilienakteure aller Art – Investoren, Portfoliomanager, Assetmanager, Entwickler, Vermarkter, Bewirtschafter sowie weitere Branchen-Player aus der Bauwirtschaft.

HINWEIS

Bitte beachten Sie, dass es im Seminar zu inhaltlichen Überschneidungen in den Lehrgängen Vermarktung und Immobilientreuhand, in welchen Stephan Wegelin das Fach Marketing doziert hat, kommen kann.

REFERENT

Stephan Wegelin
MRICS und Kommunikationsarchitekt
Stephan Wegelin AG, Winterthur

VERANSTALTUNGSORT UND -ZEIT

Renaissance Zürich Tower Hotel
Turbinenstrasse 20, 8005 Zürich
09.00 bis 16.15 Uhr

TEILNAHMEGEBÜHR JE TAG

783.– CHF (SVIT-Mitglieder),
972.– CHF (übrige Teilnehmende)
inkl. MWST. Darin inbegriffen sind
Seminarunterlagen, Pausengetränke
und Mittagessen.
Es können sowohl beide als auch Einzeltage
gebucht werden.

SEMINAR BEST PRACTICE IM MAKLERRECHT

04.10.2019

INHALT

Dieses Seminar gibt Ihnen einen aktuellen Überblick zum Immobilien-Maklerrecht anhand der gesetzlichen Vorgaben sowie der aktuellen und jüngsten bundesgerichtlichen Rechtsprechung. Ebenso erhalten Sie praktische Tipps anhand aktueller Beratungsmandate und laufender Gerichtsverfahren zur Ausgestaltung und Durchsetzung von Maklerverträgen.

ZIELPUBLIKUM

Immobilienmakler und -vermarkter, Immobilien-Treuhänder, Immobilienberater und weitere interessierte Fachleute aus der Bau- und Immobilienbranche.

REFERENT

Dr. iur. Boris Grell, LL.M., Rechtsanwalt und
Fachanwalt SAV, Bau- und Immobilienrecht,
Zürich
www.grell-law.ch

VERANSTALTUNGSORT UND -ZEIT

Hotel Marriott
Neumühlequai 42, 8006 Zürich
09.00 bis 16.30 Uhr

TEILNAHMEGEBÜHR

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

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

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

- ▶ Die Teilnehmerzahl ist beschränkt. Die Anmeldungen werden in chronologischer Reihenfolge berücksichtigt.
- ▶ Kostenfolge bei Abmeldung: Eine Annullierung (nur schriftlich) ist bis 14 Tage vor Veranstaltungsbeginn kostenlos möglich, bis 7 Tage vorher wird die Hälfte der Teilnehmergebühr erhoben. Bei Absagen danach wird die volle Gebühr fällig. Ersatzteilnehmer werden ohne zusätzliche Kosten akzeptiert.
- ▶ Programmänderungen aus dringendem Anlass behält sich der Veranstalter vor.

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

SACHBEARBEITER- UND ASSISTENZKURSE, HÖHERE AUSBILDUNGEN, BILDUNGS- INSTITUTIONEN UND LEHRGANGSLEITUNG

DIE ASSISTENZ- UND SACHBEARBEITER- KURSE - ANGEPASST AN ARBEITS- UND BIL- DUNGSMARKT

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

BILDUNGSANGEBOTE

SACHBEARBEITERKURSE SACHBEARBEITER/IN IMMOBILIEN- BEWIRTSCHAFTUNG SVIT

SVIT BERN

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

SVIT OSTSCHWEIZ

13.08.2019 – 27.02.2020
 Dienstag und Donnerstag,
 18.00 – 21.15 Uhr
 KBZ, St. Gallen
 19.08.2019 – 19.03.2020
 Montag und Donnerstag
 18.15 – 21.30 Uhr
 bzb Weiterbildung, Buchs SG

SVIT ZÜRICH

15.08.2019 – 19.03.2020
 Donnerstag, 09.00 – 15.30 Uhr
 Zürich-Oerlikon

SVIT GRAUBÜNDEN

10.01.2020 – 28.03.2020
 Freitag, 17.30 – 21.30 Uhr
 Samstag, 08.30 – 12.00 Uhr
 HWS Graubünden, Chur

SVIT OSTSCHWEIZ

13.08.2019 – 19.12.2019
 Dienstag und Donnerstag,
 18.00 – 21.15 Uhr
 KBZ, St. Gallen

SVIT ZENTRALSCHWEIZ

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

SVIT ZÜRICH

15.08.2019 – 14.11.2019
 Donnerstag, 18.00 – 20.45 Uhr
 Samstag, 09.00 – 15.30 Uhr
 Zürich-Oerlikon

ASSISTENZKURSE ASSISTENT/IN BEWIRTSCHAFTUNG MIET- LIEGENSCHAFTEN SVIT

SVIT AARGAU

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

SVIT BERN

14.10.2019 – 01.02.2020
 Montag, 18.00 – 20.30 Uhr
 Samstag, 08.30 – 12.00 Uhr
 Feusi Bildungszentrum, Bern

ASSISTENT/IN IMMOBILIEN- VERMARKTUNG SVIT

SVIT AARGAU

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

SVIT ZÜRICH

26.08.2019 – 16.12.2019
 Montag, 18.00 – 20.45 Uhr
 3x Donnerstag, 18.00 – 20.45 Uhr
 2x Samstag, 09.00 – 15.30 Uhr
 Zürich-Oerlikon

ASSISTENT/IN BEWIRTSCHAFTUNG STOCKWERKEIGENTUM SVIT

SVIT BEIDER BASEL

06.11.2019 – 27.11.2019
 Mittwoch, 08.15 – 16.45 Uhr
 Handelsschule KV Basel

SVIT BERN

24.10.2019 – 12.12.2019
 Donnerstag, 18.00 – 20.30 Uhr
 Feusi Bildungszentrum, Bern

SVIT GRAUBÜNDEN

30.10.2020 – 14.11.2020
 Freitag, 17.30 – 21.30 Uhr
 Samstag, 08.30 – 12.00 Uhr
 HWS Graubünden, Chur

SVIT OSTSCHWEIZ

22.10.2019 – 19.12.2019
 Dienstag und Donnerstag,
 18.00 – 21.15 Uhr
 KBZ, St. Gallen

SVIT SOLOTHURN

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

SVIT TICINO

10.09.2019 – 05.11.2019
 Martedì, ore 18.00 – 20.30
 Rivera

SVIT ZENTRALSCHWEIZ

Kurs 1: 06.01.2020 – 17.02.2020
 Montag und Mittwoch,
 18.30 – 21.00 Uhr
 Kasernenplatz 1, Luzern

ASSISTENT/IN LIEGENSCHAFTS- BUCHHALTUNG SVIT

SVIT AARGAU

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

SVIT BERN

Modul 1: 13.08.2019 – 22.10.2019
 Modul 2: 29.10.2019 – 17.12.2019
 Dienstag, 17.30 – 20.00 Uhr
 Feusi Bildungszentrum, Bern

SVIT BEIDER BASEL

Modul 1: 04.12.2019 – 18.12.2019
 Modul 2: 08.01.2020 – 29.01.2020
 Mittwoch, 08.15 – 16.45 Uhr
 Handelsschule KV, Basel

SVIT GRAUBÜNDEN

Modul 1: 08.05.2020 – 13.06.2020
 Modul 1: 21.08.2020 – 05.09.2020
 Freitag, 17.30 – 21.30 Uhr
 Samstag, 08.30 – 12.00 Uhr
 HWS Graubünden, Chur

SVIT OSTSCHWEIZ

Modul 1: 07.01.2020 – 23.01.2020
 Modul 2: 04.02.2020 – 27.02.2020
 Dienstag und Donnerstag,
 18.00 – 21.15 Uhr
 KBZ, St. Gallen

SVIT SOLOTHURN

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

SVIT ZENTRALSCHWEIZ

Modul 1: 19.08.2019 – 18.09.2019
 Modul 2: 23.09.2019 – 13.11.2019
 Montag und Mittwoch,
 18.30 – 21.00 Uhr
 Kasernenplatz 1, Luzern

ASSISTENT/IN IMMOBILIEN- BEWERTUNG SVIT

SVIT BERN

15.10.2019 – 05.12.2019
 Dienstag und Donnerstag,
 17.45 – 21.00 Uhr
 Feusi Bildungszentrum, Bern

SVIT ZÜRICH

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

COURS D'INTRODUCTION À L'ÉCONOMIE IMMOBILIÈRE

04.09.2019 – 09.10.2019
 Examen : 30.10.2019
 A 10 minutes de la gare de Genève

FINANCEMENT IMMOBILIER

COURS DE SPÉCIALISTE EN COMPTABILITÉ IMMOBILIÈRE

23.08.2019 – 06.12.2019
 Examen : 16.12.2019

GESTION TECHNIQUE DU BÂTIMENT

02.09.2019 – 09.12.2019
 Examen : 13.01.2020

HÖHERE AUSBILDUNGEN

LEHRGANG BUCHHALTUNGS-SPEZIALIST SVIT

Zürich, Klasse A
Mittwoch und Samstag,
8.30 – 16.20 Uhr
Dauer: 4 Monate

LEHRGANG BEWIRTSCHAFTUNG FA

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

LEHRGANG BEWERTUNG FA

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

LEHRGANG VERMARKTUNG FA

Zürich, Klasse A
Montag und Mittwoch,
17.00 – 20.20 Uhr
Zürich, Klasse B
Dienstag, 08.30 – 16.20 Uhr
Bern, Klasse A
Montag und Mittwoch,
17.45 – 21.00 Uhr
Dauer: 15 Monate

LEHRGANG ENTWICKLUNG FA

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

LEHRGANG IMMOBILIEN-TREUHAND HFP

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

MASTER OF ADVANCED STUDIES IN REAL ESTATE MANAGEMENT

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

BILDUNGSINSTITUTIONEN

SRES BILDUNGS-ZENTRUM

Die SVIT Swiss Real Estate School (SVIT SRES) koordiniert alle Ausbildungen für den Verband. Dazu gehören die Assistentenkurse, der Sachbearbeiterkurs, Lehrgänge für Fachausweise und in Immobilien-treuhand. Weitere Informationen: www.svit-sres.ch

DEUTSCHSCHWEIZ

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

WESTSCHWEIZ

(Cours et examens en français)
SVIT Swiss Real Estate School SA,
Avenue Rumine 13, 1005 Lausanne,
T 021 331 20 90
karin.joergensen@svit-school.ch

TESSIN

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

HWZ HOCHSCHULE FÜR WIRTSCHAFT ZÜRICH

SEKRETARIAT

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

OKGT ORGANISATION KAUFMÄNNISCHE GRUNDBILDUNG TREUHAND/IMMOBILIEN

Branchenkunde Treuhand- und Immobilien-Treuhand für KV-Lernende

GESCHÄFTSSTELLE

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

REGIONALE LEHRGANGSLEITUNGEN IN DEN SVIT-MITGLIEDER-ORGANISATIONEN

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

REGION AARGAU

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

REGION BASEL

Zuständig für die Interessenten aus den Kantonen BS, BL, dem nach Basel orientierten Teil des Kantons SO, Fricktal: SVIT Swiss Real Estate School c/o SVIT beider Basel,
Aeschenvorstadt 55, 4051 Basel
T 061 283 24 80; F 061 283 24 81
svit-basel@svit.ch

REGION BERN

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

REGION OSTSCHWEIZ

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

REGION GRAUBÜNDEN

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

REGION ROMANDIE

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

REGION SOLOTHURN

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

REGIONE TICINO

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

REGION ZENTRALSCHWEIZ

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

REGION ZÜRICH

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

WELTWEITE VERNETZUNG NIMMT ZU

Beim 70. Fiabci-Weltkongress in der russischen Hauptstadt war Ende Mai auch eine Schweizer Delegation des internationalen Immobilienverbands vor Ort. Sie erhielt viele neue Einblicke, vor allem auch darüber, was im digitalen Zeitalter auf uns zukommt.

TEXT – MATHIAS RINKA*



Fiabci-Suisse-Präsident Thomas H. Henle (oben), die Schweizer Fiabci-Delegation beim Briefing für den ganzen Aufenthalt in Moskau (rechts) (BILD: FIABCI SUISSE)



► VOR GROSSEN VER- ÄNDERUNGEN

«Wenn wir nicht aufpassen, wird in den kommenden Jahren kein Stein auf dem anderen bleiben», staunt Thomas H. Henle, Präsident der Schweizer Sektion von Fiabci (Fédération Internationale des Administrateurs de Biens Conseils et Agent Immobiliers), dem internatio-

nalen Dachverband der Immobilienberufe. «Die grossen Internetkonzerne Google, Amazon, Facebook und Apple, aber auch branchennahe Player, wie z. B. Airbnb, stehen in den Startlöchern und werden in nicht allzu ferner Zukunft in viele Bereiche der Immobilienbranche vordringen. Soviel steht fest.»

«MEHRERE GLOBALE TRENDS ERKENNBAR»

Henles Resümee am dritten Tag des Fiabci-Weltkongresses in Moskau lässt aufhorchen. Kurz zuvor hatte Wouter Truffino skizziert, wohin seiner Meinung nach die Reise in der Immobilienbranche gehen wird. Der PropTech-Spezialist aus den Niederlanden und Gründer der Netzwerke Holland Contech & Proptech sowie Global PropTech beeindruckte damit in der russischen Metropole nicht nur die Schweizer Delegation. «Mehrere grosse globale Trends sind aktuell erkennbar: Mit der Entwicklung und Implementierung der ultraschnellen Drahtlosnetzwerke wird sich unsere Welt noch einmal mit erhöhter Geschwindigkeit verändern», ist Truffino überzeugt. So werde schon bald der Google-Konzern mittels smarter Sensortechnik und künstlicher Intelligenz Konsumentenverhalten voraussagen und damit beispielsweise die

Konzeptionen von Einkaufszentren optimieren können. Dies sei nur eines von vielen auf uns zukommenden Praxisbeispielen mit direkter Auswirkung auf die Immobilienwirtschaft.

VERKEHRLÖSUNGEN FÜR MILLIONENSTÄDTE

Für die mitgereisten Fiabci-Suisse Young Members Anaïs und Jonas Fatio waren in erster Linie die Podiumsdiskussionen über die Verwendung und zentrale Speicherung von geteilten Daten sowie Cloud-Lösungen in der Immobilienbranche von grossem Interesse. «Es war sehr spannend zu sehen, wie entwickelt die verschiedenen Teilnehmerländer in diesen Bereichen sind. Natürlich förderten diese Themen auch interessante Gespräche mit Immobilienfachleuten aus der ganzen Welt.» Beide sind bei der Engelmann AG beschäftigt, einem traditionsreichen Immobilien-Treuhänder in der Region Biel. Anaïs und Jonas Fatio

ANZEIGE

«FLÄCHENPOTENTIALE ERKENNEN
IST MEINE PASSION!
NUR WER DATEN HAT
KANN ENTSCHEIDEN!»

Markus führt das Flächenmanagement

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

CAMPOS
MACHT IMMO'S MOBIL.



Die Vertreter von Fiabci-Suisse in der internationalen Generalversammlung (links), Besuch beim Moskauer Projekt «HeadLiner».
BILD: FIABCI SUISSE

heben darüber hinaus eine Podiumsdiskussion am zweiten Kongresstag hervor, die ihnen nachhaltig im Gedächtnis geblieben ist: Da diskutierte Maurice Leroy mit, ehemaliger französischer Minister für die Städte (2010 bis 2012), der heute beratend für den Bürgermeister von Moskau in Sachen Mobilität arbeitet. «Seine Visionen über die Zukunft von städtischen Verkehrslösungen in Millionenstädten wie Moskau sind ausserordentlich interessant», sagt Jonas Fatio.

BESICHTIGUNG GROSSPROJEKT «HEADLINER»

Für den Schweizer Fiabci-Präsidenten Thomas H. Henle waren die sogenannten Case Studies mit Projektbesichtigungen in Moskau ein weiteres Highlight der Russland-Reise. Dazu zählte beispielsweise die Baustelle des Vorhabens «HeadLiner», eines multifunktionalen Wohnviertels mit 144 000 Quadratmeter Gesamtfläche und einem 53-Stockwerke-Hochhaus am Shmitovskiy Proyezd nahe der Metrostation Shelepikha. Im März wurde hier die Generalunternehmung für den zweiten Bauabschnitt ausgewählt. «Als absolut herausragend an dieser Projektentwicklung wird mir Folgendes in Erinnerung bleiben: die direkte und sehr kluge

Fussgängeranbindung an den Central Business District, der Reifegrad der BIM-Applikation, welche die Vermarktung ab Plan hervorragend unterstützt, und das sehr kreativ und gekonnt umgesetzte Branding.» Damit gelinge es, das Produkt beim angepeilten Kundensegment optimal zu vermarkten, «zum Beispiel auch mit einer exklusiven Club-Mitglied-

schaft oder sogar einer eigenen Kleider-Kollektion», wie Henle berichtet.

WAHL DES NEUEN WELTPÄSIDENTEN

Am Abschlusstag des Weltkongresses trat die Generalversammlung zusammen und wählte aus ihrem Kreis den neuen Weltpräsidenten des Verbands, welcher jeweils für

ein Jahr amtiert. Im abgelaufenen Jahr hatte der Bulgare Assen Makedonov diese Position inne und zeichnete sich dadurch aus, dass er die Digitalisierung zu einem Hauptthema seiner Präsidentschaft machte. So lautete denn auch das Motto des Moskauer Kongresses «Digital Era of Real Estate» und an dem fünftägigen Event standen viele Veranstaltungen und Referate zu den Themen PropTech, Blockchain, Smart Contracts und dem Wandel der Branche auf dem Programm. Als Präsident von Fiabci International wurde schliesslich der 1979 geborene Walid Moussa als Nachfolger Makedonovs gewählt. Er ist Gründungspräsident von Fiabci in den arabischen Ländern und zugleich Präsident des Real Estate Syndicate of Lebanon (Real). Der 71. Fiabci-Weltkongress im kommenden Jahr 2020 wird in Manila (Philippinen) stattfinden. Ausrichtungsort des 70-Jahr-Jubiläums des Verbands im 2021 wird dann die französische Hauptstadt sein, wo Fiabci einst gegründet wurde. ■



FIABCI - VERNETZUNG WELTWEIT

Die Schweiz zählt zwar nicht zu den Ländern, die bei der Gründung von Fiabci, der Fédération Internationale des Administrateurs de Biens Conseils Immobilières, 1951 in Paris dabei waren. Die Teilnehmer damals kamen zunächst aus den fünf Ländern Belgien, Deutschland, Frankreich, Österreich und USA. Doch die Eidgenossenschaft folgte schon wenig später. Heute ist Fiabci in rund 70 Ländern vertreten und arbeitet seit fast 50 Jahren auch eng mit den Vereinten Nationen zusammen. Den Beobachterstatus beim Wirtschafts- und Sozialrat der UNO hat Fiabci seit 1971. Auf Schweizer Ebene ist Fiabci die Dachorganisation für Immobilienverbände wie den Schweizer Immobilienverband SVIT oder den Schweizer Verband der Immobilienfachleute USPI. «Wir vertreten und vernetzen somit diese Berufsverbände und unsere Einzelmitglieder sowohl auf schweizerischer als auch auf internationaler Ebene», sagt Fiabci-Suisse-Präsident Thomas H. Henle, Geschäftsführer der IL Industrie-Leasing AG in Zug.



*MATHIAS RINKA

Der Autor ist Journalist mit Schwerpunkt Immobilien und Kommunikationsberater.

HEITER BIS LEICHT BEWÖLKT

Das SVIT Plenum 2019 ist Geschichte. Über 200 Delegierte und Gäste nahmen an der Delegiertenversammlung des SVIT Schweiz und am gesellschaftlichen Programm in Luzern teil. Die Delegierten folgten sämtlichen Anträgen des Exekutivrats.

TEXT – IVO CATHOMEN*



► EIN BESONDERE KULISSE

Das Verkehrshaus der Schweiz und das Grandhotel National in Luzern waren eine besondere Kulisse für das SVIT Plenum 2019. Über 200 Delegierte und Gäste folgten der Einladung des SVIT Schweiz – so viele wie seit Langem nicht mehr. Neben den statutarischen Geschäften stand das

gesellschaftliche Rahmenprogramm im Zentrum. Zum Auftakt hielt Diccon Bewes, Britte und Wahlschweizer, Autor und «Schweizversther», den Gästen auf äusserst sympathische Art den Spiegel vor. Der Jahresbericht des Präsidiums wurde unterstützt durch Videobeiträge zu den Themen Strategie, Branchen- und Verbandsentwicklung und Bildung. Der Jahresbericht und

die Filme sind abrufbar unter 2018.svit.ch.

In seiner Eröffnungsrede rief SVIT-Präsident Andreas Ingold die Zielsetzungen des Verbands in Erinnerung, so namentlich die Professionalisierung und Weiterentwicklung der Immobilienwirtschaft, die Interessenvertretung der Branche und

der Eigentümer in Politik und Wirtschaft sowie die Förderung der Aus- und Weiterbildung in der Immobilienwirtschaft. Ausbildung, politische Interessenvertretung und die Beziehungspflege seien denn auch die tragenden Säulen des SVIT, wie Andreas Ingold betonte. In der kontinuierlichen Arbeit des Verbands auf allen Ebenen wurden in der laufenden Amtszeit des Präsidiums verschiedene Massnahmen an die Hand genommen oder bereits umgesetzt: die Entwicklung einer Verbandsstrategie unter den derzeitigen Voraussetzungen und der gesteckten Ziele, die Digitalisierung des Verbands und die Unterstützung der Mitglieder auf dem Weg in die digitale Zukunft sowie die Stärkung der Aussenwahrnehmung. Der Strategieprozess ist mit Interviews und Workshops lanciert. Der Exekutivrat und im kommenden Jahr auch die Delegiertenversammlung werden sich intensiv mit dem The-



ma auseinandersetzen. Was die Digitalisierung betrifft, so steht die «Roadmap». Bis Ende Jahr werden sich das Präsidium und der Exekutivrat mit der Machbarkeit und Finanzierung der neun identifizierten Stossrichtungen beschäftigen.

Andreas Ingold warf aber auch einen Blick auf das bereits Erreichte. Die Organisationsentwicklung hin zu einer professionellen und schlagkräftigen Struktur ist etabliert, der Auftritt des Verbands grundlegend erneuert und die Kommunikation über neue, digitale Kanäle gestärkt. Auf der politischen Bühne ist der SVIT heute im Rahmen seiner Möglichkeiten als Fachorganisation anerkannt – dies dank des kontinuierlichen Aufbaus der politischen Arbeit auf nationaler Ebene mit der Etablierung eines Politischen Beirats, der Kontaktpflege, des Monitorings und der Interessenvertretung in aktuellen politischen Geschäften.

SONDERFAKTOREN IN DER JAHRESRECHNUNG

Leicht getrübt wurde der formelle Abschluss des Verbandsjahrs lediglich durch den Verlust in der Jahresrechnung. Bedingt durch buchhalterische Wertberichtigungen der Finanzanlagen und Subventionskürzungen im Prüfungswesen für vergangene Jahre durch das Staatssekretariat für Bildung, Forschung und Innovation musste Finanzchef Peter Weber einen Verlust von rund 230 000 CHF ausweisen. Für das Jahr 2019 ist jedoch wieder eine ausgeglichene Rechnung budgetiert. Strukturell ist der Dachverband gesund, wobei dem Bildungsbereich für die finanzielle Entwicklung überragende Bedeutung zukommt. Hier stehen angesichts des kontinuierlichen Wandels in der Bildungslandschaft Investitionen in die Zukunft an.



DV 2019: nebst formellen Geschäften viel Information zur Tätigkeit des Verbands
(BILDER: IVO CATHOMEN).



Das SVIT Plenum ist mittlerweile die wichtigste Plattform für die Kontaktpflege innerhalb des Verbands.



EHRUNG FÜR LANG-JÄHRIGE TÄTIGKEIT IM SVIT SCHWEIZ

Hanspeter Burkhalter, langjähriger Präsident der Prüfungskommission Immobilienbewirtschaftung, wurde von der Versammlung zum Ehrenmitglied des SVIT Schweiz ernannt. Marcel Hug, CEO des SVIT, strich in seiner Laudatio seine Verdienste rund um den SVIT und die Prüfungen hervor. Während seiner Tätigkeit in den verschiedenen Kommissionen prägte er mit rund 6000 Prüfungskandidaten eine ganze Generation von Immobilienfachleuten. Jahrzehnte amteete Hanspeter Burkhalter im Verband in verschiedenen Funktionen und stellt sein

Know-how auch heute noch als Verwaltungsrat unserer Schulfirma zur Verfügung.

ERFREULICHE BILANZ

Insgesamt zeigten sich die Delegierten und Gäste erfreut über das leicht angepasste Format des SVIT Plenums, das einen Schwerpunkt auf die Informationsvermittlung an der Delegiertenversammlung legte. Unverändert grossen Raum nimmt am SVIT Plenum die Kontaktpflege im Verbandskreis ein. Neben dem Stehlunch im Verkehrshaus markierte das Schindler-Galadinner im Grand-Hotel National einen Höhepunkt. Im Anschluss an das mediterrane Menü mit «Wein-Tasting» coverten die

Musiker von «take this» Songs aus den letzten Jahrzehnten. Wer nicht «jammen» wollte, genoss die lauen Abendstunden an der Bar oder auf der Terrasse des Grand-Hotels.

Der Dank für die Unterstützung des SVIT Plenum gilt den drei Sponsoren des Anlasses – Homegate, UPC und Schindler.

Das SVIT Plenum 2020 findet am 19. Juni 2020 in Aarau statt. ■



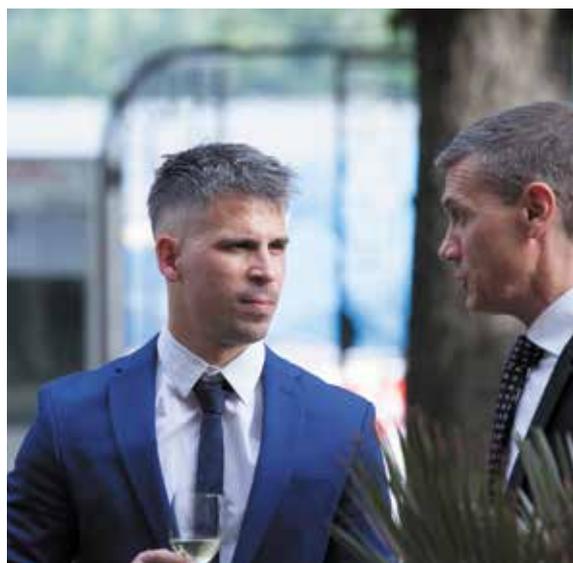
***IVO CATHOMEN**
Dr. oec. HSG, ist Herausgeber der Zeitschrift Immobilienia.





“
**DIE RASANTEN
 VERÄNDERUNGEN IN
 DER BRANCHE SIND
 GLEICHZEITIG AUCH
 DIE GRÖSSTE HER-
 AUSFORDERUNG IM
 VERBAND.**
 ”

ANDREAS INGOLD



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



Handlauf in Buche, wandseitig, wo die Stufen breiter und damit sicherer sind

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

Die regelmässige Überprüfung von Treppen gehört zu den Pflichten des Hausbesitzers, und dazu zählt nicht nur die Streu- und Räumpflicht im Winter.

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

BFU UND SUVA INFORMIEREN SEIT JAHREN

Stürze sind die häufigste Unfallursache in der Schweiz. Jährlich verletzen sich mehr Menschen bei Sturz- und Stolperunfällen als bei Autounfällen. Unter den unfallbedingten Todesursachen nimmt der Sturz den ersten Platz ein. Nach der aktuellen Einschätzung der bfu wird das Problem in Zukunft durch die Altersentwicklung noch an Bedeutung gewinnen und stellt eine der grossen Herausforderungen für die Unfallprävention dar. Der bfu und der Suva entstehen durch Stürze Kosten

in Milliardenhöhe, und rund ein Drittel aller Stürze ereignen sich auf Treppen. Die Ursachen von Stürzen sind natürlich auch Witterungseinflüsse und auf menschliche Fehler zurückzuführen. Bei Treppen sind es auch oftmals bauliche und technische Mängel die vermieden werden könnten. Dazu zählen: Bodenunebenheiten, glatte Böden und Stufen, fehlende oder schlechte Beleuchtung, keine oder nur einseitige Handläufe bei Treppen, und fehlende Markierungen. Die Suva hat daher in ihre Fachbroschüre und Checkliste geschrieben: «Die meisten Unfälle liessen sich vermeiden, wenn der Handlauf konsequent benutzt würde.» Dies setzt allerdings voraus, dass Treppen entsprechend ausgestattet sind.

NORMEN UND GESETZE REGELN DEN HANDLAUF

Speziell beim Thema Treppensicherheit gilt die SIA-Norm 358 und auch die SIA-Norm 500 für behindertengerechtes Bauen, die sich ausführlich mit dem Thema Treppe befasst. Wenn der Laie an Behinderte denkt, so kommt ihm meist der Rollstuhlfahrer in den Sinn, dabei sind weniger als 5 Prozent der Behinderten Rollstuhlfahrer. Für die meisten Behinderten, vor allem für blinde und sehbehinderte Menschen und die ganz grosse Gruppe von Menschen mit motorischen Einschränkungen sind sichere Treppen notwendig. Deshalb müssen hier beidseitig Handläufe sein, die sicheren Halt geben, griffsicher und gut umgreifbar sind. Und dies in einer Höhe von 85 bis 90 cm durchlaufend und mind. 30 cm über das Treppenende oder den Treppenanfang hinausgehend, mit möglichst rundem oder ovalem Querschnitt von ca. 3 bis 4.5 cm, dazu unterseitig angeordnete Halterungen. Besonders ältere Menschen sind für normgerechte Handläufe sehr dankbar.

HANDLAUF IM FREIEN – STRASSEN UND WEGEBAU

Ausser der SIA gibt der Schweizer Verband der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) Normen heraus, auch diese bestimmen den Stand der Technik. So regelt der Punkt 7.1



Handlauf in Rot nach SIA Norm

der «SN 640 238» auch die ordnungsgemässe Bauweise von Treppen, Geländern und Handläufen, damit Treppen für alle Nutzergruppen bequem und sicher begehbar sind. Auch hier ist der Handlauf an Treppen ausdrücklich selbst bei wenigen Stufen geregelt, oftmals ist sogar der beidseitige Handlauf vorgeschrieben.

NORMEN SIND KEIN GESETZ

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

FACHFIRMA WÄHLEN: FLEKO-HANDLAUF

Als Fachfirma, die sich auf die normgerechte Ausführung von Handläufen spezialisiert hat, empfiehlt sich die Firma Flexo-Handlauf aus Winterthur, die in der gesamten Deutschschweiz vertreten ist.



Aluminium-Handlauf mit handwarmen Laminat

WEITERE INFORMATIONEN:

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

Wohnungsabnahme mit Business-App Abalmmo erleichtern



Für jede Abnahme werden Datum, Zeit, Ort, Objekt und die ein- respektive ausziehende Partei angezeigt.

Wohnungsabnahmen gehören zum Geschäftsalltag von Immobilienbewirtschaftern wie das Amen in der Kirche. Die Abacus-App Abalmmo macht das Führen von Checklisten obsolet, indem sich sämtliche Schadenserfassungen und -meldungen direkt am iPad vor Ort tätigen und online mit der Bürosoftware synchronisieren lassen.

Von der Abacus-Immobilienbewirtschaftungssoftware Abalmmo gibt es nun auch eine mobile Version, mit der sich die Prozesse der Wohnungsabnahme markant beschleunigen und vereinfachen lassen. So lässt sich etwa ein Protokoll direkt auf dem iPad unterschreiben und direkt anschliessend via E-Mail an die betroffenen Parteien versenden. Die Lösung ist im App-Store von Apple verfügbar.

TERMINIERUNG DER WOHNUNGSABNAHME

Bevorstehende Wohnungsabnahmen lassen sich im Programm Abalmmo terminieren und einem verantwortlichen Bewirtschafter zuweisen. Danach überträgt es automatisch den Auftrag zur Wohnungsabnahme an die App des zugewiesenen Bewirtschafters. Nach dem Start der App wird dem Bewirtschafter eine Übersicht mit den wichtigsten Informationen zu anstehenden Abnahmen angezeigt. Ausserdem lässt sich zu jedem gebuchten Termin ein Routenplaner zum betroffenen Mietobjekt aufstarten.

WOHNUNGSABNAHME

Noch bevor der Kontrollgang durch ein Mietobjekt in Angriff genommen werden kann, werden als Erstes die Daten der ein- oder ausziehenden Parteien überprüft und bei Bedarf aktualisiert. Zur Optimierung der Abnahme kann pro Objekt ein Grundriss oder ein Wohnungsplan hinterlegt werden. Darin können zudem vor der ersten Abnahme die Links zu den Erfassungsseiten der einzelnen Räume platziert werden. Damit ist



Es braucht nur einen Fingertipp auf ein Zimmer, um Schadensmeldungen und Kommentare zu erfassen.

sichergestellt, dass ein Rundgang und der Start der jeweiligen Erfassungsseiten visuell durch die App unterstützt werden.

Mit einem Fingertipp auf dem Plan eines zu überprüfenden Zimmers werden alle benötigten Details aufbereitet. Diese können einzeln bearbeitet werden oder auf Wunsch, wenn keine Mängel festgestellt wurden, sofort als erledigt gekennzeichnet werden. Dank individuell definierbaren Vorschlägen und hinterlegten Pauschalbeträgen sind Schäden schnell erfasst. Pro Beanstandung können zudem Fotos und zusätzliche Texte einem mangelhaften Objekt zugewiesen werden. Änderungen lassen sich bereits während der Abnahme mit Abalmmo synchronisieren.

UNTERSCHRIFT UND PROTOKOLL

Ein Abnahmeprotokoll lässt sich ausdrucken, direkt auf dem iPad unterzeichnen und via E-Mail an die Parteien verschicken. Das Protokoll wird beim Versand automatisch als PDF im Mieterdossier in Abalmmo abgelegt.

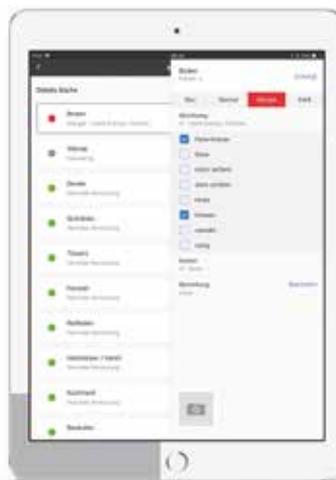
Dank der automatischen Synchronisierung der Daten mit der Abnahme-App kann in der Abalmmo-Software ohne weitere Aufwände direkt auf aktualisierte Objektdaten zugegriffen werden.

FAZIT

Mit der neuen Abalmmo-App werden administrative Arbeiten rund um Wohnungsabnahmen anlässlich von Aus- und Einzügen von Mietern wesentlich vereinfacht.

Mit Hilfe der iPad-App ist Bewirtschaftern beim Erstellen von Wohnungsabnahmeprotokollen ein hoher Bedienungskomfort garantiert, zumal sich handschriftliche Notizen damit erübrigen. Ausserdem lassen sich alle dabei anfallende Aufgaben schneller erledigen, da im Büro keine Checklisten mehr manuell erfasst werden müssen. Ausserdem entfällt die Mehrfacherfassung von Informationen dank der Synchronisation der Daten.

www.abacus.ch



Dank vordefinierten Vorschlägen lassen sich Eingaben zu Mängeln schnell und problemlos eintragen.



In der Zusammenfassung des Protokolls werden festgestellte Mängel aufgeführt.

WEITERE INFORMATIONEN:

Abacus Research AG
9300 Wittenbach
info@abacus.ch
Tel. 071 292 25 25

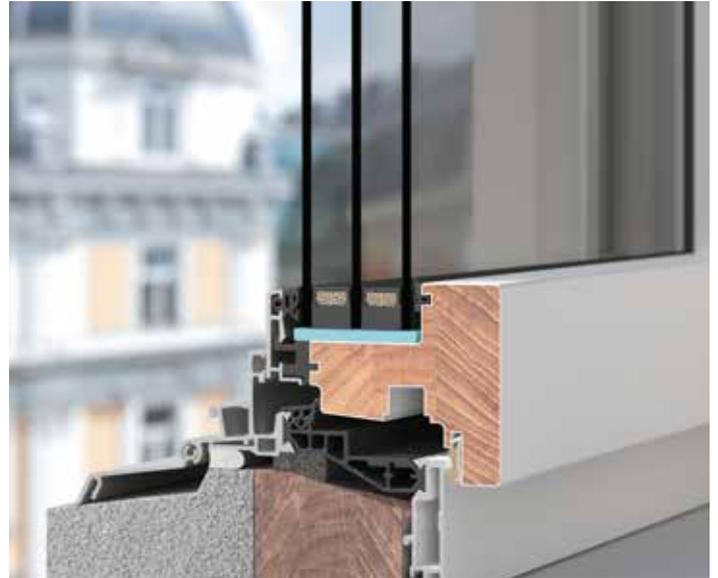
ABAIMMO
by Abacus

Renovationsfenster RF1 von 4B

Entspannt und effizient – energetisch sanieren



RF1 – Das meistgekaufte Renovationsfenster der Schweiz.



Das RF1 wird von innen schonend und dicht aufgesetzt – das Mauerwerk bleibt unverletzt, ein Neuaufbau ist nicht nötig. Es garantiert die bestmögliche Energieetikette Effizienzklasse A.

Mit dem Wechselrahmensystem RF1 von 4B sind schnelle, saubere und störungsfreie Renovierungen möglich.

Mit dem patentierten, Minergie zertifizierten Wechselrahmensystem RF1 garantiert 4B schnelle, saubere und störungsfreie Renovierungen – selbst bei Objekten in bewohntem Zustand. Das 4B Team stimmt Produkt und Prozesse perfekt aufeinander ab und garantiert eine kompetente Betreuung über alle Prozessphasen. So laufen auch komplexe, kosten- und terminsensible Sanierungsprojekte effizient und entspannt ab – von der ersten Beratung bis zum fixfertig montierten Fenster. Gute Gründe sprechen für die energetische Sanierung mit dem RF1.

4B unterstützt den Kunden im ganzen Projekt verlässlich und kompetent. Von Anfang wird auf die individuellen Bedürfnisse

eingegangen. 4B macht ein massgeschneidertes Angebot und übernimmt die Planung. Mit über 2000 Renovierungen pro Jahr ist 4B Rekordhalter und meistert jede Herausforderung – sei es auf der Baustelle oder bei der Koordinierung anderer Partner.

Das Wechselrahmensystem RF1 ist die Lösung für Objekte im bewohnten Zustand, die eine schnelle, saubere und störungsfreie Renovation erfordern. Von klein bis gross: Wohnungen und Einfamilienhäuser sowie Hotels, Spitäler, Schulen und Bürogebäude. Mieter, Gäste oder Büroangestellte werden minimal belästigt. Die Renovation erfolgt reibungslos und staubarm.

Die optimal abgestimmte Planung und Beratung garantiert, dass jedes Bauvorhaben mit dem RF1 termingerecht und planungssicher verläuft. Dank der minimalinvasiven

Sanierung bleiben zusätzliche Kosten für Maler, Maurer und Gipser erspart. Die RF1 Lösung ist wirtschaftlich und kostensensibel.

Unabhängig von Jahreszeit, Witterung, Grösse und Komplexität des Projektes renovieren die 4B Monteure alte Fenster im Einstundentakt – abgestimmt auf den laufenden Betrieb und innerhalb kleinster Zeiträume. Sanieren mit dem RF1 bedeutet für alle Beteiligten ein hohes Mass an Flexibilität.

Der neue Rahmen wird von innen aufgesetzt, ohne dass der alte Rahmen wie bei der klassischen Sanierung komplett herausgerissen und neu aufgebaut werden muss. Auch die bestehenden Abdichtungen werden nicht zerstört, sondern ergänzt. Mit den drei Dichtungsebenen und dem 4B Wabenisolator wird die perfekte Wärmedämmung sichergestellt.

SCHULHAUSSANIERUNG

Als ein Praxisbeispiel von vielen sei hier die Sanierung des Schulhauses Oberrieden erwähnt. Die Arbeiten durften den Schulbetrieb nicht beeinträchtigen und mussten deshalb während der Schulferien erfolgen. Seitens der Bauherrschaft gab es zudem die klare Vorgabe, das historische Gebäude mit seinen Bogenfenstern und aufgesetzten Sprossen optisch möglichst unverändert zu erhalten.

Der Einbau von RF1 Wechselrahmenfenstern im Schulgebäude stellte besonders hohe Anforderungen an Sicherheit und Robustheit. Die Lösung von 4B bestand in der konsequenten Verwendung von Verbund sicherheitsgläsern mit Verletzungsschutz. Die seitlichen und unteren Anschlüsse erhielten spezielle Blechverkleidungen. Dank schneller Lieferung und Montage sowie ihrem hohen technischen Know-how konnten die Monteure alle Termine einhalten.

Neben dem grossen Zeitdruck waren die Herausforderungen vor allem technischer Natur. Details wie Kämpfer, Anschlüsse und Sprossen mussten enge ästhetische Vorgaben erfüllen. Die Montage erfolgte zum Teil mit Rollgerüsten und wurde mit der Sanierung der Rollläden sowie den Malerarbeiten reibungslos koordiniert.

www.4-b.ch/renovation

WEITERE INFORMATIONEN:

4B AG
an der Ron 7
6280 Hochdorf
info@4-b.ch
Tel. 041 914 50 50



Der Einbau von RF1 Wechselrahmenfenstern im Schulgebäude Oberrieden stellte besonders hohe Anforderungen an Sicherheit und Robustheit. Eingebaut wurden 282 Flügel, 97 Rahmen sowie 12 Bogenfenster.



Anlagenbetreiber unterschätzen Sanierungserfolge

Grosses Einsparpotenzial – Verschiedene Studien und die Erfahrung in der Praxis zeigen, dass Lüftungsanlagen, älter als 10 oder 15 Jahre, technisch nicht mehr optimal ausgerüstet sind. Dieser Artikel soll die Bemühungen der Firmen der Gebäudetechnik unterstützen, die Betreiber von Lüftungsanlagen vermehrt auf das grosse Einsparpotenzial zu sensibilisieren.

Nachteile älterer Anlagen: Massiv überhöhter Energieverbrauch, reduzierte Luftqualität, mangelnde Betriebs- und Brandschutzsicherheit und erhöhte Betriebskosten können die Folgen eines suboptimalen Betriebs sein. Dies gilt in der Regel umso mehr, je komplexer und grösser die Anlagen im Einzelfall sind. Doch noch immer werden die möglichen Einsparpotenziale durch die Anlagenbetreiber unterschätzt oder gar nicht erst wahrgenommen.

EINFACHER ALS MAN DENKT

Die gute Nachricht ist, dass bereits einfache und wirtschaftliche Massnahmen genügen, um eine deutliche Verbesserung der Betriebsweise zu erreichen. Neben der klassischen Sanierung einer Anlage durch die Erneuerung des **Elektromotors/Ventilators** (Energie-Sparpotenzial rund 30%) gibt es weitere interessante Möglichkeiten zur einfachen Erschliessung des Stromeinsparpotenzials.

Filter: Neben der Raumluft verbessern Qualitätsfilter auch die Energieeffizienz der Anlage durch den tieferen Druckverlust. Das Potenzial beträgt rund 5%.

Regelung: Dank einer stufenlosen und bedarfsabhängigen Regelung kann eine Anlage den effektiven Lüftungsbedarf genau abdecken. Die daraus resultierende Einsparung ist vom Einsatzort der Anlage abhängig und kann bis zu 45% betragen.

Betrieboptimierung: Der Betrieb der Anlage wird anhand von Einstellungen und minimalen Hardware-Modifikationen dem effektiven Bedarf angepasst. Oft können dadurch die Vollastzeit und/oder der Volumenstrom reduziert werden, was zu einem Einsparpotenzial von bis zu 60% führen kann.

BFE - FINANZIELLE UNTERSTÜTZUNG

Aufgrund des grossen Einsparpotenzials und der Wichtigkeit für eine gute Raumluftqualität wurde die Problematik auch auf nationaler Ebene aufgegriffen. EnergieSchweiz als vereinende Plattform des Bundesamtes für Energie (BFE) für sämtliche Aktivitäten in den Bereichen erneuerbare Energien und Energieeffizienz, will nun in den nächsten Jahren die Effizienzpotenziale bei Lüftungsanlagen verstärkt erschliessen.

Hier setzt die geplante mehrjährige Kampagne für effiziente Lüftungsanlagen (KELA) an, welche in Zusammenarbeit mit EnergieSchweiz und diversen Marktakteuren aus der Lüftungs- und Gebäude-Branche voraussichtlich ab Mitte 2019 flächendeckend aufgebaut wird. Sie richtet sich zum einen an die Anbieter von effizienzsteigernden

Lösungen und Dienstleistungen. Zum ändern werden die Eigentümer und Betreiber von mittleren und grösseren Lüftungsanlagen angesprochen und an deren Verantwortung für einen effizienten und sicheren Betrieb appelliert.



Quelle: ebm-papst

UNTERSTÜTZUNG DURCH DIE LÜFTUNGS-KAMPAGNE KELA

Das mehrjährige Kampagnen-Programm hat folgende Ziele:

- Flächendeckende Sensibilisierung und Informierung der Anlagenbetreiber und -besitzer hinsichtlich Energieeffizienz, Hygiene und Sicherheit im Betrieb von Lüftungsanlagen
- Bereitstellen von Unterlagen und Tools zur raschen und einfachen Einschätzung der Betriebsweise der Anlage
- Fachliche und finanzielle Unterstützung für fundierte Analysen und Beratungen sowie Umsetzungsbegleitungen durch Fachspezialisten als Programmpartner mit dem Ziel der energetischen Betriebsoptimierung

Teilnehmende Partner der Kampagne profitieren von:

- Stärkung der Kundenbeziehung durch zusätzlichen Kundennutzen
- Kontakten zu Neukunden über das Programm-Netzwerk
- Guter Marktposition für künftige energiepolitische Massnahmen
- Ausgereiften Analysetools für Lüftungsanlagen
- Breiter Wahrnehmung durch Logo-Präsenz auf sämtlichen Unterlagen und Aktivitäten des Programms und durch die Zusammenarbeit mit EnergieSchweiz (BFE)
- Möglichkeit bei der aktiven Mitgestaltung des Programms

KAMPAGNE 'EFFIZIENTE LÜFTUNGSANLAGEN' (KELA)

Kontakte bei Interesse an einer Partnerschaft in der Kampagne:

- Martin Jakob (martin.jakob@tep-energy.ch)
- Raphael Looser (raphael.looser@tep-energy.ch)

FÖRDERPROGRAMME PROKILOWATT

ProKiLowatt fördert im Auftrag des Bundesamtes für Energie (BFE) verschiedene Projekte und Programme zur Steigerung der Stromeffizienz in der Schweiz – auch im Lüftungsbereich

- **ProELA2:** www.enerprice.ch/dienstleistungen/energiepolitik-foerderprogramme
- **OptiVent:** <https://energiezukunftschiweiz.ch/de/themen/luftungen-foerderprogramm/luftungen-foerderprogramm.php>

MIT EINEM STUFENWEISEN VORGEHEN ZUM OPTIMALEN ANLAGENBETRIEB

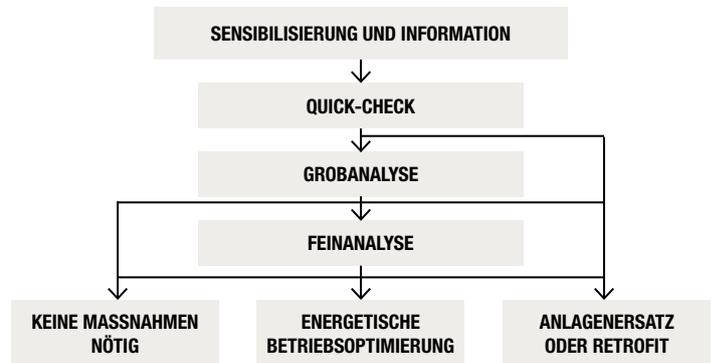
Zur Ermittlung des Stromeinsparpotenzials und der idealen Optimierungs- und/oder Retrofit-Massnahmen, sieht die Kampagne nach der Sensibilisierung einen dreistufigen Analyse- und Triage-Prozess vor:

- **Quick-Check:** Durch den online Quick-Check erhalten die Anlagenbetreiber oder besitzer mit einigen wenigen Angaben eine erste Einschätzung über den Zustand und die Betriebsweise ihrer Anlage.
- **Grobanalyse:** Mit der Beantwortung weiterer Fragen zeigt die Grobanalyse das mögliche Einsparpotenzial auf und benennt erste Optimierungsmassnahmen. Diese können grobe Vorschläge zur Anpassung der Betriebsweise bis hin zum Ersatz einzelner Komponenten oder der gesamten Anlage umfassen.

- **Feinanalyse:** Im Rahmen der Feinanalyse werden sämtliche Anlagen- und Betriebsparameter aufgenommen, das Einsparpotenzial präzisiert sowie die idealen Optimierungsmassnahmen erarbeitet. Die Feinanalyse gibt dem Anlagenbetreiber eine fundierte Grundlage für die Umsetzung.

Das stufenweise Vorgehen ermöglicht, je nach effektivem Zustand und der Betriebsweise, die optimale Schlussfolgerung:

1. Die Anlage wird optimal betrieben: vorerst kein Handlungsbedarf
2. Neue Anlage aber hoher Energiebedarf: Energetische Betriebsoptimierung (z.B. im Rahmen dieser Kampagne)
3. Anlage am Ende der Lebensdauer: kompletter oder partieller Hardware-Ersatz (z.B. über ein ProKilowatt-Programm)



Quelle: Bonotec AG



Quelle:
Seven Air
Gebr.
Meyer AG

RETROFIT-INFORMATIONEN DURCH PROKLIMA

Informationen zu Sanierungen in der Gebäudetechnik sowie über mögliche Fördermassnahmen gibt es sehr viele, leider aber unter den verschiedensten Adressen. ProKlima, Verband der Hersteller/Anbieter von Produkten für die Gebäudetechnik, bündelt viele dieser Informationen unter www.proklima.ch.

In der Rubrik «Publikationen» >> «Retrofit in der GT Branche» finden Interessierte die vier weiteren Rubriken mit vielen Informationen:

- Antriebstechnik
- BFE – EnergieSchweiz und Agenturen
- Fachartikel Retrofit-Privatfirmen
- Komfortlüftung

Weitere Fachartikel werden von ProKlima gerne aufgenommen.

Autoren:

raphael.looser@tep-energy.ch
[Hans-Peter Läng, info@markom.ch](mailto:Hans-Peter.Laeng,info@markom.ch)

WEITERE INFORMATIONEN:

ProKlima
Solothurnstrasse 13
3322 Urtenen-Schönbühl
info@proklima.ch
www.proklima.ch

Das neue Gas-Brennwertgeräte Thermo Condens WTC-GW 80/100-A



Gasbrennwertgerät WTC-GW 80/100-A Kaskaden mit bis zu acht Geräten (800 kW) sind möglich.

Mit den neuen Gasbrennwertgeräten WTC-GW 80/100-A erweitert Weishaupt das Leistungsspektrum seiner wandhängenden Brennwertsysteme von bisher 60 kW auf 100 kW – in Kaskade sogar auf 800 kW.



Das neue Gas-Brennwertgerät Thermo Condens WTC-GW 80/100-A im Schnitt.

Die hohe Qualität der neuen Geräte beginnt schon beim Gehäuse. Dank der hochwertigen Aufhängung und der Nivelliereinrichtung lassen sich die Geräte in kürzester Zeit exakt ins Lot bringen. Die Kabelrückwand sorgt für einfache,

saubere Verdrahtung und die abgeschrägte Gerätehaube für optimale Zugänglichkeit. Die Elektronik (rechts) ist spritzwassergeschützt getrennt von der Hydraulik und Mechanik (links).

Der Hochleistungswärmetauscher ist aus qualitativ hochwertigem Aluminium/Silizium-Sandguss. Er zeichnet sich durch hohe Wärmeleitfähigkeit (6,7-mal besser als Edelstahl), Effizienz, Robustheit und Langlebigkeit aus. Großzügige Reinigungsöffnungen ermöglichen die einfache Wartung der Geräte.

Das selbstkalibrierende Weishaupt SCOT-System (Safety Combustion Technology) sichert auch bei unterschiedlicher Zusammensetzung des Brennstoffes Gas stets die optimale Verbrennungsqualität. Die Modulationsbandbreite reicht bei den neuen Geräten hinunter bis auf 14,4 kW (bei 50/30°C).

Über den Inbetriebnahme-Assistenten werden die möglichen Anlagenkonfigurationen über die angeschlossenen Komponenten eingegrenzt. Es muss nur noch die in Frage kommende Hydraulik ausgewählt werden. Danach werden alle Parameter

und Schaltausgänge automatisch eingestellt. Das erleichtert die Inbetriebnahme, spart Zeit, erhöht die Funktionssicherheit und beugt Einstellungsfehlern vor.

Das modulare Energie-Management-System (WEM) von Weishaupt ist universell einsetzbar und erweiterbar – selbst bei komplexen Anlagensystemen. Dank der serienmäßigen LAN-Schnittstelle und dem Weishaupt Energie-Management-Portal kann das neue Gas-Brennwertgerät einfach und sicher über das Internet mit Computer, Smartphone oder Tablet kommunizieren. Dabei werden die aktuellen hohen Sicherheitsstandards eingehalten.

WEITERE INFORMATIONEN:

Weishaupt AG

Chrummackerstrasse 8
8954 Geroldswil
Tel. 044 749 29 29
info@weishaupt-ag.ch
www.weishaupt-ag.ch

50 Jahre Bauen & Modernisieren, Messe Zürich



Vom 5. bis 8. September 2019 organisiert das Familienunternehmen ZT Fachmessen AG die 50. Bauen & Modernisieren in der Messe Zürich. Die Jubiläumsausgabe hält für die Besucher nebst Bewährtem viel Überraschendes und Neues bereit, so zum Beispiel den Gratis-Eintritt am Donnerstag und Bauseminare, die zum spontanen Vortragsbesuch einladen.

Von Küche, Bad und Fenster über Photovoltaik für Dach und Fassade bis zu Smart Home und Tiny House, wer Inspiration und

Entscheidungshilfe rund ums Eigenheim sucht, findet sie diesen Herbst geballt in den vier Hallen der Messe Zürich. «In Bezug auf Trendmaterialien und Technologien gibt die Bauen & Modernisieren einen top Marktüberblick», weiss Messeveranstalter André Biland, Geschäftsführer ZT Fachmessen.

NEUES KONZEPT FACHVORTRÄGE

Neu kommen die inspirierenden Referate näher ans Messereschehen. Drei nach Themen gegliederte offene Foren mit Loungebereich laden zum Zuhören und Mitdiskutieren

ein. Somit können die Vorträge gleich neben den Ausstellern besucht werden. «Uns war wichtig, mehr Nähe zu schaffen und wichtige Informationen leichter zugänglich zu machen», so Jürg Kärlle, Leiter Kongress. Der Hauseigentümergebiet Schweiz hört das Gras wachsen, was die Anliegen der Wohneigentümer betrifft. Er gibt in zwei Bauseminaren Tipps und Tricks für den Neubau und die Erneuerung von Liegenschaften. Erstmals ist der Verein Kleinwohnformen als vielversprechende Bewegung für umweltschonendes Wohnen und minimalistischen Lebensstil mit einem Infostand dabei.

FORUM ARCHITEKTUR ZUR KLIMAÄNDERUNG

Wieviel wärmer wird es im Kanton Zürich zur Jahrhunderthälfte und was heisst diese Hitzebelastung für die Planung von Städten, Arealen und Gebäuden? Experten des Forums Architektur, das unter dem Patronat von EnergieSchweiz steht, gehen spannenden Fragen zu Gebäudearchitektur, Infrastruktur und Mobilität nach.

HEIZ-PODIUM MIT ZÜNDSTOFF

Hand aufs Herz – gibt es das richtige Heizsystem? Aus energetischer, wirtschaftlicher und ökologischer Sicht sind die Standpunkte verschieden. SRF-Moderatorin Sonja Hasler ist am 7. September mit je einem Vertreter von Minergie, Holzenergie Schweiz, der Informationsstelle Heizöl, Fachvereinigung

Wärmepumpen sowie HEV-Schweiz-Präsident Hans Egloff im Gespräch zum Thema «Heizungsersatz – Öl/Gas oder Erneuerbare Energien».

KUNSTOBJEKTE UND DIE WELT IN FARBE

Schön Wohnen macht glücklich. Innenarchitekten, Malermeister, Bodenleger und ausgebildete Farbgestalter beraten von Wohntextilien und Tapeten hin zu Wänden in Naturpigmentfarbe. Kunsthandwerkliches Geschick rund ums Feuer kann im Freigelände bestaunt werden: elegante Feuersäulen und ausgeklügelte Grills bringen ein archaisches Ambiente in den Garten.

Bauen & Modernisieren

Messe Zürich
5.–8. September 2019
Do–Fr, 10 bis 18 Uhr
Sa und So, 10–17 Uhr
Eintritt Fr. 16.–, Donnerstag gratis

www.bauen-modernisieren.ch

WEITERE INFORMATIONEN:

ZT Fachmessen AG

Pilgerweg 9, CH-5413 Birmenstorf
+41 56 204 20 20, www.fachmessen.ch

bauen
MODERNISIEREN

Gebäudetechnikergruppe RIEDO Klima setzt auf AbaBau-Gesamtlösung

Die Freiburger Gebäudetechnikfirma RIEDO Klima mit ihren neun Niederlassungen ersetzt ihre bisherige Branchensoftware durch die betriebswirtschaftlich optimierte Standardlösung AbaBau von Abacus. Sie stellt eine gruppenübergreifende Sicht aller Prozesse vom Offertwesen über die Auftragsbearbeitung, Disposition und der Fakturierung bis hin zum Controlling sicher. Damit ist das Unternehmen in der Lage, mit einem System zu arbeiten und eine konsolidierte konzernweite Rechnungslegung sowie Einzelabschluss und Auswertungen für jeden Geschäftsbereich auszuweisen.

Mit ihren Niederlassungen und 370 Mitarbeitenden deckt das Unternehmen RIEDO Klima die Sparten Heizung, Lüftung, Kälte und Sanitär (HLKS) ab, wozu auch Wartungen und Reparaturen gehören. Seit dem 1. Januar 2018 ist das Abacus-ERP mit AbaBau, dem Service- und Vertragsmanagement, der Leistungs- und Projektabrechnung sowie den Finanzapplikationen bei RIEDO Klima produktiv im Einsatz. Bei ihrer Evaluation stand die Forderung im Fokus, dass alle Aktivitäten und Kosten über die gesamte Gruppe und pro Niederlassung zu jedem Zeitpunkt mit den aktuellsten Daten zur Verfügung stehen sollten.

Für die Implementierung des Systems war Abacus-Spezialist Bewida zuständig, die sich mit einem ausgewiesenen Branchen-, Prozess- und betriebswirtschaftlichem Know-how für diesen Auftrag empfehlen konnte. Denn bei RIEDO Klima sei nicht nur ein IT-Projekt, sondern auch ein Organisationsprojekt angesagt gewesen, erklärt Bewida-CEO und Projektleiter Roberto Meniconi die Ausgangslage, zumal primär die bisher unterschiedlichen Arbeitsprozesse der Filialen aneinander angepasst werden sollten. Der gesamte Betrieb kann nun damit seine Kosten besser erkennen und auswerten. Im speziellen sollte es Aufgabe der Abacus-Software als zentrales Instrument sein mitzuhelfen, die relevanten Objekte zu identifizieren, einheitliches Arbeiten zu fördern und entsprechende Strukturen vorzugeben, ohne die Unabhängigkeit der einzelnen Geschäftsbereiche einzuschränken, berichtet Urban Riedo, Inhaber und CEO der RIEDO Holding. Die Orientierung am Abacus-Standard, der als Leitfaden das Projekt prägte, führte zu einer optimalen Projektdauer unter Einhaltung der angestrebten Kosten.

KALKULATION NACH MASS

Eigentliche Kernanforderung und Herausforderung des Projekts war die Implementierung des von der Geschäftsleitung vorgegebenen Kalkulationsschemas. Es orientiert sich entgegen den branchenüblichen Usanzen am prozentualen Kürzungssystem auf Basis der NPK-Kalkulationsgrundlagen und ermittelt zuerst die Ist-Kosten präzise nach dem «Bottom-up-Prinzip» als differenzierte Zuschlagskalkulation. Dabei werden die Kosten den betreffenden Stellen zugewiesen und mit dem Einbezug der Lohnkosten lassen sich auch für jeden Auftrag die tatsächlichen Kosten ausweisen.

Die Kalkulationswerte bilden dabei die Basis für die Angebotserstellung in AbaBau. Beat Waeber, Suissetec-Vorstandsmitglied und RIEDO Klima-Geschäftsleiter des Hauptsitzes in Düringen, ist überzeugt, dass dieses Verfahren genügend Transparenz und somit die richtige Voraussetzung biete, dass die Gruppe langfristig erfolgreich bleibe.

Dank dem Einsatz von Abacus gehören unterschiedliche Excel-Tabellen für Kalkulationen der Vergangenheit an. So werden Offerten beispielsweise im Heizungsbereich nach dem freien Leistungsverzeichnis und in der Sanitärabteilung nach NPK-Katalogen erstellt. Dabei lassen sich Sanitär-Ausschreibungen über die Standardschnittstelle SIA451/IFA18 einlesen, wogegen mit dem Freien Leistungsverzeichnis individuelle Angebote kalkuliert werden.

FAZIT

Gemäss Meniconi sei im Projekt branchenspezifisches Know-how seitens des Kunden mit dem betriebswirtschaftlichen Modell von Bewida optimal miteinander kombiniert worden, so dass das Ergebnis durchaus zum Vorbild für die gesamte Branche taugte. Die Mitarbeitenden müssen kaum noch kontrolliert werden, da jede Filiale heute nach denselben Prinzipien und Strukturen arbeitet. Da das System ein systematisches Arbeiten verlangt, ist es stets nachvollziehbar, was offeriert, fakturiert und auch storniert oder angepasst wurde. Der gesamte unternehmerische Wertefluss wird durch die Software unterstützt. Die Verteilung der Kosten erfolgt geschäftsbereichsübergreifend. Damit seien die Strukturen gelegt, dass sein Unternehmen für die Zukunft gerüstet sei, resümiert Urban Riedo zufrieden.

Urban Riedo, Inhaber und CEO RIEDO Holding AG

«Die Abacus-Software hilft uns, unser weit verzweigtes Unternehmen mit seinen neun Standorten zu überblicken. Sie ist zu einem eigentlichen Controlling-Instrument geworden.»

Abacus Business Software bei RIEDO Klima AG

- 100 Programm benutzer
- AbaBau, Leistungs- / Projektabrechnung, Service- / Vertragsmanagement, CRM, Finanzsoftware, Lohnsoftware / HR, Archivierung / Scanning, AbaReport, Business-Process-Engine

Softwarehersteller:

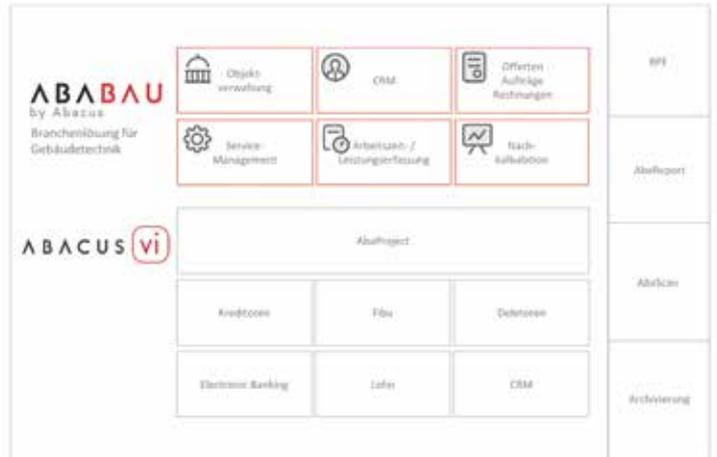
www.abacus.ch

Implementationspartner:

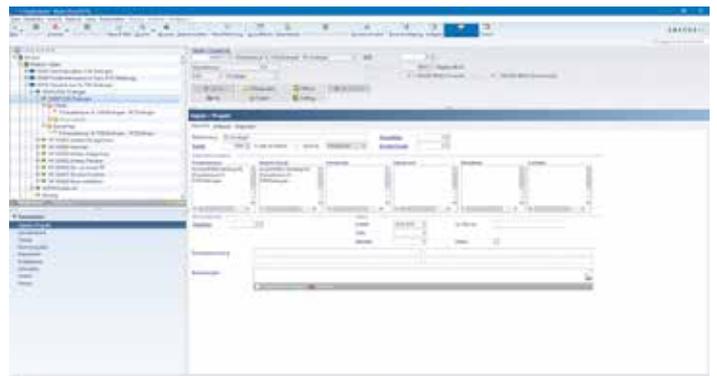
www.bewida.ch

WEITERE INFORMATIONEN:

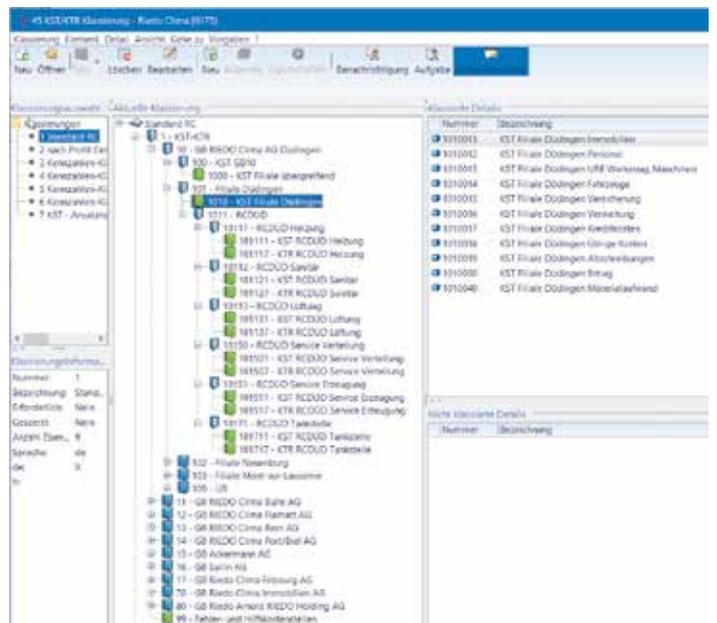
Abacus Research AG
9300 Wittenbach
info@abacus.ch, Tel. 071 292 25 25



Mit AbaBau hat sich RIEDO Klima für eine moderne, einheitliche und zukunftsorientierte Lösung für die ganze Gruppe entschieden.



Der Objekt- respektive Projektstamm dient als Cockpit für AbaBau, das Service- und Vertragsmanagement sowie die Projektverwaltung.



Für eine aussagekräftige Kostenrechnung bildet die Organisationsstruktur die Basis.



Bestellformular für ein Jahresabonnement der «immobilia»

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

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

Lehrgang: _____

Adressangaben

Firma _____
 Name/Vorname _____
 Strasse/PF _____
 PLZ/Ort _____
 Telefon _____
 E-Mail _____

Firmen-Abo für 1 und mehr Mitarbeiter/innen*

Mit persönlicher Zustellung an folgende Adresse

- Grundpreis CHF 78.00
- weitere Adressen CHF 39.00

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

* bei Firmen-Abo bitte Adresse für Mitarbeiter-Abo angeben. Die Adressen können allenfalls auch per E-Mail an info@edruck.ch mitgeteilt werden. E-Druck AG, Andreas Feurer, Lettenstrasse 21, 9016 St.Gallen, Preise inkl. 2,5% MWSt

Das Gebäudeprogramm – Chancen für die Schweizer Bauwirtschaft

Das Gebäudeprogramm von Bund und Kantonen will den CO²-Ausstoss und den Energieverbrauch des Schweizer Gebäudesparks reduzieren, indem es energetische Sanierungen von Liegenschaften fördert. Dies kommt auch der Schweizer Bauwirtschaft zugute.

Das Gebäudeprogramm von Bund und Kantonen ist ein wichtiger Pfeiler der Schweizer Klima- und Energiepolitik. Es unterstützt Hausbesitzerinnen und -besitzer, die ihre Liegenschaft energetisch sanieren, mit Fördergeldern. Dadurch und auch dank Steuererleichterungen sind energetische Sanierungen bereits nach wenigen Jahren wirtschaftlich. Auch die Schweizer Bauwirtschaft zieht einen hohen Nutzen daraus.

WERTSCHÖPFUNG IN DER BAUWIRTSCHAFT

Das Gebäudeprogramm hat 2017 knapp 390 Mio. Fr. energiebezogene Mehrinvestitionen ausgelöst, die ohne die finanzielle Förderung nicht getätigt worden wären (Quelle: *Das Gebäudeprogramm*, Jahresbericht 2017). Diese Mehrinvestitionen bewirken positive Wertschöpfungs- und Beschäftigungseffekte in jenen Branchen, die direkt oder indirekt an den geförderten Projekten beteiligt sind – also vorwiegend im Schweizer Baugewerbe, aber auch bei dessen Zulieferern sowie jenen inländischen Unternehmen, die Baumaterial, Heizungskomponenten und Solarkollektoren herstellen.

IN DER BERATUNG DER KUNDSCHAFT LIEGT DER SCHLÜSSEL ZUM ERFOLG

Die Chancen für die Bauwirtschaft sind nach wie vor beträchtlich: Gemäss Schätzungen des Bundes besteht bei über einer Million Gebäude in der Schweiz Sanierungsbedarf, rund zwei Drittel aller Gebäude werden immer noch fossil beheizt, obwohl das mittlerweile nicht mehr zeitgemäss ist und bessere und günstigere Alternativen bestehen. Viele Hausbesitzerinnen und -besitzer scheuen jedoch nebst den Kosten auch den Aufwand, den eine Gebäudesanierung mit sich bringt.



Die umfassende energetische Sanierung dieses Einfamilienhauses mit Baujahr 1971 war unter anderem möglich dank Förderbeiträgen aus dem Gebäudeprogramm von Bund und Kantonen. Foto: © Fluxif (Gerry Nitsch) / *Das Gebäudeprogramm*

Das gilt vor allem dann, wenn über eine Pinselsanierung hinaus die Gebäudehülle energetisch erneuert werden soll. Hier können Bauunternehmer beratend unterstützen und aufzeigen, dass es sich langfristig lohnt, in die Energieeffizienz der Liegenschaft zu investieren.

GEBÄUDE GANZHEITLICH BETRACHTEN

Eine Sanierung sollte, wenn immer möglich, mit einer Analyse des Gesamtenergiesystems der Liegenschaft beginnen. Das Bundesamt für Energie empfiehlt, einen GEAK Plus (Gebäudeenergieausweis der Kantone mit Empfehlungen) zu erstellen. In einigen Kantonen wird dies auch durch *Das Gebäudeprogramm* gefördert. // GeP

WEITERE INFORMATIONEN:

Bundesamt für Energie
Mühlestrasse 4, 3063 Ittigen
www.dasgebaeudeprogramm.ch

ÜBER DAS GEBÄUDEPROGRAMM

Das Gebäudeprogramm ist ein wichtiger Pfeiler der Schweizer Klima- und Energiepolitik. Es basiert auf Art. 34 des CO²-Gesetzes.

Der Fördertopf wird gespeist aus der vom Bund erhobenen CO²-Lenkungsabgabe auf fossilen Brennstoffen sowie über kantonale Kredite. *Das Gebäudeprogramm* fördert bauliche Massnahmen, die den Energieverbrauch und den CO²-Ausstoss von Liegenschaften reduzieren. Dazu zählen die Wärmedämmung der Gebäudehülle, der Ersatz fossiler oder elektrischer Heizungen durch Heizsysteme mit erneuerbaren Energien, Anschluss an ein Wärmenetz sowie umfassende energetische Sanierungen und Neubauten im Minergie-P-Standard. Die Kantone legen individuell fest, welche Massnahmen sie zu welchen Bedingungen fördern.

Mehr Informationen zum Gebäudeprogramm unter www.dasgebaeudeprogramm.ch

Das Gebäudeprogramm



ANZEIGE



Terre des hommes
Kinderhilfe weltweit.





Jedes Kind auf der Welt hat das Recht, sicher zu sein. Ganz einfach – mit Ihrer Spende.

Jetzt spenden!



TWINT
tdh.ch/ganzeinfach

ABFALLBEHÄLTER & BÄNKE

GTSM_Maggingen AG

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

ABLAUFENTSTOPFUNG

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

www.isskanal.ch

- Kanalreinigung
- TV-Inspektion
- Grabenlose Sanierung



ROHRMAX
Halbe dein Rohr sauber
24h 0868 852 856

...ich komme immer!

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

**Kostenlose
Kontrolle
Abwasser
+ Lüftung**

ABWASSER-ROHRSANIERUNG



InsaTech AG
Abwasserrohrsanierungen

InsaTech AG
Weieracherstrasse 5
8184 Bachenbülach

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

BEWEISSICHERUNG

**STEIGER
BAUCONTROL AG**
Schadenmanagement Baummissionsüberwachung

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

BRANDSCHUTZ

JOMOS

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

Hauptsitz:
Sagmattstrasse 5
4710 Balsthal
www.jomos.ch

DACHFENSTER

VELUX®

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

ELEKTROKONTROLLEN

Sicherheit.

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

certum
Elektrokontrolle und Beratung

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

HAUSWARTUNGEN

Hauswartungen
D. REICHMUTH GmbH

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

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

HAUSTECHNIK / SANITÄR

Lüber System GmbH
Korrosionsschutz für Trinkwassersysteme
Weinfelderstrasse 113
CH-8580 Amriswil

Telefon +41 71 910 08 44

info@luebersystem.ch
www.luebersystem.ch

IMMOBILIENMANAGEMENT

Aandarta

Ihr Vertriebspartner für

ABA IMMO
by Abacus

Aandarta AG
Alte Winterthurerstrasse 14
CH-8304 Wallisellen

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

welcome@aandarta.ch
www.aandarta.ch



Ihr Vertriebspartner für



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

abimmo@bdo.ch
Tel. 071 228 62 16

IMMOBILIENMARKT



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

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

Anlage in Immobilien – Handeln Sie jetzt!

dealestate
www.dealestate.ch



Der grösste Immobilienmarktplatz der Schweiz.

Ihre Vermarktungsplattform:
www.myhomegate.ch

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



Ihre erste Adresse für eine langfristige Partnerschaft

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



Lösungen für Immobilienfachleute

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

IMMOBILIENSOFTWARE



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

GARAIO REM NÄHER AN DER IMMOBILIE
www.garaiio-rem.ch



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



Software, Website & Portal

Lösung für Vermarktung, Überbauungen, Ferienwohnungen und Ihr eigenes Netzwerk

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



MOR! LIVIS
Das Immobilien- und Liegenschaftsverwaltungssystem

MOR Informatik AG
Rotbuchstrasse 44
8037 Zürich
Tel. 044 360 85 85
Fax 044 360 85 84
www.mor.ch, info@mor.ch



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



Software für die Immobilienbewirtschaftung
ImmoTop2, Rimo R4

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

KLIMAEXPERTEN



Krüger + Co. AG

Wir optimieren Ihr Klima.

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

ÖLTANKANZEIGE

Marag Flow & Gastech AG
Rauracherweg 3
4132 Muttenz

www.oeltankanzeige.ch
info@marag.ch

ROHRSANIERUNG



Promotec Service GmbH
Wasserleitungssanierung vom Leader
Sonnenweg 14
Postfach 243
4153 Reinach BL 1
Tel. +41 61 713 06 38
Fax. +41 61 711 31 91
promotec@promotec.ch
www.promotec.ch

SCHIMMELPILZBEKÄMPFUNG



Krüger + Co. AG

Wir optimieren Ihr Klima.

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

SCHÄDLINGSBEKÄMPFUNG



RATEST AG

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

SPIELPLATZGERÄTE



Schöne Spielplätze

Mit Sicherheit gut beraten.
Neuanlagen. Sanierungen.
Sicherheitsberatungen.

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

__GTSM_Maglingen AG__

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

Magie des Spielens...



buerli 

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

TREPPEN-HANDLÄUFE



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

WASSERSCHADENSANIERUNG
BAUTROCKNUNG



Krüger + Co. AG

Wir optimieren Ihr Klima.

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



- Wasserschaden-Sanierungen
- Bauaustrocknung
- Zerstörungsfreie Leckortung

8953 Dietikon	+41 (0)43 322 40 00
5600 Lenzburg	+41 (0)62 777 04 04
7000 Chur	+41 (0)81 353 11 66
6048 Horw	+41 (0)41 340 70 70
4132 Muttens	+41 (0)61 461 16 00
4800 Zofingen	+41 (0)62 285 90 95

24H-Notservice 0848 76 25 24

Trockag AG

Silbernstrasse 10
8953 Dietikon
Tel +41 (0)43 322 40 00
Fax +41 (0)43 322 40 09
info@trockag.ch
www.trockag.ch

PRÄSIDIUM UND GESCHÄFTSLEITUNG SVIT SCHWEIZ

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

**Vizepräsident, Vertretung Deutsch-
schweiz & Ressort Branchen-
entwicklung:** Michel Molinari,
Helvetia Versicherungen, Steinengraben 41,
4002 Basel, michel.molinari@helvetia.ch

**Vizepräsident, Vertretung lateinische
Schweiz & Ressort Bildung:**

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

Ressort Recht & Politik:

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

Ressort Finanzen:

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

CEO SVIT Schweiz:

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

Stv. CEO SVIT Schweiz:

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

SCHIEDSGERICHT DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT

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

SVIT-STANDESGERICHT

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

REGIONALE SVIT-MITGLIEDER- ORGANISATIONEN

SVIT AARGAU

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

SVIT BEIDER BASEL

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

SVIT BERN

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

SVIT GRAUBÜNDEN

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

SVIT OSTSCHWEIZ

Sekretariat: Claudia Eberhart,
Haldenstrasse 6, 9200 Gossau
T 071 380 02 20, svit-ostschweiz@svit.ch

Drucksachenversand: Urs Kramer,
Kramer Immobilien Management GmbH
T 071 677 95 45, info@kramer-immo.ch

SVIT ROMANDIE

Sekretariat: Avenue Rumine 13,
1005 Lausanne, T 021 331 20 95
info@svit-romandie.ch

SVIT SOLOTHURN

Sekretariat: Patricia Schläfli, BDO AG,
Biberiststrasse 16, 4501 Solothurn,
T 032 624 67 28, svit-solothurn@svit.ch

SVIT TICINO

Sekretariat: Laura Panzeri Cometta,
Corso San Gottardo 89, 6830 Chiasso
T 091 921 10 73, svit-ticino@svit.ch

SVIT ZENTRALSCHWEIZ

Geschäftsstelle & Schulwesen:
Daniel Elmiger, Kasernenplatz 1,
6000 Luzern 7, T 041 508 20 18 / 19,
svit-zentralschweiz@svit.ch

Rechtsauskunft für Mitglieder:

Kummer Engelberger, Luzern
T 041 229 30 30,
info@kummer-engelberger.ch

SVIT ZÜRICH

Sekretariat: Siewerdstrasse 8,
8050 Zürich, T 044 200 37 80,
svit-zuerich@svit.ch

Rechtsauskunft für Mitglieder:

Dr. Raymond Bisang, T 043 488 41 41,
bisang@zurichlawyers.com

SVIT-FACHKAMMERN

BEWERTUNGSEXPERTEN- KAMMER SVIT

Präsident und Sekretariat:
G. Gärtner, Brunastrasse 39, 8002 Zürich
T 043 333 08 86, Mo – Mi 8 – 16h
info@bek.ch
www.bewertungsexperte.ch

FACHKAMMER STWE SVIT

Sekretariat: Postfach 461, 4009 Basel
T 061 225 50 25, info@fkstwe.ch

KAMMER UNABHÄNGIGER BAUHERRENBERATER KUB

Sekretariat: Streulistrasse 28, 8032 Zü-
rich,
T 044 500 40 92, info@kub.ch,
www.kub.ch

SCHWEIZERISCHE MAKLERKAMMER SMK

Präsident und Sekretariat:
Herbert Stoop, Seitzmeier Immobilien AG,
Brunastrasse 39, 8002 Zürich,
T 043 817 63 23, welcome@smk.ch,
www.smk.ch

SVIT FM SCHWEIZ

Sekretariat: c/o RUAG Real Estate AG
Seetalstrasse 175, 6032 Emmen
T 041 268 41 11, kammer-fm@svit.ch

TERMINE 2019

SVIT SCHWEIZ

SVIT CAMPUS

16./17.09.19 Flüeli-Ranft OW

SVIT-MITGLIEDERORGANISATIONEN

AARGAU

22.08.19 SVIT Partnerfirmen-
anlass
19.09.19 Generalversammlung
14.11.19 SVIT Frühstück

BASEL

06.12.19 SVIT Niggi Näggi

BERN

19.08.19 InfoMeet,
Moosseedorf
12.09.19 Generalversammlung,
Bern
23.10.19 InfoMeet, Köniz

ROMANDIE

05.09.19 Déjeuner des
membres à Lausanne
26.09.19 Déjeuner des
membres à Genève

ZENTRALSCHWEIZ

29.08.19 Business-Lunch
22.10.19 Bildungsforum
28./29.10.19 Bildungsseminar
(mit HSLU, Luzern)
11./12.11.19 Bildungsseminar
(mit HSLU, Luzern)
03.01.20 Neujahrsparty

ZÜRICH

19.09.19 Herbstevent
03.10.19 Stehlunch
07.11.19 Stehlunch

BEWERTUNGSEXPERTEN- KAMMER SVIT

29.08.19 Fachseminar, Olten
22.10.19 ERFA, Basel
30.10.19 ERFA, Au Premier,
Zürich

FACHKAMMER STOCKWERKEIGENTUM

30.10.19 Herbstanlass, Nottwil

KAMMER UNABHÄNGIGER BAUHERRENBERATER

17.09.19 KUB Focus,
Metropol, Zürich
05.11.19 60. Lunchgespräch,
Au Premier, Zürich

SCHWEIZERISCHE MAKLERKAMMER SMK

22.10.19 Generalversammlung,
Aura, Zürich
22.10.19 Makler-Convention,
Aura, Zürich

SVIT FM SCHWEIZ

01.10.19 Generalversammlung
30.10.19 Good Morning FM
26.05.20 Facility Management
Day



***BIRGIT TANCK**

Die Zeichnerin
und Illustratorin
lebt und arbeitet in
Hamburg.



ISSN 2297-2374

ERSCHEINUNGSWEISE
monatlich, 12x pro Jahr

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

EINZELPREIS
7 CHF (inkl. MWST)

AUFLAGEZAHL
Beglaubigte Auflage: 3113
(WEMF 2018)
Gedruckte Auflage: 4000

VERLAG
SVIT Verlag AG
Puls 5, Giessereistrasse 18
8005 Zürich
Telefon 044 434 78 88
Telefax 044 434 78 99
www.svit.ch / info@svit.ch

REDAKTION
Dr. Ivo Cathomen (Herausgeber)
Dietmar Knopf (Chefredaktion)
Mirjam Michel Dreier (Korrektorat)
Urs Bigler (Fotografie, Titelbild)

DRUCK UND VERTRIEB
E-Druck AG, PrePress & Print
Lettenstrasse 21, 9016 St.Gallen
Telefon 071 246 41 41
Telefax 071 243 08 59
www.edruck.ch, info@edruck.ch

SATZ UND LAYOUT
E-Druck AG, PrePress & Print
Selina Wirth
Andreas Feurer

**INSERATEVERWALTUNG
UND -VERKAUF**
Wincons AG
Margit Pfändler
Rinaldo Grämiger
Fischingerstrasse 66
Postfach, 8370 Sirmach
Telefon 071 969 60 30
info@wincons.ch
www.wincons.ch

Nachdruck nur mit Quellenangabe
gestattet. Über nicht bestellte
Manuskripte kann keine Korrespon-
denz geführt werden. Inserate, PR
und Produkte-News dienen lediglich
der Information unserer Mitglieder
und Leser über Produkte und
Dienstleistungen.

Beschläge gut – alles gut

Gut geschreinert hält ein Leben lang – und oft darüber hinaus. Doch Wetter, Alter und intensive Nutzung setzen früher oder später auch den besten Schreinerarbeiten zu. Häufig sind es Beschläge wie Griffe, Scharniere oder Getriebe, die als erstes schwächeln oder ganz aufgeben.

Viele Beschläge können in kurzer Zeit und mit wenigen Handgriffen ausgewechselt werden – sofern sie im Handel noch erhältlich sind.

Vorausgedacht ist Geld gespart

Sind die richtigen Beschläge nicht mehr erhältlich, kann es schnell teuer werden. Ein neues Fenster einzusetzen, bloss weil der Griff kaputt ist, finden wir allerdings absurd. Schliesslich ist unser Credo: Wir reparieren so viel wie möglich und ersetzen nur, wo nötig.



In solchen Fällen sind wir froh um unser Beschläge-Lager: In weiser Voraussicht kaufen wir Restbestände gängiger Modelle, sammeln Getriebe von Fenstern, die seit Jahrzehnten nicht mehr erhältlich sind sowie Beschläge von Firmen, die sich ganz aus dem Geschäft zurückgezogen haben. Zur Zeit befinden sich darin über 2000 verschiedene Stücke, die schon manchem Kunden hunderte von Franken eingespart haben.

Gibt's nicht, gibt's nicht

Selbst der grösste Vorrat ist irgendwann erschöpft. Doch wenn wir dafür keine Lösung hätten, wären wir nicht Schreiner48. Starke Partner wie die Koch Group AG aus Wallisellen produzieren für unsere Bedürfnisse Ersatzteile auf Mass – so sind wir in der Lage, unsere Arbeitszeit kurz und Kosten tief zu halten. Für ganz spezielle Sonderanfertigungen und Einzel-



«Dank unserem gigantischen Beschläge-Lager sparen unsere Kunden bis zu CHF 500.– pro Einsatz.»

teile haben wir noch ein Ass im Ärmel, das sich nicht kopieren lässt: Sigi Brändle, der 82-jährige Mech und Erfinder. In unserer hauseigenen Werkstatt biegt, schweisst oder stanzt er Lösungen, wo es keine gibt – darunter ausgeklügelte Scharniere, die unseren Kunden rund CHF 500.– pro Einsatz einsparen können.



Bist du gelernter
Schreiner und auf der
Suche nach einer
herausfordernden Aufgabe?
→ schreiner48.ch/jobs

SCHNELL

einfach und komfortabel: die Techem Online-Services.



techem

Einfach, effizient und kostet nichts: Das Techem Kundenportal bietet Ihnen rund um die Uhr viele praktische Online-Services und Informationen zur Immobilienverwaltung. Ob Abrechnungen, Aufträge oder Archive, im Handumdrehen haben Sie alle aktuellen Daten griffbereit – über PC, Tablet oder Smartphone.

Techem (Schweiz) AG · Steinackerstr. 55, 8902 Urdorf · Tel.: 043 455 65 40 · www.techem.ch/online