

immobilia

ZWISCHENNUTZUNG

Zwei Jungunternehmer entdeckten Marktlücke

SEITE 4



IMMOBILIENPOLITIK. Schritt hin zur Formularpflicht	12
IMMOBILIENWIRTSCHAFT. Mietwohnungsnachfrage leicht rückläufig	14
BAU & HAUS. Neues FM-Standardwerk für Ausschreibungen	50

UNSER LAND



URS GRIBI
«Der Jahresbericht ist eine Visitenkarte des SVIT.»

• Die Schweiz! Sie steht im Mittelpunkt des diesjährigen SVIT Plenums. Auch der SVIT-Jahresbericht 2014/15 wird vom Thema Schweiz gestalterisch geprägt. Das Magazin garantiert einen spannenden Blick auf die zahlreichen Aktivitäten des SVIT Schweiz und seiner Mitgliederorganisationen. Der integrierte Finanzbericht gibt Rechenschaft über die finanzielle Situation des Verbandes – die, kurz gesagt, hervorragend ist. Der Jahresbericht ist eine Visitenkarte des SVIT. Es lohnt sich, dafür ein paar Minuten Zeit zu nehmen.

La Suisse! Rund 250 Delegierte und Gäste aus allen Landesteilen der Schweiz treffen sich am 19. Juni in Zürich zum SVIT Plenum. Die Delegiertenversammlung mit festlichem Nachtessen hat sich in den vergangenen Jahren zu einer gleichzeitig informativen und unterhaltensamen Veranstaltung entwickelt. Vor drei Jahren begann der SVIT, den offiziellen Teil am Nachmittag attraktiver zu gestalten. Anstelle langjähriger Rückblicke nimmt SRF-Korrespondent Urs Gredig Mitglieder der SVIT-Geschäftsleitung in die Zange. Für die Zuhörer im Saal ist damit der Informationswert deutlich gestiegen. Langeweile kommt keine auf.

La Svizzera! Ganz besonders freut es mich, dass Tessin und Romandie immer mit stattlichen Gruppen am SVIT Plenum vertreten sind. Sie nehmen oft eine lange Reise auf sich. Die gesamtschweizerische Bedeutung des wichtigsten Immobiliendachverbandes wird mit ihrer Teilnahme greifbar.

La Svizra! Wir sind stolz auf unser Land. An das Naheliegende zu erinnern, das war unser Ziel.

Ihr Urs Gribi •

Flammenbild eines multiflam® Gasbrenners



Die Kunst des Feuermachens

Seit Jahrzehnten versteht man sich bei Weishaupt auf die hohe Kunst der Feuerungstechnik und entwickelt sie ständig weiter. Ein Paradebeispiel dafür ist die Weishaupt multiflam® Technologie. Sie reduziert die Emissionswerte von Gas-, Öl- und Zweistoffbrennern auf ein extrem niedriges Niveau. Langjähriges Know-how und modernste Digitaltechnik sind die Kennzeichen aller Weishaupt Brenner von 12 bis 22'000 kW, ob für fossile oder auch biogene Brennstoffe. Weishaupt AG, Chrummacherstrasse 8, 8954 Geroldswil ZH
Tel.: 044 749 29 29, Fax: 044 749 29 30, 24-h-Service: 0848 830 870
www.weishaupt-ag.ch

Das ist Zuverlässigkeit.

–weishaupt–



Brenner

Brennwerttechnik

Solarsysteme

Wärmepumpen



Lukas Amacher (links), Lorenzo Kettmeir (Foto: Urs Bigler)

FOKUS

- 04 «DIE LAUFENDEN KOSTEN WERDEN BEZAHLT»**
Ein Gespräch mit den beiden Jungunternehmern Lukas Amacher und Lorenzo Kettmeir über die Vorteile von Zwischennutzungen.
- 10 URS BIGLER – PREISTRÄGER SWISS PHOTO AWARD**

IMMOBILIENPOLITIK

- 12 SCHRITT HIN ZUR FORMULARPFLICHT**
Ende Mai hat der Bundesrat die Botschaft zur Änderung des Mietrechts verabschiedet. Ein Fahrplan für das weitere Vorgehen ist nicht bekannt.

IMMOBILIENWIRTSCHAFT

- 14 NACHFRAGE LEICHT RÜCKLÄUFIG**
Die Situation auf den Schweizer Mietwohnungsmärkten hat sich leicht entspannt. Zu diesem Schluss kommt der Online-Mietwohnungsindex OWI des SVIT Schweiz.
- 16 NACHHALTIGKEIT UND BEWERTUNG**
Wenn die Nachhaltigkeit von Immobilien in ihre Bewertung einfließen soll, gilt es, verschiedene Parameter zu berücksichtigen.
- 18 NICHT VOM MARKT WEGZUDENKEN**
Anfang Mai lud der Schweizer Stockwerkeigentümerverband zum Kongress ein. Fazit: Die Entwicklung von Stockwerkeigentum ist eine Erfolgsgeschichte.
- 20 DER MONAT IN DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT**
- 27 KOLUMNE: STAATLICHE ODER SELBSTREGULIERUNG?**
Unsere Kolumnistin Sita Mazumder erklärt, warum ein transparenter Immobilienmarkt wünschenswert ist.
- 28 DIE WEICHEN FRÜH STELLEN**
Eine Lebenszyklusbetrachtung und ein professionelles Implementierungsmangement wirken sich positiv auf den Erhalt einer Immobilie aus.
- 32 NEUE ERKENNTNISSE DANK INTERNET**
Die Suche nach Wohnimmobilien findet heute in erster Linie im Internet statt. Dies erlaubt interessante Erkenntnisse zur zukünftigen Wohnungsnachfrage.
- 34 «WIR HALTEN DIE PREISE MODERAT»**
Am Beispiel des Hotels Bad Bubendorf erklärt die Gastgeberin Eveline Tischhauser-Buser wie wichtig gutes Facility-Management ist.

IMMOBILIENRECHT

- 36 SCHIMMEL: KEINE MIETZINSREDUKTION**
Das oberste Gericht weist die Beschwerde eines Mieters ab, der bei den Vorinstanzen mit seiner Forderung nach Mietzinsherabsetzung wegen Schimmelbildung nicht durchgedrungen war.
- 37 BUNDESGERICHTSENTSCHEIDE**

BAU & HAUS

- 38 NEIN, ICH BLEIBE DAHEIM**
Für viele alte Menschen ist der Umzug in ein Heim mit Unsicherheit verbunden. Deshalb ist es oft ihr grösster Wunsch, in den eigenen vier Wänden zu bleiben. Aber wie?
- 41 EINBRUCH – WAS NUN?**
Geübte Täter brauchen nicht lange, um das Fenster eines Gebäudes aufzubrechen. Ein Konzept, das die Schweizerische Kriminalprävention (SKP) erarbeitet hat, zeigt, wie man sich schützen kann.
- 42 VERANTWORTUNG ÜBERNEHMEN**
Die Berner Gemeinde Rubigen hat sich beim Bau eines Doppelkindergartens bewusst für ein Unternehmen mit dem Qualitätslabel Holzbau Plus entschieden.
- 44 SCHIMMELPILZE IN INNENRÄUMEN**
Nicht jede dunkle Stelle an der Wand ist Schimmel. Doch eine Abklärung ist in jedem Fall ratsam, denn Schimmelpilzsporen können unser Immunsystem schädigen.
- 46 STADT ALS DICHTER LEBENSRAUM**
Die Tagung «ETH Forum Wohnungsbau 2015» widmete sich dem Thema: «Dichte – Die Stadt als Lebensraum».
- 48 INFORMATIONEN ABSTIMMEN**
Welche Potenziale bietet die Methode Building Information Modeling – kurz BIM – für das Facility-Management?
- 50 NEUES FM-STANDARDWERK**
Nach der Einführung von SIA-Normen können nun auch FM-Leistungen standardisiert ausgeschrieben werden.

IMMOBILIENBERUF

- 54 VALUATION CONGRESS: WERT UND PREIS**
- 56 SEMINARE UND TAGUNGEN**
- 58 KURSE DER SVIT-MITGLIEDERORGANISATIONEN**

VERBAND

- 60 GENERALVERSAMMLUNG GV SVIT BEIDER BASEL**
- 62 GENERALVERSAMMLUNG SEK / SVIT**
- 66 GENERALVERSAMMLUNG KUB**
- 69 GENERALVERSAMMLUNG SVIT OSTSCHWEIZ**
- 71 SEK/SVIT ERFA OSTSCHWEIZ**
- 73 GENERALVERSAMMLUNG SVIT ZÜRICH**

MARKTPLATZ

- 74 MARKTPLATZ & PRODUKTE-NEWS**
- 82 BEZUGSQUELLENREGISTER**
- 85 ADRESSEN & TERMINE**
- 86 ZUGUTERLETZT / IMPRESSUM**

ZITIERT



„Ein Senkungsanspruch besteht gemäss Gesetz generell nur dann, wenn aufgrund der Hypothekarzinsreduktion mit dem bestehenden Mietzins ein übersetzter Ertrag erzielt wird.“

ANSGAR GMÜR

Direktor HEV Schweiz, zum Rückgang des hypothekarischen Referenzzinssatzes bei Mietverhältnissen von 2% auf 1,75% zum 1. Juni 2015.

WIR ÜBERBRÜCKEN LEERSTÄNDE

Die Unternehmer Lukas Amacher und Lorenzo Kettmeir haben eine Marktlücke entdeckt: Sie vermieten Liegenschaften zur Zwischennutzung – davon profitieren Eigentümer und Leiher.





DIETMAR KNOPF*

– Wie sieht ein typisches Zwischenutzungskonzept aus?

–Lorenzo Kettmeir: Wir bekommen vom Eigentümer die Information, dass ein Gebäude leer steht und für eine Zwischennutzung zur Verfügung steht. Dann erstellen wir eine Ausschreibung, die wir in einem Newsletter an unsere 1850 Interessenten verschicken.

–Lukas Amacher: Der Prozess läuft in der Regel so ab: Der Eigentümer kommt auf uns zu, sagt, dass er einen Leerstand über eine bestimmte Laufzeit hat. Ausserdem gibt er uns ganz grobe Richtlinien vor. Manche Eigentümer sagen, dass es ihnen egal sei, was wir mit dem Gebäude machen. Andere sagen, wir haben einen Neubau, den wir nicht vermieten konnten. Bitte macht es möglich, dass es dort für bestimmte Zeit ein Ladenlokal gibt.

– Gibt es verschiedene Formen der Zwischennutzung?

–Lorenzo Kettmeir: Ja, je nach Gebäude, Zone und Wunsch des Eigentümers kann es eine Wohn-, Arbeits- oder Zwischennutzung sein. Die Immobilientypen reichen vom freistehenden Einfamilienhaus bis zum sanierungsbedürftigen Versicherungsgebäude.

– Was sind die üblichen Fristen für eine Zwischennutzung?

–Lukas Amacher: Grundsätzlich gibt es keine Fristen. Die Bandbreite reicht von einem Monat bis zu mehreren Jahren.

Trockag
Wänn's ums Trockne geht!

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

www.trockag.ch

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

Partner  



● **BIOGRAPHIE**

LUKAS AMACHER

Nach einem Abschluss in Jura (B.A. HSG) knüpfte Lukas Amacher in diversen kulturellen Projekten ein breites Beziehungsnetz zu potenziellen Zwischennutzern, insbesondere in der Kunst- und Kreativszene. Er ist für die Finanzen der Projekt Interim GmbH sowie für kommunikative Bereiche und Presse zuständig. ●

– Wer sind Ihre typischen Mieter?

– Lorenzo Kettmeir: Wir strukturieren Zwischennutzungen juristisch in der Regel als Gebrauchsleihe und haben deshalb selten Mieter, sondern meistens Entlehner. Im Bürobereich überwiegen Start-up-Unternehmen, und im Wohnbereich sind es oft junge Familien oder Studenten. Grossbanken oder Anwaltskanzleien haben kein grosses Interesse daran, für ein Jahr irgendwo Zwischenmieter zu sein.

– Lukas Amacher: In der Regel kommen die Eigentümer auf uns zu und beauftragen uns mit der Organisation einer Zwischennutzung. Der Eigentümer tritt gegenüber den Zwischennutzern nicht in Erscheinung, und hat mit ihnen keine Verträge, sondern nur einen mit uns. Das Ziel ist, dass uns der Eigentümer seinen Leerstand komplett übergibt und dass wir ihm alle damit verbundenen Aufwendungen abnehmen.

– Nach welchen Kriterien wählen Sie die Zwischennutzer aus?


– Lorenzo Kettmeir: Das ist ganz unterschiedlich. Bei Büronutzungen zum Beispiel, wo wir auch Einzelbüros vergeben, schauen wir zuerst, wie gut sich der Kandidat mit dem Zimmernachbar versteht. Wir haben hier zum Beispiel unser Büro und möchten nebenan keine Band haben, die jeden Tag Musik macht. Bereits während der Bewerbungsphase überlegen wir uns, wie gut die verschiedenen Gewerbeformen miteinander harmonieren.

– Lukas Amacher: Wobei man sagen muss, dass wir zuerst Referenzen von jedem Bewerber einholen und danach mit ihnen ein Interview führen. Dabei bekommen wir schon einen recht guten Eindruck von der Person. Dieser Auswahlprozess ist äusserst wichtig. Schliesslich vertraut uns der Eigentümer sein Haus an. Wir müssen die-

ses Vertrauen an die Zwischennutzer weitergeben können.

– Was ist der Unterschied zwischen Mieter und Entlehner?

– Lukas Amacher: Mieter und Entlehner sind im juristischen Sinne zwei Paar Schuhe. Die meisten unserer Zwischennutzungen strukturieren wir als Gebrauchsleihe. Wir sprechen dann nicht von Mietern, da das Mietrecht nicht anwendbar ist, sondern von Entlehnern, denn wir schliessen mit ihnen Gebrauchsleihverträge ab. Ein Verleiher darf nur die üblichen Unterhalts- und Nebenkosten auf den Entlehner abwälzen, aber keinen Gewinn erwirtschaften. Das heisst, wir dürfen für ein in Gebrauchsleihe vergebenes Büro nicht 2000 CHF pro Monat verlangen, selbst wenn es an einer Toplage liegt. Dies engt natürlich unseren finanziellen Gestaltungsraum ein. Er ist bei einer Gebrauchsleihe immer davon abhängig, wie hoch die Unterhalts- und Nebenkosten sind, die der Eigentümer tragen muss. Auf der anderen Seite fällt bei einer Gebrauchsleihe der ganze Mieterschutz weg, ebenso das Erstreckungsrecht. Ich gebe Ihnen ein Beispiel, damit es deutlicher wird: Miete gleicht betreffend dem Service-



INTERNET
STORE.
CH

**Einzahlungsscheine A4
gerahmt/geboxt**

**Preis
Hit**



● **BIOGRAPHIE**
LORENZO KETTMEIR

Mit seinem Hintergrund als ausgebildeter Architekt USI in Neu- und Umbauprojekten kennt Lorenzo Kettmeir die spezifischen Bedürfnisse und Anliegen von Hauseigentümern. Als ehemaliger Mitarbeiter einer Zürcher Immobiliengesellschaft hat er breite Erfahrung im Projektmanagement und in der Bewirtschaftung von Liegenschaften jeder Grösse. Lorenzo Kettmeir entwickelt gemeinsam mit Raffael Büchi und Lukas Amacher alle Zwischennutzungskonzepte und sorgt dafür, dass sie erfolgreich umgesetzt werden. ●

level des Hauseigentümers Migros Selection, während die Gebrauchsleihe in punkto Service eher Migros Budget ähnelt. Die Wohnungen oder Büros sind jedoch in beiden Fällen dieselben.

– Wer zahlt die anfallenden Reparaturen während der Zwischennutzung?

– Lorenzo Kettmeir: Das hängt von der Vertragsart ab. Grundsätzlich liegt alles, was mit der Gebrauchstauglichkeit des Gebäudes zu tun hat, wie Heizung, Strom und Wasser, bei uns. Aber eine defekte Glühbirne geht schon zu Lasten des Zwischennutzers. Man muss immer bedenken, dass viele Objekte nach kurzer Zeit entweder abgerissen oder saniert werden. Wenn also beispielsweise der Backofen kaputtgeht, wird ihn der Eigentümer nicht mehr ersetzen. Hier ist die Kreativität der Zwischennutzer gefragt.

– Haben Sie schon schlechte Erfahrungen gemacht?

– Lukas Amacher: In den letzten fünf Jahren hatten wir ungefähr 500 Zwischennutzer. Während dieser Zeit mussten wir nur zwei Mal jemanden ausweisen.

– Gibt es auch Objekte, die Sie aus bestimmten Gründen ablehnen?

– Lorenzo Kettmeir: Das kommt sehr selten vor. Wenn beispielsweise in einem Spital die Heizung und das Warmwasser ausgeschaltet sind oder Schimmel an den Wänden klebt, also eine Gesundheitsgefährdung für die Zwischennutzer besteht, lehnen wir das Angebot ab.

» **Zwischennutzer können in unseren Objekten in strukturiertem Rahmen ihre persönlichen Wünsche ausleben.»**

LORENZO KETTMEIR

– Welche Vorteile ergeben sich für den Eigentümer und die Zwischennutzer?

– Lorenzo Kettmeir: Auch ein leer stehendes Gebäude generiert Kosten. Über eine Zwischennutzung kann der Eigentümer zumindest einen Teil dieser Kosten abwälzen. Der Vorteil für den Zwischennutzer ist klar: Wir bieten ihm Wohn- oder Gewerberäume für sehr wenig Geld, sogar in einer teuren Stadt wie Zürich. Gerade für Jungunternehmer und Studenten ist das ein grosser Vorteil.

– Wer bezahlt Ihr Gehalt?

– Lorenzo Kettmeir: Wir funktionieren wie eine Wohnungsverwaltung und haben mit den Eigentümern ein temporäres Auftragsverhältnis.

– Und was genau zahlen die Zwischennutzer?

– Lorenzo Kettmeir: Die Zwischennutzer bezahlen einen Kostenbeitrag für ihren Raum und dazu eine Servicekomponente. Dieser Kostenbeitrag deckt ihren Anteil an den Unterhalts- und Nebenkosten des Hauses ab. Wir ziehen diesen Kostenbeitrag für die Eigentümer ein. Zusätzlich stellen wir dem Zwischennutzer für einen geringen monatlichen Beitrag unseren Service wie Vermittlung, Reinigung und Internet in Rechnung.

– Wie erfahren Sie von den leer stehenden Objekten?

– Lukas Amacher: In der Regel kommen die Eigentümer auf uns zu. Ab und zu gehen wir auch auf eine Bank oder grössere Woh-



4 World Trade Center, New York



Wir bewegen. In Feusisberg und im weiteren Umkreis.

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





nungsverwaltung zu und machen Werbung in eigener Sache.

– Was ist genau der Unterschied zwischen Gebrauchsleih- und Mietvertrag?

–Lukas Amacher: Das Mietrecht schützt den Mieter stark, schliesslich bezahlt er ja auch etwas für das Objekt, das er mietet. Der Eigentümer kann als Vermittler Geld verdienen. Gebrauchsleihe ist per gesetzlicher Definition von vorübergehender Natur und zudem gratis, das heisst, der Verleiher kann höchstens die üblichen Unterhalts- und Nebenkosten des Leihobjekts auf den Nutzer abwälzen. Dafür fehlen die wichtigen Schutzbestimmungen des Mietrechts – vor allem hat der Entlehner keine Erstreckungsrechte.

– Gibt es auch Neubauten, die zwischengenutzt werden?

–Lukas Amacher: Ja. Manchmal kann der Markt die Neubauten nicht absorbieren, und der Eigentümer möchte Zeit gewinnen. In so einem Fall ist eine Zwischennutzung für Neubauten sinnvoll.

–Lorenzo Kettmeir: Ein anderes Beispiel wären Shopping-Malls, bei denen 50% Leerstand nicht ungewöhnlich ist. Wenn

dort Mietinteressenten durch das Objekt laufen, werden sie an eine Geisterstadt erinnert und eher abgeschreckt. Aber wenn sich der Eigentümer den Leerstand zwi-

» Mieter und Entlehner sind im juristischen Sinne zwei Paar Schuhe.«

LUKAS AMACHER

schennutzt, wirkt das ganze Objekt belebt. Man könnte das auch den Restaurant-Effekt nennen. Denn wer geht schon gerne in ein leeres Restaurant?

– Haben Sie ein Objekt mehrmals zwischengenutzt?

–Lorenzo Kettmeir: Nein, das haben wir noch nicht erlebt. Aber gerade im Retailbereich kommt es häufig vor, dass aus Zwischennutzern eines Tages Mieter werden.

– Dürfen die Zwischennutzer auch Neubauten in den Häusern durchführen?

–Lukas Amacher: Das hängt von den Vorstellungen der Eigentümer und natürlich vom zwischengenutzten Objekt ab, aber in den allermeisten Fällen ist das kein Problem.

–Lorenzo Kettmeir: Eigentlich ist das auch der Sinn der Sache und macht Zwischennutzungen attraktiv. Die Zwischennutzer haben die Möglichkeit sich auszuleben, in den Objekten können sie in strukturierter Rahmen ihre persönlichen Wünsche verwirklichen, ohne dass sie am Ende der Zwischennutzung alles wieder in den ursprünglichen Zustand bringen müssen.

– Ist eine Zwischennutzung auf Wunsch des Eigentümers jederzeit verlängerbar?

–Lorenzo Kettmeir: Das kommt selten vor. Manchmal verzögern Einsprachen ein Bauvorhaben in letzter Minute. Diese Verlängerung kann der Eigentümer natürlich wieder mit einer Zwischennutzung auffangen. ●



DIETMAR KNOPF

Der diplomierte Architekt ist Redaktor der Zeitschrift Immobilien.