



Titelbild:
Urs Bigler

FOKUS

- 4 KONKURRENZ UNTER BAUSTOFFEN**
Die Nachfrage nach Baustoffen hält unvermindert an – innerhalb der Branche treten Holz und Beton gegeneinander an.
- 8 HOLZ UND BETON SEHEN SICH BEIDE IM VORTEIL**
Neue Technologien und Anwendungen sowie Nachhaltigkeitsbestrebungen und CO₂-Bilanz stehen im Zentrum der Entwicklung.
- 10 RENAISSANCE DES HOLZBAUS**
Der Holzbau erlebt in der Schweiz eine neue Blüte. «Green Building» ist eine der Antriebskräfte hinter der Entwicklung.

IMMOBILIENPOLITIK

- 14 «WOHNEN BLEIBT EIN KERNTHEMA»**
Der neue Direktor des BWO, Ernst Hauri, über schwarze Schafe, fehlende Sozialpartnerschaft und attraktive Schweizer Städte.

IMMOBILIENWIRTSCHAFT

- 18 SEITWÄRTSBEWEGUNG IM EIGENTUM**
Laut IAZI-Preisindices muss sich der Markt auf bescheidenere Wertentwicklungen einstellen.
- 24 BEWERTUNGSMETHODEN IM VERGLEICH**
Untersuchung: Immobilien-Bewertungsmodelle unter Aspekt der Ergebnissicherheit und Robustheit gegenüber unsicheren Eingangsdaten.
- 28 INVESTITIONSANREIZE SCHAFFEN**
Service 7000, Premium Sponsor des SVIT-Immobilien Forums 2011, hat in Pontresina Immobilienexperten zur Diskussionsrunde über das Thema «Sanieren oder Abreissen?» geladen.

IMMOBILIENRECHT

- 31 ORIENTIERUNG IM RECHTSDSCHUNDEL**
MietRecht Aktuell ist ein effizientes Hilfsmittel im Rechtsprechung-Dschungel. Künftig werden die MRA-Redaktoren die Immobilia bereichern.
- 34 OPTION FÜR FREIWILLIGE MWST-UNTERSTELLUNG**
Die Option der freiwilligen Mehrwertsteuer-Unterstellung eröffnet Chancen für Eigentümer und Mieter.

BAU & HAUS

- 36 VOM 20-LITER-HAUS ZUM KRAFTWERK**
Schon heute können Häuser mehr Energie liefern als sie verbrauchen.
- 40 BAUEN FÜR DIE 2000-WATT-ZUKUNFT**
Unter dem Titel «2000-Watt-Gesellschaft» werden verschiedene Überbauungen realisiert. Ein Beispiel zeigt, was Bauherren tun können.

- 42 «MINERGIE IST EIN WIRTSCHAFTSFAKTOR»**
Mitte März findet in Luzern die erste Minergie-Expo statt. Immobilia wirft einen Blick voraus auf das Messethema Fassadensanierung.
- 44 «NOCH VIEL POTENZIAL VORHANDEN»**
Mit offener, transparenter Information und spartenübergreifendem Wissen könnte unser Land in Sachen erneuerbarer Energie durchaus mit dem nahen Ausland mithalten.
- 48 LEIDENSCHAFT UND LEIDENSCHNITT**
Das Real Estate Symposium 2011 der vier Fachkammern «Mit Nachhaltigkeit zu Werthaltigkeit» setzte neue Denkanstösse.
- 52 MASSIVBAU UND RENOVATION**
Die 13. Immo Messe Schweiz vom 25. bis 27. März 2011 in St. Gallen widmet dieses Jahr den Schwerpunktthemen Massivbau und nachhaltige Renovation.

IMMOBILIENBERUF

- 53 DIE IMMOBILIENBRANCHE PROFITIERT**
SVIT Swiss Real Estate School und SVIT Bern arbeiten künftig mit dem Bildungszentrum Feusi.
- 54 SEMINARE UND TAGUNGEN**
Neu: «Führen eines Immobilienunternehmens» und «Zeitmanagement und Arbeitstechnik».
- 57 SFPKIW: AUSSCHREIBUNG VON PRÜFUNGEN**
- 58 KURSE DER SVIT-MITGLIEDERORGANISATIONEN**

VERBAND

- 64 SVIT-FORUM: DREI TAGE IN HÖHEREN SPHÄREN**
Wer ans SVIT-Immobilien Forum nach Pontresina kommt, lässt für drei Tage den Alltag hinter sich – die Highlights.
- 68 BOB GELDOF:** Nach seinem fulminanten Auftritt am SVIT-Forum legte er im Gespräch mit Immobilia dar, was ihn treibt.
- 71 HANS EICHEL:** «Ich wünschte mir, die Schweiz hätte reinen Tisch in Sachen Bankgeheimnis gemacht.»
- 72 URS GRIBI:** «Die Rezeptur stimmt»
- 73 BEAT VOGT:** Fokus auf persönliche Betreuung
- 74 SVIT ZENTRALSCHWEIZ:** Dreikönig-Neujahrsapéro
- 75 SVIT OSTSCHWEIZ:** In klösterlicher Manier

MARKTPLATZ

- 60 STELLENINSERATE**
- 76 PUBLIREPORTAGEN & PRODUKTE-NEWS**
- 82 BEZUGSQUELLEN REGISTER**
- 85 ADRESSEN & TERMINE**
- 86 ZUGUTERLETZT**
- 86 IMPRESSUM**

• ZITIERT



«Ich freue mich besonders über den von Jahr zu Jahr stärker spürbaren Spirit von Pontresina und auf viele Freunde der grossen SVIT-Familie. Hier multipliziert sich in einmaliger Umgebung alljährlich das SVIT-Verbands-Puzzle zu einem grossen Ganzen.»

DR. ANDREAS MEISTER:
Geschäftsführer Move Consultants AG und Präsident SVIT FM Schweiz – einer von insgesamt 450 Gästen am Forum in Pontresina.

«Noch viel Potenzial vorhanden»

Mit offener, transparenter Information und spartenübergreifendem Wissen kann unser Land in Sachen erneuerbarer Energie durchaus mit dem nahen Ausland mithalten. Angelo Zoppet sprach mit Beat Huber¹, Kenner der Holzenergieszene.



Das Biomasse-Heizkraftwerk Längenfeld im Oetzal versorgt 200 Haushalte mit einem 15 km langem Fernwärmenetz (Fotos: Polytechnik Biomass Energy).

ANGELO ZOPPET-BETSCHAFT* ●.....

ERNEUERBARE ENERGIE IM SCHATTEN DER ATOMDISKUSSION. Die nun je länger und stärker in den Fokus geratende Diskussion um neue Atomkraftwerke erhöht aus der Sicht vieler die Gefahr, dass die erneuerbaren Energien im Allgemeinen und die Biomasse im Besonderen ins Hintertreffen geraten könnten. Sowohl dem Erzeuger als auch dem Verbraucher bringt es letztlich wenig, die verschiedenen Energiearten gegeneinander auszuspielen. Energie aus Biomasse, insbesondere aus dem einheimischen, umweltneutralen und nachwachsenden Rohstoff Holz, ist nach wie vor umweltschonend, zuverlässig und bezahlbar. Die Biomasse ist und bleibt eine Stütze der erneuerbaren Energien und nachhaltigen Energiepolitik. Holzenergiefachmann Beat Huber hat von der soeben zu Ende gegangenen Mitteleuropäischen Biomassekonferenz in Graz viele gute und interessante Ergebnisse sowie Erkenntnisse mitnehmen können.

Eine davon ist, dass wir in Zukunft in Europa und in der Schweiz erheblich schneller zu neuen Lösungen und Produkten kommen müssen: Das Innovationstempo, vor allem im Fernen Osten, ist

viel höher. Es ist also nur noch eine Frage der Zeit bis wir nicht nur eingeholt, sondern überholt sind. Das war einhellig die Meinung der hochkarätigen Referenten in Graz. Es ist seit den Impulsprogrammen des Bundes in den 1990er-Jahren längst bekannt, dass der Immobilien- und Gebäudebestand noch immer ein grosses Energiesparpotenzial hat.

» Mit Energie aus Biomasse sind wir keineswegs auf dem Holzweg!«

BEAT HUBER

GUTE ERFAHRUNG MIT BIOMASSE. Vor allem für die Wärmeerzeugung, also im Bereich Gebäudeheizungen, sind Biomasseanlagen vorzüglich geeignet. Das haben schon längst umweltbewusste Tourismus- und Luftkurorte im ganzen Alpenraum erkannt. Dort arbeiten zum Teil schon seit über zehn Jahren Biomasse-Heizkraftwerke einwandfrei, umweltfreundlich und kostengerecht. Dass es an vielen Orten in der Schweiz, die für Biomasseanlagen be-

sonders gut geeignet wären, oft Widerstand gibt und nur sehr harzig vorwärts geht, liegt manchmal auch an Defiziten von Projektverantwortlichen und fast immer an der mangelhaften, wenig transparenten Kommunikation und Öffentlichkeitsarbeit.

„Beat Huber, Sie sind soeben aus Graz zurückgekehrt. Was sind Ihre wichtigsten Eindrücke und Erkenntnisse, dieser wohl bedeutendsten viertägigen Biomassekonferenz im Alpenraum und Mitteleuropa?“

„Unter dem Motto: «Die Zukunft der erneuerbaren Energien beginnt jetzt!», war dies eine eindrucksvolle und bestens organisierte Veranstaltung, die einen umfassenden Überblick zum Stand und Problematik von Biomasse und Bioenergie zeigte. Das Ergebnis der Referate, Plenarsitzungen, Workshops und Exkursionen ist, dass die Bioenergie nicht nur schon heute, sondern in Zukunft vermehrt in der gesamten Energieversorgung eine wichtige Rolle spielen wird. Vor allem auch durch ihr breites Einsatzspektrum und wegen der guten Speicherfähigkeit. Dabei gewinnt sie dank Ausbau und Nutzung in Form von Wärme, Strom und Kraftstoff weltweit an Bedeutung.“

„Nebst führenden europäischen Politikern, Umweltforschern, Verbands- und Industrievertretern gab es auch Referenten aus der Schweiz. Wie stark waren in der Hauptstadt des Bundeslandes Steiermark Behörden- und Umweltschutzvertreter sowie Planer aus der Schweiz vertreten?“

„Unter den 1000 Teilnehmern aus 56 Ländern haben leider nur eine Handvoll Branchenvertreter aus unserem Land teilgenommen. Besonders für unsere Planer wäre dies eine gute Gelegenheit gewesen, sich umfassend und ganzheitlich weiter zu informieren und sich auf den neuesten Stand von Technik und Entwicklung zu bringen. Zudem darf man nicht ausser Acht lassen, dass an solchen Spitzenkongressen die Netzwerke erweitert und Erfahrungen ausgetauscht werden können, was für die Schweiz nur vorteilhaft ist.“

„Gerade auch bei uns, in einem an Holz reichen Land, ist und bleibt die Biomasse ein gewichtiger Faktor der erneuerbaren Energiestrategie und in der Politik gegen den Klimawandel. Warum sind uns in dieser Hinsicht andere Alpenregionen wie Österreich, Bayern und Südtirol voraus?“

„Weil unsere Nachbarn früher gestartet sind und das grosse Potenzial ihrer einheimischen Ressourcen längst erkannt haben. Dort hat man frühzeitig das Holzvorkommen richtig abgeschätzt und die Nutzung für industrielle und energetische Zwecke konsequent umgesetzt. Bei uns wurde leider zu lange nur darüber gefachsimpelt, geredet und geschrieben. Zudem ist von der Holzenergiebranche das ökonomisch nutzbare Holzvorkommen überschätzt und die Schutzfunktion der Wälder in höheren Lagen und Berggebieten unterschätzt wor-

den. Mit dem Tat- und Umsetzungsbeweis konnten die erwähnten Länder auch in verfahrenstechnischer Hinsicht, in Forschung und Entwicklung weltweit an die Spitze vorstossen. Das Ergebnis zeigt heute, dass diese Länder und Regionen auch für die zukünftige Entwicklung gut gerüstet sind, ihren Vorsprung vielfach noch ausbauen. Was natürlich für die dortige Volkswirtschaft und Gesellschaft enorm wichtig ist.“

„Nach wie vor besteht ein grosser Nachholbedarf bei der Erneuerung von Immobilien. In waldreichen Gebieten des mitteleuropäischen Raumes setzen sich immer mehr energieeffiziente Biomasseanlagen zur Wärmeerzeugung durch. Warum ist es in der Schweiz vielerorts so schwer, solche Anlagen zu bauen?“

„Gut 40% des gesamten Energieverbrauchs in Europa benötigen Immobilien

ANZEIGE



Badtuchwärmer von infraSWISS – ein Traum

InfraSWISS Badtuchwärmer sind im Nu warm und verzaubern jedes Badezimmer in eine Oase der Entspannung. Ob in dezemtem Ton oder in edlem Schwarz, sämtliche Geräte haben ein zeitlos schönes Design und sind dank unterschiedlicher Grösse und schlanker Form in jedes Badezimmer problemlos integrierbar. Je nach Modell können mehrere Badtuchstangen montiert werden: Als Doppel- oder Einzelstange, rundlich gestylt oder in eckiger Form.

infraSWISS®
+ SWISS MADE

infraSWISS AG · Industriepark
Logisticcenter 1 · 6246 Altishofen
Tel. 062 748 98 88 · Fax 062 748 98 80
info@infraswiss.com · www.infraswiss.com



Im Bild: Ansicht zweier Biomasse-Rauchrohrkessel.

BIOGRAFIE¹

Beat Huber ist Geschäftsführer der Polytechnik Swiss AG mit Sitz im Schweizerischen Immensee bei Küsnacht am Rigi. Seit über 30 Jahren ist er in der Holzbranche und Holzenergieerzeugung an vorderster Front tätig. Er war an der Entwicklung einer der ersten wirtschaftlich funktionierenden Stückholzheizungen und an einer polyvalenten (Wärme, Kälte, Strom und Fernwärme) Energieerzeugungsanlage der damaligen Swissair mitbeteiligt. Für die öffentliche Hand hat er an Umwelt- und Energiestudien mitgearbeitet und war an der Weltneuheit «plastOil» der Zuger Firma Risi beteiligt. Beat Huber ist zudem Vorstandmitglied im Schweizerischen Verband für Umwelttechnik (SVUT).

Die Firma Polytechnik ist ein bedeutender Anbieter von luft- und feuerungstechnischen Anlagen. Sie berät Bauherren und Investoren kompetent, lösungsorientiert und kundengerecht; sie plant und produziert schlüsselfertige Anlagen. Die Polytechnik-Gruppe beschäftigt derzeit 450 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter mit Hauptsitz in Weissenbach vor Wien. Niederlassungen in der Schweiz, Frankreich, Ungarn, Polen, Rumänien, Russland, Weissrussland, Neuseeland und Australien weisen auf wachsende Exportmärkte aufstrebender Staaten hin. www.polytechnik.ch

und Häuser – davon sind zwei Drittel Wohnbauten. Hier liegt noch immer ein enormes Potenzial für erneuerbare Energien brach. Und genau da hat die Bioenergie eine grosse Chance. Dieses Reservoir mit intelligenten Lösungen der Biomasse effizient und wirtschaftlich zu füllen, ist nicht nur Aufgabe der Politik, sondern auch der Branche selber. Wenn die Vorzüge der Bioenergie wie nachwachsende Rohstoffe, gute Verfügbarkeit, geringe Transportwege und umweltfreundlicher Betrieb der Bevölkerung richtig und tatsächengerecht vermittelt werden, so erlebt die heimische Biomasse-Energie enormen Auftrieb und Erfolg. Eine weitere Voraussetzung dazu ist, das Fachwissen richtig einzubringen, sich der Erfahrung auch von ausländischen Partnern nicht zu verschliessen und mit guter Planung zu überzeugen. Weiter gilt, dass alle Beteiligten offen und ehrlich informieren – nach dem Motto: «Transparenz tötet Gerüchte!»

„Eine Frage zu einer konkreten Brennstoffart: Der Pelletverbrauch in Europa ist in den vergangenen acht Jahren um das Fünffache, auf rund acht Mio. Tonnen im Wärme- und Strommarkt gestiegen. Dieser rasant zunehmende Bedarf benötigt auch entsprechende Produktionsanlagen. Wer hat dieses enorme Potenzial längst erkannt und beliefert uns in Zukunft?“

„Mit dem Anstieg der fossilen Energiepreise und der geforderten, besseren Nutzung der Biomasse, steigt unbestritten auch die

Nachfrage für Biomasse in Form von Pellets. Auf der ganzen Welt sind in holzreichen Gegenden gigantische Produktionsanlagen geplant und bereits in Ausführung. Vor allem in Russland, in den USA und in Brasilien. Ein auch bei uns nicht unbekannter Energiekonzern wie Vattenfall ist an solchen Werken beteiligt. In der Schweiz stellt die Holzfirma Tschopp aus dem luzernischen Buttisholz ihre hochwertigen Swisspellets her, die in jeder Hinsicht einwandfrei und optimal hergestellt sind. Angesichts der drohenden ausländischen Konkurrenz rechtfertigt sich eine weitere Pellet-Strasse.

„Man muss ein Energiesystem immer als Ganzes betrachten.“

BEAT HUBER

„Spielt in der Schweiz überhaupt der so genannte freie Markt – oder anders herum gefragt, haben kleinere Firmen oder Schweizer Filialen von ausländischen Biomasseanbietern eine faire Chance auf dem von einigen Wenigen beherrschten Inlandsmarkt?“

„Der mit den bilateralen Verträgen weitgehend liberalisierte freie Markt sollte grundsätzlich alle konkurrenzfähigen Marktteilnehmer zulassen. Dass damit kleine, oft in sich abgeschlossene Branchen Mühe haben, beweisen viele Beispiele aus den unterschiedlichsten Gebieten. Wenig

Verständnis habe ich allerdings bei Projektvergaben, bei denen Qualitäts-Management-Systeme, die selbst in Zentralasien längst zum Standard gehören, nicht oder sehr eigenartig zur Anwendung gelangen. Doch ich bin guten Mutes, dass durch die vermehrt feststellbare Einflussnahme international tätiger Planer und Ingenieurbüros die Auftragsvergabe-Kriterien fairer und transparenter werden.

„Wie sollen umweltfreundliche Bauherren und Investoren vorgehen, wenn sie auf Biomassen setzen wollen?“

„Im Gegensatz zu den Brennstoffen Öl oder Gas ist die Biomasse sehr vielfältig und komplex. Das bedingt gute und bestens ausgebildete sowie erfahrene Ansprechpartner und Fachleute. Wichtige Parameter (veränderliche Grössen) bei der Biomasse respektive bei Biomasse-Projekten sind: Brennstoff-Art und -Zusammensetzung, Verfügbarkeit, Feuerung mit Energieumwandlung, Rauch- und Abgasreinigung, Feinstoff- und Ascheminimierung, Ascheentsorgung, Wärme-Energieauskopplung, Steuerung und Betrieb, Unterhalt sowie die Gesamtlogistik. Dazu braucht es die richtigen und starken Partner. Eine gute, neutrale und objektive Beratung im Vorfeld macht sich immer bezahlt.“



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