



FOKUS  
STÄNDERAT  
MARTIN SCHMID

— 04



IMMOBILIEN-  
WIRTSCHAFT  
«BUY TO LET»:  
RENDITE MIT RISIKO

— 20

BAU & HAUS  
SCHUPPEN WIRD  
SZENE-TREFF

— 40

## ZEITENWENDE IN DER KLIMAPOLITIK?

## GEMISCHTE BILANZ DER VERGANGENEN VIER JAHRE

Mit der Herbstsession ist die 50. Legislatur der eidgenössischen Räte zu Ende gegangen. Die Bilanz der vergangenen vier Jahre fällt gemischt aus. Nach objektiven Kriterien hat das Parlament weniger zustande gebracht. Die Zahl der verabschiedeten Bundesgesetze und parlamentarischen Initiativen ging zurück – 133 wurden angenommen, gegenüber 152 bzw. 156 in den beiden Vorperioden. Das kann durchaus als gute Nachricht gewertet werden. Denn neue und revidierte Gesetze bedeuten in der Regel mehr staatliche Eingriffe und Regulierung. Eine andere Lesart ist, dass in vielen Bereichen Stillstand herrscht.



Wir erinnern uns an die Unkenrufe der Linken nach den Wahlen 2015. Die rechnerische Dominanz der bürgerlichen Parteien wurde als Bedrohung für den Sozialstaat und als Freipass für wirtschaftsfreundliche Kreise eingestuft. Und wer sich gefreut hatte, dass nun bürgerliche Anliegen durchdringen könnten, hat falsche Vorstellungen von den politischen Prozessen. Was die immobilienrelevanten Geschäfte betrifft, so fand die Diskussion häufiger in der «gegnerischen Platzhälfte» statt. Die entscheidenden Abschlüsse blieben aber aus – oder lassen noch auf sich warten.

Mit den Wahlen 2019 haben sich die Kräfteverhältnisse verändert. Die Immobilienwirtschaft und ihre Interessenvertreter im Parlament werden ihr Augenmerk auf eine gut aufgestellte Verteidigung richten müssen. Eine erste gegnerische Offensive erfolgt bereits im Februar 2020. Die Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» stellt die ohnehin stark eingeschränkte Wirtschaftsfreiheit am Wohnungsmarkt auf eine harte Probe. Wir werden mit allen Kräften das Argument ins Spiel bringen müssen, dass ein flächendeckender, mit Steuermitteln finanzierter staatlicher Wohnungsbau keine Lösung für punktuelle Unterversorgung sein kann.

## 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](http://www.abacus.ch)

**ABAIMMO**  
by Abacus

— 10



## POLITIK

### «GRÜNE WELLE» ROLLT DURCHS PARLAMENT

DIE PARLAMETARIER MIT VERBINDUNG ZUR IMMOBILIENWIRTSCHAFT WERDEN SICH IN DEN NÄCHSTEN VIER JAHREN INS ZEUG LEGEN MÜSSEN.



— 12

## IMMOBILIENWIRTSCHAFT

### BUY TO LET: RENDITE MIT RISIKO

RUND JEDE FÜNFTE EIGENTUMSWOHNUNG GEHT HEUTE AN PRIVATPERSONEN, DIE SIE ALS ANLAGEOBJEKT ERWERBEN UND AN DRITTE VERMIETEN. DIE GEFAHREN DIESER ATTRAKTIV SCHEINENDEN INVESTITIONSWEISE WERDEN DABEI HÄUFIG AUSGEBLENDET.



— 40

## BAU & HAUS

### GÜTERSCHUPPEN WIRD SZENE-TREFF

EIN VERWAISTER GÜTERSCHUPPEN DER RHÄTISCHEN BAHN WIRD ZUM IN-LOKAL UND DEMONSTRIERT DAMIT, WIE BAULICHER BESTAND IDENTITÄTSSTIFTEND UMGENUTZT WERDEN KANN. IM ZENTRUM – DER SPEKTAKULÄRE AUSBLICK AUF DIE AROSER BERGE.

## — FOKUS

### 04 «DAS IST KLIMASCHUTZ DURCH UMVERTEILUNG»

Mit Verboten und Geboten im revidierten CO<sub>2</sub>-Gesetz habe der Ständerat dem Druck der Strasse nachgegeben, findet Ständerat Martin Schmid.

## — IMMOBILIENWIRTSCHAFT

### 14 STEIGENDER BEDARF NACH LADESTATIONEN

Die Installation von Ladestationen für Elektrofahrzeuge in gemeinschaftlichen Einstellhallen wird als «nützliche» bauliche Massnahme betrachtet.

### 16 FESTBRAUCH ODER STÖRENDES «BLING-BLING»?

Weihnachtsbeleuchtung wird als störend empfunden oder als festlicher Brauch geschätzt. Dies führt in Stockwerkeigentümergeinschaften oft zu Diskussionen.

### 18 ERNEUERUNGEN BEIM STOCKWERKEIGENTUM

Über die Hälfte der Stockwerkeigentümer haben zu wenig Geld im Erneuerungsfonds. Eine frühzeitige Finanzplanung kann verhindern, dass die Gemeinschaft in finanzielle Schwierigkeiten gerät.

### 20 EIGENINITIATIVE DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Die Branche will das Heft in Sachen Immobilienmarktplätzen selbst in die Hand nehmen. Derzeit touren die Kooperationspartner Next Property und Newhome auf einer Roadshow durchs Land.

### 22 ZUERST ABSTIMMEN, DANN SANIEREN

Stockwerkeigentum erfreut sich grosser Beliebtheit. Angesichts des Alters vieler Liegenschaften müssen sich Eigentümer aber vermehrt mit Gesamtsanierungen auseinandersetzen.

### 24 DER MONAT IN DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT

## — IMMOBILIENRECHT

### 30 MIETVERBOT FÜR AIRBNB

Das Bundesgericht hat bei einem Mehrfamilienhaus im Stockwerkeigentum verboten, einzelne Wohnungen jeweils kurzzeitig über Airbnb zu vermieten.

### 32 KOMMENTAR ZUM STOCKWERKEIGENTUM

Der Zürcher Kommentar zum Stockwerkeigentum ist in 2. Auflage erschienen und umfasst die Rechtssprechung der letzten 55 Jahre.

### 34 SCHWEIN ODER HUHN – TIERE IN DER WOHNZONE

Jaulende Hunde oder grunzende Schweine – Grundstückseigentümer müssen Einwirkungen ihrer Nachbarn in einem gewissen Umfang tolerieren.

## — BAU & HAUS

### 36 WEGWEISENDE ERNEUERUNG

Das Ingenieurunternehmen Basler & Hofmann hat ein Geschäftshaus in Kriens saniert und für 100 Mitarbeiter ein neues Zuhause geschaffen.

### 42 GRATIS KÜHLEN KANN INS GELD GEHEN

Wann lohnt sich Free-Cooling in Gebäuden? Eine aktuelle Studie der ZHAW gibt Antworten, ein Merkblatt des BFE fasst die Erkenntnisse zusammen.

### 45 ALTE SUBSTANZ, HOHE ENERGIEEFFIZIENZ

Mit Fingerspitzengefühl wurde ein Riegelhaus umgebaut und energetisch erneuert. Es erfüllt den Minergie-Standard bei hohem Wohnkomfort.

### 47 BESSERES WOHNGEFÜHL DANK KOMFORTLÜFTUNG

Das Ehepaar Holzner liess ihr Haus nach Minergie-Standard modernisieren und eine Komfortlüftung einbauen.

## — IMMOBILIENBERUF

### 48 WANDELN AUF KASACHISCHEN PFADEN

Der SVIT Schweiz lud zur Reise in die Hauptstadt Kasachstans, nach Nursultan, ein. Ein Bericht über Steppenland und Immobilienprojekte.

### 50 SEMINARE UND TAGUNGEN

### 52 KURSE DER SVIT-MITGLIEDERORGANISATIONEN

## — VERBAND

### 56 VERJÜNGT IN DIE ZUKUNFT

Der SVIT Aargau verjüngt sein Präsidium durch die Wahl von David Zumsteg. Adrian Ackermann wird einstimmig zum Ehrenmitglied gekürt.

### 61 KAMMER REGELT GESCHÄFTSJAHR NEU

Die SVIT FM Kammer bereinigte ihre Statuten und regelt den Jahresabschluss neu.

### 62 ALTER CHARME IN NEUEM GLANZ

Anlässlich des 8. SVIT-Days erklimmen die Mitglieder den Solothurner Hausberg und erkundeten das neu eröffnete Hotel Weissenstein.

A man with short dark hair and glasses, wearing a white dress shirt, is seated in a black leather chair. He is looking towards the left of the frame. The background is a plain, light-colored wall. Overlaid on the left side of the image is a quote in white, uppercase, sans-serif font.

«DAS IST KLIMA-  
SCHUTZ DURCH  
VERBOTE UND  
HÖHERE ABGABEN»



Ja zum Klimaschutz mit marktwirtschaftlichen Elementen, aber nicht mit Verboten und Geboten wie im revidierten CO<sub>2</sub>-Gesetz vorgesehen – das ist die Auffassung von Ständerat Martin Schmid. Angesichts des angeschlagenen Tempos ist die Gefahr gross, dass wir die Weichen in der Klima- und Energiepolitik falsch stellen und wichtige andere Politikziele ausser Acht lassen.

INTERVIEW – IVO CATHOMEN\* FOTOS – URS BIGLER

#### Was ging Ihnen am Abend des Wahlsonntags durch den Kopf?

Persönlich war ich sehr zufrieden, die Wiederwahl im ersten Wahlgang geschafft zu haben. In Bezug auf das Gesamtergebnis hat mich das Ausmass der Veränderung überrascht – nicht nur hinsichtlich der Kräfteverschiebung zwischen den Lagern, sondern auch innerhalb der Linken, von den Sozialdemokraten zu den Grünen.

#### Welche Auswirkungen hat der Ausgang der Wahlen auf die Klimapolitik des Bundes?

Eine strengere Klimapolitik ist bis weit hinein ins bürgerliche Lager mehrheitsfähig geworden. Das wird sich auf den Klimakurs des Bundes auswirken, wie die Debatte zur Revision des CO<sub>2</sub>-Gesetzes zeigt. Im Zentrum steht nicht so sehr die Frage nach den Zielen, sondern jene nach den Instrumenten, wie diese Ziele erreicht werden sollen. ▶

ANZEIGE

**TROCKAG**  
WÄNN'S UMS TROCKNE GAHT

WASSERSCHADENSANIERUNGEN  
BAUAUSTROCKNUNGEN  
ZERSTÖRUNGSFREIE LECKKORTUNG

**24H-NOTSERVICE**  
0848 76 25 24

[www.trockag.ch](http://www.trockag.ch)

Dietikon Horw	Lenzburg MuttENZ	Chur Zofingen
------------------	---------------------	------------------



**Hat der Ständerat – auch im Hinblick auf die Wahlen – dem Druck der Strasse nachgegeben?**

Der Ständerat sah sich in der Pflicht, nachdem Links und Rechts im Nationalrat einen Scherbenhaufen angerichtet haben. Insofern stimmt der Eindruck. Der Ständerat setzt nun zu meinem Leidwesen auf Verbote, Gebote und Steuern. Marktwirtschaftliche Konzepte bleiben weitestgehend auf der Strecke.

**Welche Instrumente hätten Sie bevorzugt?**

Ich möchte vorausschicken, dass ich der Überzeugung bin, dass es einen verbesserten Klimaschutz braucht. Einerseits habe ich mich dafür stark gemacht, den Deckel auf den CO<sub>2</sub>-Abgaben aber nicht zu hoch anzusetzen, nämlich beim international anerkannten Satz von maximal 120 Franken pro Tonne CO<sub>2</sub> und nicht bei den jetzt beschlossenen 210 Franken. Andererseits bevorzugen wir als Partei die Förderung von Innovation, die wir als wichtigen Schlüssel für die Lösung des Klimaproblems betrachten, und setzen auf Lenkungsabgaben statt Umverteilung.

**Wie wird sich der Nationalrat in seiner neuen Zusammensetzung zur Vorlage stellen?**

Ich gehe davon aus, dass der Nationalrat die Vorlage weder weiter verschärft noch massgeblich entschärfen wird. Die Signale aus der zuständigen Kommission deuten darauf hin. Linke und Grüne müssen sich bewusst sein, dass sie den Bogen mit Blick auf eine Volksabstimmung nicht überspannen dürfen. Sonst erleidet das Gesetz an der Urne Schiffbruch.

**BIOGRAPHIE  
MARTIN  
SCHMID**

(\*1969), FDP GR, Dr. iur. HSG, ist Rechtsanwalt und Partner der Kanzlei Kunz Schmid, Chur. Von 2003 bis 2011 war er Mitglied der Bündner Regierung, bis 2007 als Vorsteher des Departements für Justiz, Sicherheit und Gesundheit, danach als Vorsteher des Departements für Finanzen und Gemeinden. 2011 wurde Martin Schmid in den Ständerat gewählt und seither zweimal wiedergewählt. Er ist unter anderem Mitglied der Kommission für Rechtsfragen und der Kommission für Wirtschaft und Abgaben sowie Vizepräsident der Kommission für Umwelt, Raumplanung und Energie. Im Weiteren präsidiert er den Verband «Entwicklung Schweiz».

**Wäre das ein Ausgang, den Sie begrüßen würden?**

Sagen wir es so: Ich hätte mir ein anderes CO<sub>2</sub>-Gesetz gewünscht. Aus meiner Sicht ist es keine Katastrophe, eine missratene Vorlage nochmals an den Absender zurückzuschicken. Es geht um ein langfristiges Ziel, und dabei darf die soziale und wirtschaftliche Komponente nebst dem Klimaschutz nicht auf der Strecke bleiben.

**Im Gebäudesektor beschneidet der Bund mit der Revision den Spielraum der Kantone. Die Reaktion fiel entsprechend harsch aus. Haben Sie Verständnis für diese Haltung?**

Ich hätte den Kantonen mehr Kompetenzen bei der Umsetzung im Gebäudesektor eingeräumt. Stattdessen wird ihnen die Kompetenz im Gebäudebereich nun praktisch entzogen. Der Ansatz der Kantone, die Themen Energie und Klima aufeinander abzustimmen, ist richtig. Sonst werden Ölheizungen durch Wärmepumpen ersetzt, ohne dass die Gebäudehülle saniert wird. Das kann aus übergeordneter Sicht nicht das Ziel sein. Bei den Kantonen entsteht der Eindruck, der Bund ordne nun alles dem Klimaziel unter.

**Aber die Kantone haben auch nicht in jeder Hinsicht erfüllt. Die Förderprogramme kommen nicht vom Fleck, die Mustervorschriften werden halbherzig eingeführt. Müsste sich die Kritik der Kantone nicht auch gegen sich selbst richten?**

Die Kantone können die Rechnung nicht ohne die Stimmbürger machen. Mit der Konkretisierung in



den kantonalen Energiegesetzen wird der Bevölkerung bewusst, was die Umsetzung konkret für sie bedeutet. Darum ist der Kanton Solothurn mit dem Energiegesetz durchgefallen. Die Kritik an den Förderprogrammen und den «Mustervorschriften der Kantone im Energiebereich» ist teilweise berechtigt. Die jetzigen Förderprogramme erzeugen Mitnahmeeffekte, es werden also Erneuerungen subventioniert, die ohnehin unternommen worden wären. Auch gibt es kaum wirtschaftliche Anreize für Ersatzneubauten. Die Mustervorschriften regeln wiederum technische Aspekte bis ins Detail und haben zum Beispiel früher Biogaslösungen nicht akzeptiert. Das ist kein zielführender Weg.

**Kurze Fristen, hohe CO2-Abgaben und ein faktisches Verbot von Ölheizungen setzen Gebäudeeigentümer unter Druck. Schlägt der Ständerat ein zu hohes Tempo an?**

Nicht nur Gebäudeeigentümer, sondern auch alle Mieter müssen sich die Frage stellen, was das neue CO2-Gesetz finanziell für sie bedeutet. Die erforderlichen Erneuerungen bei sanierungsbedürftigen und damit vielfach günstigen Wohnungen werden sich in höheren Mieten niederschlagen. Anders geht das nicht.

**Welchen Einfluss hat die aktuelle Leerstandsproblematik und der hohe Anteil an privatem Eigentum von Mietliegenschaften?**

Ohne Zweifel wird der Spielraum für energetische Erneuerungen durch Leerstände verringert. In städtischen Gebieten wird man eine sanierte Wohnung auch mit der zulässigen Umlage der Wertvermehrung auf die Mietzinse wieder vermieten können. Im ländlichen Raum sieht es anders aus. Private Vermieter dürften in der Tendenz einen engeren finanziellen Spielraum haben als institutionelle Investoren, was Private angesichts des vorgeschlagenen Zeitplans in Bedrängnis bringen könnte.

**Sie haben auch den Einfluss auf periphere Regionen angesprochen. Stösst das CO2-Gesetz dort auf besonderen Widerstand?**

In diesen Gebieten ist der Zielkonflikt offensichtlich. Wir wollen die ländlichen und peripheren Gebiete aus regionalpolitischen Überlegungen unterstützen, legen ihnen aber mit dem CO2-Gesetz neue Steine in den Weg. Hier wohnen besonders viele Wegpendler, die auf das Auto angewiesen sind. Sie mit hohen CO2-Abgaben zu belasten, läuft der Regionalpolitik zuwider.

**Ab 2023 wird der maximale CO2-Ausstoss pro Quadratmeter Wohnfläche im Fall einer Heizungssanierung begrenzt. Angesichts der Lebenszyklen im Immobilienbereich ist das ziemlich bald ...**

Hier will der Ständerat das Ziel mit der Brechstange erreichen. Darum auch der Eingriff in die Hoheit der Kantone. Eigentlich müsste man reinen Wein einschenken und ein absolutes Ölheizungsverbot erlassen und gleichzeitig offen sagen, dass die Kantone entmachtet werden.

**In der Diskussion über ein Klima- und Energielenkungssystem wurde eine Ablösung der Förderpolitik durch eine reine Lenkungsabgabe in Aussicht gestellt. Ist das jetzt vom Tisch?**

Ja, mit dem jetzt eingeschlagenen Weg haben wir den Grundsatz der Lenkungsabgabe beerdigt. Der Glaube an die Notwendigkeit von Regulierung überwiegt und wird sich mit der Stärkung des linksgrünen Flügels noch verstärken. Was jetzt vorgeschlagen wird, hat wenig mit Lenkungsabgaben zu tun, es sind vielmehr verkappte Steuern, insbesondere dort, wo die Rückerstattung nur noch 51% beträgt. Eine Lenkungsabgabe würde vollumfänglich an die Bürgerinnen und Bürger zurückfliessen.

**Mit den Abgaben auf Brenn- und Treibstoffen sowie Flugtickets will der Bund Reduktionsmassnahmen fördern. Was ist - abgesehen von der Höhe - dagegen einzuwenden?**

Es ist so, dass die Hälfte der Ticketabgaben und ein Drittel der CO2-Abgaben auf Brennstoffen nicht an die Bevölkerung, sondern in Subventionstöpfe

**MIT BLICK AUF DIE MIETZINSE WIRD DIESE VORLAGE NOCH VIEL ZU REDEN GEBEN.**





“  
**DIE PERSÖNLICHE  
FINANZIELLE  
BELASTUNG SETZT  
DER ZUSTIMMUNG  
IN EINER VOLKS-  
ABSTIMMUNG  
GRENZEN.**  
”

fließen. Das ist grundsätzlich in Frage zu stellen. Denn damit entscheidet der Staat bis ins Detail über die Technologiefrage und nicht der Markt bzw. der Eigentümer. Der Staat sollte sich darauf beschränken, die Ziele festzulegen und die Umsetzung den Bürgerinnen und Bürgern überlassen.

**Wie könnte die FDP ihre Ablehnung des CO2-Gesetzes in einer Volksabstimmung angesichts ihres neuen Klimakurses vertreten?**

Das wäre sogar einfacher als für mehr Verbote und Steuern einzustehen. Ich bin mit dem eingeschlagenen Weg einverstanden und nehme den Klimaschutz ernst, habe aber erhebliche Zweifel an den Massnahmen in ihrer Art und ihrem Umfang.

**Mit einem Scheitern an der Urne würde sich die Revision um Jahre verzögern.**

Dieses Risikos muss sich Links-Grün bewusst sein. Aber die Klimadiskussion ist in der Mitte unserer Gesellschaft angekommen und führt dazu, dass Konsumenten ihr Verhalten schon heute überdenken und Investoren den Klimaschutz stärker gewichten. Heute wird kein Bauprojekt mehr realisiert, das nicht hohen energetischen Anforderungen genügt.

**Sie haben von fehlenden Anreizen für Ersatzneubauten gesprochen. Was wäre zu tun?**

Mit der ersten Etappe der Revision des Raumplanungsgesetzes haben wir den Auftrag zur Verdichtung im besiedelten Gebiet erhalten. Das würde aber bedingen, dass für den Eigentümer attraktive Voraussetzungen geschaffen würden, ein Gebäude abzureissen, statt zu sanieren und so mehr und energetisch besseren Wohnraum zu schaffen. Wo heute in der Stadt ein Einfamilienhaus steht, soll-

ten Nullenergie-Mehrfamilienhäuser entstehen. Das wäre sinnvoller als eine Sanierung des Bestehenden. Denn damit ist die Entwicklung wieder über Jahrzehnte zementiert.

**2017 haben wir über die Energiestrategie abgestimmt. Passen das Energiesgesetz und das revidierte CO2-Gesetz nun überhaupt zusammen?**

Im komplexen Themenkreis Energie, Klima, Mobilität und Raumplanung widmen wir uns sequenziell einem Thema nach dem andern, ohne eine gesamtheitliche Strategie zu entwickeln. Das ist teilweise unserem politischen System geschuldet. Ich stelle mir aber schon die Frage, woher im Winter die elektrische Energie für alle Anwendungen kommen soll, die wir von der fossilen Energie weg verlagern wollen. Ich habe Verständnis, dass das Parlament eine solche Gesamtschau nicht vornehmen kann. Aber in den zuständigen Departementen wäre die Expertise vorhanden. Ich sehe darum vor allem den Bundesrat in der Pflicht.

**Genügt die Energiestrategie 2050 diesem Anspruch nicht?**

Die Energiestrategie 2050 ist eine Atomausstiegstrategie. Die Klimaproblematik wird überhaupt nicht thematisiert. Macht es Sinn, in Zukunft den Strom zu importieren und von wo und aus welchen Produktionsanlagen kommt dieser Importstrom?

**Alles in allem fällt Ihre Bilanz zur Vorlage also ernüchternd aus.**

Wenn das Parlament das Reduktionsziel mit dieser Vehemenz und in diesem Tempo umsetzen will, kommt es um Verbote und Gebote nicht herum. Als liberaler Politiker hätte ich mich lieber auf Zielvorgaben beschränkt und den Weg dorthin den Bürgerinnen und Bürgern überlassen.



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

# TOYOTA NUTZFAHRZEUGE

DEIN ZUVERLÄSSIGER PARTNER



TOYOTA

ALWAYS A  
BETTER WAY

JETZT MIT **5** JAHREN GARANTIE



NOCH HEUTE VON ATTRAKTIVEN  
KONDITIONEN PROFITIEREN!

AB  
**0,9%**  
LEASING

Empf. Brutto-Verkaufspreis, inkl. MwSt., **Land Cruiser 2,8 D-4D Profi**, 3-Türer, 130 kW/177 PS, CHF 36'700.-, abzüglich Flottenrabatt von CHF 3'672.- = CHF 33'028.-, Ø Verbr. 7,4l/100km, CO<sub>2</sub> 195 g/km. Leasingrate CHF 259.-/Mt., Eff. Jahreszins 2,9%, Anzahlung 25% des Brutto-Verkaufspreises. **Hilux 2,4 D-4D Invincible Double Cab**, 125 kW/170 PS, CHF 45'900.-, abzüglich Flottenrabatt von CHF 4'590.- = CHF 41'310.-, Ø Verbr. 8,3l/100km, CO<sub>2</sub> 220 g/km. Leasingrate CHF 329.-/Mt., Eff. Jahreszins 2,9%, Anzahlung 25% des Brutto-Verkaufspreises. **Proace Van Luna L1**, 2,0 D-4D, 110 kW/150 PS, CHF 35'702.-, abzüglich Flottenrabatt von CHF 7'497.- = CHF 28'205.-, Ø Verbr. 5,3l/100km. Leasingrate CHF 199.-/Mt., Eff. Jahreszins 2,9%, Anzahlung 26,9% des Brutto-Verkaufspreises. Die Flottenkonditionen sind gültig für berechnete Firmenkunden in der Schweiz und im FL und nicht kumulierbar mit weiteren Cash-Prämien. Für weitere Auskünfte fragen Sie Ihren Toyota Partner. **Leasingkonditionen:** Eff. Jahreszins 2,9%, Vollkaskoversicherung obligatorisch, Laufzeit 36 Monate und 10'000km/Jahr. Eine Leasingvergabe wird nicht gewährt, falls sie zur Überschuldung führt. Die Leasingkonditionen sind gültig für Vertragsabschlüsse mit Inverkehrssetzung vom 1. Oktober 2019 bis 31. Dezember 2019 oder bis auf Widerruf. Abbildungen enthalten aufpreispflichtige Optionen.

# «GRÜNE WELLE» ROLLT DURCHS PARLAMENT

Die Parlamentarier mit Verbindung zur Immobilienwirtschaft werden sich in den nächsten vier Jahren ins Zeug legen müssen. Es sieht nach Verteidigung des Status-quo aus.

TEXT – IVO CATHOMEN\*

## ERGEBNIS DER VERTRETERINNEN UND VERTRETER DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT

### Aargau

Thierry Burkart, FDP, NR ✓ / SR\*  
Hansjörg Knecht, SVP, NR ✓ / SR\*  
Matthias Jauslin, FDP, NR ✓  
Jean-Pierre Gallati, SVP, NR +  
(Maja Riniker, FDP, NR +)

### Baselandschaft

Daniela Schneeberger, FDP, NR ✓ / SR\*

### Freiburg

Christine Bulliard-Marbach, CVP, NR ✓

### Gené

Christian Lüscher, FDP, NR ✓  
Hugues Hiltbold, FDP, SR\*  
Vincent Maître, CVP, NR +

### Graubünden

Martin Schmid, FDP, SR ✓

### Luzern

Damian Müller, FDP, SR ✓  
Albert Vitali, FDP, NR ✓

### Neuenburg

Philippe Bauer, FDP, SR +

### Nidwalden

Hans Wicki, FDP, SR ✓  
Peter Keller, SVP, NR ✓

### Obwalden

Erich Ettlín, CVP, SR ✓

### Schwyz

Pirmin Schwander, SVP, NR ✓ / SR\*

### Tessin

Alex Farinelli, FDP, NR +  
Giovanni Merlini, FDP, SR\*  
Rocco Cattaneo, FDP, NR ✓  
Fabio Regazzi, CVP, NR ✓

### Thurgau

Brigitte Häberli, CVP, SR ✓

### Waadt

Olivier Feller, FDP, NR ✓  
Olivier Français, FDP, NR + / SR\*  
Isabelle Moret, FDP, NR ✓  
Jacqueline de Quattro, FDP, NR +  
(Laurent Wehrli, FDP, NR ✓)

### Wallis

Philippe Nantermod, FDP, NR ✓  
Beat Rieder, CVP, SR\*  
Sidney Kamerzin, CVP, NR +

### Zürich

Regine Sauter, FDP, NR ✓  
Gregor Rutz, SVP, NR ✓  
Andri Silberschmidt, FDP, NR +

### Zug

Heinz Tännler, SVP, SR\*  
Gerhard Pfister, CVP, NR ✓

✓ bestätigt, + neu, \* 2. Wahlgang, in Klammern: mögliche Nachrückende

## ► ERFREULICHE NEUZUGÄNGE

Je nach Ausgang des zweiten Wahlgangs für den Ständerat werden in der bevorstehenden Legislatur zwischen 30 und 33 Parlamentarierinnen und Parlamentarier mit einer Verbindung zur Immobilienwirtschaft im National- oder Ständerat sitzen. Das sind weniger als erhofft, aber mehr als befürchtet. Der Rückgang der Stimmenanteile und die entsprechenden Sitzverluste von SVP, FDP, BDP und CVP treffen auch einige engagierte Interessenvertreter des Sektors: So fallen die Bisherigen Peter Schilliger (FDP, LU, und Mitglied des Poli-

Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer des Immobiliensektors, Eigentümer, Investoren, SVIT-Mitglieder usw. – zu mobilisieren. Die Mobilisierung war für die bürgerlichen Parteien diesmal eine besondere Herausforderung, da die klassischen bürgerlichen Themen wie Arbeits- und Wirtschaftsplatz, EU, Zuwanderung, Steuern und Finanzen nicht zogen. Dieser Umstand dürfte vor allem für die Sitzverluste der SVP hauptverantwortlich sein, bei BDP und FDP kommen Wechselwähler hin zur GLP hinzu.

## MIETRECHT BLEIBT AUF DER AGENDA

Was die Immobilienwirtschaft in den kommenden vier Jahren erwarten dürfte, deutete die weit links politisierende Parteipräsidentin der Grünen, Regula Rytz, am Wahlsonntag gegenüber den Medien bereits an: So soll die Aushöhlung des Mietrechts während der letzten Legislatur wieder korrigiert werden. Worauf sie sich konkret bezog, führte sie nicht aus. Während der letzten vier Jahre beschloss das Parlament keine einzige entsprechende Gesetzesrevision, schon gar keine Liberalisierung. Mit verschiedenen Vorstössen versuchten die Bürgerlichen, die einseitige Rechtsprechung des obersten Gerichts zu korrigieren – insgesamt mit bescheidenem Erfolg. Nun sieht es eher nach Verteidigung aus. Man wähnt sich im endlosen Grabenkrieg.

Im neu zusammengesetzten Nationalrat werden die wiedererstarteten Grünen nebst ihrer linken Politik in Steuer-, Finanz- und Sozialfragen vor allem dem CO<sub>2</sub>-Gesetz ihren Stempel aufdrücken wollen. Hier ist es an den Kantonen, sich die Autonomie im Energiebereich möglichst zu erhalten. Grenzwerte und Fristen im Gebäudebereich dürften aber eher verschärft werden.

Ob die «progressiven Kräfte» mit ihrer «Links-Mitte-Dominanz» im Parlament tatsächlich so viel bewegen, wie SP-Präsident Christian Levrat – notabene mit seiner Partei ebenfalls ein Verlierer der Wahlen – in Aussicht stellte, wird sich weisen. ■



Bis zu 64 Neugewählte werden hier in der Wintersession Platz nehmen (BILD: PARLAMENT.CH).

tischen Beirats des SVIT Schweiz), Hans-Ulrich Bigler (FDP, ZH), Sebastian Frehner (SVP, BS), Roberta Pantani (Lega, TI) und Laurent Wehrli (FDP, VD) aus den Rängen.

Aufgrund des Wahlerfolgs schicken die Grünen und Grünliberalen besonders viele Neugewählte nach Bern. Es gibt aber auch in den Bundesratsparteien Neuzugänge mit Bezug zur Immobilienwirtschaft: Jean-Pierre Gallati (SVP, AG), Vincent Maître (CVP, GE), Alex Farinelli (FDP, TI), Jacqueline de Quattro (FDP, VD), Sidney Kamerzin (CVP, VS) und Andri Silberschmidt (FDP, ZH). Unter den Mietervertretern muss Mieterverbandspräsident Carlo Sommaruga (SP, GE) für den angestrebten Ständeratssitz in den zweiten Wahlgang, ebenso Vizepräsidentin Marina Carobbio (SP, TI). Ihr Nationalratsmandat wurde bestätigt.

Der SVIT unterstützte insgesamt 86 Kandidatinnen und Kandidaten mit einer intensiven Social-Media- und Online-Kampagne. Ziel war es, die Wählerinnen und Wähler aus den eigenen Reihen –



\*IVO CATHOMEN

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

## SCHWEIZ

### REVISION ERBRECHT AUF DER ZIELGERADEN

Die Kommission für Rechtsfragen des Nationalrats hat Mitte Oktober die Revision des Erbrechts beraten und ist dem Ständerat gefolgt. Die Verfügungsfreiheit der Erblasserin oder des Erblassers soll vergrössert werden, indem der Pflichtteil für die Nachkommen verkleinert, der Pflichtteil für die Eltern ganz gestrichen und mit der Einführung eines Unterstützungsanspruchs faktische Lebenspartnerschaften berücksichtigt werden können. Wie der Ständerat hat sich auch die Kommission dafür ausgesprochen, den vom Bundesrat vorgeschlagenen Unterstützungsanspruch des faktischen Lebenspartners aus dem Entwurf zu streichen.

### REVISION DES RECHTS ZUM STOCKWERKEIGENTUM

Die Rechtskommission des Nationalrats beantragt ihrem Rat die Annahme der Motion «55 Jahre Stockwerkeigentum. Zeit für ein Update». Diese beauftragt den Bundesrat, die gesetzlichen Bestimmungen zum Stockwerkeigentum so anzupassen, dass den Empfehlungen aus dem Bericht zum Postulat «Fünfundfünfzig Jahre Stockwerkeigentum. Zeit für eine Gesamtschau» von Andrea Caroni, FDP AR, Rechnung getragen wird. Mit dieser Anpassung sollen Lücken geschlossen und Anwendungsprobleme gelöst werden. Namentlich soll eine klare Regelung der Begründung des Stockwerkeigentums vor Fertigstellung des Gebäudes und der besonderen Nutzungsrechte an gemeinschaftlichen Teilen eingeführt werden.

### CO2-GESETZ IN DER GROSSEN KAMMER

Die Umweltkommission des Nationalrats ist Ende Oktober auf die vom Ständerat in der Herbstsession verabschiedete Vorlage zur Revision des CO2-Gesetzes eingetreten und hat diese ein erstes Mal beraten. Die Kommission folgt dabei in den wesentlichen Zügen den Entscheidungen des Ständerats. Mit einigen Abweichungen bestätigt sie zentrale Entscheide bei den Reduktionszielen und der Kompensation im Verkehrsbereich.

### JA ZUM SCHUTZ VOR STRASSEN-LÄRM

Die Kommission für Verkehr und Fernmeldewesen des Nationalrats (KVF-N) will die Bevölkerung unverändert vor Strassenlärm schützen. Aus diesem Grund soll der Bund die Kantone und Gemeinden weiterhin finanziell unterstützen. Die KVF-N schliesst sich deshalb Bundesrat und Ständerat an und beantragt ihrem Rat eine entsprechende Motion zur Annahme.

### WARTEZEITEN FÜR EINMALVERGÜTUNG VERKÜRZEN

Im laufenden Jahr können nach Angabe des Bundes insgesamt rund 15 700 Anlagen zur Stromproduktion aus erneuerbaren Energien neu gefördert werden. Mit den 2020 verfügbaren Mitteln werden nun die Wartelisten für die Einmalvergütungen für kleine Photovoltaikanlagen auf unter ein Jahr verkürzt. Anfang 2019 befanden sich 15 500 Anlagen auf der Warteliste. Bis Ende des Jahres werden 115 Mio. CHF an rund 13 500 Anlagenbetreiber ausbezahlt. Bis Ende 2020 wird die Einmalvergütung voraussichtlich für alle Anlagenbetreiber ausbezahlt, die ihr vollständiges Gesuch bis zum 31. Januar 2020 einreichen.

# SWISS BAU

**BRINGT ALLES  
ZUSAMMEN.**

14. – 18. Januar 2020

## OB BIM-MANAGER ODER BAU-MEISTER:

Erfahren Sie alles zur Digitalisierung im Swissbau Innovation Lab an der führenden Fachmesse der Bau- und Immobilienwirtschaft.

#### Main Partner Swissbau Innovation Lab:



#### Themenpartner:



#### Medienpartner:



# «BUY TO LET»: RENDITE MIT RISIKO

Rund jede fünfte Eigentumswohnung geht heute an Privatpersonen, die sie als Anlageobjekt erwerben und an Dritte vermieten. Die Gefahren dieser attraktiv scheinenden Investitionsweise werden dabei häufig ausgeblendet.

TEXT – DANIEL BARBEN\*

## ► NEUE AKTEURE AUF DEM MARKT

Früher kaufte man sich eine Eigentumswohnung und zog selbst ein. In einzelnen Fällen erfolgte der Kauf im Hinblick auf den Lebensabend. Bis es soweit war, wurde die Wohnung vermietet. Alles in allem: eine überschaubare Situation für Vermarkter und Bewirtschafter von Stockwerkeigentum (STWE). Doch diese Zeiten sind vorbei: Das aktuelle Niedrigzinsumfeld und der Mangel an Alternativen haben neue Akteure auf den Immobilienmarkt gebracht. Die Migros Bank schätzt, dass heute zwischen 15 und 20% der STWE-Neubauwohnungen an Käufer gehen, die gar nie selbst einziehen wollen. Ihr Ziel ist ein anderes: Sie investieren, um ihr Geld gewinnbringend anzulegen.

Buy-to-let nennt sich dieses Modell, das landesweit im Trend ist. Und es scheint tatsächlich attraktiv: Bei einem Kaufpreis von 1 Mio. CHF und realistischen Mieteinnahmen von 30 000 CHF pro Jahr errechnet sich eine Bruttorendite von 3% – wesentlich mehr als mit anderen Anlagekategorien ausser Aktien, die aber ein grösseres Schwankungsrisiko mit sich bringen. Als Zuckerguss kommt die erwartete Wertsteigerung hinzu. Und so erstaunt es nicht, dass sich immer mehr Privatpersonen als Mini-Immobilieninvestoren versuchen. Gleichzeitig werden sie zum Feierabendvermieter, in den allermeisten Fällen ohne entsprechende Fachkenntnisse.

## RENDITEN WERDEN SCHÖNGE- RECHNET

Wie der Alltag zeigt, malen sich viele der Buy-to-let-Investoren im Kaufzeitpunkt ihre Rendite viel zu rosig aus und berücksichtigen oft nur ihre Kapitalkosten und vielleicht noch die Transaktionskosten. Instandstellungskosten nach Mieterwechseln



Die Migros Bank schätzt, dass heute zwischen 15 und 20% der STWE-Neubauwohnungen an Käufer gehen, die gar nie selbst einziehen wollen.

BILD: 123RF.COM

gehen ebenso vergessen wie Reparaturen, Einlagen in den Erneuerungsfonds, Gebäudeversicherung und die Verwaltungskosten für das STWE. Je nach Ausformulierung der Nebenkosten im Mietvertrag kann dem Mieter allenfalls nur ein Teil der Nebenkosten überwälzt werden – der Rest bleibt am Eigentümer hängen. Überrascht war auch jener Privatinvestor, der aufgrund der Mietzinseinnahmen plötzlich in eine höhere Steuerprogression geriet und seine Zielrendite verhaselt sah.

Hinzu kommt, dass solche Privatinvestoren auch ein Marktrisiko eingehen. Sie bringen ihre preislich meistens im oberen Segment liegende Neubauwohnung heute auf einen Mietmarkt mit einer Leerstandsziffer von 1,66. Die Vorstellungen bezüglich des zu erzielenden Mietpreises sind deshalb oft überzogen – insbesondere für Wohnungen, die nicht an Toplagen sind. Nach einem Leerstand kann es zudem Monate dauern, bis wieder ein Mieter gefunden ist. Entscheidet man sich vor diesem Hintergrund für eine Wohnung an attraktiver Lage, ist der Kaufpreis heute so hoch, dass nur schon die Bruttorendite kümmerlich ausfällt. Viele der neuen Privatinvestoren kaufen sich zudem nur eine einzige Wohnung und handeln sich ein Klumpenrisiko ein.

## VERMARKTER UND BEWIRTSCHAFTER SIND EBENFALLS BETROFFEN

Doch was gehen diese Probleme und Risiken der privaten Investoren die Vermarkter und Bewirtschafter von STWE an? Die Antwort lautet: sehr viel. Seriöse Vermarkter

## SPEZIALFALL AIRBNB

Höhere Renditen als die langfristige Vermietung einer als Investition erworbenen Wohnung verspricht die Vermietung über digitale Plattformen für Kurzaufenthalte. Paradebeispiel dafür ist Airbnb. Doch wer diesen Weg wählt, geht verschiedene Risiken ein. Da ständig wechselnde Wohnungsnutzer und hotelähnliche Zustände Unruhe in eine STWE-Gemeinschaft bringen, schliessen heute viele STWE-Reglemente in Neubauten Kurzzeitvermietungen aus. Juristisch noch nicht gefestigt ist der Umgang mit nachträglichen Nutzungsbeschränkungen in bereits bestehenden Reglementen. Womit «Buy to let»-Investoren jedoch auf jeden Fall rechnen müssen, sind regulatorische Einschränkungen durch die Behörden. Einzelne Schweizer Städte sind bereits aktiv geworden. Der enorme zeitliche Aufwand für Reinigung, Waschen, Gästebetreuung und Administration relativiert die Attraktivität des Kurzzeitvermietungsmodells weiter.

können kaum Interesse daran haben, instabile und von Anfang an problembehaftete STWE-Gemeinschaften zusammenzustellen. Dies ist jedoch der Fall, wenn Privatinvestoren rasch wiederverkaufen oder zur Renditesicherung auf kurzfristige Vermietungsmodelle wie Airbnb setzen (siehe Box).

Noch stärker betroffen als Vermarkter sind STWE-Bewirtschafter, weil für die Mietparteien in einer STWE-Gemeinschaft auch das Mietrecht gilt. Dieses kann ihnen unter Umständen mehr Rechte zusprechen, als sie die anderen Stockwerkeigentümer haben. Hinzu kommt das nicht zu unterschätzende Konfliktpotenzial zwischen Eigentümern und Mietern im selben Gebäude. Was viele Kleininvestoren vergessen:

Tauchen mit ihren Mietern Probleme auf, sind sie für den STWE-Bewirtschafter und die anderen Eigentümer der Ansprechpartner – und nicht etwa der Mieter.

Ein klassisches Beispiel für das Konfliktpotenzial der neuen Konstellation mit Buy-to-let-Investoren und ihren Mietern ist die Kommunikation innerhalb einer STWE-Gemeinschaft. Der Informationsfluss geht vom Bewirtschafter zu den Eigentümern – zum Beispiel, wenn es um die anstehende Garagenreinigung geht, für die alle Fahrzeuge aus der Garage gefahren werden müssen. Vergisst der Privatinvestor, dies an seine Mieter weiterzuleiten, kann das Reinigungsunternehmen seinen Job nicht oder nur unter erschwerten Umständen ausführen – allseitiger Ärger und Mehrkosten inklusive.

Die anhaltende Niedrigzinssituation lässt vermuten, dass das Buy-to-let-Modell noch länger attraktiv bleibt. Vermarkter und Bewirtschafter tun gut daran, sich auf diese Situation einzustellen und sowohl in der Beratung von Kaufinteressenten als auch im Bewirtschaftungsalltag neue Lösungsansätze zu entwickeln. ■



**\*DANIEL BARBEN**

Der Autor ist Stv. CEO der Immobiliendienstleisterin CSL Immobilien AG in Zürich.

ANZEIGE



## Die Immobilien-Software von heute. Für heute und morgen und übermorgen.

Unsere beiden innovativen Software-Lösungen sind exakt auf die Bedürfnisse unserer Kunden ausgerichtet – die heutigen und die künftigen. So passt «Hausdata» perfekt für Privat- und Kleinverwaltungen, «Rimo» für Mittel- und Grossverwaltungen. Und damit das auch in Zukunft so bleibt, investieren wir laufend in die Weiterentwicklung unserer Produkte und Dienstleistungen.

Urs Rüdlinger, Geschäftsführer eXtenso IT-Services AG

**eXtenso**

**eXtenso IT-Services AG**

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

# STEIGENDER BEDARF NACH LADESTATIONEN

## ▶ TECHNISCHE VORAUSSETZUNGEN

In der Schweiz ist Elektromobilität gefragter als je zuvor. Gleichzeitig steigt das Bedürfnis nach geeigneten Lademöglichkeiten. Obwohl das Angebot an öffentlichen Ladestationen stetig wächst, sind Benutzer von E-Fahrzeugen langfristig darauf angewiesen, zuhause eine eigene Ladestation zu haben. Steht das Fahrzeug dort in einer gemeinschaftlichen Einstellhalle, wie das bei den meisten Stockwerkeigentümern der Fall ist, stellen sich schnell komplexe Rechtsfragen.

Für das dauerhafte Laden eines Elektrofahrzeuges ist eine gewöhnliche Haushaltssteckdose ungeeignet. Soll in einer kleinen Gemeinschaft mit nur wenigen Fahrzeugen keine eigenständige Ladestation errichtet werden, ist zumindest eine sog. CEE-Industriesteckdose notwendig. Meistens müssen solche in Einstellhallen erst noch von einem Elektroinstallateur eingebaut werden. Zudem lässt sich die Überlastung des Stromkreises mit einem rudimentären Lastmanagementsystem verhindern, das die verfügbare Ladeleistung gleichmässig verteilt. Trotz der damit verbundenen Kosten ist aber nur eine sehr beschränkte Ladeleistung verfügbar, d. h. die Ladezeit ist relativ lange und der Hausanschluss derweil – gerade bei zeitgleicher Ladung von mehreren Fahrzeugen – stark belastet.

## NEUE LADEINFRASTRUKTUR

Bedarf es einer schnelleren Lademöglichkeit, oder handelt es sich ohnehin um eine grössere Stockwerkeigentümergeinschaft, ist die Installation einer eigenständigen Ladestation mit erhöhter Stromleistung unabdingbar. Der erwähnte Überlastungsschutz sowie weitere Sicherungsmassnahmen sind darin integriert. Die Stromabrechnung zwischen den Benutzern erfolgt mittels einer integrierten Software. Mit dieser kann auch der Zugang zur Ladestation auf einen einzelnen oder mehrere Stockwerkeigentümer beschränkt werden. Es besteht inzwischen eine erhebliche Bandbreite an verfügbaren Ladesystemen,

E-Fahrzeuge –  
Handlungs-  
wege im  
Stockwerk-  
eigentum.

BILD: 123RF.COM

die vom Basismodell zu sehr ausgeklügelten Infrastrukturen reicht. Deren Installation und Benutzung ist mit ebenso variierenden Einrichtungs- und Betriebskosten verbunden. Dabei sind auch hierzulande innovative Ladesysteme erhältlich, die mit einer externen Grundinstallation funktionieren. Solche Systeme erlauben die zeitgleiche Ladung von bis zu 30 Autos, ohne dass die bestehenden Hausanschlüsse ausgebaut werden müssen. Je grösser die Stockwerkeigentümergeinschaft, desto eher ist jedenfalls ein System zu wählen, welches möglichst viele Abstellplätze mit Strom versorgen und die zeitgleiche Ladung von mehreren Fahrzeugen sichern kann. Zudem soll es ein System sein, das sich später – bei Bedarf – mit relativ geringem Aufwand ausweiten lässt. Angesichts der derzeitigen Entwicklung ist

nämlich damit zu rechnen, dass immer mehr Stockwerkeigentümer eine Ladestation in Anspruch nehmen werden.

## RECHTSLAGE BEI GEMEINSCHAFTLICHEN EINSTELLHALLEN

Tiefgaragen bilden meist eigenständige Stockwerkeinheiten, die im Miteigentum der jeweiligen Stockwerkeigentümer stehen. Den Stockwerkeigentümern (bzw. den Stockwerkanteilen) werden im Reglement lediglich Sondernutzungsrechte an den einzelnen Parkplätzen zugeteilt; die Einstellhalle – und damit auch die elektrische Infrastruktur – bleibt stets ein gemeinschaftlicher Teil. Sofern reglementarisch nicht anders geregelt, bedürfen bauliche Massnahmen daran – sei es für die Installation einer Industriesteckdose oder für den Ausbau einer gesamten Ladeinfrastruktur – der Zustimmung der Miteigentümergeinschaft (MEG). Wird diese nicht eingeholt und das benötigte Ladesystem eigenständig installiert, kann die Gemeinschaft deren sofortige Beseitigung auf Kosten des entsprechenden Eigentümers verlangen.

Die Installation von Ladestationen für Elektrofahrzeuge in gemeinschaftlichen Einstellhallen wird als «nützliche» bauliche Massnahme betrachtet. Dabei sollte die Gemeinschaft einen weitblickenden Ansatz verfolgen und ein Ladesystem errichten, das einen wachsenden Bedarf abdecken kann.

TEXT – NOÉMI BIRO & MICHEL DE ROCHE\*

ANZEIGE



[www.visualisierung.ch](http://www.visualisierung.ch)



## BESCHLUSSFASSUNG

Der Einbau einer Ladestation für E-Fahrzeuge muss anlässlich einer Versammlung der MEG beantragt werden. Sinnvollerweise sind hierzu vorab die elektrotechnische Infrastruktur der Garage sowie mögliche Auswirkungen auf diese abzuklären. Obwohl diesbezüglich Gerichtsentscheide noch ausstehen, darf man davon ausgehen, dass die Installation einer Ladestation zwar keine notwendige, aber immerhin eine nützliche bauliche Massnahme darstellt, die – andere reglementarische Bestimmungen vorbehalten – gemäss Art. 647d ZGB das qualifizierte Mehr nach Köpfen und Wertquoten erfordert. Aufgrund der vielfältigen technischen Möglichkeiten ist mit diesem Beschluss, gleichzeitig die Art des Ladesystems sowie die Verantwortung für dessen Errichtung und Betrieb möglichst detailliert zu regeln. Auch wenn nur eine Einzelfalllösung mit gewöhnlichem Anschluss an der Hausverteilungsanlage beantragt wird, tut eine MEG gut daran, die Einrichtung eines ganzheitlichen, sog. smarten Ladesystems zu prüfen, um später auch

Anschlüsse von weiteren Parkfeldern zu ermöglichen. Der Ausbau der elektrotechnischen Gebäudeinfrastruktur bzw. das Einrichten einer ausbaufähigen Grundinstallation sind gegenüber einer beantragten Einzelerbschliessung zumindest langfristig vorteilhafter (es sei denn, es werde nur eine Übergangslösung mit Blick auf eine ohnehin anstehende Sanierung gesucht).

## UMSETZUNGSVARIANTEN

Je nach Beschluss der MEG sind bei der Umsetzung verschiedene Vorgehensweisen denkbar: Ist der antragsstellende Miteigentümer bereit, die Kosten für ein Ladesystem (und nicht nur für einen Einzelanschluss) zu übernehmen, kann ihn die Gemeinschaft zu dessen Installation ermächtigen. Gleichzeitig können sich die übrigen Miteigentümer das Recht einräumen lassen, das System – unter anteiliger Übernahme der Anschaffungs- bzw. Erschliessungskosten – später zu benutzen, um auch ihr eigenes Parkfeld zu erschliessen. Alternativ dazu und mit Blick auf die zu erwartende Entwicklung kann die MEG beschliessen, dass sie die für ein funktionierendes Ladesystem erforderlichen Massnahmen selbst trifft. Hierbei kann sie zunächst eine Grundinfrastruktur erstellen und den antragstellenden (oder später interessierten) Miteigentümer berechnen, den Endausbau der Ladestation zu seinem Parkplatz auf eigene Kosten vorzunehmen. Möglich ist auch, dass die MEG jeweils den Endausbau zum Parkfeld bei Bedarf selbst vornimmt und diese Zusatzkosten dann auf den damit begünstigten Miteigentümer überwälzt. Gleiches gilt für die Unterhalts- und Betriebskosten: Entweder sie werden gesamthaft als Gemeinschaftskosten getragen (und teilweise auf den Endverbraucher überwälzt) oder die Gemeinschaft übernimmt diese nur für den Grundausbau und der jeweilige Strombezüger dann direkt für den Endausbau. Schliesslich gibt es die Möglichkeit, eine externe Partnerschaft einzugehen. Diverse private wie auch öffentliche Unternehmungen bieten in diesem Zusammenhang Allround-Pakete an: Die Grundinstallation sowie die benötigten Einzelanschlüsse werden dabei kostenlos eingerichtet. Die einzelnen Stockwerkeigentümer bezahlen dem Partner sodann einen einmaligen Anschlusspreis sowie die – allenfalls pauschal erhöhten – Betriebskosten

## POSITION DER FACHKAMMER STOCKWERKEIGENTUM SVIT

Die Fachkammer Stockwerkeigentum vertritt klar die Auffassung, dass der Einbau von E-Ladestationen in Autoeinstellhallen eine nützliche bauliche Massnahme darstellt, welche gemäss Art. 647d ZGB mit dem qualifizierten Mehr nach Köpfen und Wertquote beschlossen werden muss.

und können die installierte Ladestation entweder mieten oder kaufen. Unabhängig von der gewählten Variante bleibt jedenfalls klar, dass der Stromverbrauch der Ladestation(en) auf die jeweiligen Strombezüger zu verteilen ist.

## SCHLUSSWORT

Bei der Beschlussfassung über die Errichtung eines Ladesystems muss klar sein, wer, was, wieweit installiert und wer für den Unterhalt verantwortlich ist. Heutzutage gibt es diverse Anbieter, die es auch Liegenschaftsverwaltungen ermöglichen, eine Ladeinfrastruktur mit nur minimalem Aufwand zu betreiben. Alternativ dazu kann das Einrichten und der Betrieb der Ladeinfrastruktur ausgelagert werden. Auf lange Sicht werden Miteigentümer ihre Infrastruktur wohl nicht nur aus Solidarität zur Gemeinschaft für die Bedürfnisse der Elektromobilität anpassen müssen. Vielmehr ist in diesem Bereich vermehrt mit privat- und öffentlich-rechtlichen Auflagen zu rechnen. So müssen neu erstellte Autoeinstellhallen in Frankreich seit dem 1. Januar 2017 zwingend mit Ladestationen ausgerüstet werden. ■



### \*DR. 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. Er ist zudem Präsident der Fachkammer Stockwerkeigentum des SVIT.

# FESTBRAUCH ODER STÖRENDES «BLING-BLING»?

## ► EINLEITUNG

Alljährlich schmücken diverse Stockwerkeigentümer etwa die gemeinschaftliche Aussenfassade eines Gebäudes und die zu ausschliesslichem Sondernutzungsrechten ausgewiesenen Gärten mit Weihnachtsbeleuchtungen (u. a. beleuchtete Sterne und Lichtergirlanden). Es scheint, als ob die Ideen grenzenlos sind und sich kreative Stockwerkeigentümer ein gegenseitiges Wettrüsten liefern.

Die rechtlichen Grundlagen zum Stockwerkeigentumsrecht lassen auch im Umgang mit festlicher Umgebungsgestaltung einen erheblichen Handlungsspielraum zu. Um das Zusammenleben in der Gemeinschaft gerade in der Advents- und Weihnachtszeit friedlich zu gestalten, dürften aber ohnehin pragmatische Lösungsansätze als das sture Einhalten gesetzlicher Vorgaben zielführend sein. Der Verwalter wird automatisch zum Berater, Mediator und Schlichter. Die psychologische und soziale Dimension seiner Tätigkeit nimmt in solchen Belangen zu. Doch wie kann er derartige Tätigkeiten, welche über seine klassischen Aufgaben als Verwalter hinausgehen, überhaupt erfolgreich bestreiten?

## RECHTLICHE EINORDNUNG VON WEIHNACHTSBELEUCHTUNG

Der einzelne Stockwerkeigentümer ist grundsätzlich in der Verwaltung, Benutzung und der baulichen Ausgestaltung seiner eigenen Räume frei, wobei er etwa gemeinschaftliche Teile weder beschädigen noch in ihrer Funktion und äusseren Erscheinung beeinträchtigen darf (Art. 712a Abs. 2 ZGB).

Weihnachtsbeleuchtungen bezwecken die Gestaltung eines Gebäudes. Damit beeinträchtigen sie automatisch das äussere Erscheinungsbild einer Liegenschaft und stellen – je nach Art und Umfang – eine vorübergehende Änderung oder eine bauliche Massnahme an gemeinschaftlichen Bauteilen dar. Oder anders: Die Stockwerkeigentümersammlung hat grundsätzlich darüber Beschluss zu fassen.

Weiter sind auch die Bestimmungen des öffentlichen Baurechts und des privat-/nachbarschaftsrechtlichen Immissionsschutzes (Art. 684 ZGB) zu beachten. Das Bundesgericht hat bis anhin einzig die Weihnachtsbeleuchtung unter dem Aspekt der Umweltgesetzgebung beurteilt. Gemäss Bundesgericht handelt es sich dabei um Immissionen, die nicht als unerwünschte Nebenwirkung einer bestimmten Tätigkeit auftreten (bspw. Geruchsmissionen zufolge Grillieren mit einem Holzkohlegrill), sondern zur Weihnachtstradition gehören. Solche Immissionen als unnötig oder gar als unzulässig zu qualifizieren, würde implizieren, dass die entsprechende Tätigkeit/Tradition generell als unnötig betrachtet wird. Unter Berücksichtigung des öffentlichen und privaten Interesses ist sie daher nicht gänzlich zu verbieten, sondern mit einschränkenden Massnahmen (bspw. durch Einschränkung der Betriebszeiten) zu versehen (vgl. BGE 140 II 33, E. 6.2).

Weihnachtsbeleuchtung wird als störend empfunden oder als festlicher Brauch geschätzt. Dies führt in Stockwerkeigentümergeinschaften oft zu Diskussionen. Doch wie hat sich der Verwalter in diesem Spannungsfeld zu verhalten? **TEXT – STEFANIE HAUSMANN\***



Der Verwalter wird automatisch zum Berater, Mediator und Schlichter. Die psychologische und soziale Dimension seiner Tätigkeit nimmt in solchen Belangen zu.

BILD: 123RF.COM



**GIBT DER VERWALTER EINE WOHLÜBERLEGTE EMPFEHLUNG AB, KANN ER SEINER FUNKTION DENNOCH VOLLUMFÄNGLICH GERECHT WERDEN.**



## ROLLE DES VERWALTERS

Die rechtliche Beziehung zwischen dem Verwalter und der Stockwerkeigentümergeinschaft gestaltet sich als Dienstleistungsvertrag, wobei sich in der Praxis v. a. der Auftrag sehr gut für die Vertragsbeziehung eignet. Dabei legt bereits das Gesetz die Aufgaben des Verwalters in den Grundzügen fest (Art. 712s und Art. 712t ZGB). Er ist namentlich für die Einberufung und Leitung der Stockwerkeigentümersammlung und für die Umsetzung/Kontrolle der gefassten Beschlüsse sowie die Einhaltung des Reglements und der Gesetze verantwortlich.

Beschlüsse werden somit einzig von der Stockwerkeigentümersammlung gefasst. Dem Verwalter kommt eine rein beratende Funktion zu. Diese beratende Funktion setzt aber zwingend eine gewisse Unabhängigkeit/Neutralität des Verwalters voraus. Verliert der Verwalter seine Unabhängigkeit, kann er nämlich seine Kontrollfunktion nicht wahrnehmen (Art. 712s Abs. 3 ZGB) und sich gegenüber den Stockwerkeigentümern nicht neutral verhalten. Gleichzeitig sollte der Verwalter loyal sein, andernfalls er das Vertrauen der Stockwerkeigentümer nicht wahren kann. Gewünscht wäre eine beratende Funktion – das ist ein weiter Begriff. Darf und sollte der Verwalter nun den Stockwerkeigentümern anlässlich einer Stockwerkeigentümersammlung am Beispiel der Weihnachtsbeleuchtung über den zu fassenden Beschluss eine Empfehlung abgeben, oder tut er gut daran, wenn er sich zurückhaltend verhält?

## HANDLUNGSEMPFEHLUNG

Der Verwalter sollte darauf achten, dass er die Stockwerkeigentümer in ihrer Willensbildung und in ihrem zu fällenden Beschluss nicht beeinflusst. Tut er dies, geht der Stockwerkeigentümerversammlung die Vorbereitung der Beschlüsse als offizielles Diskussions- und Verhandlungsforum und somit der institutionalisierte Austausch zwischen den Stockwerkeigentümern verloren. Gleichzeitig verunmöglicht er den einzelnen Stockwerkeigentümern die individuelle Willensbildung im Hinblick auf den zu fassenden Beschluss. Im Weiteren – und das ist für seine weitere Verwaltungstätigkeit entscheidend – schwindet dadurch seine Neutralität und Loyalität gegenüber den einzelnen Stockwerkeigentümern als seinem Auftraggeber. Es ist aber auch nicht zielführend, wenn der Verwalter gerade bei solch von Tradition geprägten Themen schweigt und sich gänzlich der Diskussion unter den Stockwerkeigentümern entzieht. Dadurch gibt er automatisch die Versammlungsleitung an dominante Stockwerkeigentümer ab und zurückhaltende Mitglieder der Gemeinschaft gehen in der Meinungsbildung (vollständig) unter.

Um diesen Aspekten gerecht zu werden, kann nach vorliegender Ansicht der Verwalter trotz seiner rein beratenden Funktion eine Empfehlung über den zu fassenden Beschluss abgeben. Dabei hängt aber der Erfolg und die konkrete Wirkung dieser Empfehlung auf die einzelnen Stockwerkeigentümer stark von seinem diplomatischen Geschick ab. Das sollte sich der Verwalter im Voraus unbedingt bewusst sein und ihn zur Vorsicht ermahnen. Wählt er seine Wortwahl aber gezielt, kann er allen Stockwerkeigentümern das Gefühl vermitteln, verstanden zu werden, ohne dabei ihre jeweiligen Ansichten und Entscheidungen zu teilen oder sie in ihrer Entscheidungsfindung zu manipulieren.

Am Beispiel der Weihnachtsbeleuchtung kann er den Stockwerkeigentümern etwa mittels eines Vergleichs aufzeigen, dass die Weihnachtsbeleuchtung für viele Personen gleichermaßen zur Tradition gehört wie Feuerwerkskörper zum 1. August und zum Silvester und dass an deren Erhaltung ein gewisses öffentliches Interesse besteht und ein gänzlich Verbot nicht zielführend ist. Damit werden die befürwortenden Stockwerkeigentümer in ihrer Ansicht bestärkt. Gleichzeitig kann er empfehlen, die Verwendung von Weihnachtsbeleuchtung an zeitliche und/oder räumliche Einschränkungen zu binden und diese auf gewisse Zeiten und Orte zu konzentrieren (bspw. Zulässigkeit von Beleuchtungen ab dem 1. Advent bis am 26. Dezember jedes Kalenderjahres und nur ab dem Eindunkeln bis um 22 Uhr [Nachtruhe] sowie im Wohnbereich). So wahrt er seine Neutralität und Loyalität auch gegenüber Stockwerkeigentümern mit einer ablehnenden Haltung.

Gibt der Verwalter somit eine wohlüberlegte Empfehlung ab, kann er seiner Funktion dennoch vollumfänglich gerecht werden: Er liefert den Stockwerkeigentümern eine Diskussions- und Verhandlungsbasis und eröffnet einen institutionalisierten Austausch, ohne dabei die individuelle Willensbildung der einzelnen Stockwerkeigentümer zu verunmöglichen und/oder die Versammlungsleitung an Dritte abzugeben.

### LITERATURVERZEICHNIS

- WERMELINGER AMÉDÉO, DAS STOCKWERKEIGENTUM, SVIT KOMMENTARE, 2. AUFL., ZÜRICH/BASEL/GENÈVE 2014
- GROGNIZ PETRA/MARDER KAROLA, IN: WERMELINGER AMÉDÉO, WEITERBILDUNG RECHT, LUZERNER TAG DES STOCKWERKEIGENTUMS 2016, 22. NOVEMBER 2016, BERN 2016



**\*STEFANIE HAUSMANN**

Die Autorin ist Juristin, Immobilienbewirtschaftlerin mit eidg. FA und Vorstandsmitglied der Fachkammer Stockwerkeigentum beim SVIT.

ANZEIGE

VISUALISIERUNGEN & ANIMATIONEN  
VIRTUAL & AUGMENTED REALITY  
VISUELLE KOMMUNIKATION & WEBDESIGN

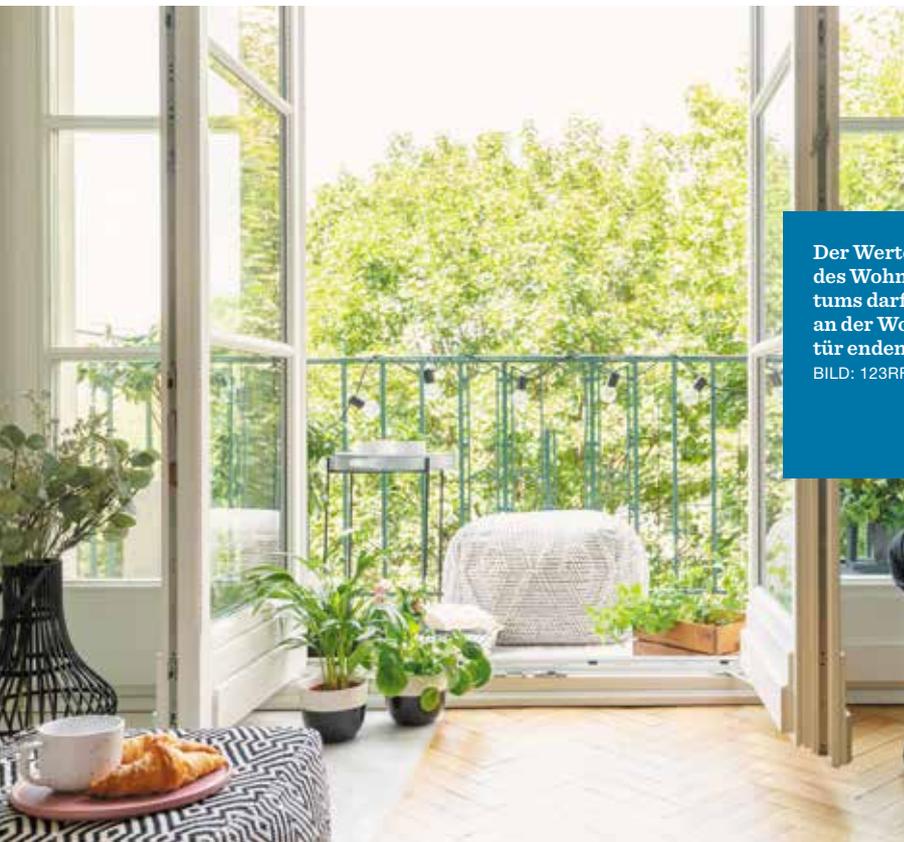
Wir sind Ihr **Visualisierer** für Architektur,  
Immobilien, Ingenieurwesen und Design.

WWW.SWISSINTERACTIVE.CH

● SWISSINTERACTIVE  
● the visual company

# ERNEUERUNGEN BEIM STOCK- WERKEIGENTUM

Über die Hälfte der Stockwerkeigentümer haben zu wenig Geld im Erneuerungsfonds. Eine frühzeitige Finanzplanung kann verhindern, dass die Gemeinschaft in finanzielle Schwierigkeiten gerät. **TEXT – MICHAEL BRUN\***



Der Werterhalt des Wohneigentums darf nicht an der Wohnungstür enden.

BILD: 123RF.COM

## ▶ STOCKWERKEIGENTUM ALS ERFOLGSMODELL

Das Wohnen im Stockwerkeigentum ist seit 1965 im Schweizerischen Zivilgesetzbuch geregelt. Gemäss einer Erhebung des Bundesamtes für Statistik ist die Anzahl der Wohnungen im Stockwerkeigentum bis ins Jahr 2017 auf über eine Million Einheiten angewachsen. Ein Grund für die steigende Beliebtheit ist einerseits die aktuelle Zinsituation, welche den Kauf begünstigt. Andererseits besteht bei der älteren Generation aus verschiedenen Gründen der Wunsch nach «Verkleinerung», welcher mit Stockwerkeigentum erfüllt werden kann.

Der Stockwerkeigentümer oder die Stockwerkeigentümerin kauft – obwohl dies landläufig mit der Formulierung «eine Eigentumswohnung kaufen» suggeriert wird – nicht eine Wohnung. Man kauft vielmehr einen Anteil an der gesamten Liegenschaft. Insofern trägt jeder einzelne Eigentümer die Verantwortung auch für die gesamte Liegenschaft.

## DER ZAHN DER ZEIT NAGT AUCH AM STOCKWERKEIGENTUM

Jedes Gebäude unterliegt während seiner Nutzungsdauer der technischen Entwertung, welche durch Abnutzung, Beschädigung und Verwitterung entsteht. Diese Entwertung wird idealerweise mit Pflege, Unterhalt, Reparaturen und Sanierungen kompensiert. Beim Stockwerkeigentum wird unterschieden zwischen Sonderrecht (die Eigentumswohnung) und den gemeinschaftlichen Teilen. Für die Erneuerung des Sonderrechts ist der jeweilige Stockwerkeigentümer zuständig, für diejenige der gemeinschaftlichen Teile ist es die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer.

Gemäss der Gebäude- und Wohnungstatistik des Bundesamtes für Statistik aus dem Jahr 2017 wurden über 80% der Mehrfamilienhäuser in der Schweiz vor dem Jahr 2000 erstellt. Es ist anzunehmen, dass bei vielen dieser Liegenschaften grosszyklische Erneuerungen, d. h. von Teilen der Liegenschaft, welche eine Nutzungsdauer

von 25, 30 oder mehr Jahren aufweisen, bevorstehen. Als Beispiele seien hier nur die zentrale Heizungsanlage, der Personenlift, Steigleitungen und Fallstränge sowie die Gebäudehülle genannt. Diese Erneuerungen sind in der Regel sehr kostspielig.

Beim Stockwerkeigentum geht es dabei um die Erneuerung der gemeinschaftlichen Teile. Entscheide über solche Investitionen werden üblicherweise anlässlich der Stockwerkeigentümersammlung gefällt. Basis für die Entscheidungsfindung ist das Gesetz und/oder das Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft. Idealerweise steht für die Finanzierung ein gut dotierter Erneuerungsfonds zur Verfügung. Ist dies der Fall, wird bereits die Entscheidungsfindung vereinfacht. Fehlt hingegen dieses Sparkässeli, oder ist der angesparte Betrag zu tief, sind Diskussionen leider vorprogrammiert.

## DIE FINANZIERUNG DER ERNEUERUNGEN

Eine kostspielige Erneuerung, ohne gut dotierten Erneuerungsfonds zu finanzieren, heisst, die Beiträge der einzelnen Eigentümer zu erhöhen. Sind diese nicht in der Lage, die zusätzlichen Kosten zu tragen, steht die Gemeinschaft vor grossen Herausforderungen. Kaum eine Bank bietet ein Standardprodukt an, mit welchem einer Stockwerkeigentümergeinschaft Kredit gewährt wird. Das Problem liegt hierbei in der fehlenden Besicherung, da die einzelnen Stockwerkeigentümer oft bereits über einen Hypothekarkredit mit entsprechenden Grundpfandrechten zugunsten der jeweiligen Hausbank verfügen. Einzellösungen mit einem Darlehensvertrag sind eher die Ausnahme als die Regel.

Der Erneuerungsfonds als zweckgebundenes Sondervermögen ist zwar im Gesetz erwähnt; eine Pflicht zur Äufnung besteht hingegen nicht. Gemäss einer Studie der Hochschule Luzern verfügen über 80% der untersuchten Stockwerkeigentümergeinschaften über einen Erneuerungsfonds. Leider ist derselben Studie auch zu entnehmen, dass mit den angesparten Geldern weniger als die Hälfte der benötigten Mittel gedeckt werden können.

Was sind die Gründe dafür? Eigene Erfahrungen, Erkenntnisse aus den Untersuchungen und Befragungen ergeben folgendes Bild: Die Einlagen in den Erneuerungsfonds wurden anlässlich der jährlichen

Versammlung reduziert oder sogar sistiert. Das Reglement schreibt (zu) tiefe jährliche Einlagen vor oder ist diesbezüglich unpräzise. Der Erneuerungsfonds ist aufgebraucht und muss zuerst wieder geäufnet werden. Die Eigentümer sind sich der künftig anfallenden Kosten nicht bewusst

Weit verbreitet ist die Praxis, im Reglement die Berechnung der jährlichen Einlagen aufgrund eines Bruchteils der Gebäudeversicherungswerte festzulegen. Oft werden dabei 0,25% oder 0,5% vorgegeben. Gemäss aktuellen Untersuchungen genügt dies jedoch bei Weitem nicht, empfohlen sind mindestens 0,6% oder sogar 1% und mehr. Die reine Instandstellung des Gebäudes genügt für die Werterhaltung heute meist nicht mehr. Umfassende Sanierungen beinhalten oft auch eine wertvermehrende und/oder komfortsteigernde Komponente. Hinzu kommen Mehrkosten aufgrund der aktuellen Gesetzgebung, beispielsweise hinsichtlich des Brandschutzes oder energetischer Mindestanforderungen. Als Pluspunkte sind hingegen Einsparungen bei den Betriebskosten ins Feld zu führen.

#### ALTERNATIVE BERECHNUNGS-GRUNDLAGEN

Eine aussagekräftige Immobilienbewertung oder eine seriöse Gebäudezustandsanalyse vermögen oft auch die bevorstehenden Erneuerungen aufzuzeigen. Das Risiko eines überraschenden technischen Ausfalls kann damit reduziert werden. Im Idealfall sind die Kosten auf einem Zeitstrahl ersichtlich und eine Bau- bzw. Investitionsplanung wird möglich. Als Sahnehäubchen wäre auch der Miteinbezug von wertvermehrenden Investitionen wünschenswert. Anhand dieser Erkenntnisse können die nötigen Einlagen in den Erneuerungsfonds berechnet werden.

Die Verwaltung wird sowohl in Studien wie auch von der Politik, nicht zuletzt hinsichtlich der Erneuerungen und deren Finanzierung, stärker in die Pflicht

genommen. Ziel der Verwaltung sollte sein, der Gemeinschaft durch Argumente den Nutzen einer Instandhaltungs- und Instandsetzungsplanung sowie deren Finanzierung vor Augen zu führen. Gelingt dies, schafft die Verwaltung der Gemeinschaft einen Mehrwert und entlastet sich selbst von ungeplanten, aufwendigen Feuerwehriübungen.

Vorbeugen statt heilen – stehen Erneuerungen bevor, und das Geld reicht nicht, gibt es kaum eine einfache, schnelle Lösung. Die Verwaltung muss deshalb frühzeitig darauf hinarbeiten, dass künftige Kosten bekannt sind und angemessene Beiträge in den Erneuerungsfonds diese Kosten zu decken vermögen.



**\*MICHAEL BRUN**

Der Autor ist diplomierter Immobilien-treuhänder bei der BDO AG Immobilien.

ANZEIGE

*Fabian Eckenstein – Inhaber und Geschäftsleiter  
Eckhirsch Immobilien AG, Münchenstein*

« Die Cloud-Lösungen  
von **W&W**  
lassen mir Zeit für  
mein Kerngeschäft. »

**W&W**

W&W Immo Informatik AG  
Affoltern am Albis • Bern • St. Gallen

w w i m m o . c h

# EIGENINITIATIVE DER IMMOBILIEN- WIRTSCHAFT

Die Branche will das Heft in Sachen Immobilienmarktplätzen selbst in die Hand nehmen. Derzeit touren die Kooperationspartner Next Property und Newhome auf einer Roadshow durchs Land. TEXT – IVO CATHOMEN\*

Homegate, ImmoScout24 oder Newhome: Wer hat künftig die meisten Objekte und zieht die meisten Benutzer an?



FOTO: 123RF.COM

## NEXT PROPERTY WIRD KONKRET

Wir erinnern uns: Im Sommer 2017 rief eine Gruppe von namhaften Player am Immobilienmarkt dazu auf, eine Alternative zum bestehenden faktischen Duopol der Immobilienmarktplätze zu schaffen. Auslöser war der nach ihrer Ansicht zunehmende Eingriff der Marktplatzanbieter in die Prozesse und Kernkompetenzen der Immobiliendienstleister sowie das Ziel, mittels einer unabhängigen Vermarktungsplattform nicht mehr dem Preisdiktat der Anbieter ausgesetzt zu sein.

Verbriet ist auch, dass im Verlauf des darauffolgenden Jahres mit dem Startkapital zahlreicher Marktakteure das Projekt und Unternehmen Next Property aus der Taufe gehoben wurde. Ziel war es, den etablierten Marktplätzen einen solchen aus der Mitte der Branche gegenüberzustellen und der Abhängigkeit mit einer graduellen digitalen Einverleibung entgegenzuwirken. Zu Beginn des laufenden Jahres konnte die Next Property AG dann das Joint Venture mit Newhome, dem Marktplatz von 18 Kantonalbanken, bekanntgeben. Next Property baut damit nicht «auf der grünen Wiese», was einer wenig Erfolg versprechenden Herkulesaufgabe gleichgekommen wäre. Und die Kantonalbanken finden eine Zukunftslösung für ihr Gemeinschaftswerk. Die Marke Newhome bleibt damit erhalten, wobei sich die Next Property AG durch Kapitalerhöhung mit 50% am Unternehmen beteiligt. Die andere Hälfte verbleibt bei den Kantonalbanken.

Beide Hauptaktionäre entsenden gleich viele Verwaltungsräte ins Aufsichtsorgan der Gesellschaft und werden sich gleichermassen finanziell an der weiteren Entwicklung beteiligen.

Inzwischen haben auch die beiden Branchenprimi Homegate und ImmoScout24 ihre Dienstleistungen in die Tiefe der digitalen Prozesse der Immobiliendienstleistungen weiterentwickelt – so beispielsweise die Scout24-Gruppe im Konzernverbund der Eigentümer Mobiliar und Ringier Axel Springer mit dem Einstieg bei Casasoftware, IAZI und Garaio REM oder der Lancierung des Mieterportals Aroov. Die Treiber des Next-Property-Projekts – unter ihnen namentlich Verwaltungsratspräsident Markus Schmidiger und Stefan Schärer, Immobilien-Online-«Marketeer» der ersten Stunde – sehen sich aber in dieser Entwicklung im eigenen Bestreben bestärkt, das Heft wieder selbst in die Hand zu nehmen.

In der Westschweiz nahm die Immobilienwirtschaft das Heft vor wenigen Jahren ebenfalls in die Hand und lancierte mit inzwischen 100 Aktionären aus der Branche die eigene Plattform «immobilier.ch». Inzwischen hat sich diese – je nach Quelle und Betrachtungsweise – sogar zur wichtigsten Plattform aufgeschwungen. Sie eins zu eins für die Deutschschweiz zu kopieren, wäre für Next Property ebenfalls eine Option gewesen. Es scheiterte jedoch an der Technologie und hätte nicht abschätzbare Kosten zur Folge gehabt. Weil sich die Einzugsgebiete von Newhome und

“  
WENN DIE BRAN-  
CHE ZUSAMMEN-  
STEHT, KÖNNEN  
WIR DIE OBJEKT-  
FÜHRERSCHAFT  
ERREICHEN.



MARKUS SCHMIDIGER, VER-  
WALTUNGSRATSPRÄSIDENT  
NEXT PROPERTY AG

«immobilier.ch» in der Westschweiz überschneiden und heute auch teilweise konkurrenzieren, haben die beiden Plattformen eine Zusammenarbeit vorgesehen.

### AUFWENDIGE ROADSHOW

Nun sind die Next-Property-Initianten und damit die Vertreter der Immobilienwirtschaft im Kooperationsunternehmen Newhome erneut gefordert. Nach dem Fahrplan soll zum einen im Verlauf des ersten Semesters 2020 ein komplett überarbeiteter Marktplatz mit verschiedenen, noch nicht näher umschriebenen Dienstleistungen für Inserenten und Nutzer lanciert werden. Zum anderen muss die traditionell stark fragmentierte Immobilienbranche beweisen, dass sie grossmehrheitlich hinter dem Projekt steht – einerseits durch die Zeichnung von Aktien oder mit dem Abschluss eines mindestens zweijährigen Commitments und andererseits durch die bevorzugte Berücksichtigung des Marktplatzes für die Verkaufs- und Vermietungsobjekte. Die Verwaltungsräte von Next Property sowie Newhome-CEO Jean-Pierre Valenghi und Sales-Chef André Reichenbach touren darum noch bis Ende No-

vember mit einem straffen Terminkalender auf einer Roadshow durch die Deutschschweiz. Erklärtes Ziel ist es, bis zur Generalversammlung im ersten Halbjahr 2020 über 300 Aktionäre und Supporter, die sich aus Compliance-Gründen nicht am Unternehmen beteiligen können, aber die bevorzugte Platzierung der Objekte auf Newhome zusichern, beisammen zu haben. Für Markus Schmidiger ist klar: Die brancheneigene Plattform muss binnen zweier Jahre eine möglichst grosse und möglichst exklusive Marktabdeckung erreichen und spätestens 2021 mit den Marktführern gleichziehen. Gemäss seinen Aussagen ist man dabei auf gutem Weg. Entscheidend wird sein, wie gut Newhome bei der Lancierung aus der Startbox kommt. Next Property und Newhome wollen dafür nichts dem Zufall überlassen. Allerdings bleiben auch die beiden Etablierten nicht untätig, was sich in neuen Preismodellen und einem allgemein sinkenden Preisniveau niederschlägt. ■

DER SVIT SCHWEIZ BEGRÜSST DIE INITIATIVE AUS DER MITTE DES EIGENEN SEKTORS, VERHÄLT SICH JEDOCH AUS VERBANDSPOLITISCHEN ÜBERLEGUNGEN HINSICHTLICH SÄMTLICHER ZULIEFERVERHÄLTNISSE DER BRANCHE NEUTRAL UND FOKUSSIERT SICH DARAUF, IM SINNE EINES INFORMATIONSSERVICES ZUGUNSTEN DER MITGLIEDER ALLEN ANBIETERN IN GEEIGNETER FORM EINE PLATFORM ZU BIETEN.

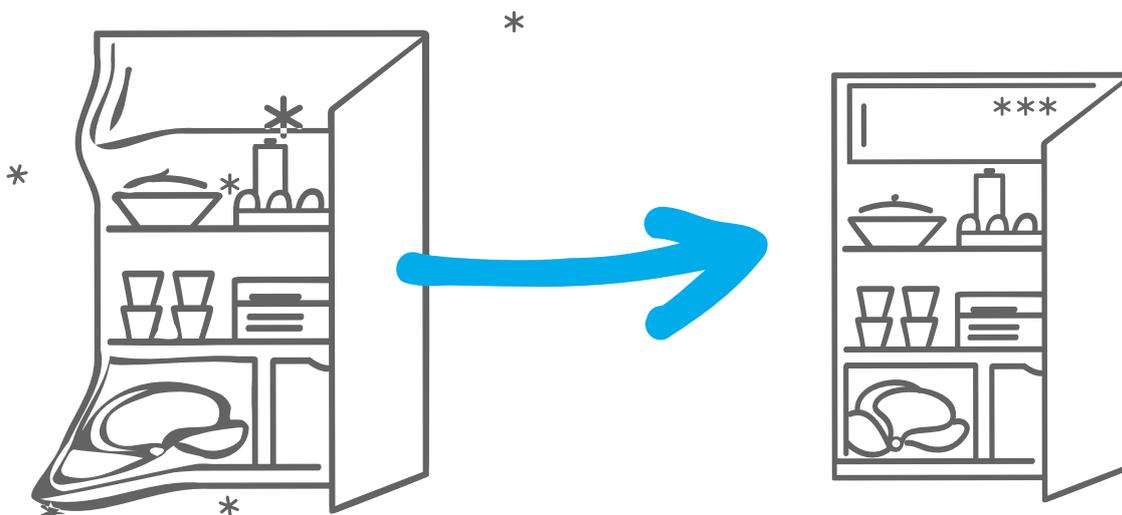


**\*IVO CATHOMEN**

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

ANZEIGE

## Gerät kaputt? Anruf genügt!



Basel 061 337 35 00, Biel 032 344 85 44, Chur 081 286 73 73, Crissier 021 637 43 70, Jona 055 225 15 55, Köniz 031 970 23 42, Rothrist 062 287 77 87, St. Gallen 071 282 55 03, Thun 033 334 59 59, Winterthur 052 269 13 69, Zürich 044 446 12 23

Küchenexpress | Eine Dienstleistung von Sanitas Troesch

kuechenexpress.ch

# ERST ABSTIMMEN, DANN SANIEREN

Stockwerkeigentum erfreut sich grosser Beliebtheit. Angesichts des Alters vieler Liegenschaften müssen sich Eigentümer aber vermehrt mit energetischen Projekten und mit Gesamtsanierungen auseinandersetzen. TEXT – JÜRIG ZULLIGER\*



**Bild links:**  
Vor dem Service braucht es eine Zustandsanalyse.  
BILD: EASY-PR



**Bild rechts:**  
Stockwerkeigentümer diskutieren mit Experten.  
BILD: GEBÄUDE-PROGRAMM

## ► UNTERSCHIEDLICHE BEDÜRFNISSE

Rund 1,5 Millionen Gebäude gelten in der Schweiz als sanierungsbedürftig. In den Jahren von 1970 bis 1990 sind rund 400 000 Wohnungen realisiert worden. Die damalige Bauweise entspricht in puncto Technik, Komfort und Energiestandard oft nicht mehr den heutigen Anforderungen. Nach und nach kommen zahlreiche Wohnhäuser, die nach der Einführung des Stockwerkeigentums 1965 gebaut wurden, in eine Sanierungsphase. In der Stadt Zürich sind zum Beispiel mehr als zwei Drittel aller Häuser mit Stockwerkeigentum inzwischen älter als 30 Jahre. Im Gegensatz zu einer Liegenschaft im Alleineigentum müssen die Stockwerkeigentümer das Thema gemeinsam angehen und Schritt für Schritt planen.

«Im Zusammenhang mit Gesamtsanierungen und energetischen Erneuerungen stellen sich gleich mehrere wesentliche Fragen», so Michel de Roche, Präsident der Fachkammer Stockwerkeigentum beim SVIT. Die eine betreffe die Finanzierung und insbesondere die verfügbare Reserve im Erneuerungsfonds der Stockwerkeigentümergeinschaft. Je nach Reglement sind in der Praxis jährlich Einlagen in einer Bandbreite von etwa 0,4 bis 0,7% üblich. Von Gesetzes wegen ist der Erneuerungsfonds nicht vorgeschrieben. Es liegt im Ermessen der Stockwerkeigentümer, darüber zu beschliessen, die Höhe der Rücklagen festzulegen oder gegebenenfalls zu erhöhen. «Der andere wesentliche Themenkomplex dreht sich um die meist unterschiedlichen Bedürfnisse der Bewohner», erläutert Michel de Roche. Nicht nur die Gebäude, auch die Bewohner haben je nach Vorgeschichte der Gemeinschaft ein gewisses Alter erreicht. «De facto leben in diesen Stockwerkeigentümergeinschaften sowohl Eigentümer aus der Gründerzeit als auch Bewohner

der zweiten und der dritten Generation», bringt dies Michel de Roche auf den Punkt. Jede Altersgruppe durchläuft naturgemäss einen etwas anderen Lebensabschnitt mit teils gegenläufigen Interessen und Bedürfnissen. Von selbst versteht sich, dass die Einkommens- und Vermögensverhältnisse ebenfalls sehr individuell sind.

## ZUSTÄNDIGKEIT KLÄREN

Kommt eines Tages eine Sanierung oder schon nur eine erste Abklärung aufs Tapet, müssen die Stockwerkeigentümer quasi zurück auf Feld eins: Wo stehen wir? Wie steht es um den Zustand des Gebäudes? Was sind die Prioritäten für die kommenden Jahre? In einem ersten Schritt wäre die Zuständigkeit zu klären. Dies wiederum hängt im Einzelnen vom Reglement und vor allem vom Mandat der eingesetzten Verwaltung ab. Für die meisten Fälle gilt: Weitergehende Analysen, Zustandsdiagnosen, Planungen oder gar die Umsetzung von baulichen Massnahmen gehören klar nicht ins Pflichtenheft der Verwaltung. Es sei denn, dies sei ausdrücklich so vereinbart und beim Verwalterhonorar angemessen berücksichtigt worden. Magrit Hauser, Geschäftsleiterin der Verwaltung Sunnerain in Horgen, sagt dazu: «Oft sind Fragen aufgeworfen, die die Verwaltung gar nicht in eigener Kompetenz beantworten kann.»

In der Praxis diskutieren die Stockwerkeigentümer zum Beispiel darüber, in welchem Umfang sie Energie- und Nebenkosten sparen, wenn sie grössere Investitionen tätigen. Dies setze aber spezielles Know-how von Ingenieuren und Energieplanern voraus, betont die Verwalterin. Kommt dazu, dass nach allgemeinem Verständnis solche Fachdisziplinen im Mandat ausdrücklich nicht eingeschlossen sind.

**66**  
**RUND 1,5**  
**MILLIONEN**  
**GEBÄUDE IN**  
**DER SCHWEIZ**  
**GELTEN ALS**  
**SANIERUNGS-**  
**BEDÜRFTIG.**  
**66**

«Nach meiner Auffassung kommt der Verwaltung primär eine Informationspflicht zu», betont Michel de Roche. Natürlich muss die Verwaltung sich nicht in die Thematik von energetischen Berechnungen und technischen Detailfragen einarbeiten. Aber sie sollte ein Grundverständnis dafür haben, in welchen Zyklen bestimmte Bauteile oder technische Anlagen wie die Heizung, die Fassade oder die Wasserleitungen zu erneuern sind. Gut möglich, dass sich sogar innerhalb einer gewissen Zeitperiode gewisse Massnahmenpakete kumulieren. Dann gehört es ins Pflichtenheft der Verwaltung, die Stockwerkeigentümer darüber zu informieren und zumindest die ungefähre Grössenordnung aufzuzeigen. Für nachgelagerte weitere Schritte sind je nach Projekt externe Fachleute beizuziehen, etwa für eine genauere Zustandsanalyse, Studium von Varianten, erste Kostenschätzungen und eine Investitionsplanung. Infrage kommen dafür Energieberater, Energie- und Heizungsplaner, Architekten oder unabhängige Bauherrenberater.

#### CHECKLISTE ZUM VORGEHEN

Die wichtigsten Etappen einer energetischen Sanierung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- **Zuständigkeit:** Bildung eines Ausschusses, Beizug von Fachleuten – je nach fachlichen Kompetenzen der Verwaltung und der einzelnen Stockwerkeigentümer.
- **Planung:** Eine gründliche Abklärung, Zustandsanalyse, Beratung und Diskussion erhöhen in der Regel die Zahl von Sanierungsvarianten, sie zeigen Etappierungen etc. auf. Im ungünstigeren Fall ist die Planung auf eine bestimmte Einzelmassnahme fokussiert, etwa einen reinen Heizungsersatz.
- **Zielsetzungen:** Die Komfortansprüche und Wünsche der Stockwerkeigentümer, Umweltanforderungen, Energievorschriften etc. sind angemessen zu berücksichtigen.
- **Zustandsbeurteilung:** In einem Bericht sind das Alter, Erneuerungszyklen, bisherige Renovationen, allfällige Mängel und Schäden, Qualität der Bauteile und der technischen Anlagen zusammenzufassen.
- **Budgetierung:** Sobald sich eine gewisse Strategie und ein Massnahmenplan abzeichnen, sind die Kosten zu schätzen. Für umfassende Sanierungen braucht es dazu meistens einen externen Sachverständigen oder Architekten.

- **Finanzen:** Ist der Erneuerungsfonds ausreichend geöffnet? Was ist der finanzielle Spielraum und was sind die Präferenzen der Eigentümer?

Ein häufiger Fehler: Die Verwaltung und die Stockwerkeigentümer betrachten das Gebäude und bestimmte Anlagen wie etwa die Heizung, die Fenster oder die Fassade isoliert. Gerade bei älteren Gebäuden genügt es aber meist nicht, eine Sanierung mit einer einfachen Standardlösung an die Hand zu nehmen. Wesentlich günstiger ist die Ausgangslage, wenn das Gebäude umfassend betrachtet wird; daraus leiten sich meist auch eine Prioritätenliste und eine detaillierte Investitionsplanung ab.

#### MIT WELCHEN MEHRHEITEN BESCHLIESSEN?

Dabei ist nicht zu vergessen, dass je nach Gebäudeteilen und Massnahmenpaketen Mehrheiten gefunden werden müssen. Ein einzelner Stockwerkeigentümer kann zwar Fragen aufs Tapet bringen und Anträge stellen. Letztlich lässt sich aber eine Erneuerung nur rechtskräftig beschliessen, wenn die entsprechenden Quoren an der Versammlung gegeben sind. Nach dem Gesetz bedarf es zur Umsetzung notwendiger baulicher Massnahmen einer einfachen Mehrheit; sogenannte nützliche Massnahmen setzen aber schon die Zustimmung des qualifizierten Mehrs voraus, d. h. die Mehrheit aller Stimmen und Wertquoten. Bei Gesamtsanierungen und energetischen Erneuerungen dürften die Grenzen zwischen den beiden Varianten fließend sein. Eine Heizung, die mitten im Winter ihren Dienst versagt, würde gewiss nach einer notwendigen Massnahme rufen. Doch die meisten Stockwerkeigentümer werden ja nicht zuwarten, bis die Mängel allzu offensichtlich sind oder gar Folgeschäden aufgrund von Versäumnissen drohen. «Bei Liegenschaften, die in die Jahre gekommen sind, wird es sich meist sowohl um nützliche als auch um notwendige Massnahmen handeln», fasst Michel de Roche zusammen. – Letztlich zählt also vor allem das planmässige Vorgehen, und zwar in technischer, finanzieller und organisatorischer Hinsicht. ■



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

ANZEIGE



**Kanton Zürich**  
Baudirektion  
Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft

Das Gebäudeprogramm  **MINERGIE®**

# Bitte ja nicht sanieren!

**ohne unsere Förderbeiträge  
für die energetische  
Gebäude-Modernisierung.**

**energiefoerderung.zh.ch**  
Hotline 0800 93 93 93

Die Angebotsmieten in der Zentralschweiz sind im September um 1,2% gestiegen.  
BILD: 123RF.COM



## SCHWEIZ

### PRIVATES WOHN-EIGENTUM WIE-DER BEGEHRTER

Der «SWX IAZI Private Real Estate Price Index» für privates Wohneigentum hat im 3. Quartal 2019 auf einen Stand von 185,3 Punkten (1. Januar 1998 = 100) zugelegt. Dies entspricht einem Anstieg um 1,6 Punkte oder 0,9% gegenüber dem Vorquartal und gegenüber dem Jahresbeginn. Renditeliegenschaften notieren mit 460,8 Indexpunkten, was einem Zuwachs von 10,1 Punkten oder 2,2% gegenüber dem

Vorquartal entspricht. Seit Jahresbeginn hat dieses Segment 7,2% zugelegt. Die Preise für Eigentumswohnungen sind im 3. Quartal und im laufenden Jahr um 1,1%, Einfamilienhäuser um +0,7% zum Vorquartal und +0,6% zum Jahresbeginn angestiegen.

### VERLAGERUNG DER BAUTÄTIGKEIT

Erstmals hat das Investitionsvolumen eingereicherter Baugesuche laut dem Bauindex Schweiz im 3. Quartal

wieder zugenommen. Der Markt scheint inzwischen aus dem Leerwohnungsmalaise gelernt zu haben. Überdurchschnittlich viele neue Bauprojekte sind auf der Achse Genf-Nyon-Vallé de Joux sowie auf der Achse Luzern-Zug-Zürich geplant, während eine rege Planung von Umbauprojekten in Teilen der Zentral- und Nordschweiz zu beobachten ist.

### MIETPREISE STEIGEN WIEDER

Die Angebotsmieten sind im September gegenüber dem Vormonat mit 0,2% leicht gestiegen. Über die letzten zwölf

Monate resultiert jedoch ein Rückgang um 1,0%, wie der von ImmoScout24 in Zusammenarbeit mit dem Immobilien-Beratungsunternehmen IAZI AG erhobene Swiss Real Estate Offer Index zeigt. Wie gewohnt weicht die Mietpreisentwicklung je nach Region deutlich vom Landesdurchschnitt ab. Stärker gestiegen sind die Angebotsmieten in der Zentralschweiz (+1,2%), in der Genferseeregion (+0,7%) und im Mittelland (+0,4%). Über sinkende oder zumindest gleichblei-

ANZEIGE

# QV-Campus

## Vorbereitung auf die betriebliche Lehrabschlussprüfung

Bist du im 3. Lehrjahr und möchtest optimal auf das betriebliche Qualifikationsverfahren vorbereitet werden? Dann melde dich unter [www.svit-young.ch](http://www.svit-young.ch) für den QV-Campus an. Wir freuen uns auf dich!

**Datum** 1. bis 4. April 2020

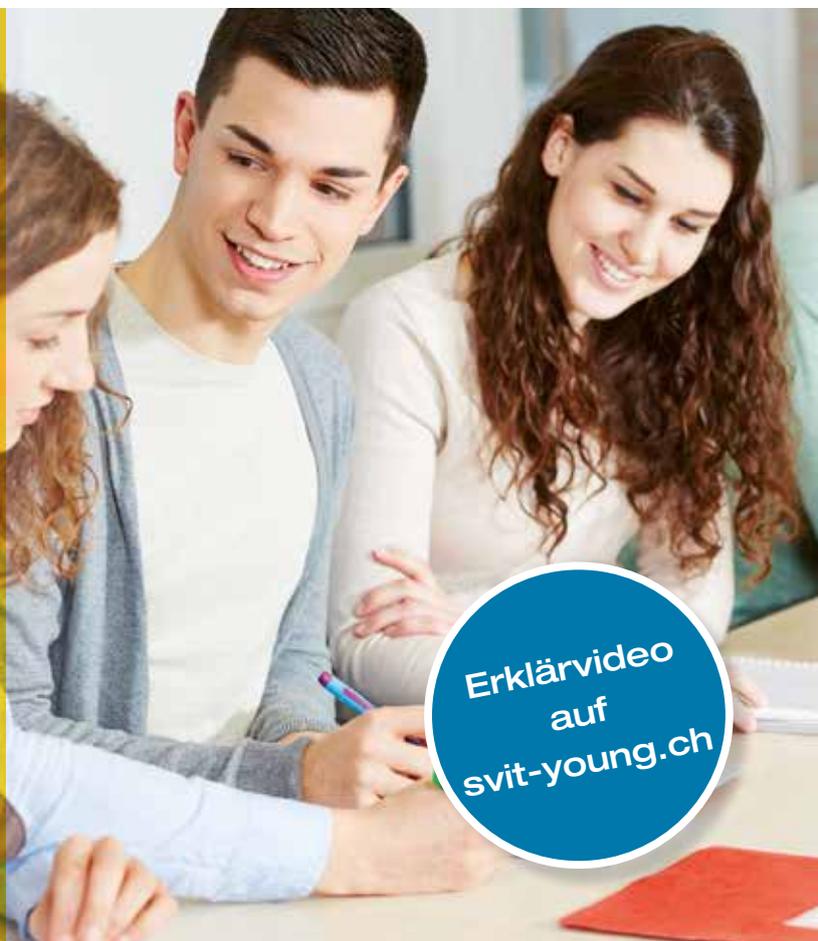
**Ort** Hotel Seerose, Meisterschwanden

**Themen** Mietrecht, Personaladministration, SchKG, Ehe- und Erbrecht, Steuern, Arbeitsrecht, OR Handelsrecht, Rechnungswesen, Lerntechnik und Abbau von Prüfungsangst

**Kosten** Für Mitgliederfirmen SVIT Bern, SVIT Ostschweiz, SVIT Zürich CHF 800.–

Übrige Mitgliederorganisationen CHF 1'900.–

*Teilnehmer des QV-Campus haben in den letzten Jahren über der Durchschnittsnote abgeschlossen*



Powered by

bende Mieten freuen dürfen sich hingegen Wohnungssuchende im Tessin (-0,8%), in der Region Zürich (-0,5%), in der Ostschweiz (-0,2%) und in der Nordwestschweiz (gleichbleibend). Die Angebotspreise für Stockwerkeigentum sind im September um 0,4% gestiegen. Auch die längerfristige Entwicklung über die vergangenen zwölf Monate zeigt mit einem Plus von 1,0% nach oben. Ein Preisrückgang zeigt sich hingegen bei den Einfamilienhäusern (-0,5%). Dieser Abschlag sollte aber nicht über die längerfristige Entwicklung hinwegtäuschen: Über die letzten zwölf Monate zeigt sich bei den Einfamilienhäusern nämlich noch immer ein leichter Preisanstieg von 0,5%.

## LEICHTER PREISRÜCKGANG BEI DEN MIETEN

Zu einem anderen Ergebnis kommt der «homegate.ch-Angebotsmietindex», der von Homegate in Zusammenarbeit mit der Zürcher Kantonalbank erhoben wird. Im September 2019 sinken demgemäss die Angebotsmieten in der Schweiz um 0,09%. Der Index Schweiz steht aktuell bei 113,8 Punkten. Im Vergleich zum Vorjahresmonat steigen die Angebotsmieten um 0,35%. Besonders die Wohnungsmärkte in den Kantonen Graubünden (+0,30%), Bern (+0,27%), Schaffhausen (+0,20%) und Tessin (+0,19%) verzeichnen einen Anstieg der Mieten. Das andere Ende der Skala besetzen die Kantone Neuchâtel (-1,20%), Jura (-0,81%) und Luzern (-0,59%).

## LUXURIÖSE EIGENTUMSWOHNUNGEN WERDEN ERNEUT TEURER

Im 3. Quartal steigen die Preise für Eigentumswohnungen (EWG) gemäss Zürcher Partner Raumentwicklung mit 1,5% deutlich. Der Anstieg ist vor allem auf das gehobene Segment zurückzuführen (+2,5%). Beim gehobenen EWG-Segment handelt es sich um luxuriös ausgebaute Wohnungen mit 180 m<sup>2</sup> Wohnfläche an sehr guten kleinräumigen Lagen. Die Preise für Einfamilienhäuser (EFH) entwickeln sich auf landesweiter Ebene deutlich rückläufig (-1,7%). Am deutlichsten ist der Preisrückgang im gehobenen EFH-Segment (-2,3%).

## FORCIERTER MIETWOHNUNGSBAU IM TESSIN

Von der schweizweiten Tendenz zu einem verstärkten Bau von Mietwohnungen war im Tessin lange Zeit nur wenig zu spüren, während sich im Rest der Schweiz die Baubewilligungen für Mietwohnungen ab Ende 2001 vervielfachten, legte der Mietwohnungsbau im Tessin erst ab 2015 zu, wie dem Immobilienmonitor der Credit Suisse zu entnehmen ist. Eine erste Spitze erreichten die Baubewilligungen im Tessin Anfang 2017 mit 1550 Wohnungen (Summe der letzten zwölf Monate). Nach vorübergehender Beruhigung ist aktuell eine zweite Welle zu beobachten mit über 1600 baubewilligten Mietwohnungen. Der im Tessin traditionell starke Bau von Eigentumswohnungen hat dagegen nachgelassen und befindet sich auf dem tiefsten Wert der letzten zehn Jahre mit aktuell 800 bewilligten Eigentumswohnungen. Einfamilienhäuser spielen mit etwas über 200 baubewilligten Einheiten eine untergeordnete Rolle.

## ZAHLE DER WOHNUNGEN STEIGT UM 60 000

Die Zahl der Wohnungen in der Schweiz ist von Ende 2017 bis Ende 2018 gemäss Angaben des Bundesamts für Statistik um 59 404 gestiegen. Per Ende des letzten Jahres wurden 4 528 902 Wohnungen gezählt. Die durchschnittliche Belegungsdichte blieb über alle Wohnungskategorien mit 2,2 Personen stabil, ebenso die durchschnittliche Wohnfläche pro Person. Diese beträgt 46 Quadratmeter.

## ANGEBOTSPREISE WEITER AUF TALFAHRT

Gemäss Angaben des Bundesamts für Wohnungswesen und Berechnungen von Wüest Partner sind die Angebotspreise für Mietwohnungen im 3. Quartal schweizweit weiter leicht gesunken. Der Index (1. Quartal 1996 = 100) liegt aktuell bei 125,5 Punkten. Das sind 0,1 Punkte tiefer als im Vorquartal und 1,3 Punkte tiefer als im Vorjahr.

ANZEIGE



**Luzerner Kantonalbank**

Meine Bank ist die erste Adresse für Immobilienexpertise.

Die Immobilienbank öffnet Investoren die Türe zu umfassendem Spezialwissen. Ihre Immobilien-Experten bieten Leistungen, die weit über Finanzierungen hinausreichen, und eine Beratung, die auf einem systematischen Prinzip basiert. Verstehen. Lösen. Empfehlen. [lukk.ch/immobilienbank](http://lukk.ch/immobilienbank)

Markus Mächler, Präsident Verwaltung/Baukommission, SBL Wohnbaugenossenschaft

## EIGENTUMSWOHNUNGSNACHFRAGE STEIGT WEITER

Schweizweit werden Eigentumswohnungen noch stärker nachgefragt als in den Vorperioden. Das zeigt die Online Home Market Analysis (OHMA) von Homegate und dem Swiss Real Estate Institute der HWZ Hochschule für Wirtschaft Zürich. In der Berichtsperiode vom 1. Juli 2018 bis zum 30. Juni 2019 wurden in der gesamten Schweiz rund 77 000 Eigentumswohnungen im Internet zum Kauf angeboten, was einer Zunahme um 9,7% gegenüber der Vorperiode entspricht. Die durchschnittliche Insertionszeit ist trotz dieser Angebotszunahme erneut spürbar zurückgegangen. Eine Eigentumswohnung musste durchschnittlich 61 Tage ausgeschrieben werden, um einen Käufer zu finden. Im Vorperiodenvergleich entspricht dies einer Abnahme von neun Insertionstagen). Die gleichzeitige Angebotszunahme in Verbindung mit einem Rückgang der mittleren Insertionsdauer spricht für ein robustes Nachfragewachstum nach Eigentumswohnungen.

## HOTELBOOM IN ZÜRICH



In den vergangenen Jahren sind in der Region Zürich zahlreiche neue Hotels entstanden. Gemäss einer Studie von JLL im Auftrag von HotellerieSuisse Zürich und Re-

gion hat sich die Anzahl der Hotelzimmer im Raum Zürich seit 2010 um rund ein Viertel bzw. von 10 830 auf 13 680 Zimmer erhöht. Die Zimmer konnten insgesamt relativ gut absorbiert werden, da gleichzeitig die Anzahl der Übernachtungen in einem ähnlichen Umfang anstieg. Teilweise erfolgte dies allerdings einhergehend mit tieferen Zimmerpreisen (Fünfsternerhotels). Der Hotelboom könnte sich in den nächsten Jahren noch weiter fortsetzen, sollten alle geplanten Hotelprojekte realisiert werden. Bis ins Jahr 2022 könnten 18 zusätzliche neue Hotels mit rund 2 400 Zimmern entstehen. Zusätzlich zu den neuen Hotels sind auch Projekte im Parahotellerie-Bereich, z. B. 1000 neue Serviced-Apartments bis 2022, geplant.

## IMMOBILIENPREISE IM DREILÄNDERVERGLEICH

Im Vergleich mit den Hauptstädten der Nachbarstaaten Deutschland und Österreich sind in die Immobilienpreise in Bern am höchsten: Hier müssen Käufer einer Eigentumswohnung aktuell im Median 6570 CHF pro Quadratmeter bezahlen. Das sind 43% mehr als in Wien (4590 CHF) und 45% mehr als in Berlin (4530 CHF). Das ist das Ergebnis einer aktuellen Analyse vom Immobilienportal immowelt.ch. Die höchsten Kosten für Wohneigentum müssen aktuell Käufer in Zürich aufbringen: Dort liegt der mittlere Quadratmeterpreis für Wohnungen bei

12 800 CHF. In Deutschland ist München die teuerste Metropole (8260 CHF) und Innsbruck ist die teuerste Stadt Österreichs (5740 CHF).

## NUR FÜNF PROZENT BAUEN SELBST

Gemäss einer nicht repräsentativen Umfrage des Handwerkerportals Ofri kauft mehr als die Hälfte der Besitzer in der Familienphase zwischen 31 und 45 Jahren ein Eigenheim. 71,3% kaufen eine einzugsbereite Immobilie ohne Renovationsbedarf. Nur 5% kaufen Land und bauen das Haus ihrer Träume in Eigenregie oder gemeinsam mit einem Generalunternehmer oder Architekten. Die Ursache für die tiefe Baurate liegt in der tiefen Verfügbarkeit von unbebauten Bauzonen. Gemäss Bundesamt für Statistik ist diese zwischen 2012 und 2017 nochmals um 1% gesunken.

## UNTERNEHMEN

### DIE LIEGENSCHAFTER ÜBERNEHMEN HAMMER RETEX

Die Hammer Retex AG, Cham, wird per 6. Januar 2020 in «Die Liegenschaftler Holding AG» integriert, die 100% der Aktien übernimmt. Der bisherige Firmeninhaber Philippe Welti wird in den Verwaltungsrat der Holding eintreten. Die Liegenschaftler-Gruppe erweitert durch den Zusammenschluss ihr Kerngebiet in die Zentralschweiz. Der Hauptsitz befindet sich in Brüttisellen ZH mit Niederlassungen in Basel, Baden-Dättwil, Oberlunkhofen und neu in Cham ZG und Steinen SZ.

## LIVIT GEWINNT IMMOBILIEN-MARKETING-AWARD



Im Rahmen der internationalen Immobilienmesse Expo Real in München wurden auch in diesem Jahr wieder die Preisträger des Immobilien-Marketing-Awards 2019 ausgezeichnet. Die Livit AG gewann den ersten Preis in der Kategorie Online-Marketing. Die Pensionskasse der UBS hatte das Unternehmen mit der Erstvermietung des Guggachparks, einer Anlage mit 252 Wohnungen nahe des Bucheggplatzes in Zürich-Nord, beauftragt. Herzstück der Vermarktungsstrategie von Livit ist ein «Virtual Promoter» mit Namen Alex, ein zwei Meter hoher Monitor mit Kamera- und Soundsystem. Der Virtual Promoter, ein echter Mensch, aufgenommen im Studio und programmiert in einer App, spricht flanierende Passanten an, informiert sie über das Projekt, erklärt die Lage und zeigt das Wohnungsangebot mit Hilfe von 360-Grad-Visualisierungen – rund um die Uhr und unabhängig von üblichen Büroöffnungszeiten.

**Blick in die Büroräume  
des von Herzog & de  
Meuron geplanten  
Helvetia-Hauptsitzes  
in Basel.**

BILD: HERZOG & DE MEURON



## **CBRE ÜBERNIMMT «I CONSULTING»**

Die CBRE-Group gibt den Kauf der i Consulting SA mit Sitz in Lausanne bekannt, einem Anbieter von Bewertungen, Marktanalysen und Beratungsdienstleistungen für Immobilien in der Romandie. Das i-Consulting-Team mit seinen 16 Mitarbeitern wird das Schweizer Team von CBRE mit über 100 bestehenden Angestellten an vier Standorten ergänzen. Dank der lokalen Verankerung mit Büros in Lausanne, Genf, Bulle, Martigny und Sion wird die Präsenz von CBRE Schweiz in der Romandie ausgebaut.

## **«SWISS LIFE AM» WÄCHST WEITER**

Swiss Life Asset Managers zieht eine positive Bilanz für das Immobiliengeschäft im 1. Halbjahr 2019. Der Immobilienbestand ist weitergewachsen; insgesamt verwaltete das Unternehmen europaweit per Ende Juni 2019 Immobilien im Wert von 86,5 Mrd. EUR. Das entspricht einem Anstieg von 5,5 Mrd. EUR (+6,8%) gegenüber dem Jahresende 2018. In der Schweiz, wo Swiss Life Eigentümerin des grössten privat gehaltenen Immobilienportfolios mit einem Volumen von über 30 Mrd. CHF ist, liegt der Fokus auf dem schrittweisen Bestandsausbau durch den Erwerb von Wohn- und Gewerbeliegenschaften, aber auch durch den Zukauf von Entwicklungsarealen mit hoher Lagequalität und ausgezeichneten Objekteigenschaften.

## **HIAG ERWIRBT AREAL DER FCA SWITZERLAND**

HIAG übernimmt im Rahmen eines Kaufvertrags das Areal der FCA Switzerland SA in Zürich-Altstetten. Über den Kaufpreis wurde Stillschweigen vereinbart. Das 7807 m<sup>2</sup> grosse Grundstück liegt in der Zone für fünfgeschossige Wohnbauten. Das Areal lässt eine Überbauung mit insgesamt rund 16 000 m<sup>2</sup> Geschossfläche zu. Für eine Mietfläche von rund 1800 m<sup>2</sup> besteht mit einem Detailhändler ein Vorvertrag. Mit der Akquisition im aufstrebenden Quartier Altstetten sichert sich HIAG ein Entwicklungsareal für rund 150 Wohnungen und 2200 m<sup>2</sup> kommerzielle Nutzungen.

## **WALDE MIT NEUER FÜHRUNGS- STRUKTUR**

Walde & Partner Immobilien, Zollikon, gibt sich eine neue Organisations- und Führungsstruktur. Zudem wird die Sparte «Neubau» zu einem eigenständigen Kompetenzzentrum ausgebaut. Ein Managementteam tritt an die Stelle der bisherigen Geschäftsleitung. Gleichzeitig stärkt das Unternehmen den Bereich Innovation & Business Development durch einen COO. Dem neuen Managementteam gehören die langjährigen Geschäftsstellenleiterinnen und -leiter Mattia Bonasso (Baden), Stefan Felber (Luzern und Sursee), Sandra Iten (Thalwil), Lisa Rüscher (Zollikon),

Nicolas Schnetzer (Uster) und die Leiterin Neubau, Leslie Schibler, der Leiter Anlageimmobilien, Thomas Moser, sowie der COO Jann Felber an. Mitinhaber und Verwaltungsratspräsident Gerhard E. Walde steht als Verwaltungsratsdelegierter dem Managementteam unterstützend zur Verfügung.

## **PROJEKTE**

### **BAUSTART FÜR DEN HELVETIA HAUPTSITZ IN BASEL**



Nach den Plänen von Herzog & de Meuron wird der Hauptsitz der Helvetia (Bild: Herzog & de Meuron) an der St.-Alban-Anlage in Basel neu gestaltet. Die Bauarbeiten starteten am 14. Oktober 2019. Bis voraussichtlich Ende 2022 entsteht parallel zum heutigen Hauptgebäude ein Zwillingbau. Die beiden Hochhäuser werden durch einen Zwischenbau verbunden. Das bisherige Hauptgebäude wird gleichzeitig einer umfassenden Erneuerung unterzogen. Die letzte Etappe, bei der auf der Nordseite der St.-Alban-Anlage der Bau eines neuen Wohnhauses mit rund 50 Mietwohnungen vorgesehen ist, startet voraussichtlich 2025. Die grosszügige Parkanlage bleibt erhalten. Das gesamte Projekt dauert bis voraussichtlich Ende 2027.

### **BAUGESUCH FÜR HAUS ZUM FALKEN**



Am Bahnhof Stadelhofen in Zürich soll mit dem Haus zum Falken ein architektonisch markantes Gebäude entstehen und Platz für publikumsorientierte Nutzungen, Büros und Praxen bieten. Entworfen hat den Bau Architekt und Ingenieur Santiago Calatrava, der bereits den Bahnhof Stadelhofen gestaltet hat und so einen Bezug zu diesem herstellen kann. Der Neubau ermöglicht einen besseren Zugang zu den Geleisen. Im Untergeschoss wird im Auftrag der Stadt Zürich eine Velostation mit 850 Abstellplätzen realisiert. Die AXA Anlagestiftung hat nun für das Haus zum Falken das Baugesuch eingereicht, nachdem der Gestaltungsplan gutgeheissen wurde. Nach der Bewilligung rechnet man mit einer Bauzeit von rund zweieinhalb Jahren. Bei einem Baubeginn im 2. Quartal 2020 wäre das Gebäude Ende 2022 fertiggestellt.

Ein Blick in die Lobby des geplanten Moxy Hotels, das im Frühjahr 2020 in Bern eröffnet werden soll.

BILD: JOI-DESIGN



## SANIERUNG «WALHALLA» ABGESCHLOSSEN



Die AXA hat die Sanierung des Geschäftshauses «Walhalla» beim Bahnhof St. Gallen im Auftrag der AXA Anlagengestiftung nach rund einem Jahr abgeschlossen. Im Rahmen der Arbeiten wurde das gleichnamige Hotel im Gebäude komplett saniert und erweitert. AXA investierte über 30 Mio. CHF in die Sanierung und den Ausbau des Gebäudes. Die Arbeiten hat die Eiffage Suisse durchgeführt.

## IMPLENIA STARTET AREAL- ENTWICKLUNG IN WINTERTHUR



In Winterthur Neuhegi entwickelt und baut Implenia die moderne Wohn- und Gewerbeüberbauung «Kim inno-living». Mit der feierlichen Grundsteinlegung von

Implenia und der Eigentümerin Swiss Life fiel Ende September 2019 der offizielle Startschuss für die Bauarbeiten. Im Sommer 2017 hatte eine Fachjury den Entwurf von BDE Architekten aus Winterthur zum Sieger des BIM-basierten Studienauftrags gewählt. Im Juni 2019 verkaufte Implenia das Projekt an Swiss Life. Auf dem Areal in Winterthur entsteht ein Gesamtprojekt mit über 200 Wohnungen oder rund 17 000 m<sup>2</sup> vermietbarer Fläche. Im Erdgeschoss wird es zudem auf rund 900 m<sup>2</sup> publikumsorientierte Nutzungen geben. Das Gebäude wird über sieben Vollgeschosse und ein Attikageschoss verfügen. Die Fertigstellung und der Bezug sind für Frühling 2022 geplant.

## RICHTFEST FÜR MOXY UND STAY KOOOOK



Im neuen Viertel Wankdorf in Bern hat die SV Hotel Mitte Oktober das Richtfest für das geplante Moxy Hotel und das «Stay Kooook»-Konzept gefeiert. Letzteres wird im Endausbau 62 vollständig eingerichtete Studios auf rund 22 m<sup>2</sup> mit modularen Wohnelementen umfassen. Das Moxy Hotel mit 130 Zimmern wird SV Hotel als Franchisenehmerin von Marriott betreiben. Beide Unterkünfte sollen im Frühjahr 2020 eröffnet werden.

## PERSONEN

### WECHSEL BEI PSP



Reto Grunder (1974), zurzeit Head Acquisition & Sales der PSP Swiss Property, wird Adrian Murer per 1. Januar 2020 als Chief Investment Officer und Mitglied der Geschäftsleitung der PSP Swiss Property ablösen. Grunder schloss 2001 das Studium der Rechtswissenschaften an der Universität Bern ab und erlangte 2004 das Rechtsanwaltspatent des Kantons Bern. Anschliessend war er mehrere Jahre als Rechtsanwalt tätig. 2008 trat er als Legal Counsel in die PSP Swiss Property ein und war ab 2016 als Asset Manager tätig. Seit diesem Jahr ist er Head of Acquisition & Sales.

### VON PSP ZUR SFP GROUP



Der Verwaltungsrat der Swiss Finance & Property Group (SFP Group) hat Adrian Murer zum neuen CEO der Gruppe und Nachfol-

ger von Hans-Peter Bauer gewählt. Damit wird die strategische und operative Führung personell getrennt. Die beiden Gründer Hans-Peter Bauer und Adrian Schenker werden sich auf strategische Projekte und Aufgaben im Verwaltungsrat der SFP Group sowie auf den Aufbau des Auslandsgeschäfts fokussieren. Adrian Murer übernimmt spätestens ab 1. April 2020 die Leitung des Unternehmens. Der 45-jährige Schweizer war seit 2016 Chief Investment Officer der PSP Swiss Property AG. Davor war er unter anderem Partner und Rechtsanwalt bei Baur Hürlimann AG.

### NEUER HEAD RESEARCH BEI JLL



Daniel Stocker (1980) wechselt zu JLL Schweiz. Er wird beim Beratungsunternehmen als Head Research tätig sein. Stocker kommt von der Luzerner Kantonalbank, wo er als Immobilienexperte gearbeitet und das Immobilien-Kompetenzzentrum mit aufgebaut hat. Zuvor war er für die Corestate Capital Group und Colliers International tätig. Stocker übernimmt seine neue Position von Martin Bernhard, der sich nach fünf Jahren bei JLL entschieden hat, eine neue Herausforderung ausserhalb der Organisation anzutreten.

## IMMOSCOUT24 ERNENNT NEUEN NATIONAL SALES DIRECTOR



Marcel Meier übernimmt ab Oktober 2019 die neu geschaffene Position des National Sales Director von Im-

moScout24 bei der Scout24 Schweiz AG. Zuletzt war Meier bei Swisscom tätig. Dabei war er unter anderem zuständig für den Aufbau der KMU-Cloud und begleitete die Transformation des gesamten Partnersystems in der Digitalisierung. Seit 2015 ist Meier zusätzlich Verwaltungsratspräsident der Liebenfelder Immobilien AG.

## THILO GRUNER NEU BEI PRIMUS

Thilo Gruner vervollständigt seit Mitte Oktober die Geschäftsleitung der Primus Property AG, Zürich. Der dipl. Architekt ETH verfügt über langjährige Immobilienexpertise. Die vergangenen 13 Jahre war er als Teamleiter Acquisition & Development für Swiss Life Asset Management AG und zuvor bei Wüest Partner AG tätig.



ANZEIGE



**Das Naturtalent für die Fassade.**

COMPACT PRO für die verputzte Aussenwärmedämmung.

[www.flumroc.ch/naturtalent](http://www.flumroc.ch/naturtalent)



# MIETVERBOT FÜR AIRBNB

## ► SACHVERHALT

In diesem Gerichtsfall geht es um eine Liegenschaft im Kanton Nidwalden, die aus 26 Stockwerkeigentumswohnungen sowie einer als Werft genutzten weiteren Stockwerkeigentumseinheit im Erdgeschoss besteht. Im sog. Begründungsakt, welcher die Aufteilung in Stockwerkeigentum vollzieht, ist festgehalten, dass die Wohnungen mit Ausnahme der Werft zum Wohnen zu nutzen sind. Weiter ist im Begründungsakt festgehalten, dass die Wohnungen selber für Geschäftszwecke (Büros) nur soweit benützt werden dürfen, als dies ohne wesentliche Störungen der übrigen Eigentümer bzw. Hausbewohner möglich ist. Schliesslich präzisiert das Stockwerkeigentumsreglement, dass die Verwendung für Erwerbszwecke nicht gestattet ist, ausgenommen für Büros. Insbesondere ausgeschlossen ist gemäss diesem Reglement die Benutzung der Stockwerkeigentumseinheiten «als Arztpraxis, Labor, Pension, handwerkliches Atelier sowie für Musikunterricht und alle Betätigungen, die einen regen Kunden- und Klientenverkehr mit sich bringen».

**Kurzzeitige Vermietungen einer Stockwerkeigentumswohnung über Airbnb ist nicht zulässig.**  
BILD: 123RF.COM



## BESCHLUSS, WONACH NUR EINE DAUERHAFT VERMIETUNG ERLAUBT IST

An einer ausserordentlichen Stockwerkeigentümersversammlung wurde im Jahr 2015 mit der dafür gemäss dem Stockwerkeigentümerreglement erforderlichen Zweidrittelmehrheit folgende Ergänzung des Reglements beschlossen: «Nicht gestattet ist zudem die unregelmässige, tage-, wochen- oder monatweise Vermietung. Gestattet ist nur eine dauerhafte Vermietung.» Dieser Beschluss erfolgte daher, da bereits damals eine Wohnung regelmässig im Internet – namentlich auf Airbnb – zur tageweisen Miete ausgeschrieben wurde. Das hatte zur Folge, dass in der

Das Bundesgericht hat bei einem Mehrfamilienhaus im Stockwerkeigentum mit 26 Wohnungen verboten, einzelne Wohnungen jeweils kurzzeitig über Airbnb zu vermieten.

TEXT – CHRISTOPHER TILLMAN\*

Liegenschaft fremde Leute anzutreffen waren, welche auch die gemeinschaftliche Infrastruktur wie Schwimmbad, Sauna, Fitnessraum, Dachterrasse und Waschküche mitbenutzten. Der an der Vermietung für kürzere Perioden interessierte Stockwerkeigentümer focht diesen Beschluss in der Folge beim zuständigen Gericht an. Schliesslich wurde aber der gegen ihn gerichtete Beschluss der ausserordentlichen Stockwerkeigentümersammlung von allen Instanzen bis zum Bundesgericht bestätigt.

## KEINE VERLETZUNG DES SONDERRECHTS

Zunächst erinnert das Bundesgericht daran, dass die Stockwerkeigentümer in der Verwaltung, Benutzung und baulichen Ausgestaltung der in ihrem Sonderrecht stehenden Räume frei sind (Art. 712a Abs. 2 ZGB). Diese Freiheit ist aber namentlich dort beschränkt, wo der Aus- oder Umbau oder die Nutzung der Sonderrechtsteile die Zweckbestimmung oder die Benutzungsweise der gemeinschaftlichen Liegenschaft betrifft. Die Zweckbestimmung oder die Benutzungsweise der gemeinschaftlichen Liegenschaft obliegt den Stockwerkeigentümern, namentlich aus dem Begründungsakt und dem Reglement, wobei sich Anhaltspunkte auch aus den konkreten Umständen ergeben können, insbesondere aus der bisherigen Benutzungsweise in der Gemeinschaft. Vorliegend stellt sich die Frage, ob die tageweise Vermietung über Airbnb oder ähnliche Plattformen sich mit dem herkömmlichen Wohnen gemäss Begründungsakt, Stockwerkeigentumsreglement sowie dem hier angefochtenen Beschluss der Stockwerkeigentümersammlung sowie der bisherigen konkreten Benutzungsweise vereinbaren lässt.

## KEIN HERKÖMMLICHES WOHNEN

Bei der vorliegend im Streit stehenden in der Regel tageweisen Vermietung über Airbnb handelt es sich nicht um ein gewöhnliches Mietverhältnis, sondern um eine Art Parahotellerie. Charakteristisch ist dabei, dass im Unterschied zum klassischen Mietverhältnis, welches typischerweise nach einer Wohnungsbesichtigung und einem Auswahlverfahren mit Betreibungsregisterauszug usw. begründet wird, kein auf unbestimmte oder längere Dauer ausgerichteter Vertrag abgeschlossen wird. Vielmehr bucht der Gast auf einer Plattform oder auf andere Weise eine Unterkunft für eine bestimmte Anzahl von Nächten und zahlt pro Nacht. Dies allenfalls unter Zuschlägen für allfällige zusätzliche Service-Dienstleistungen. Das Bundesgericht legte im bestehenden Entscheid Wert auf die Feststellung, dass es sich vorliegend nicht um eine Ferienliegenschaft, sondern um eine Liegenschaft mit Erstwohnungen und einem entsprechend engen Verhältnis unter den Bewohnern handelt. In einer solchen Liegenschaft sei auch das Ruhebedürfnis der Bewohner wichtig. Hingegen dürften Personen,

die über Airbnb buchen, aus Sicht des Bundesgerichts «zu einem grossen Teil nicht unbedingt ein Bedürfnis nach früher Bettruhe haben und ihr Augenmerk nicht zwangsläufig auf Rücksichtnahme gegenüber den ihnen nicht näher bekannten Bewohnern legen». Schliesslich ist der umstrittene Beschluss der Stockwerkeigentümerversammlung mit einem Verbot der tageweisen Vermietung über Airbnb oder ähnlichen Plattformen auch gesetzeskonform. Das Sonderrecht der einzelnen Stockwerkeigentümern wird mit dem Verbot der tageweisen Vermietung über Airbnb oder ähnlichen Plattformen wertmässig weder ausgehöhlt noch seines Kerngehaltes beraubt. So belässt das strittige Verbot den einzelnen Eigentümern weiterhin, ihre Wohnungen auch in üblicher Art an Dritte unbefristet oder im Einzelfall (z. B. während einer halbjährigen Auslandsreise) für eine befristete Zeit zu vermieten. (Urteil des Bundesgerichts 5A:436/2018 vom 4. April 2019; zur amtlichen Publikation vorgesehen).

### ALLGEMEINE BEDEUTUNG DES ENTSCHEIDES

Ob eine Stockwerkeigentümergeinschaft eine kurzzeitige Vermietung der Wohnungen über Airbnb per qualifiziertem Mehr anlässlich einer Stockwerkeigentumsversammlung verbieten kann, hängt allerdings nach dem Entscheid des Bundesgerichts je-

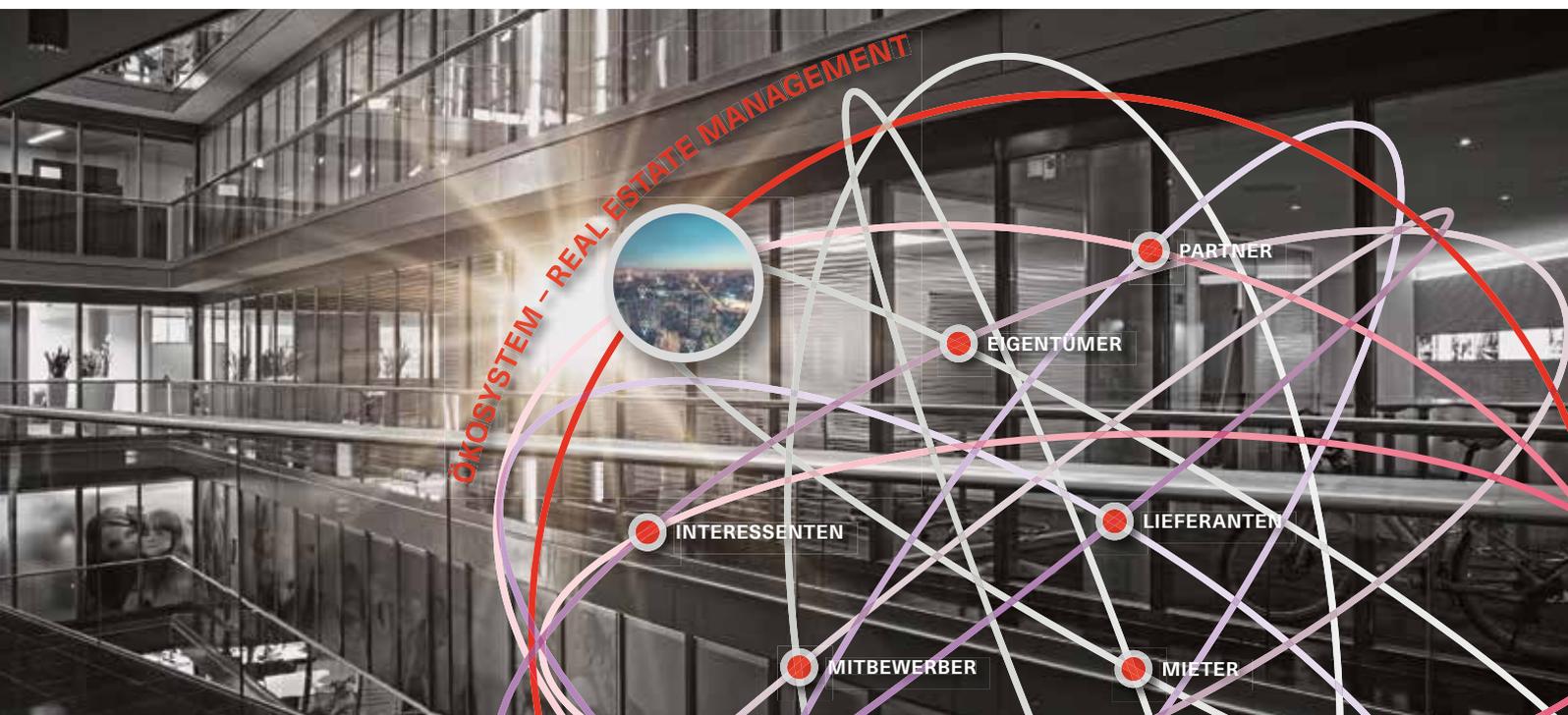
weils wesentlich von den konkreten Verhältnissen im Einzelfall ab, wo das Bundesgericht im vorliegenden Fall die hier vorhandene gemeinsame Infrastruktur wie Schwimmbad, Sauna und Fitnessraum betont hat. Nach Meinung des Autors dieses Artikels wird allerdings in der Praxis dennoch jede übliche Stockwerkeigentümergeinschaft unter dieses bundesgerichtliche Verbot der kurzzeitigen Vermietung über Airbnb oder ähnliche Plattformen fallen. So auch dann, wenn diese kein gemeinsames Schwimmbad und keine gemeinsame Sauna oder keinen gemeinsamen Fitnessraum hat. Insofern klärt der Entscheid die Rechtslage nun praktisch für alle üblichen Stockwerkeigentümergeinschaften mit üblichem Wohnen. Anders könnte es sich allerdings bei Stockwerkeigentumswohnungen in typischen Ferienorten verhalten, was das Bundesgericht jedenfalls offenlässt und eine konkrete Prüfung indirekt vorbehält. Solche Stockwerkeigentümergeinschaften an Ferienorten, wo noch herkömmliche Verhältnisse bestehen und die vorausschauend ein Verbot der tageweisen Vermietung über Airbnb wünschen, sind jedenfalls gut beraten, ab sofort Beschlüsse zu fassen, die die kurzzeitige Vermietung über Airbnb oder ähnliche Plattformen künftig ausschliessen, wobei dann eine rechtlich sorgfältige Wortwahl nötig ist, damit diese Beschlüsse dann auch vor dem Gesetz und der bundesgerichtlichen Rechtsprechung standhalten. ■



**\*CHRISTOPHER  
TILLMAN**

Der Mitautor ist Ressortleiter Recht im Vorstand der KUB, Rechtsanwalt + Fachanwalt SAV Bau- und Immobilienrecht sowie Partner bei der Legis Rechtsanwälte AG in Zürich.

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**

# KOMMENTAR ZUM STOCK- WERKEIGENTUM

## ► ZWEITE AUFLAGE NACH NEUN JAHREN

Der Autor des hier besprochenen Buches, Amédéo Wermelinger, ist Titularprofessor an der Universität Freiburg und Lehrbeauftragter an der Universität Luzern; zudem ist er praktizierender Rechtsanwalt mit eigener Kanzlei (Kanzlei am Bahnhof GmbH in Rothenburg LU). Ein guter Bekannter stellt sich vor – nach neun Jahren nun in der 2. Auflage. Vorstellen muss man ihn eigentlich nicht, den auflagestarken Standardkommentar zum Stockwerkeigentum. Wichtig aber ist zu wissen, dass die 2. Auflage aktuell erschienen ist. Sie berücksichtigt sämtliche Änderungen in Gesetzgebung, Rechtsprechung und Literatur bis zum 1. Februar 2019.

Die Bestimmungen über das Stockwerkeigentum sind am 1. Januar 1965 in Kraft getreten. Seither sind beinahe 55 Jahre vergangen. In den letzten Jahren haben zahlreiche Entwicklungen stattgefunden, insbesondere auch auf dem Gebiet der Rechtsetzung und der Rechtsprechung. So finden sich im Buch beispielsweise Hinweise zu Airbnb (Noten 175c ff. zu den Vorbemerkungen), wozu sich kürzlich auch das Bundesgericht geäußert hat (Urteil Nr. 5A\_436/2018 vom 4.4.2019), oder zum Zweitwohnungsrecht (Noten 175h ff. zu den Vorbemerkungen). Auch wurde die Totalrevision der Grundbuchverordnung (in Kraft ab 1.1.2012) berücksichtigt.

## UNTERSCHIEDUNG ZWISCHEN SONDERRECHT UND DEM GEMEINSAMEN RECHT

Einige Schwerpunkte habe ich herausgegriffen: Beim Stockwerkeigentum wird zwischen dem individuellen Sonderrecht des jeweiligen Stockwerkeigentümers (Noten 31 ff. zu Art. 712b) und dem gemeinsamen Recht der Stockwerkeigentümer an den gemeinschaftlichen Gebäudeteilen und Anlagen unterschieden (Noten 113 ff. zu Art. 712b). Das Reglement kann dem einzelnen Stockwerkeigentümer zusätzlich besondere Nutzungsrechte an bestimmten gemeinschaftlichen Teilen einräumen. Man spricht von reglementarischen Sondernutzungsrechten, welche als persönliche Rechte ausgestaltet werden oder mit dem Eigentum an einer Stockwerkeinheit verbunden sind (Noten 176 ff. der Vorbemerkungen). Ein solches reglementarisches Sonder-

nutzungsrecht kann nicht eigenmächtig vom Berechtigten mit einer Dienstbarkeit belastet werden. Es gilt die Regel, dass die Begründung eines dinglichen Rechts an einer obligationenrechtlichen Berechtigung ausgeschlossen ist (Note 194 der Vorbemerkungen).

Innerhalb der gemeinschaftlichen Teile gibt es auch Anlagen oder Einrichtungen, die von den Stockwerkeigentümern nicht gleichzeitig genutzt werden können (z. B. Parkplätze oder Waschküche) oder aufgrund ihrer Lage oder ihrer Funktion nur bestimmten Stockwerkeigentümern wirklich dienen. Die Benutzung dieser gemeinschaftlichen Teile ist von der Gemeinschaft zu regeln, damit sämtliche Interessen berücksichtigt werden. Meist geschieht dies durch die Erstellung eines Benutzungsplans (Note 120 zu Art. 712a ZGB).

Die Abgrenzung zwischen Sonderrecht und gemeinschaftlichen Gebäudeteilen ist oft nicht einfach. Eine wertvolle diesbezügliche Kasuistik findet sich in den Noten 56 ff. zu Art. 712b.

## VERLÄNGERUNG DES BAURECHTS MUSS EINSTIMMIG SEIN

Wichtig sind die Bemerkungen zum Stockwerkeigentum an einem Baurechtsgrundstück (Noten 161 ff. bei den Vorbemerkungen). Hier ist zu bedenken, dass bei einer Verlängerung des Baurechts alle Stockwerkeigentümer zustimmen müssen (Einstimmigkeit), was der Autor zu Recht als unbefriedigend bezeichnet. Es besteht hier somit gesetzgeberischer Handlungsbedarf, der bereits durch zwei Motionen im Parlament dokumentiert wird. Es wird die Revision des Stockwerkeigentums im Allgemeinen verlangt, und zwar mit der Motion Nr. 19.3410 vom 22.3.2019 von Ständerat Andrea Caroni (FDP, AR) sowie mit der Motion Nr. 19.3347 vom 22.3.2019 von Nationalrat Beat Flach (GLP, AG).

Komplexe Fragen stellen sich bei der Eintragung des Bauhandwerkerpfand-

Der Zürcher Kommentar zum Stockwerkeigentum ist in 2. Auflage erschienen. Der aktuell nachgeführte Kommentar umfasst die Entwicklung, Rechtsetzung und Rechtsprechung des Stockwerkeigentums der letzten 55 Jahre. TEXT – ROLAND PFÄFFLI\*



BILD: ZVG

rechts (Noten 118 ff. zu Art. 712c). Insbesondere muss hier berücksichtigt werden, dass die Sache selbst, also das Stammgrundstück, nur dann mit einem Pfandrecht belastet werden kann, wenn noch kein Stockwerkanteil mit einem Grundpfandrecht oder einer Grundlast belastet ist (Art. 648 Abs. 3 ZGB).

Wertvoll sind auch die Ausführungen über den zwingenden und den fakultativen Inhalt des Begründungsaktes (Noten 47 ff. zu Art. 712d) sowie des Reglements (Noten 148 ff. zu Art. 712g). Eingehend wird die Organisation (Stockwerkeigentümergeinschaft und Verwalter) behandelt. Die Stockwerkeigentümergeinschaft ist zwar keine juristische Person, sie verfügt allerdings von Gesetzes wegen über eine gewisse Autonomie. Ihre Handlungsfähigkeit versagt jedoch in allen Belangen, die nicht die gemeinschaftliche Verwaltung des Stockwerkeigentums zum Gegenstand haben (Noten 7 ff. zu Art. 712l). Die wissenschaftliche Kommentierung verliert nie den Bezug zur praktischen Umsetzung: Es gefallen Übersichtlichkeit und Systematik,

ohne dass dabei die Ausführlichkeit oder relevante Rechtsprechungshinweise vernachlässigt worden wären. Zu jeder Frage lässt sich leicht und übersichtlich eine Antwort finden. Die Auffindbarkeit ist dank dem umfassenden, sorgfältig zusammengestellten Sachregister gewährleistet.

#### **WEITERHIN DAS STANDARDWERK ÜBER STOCKWERKEIGENTUM**

Der Kommentar Wermelinger ist ein Zeugnis der gehaltvollen wie beeindruckenden Kommentierung und widerspiegelt damit die gesamte Bandreihe des Zürcher Kommentars. Das Werk hat somit einen festen Platz in der Bibliothek. Wer immer sich mit dem Stockwerkeigentum beschäftigt, findet hier einen umfassenden und aktuellen Ratgeber.

Dem Autor ist hohes Lob und Anerkennung auszusprechen. Er hat alle Arbei-

ten im Alleingang selbst (ohne Assistierende) erledigt (Schreiben, Lektorieren, Lesen der Druckfahnen usw.). Hinzu kommt die Erschwernis, dass gegenüber der 1. Auflage alle Hinweise und Zitate im Zürcher Kommentar neu als Fussnoten dargestellt werden und somit nicht mehr im fortlaufenden Text enthalten sind, was mit zusätzlichem Aufwand verbunden war. Benutzerfreundlich ist, dass die bisherige Nummerierung der Randnoten beibehalten wurde, wobei, sofern notwendig, zusätzliche Noten unter der gleichen Nummer eingefügt wurden.

Wer schon die gute 1. Auflage hat, sollte sich dennoch nicht scheuen, rasch zur aktuellen Ausgabe zu greifen. «Der Wermelinger» ist erste Wahl, wenn es um Stockwerkeigentum geht und deshalb unverzichtbar für Richter, Grundbuchverwalter, Anwälte, Notare und Verwal-

ter von Stockwerkeigentum. Jeder Praktiker hat damit ein Werk in der Hand, das er in seiner täglichen Arbeit nicht missen möchte. Nachdem die 1. Auflage aus dem Jahr 2010 rasch ausverkauft war, gilt für die 2. Auflage der Grundsatz: Kaufen Sie das Buch, bevor es vergriffen ist. ■

#### **BUCHINFORMATION**

AMÉDÉO WERMELINGER, ZÜRCHER KOMMENTAR, ZIVILGESETZBUCH, DAS STOCKWERKEIGENTUM, ART. 712A-712T ZGB, 2. AUFLAGE, 1528 SEITEN, ZÜRICH/BASEL/GENÈVE (SCHULTHESS) 2019, 398 CHF, ISBN 978-3-7255-7679-1



#### **\*PROF. DR. ROLAND PFÄFFLI**

Der Autor ist Notar, em. Titularprofessor an der Universität Freiburg sowie Konsulent bei Von Graffenried Recht in Bern.

ANZEIGE

# 2 MIO. UNIQUE USERS

Inserieren Sie dort, wo die meisten Schweizerinnen und Schweizer ein neues Zuhause suchen. Mit über 2 Millionen Unique Users\* pro Monat und mehr als 100'000 Objekten ist homegate.ch der grösste Immobilienmarktplatz der Schweiz und eine der meistbesuchten Schweizer Websites überhaupt.

\* Quelle: Google Analytics

**X homegate.ch**

Bei uns finden Ihre Kunden ein Zuhause.

# SCHWEIN ODER HUHN – TIERE IN DER WOHNZONE

Jaulende Hunde, grunzende Schweinchen oder krähende Hähne – Grundstückseigentümer müssen Einwirkungen ihrer Nachbarn in einem gewissen Umfang tolerieren. Notwendige Grenzen zieht auch das öffentliche Recht.

TEXT – SIMON SCHÄDLER\*



Nicht erst bei Giraffen – bei der Tierhaltung stossen gute Nachbarschaftsverhältnisse rasch an ihre Grenzen.

BILD: 123RF.COM

Schlagabtausch vor dem Zürcher Baurekursgericht. Ein Überblick deshalb zur hobbymässigen Tierhaltung in der Wohnzone aus immobilienrechtlicher Perspektive.

## ► HOBBYMÄSSIGE TIERHALTUNG IN WOHNZONE – KEINE EINZELFÄLLE

Eine juristische Realsatire, ein skurriler Streit gar, habe sich abgespielt vor Baurekursgericht, so ein NZZ-Gerichtsbericht-erstatter im Oktober 2017 als 15 Seidenhühner und ein Hahn in Zürich für Zündstoff sorgten. Von «häufigen und unvorhersehbaren Schreien» eines Hahns belästigt, zogen damals Grundstückseigentümer aus der Nachbarschaft gegen den Inhaber einer

Baubewilligung für einen Hühnerstall vor Gericht. Dieses fällte ein strenges Verdikt, stellte eine Lärmschutzverletzung fest und verurteilte den Tierliebhaber, seinen Liebling morgens länger im Stall zu belassen. Dieser sei überdies aufzurüsten. Nur so durfte er den Hahn behalten. Ende 2017 waren es auch Zwergschweinchen, die andernorts für Ärger sorgten: Die 70–100 Kilogramm schweren, im Freien lebenden, «Mini-Pigs» sollten an Veranstaltungen und Workshops mit Kindern und Erwachsenen zum Einsatz kommen. Auch hier hatte die Vorinstanz die benötigte Baubewilligung bereits erteilt. Das Baurekursgericht zwang die Baubehörde, nochmals über die Bücher zu gehen. Es musste die bau-, umwelt- und nachbarrechtliche Gratwanderung neu beurteilen.

Exotische Einzelfälle? Mitnichten! Diesen Sommer erst bewirkten zehn Hennen und ein Hahn einen neuen juristischen

## ZEHN HENNEN, EIN HAHN – DER FALL

Im Oktober 2018 erteilte der Bauausschuss einer Zürcher Gemeinde einem Tierliebhaber eine Baubewilligung und damit grünes Licht für einen Hühnerstall mit Auslauf für zehn Hühner in der Wohnzone W1.4, Empfindlichkeitsstufe ES II. Vier Eigentümer der angrenzenden Grundstücke erhoben Rekurs. Sie zeigten wenig Verständnis für Gackern und Krähen in der von Einfamilienhäusern mit grosszügigem Umschwung geprägten Umgebung. Dies, obwohl dem Hahn nur werktags ab 8.00 Uhr bzw. sonntags ab 9.00 Uhr bis jeweils 22.00 Uhr der Freigang bewilligt war. Die restliche Zeit musste er im abgedunkelten und schallisolierten Stall leben. Lärmmessungen, Stichproben und Videoaufnahmen der Rekurrenten sollten belegen, dass der Hahn 10–14,5-mal stündlich krähe – bevorzugt in den Morgenstunden. Messwerte zeigten bis zu 84 dB(A). Dies sei eine objektiv erhebliche Störung im Sinne von Art. 15 Umweltschutzgesetz (USG) und Art. 20 Abs. 1 Polizeiverordnung (PolVO), so die Nachbarn.

ANZEIGE

**Konflikte im StWE mediativ klären**  
**Mieterbetreuung für Sanierungen**  
Moderator / Mediator M.A.  
empfiehlt sich. Tel. 079 400 25 93  
[www.kreuzplatz-mediation.ch](http://www.kreuzplatz-mediation.ch)

## GACKERN IN WOHNGEBIET IST ZONENKONFORM

Das Baurekursgericht analysierte die Rechtslage und stellte als Erstes fest, dass § 52 Abs. 1 des Zürcher Planungs- und Baugesetzes (PBG) grundsätzlich nur Bauten mit Wohnraum in der Wohnzone als zonenkonform erlaube. Eingeschlossen seien aber auch solche, die zum Wohnen «nötig» seien – Garagen, Spielplätze, Gartenhäuser also – sowie die «Hobbynutzung». Als erstes Zwischenfazit merke man sich somit: Wie der Gärtner seine Rosen, so darf die Hühnerhalterin ihr Federvieh in der Wohnzone pflegen. Hobbymäßige Hühnerhaltung ist so zonenkonform wie das Badmintonspiel, das Töpfern oder die Bonsaibaumzucht – solange sie zu rein privaten Zwecken erfolgt.

Soweit so gut. Nur: Zonenkonformität bedeutet freilich keinen Freipass. Rechtmässig ist die vorliegend angefochtene Baubewilligung nur, solange sie alle baupolizeilichen und umweltschutzrechtlichen Voraussetzungen erfüllt. Dies prüfte das Gericht eingehend. Die Richter hielten fest: Hühnerhaltung führe naturgemäss zu Immissionen wie Gackern, Krähen und Mist. Diese «Nebenerscheinungen» seien kein Problem der baurechtlichen Zo-



**TIERHALTUNG IN DER WOHNZONE IST - MIT ABSTRI-CHEN - ZULÄSSIG.**



nenkonformität, sondern des Umweltrechts. Die Lärmschutzverordnung (LSV) verlange in Art. 7, dass Lärm aus dem Betrieb neuer Anlagen zwar legal, aber – soweit technisch und betrieblich möglich – zu begrenzen ist. Eine Beurteilung des Einzelfalls ist nötig. Diese umfasst etwa Charakter, Zeitpunkt, Häufigkeit und Belastung durch den Lärm. Nicht das subjektive Lärmempfinden besonders sensibler Mitmenschen bilde die Messlatte, sondern eine «objektivierte Betrachtung unter Berücksichtigung von Personen mit erhöhter Empfindlichkeit». Soviel zu Theorie.

## HAHN ALS HAUPTTÄTER

Das Gericht beurteilte das aus dem 0,8 m x 2 m grossen Hühnerhaus entweichende Gackern der Hühner als wenig intensiv und unproblematisch. Geringere Milde wurde deren männlichen Artgenossen zuteil. Der Hahn sei der wahre Störenfried. Sein Krähen empfinde das menschliche Ohr – weniger verwunderlich: besonders in den frühen Morgenstunden – als «relativ intensiv», so das Baurekursgericht. Im Vergleich zu bellenden Hunden, so die Richter, würden Hühner und Hähne zu später Stunde nicht ins Heim ihrer Herrchen gebracht. Die strengen Nachruhezeiten allein reichen daher nicht aus, um dem Hahn Herr zu werden. Eine besondere Schallisolation des Stalls sei unabdingbar. So weit so gut, käme nicht noch das Tierschutzgesetz (TSchG) ins Spiel. Das Wohl der Tiere ist ein besonders beachtenswertes Gut in der Schweiz. Eine völlige Abschottung des Guggels, um jegliche Immissionen zu verhindern, wäre undenkbar. Gleichzeitig betonten die Richter, dass der Tierschutz nicht erlaube, dass artgerecht gehaltene Tiere lärmgeplagte Nachbarn terrorisieren dürften. Verunmögliche der Lärmschutz eine artgerechte Tierhaltung, müsse letztere eingestellt werden.

## FINALE: HÜHNERFAMILIE DARF BLEIBEN

Somit blieb es im vorliegenden Fall lange brenzlich für Hahn und Hennen. Die Richterschaft liess den Tierfreund und sein Federvieh jedoch aufschnaufen. Es bezeichnete das bewilligte Hühnerhaus und ihre Bewohner in der Wohnzone für rechtmässig. Das Gericht schenkte den eingereichten Handy-Lärmmessungen der Rekurrenten zudem nur wenig Gewicht. Schliesslich krächte der Guggel während eines richterlichen Augenscheins vor Ort ja nur gerade zweimal. Der Stall könne ferner nicht verlegt werden und zusätzliche bauliche Massnahmen wären nicht zweck- und verhältnismässig. Mit Geruchsimmissionen mochte man sich dann nicht auch noch beschäftigen. Diese wies das Gericht als unsubstantiiert ab. ■

URTEIL DES BAUREKURSGERICHTS DES KANTONS ZÜRICH, BRGE III NR. 0077/2019 VOM 12. JUNI 2019



**\*SIMON SCHÄDLER**

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



## Clever sanieren – Rolladen erhalten

- geringere Investitionskosten
- geringere Unterhaltskosten
- + höhere Rendite



**RUFLEX Rollladen-Systeme AG**  
Industrie Neu Hof 11  
3422 Kirchberg, Switzerland

Telefon +41 34 447 55 55

rufalex@rufalex.ch  
www.rufalex.ch

# WEGWEISENDE ERNEUERUNG

Das Ingenieurunternehmen Basler & Hofmann hat ein Büro- und Geschäftshaus in Kriens totalsaniert. Entstanden ist ein moderner Arbeitsort für rund 100 Mitarbeiter.

TEXT – ANGELO ZOPPET-BETSCHART\*

Ansicht vom Kreisfeld Nidfeldstrasse des totalsanierten Zentralschweizer Bürohauses der Basler & Hofmann AG in Kriens.

BILD: ANGELO ZOPPET-BETSCHART



## ► INGENIEUR- UND BERATUNGSUNTERNEHMEN

Basler & Hofmann ist ein unabhängiges Ingenieur-, Planungs- und Beratungsunternehmen. Gegründet 1963, zählt es mit seinen 700 Mitarbeitenden, davon mehr als 500 in der Schweiz, zu den führenden und bedeutendsten Firmen in der Branche. Das Unternehmen bearbeitet rund 600 laufende Projekte pro Jahr. Die Bandbreite reicht vom mehrjährigen Infrastrukturprojekt in Grossteams bis zur Expertise, die ein Spezialist innerhalb weniger Tage erarbeitet.

Einige jüngere Projekte seien erwähnt: so etwa die neue Stadtbahn für das Limmattal, das Grossprojekt eines neuen Tourismusresorts in Andermatt oder das aussergewöhnliche Hochhausprojekt Vulcano in Zürich-Altstetten, dann der Ausbau des Eisenbahntunnels durch

den Bötzbühl als Vier-Meter-Korridor für die Neat-Tauglichkeit und schliesslich das Hochwasser- und Naturschutzprojekt der Alten Aare im Berner Seeland. Basler & Hofmann investiert zudem in die Zukunft und Forschung: Jedes Jahr werden eine ganze Reihe von Innovationsprojekten durchgeführt und gefördert – mit über einer Million Franken. Die Bandbreite reicht von neuen Bau- und Messverfahren bis zu neuen Erkenntnissen im Bereich Schulraumgestaltung.

## FIRMENEIGENE BÜROGEBÄUDE

Basler & Hofmann will seinen Mitarbeitenden ein attraktives Arbeitsumfeld mit zeitgemässer Infrastruktur bieten. Dazu gehören etwa eine Cafeteria sowie vielfältige Meeting- und Begegnungszonen. Deshalb hat das Unternehmen nicht viele kleine, sondern vielmehr regionale, grössere Standorte mit eigenen Geschäfts- und Bürohäusern. Die Arbeitsbedingungen und die ange-

botene Infrastruktur in den firmeneigenen Bürogebäuden sollen an den verschiedenen Standorten ähnlich und gleichwertig sein. Dazu der Geschäftsleiter Zentralschweiz, Jürg Büchler: «Dies erleichtert die Verbundenheit zwischen den Standorten und fördert den Austausch zwischen den Mitarbeitern.» Beim Betreten eines Geschäftshauses soll sofort spürbar werden, dass man sich bei Basler & Hofmann befindet. «Dies drückt sich im Raumambiente, in den Materialien und Möbeln aus: schlicht und freundlich, aber hochwertig und zeitlos», sagt Jürg Büchler und erläutert weiter: «Unsere Bürohäuser sind Orte der Zusammenarbeit und der Begegnung. Wir legen grossen Wert auf informellen Austausch und Vernetzung der Mitarbeitenden über die Fachgrenzen hinaus. Sei es an der Kaffeemaschine, beim Mittagessen oder bei einem Apéro. Das stärkt die Zusammenarbeit und ist Grundlage für neue Ideen und Initiativen.»



Erst 2006 expandierte Basler & Hofmann nach Luzern mit der Übernahme des Ingenieurbüros Plüss Meyer Partner. Jürg Büchler war damals, zusammen mit Gregor Schwegler, Inhaber der Stadtluzerner Ingenieurfirma. «Plüss Meyer Partner hat viele Bauten in der Stadt Luzern mitgeplant und gebaut, zum Beispiel auch den berühmten Bahnhof», sagt Jürg Büchler. Der Luzerner Standort von Basler & Hofmann beschäftigte nach dem Kauf von Plüss Meyer und Partner 50 Angestellte. Heute sind es doppelt so viele, die in der Stadt auf drei Bürostandorte verteilt waren.

Eng wurde es in der Stadt bereits vor einigen Jahren. Die Immobiliengesellschaft der Basler & Hofmann-Gruppe, die Rehalp Verwaltungs AG, begab sich auf die Suche nach einem geeigneten, gemeinsamen Zuhause für alle Mitarbeitenden in der Region Luzern. Diese Suche gestaltete sich als äusserst schwierig wie Jürg Büchler erklärt: «Wir wollten eigentlich in der Stadt bleiben, haben aber keine Flächen gefunden, die unseren Bedürfnissen und Anforderungen entsprachen.» Man dachte sogar über einen möglichen Umzug ins zugerische Rotkreuz nach. Schliesslich ergab sich in Kriens, nahe der Stadtgrenze zu Luzern, eine gute Lösung.

## TOTALUMBAU EINES 30 JAHRE ALTEN GESCHÄFTSHAUSES

In der Region kennt man die Filiale des Elektronikhändlers Digitec im Krienser Nidfeld. Es ist das Gebäude, das die Rehalp Verwaltungs AG im Mai 2016 kaufte. Dies erwies sich in mehrerlei Hinsicht als idealer neuer Bürostandort für Basler & Hofmann. Dazu gehören die sehr gute Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln sowie mit Velo und Auto, weiter die geeignete Grösse der Liegenschaft. Form, Grösse und Struktur der einzelnen Geschosse boten viel Potenzial für eine attraktive Arbeitsplatzgestaltung, mit einer grossen Terrasse als gewinnende Zugabe. Es bot sich die grosse Chance, das damals kaum 25 Jahre alte Gebäude als eigenes Geschäfts- und Bürohaus entsprechend der vorerwähnten Unternehmenskultur umzubauen und neu zu gestalten. Zudem hat das Gebiet Luzern Süd ein grosses Entwicklungspotenzial – samt der Nähe zur baurelevanten Fachhochschule.

Das siebengeschossige Geschäftshaus wurde 1992 gebaut. Bauherr war ein Fotograf und Künstler. Das Gebäude wurde gemischt genutzt: Verkaufsflächen im Erdgeschoss, Büronutzung im ersten bis fünften Obergeschoss und Wohnungen in den beiden obersten Geschossen. Nach dem Kauf führte die firmeneigene Rehalp Verwaltungs AG einen Studienwettbewerb durch, den Stücheli

ANZEIGE

Huset AG, Ihr Partner in der Deutschschweiz



### Huset AG

Als kompetenter Partner steht Ihnen Huset AG in allen Bereichen des Immobilienzyklus zur Seite. Wir haben uns auf Immobilien in der Deutschschweiz spezialisiert und schöpfen aus fundiertem Wissen, welches sich in der Qualität unserer Dienstleistungen widerspiegelt.

Mit viel Engagement und Zuverlässigkeit unterstützen wir zielorientiert Ihr Anliegen. Hierfür steht ein Team aus Spezialisten wie Immobilienfachleuten, Architekten, Planern, Projektleitern und Analytikern für Sie bereit.

Wenn Sie sich für Huset AG entscheiden – entscheiden Sie sich für nachhaltigen Mehrwert.

Huset AG  
Oberdorfstrasse 1, 6314 Unterägeri, Switzerland  
T +41 (0) 41 741 63 63, E info@huset.ch



## Was hat ein Apfel mit unserer Energiezukunft zu tun?

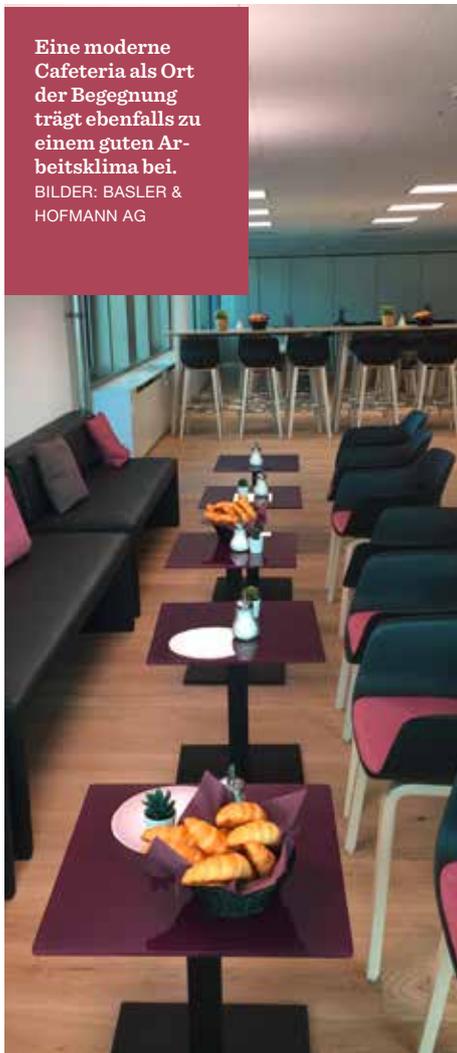
Gas ist fortschrittliche Energie. Denn Gas ist vielseitig einsetzbar und in Form von Biogas erneuerbar. Aus organischen Abfällen der Grünabfuhr wird zum Beispiel in über 35 Anlagen in der ganzen Schweiz Biogas gewonnen und direkt ins Gasnetz eingespeist. Damit heizen, kochen oder tanken Sie klimaschonend und produzieren nur geringe CO<sub>2</sub>-Emissionen. Und so wird selbst ein angebissener Apfel Teil der Energiezukunft. Wie einfach auch Sie Teil der Energiezukunft werden, erfahren Sie auf [gazenergie.ch](http://gazenergie.ch)

**Je mehr man darüber weiss, desto mehr macht es Sinn.**



Eine moderne Cafeteria als Ort der Begegnung trägt ebenfalls zu einem guten Arbeitsklima bei.

BILDER: BASLER & HOFMANN AG



Zeitgemässe Open-Space-Büroräume erleichtern den Austausch unter den Mitarbeitenden.



Architekten gewannen. Die bekannten Zürcher Architekten erhielten im September 2016 den Auftrag für die Sanierung und Gesamterneuerung. Diese umfasste folgende Massnahmen: Rückbau der beiden Wohngeschosse mit Ersatz durch zwei neue Bürogeschosse mit dem gleichen Grundriss wie die darunterliegenden Geschosse, totale Entkernung des Bestandes, Verstärkungsmassnahmen für den Erdbebenschutz und umfassende Sanierung aller Geschosse mit neuem Innenausbau, Erstellen und Einrichten einer Cafeteria sowie Neugestaltung der Terrasse und der Umgebung.

#### MODERNSTE HAUSTECHNIK

Die Haustechnik wurde vollständig erneuert – mit neuen Heizungs-, Lüftungs- und Kühlsystemen. Das neue und hocheffiziente Heizungs- und Kühlsystem Riotherm ist zudem auch in den Basler & Hofmann-

Geschäftshäusern in Zürich und Esslingen im Einsatz. Eine energetische Sanierung war mit der neuen Fassade gut zu erreichen. Die neue Fassade besteht aus Photovoltaik-Modulen und intelligenten Gläsern. Das Dach beherbergt eine weitere Photovoltaik-Anlage. Die Fensterbereiche der neuen Fassade haben keine speziellen Sonnen- oder Wetzerschutzelemente. Die bei uns noch relativ neuen intelligenten Gläser, auch als «Sage-Glass» bezeichnet, verdunkeln sich automatisch, je nach Sonneneinstrahlung. Die Steuerung kann aber auch manuell erfolgen. So ist ein aussenliegender Sonnenschutz oder Innenblendschutz gar nicht mehr notwendig.

Mit den Photovoltaik-Modulen lassen sich mehr als 50 MWh Strom pro Jahr produzieren, was dem Verbrauch von rund zehn Einfamilienhäusern entspricht. Im neuen Geschäftshaus von Basler & Hofmann sind bereits die notwendigen Vorkehrungen für den Anschluss an ein neues Fernwärmenetz erstellt worden. Die erste Wärmelieferung im Gebiet Horw-Kriens ist für die Heizperiode 2020/2021 vorgesehen. Die Wärme- und Kälteproduktion im Bürohaus Nidfeld in Kriens wird dann fast CO<sub>2</sub>-neutral sein.

Selbstverständlich hat Basler & Hofmann mit seinen Baufachleuten und Spezialisten an vorderster Front mitgeplant und war in allen Bereichen federführend beteiligt, bis hin zum Farbkonzept und zur Möblierung. «Die Gesamtsanierung dauerte 16 Monate, eigentlich fast solange wie ein Neubau, aber die gewählte Variante war zudem auch ökologischer, und schliesslich haben wir die gute Bausubstanz erhalten können», so der Leiter des Marktgebietes Zentralschweiz, Jürg Büchler. Im Februar 2019 konnte Digitec ihre Ladenflächen im Erdgeschoss wieder beziehen. Und im Juni 2019 bezog Basler & Hofmann mit seinen gut 100 Mitarbeitenden die übrigen Geschosse. Das rund-umerneuerte Gebäude bietet Raum für bis zu 180 Arbeitsplätzen. ■



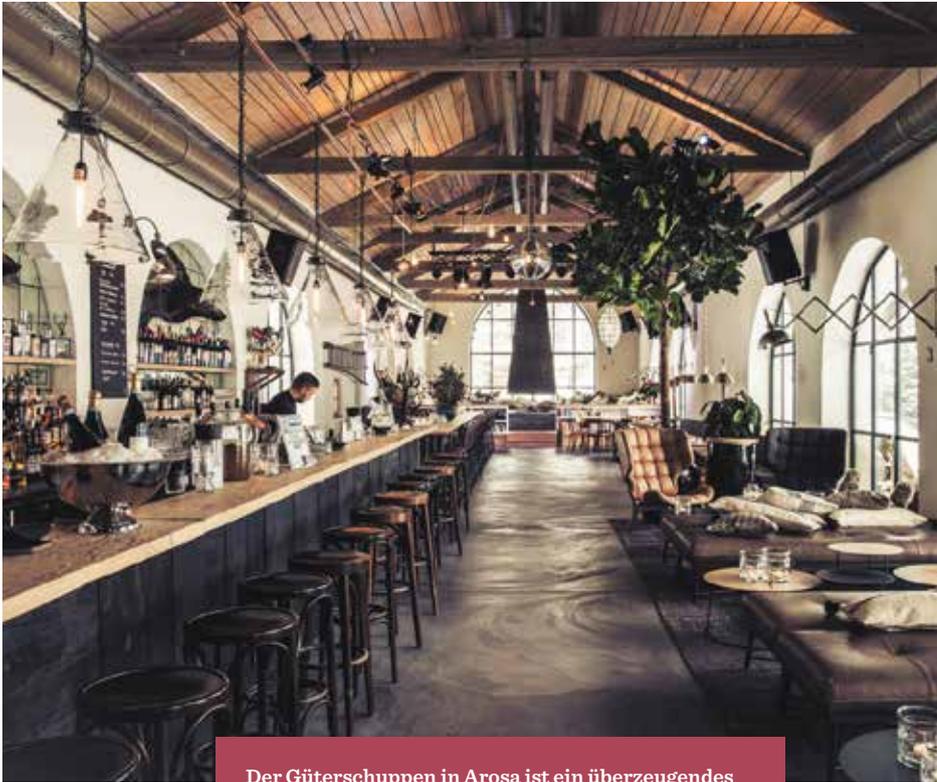
**\*ANGELO ZOPPET-BETSCHART**

Der Autor ist Bauingenieur und Fachjournalist und lebt in Goldau.

# GÜTERSCHUPPEN WIRD SZENE-TREFF

Ein verwaister Güterschuppen der Rhätischen Bahn wird zum In-Lokal und demonstriert damit, wie baulicher Bestand identitätsstiftend umgenutzt werden kann. Im Zentrum – der spektakuläre Ausblick auf die Arosener Berge.

TEXT – NICOLA SCHRÖDER\*



Der Güterschuppen in Arosa ist ein überzeugendes Beispiel für einen gelungenen Umbau zur Weiterentwicklung von denkmalgeschütztem Bestand.

BILDER: JANSEN AG, RUEDI HOMBERGER



## ► STRUKTUR SOLLTE ERHALTEN BLEIBEN

Musik, ein offener Kamin und frische regionale Gerichte – in den gemütlichen Kissenlandschaften des neuen Güterschuppens in Arosa lässt es sich wunderbar geniessen. Das über 100-jährige Gebäude an der Endstation der Arosabahn hat eine neue Bestimmung erhalten. Lange Jahre stand der Schuppen leer, weil die Rhätische Bahn (RhB) keine Verwendung mehr dafür hatte. Anlässlich des 100. Geburtstags des zweithöchsten Kopfbahnhofs der RhB 2014 wurde zunächst die unmittelbare Bahnstation für rund 24 Mio. CHF neu gestaltet. In Teilprojekten wurden das Publikumsgebäude saniert sowie die Güterumschlagshalle und der Kiosk neu errichtet. Als Herzstück des Gesamtprojektes entstand eine neue Überführung als direkte Verbindung zwischen den Perrons und der Bergbahn-Talstation. Die umfangreiche Modernisierung war eine Kooperation zwischen der

RhB, dem Kanton Graubünden, der Gemeinde Arosa sowie der Bergbahnen AG.

Wenig später begann auch die Planung für eine Umnutzung des Güterschuppens. Das Baurecht an dem denkmalgeschützten Gebäude hatte die Blue Mountain AG aus Zug übernommen, die den Schuppen in Zusammenarbeit mit der RhB zu dem heutigen Gastronomiebetrieb umbaute. Ziel war es, soviel wie möglich von der alten Struktur des Gebäudes zu erhalten und mit einem zeitgemässen Konzept gleichermaßen Gäste wie Einheimische anzuziehen.

## BLICK AUF BESTEHENDES

Die Mischung war schnell festgelegt – Alpenzauber sollte auf internationale Inspiration treffen, inklusive Live-Unterhaltung. Dafür setzten Bauherren und Innenarchitekten einerseits auf den industriellen Charme der einstigen Werkhalle, den sie mit einer puristischen Einrichtung noch unterstrichen. Andererseits

verstärkten sie die Offenheit des Gebäudes. Mittels riesiger Glasfenster in den ehemaligen Torbögen holten sie die authentische Kulisse von draussen in den Raum hinein. Hoch und hell erscheint der Raum jetzt, in dessen Mittelpunkt eine offene Küche mit Holzkohle-Ofen und eine grosse Barzeile mit Lounge-Bereich angeordnet sind. Rings um den grosszügigen Cheminée-Kubus am Ende des Gastraums bieten sich gemütliche Sofas zum Entspannen. Das Highlight aber ist der Blick aus der Wärme auf die beeindruckende Bergkulisse – möglich gemacht durch ein fünf Meter hohes Rundfenster. Ist das Wetter schön, lädt eine Aussenlounge dazu ein, die Atmosphäre am Arosener Obersee an der frischen Luft zu geniessen.

## INDUSTRIAL-LOOK TRIFFT HÜTTENZAUBER

Um den authentischen Charakter des Güterschuppens zu erhalten, verwendeten die Innenarchitekten einfache und robuste Materialien wie Altholz, Schwarzstahl und Beton. Das alte Kupferblech der ehemaligen Dachdeckung wurde als Barfront sowie als Verkleidung des über fünf Meter hohen



Cheminée-Abzugs wiederverwendet. Die eindrücklichen Fenster der Anlage stellten die Metallbauer aus Janisol-Arte-Profilen her. Diese Profile von der Firma Janisen sind besonders filigran und trotzdem sehr stabil. Total verbauten sie neun Bogenfenster und die imposante Stirnverglasung aus Fenstertüren mit Bogen. Hier wurden die Profile mit filigranem Stahlflachrohr verstärkt. Zusätzlich für den Haupteingang und zwei Innentüren kam eine Kombination mit klassischen Profilen zum Einsatz. Da Vorgaben bezüglich des Lärms einzuhalten waren, wurde ein zweifach Isolierglas mit beidseitig VSG-Glas-Schallschutzfolie eingesetzt.

Auf diese Weise entstand im Güterschuppen Arosa ein moderner, authentischer Betrieb und ein Ort, an dem sich Einheimische und Gäste gleichermaßen wohlfühlen können. ■



**\*NICOLA SCHRÖDER**

Die Autorin für Kunst, Architektur und Wohnen ist Mitarbeiterin des Redaktionsbüros Konzept-B.

**AUSZUG BAUKULTURBERICHT 2019  
«ERBE - BESTAND - ZUKUNFT»**

**Bestand halten und weiterentwickeln**

Auf-, An- oder Umbauten können zeitgemässe Lösungen für Bestandsgebäude darstellen. Diese Massnahmen leisten einen Beitrag zur ökologischen und ökonomischen Nachhaltigkeit. Dabei muss der Fortbestand identitätsstiftender regionaler Elemente sichergestellt werden.

**Historischen Kontext als Ausgangslage für  
Neubau stärken**

Baukultur zeigt sich anhand historischer Schichten, deren Besonderheiten das Wesen eines Ortes ausmachen. Neue bauliche Strukturen werten Orte auf – vorausgesetzt, die Vorhaben beziehen sich auf lokale Qualitäten und entwickeln diese weiter.

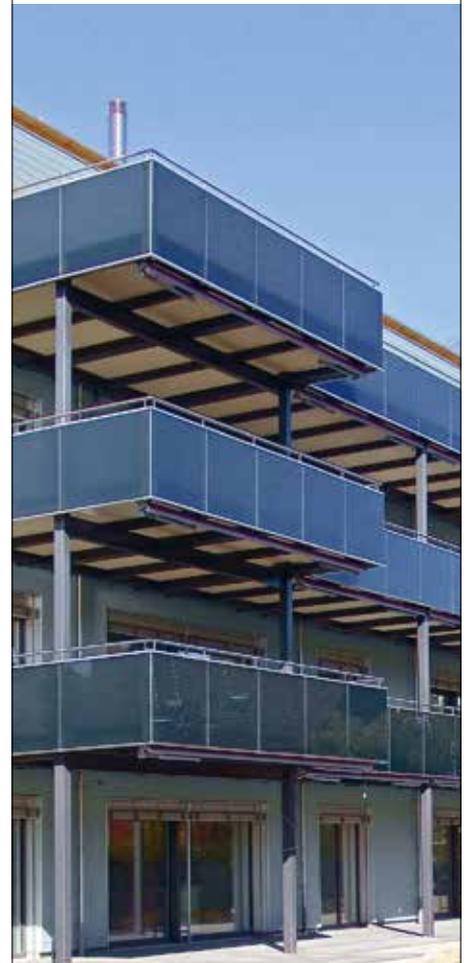
**Materielle und immaterielle Werte sichern**

Nur durch eine gezielte Vermittlung können baukulturelle Werte erkannt und gehalten werden. Der Gesellschaft kommt dabei die Rolle des Verwalters des materiellen und immateriellen Erbes für die nächste Generation zu. Diese Verantwortung ist als gemeinschaftliche Aufgabe von Politik, Verwaltung, Wirtschaft und Bürgerschaft wahrzunehmen.

Der komplette Baukulturbericht 2018/19 ist zu finden unter: [bundesstiftung-baukultur.de](http://bundesstiftung-baukultur.de)



Metallbau  
Stahlbau



lanz. metal. next stay.

Offen oder verglast, frei stehend oder mit dem Gebäude verbunden – ein Balkon vermittelt zwischen innen und aussen und steigert das Wohnerlebnis. Wir gestalten Balkone von A bis Z inklusive statischer Berechnung.

**A. Lanz AG**

CH-4950 Huttwil  
Friedhofweg 40

Telefon 062 962 11 44  
[info@lanz-metallbau.ch](mailto:info@lanz-metallbau.ch)

[lanz-metallbau.ch](http://lanz-metallbau.ch)

# GRATIS KÜHLEN KANN INS GELD GEHEN

Wann lohnen sich die Investitionen für Free-Cooling in Gebäuden, wann ist es zum Fenster hinausgeworfenes Geld? Eine aktuelle Studie der ZHAW gibt Antworten, ein Merkblatt des BFE fasst die Erkenntnisse zusammen.

TEXT – MARTIN STETTLER\*



## ► FRAGE NACH DER WIRTSCHAFTLICHKEIT

Free-Cooling verspricht nichts weniger, als dass die Kühlung gratis ist, wenig bis keine Energie braucht und die Umwelt schont. Aus diesem Grund fordern engagierte Planer, Bauherrschaften und nicht zuletzt auch die Behörden solche Free-Cooling-Lösungen in der Klimakälte respektive Gebäudeklimatisierung oft ein. Doch seit geraumer Zeit vermuten Fachpersonen aus der Gebäudetechnik, dass das Kühlen eines Gebäudes mit Free-Cooling energetisch und wirtschaftlich nicht immer die optimale Lösung sei. Im schlimmsten Fall verursache Free-Cooling Zusatzkosten und verschlechtere gleichzeitig die Gesamtenergiebilanz eines Gebäudes.

Das Bundesamt für Energie BFE wollte es genauer wissen und beauftragte das Institut für Energiesysteme und Fluid-Engineering der Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften ZHAW zu untersuchen, unter welchen Voraussetzungen sich Free-Cooling in der Praxis bewährt. Damit soll nicht zuletzt auch die Entscheidungskompetenz der Immobilienbranche gestärkt werden.

## FREE-COOLING ZUSAMMEN MIT DER KLIMAKÄLTEANLAGE

Der Fokus der Untersuchungen lag auf indirekten Free-Cooling-Lösungen mit Aussenluft. Dabei wird das Gebäude über das sogenannte Kaltwassersystem der Klimakälteanlage gekühlt. Das Kaltwasser nimmt in den Verbrauchern (Kühlpaneele, -decke, -register) die Wärme auf und führt sie ab. Dafür braucht es mindestens zwei Wärmeübertrager, einen im Raum (Kühl-

Free-Cooling:  
Gute Lösungen  
brauchen Köpfchen.  
BILD: 123RF.COM

“  
JE HÖHER  
DIE KALTWAS-  
SER-TEMPERA-  
TUR, DESTO  
GRÖßER DAS  
FREE-COOLING  
POTENTIAL.  
”

pane) und einen nach Aussen beim Rückkühler. Das schränkt die nutzbaren Aussentemperaturen jedoch deutlich ein. Um beispielsweise an den Kühlpaneele im Raum eine Temperatur von 20° C zu erreichen, ist eine Aussentemperatur von 14° C nötig. Gerade im Sommer ist das keine Selbstverständlichkeit.

Nicht Gegenstand der Studie war das direkte Free-Cooling, bei dem die kühle Nachtluft direkt über die Fenster oder über Lüftungsanlagen ins Gebäude geblasen wird. Das wäre zwar eine sehr gute, einfache und effiziente Lösung, die aber für Büroumgebungen oft zu wenig wirksam ist. Denn im Sommer sind die kühlen Nachtstunden zu kurz und die Tropennächte, in denen die Temperatur nicht unter 20° C fällt, nehmen tendenziell zu.

## ZENTRALE EINFLUSSGRÖSSEN IM AUGE BEHALTEN

Die ZHAW-Studie hat fünf Einflussgrößen auf das Free-Cooling-Potenzial untersucht. Drei technische Faktoren (hydraulische Einbindung, Kaltwassertemperatur und Art des Rückkühlers) haben einen enormen Einfluss auf das Potenzial und die Wirtschaftlichkeit und können durch Planer und Bauherr entscheidend beeinflusst werden. Zwei weitere Faktoren haben sich zwar als nicht weniger wichtig herausgestellt – doch die geografische Lage (z. B. Zürich oder Davos) und die Nutzungsart des Gebäudes (z. B. Rechenzentrum oder Büro) sind in einem Projekt gegeben.

Dabei liegt es auf der Hand, dass Free-Cooling in Rechenzentren mit ganzjährigem Kühlbedarf das grössere Potenzial aufweist als in Bürogebäuden. Und je kühler das Klima am Standort ist (z. B. in den Alpen), desto grösser ist der Beitrag des Free-Coolings zum gesamten Kühlbedarf. Keine nennenswerten Unterschiede hinsichtlich des Potenzials gibt es hingegen zwischen Bürogebäuden und Nutzungen wie Warenhäuser, Fachmärkte oder Behandlungsräume.

## MÖGLICHST HOHE KALTWASSERTEMPERATUREN

Die ZHAW-Studie zeigt, dass vor allem die Vorlauf-temperatur des Kältekreises (die sogenannte Kaltwasser-Temperatur) entscheidend ist, ob sich ein indirektes Free-Cooling rechnet oder nicht. Bei den untersuchten Bürogebäuden wird Free-Cooling ab einer Kaltwasser-Vorlauf-temperatur von 18° C wirtschaftlich interessant und sollte in Betracht gezogen werden. Dafür eignen sich Wärmeaufnahme-systeme wie thermoaktive Bauteilsysteme TABS oder Kühldecken besonders gut, die mit hohen Vorlauf-temperaturen arbeiten.

Werden für die Kühlung eines Bürogebäudes Kaltwasser-Temperaturen unter 14° C benötigt, sinkt der Beitrag des Free-Coolings am gesamten Kühlenergiebedarf auf wenige Prozente. Die Investition in das Free-Cooling zahlt sich in diesem Fall kaum aus.

## RICHTIGE EINBINDUNG

Die Art und Weise, wie die verschiedenen Komponenten einer Kälteanlage miteinander verbunden werden – man spricht von der hydraulischen Einbindung –, spielt zudem eine wichtige Rolle, ob Free-Cooling wirtschaftlich ist. Die Rückkühler, welche die Wärme an die Umgebung abgeben, müssen so eingebunden werden, dass mit dem Free-Cooling das Kaltwasser «vorgekühlt» werden kann. Das erlaubt es, dass je nach klimatischer Situation Free-Cooling und Kältemaschine nicht nur separat, sondern auch gemeinsam zum Einsatz kommen können. Das heisst, man hat den Fünfer und das Weggli. Allerdings sind solche Lösungen regeltechnisch anspruchsvoll.

Free-Cooling führt die (Wärme-)Energie aus dem Gebäude. Die Wärme wird über das Dach «entsorgt». Besteht jedoch zum selben Zeitpunkt im Gebäude ein Wärmebedarf, ist es sinnvoller, die Wärme aus dem Kältesystem zum Heizen zu nutzen. So wäre das Free-Cooling gerade in Zeiten mit tiefen Aussentemperaturen sehr effizient. Doch genau in dieser Zeit braucht das Gebäude oft auch Wärme zum Heizen, was die Nutzungsdauer des Free-Coolings deutlich verringert.

## PHOTOVOLTAIK ALS ALTERNATIVE?

Bei Gebäuden mit einem kleinen Free-Cooling-Potenzial stellt sich die Frage, ob anstelle einer zusätzlichen Free-Cooling-Installation nicht besser in eine Photovoltaikanlage investiert wird. Denn Photovoltaik- und Klimakälteanlagen ergänzen sich grundsätz-

lich sehr gut. Beide Systeme haben im Hochsommer ihre Leistungsspitze – die Klimakälte hat in diesen Monaten den höchsten Stromverbrauch, während mit der Photovoltaikanlage am meisten Strom erzeugt werden kann. Aus Sicht des Gesamtenergieverbrauchs des Gebäudes über das ganze Jahr kann eine solche Lösung bei vergleichbaren Investitionskosten eine bessere Gesamtbilanz aufweisen als eine zusätzliche Free-Cooling-Installation.

## DER WEG ZUR OPTIMALEN LÖSUNG

Für Bauherren, Investoren und die technisch verantwortlichen Personen von Bürogebäuden lassen sich diese Erkenntnisse auf einen einfachen Nenner bringen. Sie sollten Klimakälteanlagen bauen, die mit hohen Kaltwassertemperaturen arbeiten. Und bevor in Free-Cooling investiert wird, sollte ein Planer eine Gesamtbetrachtung des Gebäudes vornehmen und die Wirtschaftlichkeit der Free-Cooling-Investition – die Kosten betragen schnell mal 20 000 bis 40 000 CHF – anschauen. Im Weiteren zeigt die Praxis, dass die freie Kühlung auf dem Papier zwar oft gut funktioniert. Aber genauso oft nur dann, wenn bei der Inbetriebnahme die Parameter in der Steuerung auch richtig eingestellt wurden.

Das Merkblatt «Free-Cooling: Gute Lösungen brauchen Köpfe» mit den wichtigsten Ergebnissen und die Grundlagenstudie «Free Cooling in der Klimakälte» können über die Webseite [www.effizientekaelte.ch](http://www.effizientekaelte.ch) kostenlos heruntergeladen werden.



**\*MARTIN STETTLER**

Der Autor ist Fachspezialist Energieeffizienz beim Bundesamt für Energie BFE.

ANZEIGE

### Professionelle Lösungen rund um Tür und Tor

- Gesamtkonzeptionen
- Individuallösungen
- Brandschutztore
- Entwicklung von Torantrieben
- Planung und Produktion in Fehraltorf
- Reparaturen und Service

**DARO TOR**

**Dahinden + Rohner Industrie Tor AG**  
CH-8320 Fehraltorf → Tel. +41 44 955 00 22  
[info@darotor.ch](mailto:info@darotor.ch) → [www.darotor.ch](http://www.darotor.ch)



# «EFFIZIENZ IST AUCH EINE FRAGE DER KONTROLLE.»

Tom Lüthi, Motorradrennfahrer



Für messtechnische Freiheit. **Jetzt auch beim Strom.**  
Einfach. Intelligent. Wegweisend.

Mehr auf [www.neovac.ch](http://www.neovac.ch).

HOME OF METERING

**NeoVac**

# ALTE SUBSTANZ, HOHE ENERGIEEFFIZIENZ

Mit Fingerspitzengefühl wurde ein Riegelhaus umgebaut und energetisch erneuert. Es erfüllt den Minergie-Standard bei hohem Wohnkomfort.

TEXT – RED.



Das Haus hat seinen ursprünglichen Charakter beibehalten, bietet aber viel Wohnkomfort bei niedrigem Energieverbrauch.

BILD: ZVG

## ► UMBAU IN MEHREREN SCHRITTEN

Über 150 Jahre hat ein als Ökonomiegebäude errichtetes Haus in Dielsdorf allen baulichen Eingriffen Stand gehalten. 1845 erbaut, ist das heute als Wohnhaus genutzte Gebäude noch immer als traditioneller Riegelbau lesbar. Einen ersten Eingriff erfuhr das Haus 1955, als das Tenn zu einer zweiten Wohnung ausgebaut wurde. 1999 erfolgte ein weiterer Umbau, bei dem aus den zwei Teilen eine Wohnung entstand. Für ein lichtdurchflutetes Ambiente wurden die kleinen Zimmer zu grösseren Einheiten zusammengelegt und der Grundriss geöffnet.

## ENERGETISCHE SANIERUNG MIT WEITBLICK

Bauherr und Architekt Stephan Huber setzte auf eine Energielösung mit Weitblick und sagt: «Ein geringer Energiebedarf bei hohem Wohnkomfort ist spannend und sichert den Gebäudewert.» Bereits beim Umbau 1999/2000 diente der Minergie-Standard als Planungsgrundlage, wenn auch die Zertifizierung erst 2018 erfolgte. Das Bruchsteinmauerwerk im Erdgeschoss erhielt eine 20 Zentimeter dicke Mineralwolle-Aussendämmung, während die Riegel-Ausfachungen mit 12 Zentimeter Steinwolldämmung gefüllt und raumseitig mit 18 Zentimeter Zellulose ausgeblasen wurden.

## ENERGIE DER SONNE NUTZEN

Für die Wassererwärmung und Heizungsunterstützung liessen die Eigentümer 2011 eine 24 Quadratmeter grosse thermische Solaranlage ins Dach

integrieren. Ausserhalb der Heizsaison deckt sie den Warmwasserbedarf zu 100% ab. 2016 folgte die Installation einer Photovoltaikanlage und weitere zwei Jahre später eine umfassende Erneuerung der Haustechnik. Seither wird mit einer Pelletheizung in Kombination mit der bestehenden Solaranlage geheizt statt mit einem Mini-Blockheizkraftwerk in Verbindung mit Flüssiggas. «Holz war uns als einheimischer, nachwachsender und CO<sub>2</sub>-neutraler Rohstoff sympathisch», erklärt Huber. Für einen tiefen Stromverbrauch kommen ausschliesslich Haushaltsgeräte der Kategorie A+ und A++ zum Einsatz und die Beleuchtung ist bereits zu über 90% auf LED umgerüstet.

## GUTES RAUMKLIMA

Die Modernisierungen haben den Wohnkomfort deutlich gesteigert: Dank der guten Gebäudehülle und dem alten Baumbestand sind die Raumtemperaturen stets angenehm. Auch die Öffnung des Grundrisses bringt Vorteile, da die Luft über zwei Geschosse zirkulieren kann. Bereits hat das Ehepaar Huber weitere energetische Massnahmen ins Auge gefasst. «Im Herbst 2019 werden wir die Zweifachverglasung der Fenster mit einer Dreifachverglasung ersetzen. Zudem erwägen wir den Einbau einer zusätzlichen Photovoltaikanlage», sagt Stephan Huber. Auch hier werden sie Wert auf den Erhalt der alten Substanz legen. Ein Teil der Ausgaben für die Sanierung nach Minergie-Standard wird durch die finanziellen Beiträge des Gebäudeprogramms des Kantons Zürich gedeckt (siehe Infobox).

## UNTERSTÜTZUNG DURCH DEN KANTON

Der Kanton Zürich leistet finanzielle Unterstützung bei der energetischen Sanierung von bestehenden Gebäuden. Bis Ende 2019 läuft eine Sonderaktion mit erhöhten Förderbeiträgen für die Wärmedämmung von Einzelbauteilen. Detaillierte Informationen: [www.energiefoerderung.zh.ch](http://www.energiefoerderung.zh.ch), Hotline: 0800 93 93 93

# 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](http://www.kalkmaster.ch)**

# BESSERES WOHN- GEFÜHL DANK KOMFORTLÜFTUNG

Das Ehepaar Holzner wollte bei der Renovation ihres Hauses eine energetische Verbesserung. Deshalb liessen sie ihr Haus nach Minergie-Standard modernisieren und eine Komfortlüftung einbauen.

TEXT – RED.

## ▶ SANIERUNG NACH 40 JAHREN

Die Freude war gross, als Marianne und Patrick im Frühling 2018 ihr Traumhaus erwerben konnten. Das Einfamilienhaus im zürcherischen Hedingen, erstellt in den 1970er Jahren in einer dicht bebauten Siedlung, verfügte über eine intakte Grundstruktur. Damit war der Weg frei für einen Umbau des Gebäudes nach den Vorstellungen der neuen Besitzer. «Für uns war klar, dass wir auch die Energieeffizienz verbessern wollten», betont Marianne Meier. «Das 40 Jahre alte Gebäude genügte den heutigen Anforderungen bei Weitem nicht mehr.» Im Zug der Renovation wurde deshalb die Dämmung der Aussenwände und des Dachs verbessert und es wurden moderne Fenster mit Dreifachverglasung eingebaut. Zudem montierten Fachleute eine Photovoltaikanlage und realisierten eine Wärmepumpe mit Erdsonde und Freecooling. Die Freecooling-Funktion ermöglicht bei heissen Temperaturen eine passive Kühlung über die Fussbodenheizung. «Während der Hitzeperioden in diesem Sommer bewährte sich dieses System bereits», bestätigt Patrick Holzner.

## KOMFORTLÜFTUNG ALS HERZSTÜCK

Ein zentraler Bestandteil der Modernisierung war der Einbau der Komfortlüftung. Dieses System besteht aus einem Lüftungsgerät mit Wärmerückgewinnung sowie den Rohren für die Zu- und Abluft. Die Lüftung sorgt dafür, dass im Inneren des Gebäudes die Luftqualität

hoch bleibt. Während nämlich bei älteren, schlecht wärmegeämmten Häusern immer irgendwo frische Luft ihren Weg ins Gebäude findet, sind moderne Fassaden dicht. Ohne regelmässige Zufuhr von Frischluft sinkt aber die Qualität der Innenluft, was für das Wohnklima unangenehm ist. Eine Komfortlüftung schafft Abhilfe: Sie versorgt die Wohnräume permanent mit Frischluft und saugt die abgestandene Luft in Bad, WC und Küche ab. Eine gute Raumluft lässt sich prinzipiell auch erreichen, wenn mindestens dreimal täglich über geöffnete Fenster gelüftet wird. Da viele Wohnungen und Häuser heute tagsüber nicht bewohnt sind, ist das indes kaum möglich. Wer keine Komfortlüftung hat, kehrt deshalb abends in eine Wohnung mit abgestandener Luft zurück – nicht gerade das, was man sich von einem erholsamen Feierabend erhofft.

## HERAUSFORDERNDE ROHRFÜHRUNG

Wenn der Einbau einer Komfortlüftung richtig angegangen wird, ist er auch bei einem Umbauprojekt ohne grossen Aufwand realisierbar. Gemäss Hermann Holzner, dem Architekten des Umbaus in Hedingen, waren die Aussenluftfassung und die Platzierung des Lüftungsgeräts recht einfach zu planen. «Die grössere Herausforderung war es, die neun Zentimeter dicken Zu- und Abluftrohre in alle Räume zu führen», erklärt Holzner. Die Rohre für die Erdgeschossräume seien schliesslich unter der Kellerdecke geführt und diejenigen für die Räume im Obergeschoss in die Holz-



Saniertes Einfamilienhaus in Hedingen: Gut erkennbar sind die PV-Module auf dem Dach. (BILD: 123RF.COM).

balkendecke eingelegt worden. Der Architekt ergänzt: «Da ohnehin alle Deckenverkleidungen ersetzt wurden, blieb der bauliche Aufwand gering.»

## ANGENEHM UND ENERGIE- SPAREND

Nach knapp fünf Monaten in ihrem neuen Eigenheim ziehen Marianne Meier und Patrick Holzner eine positive erste Bilanz: «Die Luftqualität ist dank der Minergie-Modernisierung und dem Einbau der Komfortlüftung in allen Räumen hoch. Wir leben in einem sehr angenehmen Wohnklima». Die zufriedenen Eigentümer weisen zudem darauf, dass die energetische Modernisierung keine Mehrkosten generierte. Der finanzielle Beitrag vom Gebäudeprogramm des Kantons Zürich (siehe Infobox Seite 41) kompensierte nämlich die Ausgaben für die Modernisierung nach Minergie-Standard. ■

ANZEIGE



Kanton Zürich  
Baudirektion  
Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft

Das Gebäudeprogramm  MINERGIE®

# Bitte ja nicht sanieren!

**ohne unsere Förderbeiträge  
für die energetische  
Gebäude-Modernisierung.**

**energiefoerderung.zh.ch**  
Hotline 0800 93 93 93

# WANDELN AUF KASACHISCHEN PFADEN

Der SVIT Schweiz lud zur Verbandsreise 2019 in die Hauptstadt Kasachstans, nach Nur-Sultan ein. Das ehemalige Astana bietet neben dem für Schweizer Verhältnisse unvorstellbar grossen Steppenumland interessante Immobilienprojekte. TEXT – MARCEL HUG\*



Die Reisegruppe vor dem sowjetischen Raumgleiter «Buran» im kasachischen Raumfahrtzentrum.

BILD: ZVG



## ► GEWALTIGE TEMPERATURUNTERSCHIEDE

Dank der grosszügigen Unterstützung unserer Partner Electrolux, Immoscout und Schindler war es möglich, mit 33 Personen die Reise anzutreten. Am separaten Check-in in Kloten traten wir den Flug via Frankfurt nach Nur-Sultan am späteren Nachmittag an und erreichten am nächsten Tag frühmorgens die kasachische Hauptstadt.

Vor Ort wurden wir durch die Vertreter der Schweizer Botschaft und von Swiss Global Enterprise, der Exportförderung des Bundes, in Empfang genommen und zweisprachig, deutsch und französisch, bestens betreut. Pavel Ivanov, Head of Trade Point Kazakhstan, und Tursyn Bukayeva standen uns mit Rat und Tat

während der gesamten vier Tage und Abende zur Verfügung.

Neben den klassischen touristischen Stadtbesichtigungen, bei welchen wir das Einkaufszentrum Khan Shatyr, den Park der Verliebten, die Astana Opera, die grosse Moschee, die Friedenspyramide und nicht zuletzt den Bajterek-Turm sahen, standen vor allem immobilienpezifische Besichtigungen auf dem Programm. Die Teilnehmer zeigten sich zum einen beeindruckt von der schiereren Grösse der Projekte. So wurde unter dem nach der Expo 2017 ungenutzten Gelände der Weltausstellung eine Tiefgarage mit 3000 Parkplätzen erstellt. Eine für die Schweiz schlicht undenkbarer Grösse und doch für kasachische Witterungsverhältnisse eine sinnvolle Investition.

Denn die Temperaturamplitude beträgt wegen des rauen Steppenklimas bis zu 80 Grad Celsius (von minus 40 bis plus 40). Daneben müssen die Gebäude spezielle Verglasungen haben, welche solch krassen Temperaturunterschieden standhalten. Kasachstan ist auch eine Raumfahrtnation. Die ehemalige sowjetische Raumfahrtbasis Baikonur liegt auf dem Gebiet von Kasachstan. Wir hatten die Möglichkeit der Besichtigung des eindrucklichen, geplanten neuen Raumfahrtzentrums am Rande von Nur-Sultan.

## NACHTESSEN MIT DEM BOTSCHAFTER

Ein Highlight der Reise war sicher die Einladung von Botschafter Urs Schmid zu einem Nachtessen in seiner Residenz.

Im Unterschied zur Botschaft, wo sich die Büroräumlichkeiten befinden, handelt es sich bei der Residenz um den Wohnsitz des Botschafters, in welchem die offiziellen Empfänge abgehalten werden. Auch weitgereiste Teilnehmer zeigten sich beeindruckt über den herzlichen Empfang und die professionelle Verpflegung. Auch ein «Winetasting» von kasachischen Weinen fand vor und während des Essens statt, dies auf ausdrücklichen Wunsch unserer Gruppe, werden doch sonst an Anlässen der Schweizer Botschaft



**Nur-Sultan beeindruckt mit imposanter Architektur.**

BILD: ZVG

selbstverständlich Schweizer Weine ausgeschenkt. Eine grosse Ehre wurde uns zuteil, als wir auch noch den neuen kasachischen Botschafter in der Schweiz kennenlernen durften. Er hat in Berlin studiert und spricht ausgezeichnet Deutsch, was die Kommunikation mit den Anwesenden erleichterte.

Auch die Pflege des Netzwerks kam während der ganzen Reise nicht zu kurz. Mittag- und Abendessen boten genügend Raum, um sich mit den Mitreisenden aus der Branche auszutauschen.

Neben einem traditionellen kasachischen Mittagessen war sicher auch der Abend mit Tanz- und Gesangsvorführungen für die Teilnehmer sehr speziell. Ist doch die traditionelle Musik für unsere Ohren eher gewöhnungsbedürftig. Aber dank Speis und Trank konnte der eine oder andere dann auch den musikalischen Weisen aus dem Orient etwas abgewinnen, und der Abend fand einen gemütlichen Ausklang.

Am Samstagabend waren wir mit vielen neuen Eindrücken wieder zurück in Zürich. Einmalig, so lautete das häufigste Feedback auf die Reise, und keiner der Reisenden dürfte sein Mitkommen bereut haben. ■

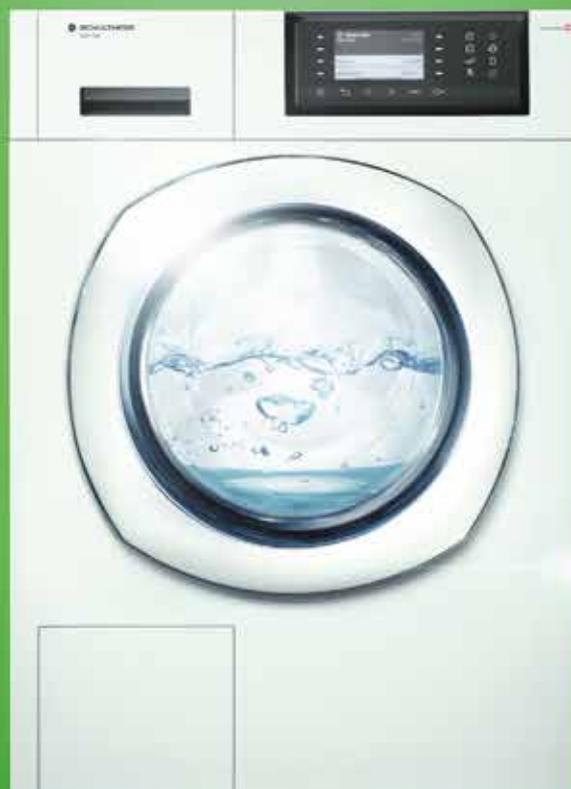


**\*MARCEL HUG**

Der Autor ist CEO des SVIT Schweiz.

# HEBT SICH AB.

In Langlebigkeit  
und Kundenservice.



Unsere Maschinen sind robust und extrem wartungsarm. Und der Kundenservice ist im Falle eines Falles schnell und zuverlässig. Das freut Vermieter und Mieter gleichermaßen. Mehr Infos: [schulthess.ch/wasch-profi](https://schulthess.ch/wasch-profi)

Swissmade

 **SCHULTHESS**

# SEMINARE UND TAGUNGEN DER SVIT SWISS REAL ESTATE SCHOOL

**25.11.2019**

Immobiliarsachenrecht  
(Abendveranstaltung)

**27.11.2019**

Mehrwertsteuer bei Bewirtschaftung,  
Erstellung und Übertragung  
von Immobilien

## SEMINAR IMMOBILIARSACHEN- RECHT 25.11.2019

### INHALT

In diesem Seminar geht es um die Neuerungen, die aktuelle Rechtsprechung und deren Umsetzung in der Praxis sowie die Rechtsentwicklung im Immobiliarsachenrecht und in angrenzenden Gebieten. Zudem werden auch weitergehende Themen behandelt, z. B. der Tod des Hauseigentümers, die Löschung von Dienstbarkeiten ohne rechtliche Bedeutung, Parkplatzzuweisung beim Stockwerkeigentum, wie berichtigt man das Grundbuch. Das Augenmerk des Seminars liegt im Praxisbezug.

### ZIELPUBLIKUM

Immobilienmakler, Immobilien-Treuhänder, Immobilienberater, Bank-, Notariats- und Grundbuchfachleute sowie weitere interessierte Kreise

### REFERENT

Prof. Dr. iur. Roland Pfäffli, Notar, Thun, Titularprofessor für Privatrecht an der Universität Freiburg sowie Konsulent bei Von Graffenried Recht, Bern

### VERANSTALTUNGSORT UND -ZEIT

Schulungsräume der  
SVIT Swiss Real Estate School AG  
Carbahauss, Förlibuckstrasse 30  
8005 Zürich  
17.30 bis 20.20 Uhr

### TEILNAHMEGEBÜHR

348.– CHF (SVIT-Mitglieder),  
398.– CHF (übrige Teilnehmende)  
inkl. MWST. Darin inbegriffen sind  
Seminarunterlagen, Sandwich mit Getränk  
am Kursabend

## SEMINAR MEHRWERTSTEUER BEI BEWIRTSCHAFTUNG, ERSTELLUNG UND ÜBERTRAGUNG VON IMMOBILIEN 27.11.2019

### INHALT

Die Bewirtschaftung von unternehmerisch genutzten Immobilien (für die eigene steuerbare Leistungserstellung oder Vermietung/ Verkauf mit Option) hat die Vorschriften des Mehrwertsteuergesetzes (MWSTG) und der Mehrwertsteuerverordnung (MSWTV) zu beachten. Die Eidg. Steuerverwaltung (ESTV) hat ihre diesbezügliche Praxis in verschiedenen umfangreichen Publikationen festgelegt. Die theoretischen Grundlagen werden – gestützt auf die aktuelle Praxis der ESTV und unter Berücksichtigung der Rechtsprechung – anhand von praktischen Fällen und Fragen der Teilnehmenden aufgearbeitet und diskutiert (von der MWST ausgenommene Überlassung, Option, usw.). Die bei Neu- und Umbau von Immobilien wichtigen Abgrenzungskriterien zwischen von der MWST ausgenommener und steuerbarer Immobilienlieferung werden erläutert. Die bezüglich der MWST möglichen Übertragungsvarianten von Immobilien werden erklärt und diskutiert.

Wer sich mit den relevanten MWST-Fragen bei der Erstellung, der Übertragung und Bewirtschaftung von Immobilien nicht konkret auseinandersetzt, riskiert Nachteile und verpasst Chancen.

### ZIELPUBLIKUM

Führungs- und Fachkräfte aus dem Bereich Immobilienmanagement, Immobilien-Bewirtschaftung sowie Investoren und Treuhänder

### REFERENTEN

Makedon Jenni, T + R AG, 3073 Gümligen  
lic.rer. pol., MAS in Accounting & Finance,  
Mitglied Subkommission MWST von  
EXPERTSuisse

### VERANSTALTUNGSORT UND -ZEIT

Hotel Arte  
Riggenbachstrasse 10, 4600 Olten  
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](http://www.svit-sres.ch) oder per E-Mail  
an [info@svit-sres.ch](mailto: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

# Mit nachhaltiger Energie Rendite erzielen? Einfacher als Sie denken.

Wir zeigen Ihnen, wie's geht: Gemeinsam entwickeln wir nachhaltige und finanziell attraktive Energielösungen für die Zukunft. Energie ist überall. Nutzen wir sie. Mehr auf [e360.ag/energieloesungen](https://www.e360.ag/energieloesungen)



#Energieloesungen360

energie360°

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

## DIE ASSISTENZ- UND SACHBEARBEITERKURSE – ANGEPASST AN ARBEITS- UND BILDUNGSMARKT

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

02.09.2020 – 15.09.2021  
 Mittwoch, 16.15 – 20.00 Uhr  
 Feusi Bildungszentrum, Bern

#### SVIT OSTSCHWEIZ

09.01.2020 – 10.11.2020  
 Dienstag und Donnerstag,  
 18.00 – 20.30 Uhr  
 KBZ, St. Gallen

17.08.2020 – 18.03.2021

Montag und Donnerstag  
 18.15 – 21.30 Uhr  
 bzb Weiterbildung, Buchs SG

#### SVIT ZÜRICH

03.02.2020 – 09.11.2020  
 Montag, 09.00 – 15.30 Uhr  
 Zürich-Oerlikon

20.08.2020 – 08.04.2021  
 Donnerstag, 09.00 – 15.30 Uhr  
 Zürich-Oerlikon

17.03.2020 – 01.12.2020

Dienstag und Donnerstag  
 18.00 – 20.45 Uhr  
 Zürich-Oerlikon

### ASSISTENZKURSE ASSISTENT/IN BEWIRT- SCHAFTUNG MIET- LIEGENSCHAFTEN SVIT

#### SVIT BERN

27.04.2020 – 12.09.2020  
 Montag, 18.00 – 20.30 Uhr  
 Samstag, 08.30 – 12.00 Uhr  
 Feusi Bildungszentrum, Bern

#### 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

09.01.2020 – 19.05.2020  
 Dienstag und Donnerstag,  
 18.00 – 20.30 Uhr  
 KBZ, St. Gallen

#### SVIT ZENTRALSCHWEIZ

Kurs 1: 10.02.2020 – 08.07.2020  
 Kurs 2: 17.08.2020 – 16.12.2020  
 (inkl. Kommunikation/  
 Methodenkompetenz)  
 Montag und Mittwoch,  
 18.30 – 21.00 Uhr  
 Kasernenplatz 1, Luzern

#### SVIT ZÜRICH

13.01.2020 – 11.05.2020  
 Montag, 18.00 – 20.45 Uhr  
 sowie teils  
 Donnerstag, 18.00 – 20.45 Uhr  
 und Samstag, 09.00 – 15.30 Uhr  
 Zürich-Oerlikon

### ASSISTENT/IN IMMOBILIEN- VERMARKTUNG SVIT

#### SVIT BERN

09.03.2020 – 13.06.2020  
 Montag, 17.45 – 21.00 Uhr  
 Samstag, 08.30 – 12.00 Uhr  
 Feusi Bildungszentrum, Bern

#### SVIT OSTSCHWEIZ

18.01.2020 – 20.09.2020  
 Samstag, 08.30 – 11.45 Uhr  
 KBZ, St. Gallen

#### SVIT ZÜRICH

02.03.2020 – 06.07.2020  
 Montag, 18.00 – 20.45 Uhr  
 sowie teils  
 Samstag, 09.00 – 15.30 Uhr  
 Zürich-Oerlikon

### ASSISTENT/IN BEWIRTSCHAFTUNG STOCKWERKEIGENTUM SVIT

#### SVIT GRAUBÜNDEN

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

#### SVIT ZENTRALSCHWEIZ

Kurs 1: 06.01.2020 – 17.02.2020  
 Kurs 2: 03.06.2020 – 08.07.2020  
 Montag und Mittwoch,  
 18.30 – 21.00 Uhr  
 Kasernenplatz 1, Luzern

#### SVIT ZÜRICH

07.05.2020 – 09.07.2020  
 Donnerstag, 18.00 – 20.45 Uhr  
 Zürich-Oerlikon

### ASSISTENT/IN LIEGENSCHAFTS- BUCHHALTUNG SVIT

#### SVIT BERN

Modul 1: 07.01.2020 – 03.03.2020  
 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 2: 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 ZENTRALSCHWEIZ

Modul 1: 17.08.2020 – 23.09.2020  
 Modul 2: 12.10.2020 – 30.11.2020  
 Montag und Mittwoch,  
 18.30 – 21.00 Uhr  
 Kasernenplatz 1, Luzern

#### SVIT ZÜRICH

Modul 1: 28.04.2020 – 23.06.2020  
 Modul 2: 25.08.2020 – 27.10.2020  
 Dienstag, 18.00 – 20.45 Uhr  
 Zürich-Oerlikon

### ASSISTENT/IN IMMOBILIEN- BEWERTUNG SVIT

#### SVIT BERN

13.10.2020 – 03.12.2020  
 Dienstag und Donnerstag,  
 17.45 – 21.00 Uhr  
 Feusi Bildungszentrum, Bern

#### SVIT ZÜRICH

10.08.2020 – 07.12.2020  
 Montag, 18.00 – 20.45 Uhr  
 sowie teils  
 Samstag, 09.00 – 15.30 Uhr  
 Zürich-Oerlikon

### COURS D'INTRODUCTION À L'ÉCONOMIE IMMOBILIÈRE

04.03.2020 – 08.04.2020

Examen: 29.04.2020  
 A 10 minutes de la gare de  
 Lausanne

06.05.2020 – 10.06.2020

Examen: 24.06.2020  
 A 10 minutes de la gare de Genève

### HÖHERE AUSBILDUNGEN

#### LEHRGANG BUCHHAL- TUNGS-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 Ro-  
 mandie sowie alle 2 Jahre in Graubünden  
 und dem Tessin.  
 Dauer: 12 – 13 Monate

Informationen zu  
allen Angeboten:  
[www.svit-sres.ch](http://www.svit-sres.ch)

#### 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](http://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 Assistenzkurse, der Sachbearbeiterkurs, Lehrgänge für Fachausweise und in Immobilien-treuhand. Weitere Informationen: [www.svit-sres.ch](http://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](mailto: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](mailto: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](mailto:svit-ticino@svit.ch)

##### HWZ HOCHSCHULE FÜR WIRTSCHAFT ZÜRICH

**SEKRETARIAT**  
Lagerstrasse 5, Postfach,  
8021 Zürich, [sekretariat@fh-hwz.ch](mailto:sekretariat@fh-hwz.ch)  
+41 43 322 26 00

##### OKGT ORGANISATION KAUFMÄNNISCHE GRUNDBILDUNG TREUHAND/IMMOBILIEN

Branchenkunde Treuhand- und Im-  
mobiliertreuhand für KV-Lernende

**GESCHÄFTSSTELLE**  
Josefstrasse 53, 8005 Zürich  
T 043 333 36 65; F 043 333 36 67  
[info@okgt.ch](mailto:info@okgt.ch), [www.okgt.ch](http://www.okgt.ch)

#### REGIONALE LEHR- GANGSLEITUNGEN IN DEN SVIT-MITGLIEDER- ORGANISATIONEN

Die regionalen Lehrgangsleitungen  
beantworten gerne Ihre Anfragen zu  
Assistenzkursen, zum Sachbearbei-  
terkurs und dem Lehrgang Immo-  
bilien-Bewirtschaftung. Für Fragen zu  
den Lehrgängen in Immobilien-Ber-  
wertung, -Entwicklung, -Vermark-  
tung 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](mailto: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](mailto:svit-basel@svit.ch)

**REGION BERN**  
Zuständig für Interessenten aus den  
Kantonen BE, dem Bern orientierten  
Teil SO, den deutschsprachigen Ge-  
bieten VS und FR:  
Feusi Bildungszentrum  
Max-Daetwyler-Platz 1, 3014 Bern  
T 031 537 36 36; F 031 537 37 38  
[weiterbildung@feusi.ch](mailto: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-imm.ch](mailto:c.straessle@straessle-imm.ch)

**REGION GRAUBÜNDEN**  
Regionale Lehrgangsleitung:  
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](mailto:svit-graubuenden@svit.ch)

**REGION ROMANDIE**  
Lehrgänge in französischer Spra-  
che: SVIT Swiss Real Estate School  
SA, Avenue Rumine 13, 1005 Lau-  
sanne, T 021 331 20 90,  
[karin.joergensen@svit-school.ch](mailto: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](mailto:solothurn@feusi.ch)

**REGIONE TICINO**  
Regionale Lehrgangsleitung/  
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](mailto:svit-ticino@svit.ch)

**REGION  
ZENTRALSCHWEIZ**  
Zuständig für die Interessenten aus  
den Kantonen LU, NW, OW, SZ (oh-  
ne March und Höfe), UR, ZG  
Regionale Lehrgangsleitung:  
Daniel Elmiger, Kasernenplatz 1,  
6000 Luzern 7, T 041 508 20 19  
[svit-zentralschweiz@svit.ch](mailto: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](mailto:svit-zuerich@svit.ch)



Schweizerische Eidgenossenschaft  
Confédération suisse  
Confederazione Svizzera  
Confederaziun svizra

Eidgenössisches Departement für Verteidigung, Bevölkerungsschutz und Sport VBS  
**armasuisse**

## IMMOBILIENTREUHÄNDER/IN

80 - 100% / BERN

### Spannende Arbeit jeden Tag

Eines der spektakulärsten und grössten Immobilienportfolios der Schweiz bietet einzigartige Herausforderungen für ein nachhaltiges Immobilienmanagement.

#### Ihre Aufgaben

- Themengebiet Kaufmännische Bewirtschaftung fachlich verantworten und zentrale Aufgaben zur Unterstützung aller Regionen einbringen
- Bei Neu- und Weiterentwicklung von Strategien, Abläufen, Prozessen und Vorgaben mitarbeiten und Vertragskontrollen unterstützen
- Schweizweite Rahmenbedingungen für die Vermietung und Anmiete des Facility Managements sicherstellen
- Portfeuille in der technischen und kaufmännischen Bewirtschaftung verantworten
- Sachen- und obligationenrechtliche Vertragsverhandlungen führen

#### Ihre Kompetenzen

- Eidg. Dipl. Immobilientreuhänder/In (HF)
- Weiterbildung in Facility Management (CAS FM, MAS FM, MAS Immobilien-ökonomie) erwünscht sowie mehrjährige Berufserfahrung im Abschluss von sachen- und obligationenrechtlichen Verträgen
- Fähigkeit und Interesse, sich in neuen und komplexen Themen zurechtzufinden
- Souveränes Auftreten, Organisationstalent, Eigenverantwortung sowie hohe Dienstleistungsbereitschaft
- Sehr gute schriftliche und mündliche Kenntnisse einer Amtssprache sowie passive Kenntnisse einer zweiten Amtssprache

armasuisse ist das Kompetenzzentrum des Bundes für die Beschaffung von komplexen und sicherheitsrelevanten Systemen und Gütern sowie für das Technologie- und Immobilienmanagement.

armasuisse Immobilien ist als Eigentümervertreter für das Management eines breit gefächerten Portfolios von rund 24'000 Hektaren Land sowie 7'500 Gebäude und Anlagen zuständig und bietet nachhaltige Gesamtlösungen über den Lebensweg aus einer Hand an.

Die Bundesverwaltung achtet die unterschiedlichen Biografien ihrer Mitarbeitenden und schätzt deren Vielfalt. Gleichbehandlung geniesst höchste Priorität.

Da die französische und italienische Sprachgemeinschaft in unserer Verwaltungseinheit untervertreten ist, freuen wir uns über Bewerbungen von Personen dieser Sprachgemeinschaften.

Onlinebewerbung unter [www.stelle.admin.ch](http://www.stelle.admin.ch), Ref. Code 39632

Für weitere Auskünfte wenden Sie sich bitte an  
Herr Martin Schweizer  
Leiter Fachbereich Facility Management Mitte  
Tel. +41 58 464 12 61 oder +41 79 505 21 48

Anmeldefrist: 1. Dezember 2019

Weitere interessante Stellenangebote der Bundesverwaltung finden Sie unter [www.stelle.admin.ch](http://www.stelle.admin.ch)

ANZEIGE



Die VID Verwaltungen - Immobilien Dienstleistungen bietet ihren Kunden massgeschneiderte und individuelle Lösungen rund um die Immobilie an.

Wir suchen eine Persönlichkeit als

### **Leiter/in Immobilienbewirtschaftung**

Als Leiter/in Immobilienbewirtschaftung sind Sie für die erfolgreiche Führung unseres Bewirtschaftungsteams verantwortlich. Sie leiten Mitarbeitende und stellen den technischen, rechtlichen und administrativen Unterhalt der Portfolio sicher. Als ausgewiesene Fachperson unterstützen Sie das Bewirtschaftungsteam bei Bedarf individuell, beispielsweise bei Vertragsverhandlungen sowie bei der Überwachung grösserer Unterhalts- und Renovationsarbeiten. Zusätzlich bewirtschaften Sie selbst ein gemischtes Portfolio (Mietliegenschaften und Liegenschaften im Stockwerkeigentum). Die Bearbeitung von Spezialaufträgen und die Übernahme von Projekten runden das Stellenprofil ab.

Sie sind in der Immobilienbranche zuhause und möchten gerne den nächsten Schritt wagen?

Mit mehrjähriger Erfahrung und einer Ausbildung als Immobilienbewirtschaftler/in mit Fachausweis oder dipl. Immobilienreuhänder/in setzen Sie den Grundstein für Ihre neue Herausforderung.

Diese spannende und vielseitige Anstellung bietet Ihnen die Möglichkeit, sich fachlich und persönlich weiterzuentwickeln. Neben einem kollegialen und modernen Arbeitsumfeld mit fortschrittlichen Arbeitsbedingungen und flexibler Arbeitszeitgestaltung haben Sie die Chance, aktiv am Unternehmenserfolg mitzuwirken.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns auf Ihr komplettes Bewerbungsossier, welches wir gerne in elektronischer Form entgegennehmen.

E-Mail bitte an: [reto.buechler@vid-ag.ch](mailto:reto.buechler@vid-ag.ch).

VID AG Verwaltungen - Immobilien Dienstleistungen  
Henauerstrasse 19 | 9244 Niederuzwil | [info@vid-ag.ch](mailto:info@vid-ag.ch) | [www.vid-ag.ch](http://www.vid-ag.ch)

# VERJÜNGT IN DIE ZUKUNFT

## ▶ VIELVERSPRECHEND

Bereits die Einladung zur 50. Generalversammlung hat Gewicht: «Als Einzelmitglied haben Sie Anrecht auf zwei Plätze.» Beim SVIT Aargau ist an sich Platz für alle, auch für Ernährungsnaturelle, denn trotz Linienbewusstsein ist eine Anmeldung auch online möglich. Diesmal ist jedoch die Teilnehmerzahl beschränkt, was umso neugieriger stimmt.

Der Standort der GV ist zugleich Programm: Wie der SVIT Aargau setzt das neue Aeschbachquartier in Aarau wegweisende Massstäbe durch überzeugende Verschmelzung von Alt und Neu. Die Adresse Aeschbachweg 6, wo die innovative Aeschbachhalle 6 steht, ist so neu, dass Auto-«Navis» überfordert sind. Dank Plan-skizze auf der Einladung beginnt die GV am 19. September 2019 pünktlich um 17.30 Uhr im geschichtsträchtigen Saal «Schmiede», wo bewusst erkennbar früher Metall verarbeitet wurde. Zuvor besteht nach herzlichem «Check-in» im sonendurchfluteten Foyer die Möglichkeit zur Liquiditätsverbesserung dank Boxenstopp bei erfrischenden Getränken in

stimmigem Ambiente und musikalischem Live-Act.

Dem langjährigen Präsidenten Adrian Ackermann bereitet es sichtlich Freude, die sehr zahlreich Teilnehmenden an der GV zum 50-jährigen Jubiläum willkommen zu heissen: Einzel- und Firmenmitglieder, Ehrenmitglied Urs De Maddalena, SVIT Schweiz Präsident Andreas Ingold, den ehemaligen Direktor SVIT Schweiz Tayfun Celiker, alle Gäste und namentlich alle Sponsoringpartner.

## MITTELPUNKT

Ackermann bringt es konzise auf den Punkt: «Vor 25 Jahren feierte der SVIT Aargau auf Schloss Lenzburg ein rauschendes Fest mit Festansprache und vielen Reden. Vor zehn Jahren feierten wir unseren 40. Geburtstag im faszinierenden Bruno Weber Skulpturenpark in Spreitenbach/Dietikon. Wir vom Vorstand kamen beim 50. Jubiläum schnell zum Schluss, wie vor 25 Jahren ein rauschendes Fest mit Galadiner und musikalischer Unterhaltung an einem geschichtsträchtigen Ort zu bieten, aber auf Festansprache und viele

An der GV zum 50-jährigen Jubiläum vollzieht der SVIT Aargau die Verjüngung des Präsidiums durch die Wahl von David Zumsteg. Adrian Ackermann wird dank seiner präsidialen Verdienste einstimmig zum Ehrenmitglied gekürt. **TEXT – THOMAS KASAHARA\***



Reden zu verzichten. Der SVIT Aargau lebt von seinen Mitgliedern, darum sollen sie sich heute kulinarisch und musikalisch verwöhnen lassen und im Mittelpunkt stehen. Ich bin davon überzeugt, dass alle Anwesenden sich noch lange an den heutigen Abend erinnern werden.»

«Wie Sie der Einladung entnehmen durften, trete ich heute nach zwölf Jahren als Präsident zurück», so Ackermann mit Verweis auf seinen schriftlichen Jahresbericht 2018/2019, den er mündlich mit Rückblick auf die letzten zwölf Präsidiumsahre anreichert.

Persönliche Highlights waren für ihn Generalversammlungen und SVIT-Frühstücke, an je drei Beispielen beleuchtet. Ackermann war mit dem Vorstand stets bemüht, für jede GV interessante Örtlichkeiten zu wählen. «Wir haben den ganzen Kanton Aargau besucht und waren in jeder Ecke des Kantons.» So bleibt in bester Erinnerung die GV 2010 in seiner Heimat in Laufenburg auf dem Rheinschiff und deshalb eine

GV mit Grenzerfahrung in zwei Ländern. Eindrücklich war auch die GV 2012 im Beisein des damaligen Investors Benno Zehnder und des heutigen Regierungsrates Stefan Attiger als Referent im Hotel Limmathof in Baden, wo heute das neue Bäderquartier mit dem Bad von Stararchitekt Mario Botta entsteht. Und final berührt auch die «GV 2019 heute, im neu entstandenen Aeschbachquartier in Aarau, wo wir das 50-jährige Jubiläum unseres Verbandes feiern und ich als Präsident zurücktrete».

Bei den während seiner Amtszeit eingeführten SVIT-Frühstücken bleibt besonders eindrücklich 2010 in Erinnerung mit Schriftsteller Thomas Knapp zur Überwindung der schleichenden Burnout-Krankheit. Begeistert war 2015 mit dem Fotografen und Unternehmer Ruedi Hug bei eindrücklichen Tierbildern in Form einer Multimediashow. Nahrhaft war auch 2019 mit Mietrechtsspezialist Dr. Boris Grell zur aktuellen Bundesgerichtspraxis.

ANZEIGE

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

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

**HIC**  
HECHT IMMO CONSULT AG



Feierstimmung im Jubeljahr, mit Liveband «Sarah & The Freaks» (links), Grussfeuerwerk von Dachverbandspräsident Andreas Ingold, (Mitte) und Apéro-Foyer in der Aeschbachhalle 6.

BILDER: THOMAS KASAHARA



## BILDUNG UND NETZWERK

Immer wichtig war dem Vorstand, im Kanton Aargau diverse Kurse anzubieten. Dank kompetenter Referenten und SVIT-Gütesiegel finden die Ausbildungslehrgänge trotz vermehrter Konkurrenz weiterhin Anklang. Ackermann erinnert, dass seit 2011 total 740 vor allem junge Menschen die Ausbildung beim SVIT Aargau absolvierten. Wichtig war und bleibt auch die Möglichkeit, sich mit Gleichgesinnten zu vernetzen sowie persönliche und geschäftliche Kontakte zu knüpfen, besonders an Mitgliederanlässen.

Nach 2016 und 14 Jahren im Grossen Rat des Kantons Aargau übergibt Ackermann planmässig nach zwölf Jahren auch das Amt des Präsidenten des SVIT Aargau in neue Hände und tritt aus dem Vorstand zurück: «Zwölf Jahre sind genug!» Ackermann ist überzeugt, dass sich der SVIT Aargau weiterhin gut entwickeln wird: «Der SVIT Aargau lebt! Mit dem neuen jungen Präsidenten David

Zumsteg und den bewährten, langjährigen Vorstandsmitgliedern – Melanie Augstburger, Dieter Knapp, Rolf Bossert und Roland Egger – wird der SVIT Aargau auch in Zukunft beim SVIT Schweiz eine wichtige Rolle einnehmen und an der Entwicklung der Immobilienwirtschaft im Aargau wie auch in der Schweiz massgebend beteiligt sein.» Besondere freut Ackermann, dass nach Zürich auch im Aargau ein SVIT Young am Entstehen ist: «Es ist wichtig, dass sich die jungen Immobilienleute schon früh mit der umfassenden Immobilienberufspalette auseinandersetzen und sich organisieren. Dass mein Sohn Nino in der Arbeitsgruppe aktiv mitarbeitet, erfüllt mich mit Freude.»

Ackermann schliesst mit Dank für das Vertrauen. Dank gebührt auch den Förder- und Partnermitgliedern sowie Sponsoringpartnern für die wertvolle Zusammenarbeit und Unterstützung. Ein besonderer Dank geht an Claudia Frehner als Leiterin der Geschäftsstelle des SVIT Aargau

und an Karin Schär, Inhaberin der Visus Service GmbH, wo die Geschäftsstelle seit 2011 domiziliert ist. Ein herzlicher Dank geht zudem an den SVIT Schweiz, Präsident Andreas Ingold, CEO Marcel Hug sowie Tayfun Celiker als ehemaligen Direktor für die stets konstruktiv angenehme Zusammenarbeit. Ein weiterer Dank gilt dem Vorstand für zielführende und kollegiale Zusammenarbeit während der letzten zwölf Jahre sowie den Mitgliedern des SVIT Aargau. Ein finales Dankeschön geht an Frau Karin und Sohn Nino, die ihm den Rücken freihielten und ihn in seinen verschiedenen Ämtern als Präsidenten des SVIT Aargau und als Grossrat unterstützten. «Schön, dass ich zwölf Jahre Euer Präsident sein durfte. Herzlichen Dank!»

## ERFREULICH

Gewohnt «Knapp» ist Dieter als Finanzchef. Nachdem 2017/2018 erstmals während seiner Amtszeit im Betriebsergebnis ein Verlust erwuchs, der dank Schwankungsreserven aufgefangen werden konnte, kann bereits 2018/2019 wieder erheblicher Gewinn erzielt werden. Ein besonderer Dank gilt Melanie Augstburger, Ressort Aus- und Weiterbildung. Knapp erinnert, dass die Mitgliederbeiträge konstant gehalten werden konnten, da der SVIT Aargau dank Aus- und Weiterbildung in der Vergangenheit Vermögen bilden konnte. «Es wird schwieriger, sich in Zukunft erfolgreich zu bewegen», so Knapp mit Bodenhaftung und zugleich Humor: «Gibt es jetzt noch Fragen zur Jahresrechnung – oder bes-

Nach Präsidiumswechsel im Doppelglück: Adrian Ackermann, bisheriger Präsident, neu Ehrenmitglied (links) und David Zumsteg als neuer Präsident (rechts).  
BILD: THOMAS KASAHARA

ser nach der GV, wenn alles genehmigt ist?» Die Jahresrechnung wird ohne Fragen einstimmig verabschiedet und dem Vorstand einstimmig Décharge erteilt.

Knapp präsentiert das Budget 2019/2020 gewohnt pointiert: «Ich habe einen kleinen Gewinn budgetiert, damit meine Vorstandskollegen nicht zu viel ausgeben», schliesst jedoch ernst, dass das Budget aufgrund zuverlässigen Zahlenmaterials auch 2019/2020 voraussichtlich mit schwarzer Zahl abschliessen wird, auch wenn die Position Aus- und Weiterbildung «weiterhin draussen im Wind» ist. Trotz Knapps Scherz, «wenn jemand dagegen ist, kann er heimgehen», bleiben alle im Saal und verabschieden das Budget einstimmig.

Als Tagespräsident führt Ehrenmitglied Urs De Maddalena versiert durch das zentrale Traktandum Wahlen. «Von 50 Jahren SVIT Aargau habe ich 45 Jahre miterlebt und bin wohl das dienstälteste Mitglied im Saal.» Die bisherigen Vorstandsmitglieder David Zumsteg, Melanie Augstburger, Dieter Knapp, Rolf Bossert und Roland Egger werden einstimmig wiedergewählt, ebenso die bisherigen Revisoren Beat Kaspar und Ueli Kehl.

#### NEUER PRÄSIDENT

Der im Vorstand bestens bewährte, junge und dynamische David Zumsteg wird einstimmig mit grossem Applaus glanzvoll zum neuen Präsidenten des SVIT Aargau gewählt. Er dankt für das grosse Vertrauen und nimmt die Wahl sehr gerne an. «Es ist ein spe-



zieller Moment, nicht nur für mich, sondern für den SVIT Aargau mit 50-Jahre-Jubiläum und Adrian Ackermann mit über 20 Jahren prägender Präsenz.» Zumsteg wird sich engagiert mit Herzblut einsetzen und dem Vorbild seines Vorgängers entsprechend den SVIT Aargau erfolgreich in die Zukunft führen.

Der Funke der Begeisterung des neuen Präsidenten springt über. «Die erfolgreiche Vergangenheit wollen wir fortschreiben, auch in der Zukunft. Dies gelingt, da nicht nur der Verband als Organisation, sondern auch alle Akteure sich positiv für unseren Berufsstand einsetzen.» Zumsteg wird sich auch künftig für Qualität, Ethik und Moral einsetzen, ebenfalls für Aus- und Weiterbildung des Nachwuchses, für Ausbau des Netzwerks sowie für Fairplay.

David Zumsteg zeigt die eindrücklichen Verdienste des bisherigen Präsidenten auf sowie dessen beeindruckende menschliche und fachliche Qualitäten. Adrian Ackermann, seit 20 Jahren Mitglied und seit 17 Jahren im Verband in Ämtern aktiv, startete ab 2002 als Revisor, trat 2005 in den Vorstand ein und wurde am

25. September 2008 zum Präsidenten gewählt.

Er setzte sich während 20 Jahren mit grossem Erfolg für den Berufsstand und die Immobilienbranche ein. «Adrian Ackermann übergibt das Präsidium eines gesunden und erfolgreichen Verbandes mit exzellentem Renommee und qualitativ hochwertigem Dienstleistungsangebot, mit über 100 Mitgliedern sowie über 20 Firmen, die den SVIT Aargau aktiv unterstützen». Adrian Ackermann, aufgrund hervorragender Verdienste für den SVIT Aargau einstimmig mit Akklamation zum Ehrenmitglied gewählt, dankt sichtlich gerührt für die überraschende, grosse Ehre.

Ackermann weist darauf hin, dass der SVIT Schweiz nicht wie bisher im Anschluss an die GV eine Grussbotschaft abhält, sondern bewusst während des Galadiners. Seine scherzhafte Aufforderung – «Aufbauende Kritik nehmen wir gerne entgegen» – zum finalen Traktandum «Verschiedenes und Umfrage» wird mit Heiterkeit quittiert, worauf ohne Wortmeldung der ordentliche Teil der GV pünktlich nach 40 Minuten endet.

#### AESCHBACHQUARTIER

Reto Müller, Leiter Arealmanagement der Mobimo Management AG und Arealmanager Aeschbachquartier, entführt versiert und multimedial in «Das Aeschbachquartier Aarau – Immobilien im Wandel der Zeit». Eindrücklich zeigt er auf, dass sich entlang der industriellen Revolutionen auch die Immobilien wandeln. Auf einer Fläche von 55 000 m<sup>2</sup> ist im Aeschbachquartier aus einer Industriebrache nahe beim Bahnhof dank erfolgreicher Arealentwicklung unter städtebaulichem Ansatz der Verdichtung ein modernes, lebendiges und nachhaltiges Stadtquartier mit Aufbruchstimmung am Entstehen, auf dem Vielfältigkeit gelebt wird: Raum, bereit für das ab 2000 begonnene digitale Zeitalter der Industrie 4.0 ([www.aeschbachquartier.ch](http://www.aeschbachquartier.ch); [www.aeschbachhalle6.ch](http://www.aeschbachhalle6.ch)).

Wie bereits das «Check-in» findet der Apéro nach der GV im Foyer statt, wo sich pünktlich das kommunikative Feuer bei exzellentem Wein in ungezwungener Atmosphäre entfacht. Für Beobachter wird deutlich: Der SVIT Aargau ist eine harmonische und herzliche Familie und die GV ein begehrtes Stelldichein, bei dem sich nebst langjährigen, am Knochen gereiften und gut erhaltenen Mitgliedern auch erfreulich viele junge Gesichter einfinden.

Das Galadiner im grossen Eventsaal der Aeschbachhalle 6 ist bewusster Kontrapunkt zum ehrwürdigen Rittersaal im spätgotischen Stil des 14. Jahrhunderts auf Schloss Lenzburg, wo die 25. Jubiläums-GV stattfand. Es ist ein Fanal, dass der SVIT Aargau sich seiner Vergangenheit bewusst mit Zuversicht und positiver Energie auf die Zukunft einlässt. Die Vergangenheit der letzten 50 Jah-

re wird musikalisch eingebettet: Mit «Sarah & The Freaks» sorgen fünf versierte Vollblutmusiker für die richtige Stimmung. Ab 21.30 Uhr und zweitem Gang der Essklasse führt die begeisterte Liveband mit begnadeter Sängerin Sarah Huber und vier virtuosen «Freaks» packend durch die Sixties, über Disco, Soul und 80er bis zu Rock und Rock 'n Roll. Den Einstieg bildete Bryan Adams «Summer of 69» als Hommage an 50 Jahre SVIT Aargau. Manche Coverversion – wie «Highway to Hell» – ist fast besser als das Original, sodass das Heimweh erträglich bleibt. Der Funke springt: Die aargauische Immobilienwirtschaft – nach Hauptgang betankt mit Kalbs-Involtini an Rotweinjus und Kräuter-Kartoffelstampf mit Gemüse – mutiert und wird auf dem Tanzparkett mobil ([www.sarahhuber.ch](http://www.sarahhuber.ch)). Auch die Saalakustik ist exzellent: Aeschbachhalle 6 lässt grüssen.

## BÜHNENREIF

Bereits nach dem ersten Gang, nach sommerlichem Märtsalat mit Frühlingslauch, erfrischt Andreas Ingold, Präsident SVIT Schweiz, mit bühnenreifer Grussbotschaft. Er überzeugt, dass sich die Immobilienbranche infolge der Digitalisierung stark verändern wird, mit Auswirkungen auf Organisationen und Jobprofile. Dies wirkt sich für den Verband auch auf die Jobverantwortung und Ausbildung aus. Ingold zeigt auf, dass die Veränderung sich ebenfalls auf das SVIT Forum auswirkt. Nach an Pontresina anschließendem Relaunch in Interlaken, der nicht gezündet hat, wird für das SVIT Forum ein neuer Ansatz als Plattform für alle Mitglieder erarbeitet, weshalb das Forum 2020 entfällt. In Zukunft dockt das Forum an SVIT-Plenum und Delegiertenversammlung an. «Drei Tage sind zu lang», weshalb künftig reduziert wird. «Man will am Wochenende daheim auf-

wachen und nicht im Hotel», so Ingold pointiert, weshalb donnerstags die DV und freitags das Forum stattfinden wird. Bei der Weiterbildung, wo die SVIT Swiss Real Estate School ihren Marktanteil von 60 auf 80% erhöht, kommt ein Zusammengehen mit dem Kaufmännischen Verband (KV) nicht zustande, da dieser unter KV-Namen auftreten will. Für den SVIT ist es wichtig, seinen Markennamen aufrecht zu erhalten. Zentral ist die Qualität in der Ausbildung.

Das Wichtigste für Ingold ist «Danke zu sagen» an Adrian Ackermann, der als Präsident des SVIT Aargau im Exekutivrat des SVIT Schweiz aktiv war. «Ich habe die Zusammenarbeit sehr geschätzt. Adrian Ackermann ist sehr offen, konstruktiv und zugleich kritisch. Dies ist zentral für einen Verband, um weiterzukommen.» Ingold schliesst: «Ein grosses Dankeschön auch an den gesamten Verband, und dafür, dass Sie neben dem Job auch Zeit für den Verein einsetzen.» Er wünscht dem neuen Präsidenten David Zumsteg «alles Gute, viel Erfolg sowie Spass». Letzteres ist zentral, wenn man eine solche Tätigkeit ausübt. Der Verband ist stark gefordert in der Zukunft, und ein positives Herangehen unabdingbar: Gemeinsam sind wir ein starker und moderner Verband: «Ohne SVIT geht's nicht.» ■



**\*THOMAS KASAHARA**

Der Autor ist Mediator SDM, Jurist, dipl. Immobilien-Treuhänder und Geschäftsführer der Immo Result GmbH.



## Wir machen mehr aus Immobilien.

PRIVERA ist der führende unabhängige Immobiliendienstleister der Schweiz.

Bewirtschaftung  
Miteigentümerschaft  
Center Management  
Handel  
Vermietungsmanagement  
Baumanagement

[privera.ch](http://privera.ch)



Quelle: freshhaus

bautrends.ch

**Bauen**  
**Wohnen**

**28.11.– 1.12.2019 BERNEXPO**

Do|Fr 10–18 Sa|So 10–17 Donnerstag Eintritt gratis

# DIE SCHWEIZER IMMOBILIENMESSE FÜR INVESTOREN

21.–22. Januar 2020, StageOne, Zürich-Oerlikon

## IMMO'20

The Swiss Property Fair  
21.–22.01.2020  
Zürich

### IMMO'MESSE

Über 70 IMMO'Aussteller im  
Rahmen der grössten Schweizer  
Finanzmesse mit weit über  
3.000 Besuchern.

### IMMO'FORUM

Podiumsdiskussionen mit  
namhaften Entscheidungsträgern  
der Immobilienwirtschaft.

### IMMO'MAGAZIN

Mit Programm und Fachbeiträgen  
von Branchenexperten.

[swisspropertyfair.ch](http://swisspropertyfair.ch)

# KAMMER REGELT GESCHÄFTSJAHR NEU

## ▶ RICHTUNGSWECHSEL

Für den neuen Präsidenten der FM Kammer des SVIT war es sozusagen die Feuertaufe: Christian Hofmann leitete seine erste Generalversammlung und liess dabei keine Zweifel aufkommen, in welche Richtung er die Verbandskammer führen will: nach vorne in eine prosperierende Zukunft. Dafür blickte er für die Anwesenden an der GV aber zuerst in die Vergangenheit. Dank der breiten Erfahrung im bestehenden Vorstand und dem Tatendrang der Neugewählten habe sich der Vorstand erfolgreich neu konstituieren können.

«Anlässlich einer herbstlichen Klausur haben wir die Aufgabenverteilung und die Ressorts neu strukturiert und einen neuen Arbeitsmodus gefunden. Auch im Zusammenhang mit unserer neuen IT-Plattform ist damit eine flexible und kollaborative Arbeitsweise möglich», blickte er zurück. Das letzte Jahr sei schon aufgrund der Veränderungen im Vorstand mit einigen Herausforderungen verbunden gewesen. Durch den Wechsel im Präsidium musste eine neue Lösung für das Backoffice und Sekretariat gefunden, gleichzeitig auch die IT-Plattform, die Adressen und die Bankverbindungen auf neue und tragfähige Beine gestellt werden. Ausserdem wurden Ansprüche an moderne und mobile Kollaborationsformen formuliert.

Das sei alles erreicht worden durch die Einsetzung eines gemeinsamen Sekretariats für alle SVIT-Fachkammern, an dem sich die FM-Kammer ebenfalls beteiligt. Die neue und gemeinsame Geschäftsstelle der Fachkammern ist eine GmbH unter der Leitung der Geschäftsführerin Stephanie Trachsel, die seit dem 1. Juni 2019 operativ tätig ist. Die SVIT-Geschäftsstelle wird ge-

Der Vorstand der FM Kammer, von links: Adrian Banz, Michael Ulli, Claudio Tam, Christian Hofmann, Martina Reinholz, Dominik Dräyer, Marc Capeder, Severin Gallo.  
BILD: ZVG



meinsam von den Kammern anteilig getragen und finanziert. Bis Ende Jahr wird die Geschäftsstelle alle Fachkammern des SVIT übernommen haben und diese gemeinschaftlich und synergetisch führen.

«Auch die Zusammenarbeit mit den Partnerverbänden aus Österreich und Deutschland wurde im letzten Jahr über Projekte und Anlässe weiter vertieft und erfolgreich weiterentwickelt», führte Christian Hofmann weiter aus. Als beispielhaft erwähnte er die Zusammenarbeit beim Funktions- und Leistungsmodell FuLM.

## STATUTENÄNDERUNG BETREFFEND GE- SCHÄFTSJAHR

Severin Gallo präsentierte die Jahresrechnung des Geschäftsjahres 2018/2019. Diese schliesst zwar etwas schlechter ab als im Vorjahr, aber mit einem Überschuss von 8000 CHF immer noch im Plus. Für das nächste Jahr budgetiert die FM-Kammer wiederum einen Gewinn, diesmal allerdings über einen verlängerten Zeitraum. Denn ändern wird sich in Zukunft der Zeitpunkt des Rechnungsabschlusses. Bisher begann das Rechnungsjahr am 1. Juli und endete am 30. Juni des nächsten Jahres.

Die SVIT FM Kammer bereinigte an der Generalversammlung ihre Statuten und regelt den Jahresabschluss neu. Durch den Tatendrang der Neugewählten habe sich der Vorstand neu konstituieren können, freute sich Präsident Christian Hofmann.

TEXT – REMI BUCHSCHACHER\*

Neu wird das Rechnungsjahr der FM-Kammer am 1. Januar beginnen und am 30. Dezember des gleichen Jahres enden. Die Anwesenden stimmten dem Ansinnen des Vorstandes für eine entsprechende Statutenänderung zu. Es entsteht nun ein überlanges Geschäftsjahr, welches aufgeteilt wird in ein halbes Jahr 2019 und ein ganzes Jahr 2020. Für das zweite Halbjahr 2019 wird dazu eine Zwischenrevision veranlagt und auf dem Zirkularweg über die Mitglieder verteilt. Die nächste grosse GV der FM-Kammer mit Wahlen wird erst in den ersten Monaten 2021 stattfinden.

## ÄNDERUNGEN IM VORSTAND

Gleich an seiner ersten GV musste Präsident Christian Hofmann einen Wechsel im Vorstand ankündigen. Steffen Gürtler, Geschäftsführer der Move Consultants AG, demissionierte nach mehreren Jahren Vorstandstätigkeit und machte Michael Ulli Platz, der seit diesem Jahr neues Mitglied der Kammer ist und sich nun auch als Mitglied des Vorstandes zur Wahl stellte. Er wurde von den Anwesenden einstimmig gewählt. Michael Ulli ist Geschäftsführer

## NÄCHSTE TERMINE

**Good-Morning-FM:**  
10. Dezember 2019,  
Landesmuseum Zürich

**Swiss Bau Basel:**  
14. bis 18. Januar 2020,  
Messe Basel

**Real Estate Symposium:**  
23. Januar 2020,  
Ambassador House Zürich

**FM-Day:**  
26. Mai 2020,  
Bocken Horgen

der ICFM AG. Für eine weitere Legislatur wurden die Vorstandsmitglieder Adrian Banz, Marc Capeder und Severin Gallo wiedergewählt. Als Delegierte der FM-Kammer für das SVIT Plenum vom Juni 2020 wurden Frank Dantand, Protectas SA, Lausanne; Dominik Frei, Livit FM Services AG, Zürich; Daniel Geiser, Geiser Facility Management Consulting GmbH, Muri, und Eduard Schwab, nse schwab consulting, Arni, gewählt. ■



\*REMI BUCHSCHACHER

Der Autor ist Wirtschaftsjournalist mit Schwerpunkt Immobilien und Herausgeber des RealEstateReports

# ALTER CHARME IN NEUEM GLANZ

## ► GIPFELSTURM AUF DEN WEISSENSTEIN

Das 40-Jahre-Jubiläum des SVIT Solothurn im Jahr 2012 war zugleich Startschuss für einen jährlichen Event, den SVIT-Day, der sich zu einer festen Institution entwickelt hat: ein für die teilnehmenden Mitglieder kostenfreier, vernetzender und gesellschaftlicher Event. Der SVIT-Day 2019 wurde massgeblich getragen von Electrolux, Homegate und upc, wie SVIT-Eventmanager Hans Peter Merz betonte. Dieses Jahr ging es um den Solothurner Hausberg.

Dass sich rund um den Weissenstein einiges getan hat, konnten die Solothurner SVIT-Mitglieder hautnah erleben – vom Erweiterungsbau der neuen Gondelbahn, der Gondelhalle über die Holzschneitzelheizung der Bürgergemeinde im Sennhaus bis zum brandneu eröffneten Hotel Weissenstein mit der neuen Panoramahalle. Dort fand auch der Tag seinen Abschluss mit einem Pop- und Rockkonzert der Extraklasse mit den Lemonize's und den Altro-

ckern Span. Für das Konzert öffnete der SVIT die Tore auch dem Solothurner Publikum und über 350 Gäste aus der Region nahmen das Angebot mit Bahnfahrt gerne an.

Kurz nach Mittag versammelte sich die Gästeschar vor der Talstation der Weissensteinbahn. Nach einer kurzen Begrüssung durch Barbara Galli, Präsidentin ad interim und Hans Peter Merz, Eventmanager des SVIT-Days, orientierte Konrad Stuber, Geschäftsführer der Weissensteinbahn über die Wandlung vom Sessellift zur Gondelbahn sowie deren Leistungen und Kapazitäten.

Nach jahrelangen juristischen Streitigkeiten mit dem Schweizer Heimatschutz und einem daraus resultierenden fünfjährigen Stillstand am Berg, hatte sich eine eigentliche Volksbewegung für den Bau der neuen Gondelbahn gebildet. Nachdem der Heimatschutz vor Bundesver-

waltungsgericht vollständig scheiterte, erfolgte im Herbst 2013 der Spatenstich zum Neubau der Gondelbahn.

Die neue Gondelbahn wurde bis auf geringfügige Korrekturen in der ersten Sektion, auf der bisherigen Trasse komplett neu erstellt. Die Talstation Oberdorf ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln sehr gut erschlossen.

## NEUBAU DER GONDELBAHN

Aufgrund der topografischen Verhältnisse, der Streckenlänge und der Besuchergruppen war der Entscheid zum Bau einer Kabinenumlaufbahn gegeben. Um Kinderwagen, Trottinett, Velo, Rollstühle, Rollatoren, Hunde und Schlitten besser transportieren zu können, hat sich der Verwaltungsrat für Sechserkabinen entschieden. Eine Rolle gespielt hat dabei auch die angestrebte Förderleistung der Bahn.



Die alte Sesselbahn wies eine Förderleistung von 450 Pers./Std. auf. Mit der neuen Förderleistung von 900 Pers./Std. gelang es, Spitzenbeanspruchungen besucherträglich zu gestalten, ohne die Bahn allein auf eine Handvoll Spitzentage im Jahr auszurichten. Im Normalbetrieb werden die technischen Möglichkeiten nicht voll ausgenutzt, und die Bahn fährt mit einer reduzierten Geschwindigkeit von 3 m/Sek., und die Bestückung der total 49 Gondeln kann dem Bedarf angepasst werden.

In der Plangenehmigung wurde vorausschauend eine mögliche Frequenzsteigerung auf 1200 Pers./Std. bewilligt. Dieser Ausbau wurde – auch in Zusammenhang mit der Renovation des Hotels Weissenstein im Sommer 2018 – ernsthaft erwogen und dann auch realisiert. Als Novum in der Geschichte der Seilbahn fährt diese seit August jeweils von Donnerstag bis Samstag auch abends bis 23 Uhr. Für den SVIT-Day fuhr die Bahn sogar bis 24 Uhr. Nach einer Besichtigung der Gondelhalle und der Technik in der Talstation

SVIT Mitglieder im prächtig renovierten Mont-Blanc-Saal beim Diner.

BILDER: MARCEL PETER



Gondelbahnhof und Talstation (Bild unten) der Weissensteinbahn. Bild rechts: Hotel Weissenstein mit Sonnenterrasse und Kinderspielplatz.



führen die Mitglieder zur Mittelstation, wo sich der Antrieb für die beiden Teilstrecken befindet. Wer mochte, durfte die Antriebsmaschine, welche beide Teilstrecken antreibt, im Untergeschoss besichtigen und danach zur Bergstation weiterfahren.

### VORSTELLUNG DER NEUEN HOLZSCHNITZELHEIZUNG

Im neu erstellten Panoramasaal konnte der Zvieri-Apéro mit atemberaubendem Blick aufs Tal genossen werden. Darauf wurde die Gästeschar in zwei Gruppen eingeteilt, und es ging mit folgendem Programm weiter: Die Bürgergemeinde Solothurn baute im Sennhaus Weissenstein eine neue Holzschnitzelheizung, welche auch das Hotel Weissenstein mit Energie versorgt. Der Neubau der Anlage wurde am 1. November 2018 feierlich in Betrieb genommen. Von der Konzeption bis zur Fertigstellung benötigte das Projekt bloss zehn Monate. Dies berichtete uns Roger Saudan von der Saudan AG in Solothurn, welche die Heizung auch installiert hatte.



Die Holzschnitzelheizung stellt ein sogenanntes Leuchtturmprojekt dar. Sie ist nicht nur regional und ökologisch, sondern gleichzeitig auch sehr ökonomisch, denn sämtliches, verwendetes Holz stammt aus der unmittelbaren Umgebung des Weissensteins. Da der Bürgergemeinde Solothurn grosse Waldgebiete auf dem Weissenstein gehören, ist sichergestellt, dass auch in Zukunft das Holz aus der Region verwendet wird. In Anbetracht dessen, dass das Holz vor Ort geschlagen wird, können pro Jahr rund 16 LKW-Fahrten für die Anlieferung gespart werden, was einen ökologischen Nutzen mit sich bringt. Würde das Hotel mit Heizöl betrieben, müssten hierfür rund 60 000 Liter Heizöl auf den Weissenstein transportiert werden. Laut Sergio Wyniger, Bürgergemeindepräsident Solothurn, wurde sogar für den Bau der beiden Holzschnitzellager Sturmholz des Sturms Burglind, das in den Wäldern der Bürgergemeinde Solothurn angefallen ist, verwendet.

Dank der guten Zusammenarbeit mit den Familien Niederberger vom Bergrestaurant Sennhaus konnte eine kostenmässig attraktive Lösung gefunden werden, welche auch aus ökonomischer Sicht ein Vorzeigeprojekt darstellt. Ein Teil des Gebäudes (ehemaliger Stall) wurde für die Installation der Heizungsanlage von den Familien Niederberger zur Verfügung gestellt. Neben dem Gebäude wurde im ehemaligen Futtersilo der Heisswasserspeicher eingebaut. Dank der Tatsache, dass das Sennhaus bereits in der Vergangenheit durch eine kleine Holzschnitzelheizung betrieben wurde, brachten Niederbergers eine grosse Erfahrung im Umgang mit dieser Art Heizung mit und übernahmen somit auch den

Bild oben: Span, Bärner Rocklegende mit «Lauenensee», seit 1972 und immer noch voll aktiv. Bild unten: Lemonize, die neuen Jungen aus dem Buechibärg im vollbesetzten Panoramasaal. BILDER: MARCEL PETER



Betrieb der neuen, grösseren Anlage.

Die Bürgergemeinde Solothurn freut sich mit der Hotel Weissenstein AG gemeinsam, dass mit diesem Pilotprojekt auf dem Solothurner Hausberg in kurzer Zeit diese regionale, umweltfreundliche und wirtschaftliche Lösung realisiert werden konnte. Ein weiteres Highlight war natürlich die Besichtigung des am 1. August nach zwei Jahren Bauzeit neu eröffneten Hotels Weissenstein. Vizedirektor Lukas Wilhelmi führte die Gruppen durch die Räumlichkeiten und erklärte vor Ort die diversen Bereiche.

### BEWÄHRTES MIT NEUEM VERBINDEN

Das war der Slogan für die Umsetzung der umfangreichen Um- und Neubauten im Hotel Weissenstein. Dabei neu entstanden sind ein Selbstbedie-

nungsrestaurant, ein Erlebnis-spielplatz für Kinder und ein gläserner Kubus für Grossanlässe. Um die ursprüngliche Symmetrie des Hauses wieder herzustellen, wurde der bisher brachliegende Teil des Ostflügels zurückgebaut. Trotz dieser umfangreichen Massnahmen wurde darauf geachtet, dass der Charme des Solothurner Hausberges erhalten bleibt. Auf dem Weissenstein sollen sich auch in Zukunft alle Besucher und Gäste wohl und willkommen fühlen.

Die bisherigen kleineren Seminarräume des alten Hotels wurden durch einen neuen lichtdurchfluteten Glaskubus ergänzt. Die sogenannte Panoramahalle bietet bis zu 500 Plätze und ist damit der ideale Ort für grosse Veranstaltungen und Events und kann zudem individuell unterteilt werden und ist mit modernster Mediatechnik ausgerüstet.



## 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

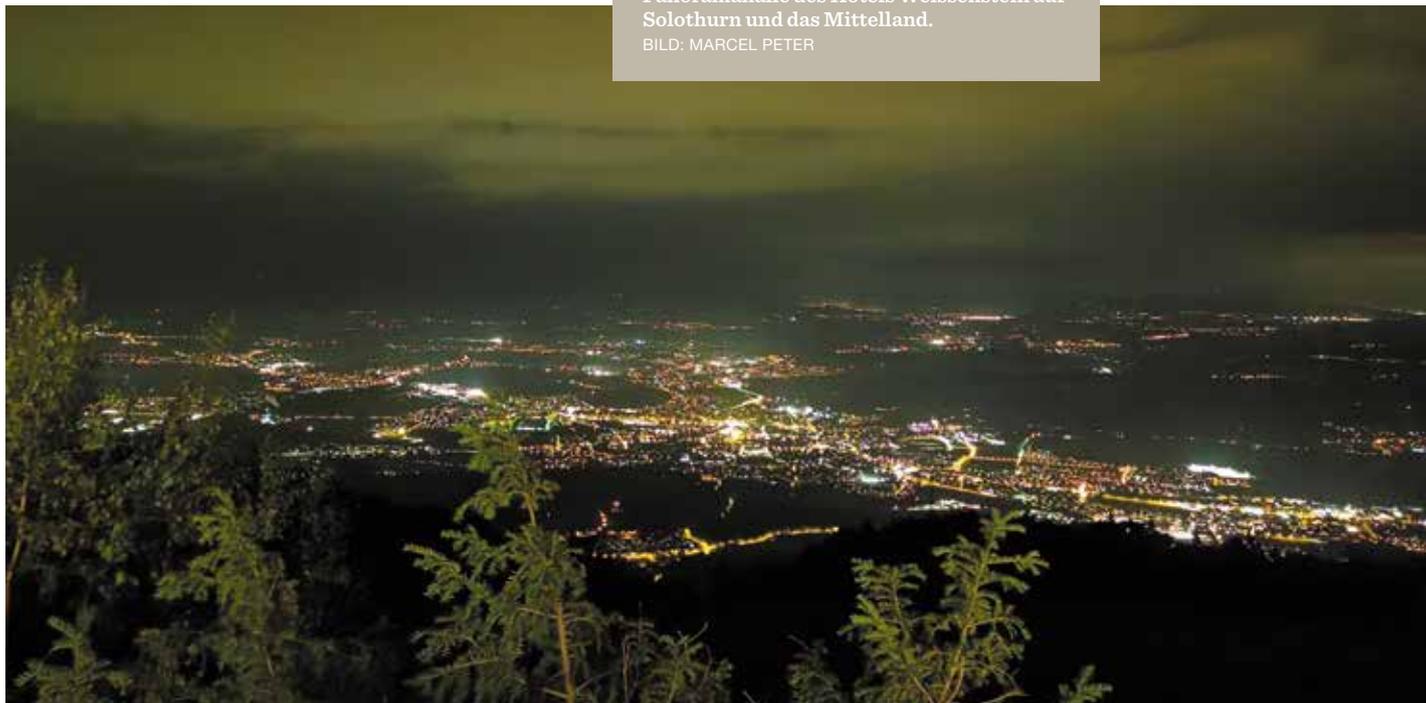
- Grundpreis CHF 78.00
- weitere Adressen CHF 39.00

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

Atemberaubender Blick bei Nacht von der Panoramahalle des Hotels Weissenstein auf Solothurn und das Mittelland.

BILD: MARCEL PETER



Im ebenfalls neuen Verbindungsteil zwischen Panoramahalle und Altbau gibt es ein Selbstbedienungsrestaurant mit 150 Sitzplätzen innen und 50 Aussensitzplätzen, die sich inmitten des neu entstandenen Spielgeländes befinden. Der grosse naturverbundene Spielplatz ist auf drei Etagen in Bereiche für unterschiedliche Altersstufen aufgeteilt. Der vom Verein Pro Weissenstein intensiv gepflegte Juragarten blieb bestehen und ergänzt das naturverbundene Spielplatzprojekt ausgezeichnet. Die Zimmeranzahl des Hotels hat sich mit 54 Zimmern mehr als verdoppelt. In unterschiedlichen Kategorien kann dort komfortabel bis luxuriös übernachtet werden. Aktuell laufen noch die letzten Arbeiten an den grosszügigen Aussenanlagen und Grünflächen.

### SCHOCKGEFRORENE SPEISEN IM MONT-BLANC-SAAL

Nach den Führungen wurde den SVIT Solothurn-Mitgliedern im prächtig gedeckten Mont-Blanc-Saal ein wunderbares und köstliches Galadiner serviert. Hier bewährte sich die neue Zubereitungsart, die sogenannte kalte Kü-

che, bei welcher die Speisen fertig zubereitet und dann schockgefroren werden. Da unser Programm sich an strikte Zeitvorgaben halten musste, war auch hier ein exakter Zeitplan einzuhalten. Dank dieser neuen Methode gelang es der Crew des «Weissensteins», die einzelnen Gänge auf die Minute genau zu servieren. Andrea Schlumpf, die Direktorin, stand selbst am Pass und schickte als gelernte Köchin die Gänge zum Service.

Zwischen Hauptgang und Dessert wurden die Referenten und Führer verdankt und mit einem Präsent beschenkt. Damit war der SVIT-Day im familiären Rahmen der SVIT-Mitglieder offiziell zu Ende. Bereits um 18 Uhr waren die Tore zum Selfservicerestaurant geöffnet. Die Gäste, welche unsere Mitglieder ans Konzert eingeladen hatten, wie auch die Fans der beiden Gruppen konnten sich so verpflegen und aufs Konzert einstimmen. Um 19.30 Uhr wurden die Trennwände geöffnet und gaben den Blick auf die Bühne frei. Nebst den SVIT Solothurn-Mitgliedern fanden sich so zu Konzertbeginn über 350 Personen ein.

Für die Panoramahalle war dies Premiere, es fand dar-

in das erste Rockkonzert statt. Pünktlich um 20 Uhr fetzten Lemonize, die Newcomer-Kultband aus dem Buechibärg los und eroberten im Nu den Saal. Auch tontechnisch vermochte die Halle zu überzeugen, konnten doch rundum schwere Vorhänge gezogen werden, die die Akustik unterstützten. Im zweiten Konzerteil übernahmen Span, die letzten aktiv rockenden Pioniere des Bärnerrocks aus der Hofer/Amman-Ära den Saal. Sie sangen, fetzten und rockten, was das Zeug hielt, das Alter schien sie in keiner Wei-

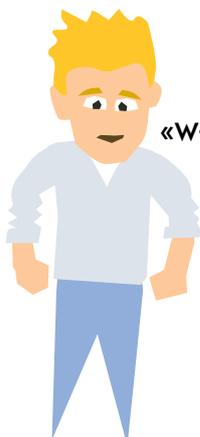
se zu bremsen, und übertrugen die Welle aufs begeisterte Publikum. Nach einigen Zugaben stand dann ein weiteres Highlight, respektive Nightlight bevor. Bis um Mitternacht konnten die Besucher eine exklusive Nachtfahrt bei sternklarem Himmel mit der Gondel ins Tal erleben. ■



\*HANS PETER MERZ

Der Autor ist Eventmanager des Svit-day und Inhaber der Aare Immobilien in Zuchwil.

ANZEIGE



**ALS PRAKTIKER WEISS ROBIN:**  
**«WER NICHT MITTELFRISTIG PLANT IST LANGFRISTIG PLEITE»**

Robin verwaltet mehrere hundert Anlagen



Scannen Sie den QR-Code und lassen Sie sich von Robin und seinem Team in wenigen Minuten die Vorteile von CAMPOS erklären.  
[www.campos.ch/video](http://www.campos.ch/video)

**CAMPOS**  
MACHT IMMO'S MOBIL. 

## Toyota Nutzfahrzeuge Vielseitig, zuverlässig und langlebig

Die Nutzfahrzeuge von Toyota sind nicht nur robust, sondern auch sehr praktisch. Egal, ob es sich um ein Transportbedürfnis handelt, schwere Lasten gezogen werden müssen oder einfach ein zuverlässiges Nutzfahrzeug gebraucht wird: Bei Toyota findet man den passenden Begleiter.

Der japanische Automobilhersteller will im Bereich der leichten Nutzfahrzeuge weiter zulegen und setzt dafür sowohl auf etablierte Modelle wie auch auf Neulancierungen. Eine zentrale Rolle im Wachstumsplan fällt ab Anfang 2020 dem neuen Toyota Proace City zu. Das neue Fahrzeug wird im Segment der sogenannten «Compact-Duty-Vans» die Modellreihe des Proace perfekt ergänzen und Toyota wird damit mehr als zwei Drittel des gesamten Nutzfahrzeugmarkts mit Produkten abdecken. Der neue Proace City verbindet clevere Funktionalität mit ausgezeichneten Ladeigenschaften. Eine Nutzlast von bis zu 1 000 Kilogramm und eine Anhängelast von 1 500 Kg entsprechen klassenbesten Werten. Ein besonderes Highlight ist zudem eine praktische Anzeige im Laderaum, welche bei einer Überladung des Fahrzeugs den Fahrer sofort darüber informiert. Das Motorangebot umfasst zwei sparsame Benziner sowie zwei moderne Diesel Aggregate. Als Ergänzung zu den Verbrennungsmotoren wird Toyota auch batterieelektrische Versionen des Proace auf den Markt bringen. Die neuen Varianten werden 2020 eingeführt, um damit die neuen Anforderungen der Kundschaft vollständig erfüllen können.

Lässt man die Zusatzbezeichnung «City» weg, landet man beim grossen Bruder: Dem Toyota Proace, welcher über eine Nutzlast von bis zu 1 700 kg verfügt. Mit zwei Ausstattungsvarianten, drei Karoserielenängen und zwei Radständen ist die Baureihe auf dem europäischen Markt für leichte Nutzfahrzeuge so breit aufgestellt wie nie zuvor. Die Kurzversion «Compact» ist mit einer Länge von 4,6 Metern das kürzeste und damit wendigste Fahrzeug im ganzen Segment und bietet dennoch eine Fahrerkabine für 3 Personen und ein Laderaumvolumen von 4,6 Kubikmetern.



Daneben bietet Toyota den Proace in einer Medium-Version mit 4,90 Metern Länge und 3,20 Metern Radstand an. Die Laderaumlänge beläuft sich hier auf 2,50 Meter, das Ladevolumen auf 5,3 Kubikmeter. Für noch mehr Platz sorgt die Version «Long», welche dank einem verlängerten Überhang hinten noch mehr Platz bietet. Alle Versionen des Proace können mit dem sogenannten «Smart Cargo System» bestellt werden. Dieses umfasst eine Öffnung in der Trennwand zwischen Fahrerkabine und Laderaum sowie eine anhebbare Beifahrersitzbasis. Damit bietet der Toyota Proace noch mehr Flexibilität beim Transport von sehr langen Gegenständen wie Rohren oder Rollen.

Toyota ist auch beim Bau von Fahrzeugen mit Allradantrieb führend. Der seit 1968 gebaute Hilux ist der weltweit meistverkaufte Allrad-Pickup, in gewissen Ländern gar das meistverkaufte Modell überhaupt. Der in vier Karosserie-Varianten erhältliche Hilux (Chassis-Kabine für diverse Aufbauten, Single Cab mit grosser Ladefläche, Extra Cab mit grosser Ladefläche und Platz für 4 Personen sowie Double Cab mit einer Kabine für 5 Personen) bietet eine Zuladung von bis zu 1,5 Tonnen (mit Spezialprüfung) und eignet sich mit seiner

Anhängelast (mit Spezialprüfung) von 3,5 Tonnen vorzüglich als Zugsfahrzeug für schwere Güter.

Die vielen Ausstattungsvarianten, vom robusten Arbeitsmodell bis hin zum luxuriösen Offroader, bieten für jedes Bedürfnis das richtige Modell.

Ein weiteres, legendäres Allradfahrzeug von Toyota ist der Land Cruiser. Auf der ganzen Welt, wo Geländegängigkeit gefragt ist, findet man den Land Cruiser im Einsatz. Sein aussergewöhnliches Erbe, das sich über 60 Jahre erstreckt, verleiht ihm einen einzigartigen Charakter aus einer Kombination von hervorragender Qualität, Langlebigkeit und Zuverlässigkeit gepaart mit unvergleichlicher Offroad-Leistung.

Dank des drehmomentstarken Diesel-Aggregats und des permanenten Allradantriebs mit vielen Multi-Terrain-Programmen kennt der Land Cruiser im Gelände fast keine Hindernisse. Und mit einer Anhängelast von bis zu 3,5 t zieht er auch schwere Lasten mühelos.

Ob auf dem Boulevard, im unwegsamen Gelände oder im gewerblichen Einsatz – die Modellpalette des Land Cruiser bietet immer die richtige Variante.

Der Entscheid für ein Nutzfahrzeug erfordert heute mehr denn je eine kluge Voraussicht. Die Rahmenbedingungen der Mobilität, aber auch ihre Möglichkeiten befinden sich in einem Wandel wie selten zuvor. Toyota begleitet diesen Wandel nicht nur, sondern treibt ihn aktiv voran: mit Technologien, die schon heute Standards für morgen setzen. Seit jeher arbeitet Toyota an der ständigen Perfektionierung der Qualität – ein deutlicher Beweis der sprichwörtlichen Toyota Qualität ist die Garantie von 5 Jahren bis 160 000 km, die bis Ende dieses Jahres für alle Hilux-Modelle, den Proace Van und den Land Cruiser in den Ausstattungsvarianten Profi und Active gilt. Dieses Qualitätsdenken zieht sich bei Toyota durch alle Aktivitäten: von der Entwicklung der Fahrzeuge bis zu deren Betreuung in den Händlerbetrieben. Höchste Kundenzufriedenheit steht dabei an erster Stelle.

#### WEITERE INFORMATIONEN:

**Toyota AG**  
T +41 62 788 88 44  
F +41 62 788 86 10  
Schürmattstrasse, 5745 Safenwil  
info@toyota.ch, www.toyota.ch



## Energiestrategie 2050: Auch für Sanierungen wirtschaftlich interessant



Jessica Grogg

Die Immobilienbranche ist auf dem Weg in die Energiezukunft. Wer neu baut, trägt auch dazu bei, die Energiestrategie des Bundes umzusetzen – zum Beispiel mit einem integrierten Energiesystem. Aber wie sieht es bei bestehenden Liegenschaften aus? Auch eine Sanierung kann Geld sparen, die Ziele der Energiestrategie 2050 unterstützen, und das Leben der Bewohner erleichtern. Voraussetzung dafür ist ein erfahrener Partner, der die Verwalter in allen Belangen unterstützt und entlastet.

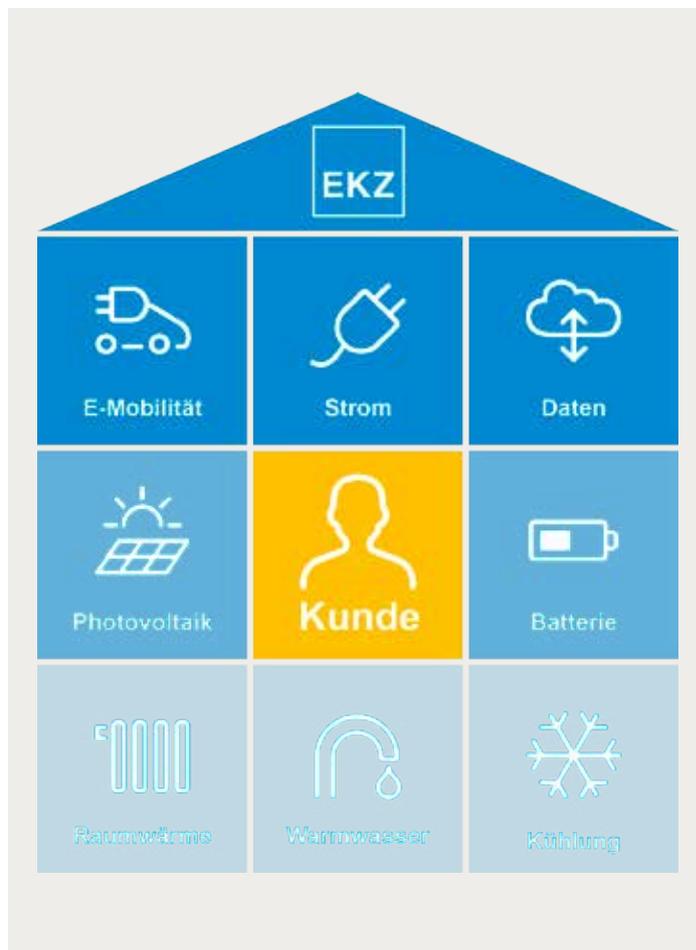
Das neue Energiegesetz und die Energiestrategie 2050 bringen den Gebäudetechnikmarkt in Bewegung. Immobilienverwalter sind gefordert. Ihr Ziel: die Wirtschaftlichkeit ihrer Immobilien weiter verbessern und gleichzeitig die hohen Ziele der Energiestrategie erfüllen. «Immobilienverwalter stehen immer häufiger vor der Frage, wie sie ihre bestehenden Liegenschaften fit für die Energiestrategie machen können», sagt EKZ-Spezialistin Jessica Grogg. «Mit einem erfahrenen Partner geht das nicht nur unkompliziert, sondern auch wirtschaftlich.» Im Vordergrund steht dabei das integrierte Energiesystem. Dabei werden Energieerzeugung und -speicherung, Wärme- und Kälteerzeugung sowie die Elektromobilität in einem Energiesystem kombiniert und aufeinander abgestimmt. Es ist ein zukunftsweisender und effektiver Ansatz, um die Ziele der Energiestrategie wirtschaftlich zu erreichen.

Herzstück eines integrierten Energiesystems ist die intelligente Steuerung. Sie stimmt alle steuerbaren Verbraucher mit der momentanen und prognostizierten Produktionsleistung der Photovoltaikanlage ab. Idealerweise werden auch Informationen über die aktuelle Netzauslastung einbezogen, um die Immobilie möglichst netzdienlich zu betreiben. Mit den heute gängigen, voneinander unabhängigen Gebäudeautomationssystemen ist das kaum zu bewerkstelligen. Benötigt werden moderne und zukunftsgerichtete

Lösungen, welche über den gesamten Lebenszyklus der Anlage funktionsfähig bleiben. Die langfristige Perspektive ist hier entscheidend, erklärt Jessica Grogg: «Denn wenn Steuerungssysteme nicht mehr weiterentwickelt, oder mit Ersatzteilen gewartet werden können, ist der Betrieb nicht mehr möglich. Deshalb bietet EKZ eine Lebenszyklusgarantie.» EKZ ist seit Jahrzehnten zuverlässiger Partner in verschiedenen Bereichen der Wärme- und Stromerzeugung, sowie den entsprechenden Gebäudelösungen. «EKZ nutzt dabei nachhaltige Energiequellen und betreibt derzeit über 1000 Anlagen», sagt Grogg. Mit einer eigenen Abteilung für Softwareentwicklung stellt EKZ dabei sicher, dass die Steuerungssysteme auch in Zukunft mit allen gängigen Komponenten kommunizieren können. Das sei Teil der Lebenszyklusgarantie, ergänzt Grogg.

Die Kommunikation zwischen Steuerung und Komponenten wird immer wichtiger. Denn das neue Energiegesetz bringt für Immobilienverwalter ganz neue Möglichkeiten: Wer eine Photovoltaikanlage auf dem Dach installiert, kann den produzierten Strom direkt im Haus nutzen oder an Mieter und Nachbarn verkaufen und damit Geld verdienen. Das ist nicht nur für die Immobilienbesitzer interessant, sondern auch für die Mieter, welche den Strom vom Dach zum attraktiven Preis beziehen. Je nach Stromtarif des lokalen Energieversorgers kann das mehrere Rappen pro Kilowattstunde ausmachen. Mit einer gut dimensionierten Photovoltaikanlage – abgestimmt auf den Verbrauch – können die Stromkosten für die Haushalte entscheidend reduziert werden. Darüber hinaus wird die Liegenschaft dank günstigerem und ökologischem Strom vom eigenen Dach attraktiver. Was aber, wenn die Solaranlage schon auf dem Dach steht? «Bestehende Anlagen, auch von Dritten, können wir in unser System integrieren», sagt EKZ-Spezialistin Grogg. «Häufig unterstützen wir Immobilienverwaltungen dabei, wenn sie so genannte Eigenverbrauchsgemeinschaften gründen wollen. Mit dieser Thematik kennen wir uns aus. Auch bei bestehenden Anlagen. Denn fast alle Komponenten lassen sich nachträglich in ein integriertes Energiesystem einbinden.»

Das integrierte Energiesystem stellt nicht nur den Energieaustausch unter den Mietern und Nachbarn einer Eigenverbrauchsgemeinschaft sicher. Es optimiert auch den Eigenverbrauch der gesamten Liegenschaft. Der Boiler wird zum Beispiel dann geladen, wenn auf dem Dach besonders viel Solarstrom produziert wird. So wird ein möglichst grosser Teil des Solarstroms vom Dach im eigenen Haus verbraucht und möglichst wenig davon ins Netz zurückgespeist. Wird darüber hinaus noch ein Stromspeicher installiert, kann sogar noch mehr des lokalen Solarstroms für den Eigenverbrauch gespeichert werden. Genauso funktioniert es auch



in der Tiefgarage: Die E-Ladestationen sind ins Energiesystem integriert und so werden die Elektrofahrzeuge – wenn denn die Sonne scheint – direkt mit dem Solarstrom vom Dach geladen. Und wenn abends mehrere Bewohner gleichzeitig mit ihren Elektroautos nach Hause kommen und aufladen wollen, sorgt unser Lademanagement dafür, dass es nicht zu einer Überlastung des Netzanschlusses kommt. Viele bestehende Garagen seien heute noch nicht fit für die Elektromobilität, sagt Jessica Grogg von EKZ. «Aber auch hier ist eine Nachrüstung unkompliziert möglich. Unsere Ladestationen sind modular ausbaubar. Ich kann also beispielsweise heute mit 5 Ladestationen beginnen und in ein paar Jahren nochmals 10 hinzubauen.»

Mit diesem Rundum-sorglos-Modell trägt EKZ wesentlich dazu bei, die Ziele der Energiestrategie 2050 zu erreichen und gleichzeitig die Verwalter zu entlasten. EKZ Spezialisten übernehmen dabei alle Arbeiten von der Planung, der Finanzierung, über den Bau, bis zum Betrieb. Für die Kunden bestehen keinerlei Planungs-, Erstellungs- und Betriebsrisiken und sie müssen keine Rückstellungen oder Ersatzinvestitionen tätigen. Darüber hinaus ist ihre Versorgungssicherheit rund um die Uhr gewährleistet.

**Interessiert?** Die Vorgehensberatung ist kostenlos – nehmen Sie mit uns Kontakt auf. Jessica Grogg, 058 359 58 29, [jessica.grogg@ekz.ch](mailto:jessica.grogg@ekz.ch), [ekz.ch/gbl](http://ekz.ch/gbl)

### EKZ: EINFACH, ZUVERLÄSSIG UND ZUKUNFTSORIENTIERT

Als Mitgestalter der Energiezukunft entlasten wir unsere Kunden in ihrer Energiewelt: mit 100 Prozent erneuerbarer Energien, einem der tiefsten Strompreise der Schweiz und Lösungen für die Zukunft. Wir sind einer der grössten Energieversorger der Schweiz und liefern Strom für fast eine Million Menschen.

### WEITERE INFORMATIONEN:

**EKZ (Elektrizitätswerke des Kantons Zürich)**  
Überlandstrasse 2, Postfach,  
8953 Dietikon



## SUISSEDIGITAL verbindet die Schweiz

**Für das wachsende Angebot an HD-Sendern, Filmen auf Abruf, Online-Games und Videos im Internet wird immer mehr Bandbreite benötigt. Die hochleistungsfähigen und flächendeckend verfügbaren Glasfaserkabelnetze bieten die Garantie, dass sämtliche Breitband-Bedürfnisse auch in Zukunft abgedeckt werden.**

Mit ihrer Netzinfrastruktur leisten die Mitglieder von SUISSEDIGITAL einen wichtigen Beitrag zur digitalen Grundversorgung in der Schweiz – flächendeckend in städtischen ebenso wie in ländlichen Gebieten. Wer an eines der 200 Kommunikationsnetze angeschlossen ist, hat überall Zugang zu Radio, Fernsehen, Replay-TV, Telefonie und Hochgeschwindigkeitsinternet mit Bandbreiten bis zu 500 Megabit pro Sekunde. Möglich ist dies, weil die Netze der Mitglieder von SUISSEDIGITAL mehr als 80 Prozent aller Schweizer Haushalte erreichen und bereits heute zu 95 Prozent aus Glasfasern bestehen. Die Netze werden zudem laufend weiter ausgebaut und an die neuesten technischen Standards angepasst.

### **LOKALE VERANKERUNG ALS TRUMPF**

Die Mitglieder von SUISSEDIGITAL, die heute rund 2,3 Millionen Haushalte und zahlreiche Geschäftskunden mit ihren Dienstleistungen versorgen, sind vor mehr als 50 Jahren in den verschiedenen Regionen der Schweiz entstanden. Ausgangspunkt war das Bedürfnis nach einer qualitativ hochstehenden Radio- und Fernsehversorgung. Seither haben sich die Kommunikationsnetze rasant weiterentwickelt, und ihr Angebot wurde

laufend ausgebaut. Jedoch sind sie ihrer Geschichte und Entstehung treu geblieben, indem sie auch heute noch zu ihrer lokalen Verankerung stehen. Dies hat unschlagbare Vorteile: So bieten die lokalen Kommunikationsnetze dank überschaubaren Verbreitungsgebieten und kurzen Distanzen einen schnellen, flexiblen und unkomplizierten Kundendienst. Zudem können sie bei Bedarf auf lokale Bedürfnisse und Gegebenheiten eingehen.

### **HAUSVERTEILANLAGE AUF DEM NEUESTEN STAND HALTEN**

Um maximal vom Glasfaserkabelanschluss profitieren zu können, empfiehlt es sich, die Hausverteilanlage auf dem neuesten Stand zu halten. So ist garantiert, dass auch neue Dienste einwandfrei funktionieren. Interessierte erhalten sämtliche Informationen zu den Angeboten der Schweizer Glasfaserkabelnetze auf der Internetplattform [www.suissedigital.ch](http://www.suissedigital.ch).

### **WEITERE INFORMATIONEN:**

#### **SUISSEDIGITAL – Verband für Kommunikationsnetze**

Bollwerk 15  
CH-3011 Bern  
Tel: +41 (0)31 328 27 28  
Fax: +41 (0)31 328 27 38  
[info@suissedigital.ch](mailto:info@suissedigital.ch)  
[www.suissedigital.ch](http://www.suissedigital.ch)



Die 200 Kommunikationsnetze von SUISSEDIGITAL leisten einen wichtigen Beitrag zur Grundversorgung mit hochleistungsfähigem Breitbandinternet in städtischen Gebieten ...



... ebenso wie in ländlichen Regionen der Schweiz.

## Verputzte Aussenwärmedämmung mit Steinwolle Das Naturtalent für die Fassade

Die verputzte Aussenwärmedämmung mit Flumroc-Steinwolle ist eine sichere Wahl. Das Naturtalent COMPACT PRO von Flumroc greift auf die natürlichen Eigenschaften des Steins zurück. Sechs Talente für eine hochwertige und sichere Gebäudehülle sind in einem Produkt vereint.

### BRANDSCHUTZ

Bei mehrgeschossigen Gebäuden ab 11m werden höhere Anforderungen an den Brandschutz gestellt. Während bei brennbaren Dämmungen Brandriegel Pflicht sind, kann mit Steinwolle unabhängig von Höhe und Nutzung vollflächig gedämmt werden. Denn ohne zusätzlichen Planungsaufwand und aufwendige Materialwechsel ist der Brandschutz mit eingebaut. COMPACT PRO brennt nicht, tropft nicht ab und entwickelt keinen gefährlichen Rauch. Darüber hinaus bietet der Schmelzpunkt von über 1000°C mehr Sicherheit für die Bewohner und Retter.

Schallschutz. Vor allem in Städten und Agglomerationen ist die Lärmbelastung ein Problem, denn Lärm beeinträchtigt die Lebensqualität und belastet die Gesundheit. Mit einem schalldämmenden Wandaufbau kehrt Ruhe ein. COMPACT PRO von Flumroc verbessert die Schalldämmung massgeblich. Im



Eine unkomplizierte, vollflächige Dämmung mit COMPACT PRO. Bild: LOSYS.GMBH

Vergleich zu einer mit EPS gedämmten Backsteinwand wird der wahrgenommene Lärmpegel sogar halbiert.

### WÄRMEDÄMMUNG

Der Wärmeverlust über die Gebäudehülle im Winter bleibt mit einer Steinwollämmung gering. Damit kann Heizenergie gespart werden. Das Raumklima bleibt im Winter aber auch im Sommer angenehm. Und mit COMPACT PRO bleibt die Dämmleistung über die gesamte Lebensdauer Fassade erhalten.

### FORMSTABILITÄT

Die Gebäudehülle schützt das Gebäude vor jeder Witterung. Besonders in Übergangszeiten mit grossen Temperaturschwankungen ist dies eine Herausforderung. Denn tagsüber kann sich die Putzoberfläche und



Verputzte Aussenwärmedämmung mit Besenstrichstruktur.

die darunterliegende Dämmung durch direkte Sonneneinstrahlung stark erwärmen, während nachts die Temperatur wieder unter den Gefrierpunkt fällt. Auch bei Temperaturschwankungen von 60°C bleiben die Steinwollämmplatten von Flumroc formstabil.

### DIFFUSIONSOFFEN

Die Feuchtigkeit in der Luft nimmt im Innenraum durch Kochen, Duschen und wegen Bewohnern oder Pflanzen zu. So unterscheidet sich der Dampfdruck der Innenluft vom Dampfdruck der Aussenluft. Ein diffusionsoffenes Bauteil lässt den Feuchtigkeitsaustausch zwischen Innen- und Aussenluft zu und fördert ein angenehmes und gesundes Innenraumklima. COMPACT PRO ist diffusionsoffen und steht einem selbstregulierenden Feuchtigkeitsaustausch nicht im Weg.

### ÖKOLOGIE

COMPACT PRO überzeugt mit einer positiven Gesamt-Energiebilanz. Denn bei einer Lebensdauer von mehreren Jahrzehnten ist die Graue Energie nach maximal zwei Heizperioden bereits amortisiert. Gebrauchte Steinwolle und Steinwollreste können ausserdem wieder zu 100% wiederverwertet werden. So schliesst sich der Kreis.



Die Steinwollämmplatte COMPACT PRO vereint sechs natürliche Talente.

### Besuchen Sie uns an den kommenden Veranstaltungen:

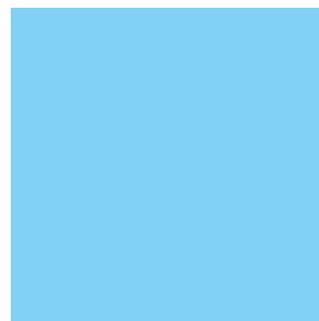
Bau + Energie, Bern – Halle 3.2, Stand D08  
Swissbau, Basel – Halle 1.1, Stand C185  
Wir freuen uns auf Ihren Besuch!

### WEITERE INFORMATIONEN:



### Flumroc AG

Postfach, 8890 Flums, 081 734 11 11  
info@flumroc.com, www.flumroc.ch



## 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](http://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.

## Marktneuheit: Balkontür RF1 von 4B

Mit über 2000 Renovationen pro Jahr ist 4B führend im Schweizer Markt. Für die schnelle und saubere Renovation ohne Stolperfallen präsentiert 4B neu die Balkontür zum System RF1. Diese komplettiert das Wechselrahmensystem mit dem bestens bewährten Fenster RF1.

Wer eine garantiert schnelle, saubere und störungsfreie Renovation anstrebt, ist mit dem Fensterprofi 4B bestens beraten. Das Unternehmen ist seit vier Generationen auf Fenster, Türen und Fassaden spezialisiert und Experte für störungsfreie Renovierungen bewohnter Objekte. Mit dem patentierten, Minergie zertifizierten Wechselrahmensystem RF1 hat 4B eine Innovation im Sortiment, die schweizweit bereits tausendfach zur Anwendung kommt und sich bestens bewährt. RF1 ist das meistverkaufte Renovationfenster der Schweiz.

### LÖSUNG FÜR FLACHSTE ÜBERGÄNGE

Neu lanciert 4B die Balkontür zum System RF1, die erste und einzige Lösung für die schonende Renovation von Balkontüren mit Wechselrahmen. Die neu entwickelte Balkontür RF1 beseitigt lästige Stolperfallen und schafft dank ihrer neuen Schwelle flache Übergänge. Wohn- oder Arbeitsräume können sich dadurch übergangslos nach aussen ausweiten, Innen- und Aussenräume verschmelzen. Die Balkontür RF1 vermindert die Sturzgefahr und ist je nach vorherrschender Bausituation im Idealfall sogar rollstuhlgängig. Sie ebnet für jede Generation den Weg nach draussen.

### SAUBERE UND STÖRUNGSFREIE RENOVATION

Das patentierte und innovative Wechselrahmensystem RF1 garantiert eine zeit- und kosteneffiziente Renovation: Wie schon beim Fenster wird auch die Balkontür RF1 von innen schonend und dicht aufgesetzt – das Mauerwerk bleibt unverletzt. Ein Neuaufbau des Mauerwerks ist nicht nötig, die Renovation der Balkontür bleibt sauber und störungsfrei. Maurer-, Gips- und Malerarbeiten entfallen, demzufolge auch Staub und Verschmutzung. Die Mieter, Gäste oder Büroangestellten können auch während der Renovation im Objekt bleiben, egal ob es sich um Wohnungen oder Einfamilienhäuser, um Hotels, Spitäler, Schulen oder um ein Bürogebäude handelt. Das Wechselrahmensystem mit der Balkontüre RF1 schafft die ideale Renovationslösung für Objekte in bewohntem Zustand, unabhängig von der Jahreszeit, Witterung, Grösse und Komplexität.

### VARIIERBARE MASSE

Die Vorzüge des Wechselrahmensystems bei der Balkontüre RF1 überzeugen: So sind die Übergänge zwischen Innen- und Aussenräumen minimal, das Flügel-Aussenmass kann in der Breite bis zu 1000 mm betragen, in der Höhe 1600–2960 mm. Die Ausführung ist je nach Bedarf 1-, 2- oder gar 3-flügelig umsetzbar (max. Breite bei 3-flügeliger Ausführung 2500 mm). Von 4B Ingenieuren entwickelt, konstruiert und getestet, bietet die Balkontür RF1 eine vorbildliche Wärmedämmung,



besten Lärmschutz und umfassende Sicherheit. Das patentierte Wechselrahmensystem RF1 aus Holz-Metall ist Minergie zertifiziert und erreicht die Energieetikette Effizienzklasse A.

### DIE BALKONTÜR RF1 AN DER SWISSBAU

Das eingespielte 4B Team stimmt Lösungen und Prozesse aufeinander ab und garantiert eine verlässliche Betreuung über alle Projektphasen. Kosten- und terminsensible Renovierungen laufen effizient und entspannt ab – von der ersten Beratung bis zur fixfertig montierten Balkontür RF1. Verdichten, sanieren, renovieren, ausbauen oder umbauen? Der grösste Schweizer Renovationsspezialist 4B kommt den dynamischen Veränderungen und den neuen Anforderungen im Immobiliensektor entgegen

und bietet mit der Balkontür RF1 die ideale Lösung zur Aufwertung von sanierungsbedürftigen Bestandsbauten.

**Offizielle Lancierung der Balkontür RF1 von 4B an der Swissbau in Basel vom 14. bis 18. Januar 2020 (Halle 1.1, Stand A 130).**

### WEITERE INFORMATIONEN:

4B AG  
[www.4-b.ch/rf1-balkontür](http://www.4-b.ch/rf1-balkontür)



# Messe Bauen+Wohnen Bern

Persönliche Beratung, Riesenauswahl und Fachvorträge



Alle, die rund ums Eigenheim Entscheide treffen wollen, erhalten diesen Herbst die Impulse an zwei Baumesen. Vom 28. November bis 1. Dezember 2019 wird in der Bernexpo bei 200 Ausstellern geschaut, bevor man baut.

Wer sich für das Eigenheim, den Innenausbau, Wohn- und Gartendesign interessiert, entdeckt an der Bauen+Wohnen ein grosses Produkteangebot samt kostenlosen Fachvorträgen zu Küche, Bad und Boden. Die parallele Fachmesse Bau+Energie mit dem 25. Herbstseminar zur Frage, ob 100% erneuerbar machbar ist, präsentiert mit Photovoltaik-Anlagen, Wärmepumpen, effizienten Gebäudehüllen und optimierter Haustechnik die Antwort gleich selber.

**KÜCHENBAUER – ECHT UND EHRLICH**  
Vom Schreinereibetrieb bis zum kompletten Wohnberater geben spezialisierte Fachfirmen Rat bei Winkelküchen und Einbauschränken bis hin zu Garderoben. Auch wer von Bauschäden betroffen ist oder eine Zweitmeinung wünscht, darf von den Profis eine ehrliche Antwort erwarten.

**BADVERWANDLUNG 1:1**  
Geschäftsführer Michael Schwizer freut sich auf seinen Auftritt: «In einer unserer

BadeWelten-Kojen zeigen wir die Badverwandlung.» Diese Vorher-Nachher-Situation macht klar, was alles möglich ist und wo der Bauherr unterstützt werden kann. Präsent sind auch die Heizungsexperten von KlimaWelten.

**BODEN & PARKETT**  
Die Berufsbildung Boden & Parkett wird mit einem Show-Trailer für Aufmerksamkeit sorgen. Ziel dieser neuen Kampagne ist, den Nachwuchs zu fördern und das bauinteressierte Publikum über die spannenden Berufe im Parkettlegerhandwerk zu informieren.

**VORGEHENSBERATUNG**  
Im Gebäudebereich lassen sich die Anliegen der Klimadebatte bestens umsetzen. Deshalb wartet die Beraterstrasse erneut mit der Vorgehensberatung auf. Hier profitieren Hauseigentümer mit Erneuerungswunsch von einem persönlichen Gespräch durch einen Energie-Experten.

**TINY HOUSES ODER VIEL FREIHEIT AUF KLEINEM RAUM**  
Minihäuser sind im Kommen. Die Aargauer Firma Funact AG zeigt in Halle 3.2 ein Tiny House auf Rädern. Der Verein Kleinwohnformen steht hinter dieser jungen und aktiven Bewegung für umweltschonendes Wohnen.



**ELEKTRIFIZIERUNG PARKPLÄTZE**  
Fast jede grosse Automarke ergänzt ihre Flotte mit mindestens einem reinen Elektromodell. Mitentwickelt von der Fachhochschule Nordwestschweiz (FHNW)

präsentiert das Luzerner Start-Up-Unternehmen Megalog AG seine flexible Ladelösung für elektrische Fahrzeuge in Wohnsiedlungen, Miet- und Bürogebäuden.

**baumesse-bern.ch**  
28. November – 1. Dezember 2019 | Bernexpo

**bau-energie.ch**  
Do + Fr 10 – 18, Sa + So 10 – 17

Eintritt CHF 12 gilt für beide Messen; am Donnerstag ist er für alle frei.

**BAUEN+WOHNNEN & FACHMESSE BAU+ENERGIE, BERN**  
PERSÖNLICHE BERATUNG, RIESEN-AUSWAHL UND DAS NEUESTE ÜBER ERNEUERBARE ENERGIEN

Vom 28. November bis 1. Dezember 2019 wird an der Bernexpo geschaut, wie man baut. Sein Zuhause schöner gestalten – Lösungen und Wege zum nachhaltigen und energieeffizienten Bauen finden, dazu inspirieren die beiden Messen Bauen+Wohnen & Bau+Energie mit rund 200 Fachausstellern. Sie präsentieren Wohn-trends und ermutigen Eigenheimbesitzer, auf erneuerbare Energien umzusteigen. Im Hinblick auf Gebäudesanierungen können sich Hauseigentümer an der Beraterstrasse persönlich informieren lassen. Neubauplanende, Architekten und Planer profitieren von einem breiten Kongressprogramm. Auf sie wartet nicht nur eine grosse Produktpalette, sondern über 90 Fachreferate, das 25. Herbstseminar und der 9. Plusenergiekongress. Der Eintritt gilt für beide Messen, am Donnerstag ist er für alle frei.

**MESSETHEMEN BAU+ENERGIE:**

- Energieeffizientes Bauen und Modernisieren
- Erneuerbare Energien, Holzbau
- Gebäudetechnik, Heizung, Lüftung, Klima, Fenster, Türen
- Solarthermie, Photovoltaik, Speicher, Wärmepumpen
- Gebäudehülle, Wärmedämmung
- Architektur, digitales Planen und Bauen
- Smarte Lösungen für Gebäude
- E-Mobilität, Elektrifizierung Parkplätze
- Tiny Houses – Minihäuser sind im Kommen
- Herbstseminar und Fachveranstaltungen im Forum 1
- Beraterstrasse der Kantone, Passivhausstrasse
- Vorgehensberatung für Hauseigentümer

**MESSETHEMEN BAUEN+WOHNNEN:**

- Küche – Ort der Sinne
- BadeWelten und KlimaWelten
- Gesamteinrichter zeigen Wohnideen
- Fenster, Heizung, Cheminée
- Showtrailer Bodenhelden
- Eigenheim und Immobilienangebote
- Gratis-Fachvorträge im Open Forum

**WEITERE INFORMATIONEN:**

**Beat Schuler, Messeleiter**  
+41 56 204 20 02  
bschuler@fachmessen.ch



## Fehlender Handlauf: Versicherung zahlt nicht

**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 greifbar 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 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 Werkigentümerhaftung des Art.58 Obligationenrecht. Darin heisst es, dass der Eigentümer eines Gebäudes den Schaden zu ersetzen hat, den dieser Infolge von fehlerhafter Anlage oder Herstellung oder von mangelhaftem Unterhalt verursacht. In aktuellen Fällen haben die Versicherungen Hausbesitzer und Eigentümer in Regress genommen, weil diese den vorgeschriebenen Handlauf nicht angebracht hatten. Damit kann ein fehlender oder falsch angebrachter Handlauf recht teuer werden.

### FACHFIRMA WÄHLEN: FLEXO-HANDLAUF

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

### WEITERE INFORMATIONEN:

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



Aluminium-Handlauf mit handwarmen Laminat



Handlauf in Rot nach SIA Norm



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

# RE/MAX revolutioniert Immobilientransaktionen mit digitalem Angebotsverfahren

Das Immobiliennetzwerk RE/MAX – schweizweit marktführend für die Vermittlung von Wohneigentum – lanciert das exklusive digitale Angebotsverfahren DAVE. Damit wird die Preisfindung bei Immobilientransaktionen zukünftig für Verkäufer- und Käuferschaft schneller, transparenter und nachvollziehbarer.

Wer eine Immobilie kauft oder verkauft, möchte sichergehen, dass die Transaktion für beide Seiten zu einem fairen, marktkonformen Preis abgewickelt wird. In Kombination mit der professionellen Betreuung der Käufer- und Verkäuferschaft ermöglicht RE/MAX mit dem wegweisenden digitalen Angebotsverfahren DAVE zukünftig, die Preisfindung einfacher, transparenter und sicherer zu gestalten.

## ZWEI DAVE-VERFAHREN

Auf der Online-Plattform DAVE können sich Kaufinteressenten einer Immobilie, nach Besichtigung des Objekts und Prüfung aller relevanten Informationen, ein verbindliches Kaufangebot einreichen. Dabei stehen für die Immobilienverkäufer zwei standardisierte, klar strukturierte Angebotsverfahren zur Auswahl: Beim geschlossenen Verfahren kann jede interessierte Partei ein Angebot einreichen, der angebotene Kaufpreis ist bis zum Ablauf der Eingabefrist für niemanden einsehbar. Beim offenen Verfahren sind die anonymisierten Angebote bzw. das aktuell höchste Gebot hingegen für alle Bietenden einsehbar und alle eingeladenen Parteien können bis zum Ende der Frist ihr eigenes Angebot beliebig oft erhöhen.

## VERKÄUFERSCHAFT MIT ENTSCHEIDUNGSVOLLMACHT

Bei beiden Verfahren werden nach der Eingabefrist die eingegangenen Angebote mit der Verkäuferschaft besprochen. So spiegeln die innovativen



Angebotsverfahren nachvollziehbar die aktuelle Marktsituation wider und gewährleisten, dass sich der Verkäufer / die Verkäuferin für die bestmöglichen Kaufinteressenten entscheiden kann. Dabei ist die Verkäuferschaft bei beiden Verfahrensarten nicht dazu verpflichtet, das höchste Angebot zu akzeptieren, sondern profitiert im Gegensatz zu einer klassischen Versteigerung weiterhin von der Abschlussfreiheit. DAVE trägt zudem dazu bei, die Abwicklung eines Immobilienverkaufs zu beschleunigen und für alle beteiligten Parteien rechtliche Unklarheiten auszuräumen.

## TRANSPARENZ UND WEITERE VORTEILE DES DAVE

Mit DAVE gewinnt der Immobilienmarkt im Bereich der Angebotsverfahren an Transparenz, weil alle involvierten Parteien von den gleichen Voraussetzungen und Regeln profitieren. Nebst der verbesserten Transparenz sprechen viele weitere Vorteile sowohl bei der Verkäufer- und Käuferschaft für den Einsatz des DAVE. Die wichtigsten sind nachfolgend aufgeführt.

## DAVE EXKLUSIV BEI RE/MAX

Das digitale Angebotsverfahren DAVE kommt in der Schweiz exklusiv bei den

von RE/MAX-Maklerinnen und -Maklern betreuten Immobilientransaktionen zum Einsatz. Weitere Informationen zu DAVE finden Sie auf der Webseite [www.remax.ch/dave](http://www.remax.ch/dave). Bei Fragen stehen Ihnen Ihre regionalen Maklerinnen und Makler von RE/MAX oder das RE/MAX Büro in Ihrer Region sehr gerne zur Verfügung.

WEITERE  
INFORMATIONEN:

RE/MAX  
[www.remax.ch/dave](http://www.remax.ch/dave).



## VIELE VORTEILE FÜR VERKÄUFER- UND KÄUFERSCHAFT

Verkäuferschaft	Käuferschaft
Optimale Preisfindung durch Einbindung aller Interessenten	Faire Preisfindung
Marktsituation entscheidet über Preis	Transparente Preisentwicklung
Ablauf ist strukturiert, standardisiert und klar	Ablauf ist strukturiert, standardisiert und klar
Beschleunigung des Verkaufsprozesses (Zeit- und Kosteneinsparung)	Angebotsabgabe von zu Hause / mobil möglich
Abschlussfreiheit bleibt gewahrt	Kauf- und entscheidungsrelevante Unterlagen stehen online zur Verfügung

RE/MAX ist das weltweit führende Immobilienvermittlernetzwerk und seit 1999 in der Schweiz vertreten. Mit rund 90 Büros und über 260 Maklerinnen und Maklern ist RE/MAX die Nummer 1 in der Schweiz und bietet mit durchschnittlich 3300 Objekten das grösste Angebot an Wohneigentum. Die Franchisenehmer sind in allen Sprachregionen der Schweiz flächendeckend positioniert. Die RE/MAX Idee – lokal verankerte und kunden-nahe Maklerinnen und Makler vermitteln Immobilien vernetzt und mit hoher Dienstleistungsqualität – führte zu einem enormen Bekanntheitsgrad der Marke und zu starkem Wachstum. RE/MAX wurde 1973 in Denver, Colorado/USA, gegründet und ist heute in mehr als 100 Ländern aktiv. Knapp 125'000 Immobilienmakler und über 7500 Büros sind Teil dieser einzigartigen Erfolgsstory.

ABDICHTUNGEN / BAUTENSCHUTZ



all-san gmbh  
 Büelmatt 4  
 8906 Bonstetten  
 www.all-san.ch  
 044 700 42 42  
 info@all-san.ch

ABFALLBEHÄLTER & BÄNKE

GTSM\_Magglingen 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**  
 Halte dein Rohr sauber  
 24h 0848 852 856

**...ich komme immer!**

Rohrreinigung  
 Kanal-TV  
 Wartungsverträge  
 Inliner-Rohrsanierung  
 Lüftungsreinigung

**Kostenlose Kontrolle**  
 Abwasser + Lüftung

rohrmax.ch

ABWASSER-ROHRSANIERUNG



InsaTech AG  
 Abwasserrohrsanierungen

InsaTech AG  
 Weiracherstrasse 5  
 8184 Bachenbülach

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

BEWEISSICHERUNG

**STEIGER BAUCONTROL AG**  
 Schadenmanagement Baumissionsüberwachung

Rissprotokolle St. Karlstrasse 12  
 Postfach 7856  
 6000 Luzern 7

Nivellements Tel. 041 249 93 93  
 mail@baucontrol.ch

Kostenanalysen www.baucontrol.ch

Erschütterungs- messungen Mitglied SIA / USIC

DACHFENSTER



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

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 Dielikon, Telefon 058 359 59 61  
 Unsere weiteren Geschäftsstellen: Breitengarten AG, Frauenfeld, Freienbach, Lenzburg, Rheinfelden, 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



Ihr Vertriebspartner für



**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

abaimmo@bdo.ch  
 Tel. 071 228 62 16

## IMMOBILIENMARKT

**aclado**<sup>®</sup>  
business locations

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

**X homegate.ch**

Der grösste Immobilienmarktplatz der Schweiz.

Ihre Vermarktungsplattform:  
www.myhomegate.ch

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

**IMMO  
SCOUT 24**

**Ihre erste Adresse für eine langfristige Partnerschaft**

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

**ImmoStreet.ch**

Lösungen für Immobilienfachleute

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

## IMMOBILIENSOFTWARE

**extenso**  
Erweitert Ihre Leistung.

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

**GARAIO REM  
NÄHER AN DER  
IMMOBILIE**  
www.garaio-rem.ch



GARAIO AG  
Tel. +41 58 310 70 00 – garaio-rem@garaio.ch

**IMMOMIG** ↑

Software, Website & Portal

**Lösung für Vermarktung, Überbauungen, Ferienwohnungen und Ihr eigenes Netzwerk**

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



**MOR** Informatik AG

**MOR! LIVIS**  
Das Immobilien- und Liegenschaftsverwaltungssystem

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

**Quorum**  
Software

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

SCHIMMELPILZBEKÄMPFUNG



**Krüger + Co. AG**

Wir optimieren Ihr Klima.

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

SCHÄDLINGSBEKÄMPFUNG



**RATEX AG**

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

SPIELPLATZGERÄTE



**Gute Spielplätze**

Mit Sicherheit gut beraten.  
Neuanlagen. Sanierungen.  
Sicherheitsberatungen.

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

\_\_GTSM\_Maggingen 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 Muttenz +41 (0)61 461 16 00  
4800 Zofingen +41 (0)62 285 90 95

**24H-Notservice 0848 76 25 24**

**Trockag AG**

Silberstrasse 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

**Sekretariat:**  
Brunaustrasse 39, 8002 Zürich  
T 044 521 02 06, info@bek.ch  
www.bewertungsexperte.ch

### FACHKAMMER STWE SVIT

**Sekretariat:**  
Brunaustrasse 39, 8002 Zürich  
T 044 521 02 05, info@fkstwe.ch  
www.fkstwe.ch

### KAMMER UNABHÄNGIGER BAUHERRENBERATER KUB

**Sekretariat:**  
Brunaustrasse 39, 8002 Zürich  
T 044 521 02 07, info@kub.ch  
www.kub.ch

### SCHWEIZERISCHE MAKLERKAMMER SMK

**Sekretariat:**  
Brunaustrasse 39, 8002 Zürich,  
T 044 521 02 08, welcome@smk.ch  
www.smk.ch

### SVIT FM SCHWEIZ

**Sekretariat:**  
Brunaustrasse 39, 8002 Zürich  
T 044 521 02 04, info@kammer-fm.ch  
www.kammer-fm.ch

## TERMINE 2019/2020

### SVIT SCHWEIZ

#### SVIT PLENUM

19.06.20 Aarau

#### SVIT CAMPUS

14.-15.09.20 Flüeli Ranft

## SVIT-MITGLIEDERORGANISATIONEN

#### SVIT BASEL

06.12.19 SVIT Niggi Näggi

#### SVIT BERN

26.-29.03.20 Zuhause 2020, Bern  
28.03.20 InfoMeet, Bern

#### SVIT GRAUBÜNDEN

13.01.20 Neujahrsapéro  
11.05.20 Generalversammlung

#### SVIT ROMANDIE

21.11.19 Déjeuner des  
membres à Genève

#### SVIT ZENTRALSCHWEIZ

03.01.20 Neujahrsparty  
15.05.20 Generalversammlung

#### SVIT ZÜRICH

22.11.19 Jahresschluss

#### BEWERTUNGSEXPERTEN- KAMMER SVIT

23.01.20 Real Estate  
Symposium  
31.03.20 Valuation Congress

#### FACHKAMMER

#### STOCKWERKEIGENTUM

23.01.20 Real Estate  
Symposium  
26.03.20 Generalversammlung  
28.10.20 Herbstanlass,  
Winterthur

#### KAMMER UNABHÄNGIGER BAUHERRENBERATER

23.01.20 Real Estate  
Symposium

#### SCHWEIZERISCHE MAKLERKAMMER SMK

23.01.20 Real Estate  
Symposium

#### SVIT FM SCHWEIZ

10.12.19 Good Morning FM  
23.01.20 Real Estate  
Symposium  
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: 3411 (WEMF 2019)  
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 Korrespondenz geführt werden. Inserate, PR und Produkte-News dienen lediglich der Information unserer Mitglieder und Leser über Produkte und Dienstleistungen.



# SMART UND EFFIZIENT

Mit Service on Demand kommt Ihr Hausdienst wie gerufen.

Sie gewinnen mehrfach:

- Bedarfsorientierte Facility Services auf Knopfdruck
- Weniger Routinegänge, weniger Kosten
- Einzigartiges Nutzererlebnis
- Vielseitig einsetzbar
- Schnell und einfach implementiert

**Kontaktieren Sie uns jetzt:**

serviceondemand@post.ch  
post.ch/service-on-demand



**DIE POST** 

Service on Demand ist ein early-Produkt der Post.  
Weitere Informationen unter: [post.ch/early](https://post.ch/early)

# Der Digitalisierungspartner in der Immobilienbranche

[immoscout24.ch](https://immoscout24.ch)

**IMMO**  
**SCOUT 24**