

SVIT
Welcome Back
20./21.11.2020
Bürgenstock

SVIT
Ski-Weekend
5./6.12.2020
Andermatt

FOKUS
STÄNDERAT ERICH
ETTLIN ÜBER DAS
GESCHÄFTSMIETE-
GESETZ

— 04

BAU & HAUS
STADTRAUMKON-
ZEPT ZUG 2050

— 26

BERUF
VOR- UND NACH-
TEILE VON DIGITA-
LEM UNTERRICHT

— 42

POLITIK IM
KRISENMODUS



WELCOME BACK!

Die Covid-Pandemie hat den Präsenzbetrieb im Verband komplett auf den Kopf gestellt – die SVIT School stellte auf Online-Unterricht und die Geschäftsstellen auf Homeoffice um. Die Präsenzveranstaltungen wurde abgesagt oder auf unbestimmte Zeit verschoben.

Nun wagen wir erste Schritte hin zu einer neuen Normalität. Am 20. und 21. November 2020 laden wir Mitglieder und Freunde des SVIT zur Abendveranstaltung «Welcome back!» mit Podiumsdiskussion der CEO von Homegate, ImmoScout24 und Newhome und Übernachtung



auf dem Bürgenstock ein. Am 5. und 6. Dezember 2020 organisieren wir für die Sportler ein Skiweekend in Andermatt. Beides sind kleine, feine Anlässe mit überschaubarer Teilnehmerzahl.

Gross, grösser, am grössten – diese Steigerung war bis zum Frühling die Zielsetzung für fast jeden Eventmanager. Jetzt sieht es eher danach aus, dass wir uns noch längere Zeit auf kleinere Formate einstellen dürfen. So können wir einerseits die Sicherheit für alle Beteiligten gewährleisten. Andererseits bieten wir trotz Corona eine Plattform für den persönlichen Austausch innerhalb der SVIT-Community. Wir freuen uns auf Ihre Teilnahme.

Weiterhin schöne Sommertage!

Mehr Informationen unter:
www.svit.ch/welcomeback2020
www.svit.ch/skiweekend2020



Die Kunst der leisen Kraft.

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

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

Das ist Zuverlässigkeit.

– weishaupt –



— 10



POLITIK GESETZ- GEBUNG OHNE ERMÄCHTIGUNG

VERMIETER SOLLTEN SICH NICHT DARAUFG VERLASSEN, DASS DAS GESCHÄFTSMIETEGESETZ NICHT VERFASSUNGSKONFORM IST.



— 26

BAU & HAUS ZUG SETZT EIN ZEICHEN

DIE STADT ZUG LEGT MIT IHREM NEUEN «STADTRAUMKONZEPT ZUG 2050» EIN GRUNDWERK VOR, DAS AUCH FÜR VIELE ANDERE ORTE WEGWEISEND SEIN KÖNNTE.



— 42

IMMOBILIENBERUF VOR- UND NACHTEILE VON DIGITALEM UNTERRICHT

DIE CORONA-PANDEMIE HAT AUCH DIE SVIT SWISS REAL ESTATE SCHOOL ERREICHT. NACHDEM DIE DIGITALEN UNTERRICHTSFORMEN DEUTLICH AUSGEBAUT WORDEN SIND, LIEGT NUN EIN ERSTER ERFAHRUNGSBERICHT VOR.

— FOKUS

04 «ORDNUNGSPOLITISCH ALLE KETTEN GESPRENGT»

Die grösste politische Herausforderung bestehe darin, die Rolle des Staats nach der Covid-Pandemie wieder zurückzunehmen, warnt Erich Ettlin.

— IMMOBILIENWIRTSCHAFT

14 ZIEHEN WIR JETZT ALLE AUFS LAND?

Weltweit wird diskutiert, ob die Corona-Pandemie die Wohnungsnachfrage verändert. Die Antwort für die Schweiz lautet: Ja, aber.

16 DER MONAT IN DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT

— IMMOBILIENRECHT

20 KEINE ERSTRECKUNG BEI VORZEITIGER KÜNDIGUNG

Das Bundesgericht hatte die Frage zu beantworten, ob eine Erstreckung für ein befristetes Geschäftsmietverhältnis gewährt werden muss, obwohl dem Mieter bereits vor dem eigentlichen Beendigungstermin gekündigt wurde.

22 VERMIETUNG VON STOCKWERKEIGENTUM?

2019 erachtete das Bundesgericht die kurzzeitige Vermietung von Stockwerkeigentum als gesetzeskonform. Übersehen wird dabei, dass es sich um eine Einzelfallrechtsprechung handelt.

— BAU & HAUS

28 «WIR MÜSSEN DIE BEVÖLKERUNG MITEINBEZIEHEN»

Der Zuger Stadtarchitekt Christian Schnieper im Gespräch über Verdichtung, Stadterneuerung und das neue Zuger Stadtraumkonzept. Die Inner-schweizer Kleinstadt will aus Fehlern lernen.

30 RAUMPLANUNG BRAUCHT DIALOG

Bei der Mobilisierung von Nutzungsreserven stossen Gemeinden oft auf Hindernisse. Die Hochschule Luzern erprobte Verfahren, um wichtige Entwicklungsgebiete mit komplexer Eigentümerstruktur zu deblockieren.

32 NEUBAUTEN KÖNNEN DICHTERE VERRINGERN

Die Hochschule Luzern konnte den Zusammenhang zwischen Nutzungsdichte und baulicher Dichte nur ungenau untersuchen, weil die Parzellengrössen nicht ermittelt werden konnten.

34 «FALSCH MONTIERTE HANDLÄUFE SIND GEFÄHRLICH»

Siegfried Schmid, Inhaber von Flexo-Handlauf, über die Sicherheit auf Treppen und die Bedeutung von Handläufen.

36 «NEUE FENSTER REDUZIEREN DIE HEIZKOSTEN»

Pirmin Odermatt, Geschäftsleitungsmitglied der 4B AG, über Fenstersanierungen und welches Material die längste Lebensdauer verspricht.

— IMMOBILIENBERUF

44 «VIER LEKTIONEN AM STÜCK SIND GENUG»

Cornelia Stutz, Burhan Cantekin und Jürg Zimmermann, Dozenten an der SVIT Swiss Real Estate School, berichten von ihren Erfahrungen mit dem neu eingeführten Videounterricht.

46 GENERALISTEN MIT GUTEN AUSSICHTEN

Seit letztem Jahr verzeichnet die SVIT Swiss Real Estate School einen Anstieg bei den Teilnehmerzahlen im Lehrgang Immobilienentwicklung. Der seit 2013 angebotene Lehrgang hatte noch nie so grossen Zuspruch.

49 «WIR MÜSSEN THEORIE UND PRAXIS VERBINDEN»

Philip Grunewald führt ein Unternehmen als Immobilienentwickler und unterrichtet an der SVIT Swiss Real Estate School. Im Interview mit der ImmoBilia gibt er Einblicke in seinen Berufs- und Dozentenalltag.

50 STREITEREIEN VERURSACHEN KOSTEN

Konflikte in der Bau- und Immobilienwirtschaft führen oft zu enormen Prozesskosten und zur Personalfuktuation. Diese Kosten müssen reduziert bzw. vermieden werden.

52 KUB LUNCHGESPRÄCH: SOLARPANELS BRINGEN GELD

53 SEMINARE UND TAGUNGEN

54 KURSE DER SVIT-MITGLIEDERORGANISATIONEN

— VERBAND

57 VORSCHAU KUB-FOKUS: DEBATTE ZUM PREISWETTBEWERB

58 GV KUB: VORSTANDSWAHLEN IM ZIRKULARVERFAHREN



«ORDNUNGSPOLITISCH
ALLE KETTEN GESPRENGT»

Die grösste politische Herausforderung bestehe darin, die Rolle des Staats nach der Covid-Pandemie wieder zurückzunehmen, warnt CVP-Ständerat Erich Ettl. «Die öffentliche Hand kann den Markt und die Kunden nicht ersetzen.»

INTERVIEW – IVO CATHOMEN*
FOTOS – URS BIGLER

Die Mitte-Fraktion hat sich in der Sommersession für einen staatlichen Eingriff in die Geschäftsmietverträge ausgesprochen.

Was waren die Beweggründe?

Zu den ursprünglichen Motionen der beiden Wirtschaftskommissionen hatte unsere Fraktion in der ausserordentlichen Session noch Nein gesagt – allerdings nur knapp. Danach ist der Druck seitens des Gewerbes und der Gastronomie stark gestiegen. Deren Argumente dürften den einen oder anderen Parlamentarier im Fraktionsentscheid zum Umdenken bewogen haben. Wir haben nach intensiven Diskussionen schliesslich Ja zum Auftrag an den Bundesrat gesagt, das Thema nicht ad acta zu legen, sondern einen Vorschlag auszuarbeiten.

Diese Haltung hat heftige Kritik ausgelöst.

Kritik von der einen oder anderen Seite war vorprogrammiert. Eins ist klar: Der nun vorgesehene Eingriff ist hinsichtlich Tragweite auf die gleiche ▶

ANZEIGE

TROCKAG
WÄNN'S UMS TROCKNE GAHT

**WASSERSCHADENSANIERUNGEN
BAUAUSTROCKNUNGEN
ZERSTÖRUNGSFREIE LECKORTUNG**

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

www.trockag.ch

Dietikon Lenzburg Chur
Horw Muttenz Zofingen



“
DIE PANDEMIE
HAT IN DER
GESELLSCHAFT
VIEL AUSGELÖST.
”

BIOGRAPHIE
ERICH ETTLIN

(*1962) ist Mitglied der CVP und seit 2015 Ständerat des Kantons Obwalden. Er ist diplomierter Steuerexperte, Wirtschaftsprüfer und Betriebsökonom und beruflich als Steuerexperte und Partner der BDO AG tätig. Seit 2020 ist er Mitglied des Politischen Beirats des SVIT Schweiz.

Stufe zu stellen wie der vom Bundesrat verfügte Lockdown und darum kritisch zu hinterfragen. Mir war es letztlich ein Anliegen, Gewerbe und Gastronomie vor Konkursen und Entlassungen zu bewahren. Diese Gefahr war und ist real. Wenn sich alle bilateral einigen, umso besser. Als Verwaltungsratsmitglied eines Immobilienunternehmens habe ich früh für Mietzinsersasse plädiert, und diese wurden auch unbürokratisch umgesetzt. Ohne Entgegenkommen wären Liquidationen unvermeidbar gewesen. Das kann man sich als Vermieter heute gar nicht mehr erlauben.

Es ist aber möglich, dass wir im kommenden Winter ohne Gesetz dastehen und wertvolle Zeit vergangen ist.

Es ist darum richtig und wichtig, dass die bilateralen Verhandlungen weitergeführt werden. Es wurden zwar zahlreiche Vereinbarungen getroffen. Aber ebenso viele Vermieter lehnen sie aus grundsätzlichen Überlegungen nach wie vor ab. Diese Haltung – gerade auch von institutioneller Seite – wird als Arroganz gewertet.

Also ein Stück weit Selbstverschulden?

Tatsache ist, dass viele Eigentümer spät reagiert haben. Das hat den Boden für die Zustimmung zu den Motionen geebnet. Selbstverständlich anerkenne ich die schwierige Situation, in der sich auch Vermieter befinden. Man kann den Wortführern aber vorwerfen, dass sie nicht mit der nötigen Demut in die Diskussion eingestiegen sind.

Inwiefern?

Belehrungen und Anweisungen, was zu tun sei, kommen bei Politikern schlecht an. Am Ende des Tages drücken sie im Parlamentssaal auf den Abstimmungsknopf. Gerade in der Frage der Geschäftsmieten haben viele Wirtschaftsvertreter zwei Hüte an – jenen der Immobilienwirtschaft und den des Gewerbes.

Anfänglich wurde von Eigentümern juristisch argumentiert, insbesondere mit der Mängelfrage. War dies der falsche Weg?

Sie liessen die aussergewöhnliche Situation und die Möglichkeit ausser Acht, dass auch neues Recht und damit eine neue juristische Ausgangslage geschaffen werden könnte. Das beste Beispiel ist die Covid-19-Verordnung des Bundesrats.

Nun liegt das Geschäftsmietegesetz zur Vernehmlassung vor. Wie beurteilen Sie die Situation heute?

Das Gesetz wird es im Parlament schwer haben. Es tauchen unzählige praktische Probleme auf – ganz abgesehen von der zentralen Frage der Verfassungsmässigkeit.

Bundesrat und Parlament haben inzwischen 31 Mrd. CHF für Massnahmen im Zusammenhang mit der Covid-Pandemie ausgegeben. Können wir uns das leisten?

Das lässt sich erst in einem Jahr oder in einem Jahrzehnt sagen. Auch kennen wir die Alternativen und den weiteren Verlauf nicht. Auf jeden Fall sind wir dank Schuldenbremse und dem bisher guten Wirt-



schaftsgang in einer besseren Ausgangslage als andere Staaten.

Aber noch immer stehen umfangreiche Geldforderungen im Raum.

Eins ist klar: Der Staat kann den Markt und die Kunden auf lange Frist nicht ersetzen. Jetzt ist es wichtig, dass wir die Massnahmen wieder zurückfahren. Es werden ohne Zweifel Betriebe wegen Corona verschwinden, die sonst eine wirtschaftliche Daseinsberechtigung gehabt hätten.

Laufen wir Gefahr, dass Ausgaben unter dem Deckmantel der Covid-Pandemie zementiert werden?

Ich sehe die grösste Gefahr darin, dass die Rolle des Staates schleichend umgedeutet wird – nicht nur von den Linken, sondern von vielen, die noch bis Anfang Jahr Zurückhaltung der öffentlichen Hand gefordert hatten. Auslöser aller Begehrlichkeiten war die Aussage des Bundesrats zu Beginn der Krise, alles zu finanzieren und über ausreichend Mittel zu verfügen. Ordnungspolitisch haben wir danach alle Ketten gesprengt. Diese Ausgaben wieder zurückzunehmen, ist aktuell die grösste Herausforderung. Dazu brauchen wir Beharrlichkeit.

Ihrer CVP wird angekreidet, häufiger im linken Spektrum zu politisieren. Geht die Partei damit zur Wirtschaft auf Distanz?

Nein, im Gegenteil. Wir dürfen eine Nationalrätin oder einen Ständerat nicht links verorten, weil sie oder er sich für eine starke Familienpolitik einsetzt. Viele Themen, die uns als CVP umtreiben, lassen

“
**EIGENTÜMER
HABEN DIE
DROHKULISSE
NICHT FRÜH
GENUG
ERKANNT.**
”

sich nicht auf einer Dimension von links bis rechts abbilden. In vielen Wirtschaftsthemen sind wir eindeutig liberal. Ausserdem stellen wir voraussichtlich den neuen Gewerbeverbandspräsidenten und sind im Gewerbe fest verankert. Niemand besetzt so viele Exekutivämter wie die CVP und stellt so viele Ständeräte. Genau in diesen Funktionen ist Konsensbereitschaft gefragt. Richtig ist jedoch, dass die Ränder der breiten Mitte weit nach links und rechts reichen.

Gibt es ein Stadt-Land-Gefälle in der CVP?

Wir sind auf dem Land stark und dort tendenziell wertkonservativer als in den Agglomerationen, zu denen mittlerweile auch Landkantone wie Obwalden gehören. Das widerspiegelt sich auch in den Profilen der betreffenden Volksvertreter.

Wie stark ist der Flügel der Christlichsozialen?

Es sind verschiedene Dimensionen, die eine ganze Matrix bilden. Der Einfluss des christlichsozialen Flügels in sozialpolitischen Fragen ist aber deutlich spürbar.

Derzeit steht eine Fusion mit der BDP und eine Namensgebung ohne christlichen Bezug zur Debatte. Führt dies nicht zu einer Verwässerung des Profils?

Ich werde oft danach gefragt, wofür wir stehen. Offensichtlich haben wir in der Mitte grösseren Erklärungsbedarf. Hier ist eine klare Profilierung allgemein schwieriger. Rechts und links haben es einfacher. Darum ist unsere Parteiführung stark gefordert.

New Member New Power New Leads

Schon
gesehen?
www.newhome.ch
jetzt im brandneuen
Look & Feel.

Werden Sie Mitinhaber und profitieren Sie von:

- ▲ **Gratisinsertion bis Ende September**
- ▲ **Beteiligung als Aktionär und Mitspracherecht**
- ▲ **300 kostenlose Objektstage (10 Inserate) pro Monat**
- ▲ **Promotionspaket «Welcome» im Wert von CHF 1000.–***
- ▲ **Spezialkonditionen für Insertion, Promotionen und Bannerwerbung**

*gültig bis zum 31.12.2020

Jetzt informieren:
welcome@newhome.ch oder 044 240 11 60

newhome
zuerst entdecken



**DER RUF NACH
STAATLICHER
HILFE KOMMT
PLÖTZLICH
AUCH AUS DER
WIRTSCHAFTS-
LIBERALEN ECKE.**



Im Parlament hat sich gegenüber der letzten Legislatur einiges verändert.

Wie nehmen Sie dies von innen wahr?

Wir sind mit vielen neuen Köpfen und Anliegen im «Findungsprozess». Das wird zu anderen Entscheidungen führen als in der Vergangenheit. Im Ständerat gelten etwas andere Regeln als in der grossen Kammer. Das ist weiterhin breit akzeptiert – auch von den Neuen.

Hat die Pandemie die Sicht auf die Dinge verändert?

Ja. Wir können nicht davon ausgehen, dass es so weitergeht wie bisher. Der Welthandel erweist sich als sehr labil. Globale Wertschöpfungsketten sind äusserst effizient getrimmt, aber anfällig auf Krisen. Vielleicht muss die Politik ihre Laisser-faire-Strategie und die Abhängigkeit von gewissen Ländern überdenken.

Und persönlich?

In all unseren Lebensläufen können wir auf keine vergleichbare Situation zurückblicken. Nun ging plötzlich nichts mehr. Das zeigt mir: Wir bewegen uns auf dünnem Eis.

Sie sind seit diesem Jahr Mitglied des Politischen Beirats des SVIT Schweiz. Wie nehmen Sie die Immobilienwirtschaft aus politischer Perspektive wahr?

Die Immobilienwirtschaft agiert wirtschaftlich hochprofessionell. Durch meine Mitgliedschaft bekomme ich vertiefte Einblicke. Als Erkenntnis aus der Krise sehe ich für den Sektor vor allem die Notwendigkeit einer breiteren politischen Vernetzung im Sinne eines Frühwarnsystems und für den Austausch der gegenseitigen Anliegen. Es gibt Situationen, in denen sich der Staat in die Branchenangelegenheiten einmischet. Und auf diese muss ein Verband vorbereitet sein. ■



***IVO CATHOMEN**

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

GESETZ- GEBUNG OHNE ERMÄCHTIGUNG

IM VERFASSUNGSFREIEN RAUM

«Ich schwöre vor Gott dem Allmächtigen, die Verfassung und die Gesetze zu beachten und die Pflichten meines Amtes gewissenhaft zu erfüllen.» Der Eid auf die Verfassung müsste den Mitgliedern des Nationalrats und den neu gewählten Ständeräten noch in allerbesten Erinnerung sein. Erst ein gutes halbes Jahr ist es her, seit sie ihre Schwurfinger dazu in die Höhe hielten. Es ist zu hoffen, dass sich die Parlamentarier in der Wintersession daran erinnern werden, wenn sie sich – nach aktuellem Zeitplan – über das Geschäftsmietegesetz beugen werden.

Der Bundesrat hatte in der politischen Diskussion über die befristete Mietzinssenkung für die vom Betriebs- und Publikumsöffnungsverbot betroffenen Unternehmen immer wieder auf bilaterale Vereinbarungen gepocht und erklärt, sich nicht in die privatrechtlichen Verträge einmischen zu wollen. Er lag in der Einschätzung über die Tragweite und Konsequenzen eines solchen Eingriffs absolut richtig. Entsprechend schwer ist es ihm nun auch gefallen, für die Umsetzung des parlamentarischen Auftrags eine Verfassungsgrundlage zu finden.

Der erläuternde Bericht zur Vernehmlassung spricht Bände: «Am ehesten kommt für eine verfassungsrechtliche Abstützung (Anmerkung: des Geschäftsmietegesetzes) Artikel 100 BV über die Konjunkturpolitik in Frage. Absatz 1 beauftragt den Bund mit «Massnahmen für eine ausgeglichene konjunkturelle Entwicklung, insbesondere zur Verhütung und Bekämpfung von Arbeitslosigkeit und Teuerung». Mit dieser weit gefassten Kompetenz soll die Konjunkturpolitik die gesamtwirtschaftliche Entwicklung beeinflussen.»

Dazu lohnt sich ein Blick in die Entstehung des Konjunkturartikels. In der Volksabstimmung vom 2. März 1975 lehnte die Mehrheit der Stände den Bundesbeschluss über den Konjunkturartikel der Bundesverfassung vom 4. Oktober 1974 ab. Die betreffende Revision des Art. 31 ^{quinquies} aBV hätte dem Bund die Kompetenz erteilen sollen, nicht nur Wirtschaftskrisen zu bekämpfen, sondern neu auch auf die konjunkturelle Entwicklung über weitreichende Instrumente Einfluss zu nehmen. Der dem Souverän zur Abstimmung unterbreitete Artikel lautete wie folgt, wobei das Augenmerk besonders auf Abs. 3 zu richten ist:

Art. 31 ^{quinquies}

- 1 Der Bund fördert eine ausgeglichene konjunkturelle Entwicklung, insbesondere zur Verhütung und Bekämpfung von Arbeitslosigkeit und Teuerung.
- 2 Der Bund trifft zu diesem Zwecke, nötigenfalls in Abweichung von der Handels- und Gewerbefreiheit, Massnahmen auf den Gebieten des Geld- und Kreditwesens, der öffentlichen Finanzen und der Aussenwirtschaft.
- 3 Reichen die Massnahmen auf Grund von Absatz 2 nicht aus, so ist der Bund befugt, auch auf andern Gebieten

Das Parlament schickt sich an, mit dem Geschäftsmietegesetz in die Wirtschaftsfreiheit und die Eigentumsrechte einzugreifen. Der nun vorliegende Vorschlag des Bundesrats ist ein Verstoß gegen die Verfassung.

TEXT – IVO CATHOMEN*

Vorkehren zu treffen. Weichen diese von der Handels- und Gewerbefreiheit ab, so sind sie zu befristen.

Ein zweiter Entwurf, der sich hinsichtlich des möglichen Eingriffs in die Wirtschaftsfreiheit auf Instrumente im Geld- und Kreditwesen sowie in den öffentlichen Finanzen und der Aussenwirtschaft beschränkte, wurde am 26. Februar 1978 vom Volk schliesslich angenommen. Art. 31 ^{quinquies} aBV wurde sodann mit der Revision der Bundesverfassung in Art. 100 weitgehend übernommen. Es ist im Zusammenhang mit dem nun vorliegenden Geschäftsmietegesetz bezeichnend, dass das Volk Eingriffe in die Handels- und Gewerbefreiheit auf die Gebiete des Geld- und Kreditwesens, der öffentlichen Finanzen und der Aussenwirtschaft beschränkte und «Vorkehrungen in anderen Gebieten» ablehnte (Abs. 3). Insofern ist das Gegenteil von der Behauptung der Fall, es handle sich um eine «weit gefasste Kompetenz». Sie beschränkt sich auf die klar umrissenen drei Bereiche. Und keiner dieser drei erstreckt sich über die privatrechtlichen Verträge im Mietwesen.

Bei seinen Massnahmen hat sich der Bund an den Grundsatz der Wirtschaftsfreiheit zu halten und kann in Bezug auf Art. 100 BV nur in den explizit erwähnten Bereichen Geld- und Kreditwesen, öffentliche Finanzen und Aussenwirtschaft von diesem Grundsatz abweichen. Auch mit Bezug auf die Entstehungsgeschichte ist klar, dass Einkommenspolitik durch Beeinflussung der Preis-, Lohn- und Gewinngestaltung oder Massnahmen zur Dämpfung oder Förderung eines Sektors nicht in den Bereich der drei explizit erwähnten Gebiete fallen. Art. 100 BV erlaubt dem Bund namentlich keine konjunkturpolitisch motivierten wettbewerbsverzerrenden Eingriffe in die grundrechtlich geschützte freie Preisgestaltung. Hier muss sich der Gesetzgeber nicht nur an den Grundsatz der Wirtschaftsfreiheit halten. Allfällige Massnahmen müssen zudem wettbewerbsneutral sein. Beide Grundsätze werden mit dem Geschäftsmietegesetz verletzt.

EIGENTOR IN DER NACHSPIELZEIT?

Es ist nun ohne Zweifel so, dass der Lockdown viele Gewerbetreibende in finanzielle Schwierigkeiten getrieben hat, die zudem – die Umsätze im Gastgewerbe und im Detailhandel deuten dies an – noch keinesfalls ausgestanden sind. Es ist einer Lösung der Problematik darum überhaupt nicht zuträglich, dass sich gewisse Vermieter auf die aktuelle Rechtslage versteifen und sich mit Stundungen begnügen. Sollte sich nicht ein ausreichend hoher Anteil aller Vermieter zu bilateralen Vereinbarungen über eine vorübergehende Mietzinssenkung bereit erklären, wird der politische Druck aufrechterhalten bleiben. Das Parlament befindet sich immer noch im Krisenmodus und wird sich ermächtigt fühlen, in die Wirtschaftsfreiheit einzugreifen – Verfassungsgrundlage hin oder her.



**VERMIETER
HABEN DIE
DROHKULISSE
NICHT FRÜH
GENUG ERKANNT.**



STÄNDERAT ERICH ETTLIN
IM IMMOBILIA-INTERVIEW
(SEITE 4 DIESER AUSGABE)



*IVO CATHOMEN

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

Natürlich können Sie auch in Gold investieren.



Aber Stahl ist viel robuster.

Mit ihrer Robustheit und dem zeitlosen Design sind Stahlküchen von Forster eine Anlage von bleibendem Wert. Das merken Sie schon im täglichen Gebrauch, aber auch im Unterhalt. Investieren Sie ohne Risiken und versteckte Folgekosten in eine Stahlküche von Forster.

Stahlküchen von Forster.
100% Schweizer Manufaktur.
Qualität seit 1874.

forster

www.forster-home.ch

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.

SCHWEIZ

VERNEHMLASSUNGEN IN DER PIPELINE

Im Sommer und Herbst sollen nebst dem Entwurf zum Covid-19-Geschäftsmietegesetz drei weitere wichtige Vernehmlassungen eröffnet werden. Für den August ist die Vernehmlassung zur Revision des Bauvertragsrechts angekündigt. Im September folgt die Vernehmlassung zur Revision des Zivilgesetzbuchs und der Zivilprozessordnung betreffend den Besitzschutz bei Hausbesetzungen und schliesslich im Oktober die Vernehmlassung zur Anpassung der Grundbuchverordnung.

HERBSTSESSION MIT PLEXIGLAS

Die Herbstsession wird wieder in den Ratssälen im Parlamentsgebäude durchgeführt. Als Schutzmassnahme werden Plexiglas-Trennwände montiert. Die Ratsmitglieder werden damit ihre gewohnten Arbeitsplätze nutzen können. Die Trennwände kommen in den beiden Ratssälen sowie in verschiedenen Sitzungszimmern im Parlamentsgebäude zum Einsatz. Je nach Entwicklung der Lage können die Trennwände nach der Herbstsession demontiert, eingelagert und bei Bedarf in Zukunft wieder neu montiert werden. Diese Lösung entspricht damit den Anforderungen an eine längerfristige Pandemieplanung im Parlamentsbetrieb.

KEIN KOMPROMISS BEIM PROFILING

Eine der noch nicht beseitigten Differenzen zwischen Nationalrat und Ständerat bei der Revision des Datenschutzgesetzes betrifft das Profiling. Die Staatspolitische Kommission (SPK-N) des Nationalrats

hat Anfang Juli die vom Ständerat verabschiedete Kompromisslösung abgelehnt und an ihrer ursprünglichen Lösung festgehalten. Danach ist auf besondere Voraussetzungen für das Profiling zu verzichten, namentlich auf die ausdrückliche Einwilligung der betroffenen Person. Die Kommission bevorzugt diese Lösung gegenüber jener, die der Ständerat in der Sommersession verabschiedet hat. Sie erachtet dessen Kompromissvorschlag mit der Einführung des Begriffs «Profiling mit hohem Risiko» nicht für überzeugend und befürchtet bei einem «Swiss finish» negative Folgen für die Schweizer Wirtschaft. Die SPK-N hat im Weiteren mit 15 zu 10 Stimmen einen Antrag auf Einführung eines Widerspruchsrechts gegen das Profiling abgelehnt. Bei der Frage, wie lange die Daten zur Kreditwürdigkeit zurückverfolgt werden dürfen, hält die SPK-N in Abweichung zur kleinen Kammer an der Frist von 10 Jahren fest.

PARLAMENT ERLEDIGT 6300 GESCHÄFTE

Die eidgenössischen Räte haben in der mit der Herbstsession 2019 zu Ende gegangenen 50. Legislaturperiode 6300 Geschäfte (Motionen, Postulate, Interpellationen, Anfragen, Geschäfte des Bundesrats, parlamentarische Initiativen und Standesinitiativen) und damit gleich viele wie in der 49. Legislatur erledigt (6301 Geschäfte). Gleichzeitig wurden mit 6 621 mehr neue Geschäfte als in der Vorperiode (6434) eingereicht (ohne Fragen in der Fragestunde). 22% der eingereichten Vorstösse bezogen sich auf die Wirtschaft, gefolgt von Staatspolitik (21%) und Gesundheit (17%).

Quorum Digital

SOFTWARE FÜR DIE PROFESSIONELLE BEWIRTSCHAFTUNG VON LIEGENSCHAFTEN

QUORUMSOFTWARE.CH

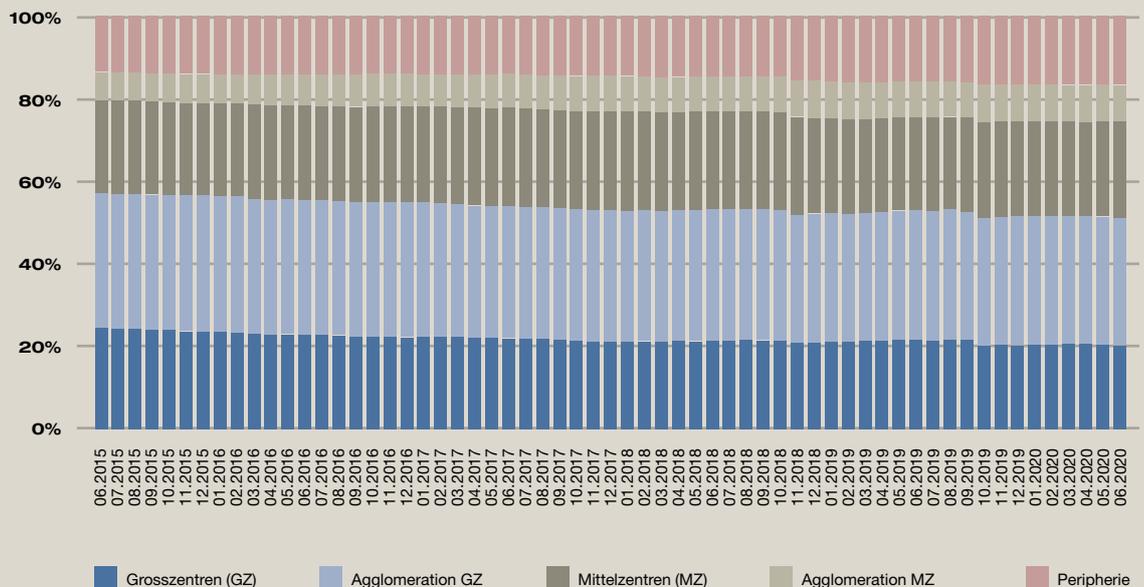
Quorum Software

ZIEHEN WIR JETZT ALLE AUFS LAND?

Weltweit wird diskutiert, ob die Corona-Pandemie die Bedürfnisse der Wohnungsnachfrager verändert. Die Antwort für die Schweiz lautet: Ja, aber. TEXT – DIETER MARMET*

ABBILDUNG 1:
VERTEILUNG
DER MIET- UND
EIGENTUMS-
WOHNUNGS-
NACHFRAGE
NACH GEMEIN-
DETYPEN

Quelle: Realmatch360



ERFOLGSMODELL STADT

Gemäss Edward Glaeser, Professor an der Harvard University und Autor von «Triumph of the City: How Our Greatest Invention Makes Us Richer, Smarter, Greener, Healthier, and Happier» werden 2050 über zwei Drittel der Weltbevölkerung in Städten leben. Den Erfolg der Städte führt er auf eine Grundeigenschaft der Menschen zurück: «Humans are a social species that gets smart by being around other smart people.» Die Dichte und Erreichbarkeit von Städten bilden für den US-amerikanischen Stadtökonom also die Grundlage für den Austausch von Ideen und damit die Basis für Innovation und Wohlstand. Zumindest bis vor Corona.

FOLGEN DER PANDEMIE

Wenn viele Menschen auf engem Raum leben oder sich dort in Massen bewegen, hat es ein Virus wie das Sars-CoV-2

natürlich einfacher, sich zu verbreiten. Die Dichte und Erreichbarkeit von Städten erscheinen unter diesem Gesichtspunkt in einem weit weniger positiven Licht. Umfragen aus den USA zeigen, dass heute wesentlich mehr Amerikaner die Grossstädte verlassen möchten als vor dem Ausbruch der Corona-Pandemie. Die Frage, ob es jetzt wieder zu einer grossen Stadtflucht kommt, ist also durchaus berechtigt.

URBANE SCHWEIZ

Wenn man die Definition von urbanen Räumen gemäss den World Urbanization Prospects der Vereinten Nationen verwendet, leben gegenwärtig rund 55% der Weltbevölkerung in Städten. Der entsprechende Wert für die Schweiz beträgt 74%. Damit wird klar, dass mit «urbanen Räumen» auch die Agglomerationen der Städte mit gemeint sind. In der Schweiz leben in den Grosszentren selber nämlich nur gerade 12% der Bevölkerung. Nimmt man die Mittelzentren mit dazu, beträgt der entsprechende Anteil fast 30%. Die übrigen in «urbanen Räumen» lebenden Schweizer haben ihre Wohnungen und Häuser in den Agglomerationen der Grosszentren (27%) und den Agglomerationen der Mittelzentren (17%). Auf dem Land lebt also nur noch knapp ein Viertel der Schweizer Bevölkerung.

ABNEHMENDER SOG

Betrachtet man die Verteilung der Suchabos für Miet- und Eigentumswohnungen auf diese Regionstypen wird klar, dass sich der Urbanisierungsprozess auch in der Schweiz fortsetzt. Jedes fünfte Suchabo bezieht sich heute auf die Grosszentren – im Vergleich zu den 12% der Bevölkerung, die dort leben. Nimmt man die Agglomerationen der Grosszentren dazu, beträgt der Suchabo-Anteil mehr als die Hälfte – im Vergleich zu den 39%, die dort leben. Von einer Stadtflucht kann also nicht die Rede sein, wie auch alle anderen verfügbaren Kennzahlen zum Immobilienmarkt (zum Beispiel die Leerstandszahlen) zeigen. Allerdings scheint der längerfristige Trend doch auf eine Verlangsamung der Verstädterung hinzudeuten. Wird heute jedes fünfte Suchabo für eine Wohnung in einem Grosszentrum aufgegeben, war es vor fünf Jahren noch jedes vierte. Der Anteil der Suchabos in peripheren Gemeinden ist dagegen von unter 15 auf gegen 20% angestiegen.

VERSTÄRKUNG DURCH CORONA

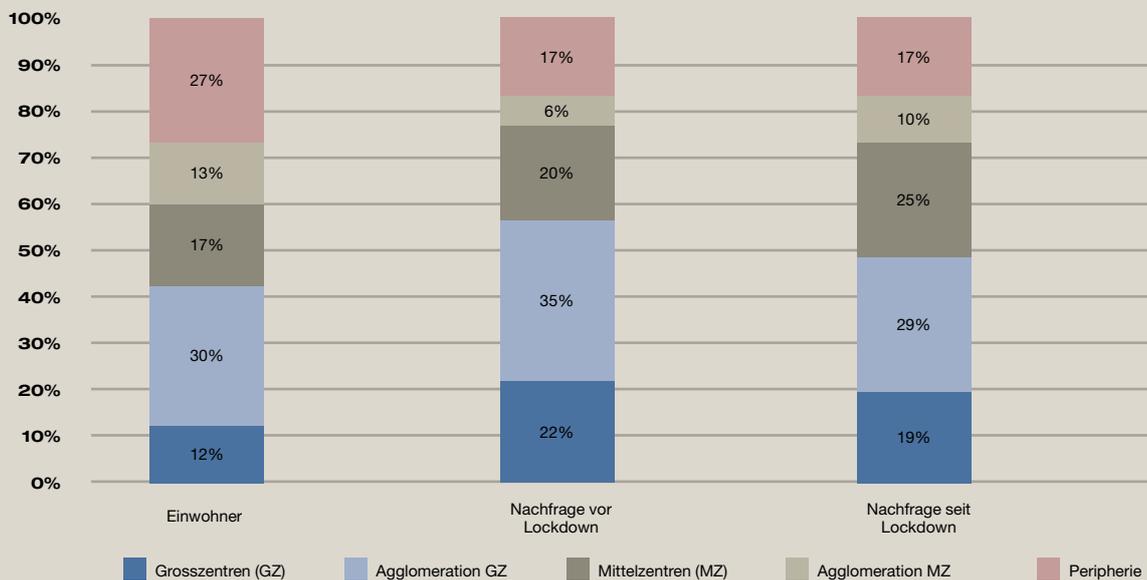
Dieser Trend hat sich in den letzten Monaten verstärkt. Der Vergleich der Suchabos für Miet- und Eigentumswohnungen, die vor dem Lockdown (13. März 2020) aufgegeben wurden, mit jenen, die nach

ANZEIGE

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

**ABBILDUNG 2:
VERTEILUNG
DER EINWOHNER UND DER
MIET- UND
EIGENTUMS-
WOHNUNGS-
NACHFRAGE
NACH GEMEIN-
DETYPEN**

Quellen: BFS, Real-
match360



dem Lockdown erfasst worden sind, spricht eine deutliche Sprache. Der Anteil der Suchabos in den Grosszentren und den Agglomerationen der Grosszentren ist deutlich von 55 auf 49% zurückgegangen. Profitiert davon haben aber nicht etwa die periphereren Gemeinden, sondern die mittleren Zentren und deren Agglomerationen. Die Aussicht darauf, nicht mehr an fünf von fünf Arbeitstagen pro Woche an den Arbeitsplatz im Grosszentrum pendeln zu müssen, hat offenbar doch eine er-

hebliche Anzahl der Wohnungssuchenden dazu veranlasst, ihre nächste Wohnung in etwas weniger dicht besiedelten Gebieten zu suchen.

AUSBLICK

Inwiefern dieser Trend anhalten wird, ist nicht zuletzt davon abhängig, wie sich die Situation beim Homeoffice entwickelt. Es gibt heute viele Stimmen aus der Wirtschaft, die davon ausgehen, dass das Arbeiten von zuhause aus auch nach Corona

in einem gewissen Mass erhalten bleiben wird. Was nicht heisst, dass wir jetzt alle aufs Land ziehen, doch der starke Sog der Städte könnte sich in Zukunft durchaus weiter abschwächen.



*DIETER MARMET

Der Autor ist Mitglied des Advisory Boards von Realmatch360, das Projektentwickler, Investoren, Bewirtschafter, Makler, Berater und Bewerber mit aktuellen Informationen zur Immobiliennachfrage beliefert.

ANZEIGE

eDossier

IMMOBILIENMANAGEMENT DIGITAL EINFACH

Löwenfels
Software in neuer Dimension

- Effiziente Dokumentenverwaltung
- Strukturierte Ablage
- Mobiler Zugriff
- Rechtskonforme Archivierung
- Steigerung Dienstleistungsqualität

Detailinformationen

www.loewenfels.ch

10% der im Rahmen einer Studie von ImmoScout24 Befragten geben an, erst seit Corona nach einem neuen Heim zu suchen. Aber jeder Fünfte gibt an, die Umzugspläne vorerst auf Eis zu legen. BILD: IMMOSCOUT24



SCHWEIZ

BAUINVESTITIONEN STAGNIEREN

Die Bauausgaben sind 2019 im Jahresvergleich um nominal 0,2% (real: -0,4%) gestiegen. Die Bauinvestitionen in Hochbauprojekte sanken gegenüber dem Vorjahr um 0,9% und jene in Tiefbauprojekte erhöhten sich um 3,9%. Dies zeigen die provisorischen Resultate der Baustatistik 2019 des Bundesamts für Statistik. Private Auftraggeber erhöhten die Investitionen bei den Umbauprojekten (+2,2%), derweil die Investitionssumme bei den Neubauprojekten um 1,4% sank.

ÜBERANGEBOT AM MIETWOHNUNGSMARKT

Der Schweizer Wohnimmobilienmarkt wies 2019 weiterhin tiefgreifende Ungleichgewichte zwischen dem Miet- und dem Wohneigentumsmarkt, aber auch zwischen den Regionen auf. Die Corona-Pandemie wird nicht zu einer Trendumkehr führen. Während der Druck auf die Mietpreise bei Neuvermietungen steigt, ist insbesondere in den Grosszentren mit einer Verknappung von Wohnungen im unteren Mietpreissegment zu rechnen. Dies zeigt eine aktualisierte Untersuchung über die Auswirkungen der Personenfreizügigkeit auf den Wohnungsmarkt im Auftrag des Bundesamts für Wohnungswesen.

VORZEITIGER KAPITALBEZUG

2018 bezogen knapp 42% der Frauen und 46% der Männer vor Erreichen des gesetzlichen Rentenalters erstmals eine Altersleistung aus der beruflichen Vorsorge. Der Bezug eines Kapitals aus der 2. Säule

wird häufig mit dem Wunsch begründet, selbst über das Geld bestimmen und verfügen zu wollen. Dies zeigen die jüngsten Ergebnisse der Neurentenstatistik und der Indikatoren zur Altersvorsorge des Bundesamts für Statistik.

UMZUGSPÄNE VERSCHOBEN

14% der Schweizer planen, in den nächsten drei Monaten umzuziehen oder nach einer neuen Wohngelegenheit zu suchen. Auch wenn sich die meisten wegen Corona nicht von ihrem Umzugsvorhaben abbringen lassen, gibt jeder Fünfte an, die Umzugspläne zu verschieben. 42% von ihnen können sich jedoch weiterhin vorstellen, bis Ende Jahr umzuziehen. Das zeigt eine Umfrage von ImmoScout24. Häufigster Grund für die Verschiebung ist die Ungewissheit bezüglich der beruflichen Zukunft. Auch die veränderte finanzielle Ausgangslage veranlasst die Befragten, noch zuzuwarten. Weitere Gründe sind unter anderem die Vermeidung des Kontakts zu anderen Personen oder zu wenig Zeit für die Planung und den Umzug.

ZÜRCHER EIGENHEIMMARKT TROTZT DER KRISE

Die Eigenheimpreise im Kanton Zürich zeigen sich von Corona unbeeindruckt und kennen seit Jahren nur eine Richtung: nach oben. Der Zürcher Wohneigentumsindex (ZWEX) steigt im 2. Quartal 2020 im Vergleich zur Vorjahresperiode um 4,8%. Die Preisdynamik nahm über die letzten Quartale hinweg kontinuierlich zu. Der Lockdown rief wohl vielen die Vorzüge eines grosszügigen Eigenheims in Erinnerung, interpretieren die Immobilienspezialisten der ZKB die Entwicklung. Besonders gesucht sind derzeit Eigenheime rund um das Seebecken.

ROBUSTE WOHNHEIGENTUMSMÄRKTE

Gemäss den Transaktionspreis- und Baulandpreisdizes für Wohneigentum von Fahrländer Partner Raumentwicklung bleiben die Preise für Eigentumswohnungen im 2. Quartal 2020 im Vergleich zum Vorquartal unverändert (+0,0%). Dabei legen die Preise im unteren (+1,3%) und mittleren Segment (+2,5%) zu, während die Preise im gehobenen Segment erstmals seit zwei Jahren im Vergleich zum Vorquartal wieder zurückgehen (-2,2%). Im Vergleich zum Vorjahresquartal ist die Preissteigerung im gehobenen Segment mit +9,2% jedoch weiterhin beträchtlich, die Preise im unteren (+1,7%) und mittleren Segment (+2,7%) sind in diesem Zeitraum hingegen nur leicht gestiegen. Für Einfamilienhäuser ist die Preisentwicklung im Vergleich zum Vorquartal über die einzelnen Segmente ähnlich der Eigentumswohnungen. Im Vergleich zum Vorjahr ist der Preisanstieg im gehobenen Segment jedoch deutlich geringer (+1,1%), während die Preise im unteren (+2,8%) und mittleren Segment (+4,4%) stärker gestiegen sind.

RÜCKGANG DER BÜROFLÄCHEN-NACHFRAGE

Die Anfragen für Büroflächen in den Büromarktregionen der Schweizer Grossstädte sind während des Lockdown um zwei Drittel eingebrochen. Damit befand sich die Vermietungsaktivität ab dem Beginn des Lockdown per 17. März 2020 auf gleich tiefem

Niveau, wie es normalerweise während der ruhigeren Weihnachtszeit festgestellt wird. Erst parallel zur schrittweisen Öffnung konnte eine gewisse Erholung der Vermietungsaktivität ausgemacht werden. Auch wenn ein überproportionaler Nachholeffekt ausgeblieben ist, wurde gegen Ende Juni bereits eine deutliche Normalisierung der Vermietungsaktivität beobachtet. CBRE Switzerland hat hierfür schweizweit alle Büroanfragen über das gesamte, zurzeit leerstehende Vermietungsportfolio von rund 450 000 m² hinweg analysiert.

ONLINE-HYPOTHEKEN IM TREND

Rund 19% der Schweizer Immobilieneigentümer ziehen in Betracht, ihre Hypothek via Online-Vermittlungsdienste abzuschliessen – bei jungen Konsumenten sowie bei Männern ist dieser Anteil sogar noch höher. Dies zeigt eine repräsentative Studie mit Hypothekenbesitzern, die das Marktforschungsinstitut Intervista im Auftrag von FinanceScout24 durchgeführt hat.

SOLIDE MIET- UND PREISENTWICKLUNG IM JUNI

Der Schweizer Immobilienmarkt entwickelte sich im Juni robust, wie der Swiss Real Estate Offer Index zeigt. Die in Inseraten ausgeschriebenen Mietpreise sind im Juni im Monatsvergleich mit 0,1% minimal gestiegen. Gleichzeitig steht die wachsende Anzahl Mietwohnsinsserate (+3,2%) für eine rege Marktaktivität. Auch bei den Angebotspreisen für Wohneigentum ist im Juni ein krisenbedingter Schock ausgeblieben. Einfamilienhäuser werden sogar zu 0,6% höheren Preisen

ausgeschrieben als im Vormonat. Bei den Preisen für Eigentumswohnungen ergibt die Analyse der Inserate durch ImmoScout24 in Zusammenarbeit mit IAZI einen geringen Rückgang von -0,2%.

MIETEN SIND WIEDER HÖHER

Die aktuellen Zahlen des Homegate-Mietpreisindex zeigen ein ähnliches Bild. Im Juni 2020 steigen die Angebotsmieten in der Schweiz im Monatsvergleich um 0,17%. Die steigende Tendenz bestätigt sich auch in der Jahresbetrachtung. Über die letzten 12 Monate beträgt der Anstieg der Mietpreise 0,88%. Auffallend ist die Entwicklung in den Städten Zürich und Lausanne mit einem Anstieg von 1,31% bzw. 0,71%.

GÜTESIEGEL DER MAKLERKAMMER

Die Schweizerische Maklerkammer SMK hat ihr Gütesiegel überarbeitet und geschärft. Dieses darf tragen, wer als Immobilienmakler die strengen Qualitätskriterien der SMK erfüllt und dafür zertifiziert wird. Das Gütesiegel unterstreicht den hohen Qualitätsanspruch, den die SMK im Immobilienmarkt vertritt. Als Mitglieder in die SMK aufgenommen und zertifiziert werden nur fachlich fundiert ausgebildete Immobilienmakler, die eine mehrjährige praktische Tätigkeit in der Branche nachweisen können. Ein einwandfreier Leumund gehört ebenso zu den Aufnahmebedingungen wie ein Mindestvolumen an jährlichen Transaktionen. Die Kriterien werden alle vier Jahre in einem Audit überprüft.



NATIONALE STIFTUNG BAUKULTUR GEGRÜNDET

Baukultur erhält in der Schweiz eine neue Stimme: öffentliche Hand, Verbände, Privatwirtschaft und Wissenschaft spannen zusammen und haben die Stiftung Baukultur Schweiz gegründet. Die Stiftung will den Dialog unter den Akteuren festigen, das Bewusstsein für hohe Baukultur in der Bevölkerung stärken sowie die interdisziplinäre Zusammenarbeit im Bereich der Baukultur fördern. Präsiert wird die Stiftung von Enrico Slongo, Stadtarchitekt der Stadt Fribourg. Das Vizepräsidium teilen sich Lukas Bühlmann (ehem. Direktor des Raumplanungsverbandes «EspaceSuisse») und der Bau- und Immobilienunternehmer Balz Halter (VRP Halter AG). Komplettiert wird der 12-köpfige Stiftungsrat durch die Direktorin des Städteverbandes Renate Amstutz, ETH-Professor Tom Avermaete, Architekt Markus Burkhalter, den Präsidenten des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins (SIA) Stefan Cadosch, den Geschäftsführer des Schweizer Heimatschutzes Stefan Kunz, die Präsidentin des Bundes der Schweizer Architekten (BSA) Ludovica Molo sowie Valentin Müller, CEO UTO Real Estate Management, die oberste Genfer Kantonsplanerin Ariane Widmer Pham und Susanne Zenker, Geschäftsleitungsmitglied der SBB Immobilien und Leiterin Development. Als Sekretär der Stiftung amtiert Rechtsanwalt Peter Burkhalter, der auch die Geschäftsstelle führt.

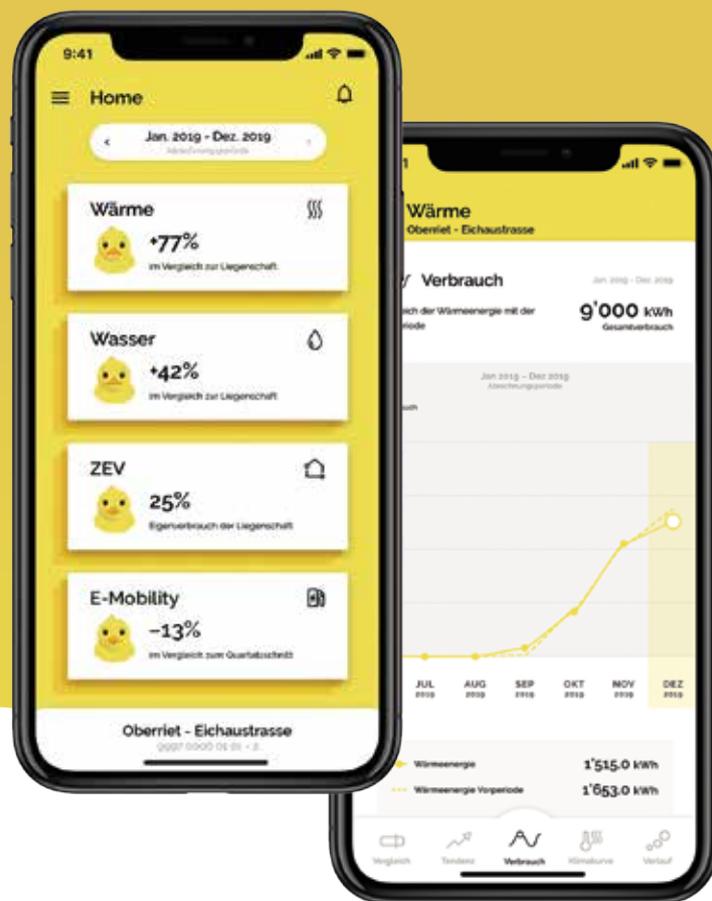
UNTERNEHMEN

WÜEST PARTNER KAUF HOMADATA

Per 1. Juli 2020 hat die Wüest-Partner-Gruppe 100% der Anteile von Homadata mit Sitz in Paris übernommen. Damit erschliesst sich die Gruppe den französischen Markt für ihr Angebot an Beratungs- und Bewertungsdienstleistungen sowie an digitalen Lösungen im

Du musst nicht Edison heissen, damit dir beim Stichwort Energiesparen ein Licht aufgeht.

Mit «**NeoVac myEnergy**» behalten Bewohner ihren Energie- und Wasserverbrauch immer unter Kontrolle – ohne fachspezifisches Wissen.



Energie- und Wasserkostenabrechnung mit NeoVac: Mehrwert für Bewohner, weniger Aufwand für Verwaltungen.

Für über 400'000 Wohnungen erstellt NeoVac die Abrechnungen zum Energie- und Wasserverbrauch. Als Marktleader mit einem schweizweiten Vertriebsnetz überzeugen wir mit umfassenden Leistungspaketen inklusive Messung, Abrechnung und Monitoring. Die praktische App «NeoVac myEnergy» liefert allen Hausbewohnern aktuelle Informationen zum Verbrauch und macht die Energie- und Wasserkostenabrechnungen direkt abrufbar. So kann man gezielt sparen, die Umwelt schonen und den Verwaltungsaufwand verringern.

neovac.ch/myenergy

Immobilienbereich. Die Transaktion erfolgt mittels Aktien-tausch. Damit wird der Gründer und heutige Eigentümer von Homadata, John-Guy Park, als 20. Partner in die Partnerschaft von Wüest Partner aufgenommen. In den vergangenen fünf Jahren hat Homadata eine der umfassendsten und aktuellsten Geodaten-Plattformen sowie eine breite Palette von Anwendungen entwickelt, insbesondere in den Bereichen Immobilienbewertung, Besteuerung und Investitionen. Homadata wird als Tochter der Wüest-Partner-Gruppe als eigenständiges Unternehmen weitergeführt, wobei John-Guy Park als Geschäftsleiter tätig bleibt. Paris ist der 10. Standort der Wüest-Partner-Gruppe.

WINCASA BAUT DIENSTLEISTUNGEN AUS

Wincasa baut den Bereich Erstvermietung Wohnen neu auf und ermöglicht so Immobilieneigentümern, sämtliche Dienstleistungen rund um die Vermarktung, Vermietung und Bewirtschaftung von Wohnliegenschaften aus einer Hand zu beziehen. Der Bereich Erstvermietung Wohnen wird innerhalb der Bewirtschaftung angesiedelt. Mit dem Aufbau der neuen Abteilung wechseln drei Spezialisten von Immo-veris zu Wincasa, die alle über langjähriges Know-how in der Vermietung und Vermarktung von Erstvermietungs- und Neubaumandaten verfügen.

PRO RESSOURCE WIRD TEIL VON AVOBIS

Mit der Übernahme von Pro Ressource AG, einer Finanzierungsboutique mit Fokus auf Hypotheken für Firmen, Immobiliengesellschaften, gemeinnützige Wohnbauträger sowie für die öffentliche Hand, setzt die Avobis Gruppe ihren

Wachstumskurs fort. Die Akquisition stellt eine Erweiterung der Dienstleistungspalette um Finanzierungskonzepte und Finanzierungslösungen mit Kapitalgebern aus dem Banken- und Nicht-Banken-Sektor dar.

INTERSHOP VERÄUSSERT LANDPARZELLE

Intershop hat Ende Juni einen Teil einer Landparzelle in Winterthur zum Preis von 12,2 Mio. CHF veräussert. Der Kaufvertrag wurde bereits im November 2019 unterzeichnet. Der Käufer beabsichtigt, auf dem Grundstück die Erstellung und den Betrieb eines Datacenters. Dem Erwerber wurde zudem ein entschädigungspflichtiges Kaufrecht gewährt, innerhalb der nächsten fünf Jahre weitere rund 11 500 m² Land zu erwerben.

PROJEKTE

LIFESCIENCES AUF DEM CAMPUS ALLSCHWIL



In Allschwil entsteht auf dem BaseLink-Areal ein neuer Lifesciences-Schwerpunkt. Zentraler Bestandteil davon mit rund 50 000 m² Nutzfläche ist der «GRID Campus of Collaboration», entwickelt vom St. Galler Unternehmen Senn mit Herzog & de Meuron als Architekten. Für dieses Gebäude, dem künftigen Hauptsitz des «Switzerland Innovation Park Basel Area», konnten zwei weitere wichtige Protagonisten gewonnen werden: Zwei Einheiten der Universität Basel sowie das börsenkotierte Unternehmen Basilea Pharmaceutica ziehen in die Neubauten in Allschwil. Basilea Pharmaceutica und das Department of Biomedical Engineering eröff-

nen 2022 respektive 2023 ihren Standort im GRID während das Innovation Office der Universität Basel bereits ab Anfang 2021 im benachbarten Parkhaus zusammen mit dem «Switzerland Innovation Park Basel Area» die «Innovation Garage» betreibt.

BAUSTART FÜR GENFER PROJEKT SIPLO

Ende Juni haben Losinger Marazzi und die CIEPP (Caisse Inter-Entreprises de Prévoyance Professionnelle) einen GU-Vertrag für das Projekt Siplo / Campus Innovation in Plan-les-Ouates GE unterschrieben. Geplant sind zwei Gebäude auf einer Gesamtfläche von 53 725m². Sie werden hauptsächlich zur Berufsbildung im industriellen und handwerklichen Bereich genutzt. Die Arbeiten zur Sanierung der Parzelle haben bereits begonnen, die Baugenehmigungen sind in Kraft. Für die Arbeiten an diesem umfangreichen Projekt werden rund 32 Monate veranschlagt.



AREALENTWICKLUNG «WANKDORFCITY 3»



Der Immofonds als Bau-rechtsnehmer beabsichtigt, gemeinsam mit der Bürger-gemeinde Bern als Baurechts-geberin und der Stadt Bern das Areal «WankdorfCity 3» um-zunutzen und damit einen wes-entlichen Beitrag zur Gesamt-

entwicklung «WankdorfCity» zu leisten. Dazu unterzeichnete Immofonds mit der Stadt Bern eine Planungsvereinbarung und führte eine erste Testplanung durch. Der Start der Realisie-rungsphase ist gemäss heuti-ger Planung frühestens Anfang 2023 vorgesehen.

WETTBEWERB FÜR SEETALPLATZ IN EMMEN

Zur Entwicklung des Bau-felds A2 des Seetalplatzes in Emmen wurde von der Luzerner Kantonalbank (LUKB) und der Immobilienentwicklerin Losinger Marazzi ein Projekt-wettbewerb durchgeführt. Das Siegerteam heisst Scheitlin Syfrig Architekten mit dem Projekt Metropool und kommt aus Luzern. Der Seetalplatz war früher ein Verkehrskno-tenpunkt, der in Zukunft ein urbaner Ort mit Büro, Gewer-be, Dienstleistungen und Wohnmöglichkeiten werden soll. Die zu bebauenden Grund-stücke an der Nordostseite des Platzes gehören der LUKB, der Gemeinde Emmen, Privaten und dem Kanton Luzern. Das Bau-feld A2 umfasst gemäss gültigem Bebauungsplan eine Geschossfläche von rund 26 000m². Davon sind im Erd-geschoss rund 1000m² für Ver-kauf und Gewerbe sowie 19 000m² für Büro und Dienst-leistungen vorgesehen. Es ist geplant, das Projekt bis Herbst 2020 weiterzuentwickeln, pa-rallel die Voraussetzungen für die Umsetzung zu schaffen und das Baugesuch im zweiten Se-mester 2021 einzureichen.



PERSONEN

VERÄNDERUNGEN BEI BONAINVEST UND BONACASA

Jacques Garnier, bisheriger Leiter Finanzen, hat per 1. Juli die Funktion als Vorsitzender der Geschäftsleitung bei der Bonainvest Holding übernommen. Er ist seit 2002 in der Unternehmensgruppe als Leiter Finanzen und als stellver-

tretender Geschäftsführer tätig und verfügt über langjährige Erfahrung in der Bau- und Baubranche. Ivo Bracher, heute Vorsitzender der Geschäftsleitung und Verwaltungsratspräsident, übergibt die Geschäftsleitung seinem Nachfolger und wird sich fortan auf das Präsidium des Verwaltungsrats der Bonainvest und als Delegierter des Verwaltungsrats auf die Weiter-

entwicklung der Bonacasa AG konzentrieren. Die Position des Leiters Finanzen und Mitglied der Geschäftsleitung wird von Daniel Eggimann besetzt. Alain Benz, der bisher für die Unternehmensentwicklung sowie Marketing und Kommunikation der Bonainvest-Gruppe verantwortlich zeichnete, hat die Funktion als Geschäftsführer der Bonacasa übernommen.

glied des Verwaltungsrats, wieder das Präsidium übernommen. Der bisherige Präsident, Aris Prepoudis, ist einvernehmlich aus dem Verwaltungsrat ausgeschieden. Garcia hat den Verwaltungsrat der Fundamenta Group bereits von 2007 bis 2018 präsidiert.

NEUER PRÄSIDENT VON FUNDAMENTA

Im Verwaltungsrat der Fundamenta Group Holding AG hat David Garcia, Gründer und Mit-



ANZEIGE

Unsere Immobilien-Softwarelösungen sind immer genau so gross wie Sie.

Wir bieten Ihnen Immobilien-Software für die Verwaltung und Bewirtschaftung von Mietliegenschaften, Gewerbeobjekten und Stockwerkeigentum. Unsere Software-Lösungen haben wir modular aufgebaut. Dies, damit Sie erst dann in Leistungen investieren, wenn Sie diese auch wirklich brauchen. Denn das bedeutet für uns Fairness: aktuelle Bedürfnisse, Betriebsgrösse und Wachstum unserer Kunden zu berücksichtigen.

Kurt Hanselmann, Schulung & Support eXtenso IT-Services AG

eXtenso

eXtenso IT-Services AG

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

KEINE ERSTRECKUNG BEI VORZEITIGER KÜNDIGUNG

Das Bundesgericht hatte die Frage zu beantworten, ob eine Erstreckung für ein befristetes Geschäftsmietverhältnis gewährt werden muss, obwohl der Mieterin bereits acht Jahre vor dem eigentlichen Beendigungstermin gekündigt wurde. TEXT – SERAINA KIHIM*

► SACHVERHALT

In einem Erstreckungsverfahren stellte sich die Frage, wie der Umstand zu würdigen ist, dass die Vermieterin mehr als acht Jahre vor dem avisierten Beendigungstermin kündigte. Der Sachverhalt hierzu ist wie folgt: Die Mieterin bzw. Beschwerdegegnerin B betreibt seit 1913 ein Modegeschäft in der Liegenschaft X. Am 4. Januar 2005 schloss sie mit der damaligen Eigentümerin einen Mietvertrag über eine feste

Mietverhältnisses um sechs Jahre. An der Schlichtungsverhandlung wurde keine Einigung erzielt. Die Klage der Mieterin beim Mietgericht, die Kündigung wegen Ungültigkeit aufzuheben und eventualiter das Mietverhältnis um drei Jahre zu erstrecken, war ebenfalls erfolglos. Das Obergericht bestätigte – wie die Vorinstanz – die Gültigkeit der Kündigung, wies jedoch die Frage betreffend Erstreckung zur Vervollständigung des Sachverhalts

dem Mieter eine Erstreckung bis zu einem Jahr gewährt, so kann dieser gemäss Art. 272d OR mit einer einmonatigen Frist, bei einer gewährten Erstreckung von mehr als einem Jahr mit einer dreimonatigen Frist auf einen gesetzlichen Termin den Mietvertrag vorzeitig kündigen.

FESTSTELLUNGEN DER VORINSTANZEN

Das erstinstanzliche Mietgericht erzwang, die maximale gesetzliche Erstreckungsdauer für Geschäftsräume betrage gemäss Art. 272b Abs. 1 OR sechs Jahre. Dem Mieter stehe jedoch aufgrund der frühzeitigen Kündigung (acht Jahre vor dem eigentlichen Beendigungstermin) weit mehr Zeit für die Suche nach Ersatzräumlichkeiten zur Verfügung. Das zweitinstanzliche Obergericht bemängelte jedoch, dass ein linearer Abzug der durch eine frühzeitige Kündigung freiwillig eingeräumten Vorlaufzeit nicht haltbar sei. Es stützte sich dabei auf den überwiegenden Teil der Lehre, welche ihren Entscheid bei der sogenannten Interessenabwägung nach Art. 272 OR davon abhängig machen will, ob der Vermieter dem Mieter während der restlichen Vertragslaufzeit ein vorzeitiges Auszugsrecht gewähre. Ein solches hat die Vermieterin der Mieterin nicht gewährt. Deshalb hat das Mietgericht nach Ansicht des Obergerichts die Interessenabwägung zu Unrecht unterlassen.

Weiter führte das Obergericht aus, dass zu berücksichtigen sei, dass die mieterseitige Suche nach einer Ersatzlösung «wohl erst ca. drei Jahre vor Mietende» erfolgsversprechend sein werde. Dies zum jetzigen Zeitpunkt festzulegen, sei nicht möglich. Folglich fehle es für die Interessenabwägung nach Art. 272 OR an notwendigen Sachverhaltselementen, weshalb die Sache an das Mietgericht zurückzuweisen sei. Auch die Mieterin hält es nicht für richtig, einzig auf die Frühzeitigkeit der Kündigung abzustellen. Nach ihrer Ansicht habe die Auffassung des Mietgerichts zur Folge, dass die Vermieterin die «Steuerung» des Erstreckungsanspruchs in der Hand habe. Insbesondere könnte die Vermieterin bei einem Mietvertrag, der auf mehr als sechs Jahre abgeschlossen worden sei, bei Vertragsabschluss kündigen, um so jegliche Erstreckung auszuschliessen. Demgegenüber rügt die Vermieterin vor Bundesgericht

Eine lange vor dem angedachten Beendigungstermin ausgesprochene Kündigung trägt dem Anliegen des Mieters nach genügend Zeit für die Suche nach einem Ersatzobjekt vollständig Rechnung. BILD: 123RF.COM



Mietdauer von zehn Jahren, vom 1. Januar 2005 bis 31. Dezember 2014, ab. Es wurde vereinbart, dass frühestens auf diesen Termin hin unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von zwölf Monaten gekündigt werden könne. Ausserdem wurden der Mieterin vertraglich zwei Optionen von jeweils fünf Jahren auf Verlängerung des Mietvertrags (zu gleichen Mietbedingungen) eingeräumt. Die Mieterin hat beide Optionen ausgeübt; der Mietvertrag endet damit vertragsgemäss am 31. Dezember 2024.

Im November 2014 erwarb die Vermieterin und Beschwerdeführerin A die Liegenschaft X und kündigte mit amtlichem Formular vom 13./14. Juni 2016 das Mietverhältnis per 31. Dezember 2024. Als Begründung führte sie Eigenbedarf an. Die Beschwerdegegnerin B focht die Kündigung bei der Schlichtungsbehörde an, machte die Ungültigkeit der Kündigung geltend und verlangte die Erstreckung des

und Neubeurteilung an die Vorinstanz zurück. Das Obergericht begründete seinen Entscheid damit, dass die für den Erstreckungsentscheid erforderlichen Sachverhaltselemente erst um die «Mitte des Jahres 2022» bekannt sein würden, weshalb bis dahin das Erstreckungsverfahren sistiert werden sollte. Die Vermieterin verlangte daraufhin mit Beschwerde in Zivilsachen die Abweisung des Eventualbegehrens um Erstreckung des Mietverhältnisses.

GESETZLICHE GRUNDLAGE

Gemäss Art. 272 Abs. 1 OR kann der Mieter die Erstreckung eines befristeten oder unbefristeten Mietverhältnisses verlangen, wenn die Beendigung der Miete für ihn oder seine Familie eine Härte zur Folge hätte, die durch die Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen wäre. Das Mietverhältnis kann – so hält Art. 272b Abs. 1 OR fest – für Geschäftsräume um höchstens sechs Jahre erstreckt werden. Wurde

unter anderem, dass die Vorinstanz die Systematik von Art. 272 Abs. 1 OR (Anspruch der Mieterin auf Erstreckung) verkannt und den Begriff der Härte unrichtig ausgelegt habe.

FESTSTELLUNGEN DES BUNDESGERICHTS

Die höchstrichterliche Instanz gab der Beschwerdeführerin Recht, dass eine Erstreckung überhaupt nur dann in Frage kommen kann, wenn die Kündigung für die Mieterin eine Härte zur Folge hätte. Fehlt es an dieser, erübrigt sich eine Abwägung mit den Interessen der Vermieterin, wie sie in Art. 272 Abs. 1 und Abs. 2 OR vorgeschrieben wird. Als Härte im Sinne von Art. 272 OR kommen Umstände in Betracht, die es der Mieterin verunmöglichen, in der bis zur Vertragsbeendigung verbleibenden Zeit ein Ersatzobjekt zu beschaffen. Die Erstreckung kann daher erst sinnvoll sein, wenn sie mit der Verschiebung der Geschäftsverlegung zugleich eine Milderung der Folgen verbunden wäre, also zu erwarten lässt, dass der Umzug später für die Mieterin weniger nachteilig sein werde, als er bei Ablauf der Kündigungsfrist wäre. Eine langdauernde doppelte Mietzinsbelastung, wie das Obergericht anführte, sei jeder Mietvertragskündigung inhärent und kann nach Ansicht des Bundesgerichts nicht zu einer Härte führen.

Entgegen der obergerichtlichen Feststellung erachtete das Bundesgericht es als keinen Grund für eine Erstreckung, wenn die mieterseitigen Suchbemühun-

gen «wohl erst ca. drei Jahre vor Mietende» erfolgsversprechend sein werden. Denn die Bestimmungen über die Erstreckung des Mietverhältnisses bezwecken in erster Linie, der Mieterin für die Suche neuer Räume mehr Zeit zu lassen, als ihr nach der ordentlichen Kündigungsfrist zur Verfügung stünde. Die mehr als acht Jahre vor dem angedachten Beendigungstermin ausgesprochene Kündigung trägt nach Ansicht des Bundesgerichts diesem Anliegen vollständig und genügend Rechnung. Das Bundesgericht räumte zwar ein, dass die während der Erstreckung bestehenden gesetzlichen Kündigungsmodalitäten der Mieterin eine erhöhte Flexibilität ermöglichen, da sie das bisherige Mietverhältnis, gestützt auf Art. 272d OR, erleichtert auflösen kann. Insofern ist für die Mieterin eine Erstreckung vorteilhafter als eine lange Vorlaufzeit, die aus einer frühzeitigen Kündigung resultiert. Das Bundesgericht stellte jedoch klar, dass allein der Umstand, dass bei einer derart langen im Voraus erfolgten Kündigung der Mieterin kein vorzeitiges Kündigungsrecht im Sinne von Art. 272d OR zusteht, noch keine Härte zu begründen vermag. Das Bundesgericht stimmte mit der Vorinstanz jedoch darin überein, dass aus der bundesgerichtlichen Rechtsprechung nicht geschlossen werden kann, dass die freiwillig eingeräumte Vorlaufzeit in jedem Fall linear von der Erstreckungsdauer abzuziehen sei.

Aus all den vorgenannten Gründen hiess das Bundesgericht die Beschwerde der Beschwerdeführerin A gut und verneinte damit den Anspruch der Beschwerdegegnerin B auf Erstreckung des Mietverhältnisses. Auf die in der Beschwerde aufgeworfenen

weiteren Rechtsfragen wie beispielsweise, ob die vom Obergericht angeordnete Sistierung des Beschleunigungsgebot nach Art. 29 Abs. 1 der schweizerischen Bundesverfassung verletzt, ging das Bundesgericht in der Folge nicht mehr ein.

FAZIT

Das Bundesgericht gab der Vermieterin Recht und machte deutlich, welches Ziel das Institut der Erstreckung verfolgt. Die Erstreckung, das heisst die Verlängerung eines gekündigten Mietverhältnisses über den Beendigungszeitpunkt hinaus, will die Folgen der Kündigung mildern, indem der Mieterin mehr Zeit für die Suche nach einem Ersatzobjekt gewährt wird. Es gilt somit, das Risiko der Obdachlosigkeit zu verhindern. Dieser Schutz soll diejenige nicht geniessen dürfen, die frühzeitig über die Beendigung informiert wurde und damit ausreichend Zeit zur Suche nach einer Alternative hatte. Dieses Urteil dürfte Auswirkungen auf die (Standort-)Planung sowohl auf Vermieter- als auch auf Mieterseite haben. ■



*SERAINA KIHM

Die Autorin ist Rechtsanwältin bei CMS von Erlach Poncet AG und Absolventin des Masters in Advanced Studies UZH in Real Estate. Sie ist spezialisiert auf Immobilienrecht.

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 → www.darotor.ch



VERMIETUNG VON STOCKWERK- EIGENTUM?

2019 urteilte das Bundesgericht über das Verbot von kurzzeitigen Vermietungen einer Stockwerkeigentümergeinschaft. Es erachtete diesen konkreten Beschluss als gesetzeskonform. Übersehen wird dabei, dass es sich um eine Einzelfallrechtsprechung handelt.

TEXT – NOÉMI BIRO & MICHEL DE ROCHE*



▶ RECHTLICHE EINORDNUNG

Ein Stockwerkeigentümer hat kein Volleigentum an seiner Wohnung, sondern nur einen Miteigentumsanteil an einem gemeinschaftlichen Grundstück. Während die gemeinschaftlichen Bauteile von allen Miteigentümern benützt werden können, steht dem Stockwerkeigentümer das Sonderrecht an seiner Wohnung zu. Dieses kann er allein benützen. Vom Grundsatz her ist deshalb ein jeder in der Nutzung seiner Stockwerkeinheit frei. Weil die Einheit aber Teil einer gemeinschaftlichen Liegenschaft ist, gibt es sowohl gesetzliche wie auch vereinbarte Schranken, die es zu beachten gilt. Dieser Beitrag geht der Frage nach, ob die kurzzeitige Vermietung eines Miteigentumsanteils bzw. einer im Sonderrecht stehenden Stockwerkeigentumseinheit – etwa über Plattformen wie Airbnb – zulässig ist.

GESETZLICHE SCHRANKEN

Das Gesetz lässt die Kurzzeitvermietung im Stockwerkeigentum grundsätzlich zu und statuiert lediglich das Prinzip der schonenden Rechtsausübung. Hiernach darf die Ausübung des Sonderrechts die

“
AIRBNB-VERMIETUNG BRAUCHT IM STOCKWERKEIGENTUM IMMER EINE EINZELFALLPRÜFUNG.
”

Rechte der anderen Stockwerkeigentümer nicht einschränken und gemeinschaftliche Bauteile nicht beschädigen oder beeinträchtigen. So lange also die – kurzzeitigen – Gäste bei der Nutzung der Stockwerkeinheit etwa die Hausordnung (Nachtruhe etc.) einhalten, ist die Kurzzeitvermietung im Stockwerkeigentum von Gesetzes wegen nicht per se verboten.

GEWILLKÜRTE SCHRANKEN

Die freie Benutzung der Stockwerkeinheit kann aber durch die Gemeinschaftsordnung eingeschränkt werden, sei dies im Begründungsakt, im Reglement oder per einfachem Beschluss der Eigentümerversammlung. So darf die Gemeinschaft etwa die Zweckbestimmung sowie die Benutzungsweise der Liegenschaft bestimmen und für diese beispielsweise eine Wohn-, Hotel- oder eine Gewerbenutzung festlegen. Eine solche reglementarische Einschränkung kann relativ weit gehen, wobei sie sich auch nur implizit aus den Umständen und der bisherigen Benutzungsweise ergeben kann. Es gelten hier die üblichen Schranken der Vertragsfreiheit (Rechtsmissbrauch, übermäßige Bindung bzw. Verletzung der Persön-

Airbnb und Stockwerkeigentum – regeln Sie diese Zulässigkeit derartiger Nutzungen lieber in Zeiten, in denen diesbezüglich keine Streitigkeiten bestehen.

BILD: 123RF.COM

lichkeitsrechte, Unmöglichkeit, Widerrechtlichkeit, Sittenwidrigkeit, Übervorteilung etc.) und – so die Rechtsprechung – auch die Schranken, welche sich aus der Institution des Stockwerkeigentums ergeben.

UNTERSCHIEDLICHE QUOREN

Soll die bisherige Nutzung einer Wohnung geändert werden, muss die Stockwerkeigentümergemeinschaft einen dahingehenden Beschluss fassen. Der Klarheit halber sollte gleichzeitig das Reglement angepasst werden. Nach den allgemeinen Regeln des Miteigentums ist hierzu eine qualifizierte Mehrheit erforderlich, das heisst eine Mehrheit nach Köpfen und Wertquoten. Wenn aber die geänderte Benutzungsweise den Gesamtcharakter der Liegenschaft

verändert, dann ist deren Zweckbestimmung betroffen. Diesfalls bedarf es einer Zweckänderung, die grundsätzlich einen einstimmigen Beschluss der Gemeinschaft voraussetzt.

DIENEN KURZZEITVERMIETUNGEN EINEM WOHNZWECK?

Geht es um die Zulässigkeit von kurzzeitigen Vermietungen im Stockwerkeigentum, ist zu prüfen, ob vertraglich vereinbarte Schranken der Gemeinschaft einer solchen Nutzung entgegenstehen. Die Frage stellt sich am ehesten dann, wenn ein «Wohnzweck» festgelegt ist: Je nach Art und Umfang der Kurzzeitvermietung ist es in einer Wohnresidenz verständlich, dass sich andere Stockwerkeigentümer unter Umständen an den regelmässigen Kurzaufenthalten der Gäste stören. Darin liegt denn auch die Krux: Ausschlaggebend ist zum einen, was der (explizit oder implizit) vereinbarte Zweck bzw. die Nutzung der Liegenschaft ist. Dabei kommt es auch auf die konkreten Umstände an. So ist unter einem «Wohnzweck» in einer städtischen Residenz etwas anderes zu verstehen als etwa hinsichtlich einer Ferienwohnung-Liegenschaft in einem Tourismusgebiet. Zum anderen entscheidet die konkrete Ausgestaltung und insbesondere die Häufigkeit der Kurzzeitvermietung im Wesentlichen darüber, ob diese noch mit dem Zweck bzw. der Nutzung der Liegenschaft vereinbar ist (vgl. schon BGE 144 III 19). ▶

ANZEIGE

SIV 

Finden Sie
den passenden Schätzer
für Ihr Objekt:

www | [siv.ch](https://www.siv.ch)



Nutzen Sie zudem:

Sensor
Service für aktuelle
Immobilienvergleichswerte

Marktreport
2x jährlich gegenwärtige
Marktdaten

Zoom
Fachmagazin für Schweizer
Immobilienbewerter

Stellenportal
Mitarbeitende via
SIV-Plattform finden

Profitieren Sie online von
unserer Schätzersuche

SIV
Schweizer Immobilienschätzer-Verband
Kompetenzpartner in Immobilienbewertungsfragen

Wenn's um Werte geht.

www.siv.ch

FUNKT'S?

7.000 Immobilienverwaltungen vertrauen auf Service nach Mass von Techem.



techem

Niemand zuhause? Macht nichts: Mit Techem Funkmessgeräten sind präzise Verbrauchsdaten verfügbar, ohne dass Wohnungen betreten werden müssen. Das spart zusätzliche Ablesetermine, Verbrauchsschätzungen – und damit jede Menge Zeit und Aufwand.



ZWISCHENFAZIT

Lässt sich die gewünschte Art der Kurzzeitvermietung nicht mit dem Wohnzweck der Liegenschaft vereinbaren, ist sie verboten. Will man sie erlauben, bedarf es eines einstimmigen Beschlusses der Gemeinschaft. Selbst aber, wenn die konkrete Kurzzeitvermietung noch mit dem Wohnzweck vereinbar ist, stellt sie in der Regel eine neue Nutzung der Stockwerkeinheit dar. Auch diesfalls bedarf es eines Beschlusses der Gemeinschaft zu deren Zulässigkeit, wobei hier eine qualifizierte Mehrheit ausreicht. Nur im umgekehrten Fall, nämlich wenn die Kurzzeitvermietung – unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls – noch mit dem Wohnzweck (und der konkreten Nutzung) vereinbar ist, stellt sich die Frage, ob die Gemeinschaft die Kurzzeitvermietung verbieten darf. Dies hängt im Wesentlichen davon ab, ob ein solches Verbot institutionelle Garantien des Stockwerkeigentums verletzen würde. Falls ja, wäre ein solcher Beschluss anfechtbar.

UMSTÄNDE DES EINZELFALLS

Im viel diskutierten Entscheid 5A_436/2018 vom 4. April 2019 wurde die Frage der Vereinbarkeit von Kurzzeitvermietungen mit einem festgelegten Wohnzweck wieder aufgegriffen. Es ging in diesem Fall um eine luxuriöse Liegenschaft mit 26 Einheiten und einer besonderen Infrastruktur (Schwimmbad und Sauna). Der Begründungsakt hielt zusätzlich fest, dass die Wohnungen nur dann für Geschäftszwecke benützt werden durften, wenn dies ohne wesentliche Störung der übrigen Eigentümer bzw. Hausbewohner möglich war. Im Reglement wurde präzisiert, dass die Verwendung für Erwerbszwecke mit regem Kunden- und Klientenverkehr (wie Arztpraxen, Labor, Pension etc.) nicht gestattet war. Nun wurde eine Stockwerkeinheit regelmässig auf Airbnb vermietet. Die anderen Eigentümer störten sich daran, immer wieder fremde Leute in der Liegenschaft anzutreffen. Schliesslich fasste die Eigentümerversammlung einen Beschluss mit qualifizierter Mehrheit zur Änderung bzw. Ergänzung des Reglements, wonach die unregelmässige, tages-, wochen- oder monatsweise Vermietung nicht gestattet und nur eine dauerhafte Vermietung zulässig sei. Die an der kurzzeitigen Vermietung interessierte Person klagte auf Aufhebung dieses Beschlusses.

WAS DAS BUNDESGERICHT SAGTE – UND WAS NICHT

Die Lausanner Richter erachteten die kurzzeitige Vermietung in ihrer konkreten Ausgestaltung als nicht mit dem – im Einzelfall ausgelegten – Wohnzweck vereinbar: Es handle sich bei der entsprechend ausgestalteten Kurzzeitvermietung nicht um ein gewöhnliches Mietverhältnis, sondern um eine paratouristische Beherbergung (inkl. Reinigung, Beziehen der Betten, Betreuung der Gäste etc.). Eine solche Nutzung

sprengt in ihrer Regelmässigkeit den Wohnzweck der Liegenschaft, zumal es sich um eine luxuriöse Residenz mit Erstwohnungen handelte, die einen einigermaßen intimen Rahmen aufwies. Damit ausdrücklich vorbehalten blieb die Zulässigkeit einer nur sporadischen Kurzzeitvermietung bzw. auch jene einer gleich regelmässigen bei einem – aufgrund der konkreten Umstände – weiter auszulegenden Wohnzweck.

DARF MAN KURZZEITVERMIETUNGEN VERBIETEN?

In einem Obiter Dictum erachtete das Bundesgericht auch das beschlossene Verbot der kurzzeitigen Vermietung als «mit Bundesrecht vereinbar» – wobei auch hier die Umstände des Einzelfalls berücksichtigt wurden. Zum einen bedeute dieses Verbot keine wertmässige Aushöhlung des Sonderrechts und verletze somit auch den Kerngehalt der Eigentumsgarantie nicht. Zum anderen stelle dieses Verbot – in der konkreten Liegenschaft – ein nachvollziehbares Bedürfnis der Gemeinschaft dar. Die Gemeinschaft muss also ein legitimes Interesse an einem solchen Verbot haben (sei es, weil gemeinschaftliche Teile zu sehr beansprucht werden oder sie in der Ausübung ihrer Sonderrechte gestört werden). Fehlt ein gemeinschaftliches Interesse an dem Verbot, ist dessen Beschluss unter Umständen schikanös und anfechtbar.

FAZIT

Wenn das Bundesgericht mit diesem Entscheid etwas geklärt hat, dann nur die Tatsache, dass es bei der vorliegenden Fragestellung keine einheitliche Praxis – und schon gar kein generelles Verbot – geben kann, sondern, dass es immer auf den Einzelfall ankommt. Im Wissen, dass eine Einzelfallbetrachtung im Streitfall immer mit einer gewissen Rechtsunsicherheit verbunden ist, tut eine Gemeinschaft gut daran, die Frage der Kurzzeitvermietung zu klären. Im Idealfall geschieht dies schon bei der Begründung, wobei auch eine nachträgliche Ergänzung des Reglements möglich ist. Dabei ist abzuwägen zwischen einer bewussten «Nichtregulierung», einer beschränkten bzw. generellen Zulassung oder – sofern hierzu ein hinreichendes Interesse der Gemeinschaft besteht – einem Totalverbot. Wichtig ist, dass die nötigen Massnahmen vor Eintritt eines Konflikts getroffen werden, zumal sich die erforderlichen Quoren zur Klärung der Frage danach unter Umständen nicht mehr erreichen lassen. ■

Lässt sich die gewünschte Art der Kurzzeitvermietung nicht mit dem Wohnzweck der Liegenschaft vereinbaren, ist sie verboten.

(BILD: 123RF.COM).



***DR. NOÉMI BIRO**

Die Autorin ist Advokatin bei Moser de Roche & Partner AG in Basel.



***MICHEL DE ROCHE**

Der Autor ist Advokat bei Moser de Roche & Partner AG in Basel und Präsident der Fachkammer Stockwerkeigentum des SVIT.

ZUG SETZT EIN ZEICHEN

Die Stadt Zug legt mit ihrem neuen «Stadtraumkonzept Zug 2050» ein Grundwerk vor, das auch für viele andere Orte wegweisend sein könnte.

TEXT – ANGELO ZOPPET-BETSCHART*



Zugs Bahnhofgebiet mit dem Metall-Baukomplex im Vordergrund.
BILD: ZUG ESTATE GRUPPE

► PROBLEMATISCHE SIEDLUNGS-ENTWICKLUNG

Noch immer wächst die Siedlungsfläche in der Schweiz. Das bereitet vielen ernsthaften Sorgen, denn unser Land wird flächenmässig nicht grösser. Mit verschiedenen Massnahmen ist die Siedlungsentwicklung nach innen zu fördern, um der weiteren Zersiedelung Einhalt zu gebieten. Das Kulturland ist zu schonen und die landschaftlichen Qualitäten und Freiräume sind zu erhalten. Es gilt, die vorhandenen Siedlungsflächen besser zu nutzen und qualitativ aufzuwerten, so will es die letzte Revision des Raumplanungsgesetzes (RPG) vom 15. Juni 2012, vom Volk im März 2013 angenommen und seit dem 1. Mai 2014 in Kraft. Das neue RPG stellt für die Kantone, Städte und Gemeinden eine grosse Herausforderung dar, da es bisherige Grundsätze der Raumplanung wesentlich verändert. Die Umsetzung dieses Gesetzes ist schwierig und kein leichtes Unterfangen.

Artikel 8a im «neuen RPG» spricht explizit von einer hochwertigen Siedlungs-

entwicklung nach innen. Eine hochwertige Siedlungsqualität erfordert zudem auch den aktiven Einbezug der Bevölkerung. Nur so lasse sich an einem Standort zugleich mehr Wohn- und Arbeitsraum erzielen mit gleichzeitiger Erhöhung der Lebens- und Freiraumqualität, so das Bundesamt für Raumentwicklung (ARE). Dichtelust oder die Kunst des Auffüllens sind quasi die neuen Modewörter für Orts- und Stadtplanungen. Verdichten ist also in Mode, sozusagen das zeitgenössische Zauberwort. Doch wie Verdichten wirklich geht, das weiss eigentlich niemand recht. Patentrezepte, wie zum Beispiel zwei, drei Geschosse mehr, zerschellen meist unweigerlich an der gebauten Wirklichkeit. Zurück bleiben kaum mehr als leere Politparolen.

STADTRAUMKONZEPT FÜR ZUG

Stellvertretend für viele Siedlungs- und Ortsentwicklungen steht das Beispiel der Stadt Zug. Vor einem Jahr hat die Stadt ihr «Stadtraumkonzept Zug 2050» vorgestellt und dazu ein 90 Seiten umfassendes, schön

illustriertes Buch herausgegeben. Die Stadt Zug soll sich so weiterentwickeln, dass ansprechende Stadträume entstehen, in denen sich Menschen gern aufhalten und die auch für Unternehmen attraktiv bleiben. Dabei gilt es, die unterschiedlichen Charaktere der Quartiere zu berücksichtigen und zu erhalten. Zug wird sich in den nächsten Jahrzehnten nicht nur in den Verdichtungsgebieten, sondern auch im Zentrum und in den Quartieren verändern.

Das neue Stadtraumkonzept zeigt Wege und Möglichkeiten auf: für eine langfristige räumliche Entwicklung und bauliche Gestaltung, für die Schonung der Ressourcen und der Umwelt sowie die Ansprüche der Menschen an ihre Lebenswelt. Das Stadtraumkonzept beschreibt die Ziele für die räumlich-bauliche Gestaltung der Stadt in sechs Schwerpunkten. Es bildet auch eine Grundlage für die soeben gestartete Ortsplanungsrevision.

Zug ist eine erfolgreiche, globale Kleinstadt mit rund 30 000 Einwohnern. Trotz ihrer geringen, eher mässigen Grösse verfügt sie über eine grosse Anzahl an internationalen Firmen und geniesst einen überdurchschnittlich hohen Wohlstand. Die Stadt Zug verfügt über mehr als 40 000 Arbeitsplätze und hat die niedrigste Steuerbelastung des Landes. Sie zeichnet sich zudem durch ihre Überschaubarkeit, ein mehr oder minder intaktes Stadtbild sowie durch ihre Lage am See aus. Zunehmend wird sie jedoch Opfer des eigenen Erfolges.

Der Boden wird knapp und hohe Fixkosten belasten das verfügbare Einkommen. Zudem gibt es Anzeichen, die den Zusammenhalt der Gemeinschaft gefährden. Und letztlich ist das Image des Standorts im In- und Ausland durchzogen. Zug wird teilweise als Steueroase und als Rückzugsort für Unternehmen mit unethischen Geschäftspraktiken wahrgenommen.

Doch Zug war nicht immer, was es heute ist. Seine agrarische Herkunft ist von Armut geprägt, und noch vor nicht einmal einem halben Jahrhundert gehörte der Kanton zu den am höchsten verschuldeten Ständen der Schweiz. Der Wandel erfolgte relativ spät und hat Bewohner wie auch Politiker zunächst und bis zu einem gewissen Grad überrascht. Nach der Phase der schnellen Veränderungen gilt es, darüber nachzudenken, mit welchen Entscheidungen die zukünftige Entwicklung der Stadt aktiv gestaltet werden kann. Dazu hat die Stadt noch vor

dem neuen Stadtraumkonzept ein Leitbild für Politik, Wirtschaft und Bevölkerung zur Gestaltung der Zukunft von Zug geschaffen.

Dazu entstand eine 85 Seiten umfassende Broschüre mit dem Titel: «Stadt-idee Zug». Mit fünf Kernwerten will sich Zug identifizieren, die für die Stadt in den nächsten Jahren als Leitplanken für die Bevölkerung wie auch für die politischen und wirtschaftlichen Entscheidungsträger dienen. Die Kennwerte der Zukunft basieren auf der Geschichte und den Stärken von Zug. Zusammengefasst sind dies: Kleinheit, Netzwerke, Tradition, Offenheit und Machermentalität.

EINE KLEINSTADT ALS VORBILD

Entsprechend der steigenden Einwohnerzahl auf dem begrenzten Raum ist die Stadt weiter nach innen zu verdichten. Die Vorteile einer Kleinstadt wie kurze Wege, viele gut gestaltete Freiräume und der Erhalt des gesellschaftlichen Zusammenhalts ist im neuen Stadtraumkonzept ausdrücklich festgehalten. «Die Stadt Zug soll Zug bleiben», so Stadtarchitekt Christian Schnieper und weiter: «Trotz der angestrebten Verdichtung ist das Heimatgefühl und die Verbundenheit der Bevölkerung mit

INTERVIEW CHRISTIAN SCHNIEPER



ihrer Stadt zu erhalten und zu fördern.» Eine entsprechende und positive Grundhaltung aller ist für den Stadtarchitekten bei der Umsetzung des Stadtraumkonzeptes von zentraler Bedeutung. Weiter sei dafür auch die Bevölkerung viel stärker miteinzubeziehen. Mit einer neuen Website mit Onlinebefragungen können die Bürger wertvolle Inputs und Vorschläge einbringen. Das ist mit der vor drei Monaten eröffneten Online-Mitwirkungsplattform zur lancierten Ortplanungsrevision erfolgt.

Zug hat grosse Teile seiner Siedlungen an Hanglagen – vor allem am Hügelzug des Zugerbergs. Von da aus ergeben sich schöne Ausblicke auf die tieferliegenden Bauten, auf Landschaft und den See. Dazu Christian Schnieper: «Dadurch werden die Dächer vieler Zuger Gebäude quasi zur fünften

Fassade. So ist das Miteinbeziehen der Dächer in die zukünftige Gestaltung Pflicht.» Nebst einer guten Imagepflege, dem Hervorheben der Identitätsstärken von Zug könne schon heute an der Stadt von morgen gebaut werden, betont der Stadtarchitekt: «Deshalb soll die Stadt mit ihren Vorstellungen einer erfolgreichen städtebaulichen Entwicklung mit Verdichtung das Potenzial der Quartiere auch sinnvoll ausschöpfen.» Es herrscht Einigkeit, dass das Bild der Stadt Zug weiterhin im Zusammenspiel mit der umliegenden Landschaft geprägt sein soll. ■



*ANGELO ZOPPET-BETSCHART

Der Autor ist Bauingenieur und Fachjournalist und lebt in Goldau.

ANZEIGE

Karriere in der Immobilienbranche?

Sie sind an den vielfältigen Facetten der Immobilienberufe interessiert? Sie möchten in diese solide und aufstrebende Branche einsteigen? Der SVIT Zürich bietet attraktive Quereinsteigerkurse in die Immobilienbewirtschaftung an.

Assistenzkurse

- Bewirtschaftung Mietliegenschaften
- Immobilienvermarktung
- Bewirtschaftung Stockwerkeigentum
- Liegenschaftenbuchhaltung
- Immobilienbewertung

Aktuelle Kursdaten unter www.svit-bildung.ch

Jetzt anmelden!



BAG-
Schutzauflagen
(Covid_19)
berücksichtigt

«WIR MÜSSEN DIE BEVÖLKERUNG MITEINBEZIEHEN»

Der Zuger Stadtarchitekt Christian Schnieper im Gespräch über Verdichtung, Stadterneuerung und das neue Zuger Stadtraumkonzept. Die Inner-schweizer Kleinstadt will aus Fehlern lernen. TEXT – ANGELO ZOPPET-BETSCHART*



Herr Schnieper, Sie sind in Oberägeri aufgewachsen. Also im idyllischen Hochtal mit See, bloss zehn Kilometer von Zug entfernt. Aber Sie wohnen heute an einer der meistbefahrenen Strassen mitten in der Stadt.

Christian Schnieper: Tatsächlich ist die Nordstrasse eine der meistbefahrenen Strassen von Zug. Damals fast wie eine Autobahn mitten durch die Stadt gebaut. Ich wohne dort, weil ich als Stadtarchitekt dadurch die Realität unserer Mobilität täglich erfahre. Immerhin ist das Mehrfamilienhaus mit Gewerberäumen im Erdgeschoss und rückwärtigem, ruhigem Garten so konzipiert, dass sich hier gut leben lässt.

Diese Gegend, also Zug Nord, ist bei vielen im Gespräch, man hört oft, dass sie städtebaulich problematisch sei. Warum?

In Zug Nord wurde in jüngster Vergangenheit Siedlungsbau betrieben, wie dies

vor Jahrzehnten etwa in Dietlikon oder Spreitenbach erfolgte. Bei der Weiterentwicklung unserer Stadt müssen wir es besser machen und in der gesamten Stadt mehr Qualität im öffentlichen Raum schaffen. Genau dazu haben wir das «Stadtraumkonzept Zug 2050» erarbeitet, das eine neue Ära der räumlichen und baulichen Gestaltung einleiten soll.

Gemäss dem 90 Seiten umfassenden Konzept zur Stadtentwicklung will die Stadt Zug weiterwachsen, aber eine Kleinstadt bleiben. Also eine Entwicklung innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes. Dadurch erhält wohl die Verdichtung eine grosse, zentrale Bedeutung?

Das ist richtig: Die künftige Verdichtung wird gemäss den gesetzlichen Grundlagen innerhalb der bestehenden Siedlungsbegrenzungen stattfinden. Dabei soll gleichzeitig die Identität als Kleinstadt erhalten bleiben. Keine einfache Vorgabe. Aber es ist essenziell, wenn wir

BIOGRAPHIE

CHRISTIAN SCHNIEPER

(*1978) wuchs in Oberägeri auf, studierte nach einer Hochbauzeichnerlehre an der Frank Lloyd Wright School of Architecture in den USA und schloss mit dem Master of Architecture ab. Schnieper arbeitete in Berlin und als freischaffender Architekt in Los Angeles, bevor er in Zug die Detail21 Architekten gründete. Seit 2015 ist er Stadtarchitekt der Stadt Zug.

die ortsspezifischen Qualitäten Zugs mit in die Zukunft transferieren wollen. Es wird bestimmt auch weitere Hochhäuser geben – aber nicht um jeden Preis. Die Stadt Zug hat als eine der wenigen Städte des Landes vor zwei Jahren ein Hochhausreglement geschaffen und in Kraft gesetzt. Damit besteht nun für alle Beteiligten eine klare Rechtsgrundlage. Dazu ein Beispiel: Die zentrale Baarerstrasse soll zum Hochhausboulevard werden und so die Stadtsilhouette markant mitprägen.

Was sind weitere konkrete Ziele und Möglichkeiten für eine sinnvolle Stadtentwicklung?

Wichtig ist eine Verbindung über und unter den Gleisfeldern der SBB. Damit können wir die dringend notwendigen Ost-West-Beziehungen in der Stadt weiter verbessern. Ein weiteres Ziel ist die Stärkung des Stadtzentrums als Herzstück von Zug. Dazu sind gut gestaltete Plätze und deren Vernetzung ebenso wichtig wie notwendig.

Das Stadtzentrum, besonders das Bahnhofsgebiet, steht also im Fokus der Stadterneuerung mit entsprechender Verdichtung. Wird es in Zukunft um den Bahnhof grossstädtisch?

Im Bahnhofsgebiet stehen mehrere Erneuerungen und Entwicklungen an. Wir denken und planen da auch in dichten Massstäben. Auch Hochhäuser gehören dazu. Allen Planungen im Zentrum gehen städtebauliche Studienverfahren voraus und die Bevölkerung wird in den Prozess miteinbezogen. Letztlich liegt es also bei Volk und Politik, wie die Verdichtung nach innen umzusetzen ist.

Sie sagen zum Thema Verdichtung auch, dass vor allem in den unteren Stockwerken von Gebäuden eine bessere Verdichtung anzustreben sei. Was heisst das genau?

Uns ist die Aufenthaltsqualität auf Stadtboden, also den Erdgeschoss und öffentlichen Räumen, am allerwichtigsten. Hier halten sich viele Stadtbewohner und Nutzer tagtäglich auf. Es gilt nun, auch aus beengten Situationen gestalterisch möglichst viel herauszuholen. Aus Strassen- und öffentlichen Räumen unser «Wohnzimmer der Gesellschaft» zu machen. Es sind Orte, wo wir uns gern aufhalten, einander treffen und sicheren Fusses unser Ziel erreichen. Der menschliche Massstab ist dabei der Schlüssel zum Erfolg. So sind Gebäude, die den öffentlichen Raum durch ihre Setzung in der Stadt definieren, auch in deren Höhe auf die menschliche Wahrnehmung abzustimmen. Denn nur so können wir uns in einer verdichteten Stadt Zug in der Zukunft noch immer wohlfühlen.

Das Zuger Stadtzentrum soll auch in Zukunft aus der Alt- und Neustadt sowie aus Teilen der Nordstadt bestehen. Nach der Vorstadt-Katastrophe von 1887 (26 Häuser versanken im See) traute man sich lange nicht mehr so recht ans Seeufer heran. Was ist in dieser Hinsicht geplant?

Das Seeufer ist für Zug von grosser Bedeutung und hat einen zentralen und identitätsstiftenden Charakter für die Stadt. In der heutigen Innenstadt ist davon zu wenig erlebbar. Der Zugang an die Seepromenade ist attraktiver zu gestalten, besonders vom Bahnhof her. Zug soll somit ein lebendiges Stadtzentrum mit schöner Seeuferpromenade von hoher Qualität erhalten.

Das Auto gehört wie die Bahn zur Stadt Zug – auch nach der Ablehnung des Stadttunnels vor fünf Jahren. Das bestätigt auch der neue Leitfaden mit dem Konzeptplan Zukunftsbild «Lesbare Strassen und Platzräume». Ein mutiges Bekenntnis beim heutigen Zeitgeist, oder?

Richtig, aber erforderlich. Ich finde, Autos gehören zur Stadt wie die Bahn oder Busse. Kurzzeitparkplätze im Zentrum

in Kombination mit Langzeitparkieren in Parkhäusern sind zweckmässig und sinnvoll. Dabei streben wir auch sogenannte multiple Nutzungen von Infrastrukturen an. Also beispielsweise Parkplätze, die an Wochenende als Marktplätze genutzt werden können. Wir sind zurzeit daran, den Platzbedarf sämtlicher Verkehrsteilnehmer sorgfältig zu überprüfen und Strategien zur Koexistenz sowie Gestaltungsgrundsätze für Strassen und Plätze zu entwickeln. Obwohl Zug noch immer eine relativ kleine Stadt ist, sehe ich aber durchaus Potenzial, Mobilität neu zu denken und organisieren zu können. Selbstverständlich gilt es, bei allen Verkehrsinfrastrukturen die räumlichen Qualitäten zu verbessern, ohne deren Leistungsfähigkeit zu schmälern. Eine sehr anspruchsvolle Zielsetzung. Gerade, wenn man bedenkt, dass die Stadt Zug in den kommenden Jahren ein markantes Bevölkerungs- und Arbeitnehmerwachstum haben wird.

Strassenräume sollen also wieder zu vollwertigen Stadträumen werden?

Genau, so ist es. Dazu ein Beispiel: Die bereits vorerwähnte, zentrale Baarerstrasse kann so zum «Rückgrat und zur Lebensader der Stadt» aufsteigen. Mit Kreuzungen, die nicht nur dem Verkehr dienen und mit kleineren Plätzen und Treffpunkten wollen wir dieses hohe Ziel erreichen. Wir versuchen die Plätze und öffentlichen Räume in Zug so zu gestalten, dass sie zum Wohnzimmer der Bevölkerung werden. Dazu setzen wir vermehrt auf mehrere kleinere Plätze in allen Quartieren, statt auf wenige grosse und repräsentative.

Einheimische betonen immer wieder, dass Zug auch eine Stadt der Quartiere sei. Wie sehen Sie das?

Das ist tatsächlich so. Wir sind eine Stadt der Quartiere. Das zeigte sich bei Befragungen und Gesprächen mit den Bewohnern recht deutlich. Die Zuger identifizieren sich nicht nur mit ihrer Stadt, sondern oft vielmehr mit ihrem Quartier. Daher ist es wichtig, dass mit der kommenden Verdichtung die quartierspezifischen Identitäten und Qualitäten erhalten bleiben und gestärkt werden. Treu dem Grundsatz: Jede Veränderung muss eine Verbesserung mit sich bringen. ■



***ANGELO ZOPPET-BETSCHART**

Der Autor ist Bauingenieur und Fachjournalist und lebt in Goldau.



Clever sanieren – Rolläden 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

RAUMPLANUNG BRAUCHT DIALOG

Bei der Mobilisierung von Nutzungsreserven stossen Gemeinden oft auf Hindernisse. Die Hochschule Luzern erprobte dialogische Verfahren, um strategisch wichtige Entwicklungsgebiete mit komplexer Eigentümerstruktur zu deblockieren. TEXT – **ULRIKE STURM***



Die Hochschule Luzern testete in Zusammenarbeit mit dem Kanton in acht Gemeinden in Luzern und Basel-Landschaft, wie die Mobilisierung von Nutzungsreserven gelingen kann. BILD: 123RF.COM

► KOOPERATION ZWISCHEN GEMEINDE UND GRUNDEIGENTÜMERSCHAFT

Gegenläufige Interessen unter Eigentümerschaften erschweren häufig die Umsetzung der Innenentwicklung bei strategisch wichtigen Entwicklungsgebieten. Im Projekt «Netzwerk kooperative Umsetzung der Innenentwicklung» testete die Hochschule Luzern in Zusammenarbeit mit dem Kanton in acht Gemeinden in Luzern und Basel-Landschaft, wie die Mobilisierung von Nutzungsreserven gelingen kann. Dabei setzte die Hochschule auf eine frühzeitige Kooperation zwischen der Gemeinde und der betroffenen Grundeigentümerschaft. Die dialogischen Verfahren wurden bei der Entwicklung von Wohn- und Mischquartieren in Agglomerationsgemeinden und einer periurbanen Gemeinde sowie Zentrumsentwicklungen in ländlichen Gemeinden erprobt.

Das als Teil des Bundesmodellvorhabens Nachhaltige Raumentwicklung 2014-18 durchgeführte Projekt verfolgte das Ziel, Erfolgsfaktoren zur Lösung von Konflikt-

situationen und zur Deblockierung von Arealen und Quartieren zu ermitteln. Der Innovationsgehalt lag in der interdisziplinären Zusammenarbeit von Fachleuten aus den Bereichen Raumplanung, Architektur und soziale Arbeit sowie in der Prozessgestaltung mit der Grundeigentümerschaft und den Gemeinden.

Im Projekt entwickelte die Hochschule Luzern eine Methodik für kooperative Innenentwicklungsprozesse. Dabei stand das Ortsspezifische im Vordergrund, indem lokales Wissen und lokale Akteure einbezogen wurden. Der Fokus lag auf den Eigentümern als wesentliche Entscheidungsträger. Dank dem kooperativen Einbezug der betroffenen Eigentümerschaft liessen sich Konfliktsituationen lösen und Areal- und Quartierentwicklungen in Gang setzen. Die Gemeinden konnten dafür sensibilisiert werden, dass sie bei der Innenentwicklung, insbesondere bei strategisch wichtigen Gebieten, eine neue Leaderrolle übernehmen und sich auf politischer und fachlicher Ebene positionieren müssen. Die Gemeinde kann dabei als Auftraggeberin fungieren oder die Prozesse begleiten.

EINSATZ DER AKTEURSANALYSE

Ein Schlüsselfaktor ist die interdisziplinäre Zusammenarbeit von Planen-

den mit Fachpersonen, die mit sozialräumlichen Entwicklungen und Prozessen vertraut sind. In Gebieten mit komplexer Eigentümerstruktur, an deren Entwicklung ein hohes öffentliches Interesse besteht, lohnt sich ein besonderer Aufwand für Dialog und Kooperation mit der Eigentümerschaft. Ängste und Vorbehalte lassen sich so besser abbauen. Das lokale Wissen kann in die Konzepterarbeitung integriert werden. Die öffentlichen Interessen können mit den Bedürfnissen der Eigentümer in Einklang gebracht, Konflikte sichtbar gemacht und Entwicklungen deblockiert werden.

Das idealtypische Vorgehen beginnt mit der Auftragsklärung. Diese beinhaltet die Klärung des Projektperimeters sowie finanzieller Möglichkeiten und Entwicklungsabsichten seitens der Gemeinde. Wesentlich ist ein Prozessdesign, das auf einer Akteursanalyse fusst und klärt, in welcher Form die Ergebnisse weitergenutzt werden sollen – zum Beispiel im Rahmen der Ortsplanungsrevision. Der Prozess umfasst die Phasen «Analyse und Erhebungen», «Konzeption und Variantendiskussion» sowie «Konsolidierung und Entscheid».

Es empfiehlt sich, für den Gesamtprozess eine Steuergruppe einzusetzen, in der Vertreter der Gemeinde, Planungs-

experten und eine neutrale Prozessbegleitung zusammenarbeiten. Die Steuergruppe hat die Aufgabe, die Ergebnisse der Analyse zu sichten, den Auftrag zur Konzepterarbeitung zu formulieren und Machbarkeiten abzuklären. Zudem stellt sie sicher, dass alle Beteiligten in Workshops zusammenarbeiten und lokales Wissen sowie Fachwissen gleichermaßen eingebracht werden.

NEUTRALE PERSON EINBINDEN

Neben sozialräumlichen Analysen befragten in Phase 1 Fachpersonen der sozialen Arbeit die betroffenen Grundeigentümer, um ihre Bedürfnisse zu klären und das lokale Wissen einzubinden. Diese Gespräche sollten durch eine neutrale Person geführt werden. Dies erlaubt es, die effektiven Bedürfnisse abzuholen, frei von potenziell vorbelasteten Beziehungen oder

fachlichen Entwicklungsvorstellungen. Die Ergebnisse der Analysen wurden von den Beteiligten diskutiert und dadurch eine gemeinsame Basis geschaffen.

Anschliessend erarbeiteten die Planenden mehrere Konzeptvarianten, die lokales Wissen und Expertenwissen integrierten. Im Rahmen von ergebnisoffenen Workshops entwickelten Gemeinde, Eigentümerschaft und Planende gemeinsam die Konzepte weiter und konsolidierten die Ergebnisse. Im ganzen Prozess wurde grosser Wert auf Kommunikations- und Darstellungsfragen gelegt, zum Beispiel mit allgemein verständlichen Inputreferaten oder groben Skizzen, die die wesentlichen Fragestellungen abbildeten.

Ein wichtiger Erfolgsfaktor ist, dass der Dialog mit der Eigentümerschaft ergebnisoffen ist und bei den Workshops echte

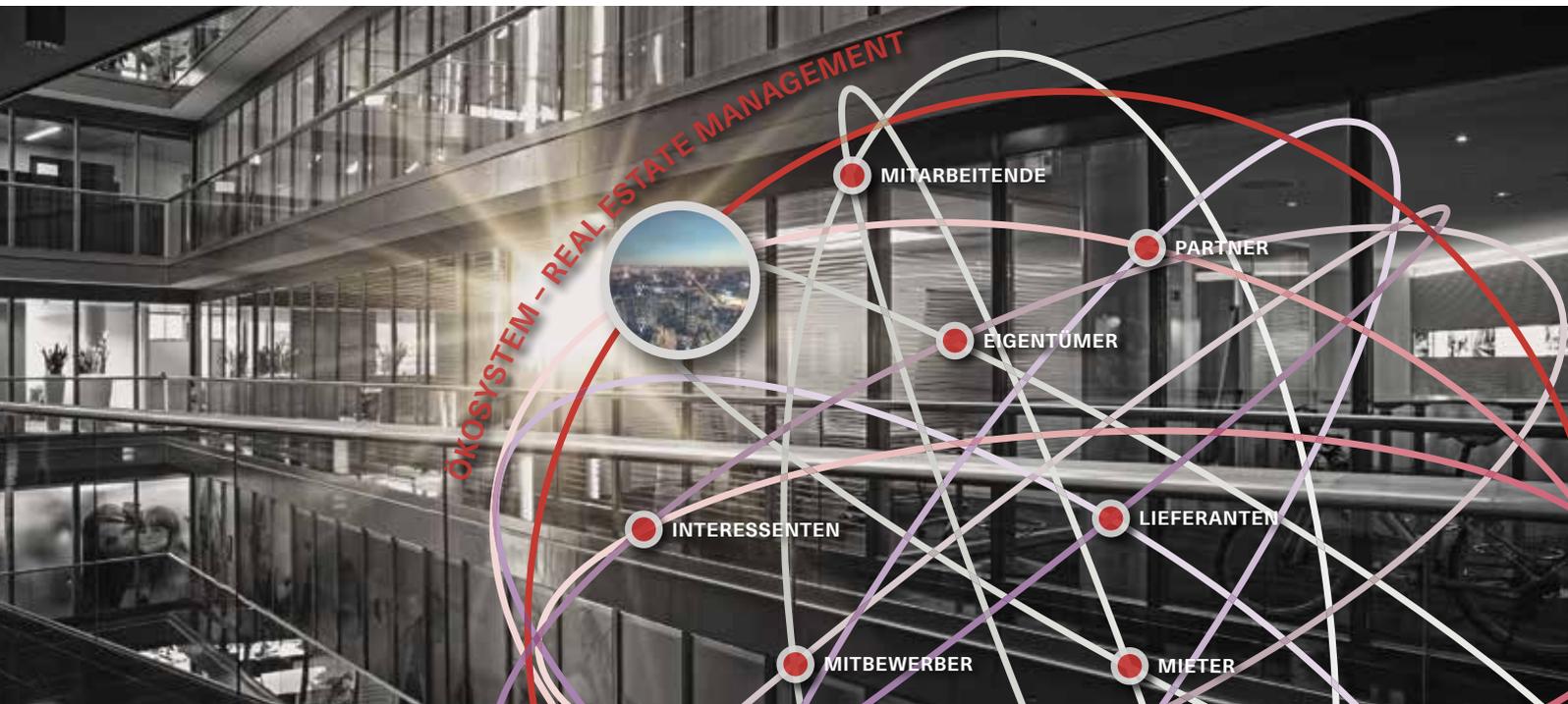
Varianten diskutiert werden, die zur Wahl gestellt und auf ihre Vor- und Nachteile hin geprüft werden können. Die Diskussion zwischen Eigentümerschaft, Gemeinde und Fachleuten soll auf Augenhöhe stattfinden. Der Beizug von Fachpersonen, die mit sozialräumlichen Entwicklungen und Prozessen vertraut sind, erhöht die Erfolgsaussichten. Sie werden von den Eigentümern als neutrale Begleitung akzeptiert und können bei der Kommunikation wertvolle Übersetzungsarbeit leisten. ■



*PROF. DR. ULRIKE STURM

Die Autorin leitet an der Hochschule Luzern das Institut für Soziokulturelle Entwicklung und war Gesamtleiterin des Projekts «Netzwerk kooperative Umsetzung der Innenentwicklung».

ANZEIGE



Empowerment@Livit

Die rasanten Veränderungen der Arbeits- und Geschäftswelt fordern uns alle heraus. Wir sind immer wieder neuen Situationen ausgesetzt, die Agilität, Verständnis und neue Fähigkeiten verlangen. Bei Livit wird alles dafür getan, dass unsere Mitarbeitenden dabei gestärkt und begleitet werden. Sie haben den Elan und die Fähigkeiten, wir bieten Unterstützung zur Entfaltung. Mit einem breiten Weiterbildungsangebot, in- und ausserhalb der hauseigenen Livit Akademie, unserem Kulturprogramm und persönlichem Coaching.

Superjobs für Superleute. Wir freuen uns auf Sie.

Livit Real Estate Management

Bewirtschaftung, Vermietungsmanagement, Baumanagement, Facility Management

Livit

NEUBAUTEN KÖNNEN DICHTER VERRINGERN

Die Hochschule Luzern wollte den Zusammenhang zwischen Nutzungsdichte und baulicher Dichte untersuchen. Leider war eine exakte Berechnung unmöglich, weil die Parzellengrößen nicht ermittelt werden konnten.

TEXT – GABRIELLE WANZENRIED*



Eine rege Wohnneubautätigkeit führt nicht automatisch zu einer höheren Nutzungsdichte. Grosszügige Grundrisse bei Ersatzbauten können beispielsweise auch zu einer Reduktion der Nutzungsdichte führen. BILD: 123RF.COM

MEHR WOHNRAUM BEDEUTET NICHT AUTOMATISCH MEHR DICHTER

Verdichtung fördert den haushälterischen Umgang mit der knappen Ressource Boden und ist in der Praxis und Forschung nicht nur im Zusammenhang mit der Teilrevision des Raumplanungsgesetzes ein aktuelles Thema. Im Zusammenhang mit Verdichtung sind die Begriffe bauliche Dichte, definiert als Geschossfläche pro Quadratmeter Bauland, und Nutzungsdichte, welche die Anzahl Bewohner pro Quadratmeter Bauland definiert, zu unterscheiden. Unter baulicher Verdichtung bzw. Nutzungsverdichtung werden somit Prozesse verstanden, in denen pro Quadratmeter Bauland die Anzahl Bewohner beziehungsweise die Wohngeschossfläche steigt.

Es gibt zahlreiche Studien zum Thema, so zum Beispiel inwiefern die Haushaltspräferenzen die Nutzungsdichte beeinflussen, zu Faktoren, welche die bauliche Dichte beeinflussen, zum Dichteverlauf in verschiedenen Städten oder zum Verhältnis zwischen dem Niveau der baulichen Dichte und dem Niveau der Nutzungsdichte. Bisher wurden die Zusammenhänge zwischen baulicher Verdichtung in Form von baulichen Erneuerungen, wie beispielsweise Ersatzneubauten oder Aufstockungen, und ihre Auswirkungen auf die Nutzungsverdichtung kaum un-

tersucht. Je nach konkreten Rahmenbedingungen, die auch von angebotsseitigen Faktoren abhängen, ist es nämlich möglich, dass sich eine bauliche Wohnbauverdichtung unterschiedlich auf das eigentliche Ziel der Nutzungsverdichtung auswirken kann.

So führt die Wohnneubautätigkeit per se nicht automatisch zu einer höheren Nutzungsdichte, und grosszügige Grundrisse bei Ersatzbauten können beispielsweise auch zu einer Reduktion der Nutzungsdichte führen. Neben der baulichen Verdichtung gibt es weitere Faktoren, die einen Einfluss auf die Nutzungsdichte ausüben. Zu erwähnen sind unter anderem die Lage des Objekts, der Lebenszyklus einer Immobilie beziehungsweise eines Quartiers und die Veränderung der Wohnpräferenzen in Bezug auf die Grundrissgestaltung. Der Zusammenhang zwischen baulicher Verdichtung und Nutzungsverdichtung ist somit alles andere als eindeutig.

ZUSAMMENHANG ZWISCHEN BAULICHER VERDICHTUNG UND NUTZUNGSVERDICHTUNG

Eine Studie der Hochschule Luzern im Auftrag des Bundesamtes für Wohnungswesen hat untersucht, inwieweit sich die Entwicklung der Nutzungsdichte im Verhältnis zur Entwicklung der baulichen Dichte schweizweit und anhand von Bun-

desdaten erforschen lässt. Im Rahmen einer gesamtschweizerischen Untersuchung sollte der Zusammenhang zwischen baulicher Verdichtung und Nutzungsverdichtung auf Gebäudeebene überprüft werden. Auf der inhaltlichen Ebene lag der Fokus dabei ausschliesslich auf Wohnnutzungen, während aus empirischer Sicht primär Bundesdaten, insbesondere jene der Gebäude- und Wohnungsstatistik (GWS), im Vordergrund standen.

Zur Beurteilung der Datenlage wurde in einem ersten Schritt der Zusammenhang zwischen baulicher Verdichtung und Nutzungsverdichtung auf Stufe der einzelnen Parzellen untersucht. Die Fallstudienresultate an sich sind dabei von zweitrangiger Bedeutung und dienen primär dazu, die Ermittlung der benötigten Kennzahlen zu testen. Zu diesem Zweck wurden geeignete Bauprojekte identifiziert und für jedes Projekt beurteilt, inwieweit beziehungsweise mit welchen Statistiken der untersuchte Zusammenhang ermittelt werden kann. Wichtige Kriterien für die Auswahl der Projekte waren die Verfügbarkeit von Informationen zum baulichen Eingriff sowie die Verschiedenheit bezüglich Form der baulichen Veränderung. Basierend auf den Fallstudien

konnten Schlussfolgerungen zur Datenlage und zur Machbarkeit einer Analyse auf aggregierter Ebene gezogen werden.

Dabei konnten mehrere Herausforderungen mit den zurzeit verfügbaren Datenquellen und insbesondere auch deren Verknüpfungen identifiziert werden. In einem zweiten Schritt wurde auf der Basis der Erkenntnisse aus den Fallstudien die Machbarkeit einer schweizweiten Analyse überprüft. Eine Schwierigkeit bezog sich zum Beispiel auf die Identifikation von Wohnersatzneubauten. Da bei einem Wohnersatzneubau die Identifikationsnummer, die sogenannte EGID ändert, ist eine Verbindung zwischen dem alten und dem neuen Gebäude nur über den Einbezug der Gebäudekoordinaten möglich, was aber mit einer beträchtlichen Unschärfe verbunden ist, da für jedes Gebäude nur ein Punkt im Koordinatensystem erfasst wird. Weitere Probleme beziehen sich auf fehlende Angaben zur Gebäudegrundfläche bzw. zur Parzelle, auf der sich eine entsprechende Liegenschaft befindet.

ANGABEN ZU PARZELLEN-GRÖSSEN FEHLEN

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die verwendete Gebäude- und Wohnungsstatistik GWS, welche jährliche Daten enthält, zwar die zentrale Statistik für eine empirische Analyse des Zusammenhangs zwischen Nutzungsverdichtung und baulicher Verdichtung auf Stufe Gesamtschweiz darstellt, auch weil sie ab dem Jahr 2012 die notwendigen Personen- mit Gebäude- und Wohnungsdaten kombiniert. Da die GWS jedoch keine Angaben zur Parzelle (insbesondere zur Parzellengrösse) enthält und auch keine direkte Verknüpfung zum Grundbuch erlaubt, ist mit dieser Statistik die Berechnung von baulicher Verdichtung und von Nutzungsverdichtung mit den zurzeit verfügbaren Daten und insbesondere aufgrund fehlender Datenverknüpfungen nicht möglich. Insgesamt hat diese explorative Studie klar aufgezeigt, dass die Zu-

sammenhänge zwischen baulicher Dichte und Nutzungsdichte sehr relevant und gleichzeitig auch klar zu wenig erforscht sind, was wohl zumindest für die Schweiz auch mit der aktuell beschränkten Datenlage zu erklären ist. Entsprechend ist einerseits klar mehr Forschung zum Thema notwendig, und andererseits bedarf es Bemühungen auf Ebene der Institutionen, die notwendigen Verknüpfungen bestehender Datenquellen voranzutreiben. ■

STUDIE: BAULICHE VERDICHTUNG UND NUTZUNGSVERDICHTUNG. EINE EXPLORATIVE UND FALLSTUDIENBASIERTE ANALYSE

Herausgeber: BWO
Auftragnehmer: Hochschule Luzern – Wirtschaft
Autoren: Katia Delbiaggio, Gabrielle Wanzenried, Melanie Lienhard, Markus Gmünder, Sibylla Amstutz. Datum: April 2020



*PROF. DR. GABRIELLE WANZENRIED

Die Autorin ist Professorin an der Haute École d'Ingénierie et de Gestion du Canton de Vaud.

ANZEIGE

SVIT
SCHWEIZ

SO WOHLT DIE SCHWEIZ...

«FALSCH MONTIERTE HANDLÄUFE SIND GEFÄHRLICH»

Siegfried Schmid, Inhaber von Flexo-Handlauf, über die Sicherheit auf Treppen und die Bedeutung von Handläufen. TEXT – DIETMAR KNOPF*



Was sind die häufigsten Fehler bei der Montage von Handläufen?

Die häufigsten Fehler lassen sich sicherlich in der nicht normgerechten Ausführung finden. In Gebäuden mit Publikumsverkehr benötigt es beidseitige Handläufe. Ein Wandhandlauf muss durchgehend auch über Podeste und Fensteröffnungen ausgeführt werden, zudem muss er 30 cm vor der ersten Stufe beginnen und 30 cm nach der letzten Stufe enden. Natürlich gibt es auch bezüglich der Höhe und dem Abstand zur Wand gesetzliche Vorgaben. Nur ein normgerecht montierter Handlauf bietet Sicherheit. Ein nicht normgerecht montierter Handlauf kann genau das Gegenteil bewirken. Aus diesem Grund gibt es bei uns den Handlauf und die Montage immer nur zusammen, denn so wissen wir, dass unsere Handläufe auch so montiert sind, dass sie dem Gesetz entsprechen und damit letztlich dem Menschen helfen.

BIOGRAPHIE SIEGFRIED SCHMID

(*1950) Der studierte Architekt gründete bereits mit 25 Jahren eine Treppenfirma, die er zu einer der grössten Treppenfirmen Deutschlands aufbaute. Seit fast 20 Jahren wird die Firma von seinen Söhnen weitergeführt (www.treppenzentrum.de). Da seine Schwester schwerstbehindert war, setzt er sich bis heute für ältere oder behinderte Menschen ein.

Wie kann es sein, dass Handläufe falsch montiert oder sogar weggelassen werden, obwohl es verbindliche SIA-Normen und Richtlinien gibt?

Viele wissen gar nicht, dass für Aussen-Handläufe Normen existieren. Für Verkehrswege (somit auch Treppen) gilt die Norm SN 640 238 des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Ver-

kehrsfachleute (VSS). So sollten Rampen, Treppen und Treppenwege grundsätzlich immer beidseitig mit Handläufen ausgestattet werden. Lediglich bei Treppen und Treppenwegen, die nur aus wenigen Stufen bestehen, sowie bei Rampen, kombiniert mit Treppen, ist ein einseitiger Handlauf ausreichend. Leider kommt es immer wieder vor, dass neu gebaute Treppen gegen bestimmte Details der Normenbestimmungen verstossen – hoffentlich nicht wissentlich. Dabei handelt es sich bei diesen Details um elementare Sicherheitsanforderungen für Treppen.

Wo steht die Schweiz bezüglich Treppensicherheit im internationalen Vergleich?

Diese Frage ist nicht leicht zu beantworten, da es keine offiziellen, vergleichbaren Zahlen gibt. Leider muss man jedoch sagen, dass die Schweiz in der Umsetzung der Behinderten-Normen – und dazu gehören auch Handläufe – sicherlich nicht vorne mit dabei ist.

Bräuchten Aussentreppe auch Handläufe?

Zwischen Innen- und Aussenbereich darf kein Unterschied gemacht werden. Die Sturzgefahr besteht an beiden Orten. Im Aussenbereich sogar noch mehr, da hier die Witterung dazu kommt. Gerade im Herbst sind Aussentreppe schnell mal rutschig, im Winter oft vereist. Aus diesem Grund ist bei Treppen im Aussenbereich bereits ab zwei Stufen ein Handlauf vorgeschrieben (im Innenbereich nach SIA 358 ab fünf Stufen).

Warum müssen Handläufe beidseitig vom Treppenlauf montiert werden?

Gerade in Gebäuden mit Publikumsverkehr (öffentliche Gebäude, wie zum Beispiel Krankenhäuser, Restaurants, Kinos, Museen, Parkhäuser etc.), also wo sich Menschen auf einer Treppe begegnen, muss beim Aufeinandertreffen zwangsläufig eine Person den Handlauf verlassen und setzt sich in diesem Moment dem Risiko eines Sturzes aus. Auch gibt es viele Menschen, wo die Funktionalität der einen Körperhälfte beeinträchtigt ist. Nehmen wir an, jemand hat auf der linken Körperhälfte eine Beeinträchtigung: Beim Weg in den ersten Stock ist das kein Problem, da sich die Person mit der rechten Hand

ANZEIGE

www.visualisierung.ch



Ein Handlauf sollte durchlaufend und rund sein.
(BILDER: ZVG).

am Handlauf festhalten kann. Doch beim Weg hinunter ist dann der Handlauf natürlich auf der beeinträchtigten Seite, was für die Person somit zum unüberwindlichen Hindernis werden kann. Besonders in Spitälern ist ein beidseitiger Handlauf wichtig, da viele Patienten aus logischen Gründen körperlich nicht 100% fit sind. Daher müssen allgemein Fluchttreppen beidseitig Handläufe haben.

Welche Griffform ist bei Handläufen besser: rund oder eckig?

Die Handläufe von Flexo sind durchgehend rund, da die runde Form besser in der Hand liegt und somit mehr Sicherheit bietet. In allen Bereichen unseres Lebens haben diejenigen Dinge, wo es wichtig ist, dass wir uns daran halten, respektive festhalten können, eine runde Form. Nehmen wir als Beispiel das Autolenkrad. Wäre eine eckige Form

sicherer, hätten alle unsere Autos solche Lenkräder. Doch sie sind rund – und das nicht ohne Grund. Natürlich gibt es noch unzählige weitere Beispiele aus unserem Alltag.

Welche Sicherheitsmassnahmen, ausser Handläufe, sind ausserdem wichtig für Treppen?

Neben einem Handlauf gibt es natürlich etliche weitere Möglichkeiten, die Sicherheit einer Treppe zu erhöhen. Das geht von rutschhemmenden Oberflächen über eine sichere Treppenbeleuchtung bis hin zur korrekten Reinigung und Pflege der Treppe. Im öffentlichen Bereich kommen noch Treppenmarkierungen hinzu. Laut BfU (Beratungsstelle für Unfallverhütung) und Suva sind Stürze die häufigste Unfallursache, davon ereignen sich ca. ein Viertel auf Treppen. Somit gehören Treppen zu den «Unfall-Hotspots» in Gebäuden. ■



*DIETMAR KNOPF

Der diplomierte Architekt ist Chefredaktor der Zeitschrift Immobilien.

ANZEIGE

Karriere in der Immobilienbranche?

Weiterbildungskurs für Mitarbeitende der Immobilienbewirtschaftung, welche von Anfang an wissen, dass sie die gesamte Palette der Immobilienbewirtschaftung erlernen möchten.

Sachbearbeiterkurs Immobilienbewirtschaftung

Aktuelle Kursdaten 2020 sowie 2021 unter www.svit-bildung.ch

Jetzt anmelden!



Erklärvideo



BAG-
Schutzauflagen
(Covid_19)
berücksichtigt

«NEUE FENSTER REDUZIEREN DIE HEIZKOSTEN»

► GUTE FENSTER SENKEN HEIZKOSTEN

Obwohl es zieht, selbst bei geschlossenem Fenster der Lärm der Quartierstrasse durchdringt und man regelrecht zum Fenster hinaus heizt, schrecken viele Hauseigentümer davor zurück, die Renovation ihrer Fenster anzugehen. Viele befürchten hohe Kosten und einen enormen Aufwand inklusive Baustellendreck, Durchzug und tagelangem Handwerkerverkehr. Zudem stellt sich die Frage, ob und wann es überhaupt sinnvoll ist, die alten Fenster auszutauschen. Das schliesst auch die Unsicherheit ein, ob man bei einer solchen Veränderung auch gleich die gesamte Gebäudehülle angehen muss. Besitzer von schützenswerten Altbauten wollen oder dürfen zudem auch nicht in den Originalbestand eingreifen und die wertvolle Optik durch moderne Fenster verändern.

Dabei gibt es einiges, was für neue Fenster spricht. Nicht nur lassen sich die Heizkosten spürbar senken; hinzu kommen weitere Verbesserungen wie ein optimierter Schall- und Einbruchschutz und unter Umständen sogar mehr Licht, weil moderne Fenster oftmals einen schmalen Rahmen bieten als die älteren Modelle und damit mehr Glasfläche.

Für Altbautusanierungen gibt es unterdessen ebenfalls hochmoderne Alternativen. Ob Fabrikloft, Schloss oder Jugendstilvilla – Profile und Scheiben können individuell angepasst werden und entsprechen damit exakt dem Stil der Umgebung. Als Sprossenvariante, Bogenfenster oder grossflächige Verglasung fügen sie sich optisch nahtlos in den Bestand ein und verbessern zeitgemäss das Gebäudeklima. Zudem erfüllen sie die aktuell gültigen Anforderungen im Bereich Sicherheit und Brandschutz.

Tatsächlich ist der Ersatz der Fenster auch von der baulichen Seite her in vielen Fällen heute deutlich einfacher. Sogenannte Renovationsfenster machen es möglich, die grössten Belastungen eines Umbaus auszuschalten. Mit solchen Fenstern bleibt das Mauerwerk unbeteiligt, teilweise kann sogar der alte Fensterrahmen bestehen bleiben. Der neue Fensterrahmen wird dann praktisch über den alten darübergestülpt und deckt ihn komplett ab. Das ist laut führender Anbieter heute in unter zwei Stunden möglich. Kosten und Zeit für zusätzliche Gips-, Maler- und Maurerarbeiten entfallen, wie das Interview mit Pirmin Odermatt, Leiter B2C bei der 4B AG, dem Schweizer Marktführer bei Renovationsfenstern, zeigt.

Herr Odermatt, wann ist ein Fenster sanierungsbedürftig?

Wenn es klemmt, wenn zwischen Flügel und Rahmen kalte Luft hereinströmt, wenn die Farbe aussen abblättert, wenn die Dichtung spröde ist, wenn das Glas trüb oder undurchsichtig wird oder regelmässig beschlägt oder wenn grundsätzlich eine energetische Optimierung der Gebäudehülle ansteht.

“
IN DER SCHWEIZ
GIBT ES RUND
1,7 MIO. GEBÄUDE
MIT WOHN-
NUTZUNG. DAVON
SIND CA.
60% VOR 1980
ERSTELLT WORDEN
UND DEFINITIV
SANIERUNGS-
BEDÜRFTIG.

PIRMIN ODERMATT

Pirmin Odermatt, Mitglied der Geschäftsleitung der 4B AG, über den Sanierungsbedarf von Fenstern und welches Material die längste Lebensdauer verspricht. TEXT – NICOLA SCHRÖDER*

Das Renovationsfenster sowie die Balkontür RF1 der 4B AG ist ein Beispiel für die schonende Renovation mit Wechselrahmensystem.

BILD: 4-B.CH



Gibt es ein Alter der Fenster, ab welchem eine Sanierung empfohlen wird?

Prinzipiell gilt: Fenster, die vor 1990 eingebaut worden sind, beinhalten Gläser ohne Wärmeschutzbeschichtungen und meist auch ohne Gasfüllung. Aus energetischer Sicht sollten diese ausgetauscht werden.

Sollten hier die Fenster komplett ausgetauscht werden, oder kann man einfach einzelne Teile ersetzen?

Ein altes Fenster kann mit einem neuen Glas wärmedämmtechnisch aufgewertet werden. Auch können nachträglich zusätzliche Dichtungen eingefräst oder die Sicherheit durch zusätzliche Beschlagteile verbessert werden. Allerdings kann man durch das Ersetzen von Teilen oder das Nachrüsten immer nur eine kurze Verlängerung der Lebensdauer erreichen, die oft beinahe gleich viel kostet wie der Einbau von neuen Fenstern.

Was sind generelle Vorteile sanierter Fenster?

Durch neue Fenster haben Sie es im Rauminneren wärmer und leiser, die Heizkosten sinken

deutlich, der Einbruchschutz ist massiv höher und oft kommt viel mehr Tageslicht in den Raum. Zudem müssen die Fenster aussen nicht mehr regelmässig abgeschliffen und nachgestrichen werden, und Sie können auch gleich Flügeleinteilung und Öffnungsarten neu bestimmen. Durch den Einbau von neuen Balkonfenstern ist es oft auch möglich, die Schwellenhöhe zu reduzieren und so altersgerechtere Übergänge von drinnen nach draussen zu ermöglichen.

Was ist das Durchschnittsalter der von 4B ersetzten Fenster?

Aktuell sanieren wir vor allem bestehende Holzfenster, welche zwischen 40 und 50 Jahre alt sind. Die neuen Fenster aus Holz-Aluminium haben danach eine Lebensdauer von wiederum 40 bis 50 Jahren.

Was gilt es beim Auswechseln der Fenster im Hinblick auf die übrige Gebäudehülle zu beachten? Macht das Sinn, ohne gleich alles zu sanieren und neu zu dämmen?

Es gibt Kunden, die belassen die Wand und Fassade und wollen nur neue Fenster. Wenn Kunden auch die Fassade isolieren wollen, machen das die meisten schrittweise. Wichtig ist dann, sich am Anfang über alle Massnahmen im Klaren zu sein und eine sinnvolle Reihenfolge zu definieren. Mit dem Renovationsfenster RF1 haben wir beispielsweise ein Produkt, welches einen Anschluss von einer Aussenisolation jederzeit ermöglicht.

Holz, Metall, Kunststoff? Was ist der langlebigste Werkstoff für Fenster?

Das Holz-Aluminium-System hat sich als langlebigstes und unterhaltsärmstes Produkt etabliert. Erreicht wird das durch die funktionale und konstruktive Trennung von Holz innen (Wärmedämmung, Stabilität, Wohnlichkeit) und Aluminium aussen (Wetterschutz).

Sie bieten mit dem Renovationsfenster RF1 das meistverkaufte Renovationsfenster der Schweiz an: Was macht es aus?

Mit dem patentierten RF1 lässt sich der bestehende Fensterrahmen weiterhin nutzen und muss nicht wie bei anderen Systemen komplett aus dem Mauerwerk herausgerissen werden. So bleibt das Mauerwerk unverletzt. Das Holz-Aluminiumfenster RF1 zählt auch bei den Isolationswerten zu den besten Fenstern am Markt. Es ist Minergie zertifiziert und erreicht als einziges Renovationsfenster der Schweiz die Energieeffizienzklasse A.

Mit welchen Kosten ist bei einer Sanierung der Fenster zu rechnen?

Die Kosten sind abhängig von der Grösse und Anzahl der Fenster, von der gewünschten Farbe und Oberfläche und natürlich auch von den Anforderungen bezüglich Einbruch- und Schallschutz. Ebenfalls spielt es bei Sanierungen eine Rolle, ob Storen oder Jalousien eingebaut sind und wie die



BIOGRAPHIE PIRMIR ODERMATT

ist Mitglied der Geschäftsleitung und Leiter des Privatkundengeschäfts Fenster bei der 4B AG mit Sitz in Hochdorf LU. Er war zuvor Verkaufsleiter sowie Leiter Produktmanagement bei 4B. Er hat von der Hochschule Luzern einen MBA in Wirtschaftswissenschaften. Ursprünglich hat er an der Berner Fachhochschule als Holzbauingenieur diplomiert, Fachrichtung Product Management.

Bauanschlüsse ausgeführt sind. Eine Pauschalaussage kann daher nicht gemacht werden. Insbesondere bei Sanierungen ist eine professionelle und umfassende Beratung notwendig, bevor dann ein individuelles Angebot erstellt werden kann.

Gelten neue Fenster als wertsteigernd für eine Immobilie?

Neue Fenster steigern nebst dem spürbar besseren Lebensgefühl auch in vielen Fällen den Wert des Gebäudes.

Gibt es staatliche Unterstützungsmassnahmen - so wie bei der Förderung der Stromproduktion aus Photovoltaikanlagen?

Die Kantone und der Bund sehen pro Quadratmeter energetisch sanierter Gebäudehülle 40 CHF Fördergelder vor. Die genauen Bedingungen und Förderinhalte sind kantonale unterschiedlich (gebäudeprogramm.ch). Meistens ist es aber so, dass Fördergelder erst ausbezahlt werden, wenn mindestens 75 Quadratmeter Gebäudehülle gedämmt werden und der Minimalförderbetrag von 3000 CHF überschritten wird. Reine Fenstersanierungen werden in den meisten Kantonen leider nicht mehr gefördert.

Wie hoch schätzen Sie das brachliegende Potenzial von Fenstern ein, die saniert werden sollten?

In der Schweiz gibt es rund 1,7 Mio. Gebäude mit Wohnungsnutzung. Davon sind circa 60% vor 1980 erstellt worden und definitiv sanierungsbedürftig. Das Bundesamt für Statistik geht aktuell davon aus, dass wir in der Schweiz eine Erneuerungsrate von knapp einem Prozent haben. Das heisst, es dauert bei der aktuellen Geschwindigkeit 100 Jahre, bis alle Gebäude einen langfristig nachhaltigen energetischen Standard erreicht haben. Das brachliegende Potential ist also enorm. ■



***NICOLA SCHRÖDER**

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

NESSLEREN DREI JAHRE DANACH

Bilanz positiv, Erwartungen erfüllt. So das Kurzfazit im dritten Jahr nach der Gesamtsanierung und Verdichtung der Siedlung Nessleren in Köniz. Die Mietenden und die Previs Vorsorge als Bauherrin sind mehr als zufrieden. Mehr Wohnungen, grössere Einstellhalle, attraktiverer Aussenraum – und das alles ohne zusätzlichen Landverbrauch. Die Lebensqualität stimmt.

Die neue Nessleren in Köniz ist das Ergebnis eines der komplexesten Entwicklungsprojekte der Previs Vorsorge. Ab 2015 wurde die in den 80er-Jahren gebaute Siedlung in nur zweieinhalb Jahren etappenweise gesamtsaniert und in die Höhe statt in die Breite verdichtet – schweizweit ein Vorzeigeprojekt. Der Wohnungsanteil stieg um rund 65 Prozent, die Einstellhalle wurde um 40 Prozent vergrössert, der Aussenraum völlig neu gestaltet. Die Previs koordinierte sich eng mit zwei weiteren Eigentümern und der Gemeinde, setzte auf ein umfassendes Mietermanagement. Wir fragen heute: Hat es sich gelohnt? Und: Was sagen die Mietenden vor Ort?

Potenzial nutzen

Die Previs setzt in ihrem Anlageportfolio zu annähernd 30 Prozent auf eigene Immobilien. Das sorgt für stabile Renditen. Wird investiert, soll sich das lohnen. Das Potenzial einer Liegenschaft ist dabei entscheidend. Die Nessleren strotzte vor Potenzial: In Gehdistanz von Einkaufsmöglichkeiten und Schulen gelegen und umgeben von städtischen Entwicklungsschwerpunkten, spielt sie eine Schlüsselrolle in der Siedlungsentwicklung im Quartier Kleinwabern.

Vorzeigeprojekt

Absicht der Previs: «Wir wollten die Nessleren fit für die Zukunft machen. Also: Energetisch sanieren, mehr und zeitgemässeren Wohnraum mit hoher Lebensqualität schaffen, ohne zusätzliches Land zu verbrauchen.»

Meinung einer Mieterin Andrea Linder*: «Schon früher bot die Nessleren viel. Wir wohnen seit 30 Jahren hier und fühlen uns wohler denn je. Fantastisch ist, dass der ursprüngliche Siedlungscharakter erhalten blieb. Ich und mein Mann geniessen die Privatsphäre und das viele Grün. Weil nach oben gebaut wurde, blieb der Abstand zwischen den Gebäuden gross. So was findet man heute praktisch nicht mehr. Dank Einbau des Lifts sind wir jetzt auch aufs Alter hin mobil.»

Was wurde gemacht?

Jedes Gebäude wuchs um zwei Stockwerke. Dem aktuellen Trend voraus, entschied sich die Previs visionär für Holz – wegen der Behaglichkeit und der Statik. Rund 1'600 Kubikmeter Schweizer Holz wurden verbaut. Die Planer passten alte Wohnungsgrundrisse heutigen Bedürfnissen an. Endlich gab es auch Lifte. Langweilige Grünflächen mutierten zu blühenden Magerwiesen. Und wo sich früher abgesenkt eine Zufahrtsstrasse befand, liegt heute die erweiterte Einstellhalle. Über der Garage schlängelt sich nun zwischen Büschen die neue Zufahrtsstrasse. Kurzum: Jeder Quadratmeter Fläche wurde optimiert. Punkto Energieeffizienz wagte die Previs einen mutigen Schritt zu erneuerbaren Energien: Dank eigener Fotovoltaikanlage und dem Zusammenschluss zu einer Eigenverbrauchsgemeinschaft verbesserte sich die Energieeffizienzklasse von F auf B. Mit einer jährlichen



Andrea Linder (links) und Fiona Baumgartner vor der sanierten und verdichteten Nesslerenüberbauung

Stromproduktion von 440'000 Kilowattstunden ist die Nessleren eine der grossen Eigenverbrauchsgemeinschaften in der Region.

Planerisches Meisterstück

Die Nessleren gehört nicht nur der Previs. Die Abstimmung mit andern Eigentümern verlangte hohen Koordinations- und Kommunikationsaufwand. Auf intensive Kommunikation setzte die Previs auch mit den Mietenden, blieb doch ein Teil der Anlage während des Umbaus bewohnt. Die Previs veranstaltete Informationsanlässe, suchte das Gespräch, schaltete eine Website und war für ihre Mieterinnen und Mieter sogar in Gehdistanz erreichbar.

Herausfordernde Bauphase

Absicht der Previs: «Das Projekt sollte so sozialverträglich wie möglich über die Bühne gehen.»

Meinung einer Mieterin Andrea Linder: «Als wir von den Bauplänen erfuhren, war es zuerst ein Schock. Man fragte sich, wie es weitergeht. Doch die Previs hat immer umfassend informiert und viel Unterstützung geboten. So konnten wir uns gut vorbereiten. Während der Bauphase verlief die Baustellenzufahrt direkt neben unserer Parterrewohnung. Das war spannend, es gab so viel zu sehen! Irgendwann kam der Moment und wir konnten in eine aufgestockte Wohnung in einem andern Haus ziehen. Beim ersten Schritt ins neue Zuhause gab es nur ein Wort: Wow!»

VERDICHUNG OHNE LANDVERBRAUCH

- +65% Wohnungen: von 198 auf 327
- +50% Geschossfläche: von 25'100 m² auf 37'400 m²
- +50% Ausnützungsziffer: von 0.57 AZ auf 0.85 AZ
- +65% Personen: von 445 auf 735 Personen
- Keine Veränderung bei der Parzellenfläche: 44'000 m²

Nesslerenüberbauung
vor der Gesamtanierung
und Verdichtung



Mietende erhielten Fristerstreckungen, proaktive Referenzaukünfte oder Umzugsentschädigungen. Die Bauarbeiten wurden penibel getaktet, Zwischenlösungen angeboten, Wohnungsrochaden innerhalb der Siedlung ermöglicht. Die Previs trennte private und bauliche Verkehrsströme und stellte so eine gefahrlose Wohnungsnutzung während der Bauphase sicher. Neben der Nessleren wurde ein temporärer Parkplatz installiert, der über eine Passerelle direkt erreichbar war.

Neue Lebensqualität

Absicht der Previs: «Der ursprüngliche Charakter als Siedlung mit guter Durchmischung von Familien, Paaren und Einzelpersonen sollte beibehalten werden.»

Meinung einer Mieterin Fiona Baumgartner**: «Für mich ist die Nessleren eine kleine Oase in unmittelbarer Stadtnähe. Die grosszügigen Grünräume und Plätze mit Ping-Pong-Tisch, Basketballkorb, Spielplatz, Schachfeld und Sitzgelegenheiten sorgen für viel Leben im Quartier. Alt und Jung sind gut durchmisch. Ich würde jederzeit wieder hierherziehen.»

Viel Aufwand – was bleibt?

Kurz: Das Konzept hat funktioniert. Der Wert der Liegenschaften ist gestiegen, die Vermarktung der 2.5- bis 5.5-Zimmer-Wohnungen ein Leichtes. Der Leerstand liegt bei nur 0.5 Prozent. Die Durchmischung stimmt: Ein gutes Fünftel ist heute jünger als 24 Jahre, ein Fünftel

ÜBER DIE PREVIS VORSORGE

Die Previs Vorsorge ist eine unabhängige Vorsorgeeinrichtung mit Sitz in Bern. Mit 41'000 Versicherten und Rentnern und einem Vorsorgekapital von CHF 5.8 Mia. ist sie in den Top Ten der Branche. Die Direkten Immobilien leisten einen bedeutenden Beitrag zur Rentensicherung.

KONTAKT

Previs Vorsorge, Brückfeldstrasse 16, Postfach, 3001 Bern
T +41 031 963 03 00, info@previs.ch, www.previs.ch

über 45 Jahre und knapp 60 Prozent sind zwischen 25 und 44 Jahre alt. Das zeigt: Die Nessleren ist insbesondere bei Familien beliebt.

Darüber freut sich auch der Könizer Gemeinderat Christian Burren, zuständig für Planung und Verkehr: «Wir sind froh, dass es in gut erschlossener Stadtnähe bezahlbaren Wohnraum gibt. Zudem ist die Nessleren ein Vorzeigeprojekt städtebaulicher Verdichtung. Was hier geschaffen wurde, ist vorbildlich. So hatten wir es uns vorgestellt.» Auch für die Previs ist die Nessleren ein Leuchtturm im Anlageportfolio.

* Andrea Linder, wohnt mit ihrem Mann seit den 80ern in der Überbauung. Sie haben den Entwicklungsprozess hautnah miterlebt. Eine Baustellenzufahrt verlief direkt vor ihrem Schlafzimmerfenster.

** Die 30-jährige Fiona Baumgartner zog (2016) frisch in die Nessleren.

Ski-Weekend Andermatt 5./6. Dezember 2020



Ski-Weekend
Jetzt anmelden!

Ab in den Schnee!

SVIT Ski-Weekend in Andermatt
5./6. Dezember 2020

Für Mitglieder und Freunde des SVIT

Mit freundlicher Unterstützung:  Electrolux

Mehr erfahren und anmelden unter: www.svit.ch/skiweekend2020

Michele Oddo – Geschäftsführer
Seeblick Immobilien AG, Bäch:

« Mit der Software
von **W&W**
sind wir effizient
und flexibel. »



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

w w i m m o . c h

PIONIER DER KANALREINIGUNG: ERSTER E-TRANSPORTER GEHT BEI ASA-SERVICE IN DEN EINSATZ

Leise, sauber und effizient unterwegs: Die ASA-Service AG in St.Gallen setzt mit einem elektrischen Kanalreinigungsfahrzeug die Weichen für die Zukunft.

Die E-Mobilität hat die Kanalreinigung erreicht. Die ASA-Service AG in St. Gallen hat sich ein Kanalreinigungsfahrzeug angeschafft, das elektrisch durch die Ostschweiz rollt. Das Pilotfahrzeug wird künftig für die Reinigung und Wartung von Abwasserrohren eingesetzt. Inhaber Jürg Brunner ist stolz auf das neue Unikat im Fuhrpark: «Aussergewöhnliche Herausforderungen und neue Technologien haben uns schon immer gereizt. Mit der ersten Elektrifizierung unserer Flotte setzen wir die Weichen für die Zukunft.

Zu den Stärken des massgeschneiderten E-Transporters eVito von Mercedes-Benz gehören neben Geräuscharmheit und CO²-Neutralität auch geringerer Verschleiss und Wartungsaufwand. Das kürzlich nach St. Gallen ausgelieferte Fahrzeug kommt mit einer Batterieladung rund 160 Kilometer weit. Der Antriebsstrang hat eine Leistung von 150 kW und entspricht genau den Anforderungen der ASA-Service AG nach einem leistungsfähigen, emissionsfreien Arbeitsfahrzeug. «Wir wollen in unserer Branche die Führungsrolle in der Elektromobilität übernehmen», sagt Brunner.

Das ist längst nicht alles: Ausgestattet ist der eVito mit einem einzigartigen eCityJet. Diese eingebaute Hochdruckreinigungsmaschine wird mit einem Elektromotor angetrieben und sorgt für eine emissionsfreie Kanalreinigung. Mit voll



aufgeladener Batterie kann das Gerät bis zu 60 Minuten unter Hochleistung laufen und setzt neue Standards an Design, Leistung, Benutzerfreundlichkeit und Zuverlässigkeit. Die Batterie kann über eine normale Steckdose angeschlossen werden, sodass sie während den Betriebszeiten problemlos aufgeladen wird.

Vom Fahrzeug bis zu den eingebauten Maschinen wurde das Unikat nach den Wünschen von ASA-Service AG hergestellt. «Wir haben bereits 2016 eng mit langjährigen Partnern zusammengearbeitet, um einen Prototypen zu entwickeln, die Kosten waren damals leider zu hoch. Jetzt haben wir mit den Firmen Rioned und Mercedes neue Partner gefunden, mit denen wir unser Ziel erreichen konnten», sagt Brunner. Sowohl die Kanalreinigungsmaschine als auch der Mercedes eVito, in den diese Maschine eingebaut ist, werden voll elektrisch angetrieben. Die Emission von Abgasen wird somit auf Null reduziert. Die ASA-Service AG will Hightech mit Innovation verbinden und mit weiteren Fahrzeugen auf eine saubere Umwelt hinarbeiten.



ASA-Service AG
Abwasser- und Umwelttechnik

WEITERE INFORMATIONEN:

ASA-Service AG
Industriestrasse 15
9015 St. Gallen

Telefon 0848 310 200
www.asa-service.ch

24-h-Service unter: 0848 310 200

DIGITALISIERUNG IN DER AUS- UND WEITERBILDUNG

Die Corona-Pandemie hat auch die SVIT Swiss Real Estate School erreicht. Nachdem die digitalen Unterrichtsformen deutlich ausgebaut worden sind, liegt nun ein erster Erfahrungsbericht vor. TEXT – BORIS FEJFAR*

Für den Unterricht an der SVIT SRES ist eine Mischform von Digital und Präsenz anzustreben. Die Teilnehmer und ihr Lern- und Prüfungserfolg sollten dabei im Fokus bleiben.

BILD: 123RF.COM



NEUE FORMEN ENTSTEHEN

Nicht erst mit der Corona-Pandemie, aber durch diese stark gefördert, sind in der Aus- und Weiterbildung digitale Elemente und Schulungsmethoden stark im Kommen. Wir versuchen hier, eine Auslegung zu machen und die weiteren Schritte und Trends zu beschreiben. Dies geschieht aus der Sicht der SVIT Swiss Real Estate School (SVIT SRES), die konkrete Erfahrungen im Bereich der Immobilienausbildung gemacht hat und die Entwicklung weiterverfolgt.

Die Digitalisierung ermöglicht oder fördert alternative Unterrichtsformen. Viele denken dabei zuerst an den Fernunterricht. Dieser wurde auch schon ohne Internet mit dem Versand von Unterlagen durchgeführt. Doch sind dank dem Internet nun Inhalte in Echtzeit überall abrufbar und neue Möglichkeiten entstanden.

DIGITALE UNTER- RICHTSMATERIALIEN

Die SVIT SRES hat mit digitalisierten Unterrichtsmaterialien schon seit Längerem gute Erfahrungen gemacht. So werden Lehrmittel nebst in gedruckter Form auch online zur Verfügung gestellt. Die meisten Dozierenden stellen zudem digitale Zusatzunterlagen zur

Verfügung, meist in Form von Unterrichtsfolien. Neu sind Lernvideos dazu gekommen. Die Produktion von Lernvideos ist zeitraubend. Der Ablauf muss auf die Lernziele abgestimmt werden. Ein Lernvideo kann in seiner einfachsten Form aus einer vertonten Foliensammlung bestehen. Allerdings könnten damit nur bedingt ganze Fachbereiche gelehrt werden. Zusätzliche Elemente wie Animationen, Clips, Einblendung der sprechenden und gestikulierenden Lehrperson verschaffen dem Inhalt mehr Aufmerksamkeit und erhöhen den Lerneffekt. Meistens werden Lernvideos im Streaming-Verfahren zur Verfügung gestellt; ähnlich wie zum Beispiel auf Youtube. Doch die Videos können nicht heruntergeladen werden.

Für die verschiedenen digitalen Unterrichtsmaterialien wird eine Lernplattform benötigt. Idealerweise bieten Lern-

plattformen auch interaktive Elemente an wie Chat, Uploadmöglichkeit. Es geht auch noch weiter mit Funktionalitäten für die gemeinsame Arbeit an Projekten und Inhalten (Teamwork online).

VIDEOKONFERENZEN

Eine Videokonferenz kommt dem Präsenzunterricht relativ nahe. Interaktion ist möglich. Die Lehrperson kann ihren Bildschirm den Teilnehmenden sichtbar machen und seine Powerpoint-Präsentation läuft gleich ab wie im Präsenzunterricht. Teilnehmende können dabei sogar reinschreiben. Fragen können via Mikrofon oder via Chat eingereicht werden. Lehrpersonen, welche sich etwas in die Konferenztools eingearbeitet haben, führen Umfragen zum Stoffverständnis durch und teilen die Teilnehmenden in virtuelle Räume zur Gruppenarbeit ein. Die Ortsunabhängigkeit ist der grosse Vorteil. Bei der SVIT

SRES wurden die Videokonferenzen flächendeckend erst mit der Corona-Pandemie eingesetzt. Trotz der genannten Vorteile können sie den Präsenzunterricht nicht vollkommen ersetzen.

Methodisch-didaktisch verlangen sie den Dozierenden einiges an Zusatzaufwand ab. Ein durchgehender Frontalunterricht mag vor Ort im Klassenzimmer noch angehen, vor dem Bildschirm müssen Zusatzelemente oder zumindest Denkpausen eingebaut werden, sonst wird es für Teilnehmende schnell ermüdend.

LIVEÜBERTRAGUNG DES PRÄSENZUNTER- RICHTS

Es können nicht immer alle am Unterricht vor Ort teilnehmen. Sei es wegen Krankheit oder Terminkollisionen, die sich kurz- oder mittelfristig ergeben, oder aus persönlichen Gründen. Schulräume sind manchmal auch zu klein, um die gewohnte Klassengrösse unter Einhaltung von Covid-19-Vorschriften unterzubringen. Halbklassen können aus wirtschaftlichen und personellen Gründen selten eingeführt werden. Eine Lösung dafür bietet die Liveübertragung des Unterrichts. Abwesende Teilnehmer klinken sich ähnlich einer Videokonferenz in den Unterricht ein.

Wichtig dabei ist die Wahrung des Persönlichkeitsschutzes. Die Kamera sollte nur die Lehrperson und die Unterrichtsmaterialien im Bild haben, nicht aber die anderen Teilnehmenden. Die Interaktionsmöglichkeit für die via Internet zugeschalteten Teilnehmer ist je nach technischer Einrichtung nicht gegeben oder eingeschränkt. Sie können den Unterricht in Ton und Bild verfolgen. Wollen Sie im Unterricht Fragen stellen, muss der

Schulraum über weitere Einrichtungen wie einen Bildschirm mit den externen Teilnehmern und einen Lautsprecher verfügen. Andernfalls ist es besser, die ganze Klasse über eine Videokonferenz zu unterrichten.

ONLINE-TESTS

Zum Selbststudium und zur Standortbestimmung sind Tests beliebt. Es gibt viele Tools, mit denen sich solche Tests online erstellen lassen. Die SVIT SRES setzt Online-tests in den Lehrgängen ein, damit sich die Teilnehmenden selbst überprüfen können, inwieweit sie den Unterrichts-

stoff verstanden haben und wo sie eventuell noch Verständnisprobleme haben. Teilnehmende könnten diese unabhängig von Ort und Zeit absolvieren. Für Prüfungen, welche einen offiziellen Charakter haben und fair durchgeführt werden sollten, sind Online-Tools jedoch nur bedingt geeignet. Denn es muss sichergestellt werden, dass der Kandidat selber die Prüfung ablegt und zum Beispiel keine unerlaubten Notizen oder Hilfsmittel einsetzt. Der Kandidat muss dazu häufig an einen überwachten Ort kommen und kann die Prüfung nicht von zu Hause oder einem beliebigen

INTERVIEW



BURHAN CANTEKIN



CORNELIA STUTZ



JÜRIG ZIMMERMANN

gen Ort absolvieren. Somit fällt dann der Vorteil weg, an einem beliebigen Ort die Prüfung abzulegen.

HERAUSFORDERUNGEN UND ZUKUNFT

Für den Unterricht an der SVIT SRES ist eine Mischform von Digital und Präsenz anzustreben. Die Teilnehmer und ihr Lern- und Prüfungserfolg sollten dabei im Fokus bleiben. Theoretische Grundlagen lassen sich gut digital vermitteln. Der Transfer in die Praxis gelingt dann eher im Präsenzunterricht und schliesslich bei

der Arbeit selbst (on the job). Die Repetition von komplexen und interdisziplinären Themen läuft in einem interaktiven Setting am produktivsten. Dies kann im Präsenzunterricht am einfachsten erreicht werden. Prüfungstrainings lassen sich auch digital in Onlinetest und im Selbststudium erfolgreich absolvieren. ■



***BORIS FEJFAR**
Der Autor ist Leiter der SVIT Swiss Real Estate School.

ANZEIGE



SVIT Welcome Back
auf dem Bürgenstock

20./21.11.2020
Bürgenstock



«Wie sieht die Zukunft der Immobilienvermarktung aus?»

Podiumsdiskussion mit Jens Paul Berndt, CEO Homegate / Martin Waeber, CEO ImmoScout24 / Jean-Pierre Valenghi, CEO Newhome

Anschliessend: Apéro und gemeinsames Nachtessen, Übernachtung im Bürgenstock Waldhotel (optional)

Mit freundlicher Unterstützung:



Jetzt mehr erfahren und buchen: www.svit.ch/welcomeback2020

«VIER LEKTIONEN AM STÜCK SIND GENUG»

Burhan Cantekin, Cornelia Stutz und Jürg Zimmermann, Dozenten an der SVIT Swiss Real Estate School, berichten von ihren Erfahrungen mit dem neueingeführten Videounterricht.

TEXT – RED



Durch die Corona-Pandemie haben digitale Elemente in der Aus- und Weiterbildung an Gewicht gewonnen. Wie beurteilen Sie diese Entwicklung?

Burhan Cantekin: Seit dem Ausbruch des Coronavirus haben sich immer mehr Lebensbereiche in den digitalen Raum verlagert.

Auch im Bereich der beruflichen Weiterbildung und im Studium ist das der Fall. Obwohl es bereits vor der Corona-Pandemie zahlreiche Möglichkeiten zur digitalen Weiterbildung gab, steigt dieses Angebot gerade weiter an.

Cornelia Stutz: Ein fixes Weiterführen des Fernunterrichts, auch wenn dies

BIOGRAPHIE BURHAN CANTEKIN

(*1970) ist Fachmann im Finanz- und Rechnungswesen. Er arbeitet als Immobilienbuchhalter bei der Regimo Zürich AG und unterrichtet bei der SVIT SRES Liegenschaftsbuchhaltung beim Lehrgang Immobilienbewirtschaftung (Fachausweis).

nach öffentlichen Weisungen nicht mehr nötig ist, beurteile ich kritisch. Nach meiner Erfahrung ist diese Art der Stoffvermittlung und Didaktik nicht für jeden Teilnehmer die geeignete Form.

Jürg Zimmermann: Ich finde die digitale Form grundsätzlich positiv, wobei der Präsenzunterricht damit sicher nicht vollumfänglich ersetzt werden kann. Als Ergänzung dazu oder eben zur Überbrückung in besonderen Situationen ist der Fernunterricht jedoch interessant.

Welche neuen Herausforderungen sind durch den Video-Unterricht entstanden?

Cornelia Stutz: Ich kann den Zeitbedarf für Gruppenarbeiten am Bildschirm weniger gut einschätzen, weil mir die nonverbale Komponente des Präsenzunterrichts fehlt. Viele Teilnehmer haben ihr Bild auf Schwarz gestellt, das macht den Unterricht sehr anonym und unpersönlich. Ausserdem kann ich auf einem schwarz eingestellten Bildschirm nicht überprüfen, ob der Teilnehmer dem Unterricht folgt oder abwesend ist. Dazu fehlt eine Beurteilung, ob das Besprochene auch verstanden wurde, da ich nur wenige visuelle Anhaltspunkte bekomme. Im Fach Bautechnik habe ich sehr viele Materialmuster dabei. Es fehlt die Möglichkeit, diese in die Hand zu nehmen und anzufassen.

Jürg Zimmermann: Ich habe einen grösseren Vorbereitungsanfang, zum Beispiel für das Vertonen von Präsentationen. Nach meiner Einschätzung sind mehr als vier bis fünf Lektionen Online-Unterricht am Stück nicht sinnvoll, weil die Konzentration deutlich schneller als im Präsenzunterricht abnimmt. Durch die neue Form gewinnt das Selbststudium an Bedeutung. Negativ zu beurteilen ist insbesondere, dass sich viele Studierende nicht zeigen. Es irritiert, wenn man also Dozent das Gefühl hat, «gegen eine Wand» zu sprechen. Hier wäre ich für eine «Kamera-Pflicht». Mir ist aufgefallen, dass bei vielen Studierenden nach ent-

ANZEIGE

General- unternehmung

Architektur . Planung . Realisierung

schmid.lu **SCHMID** Ideen verwirklichen.



BIOGRAPHIE **CORNELIA STUTZ**

(*1980) ist als Bauleiterin Hochbau für die Wanner + Fankhauser AG in Zürich tätig. Sie unterrichtet Bautechnik im Lehrgang Immobilienbewirtschaftung (Fachausweis).

sprechenden Aufforderungen meinerseits die Kamera und auch gleich noch das Mikrophon ausgefallen sind.

Sehen Sie auch Vorteile durch die digitale Form?

Burhan Cantekin: Die Vorteile liegen bestimmt auch in der Flexibilität des Ortes; durch den Online-Unterricht ist man nicht zwingend an das Schulzimmer gebunden.

Jürg Zimmermann: Gerade vertonte Präsentationen (ähnlich einem Podcast) haben den Vorteil, dass sie mehrmals abgehört werden können. Zudem hat sich der Reiseaufwand erheblich reduziert.

Welche Unterrichtsform bevorzugen Sie: Fern- oder Präsentunterricht?

Burhan Cantekin: Ich bevorzuge den Präsenzunterricht, weil der Lernerfolg grösser ist und ich mich mit den Teilnehmern austauschen kann.

Cornelia Stutz: Im Fach Bautechnik bin ich klar der Meinung, dass ein Präsenzunterricht unumgänglich ist.

Wünschen Sie sich in den nächsten Jahren wieder eine Rückkehr zu klassischen Unterrichtsformen?

Burhan Cantekin: Bestimmt haben beide Formen ihre Vor- und Nachteile, aber eine Rückkehr in

BIOGRAPHIE **JÜRIG ZIMMERMANN**

(*1963) ist Betriebsökonom, Zollfachmann und Steuerexperte. Er arbeitet als Steuerberater bei der Von Graffenried Treuhand AG seit 2008. Er ist Dozent an verschiedenen Ausbildungsstätten in der Schweiz und in Deutschland. Bei der SVIT SRES unterrichtet er das Fach Mehrwertsteuer in diversen Lehrgängen zur Vorbereitung auf die eidgenössischen Prüfungen.

den klassischen Unterricht bevorzuge ich.

Cornelia Stutz: Nach Möglichkeit ja.

Jürg Zimmermann: Ja, wobei gewisse Elemente aus dem Online-Unterricht durchaus beibehalten werden können.

Was erwarten Sie von der SRES in Bezug auf eine Weiterentwicklung der Digitalisierung im Unterricht?

Cornelia Stutz: Sollte der Bedarf nach einem fixen Fernunterricht für den Lehrgang vom SRES vorhanden sein, gilt es zu prüfen, welche Fächer sich gut eignen und welche nicht. Ich könnte mir auch eine Mischform vorstellen.

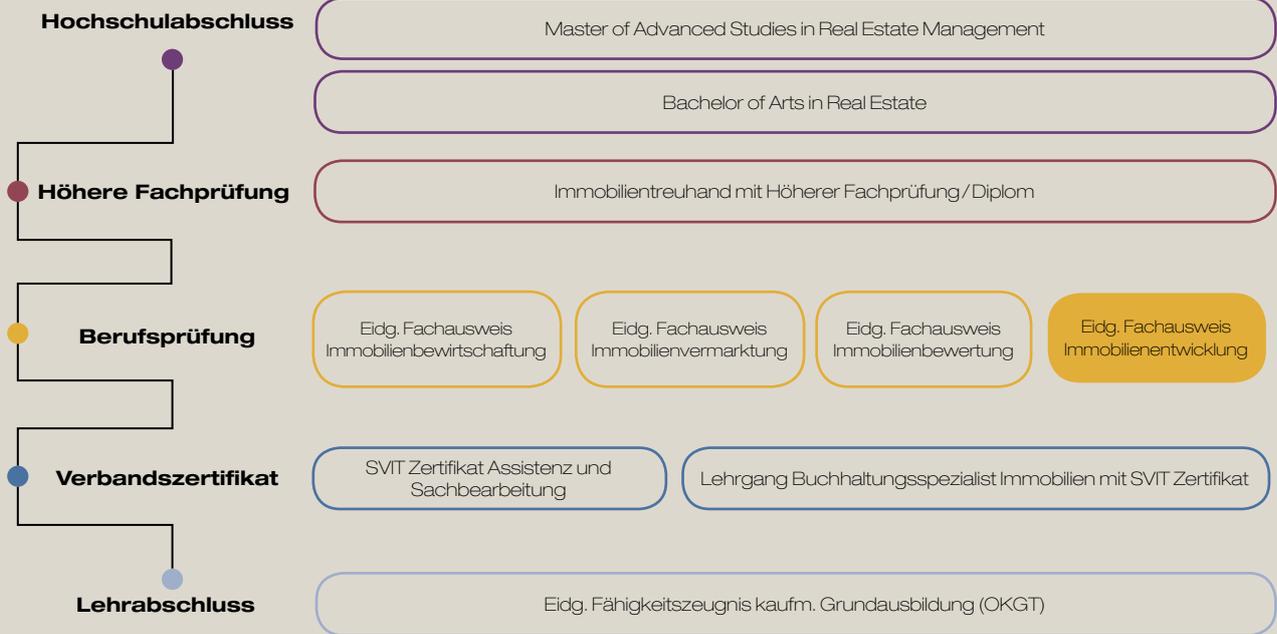
Jürg Zimmermann: Zukünftige Webinare, für die es wohl durchaus eine Zielgruppe gibt, wären von der SRES vorzubereiten. Das Einholen der Lizenzen und das Terminieren der Meetings bedeutet für Dozenten mehr Zusatzaufwand. Ich werde sicher einige Erfahrungen aus dem Fernunterricht für die Zukunft nutzen. Es gibt ja bei uns Dozenten hin und wieder auch Terminkollisionen. Statt infolge Unterrichtsausfällen immer die Stundenpläne umstellen zu müssen, böte sich mit dem Fernunterricht die Chance, Lektionen mit geringerem administrativem Aufwand nach- oder vorzuholen. ■

GENERALISTEN MIT GUTEN AUSSICHTEN

Seit letztem Jahr verzeichnet die SVIT Swiss Real Estate School einen Anstieg bei den Teilnehmerzahlen im Lehrgang Immobilienentwicklung. Der seit 2013 angebotene Lehrgang hatte noch nie so einen grossen Zuspruch erfahren. **TEXT – BORIS FEJFAR***

DER LEHRGANG ZUM FACHAUSWEIS IN IMMOBILIENENTWICKLUNG

Quelle: SVIT Swiss Real Estate School



NACHFRAGE STARK GESTIEGEN

In den letzten fünf Jahren fand er nur alle zwei Jahre in der Westschweiz statt und am einzigen Standort in der Deutschschweiz kamen in dieser Zeit nicht genügend Interessenten zusammen, um den

Lehrgang durchzuführen. Der Aufschwung wird zum Anlass genommen, das Berufsbild und die Ausbildung in Immobilienentwicklung näher zu beleuchten.

Der Lehrgang ist einer von fünf Immobilien-Lehrgängen im Bereich der höheren Berufs-

bildung und führt die Teilnehmer während eineinhalb Jahren an die Berufsprüfung heran. Erfolgreiche Absolventen tragen den Titel «Immobilienentwickler/in mit eidgenössischem Fachausweis». Es ist ein typisch interdisziplinäres Berufsfeld. Der Immobilienentwickler beherrscht idealerweise folgende Disziplinen: Standortentwicklung, Wirtschaftlichkeitsrechnung, Projektmanagement, Raumplanung, Architektur und Marketing.

BREITES BERUFSFELD

Sein Fachwissen ist gepaart mit einer ausgeprägten Sozialkompetenz, die er gewinnbringend in der Projekt- und Teamführung einsetzt. Mit diesem Wissen und diesen Kompetenzen ausgestattet, entwickelt er Immobilienprojekte auf der grünen Wiese oder grössere Umbauten mit

dem Ziel der erfolgreichen Schlüsselübergabe an die Nutzer. Typische Arbeitgeber für Immobilienentwickler sind Generalunternehmen oder auch grössere Betriebe mit eigenen Grundstücken. Dazu zählen auch staatliche oder halbstaatliche Betriebe wie Die Post oder die SBB. Daneben sind Immobilienentwickler auch als selbstständige Unternehmer tätig, welche auf eigenes Risiko Projekte entwickeln und vermarkten. Das unterscheidet sie auch vom Bauherrenberater, mit dem sie aber gern auch verglichen oder verwechselt werden. Stelleninsetate für Immobilienentwickler richten sich häufig an Personen, die über einen Abschluss in Architektur sowie eine zusätzliche Ausbildung in Betriebswirtschaft verfügen. Im Inserat wird als Berufsbezeichnung häufig auch «Projektentwickler» verwendet.

ANZEIGE

MACHEN SIE IHR FM SICHTBAR

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

CAMPOS
MACHT IMMO'S MOBIL. ICFM

Dies deutet auf die starke Bedeutung der Kompetenz in Projektmanagement hin.

ALTERNATIVER AUSBILDUNGSWEG

Auch Personen ohne Ausbildung in Architektur und Betriebswirtschaft können als Immobilienentwickler arbeiten. Das CAS in Immobilienentwicklung dauert nur etwa halb so lang wie der Lehrgang an der SVIT Swiss Real Estate School (SVIT SRES). Es ist Bestandteil eines MAS in Immobilienmanagement FH. Zielpublikum sind ähnlich wie beim SVIT SRES Personen mit einschlägiger Berufserfahrung, wobei mehr Gewicht auf spezifische Vorkenntnisse im Bauwesen gelegt wird. Das MAS Currem ist ein universitärer Abschluss, der sich umfassend dem Immobilienmanagement widmet. Inhalte des Masterstudiums sind Ökonomie, Recht, Bau, Finance, operatives und strategisches Management. Die Immobilienentwicklung als solche wird im Rahmen des operativen Managements behandelt, umfasst im ganzen Studiengang also einen kleinen Teil. Zu Immobilienentwicklung gibt es auch einzelne Veranstaltungen der Fachkammer unabhängiger Bauherrenberater KUB. Sie finden vier- bis fünfmal jährlich über Mittag oder als Tagesveranstaltung statt.

FÜR WEN LOHNT SICH DIESER LEHRGANG?

Der Lehrgang lohnt sich insbesondere für Personen, welche als Vermarkter, Architekten oder Bewirtschafter an grösseren Immobilienprojekten beteiligt sind und dabei eine koordinierende Funktion übernehmen sollten. Kommen Immobilien in ihrem Lebenszyklus an einen Punkt, wo sich durch blossen Unterhalt nicht mehr eine lang-



fristige Nutzung und Rendite erzielen lassen, braucht es einen Plan für eine Gesamtanierung. Solche Vorgaben können durch eine Fachperson aus der Immobilienbewirtschaftung in der Regel nicht durchgeführt werden. Die Zusatzausbildung im Lehrgang für Immobilienentwicklung befähigt diese Personen dazu. Firmen, welche mit Immobilien auch Geschäfte treiben, finden eher interessante Objekte, die sich für eine Weiterentwicklung eignen. Immobilienvermarkter können daher Kenntnisse aus dem Lehrgang auch sehr gewinnbringend einsetzen.

ANFORDERUNGEN AN DIE DOZENTEN

Wie bei allen Lehrgängen der höheren Berufsbildung wird von den Teilnehmern im Unterricht ein klarer Bezug zu den Prüfungszielen und auch zur Berufspraxis gewünscht. Dies ist auf den ersten Blick einleuchtend. Allerdings gibt es zuweilen auch Prüfungsfächer, die nur selten oder gar nicht in der Berufspraxis vorkommen. Dieses Phänomen ist aber vielen Prüfungen gemein. Den Dozierenden stellt dies jedoch vor die Herausforderung, einerseits die in der Praxis seltener geforderten Prüfungsgebiete wie zum Beispiel die Systematik der Mehrwertsteuer spannend zu erläutern und andererseits aktuelle und praktische Kompetenzen zu vermit-

eln, auch wenn diese nicht explizit in den Listen der Prüfungskommission aufgeführt sind. Aus Teilnehmersicht sind Leitfäden und Checklisten gefragt. Die eigene Kreativität muss aber auch gefördert werden. Denn im echten Arbeitsalltag funktioniert das meiste nicht nach Kochbuch. Dennoch sind Normen und bewährte Abläufe beim Projektmanagement und im Bauprozess zu befolgen und erleichtern einem die Arbeit als Immobilienentwickler. ■



***BORIS FEJFAR**
Der Autor ist Leiter der SVIT Swiss Real Estate School.

Immobilienmanagement Online-Infoabend Weiterbildung

Montag, 7. September

www.fhsg.ch/infoabend-wbz

Mauro Formoso,
Absolvent MAS in
Real Estate Management



Ab
1.9.2020
sind wir

FHO Fachhochschule Ostschweiz



Richtige Prozessabläufe bei Entmietungen

Vorbereitung ist die halbe Miete! Darum ein Intensivkurs für Bewirtschafter über die richtige Planung bei Entmietungen.

Der Lehrgang ist in folgende drei Themengebiete und Prozessabläufe gegliedert.

- «ImmoChange» Weiterbildung
- «ImmoCare» Coaching
- «ImmoCom» Kommunikation

Lehrgang ImmoChange

Aktuelle Kursdaten unter www.svit-bildung.ch

Jetzt anmelden!



Erklärvideo

BAG-
Schutzauflagen
(Covid_19)
berücksichtigt

«WIR MÜSSEN THEORIE UND PRA- XIS VERBINDEN»

Philip Grunewald unterrichtet an der SVIT Swiss Real Estate School und führt ein Unternehmen als Immobilienentwickler. Im Interview mit der Immobilia gibt er Einblicke in seinen Dozenten- und Berufsalltag. **TEXT – RED**



Seit letztem Jahr ist das Interesse am Lehrgang Immobilienentwicklung stark gestiegen. Was sind die Gründe dafür?

Philip Grunewald: Der Beruf des Immobilienentwicklers ist mehr in den Vordergrund gerückt, weil die Investitionen in Immobilien und gleichzeitig die Komplexität dieser Investitionsvorhaben stark zugenommen haben. Das Aufgaben- bzw. Tätigkeitsgebiet des Immobilienentwicklers ist dabei ebenfalls abwechslungsreicher bzw. facettenreicher geworden. Noch vor ein paar Jahren hiess es mehrheitlich: Die Ausführungsphase ist das Entscheidende; einen strategischen «Entwicklungsvorlauf» bzw. die Entwicklungsphase ist weniger relevant.

Wie beurteilen Sie den Kompetenzgewinn und den Praxisbezug der Ausbildung?

Richtigerweise sollte zwischen einem theoretischen und dem praktischen Kompetenzgewinn unterschieden werden. Einige der theoretisch vermittelten Kompetenzen, beruhend auf theoretischen Grundlagen aus Lehrbüchern, bedürfen einer Übersetzung in die Praxis. Die Diskrepanz zwischen Theorie und Praxis besteht in anderen Ausbildungsfächern ebenfalls. Es ist von grosser Bedeutung, dass der jeweilige Dozent in der Lage ist, die Brücke zwischen Theorie und Praxis zu bauen und die Themen entsprechend zu vermitteln.

Würden Sie einzelne Aspekte der Ausbildung modifizieren?

Ich denke, dass es sich lohnen könnte, einzelne theoretische Lehrbuchinhalte hinsichtlich ihrer Aktualität und Relevanz zu hinterfragen bzw. zu prüfen. Mehr Verweise im

BIOGRAPHIE PHILIP GRUNEWALD

(*1979) ist ausgebildeter Wirtschaftsjurist und Ingenieur. Er unterrichtet im Lehrgang Immobilienentwicklung Planungs- und Bauprozessmanagement. Ausserdem ist er Mitinhaber und Geschäftsführer der Projekt Boutique AG in Zürich.

Lehrbuch auf die Praxis wären aus meiner Sicht ein Mehrwert für die Studenten. Es wäre spannend, die Ausbildung anhand eines konkreten Immobilienprojektes aufzubauen und zu strukturieren. Man könnte auf diese Weise sämtliche Lehrinhalte anhand eines Projektes herleiten und für die Teilnehmer konkret machen. Anschliessend, nachdem ein Lehrinhalt am praktischen Beispiel erarbeitet wurde, könnte dann noch der Abgleich mit der Theorie, dem Lehrbuch erfolgen; allfällige Diskrepanzen könnten entsprechend erläutert werden.

Können Sie den Arbeitsalltag eines Immobilienentwicklers beschreiben?

Ich habe die Erfahrung gemacht, dass selten ein Tag wie der andere aussieht; es ist ein äusserst abwechslungsreicher Job, mit einem sehr breiten Aufgabenspektrum. Das Aufgabenspektrum eines Entwicklers umfasst unter anderem die Themen Pläne, Beschriebe, Verträge, Kosten und Erträge. So kommt es oft vor, dass man sich am Vormittag mit der Breite eines Steigschachtes im Rahmen der Grundrissplanung und am Nachmittag mit den Grunddienstbarkeiten eines Projektes befasst. Folglich hat man

regelmässig auch mit den unterschiedlichsten Projektbeteiligten zu tun, bezogen auf das zuvor genannte Beispiel mit Architekten und Haus-technikplanern sowie Anwälten und Notaren.

In welche Richtung wird sich der Beruf des Immobilienentwicklers verändern?

Ich denke, dass das Anforderungsprofil im Grundsatz bestehen bleiben wird. Es wird auch weiterhin darauf ankommen, dass der Entwickler nicht nur bis zum Projektzeitpunkt «Erhalt Baubewilligung» denkt, sondern bis zum Betrieb von Immobilien. Nur diese Denkweise stellt sicher, dass am Projektanfang, wenn der Entwickler seine Arbeit beginnt, die Rahmenbedingungen für die künftige Immobilie definiert und die Weichen richtiggestellt werden. Zunehmend wird auch die Digitalisierung immer wichtiger: Seit rund drei Jahren bekommt dieses Thema auch in der Immobilienentwicklung immer mehr Gewicht. Die Bearbeitung von Projekten, vom leeren Blatt über den Baubeginn bis hin zum Betrieb, nimmt fast immer mehr als vier Jahre in Anspruch. Während dieser Zeit gibt es unterschiedliche, teilweise nur kurz auftretende Projektbeteiligte, die sehr viele Informationen generieren. Die Digitalisierung wird dazu beitragen, dass diese Daten für jedermann verfügbar sein werden. Diese Entwicklung bzw. die Digitalisierung wird den Entwickler bei seiner Projektarbeit im Bereich des Managements der Projektbeteiligten und -informationen nicht nur entlasten, sondern auch eine schnellere und ganzheitlichere Projektbearbeitung ermöglichen. ■

STREITEREIEIEN VERURSACHEN KOSTEN

Konflikte in der Bau- und Immobilienwirtschaft führen oft zu enormen Prozesskosten, Imageschäden und einer hohen Personalfuktuation. Diese Kosten müssen reduziert bzw. vermieden werden. TEXT – WALTER A. SPEIDEL*



Schon einfache interne Konflikte verursachen hohe Kosten und fördern die Unzufriedenheit in der Belegschaft. (BILD: 123RF.COM).

KONFLIKTMANAGEMENTSYSTEM (KMS)

Zur Vermeidung und Reduzierung von Kosten und Schäden für ein Unternehmen muss das Konfliktmanagement umfassend ausgelegt werden. Der Ansatz für ein Konfliktmanagement ist die Gesamtheit dessen, wie wir mit Konflikten konstruktiv umgehen. Das heisst: ein Gesamtgefüge aus Macht, Regeln und Vermittlung in Organisationen sowie Unternehmen beschreiben und auf seine Funktionalität prüfen; wo Änderungen und Anpassungen nötig sind, müssen diese vorgenommen werden. Im Einzelfall muss ein klarer und kommunizierbarer Plan entwickelt werden, welcher Ansatz in welcher Form angewendet werden soll.

In der Bau- und Immobilienwirtschaft gibt es unterschiedliche Konfliktparteien. Nur durch das Managen wei-

terer Beziehungen lassen sich die Konfliktkosten reduzieren bzw. vermeiden. Dies hat zur Folge, dass für das KMS für die Bau- und Immobilienwirtschaft, neben Mediatoren oder Mediationsteams, zusätzliche Fachpersonen nötig sind. Dazu zählen Organisations- und Unternehmensberater, die die Organisation in allen Belangen sowohl im Qualitätsbereich als auch bei der Bauablauforganisation unterstützen, um optimale kostensparende Voraussetzungen zu schaffen und schwierige Situationen zu vermeiden bzw. deren Zahl zu verringern.

Die gesamten Steuerungsprozesse in diesem Gefüge liegen in den Händen des erfahrenen Mediators, der als neutraler Dritter eine bestimmte Position und Rolle einnimmt. Das KMS ist eine Erweiterungsform und wertvolle Ergänzung des Konflikt-

klärungssystems (KKS). Der Baumediator positioniert sich dabei in einer prozessbegleitenden Rolle und fördert inhaltliche und formale Korrekturen im vorhandenen System. Wichtig sind die Gesamtsteuerung und Vernetzung eines entwicklungsorientierten KMS in der Organisation unter der Führung des verantwortlichen Baumediators oder des Mediationsteams.

DAS KONFLIKTKLÄRUNGSSYSTEM (KKS)

Die Zielsetzung ist klar: Kosten für Schäden und aus Konflikten sparen bzw. vermeiden. Schon einfache interne Konflikte verursachen hohe Kosten und fördern die Unzufriedenheit in der Belegschaft. Ein KKS als eine Weiterentwicklung zum Konfliktmanagement kann diese Kosten vermeiden. Für eine nachhaltige oder wiederholte

Klärung von Konflikten bedarf es eines systematischen Zugangs. Daher bedeutet ein KKS die Entwicklung, Implementierung und Weiterentwicklung von Kommunikationswegen zur Verbesserung der Prävention von Konflikten. Eine zentrale Rolle in einem solchen Konfliktklärungssystem spielt die Mediation. Sie wird in einer Organisation unter der Leitung eines Mediators oder eines Mediatorenteams etabliert. Diese Fachpersonen arbeiten mit den Repräsentanten der Organisation systemisch und systematisch über einen längeren Zeitraum zusammen.

KOMMUNIKATION VERBESSERTEN

Was es braucht, ist eine gute Kommunikation im Sinne des mediativen Denkens und Handelns. Unterschieden wird Kommunikation in ver-

bale und nonverbale Kommunikation. Die verbale Kommunikation meint den Informationsaustausch mittels direkter Sprache. Als nonverbale Kommunikation bezeichnen wir die Verständigung ohne Worte, zum Beispiel über Gestik und Mimik. Eine nonverbale Kommunikation kann demnach auch unbewusst ablaufen, indem wir nicht über unsere Gestik oder Mimik nachdenken und sie nicht bewusst steuern. Das bedeutet aber auch, dass wir es nicht vermeiden können, zu kommunizieren. Sobald zwei Menschen zusammentreffen, läuft

bewusst oder unterbewusst Kommunikation ab.

Die Weiterbildung zum Konfliktmanagement mit Mediation ist eine gute Investition. Gut mediativ ausgebildete Mitarbeitende leisten einen grossen Beitrag, um Konfliktkosten zu reduzieren bzw. einzusparen, da sich die Grundhaltung im Alltag der Mitarbeitenden positiv verändert.

LERNZIELE FÜR DIE TEILNEHMENDEN

Die Teilnehmenden erkennen die Ursachen eines Konfliktes und können neutral und mediativ vermitteln. Sie

verbessern ihre Kommunikation sowie Gesprächsmoderation und sind in der Lage, ein Dialogverfahren zur Konfliktklärung durchzuführen. Darüber hinaus lernen sie die Grundsätze der Mediation und Schlichtung in Praxisübungen mit Rollenspielen aus der Praxis für die Praxis und das mediative Denken und Handeln im Alltag. Seit vielen Jahren werden junge Schülerinnen und Schüler als Konfliktlotsen ausgebildet. In der Wirtschaft fehlen sie. Der Verfasser dieses Artikels unterrichtet seit Jahren in einem

Handwerkerberufsverband angehende Meister, Vorarbeiter und Chefs zum Konfliktmanagement und zur Mediation. In der Regel dauert diese Weiterbildung fünf Tage mit Abschlussprüfung. Bei erfolgreichem Abschluss des Lehrgangs erhalten diese ein Zertifikat als Konfliktlotse-KMU. ■



***WALTER A. SPEIDEL**

Der Autor ist Bauexperte und Mediator SMD/SKWM und Dozent. www.kreuzplatz-mediation.ch

ANZEIGE

Digital Day SVIT Schweiz

21. September 2020
11.00 bis 18.00 Uhr

Präsentation der neusten Softwareapplikationen für die Immobilienbewirtschaftung

Fachreferat von Dr. Boris Grell zum Thema «Digitale Unterschrift» (12.00 Uhr, Wiederholung 14.00 Uhr)

Fachreferat von Peter Schindlmeier zum Thema «Die 3 Stufen der Digitalisierung in der Immobilienverwaltung» (15.00 Uhr)

«Meet & Greet» mit der Kommission «SVIT Digital». Kompetente Beratung zu Ihren digitalen Anliegen!

Weiter Infos unter www.svit-digital.ch

The graphic features a person from behind, interacting with a digital interface. A green circle contains the text: **BAG-Schutzauflagen (Covid_19) berücksichtigt**. Below, a map shows the event location at **Zürich HB** with labels for **Lagerstrasse**, **Tollstrasse**, **Gustav Gullplatz**, **Europaallee**, **Europaplatz**, **Kasernenstrasse**, **Gessnerbrücke**, and **Miltstrasse**. The **KOSMOS** logo is also present.

KOSMOS
Eventlocation beim HB Zürich
Lagerstrasse 104, 8004 Zürich

powered by



SOLARPANELS BRINGEN GELD



Spannender Rundgang statt Powerpoint-Präsentation: Lunchgespräch der Kammer unabhängiger Bauherrenberater am 8. Juli in der Umweltarena Spreitenbach.

BILD: RETO WESTERMANN

SPREITENBACH STATT BAHNHOFPLATZ

Spezielle Zeiten erfordern spezielle Massnahmen – so auch bei den Lunchgesprächen der KUB. Aufgrund von Covid-19 mussten die letzten beiden Veranstaltungen abgesagt werden. Und für die Juli-Ausgabe wurde mit der Umweltarena in Spreitenbach ein spezieller Ort gewählt, der nicht nur zum Referatsthema passte, sondern auch Platz bot, um die Vorgaben des Bundes umsetzen zu können. Im Fokus des Referats von Architekt René Schmid stand der Energiehaushalt von Gebäuden und ihr möglicher Beitrag zur Deckung von Versorgungslücken im Winter. Statt seinen Vortrag trocken in einem Sitzungszimmer zu halten, nahm Schmid die KUB-Mitglieder auf einen Rundgang zu einigen Stationen in der Umweltarena mit. Für ihn ein Heimspiel, hat er doch vor acht Jahren das Gebäude mit seinem Büro selber projektiert und realisiert.

Bei der effizienten und nachhaltigen Energieversorgung eines Gebäudes stehen für ihn die vier «s» im Vordergrund: sammeln, sparen, sorgsamer Um-

gang und speichern. «Am effizientesten sammeln lässt sich die Sonnenenergie», sagte Schmid. Dies sei heute einfacher denn je und finanziell besonders interessant, wenn Solarzellen die sonst übliche Fassadenverkleidung oder Dacheindeckung ersetzen. «Ausser der Solarzelle bietet ihnen kein anderes Bauteil ein Payback», sagte Schmid. Anhand der in der Arena ausgestellten Solarmodulen demonstrierte er auch gleich, wie vielfältig unterdessen das Angebot ist: Solarzellen sind heute mit unterschiedlichsten Oberflächen und in allen gewünschten Farben erhältlich.

SONNENERGIE IN DEN WINTER RETTEN

Bei der nächsten Station des Rundgangs standen die Sparmöglichkeiten im Fokus. Dazu gehören für Schmid auch Elemente, die auf den ersten Blick zwar klein erscheinen, aber eine nicht zu unterschätzende Wirkung haben. Beispielsweise die Duschrinne «Joulia», bei der die Abwärme aus dem benutzten Wasser zum Vorwärmen des Frischwassers dient. «Gut die Hälfte des Energieverbrauchs von modernen Gebäu-

Das 64. Lunchgespräch fand in der Umweltarena Spreitenbach statt. Architekt René Schmid zeigte dort bei einem Rundgang, welchen Beitrag Gebäude künftig zur Energieversorgung leisten können.

TEXT – RETO WESTERMANN*

den geht aufs Konto der Warmwasseraufbereitung – die Wanne verringert den Bedarf fürs Duschen um einen Drittel und hat so einen nicht unerheblichen Effekt», brachte es René Schmid auf den Punkt.

Die anderen beiden Stationen widmen sich zwei Gebäuden, die in enger Zusammenarbeit mit der Umweltarena entstanden sind: einem energieautarken Mehrfamilienhaus in Brütten ZH und einem ähnlichen Objekt in Zürich, das aber ans öffentliche Energienetz angeschlossen ist. Bei beiden Häusern spielen das dritte und vierte «s» – der sorgsame Umgang mit Energie und das Speichern eine zentrale Rolle. In Brütten ermöglichen verschiedene Speicher die Sonnenenergie aus dem Sommer in den Winter zu retten – einerseits in Form grosser Warmwasserspeicher, andererseits durch eine Anlage, die mit Solarstrom Wasserstoff herstellt, der im Winter wieder zur Stromproduktion gebraucht werden kann. «Da den Bewohnern nur die vom Haus erzeugte Energie zur Verfügung steht, müssen sie besonders sorgsam damit umgehen», sagte Schmid. Das Brüttener Objekt zeigt aber auch, dass die Speicherung sehr aufwändig und teuer sein kann. Das Haus in Zürich verfolgt deshalb einen anderen Ansatz: Sein Herzstück ist eine sogenannte «Hybridbox» – ein multifunktionales Gerät mit Wärmepumpe und einem kleinen Blockheizkraftwerk. Es produziert nicht nur Wärme und Strom aus verschiedenen Quellen – darunter auch aus E-Gas und Biogas vom Erdgasnetz –, sondern regelt den gesamten Energiehaushalt des Gebäudes. Der Gasanschluss macht es zudem möglich, die im Sommer überschüssige Sonnenenergie im Winter in Form von E-Gas wieder zu beziehen. «Das ist interessant, weil dazu vorhandene

Energienetze genutzt werden können», sagte Architekt Schmid. «Power to Gas» heisst die Technologie. Dabei wird im Sommer mit Solarstrom in einer speziellen Anlage Wasserstoff produziert. Angereichert mit CO₂ entsteht daraus Methangas, das analog zu Erdgas gelagert und im Winter wieder bezogen werden kann – etwa, um in der Powerbox Strom zu produzieren. Auf diese Weise könnten Gebäude künftig mit dazu beitragen, die winterliche Energielücke zu überbrücken.

René Schmid's Rundgang kam bei den KUB-Mitgliedern gut an, löste interessante Diskussionen beim nachfolgenden Mittagessen aus und zeigte: Spezielle Zeiten erfordern nicht nur spezielle Massnahmen, sondern bieten auch die Chance, in Sachen Gebäudeenergie Neuland zu entdecken. ■

KUB-LUNCHGESPRÄCHE

Seit zehn Jahren lädt die Kammer unabhängiger Bauherrenberater fünf Mal jährlich zum Lunchgespräch ein. Dabei berichten Referentinnen und Referenten aus ihrem Fachgebiet, gefolgt von einer kurzen Diskussion. Beim anschliessenden Lunch bleibt Zeit zum Erfahrungsaustausch mit anderen Baufachleuten. Der Anlass dauert jeweils von 12 bis 14 Uhr. Nächster Termin:

5. November 2020, Referat von Hans Jörg Rüttsche von DC-One AG zum Thema «Energiecontrolling. Übernehmen Sie die Kontrolle über Ihr Gebäude.»

Die Lunchgespräche finden jeweils im Hotel Schweizerhof gegenüber dem Hauptbahnhof Zürich statt. Weitere Infos und Anmeldung: www.kub.ch



*RETO WESTERMANN

Journalist BR, dipl. Arch. ETH, Alpha Media AG, Winterthur.

SEMINARE UND TAGUNGEN DER SVIT SWISS REAL ESTATE SCHOOL

17.08.2020

Modul 5, Leistungsprozesse
(SIA-Kurszyklus)

23.10.2020

Best Practice im Maklerrecht

28.10.2020

Immobilien-Portfoliomanagement

KURSZYKLUS SIA-NORMEN IN DER IMMOBILIEN- WIRTSCHAFT

INHALT

Der Kurszyklus behandelt praxisbezogen SIA-Normen, welche in der Immobilienwirtschaft wichtig sind und häufig Anwendung finden.

(SIA 102, 112, 113, 118, 142, 143, 144, 180, 181, 358, 400, 414/2, 416, 500, 2040, 2051, D 0165, D 0174, D 0213)

ZIELPUBLIKUM

Dieser Kurszyklus richtet sich an Personen, die in der Ausbildung zu einer Berufs- oder Höheren Fachprüfung der Immobilienwirtschaft sind, bereits einen solchen Nachweis besitzen, oder Personen mit langjähriger Immobilienpraxis. Grundkenntnisse werden vorausgesetzt.

REFERENT

Markus Friedli
Ing. Architekt ETH BSA SIA SWB
Lehrgangleiter
Planungs- und Bauprozesse nach SIA
8055 Frauenfeld

ORT

Schulungsräume der
SVIT Swiss Real Estate School AG
Carbahaus, Raum 126/127
Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich

KURSdatum

Modul 5, Montag, 17. August 2020
17.30 bis 20.30 Uhr

TEILNAHMEGEBÜHR

CHF 1450.- (SVIT-Mitglieder),
CHF 1700.- (übrige Teilnehmende)
inkl. MWST. Darin inbegriffen sind
Seminarunterlagen, Sandwich mit Getränk
an den Kursabenden.

Die Buchung von Einzeltagen ist zum Preis von 398 CHF (348 CHF für SVIT-Mitglieder) inkl. MWST möglich.
Bitte beachten Sie, dass Anmeldungen von Personen, welche den ganzen Kurszyklus besuchen, Vorrang haben.

SEMINAR BEST PRACTICE IM MAKLERRECHT 23.10.2020

INHALT

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

ZIELPUBLIKUM

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

REFERENT

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

VERANSTALTUNGSORT UND -ZEIT

Hotel Marriott
Neumühlequai 42, 8006 Zürich
09.00 bis 16.00 Uhr

SEMINARBEITRAG (INKL. MWST)

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

SEMINAR IMMOBILIEN-PORT- FOLIOMANAGEMENT 28.10.2020

INHALT

Die seit längerem tiefen Zinsen üben Druck aus auf Immobilieninvestitionen. Die Einkünfte werden geschmälert. Privatpersonen und Immobilienfirmen benötigen eine Strategie, um risikobereinigten Mehrwert zu erhalten und zu schaffen.

In diesem Seminar legen wir den Grundstein mit der Strategieentwicklung. Darauf bauen wir ein aktiv gemanagtes Immobilienportfolio. Dabei begegnen wir diversen Fallgruben und Herausforderungen, welche im operativen Portfoliomanagement vorausschauend vermieden werden können. Abgerundet wird der Tag mit praktischen Beispielen und umsetzbaren Ansätzen für die eigenen Projekte.

ZIELPUBLIKUM

Führungs- und Fachkräfte aus der Immobilienwirtschaft, Planer, Portfoliomanager, Bewirtschaftungsspezialisten sowie Investoren und Eigentümer mit kleineren bis grossen Portfolios oder Experten aus einem Family-Office.

REFERENT

Pascal R. Bersier, Inhaber und
Geschäftsverantwortlicher Brevalia AG

VERANSTALTUNGSORT UND -ZEIT

Renaissance Zürich Tower Hotel
Turbinenstrasse 20, 8005 Zürich
09.00 bis 17.30 Uhr

SEMINARBEITRAG (INKL. MWST)

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

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

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

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

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

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

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

Die Assistentenkurse und der Sachbearbeiterkurs bilden einen festen Bestandteil des Ausbildungsangebotes innerhalb der verschiedenen Regionen des Schweizerischen Verbandes der Immobilienwirtschaft (SVIT). Die Assistentenkurse 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 Assistentenkurse 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 AARGAU

16.02.2021 – 28.09.2021
 Dienstag, 18.00 – 20.35 Uhr
 Samstag, 08.00 – 11.35 Uhr
 BSL Berufsschule, Lenzburg

SVIT BERN

Klasse 1: 02.09.2020 – 15.09.2021
 Mittwoch, 16.15 – 20.00 Uhr
 Klasse 2: 16.09.2020 – 15.09.2021
 Mittwoch, 16.15 – 19.15 Uhr
 Feusi Bildungszentrum, Bern

SVIT OSTSCHWEIZ

17.08.2020 – 18.03.2021
 Montag und Donnerstag,
 18.15 – 21.30 Uhr
 bzb Weiterbildung, Buchs SG

SVIT ZÜRICH

08.10.2020 – 24.06.2021
 Donnerstag, 09.00 – 15.30 Uhr
 Zürich-Oerlikon

ASSISTENT/IN IMMOBILIEN- VERMARKTUNG SVIT

SVIT AARGAU

18.08.2020 – 27.10.2020
 Dienstag, 18.00 – 20.35 Uhr
 Samstag, 08.00 – 11.35 Uhr
 BSL Berufsschule, Lenzburg

SVIT BERN

08.03.2021 – 12.06.2021
 Montag, 17.45 – 21.00 Uhr
 Samstag, 08.30 – 12.00 Uhr
 Feusi Bildungszentrum, Bern

SVIT OSTSCHWEIZ

09.01.2021 – 25.09.2021
 Samstag,
 08.30 – 11.45 Uhr
 KBZ, St. Gallen

ASSISTENT/IN BEWIRTSCHAFTUNG STOCKWERKEIGENTUM SVIT

SVIT BERN

15.10.2020 – 10.12.2020
 Donnerstag, 18.00 – 20.30 Uhr
 Feusi Bildungszentrum, Bern

SVIT BEIDER BASEL

04.11.2020 – 25.11.2020
 Mittwoch, 08.15 – 16.45 Uhr
 Handelsschule KV, Basel

SVIT GRAUBÜNDEN

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

ASSISTENZKURSE ASSISTENT/IN BEWIRTSCHAFTUNG MIET- LIEGENSCHAFTEN SVIT

SVIT BERN

12.10.2020 – 06.02.2021
 Montag, 18.00 – 20.30 Uhr
 Samstag, 08.30 – 12.00 Uhr
 Feusi Bildungszentrum, Bern

SVIT ZENTRALSCHWEIZ

Kurs 1: 22.02.2021 – 07.07.2021
 (inkl. Kommunikation/
 Methodenkompetenz)
 Montag und Mittwoch,
 18.30 – 21.00 Uhr
 Kasernenplatz 1, Luzern

SVIT OSTSCHWEIZ

19.01.2021 – 04.03.2021
 Dienstag und Donnerstag,
 18.00 – 20.30 Uhr
 KBZ, St. Gallen

SVIT ZENTRALSCHWEIZ

Montag und Mittwoch,
 18.30 – 21.00 Uhr
 Kurs 1: 04.01.2021 – 08.02.2021
 Kasernenplatz 1, Luzern
 Kurs 2: 31.05.2021 – 07.07.2021
 Fernunterricht via «Zoom»

SVIT ZÜRICH

02.11.2020 – 07.12.2020
 Montag, 14.30 – 20.45 Uhr
 Zürich-Oerlikon

ASSISTENT/IN LIEGENSCHAFTS- BUCHHALTUNG SVIT

SVIT AARGAU

Modul 2: 15.08.2020 – 19.09.2020
 Samstag, 08.00 – 11.35 Uhr
 BSL Berufsschule, Lenzburg

SVIT BEIDER BASEL

Modul 1: 02.12.2020 – 16.12.2020
 Modul 2: 06.01.2021 – 27.01.2021
 Mittwoch, 08.15 – 16.45 Uhr
 Handelsschule KV, Basel

SVIT BERN

Modul 2: 27.10.2020 – 15.12.2020
 Modul 1: 09.01.2021 – 12.05.2021
 Dienstag, 17.30 – 20.00 Uhr
 Feusi Bildungszentrum, Bern

SVIT GRAUBÜNDEN

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 2: 15.09.2020 – 10.11.2020
 Dienstag und Donnerstag,
 18.00 – 20.30 Uhr
 KBZ, St. Gallen

SVIT ZENTRALSCHWEIZ

Modul 1: 17.08.2020 – 21.09.2020
 Modul 2: 26.10.2020 – 30.11.2020
 Montag und Mittwoch,
 18.30 – 21.00 Uhr
 Kasernenplatz 1, Luzern

SVIT ZÜRICH

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

17.08.2020 – 30.11.2020
 Montag, 18.00 – 20.45 Uhr
 sowie teils
 Samstag, 09.00 – 15.30 Uhr
 Zürich-Oerlikon

COURS D'INTRODUCTION À L'ÉCONOMIE IMMOBILIÈRE

03.09.2020 – 07.10.2020

Examen: 28.10.2020
 Lausanne

28.10.2020 – 02.12.2020

Examen: 16.12.2020
 Genève

SPÉCIALISTE EN COMP- TABILITÉ IMMOBILIÈRE

28.08.2020 – 11.12.2020

Examen: 16 et 17.12.2020
 Lausanne

GESTION TECHNIQUE DU BÂTIMENT

31.08.2020 – 14.12.2020

Examen: 11.01.2021
 Lausanne

HÖHERE AUSBILDUNGEN

LEHRGANG BUCHHAL- TUNGS-SPEZIALIST SVIT

Jährlicher Start im August in Zürich
 und der Romandie
 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

REGIONALE LEHRGANGSLEITUNGEN IN DEN SVIT-GLIEDERORGANISATIONEN

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

REGION AARGAU

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

REGION BASEL

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

REGION BERN

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

REGION OSTSCHWEIZ

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

REGION GRAUBÜNDEN

Regionale 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

BILDUNGSINSTITUTIONEN

SRES BILDUNGSZENTRUM

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

DEUTSCHSCHWEIZ

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

WESTSCHWEIZ

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

TESSIN

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

HWZ HOCHSCHULE FÜR WIRTSCHAFT ZÜRICH

SEKRETARIAT

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

OKGT ORGANISATION KAUFMÄNNISCHE GRUNDBILDUNG TREUHAND/IMMOBILIEN

Branchenkunde Treuhand- und Immobilien-Treuhand für KV-Lernende

GESCHÄFTSSTELLE

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

LEHRGANG BEWERTUNG FA

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

LEHRGANG VERMARKTUNG FA

Jährlicher Start im August in Zürich und Bern
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).

Bernasconi

Die Bernasconi Liegenschaften AG mit Sitz in Olten betreut Wohn- und Gewerbeobjekte im Eigenbesitz oder Miteigentum in der deutschen Schweiz. Zur Erweiterung unseres Teams in Aarburg suchen wir Sie als:

Immobilienbewirtschafter 100% (w/m)

Ihre Aufgaben

- Kontakt mit Mietinteressenten, Mietern und Handwerkern
- Organisation des Unterhalts und Sanierung von Wohnungen, Liegenschaften und Umgebungen
- Unterstützung bei der Einführung einer neuen Bewirtschaftungssoftware/Prozessoptimierungen
- Liegenschaftsbegehungen / Wohnungsbesichtigungen / Mietvertragsabschlüsse / Wohnungsabnahmen / Schadenabwicklung
- Initiieren von geeigneten Vermarktungsmassnahmen
- Unterstützung des Liegenschaftsteams

Sie bringen mit

- Abgeschlossene Grundbildung im technischen/handwerklichen Bereich und eine kaufmännische Weiterbildung
- Erste Erfahrungen bzw. Fachkenntnisse als Immobilienbewirtschafter
- Der Kontakt mit Mietern, Ämtern, Handwerkern und Hauswarten macht Ihnen Spass und Sie kommunizieren stilsicher in Deutsch
- Sie handeln selbstständig, denken unternehmerisch und sind bereit für eine abwechslungsreiche Reistätigkeit in der ganzen Deutschschweiz
- Sie besitzen eine hohe Leistungsbereitschaft und sind ein Organisationstalent
- Idealalter 30 – 40 jährig

Wir bieten

- Abwechslungsreiche Herausforderung in einem erfolgreichen, stetig wachsenden Unternehmen
- Eine offene und kollegiale Unternehmenskultur
- Fortschrittliche Arbeitsbedingungen

Katrin Rothenbühler freut sich über Ihre Bewerbungsunterlagen (Motivationsschreiben, Lebenslauf, Foto, Arbeitszeugnisse und Diplome)

Bernasconi Liegenschaften AG | Personal | Postfach 226 | 4601 Olten
personal@bernasconi.ch | Tel. 062 787 88 44



**Kanton Zürich
Baudirektion
Immobilienamt**



**Leiter/-in Mietgeschäfte 100%
entwickeln - steuern - bewirtschaften**

Bewerben Sie sich unter www.zh.ch/jobs.



SPANNENDE DEBATTE ZUM PREISWETTBEWERB

Am 8. September findet die Focus-Veranstaltung der KUB statt. Unter dem Titel: «Schluss mit dem reinen Preiswettbewerb – mit Innovation und Kollaboration zum Erfolg!» diskutiert eine hochkarätige Runde über innovative Beschaffungsmodelle als Alternative zum heutigen Preiswettbewerb.

TEXT – RETO WESTERMANN*



Am 8. September diskutieren die Gäste am KUB Focus (im Bild die letztjährige Veranstaltung) über eine faire Preisgestaltung im Bauwesen. (BILD: ALESSANDRO DELLA BELLA).

► INNOVATIONEN SIND NOTWENDIG

Die heutigen Wettbewerbsmodelle in der Bauwirtschaft sowie die einschlägigen Gesetze für die Beschaffung von Dienstleistungen behindern den Innovationsprozess massgeblich. Die Kammer unabhängiger Bauherrenberater KUB ergreift deshalb die Initiative für neue Ausschreibungs- und Realisierungsmodelle.

Den Auftakt macht am 8. September eine Diskussionsrunde im Rahmen der KUB-Focus-Veranstaltung in Zürich (Details siehe Box) unter dem Titel: «Schluss mit dem reinen Preiswettbewerb – mit Innovation und Kollaboration zum Erfolg!». Im Raum steht dabei die Frage: Wo soll der Hebel angesetzt werden, damit das Innovationsklima im Bauwesen rasch und nachhaltig verbessert werden kann? Eingeleitet wird die Veranstaltung durch ein Referat von Deborah Müller, Production Engineer bei RUAG Space in Zürich. Sie

zeigt, wie in ihrer Branche die Beschaffung von Materialien und Dienstleistungen organisiert ist.

FÜR SPANNUNG IST GESORGT

Deborah Müller nimmt anschliessend auch an der Diskussionsrunde teil. Geleitet wird diese von Hans-Rudolf Schalcher, emeritierter Professor an der ETH. Ebenfalls mit dabei sind: Urs Baumann, Head Development bei Swiss Prime Site, Ede I. Andràskay, Leiter Business Development CH bei Halter AG, Severin Boser, Leiter Business Development bei Implenia Schweiz sowie Carole Gehrler, Rechtsanwältin bei Swisslegal, spezialisiert auf Vertrags-, Submissions-, Bau- und Planungsrecht – für Spannung ist also gesorgt. ■



ANMELDUNG KUB-FOCUS

KUB-Focus, 8. September 2020 von 17.00 bis 20.00 Uhr in der Härterei, Hardstrasse 219, Zürich (beim Bahnhof Hardbrücke). Anmeldung direkt auf www.kub.ch.



*RETO WESTERMANN
Journalist BR, dipl. Arch. ETH, Alpha Media AG, Winterthur.

VORSTANDSWAHLEN IM ZIRKULARVERFAHREN

Auf die diesjährige Generalversammlung hin traten Othmar Helbling und Bruno Meyer als Vorstandsmitglieder der Kammer unabhängiger Bauherrenberater KUB zurück. Ihre Aufgaben übernehmen Daniel Bischof und Thomas Findeisen. **TEXT – RETO WESTERMANN***



Thomas Findeisen (links) und Daniel Bischof (rechts) verstärken seit diesem Sommer den Vorstand der Kammer unabhängiger Bauherrenberater. (BILDER: PD).

UNGEWÖHNLICHE FORM

Die Massnahmen aufgrund der Covid-19-Pandemie trafen auch die Generalversammlung der Kammer unabhängiger Bauherrenberater KUB. Der traditionelle Frühlings-Anlass im Hotel

Zürichberg musste leider abgesagt und durch Beschlüsse im Zirkularverfahren abgelöst werden. Dank der guten Vorbereitung durch den Vorstand und das Sekretariat der Fachkammer ging diese ungewöhnliche Form der Generalversammlung rasch und

problemlos über die Bühne. Bis zum Stichtag vom 17. Juni reichten 59 Mitglieder ihre Stimme ein. Alle Anträge des Vorstands wurden klar angenommen, Jahresbericht, Jahresrechnung und das Budget für 2020 genehmigt.

ZWEI NEUE VORSTANDSMITGLIEDER

Daneben standen Wahlen in den Vorstand an. Othmar Helbling und Bruno Meyer traten auf die GV hin zurück, KUB-Präsident Thomas Wipfler dankte ihnen schriftlich im Namen aller Mitglieder für den langjährigen Einsatz. Die Aufgaben der beiden Zurückgetretenen übernehmen Daniel Bischof und Thomas Findeisen. Daniel Bischof ist seit 2013 Partner bei Impropo AG in Zürich. Er hat an der ZHAW in Winterthur Architektur studiert und an der PHW Zürich ein Nachdiplomstudium als Wirt-

schaftsingenieur absolviert. In der KUB betreut er das Ressort Mitgliederservice.

Thomas Findeisen ist seit 2016 Partner bei der Projektbeweger GmbH in Zürich, die schwergewichtig im Bereich Bauherrenberatung tätig ist. Er hat in Deutschland ein Bauingenieurstudium absolviert und an der HSLU einen MAS als Wirtschaftsingenieur erworben. Bei der KUB ist er für das Ressort Weiterbildung zuständig. ■



***RETO WESTERMANN**
Journalist BR, dipl. Arch. ETH, Alpha Media AG, Winterthur.

ANZEIGE

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

HIC
HECHT IMMO CONSULT AG

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

Brandschutz schafft Sicherheit

Die Wahl des Dämmmaterials ist für den Brandschutz zentral. Denn das Dämmmaterial hat einen Einfluss darauf, ob die Flammen im Brandfall gehemmt werden – oder sich rasant ausbreiten. Für einen sicheren Brandschutz muss die Dämmung feuerresistent sein und einen hohen Schmelzpunkt aufweisen. Die meisten Dämmmaterialien schmelzen jedoch bereits bei rund 200°C. So können Bewohner und Nutzer dann nicht mehr vor der Brandeinwirkung geschützt werden. Auf der sicheren Seite ist, wer Steinwolle-Dämmstoffe von Flumroc einsetzt. Diese sind nicht brennbar und behalten selbst bei Temperaturen von über 1000°C ihre Festigkeit. Damit hält sie Feuer besonders lange stand und verhindert die rasche Ausbreitung der Flammen. So kann wertvolle Zeit für die Rettung der Bewohner gewonnen werden.
1000grad.flumroc.ch/



WEITERE INFORMATIONEN:

Flumroc AG

Postfach, 8890 Flums
T 081 734 11 11

info@flumroc.com, www.flumroc.ch



ANZEIGE

CREDIWEB

VERLUSTE
VERMEIDET
MAN ONLINE

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

Basel

info@basel.creditreform.ch

Bern

info@bern.creditreform.ch

St.Gallen

info@st.gallen.creditreform.ch

Zürich

info@zuerich.creditreform.ch

DACHCOM

Creditreform

RUFALEX Rollladen-Systeme: Schlau planen für mehr Rendite!

An erster Stelle der Kosten eines Gebäudes stehen nicht die Investitions- sondern die Nutzungskosten. Oft lassen sich sogar Investoren und Architekten von tiefen Anschaffungskosten blenden. Für die Rendite sind einzig und allein die «total cost of ownership» massgebend. Qualitativ minderwertige Produkte ziehen hohe Reparaturkosten nach sich. Der Einsatz von RUFALEX Rollladen-Systemen hilft Kosten einzusparen, denn Rollladen sind langlebig, von hoher Qualität und somit äusserst nachhaltig. Und dies beim Neubau und bei einer Sanierung.

BEIM RENOVIEREN GELD SPAREN

Gerade beim Renovieren kann mit dem Erhalt von Rollladen viel Geld gespart werden. Wie eine Studie zeigt, sind die totalen Baukosten mit dem Ersatz von Rollladen kostengünstiger.

Lesen Sie hier die gesamte Studie:



Schon bei der Anschaffung sind Rollladen etwas günstiger als Raffstoren. Beim Unterhalt sind Rollladen in punkto Kosteneinsparung unschlagbar: Rollladen verursachen fast gar keine Unterhaltskosten. Müssen Rollladen einmal ersetzt werden, sollte man – wieder dem Geldbeutel zuliebe – sie auf keinen Fall mit Raffstoren ersetzen. Einfach den Rolladenkasten isolieren und die neuen Rollladen einbauen. Damit werden ausserdem spürbar Energiekosten eingespart. Gesamthaft gesehen ist die Sanierungsvariante mit Rollladen kostengünstig, hat eine äusserst hohe Nachhaltigkeit und bietet die beste Steigerung der Rendite.

Für den Austausch der Rollladen bietet sich als beste Lösung das speziell für die Schweiz entwickelte Einbausystem ECO-MONT von RUFALEX an. Die Rollladen sind automatisch gegen Hochschieben gesichert, ohne dabei das Wickelverhalten zu vergrössern. Geschlossen wird die Kältebrücke mit dem ROLLTHERM II Dämmsystem. RUFALEX hat mit MONTFIX noch eine Kassettenlösung zu bieten. Das Kassettenelement eignet sich vor allem als Vorbauvariante ohne bauseitigen Sturz und kann ohne zusätzliche Voraussetzungen in die Laibung oder auf die Fassade vor jedes Fenster montiert werden.

ROLLADEN STEIGERN GEMÄSS STUDIE DIE RENDITE

Eine Studie, die zusammen mit Anbietern von Rollladen, Raffstoren, Fenstern und Fassadenprodukten durchgeführt worden ist, hat die Vorteile vom Rollladen noch untermauert. Die Experten beziffern darin die Unterhaltskosten in 30 Jahren mit durchschnittlich 6 000 Franken für Rollladen und 28 000 Franken für Raffstoren.

Somit sind Rollladen das preiswerteste Fensterschutz-Produkt. Die Produkte von RUFALEX sind zudem aus recyceltem Aluminium hergestellt. Für dessen

Gewinnung bedarf es nur gerade zwei Prozent des Energieeinsatzes verglichen mit der Herstellung von nicht recyceltem Aluminium. Aluminiumrollladen sind also nachhaltig, schonen die Umwelt und erst noch den Geldbeutel.

Ein zusätzlicher Pluspunkt ist, dass auch bei grösster Hitze, die Räume mit herabgelassenen RUFALEX-Rollladen angenehm kühl bleiben. Zusätzliche Klimageräte sind für die optimale Raumtemperatur nicht nötig. Dies bewirken Prisma Reflect Plättchen. Die ausgestanzten Sichtfenster mit Prisma-Einlagen bieten Beschattung und optimale Tageslichtnutzung in einem. Im Winter wirken die Rollladen als Kälteblocker und helfen somit Heizenergie zu sparen.

Auch beeinflussen Rollladen das Wohlbefinden und die Zufriedenheit der Bewohner positiv. Sie garantieren Sicherheit, so dass die Bewohner sich geborgen fühlen können. Hinzu kommt ein besserer Schlaf, da mit Rollladen das Schlafzimmer absolut verdunkelt werden kann und unangenehme Störgeräusche abgehalten werden. Mieter, die einmal an Rollladen gewöhnt sind, wollen nichts anderes mehr.

WEITERE INFORMATIONEN:

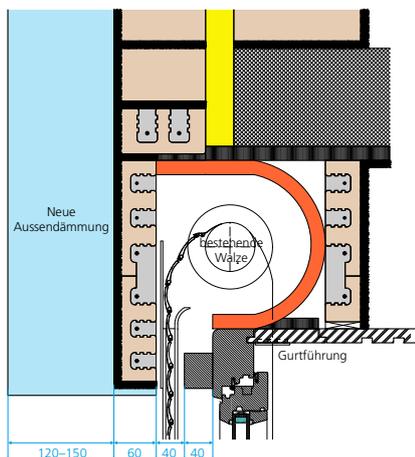
RUFALEX Rollladen-Systeme AG
Industrie Neuhof 11
3422 Kirchberg, Switzerland
Telefon +41 34 447 55 55
rufalex@rufalex.ch
www.rufalex.ch



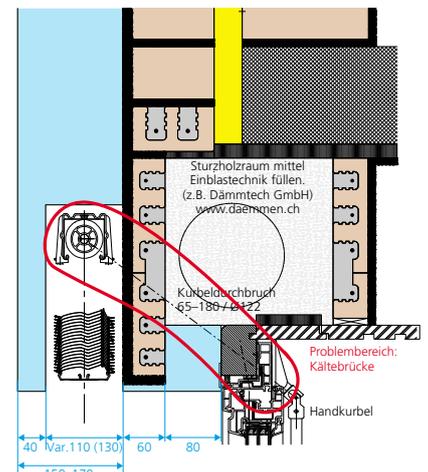
RUFALEX-Rollladen sind renditeoptimiert: sie sind langlebig, von hoher Qualität und daher nachhaltig. Geld, das nicht für teure Reparaturen ausgegeben wird, ist eingespartes Geld.

KÄLTEBRÜCKE VERMEIDEN

Bei der Sanierung mit Rollladen ist ein bewährter, sauberer, ästhetischer, hochwertiger Einbau mit Isolation möglich.



Bei der Sanierung mit Raffstoren tritt das Problem der Kältebrücke vor allem beim Kurbelbruch auf.



Zwei Mal eine sanfte Sanierung, links mit Rollladen, rechts mit Raffstoren.

Handläufe bringen Sicherheit – vor allem im Alter

In der Schweiz wird insbesondere ein Anstieg des Anteils der über 60-jährigen von rund 22% auf ca. 36% in den nächsten 2 Jahrzehnten erwartet. Der Anteil der Menschen über 80 Jahren wird dann auf 12% wachsen.

«Der Bahnverkehr im Bahnhof Horgen Oberdorf ist beeinträchtigt. Schnellste Alternativroute nach Zug: S5 via Affoltern a.A.». Gestochen scharf steht die Information auf einer Aufzugstüre im Zürich Hauptbahnhof. Ein netzwerkfähiger Projektor bespielt die Aussenflächen von Aufzugstüren mit Informationen aller Art. Doch nicht nur das: Die Schindler DoorShow macht die Aufzugstür auch zur Kinoleinwand oder zum Stimmungsbild – je nachdem, was die Anlagebetreiber darauf projizieren wollen. «Dank der DoorShow können wir bestehende Flächen für Informationszwecke nutzen und müssen nicht zusätzliche Schilder oder Bildschirme aufstellen. Das reduziert nicht nur Kosten, sondern kommt auch der Architektur zugute», erklärt Bruno Lochbrunner, Leiter Konzeptionelles Bahnhofmanagement bei SBB Immobilien.

Nur ca. 4% aller Menschen über 65 Jahren leben in Alten, Senioren- oder Pflegeheimen. 96% dagegen wohnen im sogenannten «normalen Umfeld».

Fast für alle Menschen ist die Wohnung, das Haus für ein Leben mit zunehmenden Alter der zentrale Lebensmittelpunkt, so der Schweizer Gerontologe Felix Bohn von der Fachstelle für altersgerechtes Bauen in Zürich.

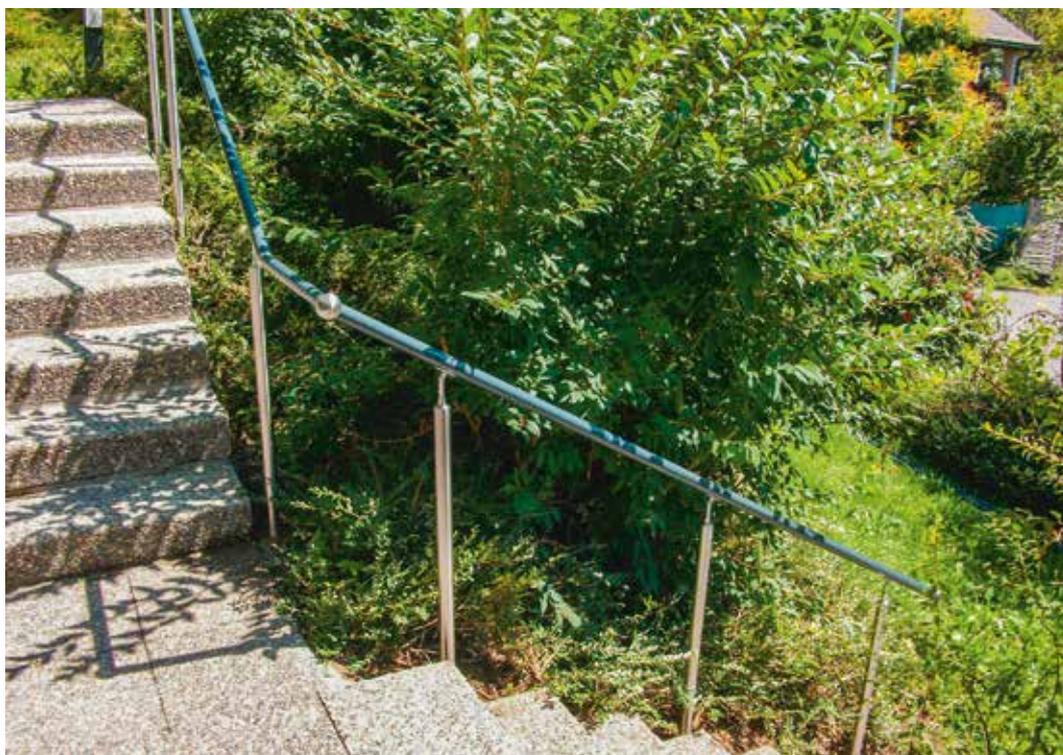
VORBEREITUNG AUF REDUZIERTE MOBILITÄT

Wichtig ist, dass dann die Wohnungen, das Haus für ein Leben mit Mobilitätseinschränkungen gestaltet wird. Hindernisfreies Bauen wird daher nicht nur beim Neubau, sondern vor allem der Anpassung vom Wohnungsbestand eine immer grössere Rolle spielen, soll die Immobilie langfristig vermietet bleiben. Die Gesetze, Normen und Richtlinien sind bereits vielfach kommuniziert und es existiert ein weitgehender Konsens, welches die Hauptanforderungen des hindernisfreien Bauens sind.

PRÜFKRITERIEN FÜR DEN BESTAND

Zugänge zum Gebäude möglichst ohne Stufen und Schwellen. Wenn Stufen und Höhenunterschiede vorhanden sind, dann sind beidseitige Handläufe an Treppen und Rampen notwendig. Bewegung im Gebäude: Hindernisfrei ohne Schwellen und Stufen, möglichst mit Aufzug oder Lift. Wenn kein Aufzug vorhanden ist, dann an allen Treppen beidseitige Handläufe, kontrastreiche Gestaltung der Treppenstufen, rutschsichere Bodenbeläge und ausreichende und blendfreie Beleuchtung. Dazu Türbreiten von mind. 90cm, Bewegungsfläche mind. 120x120cm.

Künftig wird eine zentrale Aufgabe der Wohnungsunternehmer,



Aussenhandlauf mit einbetonierten Stützen in Chromstahl, Handlauf in Alu mit Laminat im Dekor Grün

Genossenschaften, privater und öffentlicher Bauherren sein, Rahmenbedingungen in mehrgeschossigen Miets- und Eigentumsanlagen zu schaffen, die es den Mietern, Eigentümern oder Besucher erlauben bis ins hohe Alter in ihren normalen Wohnungen bleiben zu dürfen.

SICHERHEIT UND KOMFORT MÜSSEN STIMMEN

Vor allem die Gebäudeerschliessung, d.h. die Wege um das Haus, Treppen und Rampen, sowie die innere Erschliessung soll für alle Bewohner ein Mehr an Sicherheit und Komfort bringen. Dazu gehören oftmals nur kleine Verbesserungen wie Türgrössen, automatische Türöffner, Vermeidung von Einzelstufen und an allen Treppen ein beidseitiger Handlauf. Der «Wandhandlauf» soll dazu durchgehend sein, kontrastreich zur Wand und mind. 30 cm über die letzte Stufe geführt werden – wie es die Norm vorschreibt und es den Bedürfnissen und Wünschen älterer Menschen entspricht.

FACHKUNDIGE BERATUNG, GROSSE AUSWAHL UND GÜNSTIGE PREISE

In Winterthur zuhause – aber in der ganzen Deutsch-Schweiz aktiv ist die Firma Flexo-Handlauf. Fachkundige Beratung, günstige Preise, grosse Auswahl und perfekter Service haben die Firma Flexo-Handlauf zum Marktführer gemacht. Einfach anrufen, mailen und Prospekte anfordern oder den Besuch eines Aussendienst-Mitarbeiters, der Ihnen kostenlos und unverbindlich vor Ort eine Offerte erstellt.



Innenhandlauf mit Licht, Einzelpunktbeleuchtung



Handlauf an einer Spindelstiege, Aluminium in vielen Dekoren möglich

WEITERE INFORMATIONEN:

Flexo-Handlauf GmbH

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

ABDICHTUNGEN / BAUTENSCHUTZ



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

ABFALLBEHÄLTER & BÄNKE

GTSM_Maggingen AG
Parkmobiliar und Ordnung & Entsorgung
Grossackerstrasse 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

ABRECHNUNGSSYSTEME



KeyCom AG
Neuenburgstrasse 7
CH-3238 Gals

Otto Mueller
Key Account Management
079 326 19 04
otto.mueller@keycom.ch
info@keycom.ch
www.keycom.ch

ABWASSER-ROHRSANIERUNG



InsaTech AG
Weieracherstrasse 5
8184 Bachenbülach

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

BEWEISSICHERUNG

**STEIGER
BAUCONTROL AG**
Schadenmanagement Baummissionsüberwachung

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

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, Oberboden: 2, 8933 Birmikon, Telefon 058 399 99 61
Unsere weiteren Geschäftszweige: Brugglingen AG, Frauenthal, Freudenbach, Leuzberg, Rheinelden, Schaffhausen, Seuzach, Untersiggenthal, Wädenswil, Wetzikon und Zürich

HAUSWARTUNGEN



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

AXimmo
SOFTWARE FÜR SCHWEIZER
IMMOBILIENUNTERNEHMEN

Axcept Business Software AG
Kempthark 12
8310 Kempththal

Tel. +41 58 871 94 11
kontakt@axept.ch
aximmo.ch



Ihre Experten für Abalmmo:

BDO AG
Schiffbaustrasse 2
8031 Zürich
www.bdo.ch/abacus

Tel. 044 444 35 55
abacus@bdo.ch

IMMOBILIENMARKT

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

**LIEGENSCHAFTSVERWALTUNGEN
DOSSIERS UND ABLÄUFE DIGITAL,
SICHER UND ZUGRIFF VON ÜBERALL**



Canon (Schweiz) AG
Richtstrasse 9
8304 Wallisellen
076 313 41 64
im@canon.ch
www.canon.ch/immo

Canon

extenso
Erweitert Ihre Leistung.

eXtenso IT-Services AG
Schaffhauserstrasse 110
Postfach
CH-8152 Glattpfegg
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! LIVIS
Das Immobilien- und
Liegenchaftsverwaltungssystem

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



professionelle Schädlingbekämpfung

- Ameisen
- Silberfischchen
- Schaben
- Motten
- Nager
- Wespen
- Spinnen
- Und vieles mehr ...

Floraweg 6
8810 Horgen
T: 044 725 36 36
H: 079 725 36 36
www.plagex.ch
info@plagex.ch

Unser Grundsatz:
**So wenig wie möglich
aber so viel wie nötig**

SPIELPLATZGERÄTE



Cooler 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 ...



bürli

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

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

PRÄSIDIUM UND GESCHÄFTSLEITUNG SVIT SCHWEIZ

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

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

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

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

Ressort Recht & Politik:

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

Ressort Finanzen:

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

CEO SVIT Schweiz:

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

Stv. CEO SVIT Schweiz:

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

SCHIEDSGERICHT DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT

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

SVIT-STANDESGERICHT

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

REGIONALE SVIT-MITGLIEDER- ORGANISATIONEN

SVIT AARGAU

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

SVIT BEIDER BASEL

Sekretariat: Tanja Molinari, Aeschenvor-
stadt 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:

rechtsauskunft-svit-zuerich.ch

SVIT-FACHKAMMERN

BEWERTUNGSEXPERTEN- KAMMER SVIT

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

FACHKAMMER STWE SVIT

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

KAMMER UNABHÄNGIGER BAUHERRENBERATER KUB

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

SCHWEIZERISCHE MAKLERKAMMER SMK

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

SVIT FM SCHWEIZ

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

TERMINE 2020/2021

SVIT SCHWEIZ

SVIT WELCOME BACK!

20./21.11.20 Bürgenstock

SVIT PLENUM

17./18.06.21 Luzern

SVIT SKI-WEEKEND

05./06.12.20 Andermatt

SVIT CAMPUS

13./14.09.21 Flüeli-Ranft

SVIT-MITGLIEDERORGANISATIONEN

**Aufgrund der Covid-Pandemie wur-
den zahlreiche Anlässe abgesagt
oder verschoben. Bitte konsultieren
Sie die Webseite der betreffenden
SVIT-Mitgliederorganisation.**

SVIT AARGAU

20.08.20 Partnerfirmenanlass
24.09.20 Generalversammlung
12.11.20 SVIT Frühstück

SVIT BASEL

04.12.20 SVIT Niggi Näggi

SVIT BERN

10.09.20 Generalversammlung

SVIT OSTSCHWEIZ

25.08.20 Sommeranlass
15.09.20 Generalversammlung

SVIT ROMANDIE

02.09.20 Débat en
collaboration avec
le SVIT Young
Romandie
15.09.20 Prix Bilan de
l'Immobilier
24.09.20 Déjeuner des
membres à Genève

SVIT ZENTRALSCHWEIZ

10.09.20 Business-Lunch
07.05.21 Generalversammlung

SVIT ZÜRICH

03.09.20 Stehlunch
17.09.20 Herbstevent
21.09.20 SVIT Digital Day,
Kosmos Zürich
01.10.20 Stehlunch
27.11.20 Jahresschluss

BEWERTUNGSEXPERTEN- KAMMER SVIT

20.08.20 Seminar

FACHKAMMER STOCKWERKEIGENTUM

28.10.20 Herbstanlass,
Winterthur

KAMMER UNABHÄNGIGER BAUHERRENBERATER

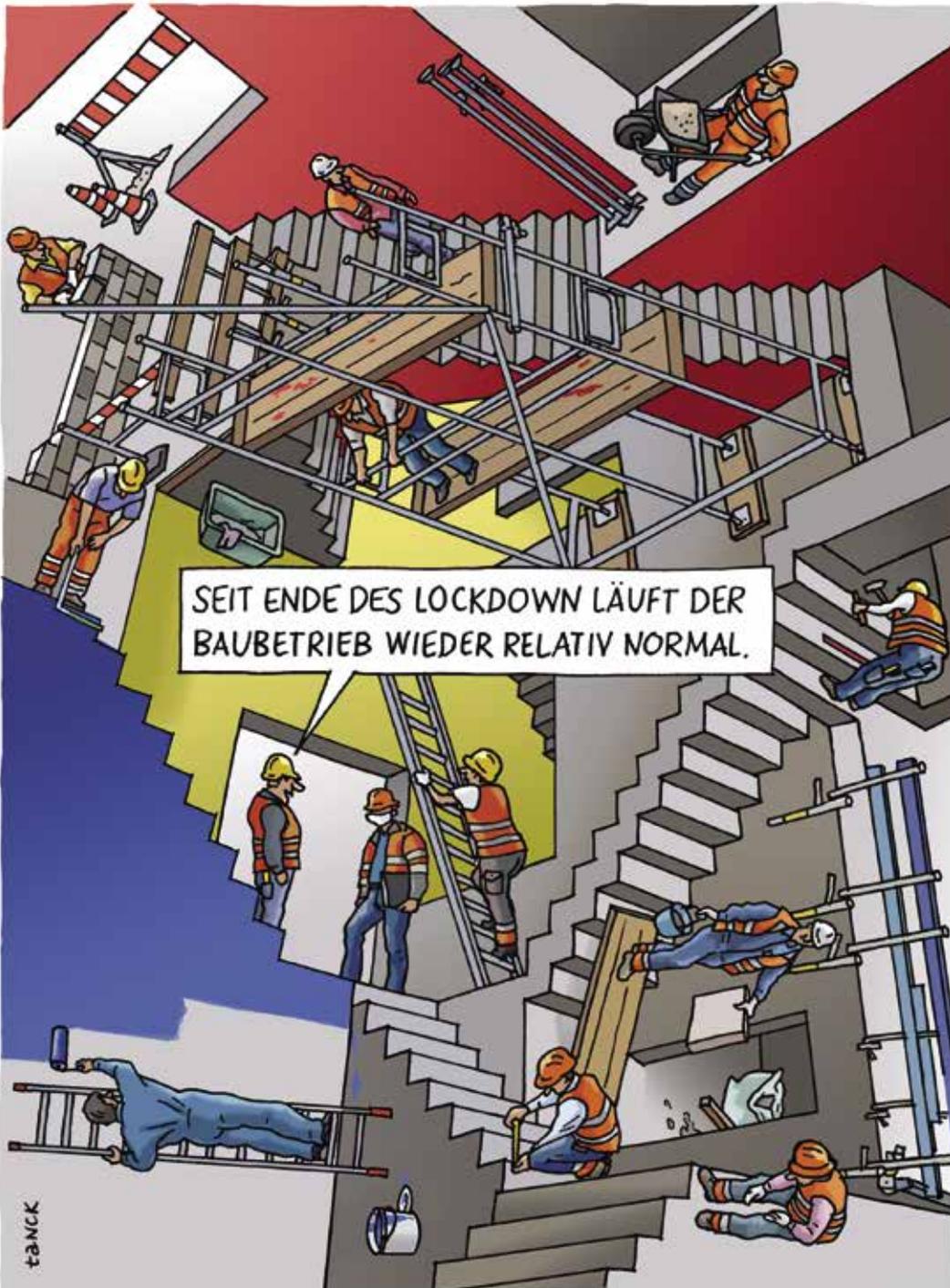
08.09.20 KUB Focus

SCHWEIZERISCHE MAKLERKAMMER SMK

20.10.20 Generalversammlung
20.10.20 Makler-Convention

SVIT FM SCHWEIZ

24.11.20 Good Morning FM



Originalbild: Relativity © M.C. Escher Company - Baarn - the Netherlands. Mit freundlicher Genehmigung.



***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
Mario Lenz
Fischingerstrasse 66
Postfach, 8370 Sirmach
Telefon 071 969 60 30
info@wincons.ch
www.wincons.ch

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



Brandschutz Beratung und Planung

- Wir erstellen für Sie wirtschaftlich optimierte Brandschutzkonzepte
- Durch simulierte Brände in einem virtuellen Gebäudemodell überprüfen wir, dass mit den geplanten Brandschutzmassnahmen die gesetzlichen Schutzziele wirksam erreicht werden
- Sie erhalten von uns eine objektive Risikobeurteilung
- Unsere Arbeit ist bei Versicherern und Behörden gleichermassen akzeptiert
- Die Konzepte und Prüfungen berücksichtigen Ihre speziellen betrieblichen Anforderungen und Schutzziele, wie Betriebsabläufe, Nutzungsänderungen, Wachstumsstrategien



Bojan Stevanovic

Leiter Beratung Brandschutz
T +41 44 877 63 62
bojan.stevanovic@safetycenter.ch



Kurs Entrauchung (RWA) und Rauchfreihaltung (RDA)

Sie erfahren und erleben die Grundlagen zum Thema Entrauchung und Rauchfreihaltung und erweitern oder vertiefen Ihre Kenntnisse bezüglich Rauch- und Wärmeabzugsanlagen (RWA, LRWA, NRWA, MRWA) und Rauchschutz-Druckanlagen (RDA).

Nächster Kurs:

05. - 06.11.2020, Meilen und Hinwil
Weitere Daten online



Kurs Technischer Brandschutz

Sie erfahren Neuheiten und aktuelle Trends zum technischen Brandschutz direkt vom Fachmann.

Nächster Kurs:

09.09. - 10.09.2020, Wallisellen
Weitere Daten online



Marcel Buechner

Leiter Inspektion Brandschutz
T +41 44 877 63 54
marcel.buechner@safetycenter.ch

Der Digitalisierungspartner in der Immobilienbranche

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

IMMO

SCOUT 24