

IMMO'21

The Swiss Property Fair
20.–21.01.2021
Zürich

FOKUS
HIAG-CEO
MARCO FEUSI
IM PORTRÄT
— 04

IMMOBILIEN-
RECHT
SCHWERPUNKT-
THEMA STOCK-
WERKEIGENTUM
— 32

BAU & HAUS
NEUES VERWAL-
TUNGSZENTRUM
DER SINERGIA
— 40

**AREALENTWICKLUNG
TROTZ PANDEMIE**



EINE PARFORCE-LEISTUNG

Ist Ihr Planungshorizont mit der zweiten Coronawelle auch wieder dramatisch zusammengeschrumpft? Jetzt gelten fast täglich im einen oder anderen Kanton neue Bestimmungen. Maske auf, Veranstaltung ja, dann wieder nein, alle zurück ins Homeoffice, Berufsbildung wieder ins Netz. Und kommt er noch, der zweite Lockdown? – Unter diesen Umständen ist mittel- und längerfristige Planung wie Stochern im Nebel. Wer weiss schon, was im Januar oder im Frühling gelten wird. Diese Unsicherheit und die Absorbierung vieler Personalressourcen sind Gift für unsere Wirtschaft. Ich vermute, dass wir dies am Geschäftsflächen- und Wohneigentumsmarkt noch zu spüren bekommen. Klar, die Probleme sind in anderen Sektoren grösser als in der Immobilienwirtschaft.

Ich bedanke mich stellvertretend für den ganzen Verband, für die Arbeitgeber in unserem Sektor und für unsere Auftraggeber bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Immobilienwirtschaft für ihren besonderen Einsatz in dieser



Covid-Pandemie. Die Anspannung und Verunsicherung auf Mieter- und Vermieterseite sind oft mit Händen zu greifen. Der Wohnungsumzug, die Miete für Geschäftsflächen, die Hygiene in den Waschküchen oder im Treppenhaus, die Stockwerkeigentümer-Versammlung und vieles mehr rückten urplötzlich ins Zentrum der öffentlichen Aufmerksamkeit. Und auf viele Fragen gab es keine Antwort aus dem Lehrbuch. Gleichzeitig waren Sie bestimmt auch in Ihrem privaten Umfeld besonders gefordert. Dies alles unter einen Hut zu bringen, verdient unsere Hochachtung.

Als Verband streben wir beim SVIT danach, Sie bestmöglich zu unterstützen. Wenn Sie regelmässig unsere Newsletter lesen oder unsere Webseite und unseren LinkedIn-Kanal besuchen, sind sie hinsichtlich der aktuellen Empfehlungen und Entwicklungen auf dem Laufenden. Scheuen Sie sich auch nicht, unsere Geschäftsstelle mit Fragen zu kontaktieren. Wir suchen nach praktikablen Lösungen.



Auf alaCasa.ch bestellen oder als E-Paper lesen.





POLITIK

IDEOLOGIE HERRSCHT ÜBER VERNUNFT

DIE DISKUSSION UM DAS GESCHÄFTSMIETEGESETZ IST ZU EINEM IDEOLOGISCHEN GRABENKRIEG VERKOMMEN. LEIDTRAGENDE SIND DIE BETROFFENEN VERTRAGSPARTEIEN.



— 18

IMMOBILIENWIRTSCHAFT

UNBEEINDRUCKTER WOHN-EIGENTUMSMARKT

DIE STW-E-MÄRKTE ZEIGEN SICH VOM LOCKDOWN UND DER DAMIT VERBUNDENEN REZESSION WENIG BEEINDRUCKT. FALLS KEINE ERNEUTEN MASSIVEN EINSCHRÄNKUNGEN AUFTRETEN, SOLLTE DIESER MARKT GAR OHNE BLAUES AUGE DAVONKOMMEN.



— 40

BAU & HAUS

SINERGIA INVESTIERT IN DIE ZUKUNFT

DIE BAUARBEITEN DES VERWALTUNGSZENTRUMS SINERGIA SIND SEIT APRIL ABGESCHLOSSEN. NACH LANGEM WARTEN WEGEN DES LOCKDOWN ERFOLGTE VOR WENIGEN WOCHEN DER UMZUG VON 440 PERSONEN AN IHREN NEUEN ARBEITSORT.

— FOKUS

04 «WIR PLANEN ÜBER MEHRERE GENERATIONEN»

Marco Feusi, CEO von Hiag, über den Geschäftsgang in anspruchsvollen Zeiten, vorsichtige Investoren und die Ziele des Unternehmens.

— IMMOBILIENWIRTSCHAFT

21 SINUS-MILIEUS: SO WOHNTE DIE SCHWEIZ

Mit «Sinus-Milieus Wohn- und Lebenswelten Schweiz» lancieren SVIT Schweiz und acasa Immobilien-Marketing ein Instrument für zielgruppengenaue Entwicklung und Planung von Immobilienprojekten.

22 2,8 PROZENT DER MIETWOHNUNGEN STEHEN LEER

Die Leerwohnungsquote im Mietwohnungssektor ist deutlich höher, als es die Leerwohnungsquote des Bundes glauben machen will. In 17 Kantonen der Schweiz herrscht ein Überangebot.

24 DER MONAT IN DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT

— IMMOBILIENRECHT

28 ZWEI ENTSCHEIDE ZUR LEX KOLLER

Das Bundesgericht befasste sich mit dem Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland, der sogenannten «Lex Koller», die den Erwerb von bewilligungspflichtigen Grundstücken durch Ausländer beschränkt.

32 DIE ROLLE DES VERWALTERS IM VERFAHREN

Der Verwalter von Stockwerkeigentum ist immer wieder mit gerichtlichen Verfahren konfrontiert. Dabei stellen sich eine Vielzahl an juristischen, aber auch taktischen Fragen im Hinblick auf die weitere Verwaltungstätigkeit.

34 AUSSCHLUSS EINES EIGENTÜMERS

Anfang März 2020 entschied das Bundesgericht, dass ein Stockwerkeigentümer aus einer Stockwerkeigentümergeinschaft ausgeschlossen wird. Er wurde verpflichtet, seine Wohnung innert 60 Tagen zu verkaufen.

36 DIE EWIGEN FALSCHPARKER

Regelmässig gelangen Stockwerkeigentümer ans Gericht, um Parkverbote zu erwirken. Doch was muss beim Gesuch beachtet werden, und wie können sich die Eigentümergeinschaften gegen Parksünder zur Wehr setzen?

— BAU & HAUS

43 «WIR BRAUCHTEN ALLE EINEN LANGEN ATEM»

Kantonsbaumeister Markus Dünner im Gespräch über das neue Kantonale Verwaltungszentrum Sinergia in Chur.

44 «BISHER HABEN WIR GUTE RÜCKMELDUNGEN»

Markus Zwysig war beim Sinergia-Projekt Bauherrenvertreter und Projektleiter. Er erklärt die lange Vorbereitungsphase und beschreibt die zügige Realisierung.

46 EHRGEIZIGE TRANSFORMATION

Ein neuer Schlossplatz, diverse archäologische Überraschungen und eine «Galette» – die Sanierung des Schlosses von Echallens präsentierte sich als Herausforderung zwischen Erhalt und Neugestaltung.

— IMMOBILIENBERUF

48 OHNE ANALOGE KEINE DIGITALE WELT

Ende September fand der Event SVIT Digital Day statt. Pascal Stutz, CEO SVIT Zürich, und Marco Camenzind, Vorsitzender SVIT Digital Kommission, waren mit der ersten Durchführung dieser Fachtagung äusserst zufrieden.

50 SEMINARE UND TAGUNGEN

51 KURSE DER SVIT-MITGLIEDERORGANISATIONEN

— VERBAND

55 SCHWAN-EFFEKT IM AARGAU

Nach einem Brückenjahr des SVIT Aargau steht in «Schwanen» die Ampel symbolträchtig auf Dunkelgrün. Die Bündelung aller Kräfte dank Geschäftsstelle und Vorstand mit Präsident Zumsteg zahlen sich aus.



«WIR PLANEN
ÜBER MEHRERE
GENERATIONEN»

Marco Feusi, seit bald einem Jahr CEO von Hiag, über den Geschäftsgang in anspruchsvollen Zeiten, vorsichtige Investoren und die Ziele des Unternehmens.

INTERVIEW – DIETMAR KNOPF*
FOTOS – URS BIGLER

Welche Auswirkungen hat die Corona-Krise auf den Geschäftsgang von Hiag?

Marco Feusi: Immobilien sind Spätzykliker und reagieren mit einer entsprechenden Verzögerung. Deshalb können wir den Einfluss der Corona-Krise auf unser Geschäft erst mit ein paar Monaten Abstand genau beziffern. Bisher waren die Auswirkungen der Pandemie auf unser Geschäft vergleichsweise gering. Von rund 1000 Geschäftsmietern der Hiag baten uns während des Lockdown im Frühling weniger als zehn Prozent um einen Mietzinserrlass oder eine Stundung. Rund 60 Mieter mussten den Betrieb ganz schliessen oder waren in der Geschäftstätigkeit eingeschränkt. Bis heute haben wir mit rund drei Vierteln der betroffenen Mieter partnerschaftliche Lösungen gefunden. Infolge der Corona-Krise haben wir im ersten Halbjahr 2020 einen Effekt von circa 0,8 % des annualisierten Mietertrags erfolgswirksam verbucht. Rund 100 000 CHF wurden tatsächlich gewährt; weitere ▶

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



400 000 CHF fallen möglicherweise im Zusammenhang mit dem geplanten Covid-19-Geschäftsmietegesetz an. Insgesamt bin ich der Meinung, dass wir die Situation bislang gut gemeistert haben, auch dank unserer breiten Portfolio- und Mieterdiversifikation. Es war in der Corona-Krise ein grosser Vorteil, dass wir auf vielen Arealen vor Ort sind und unsere Portfoliomanager einen engen Austausch mit den Mietern pflegen. Das ganze Team hat während dieser Zeit sehr viel und gut gearbeitet.

Konnten Sie inzwischen alle Geschäftsfelder wieder hochfahren oder gibt es noch Einschränkungen?

Auch während des Lockdown konnten wir alle Geschäftsbereiche ohne massgebliche Einschränkungen weiterführen, weil wir den meisten Mitarbeitenden schon vorher eine funktionierende Homeoffice-Infrastruktur zur Verfügung gestellt haben. Alle Baustellen, insbesondere auch in Genf, laufen mit entsprechenden Schutzmassnahmen normal. Auch die Vermarktung von neuen Mietflächen ist wieder in Schwung gekommen. Die einzige Einschränkung besteht noch bei einem Mieter im Gastro- und Clubbereich auf einem Areal in Lancy. Dieser musste wegen der aktuellen Entwicklung der Pandemie auf Anweisung der Genfer Behörden den Betrieb wieder schliessen.

BIOGRAPHIE
MARCO FEUSI (*1972) ist seit 2020 CEO von Hiag. Er ist seit über 25 Jahren in der Immobilienwirtschaft tätig. Vor seinem Wechsel zu Hiag war Feusi zuletzt als Vorsitzender der Geschäftsleitung bei der Wüest Partner AG tätig, wo er im 2000 begann und ab 2003 Partner sowie Mitinhaber wurde. Er ist diplomierter Architekt HTL und hat einen Master in Management, Technologie und Ökonomie (MTEC / WI ETH Zürich). Zudem ist Feusi Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors (MRICS). Er lebt mit seiner Familie in der Nähe von Zürich.

Hat sich das Verhalten der Investoren seit dem Ausbruch der Krise verändert?

Viele Immobilieninvestoren hatten während des Lockdown ihre Investitionstätigkeit so gut wie eingestellt. Bis heute spüren wir eine gewisse Zurückhaltung. Aktuell favorisieren Investoren spezifische Anlageklassen wie Wohnliegenschaften und Logistikimmobilien. Andere Sektoren wie Gastro-, Hotel-, Industrie- und Gewerbeimmobilien oder der Non-Food-Sektor werden weniger nachgefragt.

Ein wichtiger Aspekt Ihres Geschäftsmodells ist die Umnutzung von ehemaligen Industrie- und Gewerbeflächen zu neuen Wohn- und Büroimmobilien. Gibt es in der Schweiz noch genügend solcher Areale und welche Auswahlkriterien setzen Sie an?

Die Areal- oder Projektentwicklung ist neben dem Asset-Management des Bestandsportfolios die Kern-tätigkeit von Hiag. Erlauben Sie mir noch eine Präzisierung: Wir realisieren auf unseren Arealen nicht nur Wohn- und Büronutzungen, sondern entwickeln auch Industrie-, Gewerbe- und Logistikflächen. Zurzeit verfügt Hiag über rund 40 Areale mit einer durchschnittlichen Grösse von 43 000 m². Die Gesamtfläche des Immobilienportfolios entspricht 2,7 Mio. m². Zudem bearbeiten wir aktuell rund 60 Projekte mit einem potenziellen Investitionsvolumen von gegen



“
DEN EINFLUSS
DER CORONA-
KRISE KÖNNEN
WIR ERST
MIT EIN PAAR
MONATEN
ABSTAND
BEZIFFERN.
”

2 Mrd. CHF in den nächsten zehn Jahren. Insofern haben wir keinen Akquisitionsdruck. Nichtsdestotrotz prüfen wir sehr viele Investitionsmöglichkeiten. Es stimmt, grosse Areale, wie beispielsweise das ehemalige Swissmetal-Areal in Dornach mit 136 000 m² Grundstücksfläche, werden rarer. Dennoch gibt es immer wieder Gelegenheiten in unserem Nischenmarkt, der überwiegend aus anspruchsvollen Objekten besteht, die oftmals langwierige planungsrechtliche Herausforderungen mit sich bringen oder zum Teil mit Schadstoffen belastet sind. Selbstverständlich ist die Grösse der Grundstücke für uns wichtig. Je nach Lage können Flächen aber auch kleiner sein. Entscheidend sind das Wertsteigerungspotenzial durch höherwertige Nutzungen und die baurechtlichen Rahmenbedingungen. Dazu gehören auch die Möglichkeit einer Sondernutzungsplanung sowie die Ansiedelung von Übergangsnutzungen, mit der wir einen stetigen Cashflow bis zur eigentlichen Projektentwicklung generieren können.

Auf Ihrer Website schreiben Sie, dass sich rund 60 Projekte mit einer Mietfläche von 740 000 m² in der Entwicklungspipeline befinden. Welche Projekte sind zurzeit in Planung?

Zu unserem Portfolio, das durch Akquisitionen laufend grösser wird, gehören zum Beispiel ein Neubau für das Möbelhaus XXXLutz am Fachmarktstandort

Silbern in Dietikon oder ein Areal in Cham, wo wir kürzlich die Baueingabe für die erste Etappe eingereicht haben. Dort werden rund 140 Wohnungen für alle Segmente und gegen 3000 m² Gewerbeflächen und Serviced-Apartments entstehen. Weiter ist ein Studienwettbewerb für ein Zentrumsareal in Niederhasli in Bearbeitung, hier wollen wir auf 19 000 m² Arealfläche direkt neben dem Bahnhof eine gemischte Überbauung realisieren.

Neben dem Immobilienmanagement ist die Hiag in der Mieterbetreuung, der Koordination des Gebäudeservice und am Transaktionsmarkt tätig. Wie ist die Gewichtung der einzelnen Geschäftsfelder?

Die Hiag ist ein Familienunternehmen mit einer langen Tradition. Der grösste Teil unseres Teams, derzeit 16 Mitarbeitende, sind im Portfoliomanagement und in der administrativen Bewirtschaftung tätig. Ein Team von rund elf Mitarbeitenden, teilweise in Teilzeit, kümmert sich vor Ort um die technische Betreuung unserer Liegenschaften. Wir bewirtschaften rund drei Viertel unserer Liegenschaften selber, weil wir überzeugt sind, dass wir das selbst am besten können. Durch diese Organisationsstruktur und die Präsenz vor Ort verfügen wir über eine grosse Mieternähe und können schnell auf Anliegen eingehen. Weitere zwölf Mitarbeitende arbeiten in der ▶



AKTUELL FAVORISIEREN INVESTOREN SPEZIFISCHE ANLAGEKLASSEN WIE WOHNLIEGENSCHAFTEN UND LOGISTIKIMMOBILIEN.



Projektentwicklung und der Arealkommunikation, und je drei Mitarbeitende sind im Baumanagement sowie in der Vermarktung von Wohneigentum, von Geschäftsflächen sowie im Transaktionsmanagement tätig. Nicht vergessen möchte ich auch das Finanz- und das Backoffice-Team mit zehn Personen an den Standorten in Basel, Genf und Zürich.

2019 sind Sie aus der Entwicklung einer eigenen Multi-Cloud-Plattform und der Restrukturierung von Hiag Data ausgestiegen. Was waren die Gründe dafür?

Das Projekt, eine Multi-Cloud-Plattform für die Schweizer Finanzindustrie zu entwickeln, hätte zusätzliche grosse Investitionen erfordert. Nachdem sich die Six im Juni 2019 aus der Kooperation zurückgezogen hatte und sich in der vorgegebenen Zeit kein anderer Partner finden liess, hat der Hiag-Verwaltungsrat im August 2019 entschieden, die Entwicklung zu stoppen. Das brachte für uns neben strategischen auch grosse finanzielle Konsequenzen mit sich. Alle Investitionen in die Cloud-Services wurden per Ende 2019 vollumfänglich abgeschrieben und die Unternehmensstrategie ist angepasst worden. Der Fokus liegt wieder voll und ganz auf dem Immobiliengeschäft, der nachhaltigen Entwicklung von Projek-

ten sowie der aktiven Bewirtschaftung unseres Bestandsportfolios über den ganzen Lebenszyklus.

Ein weiteres einschneidendes Ereignis war der Konkurs ihrer drittgrössten Mieterin Rohner AG. Die Kosten für den Rückbau des Areals beliefen sich auf rund 50 Mio. CHF. Konnten Sie diese Belastung mit dem Verzicht von Dividendenausschüttungen wieder ausgleichen?

Der Konkurs der Rohner AG Pratteln war ein einschneidendes Ereignis. Besonders schmerzlich war, dass das in unserer Kernkompetenz Immobilien passierte. Ziel der Sale-und-Lease-Back-Transaktion war ursprünglich, nach Ablauf des fünfzehnjährigen Mietvertrags das Rohner-Areal direkt neben dem Bahnhof Pratteln neu zu überbauen. Leider ging die Mieterin im Sommer 2019 in Konkurs und Hiag musste als Eigentümerin quasi über Nacht die Chemiefreimachung und den Rückbau des Areals in Angriff nehmen. Die Kosten dafür wurden mit rund 30 Mio. CHF veranschlagt. Hinzu kam eine Wertanpassung von rund 20 Mio. CHF per Ende 2019, weil nach dem Wegfall des langfristigen Mietvertrags nur noch der Landwert in die Bewertung einfluss. ▶

DER NEUE OPEL INSIGNIA

**HÄLT DIE
LUFT AN,
WENN SIE
TELEFONIEREN.**



MIT MULTIMEDIA NAVI PRO UND SPRACHERKENNUNG.
MEHR DAZU AUF OPEL-INSIGNIA.CH



DIE SCHWEIZER IMMOBILIENMESSE FÜR INVESTOREN

Halle **550**.ch

IMMO'21

The Swiss Property Fair
20.–21.01.2021
Zurich

IMMO'MESSE
Über 80 Aussteller im
Bereich direkter und
indirekter Immobilien

IMMO'FORUM
Podiumsdiskussionen mit
namhaften Entscheidungsträgern
der Immobilienwirtschaft

IMMO'MAGAZIN
Zweisprachiges Hochglanzmagazin
mit Programm und Fachbeiträgen
von Branchenexperten

swisspropertyfair.ch



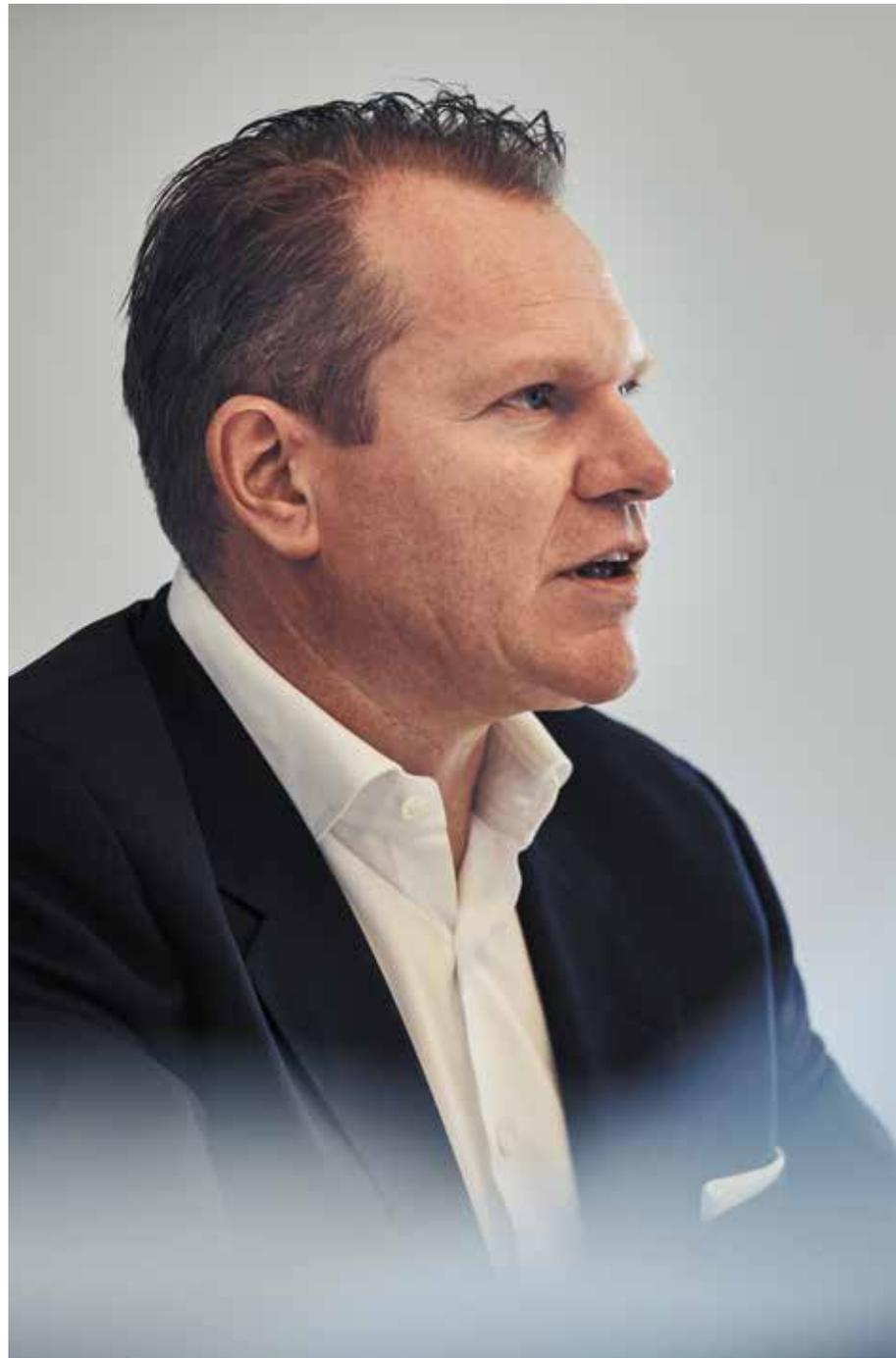
**UNSER PORTFOLIO
BESTEHT ZU RUND VIER
FÜNFTEL AUS GESCHÄFTS-
IMMOBILIEN UND ZU
20 PROZENT AUS
WOHNLIEGENSCHAFTEN.**



Zudem haben wir aus Sicherheitsgründen über 20 Mitarbeitende der Chemiefabrik übernommen, die die Anlagen bis zur Stilllegung überwachen. Der Rückbau dürfte spätestens im Sommer 2021 abgeschlossen sein. Auf dem rund 32 000 m² grossen Areal wollen wir gemischt genutzte Flächen mit einem Wohnanteil von rund 70% realisieren.

Sie waren fast 20 Jahre bei der Wüest Partner AG angestellt. Warum haben Sie Anfang 2020 das Amt des CEO bei der Hiag AG übernommen?

Ja, ich hatte bei Wüest Partner in der Tat eine grossartige Zeit und konnte innerhalb von 20 Jahren aus einem kleinen Unternehmen mit anfänglich 20 Mitarbeitenden ein relevantes Unternehmen in der Schweizer Immobilienwirtschaft mit über 200 Mitarbeitenden mitaufbauen. Dennoch war für mich immer klar, dass ich früher oder später auf die Kunden- oder Investorensseite wechseln würde. Bei Hiag hat mich primär das enorme Entwicklungspotenzial der Projektpipeline fasziniert. Ich bin Immobilienentwickler aus Leidenschaft und finde, dass Arealentwicklung die Königsdisziplin in der Immobilienwelt ist. Daneben war für mich die Denkweise des Familien-Ankeraktionärs wichtig. Dieser ist langfristig orientiert, und es ist bei Hiag möglich, unternehmerisch und sehr direkt zu entscheiden. Zudem sind wir ein an der Six Swiss Exchange kotiertes Unternehmen mit allen entsprechenden Investoren- und Kapitalanforderungen. Diese Kombination ist eine Besonderheit, die ich sehr interessant finde.



Wie lautet Ihr Fazit nach rund einem Jahr und welche Unternehmensziele wollen Sie in den nächsten Jahren erreichen?

Die Hiag hat aufgrund der beiden Ereignisse im letzten Jahr, über die wir bereits gesprochen haben, eine sehr bewegte Zeit hinter sich. Daher und wegen der Corona-Pandemie ist 2020 zumindest finanziell ein Zwischenjahr für uns. Es freut mich aber ganz besonders, dass wir bereits einige Ziele erreicht haben. Vor allem in unserem Kerngeschäft verzeichneten wir spürbare Fortschritte und haben ein sehr solides Halbjahresergebnis vorgelegt. Selbstverständlich arbeiten wir kontinuierlich an unseren operativen Zielen, um die Vermietungsquote anzuhängen und unsere Finanzkennzahlen zu optimieren. Wobei ich sagen kann, dass wir uns in der aktuellen Situation durchaus komfortabel fühlen. Die Auswirkungen der zwei Vorfälle im Vorjahr sollten bis Ende 2020 bewältigt sein. Hiag ist bereit, ab 2021 richtig Vollgas zu geben.



***DIETMAR
KNOPF**

Der diplomierte Architekt ist Chefredaktor der Zeitschrift Immobilia.

New Member New Power New Leads

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

Werden Sie Mitinhaber und profitieren Sie von:

- 🏠 Beteiligung als Aktionär und Mitspracherecht
- 🏠 300 kostenlose Objektstage (10 Inserate) pro Monat
- 🏠 Unabhängigkeit und Datenhoheit
- 🏠 Spezialkonditionen für Insertion, Promotionen und Bannerwerbung

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

newhome
zuerst entdecken

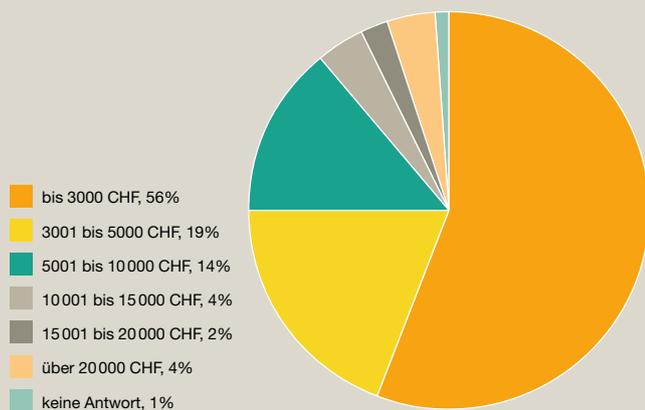
IDEOLOGIE HERRSCHT ÜBER VERNUNFT

Die Diskussion um das Geschäftsmietegesetz ist zu einem ideologischen Grabenkrieg verkommen. Das zeigt die aktuelle Diskussion im Parlament. Leidtragende sind die betroffenen Vertragsparteien.

TEXT – IVO CATHOMEN*

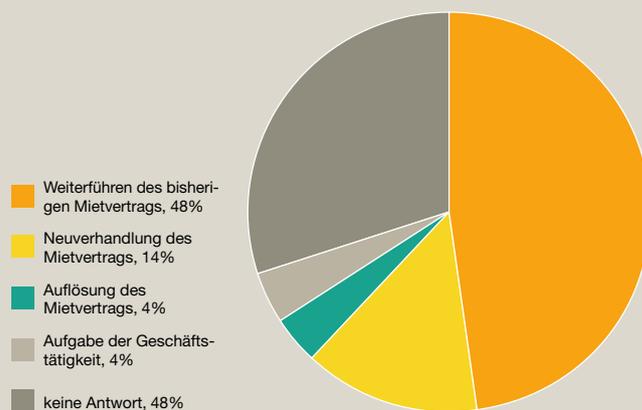
«WIE HOCH SIND IHRE MONATLICHEN MIETZAHLUNGEN FÜR IHRE GESCHÄFTSRÄUME (EXKL. NEBENKOSTEN)?»

Quelle: gfs.bern



«WELCHE LÄNGERFRISTIGEN AUSWIRKUNGEN HAT DAS CORONAVIRUS AUF IHR MIETVERHÄLTNIS?»

Quelle: gfs.bern



Ergebnisse aus der Studie gfs.bern «Betroffene Branchen suchen und finden Lösungen»

► EINMISCHUNG DURCH DAS PARLAMENT

Die Probleme mit den Geschäftsmieten haben nicht mit dem Lockdown im Frühjahr, sondern erst mit der Einmischung des Parlaments begonnen. Zu diesem Schluss kommt, wer den Monitoringbericht des Bundesrats liest. «Die Mehrheit der Mietparteien haben die Verantwortung für das eigene Unternehmen wahrgenommen und haben eine entlastende Lösung gesucht – und mehrheitlich auch gefunden. Einigungen kamen wesentlich häufiger zustande als Nichteinigungen – dies gilt sowohl für die Mieter- wie die Vermieterseite.

Der allergrösste Teil der Einigungen kam vor den Parlamentsentscheiden vom Juni 2020 zustande. In nahezu drei von vier Fällen handelte es sich bei den Einigungen um Mietzinsreduktionen.» Danach ging auf der Verhandlungsebene praktisch nichts mehr. Stattdessen fokussierte sich die Mieterseite auf den parlamentarischen Weg und verschloss sich der Diskussion in der vom Bundesrat eigens dafür eingesetzten Taskforce.

Die Abneigung des Bundesrats, sich in die privatrechtlichen Vertragsverhältnisse einzumischen, ist geblieben. Sie kommt auch in der Botschaft zum Geschäftsmietegesetz zum Ausdruck, in der er auf einen Antrag auf Zustimmung zum Gesetzesentwurf verzichtet. Die Regierung stützt sich nicht zuletzt

auf den Monitoringbericht, den sie Anfang Oktober zusammen mit einer Strukturanalyse und Umfrageergebnissen vorgelegt hat.

Die Strukturanalyse von Wüest Partner des Markts der Geschäftsmieten kommt zum Schluss, dass das Volumen der Geschäftsmieten in der Schweiz auf 2 Mrd. CHF pro Monat aus 390 000 Mietverträgen geschätzt wird. Davon entfallen rund 900 Mio. CHF auf Büroflächen, 500 Mio. CHF auf Gewerbe und Industrie, 400 Mio. CHF auf Verkaufsflächen und 200 Mio. CHF auf gastgewerbliche Nutzungen. Zusätzlich zu den 390 000 Mietverhältnissen betreiben rund 60% der Unternehmen ihr Geschäft in einer eigenen Liegenschaft.

Für die Zeit vom 17. März bis am 26. April 2020 belaufen sich die Mietzinse der betroffenen Geschäftsliegenschaften auf monatlich 530 Mio. CHF. Betroffen sind rund 113 000 Mietverhältnisse. Dies entspricht 27% des gesamten Mietvolumens, wobei die Betroffenheit bei den persönlichen Dienstleistungen (95%) in der Gastronomie (81%), der Beherbergung (61%) und im Detailhandel (58%) besonders ausgeprägt ist.

Die Umfrage von gfs.bern zeigt auf, dass der Anteil der Mieter, die im Zusammenhang mit den verordneten Schliessungen Schwierigkeiten hatten, ihre Miete zu bezahlen, in den Wochen des Lockdown von 6 auf 33% gestiegen ist. Ausgeprägt ist dieser Anstieg in

der Westschweiz und im Tessin. Auch nahmen die Mietzinsausfälle und Zahlungsverzögerungen zu.

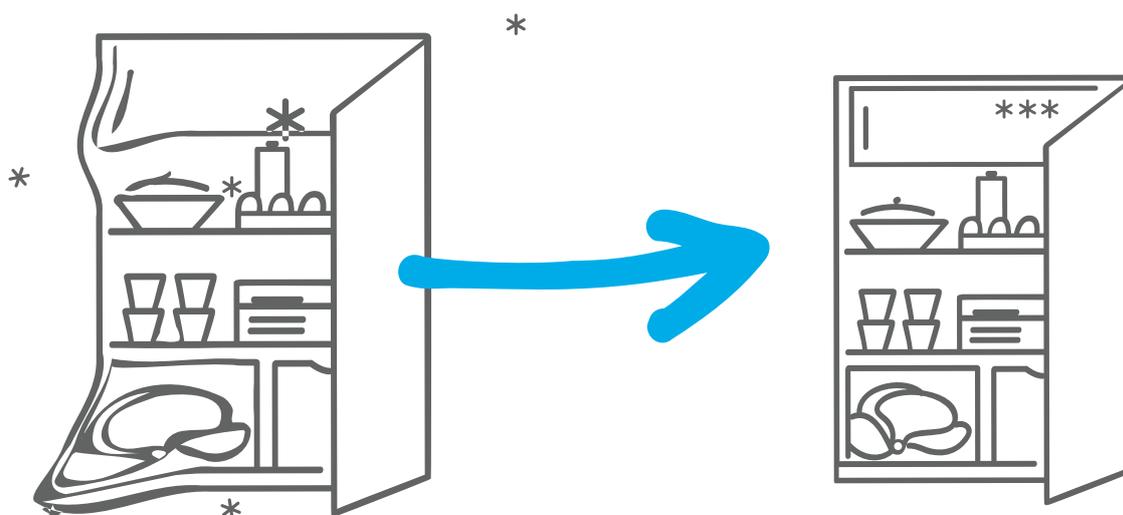
Von Mieterseite wird ihr bewährtes Bild vom mächtigen Vermieter – am besten wirkt die Bezeichnung «Immobiliengesellschaft» oder «Immobilienfonds» – und dem unterlegenen Mieter ins Feld geführt. Auch wenn 24% der Vermieter in der gfs.bern-Umfrage die Antwort schuldig blieben: Ein Drittel der Vermieter vermietet ein einziges Objekt als Geschäftsraum. Weitere 31% vermieten zwischen zwei und zehn Objekte. Nur 12% vermieten elf oder mehr Objekte. Der Median liegt bei zwei Objekten. Angesichts der geringen Anzahl vermieteter Objekte entfällt auch nur bei 24% der Vermieter die Vermietung von Geschäftsräumen auf die Haupttätigkeit des Unternehmens.

ERFOLGREICHER VERHANDLUNGSWEG

Insgesamt berichten 50% der Mieter, dass sie entweder den Vermieter um ein Entgegenkommen bei der Miete während des Lockdown angefragt haben oder von ihrem Vermieter ein entsprechendes Angebot erhalten haben. Bei 40% aller Mieter fand kein solcher Kontakt statt. Typischerweise waren dies Unternehmen, die eher keine Probleme mit den Mietzinszahlungen aufgrund Corona hatten. 8% der Mieter ►

Gerät kaputt? Anruf genügt!

**SANITAS
TROESCH**



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

Küchenexpress | Eine Dienstleistung von Sanitas Troesch

kuechenexpress.ch

Lassen Sie Ihr Minergie-Gebäude optimal arbeiten

Sie möchten Ihr Gebäude optimieren?
Dann ist PERFORMANCE die richtige Wahl.
Die begleitete Betriebsoptimierung stellt
sicher, dass Ihr Gebäude die hohen Ansprüche
an Komfort, Energieeffizienz und Werterhalt
langfristig erfüllt.

minergie.ch/performance

NEU: Jetzt auch
Praxisbeispiele zu
PERFORMANCE

MINERGIE®
Besser bauen. Besser leben.

befanden sich zum Zeitpunkt noch in Verhandlungen.

Schlüsselt man die Gruppe der Mieter, die den Vermieter um ein Entgegenkommen bei der Miete angefragt haben oder sei-



ES STIMMT, DASS NOCH WEIT MEHR VEREINBARUNGEN GETROFFEN WERDEN MÜSSTEN. DAS IST ABER DEM PARLAMENT ANZULASTEN.



tens des Vermieters angesprochen wurden und die Verhandlungen abgeschlossen haben, weiter auf, ergibt sich in 62% der Fälle eine erfolgreiche Einigung. Nur in etwas

mehr als einem Drittel (38%) der Verhandlungsgespräche erfolgte keine Einigung in der Mietfrage. Die erfolgten Verhandlungen waren dabei überaus erfolgreich, denn in 93% der Fälle, in denen es zu Verhandlungsgesprächen kam, konnte eine Einigung erzielt werden. Die Einigungen fanden zu 90% vor dem Entscheid des Parlaments von Anfang Juni statt. Am häufigsten als Lösung wurde ein Abschlag auf die betreffenden Monatsmieten genannt (68%), gefolgt von einem Erlass von Monatsmieten, Stundungen und andere Formen der Mietzinsanpassung. Bei Mietzinssenkungen wurden in 45% der Fälle eine Reduktion um 21 bis 50%, in 21% eine solche um 51 bis 99% und in 15% der Fälle eine Reduktion um 100% vereinbart.

BLICK ÜBER DIE GRENZEN

Der internationale Vergleich ergab, dass trotz unterschiedlichen Ansätzen bei der Bekämpfung der wirtschaftlichen Folgen der Covid-Pandemie auch Gemeinsamkeiten festzustellen sind. Bei den Massnahmen zugunsten der von den Schliessungen betroffenen Einrichtungen und Betrieben setzten die meisten europäischen Staaten auf eine Unterstützung zur Deckung der Fixkosten. In

vielen Staaten wurden diese Fixkostenzuschüsse als «A fonds perdu»-Beiträge ausgestaltet – dies mit dem Ziel, die Liquidität der betroffenen Geschäfte zu stützen. Zu mietrechtlichen Eingriffen kam es eher selten, und wenn, handelte es sich um Verlängerungen von Zahlungs- oder Kündigungsfristen. Gesetzlich verordnete Mietzinssenkungen sind in den elf betrachteten Staaten nicht festzustellen. In mehreren Staaten (namentlich Niederlande, Frankreich, Deutschland) haben sich die betroffenen Dachverbände auf Empfehlungen im Umgang mit den Geschäftsmieten geeinigt, zum Teil auch mit staatlicher Vermittlung.

Der Monitoringbericht zeigt, dass das Geschäftsmietegesetz nicht nur in der Schweizer Geschichte, sondern auch im Vergleich zum Ausland seinesgleichen sucht. So falsch können unsere Nachbarn wohl nicht liegen. ■



***IVO CATHOMEN**

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

ANZEIGE

Schmelzpunkt
> 1000 °C

Steinwolle von Flumroc.
Brandschutz schafft Sicherheit.

www.flumroc.ch/1000grad

FLUMROC

DACHCOM

SWISS

SCHWEIZ

NATIONALRAT WILL GESCHÄFTSMIETEGESETZ

Der Nationalrat hat in seiner Sondersession die Eintretensdebatte über das Geschäftsmietegesetz geführt. Am Schluss sprach sich eine knappe Mehrheit von 91 gegen 89 Stimmen für das Eintreten auf die Vorlage aus. Die Rechtskommission des Nationalrats hatte die Vorlage Anfang Oktober noch mehrheitlich abgelehnt. Den Ausschlag in der Abstimmung gab die Mittefraktion. Sie stimmte mit 17 zu 9 Stimmen für ein Eintreten.

HANDLUNGSBEDARF IN DER RAUMPLANUNG

Die Umweltkommission des Ständerats ist an ihrer Sitzung von Mitte Oktober einstimmig auf die Vorlage zur zweiten Etappe der Teilrevision des Raumplanungsgesetzes eingetreten. Sie sieht Handlungsbedarf beim Bauen ausserhalb der Bauzone. Sie will den Entwurf des Bundesrats aber überarbeiten, sich auf gewisse Themen konzentrieren und mehrheitsfähige Lösungen finden.

BETREIBUNGS-AUSKUNFT MIT WOHN-SITZPRÜFUNG

In Erfüllung der Motion Candinas, CVP GR, «Missbrauch von Betriebsregistrauszügen stoppen» will der Bundesrat eine Änderung des

Bundesgesetzes über Schuld-betreibung und Konkurs vorschlagen, die die Betreibungsämter verpflichtet, im Rahmen einer Betriebsauskunft zu überprüfen, ob die betreffende Person im Zuständigkeitsbereich des angefragten Amtes ihren Meldeort hat. Der Bundesrat hat dazu für Dezember eine Vernehmlassung angekündigt.

ÜBERARBEITUNG DER ZIVILPROZESSORDNUNG

Die ständerätliche Rechtskommission ist Ende Oktober ohne Gegenstimme auf den Entwurf zur Revision der Zivilprozessordnung eingetreten und begrüsst das Vorgehen des Bundesrats, die umstrittene

Frage des kollektiven Rechtsschutzes zu einem späteren Zeitpunkt mit einer separaten Vorlage anzugehen. Die Kommission wird die Detailberatung an einer ihrer nächsten Sitzungen weiterführen.

ZUGANG ZU GENOSSENSCHAFTS-WOHNUNGEN

Der Nationalrat hat in der Sondersession einer Motion zugestimmt, die fordert, Genossenschaftswohnungen für aussereuropäische Staatsangehörige zugänglich zu machen. Damit sollen in der Schweiz ansässige Staatsangehörige aussereuropäischer Länder in die Lage versetzt werden, Anteilscheine von Wohnbaugenossenschaften erwerben zu können, wenn dies eine Voraussetzung für die Miete der Wohnung ist.

ANZEIGE

Ireen und Daniel Enz – Inhaber
Zoller Partner AG, Wil/Wattwil:

« Bei **W&W** beziehen wir innovative Lösungen und einen professionellen Support. »

W&W Immo Informatik AG
Affoltern am Albis • Bern • St. Gallen
w w i m m o . c h

Design-Klassiker überdauern jeden Trend.



Vor allem wenn sie aus Stahl sind.

Forster Küchen bekennt sich zur zeitlosen Schönheit der klaren Form. Und zu Stahl als dem Material, das Ästhetik mit Langlebigkeit verbindet. Darum wird Ihnen eine Forster Küche über Jahrzehnte Freude bereiten – als Designobjekt und Gebrauchsgegenstand.

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

forster

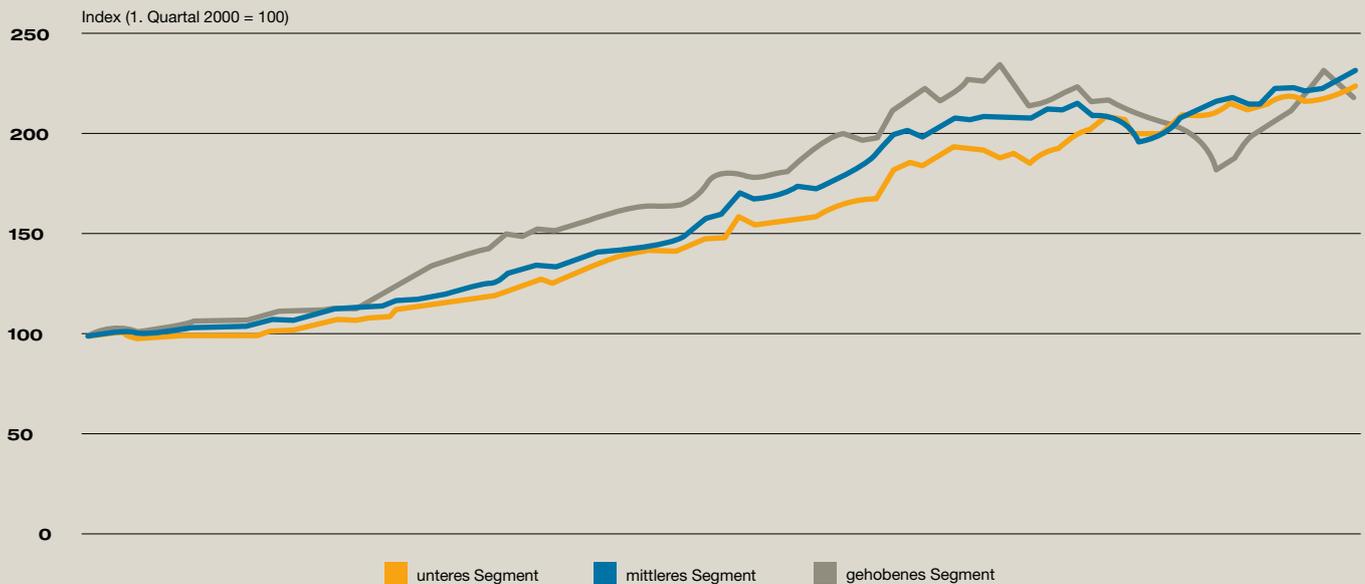
www.forster-home.ch

UNBEEINDRUCKTER WOHNEIGENTUMS- MARKT

Die STWE-Märkte zeigen sich vom Lock-down und der damit verbundenen Rezession wenig beeindruckt. Falls keine erneuten massiven Einschränkungen auftreten, sollte dieser Markt gar ohne blaues Auge davorkommen. TEXT – **STEFAN FAHLÄNDER***

ENTWICKLUNG DER STOCKWERKEIGENTUMSPREISE 2000 BIS 2020

Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner. Datenstand: 30. September 2020.



WIRTSCHAFTSPROGNOSEN REVIDIERT

Nach dem Schock des Lockdown und der Frühlings-Rezession ist während des Sommers Ruhe eingeleckt und die Wunden wurden geleckt. Die Konsumentenstimmung ist im Herbst 2020 wieder auf dem Niveau des vergangenen Winters und auch die «harten» konjunkturellen Vorlaufindikatoren stimmen positiv. Wie bereits im Jahr 2009 werden die anfänglich sehr negativen Wirtschaftsprognosen für 2020 wieder revidiert, und das Minus der Gesamtwirtschaft dürfte 2020 geringer ausfallen, als noch im Frühling befürchtet.

«Ausser Spesen nichts gewesen?», fragt sich der Marktbeobachter. Wahrscheinlich nicht, denn einige Branchen haben massiv gelitten und die zweite Welle diesen Herbst schlägt zumindest auf die Moral. Auch wenn keine erneuten massiven Einschränkungen der wirtschaftlichen Aktivitäten kommen sollten, werden dennoch weitere wirtschaftliche Bremsspurten erwartet. Biss sich die Exportwirtschaft erholt, dürfte noch viel Wasser den Rhein runterfließen, und es ist zu befürchten, dass in den Grosskonzernen im Frühling 2020 Kosteneinsparprogramme angelaufen sind. Diese dürften erst jetzt im Herbst Wirkung zeigen. Es wäre schön und erwünscht, dass Ruhe einkehrt, aber zu viel Optimismus könnte sich als naiv erweisen.

(STWE) insbesondere im unteren und mittleren Segment in den vergangenen zwanzig Jahren praktisch ununterbrochen getrieben. Dies auch aufgrund einer gewissen Nachfrage seitens wohlhabender Privatpersonen, die Wohnungen nicht zum Eigengebrauch, sondern zu Vermietungszwecken gekauft haben. Dies hat zu steigenden Preisen geführt, sodass sich der Regulator zu mehreren Verschärfungen bei der Hypothekarvergabe entschlossen hat. Zudem erreichten die Preise in einigen Regionen ein derart hohes Niveau, dass die Erschwinglichkeit litt und gleichzeitig ein Grossteil der Neubautätigkeit in dieses Segment floss. Es kam entsprechend auch zu lokalen Überangeboten und Vermarktungsproblemen. Mit dem steigenden Anlagedruck seitens der Investoren, namentlich der Pensionskassen und Versicherungen, sind im Mietwohnungsgeschäftsbereich die Verzinsungserwartungen in den vergangenen Jahren derart stark gesunken, dass sich die Differenz zwischen STWE- und MWG-Marktprei-

ANZEIGE

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

POSITIVE ERWARTUNGEN FÜR DEN STOCKWERKEIGENTUMSMARKT

Die seit Jahren sehr tiefen Zinsen und die generell gut laufende Wirtschaft haben die Preise für Stockwerkeigentum

PREISENTWICKLUNG EIGENTUMSWOHNUNGEN NACH GROSSREGIONEN

Quelle: Transaktionspreisindizes Fahländer Partner.
Datenstand: 30. September 2020.

	Eigentumswohnungen (mittleres Segment)	
	zum Vor- jahresquartal	zum Vorquartal
Genfersee	4,1%	0,1%
Jura	2,7%	1,4%
Mittelland	3,8%	1,7%
Basel	3,8%	2,0%
Zürich	5,0%	0,6%
Ostschweiz	4,7%	1,9%
Alpenraum	2,9%	2,0%
Südschweiz	-2,8%	4,1%
Schweiz	3,5%	1,3%

sen geschlossen und teilweise gar gekehrt hat. Für eine Mietwohnung wird durch die Investoren aufgrund der tiefen Zinsen teilweise mehr bezahlt, als der Verkauf als STWE einbrächte. Dies hat wiederum eine verstärkte Umlenkung der Neubautätigkeit in den Mietwohnungs-Geschäftsbereich bewirkt, sodass in diesem Bereich heute an gewissen Lagen ein teilweise grosses Überangebot besteht, während das verringerte Angebot an STWE sich wiederum stützend auf die STWE-Preise auswirkt.

Wie die Mechanismen zeigen, ist eine Verstärkung der Entwicklungen wohl nicht zu erreichen, denn insbesondere aufgrund der langen Realisierungszeiten wirken sich Entscheide von heute erst in ein bis zwei Jahren auf die Märkte aus. Insgesamt präsentieren sich die STWE-Märkte im unteren und mittleren Segment generell robust und die Preiserwartungen sind verhalten positiv.

ANHALTENDE PROBLEME IM GEHOBENEN STWE-BEREICH

Der Quadratmeterpreis einer STWE ist im Wesentlichen abhängig von der Lage. Hohe Zentralität bedeutet dabei einen hohen Quadratmeterpreis; wenn dieser durch einen gehobenen Ausbaustandard

weiter erhöht wird und dann auch noch mit einer grossen Fläche zu multiplizieren ist, resultieren beachtliche Stückpreise. Es entsteht ein Problem, denn die Zahl der Haushalte mit einer entsprechenden Zahlungsbereitschaft ist begrenzt. Wenn die Preise die Millionengrenze übersteigen, sind zudem auch Einfamilienhäuser eine valable Konkurrenz. Weiter reagiert dieses Segment insgesamt sensibler auf Eingriffe und Krisen, wie die erhöhte Volatilität zeigt, denn es wird für ein solch hohes finanzielles Engagement ein gewisser Optimismus benötigt, was in schwierigen Zeiten zu Zurückhaltung und entsprechend sinkender Nachfrage führt.

ERNEUTE REGULIERUNG DES HYPOTHEKARMARKTES?

Nach den verschiedenen (Selbst-)Regulierungen des Hypothekarmarktes durch die Schweizerische Bankiervereinigung (SBVg), aber auch aufgrund der damaligen Aktivierung des antizyklischen Kapitalpuffers sowie eines reduzierten Risikoappetits der Hypothekgeber in den Hochpreisregionen wurde auf den Märkten das Preiswachstum gedämpft und insbesondere im gehobenen Segment gestoppt. Teilweise resultierten gar Preisrückgänge. Diese Wirkung blieb aber eine vorübergehende und bald kletterten die Preise, insbesondere auch aufgrund des guten Wirtschaftsgangs sowie der anhaltend tiefen Zinsen weiter. Angesichts der Lage in Europa, wo die Staatsverschuldungen und die Arbeitslosigkeit vielerorts noch einmal stark angestiegen sind, werden die Zinsen vorderhand tief bleiben. Auch in der Schweiz. Bei einer nachhaltigen Entspannung der gesamtwirtschaftlichen Lage in der Schweiz würde das tiefe Zinsniveau weiter preistreibend wirken.

Je nach weiterem Verlauf der Pandemie und der Wirtschaftsentwicklung sind deshalb weitere Regulierungen oder Verschärfungen der bestehenden Regulierungen nicht ausgeschlossen. Auch ist es denkbar, dass der im März 2020 deaktivierte antizyklische Kapitalpuffer wieder aktiviert werden könnte. Diese Instrumente dienen allerdings nicht der Feinsteuerung von Märkten, sondern der Finanzstabilität, sodass entsprechende Indikationen Voraussetzung wären. ■



***DR. STEFAN
FAHLÄNDER**

Der Autor ist Partner bei
Fahländer Partner Raum-
entwicklung (FPRE).



Clever sanieren – Rollladen 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

DER SCHLÜSSEL ZU IHREM KOMPETENTEN BEWIRTSCHAFTUNGS- PARTNER

GRIBI betreut **38'000 Objekte** im Auftrag von Privaten, Firmen, Pensionskassen, Banken, Versicherungen und Anlagestiftungen, was einem bewirtschafteten Vermögen von über 4,8 Milliarden Franken entspricht.

Die Bewirtschaftungsteams von GRIBI bieten Kunden einen Rundum-Service. Sie behalten die Mietzinsentwicklung im Auge, übernehmen das Inkassowesen, überwachen den Unterhalt und sorgen im Kündigungsfall rasch für Nachmieter. Sie betreuen Schadenfälle, vertreten Eigentümer in juristischen Fragen und führen Spezialaufträge aus.

Dabei berücksichtigt GRIBI die Interessen der Eigentümer sowie die individuellen Bedürfnisse der Mieterschaft und setzt sich ein einvernehmliches Miteinander von Vermietern und Mietern als wichtiges Ziel.



IHR ANSPRECHPARTNER

Paul-Henri Guinand

Telefon: +41 61 690 40 07

paul-henri.guinand@gribi.swiss

**DYNAMISCH,
VERLÄSSLICH,
FLEXIBEL.**

GRIBI Bewirtschaftung AG
GRIBI Vermarktung AG
GRIBI Baumanagement AG

gribi.swiss

SO WOHNTE DIE SCHWEIZ

Mit den «Sinus-Milieus Wohn- und Lebenswelten Schweiz» lancieren SVIT Schweiz und acasa Immobilien-Marketing ein Instrument für zielgruppen-genaue Entwicklung und Planung von Immobilienprojekten. TEXT – IVO CATHOMEN*

NEU-
ERSCHEINUNG



▶ LEERSTAND FORDERT ENTWICKLER

Aktuell stehen in der Schweiz 78 800 Wohnungen leer. Dies ist der elfte jährliche Anstieg in Folge. Gleichzeitig dürften 2020 wie in den vorangegangenen Jahren rund 50 000 Wohneinheiten neu gebaut werden. Die Vermietung und der Verkauf von Wohnungen sind also keine Selbstläufer. Das Produkt muss den Bedürfnissen des Zielpublikums entsprechen. Und diese Bedürfnisse sind keineswegs uniform. Die grösste Übereinstimmung hinsichtlich Projekt und Lage ergibt sich in den sogenannten Sinus-Milieus, die Gruppen von «Gleichgesinnten» in zehn Milieus zusammenfassen. Dies zeigen die «Sinus-Milieus Wohn- und Lebenswelten Schweiz», die der SVIT Schweiz und acasa Immobilien-Marketing diesen Spätherbst mit Fokus auf die Wohn- und Lebenswelt auf den Markt bringen.

ONLINE-TOOL FÜR DIE ANALYSE

«Sinus-Milieus Wohn- und Lebenswelten Schweiz» umfasst neben dem gedruckten Werk – eine Sammelmappe mit 11 Broschüren und 256 Seiten zu allen Sinus-Milieus – den «Milieus Analyzer», ein Online-Tool für die Analyse von Personengruppen, Projekten und Standorten nach derzeit rund 80 Kriterien. «Welches Milieu wollen Sie ansprechen?», «Welche Sinus-Milieus passen zu Ihrem Immobilienprojekt?» und «Welche Sinus-Milieus passen zu Ihrer Projektlage?» – in drei Analysebereichen kann die Verteilung der Bevölkerung anhand der 80 Kriterien ermittelt werden. So zeigt der «Milieus Analyzer» beispielsweise, welche Milieus mit einer zweiten Nasszelle angesprochen werden oder welche Bodenbeläge von welchem Milieu besonders geschätzt werden und von welchem

nicht. Welches Zielpublikum kann mit einem Projekt angesprochen werden, das an einem Naherholungsgebiet, einer Schule oder einer Einkaufsmöglichkeit liegt? Auch darauf weiss der «Milieus Analyzer» eine Antwort. Damit ist «Sinus-Milieus Wohn- und Lebenswelten Schweiz» ein unverzichtbares Planungsinstrument für Immobilienprojekte, Wohnungsbau, Umnutzungen, Arealentwicklungen, aber auch für Sanierungen bestehender Liegenschaften.

Die Ergebnisse des «Milieus Analyzer» beruhen auf der langjährigen Sozialforschungsarbeit des Sinus Instituts und der Anwendung einer Expertengruppe aus der Immobilienwirtschaft, welche die Sinus-Milieus nach insgesamt 160 Kriterien auf die Wohn- und Lebenswelt der Schweizer Wohnbevölkerung adaptiert hat. Jedes dieser Kriterien weist signifikante Übereinstimmungen mit gewissen Milieus auf. Ziel der Herausgeber SVIT Schweiz und acasa Immobilien-Marketing ist es, die Datengrundlage laufend zu erweitern, zu schärfen und regelmässig zu aktualisieren.

Dienstleistung für die Immobilienwirtschaft

Für den SVIT Schweiz ist «Sinus-Milieus Wohn- und Lebenswelten Schweiz» eine weitere Dienstleistung für die Immobilienwirtschaft und ein wichtiger Mitgliederservice. Die Mitglieder erhalten das Paket aus gedrucktem Werk und Online-Tool zum Sonderpreis von 522.– CHF (10% Rabatt zum Normalpreis von 580.– CHF, zzgl. MWST und Versandkosten).

Mit dem «Milieus Analyzer» können Zielpublikum, Projekt und Lage untersucht werden.

(BILD: ARBEITSOBERFLÄCHE DES ANALYZERS)



*IVO CATHOMEN

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

INFORMATION UND BESTELLUNG:
WWW.WOHNLEBENSWELTEN.CH

2,8 PROZENT DER MIETWOHNUNGEN STEHEN LEER

Die Leerwohnungsquote im Mietwohnungssektor ist deutlich höher, als es die Leerwohnungsziffer des Bundes glauben machen will. In 17 Kantonen der Schweiz herrscht ein Überangebot. TEXT – IVO CATHOMEN*

IN DEN STÄDTISCHEN KANTONEN SIND DIE LEERSTÄNDE IN EINEM ANSONSTEN LEBHAFTEN MIETWOHNUNGSMARKT NOTORISCH TIEF.

(Daten: Leerstandszählung Schweiz (1.6.20) des BFS sowie Mietwohnungsanteil gemäss Wohnungsmodell Wüest Partner (2019/2020; Bild: 123rf.com).



▶ LEERWOHNUNGSQUOTE STEIGT WEITER

Anfang Oktober hat das Bundesamt für Statistik (BFS) die Leerwohnungsziffer für Miet- und Eigentumswohnungen veröffentlicht. Demnach waren zum Stichtag 1. Juni 2020 insgesamt 78 832 (im Vorjahr: 75 383) Wohnungen als leerstehend und sofort zu vermieten bzw. zu verkaufen gemeldet. Dies entspricht einer Quote von 1,72 (1,66)% des Gesamtwohnungsbestands. Damit ist die Leerwohnungsziffer zum elften Mal in Folge gestiegen. Grund dafür ist die Bevölkerungsentwicklung und die Gründung der Haushalte, welche die hohe Neubautätigkeit der letzten Jahre nicht zu absorbieren vermag. Steigt die Zuwanderung, kann sich das Gesamtbild rasch wieder ändern.

Im Bereich der Mietwohnungen ist der Leerstand deutlich höher. Gemäss Berechnungen von Wüest Partner im Auftrag des SVIT Schweiz lag die Quote im Mietwohnungssektor bei 2,8 (2,7)%. In verschiedenen eher ländlichen Kantonen

ist die Quote doppelt so hoch wie die offiziellen Zahlen des BFS. Im Kanton Wallis offenbart sich mit 7,3% (BFS: 2,40%) eine besonders dramatische Lage. Ab einer Quote von 3,0% kann von einem Überangebot gesprochen werden. Dies trifft auf 17 Kantone zu. Lediglich in den städtischen Gebieten herrscht weiterhin ein Nachfrageüberhang. Hier hinkt der Wohnungsbau der längerfristigen Bevölkerungsentwicklung bedingt durch eine Überregulierung hinterher.

ÜBERARBEITUNG GEFORDERT

Der SVIT Schweiz kritisiert die Systematik der offiziellen Leerwohnungsziffer seit Längerem und begrüsst, dass der Bundesrat die Erhebungsmethode auf den Prüfstand stellt. Die Zahlen im Mietwohnungssektor liefern kein verlässliches Bild des Wohnungs- und insbesondere des Mietwohnungsmarkts, weil Eigentums- und Mietwohnungen in der offiziellen Ziffer aggregiert werden und im dynamischen Wohnungsmarkt die aller-

meisten Wohnungen gar nie leer stehen, sondern direkt an den Nachmieter übergeben werden. Diese Wohnungswechsel tauchen in der Leerwohnungsstatistik des BFS gar nie auf. Denn offiziell gilt eine Wohneinheit nur als leerstehend, wenn sie auf dem Markt angeboten wird und sofort zur Verfügung, also leer steht.

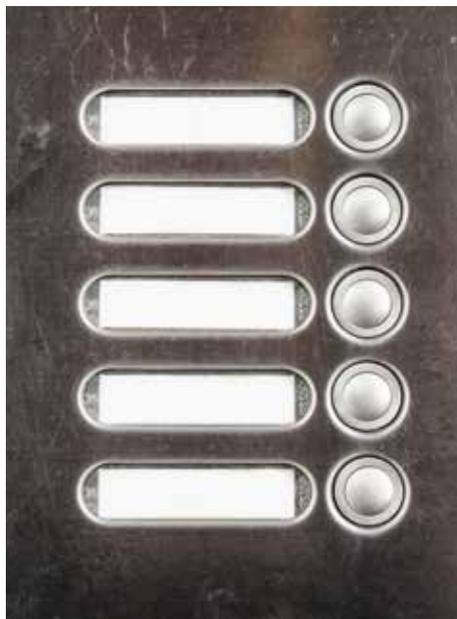
Zahlen des Datenanalyseunternehmens Meta-Sys AG zeigen, dass allein am 1. Juni 2020 insgesamt 38 099 Miet- und 67 501 Eigentumswohnungen auf Online-Marktplätzen ausgeschrieben waren. Im gesamten zweiten Quartal waren es total 219 735 Einheiten.

Der einzige Aussagegehalt der offiziellen Leerstandsziffer liegt in der Entwicklung über die Jahre. So lässt sich immerhin die Erkenntnis gewinnen, dass sich das Angebot bei den Wohnungen mit einem und zwei Zimmern am deutlichsten ausweitete (+14,5% bzw. +7,0%). Einzig die Zahl der Wohnungen mit fünf Zimmern nahm gegenüber dem Vorjahr leicht ab (-0,5%).

STARKE ABWEICHUNG IN LANDKANTONEN

Die Leerstandsziffer des BFS bemisst sich nach den als leerstehend gemeldeten Wohneinheiten (Wohnungen und Einfamilienhäuser zur Miete und zum Kauf) im Verhältnis zum Gesamtbestand der Wohneinheiten. Zwar werden bei der Erhebung der Gemeinden die leerstehenden Wohneinheiten nach Miete und Verkauf unterschieden. Aber die Gesamtzahl der Miet- bzw. der Eigentums-einheiten in den Gemeinden und in der Schweiz sind nicht bekannt und können nur noch schätzungsweise bestimmt werden. Grund dafür ist, dass sie seit 2000 (Abschaffung der Volkszählung mit Vollerhebung) nicht mehr erfasst werden. Die Leerstandsquote der Mietwohnungen, die Wüest Partner im Auftrag des SVIT Schweiz berechnet, beruhen auf den von den Gemeinden effektiv gemeldeten leerstehenden Mieteinheiten einerseits und dem Wohnungsmodell von Wüest Partner andererseits. In diesem Wohnungsmodell werden die Gesamtbestände an Wohneinheiten für jede Gemeinde und jeden Kanton auf Basis von verschiedenen Faktoren (Wohnungsbestand, Wohnbautätigkeit, Neubauquote usw.) auf die Segmente Eigentum und Miete verteilt.

Zwischen den Leerstandsziffern des BFS und der Leerstandsquote Mietwohnungen von Wüest Partner ergeben sich teilweise erhebliche Unterschiede, z. B. im Kanton Wallis. Eine Erklärung ist, dass in den Kantonen mit grossen Unterschieden (eher ländliche Kantone) der



Anteil des Wohneigentums typischerweise deutlich grösser ist als in Kantonen mit unterdurchschnittlichem Anteil des Wohneigentums (eher städtische Kantone). Im Kanton Wallis ist der Leerstand im Wohneigentum verschwindend klein und im Mietsegment dagegen sehr gross (7,3%). Daraus ergibt sich eine offizielle Leerstandsziffer des BFS von 2,40%.

Wüest Partner nennt eine Leerwohnungsziffer von 1,3% als optimalen Leerstand am Gesamtwohnungsmarkt. Alles ob diesen 1,3% zuzüglich der neu gegründeten Haushalte stellt einen Wohnungsüberfluss dar. Der Schweizer Gesamtwohnungsmarkt verzeichnet demnach seit 2016 einen Wohnungsüberfluss – und zwar in allen Kantonen, ausser Zug, Genf und Zürich.

DILEMMA IN DEN GROSSEN AGGLOMERATIONEN

Ein anderes Bild zeichnet die Entwicklung in den grössten Agglomerationen. Hier dümpelt die Leerstandsziffer um die Marke von 1,0%. Schlusslicht ist seit Jahren die Agglomeration Genf mit 0,63%. Es gab auch Jahre, in denen in der Rhonestadt nur 0,26% Leerstand verzeichnet wurde (2010). Entsprechend haben sich die Abschlussmieten in den Grosszentren von jenen in der restlichen Schweiz abgekoppelt. Grund dafür ist, dass der Wohnungsbau der längerfristigen Bevölkerungsentwicklung, bedingt durch eine Überregulierung, hinterherhinkt. Der Wille und die Möglichkeit zur Verdichtung in den bestehenden Bauzonen sind zu gering. Wüest Partner weist im neusten Immo-Monitoring für sechs der zwölf grössten Städte eine unterdurchschnittliche Leerstandsquote am Wohnungsmarkt bei gleichzeitig sinkender Anzahl Neubewilligungen aus. Das heisst für die Zukunft nichts Gutes. ■



***IVO CATHOMEN**

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

ANZEIGE

DAS RUNDUM-PAKET FÜR EINE ERFOLGREICHE IMMOBILIENVERMARKTUNG

VISUALISIERUNGEN & ANIMATIONEN
VIRTUAL & AUGMENTED REALITY
VISUELLE KOMMUNIKATION & WEBDESIGN

WWW.SWISSINTERACTIVE.CH



● SWISSINTERACTIVE
● the visual company

20 YEARS
2000–2020

SCHWEIZ

**HYPOTHEKAR-
NACHFRAGE KAUM
BERÜHRT**

Laut Angaben des aktuellen Immobilienmonitors von der Credit Suisse hat Covid-19 die Nachfrage nach Wohneigentum nur kurzzeitig und unmittelbar nach dem Lockdown gelähmt. Bereits ab Mitte Mai hat sich der Markt erholt. So ist das Wachstum des Hypothekarvolumens bei den Privathaushalten zwischen Ende 2019 und Mai 2020 nur leicht auf 2,60% gesunken. Im Juni konnte der Rückgang gestoppt werden, und die Wachstumsdynamik hat sich wieder leicht auf 2,66% erhöht. In den kommenden Monaten dürfte die Nachfrage nach Wohneigentum langsam wieder das Vorkrisenniveau erreichen, schätzt die Credit Suisse. Aufgrund der weiterhin geltenden hohen Eigenmittel- und kalku-

latorischen Tragbarkeitsanforderungen dürfte das Potenzial für einen weiteren Wachstumsschub aber beschränkt bleiben.

**BAUTÄTIGKEIT
BLEIBT HOCH**

Auch die Bautätigkeit im Mietwohnungsbau war gemäss Credit Suisse durch Covid-19 nur kurzzeitig beeinflusst. Zwar musste schweizweit im 1. Quartal 2020 im Vergleich zum Vorquartal ein Rückgang von 21% der Baubewilligungen verzeichnet werden. Aber bereits im 2. Quartal konnte dieser Rückgang mit einem Plus von 15% grösstenteils wieder wettgemacht werden. Wird das gleitende Mittel über vier Quartale betrachtet, ist die Delle im

Zwar musste schweizweit im 1. Quartal 2020 im Vergleich zum Vorquartal ein Rückgang von 21% der Baubewilligungen verzeichnet werden. Aber bereits im 2. Quartal konnte dieser Rückgang mit einem Plus von 15% grösstenteils wieder wettgemacht werden.

(BILD: 123RF.COM)



1. Quartal praktisch nicht mehr erkennbar. Vielmehr zeigt sich ein Anstieg der Baubewilligungen von Mietwohnungen um 12% seit dem 2. Quartal 2019.

**KEINE VERÄNDE-
RUNG BEI DEN
ANGEBOTSMIETEN**

Der Schweizer Mietwohnungsmarkt entwickelt sich im September 2020 unauffällig. Der «Index Schweiz» steht wie schon im Vormonat bei 114,9 Punkten. Im Vergleich zum Vorjahresmonat stiegen die Mieten um 0,97%. Dies zeigen die aktuellen Zahlen des Homegate-Mietpreisindex. In den Kantonen Genf (+1,03%) und Tessin (+0,58%) stiegen die Angebotsmieten. Dagegen verzeichnet Zug mit einem Minus von 0,76% den stärksten Rückgang, gefolgt von den Kantonen Obwalden (-0,68%) und Nidwalden (-0,60%). Etwas anders verhält es sich bei den Städten. Mit steigenden Mieten konfrontiert sind vor allem Wohnungssuchende in den Städten Genf (+1,70%), Lugano (+0,99%) und Lausanne (+0,90%). Leicht gesunken sind die Angebotspreise von Mietwohnungen in den Städten Basel (-0,29%) und Zürich (-0,09%).

**IMMOScout24
SIEHT TIEFERE
MIETEN**

Gemäss ImmoScout24 sind die in Inseraten ausgeschriebenen Mietpreise im Schweizer Durchschnitt um -0,3% gesunken. Über die vergangenen 12 Monate bleiben die Angebotsmieten mit -0,1% stabil, wie der von ImmoScout24 in Zusammenarbeit mit der IAZI AG erhobene Swiss Real Estate Offer Index zeigt. Im September sind die Angebotsmieten im Tessin (+1,6%), im Grossraum Zürich (+0,8%) und in der Nordwestschweiz (+0,3%) gestiegen, während sich

in der Ostschweiz (0,0%) keine Veränderung zeigt. Rückläufig sind die Mietpreise hingegen in der Genferseeregion (-0,5%), im Mittelland (-0,5%) und in der Zentralschweiz (-0,2%). Demgegenüber sind die Angebotspreise für Wohneigentum im September erneut gestiegen. Einfamilienhäuser werden zu 0,7% höheren Werten ausgeschrieben, Eigentumswohnungen sogar zu 1,0% höher.

**GRÖßERE
WOHNUNGEN
GESUCHT**

Der Anteil an Suchanfragen für 1-Zimmer-Wohnungen ist im Vergleich zum Vorjahr um über 18% eingebrochen. Gleichzeitig klettert die 4,5-Zimmer-Wohnung auf Platz zwei der beliebtesten Wohnungsgrößen. Das ergibt eine Analyse der Immobilienplattform ImmoScout24, bei der die Sucheingaben der vergangenen Monate mit den Daten von 2019 verglichen wurden. Dieser Trend spiegelt sich auch in den Suchanfragen der übrigen Kategorien wider. So ist der Anteil für 3,5-Zimmer-Wohnungen um 4% gestiegen, für 5,5-Zimmer-Wohnungen sogar um 14,7%. Die grösste Zunahme ist bei den Wohnungen ab 6 Zimmern zu verzeichnen. Sie werden über 29% öfter gesucht, als im Vergleichszeitraum 2019.

**DYNAMIK DER
EIGENHEIMPREISE
HÄLT AN**

Der «SWX IAZI Private Real Estate Price Index» für privates Wohneigentum (Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen) weist im 3. Quartal 2020 im Vorquartalsvergleich einen Anstieg von 0,3% (Vorquartal: 0,7%) aus. Eigentumswohnungen verzeichnen im 3. Quartal mit 0,8% (Vorquartal: 0,7%) ein leichtes Preiswachstum. Auf Jahresbasis hat sich die

ANZEIGE

FP
RE

Fahrländer Partner
Raumentwicklung

Tools und Daten für den professionellen Immobilienbewerter

Als Mitglieder der Bewertungsexperten-Kammer SVIT profitieren Sie von 30% Rabatt.



www.fpre.ch

Preiszunahme mit 3,2% (Vorquartal: 3,4%) nur unwesentlich reduziert. Einfamilienhäuser verzeichnen im 3. Quartal eine leichte Preisreduktion von -0,2% (Vorquartal: +0,7%). Auf Jahresbasis ist das Preiswachstum in diesem Quartal mit 2,4% (Vorquartal: 3,3%) tiefer ausgefallen.

LEICHTER PREISRÜCKGANG

Zu einem anderen Ergebnis kommt Fahrländer Partner. Im 3. Quartal 2020 gehen die Preise für Eigentumswohnungen demnach im Vergleich zum Vorquartal leicht zurück (-1,2%). Dabei legen die Preise im unteren (+1,5%) und mittleren Segment (+1,3%) weiterhin zu, während sie im gehobenen Segment – wie bereits im Vorquartal – nochmals deutlich sinken (-3,7%). Bei den Einfamilienhäusern ist die Preisentwicklung im Vergleich zum Vorquartal über die einzelnen Segmente ähnlich stark. Insgesamt legen die Preise im 3. Quartal 2020 um 1,8% zu und liegen nun 6,1% höher als im Vorjahr.

IM ALTER AUF DEM LAND

40% der Schweizer möchten im Alter in ihrem jetzigen Haus oder ihrer jetzigen Wohnung bleiben. Dies zeigt eine aktuelle Umfrage von Homegate zum Thema Wohnen. Nur 14% können sich eine Wohnung mit Zugang zu Dienstleistungen wie Pflege oder Ähnlichem vorstellen. Fast die Hälfte (47%) der Deutschschweizer zieht es aufs Land, und 31% möchten in einer Kleinstadt wohnen. Auch knapp zwei Fünftel der Tessiner möchten im Alter auf dem Land wohnen. Hingegen träumt fast die Hälfte der Westschweizer von einer Wohnung in einer Kleinstadt. Beim Wohnmodell im Alter achten die Befragten auf eine gute Infrastruktur mit Geschäften und Ärzten (65%), eine gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr (59%), genügend Privatsphäre (54%) sowie eine gute Lage (54%), aber auch Ruhe (52%).

VERÄNDERTE BEDÜRFNISSE DER BÜRONUTZER

Die Covid-19-Pandemie hat viele Unternehmen gezwungen, sich mit ihren Arbeitsplatzkonzepten und Flächenbedürfnissen auseinanderzusetzen. Jones Lang LaSalle hat deshalb im Juli 2020 über 300 in der Deutsch- und Westschweiz ansässige Unternehmen zur heutigen und zukünftigen Nutzung von Büroflächen befragt. Gemäss dieser repräsentativen Umfrage wird sich die Nachfrage nach Büroflächen in den nächsten 3 Jahren insgesamt reduzieren. Zwar sieht die Mehrheit der Unternehmen nicht unmittelbar eine Anpassung vor. Doch immerhin 29% der Unternehmen werden weniger Fläche benötigen, und fast die Hälfte wollen den Verbrauch pro Mitarbeiter optimieren. Der Bedarf an Bürofläche dürfte sich daher aufgrund dieser Effekte insgesamt um 5% bis 10% reduzieren. Laufende Mietverträge und hohe Umzugskosten werden allerdings dazu führen, dass der Büromarkt nicht mit leeren Flächen überschwemmt wird und insgesamt stabil bleiben dürfte. Die Tendenz der Flächenreduktion ist bei Grossunternehmen ausgeprägter als bei solchen mit einer geringen Mitarbeiteranzahl.

UNTERNEHMEN

BETEILIGUNG AN SWISS IMMO LAB

Die Berner Kantonalbank (BEKB) hat entschieden, sich an der Investmentgesellschaft Swiss Immo Lab AG zu beteiligen. Die Gesellschaft, die in PropTech-Start-ups investiert, wurde Ende 2019 vom Immobiliendienstleister Avobis, der Hypothekbank Lenzburg und der Gebäudeversicherung Bern gegründet.

PRIVERA SETZT AUF SCHNELLE WIEDERVERMIETUNG

Nach zwei Jahren Laufzeit führt Privera das Projekt «Zentrale Wiedervermietung» in den ordentlichen Betrieb über. Mit dem Projekt hat das Unternehmen den Wiedervermietungsprozess für Wohnobjekte umfassend überarbeitet. Dazu wurden die Abläufe vom

Mehr als nur eine Immobiliensoftware

Abalmmo – die Software für die Immobilienbewirtschaftung



Abacus Forum
Immobilienbewirtschaftung
25.11.2020, virtueller Event
Anmeldung:
abacus.ch/forum

Ihr Nutzen mit Abalmmo

Die integrierte Gesamtlösung ohne Schnittstellen ins ERP bietet Ihnen umfassende Funktionalität für die effiziente Bewirtschaftung Ihrer Immobilien, welche sich beliebig ausbauen lässt. Ihre Daten können Sie überall und jederzeit abfragen und nutzen.

Weitere Informationen finden Sie unter:
abacus.ch/abaimmo

 **ABACUS**

Kündigungseingang bis hin zum Vertragsabschluss digitalisiert und unter die Kompetenz einer neu geschaffenen Abteilung gestellt. Privera berichtet von massgeblichen Verbesserungen. So fanden sich Nachmieter 11% schneller als zuvor (Insertionsdauer) und die Zeitdauer von Kündigung bis Vertragsabschluss wurde um 24% beschleunigt (Prozessdurchlaufzeit). Insgesamt konnte der Leerstand um 50% vermindert werden.

BÜROFLÄCHEN IN ZUG WIEDER-VERMIETET

Im Auftrag der bisherigen Mieterin Takeda Pharmaceuticals International AG sucht die SPG Intercity Zurich AG Nachmieter für Büroflächen von insgesamt 5600 m² an der Dammstrasse 23 in Zug.

Die Liegenschaft gehört zu der aus acht Gebäuden bestehenden Geschäftsüberbauung «Opus» in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Zug. Nun konnte SPG Intercity Zurich für 4500 m² im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss ein Unternehmen aus der Gastronomiebranche gewinnen. Das 3. und 4. Obergeschoss wird an das Pharmaunternehmen Seagen International GmbH vermietet. Noch verfügbar ist das zweite Stockwerk mit 1128 m² Büroflächen.

Bis 2023 realisiert die Hiag im Norden von Cham rund 140 Wohnungen und vielfältig nutzbare Büro- und Gewerbeflächen.
(BILD: ZVG) - siehe Meldung Seite 27.



WINCASA EXPANDIERT IN BASEL

Vor drei Jahren wurde das Mixed-Use Site Management von Wincasa ins Leben gerufen, und seither ist diese Abteilung stetig gewachsen. Ab Oktober kommt nach Zürich und Genf mit Basel ein dritter Standort hinzu. Mit der Betreuung des Areals Stücki Park hat das Mixed-Use Site Management in Basel begonnen. Mit dem Mandatsgewinn eines Areals im Klybeck sowie einem weiteren Areal im Baselbiet wurde der Grundstein für einen eigenen Standort in Basel gelegt. Unter der Leitung von Christian Mutschler, Leiter Mixed-Use Site Management Basel bei Wincasa, sollen die Wachstumschancen und das vorhandene Potenzial optimal genutzt werden.

NEUER HAUPTSITZ FÜR WALDE & PARTNER

Die Walde & Partner Immobilien AG plant ein neues «Kompetenzzentrum für Immobilien». Auf rund 1700 m² werden ab Juli 2021 umfassende Dienstleistungen rund um die Entwicklung und Vermarktung von Immobilien, Immobilienrecht sowie Steuern und Finanzierung angeboten. Auch Start-ups werden miteinbezogen. Walde & Partner übernimmt dazu per Frühjahr 2021 als Alleinmieterin das markante Geschäftshaus der EBP Schweiz AG an der Zollikerstrasse 65 in Zollikon. Die Vermietung des neuen Sitzes war durch die SPG Intercity Zurich AG im Auftrag der Eigentümerin zustande gekommen.

AAREON GRÜNDET ZWEIGNIEDERLASSUNG

Die Aareon Relion GmbH, eine Tochtergesellschaft der Aareon AG, stärkt mit der

Gründung einer Zweigniederlassung in der Schweiz ihre Präsenz am Schweizer Immobilienmarkt. Ziel ist der Ausbau einer Beratermannschaft vor Ort, die auf die Durchführung von Kundenprojekten unter Berücksichtigung der spezifischen Anforderungen des Schweizer Immobilienmarktes spezialisiert ist. Der Sitz der Schweizer Zweigniederlassung befindet sich in Rotkreuz ZG.

WELCOME ERÖFFNET NEUEN STANDORT

Die Welcome Immobilien AG hat per September 2020 in Sursee ihre vierte Geschäftsstelle eröffnet. Der Immobilienmarkt im Raum Sempachersee und Sursee erfuhr in den letzten Jahren stark an Bedeutung und Wachstum. «Die Eröffnung der Niederlassung in Sursee ist für uns eine logische Folge unserer Mandate und Kundenbeziehungen. Wir legen grossen Wert auf persönliche Beziehungen und die Nähe zum lokalen Markt. Die Präsenz in Sursee ermöglicht es uns sodann, die bestehenden lokalen Kontakte weiter zu pflegen und zu erweitern.» Marc Furrer, Partner und CEO der Welcome Immobilien AG.

PROJEKTE

BAUSTART IN STEFFISBURG

Die Bauarbeiten auf dem 12 000m² grossen Gschwend-Areal in Steffisburg BE sind in vollem Gange. HRS realisiert im Auftrag der Genossenschaft Migros Aare vier Bauten mit 58 Mietwohnungen und einem knapp 3000 m² grossen Einkaufszentrum im Erd- und Untergeschoss. Auf einem zweiten Teil des Areals realisiert HRS im Auftrag der Migros Pensionskasse in zwei Gebäuden 51 Mietwohnungen. Auf einem dritten Teil der Flä-

ANZEIGE

ANZEIGE

che baut HRS 39 Eigentumswohnungen, welche die Frauenfelder Immobilienentwicklerin als Bauträgerin realisiert und selbst verkauft. Die Eröffnung des Einkaufszentrums ist für das Frühjahr 2023 vorgesehen. Die Baukosten betragen total rund 80 Mio. CHF.

NEBEN DEM LORZENPARK ENTSTEHT NEUES

Das Naherholungsgebiet an der Lorze im Norden von Cham ZG soll in den nächsten Jahren zum attraktiven Wohnquartier und belebten Arbeits-, Freizeit- und Erlebnisgebiet werden. Bis 2023 realisiert die Hiag rund 140 Wohnungen sowie vielfältig nutzbare Büro-, Dienstleistungs- und Gewerbeflächen. Läuft alles nach Plan, kann im Sommer 2021 mit der Realisierung des Bauvorhabens begonnen werden.

INVESTOR FÜR RHYFALLTOWER STEHT FEST

In Neuhausen am Rheinfall entsteht auf dem ehemaligen Alusuisse-Areal ein attraktives Zentrum für Private und Gewerbe. Das RhyTech-Quartier umfasst zwei Hochhäuser, ein Mehrfamilienhaus und den Umbau der historischen Halle 22. Die Halter AG als Projektentwicklerin konnte Helvetia Versicherungen als institutionelle Investorin für das kleinere der beiden Hochhäuser gewinnen. Darin werden Mietwohnungen wie auch das Restaurant im 17. Geschoss realisiert. Im zweiten Rhyfall-Tower und im Mehrfamilienhaus entstehen Stockwerkeigentumswohnungen. Die Halter AG wird das Projekt als Totalunternehmerin realisieren. Die Fertigstellung der Überbauung ist für das zweite Quartal 2024 vorgesehen.

PERSONEN

NEUER CEO VON VERIT INVESTMENT MANAGEMENT

Niels Lehmann wird ab dem 1. Januar 2021 neuer CEO der Verit Investment Management AG. Er verfügt über langjährige Erfahrung im Bereich Immobilieninvestitionen und -entwicklung, die er sich unter anderem

als Berater bei Wüest Partner sowie als Portfoliomanager und Projektentwickler bei Amag Immobilien und der Uto REM angeeignet hat.

RICS MIT NEUEM VORSTAND

Im Rahmen der GV vom 30. September 2020 hat RICS Switzerland einen neuen Vorstand gewählt. Prof. Dr. Michael Trübstein, Studiengangsleiter des MScRE an der Hochschule Luzern, ist neuer Präsident. Cédric Murillo-Buscarini, Gründer und CEO ReAIM, ist Stv. Präsident und Ansprechpartner für die Romandie. Den Vorstand komplettieren Susanna Caravatti Felchlin, Universitätsspital Zürich und Präsidentin der IFMA, Jelena Radovic, Real Estate Development bei Implenia, und Yves Jeanraud, Partner bei der Anwaltskanzlei Schellenberg Wittmer. Pierre Staempfli, Marie Seiler und Omar Zoppi verlassen nach sechs Jahren Vorstand planmässig.

NEUE VR-MITGLIEDER BEI PENSIM

Anlässlich einer ausserordentlichen Generalversammlung wurden am 22. September 2020 Sibylle Kammer und Tamara Sprung in den Verwaltungsrat der Pensimo Management AG gewählt. Nach Tätigkeiten für KPMG, für die SIX Swiss Exchange und für Zühlke Engineering hat Sibylle Kammer mit der Inspiration4Business AG ein eigenes Unternehmen gegründet. Tamara Sprung ist für die Schweizerische Hagelversicherungs-Gesellschaft tätig.

NEUZUGANG IN DER SVIT SCHOOL

Die Generalversammlung der SVIT Swiss Real Estate School AG hat Dagmar Knoblauch in den Verwaltungsrat gewählt. Sie ist Senior Bewertungsexpertin bei der Zürcher Kantonalbank und verfügt über Abschlüsse als Executive Master in Banking, Master Real Estate in Valuation, eidg. dipl. Bankfachfrau und dipl. Erwachsenenbildnerin. Die Mitglieder des Verwaltungsrates freuen sich auf die Zusammenarbeit.

HEBT SICH AB.

In Langlebigkeit
und Kundenservice.



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



 **SCHULTHESS**

ZWEI URTEILE ZUR LEX KOLLER

Das Bundesgericht befasste sich in zwei jüngeren Entscheiden mit dem Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland, der sogenannten «Lex Koller». Vereinfacht ausgedrückt, beschränkt die Lex Koller den Erwerb von bewilligungspflichtigen Grundstücken durch Ausländer. TEXT – CHARLES GSCHWIND*



Im Streitfall einer Gebäudeaufstockung in Genf hielt das Bundesgericht fest, dass das Grundstück zwar als betriebliche Immobilie nicht der Lex Koller unterstehe, dies aber keinesfalls für die geplante Änderung zutreffe.

BILDER: 123RF.COM

► 1. FALL: WIE GROSS DARF EINE ZWEITWOHNUNG SEIN?

Im ersten Bündner Fall ging es um die maximale zulässige Grösse einer durch eine Ausländerin erworbenen Zweitwohnung. Im Jahr 2017 bewilligten das Grundbuchinspektorat und das Handelsregister des Kantons Graubünden den Erwerb eines Ferienhauses durch eine 20-jährige

deutsche Staatsangehörige mit Wohnsitz in Deutschland. Die Käuferin machte geltend, sie wolle das Ferienhaus erwerben, um dort in Zukunft zusammen mit ihren Eltern und beiden jüngeren Brüdern Ferien zu verbringen. Daraufhin focht das Bundesamt für Justiz (BJ) die entsprechende Verfügung an. Das Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden wies die

entsprechende Beschwerde ab, woraufhin das BJ ans Bundesgericht gelangte.

Personen im Ausland bedürfen für den Erwerb von Wohneigentum einer Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde. Im Rahmen einer Quotenregelung werden solche Bewilligung namentlich für den Erwerb von Zweitwohnungen in touristischen Gemeinden gewährt. Eine Lex-Koller-Bewilligung wird dann verweigert, wenn die Fläche des Grundstücks grösser ist, als es der Verwendungszweck erfordert (Art. 12 lit. b BewG). Konkret dürfen Zweitwohnungen eine Nettowohnfläche (NWF) von maximal 200 m² bzw. in Ausnahmefällen 250 m² aufweisen, sofern ein entsprechender Mehrbedarf nachgewiesen

ANZEIGE

www.visualisierung.ch

werden kann. Die NWF beschreibt hierbei die bewohnbaren Räume wie z. B. Küche, Schlafzimmer, Badezimmer. Die Fläche des Grundstücks darf 1000 m² bzw. in Ausnahmefällen 1500 m² nicht überschreiten. Im vorliegenden Fall wies das Ferienhaus der Käuferin je nach Berechnungsmethode eine NWF von 249,6 m² bzw. 278 m² auf. Die Gesamtparzelle war 1001 m² gross.

MEHRBEDARF FÜR FAMILIENLEBEN

Da das entsprechende Ferienhaus die Regel-Limite von 200 m² überschritten hat, musste ein Mehrbedarf nachgewiesen werden. Die Tatsache, dass das zu erwerbende Grundstück eine Fläche von 1001 m² aufwies, wurde demgegenüber nicht beanstandet.

Unter Verweis auf BGE 108 Ib 1 machte das BJ geltend, das Bundesgericht stelle an den Bedarfsnachweis bei Ferienwohnungen hohe Anforderungen. Vorliegend erscheine nicht glaubhaft, dass eine 20-jährige Frau regelmässig zusammen mit ihren Eltern und jüngeren Brüdern die Ferien



DIE BLOSSE BEHAUPTUNG, DAS FERIENDOMIZIL ZUKÜNFTIG MIT FAMILIE UND FREUNDEN NUTZEN ZU WOLLEN, GENÜGT DEN ANFORDERUNGEN DES NACHWEISES AN DEN MEHRBEDARF NICHT.



im entsprechenden Haus verbringen werde. Ausserdem verfüge der Vater der Beschwerdegegnerin bereits über Grundeigentum in einer anderen Gemeinde im Kanton Graubünden. So hätten die Eltern bereits eine Unterkunft in der Schweiz, in welcher sie ihre Ferien verbringen könnten. Zusammenfassend habe die Käuferin den Beweis des Mehrbedarfs nicht erfolgreich erbringen können.

In der Beschwerdeantwort führte die Käuferin aus, für die Beurteilung des Mehrbedarfs sei auf die erweiterte Familie abzustellen, d. h. auch auf die Grosseltern (beide Grossmütter) sowie auf ihren Partner und die Partnerinnen ihrer Brüder. Ausserdem seien auch Freunde der Familie einzubeziehen.

MEHRBEDARF MUSS KLAR NACHGEWIESEN WERDEN

In einem früheren Entscheid (BGE 136 II 233) hatte das Bundesgericht bereits festgehalten, dass die Erwerberin, wenn die Regel-Limite von 200 m² überschritten wird, nachzuweisen habe, dass der Verwendungszweck eine grössere Fläche erfordere, und zwar aufgrund ihrer Situation und ihrer Bedürfnisse. Weiter erwog das Bundesgericht in BGE 108 Ib 1, der Erwerber müsse nachweisen, dass die Personen, für welche er ein Wohnraumbedürfnis geltend mache, das Grundstück tatsächlich und regelmässig mit ihm benützten. Vorliegend stand der Umbau und die Nutzung des Ferienhauses erst noch bevor, weshalb naturgemäss ein tatsächlicher Nachweis ▶

ANZEIGE

Optimieren Sie Ihre Erträge, verlängern Sie die Lebensdauer Ihrer Gebäude.

Als Partner der grossen Immobilieneigentümer und Verwaltungen ist DIPAN der führende Schweizer Anbieter von GreenTech Management der Wassernetze.

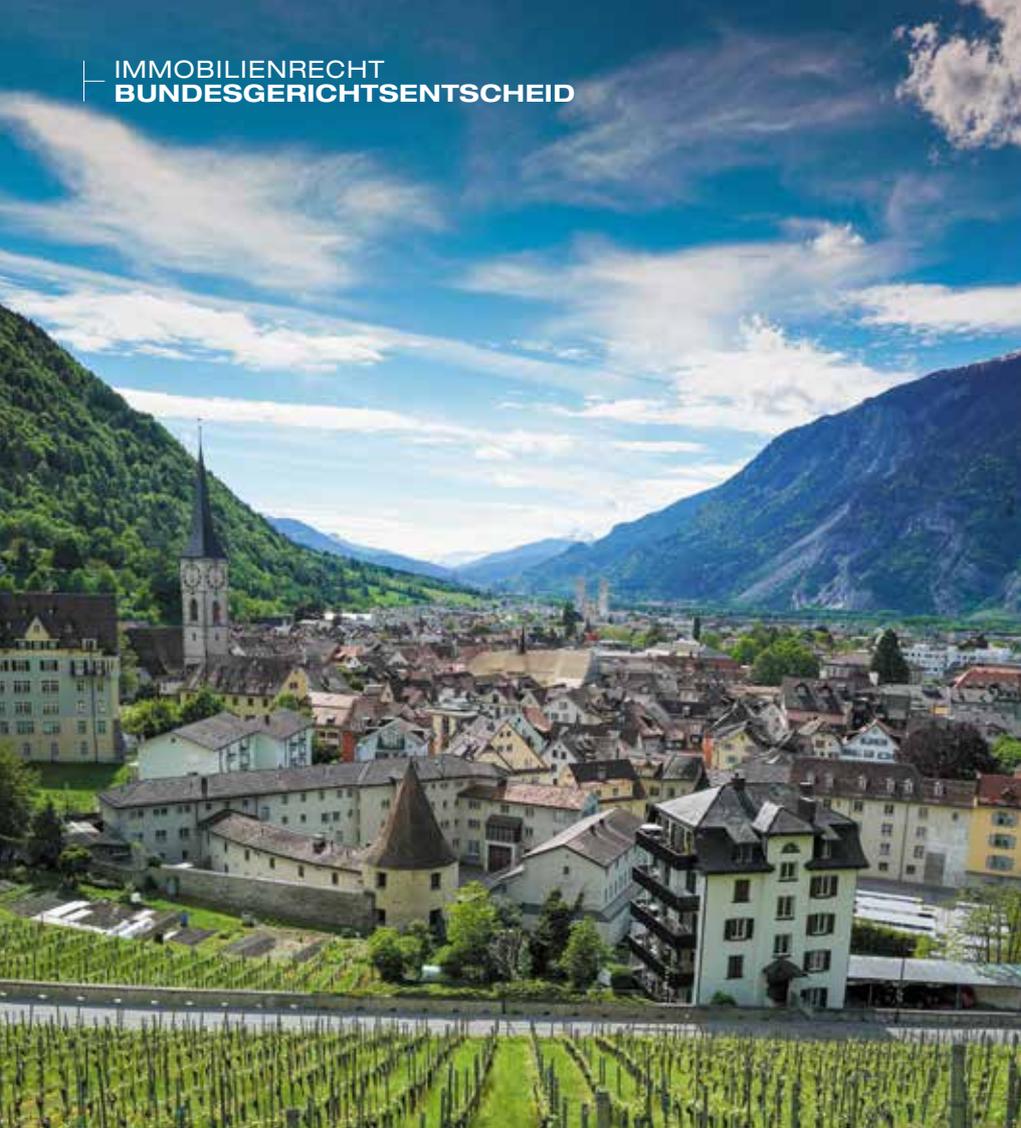


SEIT 1963

WWW.DIPAN.CH • INFO@DIPAN.CH

ZÜRICH • GENÈVE • LAUSANNE • NYON • SITTEN





2. FALL: FÄLLT EIN UMBAU UNTER DIE LEX KOLLER?

Im zweiten Fall befasste sich das Gericht mit der Frage, ob der Bau neuer Wohneinheiten in einem kommerziellen Gebäude (sog. «ständige Betriebsstätte») als Erwerb im Sinne der Lex Koller qualifiziert und somit bewilligungspflichtig ist.

Vorliegend wurde die ausländisch beherrschte A SA im Jahr 2012 infolge einer Fusion Eigentümerin eines sechsstöckigen kommerziellen Gebäudes in der Stadt Genf. 2015 stellte die Eigentümerin beim Bauamt ein Baugesuch betreffend den Bau von fünf Wohnungen in einer Aufstockung («surélévation»). Das Bauamt hiess dieses Gesuch gut. Die Eigentümerin gelang daraufhin an die zuständige kantonale Lex-Koller-Behörde mit dem Gesuch, es sei festzustellen, dass der beabsichtigte Bau von (mittlerweile neun) neuen Wohnungen nicht der Lex Koller unterstehe. Die Behörde wies das Gesuch ab: Der Bau unterstehe der Lex Koller und könne nicht bewilligt werden. Eine Beschwerde der Eigentümerin gegen diese Verfügung wurde vom zweitinstanzlichen kantonalen Gericht abgewiesen, woraufhin diese den Fall vor Bundesgericht weiterzog.

im vorgenannten Sinne gar nicht möglich gewesen wäre. Das Bundesgericht hielt fest, der Mehrbedarf, nämlich die zukünftige, gemeinsame und gleichzeitige Nutzung mit Familienangehörigen (inkl. enge Freunde), müsse substantiiert werden, sodass er zumindest als plausibel erscheine. Andernfalls verliere der Verwendungszweck bzw. Nachweis des Mehrbedarfs entgegen Sinn und Zweck des Gesetzes jede einschränkende Wirkung.

In diesem Zusammenhang hielt das Bundesgericht fest, dass alleinstehende Personen ohne Bedarfsnachweis bereits ein Feriendomizil mit einer NWF von immerhin bis zu 200 m² erwerben dürften. Die Käuferin war zum relevanten Zeitpunkt 19 Jahre alt. In dieser Situation wäre zu erwarten gewesen, dass sie im vorinstanzlichen Verfahren Unterlagen eingereicht hätte, aus welchen sich Entsprechendes ergeben hätte, sodass daraus glaubhaft auf eine zukünftige, gemeinsame Nutzung durch diese Personen hätte geschlossen werden können. Die blosser Behauptung, das Feriendomizil zukünftig mit Familie und Freunden nutzen zu wollen, genüge den Anforderungen des Nachweises an den Mehrbedarf nicht.

Das Bundesgericht kam deshalb zum Schluss, dass der erforderliche Mehrbedarf nicht als nachgewiesen gelten könne.

Aus diesem Grund besteht ein zwingender Verweigerungsgrund gemäss Art. 12 lit. b BewG, weshalb die Bewilligung zum Erwerb des betroffenen Grundstücks zu verweigern war. Auf die mögliche Über-



DAS GRUNDSTÜCK IST ZWAR EINE BETRIEBLICHE IMMOBILIE UND UNTERSTEHEN ALS SOLCHE NICHT DER LEX KOLLER. DIES TRIFFT ABER KEINESFALLS AUF DIE GEPLANTE BAULICHE ÄNDERUNG, DURCH DIE NEUER WOHNRAUM GESCHAFFEN WERDEN SOLL, ZU.



schreitung der zulässigen NWF von 250 m² ging das Bundesgericht demgegenüber nicht ein.

BGER 2C_947/2018 VOM 10. AUGUST 2020

IST EINE AUFSTOCKUNG EIN ERWERB?

Die Lex Koller beschränkt den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland, um die Überfremdung des einheimischen Bodens zu verhindern (Art. 1 BewG). Als Erwerb gilt dabei namentlich der Erwerb des Eigentums, eines Baurechts, eines Wohnrechts oder einer Nutznießung an einem Grundstück, der Kauf von Aktien an nichtbörsenkotierten Immobiliengesellschaften sowie der Erwerb anderer Rechte, «die dem Erwerber eine ähnliche Stellung wie dem Eigentümer eines Grundstücks verschaffen» (Art. 4 Abs. 1 lit. g BewG).

Vorliegend machte die Eigentümerin im Wesentlichen geltend, die geplante Aufstockung führe zu keiner Übertragung von Eigentumsrechten und sei mithin nicht als Erwerb zu qualifizieren, weshalb sie auch nicht der Lex Koller unterstehe. Selbst dann wenn die Aufstockung der Lex Koller unterstehen sollte, sei sie rechtskonform, da das Gesamtgebäude durch die neuen Wohnungen (welche 9,98% der Gesamtfläche des Gebäudes ausmachen würden) seinen betrieblichen Charakter (ständige Betriebsstätte) nicht verliert. Die Frage, ob Umbauten der Lex Koller unterstehen, war in der Praxis bislang umstritten.

GESETZ SOLL KEIN TOTER BUCHSTABE BLEIBEN

Vorliegend stellt das Bundesgericht fest, bei der Eigentümerin handle es sich um eine Person im Ausland im Sinne der Lex Koller. Das Gericht weist darauf hin, dass es sich bereits in einem früheren Urteil (BGer 2C_808 / 2019 vom 12. April 2019) mit der Thematik habe beschäftigen müssen. Damals habe es festgehalten, es gebe das Risiko, dass die Bestimmungen der Lex Koller toter Buchstabe bleiben könnten, sofern Arbeiten, welche die Wohnfläche einer Immobilie vergrössern würden, keine (neue) Bewilligung erfordern würden («Les dispositions de la LFAIE resteraient lettre morte s'il était possible de procéder, après l'achat, à des travaux augmentant la surface habitable d'un immeuble soumis au régime de l'autorisation, sans demander au préalable une (nouvelle) au-

torisation.»). Da die entsprechenden Bauarbeiten indes zu einer Reduktion der Wohnfläche geführt hatten, hatte das Gericht in diesem konkreten Fall eine Bewilligungspflicht verneint.

Vorliegend konnte das höchste Gericht diese Frage sodann nochmals aufnehmen. Es hielt sinngemäss fest, dass das Grundstück zwar aktuell als betriebliche Immobilie (sog. ständige Betriebsstätte; vgl. Art. 2 Abs. 2 lit. a BewG) nicht der Lex Koller unterstehe, dass dies aber keinesfalls für die geplante bauliche Änderung, durch die neuen Wohnraum geschaffen werden soll, zutreffe («Si l'immeuble dans son état actuel n'est pas soumis à autorisation en raison de son caractère pure-

ment commercial, en application de l'art. 2 al. 2 let. a LFAIE, il n'en va pas de même de la modification projetée. En effet, cette modification ne concerne que des logements d'habitation, ce qui n'est en aucun cas concerné par l'exception de l'art. 2 al. 2 let. a LFAIE.»). Zusammenfassend kam das Bundesgericht sodann zum Schluss, dass die Aufstockung bewilligungspflichtig sei. Da kein Bewilligungsgrund gegeben sei, sei diese nicht Lex Koller konform.

Gestützt auf diesen Entscheid gilt es in der Praxis bei Bauprojekten, in denen neuer Wohnraum auf durch Personen im Ausland gehaltenen Grundstücken geschaffen werden soll, die Lex Koller noch stärker als bislang im Auge zu behalten. ■

BGER 2C_639/2019 VOM 10. JULI 2020



*CHARLES GSCHWIND

Der Autor ist Rechtsanwalt bei Baker McKenzie in Zürich und auf Immobilientransaktionen und Gesellschaftsrecht spezialisiert.

ANZEIGE

Das Vertrauen unserer vielen langjährigen Kunden verdienen wir uns jeden Tag aufs Neue.

Der rege Austausch mit unseren Kunden ist das perfekte Teamwork und die ideale Grundlage für Innovationen, die wirklich etwas nützen – und das langfristig. Deshalb nehmen wir für uns auch in Anspruch, nicht jedem Modetrend nachzurrennen. Neuerungen bei unseren Immobilien-Softwares «Rimo» und «Hausdata» prüfen wir immer selbstkritisch auf ihren Nutzen. Das bringt uns und unsere Kunden weiter und schafft ein Verhältnis gegenseitigen Vertrauens.

Anna Barone, Kundendienst eXtenso IT-Services AG

eXtenso

eXtenso IT-Services AG

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

DIE ROLLE DES VERWALTERS IM VERFAHREN

Der Verwalter von Stockwerkeigentum ist immer wieder mit gerichtlichen Verfahren konfrontiert. Dabei stellen sich eine Vielzahl an juristischen, aber auch taktischen Fragen im Hinblick auf die weitere Verwaltungstätigkeit. TEXT – MICHEL DE ROCHE*



Vorsicht bei der Prozesseinleitung im Stockwerkeigentum. Je nach Verfahren ist vorgängig die Zustimmung der Gemeinschaft erforderlich.

BILD: 123RF.COM

► GRUNDLAGEN

Eine Stockwerkeigentümergeinschaft hat keine eigene Rechtspersönlichkeit. Trotzdem ist sie gemäss Art. 712l ZGB für den Bereich der gemeinschaftlichen Verwaltung (beschränkt) handlungsfähig. Im Umfang der gemeinschaftlichen Verwaltung bzw. Haftung kann die Gemeinschaft «Partei» in einem Gerichtsverfahren sein. In diesen Fällen treten die Stockwerkeigentümer als Gemeinschaft (und nicht etwa als notwendige Streitgenossen) auf.

VERTRETUNGSMACHT UND VERTRETUNGSBEFUGNIS

Dem Verwalter kommt gemäss Art. 712t Abs. 1 ZGB «in allen Angelegenheiten der gemeinschaftlichen Verwaltung, die in den Bereich seiner gesetzlichen Aufgaben fallen», von Gesetzes wegen eine sog. Vertretungsmacht zu. Insoweit sich der Verwalter also innerhalb der Grenzen seiner Aufgaben gemäss Art. 712s ZGB bewegt, kommt ihm von Gesetzes wegen Vertretungsmacht zu.

Der Gemeinschaft steht es jedoch frei, intern abweichende Regelungen aufzustellen. Insoweit sich der Verwalter an derartige Beschränkungen hält, stellen sich

“
DIE PROZESS-
FÜHRUNG IM
STOCKWERK-
EIGENTUM IST
EIN MINEN-
FELD FÜR DEN
VERWALTER.
”

keine weiteren Fragen; die Handlungen des Verwalters binden diesfalls die Gemeinschaft. Verstösst der Verwalter aber gegen die internen Beschränkungen, so ist ein gutgläubiger Dritter in seinem Vertrauen auf die gesetzliche Vertretungsmacht so lange zu schützen, wie er keine Kenntnis von der abweichenden Vertretungsbefugnis hat.

Der Verwalter kann seine Vertretungsbefugnis in mehrfacher Hinsicht überschreiten: Er kann eine sachliche Einschränkung durch das Reglement, den Mandatsvertrag oder einen Beschluss ignorieren und im Rahmen der gesetzlichen Vertretungsmacht handeln. Er kann im Weiteren das verabschiedete Budget überschreiten. Schliesslich kann er auch im Rahmen einer nicht budgetierten Ausgabe seine Kompetenzsumme überschreiten. Alle drei Überschreitungen der Vertretungsbefugnis stellen eine Vertragsverletzung dar. Insoweit sich die Ausgaben nicht anderweitig, z. B. aufgrund von Dringlichkeit, rechtfertigen lassen, entsteht der Gemeinschaft hierdurch ein Schaden, für den der Verwalter haftbar ist. Er muss überdies mit der Kündigung des Verwaltungsvertrages, im Extremfall auch mit seiner Abberufung rechnen.

GESETZLICHE VERTRETUNGS- BERECHTIGUNG

Das Gesetz hält in Art. 712t Abs. 2 ZGB fest, dass der Verwalter von sich aus all jene Gerichtsverfahren anstrengen kann, für welche die Zivilprozessordnung ein sog. summarisches Verfahren vorsieht. Das Summarverfahren ist beispielsweise für vorsorgliche Massnahmen, für den Rechtsschutz in klaren Fällen und viele betriebsrechtliche Verfahren wie die Rechtsöffnung vorgesehen. In diesen Fällen darf der Verwalter – wie ein Anwalt – alle erforderlichen Prozesshandlungen vornehmen. Darüber hinaus kann er eigenständig entscheiden, ob er etwa einen Vergleich eingehen oder sich auf einen Prozess einlassen will und – im letzteren Fall –, ob er einen Entscheid akzeptieren oder weiterziehen will.

In allen übrigen Fällen ist der Verwalter auf einen vorherigen Ermächtigungsbeschluss zur Vertretung der Gemeinschaft vor Gericht angewiesen. Dieser Beschluss ist wohl meist als wichtige Verwaltungshandlung gemäss Art. 647b ZGB mit qualifiziertem Mehr nach Köpfen und Wertquoten zu fassen. Lehre und Rechtsprechung verlangen grundsätzlich einen separaten Beschluss für jeden einzelnen Prozess; eine Generalvollmacht zu Gunsten der Verwaltung für beliebige künftige Prozesse ist grundsätzlich unwirksam. Die Ermächtigung einer Stockwerkeigentümergeinschaft, sie in zukünftigen Belangen betreffend eines bestimmten Stockwerkeigentümers zu vertreten, ohne die Prozessführungsbefugnis näher zu spezifizieren, erachtete das Bundesgericht im Entscheid 5A_590/2011 aber als hinreichend. Eine Ausnahme gilt nur für dringliche Fälle, in welchem der Verwalter eine nachträgliche Ermächtigung einholen kann.

GEWILLKÜRTE VERTRETUNGS- BERECHTIGUNG

Da die gesetzlich vorgesehene Vertretungsberechtigung im Grunde Teil der vermuteten Vertretungsmacht ist, kann die Gemeinschaft die Vertretungsbefugnis des Verwalters intern dahingehend einschränken, dass der Verwalter überhaupt keine Verfahren im Namen der Stockwerkeigentümergeinschaft ohne vorherigen Ermächtigungsbeschluss einleiten oder selbstständig führen darf.

Nicht möglich ist es, den Verwalter gewissermassen pauschal zur Führung von Prozessen zu ermächtigen. Dies ist nicht einmal für Beschlussanfechtungen zulässig. Dies führt in der Regel dazu, dass im Nachgang zu einer Beschlussanfechtung zeitnah wieder eine ausserordentliche Versammlung stattfinden muss, weil der Verwalter bereits für das Schlichtungsverfahren eine Ermächtigung benötigt. Die Argumentation, dass aufgrund der geringen Zeitdauer zwischen Anfechtung und Schlichtungsverhandlung – das Gesetz geht von einer Frist von zwei Monaten aus –, ist zwar durchaus möglich. Spätestens für ein gerichtliches Verfahren ist dann ein Ermächtigungsbeschluss zwingend. Umgekehrt ist

es oft so, dass im Rahmen der Diskussion über die Ermächtigung zur Prozessführung noch einmal Diskussionen über den angefochtenen Beschluss stattfinden können. Dies kann dazu führen, dass Kompromisse geschlossen werden und die Anfechtung sich erübrigt.

GESETZLICHE VERTRETUNGS- BERECHTIGUNG

Der Verwalter kann – obwohl von Gesetzes wegen an sich nur Anwälte dazu befugt sind – die Gemeinschaft vor Gericht direkt vertreten. Er muss demgemäss keinen Anwalt beiziehen. Dem juristisch nicht versierten Verwalter wird jedoch hiervon abgeraten. Macht der Verwalter einen prozessualen Fehler, so muss er nicht nur den Schaden der Gemeinschaft decken, sondern hat auch mit dem Verlust des Mandats zu rechnen.

Ist der Verwalter ermächtigt, einen Prozess zu führen, ist er nach Lehre und Rechtsprechung auch befugt, einen Anwalt beizuziehen. Fraglich ist jedoch, wie mit den Kosten des mandatierten Anwalts zu verfahren ist. Insoweit das Honorar die Kompetenzsumme des Verwalters oder das verabschiedete Budget übersteigt, stellt sich diese Frage spätestens im Rahmen der Genehmigung der Jahresrechnung. Im Entscheid 5D.18/2018 ging das Bundesgericht zumindest implizit davon aus, dass wenn der Beizug eines Anwalts rechtmässig sei, die Gemeinschaft auch dessen Kosten zu tragen hätte. Um derlei Diskussionen nicht führen zu müssen, empfiehlt es sich, im Rahmen der Ermächtigung zur Prozessführung auch den Beizug des Anwalts sowie ein Budget für dessen Kosten genehmigen zu lassen. Insoweit das Verfahren im Summarverfahren geführt wird, kann der Verwalter im Rahmen seiner Kompetenzsumme ohne Ermächtigungsbeschluss einen Anwalt mandatieren.

Unter Umständen kann es auch sinnvoll sein, dass sich die Verwaltung komplett aus der Prozessführung zurückzieht. Positiv an dieser Konstellation ist für die Verwaltung, dass sowohl das Resultat des Prozesses als auch dessen negative Emotionen nicht auf sie zurückfallen. Negativ dürfte der Zusatzaufwand sein, mit welchem die Verwaltung irgendwann mit den Informationen zum Prozess versorgt werden muss.

FAZIT

Die Prozessführung ist eine weitere Facette im umfangreichen Anforderungsprofil an einen guten Verwalter von Stockwerkeigentümergeinschaften. Sie erfordert vom Verwalter detaillierte Kenntnisse juristischer Natur, damit er die Weichen für einen Prozess frühzeitig in die richtige Richtung stellt. Dabei muss sich der Verwalter jeweils auch fragen, welche Rolle für seine künftige Verwaltungstätigkeit die günstigste ist. ■



***MICHEL
DE ROCHE**

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

ANZEIGE

www.dietrich-gegensprechanlagen.ch

Wir installieren (Video-)Gegensprechanlagen zum Pauschalpreis. Alle Arbeiten inklusive. Sauber und günstig! 031 859 43 82

AUSSCHLUSS EINES EIGENTÜMERS

Am 3. März 2020 entschied das Bundesgericht in letzter Instanz, dass ein renitenter Stockwerkeigentümer aus einer Stockwerkeigentümergeinschaft ausgeschlossen wird. Er wurde verpflichtet, seine Wohnung innert 60 Tagen zu verkaufen.

TEXT – MICHEL ROTH*



Verhält sich ein Stockwerkeigentümer derart fehlbar und rücksichtslos, dass den übrigen Eigentümern die Fortsetzung der Gemeinschaft unzumutbar ist, kann er zur Veräusserung seines Anteils verurteilt werden.

BILD: 123RF.COM

▶ RECHTLICHE EINORDNUNG

Das Stockwerkeigentum ist in den Art. 712a–712t ZGB sehr ausführlich geregelt. Trotzdem findet sich dort keine Norm, welche sich über die Möglichkeit ausspricht, einen Stockwerkeigentümer aus der Gemeinschaft auszuschliessen. Vielmehr befindet sich die rechtliche Grundlage für den Ausschluss von Stockwerkeigentümern in den Bestimmungen zum Miteigentum, genauer in Art. 649b und 649c ZGB. Ein Ausschluss eines Stockwerkeigentümers aus der Stockwerkeigentümergeinschaft ist demnach zulässig, die Voraussetzungen dafür sind allerdings streng. Aufgrund der Tatsache, dass diese Massnahme einer privatrechtlichen Enteignung des Stockwerkeigentümers gleichgestellt werden kann, darf sie nur die Ultima Ratio sein. Vorausge-

setzt ist nach Art. 649b Abs. 1 ZGB, dass der fehlbare Stockwerkeigentümer seine Verpflichtungen gegenüber der Gemeinschaft oder einzelnen Mitberechtigten so schwer verletzt hat, dass diesen eine Fortsetzung der Gemeinschaft nicht mehr zugemutet werden kann.

Diese allgemein gehaltene Beschreibung der Ausschlussgründe ist von den Gerichten mit Blick auf den Einzelfall zu konkretisieren, wobei die Respektierung des Eigentums sowie der Persönlichkeitsrechte der übrigen Stockwerkeigentümer als zentrale Verpflichtungen eines Stockwerkeigentümers anzusehen sind. Das Bundesgericht führte etwa in BGE 94 II 17 aus, dass die Voraussetzungen für den Ausschluss dann erfüllt sind, wenn sich jemand andauernd streitsüchtig, gewalttätig und arglistig zeigt, das

friedliche Zusammenleben und den nachbarlichen Verkehr verhindert und auf diese Weise die Persönlichkeitsrechte der übrigen Stockwerkeigentümer verletzt.

GEWILLKÜRTE ABWEICHUNGEN

Die Möglichkeit des Ausschlusses eines Stockwerkeigentümers ist oftmals auch im Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft festgeschrieben. Das Reglement kann etwa abweichend von Art. 649b Abs. 2 ZGB festsetzen, welche Quote der Zustimmung es benötigt, um ein Ausschlussverfahren gegen einen Stockwerkeigentümer einzuleiten. Hingegen ist es nicht zulässig, die Möglichkeit des Ausschlusses wegzubedingen, da es sich dabei um zwingendes Recht handelt. Heisst das Gericht die Klage auf Ausschluss eines Stockwerkeigentümers aus

der Gemeinschaft gut, so verurteilt es diesen unter Ansetzung einer angemessenen – eher kurzen, da das Interesse der übrigen Stockwerkeigentümer höher zu gewichten ist – Frist zur Veräusserung seines Anteils. Für den Fall, dass der verurteilte Stockwerkeigentümer seinen Anteil nicht innert Frist veräussert, ordnet das Gericht die öffentliche Versteigerung an. Mit der Veräusserung seines Anteils scheidet der Stockwerkeigentümer sodann aus der Gemeinschaft aus.

UMSTÄNDE DES EINZELFALLS

In dem konkreten Fall bestand die Stockwerkeigentümergeinschaft aus 15 Mitgliedern. Einer der Stockwerkeigentümer lag dabei seit Jahren mit sämtlichen der 14 übrigen Stockwerkeigentümern im Streit, was zu zahlreichen zivil- und strafrechtlichen Auseinandersetzungen geführt hatte. Zudem musste die Stockwerkeigentümergeinschaft diverse Forderungen gegenüber besagtem Eigentümer auf dem Betreibungswege geltend machen. In der ausserordentlichen Stockwerkeigentümersammlung vom 12. März 2015 fasste die Gemeinschaft sodann den Entschluss, den renitenten Stockwerkeigentümer auszuschlies-

sen. Hierauf erhoben die Eigentümer am 23. April 2015 eine entsprechende Klage beim Kantonsgericht Nidwalden, welche am 8. April 2016 gutgeheissen wurde. Die dagegen erhobene Berufung wies das Obergericht Nidwalden am 2. April 2019 ab. Das Bundesgericht bestätigte nun mit Entscheid vom 3. März 2020 das vorinstanzliche Urteil.

Der Beschwerdeführer machte vor Bundesgericht in teils schwer verständlichen Ausführungen verschiedene formelle Fehler der Stockwerkeigentümergeinschaft geltend, welche die Richter aus Lausanne jedoch allesamt als unbegründet abwiesen. Auch die Kritik des Beschwerdeführers, weder die Stockwerkeigentümer noch der Verwalter hätten sich mit Beschwerden oder Vorhaltungen bei ihm gemeldet, weshalb der Ausschluss als Ultima Ratio nicht gerechtfertigt sei, wurde vom Bundesgericht verworfen. Das Bundesgericht erwog, dass das Obergericht deutlich ausgeführt habe, dass der Beschwerdeführer diversen Verpflichtungen seit über zehn Jahren nicht nachgekommen und in diesem Zusammenhang eine Vielzahl von Beanstandungen gegen ihn vorgebracht worden seien. Die Parteien seien in diesem Zusammenhang auch in mehrere Gerichtsprozesse aller Art verwickelt gewesen, was allerdings nie zu einer Besserung des Verhaltens oder gar zur Einsicht des Beschwerdeführers geführt habe. Insofern habe sich die Vorinstanz sehr wohl

genügend mit der Voraussetzung der Ultima Ratio befasst und dabei erkannt, dass keiner der von der Stockwerkeigentümergeinschaft ergriffenen, mildereren Massnahmen Erfolg beschieden war.

FAZIT

Der gerichtlich festgestellte Ausschluss eines Stockwerkeigentümers aus der Gemeinschaft hat aufgrund der sehr hohen zu überwindenden Hürden Seltenheitswert. Das Bundesgericht sowie die vorinstanzlichen kantonalen Gerichte haben mit ihren Entscheiden in Erinnerung gerufen, dass es durchaus möglich ist, einen Stockwerkeigentümer aus der Gemeinschaft auszuschliessen und diesen zur Veräusserung seines Anteils zu zwingen, wenn die Voraussetzungen von Art. 649b ZGB erfüllt sind. ■

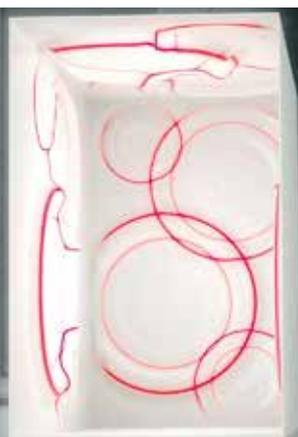


*MICHEL ROTH

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

ANZEIGE

EIN AUFZUG SETZT
NEUE MASSSTÄBE



EXTRA ist der neue Standard

Reine Beförderung von Fahrgästen war gestern. Unsere neue Aufzugsgeneration beeindruckt mit multimedialer Onboard-Unterhaltung, informiert vorausschauend unseren Wartungsservice und ermöglicht maximale Kreativität bei Planung, Ausstattung und Design. Extra für Sie.

schindler.ch/extra-de

We Elevate



Schindler

DIE EWIGEN FALSCHPARKER

Regelmässig gelangen Stockwerkeigentümer ans Gericht, um richterliche Parkverbote zu erwirken. Doch was muss beim Gesuch beachtet werden? Und wie können sich die Eigentümergemeinschaften gegen Parksünder zur Wehr setzen?

TEXT – STEFANIE HAUSMANN*

Eine konkrete Verbotsverletzung des Parkverbots wird mit einer Busse bestraft, wobei die ZPO in Art. 258 Abs. 1 eine Busse von höchstens 2000 CHF vorsieht.

BILD: 123RF.COM



▶ ALLGEMEINES

Zum Gesuch um Erlass eines gerichtlichen Parkverbots sind namentlich die an einem Grundstück dinglich Berechtigten (typischerweise der Grundeigentümer) legitimiert. Somit ist jeder Stockwerkeigentümer selbstständig antragsberechtigt; völlig unabhängig davon, ob sich die restlichen Stockwerkeigentümer mit der Störung einverstanden erklären.

Die Massnahme muss sich gegen jedermann richten. Eine ganz bestimmte Person darf nicht mit einem allgemeinen Parkverbot belegt werden. Im Parkverbot können jedoch bestimmte Ausnahmen erwähnt werden (beispielsweise Bewohner und Kunden/Besucher einer Geschäftsliegenschaft/Liegenschaft). Das ist dann sinnvoll, wenn der Zugang oder die Zufahrt zu einer Liegenschaft durch eine grössere Anzahl bestimmter Personen berechtigterweise erfolgt. Der Gesuchsteller muss daher eine Störung durch eine unbestimmte Anzahl an Personen substantiieren und glaubhaft machen. Gerade weil ein allgemeines Park-



DER GRUNDEIGENTÜMER DARF NICHT EINFACH ZUR SELBSTHILFE GREIFEN.



verbot mehr als bloss einen Störer und eine gewisse Intensität der Störung voraussetzt, muss es dem Gericht möglich sein, sich aufgrund des Vorbringens des Gesuchstellers ein Bild über die Art und Häufigkeit der behaupteten Störung zu machen. Das Parkverbot muss überdies hinreichend bestimmt formuliert sein. Ein Verbot, welches «jegliche Störungen» untersagen will, ist nicht zulässig.

DAS GESUCH

Örtlich zuständig ist zwingend das Gericht am Ort, an dem das Grundstück im Grundbuch aufgenommen ist oder aufzunehmen wäre (Art. 29 Abs. 4 ZPO). Sachlich zuständig dürfte regelmässig der Einzelrichter sein. Das Parkverbot richtet sich gegen die Allgemeinheit; es gibt keine eigentliche Gegenpartei. Das Verfahren wird durch Gesuch eingeleitet (Art. 252 Abs. 1 ZPO). Es ist grundsätzlich bei Gericht in Papierform oder elektronisch und unterzeichnet einzureichen (Art. 252 Abs. 2 i. V. m. Art. 130 Abs. 1 ZPO). Im

Antrag muss der Gesuchsteller den Wortlaut des Verbotstextes aufführen. Weiter kann er eine Staffelung der Busse beantragen und gegebenenfalls die maximale Bussenhöhe beziffern. Die gesuchstellende Person hat ihr Recht durch Urkunden zu beweisen. Dieser Beweis wird bei gerichtlichen Verboten regelmässig mit einem Grundbuchauszug erbracht. Für die bestehende oder drohende Störung ist nicht der volle Beweis zu erbringen, blosses Glaubhaftmachen der Störung genügt.

DAS WEITERE VORGEHEN

Das Gericht wird in diesem Einparteienverfahren regelmässig aufgrund der Akten entscheiden (Art. 256 Abs. 1 ZPO) und zu keiner Gerichtsverhandlung vordringen. Das Parkverbot kann den Störern erst entgegengehalten werden, wenn es im Amtsblatt öffentlich publiziert und am Grundstück an gut sichtbarer Stelle mit einer Verbotstafel signalisiert wird (Art. 259 ZPO). Sind also die Voraussetzungen erfüllt, wird das

Gericht im Verfahren betreffend Verbotsbewilligung regelmässig wie folgt vorzugehen haben: Das Gericht wird den Gesuchsteller vorerst mittels Verfügung zur Bezahlung eines Kostenvorschusses auffordern. Mit Bezahlung des Kostenvorschusses wird es in einer weiteren Verfügung den Verbotstext festhalten und den Gesuchsteller als berechtigt erklären, das gerichtliche Verbot mit dem aufgeführten Inhalt mittels Verbotstafel auf dem Grundstück anzubringen. Weiter wird es den Gesuchsteller auffordern, nach dem Aufstellen der Verbotstafel dem Gericht die Bekanntmachung des Verbotstextes und deren Zeitpunkt durch Fotografien (auf welchen der Standort inkl. die aufgestellte Tafel mit Text ersichtlich ist) nachzuweisen.

PARKVERBOT ÖFFENTLICH KOMMUNIZIEREN

Die Verbotstafel muss das Parkverbot und die Sanktion deutlich formulieren und den Hinweis enthalten, wonach es sich um ein richterlich erlassenes Verbot handelt. Da die Wirkung des Parkverbots davon abhängt, ob es publiziert und signalisiert wurde, wird das Gericht, sofern der Gesuchsteller überhaupt das Aufstellen der Verbotstafel und die Bekanntmachung des Verbotstextes und deren Zeitpunkt nachgewiesen ▶

ANZEIGE

PLUG & ROLL
BRINGS E-MOBILITY TO YOU

MIT DEM ONLINE-GARAGENCHECK
SCHNELL ZUR PASSENDEN LADESTATION

SIMULIEREN SIE GLEICH ONLINE IHRE AUSGANGSLAGE UND
IHREN KÜNFTIGEN BEDARF AN LADESTATIONEN UND ERHALTEN
SIE UMGEHEND EINE RICHTOFFERTE.

Mehr Informationen unter
plugnroll.com/garagencheck



Powered by **REPOWER**

Probleme mit Kalk?



 **KalkMaster**

Das Abo für weiches Wasser

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



Jetzt
1 Jahr günstig
Probe testen

Atlis AG

0800 62 82 82

(Gratis-Hotline)

www.kalkmaster.ch

hat, das Parkverbot im kantonalen Amtsblatt (und evtl. in der Tagespresse) öffentlich publizieren.

Wer das Parkverbot nicht anerkennen will, hat innert 30 Tagen seit öffentlicher Publikation und der Anbringung der Verbotstafel auf dem Grundstück beim Gericht Einsprache zu erheben. Eine erhobene Einsprache lässt ein Parkverbot gegenüber dem Einsprecher dahinfallen (Art. 260 ZPO). Nach amtlicher Publikation resp. Ablauf der gesetzlichen Einsprachefrist wird das Gericht in einem Entscheid feststellen, dass das gerichtliche Parkverbot durch das Aufstellen der Verbotstafel und nach Publikation im Amtsblatt bekannt gemacht worden ist. Weiter wird es im Entscheid festhalten, ob und gegebenenfalls von wem innert der gesetzlichen Einsprachefrist Einsprachen erhoben worden sind und das gerichtliche Parkverbot (für die Übrigen) für wirksam erklären. Nebenbei steht es dem Gericht frei, das gerichtliche Parkverbot befristet oder unbefristet auszusprechen (vgl. Art. 258 Abs. 2 ZPO).

DIE WIRKUNG DES PARKVERBOTS

Eine konkrete Verbotverletzung wird mit einer Busse bestraft, wobei die ZPO in Art. 258 Abs. 1 eine Busse von höchstens 2000 CHF vorsieht. Für die Ahndung sind die Strafverfolgungsbehörden und nicht das Gericht, welches das Parkverbot ausgesprochen hat, zuständig. Auch darf der Grundeigentümer nicht einfach zur Selbsthilfe greifen. Bei einem Parkverbot kann somit etwa der Verwalter, ein einzelner Stockwerkeigentümer oder sogar der Hauswart keine Parksünder büssen. Ein Verstoss gegen das Parkverbot wird schliesslich nur auf Antrag geahndet (Art. 258 Abs. 1 ZPO), womit die an einem Grundstück dinglich berechtigten Personen einen Strafantrag wegen Wiederhandlung gegen das gerichtliche Parkverbot bei der Polizei bzw. der Staatsanwaltschaft einreichen müssen. Es wird in diesem Zusammenhang niemand von Amtes wegen bestraft. Wird im Rahmen eines Parkverbots ein Strafantrag gestellt, sollte ein Foto des parkierten Autos samt Nummernschild und der Umgebung dem Strafantrag beigelegt und, sofern bekannt, der Fahrzeughalter namentlich erwähnt werden. Weiter empfiehlt es sich, mit dem Strafantrag ein Foto einzureichen, auf dem die Verbotstafel gut sichtbar ist.

Nach der Strafanzeige wird die Staatsanwaltschaft in der Regel gegen den Störer einen Strafbefehl erlassen und ihn darin mit einer Busse bestrafen und ihm die Strafbefehlsgebühren auferlegen. Die dinglich Berechtigten selbst können für ihre Umtriebe in der Regel keine Entschädigung geltend machen, und die Busse sowie die Verfahrenskosten fliessen in die Staatskasse.

UMTRIEBSCHÄDIGUNG GEGEN PARKSÜNDER

In einem Entscheid aus 2014 befasste sich das Bundesgericht mit der Frage, ob sich ein Grundeigentümer wegen Nötigung nach Art. 181 StGB strafbar macht, wenn er einem Falschparker eine Strafanzeige für den Fall ankündigt, dass seine Umtriebsentschädigung im Betrag von 52 Franken nicht befriedigt wird.

Das Bundesgericht hielt diesbezüglich fest, es ist «grundsätzlich erlaubt, jemandem eine Strafanzeige anzudrohen, wenn diese nicht völlig unbegründet

erscheint. Insbesondere darf das Opfer einer Straftat eine Anzeige für den Fall ankündigen, dass seine Schadenersatzansprüche nicht befriedigt werden. Unzulässig ist die Drohung mit einer Strafanzeige indessen, wenn zwischen dem Straftatbestand, der angezeigt werden soll, und der gestellten Forderung jeder sachliche Zusammenhang fehlt oder wenn mit der Drohung eine ungerechtfertigte Zuwendung zu erlangen versucht wird.» Weiter führte das Bundesgericht aus, dass sowohl die Umtriebsentschädigung als auch die Strafanzeige, die für den Fall der Nichtbezahlung angedroht wurde, an das unbefugte Parkieren anknüpften. Ob sich der Grundeigentümer wegen Nötigung strafbar gemacht hat, hängt somit davon ab, ob ihm gegenüber dem Falschparker ein Anspruch auf Umtriebsentschädigung zustand.

In der Folge hält das Bundesgericht vorerst fest, dass einem Grundeigentümer jene Umtriebe, die durch das Falschparkieren tatsächlich entstanden sind, zu erstatten sind. Zudem stellt es die von der Vorinstanz berücksichtigten Aufwandpositionen fest (Erstellen der Fotografien, das Nachforschen der Adresse beim Strassenverkehrsamt, das Ausfüllen des Formulars sowie des Einzahlungsscheins, den Postversand, die Kontrolle des Zahlungseingangs und die Auslagen für Porto sowie Kopien). Das Bundesgericht führt aber auch aus, dass der Parksünder nicht darlegen, inwiefern die Vorinstanz in Willkür verfallen sein soll, und damit letztlich die Frage nach der Angemessenheit einer Umtriebsentschädigung in der Höhe von 52 Franken unbeantwortet lässt.

FAZIT

Ein gerichtliches Parkverbot kann relativ rasch und unkompliziert erlassen werden. Gegen die Falschparker muss danach aber regelmässig Strafanzeige erstattet werden. Der blosse Erlass eines richterlichen Parkverbots zeigt wohl wenig Wirkung und eine eigentliche Selbsthilfe ist gerade nicht zulässig. Anhand des besprochenen Bundesgerichtsurteils sollte es aber – auch wenn höchstrichterlich nicht abschliessend beantwortet – immerhin möglich sein, gestützt auf ein richterliches Parkverbot, gegenüber Parksündern eine Umtriebsentschädigung im Betrag von 50 Franken zu verlangen. ■

LITERATURVERZEICHNIS:

- Jent-Sörensen Ingrid, Kommentierung der Art. 248-260 ZPO, in: Oberhammer Paul/Domej Tanja/Haas Ulrich (Hrsg.), Kurzkomentar ZPO, Schweizerische Zivilprozessordnung, 2. Aufl., Basel 2014
- Göksu Tarkan, Kommentierung der Art. 257-258 ZPO in: Brunner Alexander/Gasser Dominik/Schwander Ivo (Hrsg.), Schweizerische Zivilprozessordnung – Kommentar, Zürich/St. Gallen 2011
- Güngerich Andreas, Kommentierung der Art. 248-270 ZPO, in: Hausheer Heinz/Walter Peter (Hrsg.), Berner Kommentar, Kommentar zum schweizerischen Privatrecht, Band II, Schweizerische Zivilprozessordnung, Art. 150-352 ZPO, Art. 400-406 ZPO, Bern 2012
- Urteil des BGer 6B_192/2014 vom 13. November 2014

BEIM VORLIEGENDEN BEITRAG HANDELT ES SICH UM EINEN AUSZUG AUS DEM BEITRAG «DAS SUMMARVERFAHREN UND DAS STOCKWERKEIGENTUM» ANLÄSSLICH DES LUZERNER TAG DES STOCKWERKEIGENTUMS 2020.

NIEMAND WIRD IN DIESEM ZUSAMMENHANG VON AMTES WEGEN BESTRAFT.



***STEFANIE HAUSMANN**

Die Autorin ist Gerichtsschreiberin am Bezirksgericht Lenzburg und Vizepräsidentin bei der Fachkammer Stockwerkeigentum SVT.

SINERGIA CHUR: INVESTITION IN DIE ZUKUNFT

▶ LANGE VORGESCHICHTE

Mit dem Neubau des Verwaltungszentrums Sinergia an der Ringstrasse 10 in Chur ist ein Meilenstein der kantonalen Immobilienstrategie abgeschlossen. Das Ziel war, einzelne in der ganzen Stadt verstreute Departemente und Dienststellen zusammenzufassen und die Effizienz und den Kundennutzen zu steigern. Von der Idee eines zentralen und modernen Verwaltungszentrums bis zum effektiven Bezug in den Monaten August und September dieses Jahres dauerte es lange. Fast endlose 15 Jahre. Es war ein langer, mühsamer Weg mit Höhen und Tiefen. Die kantonale Verwaltung Graubünden wurde im Jahr 2005 reorganisiert. Man ermittelte den Büroraumbedarf auf dem Platz Chur aufgrund der Neuordnung der Departemente. Das neue Büro- und Verwaltungsgebäude Sinergia ist das Herzstück der vor 15 Jahren eingeleiteten und an fünf Aussenstationen bereits umgesetzten neuen Immobilienstrategie des Kantons Graubünden und führt 440 Arbeitsplätze zusammen.

Warum dauerte es so lange? Zunächst: Die politischen Vorbereitungsarbeiten mit drei Botschaften an den Grossen Rat und die Testplanung dauerten bis zum Sommer 2011. Im März 2012 genehmigte das Bündner Stimmvolk einen 70-Millionen-Kredit für den Neubau nur ganz knapp. Es folgte eine Stimmrechtsbeschwerde, dann verzögerten das Arealplanverfahren für Chur West und schliesslich Einsprachen gegen den Quartierplan den Baustart. Erst im März 2017 erfolgte nach einer intensiven Projekt- und Ausführungsplanung der langersehnte Spatenstich und im Frühjahr 2020 waren die Bauarbeiten des neuen Verwaltungszentrums abgeschlossen. Der sichtlich erleichterte und hocherfreute Regierungsrat Mario Cavigelli: «Inzwischen ist Sinergia zur etablierten Marke geworden und das Verwaltungszentrum ist ein eigentlicher Leuchtturm. Unser Anspruch, ein Gebäude für die nächste Generation zu bauen, das bezüglich Technologie, Energie und Arbeitsabläufe neue Standards setzt, ist vollauf erfüllt.»

70-MILLIONEN-PROJEKT

Entstanden ist ein hochfunktionales Gebäude im nordwestlichen Parzellenbereich des Kasernenareals. Sozusagen als Auftakt für die städtebauliche Entwicklung von Chur West.

Entsprechend den im Quartier oft vorhandenen Typologien komponierten die

Churer Architekten Jüngling + Hagmann das Verwaltungsgebäude aus einzelnen prismatischen Volumina zu einer kammartigen Grossform. Damit bilden Gebäudeform und Aussenräume ein in sich geschlossenes Ganzes, das sich in die vorhandenen Muster entlang der Ringstrasse sehr gut einfügt. Der sehr diskrete, zurückhaltende Haupteingang, mit den von einer persischen Künstlerin auf dem Asphaltvorplatz aufgemalten Ornamenten, verschwindet fast in einer Ecke der Baukörper. Trotzdem: Das Bauwerk ist klar gegliedert und gut proportioniert. Die saubere geometrische Ordnung verleiht dem Gebäude Klarheit mit entsprechender Orientierung in der Wahrnehmung – aussen wie innen.

Für die Gestaltung des Aussenraumes war das übergeordnete Konzept einseitiger Alleen entlang der städtischen Strassen wegweisend. Dazu Kantonsbaumeister Markus Dünner: «Die Gartengestaltung berücksichtigt subtil die vom Gebäude vorgezeichnete Ordnung und knüpft mit der Bepflanzung an die Nachhaltigkeitsziele der Planung an.» Die feldartigen Bepflanzungsmuster sollen an die ehemalige grossflächige Landwirtschaftsnutzung der Rheinebene erinnern. Diese Pflanzfelder sind durchwegs mit einheimischen, essbaren Beeren und Früchten bestückt. Sie entwickeln sich zu einem öffentlichen Naschgarten.

GEBÄUDE MIT BESONDEREM CHARME

Die grosse zentrale Eingangshalle im Erdgeschoss ist eindeutig der Mittelpunkt des Grundrisses. Der Haupteingang sowie der von der Aussenterrasse herführende Nebeneingang führen direkt zum zentralen Informations- und Empfangsschalter. Zusammen mit den daran angelagerten Liftanlagen und der mittigen Haupttreppe aus Stahl ergibt dies eine klare und übersichtliche Gesamtsituation. Weitere öffentliche Nutzungen wie Besprechungsräume, das gediegene Restaurant sowie Aufenthalts- und Wartebereiche schliessen direkt an die Eingangshalle an. Ein besonderer Blickfang ist die geschwungene ellipsenförmige Stahl-Haupttreppe. Die über 50 Tonnen schwere Treppe hängt frei schwebend über sechs Geschosse an Zugstangen.

In den drei von der Gebäudemitte ausgehenden Gebäudearmen sind die Büroflächen der vielen und unterschiedlichen Arbeitsstellen platziert. Die Schaffung verschiedener

Die Bauarbeiten des neuen Bündner Verwaltungszentrums Sinergia in Chur sind seit April abgeschlossen. Nach langem Warten wegen des Corona-Lockdown erfolgte vor wenigen Wochen der Umzug von 440 Personen an ihren neuen Arbeitsort.

TEXT – ANGELO ZOPPET-BETSCHART*



Zonen ermöglicht ein optimales Arbeiten in dazu geeigneten speziellen Bereichen. Neben den Standard-Arbeitsplätzen bietet das neue Verwaltungszentrum auch ruhige Bereiche für das konzentrierte Arbeiten, weitere Meeting- und Kommunikationszonen sowie Projekträume oder Service-Points für das Scannen und Drucken. Markus Dünner erklärt: «Wichtig bei der Schaffung solcher offener Arbeitslandschaften ist der Einbezug der neuesten Erkenntnisse bezüglich Akustik und Tageslichtnutzung. Nur helle und ruhige Räume schaffen ein behagliches Arbeitsklima.»

MODERNE UND BEHAGLICHE ARBEITSPLÄTZE

Der angestrebte dezente «Edel-Werkstattcharakter» wurde mit einer einfachen, robusten und zweckmässigen Materialisierung erreicht, auch mit dem Verzicht auf eine

INTERVIEWS



MARKUS DÜNNER



MARKUS ZWYSSIG



Das neue, schlichte Verwaltungszentrum Sinergia fügt sich harmonisch in Landschaft und Umgebung ein.

BILDER: INGO RASP



aufwändige Veredelung der Oberflächen. Dazu trägt ebenfalls die zum Teil sichtbare Leitungsführung bei, eingebunden in ein offenes, loftartiges Raumsystem. Die sorgfältig gestalteten Kommunikations- und Gemeinschaftszonen zeigen das schöne Zusammenspiel von Beton und Arvenholz – ergänzt mit Pastellfarbtönen. Das optische Stimmungsbild wird durch den feinen Geruch der Arvenverkleidungen begleitet und gesteigert.

Die feingliedrige Fassadenstruktur aus Betonelementen und hinterlüfteten Blechverkleidungen erforderte eine fachübergreifende und ausgefeilte Planung und Entwicklung. Die Fassadengestaltung führt wegen den vertikalen Verteilungen zu einem eigenen, ungewohnten Ausdruck. Bei der Positionierung der Verteilungen war der durchgehende Stützenraster wegweisend, der auf die wählbaren und verlangten Bürogrößen optimiert ist. Die festverglasten Fenster sind mit einem schmalen Lüftungsflügel im Rahmenbereich ergänzt. Die äusseren Fensterelemente, als feine und tiefe Betonrahmen ausgebildet, prägen das Fassadenbild. Dazwischenliegende, mattfarbige Fassadenelemente aus Alucobond-Verbundplatten decken das hinterlüftete Konstruktionssystem ab.

GANZHEITLICH NACHHALTIG

Das neue Verwaltungsgebäude ist ein höchst energieeffizientes und nachhaltiges Gebäude, digital geplant mit BIM (Building Information Modeling). Zertifikate und Höchstnoten zeugen davon: Minergie-P-Eco® und SNBS-Auszeichnung in Platin. Das Verwaltungszentrum Sinergia schliesst eine Lücke im Stadtraum von Chur und ist mit dem öffentlichen Verkehr gut erreichbar. Dank der öffentlichen Erdgeschossnutzung wird es zum Anziehungspunkt in einem sich veränderten Dienstleistungs- und Arbeitsquartier. Der Vorsteher des Departments für Infrastruktur, Energie und Mobilität, Regierungsrat Mario Cavigelli, sagt nicht ohne Stolz: «Der Kanton als attraktiver Arbeitgeber hat die verschiedensten Berufsfelder in diesem wegweisenden Gebäude unter einem Dach vereint.» ■



***ANGELO ZOPPET-BETSCHART**

Der Autor ist Bauingenieur und Fachjournalist und lebt in Goldau.

Hinterlüftete Fassade in muraler Optik

Faszination Schweizer Natursteine

Bei der Waschputz-Applikation auf Putzträgerplatten handelt es sich um eine Spezialmischung, die aus mineralischen Bindemitteln und Grobsand aus Jurakalkstein besteht. Mit Wasser und Schwamm wurde ein Teil der Materialstärke bewusst abgetragen. Die freigelegten Sandkörner verleihen der Fassade den eigenständigen, natürlichen Charakter. Die anliegenden Fensterbänke, Lisenen und Sockelverkleidungen aus Laufener Kalkstein, ebenso die Sockelabschlüsse an der Fassade aus Gubersteinen, welche alle aus der Schweiz kommen, unterstreichen die Natürlichkeit der Fassade.

Die Schmid Bauunternehmung hat die Idee der Architekten in Abstimmung mit der Bauherrschaft verwirklicht:

- . Beratung der Architekten und Bauherrschaft zur Optimierung der Fassadenkonstruktion und deren Kosten
- . Technische Planung und fachmännische Ausführung mit eigenen Spezialisten



Schulhaus Staffeln, Luzern

Bauherr

Stadt Luzern, Immobilien

Architektur

Blättler Dafflon Architekten AG, Zürich

Fassadenbau

Schmid Bauunternehmung AG, Ebikon

Realisierung Fassade

März 2019 bis März 2020

Bezug Schulanlage

17. August 2020



«Wir sind Ihr Fassadenspezialist – von der Beratung bis zur Vollendung.»

Raphael Ammon, Bauführer

BAUUNTERNEHMUNG

HOCHBAU

TIEFBAU

FASSADENBAU

BAUERNEUERUNG

www.schmid.lu

SCHMID Ideen verwirklichen.

«WIR BRAUCHTEN ALLE EINEN LANGEN ATEM»

Kantonsbaumeister Markus Dünner
im Gespräch über das neue Kantonale
Verwaltungszentrum Sinergia in Chur.

TEXT – ANGELO ZOPPET-BETSCHART*

Herr Dünner, in den 15 Jahren seit der damals geplanten Verwaltungsreorganisation mit einem zentralen Verwaltungsgebäude ist viel Wasser die Plessur hinuntergeflossen. Sie waren von Anfang an dabei. Nach der langen und oftmals auch Nerven kostenden ersten Entwicklungs- und Genehmigungsphase bis zur Baubewilligung im Jahr 2016 haben Sie schon damals richtig bemerkt: «Das wird kein Spaziergang.» Durchhaltenwollen und eine grosse Überzeugungsarbeit haben sich also gelohnt. Für die Bauherrschaft war die lange Entwicklungszeit bestimmt auch eine grosse Herausforderung?

Die grössten Herausforderungen waren die Technologieentwicklung, die Veränderung der Arbeitswelt, der Generationenwechsel und die Digitalisierung während der langen Planungszeit und dem politischen Prozess. Anforderungsreich und nicht zu unterschätzen war auch das Change-Management.

Warum der Name «Sinergia», was soll er bezwecken und woher stammt er?

Sinergia ist das Ergebnis einer intensiven Namensuche für das Projekt. Im Mittelpunkt standen die Nutzung von möglichen Synergien zwischen den Organisationseinheiten, aber auch im Gebäude selbst sowie die Mehrsprachigkeit in Graubünden. Der Name wird in allen drei Kantonssprachen verstanden und ist bereits zu einem Synonym für die effizienten Verwaltungszentren in unserem Kanton geworden.

Die Bereiche Ökologie und Nachhaltigkeit hatten bei Ihnen von Anfang an einen besonderen und hohen Stellenwert, oder?

Investitionen in Bauten sind immer langfristig. Wir bauen für die nächsten Generationen und denken in Lebenszyklen. Dies ist für uns umso wichtiger, da wir auch für das Facility-Management verantwortlich sind. Wir nehmen unsere Vorbildrolle als Kanton wahr und bauen energieeffizient, nachhaltig und mit unbedenklichen Baumaterialien. Anerkannte Zertifikate mit Höchstnoten zeugen davon. Zudem wurden zukunftsorientierte und attraktive Arbeitswelten geschaffen. Die Strukturen ermöglichen eine grosse räumliche Flexibilität, um auch zukünftige Bedürfnisse abdecken zu können.

Sie haben für das Sinergia auch ein modernes und zeitgemässes Mobilitätskonzept entwickelt. Durch was zeichnet sich dieses aus?

Das betriebliche Mobilitätsmanagement (BMM) der Regierung bezieht sich auf die gesamte Verwaltung. Es zielt darauf ab, möglichst mit dem öffentlichen Verkehr oder mit dem Velo zur Arbeit zu fahren. Es wurden weniger Parkplätze erstellt und diese sind nach bestimmten Voraussetzungen zugeteilt. Für Dienstfahrten steht eine Fahrzeugflotte mit überwiegend Elektrofahrzeugen für alle Mitarbeitenden zur



Verfügung. Der Strom für E-Cars und E-Bikes wird vor Ort mit PV-Anlagen produziert. Sinergia liegt gut erschlossen nahe der Bahnhofstasse Chur West. Vor dem Gebäude befindet sich eine Bushaltestelle.

Auch das Thema «Kunst am im Bau» scheint für den Kanton Graubünden wichtig zu sein. Stichwort faszinierende Bündner Seen in den 30 Besprechungsräumen.

Das stimmt. Die Faszination See und das Thema Wasser als Quelle und Grundlage des Lebens hat uns dazu bewegt, die Besprechungsräume nach Bündner Seen zu benennen. Es ist doch ansprechender und einladender an ein Meeting im Raum «Lai da Tarasp» oder «Letg da Canova» zu gehen als in ein Sitzungszimmer mit einer ausdruckslosen Nummer. Die gerasterten, dezente Fototapeten mit dem jeweiligen See an den Wänden strahlen eine grosse Behaglichkeit aus.

Beim Rundgang durch das neue Verwaltungsgebäude spürt man auch bei Personal und Angestellten eine grosse Zufriedenheit über ihr neues Zuhause. Worüber freuen Sie sich als Bauherr und Kantonsbaumeister besonders bei diesem gelungenen Gebäude?

Einerseits freut es mich, in diesem nachhaltigen Gebäude arbeiten zu dürfen, und andererseits macht mir die kommunikative und inspirierende Arbeitsumgebung grossen Spass. Dann natürlich auch, dass unser neues Haus eine sehr gute Tageslichtnutzung aufweist und eine leistungsstarke PV-Anlage auf dem Dach hat. Schliesslich, waren wir immer im Zeitplan und auch die Baukosten konnten wir einhalten.

BIOGRAPHIE MARKUS DÜNNER

(*1958) ist aufgewachsen in Romanshorn am Bodensee. Er absolvierte eine Hochbauzeichnerlehre in St. Gallen, dann ein Architekturstudium an der Hochschule für Technik, Wirtschaft und Gestaltung in Konstanz. Später folgte ein Nachdiplomstudium Bau und Energie sowie als Wirtschaftsingenieur an der Hochschule für Technik und Wirtschaft in Chur. Dünner ist seit 2002 Kantonsbaumeister des Kantons Graubünden und wohnt in Bonaduz.



*ANGELO ZOPPET- BETSCHART

Der Autor ist Bauingenieur und Fachjournalist und lebt in Goldau.

«BISHER HABEN WIR GUTE RÜCK- MELDUNGEN»



Herr Zwyszig, Sie leiteten als Projektleiter das Projekt des neuen Bündner Verwaltungszentrums Sinergia. Das neue Verwaltungszentrum führt 14 verschiedene Organisationseinheiten zusammen. Was waren einige wichtige Meilensteine, die es zu erreichen galt?

Die kantonale Volksabstimmung über den Neubaukredit erfolgte am 11. März 2012. Es wurde ein zweistufiger Projektwettbewerb durchgeführt. Der Vertrag mit dem Generalplanerteam unter der Leitung der Implenia Schweiz AG mit den Architekten Jüngling + Hagmann wurde im Januar 2015 unterzeichnet. Mit dem Spatenstich im März 2017 war endlich Baubeginn. Die Fertigstellung des Bauwerkes und die Übergabe an den Betrieb erfolgten im März 2020. Aufgrund der Covid-19-Pandemie begann der Bezug aber erst ab Mitte August 2020.

In der Projektphase mussten Sie den nun eingezogenen 440 Angestellten der zwei Departemente und der zwölf Dienststellen das neue Bürokonzept mit den offenen Büroraumstrukturen (Open-Space, Multi-

BIOGRAPHIE MARKUS ZWYSSIG

(*1962) Aufgewachsen in Zug. Nach der Schule Hochbauzeichnerlehre, dann Architekturstudium an der Hochschule für Technik und Architektur Luzern. Dazu später Nachdiplomstudium in Betriebswirtschaft NDS BWI. Zwyszig war ab 1995 in der Entwicklungsplanung und als Bauherrenvertreter bei der Flughafen Zürich AG tätig. Seit 2008 entwickelt, steuert und realisiert er Neu- und Umbauten für den Kanton Graubünden und wohnt in Chur.

Markus Zwyszig war beim Sinergia-Projekt Bauherrenvertreter und Projektleiter. Er erklärt die lange Vorbereitungsphase und beschreibt die zügige Realisierung.

TEXT – ANGELO ZOPPET-BETSCHART*

Space) schmackhaft machen und vermitteln. Vermutlich gab es auch Widerstände dagegen. Aber diese scheinen inzwischen weitgehend verfliegen. Wie sind Ihre ersten Eindrücke und Erfahrungen mit dem neuen Gebäude und dem neuen Bürokonzept?

Bisher haben wir viele positive Rückmeldungen und gute Erfahrungen. Eigentlich ist es für die meisten Mitarbeitenden der kantonalen Verwaltung viel besser, als sie erwartet haben. Die kurzen Wege, die direkten Kontakte wirken sich sehr positiv auf die Arbeit aus. Es stehen nun attraktive und flexible Arbeitsplätze zur Verfügung. Noch zur Arbeitskultur und Digitalisierung: Das Büro entwickelt sich im digitalen Zeitalter immer mehr zum Ort der Begegnung, Kommunikation und Identifikation.

Was zeichnet das Projekt «Sinergia» aus?

Das aus einem Planungswettbewerb hervorgegangene Projekt überzeugt in funktioneller Hinsicht – ebenso im architektonischen Ausdruck. Bei dem Bau haben wir grossen Wert auf eine umfassende Nachhaltigkeit gelegt, ebenso auf eine hohe Energieeffizienz, eine gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr und die Förderung des Langsamverkehrs. Das Gebäude ist mit Minergie-P-Eco®, SNBS und 2000-Watt-Areal dreifach zertifiziert. Es hat eine hohe Flächeneffizienz, die Grundrissorganisation und der Doppelboden erlauben eine grosse räumliche Flexibilität. Ein hohes Komfortniveau bezüglich Luftqualität, thermischer Behaglichkeit, gesunder Raumluft und guten Tageslichtverhältnissen zeichnen das Gebäude ebenfalls aus.

Was sind weitere Elemente, die für ein behagliches Innenraumklima sorgen sollen?

Das Farbkonzept mit den dezenten Oberflächen und die Ausstattung der Innenräume sowie die haustechnischen Anlagen ermöglichen eine komfortable und behagliche Nutzungsqualität. Die Raumluft wird auf unzulässige Spuren von Schadstoffen, Lösemitteln und anderen gesundheitsrelevanten Substanzen überprüft. Die Holzverkleidungen aus Arvenholz mit dessen wohltuendem Geschmack tragen ebenfalls zu einer guten und angenehmen Behaglichkeit bei. Zudem haben wir für den gesamten Innenbereich ein umfassendes Begrünungskonzept erstellt, das sehr gut ankommt.

Der Kanton Graubünden setzt nicht nur auf Nachhaltigkeit, sondern auch auf die Digitalisierung, also auch auf BIM. Hat sich BIM bewährt?

Erst im Laufe der Projektbearbeitung haben wir zusammen mit den Generalplanern das gemeinsame Interesse an der neuen Methode bekundet. Deshalb haben wir gemeinsam mit den General-

planern Struktur und Tiefe der Informationen festgelegt, die wir für die Instandhaltung und für weitere Betriebsprozesse benötigen. Wir wollten also das BIM-Modell für den Betrieb und Unterhalt über den Lebenszyklus des Gebäudes nutzen. Wir erstellten ein «BIM to FM» inklusive einer modellbasierten Bauwerksdokumentation. BIM hat sich bewährt. Mit den gewonnenen Erfahrungen können wir die Methode in Zukunft besser und breiter einsetzen.

Auch das Thema «Kunst am/im Bau» kommt nicht zu kurz. Zwei im Innern und eines im äusseren Zugangsbereich.

In der Tat: Das neue Verwaltungszentrum hat ungewöhnliche Kunstwerke erhalten. Sie heissen die Mitarbeitenden und Besucher mit einem gemalten Teppich aus Ornamenten auf dem Vorplatz, mit einem künstlichen See aus Spiegelplatten in der Eingangshalle sowie mit Broncearbeiten und Seenbildern aus Graubünden willkommen. Es sind freundliche Kunstwerke. Sie laden zum Träumen und zum gedanklichen Reisen ein. Und es sind klug konzipierte Kunstwerke, die das Hier und Jetzt erkunden.

Beim Rundgang durch das neue Verwaltungsgebäude spürt man auch bei Personal und Angestellten eine grosse Zufriedenheit über ihr neues Zuhause. Es gibt viele Gründe, sich über das Sinergia zu freuen. Was freut Sie als Projektleiter besonders oder am meisten an diesem gelungenen Gebäude?

Das hohe Engagement und die Zusammenarbeit aller Beteiligten freuen mich besonders. Die betrieblichen Anforderungen des FM, der Nutzer, des Labors, BIM, Nachhaltigkeit etc. wurden integriert. Generalplaner, Architekten, Fachplaner, Spezialisten, Unternehmer: Viele haben für das Gebäude einen wichtigen Beitrag geleistet und das Beste gegeben. Die komplexen Projektziele wurden durch das gesamte Team vollumfänglich und exzellent erreicht. Die anfängliche Skepsis einiger Mitarbeitenden gegenüber dem neuen Arbeitsplatz ist überwunden.



EIN BAU DARF NICHT NUR DEN MOMENT BE-RÜCKSICHTIGEN, SONDERN MUSS VORAUSSCHAU- END GEPLANT WERDEN.



***ANGELO ZOPPET-BETSCHART**

Der Autor ist Bauingenieur und Fachjournalist und lebt in Goldau.

ANZEIGE

RUAG

Ihr Gesamtprovider für Industrie- und Businessparks in der Schweiz.

RUAG Real Estate
Raum für Geschäftserfolg.

Besuchen Sie unsere Industrie- und Businessparks auf unserem 360°-Rundgang www.360realestate.ch

www.ruag.ch/realestate

EHRGEIZIGE TRANSFORMATION

Ein neuer Schlossplatz, diverse archäologische Überraschungen und eine «Galette» – die Sanierung des Schlosses von Echallens präsentierte sich als Herausforderung zwischen Erhalt und Neugestaltung. TEXT – NICOLA SCHRÖDER*

Der historische Flügel des Schlosses und der moderne Neubau treten in einen spannenden Kontrast und bilden gleichzeitig eine harmonische Einheit.

BILD: STEINER AG



► LANGE GESCHICHTE

Echallens liegt inmitten einer fruchtbaren Landschaft, der Kornkammer des Genferseegebiets zwischen Lausanne und Yverdon-les-Bains; das kleine Städtchen ist der Hauptort der Region. In seinem Zentrum thront auf einer Anhöhe das Schloss, das als Ausgangspunkt der Stadtentwicklung gilt und noch heute ihre Geschichte widerspiegelt. Erstmals namentlich erwähnt wird der Bau im Jahr 1274. Rund 200 Jahre später brandschatzten ihn die Eidgenossen, nach seinem Wiederaufbau diente er lange als Residenz für die Vögte von Orbe-Echallens. Seit 1816 ist das Schloss in Besitz der Gemeinde Echallens, die hier ihre Gemeindeverwaltung und eine Primarschule untergebracht hat.

PLATZ FÜR DIE ÖFFENTLICHKEIT

Um den historischen Ort zu würdigen und ihn neu zu beleben, plante die Gemeinde Echallens zunächst nur die Renovierung einiger Räumlichkeiten im Nordflügel des Schlosses. Schliesslich entschied sie sich aber für eine Transformation der gesamten Anlage. Sie wählte das Konzept des Architektenbüros «AARC

Architectes» in Echallens, das die Renovierung mit einem Neubau verbindet: Durch einen neuen Gebäudeflügel wollte man den alten Innenhof einrahmen und besser betonen. Das ermöglichte zusätzlich, ein Verbindungsgebäude unter dem offenen Platz zu realisieren. Zudem wurden einige provisorische Gebäudeeinheiten ersetzt. Auf diese Weise konnten verschiedene Wünsche und Modifikationen kombiniert werden.

Die Umgestaltung des Standorts leitete die Steiner AG, die neben den planmässigen Aufgaben auch noch archäologische Entdeckungen bewältigte sowie Änderungswünsche der Mieter während des Projektes und diverse Überraschungen, welche die ehemaligen Erbauer des Schlosses hinterlassen hatten.

DREISTUFIGES PROJEKT

Der Umbau und die Erweiterung der Schlossanlage gliederten sich in drei Teile. In der ersten Phase wurden das neue Gebäude und die Tiefgarage mit rund 40 Stellplätzen realisiert. Die zweite Phase des Projekts konzentrierte sich auf den Bau von Räumen unter dem bestehenden Vorplatz; dieser Teil erhielt während der Bau-

arbeiten die Bezeichnung «Galette». Er wurde in zwei Phasen erstellt, um während der gesamten Bauarbeiten den Zugang zum Südflügel des Schlosses und für den Feuerwehrdienst zu gewährleisten. Schliesslich wurde der Nordflügel renoviert, um die Arbeitsbereiche wiederherzustellen und die verschiedenen Treppenhäuser des Schlosses zu verbinden.

Die neuen Gebäudeteile ermöglichen, alle kommunalen Dienste an einem Ort zusammenzuführen sowie andere Versorgungsunternehmen für die Öffentlichkeit zu zentrieren (Kantonspolizei, Gendarmerie, Regionales Arbeitsvermittlungszentrum, Arbeitslosenfonds und Verein für Familienhilfe). In der «Galette» unter dem angehobenen Schlossplatz entstand auch ein neuer Empfangsbereich mit Rezeption für die öffentlichen Einrichtungen. Von diesem zentralen Ort aus werden die Besucher über Korridore in die verschiedenen Abteilungen sowohl im Schloss als auch im neuen Gebäude geleitet. Zudem sind hier die Ratskammer, die Cafeteria und mehrere Tagungsräume untergebracht. Der Zugang zur «Galette» erfolgt vom unteren Platz aus, was sie zum Fenster der Einrichtung zum Dorf hin macht.



WIR HABEN DAS BUDGETZIEL ERREICHT. UNGEFÄHR DIE HÄLFTE DES BETRAGS ENTFIEL AUF DIE BAULEISTUNGEN LOKALER UND REGIONALER UNTERNEHMEN.

JEAN-PAUL NICOULIN, GEMEINDEPRÄSIDENT VON ECHALLENS

GEWALTIGE HERAUSFORDERUNG

Die unterschiedlichen Bereiche des Schlosses erforderten sehr verschiedene Herangehensweisen. Der Nordflügel ist als historisches Denkmal eingestuft, hier war besonders sorgfältig und gemäss strikter Auflagen vorzugehen. Zuerst wurde das Gebäude vollständig entleert und Asbest entfernt. Dann verstärkte man die verschiedenen Böden und installierte erdbebensichere Wände. Mit weiteren Eingriffen sollte die Wärme- und Energiebilanz des Gebäudes verbessert werden. Ein Pelletkessel versorgt die drei Gebäudeteile nun zusammen mit einer Photovoltaikanlage auf dem neuen Gebäudeflügel.

Doch bereits während der Bauarbeiten mussten immer wieder Anpassungen vorgenommen werden. Die Steiner AG arbeitete als Generalunternehmerin vorwiegend mit regionalen Partnern zusammen, was die Flexibilität erhöhte. Darunter waren auch archäologische Entdeckungen zu berücksichtigen: Bei den Erdarbeiten wurden die Überreste eines historischen Turms sowie ein alter Brunnen entdeckt. Daher wurden die Pläne während der Bau-

phase angepasst, um die Fundamente des Turms herauszustellen und für die Öffentlichkeit sichtbar zu machen. Änderungen bei den Nutzungsplänen im laufenden Projekt erforderten auch eine Anpassung der Pläne im neuen Gebäude. Die verschiedenen Räumlichkeiten wurden so ausgestattet, dass sie den Erwartungen der verschiedenen Mieter entsprechen.

DOPPELTES GESICHT

Die Auswahl für die Materialien von Dach und Fassade mussten sich nach den Vorgaben für den Schutz des kulturellen Erbes richten. Die Fassade des Neubaus Richtung Norden, zum Innenhof hin, wurde mit Feinsteinzeug beschichtet, damit ein harmonischer Bezug zu den bestehenden Fassaden entsteht. Zusammen mit der angepassten Grösse der Fenster entsteht

so eine Harmonie mit dem historischen Flügel des Schlosses. Auf der abgewandten Seite erhielt der Neubau eine moderne Glasfassade.

Der neue Gebäudekomplex, der im Juni 2020 fertiggestellt wurde, ermöglicht der Stadt Echallens, ihre Bedeutung als Hauptstadt der Region zu etablieren. Die Verwaltung sowie der Gemeinderat und die Gemeinde verfügen nun über eine konservierte und sanierte historische Stätte sowie funktionale und moderne Räumlichkeiten mit Zukunft. ■



***NICOLA SCHRÖDER**

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

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

OHNE ANALOGE KEINE DIGITALE WELT

Am 21. September 2020 fand der Event SVIT Digital Day im Kulturhaus Kosmos in Zürich statt. Pascal Stutz (CEO SVIT Zürich) und Marco Camenzind (Vorsitz SVIT Digital Kommission) waren mit der ersten Durchführung dieser Fachtagung äusserst zufrieden.

TEXT – MANUELA BALDESSARI*



Die erste Durchführung des SVIT Digital Day fand im Kulturhaus Kosmos statt.

(BILD: ZVG)

► KEIN DIGITAL OHNE ANALOG

Trotz anfänglichen Corona-bedingten Bedenken seitens der Organisatoren und Ausstellern strömten an einem sonnigen Montag sehr viele interessierte Mitglieder und Besucher zur beliebten Eventlocation Kosmos an die Europaallee. Fazit: Diese Fachtagung bezüglich der Digitalisierung in der Immobilienbranche war für alle Beteiligten ein voller Erfolg und wird 2021 mit Sicherheit wieder stattfinden.

Analoge und digitale Prozessoptimierungen werden oftmals als Widerspruch verstanden (analog = veraltet / digital = trendy). Das ist ein Trugschluss, ebenso die Ansicht, dass digitale Prozesse eigenständig laufen und sich

von selbst optimieren – denn das Fundament jedes digitalen Prozesses ist und bleibt die analoge Basis. «Digitalisierung» ist kein einfaches und schnell zu erklärendes Thema. Dieser Begriff geistert seit langer Zeit durch die Wirtschaft, ist aber in vielen Branchen längst Realität. Der SVIT Zürich hatte die Relevanz der Digitalisierung in der Immobilienbranche erkannt und bot seinen Mitgliedern wie auch Immobilieninteressierten die Möglichkeit, sich dank dem «Digital Day» mit dieser Materie auseinanderzusetzen.

NEUE KONTAKTE UND NETZWERKE

Anbieter, User und Interessierte konnten sich an dieser erstmals durchgeführten Fachtagung austauschen und

den direkten Kontakt zu diversen Software-Entwicklern der digitalen Angebote suchen. Es wurden die neuesten Softwareanwendungen für die Immobilienbewirtschaftung und -verwaltung seitens der 40 Aussteller präsentiert. Alle Anwesenden waren mit den neuen direkten Kontakten ausgesprochen zufrieden. Ferner lancierte die Kommission an diesem Tag zusätzlich ein «Meet & Greet» für alle Teilnehmer. Spezifische digitale Anliegen und Fragen konnten direkt mit ausgewiesenen Profis vor Ort und anderen Usern intensiv diskutiert werden, um so effiziente Lösungsansätze zu erarbeiten.

Trotz der strikten Covid-Massnahmen am Event fanden angeregte und intensive Dialoge statt. Die diversen Feed-

backs der Anbieter vor Ort bestätigten, dass die SVIT-Digital-Day-Kommission mit dieser Veranstaltung ins Schwarze getroffen hat – die Interessen und Bedürfnisse der Immobilienfachleute im digitalen Bereich sind sehr vielseitig und breit gefächert. Ein zusätzliches Highlight des Digital Day war auch das lehrreiche Fachreferat von Dr. Boris Grell und Marco Kissling zum Thema «Digitale Unterschrift» wie auch der Vortrag von Peter Schindlmeier zur Thematik «Die drei Stufen der Digitalisierung in der Immobilienverwaltung».

DIE PLATTFORM «DIGITAL KOMPASS SCHWEIZ»

Der «Digital Kompass Schweiz» ist eine Innovation

und Entwicklung der Kommission SVIT Digital der Mitgliederorganisation SVIT Zürich. Dieses Tool begleitet die Mitglieder auf dem Weg in die digitale Welt. Es soll sie wie auch Immobilieninteressierte mit dieser neuen Plattform unterstützen und auch sensibilisieren, sich mit dieser Materie auseinanderzusetzen.

Die Effizienz in einem Immobilienunternehmen hängt massgeblich von seiner Software und ihren Schnittstellen ab. Der «Digital Kompass» zeigt als interaktiver Ratgeber digitale Handlungsempfehlungen für konkret anwendbare Lösungen auf. Diese Plattform ist für jedermann geeignet, der eine Affinität und ein echtes Immobilien-Interesse hat, denn die Software-Lösungen bzw. -Produkte beziehen sich gezielt auf die Schweizer Immobilienbranche. Die Kommission prüft jeweils die Anfrage der Mitgliedschaft bzw. den Eintritt auf diese Plattform. Man kann sich für eine Jahresgebühr von 300 CHF registrieren (siehe Informationen zur Anmeldung unter www.svit-digital-kompass.ch) und so von den Angeboten profitieren.

HERAUSFORDERUNGEN DER DIGITALEN WELT IM HOMEOFFICE

Homeoffice ist seit dem Lockdown zu einem festen Teil der Arbeitswelt geworden. Im Frühjahr sind viele Firmen auf dem falschen Fuss erwischt worden. Sie mussten kurzfristig entscheiden, wie Homeoffice auf die Schnelle technisch umgesetzt sowie der Zugang zu relevanten und oft auch sensiblen Informationen von zu Hause gewährleistet werden kann. Dazu kamen Fragen zur Betriebsorganisation und Abläufen, die im Büro selbstverständlich sind: Wie soll die Arbeit zwischen Vorgesetzten und Mitarbeitenden geplant werden, wie müssen Mitarbeitende im Team oder mit Externen kommunizieren? Firmen, die schon länger Erfahrung mit Homeoffice haben, sind sich bewusst, dass sie sich

technisch, organisatorisch und rechtlich solide aufstellen müssen und dass Mitarbeitende auch zu Hause eine gute Infrastruktur brauchen, wenn Homeoffice zum Unternehmenserfolg beitragen soll. Sie wissen auch, dass Homeoffice nur funktioniert, wenn das besagte Modell zur Unternehmenskultur passt.

Der SVIT Zürich hat den Corona-bedingt breiten Erfahrungsschatz mit Homeoffice als Anlass genommen, im September dieses Jahres eine Befragung bei seinen Mitgliedern durchzuführen. Dass fast tausend Personen daran teilgenommen haben, zeigt, wie gross das Interesse am Thema ist. Mit der Auswertung kann der SVIT Zürich seinen Mitgliedern ein aktuelles Bild über die Bedingungen für Homeoffice seitens der Firmen und der Mitarbeitenden vermitteln. Die Auswertung schafft Einblicke in die Umsetzung von Homeoffice-Modellen und veranschaulicht, was für wen funktioniert, welche Rahmenbedingungen notwendig sind

und wo Handlungsbedarf besteht.

Der SVIT Zürich wird die Befragung in den nächsten Monaten auch als Grundlage für die Entwicklung von Branchenstandards nutzen. Diese sollen Mitgliedern helfen, die finanziellen, rechtlichen und betrieblichen Folgen von Homeoffice zu meistern. Verschiedene Lösungsansätze werden dann in einem erweiterten Teil des «Digital Kompass SVIT» zur Selbstanalyse positioniert. ■

WEITERE INFORMATIONEN

www.svit-digital-kompass.ch
www.svit-digital.ch



***MANUELA
BALDESSARI**

Die Autorin ist freischaffende Texterin im Auftrag des SVIT Zürich.

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



SEMINARE UND FACHAUSWEISE DER SVIT SWISS REAL ESTATE SCHOOL

26.11.2020

Mietrecht – Best Practice bei Verträgen
und Rechtsfragen

FACHAUSWEIS IMMOBILIEN- ENTWICKLUNG

AUSBILDUNGSZIEL

Analytisch und abwechslungsreich arbeiten: Immobilienentwickler verstehen und realisieren die Bedürfnisse der Bauherrschaft sowie der künftigen Nutzer eines Gebäudes. Indem sie ein Objekt durch alle Phase begleiten, nehmen sie die unterschiedlichsten Rollen ein und erfüllen eine unentbehrliche Schnittstellenfunktion.

Immobilienentwickler präsentieren Investoren und Bauherren mögliche Nutzungen einer Liegenschaft, sie begleiten die Projekte aber auch von der ersten Idee bis hin zur Übergabe an Käufer oder Mieter. Diese wichtige Drehscheibenfunktion definiert sich über eine kompetente und lösungsorientierte Kundenberatung sowie ein breites Netzwerk. Ein wichtiger Faktor der Berufs ist schliesslich auch, ethische Anforderungen und Nachhaltigkeitskriterien zu berücksichtigen. Weil Entwickler die Bauten in jeder Phase des Lebenszyklus begleiten, bilden sie ein unersetzliches Glied in der Wertschöpfungskette der Immobilienwirtschaft.

INHALTE DES LEHRGANGS

- Recht
- Bautechnik, inklusive Standards des nachhaltigen Bauens
- Projektmanagement
- Immobilienentwicklung
- Projektfinanzierung
- Rechtliche Aspekte der Immobilienentwicklung
- Planungs- und Bauprozess
- Nutzung und Betrieb von Immobilien

ZIELPUBLIKUM

Der Lehrgang richtet sich an Immobilienfachleute, die an der Entwicklung, Sanierung und Projektierung von kleineren und grösseren Projekten beteiligt sind. Dies sind insbesondere Architekten, Immobilienbewirtschafter und Bauleiter.

ORT UND ZEIT

«Ausschreibung 2021» demnächst auf unserer Homepage www.svit-sres.ch

PREIS

CHF 11 600.– (SVIT-Mitglieder)
CHF 12 400.– (übrige Teilnehmende)
inkl. MWST

SEMINAR MIETRECHT – BEST PRACTICE BEI VERTRÄGEN UND RECHTSFRAGEN 26.11.2020

INHALT

Es stehen an diesem Seminar folgende Themen zum Mietrecht im Vordergrund: Der richtige Einsatz von amtlichen Formularen, Fristen, Untermiete, vorzeitige Rückgabe, Schadenersatzpflicht des Vermieters, Begründungen für eine Kündigung.

ZIELPUBLIKUM

Fachleute aus Immobilienbewirtschaftung, -treuhand und -beratung sowie alle weiteren interessierten Kreise. Reporting.

REFERENTEN

- Hans Bättig, Fürsprecher, Krneta Advokatur Notariat, Bern
- Tobias Kunz, Rechtsanwalt, Zürich
- Florian Rohrer, Rechtsanwalt, Rohrer Müller Partner Rechtsanwälte, Zürich

VERANSTALTUNGSORT UND -ZEIT

Hotel Marriott
Neumühlequai 42, 8006 Zürich
09.00 bis 16.30 Uhr

SEMINARBEITRAG (INKL. MWST)

CHF 783.– (SVIT-Mitglieder), CHF 972.– (übrige Teilnehmende)
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 Assistenzkurse und der Sachbearbeiterkurs bilden einen festen Bestandteil des Ausbildungsangebotes innerhalb der verschiedenen Regionen des Schweizerischen Verbandes der Immobilienwirtschaft (SVIT). Die Assistenzkurse können in beliebiger Reihenfolge besucht werden und berechtigen nach bestandener Prüfung zum Tragen des Titels «Assistent/in SVIT». Zur Erlangung des Titels «Sachbearbeiter/in SVIT» sind die Assistenzkurse in vorgegebener Kombination zu absolvieren. Als Alternative kann das Zertifikat in Immobilienbewirtschaftung direkt mit dem Kurs in Sachbearbeitung erlangt werden. Sie richten sich insbesondere an Quereinsteigerinnen und Quereinsteiger und dienen auch zur Erlangung von Zusatzkompetenzen von Immobilienfachleuten.

BILDUNGSANGEBOTE

SACHBEARBEITERKURSE SACHBEARBEITER / IN IMMOBILIEN- BEWIRTSCHAFTUNG SVIT

SVIT AARGAU

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

SVIT BERN

01.09.2021–21.09.2022
 Mittwoch, 16.15–20.00 Uhr
 Feusi Bildungszentrum, Bern

SVIT OSTSCHWEIZ

07.01.2021–16.11.2021
 Dienstag und Donnerstag,
 18.00–20.30 Uhr
 KBZ, St. Gallen
 23.08.2021–24.03.2022
 Montag und Donnerstag,
 18.15–21.30 Uhr
 bzb Weiterbildung, Buchs SG

SVIT ZÜRICH

Klasse 1: 02.02.2021–07.10.2021
 Dienstag und Donnerstag,
 18.00–20.45 Uhr
 Zürich-Oerlikon

Klasse 2: 15.02.2021–25.10.2021
 Montag, 09.00–15.30 Uhr
 Zürich-Oerlikon

ASSISTENZKURSE

ASSISTENT / IN BEWIRT- SCHAFTUNG MIET- LIEGENSCHAFTEN SVIT

SVIT AARGAU

10.08.2021–18.11.2021
 Dienstag, 18.00–20.35 Uhr
 Samstag, 08.00–11.35 Uhr
 BSL Berufsschule, Lenzburg

SVIT BERN

26.04.2021–18.09.2021
 Montag, 18.00–20.30 Uhr
 Samstag, 08.30–12.00 Uhr
 Feusi Bildungszentrum, Bern

SVIT OSTSCHWEIZ

07.01.2021–25.05.2021
 Dienstag und Donnerstag,
 18.00–20.30 Uhr
 KBZ, St. Gallen

SVIT ZENTRALSCHWEIZ

Kurs 1: 22.02.2021–07.07.2021
 Kurs 2: 18.08.2021–20.12.2021
 (inkl. Kommunikation /
 Methodenkompetenz)
 Montag und Mittwoch,
 18.30–21.00 Uhr
 Kasernenplatz 1, Luzern

SVIT ZÜRICH

01.03.2021–12.07.2021
 Montag und Donnerstag,
 18.00–20.45 Uhr
 sowie teils
 Samstag, 09.00–15.30 Uhr
 Zürich-Oerlikon

ASSISTENT / IN IMMOBILIEN- VERMARKTUNG SVIT

SVIT AARGAU

17.08.2021–02.11.2021
 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

SVIT ZÜRICH

01.02.2021–05.07.2021
 Montag, 18.00–20.45 Uhr
 sowie teils
 Samstag, 09.00–15.30 Uhr
 Zürich-Oerlikon

ASSISTENT / IN BEWIRTSCHAFTUNG STOCKWERKEIGENTUM SVIT

SVIT AARGAU

10.08.2021–28.09.2021
 Dienstag, 18.00–20.35 Uhr
 BSL Berufsschule, Lenzburg

SVIT BERN

22.04.2021–24.06.2021
 Donnerstag, 18.00–20.30 Uhr
 Feusi Bildungszentrum, Bern

SVIT OSTSCHWEIZ

Kurs 1: 19.01.2021–04.03.2021
 Kurs 2: 03.06.2021–08.07.2021
 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: 02.06.2021–14.07.2021
 Fernunterricht via «Zoom»

SVIT ZÜRICH

10.05.2021–12.07.2021
 Montag, 18.00–20.45 Uhr
 Zürich-Oerlikon

SVIT BERN

Modul 1: 12.01.2021–09.03.2021
 Dienstag, 17.30–20.00 Uhr
 Feusi Bildungszentrum, Bern

SVIT OSTSCHWEIZ

Modul 1: 09.03.2021–06.04.2021
 Modul 2: 27.04.2021–10.06.2021
 Dienstag und Donnerstag,
 18.00–20.30 Uhr
 KBZ, St. Gallen

SVIT ZENTRALSCHWEIZ

Modul 1: 18.08.2021–27.09.2021
 Modul 2: 25.11.2021–20.12.2021
 Montag und Mittwoch,
 18.30–21.00 Uhr
 Kasernenplatz 1, Luzern

SVIT ZÜRICH

Modul 1: 04.05.2021–22.06.2021
 Dienstag, 18.00–20.45 Uhr
 Modul 2: 26.08.2021–28.10.2021
 Donnerstag, 18.00–20.45 Uhr
 Zürich-Oerlikon

ASSISTENT / IN IMMOBILIEN- BEWERTUNG SVIT

SVIT BERN

19.10.2021–09.12.2021
 Dienstag und Donnerstag,
 17.45–21.00 Uhr
 Feusi Bildungszentrum, Bern

SVIT ZÜRICH

23.08.2021–13.12.2021
 Montag, 18.00–20.45 Uhr
 Zürich-Oerlikon

ASSISTENT / IN LIEGENSCHAFTS- BUCHHALTUNG SVIT

SVIT AARGAU

Modul 1: 23.02.2021–08.06.2021
 Dienstag, 18.00–20.35 Uhr
 Modul 2: 14.08.2021–18.09.2021
 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

COURS D'INTRODUCTION À L'ÉCONOMIE IMMOBILIÈRE

10.02.2021–24.03.2021
 Examen: 21.04.2021
 Lausanne

Informationen zu
allen Angeboten:
www.svit-sres.ch

HÖHERE AUSBILDUNGEN

LEHRGANG BUCHHALTUNGS-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 Romandie sowie alle zwei Jahre in Graubünden und dem Tessin
Dauer: 12–13 Monate

LEHRGANG BEWERTUNG FA

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

LEHRGANG VERMARKTUNG FA

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).

BILDUNGSINSTITUTIONEN

SRES BILDUNGS-ZENTRUM

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

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

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

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

HWZ HOCHSCHULE FÜR WIRTSCHAFT ZÜRICH

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

OKGT ORGANISATION KAUFMÄNNISCHE GRUNDBILDUNG TREUHAND/IMMOBILIEN

Branchenkunde Treuhand- und Immobilien-Treuhand für KV-Lernende
GESCHÄFTSSTELLE
Josefstrasse 53, 8005 Zürich
T 043 333 36 65; F 043 333 36 67
info@okgt.ch, www.okgt.ch

REGIONALE LEHRGANGSLEITUNGEN IN DEN SVIT-GLIEDERORGANISATIONEN

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

REGION AARGAU

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

REGION BASEL

Zuständig für die Interessenten aus den Kantonen BE, 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

REGION ROMANDIE

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

REGION SOLOTHURN

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

REGIONE TICINO

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

REGION

ZENTRALSCHWEIZ

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

REGION ZÜRICH

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



SFPKIW



CSEEI



CEPSEI

Inserat/Ausschreibung

Berufsprüfung Immobilienbewertung 2021

Anfang Mai 2021 wird die Berufsprüfung Immobilienbewertung durchgeführt. Die Prüfung erfolgt gemäss der Prüfungsordnung vom 25. April 2012 und gemäss der Wegleitung vom 26. November 2015.

Prüfungsdaten: Montag, 3. Mai 2021 & Dienstag, 4. Mai 2021 (schriftlicher Teil)
Mittwoch, 5. Mai 2021 bis Samstag, 8. Mai 2021 (mündlicher Teil)

Prüfungsorte: Schriftliche Prüfungen: Messe Zürich,
Wallisellenstrasse 49, 8050 Zürich

Mündliche Prüfungen: Radisson Blu Flughafen Zürich,
Rondellstrasse, 8058 Zürich

Prüfungsgebühr: Fr. 2'900.–

Anmeldeschluss: Freitag, 18. Dezember 2020 (Poststempel)

Die Anmeldung erfolgt über unsere Website (<http://www.sfpk.ch/de/pruefungen/bewertung.html>).

Die ausführlichen Dokumentationen, wie die Prüfungsordnung, die Wegleitung, die Prüfungsdaten sowie Anmeldeunterlagen können auf der Website unter <http://www.sfpk.ch/de/pruefungen/bewertung.html> eingesehen oder heruntergeladen werden.

Sekretariat SFPKIW, Puls 5, Giessereistrasse 18, 8005 Zürich
Telefon: 044 434 78 86, E-Mail: info@sfpk.ch

Publication/Annonce

Examen professionnel d'experte/d'expert en estimations immobilières 2021

L'examen professionnel en vue de l'obtention du brevet fédéral d'experte et d'expert en estimations immobilières aura lieu en mai 2021.

L'examen se déroule conformément au règlement d'examen du 25 avril 2012 et aux directives du 26 novembre 2015.

Dates de l'examen: Lundi 3 et mardi 4 mai 2021 (partie écrite)
Mercredi 5 au vendredi 7 mai 2021 (partie orale)

Lieu de l'examen: Starling Hotel Lausanne, Saint-Sulpice (partie écrite)
Starling Hotel Lausanne, Saint-Sulpice (partie orale)

Taxe d'examen: Fr. 2'900.–

Clôture des inscriptions: Vendredi 18 décembre 2020 (timbre postal)

Inscription en ligne: <http://www.sfpk.ch/fr/examen/examen-dexperte-dexpert-en-estimations-immobilières.html>

L'intégralité des documents tels que le règlement, les directives et le formulaire d'inscription à l'examen peuvent être téléchargés sur la page internet: <http://www.sfpk.ch/fr/examen/examen-dexperte-dexpert-en-estimations-immobilières.html>

ou commandés à l'adresse suivante:

Commission suisse des examens
de l'économie immobilière (cseei), Rue du Midi 2, 1003 Lausanne
Téléphone: 021 601 24 80, E-Mail: info@cseei.ch

Inserzione/Pubblicazione

Esame professionale di esperti in Stime immobiliare 2021

Nel mese di maggio 2021 si terrà l'esame di esperti in Stime immobiliare. L'esame avviene secondo il regolamento e le direttive emanate il 25 aprile 2012 e secondo le linee guida del 26 novembre 2015.

Dati d'esame: Lunedì 3 maggio 2021 e martedì 4 maggio 2021 (esame scritto)
Da mercoledì 5 maggio 2021 a sabato 8 maggio 2021 (esame orale)

Luogo d'esame: Messe Zürich, Wallisellenstrasse 49, 8050 Zürich (esame scritto)
Radisson Blu Flughafen Zürich, Rondellstrasse, 8058 Zürich (esame orale)
Starling Hotel Lausanne, Saint-Sulpice (esame scritto & esame orale)

Tassa d'esame: Fr. 2'900.–

Termine d'iscrizione: Venerdì 18 dicembre 2020 (timbro postale)

L'iscrizione avviene tramite la nostra Website. La documentazione dettagliata, il regolamento, le direttive per lo svolgimento dell'esame e il formulario d'iscrizione, possono essere scaricati dal sito <http://www.sfpk.ch/it/esami/stime.html> oppure può essere ordinato presso:

Commissione d'esame professionale dell'economia
Immobiliare svizzera (CEPSEI), Puls 5, Giessereistrasse 18, 8005 Zurigo
Telefono: 044 434 78 86, E-Mail: info@cepsei.ch



SFPKIW

Höhere Fachprüfung Immobilienreuehand 2021

Im August 2021 wird die Höhere Fachprüfung für Immobilienreuehänderinnen und Immobilienreuehänder durchgeführt. Die Prüfung erfolgt gemäss der Prüfungsordnung vom 7. Januar 2016 und der Wegleitung vom 29. Januar 2016.

Prüfungsdaten: Montag, 16. August 2021 bis Mittwoch, 18. August 2021 (schriftlicher Teil)
Dienstag, 24. August 2021 bis Freitag, 27. August 2021 (mündlicher Teil)

Prüfungsort: Mövenpick Hotel Zürich-Regensdorf (schriftlicher Teil)
Wird noch definiert (mündlicher Teil)

Prüfungsgebühr: CHF 3'400.–

Anmeldeschluss: Freitag, 22. Januar 2021 (Poststempel)

Die Anmeldung erfolgt über unsere Homepage (<http://www.sfpk.ch/pruefungen/treuehand.html>). Die ausführlichen Dokumentationen, wie die Prüfungsordnung, die Wegleitung, die Prüfungsdaten sowie Anmeldeunterlagen können auf der Homepage unter <http://www.sfpk.ch/pruefungen/treuehand.html> eingesehen oder heruntergeladen werden.

Sekretariat SFPKIW
Puls 5, Giessereistrasse 18, 8005 Zürich
Telefon: 044 434 78 86, E-Mail: info@sfpk.ch



CSEEI

L'examen professionnel supérieur d'administratrice/administrateur de biens immobiliers 2021

L'examen professionnel supérieur d'administratrice/administrateur de biens immobiliers aura lieu en août 2021. L'examen se déroule conformément au règlement d'examen du 7 janvier 2016 et aux directives du 29 janvier 2016.

Dates de l'examen: Lundi 16 août 2021 au mercredi 18 août 2021 (partie écrite)
Mardi 24 août 2021 au vendredi 27 août 2021 (partie orale)

Lieu de l'examen: Mövenpick Hotel Zürich-Regensdorf (partie écrite)
A définir (partie orale)

Taxe d'examen: CHF 3'400.–

Clôture des inscriptions: Vendredi 22 janvier 2021 (timbre postal)

L'intégralité des documents tels que le règlement, les directives et le formulaire d'inscription à l'examen peuvent être téléchargés sur la page internet: <http://www.sfpk.ch/fr/examen.html>

Inscription en ligne: <http://www.sfpk.ch/fr/examen.html>

ou commandés à l'adresse suivante:

Commission suisse des examens
de l'économie immobilière (CSEEI)
Rue du Midi 2, 1003 Lausanne
Téléphone: 021 601 24 80, E-Mail: info@cseei.ch



CEPSEI

Esame professionale superiore per Fiduciari immobiliari 2021

Nel mese di agosto 2021 si terrà l'esame professionale superiore per Fiduciari immobiliari. L'esame avviene secondo il Regolamento il 7 gennaio 2016 e le Direttive emanate il 29 gennaio 2016.

Date dell'esame: Lunedì 16 agosto 2021 a mercoledì 18 agosto 2021 (parte scritta)
Martedì 24 agosto 2021 a venerdì 27 agosto 2021 (parte orale)

Luogo dell'esame: Mövenpick Hotel Zürich-Regensdorf (parte scritta)
Da definire (parte orale)

Tassa d'esame: CHF 3'400.–

Termine d'iscrizione: Venerdì 22 gennaio 2021 (timbro postale)

La documentazione dettagliata, il Regolamento, le Direttive per lo svolgimento dell'esame e il formulario d'iscrizione, possono essere scaricati dal sito: <http://www.sfpk.ch/pruefungen/treuehand.html> / <http://www.sfpk.ch/fr/examen.html>

Oppure può essere ordinato presso:

Commissione d'esame professionale dell'economia
Immobiliare svizzera (CEPSEI) Puls 5, Giessereistrasse 18, 8005 Zürich
Telefono: 044 434 78 86, E-Mail: info@cepsei.ch



**Kanton Zürich
Baudirektion
Immobilienamt**



Projektleiter/-in planungs- und baubegleitendes FM (pbFM)

Das Ressort Facility Management (FM) Projekte schafft Grundlagen für eine zweckmässige Instandhaltung und Bewirtschaftung von Gebäuden. Es begleitet Bauprojekte im Rahmen des planungs- und baubegleitenden FM, ist beteiligt an der Beauftragung der Betreiber und gibt deren Budget frei. Zudem stellt es die fachgerechte Instandhaltung sowie den Unterhalt und die entsprechenden Bewilligungen der Projekte bis Fr. 150'000.- sicher.

Sie sind eine belastbare und kommunikationsstarke Persönlichkeit mit einem Abschluss im Facility Management an einer Fachhochschule. Dank mehrjähriger Praxiserfahrung im pbFM sowie im betrieblichen und technischen FM lösen Sie die vielfältigen Aufgaben im pbFM wie auch in der Steuerung und Koordination von Instandhaltung und Bewirtschaftung souverän. Mit Ihren guten IT-Kenntnissen (MS-Office, Lotus Notes und SAP) fallen Ihnen auch die administrativen Tätigkeiten leicht.

Wollen Sie Spuren hinterlassen? Wenn Sie sich mit uns bei der Baudirektion engagieren, prägen Sie das Gesicht des Kantons Zürich mit. Dabei können wir Ihnen ein spannendes Umfeld anbieten – und das wenige Minuten vom Hauptbahnhof entfernt.



Patrick Hey ist Ressortleiter FM Projekte und vielleicht Ihr künftiger Chef. Er ist für Ihre konkreten Fragen da: 043 259 22 21. Wir freuen uns auf Ihre Online-Bewerbung unter www.zh.ch/jobs. Ihr neues Umfeld: www.immobilienamts.zh.ch.

entwickeln - steuern - bewirtschaften



**Kanton Zürich
Baudirektion
Immobilienamt**



Facility Manager/-in 100%

Das Ressort Facility Management Steuerung im Immobilienamt (IMA) lenkt die Aufträge der Nutzer für Facility Services und ist zuständig für die Planung der Betriebsführung der Büroliegenschaften. Mit dem Polizei- und Justizzentrum (PJZ) nimmt eines der grössten Bauwerke im Eigentum des Kantons Zürich im Jahr 2022 den Betrieb auf. Sie begleiten ab 2021 den Inbetriebnahmeprozess, nehmen Einsitz in relevanten Arbeitsgruppen und bilden eine wichtige Schnittstelle zwischen dem Hochbauamt, den Nutzern und dem Immobilienamt. Nach der Inbetriebnahme sind Sie zudem als IMA-Vertretung in der Betriebskommission tätig.

Als kundenorientierte Persönlichkeit mit einer qualifizierten Weiterbildung im Facility Management und betriebswirtschaftlicher Praxis übernehmen Sie vielfältige Aufgaben im Bereich Planung, Steuerung und Koordination von Leistungen für den Gebäudebetrieb. Sie sind stark in der Konzeption und Leitung von kleineren internen Projekten, vertreten die FM-Bedürfnisse in Bauprojekten, wickeln Leistungsvereinbarungen ab und leiten Optimierungsmassnahmen ein.

Wollen Sie Spuren hinterlassen? Wenn Sie sich gemeinsam mit uns bei der Baudirektion engagieren, prägen Sie das Gesicht des Kantons Zürich mit. Dabei können wir Ihnen ein spannendes Umfeld anbieten - und das zwei Minuten vom Hauptbahnhof entfernt.



Thomas Sommerhalder ist Leiter FM Steuerung und vielleicht Ihr künftiger Chef. Er ist für Ihre konkreten Fragen da: 043 259 34 72. Wir freuen uns auf Ihre Online-Bewerbung unter www.zh.ch/jobs. Ihr neues Umfeld: www.immobilienamts.zh.ch.

entwickeln - steuern - bewirtschaften

SCHWAN-EFFEKT IM AARGAU

Nach konsolidiertem Brückenjahr des SVIT Aargau steht im «Schwanen» die Ampel symbolträchtig auf Dunkelgrün. Effizienzsteigerung und Bündelung der Kräfte dank Geschäftsstelle und Vorstand mit Präsident Zumsteg zahlen sich aus.

TEXT – THOMAS KASAHARA*



Mit Weitblick
in die Zukunft:
Begrüssung durch
Präsident
David Zumsteg.
BILDER: ZVG

zugeführt, ist kombiniert mit grosszügigen Wohnungen und möblierten Business-Appartements. Hangseitig wurden Miet- und Eigentumswohnungen erstellt.

GUTE ZEITEN

Erfrischend anders eröffnet Präsident David Zumsteg die Generalversammlung in der loungeartigen Bar. Die Stimmung ist gut. Wiedersehen macht Freude im von Covid-19 geprägten Jahr. Die «Bartherapie» entspricht dem erfolgreichen Geschäftsjahr.

Zumsteg erfreut im ersten Präsidialjahr das «wiederum erfolgreiche Geschäftsjahr», mit gestiegenem Gewinn dank erhöhtem Ertrag und geringerem Aufwand zum Jubiläums-Vorjahr. «Ich danke Geschäftsstelle, Vorstand, Sponsorpartnern und Gönnern sowie den Mitgliedern für die Unterstützung während der letzten Monate und freue mich auf die nächsten zwölf Monate.» Mit Verweis auf den Jahresbericht 2019 / 2020 setzt er gekonnt Blitzlichter. Anlass zur Freude war das SVIT-Frühstück mit Prof. Dr. Mathias Binswanger zu «Glück – Einkommen – Wohnen». Bewusstseinsweiterung trotz Röhrenblick bot der Mitgliederanlass in die Meyerschen Stollen nach Aarau. Beim Partneranlass im «Tao's» in Zürich wurde die wertvolle Unterstützung gewürdigt.

Die situativ digital durchgeführten Lehrgänge waren gut besucht. Die Integration der Assistentenkurse im Sachbearbeiterkurs führte zu Reduktion der Fixkosten, Nutzung der Synergien und erhöhter Wirtschaftlichkeit.

Die Beleuchtung der Jahresrechnung durch Finanzchef Dieter Knapp erzeugt stets Heiterkeit, da gute Resultate mit Humor verschmelzen. Zudem ist die Bar eine gute ▶

► SCHIEFES GOLD

Wer von Baden auf die «schiefe Brücke» gerät, landet in Ennetbaden. Einst ungeliebtes Anhängsel als Stadtteil von Baden, erlangte das am rechten Ufer der Limmat befindliche Ennetbaden 1819 eigenständigen Gemeindestatus, ausgelöst durch die Zahlungsverweigerung der Polizeisteuer. Ennetbaden hat sich hervorragend entwickelt. Dass andere in die Röhre schauen, ist für Ennetbaden Gewinn: Dank «Goldwand»-Tunnel ist die aufstrebende sonnige Wohngemeinde entlang der Limmat seit 2007 durchgangsverkehrsfrei.

Die «Brasserie Schwanen» im ehemaligen Hotel Schwanen – Austragungsort der 51. GV des SVIT Aargau am 24. September 2020 – ist im neuen Glanz symbolhaft für die wechselhafte Geschichte von Ennetbaden und dafür, dass durch Besinnung auf die eigenen Werte, kombiniert mit Mut und Durchhaltewillen,



Ivo Cathomen, stv. CEO SVIT Schweiz mit News vom dynamischen Zentralverband.

der neue Aufschwung gelingt. Kaum Zufall, da der weisse Schwan – nicht erst seit Mundartrocker Gölä – als Symbol des Lichtes und der Reinheit, der Reife und Vollendung gilt.

Der Betrieb des Hotels Schwanen, Perle der Kurgebäude-Architektur des 19. Jahrhunderts, wurde infolge Niedergangs des Bäderquartiers und zunehmenden Durchgangsverkehrs unrentabel und 1996

eingestellt. Bis 2012 behielt das denkmalgeschützte Gebäude eine Büronutzung. Nun erblüht das Bäderquartier zu neuem Leben – dank Realisierung des 60-Millionen-Umbauprojekts «Bad Schwanen» durch Bauherr Hans-Rudolf Wyss, mit Eröffnung der «Brasserie Schwanen» als Höhepunkt. Das sanft renovierte Hauptgebäude, seiner ursprünglichen Nutzung als Hotel mit Gastronomie

Umgebung, da ausreichend Liquidität vorhanden ist. Wird es anderen schwarz vor den Augen, blüht Knapp auf: Die Jahresrechnung 2019/2020 ist dunkelschwarz, der Gewinn gegenüber Vorjahr gesteigert. Dazu trugen Minderausgaben im Anlassbereich bei, infolge Corona-bedingter Stornierung von Mitgliederanlässen und Golfturnier. Zudem griffen die eingeleiteten Effizienzsteigerungen der Sparte Aus- und Weiterbildung. Dadurch konnten weitere Schwankungsreserven geöffnet und unter dem Strich das Organisationskapital um über fünf Prozent erhöht werden.

LOCK AROUND

«Das Budget entspricht der Kontinuität des Finanzmanagements. Ziel ist ausgeglichene Rechnung mit hoffentlich kleinem Gewinn», so Knapp. Da alle Traktanden diskussionslos, einstimmig genehmigt werden, schliesst Zumsteg die GV rekordverdächtig nach 19 Minuten.

Gehaltvoll präsentiert Dr. Ivo Cathomen, stv. CEO SVIT Schweiz, die News des Dachverbands. «Schweizgeba-



Genussreiches Abendessen im wunderbaren Jugendstilsaal.

det» erleben die Teilnehmenden die Erfahrungen des SVIT Schweiz im Lockdown. Hervorsticht in dieser Phase das grosse Informationsbedürfnis der SVIT-Mitglieder und Immobilienwirtschaft. Dies bewirkt stark steigende Zugriffszahlen auf www.svit.ch, Verdoppelung der LinkedIn-Kontakte und starken Anstieg der Newsletter-Abos. «Aktuelle Themen sind Solidarität und Koordination.» Im Weiterbildungsbereich musste in einer kurzen Zeit auf digital umgestellt werden. Cathomen ist überzeugt: «Die Weiterbildung wird sich verändern, zu

online und als Präsenzunterricht.» Die Zeit ist reif für neue Dienstleistungen und Produkte. Bereits sind 23 Digitalisierungsprojekte terminiert und teilweise aktuell in der Umsetzung.

Es schwant Gutes: Die Teilnehmenden verteilen sich in den Jugendstilräumen und stillen ihre Jugendträume, bei erquickendem Trank in angenehmer Gesellschaft. Das Abendessen im wunderbar restaurierten Jugendstil-Speisesaal beginnt mit Augenschmaus. Neubarock verzierte hohe Fenster und grossflächige Deckenmalerei mit Engel- und

Blumenmotiven begeistern, stimmungsvoll beleuchtet durch grosse Kronleuchter. Sündig gute Küche vereinigt sich mit köstlichem Wein. Leicht tiefergelegt mit «Badener Steinen» im Gepäck, entschwinden die Teilnehmenden in die regnerische Nacht. «Ein Stein, der Deinem Magen folgt.» ■



***THOMAS KASAHARA**

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

ANZEIGE



RENGGLI

HOLZBAU WEISE

Ihr Ziel ist unsere Aufgabe: Eine Immobilie mit Mehrwert

Wenn es Ihnen um Energieeffizienz, langfristigen Werterhalt und optimierte Ausnutzung geht, dann sprechen Sie mit uns.

www.renggli.swiss

Arealentwicklungen für den Werkplatz Schweiz Im Interview mit Matthias Hauswirth, Geschäftsführer RUAG Real Estate AG

Matthias Hauswirth verwaltet eines der interessantesten Industrie- und Gewerbeportfolios der Schweiz. Als Geschäftsführer der RUAG Real Estate AG verantwortet er eine Grundfläche von über 2,3 Millionen Quadratmetern, die sich in grosse, zusammenhängende Areale aufteilt. Beim Portfolio kann man schon fast von «städtebaulichen Entwicklungen» sprechen. Dadurch ergibt sich eine einzigartige Ausgangslage am Schweizer Immobilienmarkt.

Nach der Entflechtung der ursprünglichen RUAG Gruppe per Ende 2019 ist die RUAG Real Estate AG eine Tochtergesellschaft der RUAG MRO Holding AG, die sich als Technologieunternehmung und als Materialkompetenzzentrum der Schweizer Armee am Markt positioniert. Im Zuge der strategischen Neupositionierung überprüft die RUAG Real Estate AG derzeit ihr Geschäftsmodell und die Immobilienstrategie. Dabei sollen einerseits das Corporate Real Estate Management (CREM) zugunsten der RUAG MRO Holding AG ausgebaut werden, andererseits sollen auch die grossen Nutzungspotenziale auf den Arealen im Real Estate Asset Management (REAM) entwickelt werden.

WIE BEURTEILEN SIE DIE WICHTIGKEIT VON INDUSTRIE- UND GEWERBEFLÄCHEN FÜR DEN WIRTSCHAFTSSTANDORT SCHWEIZ? Für den Werkplatz Schweiz sind zusammenhängende und gut erschlossene Industrie- und Gewerbebezonen wichtig. Diese wollen wir zur Verfügung stellen. Im Zuge der städtebaulichen Entwicklungen und der grossen Nachfrage nach Wohnimmobilien wurden Industrie- und Gewerbe aus den urbanen Gebieten verdrängt. Zukünftig sollen themenorientierte Parks einen Mehrwert bringen: Dort profitieren Entwicklung, Produktion, Vertrieb und Zulieferer von idealen Voraussetzungen für die Zusammenarbeit.

WELCHE SPEZIFISCHEN EINFLUSSFAKTOREN SIND FÜR SIE DIE WICHTIGSTEN, WENN ES UM DEN ERFOLG EINER INDUSTRIEAREALENTWICKLUNG GEHT? Lokale Gewerbebezonen sind von einer heterogenen Nutzung geprägt, und zwar hauptsächlich durch kleinere und mittlere Unternehmen (KMU). Regionale Industrieareale zeichnen sich hingegen meist durch eine

themenorientierte Clusterbildung aus. Verfügbare qualifizierte Arbeitskräfte, steuerliche Vorteile, gute Erschliessung (ÖV und MV), logistische Prozessoptimierungen sowie marktorientierte Mietmodelle sind Erfolgsfaktoren einer Industriearealentwicklung.

WAS SIND DIE ZIELSETZUNGEN DER RUAG REAL ESTATE AG?

Die RUAG Real Estate AG erbringt qualitätsorientierte Immobiliendienstleistungen für den Konzern RUAG MRO Holding AG und betreibt sicherheitsrelevante Infrastrukturen. In der Arealentwicklung werden mittels aktiver Teilnahme an Planungsverfahren die baurechtlichen Grundordnungen angepasst, damit die grossen Potenziale für Anlageobjekte ausgeschöpft und an den Markt gebracht werden können.

VIELE DIENSTLEISTUNGSUNTERNEHMEN LEGEN IHRE EXPANSIONSPÄNE AUFGRUND DES DURCH DEN COVID-19-LOCKDOWN BESCHLEUNIGTEN STRUKTURWANDELS AUF EIS UND PRÜFEN, OB DIE BESTANDSFLÄCHEN NICHT DOCH AUSREICHEN. INWIEFERN REAGIERT DIE RUAG REAL ESTATE AG AUF DIESEN WANDEL?

Wir stellen insgesamt fest, dass die Mehrheit unserer Kunden gut aufgestellt ist und über ein robustes Geschäftsmodell verfügt. Auch wenn wir davon ausgehen, dass in der aktuellen Situation die Geschäftsflächenentwicklung stagniert, treiben wir die Immobilienentwicklung auf unseren Arealen weiter voran. Wir werden mit attraktiven Immobilienangeboten bereitstehen, wenn die Nachfrage nach gewerblichen Flächen wieder anzieht.

DIE RUAG REAL ESTATE AG VERWALTET UND BETREIBT GROSSE BUSINESS- UND INDUSTRIE-AREALE IN BERN, THUN, ALTDORF, EMMEN UND STANS. MIT WELCHER STRATEGIE FORGIEREN SIE DIE AREALENTWICKLUNG?

Derzeit arbeiten wir die strategischen Arealplanungen für diese Standorte aus. Dabei definieren wir die Nutzungsparameter und die Rahmenbedingungen für die Segmentierung der Betriebsobjekte und Anlageobjekte. Im Anschluss werden Masterplanung mit samt Nutzung, Logistik, Parkierung, Verkehr und Städtebau pro Areal eigentümergebunden festgelegt.



WELCHE RESULTATE KÖNNEN SIE SCHON VORWEISEN?

Die RUAG MRO Holding AG befindet sich derzeit nach der Entflechtung in einem grossen Veränderungsprozess hin zum modernen Technologiekonzern. Die RUAG Real Estate AG hat dazu ihren Beitrag zu leisten – dies absorbiert personelle Ressourcen. Wir arbeiten momentan intensiv an der Immobilienstrategie, an der Überprüfung des Geschäftsmodells sowie am Stationierungskonzept der operativen Einheiten. Damit wollen wir die Voraussetzungen schaffen, um ab 2021 unsere Nutz- und Baurechtsflächen strategiekonform am Markt anbieten zu können.

STANDARDISIERTE, MODULAR NUTZBARE GEWERBEBOXEN HABEN SICH ALS INTERESSANTE NICHE ETABLIERT. WÄRE DIES ALLENFALLS AUCH EIN GESCHÄFTSFELD FÜR DIE RUAG REAL ESTATE AG?

Wir prüfen für jedes Areal interessante Nutzungskonzepte und entwickeln spezifische Produkte. Je nach Objektstrategie besteht grundsätzlich auch die Möglichkeit, in Anlageobjekte zu investieren. Für das Modell der Gewerbeboxen gibt es bereits mehrere am Markt positionierte Anbieter. Daher würden wir für dieses Nutzungsszenario prüfen, ob wir geeignete Grundstücke im Baurecht an diese Anbieter abgeben können.

VIELERORTS, BESONDERS IN STADTZENTREN, WERDEN DIE VORHANDENEN INDUSTRIEBRANCHEN ZU WOHNQUARTIEREN UMGEWANDELT. WIRD ES AUF DEN RUAG AREALEN IN ZUKUNFT ERSATZNEUBAUTEN GEBEN?

Wir planen für unser Portfolio nur partielle Nutzungszonenänderungen. Auf den RUAG Arealen wird es zukünftig im industriellen Kontext auf jeden Fall Ersatzneubauten geben. So werden wir für die produktiven Einheiten der RUAG AG Ersatzneubauten im Segment Betriebsobjekte realisieren. Im Segment Anlageobjekte planen wir, attraktive Grundstücke im Baurecht abzugeben. So können mittelständische und grosse Unternehmen ihre Produktionsanlagen, Betriebs- und Dienstleistungsgebäude in unseren Industrie- und Business Parks realisieren.

HEUTZUTAGE IST DER UMBAU DES ENERGIESYSTEMS WICHTIGER DENN JE. WIE GEHEN SIE BEI DEN BESTEHENDEN BAUTEN VOR, UM SIE KLIMAFREUNDLICHER ZU MACHEN?

Wir orientieren uns an der Initiative «Vorbild Energie und Klima» des Bundes und wollen bis 2030 einen substanziellen Beitrag – namentlich im Bereich Energieeffizienz, erneuerbare Energien und ökologische Stromproduktion – zur Energiestrategie der Schweiz leisten. Bei bestehenden Bauten wollen wir prioritär weg von fossilen Brennstoffen und hin zu alternativen ökologischen Energieträgern.

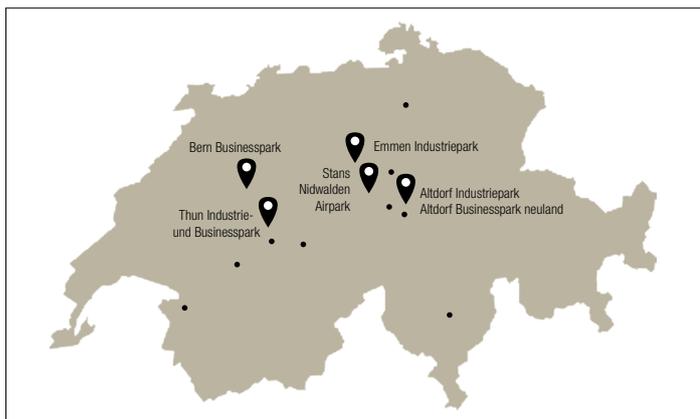
WEITERE INFORMATIONEN:

RUAG Real Estate AG
Staufferstrasse 65
3000 Bern 22
0844 00 11 00
www.ruag.ch/realstate

ÜBER DIE RUAG REAL ESTATE AG www.ruag.ch/realstate

Die RUAG Real Estate AG wurde 2009 als privatrechtliche AG gegründet und verfügt über ein Immobilienportfolio mit über 2 300 000 Quadratmetern Grundstücksfläche an 15 Standorten in der Schweiz. Sie entwickelt die historisch gewachsenen RUAG Areale zu modernen Industrie- und Businessparks. Mit rund 100 Mitarbeitenden bietet sie profunde Erfahrung und ausgewiesenes Know-how über den gesamten Lebenszyklus von Immobilien und schafft so optimale Bedingungen für ihren nachhaltigen Geschäftserfolg.

Sowohl die ISO-Zertifikate «Qualitätsmanagement» und «Umweltmanagement» wie auch die RICS-Akkreditierung akzentuieren die unternehmerische Verantwortung der RUAG Real Estate AG.



Fehlender Handlauf: Versicherung zahlt nicht

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

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

BFU UND SUVA INFORMIEREN SEIT JAHREN

Stürze sind die häufigste Unfallursache in der Schweiz. Jährlich verletzen sich mehr

Menschen bei Sturz- und Stolperunfällen als bei Autounfällen. Unter den unfallbedingten Todesursachen nimmt der Sturz den ersten Platz ein. Nach der aktuellen Einschätzung der bfu wird das Problem in Zukunft durch die Altersentwicklung noch an Bedeutung gewinnen und stellt eine der grossen Herausforderungen für die Unfallprävention dar. Der bfu und der Suva entstehen durch Stürze Kosten in Milliardenhöhe, und rund ein Drittel aller Stürze ereignen sich auf Treppen. Die Ursachen von Stürzen sind natürlich auch Witterungseinflüsse und auf menschliche Fehler zurückzuführen. Bei Treppen sind es auch oftmals bauliche und technische Mängel die vermieden werden könnten. Dazu zählen: Bodenunebenheiten, glatte Böden und Stufen, fehlende oder schlechte Beleuchtung, keine oder nur einseitige Handläufe bei Treppen, und fehlende Markierungen. Die Suva hat daher in ihre Fachbroschüre und Checkliste geschrieben: «Die meisten Unfälle liessen sich vermeiden, wenn der Handlauf konsequent benutzt würde.» Dies setzt allerdings voraus, dass Treppen entsprechend ausgestattet sind.

NORMEN UND GESETZE REGELN DEN HANDLAUF

Speziell beim Thema Treppensicherheit gilt die SIA-Norm 358 und auch die SIA-Norm 500 für behindertengerechtes Bauen, die sich ausführlich mit dem Thema Treppe befasst. Wenn der Laie an Behinderte denkt, so kommt ihm meist der Rollstuhlfahrer in den Sinn, dabei sind weniger als 5 Prozent der Behinderten Rollstuhlfahrer.

Für die meisten Behinderten, vor allem für blinde und sehbehinderte Menschen und die ganz grosse Gruppe von Menschen mit motorischen Einschränkungen sind sichere Treppen notwendig. Deshalb müssen hier beidseitig Handläufe sein, die sicheren Halt geben, griffsicher und gut ergreifbar sind. Und dies in einer Höhe von 85 bis 90 cm durchlaufend und mind. 30 cm über das Treppeneende oder den Treppenanfang hinausgehend, mit möglichst rundem oder ovalem Querschnitt von ca. 3 bis 4.5 cm, dazu unterseitig angeordnete Halterungen. Besonders ältere Menschen sind für normgerechte Handläufe sehr dankbar.

HANDLAUF IM FREIEN – STRASSEN UND WEGEBAU

Ausser der SIA gibt der Schweizer Verband der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) Normen heraus, auch diese bestimmen den Stand der Technik. So regelt der Punkt 7.1 der «SN 640 238» auch die ordnungsgemässe Bauweise von Treppen, Geländern und Handläufen, damit Treppen für alle Nutzergruppen bequem und sicher begehbar sind. Auch hier ist der Handlauf an Treppen ausdrücklich selbst bei wenigen Stufen geregelt, oftmals ist sogar der beidseitige Handlauf vorgeschrieben.

NORMEN SIND KEIN GESETZ

Die technische Norm ist anerkannter Stand der Technik, aber kein Gesetz. Sie erhält jedoch Gesetzescharakter, wenn sie in den örtlichen oder kantonalen Bauvorschriften der Behörde erwähnt ist, was vielerorts der Fall ist. Die Einhaltung

der Gesetze und Normen liegt auch und hauptsächlich im Interesse des Hauseigentümers. Auch wenn sich der Eigentümer mit der Abweichung einer Norm einverstanden erklärt, haftet er zivilrechtlich entsprechend der Werkigentümerhaftung des Art.58 Obligationenrecht. Darin heisst es, dass der Eigentümer eines Gebäudes den Schaden zu ersetzen hat, den dieser Infolge von fehlerhafter Anlage oder Herstellung oder von mangelhaftem Unterhalt verursacht. In aktuellen Fällen haben die Versicherungen Hausbesitzer und Eigentümer in Regress genommen, weil diese den vorgeschriebenen Handlauf nicht angebracht hatten. Damit kann ein fehlender oder falsch angebrachter Handlauf recht teuer werden.

FACHFIRMA WÄHLEN: FLEXO-HANDLAUF

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

WEITERE INFORMATIONEN:

Flexo-Handlauf GmbH

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



Aluminium-Handlauf mit handwarmen Laminat

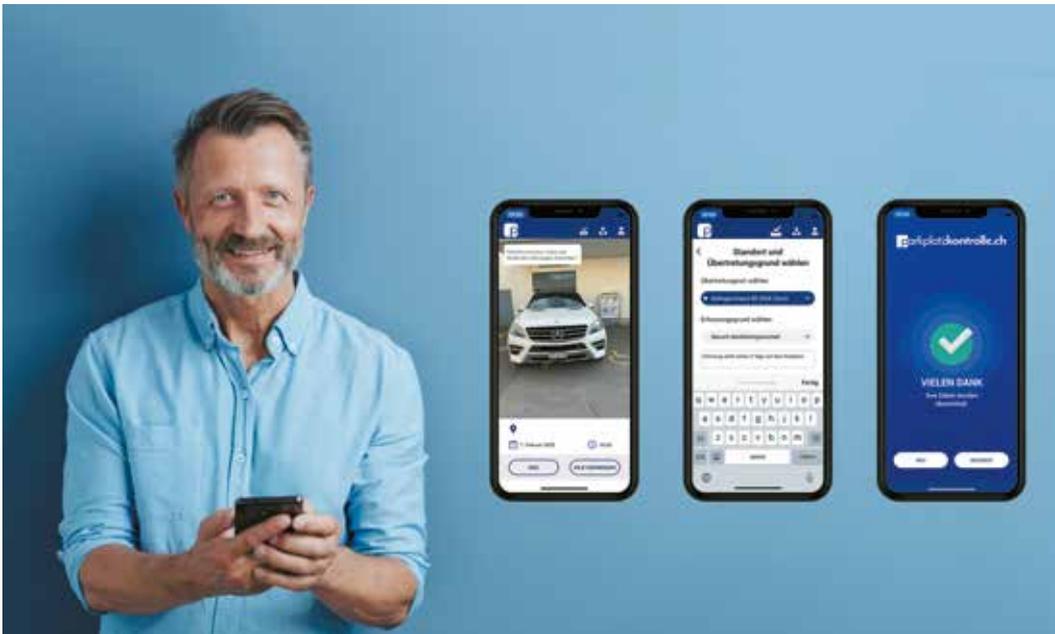


Handlauf in Rot nach SIA Norm



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

Effiziente & kostenlose Parkplatzkontrolle auf gesetzlicher Grundlage



Ärger mit Falschparkern? Die Lösung heisst parkplatzkontrolle.ch GmbH

Als Verwalter einer Liegenschaft kennen Sie sicher den Ärger mit widerrechtlich parkierten Fahrzeugen. Abgesehen vom Unmut, stören solche Fahrzeuge auch die reguläre Nutzung der Parkplätze. Vielleicht wird auf dem Gelände vor Ihrem Haus parkiert, eingekauft jedoch im Laden gegenüber. Oder die gut sichtbare Parkuhr wird einfach ignoriert und die Gebühr nicht bezahlt. Unbefugte Parker benützen die für Kunden oder Mitarbeiter reservierten Parkplätze. Das muss nicht sein – namhafte Firmen in der ganzen Deutschschweiz profitieren von der Dienstleistung der parkplatzkontrolle.ch GmbH. (pr)

ÄRGER MIT FALSCHPARKERN:

Das grössere Verkehrsaufkommen und «Verschwinden» der Parkplätze vergrössert das Problem der Falschparker stetig. Parkplatzkontrollen sind daher unerlässlich. Die Aufrechterhaltung der Parkplatzordnung in Eigenregie ist mit unserer Dienstleistung und unserer App rasch und ohne grossen Zeitaufwand in den Griff zu kriegen.

Gegenüber dem Falschparker stehen wir mit unserem Namen hin und nehmen Ihnen den kompletten administrativen Aufwand ab.

DIE OPTIMALE UND KOSTENLOSE LÖSUNG

Die Dienstleistung der parkplatzkontrolle.ch GmbH entlastet Sie dauerhaft von Ihren Parkplatzsorgen. Dabei fallen für den Auftraggeber keine Kosten an. Wir erheben beim Falschparker eine pauschale Umtriebsentschädigung von CHF 60.–. Die Umtriebsentschädigung hat auch für den Falschparkierer selbst einen entscheidenden Vorteil, denn sie ist um ein Vielfaches günstiger als eine Verzeigung durch das Stadtrichteramt.

KLEINER AUFWAND

Ein unberechtigt parkiertes Fahrzeug ist in wenigen Sekunden erfasst. Allfällige Einwände kann der Falschparker direkt an parkplatzkontrolle.ch richten. Alle Einwände werden durch uns innert 7 Tagen geprüft und beantwortet. Sie als Auftraggeberin werden gegenüber dem Falschparker nicht erwähnt.

VETO-RECHT BLEIBT

Sie als unser Auftraggeber haben immer «das letzte Wort» und können die Umtriebsentschädigung nachträglich stornieren lassen.

WO KOMMT UNSERE DIENSTLEISTUNG IN FRAGE?

Überall dort, wo eine Parkverbotstafel steht – für Parkplätze mit zentraler Parkuhr oder in Wohnsiedlungen, in denen Unberechtigte die Parkplätze zaparken. Damit eine Zusammenarbeit in Frage kommt, sollten Sie mindestens 2 Falschparker pro Monat haben.

ÜBER 200 ZUFRIEDENE AUFTRAGGEBER

Ein gutes Beispiel für die erfolgreiche Zusammenarbeit mit der Firma parkplatzkontrolle.ch GmbH ist der Parkplatz der Firma Hasler im Industriequartier Winterthur-Grüze. Christof Hasler, Geschäftsführer, sagt dazu: «Wir hatten grosse Probleme mit unseren Parkplätzen, denn viele Leute wollten sich die Parkgebühr beim gegenüberliegenden Grüzemarkt sparen. Sie parkierten einfach bei uns und machten

dann ihre Einkäufe im Supermarkt». Anfangs versuchte man das Problem mittels Parkuhr und deutlichen Hinweisschildern in den Griff zu bekommen. Erfolglos, wie Christof Hasler erklärt: «Viele Falschparker bezahlen die neu aufgestellte Parkuhr nicht und ignorierten unsere Schilder.» «Diese Arbeit muss seriös und in regelmässigen Intervallen ausgeführt werden und CHF 60.– Kosten, sonst nützt sie nichts», erklärt der Geschäftsführer der Unternehmung. Zusammen mit dem Dienstleistungsangebot von parkplatzkontrolle.ch GmbH hat der Hauswart die Lage nun bestens im Griff.

PARKPLATZKONTROLLE.CH GMBH LÖST DAS PROBLEM

Parkplatzkontrolle.ch GmbH löste das Problem auf der gesetzlichen Grundlage 6B 192/2014 vom 13.11.2014 und mit der intuitiven App, um die Falschparker zu belangen. In der ganzen Deutschschweiz profitieren mittlerweile über 200 Wohn- und Gewerbeliegenschaften von dieser erfolgreichen und kostenlosen Dienstleistung.

VORTEILE MIT PARKPLATZKONTROLLE.CH GMBH:

Keine direkte Verzeigung:

parkplatzkontrolle.ch GmbH erhebt eine Umtriebsentschädigung anstelle einer Verzeigung beim Stadtrichteramt. Erst wer diese nicht bezahlt, wird verzeigt.

Veto-Recht:

Der Auftraggeber hat immer das letzte Wort und darf eine Rechnung stornieren lassen.

Wir stehen mit unserem Namen hin:

Sie als unser Auftraggeber werden mit dem Falschparker nicht in Verbindung gebracht.



IHR DIREKTER ANSPRECHPARTNER

parkplatzkontrolle.ch GmbH

Fabian Bader
Leiter Dienste
Werdstrasse 17
8405 Winterthur
052 238 12 54
fb@parkplatzkontrolle.ch
www.parkplatzkontrolle.ch

Energetisch saniert trotz Stadtbild-Schonzone



«Miteinander statt gegeneinander» – das Motto der Wohngenossenschaft Entenweid ist Programm. Und Erfolgsrezept für die Sanierung der drei ältesten Wohnhochhäuser der Schweiz.

Denkmal- oder Klimaschutz – viele Projekte scheitern an diesem scheinbaren Widerspruch. Dass es auch anders geht, beweist das Sanierungsprojekt Entenweid in Basel. Stadtbildkommission, Denkmalpflege und Planer haben sich gleich zum Start des Projekts zusammengesetzt und gemeinsam nach Lösungen gesucht. Mit Erfolg: Die ersten zwei von drei Häusern sind nun fertig saniert.

Im Basler Stadtteil St. Johann gelingt gerade eine Sanierung, die Schule machen könnte: Die umfassende Erneuerung eines Gebäudekomplexes in der Schonzone*. Die architektonische Bedeutung der in ihrer Art einzigartigen drei Hochhäuser aus den 50er-Jahren ist gross (vgl. Kasten). Nun sind die beiden ersten von den Baugerüsten befreit. Die Sanierung ist abgeschlossen, das Resultat entspricht den Vorstellungen von Denkmalpflege und Stadtbildkommission. Basis für diesen

DIE «WOHNMASCHINEN» AUS BASEL

Als in Basel die drei ersten Wohnhochhäuser der Schweiz entstanden, war die Aufregung gross. Unterdessen gehören die drei hohen Balken wie selbstverständlich zum Stadtbild. Ganze 150 Wohnungen verteilt über 13 Stockwerke – 1950 entstanden in Basel die drei ersten Wohnhochhäuser der Schweiz. Die «Wohnmaschinen» lösten eine heftige Kontroverse aus.

Die einen kritisierten die Lebensfeindlichkeit der «befremdlichen Riesenhäuser». Die anderen priesen die architektonische Umsetzung. Für sie waren die Häuser ein gelungenes Modell für den zukünftigen, städtischen Wohnungsbau. Mit klar geometrischer, plastisch-eleganter Gestalt, technisch bis ins Detail durchdacht und zugleich preisgünstig: eine «noble Grandezza des Einfachen». Inzwischen gehören die drei Wohnhochhäuser fest zum Stadtbild Basels. Sie sind ein Sinnbild für den Zeitgeist der 50er-Jahre.

ungewöhnlichen Erfolg ist die konstruktive Zusammenarbeit aller Beteiligten: Denkmalpflege, Amt für Umwelt und Energie, Wohngenossenschaft, Architekt und Fachplaner zogen an einem Strick. Der neu erreichte Dämmwert erfüllt nicht nur die gesetzlichen Anforderungen von 0.25 W/(m²K). Mit einem U-Wert von 0.20 W/(m²K) sind die Projekte sogar subventionsberechtigt. Dabei unterscheiden sich die beiden erneuerten Häuser optisch kaum von dem noch nicht sanierten Gebäude.

VIELE PARTEIEN, VIELE INTERESSEN

«Voraussetzung für eine zielführende Lösung war die Gesprächsbereitschaft aller Parteien», sagt der leitende Architekt Martin Wyss. Als er den Auftrag zur Sanierung der legendären Basler Hochhäuser im Oktober 2016 übernahm, war ihm bewusst: «A und O dieses Projekts ist die Zusammenarbeit.» Die Kooperation mit der Denkmalpflege erlebte Wyss als durchwegs konstruktiv. Auf der einen Seite war eine energetische Sanierung der Gebäudegruppe überfällig. «Gleichzeitig hatten weder ich noch die Bauherrschaft das Bedürfnis, das Erscheinungsbild der Gebäude zu ändern», so Wyss. «Wir teilen diesbezüglich von Anfang an die Meinung der Denkmalpflege.» Auch die Zusammenarbeit mit den Fachplanern war zentral: «Gleichzeitig mit den Behörden waren sie schon in der Planungsphase stark ins Projekt involviert», sagt Wyss. «Das bewährte sich bei der Umsetzung der technischen Details und hat unsere Glaubwürdigkeit gegenüber den Behörden erhöht.»

DIE LETZTE ETAPPE

Die dritte und letzte Sanierungsetappe startete im Mai 2020 und soll vor Weihnachten 2020 abgeschlossen werden. «Ich bin zuversichtlich, dass wir auch diesen Teil des Projekts planmässig umsetzen können», sagt Wyss. «Und ich würde mich freuen, wenn dieses Beispiel Mut macht für mehr Zusammenarbeit von Denkmal- und Klimaschutz.»

* Der Kanton Basel-Stadt unterscheidet bei schutzwürdigen Gebäuden zwischen vier Kategorien: Eingetragenes Denkmal, Inventarobjekt, Objekt in der Schutzzone, Objekt in der Schonzone.

DÄMMUNG AUS STEINWOLLE: LÖSUNG NACH MASS

Gemeinsam fanden sie die ideale Lösung für die Fassade des Sanierungsprojekts Entenweid: Fassadenspezialist Tony Spirig, Verputzberatung Spirig GmbH, und der Technische Verkaufsberater Daniel Wehrli von der Flumroc AG. Eine Zusammenarbeit mit gutem Ausgang.

HERR SPIRIG, HERR WEHRLI, WAS MACHT DIESES PROJEKT FÜR SIE SO EINZIGARTIG?

Spirig: Die alte Fassade energetisch auf Vordermann zu bringen, war der eigentliche Knackpunkt. Diese Herausforderung machte die Arbeit besonders spannend. Ich durfte das Projekt von Anfang an eng begleiten. Das habe ich sehr geschätzt. **Wehrli:** In vielen Detailfragen war das Vorhaben technisch anspruchsvoll. Lösungen nach Mass zu entwickeln – das ist für uns von der Flumroc immer eine schöne Herausforderung.

BEI DER WAHL DES DÄMMPRODUKTS FIEL DER ENTSCHEID AUF EINE STEINWOLLPLATTE VON FLUMROC. WAS GAB DAZU DEN AUSSCHLAG?

Spirig: Die Wohngenossenschaft Entenweid wollte eine umweltgerechte Lösung. Mit einem ökologischen Produkt und kurzen Transportwegen. Es war von Anfang an

Klar, dass wir mit Steinwolle dämmen. Die Flumroc überzeugte die Bauherrschaft mit regional hergestellten Produkten, ihrem Präzisionsanspruch und zahlreichen positiven Referenzen.

HERR WEHRLI, FÜR DIE BASLER HOCHHÄUSER EMPFEHLEN SIE COMPACT PRO. WARUM?

Wehrli: Diese spezielle zweischichtige Steinwollplatte vereint optimale Putzhaftung mit grosser Stabilität und guter Wärmedämmung. Ein bewährtes Produkt, das sich ausgezeichnet für komplexe Anwendungen eignet. Dazu punktet es erst noch bei der Energieeffizienz.

WIE WICHTIG WAR DABEI DER BRANDSCHUTZ?

Wehrli: Die Dämmplatten aus Steinwolle erfüllen die geltenden Anforderungen ideal. Mit ihrem Schmelzpunkt von über 1000 °C gilt Steinwolle als feuerfest. Weil sie nicht brennt, ist sie für Hochhäuser zugelassen. Und vergessen wir nicht: Auch beim Schallschutz erweist sich die Steinwoll-Dämmplatte als sehr wirkungsvoll.

WIE ERLEBTEN SIE DIE ZUSAMMENARBEIT?

Spirig: Die Zusammenarbeit mit den ausgewählten Unternehmen war eng und sehr gut. Zum Beispiel bei den speziellen Fenstergewänden der Wohnhochhäuser. Diese hatten es in sich. Damit die Fenstergewände mit der neuen Dämmung wieder zusammenpassen, mussten wir sie mit Faserbeton nachbilden und aufdoppeln. Dies verlangte eine detaillierte Planung.

WIE GEHT ES NUN WEITER?

Spirig: Im Mai haben die Arbeiten am dritten Gebäude begonnen. Ich freue mich darauf, das Projekt in die finale Phase zu begleiten. **Wehrli:** Wenn die Unterstützung von Flumroc weiterhin gefragt sein sollte: Wir sind jederzeit bereit.

WEITERE INFORMATIONEN:

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



STECKBRIEF

Objekt
Wohnhochhäuser der Wohngenossenschaft Entenweid, 4056 Basel

Architektur
Martin Wyss, BauPlatz Architektur GmbH SIA, 4058 Basel

Dämmung
Fassade: Flumroc-Dämmplatte COMPACT PRO (140 mm)

Fotograf
Daniel Wehrli

Bauherrschaft
Wohngenossenschaft Entenweid, 4056 Basel

Fachbauleitung AWD
Tony Spirig, Verputzberatung Spirig GmbH, 4104 Oberwil

Website
www.wohngenossenschaft-entenweid.ch

EgoKiefer Einbruch- und Brandschutz – mit Sicherheit besser



Wer sich zu Hause wohlfühlen will, braucht Sicherheit. Jedes EgoKiefer Fenster bietet bereits standardmässig eine erhöhte Basissicherheit.

EgoKiefer macht das Leben sicherer. Die Produkte der Nummer 1 im Schweizer Fenster- und Türenmarkt bieten schon in der Basisausführung einen erhöhten Einbruchschutz, und für Objekte mit besonderen Anforderungen an Feuerschutz hält EgoKiefer ebenfalls effiziente Produkte bereit.

Wenn die Tage wieder kürzer werden, steigt auch die Gefahr der Einbrüche. Studien zeigen, dass bereits einfache Sicherheitsmassnahmen genügen, um Einbrecher abzuschrecken. EgoKiefer bietet dafür eine grosse Palette an Security-Lösungen, um Fenster aufzurüsten, und auch Türen lassen sich dank innovativer Lösungen leicht nachsichern. Neben dem Einbruchschutz widmet sich EgoKiefer aber auch dem effektiven Feuerschutz, denn im Brandfall zählt jede Minute.

EGOKIEFER EINBRUCHSCHUTZ-SYSTEME

In der Schweiz wurde vergangenes Jahr rund 30 000 Mal eingebrochen – mehrheitlich durch Fenster, Balkon- oder Schiebetüren. Gerade alte Fenster und Türen stellen kaum ein Hindernis dar, denn geübte Hände öffnen diese in wenigen Minuten. Gleichzeitig zeigt sich, dass viele Einbrecher nicht sehr risikofreudig sind und einen Einbruch unbemerkt und so schnell wie möglich durchführen

wollen*. Genau hier setzen die EgoKiefer Einbruchschutz-Fenster an.

Sicherheitsfenster werden in sechs Widerstandsklassen (Resistance Class, RC) eingeordnet. Je höher die Klasse, desto länger ist die Angriffsdauer und desto umfangreicher sind die Werkzeuge, die bei der Prüfung verfügbar sind. Mit den Sicherheitsklassen RC 1 N, RC 2 N und RC 2 deckt EgoKiefer das Sicherheitsbedürfnis für den Wohnbereich optimal ab. Erhöhten Schutz vor Einbruch bieten bereits Fenster der Sicherheitsklasse RC 1 N – durch eine 4-Punkt-Verriegelung sowie einen abschliessbaren Griff. Empfohlen sind aber Fenster der nächsthöheren Klasse RC 2 N: Die doppelte Ecksicherung durch Pilzkopfpfäfen hält selbst geübte Einbrecher mit Schraubenzieher, Meissel oder Hammer für lange Zeit davon ab, ein Fenster aufzubrechen. Ergänzt wird die RC 2 N durch die Widerstandsklasse RC 2. Sie ist ideal bei hohem Sicherheitsbedürfnis – an einbruchgefährdeten Lagen, für Wohnungen und Häuser im gehobenen Preissegment oder für Geschäfte mit diebstahlgefährdeten Waren.

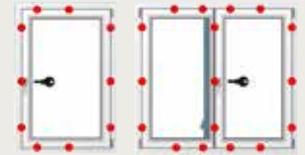
EGOKIEFER BRANDSCHUTZFENSTER EI30 – SICHER GEGEN FEUER UND FLAMMEN

Beim Brandschutz gibt es keine Kompromisse. EgoKiefer befasst sich deshalb seit Jahren mit Brandschutzfenstern und

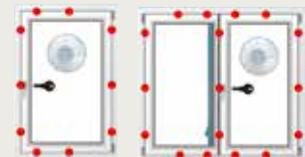
entwickelt eigene Produkte für hochwirksamen Schutz in den Ausführungen Holz und Holz/Aluminium. Im Ernstfall garantiert das EgoKiefer Brandschutzfenster EI30 eine Feuersicherheit während mindestens 30 Minuten. Experten empfehlen es vor allem für Risikobauten, z. B. Gebäude mit geringen Abständen, oder bei Treppenanlagen, die als Fluchtwege dienen. Sobald ein Fenster bricht, wird den Flammen eine enorme Menge an Sauerstoff zugeführt. Dies nährt das Feuer und kann einen Brand unberechenbar machen. Das neueste EgoKiefer Brandschutzfenster Holz/Aluminium in Fichte wurde speziell für solche Situationen entwickelt und durch das Institut für Brandschutztechnik und Sicherheitsforschung in Linz (Österreich) geprüft.

INDIVIDUELLE BERATUNG

Viele Verbände raten Bauherren, auf professionelle Beratung zu setzen. «Sowohl beim Hausbau als auch bei der Sanierung eines älteren Gebäudes lohnt es sich, den Fenstern erhöhte Aufmerksamkeit zu schenken. Am besten lässt man sich vom Spezialisten beraten», schreibt beispielsweise der Hauseigentümergebund Schweiz. EgoKiefer legt von jeher viel Wert auf persönliche, massgeschneiderte Beratung bei der Auswahl des geeigneten Sicherheitskonzepts und trägt den individuellen Sicherheitsbedürfnissen Rechnung.



RC 2 N – Die doppelte Ecksicherung durch Pilzkopfpfäfen zeichnen diese Sicherheitsstufe aus. Gemeinsam mit einem Stulpverschluss bei zweiflügeligen Fenstern und bandseitigem Mittelverschluss erreicht diese Fensterausführung die Anforderungen der Widerstandsklasse RC 2 N nach EN 1627 – 1630.



RC 2 – Die Sicherheitsstufe RC 2 bietet maximalen Schutz, dank Pilzkopfpfäfen, standardmässig abschliessbarem Griff sowie Verbundsicherheitsglas und Stulpverschluss bei zweiflügeligen Fenstern. Sie ist die ideale Lösung bei erhöhtem Sicherheitsbedürfnis, in einbruchgefährdeten Gebieten und für Geschäfte mit diebstahlgefährdeten Waren.

Abgesehen von Neubauprojekten, kann EgoKiefer Sicherheitskomponenten auch bei bereits bestehenden Fenstern und Haustüren nachrüsten.

Mehr Informationen zum Thema Brandschutz auf www.egokiefer.ch/brandschutzfenster



* Quelle: Bundesamt für Statistik, Polizeiliche Kriminalstatistik (PKS), 2019.

EGOKIEFER AG – DIE NR. 1 IM SCHWEIZER FENSTER- UND TÜRENMARKT

EgoKiefer ist in der Schweiz die Nr. 1 für Fenster und Türen. Die umfassende Produktpalette, die persönliche Beratung vor Ort sowie die professionelle Projektabwicklung zeichnen das Unternehmen seit rund 90 Jahren aus. Mit 10 Vertriebsstandorten, dem FensterTürenService und über 350 Fachbetriebspartnern ist EgoKiefer immer in der Nähe – und garantiert komfortable Lösungen von A bis Z.



Verbundsicherheitsglas (VSG) verhindert den Durchgriff.

WEITERE INFORMATIONEN:

EgoKiefer AG
Fenster und Türen
Hohenemserstrasse 32
CH-9444 Diepoldsau
www.egokiefer.ch

EgoKiefer
Fenster und Türen

Mehr Rendite durch clevere Planung

Es ist bekannt, dass der Einsatz von RUFALLEX Rollladen-Systemen hilft, Kosten einzusparen. Rollläden sind im Vergleich zu anderen Sonnen- und Wetterschutzprodukten auf lange Sicht günstiger. Und das hat positiven Einfluss auf die Rendite des Gebäudes, die entscheidend von der Qualität der Bauteile und ihrer Lebensdauer abhängig ist. Dies gilt aber nicht nur für Neubauten, sondern kommt auch bei Sanierungen zum Tragen. Denn gerade bei einer Sanierung kann mit dem Einbau von Rollläden Geld eingespart werden.

ROLLLÄDEN VERURSACHEN KAUM UNTERHALTSKOSTEN

Bereits bei der Anschaffung sind Rollläden – was viele nicht wissen – je nach gewähltem Produkt, fast ebenso günstig wie Raffstoren. Bei den Nutzungskosten sind Rollläden in puncto Kosteneinsparung unerreicht: sie verursachen fast keine Unterhaltskosten. Es bietet sich hier ein Vergleich mit den Service-Intervallen beim Auto an. Früher kam der Service bereits nach 5 000 km. Niemand würde heute mehr ein Auto kaufen, mit dem er nach 5 000 km bereits in die Garage muss. Ähnlich verhält es sich bei den Raffstoren. Sie sind in Bezug auf die Unterhaltskosten auf dem damaligen Stand

geblieben beziehungsweise hat sich ihre Situation eher verschlechtert. Rollläden dagegen sind ein modernes Produkt der heutigen Zeit. Indem sie kaum Unterhaltskosten verursachen übertreffen sie, um im Bild zu bleiben, mindestens den Service-Intervall heutiger Autos.

Ein Beispiel: Bei einer Totalsanierung wird häufig der Einbau eines Sturzes für Raffstoren in die Aussenisolation bevorzugt, weil der Blick zunächst nur den vermeintlich tiefen Kosten gilt. Dabei wird nicht bedacht, dass bereits bei der Erstellung höhere Kosten als beim Wiedereinbau von Rollläden entstehen können. Weiterhin fallen hohe Unterhaltskosten an. Dies hat nichts mit einer modernen Sanierung zu tun.

ISOLIEREN UND GELD SPAREN

Hinzu kommt, dass der alte Rollläden-Kasten bei der Sanierung isoliert werden sollte. Damit werden zusätzlich spürbar Energiekosten eingespart. Gesamthaft gesehen ist die Sanierungsvariante mit Rollläden kostengünstig, hat eine äusserst hohe Nachhaltigkeit und bietet die beste Steigerung der Rendite. Dies ist besonders dann der Fall, wenn die Fenster bereits mit Rollläden ausgestattet sind. Beachten muss man dabei, dass vorhandene Rollläden-Kästen, die

nicht saniert werden, wegen der mangelnden Isolierung Kältebrücken bilden und zu hohem Energieverlust führen können.

Für den Austausch der Rollläden bietet sich als beste Lösung das speziell für die Schweiz entwickelte Einbausystem ECOMONT von RUFALLEX an. Die Rollläden sind automatisch gegen Hochschieben gesichert, ohne dabei das Wickelverhalten zu vergrössern. Geschlossen wird die Kältebrücke mit dem ROLLTHERM II Dämmsystem. RUFALLEX 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.

HITZESCHUTZ – DAS THEMA DER ZUKUNFT

RUFALLEX Rollläden-Systeme AG hat mit der Weltneuheit RUFALUX® die ultimative Lösung entwickelt sodass auch bei grösster Hitze die Räume mit herabgelassenen Rollläden angenehm kühl und hell bleiben. Zusätzliche Klimageräte sind für die optimale Raumtemperatur nicht nötig. Dies bewirken Prisma Reflect Plättchen, die 95% der direkt einfallenden, wärmetragenden UV-Strahlung reflektieren. Gleichzeitig gelangt das Global- oder Diffuslicht zu 92% in den Raum und erzeugt kühles Licht ohne direkte Blendung. Die ausgestanzten Sichtfenster mit Prisma-Einlagen bieten also Beschattung und optimale Tageslichtnutzung in einem.

WOHLBEFINDEN BEI TAG UND BEI NACHT

Fühlen sich die Bewohner in einer Wohnung wohl, fallen kostspielige Mieterwechsel weg. Rollläden beeinflussen das Wohlbefinden und die Zufriedenheit der Bewohner positiv. Schlafräume können komplett abgedunkelt werden, dadurch wird das Schlafhormon Melatonin ausgeschüttet und erholsamer Schlaf ist garantiert. Rollläden



RUFALLEX-Rollläden sind renditeoptimiert, denn sie sind langlebig und von hoher Qualität

gewähren geprüfte Sicherheit, sodass die Bewohner sich geborgen fühlen können. Hinzu kommt, dass mit Rollläden keine unangenehmen Klappergeräusche durch den Wind entstehen.

Lesen Sie die gesamte Studie zum cleveren Sanieren:



WEITERE INFORMATIONEN:

RUFALLEX Rollläden-Systeme AG

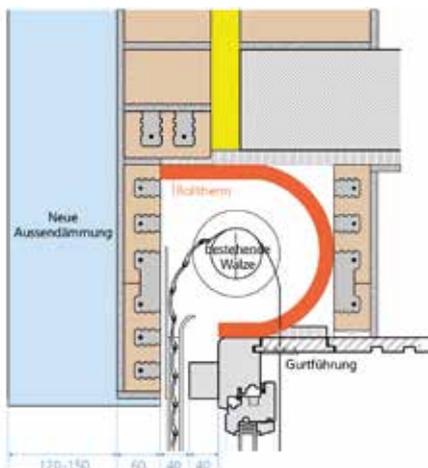
Industrie Neuhof 11
3422 Kirchberg, Switzerland
Telefon +41 34 447 55 55
rufalex@rufalex.ch
www.rufalex.ch



Das speziell für die Schweiz entwickelte Einbausystem ECOMONT lässt sich in bestehende Kästen wie auch in bestehende Nischen einbauen.

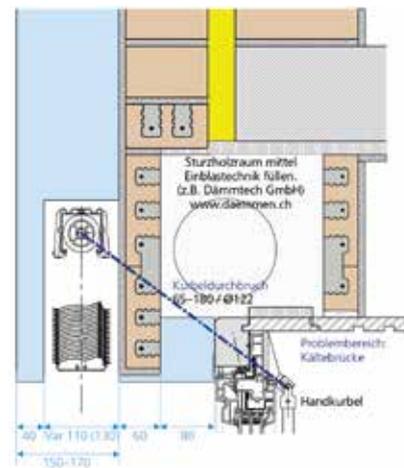
KÄLTEBRÜCKE VERMEIDEN

Bei der Sanierung mit Rollläden ist ein bewährter, sauberer, ästhetisch hochwertiger Einbau mit Isolation möglich.



Zwei Mal eine sanfte Sanierung, links mit Rollläden, rechte mit Raffstoren.

Bei der Sanierung mit Raffstoren tritt das Problem der Kältebrücke vor allem beim Kurbel-durchbruch auf.



Schulthess Maschinen AG übernimmt Permotech



Schulthess-Firmsitz in Wolfhausen ZH

Wolfhausen, 1. Oktober 2020 – Der führende Hersteller von Gewerbe- und Industriemaschinen, die Schulthess Maschinen AG in Wolfhausen (ZH), übernimmt per 1. Oktober 2020 das Geschäft der Permotech. Permotech AG ist weltweit führend in Dosiertechnik von

Flüssigkeiten und Chemikalien für Wäschereien, Waschsals und Waschstrassen.

Mit der Übernahme verfolgt das Schweizer Traditionsunternehmen aus dem Zürcher Oberland konsequent die Strategie, den

Kundinnen und Kunden echten Mehrwert aus einer Hand zu bieten. Die Synergie aus leistungsfähigen Qualitätsmaschinen, Wäschereilösungen und innovativer Dosiertechnik macht Schulthess zum weltweit attraktiven Partner für Perfektion, Effizienz und Nachhaltigkeit in der Waschtechnik.

Die Produktionsanlagen der Permotech AG werden an den Schulthess-Sitz in Wolfhausen ZH verlegt.

GO CLEAN, GO GREEN: SCHULTHESS' BEKENNTNIS ZUR NACHHALTIGKEIT

Unter dem Leitsatz «Go Clean, Go Green» setzt Schulthess auf konsequente Nachhaltigkeit. Ein Aspekt, dem sich auch Permotech AG verpflichtet hat: Die Dosieranlagen und -systeme senken effektiv Chemikalien- und Waschmittelverbrauch.

Schulthess Maschinen AG baut als Schweizer Nummer 1 im Gewerbebereich mit der Übernahme von Permotech seine Position weiter aus – und belebt den Markt nachweislich mit innovativen Produkten und Dienstleistungen.

ÜBER SCHULTHESS:

Schulthess ist seit 1845 die führende Schweizer Unternehmensgruppe in der Waschtechnik und steht für Innovation in der Wäschepflege. Als Pionier geht Schulthess neue Wege mit dem Ziel, das Leben im Alltag zu vereinfachen.

Das Schweizer Traditionsunternehmen entwickelt und produziert hochwertige Maschinen, Anlagen und Systemlösungen für private, gewerbliche und industrielle Kundschaft. Der nationale und internationale Verkauf wird durch professionelle Serviceleistungen ergänzt. Schulthess-Geräte heben sich durch hohe Funktionalität, Leistung und Langlebigkeit ab und stehen für Schweizer Premiumqualität.

WEITERE INFORMATIONEN:

Schulthess Maschinen AG
Landstrasse 37, 8633 Wolfhausen
T 055 253 51 11

Ist Ihre Gemeinschaftsgarage bereit für die Elektromobilität?

80 Prozent der Elektroautofahrer möchten ihr Auto zu Hause über Nacht aufladen können. Im Mieter- und Stockwerkeigentümerland Schweiz müssen daher die Gemeinschaftsgaragen in Immobilien für die Elektromobilität gerüstet werden. Doch davor stellen sich viele Fragen, auf die PLUG'N ROLL die Antworten hat.

Stefan und Barbara sind mit ihren zwei Kindern seit zwei Jahren Stockwerkeigentümer und haben einen fossilbetriebenen Familienwagen in der Garage stehen. Die rasante Entwicklung der Elektromobilität verfolgt insbesondere Stefan, der sich immer wieder mit Freunden unterhält, die bereits ein E-Auto fahren und sehr zufrieden sind. Die stetig sinkenden E-Auto-Anschaffungspreise, die mittlerweile gute Reichweite von Elektroautos sowie das immer grössere Netzwerk an Ladestationen in der Schweiz veranlassen ihn dazu, sich einige Elektro-Familienautos anzuschauen. Er ist überrascht, wie viele Autohersteller mittlerweile auf die Elektromobilität setzen. Er ist nun überzeugt – er möchte auch zum E-Fahrer werden. Jetzt gilt es, seine eher skeptische Frau zu überzeugen.

WIE SOLL DAS GEHEN?

Barbara ist grundsätzlich positiv gestimmt, möchte aber das Elektroauto über Nacht in der eigenen Garage laden können. Der Bauherr hatte die Elektromobilität damals

allerdings nicht berücksichtigt. Die Sache ist für Barbara vom Tisch. Stefan hingegen will sich informieren, wie die Möglichkeiten aussehen, um eine Ladestation in eine bestehende Garage installieren zu lassen. Er googelt und landet auf der Website von PLUG'N ROLL. Schnell stellt er fest, dass einiges zu beachten ist und er nicht einfach eine Ladestation montieren kann. Bei einer Installation müssen insbesondere langfristige Aspekte berücksichtigt werden, sollten später weitere Ladestationen dazukommen. Bereits wenige Ladestationen können in Gemeinschaftsgaragen zu einer Überlastung des Netzanschlusses führen. Eine kurzfristige Betrachtungsweise mit nur einer Ladestation führt zu Fehlinvestitionen – ein effizientes Zusammenspiel künftiger Verbraucher hilft, solche Szenarien zu verhindern. Stefan stellt fest, dass dieses Projekt unbedingt durch Experten begleitet werden muss. Mithilfe des Online-Garagenchecks auf der Website kann Stefan auf einfache Weise seine Ausgangslage und den künftigen Bedarf an Ladestationen simulieren und erhält umgehend eine Richtofferte für eine langfristige, skalierbare Lösung.

Anlässlich der nächsten Eigentümerversammlung schildert Stefan sein Vorhaben den anderen sieben Stockwerkeigentümern, die gespaltener Meinung sind. Lediglich drei von ihnen spielen ebenfalls

mit dem Gedanken, sich ein Elektroauto anzuschaffen und würden gerne erfahren, wie die Möglichkeiten, Ladezeiten und vor allem die Kosten aussehen würden. Stefan füllt noch während der Versammlung die wenigen Felder des Online-Garagenchecks aus und erhält direkt am Bildschirm Informationen zu den Lademöglichkeiten sowie eine Richtofferte. Bisher klingt alles gut. Die Eigentümer möchten mehr wissen.

UND DANN GEHT ALLES GANZ SCHNELL

Stefan ruft am nächsten Tag bei PLUG'N ROLL an und vereinbart gleich einen Termin für eine Vorort-Aufnahme. Er ist überrascht, wie einfach bisher der Ablauf ist und ist gespannt, wie die Möglichkeiten und Kosten schlussendlich aussehen werden. Einige Tage später ist es soweit: Die Experten stehen in der Garage, analysieren die Ausgangslage und führen eine Lastgangmessung durch. Dabei halten sie sich stets an das Merkblatt SIA (Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein) 2060 zur Infrastruktur für Elektrofahrzeuge im Gebäude. Stefan möchte wissen, ob der Netzanschluss im Gebäude nicht überlastet sein wird, wenn mehrere Autos gleichzeitig geladen werden. Die Experten können ihn beruhigen: Das Lastmanagement beugt dem vor und sorgt dafür, dass die Autos gleichmässig und geplant laden können. Das Lastmanagement verteilt die verfügbare Ladeleistung auf mehrere



E-Fahrzeuge und kann modular im Zeitverlauf erweitert werden. Stefan hat eine klare Vorstellung davon, wie lange eine Akkulation maximal dauern darf und freut sich auf den Lösungsvorschlag, welcher ihm aufzeigen wird, wie viele Fahrzeuge innerhalb der gewünschten Zeit geladen werden können.

Voller Vorfreude sitzt Stefan in der nächsten Eigentümerversammlung mit dem PLUG'N ROLL-Angebot in der Hand. «Die Elektroautos können kommen – wir sind bereit.» lauten seine Schlussworte. Und sogar Barbara lächelt.

Mehr Infos unter www.plugnroll.com

WEITERE INFORMATIONEN:

PLUG'N ROLL powered by Repower
Bahnhofplatz 3A
7302 Landquart
www.plugnroll.com

Extra ist der neue Standard

Dank der neuen Modularität seiner Aufzüge, digitaler Innovationen und zahlreicher Designmöglichkeiten bietet Schindler eine bisher nicht gekannte Vielfalt an Mobilitätslösungen, die der Individualität viel Spielraum lassen. Extras werden zum Standard, Einfachheit ist Trumpf.

Wie können Aufzüge für Begeisterung sorgen? Indem sie jene Individualität erhalten, die auch uns Menschen auszeichnet – und indem Auswahl, Planung und Konfiguration so einfach wie möglich gehalten und die Aufzüge für die digitale Zukunft gerüstet sind. Genau das zeichnet die neue Aufzugsgeneration von Schindler aus. Die Komplexität der

Produkte wurde reduziert, die Durchgängigkeit sichergestellt. Dank der neuen Modularität seiner Aufzüge, digitaler Innovationen und zahlreicher Designmöglichkeiten bietet Schindler eine bisher nicht gekannte Vielfalt an Mobilitätslösungen, die der Individualität viel Spielraum lassen. Extras werden zum Standard, Einfachheit ist Trumpf.

WEITERE INFORMATIONEN:

Schindler
schindler.ch/extra-de



Schindler



EXTRA CONNECTION Permanent verbunden

Die neuen Aufzüge sind permanent mit dem Internet verbunden. Dies sichert die Verfügbarkeit von Aufzügen, da laufend Daten in Echtzeit gelesen und analysiert werden.

Unregelmässigkeiten werden umgehend ans Service-Center weitergeleitet. So können Mängel behoben werden, bevor sie sich auf den Betrieb auswirken. Vorausschauende Wartung heisst das Zauberwort. Und Cube die Lösung. Denn der Cube ist das digitale Herz, das die Kommunikation über das Mobilfunknetz ermöglicht. Die clevere kleine Box wird standardmässig in allen Aufzügen und Fahrtreppen verbaut. Der Cube ist aber auch die Voraussetzung dafür, dass die Schindler Ahead-Produkte wie Multimedia-Streaming funktionieren, und er stellt die Aufzugs-Notrufverbindung zum Kundencenter sicher. Wer sich dort meldet, hört keine knatternde Stimme im Lautsprecher, sondern sieht den Schindler Mitarbeitenden auf dem integrierten Bildschirm. Das beruhigt.



EXTRA DESIGN Persönliche Note

Ein Aufzug ist schon lange die Visitenkarte eines Gebäudes. Noch nie war es so einfach, das Design zu bestimmen.

«EXTRA Design» bedeutet: Der Kunde wählt über den Onlinekabinendesigner aus zahlreichen Materialien, Farben und Beleuchtungen. Und dies völlig unabhängig vom Modell. Oder er gestaltet den Aufzug ganz nach seinem Gusto. Graphic Walls heisst hier die Lösung, über welche das Innendesign eines Aufzugs vollkommen individuell kreiert werden kann. Mehr Extra geht in Sachen Design eigentlich gar nicht. Und wer die Farb- und Formsprache seiner Räumlichkeiten auch im Aufzug wiederfinden möchte, hat auch da alle Gestaltungsfreiheiten: Die neue Aufzugsgeneration setzt hier keine Grenzen.



EXTRA ENTERTAINMENT Rundum unterhaltend

Was in Bussen, Flugzeugen und Eisenbahnen längst Alltag ist, wird nun auch in den neuen Schindler Aufzügen zum Standard: On-Board-Unterhaltung.

Dies ist die Idee, die hinter «Extra Entertainment» steckt. Wartezeiten vor dem Aufzug und Fahrzeiten im Innern können sinnvoll genutzt werden – mit Multimedia-Inhalten, die unterhalten, informieren oder verkaufen sollen. Die DoorShow beispielsweise: Hier werden Multimedia-Inhalte direkt auf die Aufzugstür projiziert. Das fällt auf und macht nicht nur die Wartezeit vergnüglicher, sondern weckt auch bei Passanten Aufmerksamkeit. Der SmartMirror, der intelligente Spiegel im Innern, macht den Aufzug zum Heimkino, oder er dient – genau wie der AdScreen – als Werbefläche, die vermietet werden kann. Und der MediaScreen schliesslich ist so etwas wie das digitale Anschlagbrett, über das die Fahrgäste informiert werden.

SUISSEDIGITAL verbindet die Schweiz

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

Mit ihrer Netzinfrastruktur leisten die Mitglieder von SUISSEDIGITAL einen wichtigen Beitrag zur digitalen Grundversorgung in der Schweiz – flächendeckend in städtischen ebenso wie in ländlichen Gebieten. Wer an eines der 200 Kommunikationsnetze angeschlossen ist, hat überall Zugang zu Radio, Fernsehen, Replay-TV, Telefonie und Hochgeschwindigkeitsinternet mit Bandbreiten bis zu 1 Gigabit pro Sekunde. Möglich ist dies, weil die Netze der Mitglieder von SUISSEDIGITAL mehr als 80 Prozent aller Schweizer Haushalte erreichen und bereits heute zu 95 Prozent aus Glasfasern bestehen. Die Netze werden zudem laufend weiter ausgebaut und an die neuesten technischen Standards angepasst.

LOKALE VERANKERUNG ALS TRUMPF

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

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

HAUSVERTEILANLAGE AUF DEM NEUESTEN STAND HALTEN

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

WEITERE INFORMATIONEN:

SUISSEDIGITAL – Verband für Kommunikationsnetze

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



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



... ebenso wie in ländlichen Regionen der Schweiz.

ABFALLBEHÄLTER & BÄNKE

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

ABLAUFENTSTOPFUNG

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

www.isskanal.ch

- Kanalreinigung
- TV-Inspektion
- Grabenlose Sanierung



ROHRMAX
 Halbe dein Rohr sauber
 24h 0848 852 856

...ich komme immer!

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

**Kostenlose
 Kontrolle
 Abwasser
 + Lüftung**

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

BEWEISSICHERUNG

**STEIGER
 BAUCONTROL AG**
 Schadenmanagement Baumissionsüberwachung

Rissprotokolle St. Karlstrasse 12
 Postfach 7856

Nivellements 6000 Luzern 7

Kostenanalysen Tel. 041 249 93 93
 mail@baucontrol.ch
 www.baucontrol.ch

**Erschütterungs-
 messungen** Mitglied SIA / USIC

ELEKTROKONTROLLEN

Sicherheit.

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

certum
 Elektrokontrolle und Beratung

Certum Sicherheit AG, Überlandstr. 2, 8953 Dietikon, Telefon 058 359 57 61
 Unsere weiteren Geschäftsstellen: Brugglingen AG, Frauenfeld, Frauenbach, Leutzing,
 Rheinholden, Schaffhausen, Seuzach, Unteriggenthal, 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



Der Spezialist für die digitale
 Immobilienbewirtschaftung:

Aandarta AG
 Alte Winterthurerstrasse 14
 CH-8304 Wallisellen
 Telefon +41 43 205 13 13

Talgut-Zentrum 5
 CH-3063 Ittigen
 T +41 31 357 50 50

welcome@aandarta.ch
 www.aandarta.ch

Axept Business Software AG
 Kempthpark 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 Glattbrugg
Telefon 044 808 71 11
Telefax 044 808 71 10
Info@extenso.ch
www.extenso.ch

**GARAIO REM
NÄHER AN DER
IMMOBILIE**

www.garaiio-rem.ch



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

IMMOMIG

Software, Website & Portal

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

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



MOR Informatik AG

MOR! LIVIS
Das Immobilien- und
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 R5

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

- 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



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

PRÄSIDIUM UND GESCHÄFTSLEITUNG SVIT SCHWEIZ

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

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

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

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

Ressort Recht & Politik:

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

Ressort Finanzen:

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

CEO SVIT Schweiz:

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

Stv. CEO SVIT Schweiz:

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

SCHIEDSGERICHT DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT

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

SVIT-STANDESGERICHT

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

REGIONALE SVIT-MITGLIEDER- ORGANISATIONEN

SVIT AARGAU

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

SVIT BEIDER BASEL

Sekretariat: 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: Nicole Lerch, Olcona Verwal-
tungs AG, Ringstrasse 30, 4600 Olten,
T 062 205 20 70, kontakt@olcona.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,
daniel.elmiger@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 DELEGIERTEN-
VERSAMMLUNG**
17.06.21 Luzern

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 BASEL

04.12.20 SVIT Niggi Näggi

SVIT BERN

18.05.21 Frühjahresanlass

24.06.21 Powermeeting

Biel-Seeland

08.09.21 Generalversammlung

13.10.21 Tagesseminar

SVIT ROMANDIE

19.11.20 Déjeuner des
membres à Genève

SVIT ZENTRALSCHWEIZ

07.05.21 Generalversammlung

SVIT ZÜRICH

27.11.20 Jahresschluss

BEWERTUNGSEXPERTEN- KAMMER

16.03.21 Real Estate

Symposium

25.03.21 Generalversammlung

25.03.21 Fachseminar

18.06.21 Swiss Valuation

Congress

FACHKAMMER STOCKWERKEIGENTUM

01.12.20 STWE-Young

16.03.21 Real Estate

Symposium

27.10.21 Herbstanlass

KAMMER UNABHÄNGIGER BAUHERRENBERATER

12.01.21 66. Lunchgespräch

02.03.21 67. Lunchgespräch

16.03.21 Real Estate

Symposium

04.05.21 68. Lunchgespräch

20.05.21 Generalversammlung

06.07.21 69. Lunchgespräch

07.09.21 KUB Focus

09.11.21 70. Lunchgespräch

SCHWEIZERISCHE MAKLERKAMMER

16.03.21 Real Estate

Symposium

SVIT FM SCHWEIZ

24.11.20 Good Morning FM

16.03.21 Real Estate

Symposium

01.06.21 FM Day, Bocken



***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

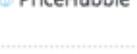
SATZ UND LAYOUT
E-Druck AG, PrePress & Print
Rita Kurmann
Andreas Feurer

**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.

SwissPropTech

Innovation in Real Estate & Construction

Für Startups und etablierte Unternehmen, die unsere Immobilienzukunft mitgestalten möchten.
 Beantragen Sie Ihre Membership auf www.swissproptech.ch!

IMMO

SCOUT 24

Der Partner für noch mehr Vermarktungsstärke

Steigern Sie
Ihre Performance.



Vergrössern Sie
Ihre Reichweite.



Stärken Sie
Ihr Branding.



Erhöhen Sie
Ihre Effizienz.



Melden Sie sich jetzt für ein
Beratungsgespräch:

