

 SVIT
CAMPUS

13. & 14.09.2021
svit.ch/campus



FOKUS
INTERVIEW MIT
ANDREAS HAAS →

— 04

IMMOBILIEN-
WIRTSCHAFT
IDEENWERT BEI
PROJEKTENT-
WICKLUNGEN

— 18

BAU & HAUS
LICHT MIETEN
STATT KAUFEN

— 40

VOR- UND
NACHTEILE
VON SMART-
HOME-
SYSTEMEN

NEUE KERNDISZIPLIN AM IMMOBILIENMARKT

Der 29. Mai 2021 ist ein wichtiger Stichtag für die Rückkehr in die Normalität im Mietwesen in der Schweiz. Als Verband gehen wir davon aus, dass ab diesem Datum keinerlei Verhandlungsbedarf über laufende Geschäftsmietverhältnisse mehr besteht. Wir dürfen angesichts der steigenden Impfrate auch davon ausgehen, dass eine weitere Schliessung immer unwahrscheinlicher wird.



Damit lichtet sich der Nebel über den tatsächlichen Umfang der durch die Schliessungen betroffenen und durch die Mieterverbände bestrittenen Mietzinszahlungen. Erste Indikationen werden die Ergebnisse des zweiten bundesrätlichen Monitorings «Geschäftsmieten» geben, die noch vor der Sommerpause veröffentlicht werden sollen. Erste Hinweise gibt es bereits.

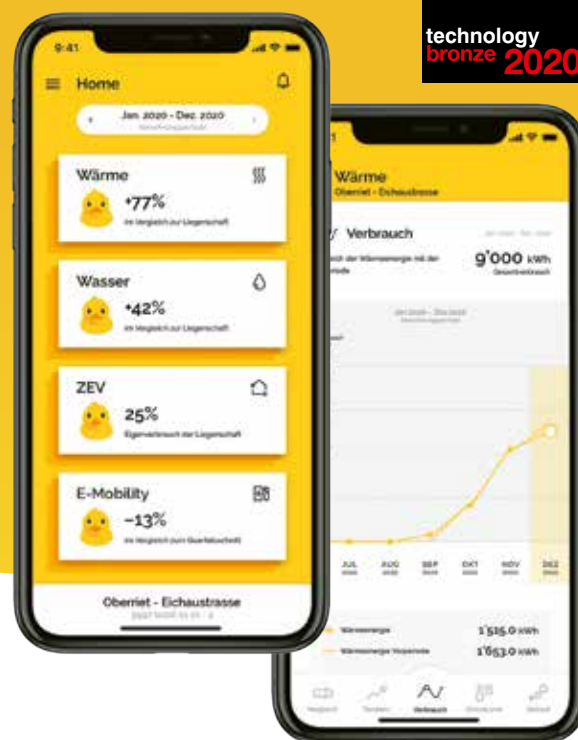
Demnach ist der Kreis der Mieter, die in der zweiten Welle um Mietzinsreduktion angefragt haben, wesentlich geringer als in der ersten, da auch nicht mehr alle Branchen gleichermassen von den Schliessungen betroffen waren. Es waren etwa halb so viele Mietverträge und rund die Hälfte des Mietvolumens wie im 1. Halbjahr 2020 betroffen. Von einem Flächenbrand kann also keine Rede sein. Ebenso unwahr ist, dass es nicht auch in der zweiten Welle zu Einigungen zwischen Vermietern und Mietern kam. Nur waren diese fallbezogen und nicht flächendeckend, wie es die Mietervertreter gern gesehen hätten.

Eine Rückkehr zur Normalität bedeutet das aber keineswegs. Es ist derzeit zum Beispiel viel vom Strukturwandel in der Gastronomie und im Detailhandel die Rede. Ich bin überzeugt, dass wir die Folgen der Pandemie über die nächsten Jahre hautnah spüren werden. Hier müssen Eigentümer und Vermieter neue, kreative Ansätze entwickeln. Die Neupositionierung von Geschäftsflächen wird sich nach meiner Ansicht zu einer Kerndisziplin am Immobilienmarkt entwickeln.

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

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

best of
swiss
web
technology
bronze 2020



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

Für über 400'000 Wohnungen erstellt NeoVac die Abrechnungen zum Energie- und Wasserverbrauch. Als Marktleader mit einem schweizweiten Vertriebsnetz überzeugen wir mit umfassenden Leistungspaketen inklusive Messung, Abrechnung und Monitoring.

Die praktische App «NeoVac myEnergy» liefert allen Hausbewohnern aktuelle Informationen zum Verbrauch und macht die Energie- und Wasserkostenabrechnungen direkt abrufbar. So kann man gezielt sparen, die Umwelt schonen und den Verwaltungsaufwand verringern.

neovac.ch/myenergy

HOME OF METERING

NeoVac

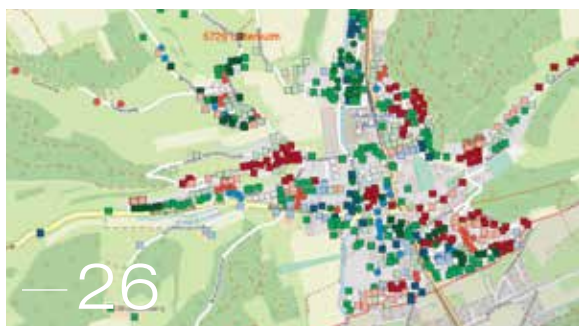


— 12

IMMOBILIENPOLITIK

880 000 MEHR HAUSHALTE BIS 2050

ZWISCHEN 2020 UND 2050 WIRD DIE ZAHL DER
HAUSHALTE IN DER SCHWEIZ UM 23% STEIGEN.
WIE SOLLEN WIR DIESE UNTERBRINGEN?



— 26

IMMOBILIENWIRTSCHAFT

ZIELGRUPPEN-MILIEUS EINER GEMEINDE ANALYSIEREN

OFT WIRD GEBAUT ODER SANIERT, OHNE AUF
DIE BESTEHENDEN MILIEUS IN DEN GEMEINDEN
EINZUGEHEN. NUR WENN INVESTOREN DIE
BEDÜRFNISSE IHRER ZIELGRUPPEN GENAU KENNEN,
KÖNNEN SIE MIT IHREN IMMOBILIEN ERFOLG HABEN.



— 40

BAU & HAUS

LICHT MIETEN STATT KAUFEN

LICHT-CONTRACTING SPART KOSTEN UND MACHT
DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT FIT FÜR DIE ZUKUNFT
DES DIGITALEN GEBÄUDEMANAGEMENTS. WIE
IMMOBILIENBESITZER UND -VERWALTER IHRE
LICHTLÖSUNG JETZT MODERNISIEREN, OHNE ZU
INVESTIEREN.

— FOKUS

04 «ES BRAUCHT EINE ÜBERGEORDNETE ORCHESTRIERUNG»

Andreas Haas, Country Manager Switzerland bei der Digitalstrom AG, erklärt, warum Smart-Home-Systeme stärker nachgefragt werden.

— IMMOBILIENWIRTSCHAFT

14 GEBIETSMANAGEMENT BRAUCHT GEDULD

Am Ostrand der Stadt Zürich liegt der grösste Gesundheitscluster der Schweiz. Dank eines vorausschauenden Gebietsmanagements kann die Koordination zwischen den Institutionen quartierverträglich gestaltet werden.

18 DER WERT DER IDEE

Der Wert der Idee in der Immobilienentwicklung ist eine abstrakte Grösse. Doch gerade bei grösseren Entwicklungen lohnt sich eine genaue Analyse.

22 LUZERN NORD MIT NEUEM GESICHT

Die Gebietsentwicklung Luzern Nord nimmt Fahrt auf. Mit dem Smart-City-Ansatz soll sich dort ein ökologisches Zentrum entwickeln.

24 INDUSTRIESTANDORT WIRD ZUM STADTQUARTIER

Die von der Steiner AG und der Baugenossenschaft BEP entwickelte Überbauung Manegg-Mitte in Zürich umfasst Miet- und Eigentumswohnungen, die unter dem Namen «Sihlterrassen» vermarktet werden.

28 BOOMENDE ZWEITWOHNUNGSNACHFRAGE

Die Preise für Zweitwohnungen haben in den letzten 12 Monaten in vielen gut erreichbaren Tourismusgemeinden einen Sprung nach oben gemacht.

30 DER MONAT IN DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT

— IMMOBILIENRECHT

36 BÄUME ALS SCHUTZOBJEKTE

Die Stimmen mehren sich, dass zunehmend in die Freiheiten privater Gartenbesitzer eingegriffen wird. Rechtsfragen stellen sich, wenn der Staat einzelne Bäume inventarisiert und unter Schutz stellt.

38 NEUES REFERENZWERK

Die Schnittstellen zwischen öffentlichem Baurecht und zivilem Dienstbarkeitsrecht sind der Inhalt des erschienenen Buches von Sacha Vallati.

— BAU & HAUS

42 SMART BUILDINGS SIND ÖKONOMISCH

Wir leben in smarten Zeiten. Es gibt kaum ein Produkt, das sich nicht mit diesem Attribut schmückt. Nachfolgend wird aufgezeigt, was «smart» im Zusammenhang mit Gebäuden bedeutet.

44 DAMIT DER SOMMER KEIN ALBTRAUM WIRD

Im Sommer staut sich die Wärme in unseren Räumen. Abhilfe schaffen können Sonnenschutz-, UV-Schutz- und Blendschutzfolien, die oft kostengünstiger als Klimaanlage sind.

46 LICHELEMENTE FÜR KUNDENHALLE

Die Bank Acrevis baute kürzlich ihren Hauptsitz um. Dabei setzt die Lichtplanung der Kundenhalle besondere Akzente.

48 «TAGESLICHT WIRD BIS HEUTE UNTERSCHÄTZT»

Lichtdesigner Mario Rechsteiner im Gespräch zum Thema und Lichtplanung. Er setzt auf frühzeitigen Beizug eines Lichtdesigners, auf kompetente Beratung und handwerkliches Können.

50 NEUE AUTOMATION SCHAFFT MEHRWERT

Die Haustechnik des Bahnhofs Luzern stammt von 1990. Gebäudeautomations-spezialist Thomas Rohrer skizziert die abgeschlossene Modernisierung.

— IMMOBILIENBERUF

55 HYBRID-UNTERRICHT: EIN ERFOLGSMODELL?

Die SVIT School hat an den Standorten Zürich, Bern und Lausanne ihre Schulräume für den hybriden Unterricht ausgebaut. Auslöser waren die Öffnungsmassnahmen in der Coronapandemie vom letzten Frühherbst.

57 BEK-ERFAHRUNGS-AUSTAUSCH: BEWERTUNG DER ZUKUNFT

59 SEMINARE UND FACHAUSWEISE

60 KURSE DER SVIT-MITGLIEDERORGANISATIONEN

— VERBAND

62 VORSCHAU REAL ESTATE AWARD 21

63 BÜRO-BOOT ALS KUNDEN-HIGHLIGHT

64 GV KUB: AM BILDSCHIRM, KURZ UND BÜNDIG

65 GV KUB: GENERATIONENWECHSEL IM KUB-VORSTAND





WIR BRAUCHEN EINE ÜBERGEORDNETE ORCHESTRIERUNG



Andreas Haas, Country Manager Switzerland bei der Digitalstrom AG, erklärt, warum Smart-Home-Systeme vor allem in Zeiten der Pandemie nachgefragt werden.

INTERVIEW – DIETMAR KNOPF*
FOTOS – URS BIGLER

Der Begriff «Smart Home» wird oft schwammig und in verschiedenen Bedeutungen verwendet. Was verstehen Sie darunter?

Andreas Haas: Ich verstehe unter Smart Home die Vollvernetzung einer Wohnung oder Liegenschaft. Das bedeutet, dass nicht nur die Beschattung, Beleuchtung und Heizung gesteuert werden kann, sondern ebenfalls sämtliche netzwerkfähigen Geräte. Ziel ist es, komplexe Verbindungen für den Anwender einfach bedienbar zu machen. Smart-Home-Anwendungen eignen sich sowohl für Neu- als auch für Bestandsbauten. ▶

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



Der Einstieg in das Thema Smart Home ist aufgrund zahlreicher unterschiedlicher Systeme und Standards oft schwierig. Können Sie uns einen kurzen Marktüberblick geben?

Grundsätzlich unterscheiden wir zwischen drahtgebundenen Varianten, beispielsweise dem klassischen «Binary Unit System» (BUS), Powerline-, sowie diversen Funksystemen. Wir nutzen die Powerline-Technologie, was heisst, dass die Kommunikation über die bestehenden Elektroleitungen stattfindet und keine zusätzlichen Kabel installiert werden müssen. Somit können wir insbesondere auch Bewohnern in Bestandsbauten Mehrwert bieten und dabei helfen, ihren Energieverbrauch zu senken sowie Komfort und Sicherheit zu erhöhen.

Wie genau funktioniert die Übertragung?

Nehmen wir als Beispiel eine normale Lampe, die mit einer Dimmerfunktion ausgestattet werden soll. Dafür schalten wir eine Lüsterklemme, die an einen Legobaustein erinnert, zwischen die Leuchte und die bestehende Stromleitung. Diese Klemme ist für den Bewohner natürlich unsichtbar, und die Steuerung der Lampe erfolgt über die bestehende Stromleitung. Es sind dazu keine weiteren Elemente (z. B. eine separate BUS-Leitung oder ein Funksignal) nötig.

Durch die Pandemie haben wir uns im vergangenen Jahr mehr als sonst in unseren Wohnungen oder Häusern aufgehalten.

**BIOGRAPHIE
ANDREAS HAAS**

(*1985) hat eine Ausbildung zum Gross- und Aussenhandelskaufmann in Fellbach bei Stuttgart abgeschlossen und hat anschliessend den Wechsel vom Innen- in den Aussendienst vollzogen. Zudem hat er eine Ausbildung zum Handelsfachwirt IHK absolviert, seit 2015 ist er Key-Account-Manager bei der Digitalstrom AG. Seit 2021 ist Haas Country Manager Schweiz.

Deshalb liegt die Vermutung nahe, dass der Smart-Home-Markt davon profitiert hat. Wie lautet Ihre Einschätzung?

Es ist richtig, dass sich viele Menschen in den letzten eineinhalb Jahren gefragt haben, wie sie ihren Energieverbrauch minimieren und den Komfort in den eigenen vier Wänden erhöhen können. Als Folge davon sind unsere Auftragsbücher voller geworden, vor allem Eigentümer von Bestandsimmobilien investieren mehr in ihre Haustechnik. So schmerzhaft die Pandemie insgesamt auch ist, das Interesse an unserer Lösung ist gestiegen, was sich an der höheren Anzahl an realisierten oder zu realisierenden Projekten zeigt.

Ein weiterer Aspekt des Zuhausebleibens ist der höhere Energiebedarf. Sind Produkte rund um das Thema intelligentes Energiemanagement besonders gefragt?

Das Thema Energie ist aktueller denn je. Wir sehen, dass bewusster mit Ressourcen umgegangen wird. So entscheiden sich viele Bauherren für die Installation einer Photovoltaikanlage mit Energiespeicher, einer modernen Wärmepumpe und einer Wallbox für das Elektroauto. Das bedeutet, dass sobald die PV-Anlage einen Überschuss generiert, das Elektroauto geladen wird oder die Wärmepumpe die elektrische in thermische Energie umwandelt. Ein anderes Beispiel ist die Beschattung, die vollautomatisch zur Energieeinsparung beiträgt, indem sie im Sommer bei grosser Hitze abschattet, um ein Aufheizen der Wohnung zu vermeiden.



**ALLES, WAS ONLINE
STATTFINDET, BIETET
KEINE ABSOLUTE
SICHERHEIT.**



Wie funktioniert die Beschattung von unterwegs technisch?

Wenn wir bei den Themen Heizung, Klimaanlage und Beschattung bleiben, haben wir eine Wetterstation, welche die Aussentemperatur misst. Wenn es draussen beispielsweise 30 Grad warm ist und ich in meiner Wohnung eine konstante Temperatur von 22 Grad haben möchte, kann ich diesen Wert über den Temperatursensor im Raum einstellen oder aber per Smartphone-App vorgeben. Die App bietet die Möglichkeit, von überall auf der Welt auf die Immobilie zuzugreifen und sie zu steuern. Sobald die gewünschte Raumtemperatur überschritten wird, fahren alle Beschattungselemente herunter, egal wo man sich aufhält. Auch das Thema Sicherheit spielt eine Rolle: Sobald ein Unwetter aufzieht, muss die Beschattung (Jalousie, Markise) wieder von allein nach oben fahren, um so mögliche Beschädigungen zu vermeiden.

Besonders das Lüften von geschlossenen Räumen ist ein Faktor zur Bekämpfung der Pandemie. Was sind Ihre Erfahrungen?

Das Thema Luftqualität und CO₂-Ausstoss hat enorm an Bedeutung gewonnen. Deshalb steigt das Interesse unserer Kunden an CO₂-Sensoren, die signalisieren, falls der Normwert für saubere Luft über 800 ppm (Parts per million; entspricht einem Milliliter pro Kubikmeter) überschritten wird. Dann schaltet die Lüftungsstufe der Wärmepumpe automatisch auf die nächste Stufe, damit mehr frische Luft in die Wohnungen gelangt. Eine andere Möglichkeit ist ein optisches Warnsystem; hier ist es möglich, über die Beleuchtung

die Luftqualität anzuzeigen. Beispielsweise ist bei einer guten Luftqualität das Licht grün und schaltet dann auf Orange oder Rot, wenn die Luftqualität schlechter wird. Ebenfalls kann über das Audiosystem eine Sprachansage ausgegeben werden: «Die Luftqualität ist ungenügend, bitte das Fenster öffnen!»

Glaubt man den diversen Studien zum Thema Smart Home, haben viele Verbraucher Angst vor «digitalen Spionen». Gibt es Gütesiegel oder andere Kriterien, an denen sich Verbraucher orientieren können?

Das ist eine wichtige Frage, die uns bereits viele Kunden gestellt haben. Aus meiner Sicht ist der Datenschutz extrem wichtig. Der Server sitzt bei unserem System in der eigenen Elektroverteilung und kann auch offline betrieben werden. Hier ist aber wichtig zu wissen, dass beispielsweise die Sprachsteuerung über «Amazon Echo» nicht mehr mit unserem System funktioniert, weil diese Integration nur über eine Cloud läuft. Alles, was online stattfindet, bietet keine absolute Sicherheit. Wir tun unser Bestes, indem wir eine hochkomplexe Verschlüsselung einsetzen und sich alle unsere Server in Europa befinden. Zum zweiten Teil Ihrer Frage: Ich kenne kein Gütesiegel in unserer Branche.

Welche Aspekte sollte eine Bauherrschaft bei der Smart-Home-Planung berücksichtigen?

Die Frage ist schwer allgemein zu beantworten, da es so viele Wünsche wie Kunden gibt. Grundsätzlich geht es darum, den Wohnkomfort und die



Sicherheit zu erhöhen und gleichzeitig nachhaltiger mit Energie umzugehen. Für den einen ist dabei wichtig, dass er seine Storen zentral steuern kann, eine andere Person wünscht sich eine Anwesenheitssimulation. Darunter verstehen wir eine Einbruchsprävention, bei der wir eine Immobilie bewohnt aussehen lassen, obwohl der Mieter oder Eigentümer abwesend ist. Dabei geht die Beleuchtung an, der Fernseher schaltet sich ein und die Storen fahren rauf und runter. Falls doch ein Einbruch stattfinden sollte, kann das Haus Alarm schlagen, indem alle Storen zentral nach oben fahren, die Beleuchtung drinnen wie draussen angeht und das Audiosystem in voller Lautstärke einen Alarmton erzeugt. Dies sollte den Einbrecher endgültig in die Flucht schlagen.

Gibt es eine bestimmte Smart-Home-Technologie, die man in Zukunft in jedem Haushalt finden wird?

Aus meiner Sicht ist die zentrale Steuerung der Beschattung ein wichtiger Punkt, der sich fast überall durchsetzen wird. Oder auch der «Gehentaster», den ich betätigen kann, wenn ich das

Haus verlasse. Mit einem Knopfdruck werden alle Lichter gelöscht, der Fernseher oder das Radio abgeschaltet oder auch die Anwesenheitssimulation aktiviert. Seit ungefähr ein oder zwei Jahren spüren wir, dass der Markt für diese Technologien und Funktionen bereit ist.

Mit welchen Kosten muss eine Bauherrschafft rechnen, wenn sie sich ein vernetztes Zuhause aufbauen möchte?

Das ist je nach Kundenwunsch und gewünschten Funktionen verschieden. Eine Grundinstallation (Beleuchtung, Beschattung und Heizung) in einer 4-Zimmer-Wohnung kostet rund 5000 CHF.

Eignet sich Smart Home nur für Wohnliegenschaften oder auch für andere Immobiliensegmente?

Wir realisieren Smart-Home-Projekte in den unterschiedlichsten Immobiliensegmenten. Einerseits in Ein- und Mehrfamilienhäusern – sowohl in Liegenschaften im Eigentum als auch in Mietobjekten. Weiter werden auch Projekte in Geschäfts- und Büroliegenschaften, in Hotels und Gaststätten und sogar in denkmalgeschützten ▶

“
**UNSER ZIEL
IST DIE VOLL-
VERNETZUNG
IN ALLEN
IMMOBILIEN.**
”

MERCEDES-EQ

DER NEUE EQA. AB CHF 219.-/MONAT.



Ab jetzt gibt es keine Ausrede mehr dafür, nicht in die Elektromobilität einzusteigen. Entdecken Sie den neuen EQA und profitieren Sie vom attraktiven Leasingangebot, exklusiv für Mitglieder von SVIT.

Der sportliche Elektro-Athlet wird Sie begeistern.

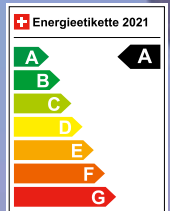
Mehr dazu hier www.mercedes-benz.ch/svit



Jetzt profitieren

EQA 250, 190 PS (140 kW), Barkaufpreis: CHF 41 566.- (Fahrzeugwert CHF 48 900.- abzüglich CHF 7334.- Preisvorteil). 20,4 kWh/100 km (2,2 l/100 km), 0 g CO₂/km, Energieeffizienz-Kategorie: A. Leasingbeispiel: Laufzeit: 48 Monate, Laufleistung: 10 000 km/Jahr, eff. Jahreszinssatz: 1,92 %, 1. grosse Rate: CHF 10 400.-, Leasingrate ab dem 2. Monat: CHF 219.-. Ein Angebot der Mercedes-Benz Financial Services Schweiz AG. Vollkaskoversicherung obligatorisch. Eine Kreditvergabe ist verboten, falls diese zu einer Überschuldung des Leasingnehmers führen kann.

Abgebildetes Modell: EQA 250, 190 PS (140 kW), inkl. Sonderausstattungen (Metallic-Lackierung, 48,3 cm (19") Leichtmetallräder im 5-Speichen-Design, Premium-Plus-Paket, getönte Wärmeschutzverglasung), Barkaufpreis: CHF 50 372.-, 20,4 kWh/100 km (2,2 l/100 km), 0 g CO₂/km, Energieeffizienz-Kategorie: A. Leasingbeispiel: Laufzeit: 48 Monate, Laufleistung: 10 000 km/Jahr, eff. Jahreszinssatz: 1,92 %, 1. grosse Rate: CHF 12 850.-, Leasingrate ab dem 2. Monat: CHF 259.-. Angebot gültig bis 30.6.2021. Unverbindliche Preisempfehlung. Änderungen vorbehalten.





“
HEUTE HAT SICH
DAS BEWUSST-
SEIN DURCHGE-
SETZT, DASS
SMART HOME
MEHR IST ALS
EINE SPIELEREI.
”

Bauten und Kirchen realisiert. In all diesen verschiedenen Typen von Liegenschaften können die unterschiedlichsten Funktionalitäten und Kundenwünsche realisiert werden.

Welche Herausforderungen kommen auf die Smart-Home-Branche in nächster Zeit zu?

Wir sind in der komfortablen Lage, dass wir zurzeit im Powerline-Segment – Kommunikation via die bestehenden Stromkabel – nur sehr wenige Mitbewerber am Markt haben. Bei den Bestandsliegenschaften gehören die Anbieter von Funksystemen zu unseren Konkurrenten. Aus meiner Sicht ist es wichtig, den Kunden den Mehrwert einer Smart-Home-Lösung aufzuzeigen; dies können wir am besten über unsere diversen Showrooms, in denen die Kunden unser Smart-Home-System und alle seine Vorzüge live erleben können.

Wohin wird sich der Smart-Home-Markt in den nächsten 10 bis 20 Jahren entwickeln?

Die Anfragen von unseren Partnern aus der Elektrobranche und unsere Umsatzzahlen sind in den letzten Jahren deutlich gestiegen. Das ist für uns ein Indikator, dass der Bedarf auch bei den Bauherren geweckt ist.

Sie sind Landeschef Schweiz bei der Digitalstrom AG. Welche Aufgaben umfasst diese Funktion, und wie verlief Ihr beruflicher Werdegang bis dorthin?

Ich war zehn Jahre im Elektrogrosshandel tätig, bevor ich 2015 zur Digitalstrom AG gestossen bin. Während dieser Zeit konnte ich mir ein breites Wissen über verschiedenste Systeme aneignen. Dazu zählt unter anderem die Gebäudetechnik – Smart Home, Netzwerktechnik, Photovoltaik und Speichersysteme sowie die Alarm- und Sicherheitstechnik. Vor gut zwei Jahren bin ich als Key-Account-Manager von Deutschland in die Schweiz gewechselt, seit 2021 arbeite ich in meiner aktuellen Position als Landeschef Schweiz. Mein Aufgabenfeld reicht von der strategischen Positionierung unseres Unternehmens bis hin zur Kundenberatung.



***DIETMAR KNOPF**

Der diplomierte Architekt ist Chefredaktor der Zeitschrift ImmoBilia.

Holzküchen kommen und gehen.



Eine Stahlküche bleibt.

Es gibt vieles, was für eine Stahlküche spricht! Beispielsweise ihre überdurchschnittliche Lebensdauer, mit 30 Jahren, doppelt so lange wie die aus Holz. Dazu kommt, dass dafür keine Wälder gerodet werden müssen. Die Lieferfristen bleiben stabil und zuverlässig.

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

forster

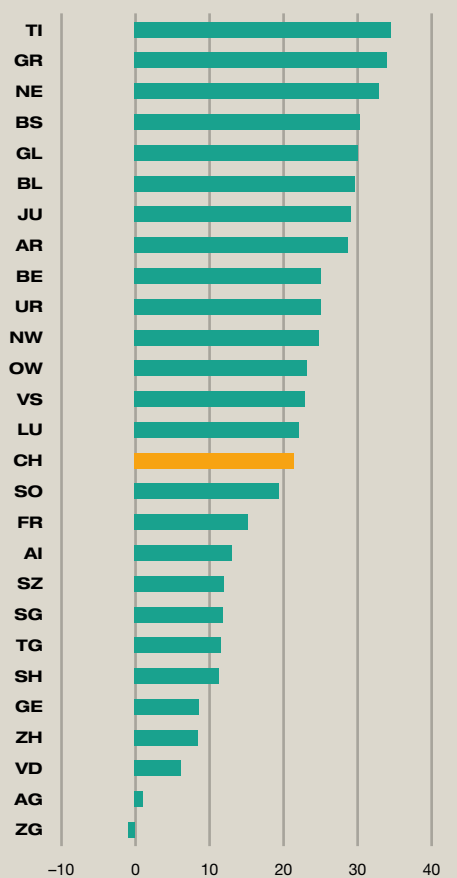
www.forster-home.ch

880 000 MEHR HAUSHALTE BIS 2050

2050 wird die Schweiz gemäss dem Referenzszenario des Bundesamts für Statistik 876 553 mehr Haushalte zählen als 2020. Wie soll das angesichts der geltenden Raumordnungspolitik funktionieren?
TEXT – IVO CATHOMEN*

VERÄNDERUNG DER PRIVAT-HAUSHALTE ZWISCHEN 2020 UND 2050 IN PROZENT

(Quelle: BFS)



ANSTIEG UM 23 PROZENT

Die Zahl der Privathaushalte wird in den nächsten 30 Jahren um 23% von 3,8 Mio. (2020) auf 4,7 Mio. (2050) steigen. Zu diesem Ergebnis kommt eine Studie des Bundesamts für Statistik. Zwei Faktoren sind für den massiven Anstieg im Referenzszenario verantwortlich: einerseits die durch die Zuwanderung stark wachsende Bevölkerung und andererseits die durch die Bevölkerungsalterung bedingte Zunahme der

Ein- und Zweipersonenhaushalte. Bis 2035 dürfte der Anstieg überdurchschnittlich hoch sein. Pro Jahr kämen durchschnittlich 35 400 Haushalte hinzu. Danach flacht der Zuwachs auf 23 000 ab.

Die Zahl der Haushalte entwickelt sich in den Schweizer Regionen sehr unterschiedlich. Gemäss dem Referenzszenario erhöht sich die Anzahl Haushalte zwischen 2020 und 2050 in den Kantonen Zug, Aargau, Waadt, Zürich und Genf um 30% bis 35%, während das Wachstum in den Kantonen Glarus, Basel-Stadt, Neuenburg und Graubünden mit weniger als 10% eher schwach ausfällt. Basierend auf den aktuellen Trends geht die Anzahl Haushalte einzig im Kanton Tessin zurück (-1%).

BELEGUNG SINKT WEITER

Gemäss dem Referenzszenario nehmen Einpersonenhaushalte zwischen 2020 und 2050 am stärksten zu. Ihre Zahl steigt von 1,4 auf 1,8 Mio., was einem Zuwachs von 30% entspricht. Die Zahl der Zweipersonenhaushalte erhöht sich von rund 1,3 auf knapp 1,6 Mio. (+24%). Die stärkere Zunahme der Kleinhaushalte ist vor allem eine Folge der zunehmenden Lebenserwartung der Wohnbevölkerung der Schweiz und der niedrigen Geburtenrate. Die Zahl der Einpersonenhaushalte steigt in den Kantonen Zug, Aargau und Thurgau mit einer Zunahme von mehr als 40% am deutlichsten. In Basel-Stadt und im Tessin beschränkt sich der Zuwachs der Einpersonenhaushalte hingegen auf 8%.

Schweizweit sinkt die durchschnittliche Anzahl Personen pro Privathaushalt von 2,22 im Jahr 2020 auf 2,15 im Jahr 2050. Mit Ausnahme des Kantons Basel-Stadt, wo sie stabil bleibt, ist die durchschnittliche Grösse der Privathaushalte in allen Kantonen rückläufig. Am stärksten geht sie in den Kantonen Wallis, Graubünden, Jura und Freiburg zurück, am wenigsten stark in den Kantonen Appenzell Ausserrhodens, Genf und Zürich. In Graubünden und Basel-Stadt umfassen die Haushalte im Jahr 2050 durchschnittlich weniger als zwei Personen.

QUADRATUR DES KREISES

Es stellt sich angesichts dieser Prognosen die Frage, wie vor dem Hintergrund der geltenden Raumplanungsordnung, des hürdenreichen Baurechts mit unzähligen Beschwerdemöglichkeiten und Nutzungsordnungen, die eine Verdichtung eher verhindern als fördern, 880 000 Wohnungen für den Zuwachs an Haushalten geschaffen werden soll. Das Bundesamt für Raumentwicklung kommt 2019 in einem Bericht über die «Regelungen zur Förderung der Verdichtung und zur Beseitigung von Verdichtungshemmnissen» unter anderem zu folgendem Fazit: «Hindernisse müssen abgebaut und einzelfallgerechte Lösungen ermöglicht werden. Dazu braucht es eine gewisse Offenheit der Regelungen. Zu starke oder detaillierte Planungs- und Bauvorschriften sind daher zu überprüfen und soweit möglich so auszugestalten, dass sie erwünschte Entwicklungen fördern statt behindern.» Und weiter: «Bau- und Planungsvorschriften sollten deshalb weder zu detailliert noch zu beliebig sein, da in solchen Fällen die erforderliche Qualität nicht sichergestellt werden kann. Diese Balance zu halten, ist nicht einfach.»

Diese Erkenntnis hilft freilich wenig. Solange Sondernutzungsplanungen und Nutzungsordnungen, die beispielsweise den Bau von Hochhäusern ermöglichen würden, bekämpft, an der Urne verhindert oder mit Einsprachen verzögert werden, ist wenig auszurichten. Zahlreiche solche Projekte zeugen davon – typischerweise in urbanen Gebieten, wo der Bedarf in den nächsten Jahren am grössten ist. Mit (oftmals wenig rentablen) Aufstockungen und punktuellen Ersatzneubauten wird der künftige Bedarf nicht zu decken sein. Was bleibt, ist ein wachsender Nachfrageüberhang in den Städten und steigender Druck auf die Mietzinse.

QUELLEN

- BFS: «SZENARIEN ZUR ENTWICKLUNG DER PRIVATHAUSHALTE IN DER SCHWEIZ UND IN DEN KANTONEN 2020–2050», MAI 2021.
- ARE (AUFTRAGGEBER): «REGELUNGEN ZUR FÖRDERUNG DER VERDICHTUNG UND ZUR BESEITIGUNG VON VERDICHTUNGHEMNNISSEN», MÄRZ 2019.

ANZEIGE

www.visualisierung.ch



*IVO CATHOMEN

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

SCHWEIZ

KEIN REVISIONS-AUFTRAG IM MIETRECHT

Die grosse Kammer hat am zweiten Sessionstag eine Motion der ständerätlichen Rechtskommission mit hauchdünner Mehrheit abgelehnt, die den Bundesrat beauftragt hätte, nach Konsultation der Sozialpartner im Wohnungswesen die geltenden Rechtsgrundlagen der Mietzinsgestaltung für Wohn- und Geschäftsräume zu prüfen und dem Parlament eine ausgewogene Vorlage zu unterbreiten. Die Mehrheit befand, der Bundesrat habe bereits Schritte für eine Gesamtschau des Mietrechts eingeleitet. Das Geschäft ist damit vom Tisch.

KEINE WOHN-RAUMFÖRDERUNG IM BERGGEBIET

Der Nationalrat hat eine Motion von Alt-Nationalrat Thomas Egger abgelehnt, die verlangte, dass die Kriterien für die Wohnraumförderung im Rahmen des Wohnraumförderungsgesetzes so anzupassen seien, dass sie den Verhältnissen in den Berggebieten und ländlichen Räumen besser Rechnung tragen. Die grosse Kammer ist damit dem Antrag des Bundesrats gefolgt.

NEUES ERBRECHT AB 2023

Der Bundesrat hat an seiner Sitzung vom 19. Mai 2021 entschieden, das revidierte Erbrecht auf den 1. Januar 2023 in Kraft zu setzen. Mit dem neuen Recht können Erblasser künftig über einen grösseren Teil ihres Nachlasses frei verfügen.

REFERENZZINSSATZ VERHARRT

Der vom Bundesamt für Wohnungswesen Anfang Juni publizierte Referenzzinssatz bleibt bei 1,25% stabil. Der Durchschnittszinssatz der inländischen Hypothekarforderungen, der mit Stichtag 31. März ermittelt wurde, ist gegenüber dem Vorquartal von 1,28% auf 1,25% gesunken.

ÜBERARBEITETER VORSCHLAG ZUM RAUMPLANUNGSGESETZ

Die Umweltkommission des Ständerats hat eine Vernehmlassung zu einer Änderung des Raumplanungsgesetzes im Rahmen der 2. Etappe der Teilrevision eröffnet. Die Kommission hat die Vorlage des Bundesrats zum Bauen ausserhalb der Bauzonen vereinfacht und die Komplexität der vorgeschlagenen Massnahmen reduziert. Zudem brachte sie Bestimmungen ein, die wesentliche Anliegen der eidgenössischen Volksinitiative «Gegen die Verbauung unserer Landschaft (Landschaftsinitiative)» aufnehmen.

ANPASSUNG DES ZWEITWOHNUNGSGESETZES GEFORDERT

Die nationalrätliche Umweltkommission hat an ihrer Sitzung von Ende Mai einer parlamentarischen Initiative von CVP-Nationalrat Martin Candinas Folge gegeben, die unnötige und schädliche Beschränkungen des Zweitwohnungsgesetzes in Sachen Abbruch und Wiederaufbau von altrechtlichen Wohnungen aufheben will. ■

Hebt sich ab.

In Langlebigkeit und Kundenservice.



washMaster
das neue digitale
Zahlungssystem

GEBIETS- MANAGEMENT BRAUCHT GEDULD

Am Ostrand der Stadt Zürich liegt der grösste Gesundheitscluster der Schweiz. Dank eines vorausschauenden Gebietsmanagements kann die Koordination zwischen verschiedenen Institutionen und der öffentlichen Hand umwelt- und quartierverträglich gestaltet werden.

TEXT – REBEKKA RYF & CHRISTIAN SCHMID*

BILD: KANTON ZÜRICH, BAUDIREKTION

Das Gebiet Lengg am östlichen Stadtrand von Zürich.



► MASTERPLAN ERARBEITET

Das 65 Hektaren grosse Gebiet Lengg im Zürcher Quartier Weinegg reicht in die Gemeinde Zollikon und beherbergt rund 15 Gesundheits- und Forschungsinstitutionen. Mit mehreren Tausend Arbeitsplätzen ist die Lengg das grösste Arbeitsplatzgebiet im Gesundheitsbereich der Schweiz. Gleichzeitig ist die Lengg ein wichtiges Naherholungs- und Freizeitgebiet für die Bevölkerung (Sportanlagen, Kleingärten) und weist hohe landschaftliche und ökologische Qualitäten auf.

Seit drei Jahren baut das Universitäts-Kinderspital Zürich im Gebiet und setzt mit dem neuen Akutspital und einem Forschungs- und Ausbildungsturm neue Massstäbe in Sachen Nutzerfreundlichkeit, Spitalarchitektur und Nachhaltigkeit. Die ansässigen Institutionen wie etwa die Klinik Hirslanden, die Psychiatrische Universitätsklinik oder die Universitätsklinik Balgrist möchten ihre Betriebe in den kommenden Jahren ebenfalls ausbauen und ein neues Forschungszentrum mit den Schwerpunkten «Bewegungsapparat», «Psychische Gesundheit» und «Entwicklung des Kindes» soll die vorhandenen Stärken

am Standort nutzen und die akademische Exzellenz im Gebiet weiter fördern.

Die verschiedenen Entwicklungsvorhaben sollen bis 2040 realisiert sein. Aufgrund des beschränkten Angebotes an Entwicklungsflächen im dicht besiedelten Quartier ist eine frühzeitige Koordination und das Entwickeln einer übergeordneten Vorstellung, insbesondere in den Bereichen Städtebau, Verkehr und Ökologie wesentlich. Von der kantonalen Politik beauftragt, wurde ein Masterplan erarbeitet und 2018 mit der schrittweisen Umsetzung der verschiedenen Eckwerte der Gebietsplanung begonnen.

BEDÜRFNISJONGLAGE UND FAHRTENDECKEL

Die verschiedenen privaten, öffentlichen und halböffentlichen Institutionen haben unterschiedliche Entwicklungsvorstellungen, die nicht nur materiell zu koordinieren sind, sondern auch hinsichtlich der Bedürfnisse und Befindlichkeiten geschickt aufeinander abgestimmt werden müssen. Dies zeigt sich beispielsweise beim Thema Verkehr. Um das beabsichtigte Wachstum verschiedener Institutionen und

das damit verbundene höhere Verkehrsaufkommen bewältigen zu können, sind mehrere Massnahmen notwendig. Eine im Masterplan festgehaltene Begrenzung der Autofahrten macht eine substanzielle Umlagerung auf den öffentlichen Verkehr notwendig. Das Angebot des öffentlichen Verkehrs muss folglich ausgebaut und insbesondere Besuchende und Mitarbeitende der Institution zur ÖV-Nutzung motiviert werden. Die noch übrigbleibenden Autofahrten müssen unter den Institutionen verteilt werden. Damit betritt das Gebietsmanagement verfahrenstechnisches Neuland.

Herausforderungen bestehen auch bei den Themen Durchwegung und Freiraumgestaltung, Umgang mit erwarteten Umweltbelastungen und den Bedürfnissen der Quartierbevölkerung. Schliesslich sind verschiedene Gestaltungspläne zu erarbeiten und –

in einem Fall sogar gemeindeübergreifend – aufeinander abzustimmen. Dabei spielt der unterschiedliche Zeithorizont der Bauvorhaben eine grosse Rolle. Eine Institution verfügt etwa bereits über einen bewilligten Gestaltungsplan, eine andere musste sich erst mit betrieblich-strategischen Grundsatzüberlegungen beschäftigen, bevor sie weitere Planungsschritte unternehmen konnte.

PROFESSIONELLES GEBIETS-MANAGEMENT UND GEBIETS-ÜBERGREIFENDE PROJEKTE

Dank des vorausschauenden Gebietsmanagements können die verschiedenen Anliegen von Institutionen, Politik und Bevölkerung aufgenommen und koordiniert werden. Das Gebietsmanagement Lengg wird vom Amt für Raumentwicklung (ARE) des Kanton Zürichs geleitet und vom Beratungsunternehmen Intep unterstützt. Das ARE hat die Verfahrensleitung inne und tritt als Vermittlerin zwischen den ▶



DANK DES VOR-AUSBLICKENDEN MANagements KÖNNEN DIE ANLIEGEN VON INSTITUTIONEN, POLITIK UND BEVÖLKERUNG AUFGENOMMEN UND KOORDINIERT WERDEN.



REBEKKA RYF

ANZEIGE

New Objekt New Inserieren New Mieter

- ▲ Kostengünstig Inserieren ab CHF 0.50 pro Tag und Objekt
- ▲ Automatische Inserate-Erfassung via Schnittstelle
- ▲ Vergünstigte Inserate-Promotionen für mehr Aufmerksamkeit und Reichweite
- ▲ Erleichterte Inserate-Archivierung

Jetzt inserieren!

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

newhome

zuerst entdecken

Miele

24/7

Zuverlässig rund um die Uhr –
Waschmaschinen und Trockner im Mehrfamilienhaus



Beste Energieeffizienzklasse A*

Getestet auf bis 30'000 Betriebsstunden überzeugen die Miele Waschmaschinen und Trockner durch Zuverlässigkeit und viele weitere Highlights:

- Hochwertige Materialien für eine lange Lebensdauer
- Kurze Wasch- und Trocknungszeiten unter einer Stunde
- Intuitive Bedienung mit Touch-Steuerung in 32 Sprachen
- Hohe Ressourceneffizienz bei sehr niedrigen Betriebskosten

Miele. Immer Besser.

www.miele.ch/kleineriesen

*Die Miele Waschmaschinen erreichen nach neuen Labelwerten die beste Energieeffizienzklasse A.

Psychiatrische Universitätsklinik.
BILD: KANTON ZÜRICH, BAUDIREKTION



verschiedenen Institutionen auf. Gleichzeitig ist das ARE eine der Prüfinstanzen, beispielsweise bezüglich des überkommunalen Denkmalschutzes. Im Rahmen des Gebietsmanagements werden Teilprobleme analysiert, vermittelnde Gespräche geführt, mögliche Hürden antizipiert und proaktiv thematisiert. Dies verlangt neben vielfältigen Fachkenntnis-

sen eine schöne Portion Fingerspitzengefühl, Überzeugungskraft und Geduld. Mit diesen eingeleiteten Schritten scheint die Ausgangslage gut, die komplexen Herausforderungen im Spitalquartier zu bewältigen. Die nächsten Jahre werden zeigen, ob die koordinierte Entwicklung gelingt und ein zukunftsfähiges und vorbildliches Quartier entstehen kann. ■



***REBEKKA RYF**

Die Autorin, M.A. Business Innovation HSG, ist Consultant bei Intep.



***CHRISTIAN SCHMID**

Der Autor, Dr. sc. ETH und dipl. Geograph, leitet bei Intep den Bereich Sozioökonomie.

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



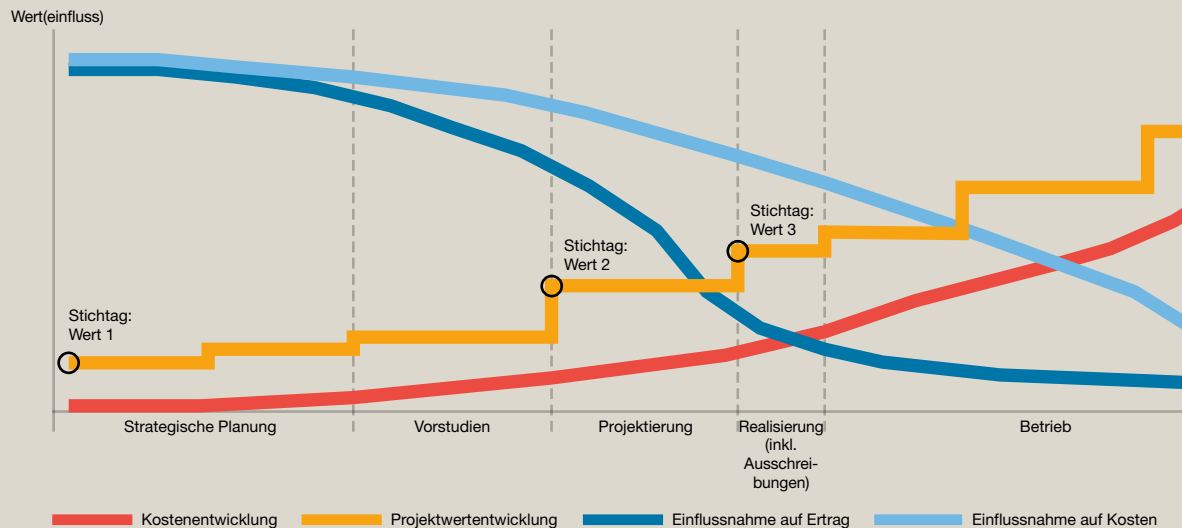
DER WERT DER IDEE

Der Wert der Idee in der Immobilienentwicklung ist eine abstrakte Grösse. Gerade bei grösseren und komplexeren Entwicklungen lohnt sich jedoch eine genauere Betrachtung.

TEXT – RAINER MARTI*

ENTWICKLUNG DES PROJEKTWERTS IM PROJEKTABLAUF

Die Einflussnahme auf Erträge und Kosten sind zu Beginn einer Planung am grössten. Entsprechend stark ist der Einfluss auf den Projektwert. Dieser kann zu mehreren Zeitpunkten ermittelt und unter Herausrechnen von methodischen Effekten der Wert der Ideen isoliert bestimmt werden. Quelle: ZVG



STANDORT, KAPITAL UND IDEE

Im Jahr 1997 wurde im Hafenviertel von Bilbao das Guggenheim-Museum eingeweiht, ein extravaganter Bau des Architekten Frank O. Gehry. Die Stadt brachte sich damit auf die Landkarte des europäischen Städte-tourismus. Die Idee zur Realisierung eines spektakulären Museumsbaus hat den Standort Bilbao aufgewertet und die Entwicklung der Stadt nachhaltig geprägt. Heute spricht man vom «Bilbao-Effekt» (van Ryk, 2007), um Projektideen mit ausserordentlicher und weitreichender Wirkung zu beschreiben.

Nicht jede Projektidee wird für sich den Anspruch auf einen «Bilbao-Effekt» erheben und nicht jedes Projekt ist auf eine aussergewöhnliche Projektidee angewiesen. Bei konventionellen Immobilienprojekten beispielsweise, wie dem Bau eines Mehrfamilienhauses an sehr guter Lage und mit gesicherter Finanzierung, ist eine erfolgreiche Entwicklung auch ohne spektakuläre Architektur gesichert. Eine erfolgreiche Projektidee beschränkt sich aber nicht auf Fragen der Architektur, sie beschreibt auch Lösungen bei rechtlichen und planerischen Fragestellungen. Beispiele sind eine kluge Lösung im Umgang mit baurechtlichen Einschränkungen oder die Entwicklung eines innovativen Kooperationsmodells unter Grundeigentümern, um eine Immobilienentwicklung erst zu ermöglichen bzw. zu beschleunigen. Die Liste liesse sich endlos fortsetzen.

Für die Immobilienentwicklung sind nicht nur die Idee, sondern auch der Standort und das Kapital bedeutend. Idee, Standort und Kapital bilden den Dreiklang, der eine stimmige und erfolgreiche Immobilienentwicklung ausmacht. Der Wert von Standort und Kapital lässt sich empirisch bestimmen. Der Wert der Idee entzieht sich einer solchen Festlegung. Dennoch stellt sich in der Praxis immer wieder die Frage, wie der Wert einer

Idee in der Immobilienentwicklung zu beziffern ist. Dieser Frage soll im Folgenden nachgegangen werden.

ENTWICKLERMODELLE

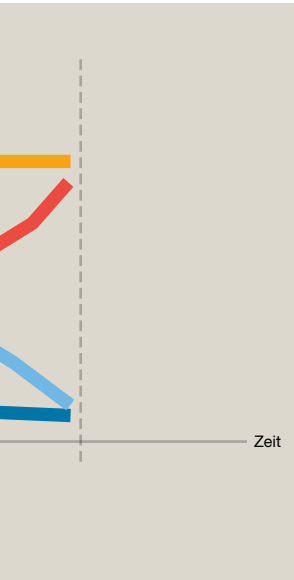
Erfolgen Projektentwicklung, Realisierung und Betrieb aus einer Hand, stellt sich die aufgeworfene Frage nicht. Der Investor-Developer, welcher zugleich als Bauträger und Investor auftritt, profitiert wirtschaftlich unmittelbar von seinen Ideen. Die frühen Projektphasen einer Immobilienentwicklung erfordern jedoch zunehmend spezifisches Know-how zur Beurteilung und Steuerung politischer, planerischer, verfahrenstechnischer, vertraglicher und finanzieller Chancen und Risiken. Neben den klassischen Entwicklermodellen des Investor-Developers und des Trader-Developers hat sich daher auch in der Schweiz das Modell des Service-Developers herausgebildet.

Service-Developer sind zu Beginn der Immobilienentwicklung tätig. Sie lagern – neben dem späteren Betrieb – auch die Realisierung an Dritte, beispielsweise an ein Generalunternehmen, aus und sind von da an nur noch beratend und prüfend in den Prozess involviert. Allerdings ist der Einfluss der Idee auf die Projektkosten und die künftig erzielbaren Erträge zu Beginn einer Immobilienentwicklung, also in den SIA-Phasen 1 und 2 (Strategische Planung und Vorstudien), am grössten. Die Service-Developer laufen daher Gefahr, in frühen Projektphasen mit guten Ideen massgeblich zum Projekterfolg beizutragen, an diesem aber nicht oder nur ungenügend zu partizipieren, da sich der Wert ihrer Idee erst nach deren Umsetzung manifestiert.

VERTRAGSPRAXIS

In der Vertragspraxis wird das Honorar des Service-Developers meist in Prozenten der Anlagekosten

IDEE, STANDORT UND KAPITAL BILDEN DEN DREIKLANG, DER EINE STIMMIGE UND ERFOLGREICHE IMMOBILIENENTWICKLUNG AUSMACHT.



einer Immobilienentwicklung bemessen. Diese Praxis hat sich etabliert, bleibt aber eine unbefriedigende Lösung, da sie teilweise auf falsche Anreize setzt. Alternativ kann für die Honorierung auf die Vergütung des effektiv geleisteten Aufwands abgestellt werden. Das ist sinnvoll, wenn Immobilienentwicklung als reine Dienstleistung verstanden wird, die im Wesentlichen das mehr oder weniger «qualifizierte Abarbeiten» von Aufgaben in einem definierten Rahmen zum Ziel hat. Wie in der Planungsbranche üblich können auch hier die Leistungen je nach Komplexität mit unterschiedlichen Stundenansätzen verrechnet werden. Der Nachteil dieses Ansatzes liegt darin, dass die Idee als kreatives Moment kaum honoriert wird. Denn die gute Idee entsteht ja nicht unbedingt dank stundenlangem Arbeiten. Sie kann unter der Dusche, beim Joggen oder beim Feierabendbier entstehen und kaum verrechenbare Stunden beanspruchen. Kreatives Schaffen (der Wert der Idee) lässt sich daher nur schwer in Stundenansätze übersetzen.

Zudem hat sich das Modell der «Incentives» in der Vertragspraxis etabliert. Der Service-Developer wird am wirtschaftlichen Projekterfolg beteiligt und hat damit ein unmittelbares Interesse, wertvermehrende Ideen in den Entwicklungsprozess einzubringen. So

die Grundüberlegung. Der Nachteil bzw. die Unschärfe dieser Praxis liegt darin, dass der Mehrwert einer Projektentwicklung nicht nur von der Idee, sondern ebenso von der Entwicklung der Immobilienmärkte abhängt. So kann es sein, dass trotz überzeugender Projektarbeit bei rückläufigen Immobilienpreisen ein schlechteres Projektergebnis als antizipiert resultiert und der Service-Developer unverschuldet das Nachsehen hat.

DIFFERENZBETRACHTUNG - DER WERT DER IDEE

Bei einfachen Immobilienentwicklungen mag eine Vergütung der Leistungen des Service-Developers in Prozent der Anlagekosten zweckmässig sein. Der Prozentsatz wird entsprechend der Grösse und Komplexität des Projekts festgelegt, die Herleitung des Honorars ist transparent. Der Zahlungsplan wird entweder an ein Terminprogramm oder an das Erreichen bestimmter Meilensteine (z. B. Rechtskraft Sondernutzungsplan, Baubewilligung, Abschluss TU-Werkvertrag) gekoppelt.

Bei grossen und komplexen Arealentwicklungen ist hingegen ein Phasenmodelle sinnvoll, bei dem die zu Planungsbeginn eingeschätzten Projektwerte an bestimmten Stichtagen nachgesteuert werden, zum Beispiel per Genehmigung des Planungsinstruments, per Baubewilligung oder per Baubeginn. Es stellt sich die Frage, wie eine solche Nachsteuerung des Projektwerts zu erfolgen hat, wenn sie den Anteil der Ideen an der ▶

ANZEIGE

Nicht alles schützt gegen Hagel.

Hagel verursacht in der Schweiz jährlich Gebäudeschäden in Millionenhöhe. Die Auswahl der richtigen Baumaterialien beugt Hagelschäden vor. Informieren Sie sich vor Neubau- und Sanierungsprojekten einfach online. hagelregister.ch



SCHUTZ VOR
NATURGEFAHREN

Wertsteigerung angemessen abbilden soll. Im Laufe der Immobilienentwicklung kann sich der Projektwert aufgrund der folgenden Faktoren verändern:

1. Optimierung von Erträgen und Kosten (Erstellungs- und Bewirtschaftungskosten);
2. Abbau von Projektrisiken;
3. Veränderungen der Planungskosten;
4. Zeiteffekt im Falle einer Wertermittlung mittels DCF-Methodik.

Zentral ist eine Differenzbetrachtung zwischen der üblicherweise zu erwartenden und der aussergewöhnlichen Entwicklung des Projektwerts. Der gewöhnliche Verlauf des Projektwerts ist einerseits auf Standardleistungen des Service-Developers und andererseits auf die methodisch begründeten Werteffekte zurückzuführen. Die Differenz zwischen dem gewöhnlichen und dem aussergewöhnlichen Projektwert, sprich der zusätzliche Mehrwert, kann auf den Wert der Idee zurückgeführt werden. Das Honorar des Service-Developers setzt sich damit zusammen aus einer Grundleistung und einer Erfolgsbeteiligung. Die Grundleistung kann je nach vertraglicher Ausgestaltung in Prozenten der Anlagekosten oder nach effektiv geleistetem Aufwand vergütet werden. Die Erfolgsbeteiligung bemisst sich als prozentualer Anteil am Mehrwert, der den Ideen des Service-Developers für seine aktive Steuerung von Chancen und Risiken geschuldet ist.

FOLGERUNGEN

Service Development stellt ein etabliertes Entwicklermodell dar und kann als Reaktion auf die zunehmende Komplexität der Realität in der Immobilien- und Arealentwicklung verstanden werden. Der Service-Developer ist dabei nicht über die gesamte Wertschöpfungskette involviert und er läuft charakteristischerweise Gefahr für den Wert seiner Ideen (die zu Beginn des Entwicklungsprozesses den grössten Werteeinfluss haben) nicht sachgerecht entschädigt zu werden.

Bei grossen und komplexen Immobilienentwicklungen, bei denen die Idee eine wichtige Rolle spielt, ist ein differenzierterer Ansatz zur Einschätzung des Werts der Idee notwendig. Der Service-Developer soll für seine Grundleistungen honoriert und zusätzlich am Erfolg, der seinem kreativen Umgang mit Chancen und Risiken in der Immobilienentwicklung zu verdanken ist, beteiligt werden. Der Projekterfolg bemisst sich dabei aber nicht am Marktwert per Fertigstellung, sondern an den aussergewöhnlich geschaffenen Projektwerten bereits während des Entwicklungsprozesses.

Der Wert der Idee lässt sich durch die Differenzbetrachtung einer gewöhnlichen und einer aussergewöhnlichen Entwicklung des Projektwerts transparent ermitteln. Die Einschätzung kann dabei weitestgehend daten- und faktenbasiert und für unterschiedliche Stichtage erfolgen, wobei es sich in der Praxis empfiehlt, einen unabhängigen Dritten in den Prozess zu involvieren. Damit ergibt sich die Möglichkeit, die Ideen des Service-Developers adäquat und nachvollziehbar zu honorieren und zugleich die richtigen Anreize für eine nachhaltige Immobilienentwicklung zu setzen.



DER WERT DER IDEE LÄSST SICH DURCH DIE DIFFERENZBETRACHTUNG EINER GEWÖHNLICHEN UND EINER AUSSERGEWÖHNLICHEN ENTWICKLUNG DES PROJEKTWERTS TRANSPARENT ERMITTELN.



*RAINER MARTI

Der Autor ist Managing Partner bei Fahrländer Partner Raumentwicklung (FPRE).

ANZEIGE

SIV

Finden Sie
den passenden Schätzer
für Ihr Objekt:

www | **siv.ch**

Nutzen Sie zudem:

Sensor
Service für aktuelle
Immobilienvergleichswerte

Marktreport
2x jährlich gegenwärtige
Marktdaten

Zoom
Fachmagazin für Schweizer
Immobilienbewerter

Stellenportal
Mitarbeitende via
SIV-Plattform finden

SIV
Schweizer Immobilienschätzer-Verband
Kompetenzpartner in Immobilienbewertungsfragen

Wenn's um Werte geht.

Profitieren Sie online von
unserer Schätzersuche

www.siv.ch

GEMEINSAM VORSPRUNG GESTALTEN



Gebäude schaffen Raum für Zukunft. Sie sind Ausdruck von Kultur, eines Selbstverständnisses – und einer Vision. Gemeinsam mit Partnern, Nutzern und Investoren lassen wir Ideen Realität werden. In jedem Projekt aufs Neue.

LUZERN NORD MIT NEUEM GESICHT

Die Gebietsentwicklung rund um den Seetalplatz in Emmen und Luzern nimmt Fahrt auf. Verbindendes Element ist dabei Smart City. Mit diesem Ansatz soll sich Luzern Nord zum ökologischen und lebhaften Zentrum entwickeln. TEXT – CHRISTOPH ZURFLÜH*



Die Hochschule Luzern Design & Kunst in der Viscosistadt, dem kreativen Zentrum von Luzern Nord.

BILDER: ZVG

► LUZERN NORD NIMMT GESTALT AN

Seit dem Baubeginn des Projekts «4Viertel» am Seetalplatz im August 2020 wird die Transformation vom ehemaligen Verkehrsknoten zum neuen Zentrum in Luzern Nord definitiv sichtbar. Zu dem bestehenden Gebäude mit dem heutigen Kino Maxx werden sich drei Neu- und Anbauten mit rund 45 000 Quadratmetern Nettogeschossfläche für 192 Wohnungen, Läden, Büros, Gastronomie und Freizeitangebote gesellen. Gleich nebenan, in der Viscosistadt, ist die Zukunft

ebenfalls spürbar: Dort wird das historische Industriegebäude der ehemaligen Nylon-6-Fabrik saniert, um neue Flächen für die Vermietung zu schaffen. Apropos Rückbau: Auch im Gebiet Ibach sind derzeit die Bagger am Werk, um die ehemalige Kehrriechverbrennungsanlage abzubauen. Direkt daneben entstanden ein neues Recyclingcenter und ein neues Verwaltungsgebäude von Real.

PLANUNG NEUBAU KANTONALE VERWALTUNG

Mit dem Abschluss des Gesamtleistungswettbewerbs wird die neue zentrale Verwaltung des Kantons Luzern immer konkreter. Das Projekt der Firma Losinger Marazzi mit Max Dudler Architekten, das sich gegen mehr als ein Dutzend andere Projekte durchgesetzt hat, wird den Seetalplatz in Zukunft mitprägen. Mit neun Stockwerken und rund 30 000 Quadratmetern Fläche bietet es Platz für knapp 1000 Arbeitsplätze. Ebenfalls in diesem Bau untergebracht sind ein Polizei-

posten, Wohnungen, ein Restaurant, Retailflächen sowie eine Kindertagesstätte. Der Kanton Luzern will mit dem Zentralen Verwaltungsgebäude rund 30 dezentrale Standorte in der Stadt Luzern neu am Seetalplatz zentralisieren. Insgesamt wird das neue Verwaltungsgebäude den Anforderungen der heutigen und zukünftigen Arbeitswelt Rechnung tragen, wie es im Rahmen der Bestrebungen zu Smart City Luzern Nord angedacht ist. Der Bezug ist auf 2025 terminiert. Das Luzerner Stimmvolk wird im November 2021 über dieses zukunftsweisende Projekt entscheiden.

WEITERE PROJEKTE KONKRETISIEREN SICH

Vis-à-vis des neuen Verwaltungsgebäudes befindet sich das Baufeld A2, wo ebenfalls ein prägnantes Gebäude mit einem zehnstöckigen Turm und 26 000 Quadratmetern Geschossfläche für Büro und Dienstleistungen entstehen soll. Es wird von Losinger Ma-

razzi in Zusammenarbeit mit der Luzerner Kantonalbank entwickelt. Scheitlin Syfrig Architekten, die Gewinner des Architekturwettbewerbes, setzen sich ganzheitlich mit dem Thema Smart City auseinander. Sei es bei der Verwendung von nachhaltigen Materialien, der Energieversorgung mit Wärmeverbund und Photovoltaikanlage oder beim Thema Mobilität. Auch bei den Baufeldern B1 bis B3 entlang der Kleinen Emme ist Dynamik zu spüren: Der Kanton Luzern besitzt dort drei Grundstücke von total 17 000 Quadratmetern. Der vom Kanton lancierte Investorenwettbewerb steht kurz vor Abschluss. Zur Sicherstellung der Qualität und Nachhaltigkeit sind das SNBS-Label (Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz), ein Anschluss an den Wärmeverbund, ein Architekturwettbewerb oder eine Beteiligung am Smart-City-Prozess zwingend erforderlich.

BREITE BETEILIGUNG AN TRANSFORMATION

Während die grossen Bauprojekte schrittweise vorankommen, passiert die Transformation von Luzern Nord zum smarten Zentrum auch im Kleinen. So eröffnete Pro Senectute in der Zwischennutzung NF49 das Lab.LU, einen Ort für neue

Ideen bezüglich «Wohnen 60+». Ebenfalls auf NF49 entstand ein neues Variététheater. In der Viscosistadt macht das Projekt «Spinnerei» die Zukunft der Arbeit erlebbar. Die Menschen vor Ort können sich aktiv am Planungsprozess beteiligen: Zum Beispiel im Rahmen von Workshops zu den Smart-City-Dimensionen «Mobilität» und «Leben & Gesellschaft». Darin werden kurz- und mittelfristige Massnahmen besprochen, damit ein attraktiver und qualitativer Lebensraum entsteht. Auch die ortsansässige Hochschule Luzern Design & Kunst beteiligt sich am Entwicklungsprozess von Luzern Nord und zeigt in verschiedenen studentischen Arbeiten oder Forschungsprojekten auf, wie das zukünftige Arbeiten und Fortbewegen in Luzern Nord erfolgreich umgesetzt wird. Neustes Projekt ist die Quartier-Plattform «Dialog Luzern», entwickelt von der Stadt Luzern. Auf der Plattform können die Bevölkerung und Interessierte an der Entwicklung teilhaben oder aktiv Ideen einbringen. ■

ÜBER LUZERN NORD

Luzern Nord ist ein Entwicklungsschwerpunkt des Kantons Luzern. In den nächsten Jahren werden schrittweise 1500 neue Wohnungen, 4000 zusätzliche Arbeitsplätze und 850 Studienplätze realisiert. Luzern Nord soll sich als Smart City entwickeln, als Praxisbeispiel in der Zentralschweiz. Das neue Zentrum wird um zwei Erholungszonen und diverse kulturelle Einrichtungen ergänzt. Die Transformation zu einem neuen, vielseitigen und belebten Zentrum ist in vollem Gange: Beispiele sind die Viscosistadt, die Hochschule Luzern – Design und Kunst, der Nordpol oder die Zwischennutzung NF 49. Luzern Nord steht auch für eine gemeinsame und koordinierte Planung unter den unterschiedlichen Anspruchsgruppen. Beteiligt sind die Gemeinde Emmen, die Stadt Luzern, der Kanton, der Verkehrsverbund, die Wirtschaftsförderung, Unternehmen, Arealentwickler und die Bevölkerung. www.luzernnord.ch



*CHRISTOPH ZURFLÜH

Der Autor ist Gebietsmanager von Luzern Nord.

ANZEIGE

Bank **WIR**

«Seit Generationen.
Für Generationen.»

Giuseppe und Flavia Landolfi,
Landolfi Group, Oberentfelden
WIR-Netzwerker

Modernes
Banking für
KMU und
Private

Gemeinschaft. Mehrwert. Schweiz.

wir.ch

INDUSTRIESTAND- ORT WIRD ZUM STADTQUARTIER

Die von der Steiner AG und der Baugenossenschaft BEP entwickelte Überbauung Manegg-Mitte in Zürich umfasst 101 Mietwohnungen und 151 Eigentumswohnungen, die unter dem Namen «Sihlterrassen» vermarktet werden. **TEXT – RED.**

Die anspruchsvollen Bauarbeiten, die bei den verschiedenen Gebäuden parallel vonstattengehen, kommen planmässig voran.

BILD: ZVG



► URBANE SITUATION ENTLANG DER ALLMENDSTRASSE

Das Gebiet Manegg hat eine lange Geschichte als Industriestandort im Süden der Stadt Zürich. Bis im Jahr 2007 wurde hier noch Papier produziert. Ab dem Jahr 2000 startete die Stadt Zürich gemeinsam mit allen Grundeigentümern in der Manegg eine kooperative Entwicklungsplanung. Gesucht waren Lösungen, welche die Qualität der Lage direkt an der Sihl und im Zentrum der Manegg optimal ausschöpfen. Das Ziel war es, mit besonders gut gestalteten Aussenräumen und einer sorgfältigen Architektur eine attraktive Gesamtstimmung zu erzeugen.

Die Baugenossenschaft des Eidgenössischen Personals (BEP) hat im Dezember 2014 das Stammareal und das Druckereigebäude der Druckerei GDZ AG im Gebiet Manegg in Zürich-Wollishofen erworben. Gleichzeitig hat sie mit der Steiner AG einen Projektentwicklungsvertrag für die gemeinsame Entwicklung und Realisierung einer gemischt genutzten Überbauung auf dem Areal abgeschlossen. Das rund 7700 m² grosse Grundstück der GDZ AG ist Teil eines grösseren Entwicklungsareals westlich der Allmendstrasse, welches die Steiner AG entwickeln konnte. Insgesamt weist das Gebiet am Rande des Uetlibergs eine Fläche von knapp 16 000 m² auf.

Für die Entwicklung des Gesamtareals hat die Steiner AG einen zweistufigen Studienauftrag durchgeführt. Als Siegerprojekt wurde das Projekt «silberpappel» des Planerteams Neff Neumann Architekten mit Schmid Landschaftsarchitekten erkoren. Dieses setzt drei zeilenförmige Gebäude auf das Areal, die differenziert auf die städtebaulichen Gegebenheiten abgestimmt sind.



DAS PROJEKT ÜBERZEUGT DURCH SEINE SORGFÄLTIGE ARCHITEKTUR UND DIE IDYLLISCHE LAGE.



Das Gebäude der BEP mit 101 attraktiven Genossenschaftswohnungen passt sich der urbanen Situation entlang der Allmendstrasse an und schliesst den durchgrünten Innenhof der Siedlung.

EXKLUSIVE WOHNTRÄUME AN DER SIHL

Die fantastische Umgebung der Sihlterrassen zieht alle an, ob jüngere Paare,

Senioren, Einzelpersonen jeden Alters oder Familien mit Kindern. Wer gern viel Zeit daheim und in der Natur verbringt, ist in der modernen Überbauung am Fluss an der richtigen Adresse. Wie zwei Schiffe im Grünen liegen die Baukörper der Sihlterrassen längs zum Fluss. Die beiden Gebäude wirken zurückhaltend elegant und strahlen gleichzeitig eine gediegene Wohnlichkeit aus.

Charakteristisch für die Überbauung sind die vertikal verlegten, glasierten Keramikfassaden. Der Glanz, die Farbigkeit und die bewegte Silhouette inszenieren das Zusammenspiel zwischen Grünraum und Architektur. Auch im Innern vermögen die 151 neuen Eigentumswohnungen zu überzeugen: Der Wohnraum mit der Küche entwickelt sich um eine Loggia, mit spannenden Diagonalbezügen und attraktivem Aussenraum. Der Grossteil der Wohnungen ist länglich offen angelegt, in vorteilhafter Westost-Typologie. So profitieren die künftigen Bewohner von Grosszügigkeit und einer optimalen Besonnung.

EIN NEUES, DURCHMISCHTES QUARTIER

Das Zürcher Quartier Manegg befindet sich an wunderbarer Lage am Rande der Stadt, zwischen der Allmend Brunau und Leimbach. Die prägenden Freiräume der



Die Überbauung Manegg-Mitte überzeugt durch ihre idyllische Wohnlage direkt an der Sihl.

BILD: ZVG

Manegg sind das Sihlufer mit Weiden und Pappeln, die Allmend Brunau sowie ein zentraler Gemeinschaftsplatz innerhalb der Bebauung. Rund um die beiden Gebäude besteht ein Freiraumnetz aus Plätzen, Wegen und Grünflächen. Hier kann man abends und am Wochenende nach Belieben ausruhen,

spazieren oder Sport treiben. Kinder können sich auf einen einladenden Spielplatz freuen.

HERAUSFORDERNDE LOGISTIK

Der Baustart für die Überbauung erfolgte mit dem Rückbau der bisherigen Gebäude im März 2019. Inzwischen wurde der

Rohbau fertiggestellt. Besonders hervorzuheben ist die gute partnerschaftliche Zusammenarbeit mit den involvierten Subunternehmen: Seit dem Beginn der Arbeiten haben Planer, Spezialisten und Handwerker bereits unzählige Arbeitsstunden geleistet. Die komplexen Bauarbeiten, die bei den verschiedenen Gebäuden parallel vorstattengehen, stellen eine grosse Herausforderung dar. Besonders anspruchsvoll ist die Logistik auf der Baustelle. Es steht wenig Platz zur Verfügung und es müssen viele Materialien in kurzer Zeit verarbeitet werden. Dank der hohen Professionalität und Effizienz der beteiligten Partnerunternehmen laufen die Arbeiten bisher nach Plan. Mit dem Bezug der Wohnungen kann voraussichtlich im Frühjahr 2022 begonnen werden.

INNOVATIONEN UND NEUE TECHNOLOGIEN

Bei der Vermarktung der modernen 2,5- bis 6,5-Zimmer-Wohnungen ging die Steiner AG einen neuen, innovativen Weg. Mithilfe eines raffinierten Wohnungskonfigurator konnten Interessentinnen und Interessenten auf der Website www.sihlterrassen.ch ihre Wunsch-Eigentumswohnung mit wenigen Klicks individuell anpassen und Grundrisse sowie Materialien auswählen. Auch in Bezug auf die Umwelt kommen beim Projekt Manegg-Mitte innovative Technologien zum Einsatz. So werden beispielsweise Wasserspeichermatten auf den Dächern installiert, welche Ökologie, Ökonomie und Bautechnik perfektionieren. Wertvolles Regenwasser wird auf den Dächern zurückgehalten und steht sowohl Pflanzen als auch der Atmosphäre zur Verfügung. Durch die Verdunstung entsteht an heissen Sommertagen eine angenehme Frische. Die geschaffene Dachfläche ist Lebensraum für Fauna und Flora – und trägt ausserdem zur Verbesserung der CO₂-Bilanz bei. ■

ANZEIGE

PROPERTY ONE
Finance

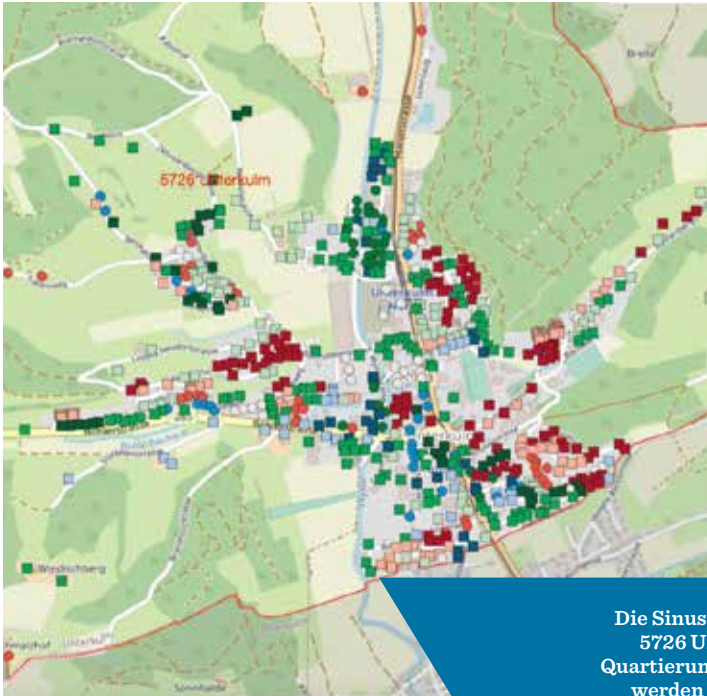
Auf unsere Kredite können Sie bauen.
Mit Property One unkompliziert zum nachrangigen Immobilien-Kredit.

Die Kreditvergabe setzt eine vertiefte und positive Prüfung der Gegenpartei, der Sicherheit(en) und der Transaktion als Ganzes voraus.

ZIELGRUPPEN- MILIEUS EINER GEMEINDE ANALYSIEREN

Oft wird gebaut oder saniert, ohne auf die bestehenden Milieus in den Gemeinden einzugehen. Nur wenn Investoren die Bedürfnisse ihrer Zielgruppen genau kennen, können sie mit ihren Immobilien Erfolg haben.

TEXT – BENY RUHSTALLER*



Die Sinus-Milieus in 5726 Unterkulm – Quartierunterschiede werden erkennbar.
Quelle: ZVG



Zufriedene Mieter nach einer Totalsanierung – auch wegen einer sorgfältigen Milieu-Analyse. BILD: ZVG

► WER WOHNT WO

Mit den Sinus-Milieus in der Mikrogeografie ist es nun möglich, die entsprechenden Milieus in jeder Gemeinde auf Strassenebene zu erkennen. Damit kann die Bevölkerung einer Gemeinde viel besser verstanden oder die Milieus im Quartierumfeld des geplanten Bauprojekts eruiert werden. Die gewünschten Zielgruppen-Milieus des Bauprojekts können damit überprüft werden, ob sie wirklich in dieses bestehende Quartierumfeld und in die Gemeinde hineinpassen. Mit dem Bezug der Sinus-Milieus Wohn- und Lebenswelten (siehe Kasten) können die Lebensgewohnheiten, die soziale Stellung, aber auch die Wohnbedürfnisse der einzelnen Milieus besser verstanden werden.

GEMEINDE UNTERKULM – SCHON MAL GEHÖRT?

In der Aargauer Gemeinde Unterkulm im Wynental mit ihren knapp 3000 Einwohnern wurden in den vergangenen rund 20 Jahren pro Jahr nur so um die zehn neue Wohneinheiten inklusive Einfamilienhäuser erstellt. Damit stellt sich die Frage, dass ja eigentlich statistisch gar kein Neubau mit über 50 Wohneinheiten verkraftbar wäre, umso mehr muss die Zielgruppendefinition sehr genau mit dem Bestand und den realistischen Möglichkeiten abgestimmt werden. So wurden in den letzten zwei Jahren ein grösserer Neubau und eine Sanierung von zwei verschiedenen Eigentümern fertiggestellt. In der Planung musste auf dem bestehenden sozialen Wohnniveau der Gemeinde aufgebaut werden. Neben den üblichen Marktklärungen,



WIR BAUEN NICHT OHNE EINE VORGÄNGIGE SORGFÄLTIGE NUTZUNGSANALYSE – WIR MÖCHTEN MÖGLICHT DIE PASSENDEN MIETER ANSPRECHEN.



MARKUS DOBNIK,
GESCHÄFTSFÜHRER
ARTEMIS IMMOBILIEN AG

zum Beispiel der bestehenden Mietpreise, die im gesamten Wynental doch sehr bescheiden ausfallen, mussten aber auch die vorhandenen Bedürfnisse der möglichen und gewünschten Zielgruppen-Milieus und deren Kaufkraft genau analysiert werden.

EINE SANIERUNG MIT AUFSTOCKUNG IM PROBLEMQUARTIER

Das Wynamattquartier hinter der Sägerei am Eingang zum Dorf ist weit herum bekannt. Die Siedlung mit zehn Wohnblocks hat 60 Wohneinheiten mit kleinen 3-Zimmer- (66m²) und 4-Zimmer-Wohnungen (77m²) zu bescheidenen Nettomieten von rund 800 CHF und 900 CHF. Meist bewohnt von Familien mit mehreren Kindern aus eher einem schwachen sozialen Milieu. Wie soll nun eine Totalsanierung der aus dem Jahr 1964 stammenden Siedlung angepackt werden? Dazu stellen sich viele Fragen: Wie teuer werden die Wohnungen durch einen Abriss und Neubau? Was ist für ein Mietzinsaufschlag nach einer Sanierung für das vorhandene Zielgruppen-Milieu überhaupt verkraftbar? Wie kann eine Totalsanierung in bewohnten Wohnungen durchgeführt werden, ohne eine Leerräumung der Liegenschaften machen zu müssen? Die Eigentümerschaft entschied sich nach einem genauen Studium der Sinus-Milieus und den Erkenntnissen

aus der bisherigen Vermietung für eine Totalsanierung mit bewohnten Wohnungen. Durch ein ausgeklügeltes, strangweises Vorgehen und die Bereitstellung von Leerwohnungen konnten die Umbauten inklusive neuer Küchen und Bäder, Strangsanierungen, neuer Balkone, Fassaden, Haustechnik, neuer Heizung usw. umgesetzt werden. Dies verlief ohne Probleme, weil sehr auf die bestehenden Mieter-Milieus Rücksicht genommen wurde. Nach der Sanierung konnte mit 990 CHF für eine 3-Zimmer- und 1030 CHF für eine 4-Zimmer-Wohnung ein weiterhin moderater Mietzins angeboten werden.

ARBEITSPLÄTZE UND WOHNEN IM KWC-QUARTIER

Das Traditionsunternehmen KWC ist im Sanitär-, Bad- und Küchenbereich tätig, seit ca. 140 Jahren in Unterkulm beheimatet und gehört heute zur Franke- und Artemis-Gruppe. Schon länger wurde die Produktion in einem benachbarten Fabrikneubau betrieben und der alte Fabrikteil wurde immer leerer und hinterliess zusehends einen öden Eindruck. Die Gemeinde war natürlich daran interessiert, dass der grösste Arbeitgeber einerseits im Dorf blieb und andererseits das grosse Areal entwickelt und einer Mischnutzung

zugeführt werden konnte. Wiederum stellte sich die Frage der Zielgruppen im Bereich Wohnen: Wie viel kann im Wynental und der Gemeinde Unterkulm für ein Neubauwohnen bezahlt werden? Wer sind die Nutzer, wo kommen sie her, was haben sie für Bedürfnisse an den Wohnraum? Wie können in Unterkulm 71 Wohnungen in der ersten Etappe gebaut und vermietet werden, nach der dritten Etappe sind es dann rund 200 Wohnungen? Es musste sehr effizient und kostenbewusst geplant und gebaut werden, damit zahlbare Mieten um die 150 CHF pro m² angeboten werden konnten. Die Milieu- und Marktkenntnisse haben dazu beigetragen, dass alle Wohnungen bei Bezug vermietet waren (mehr Infos unter www.kwc-quartier.ch). ■

SINUS-MILIEUS WOHN- UND LEBENSWELTEN SCHWEIZ

Die Sinus-Milieus gruppieren Menschen, die sich in ihrer Lebensauffassung und Lebensweise sowie in ihrer sozialen Lage gleichen. Die Sinus-Milieus Wohn- und Lebenswelten Schweiz bieten fundierte Grundlagen, um Immobilien und Wohnformen emotional und werthaltig als Marken im Markt zu platzieren. Der Sinus-Milieus Analyzer und der Zugriff auf die Cloud runden das Angebot ab. Mehr Infos unter www.wohnlebenswelten.ch.



***BENY RUHSTALLER**

Der Autor ist Inhaber der Acasa Immobilien-Marketing GmbH.

ANZEIGE

Hochwertig, nachhaltig und durchdacht bauen

Der SNBS Hochbau ist ein Baustandard, der für Sie an alles denkt: Mit ihm bauen Sie nach allen Dimensionen der Nachhaltigkeit – heute für die Zukunft. Er ermöglicht es, die Bedürfnisse von Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt umfassend in die Planung, den Bau und den Betrieb miteinzubeziehen.

snbs-hochbau.ch

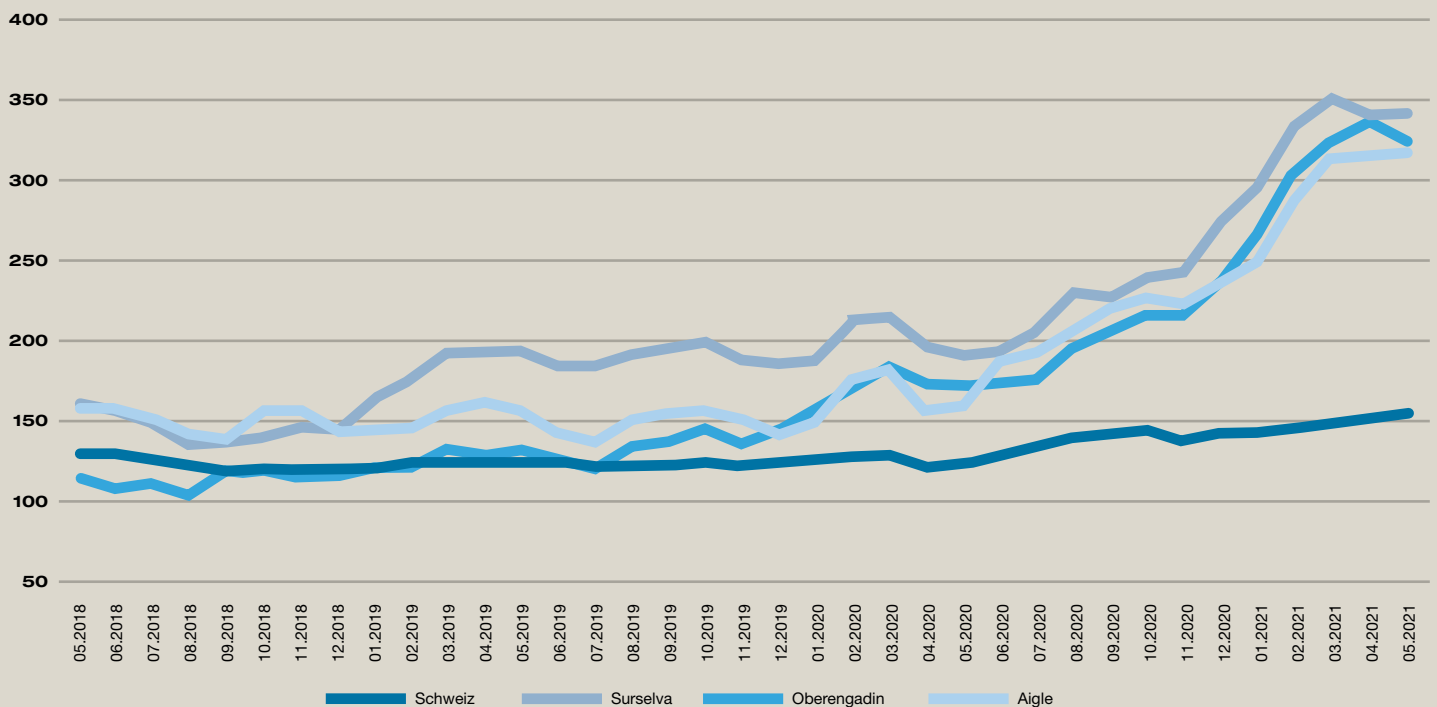
 **SNBS
HOCHBAU**

BOOMENDE ZWEITWOHNUNGS- NACHFRAGE

Die Preise für Zweitwohnungen haben in den letzten zwölf Monaten in vielen gut erreichbaren Tourismusgemeinden einen Sprung nach oben gemacht. Zurückzuführen ist diese Entwicklung in erster Linie auf einen massiven Anstieg der Nachfrage. TEXT – DIETER MARMET*

ABBILDUNG 1: NACHFRAGE NACH EIGENTUMSWOHNUNGEN (INDIZES, 1.Q.2014 = 100)

Quelle: Realmatch360



BLICK ZURÜCK

Am 11. März 2012 nahm die Schweizer Stimmbürgerin die Zweitwohnungsinitiative an. Im Januar 2013 trat ein entsprechendes Gesetz in Kraft, das den Bau von Zweitwohnungen in Gemeinden mit einem hohen Zweitwohnungsanteil stark einschränkte. Der von vielen Ökonomen erwartete Preisanstieg für Ferienobjekte blieb aber vorerst aus. Denn auf der Angebotsseite stieg die Anzahl der auf dem Markt angebotenen Objekte deutlich an, da all die vorsorglich eingereichten Projekte, die bis Ende 2012 noch eine Baubewilligung erhalten hatten, in den Folgejahren erstellt wurden. Auf der Nachfrageseite herrschte dagegen eine gewisse Verunsicherung über die konkrete Ausgestaltung des Zweitwohnungsgesetzes, und die Frankenstärke sorgte für einen Rückgang bei der ausländischen Nachfrage.

“
DER ANSTIEG
DER ZWEITWOHNUNGSNACHFRAGE FÜHRT ZU EINEM ABBAU DES ANGEBOOTSÜBERHANGS.
”

NORMALISIERUNG

Gegen Ende des Jahrzehnts begannen sich die Zweitwohnungsmärkte aber in vielen Regionen der Schweiz zu normalisieren. Der Angebotsüberhang reduzierte sich und die Nachfrage zog vielerorts leicht an. Der zu Beginn des Jahrzehnts von den Ökonomen prognostizierte Preisanstieg schien sich in vielen Zweitwohnungsmärkten doch noch abzuzeichnen.

BESCHLEUNIGUNG

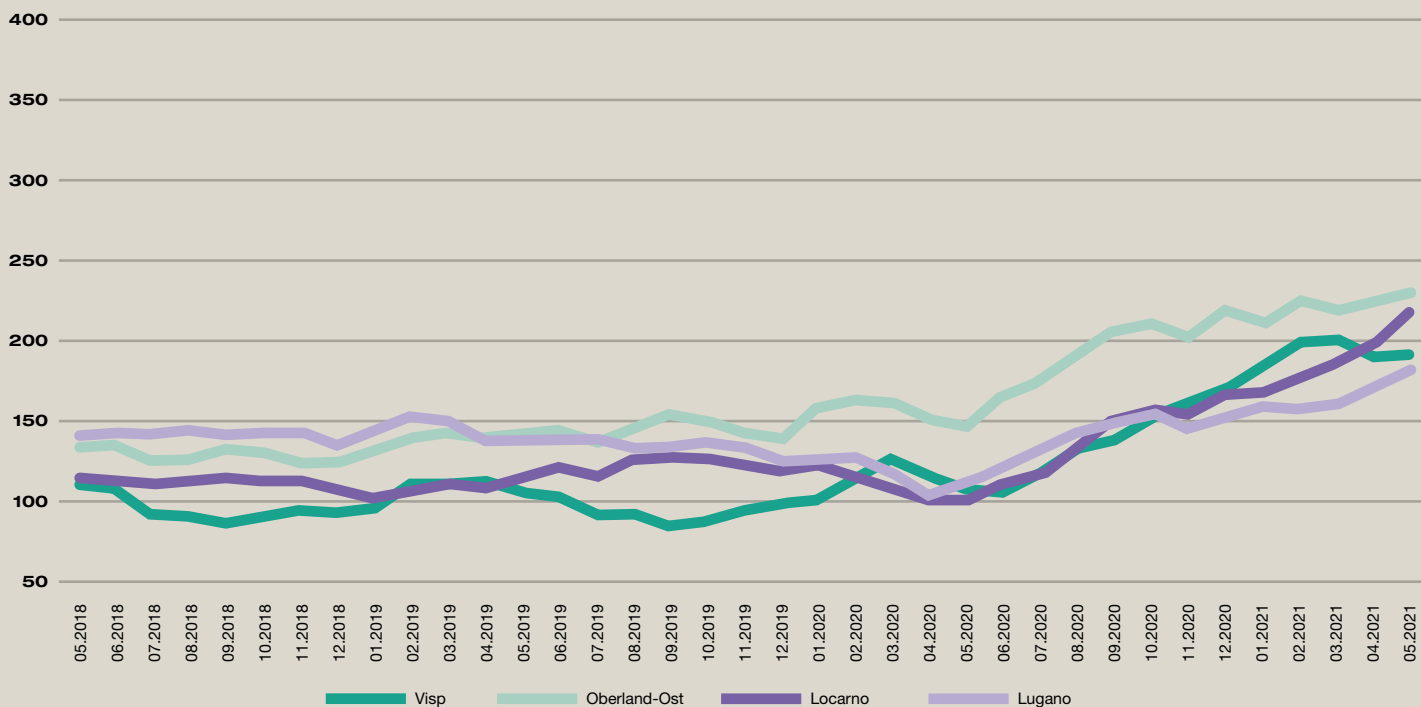
Doch dann kam Corona und im ersten Moment brach die Nachfrage in allen Segmenten des Immobilienmarktes ein. Dieser Einbruch dauerte allerdings nur kurz, denn durch den Lockdown erhielt Wohnen plötzlich einen neuen Stellenwert (vgl. auch Immobilien / Februar 2021: «Gestiegene Wohnansprüche»). Schweizweit war zu beobachten, wie die Wohnungsnachfrage anstieg, beim Wohneigentum noch stärker als bei den Mietwohnungen. Zur Zweitwohnungsnachfrage existieren keine separaten direkten Daten, aber wenn man die Eigentumswohnungsnachfrage in den Regionen mit einem hohen Zweitwohnungsanteil betrachtet, wird klar, dass die Nachfrage nach Ferienobjekten sogar noch schneller angestiegen ist als jene nach Erstwohnungen.

NACHFRAGEBOOM

Besonders markant fiel der Anstieg der Eigentumswohnungsnachfrage in vielen gut erreichbaren Regionen des Bündnerlands aus. In der Surselva beispielsweise (mit Tourismusgebieten wie Flims Laax Falera, Obersaxen Mundaun oder Disentis Sedrun) hat sich die Zahl der Suchabos nach Eigentumswohnung in- nert Jahresfrist fast verdoppelt. Kein Wunder stie-

ABBILDUNG 2: NACHFRAGE NACH EIGENTUMSWOHNUNGEN (INDIZES, 1.Q.2014 = 100)

Quelle: Realmatch360



gen dort die Quadratmeterpreise für Eigentumswohnungen in den vergangenen zwölf Monaten besonders stark an. Die UBS weist für Flims / Laax einen Preisanstieg von fast 12% aus, für Breil / Brigels / Obersaxen beträgt dieser Wert immer noch fast 10%. Aber auch im weniger gut erreichbaren Oberengadin waren sowohl Nachfrage- als auch Preisanstiege beträchtlich. Ein ähnlicher Anstieg der Nachfrage wie in der Surselva oder im Oberengadin war in der Westschweiz in der Region Aigle zu beobachten (mit Tourismusregionen wie Les Diablerets oder Leysin).

ALLE PROFITIEREN

In anderen vom Tourismus geprägten Regionen nahm die Zahl der Suchabos nicht ganz so schnell zu, doch ist die Nachfrage nach Eigentumswohnungen auch dort im schweizweiten Vergleich überdurchschnittlich angestiegen. So wuchs die Eigentumswohnungsnachfrage in der Region Visp (mit den Tourismusgebieten wie Zermatt oder Saas-Fee) innert Jahresfrist um rund drei Viertel und in der Jungfrau-Region (Oberland Ost) um gut die Hälfte. Und selbst im Tessin, wo die Nachfrage bis vor Corona bestenfalls stagnierte, war eine erhebliche Zunahme des Interesses zu beobachten. Gerade im

laufenden Jahr scheinen die Tessiner Regionen wieder vermehrt in den Fokus der Zweitwohnungsnachfrager zu rücken.

AUSBLICK

Dieser praktisch flächendeckende Anstieg der Zweitwohnungsnachfrage ist allerdings nicht gleichzusetzen mit einem generellen Preisanstieg. Zu unterschiedlich sind die Voraussetzungen auf der Angebotsseite. Während in einigen Regionen nach wie vor ein erheblicher Angebotsüberhang besteht, was ein Anziehen der Preise verhindert, führt der Nachfrageboom in anderen Regionen zu eigentlichen Preissprüngen nach oben. Mittel- bis längerfristig ist wohl in den meisten Regionen mit steigenden Zweitwohnungspreisen zu rechnen. Zwar wird sich der von Corona ausgelöste Nachfrageboom wohl nicht als nachhaltig erweisen, doch solange das Angebot beschränkt bleibt, führt jeder auch noch so flache Anstieg der Nachfrage zu einer weiteren Verknappung des Angebots und damit über kurz oder lang zu steigenden Preisen. Die ursprünglichen Prognosen der Ökonomen zu den Folgen der Zweitwohnungsinitiative, die lange Zeit etwas quer in der Landschaft standen, scheinen sich also doch noch zu bewahrheiten. ■



*DIETER MARMET

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

Die Angebotsmieten im Kanton Thurgau (Bild: Innenstadt Frauenfeld) sind im April um 0,52% gestiegen. (BILD: 123RF.COM)



SVIT SCHWEIZ

MEHR GEDULD VON HAUS- VERKÄUFERN

Im Corona-Jahr 2020 brauchten Einfamilienhausbesitzer im Schweizer Durchschnitt wesentlich mehr Geduld, um ihre Liegenschaft zu verkaufen als im Jahr 2019: Die durchschnittliche Insertionszeit stieg um 26% von 61 auf 77 Tage an, obwohl das Angebot nur um 4% anstieg. Die längeren Insertionszeiten wurden allerdings nur durch drei Regionen – Tessin, Waadt, Wallis – verursacht. Während

die Insertionszeit in der Grossregion Zürich auf 43 Tage gesunken ist, wurde hingegen im Tessin ein Anstieg von knapp 60% auf 147 Tage beobachtet. Dies berichten Homegate und das Swiss Real Estate Institut auf der Grundlage ihrer halbjährlichen «Online Home Market Analysis.»

WIRTSCHAFTSAUS- SICHTEN STÜTZEN EIGENTUMSMARKT

Der Real Estate Risk Index von MoneyPark misst vierteljährlich die Risiken am Schweizer Wohneigentumsmarkt anhand von 6 Subindizes, die sowohl makro-

ökonomische Faktoren wie Arbeitslosenquoten oder den Einkaufsmanager-Index berücksichtigen, aber auch spezifische Daten zur Kreditvergabe und zum Zinsmarkt miteinbeziehen. Im 1. Quartal 2021 ist der Index auf 3,5 Indexpunkten stabil geblieben. Damit liegt das Barometer weiterhin in der Zone «mittleres Risiko» und markiert das vorläufige Ende der coronabedingten Steigerung. Für positive Signale und damit eine Abschwächung der Risiken sorgen erneut vor allem

die Einschätzungen der Einkaufsmanager in der Industrie. Der Eigenheimmarkt geht insgesamt mit einer gestärkten Nachfrage aus der Pandemie hervor.

STABILE ANGEBOTS- MIETPREISE

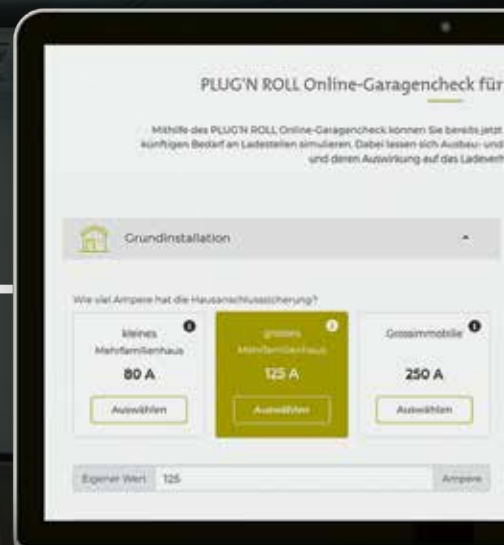
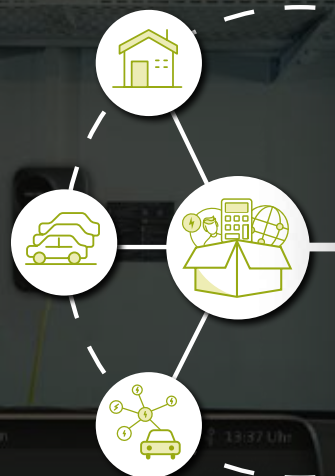
Im April bleiben die Angebotsmieten in der Schweiz unverändert. Der Index Schweiz steht bei 115,6 Punkten. Im Vergleich zum Vorjahresmonat steigen die Mieten um 0,96%, wie der Homegate-Angebotsmietindex zeigt. Die Angebotsmieten verzeichnen im

ANZEIGE

PLUGNROLL
BRINGS E-MOBILITY TO YOU

ELEKTROMOBILITÄTSLÖSUNG AUF IHRE BEDÜRFNISSE ZUGESCHNITTEN

SIMULIEREN SIE MIT DEM ONLINE-GARAGENCHECK
IHRE AUSGANGSLAGE UND WÄHLEN SIE GLEICH DAS
PASSENDE SERVICEPAKET DAZU AUS.



Mehr Informationen unter
plugnroll.com/garagencheck

Powered by REPOWER

April vor allem in den Kantonen Bern (0,26%), Thurgau (0,52%) und Waadt (0,24%) einen Anstieg der Mieten. Unter den Städten sticht Genf mit einem Rückgang von 1,27% heraus.

ERFREULICHER JAHRESSTART IM BAUGEWERBE

Das Bauhauptgewerbe hat seinen Umsatz im Anfangs- quartal 2021 gemäss Bauindex um rund 6% gegenüber dem bereits von der Coronapandemie geprägten Vorjahres- quartal erhöht. Die Bauherren schauen zuversichtlicher auf die Konjunktur und haben deshalb 14% mehr Aufträge vergeben. Da die Lage jedoch covid- bedingt volatil bleibt, schätzen Credit Suisse und der Bau- meisterverband das Umsatz- wachstum im 2. Quartal mit 3% vorsichtig ein.

STÄDTE IM EINFLUSS VON CORONA

Die Covidpandemie wird dauerhafte Veränderungen unseres Lebensmodells nach sich ziehen. Der neue Bericht «Post-Corona» von Espace- Suisse, dem Schweizer Ver- band für Raumplanung, liefert Impulse für die künftige Sied- lungsentwicklung. Die Exper- ten gehen zwar nicht von einer generellen Stadtfucht aus, auch wenn die Pandemie zu- sätzliche Herausforderungen bei der Verdichtung schaffen mag. Aber hochwertige Archi- tektur und eine weitblicken- de Planung werden deshalb noch wichtiger. Das Bedürfnis der Menschen nach grünen, freien Flächen sowie nach be- ruhigten Strassen wächst. Co- rona beschleunigt zudem den Strukturwandel im Detail-

handel und in der Gastrono- mie. Die Erdgeschosse in den Ortskernen müssen vielfäl- tiger genutzt, die Aussenräume attraktiver werden.

VERÄNDERTE WOHNTRÄUME

Die Wohntraumstudie 2021 von MoneyPark, alaCasa und Helvetia Versicherungen zeigt, dass Corona Einfluss auf die Wohnbedürfnisse der Schwei- zer Bevölkerung zeitigt. Jeder Zweite (53%) träumt von einer (weiteren) Wohnimmobilie. Zwar sind die Finanzen nach wie vor das wichtigste Ent- scheidungskriterium bei der Wahl einer Wohnimmobilie, aber an zweiter Stelle kommt neu der Wunsch nach Aussen- räumen wie Balkon, Terrasse oder Garten. Dieses Kriterium wurde neu von 53% der Befrag- ten als entscheidendes Kriteri- um definiert – ein sprunghaf- ter Anstieg innert Jahresfrist (2020: 33%). Und auch der Innenraum gewinnt an Bedeu- tung. Helligkeit (42%), Grös- se (41%) und Grundriss (40%) sind klar ausschlaggebend und die vielbeworbene Aus- sicht (25%) wird im Vergleich zu 2020 ebenfalls vermehrt als entscheidendes Kaufkriterium genannt. Die Lage der Traum- immobilie soll nach wie vor ruhig und naturnah sein und gleichzeitig gut angebunden an den öffentlichen Verkehr. Die Nähe zur Natur war 2020 nur bei 46% der Befragten eine Präferenz, heute sind es 64%.

KLIMAPRÄMIE NEU AUCH FÜR WÄRMEPUMPEN

Die 2020 lancierte Klima- prämie für erneuerbares Heizen ist mit bereits rund 600 Förderanfragen sehr er- folgreich gestartet. Ener- gie Zukunft Schweiz hat sich deshalb entschieden, das Er- folgsmodell per sofort von

Holzheizungen auf Wärme- pumpen auszuweiten. Vom Förderprogramm profitiert, wer seine Öl- oder Gashei- zung durch ein klimafreundli- ches Heizsystem ersetzt – und zwar in Wohnbauten, im Bü- ro- und Gewerbebereich und für Industrieprozesse. So wer- den Förderlücken geschlos- sen. Die schweizweit einheitli- che Klimaprämie kennt keine Obergrenze und schafft da- mit insbesondere für grö- sere Anlagen komplett neue Voraussetzungen. Das gross angelegte, schweizweite För- derprogramm hat eine Lauf- dauer bis voraussichtlich 2025.

UNTERNEHMEN

HIAG KAUFT LOGISTIKIMMOBILIE

Hiag hat im Rahmen eines Share Deals eine vollvermie- tete Logistikliegenschaft in Buchs AG erworben. Das Un- ternehmen aus der europä- ischen Bekleidungsindus- trie wird damit zu einem der drei grössten Mieter von Hiag. Über den Kaufpreis wurde Stillschweigen vereinbart. Die 2007 erbaute und für ver- schiedenste Lager- und Lo- gistikkonzepte nutzbare Liegenschaft liegt im verkehr- technisch gut erschlossenen «Wynenfeld» in Buchs AG auf einer Grundstücksfläche von rund 39 000 m². Die Lie- genschaft erweitert das Be- standsportfolio von Hiag um rund 21 000 m² Nutzfläche.

IMPLENIA ÜBER- NIMMT BAM SWISS

Mit der Mitte Mai vollzo- genen Übernahme von BAM Swiss AG wird Implenia die termingerechte Planung und Realisierung des Kantons- spitals Aarau aus einer Hand übernehmen. Zudem werden auch die bisherigen Projek- te von BAM Swiss AG, ein La- bor- und Forschungsgebäude für Biosystemwissenschaften und Engineering in Basel, das Projekt Felix-Platter-Spi-

tal in Basel und ein Studenten- wohnheim der ETH in Zürich ab sofort von Implenia geführt. Durch die Übernahme wer- den die 45 Fachleute von BAM Swiss zu Implenia wechseln.

SWISS FINANCE & PROPERTY KAUF IN ST. GALLEN

Der SF Commercial Proper- ties Fund hat per Anfang Mai eine langfristig vollvermietete Liegenschaft in St. Gallens Westen erworben. Die Immo- bilie im Gewerbegebiet in un- mittelbarer Nähe der Shopping Arena und der Autobahnaus- fahrt A1 St. Gallen-Winkeln wird von der Belcolor AG Floo- ring als Gesamtmietlerin für eine feste Dauer von 10 Jahren als Hauptsitz mit Logistikzen- trale, Showroom, Werkstatt und Büro genutzt.

ONLINE-MIETER- KOMMUNIKATION BEI PRIVERA

Für mehr Mieterservice lanciert die Privera ein unter- stütztes Online-Formular für Mieteranliegen und Schaden- meldungen in 14 Sprachen. Über das digitale Formular können Mieter ihre Anliegen ohne komplizierte Registrie- rung schnell, einfach und rund um die Uhr platzieren. Die Meldung läuft über ein Ticket- system. Diese Lösung wurde in enger Zusammenarbeit mit dem PropTech-Start-up Imo- fix entwickelt. Zudem wurde das bestehende Mieterportal erneuert. Das Projekt ist für den Real Estate Award 2021 nominiert.



Für das knapp 50 000 m² grosse Areal «Quartierstadt Wankdorf» hat die Trägerschaft Ende April den Start des Studienauftrags ausgelöst.

(BILD: QUARTIERSTADT WANKDORF)



PROJEKTE

SPS LEGT GRUNDSTEIN IN PONT-ROUGE

In Lancy bei Genf entwickelt Swiss Prime Site Immobilien zwischen 2021 und 2023 ein Gebäude mit 15 Obergeschossen. Die rund 30 000 m² Büro- und Gewerbeflächen sind flexibel und nach den neuesten Erkenntnissen des «Modern Work» konzipiert. Ende April konnte plangemäss der Grundstein für das Projekt «Alto Pont-Rouge» gelegt werden. Die Vermarktung der Flächen hat begonnen. Einige Mietverträge, unter anderem mit einem Co-Working-Anbieter, konnten bereits abgeschlossen werden. Pont-Rouge

ist die erste grosse Bauetappe des bedeutenden Genfer Entwicklungsgebiets Praille-Accacias-Vernets. Auf einer Fläche von 230 ha entsteht im ehemaligen Industriequartier ein neuer Stadtteil. In 20 Jahren sollen dort rund 50 000 Menschen leben und arbeiten (Bild: Brodbeck Roulet Architectes Associés SA).



DAGOBERTINVEST LANCIERT CROWDFUNDING

Das Wiener Unternehmen Dagobertinvest hat das Crowdfunding für eine Ferienliegenschaft im Naherholungsgebiet Eigenthal nahe Luzern lanciert. Inzwischen wurden von rund 270 Investoren insgesamt 278 000 EUR in Tranchen ab 250 EUR investiert. Damit wurde die selbstgesetzte Fundingschwelle von 250 000 EUR erreicht. Mit dem Crowdfunding soll der Bau mitfinanziert werden, der von der Stalder-Grup-

pe, einem Immobilienunternehmen aus Luzern, realisiert wird.



WETTBEWERB FÜR FORSCHUNGS- ZENTRUM

In unmittelbarer Nachbarschaft zu den beiden Basler Universitätsspitalern UKBB

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

und USB sowie dem Life-Sciences-Campus Schällemätteli erstellt der Kanton einen Neubau zugunsten der Forschung im Bereich Kindermedizin. Einziehen wird das Botnar Research Centre for Child Health (BRCC), welches sich zurzeit im Aufbau befindet. Der Kanton erstellt das neue Forschungsgebäude für das BRCC in Eigeninvestition und vermietet es anschliessend an die Nutzerin und ihre Trägerhochschulen. Dafür schreibt Immobilien Basel-Stadt in Zusammenarbeit mit dem Hochbau (Bau- und Verkehrsdepartement) einen anonymen Projektwettbewerb für ein Generalplanerteam aus. Es werden innovative Lösungen für ein CO₂-emissionsarmes und nachhaltiges Gebäude mit einer hohen Nutzungsflexibilität gesucht.



BERNER WANKDORF ENTWICKELT SICH

Für das knapp 50 000 m² grosse Areal «Quartierstadt Wankdorf» hat die Trägerschaft Ende April den Start des Studienauftrags ausgelöst. Wo heute Gewerbebauten und Lagerhallen das Bild prägen, soll ein vielfältiger Stadtteil mit Schwerpunkt Wohnen entstehen. Die bauliche Realisierung wird für die Jahre 2025 bis 2028 anvisiert. Die Quartierbevölkerung sowie betroffene Organisationen sollen im Rahmen eines Partizipationsverfahrens in die Entwicklung des Areals einbezogen und regelmässig über den Projektverlauf orientiert werden. Das Areal liegt im Nordquartier der Stadt Bern, zwischen den Geleisen der SBB, der Wankdorffeldstrasse und der Stauffacherstrasse. Durch die unmittelbare Nähe zum Bahnhof Wankdorf besteht ein gros-

ses Entwicklungspotenzial, welches sowohl im kantonalen Entwicklungsschwerpunkt (ESP Wankdorf) wie auch im Stadtentwicklungskonzept der Stadt Bern (STEK 2016) als Entwicklungsgebiet ausgewiesen wird.



PERSONEN

WAEBER WIRD COO VON SCOUT24

Martin Waeber, der bisherige Managing Director von ImmoScout24, ist per Anfang Juni in die neu geschaffene Position des Chief Operating Officer (COO) bei der Scout24 Schweiz AG berufen worden. Dieser Schritt ist Teil einer Reorganisation der Unternehmensführungsstruktur bei Scout24. Der COO wird für das operative Management mehrerer Plattformen und gemeinsamer Funktionen, darunter das «Ökosystem für Immobilien», verantwortlich sein und direkt an den CEO berichten. Die Suche nach einer Nachfolge für die Position als Managing Director für ImmoScout24 läuft bereits.



WECHSEL BEI JLL SCHWEIZ

Sophie Carliez ist bei JLL die neue Verantwortliche für die französischsprachige

Schweiz. Mit über 18 Jahren Erfahrung ist sie in der Romandie gut vernetzt. Sie stiess 2018 zu JLL und leitet den Bereich Vermietung und Mietervertretung in der Westschweiz. Seit 2020 ist sie Mitglied der Geschäftsleitung von JLL Schweiz. Sophie Carliez folgt auf Pierre Stämpfli, der sich entschieden hat, das Unternehmen zu verlassen.



FÜHRUNGSWECHSEL BEI MOVE CONSULTANTS

Bei der Move Consultants AG werden Anfang August zwei erfahrene Führungskräfte zur Geschäftsleitung stossen. Neuer CEO wird Manuel Senn (36). Er war die letzten 5 Jahre als Leiter strategisches Facility-Management bei Mobimo in Küsnacht tätig. Sein Sparringpartner wird Tilo Verwold als neuer Managing Director. Tilo Verwold (55) leitete in den letzten 10 Jahren die Gruppe Workplace Operations bei Novartis und den Bereich Building and Workplace Operations bei F. Hoffmann-La Roche in Basel. Beide kennen die Move Consultants aus langjähriger Zusammenarbeit in ihren früheren Funktionen auf Kundenseite.



NEUER GESCHÄFTSFÜHRER BEI LOGIS SUISSE

Der Verwaltungsrat der Immobilieneigentümerin Logis Suisse AG hat Nicola Fuso (51) zum neuen Geschäftsführer ernannt. Nicola Fuso ist dipl. Architekt mit MBA-Abschluss in Betriebswirtschaft und Management und bringt als Immobilienprofi einen grossen Erfahrungsschatz in allen Geschäftsbereichen mit. Die letzten 5 Jahre war er als Leiter Immobilien bei der CSS Versicherung tätig, zuvor 15 Jahre als Head Corporate Real Estate Ostschweiz/Tessin/Liechtenstein bei der Credit Suisse. Fuso wird seine neue Funktion per 1. Juli von Jutta Maulderli übernehmen, die in Pension geht. Nach 23 Jahren als Präsident des Verwaltungsrates übergibt Philip Funk die Verantwortung an seinen langjährigen Stellvertreter Peter Schmid (62).



FUNDAMENTA VERSTÄRKT GESCHÄFTSLEITUNG

Tina Störmer (36) hat Anfang Juni die Geschäftsleitung der Fundamenta Group (Schweiz) AG als Chief Operating Officer (COO) erweitert. Mit der personellen Verstärkung passt das Unternehmen seine Führungsstruktur an die hohe Wachstumsdynamik an. In der neu geschaffenen Funktion als COO trägt Tina Störmer die Verantwortung für die Bereiche Unternehmensentwicklung, Corporate Commu-

IMMO²²

The Swiss Property Fair
19. – 20.01.2022
Zürich

Sie sollten dabei sein, wenn sich Real Estate Know-how wieder nachhaltig verdichtet.

Die Schweizer Immobilienmesse für Investoren
19. – 20.01.2022, Halle 622, Zürich Oerlikon
www.swisspropertyfair.ch

Messe

Präsentieren Sie Ihr Unternehmen, Ihre Produkte und Dienstleistungen, Projekte und Investitionsvorhaben einem breiten professionellen Zielpublikum

Forum

Begeistern Sie mit spannenden Fachbeiträgen, führen Sie interessante Gespräche und knüpfen Sie neue Kontakte am Forum

Magazin

Profitieren Sie von den attraktiven Werbemöglichkeiten und begeistern Sie die Leserschaft mit einem interessanten Beitrag im Magazin

nications, Human Resources und Operations. Tina Störmer studierte Immobilienökonomie und promovierte in Betriebswirtschaft an der Universität St. Gallen. Ihre berufliche Laufbahn startete Tina Störmer bei der Allianz Deutschland. 2015 stiess sie zu Swiss Life, wo sie zuletzt als CEO von Swiss Life Asset Managers in Deutschland und Mitglied der Geschäftsleitung von Swiss Life Asset Managers tätig war.



NEUER NIEDERLASSUNGLEITER BEI PRIVERA

Die Niederlassung der Privera in Genf wird seit Mitte Mai von Gabriel Vonlanthen geleitet. Er tritt damit die Stelle von Luca Ippoliti an. Vonlanthen ist Immobilienbewirtschafter mit eidg. Fachausweis und bringt grosse Erfahrung und vertiefte Kenntnisse des Immobilienmarkt in der Region Genf und Genfersee mit. Zuvor war er bei einem namhaften Westschweizer Immobiliendienstleister in einer Kaderfunktion tätig.



NEUE REGIONALLEITERIN BEI WINCASA

Das Mixed-Use Site Management (MUSM) von Wincasa ist in fünf Schweizer Regionen vertreten. Der Standort Basel steht nun unter neuer Leitung. Anfang Mai hat Stéphanie Brack als erste Frau die Position als Leiterin Mixed-Use Site Management übernommen und ist gleichzeitig auch die jüngste MUSM-Verantwortliche bei Wincasa. In ihren Zuständigkeitsbereich fallen die Areale Stücki Park, Spenglerpark und das Klybeck Areal. Stéphanie Brack bringt über 10 Jahre Erfahrung in der

Immobilienbranche mit. Ihr Schwerpunkt liegt in der Bewirtschaftung, Vermarktung sowie Bewertung von Anlageimmobilien im nationalen und internationalen Umfeld. Ab Februar 2020 war sie bei Wincasa als Tenant Development Managerin aktiv (Copyright Bild: Clara Tuma).



ANZEIGE

Andreas Schlecht – Unternehmensleiter
as immobilien ag, Bern-Mühleberg:

« Die Software von **W&W** deckt unsere hohen Erwartungen in allen Bereichen ab. »

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

wwimmo.ch

BÄUME ALS- SCHUTZOBJEKTE

Stimmen mehren sich, dass zunehmend in Freiheiten privater Gartenbesitzer eingegriffen wird. Ein Praxisbeispiel zeigt: Rechtsfragen stellen sich, wenn der Staat zum Schutz von Flora, Ästhetik und Werterhalt einzelne Bäume inventarisiert und unter Schutz stellt.

TEXT – SIMON SCHÄDLER*



Stattliche Bäume:
für die Gemeinde
ein schützens-
wertes Denkmal,
für Privateigen-
tümer monströse
Gewächse.

BILD: 123RF.COM

BILD: 123RF.COM

► STAAT ALS GÄRTNER?

Gartenbesitzerinnen und Grundstückseigentümer sind alarmiert: Es scheint sich abzuzeichnen, dass staatliche Behörden Private auf ihrem Grund in ihren Rechten zunehmend einschränken. Kommunale Regelungen zur Bepflanzung privater Gärten, zur optimalen Bodennutzung und zum Schutz von Flora und Fauna nehmen zu. So werden etwa Bäume unter Schutz gestellt, in Schutzinventare aufgenommen oder Schotter- und Steingärten – «Gärten des Grauens» – verboten. Dies diene der Biodiversität, dem Wasserhaushalt, der Artenvielfalt oder dem öffentlichen Wohlbefinden.¹ Damit begibt sich der Staat – trotz hehrer Ziele – aufrechtlich heikles Terrain. Denn Bepflanzungsvorschriften bedeuten Eigentumsbeschränkungen. Ein Praxisfall.

Eines Spätsommertags 2020 entschied die Exekutive der Gemeinde X, den stattlichen Mammutbaum auf As Grundstück sowie die prächtige Atlaszeder auf dem Boden von Bunter Naturschutz zu stellen. Die majestätischen Gewächse mit ihrer Höhe von über 30 Metern an der Zürcher Goldküste seien in das Inventar der Natur- und Landschaftsschutzobjekte von kommunaler Bedeutung (VNLS) aufzunehmen. A und B rekurrten gegen den Gemeindebeschluss. Mindestens sei ihnen das Kapprecht nach Art. 687 ZGB zu garantieren.

GUTACHTEN BELEGEN HISTORISCHEN WERT

Bevor die Gemeinde X ihren Entschluss fällte, hatte sie Expertengutachten in Auftrag gegeben. Abklärungen zeigten: Beide Streitobjekte sind keine einheimischen Baumarten und erfüllen so theoretisch die Voraussetzungen für den staatlichen Schutz nicht. Ein zweites Gutachten über die Beziehung der Bäume zum Ortsbild unterstrich indes, die nahe beieinanderstehenden Bäume würden als Einheit wahrgenommen, seien von Weitem sichtbar und würden alle anderen Gebäude und Bäume im Ort überragen. Das Duo – typische Vertreter ihrer Zeit – bereichere das Ortsbild ästhetisch: Sie gehörten mit ihren 120 Jahren zum ältesten Baumbestand der Gemeinde und hätten historischen Wert. Sie seien Zeugen vergangener grossbürgerlicher Gartenkultur, Relikte aus einer Epoche, «ein lebendes und erlebbares Dokument der örtlichen Siedlungsgeschichte». Das Baumpaar verdiene den Schutz nach § 203 Abs. 1 lit. f PBG. Ein drittes Gutachten bewertete ihren Zustand. Sie seien statisch sicher und schutzfähig – solange niemand ihre Wurzeln kappe. Dies hätte irreversible Schäden und ihr Absterben zur Folge. Darum schloss die Gemeinde: Die Bäume seien zwar nicht einheimisch, aber auch keine invasiven Neophyten, sondern gesundes

Gehölz mit Tradition. Sie seien unter Naturschutz zu stellen – unter explizitem Ausschluss des zivilrechtlichen Kapprechts. Ferner sei ihre Pflege von Baumexperten jährlich durchzuführen. Hierfür sollen A und B aufkommen.

BAUM ALS DENKMAL: WILLKÜR ODER WERTERHALT?

A und B teilten die Euphorie für die auf ihrem Privatgelände heimischen Gewächse nicht. Die beiden völlig überdimensionierten und deplatzierten Bäume seien keine botanischen Besonderheiten, hätten kaum ökologischen Wert, setzten weder einen aussergewöhnlichen Akzent in der Nachbarschaft noch prägten sie das Quartier- oder Strassenbild. Allein ihre Monstrosität rechtfertige keinen Schutz – jeder Nachbarsbaum sei genauso ästhetisch. Keine Schutzwürdigkeit sei gegeben – der Entscheid der Gemeinde: willkürlich. Schliesslich verletze die Unterschutzstellung auch das Verhältnismässigkeitsprinzip. Die Häuser von A und B würden von den Bäumen regelrecht zugedeckt, es drohten Schäden durch herabfallende Äste, die Wurzeln verursachten Risse im Boden und das verweigerte Kapprecht sei haltlos.

Das Baurekursgericht legte dar, dass wertvolle Park- und Gartenanlagen, Gehölze und Hecken Schutzobjekte des PBG sind. Der Begriff «wertvoll» sei nicht nur biologisch oder ökologisch zu verstehen. Gemeint seien auch gestalterisch-ästhetische Werte. Solche könnten durchaus auch Bäume und Baumgruppen aufweisen. Zwar gelte ein strenger Massstab; Bäume geniessen in dicht besiedelten Gebieten nicht generell Schutz, sondern nur, wenn sie aufgrund ihres Standorts oder ihrer Erscheinung einen dominierenden, aussergewöhnlichen Akzent setzen und das Quartier- oder Strassenbild wesentlich prägen. Unbestritten ist, dass Massnahmen des Natur- und Heimatschutzes im öffentlichen Interesse liegen und verhältnismässig sein müssen.

Es stellte sich also die Frage nach der Beurteilung des gestalterisch-ästhetischen Werts der umstrittenen Riesen. Das Baurekursgericht attestiert den Gemeinden in dieser Hinsicht ein grosser Beurteilungsspielraum: Die Kommunen kennendie örtlichen Verhältnisse und können die Umstände besser würdigen. Das Baurekursgericht ist zurückhaltend, solange die Gemeinden vertretbar argumentieren: «Die Rekurs-

instanz darf nur dann einschreiten, wenn die Behörde ihren Ermessensspielraum überschreitet, indem sie sich von unsachlichen, dem Zweck der in Frage stehenden Regelung fremden Erwägungen leiten lässt oder allgemeine Rechtsprinzipien wie das



WENN DER STAAT PRIVATE GÄRTEN ZU REGLEMENTIEREN BEGINNT, SIND RECHTLICHE KONFLIKTE OFT VORPROGRAMMIERT.



Verbot von Willkür oder den Grundsatz der Verhältnismässigkeit, verletzt.»

Damit schloss das Baurekursgericht, der Riesenmammutbaum und die Atlaszeder seien zwar nicht einheimisch und ohne besonderen biologischen oder ökologischen Wert. Bedeutsam sei aber ihr gestalte-

risch-ästhetischer Wert in Bezug auf das Quartier- und Strassenbild: Die markanten Bäume heben sich in ihrer Dimension von ihren Artgenossen in der Nachbarschaft ab, bildeten ein Ensemble, dominierten Umgebung und Lage und sorgten so für erhöhte Wahrnehmbarkeit. Die Bäume böten Orientierung – die Gemeinde habe ihre Schutzwürdigkeit zu Recht bejaht.

SCHUTZMASSNAHMEN AUF PRIVATGRUND: VERHÄLTNISSMÄSSIGKEIT

Zuletzt prüfte das Baurekursgericht die Verhältnismässigkeit der Schutzmassnahmen: Das öffentliche Interesse an der Unterschutzstellung des Duos stufte es als hoch ein. Die Privatinteressen von A und B seien im Vergleich gering. Beide Grundstückseigentümer hätten ihre Befürchtungen zur mangelnden Stabilität der Bäume, ihre Angst vor fallenden Ästen und die störende Überdeckung der Grundstücke ungenügend begründet. Das Gericht habe sich schliesslich selbst vor Ort über-

zeugt: Weder sei die Seesicht beeinträchtigt noch schädige das Wurzelwerk. Die Unterschutzstellung sei verhältnismässig. Auch dem Wunsch der Rekurrenten, wenigstens das Kapprecht nach Art. 687 ZGB zu sichern, erteilte die Richterschaft eine Abfuhr. Der Ausschluss des Wurzelkapprechts sei so gerechtfertigt, wie der Sicherheitscheck zu Lasten der Grundeigentümern zumutbar sei. Sicherlich sei es den Eigentümern möglich, «unter sehr einschränkenden Voraussetzungen und in Absprache mit der kommunalen Denkmalschutzbehörde» geringfügige Kappungen vorzunehmen, so die Richterschaft. Ein schwacher Trost für A und B. ■

(URTEIL DES BAUREKURSGERICHTS ZÜRICH VOM 9. MÄRZ 2021, 0028/2021)
1 SIEHE DAZU ERIC ASCHWANDEN, PRIVATE GÄRTEN WERDEN ZUR KAMPFZONE, NZZ VOM 28. APRIL 2021, S. 9.



***SIMON SCHÄDLER**

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

ANZEIGE



Unsere Immobilien-Softwares sind IT-Solutions, die den Namen «Lösung» auch wirklich verdienen.

Deshalb engagieren wir uns tagtäglich dafür, dass Ihre Arbeit als Immobilienverwalter die hohen Ansprüche Ihrer Kunden nicht bloss erfüllt, sondern übersteigt. Und damit das auch in Zukunft so bleibt, investieren wir laufend in die Weiterentwicklung unserer beiden Immobilien-Softwares «Hausdata» und «Rimo». Massgebend sind dabei Ihre heutigen aber auch künftigen Anforderungen. Unsere Lösungen wachsen mit Ihnen.

Angelo Breitschmid, Schulung & Support eXtenso IT-Services AG

eXtenso IT-Services AG

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

NEUES REFERENZWERK

DISSERTATION UND SCHWERPUNKTE

Die vorliegende Dissertation wurde von der Rechtswissenschaftlichen Fakultät der Universität Zürich auf Antrag von Professor Dr. iur. Alain Griffel (Erstgutachter) und Professorin Dr. iur. Ruth Arnet (Zweitgutachterin) mit der höchsten Auszeichnung, dem Prädikat «summa cum laude», angenommen. Die nachfolgend erwähnten «Noten» beziehen sich auf die entsprechenden Stellen im hier vorgestellten Buch.

Das Buch gliedert sich nach einer kurzen Einleitung in vier Teile: Der erste Teil befasst sich mit dem Dualismus von öffentlichem Baurecht und zivilem Dienstbarkeitsrecht. Anschliessend folgen zwei Teile zu den Dienstbarkeiten mit bzw. ohne öffentlich-rechtliche Relevanz. In einem vierten Teil wird als Anregung für die kantonalen Gesetzgeber ein Dienstbarkeits-Bereinigungsverfahren vorgestellt. Eine Zusammenfassung und drei Anhänge ergänzen abschliessend das Buch.

DIENSTBARKEITEN IM GRUNDBUCH

In der Schweiz existieren rund vier Millionen Grundstücke. Wenn ein Grundstück überbaut werden soll, verschafft sich der Eigentümer mit einem Blick ins Grundbuch Klarheit über die Rechte, Lasten und Pflichten, die mit der Nutzung des Grundstücks verbunden sind. Dies sind die privatrechtlichen Dienstbarkeiten. Mit der Errichtung von Dienstbarkeiten ist es benachbarten Grundeigentümern erlaubt, eigene zivilrechtliche Bauvorschriften aufzustellen (Note 1). Es kann zwischen baufördernden (Note 43) und bahindernden (Note 44) Dienstbarkeiten unterschieden werden. Oft wird den Dienstbarkeiten bei Bauvorhaben nicht die erforderliche Beachtung geschenkt, was regelmässig zu Bauverzögerungen führt.

BEURTEILUNG VON BAUGESUCHEN

Baugesuche werden durch die Baubehörden grundsätzlich nur nach öffentlich-rechtlichen Kriterien beurteilt. Eine Baubewilligung wird erteilt, wenn die geplante Baute oder Nutzungsart den öffentlich-rechtlichen Bau- und Nutzungsvorschriften entspricht. Dadurch werden möglicherweise Dienstbarkeiten zugunsten Dritter verletzt (Note 90). Diesbezügliche Streitigkeiten müs-

sen auf dem Zivilrechtsweg erledigt werden. Bemerkenswert ist, dass gewisse Dienstbarkeiten, namentlich solche mit öffentlich-rechtlicher Relevanz, vor allem Wegrechte und Näherbaurechte, regelmässig im Baubewilligungsverfahren berücksichtigt werden (Note 91), während andere Dienstbarkeiten, beispielsweise Baubeschränkungen oder Bauverbote, keine Beachtung finden.

BAUBEWILLIGUNG TROTZ ZIVIL- RECHTLICHEM BAUVERBOT

Es kann somit vorkommen, dass ein Bauvorhaben bewilligt wird, obschon auf dem Baugrundstück ein Bauverbot als Dienstbarkeit im Grundbuch eingetragen ist, woraus möglicherweise eine Dienstbarkeitsverletzung im Sinne von Art. 737 Abs. 3 ZGB resultiert. Auch muss berücksichtigt werden, dass dem dienstbarkeitsbelasteten Dritten, beispielsweise bei Wegrechten, Baurechten und Überbaurechten, gemäss Art. 739 ZGB keine Mehrbelastung zugemutet werden darf, sofern sich mit dem Bauvorhaben die Bedürfnisse der dienstbarkeitsberechtigten Bauherrschaft ändern (Noten 237 ff. und 568 ff.). Dies kann zum zivilgerichtlich angeordneten Rückbau von dienstbarkeitswidrigen Bauten führen, wobei eine vorgängige (ausdrückliche oder stillschweigende) Zustimmung des dienstbarkeitsberechtigten oder -belasteten Klägers zum

Die Schnittstellen zwischen öffentlichem Baurecht und zivilem Dienstbarkeitsrecht bilden Gegenstand eines aktuell erschienenen Buches von Sacha Vallati. Der Autor präsentiert einen konstruktiven Vorschlag für ein aussergerichtliches Dienstbarkeits-Bereinigungsverfahren. TEXT – ROLAND PFÄFFLI*

Bauvorhaben i. S. v. Art. 2 Abs. 2 ZGB zu berücksichtigen ist (Noten 528 ff.).

AUSLEGUNG VON DIENSTBARKEITEN

Die Auslegung einer Dienstbarkeit (auch wenn sie vorfrageweise von einer Baubehörde oder einem Verwaltungsgericht vorgenommen wird) hat stets nach den zivilrechtlichen Regeln zu erfolgen, d. h. nach der Stufenordnung gemäss Art. 738 ZGB. Konkret bedeutet dies Folgendes: Soweit sich Rechte und Pflichten aus dem Eintrag, d. h. dem Stichwort im Grundbuch, deutlich ergeben, ist dieser für den Inhalt der Dienstbarkeit massgebend. Im Rahmen dieses Eintrags kann sich der Inhalt der Dienstbarkeit aus ihrem Begründungsvertrag oder aus der



**DAS IDEALE NACHSCHLAGWERK FÜR
BAUJURISTEN, GERICHTE,
BAUBEHÖRDEN UND ARCHITEKTEN.**



Art ergeben, wie sie während längerer Zeit unangefochten und in gutem Glauben ausgeübt worden ist (Noten 96 f.). Zu beachten ist die sogenannte natürliche Publizität, welche besagt, dass ein Erwerber eines Grundstücks ein Rechtsverhältnis, beispielsweise ein Wegrecht (BGE 137 III 153), das ihm auf dem Grundstück durch seine eindeutige äussere Erscheinung bzw. bauliche Anlage entgegentritt, gegen sich gelten lassen muss, auch wenn sich das Wegrecht gemäss Begründungsvertrag andernorts befindet (Noten 262 ff.).

ZIVILRECHTLICHE ANSPRÜCHE AUS DIENSTBARKEITEN

Weil das öffentlich-rechtliche Baubewilligungsverfahren grundsätzlich keine Plattform für zivilrechtliche Ansprüche Dritter bietet, kann der dienstbarkeitsberechtigten Grundeigentümer seine Ansprüche auf dem Zivilrechtsweg geltend machen, wenn durch ein Bauvorhaben die Ausübung einer Dienstbarkeit verhindert oder erschwert wird (Art. 737 Abs. 3 ZGB). Das Gleiche gilt für dienstbarkeitsbelastete Nachbarn bei



einer unzulässigen Mehrbelastung bzw. Überschreitung der Dienstbarkeit nach Art. 739 ZGB, wie beispielsweise bei Wegrechten und Näherbaurechten (Noten 58 ff.). Sofern bereits in einer Baueinsprache zivilrechtliche Ansprüche geltend gemacht werden, wird dem Einsprecher in verschiedenen Kantonen eine Klagefrist für die Zivilrechtsansprüche angesetzt. Der Autor untersucht die kantonal unterschiedlichen Möglichkeiten der zivilrechtlichen Baueinsprache (Noten 72 ff.).

ENTEIGNUNG VON BAUHINDERNDEN DIENSTBARKEITEN

Grundsätzlich kritisch und als massiven Eingriff in die Eigentumsfreiheit beurteilt der Autor die kantonalen Umsetzungen von Art. 15a des Raumplanungsgesetzes zur Förderung der Verfügbarkeit von Bauland. Es geht hier um die Kantone Bern (Note 513) und Luzern (Noten 514 f.), die in ihren Baugesetzen vorsehen, dass bauhindernde Dienstbarkeiten, die eine innere Verdichtung und somit die notwendige rationelle Nutzung des Bodens verhindern, auf dem Wege der Enteignung abgelöst werden können. Der Autor knüpft Ablösungen von bauhindernden Dienstbarkeiten auf dem Enteignungsweg an hohe Voraussetzungen und macht darauf aufmerksam, dass das öffentliche Interesse an der inneren Verdichtung nicht dazu missbraucht werden dürfe, dass bauhindernde Dienstbarkeiten einzig

oder primär im Interesse der Dienstbarkeitsbelasteten abgelöst werden. Er stellt fest, dass der Ablösungspreis durch die enteignungsrechtlichen Möglichkeiten unter Druck gerät und der Dienstbarkeitsbelastete dadurch einen ungerechtfertigten Vorteil erhält (Noten 516 ff.).

BEREINIGUNGSVERFAHREN

Durch gerichtlich ausgetragene Dienstbarkeitskonflikte wird die Bautätigkeit verzögert und es entstehen Prozesskosten für alle Parteien. Darüber hinaus kann die streitbedingte Bauverzögerung für den Bauherrn Mehrkosten in Form von höheren Projektierungskosten (mehrmalige Anpassung bzw. Überarbeitung des Bauprojekts) und höhere Baukosten (zwischenzeitliche Preiserhöhungen) sowie Mietzinsausfälle oder verspätete Verkaufserlöse mit sich bringen. Anstatt zu Prozessieren schlägt der Autor ein Dienstbarkeits-Bereinigungsverfahren vor, welches in die kantonalen Baubewilligungsverfahren integriert werden könnte (Noten 587 ff.). Die Idee basiert auf einem aussergerichtlichen Schlichtungsverfahren, in welchem die kommunale Baubehörde (falls nötig) im Rahmen einer Einigungs-verhandlung aktiv zur Konfliktbeilegung beiträgt und allfällige Zivilprozesse vor der Weiterführung des sistierten Baubewilligungsverfahrens ausgetragen werden. Im Sinne einer optimierten Prozessökonomie sollen damit parallele Verfahren sowie widersprüchliche Zivil- und VerwaltungsgerichtsUrteile verhindert werden.

FAZIT

Das Buch verbindet wissenschaftliche Tiefe mit Praxistauglichkeit; es verdient so-

mit entsprechende Beachtung in Wissenschaft und Praxis. Hervorzuheben ist die klare und verständliche Sprache. Die auf den Punkt gebrachten Erläuterungen und die Gliederung des Buches erlauben es, sich auf die Schnelle einen Überblick zu verschaffen.

Die grosse Nachfrage nach dem Buch (innert zehn Tagen war die 1. Auflage ausverkauft) mag den hohen Stellenwert der darin behandelten Thematik andeuten. Man spürt, dass der Autor praxiserfahren ist, da er die sich im Alltag stellenden Fragen und Probleme aufzeigt und mit Lösungsansätzen bereichert. Das Buch gehört in die Bibliothek von Baujuristen und Gerichten, Baubehörden und Architekten – eine echte Bereicherung für die tägliche Arbeit. ■

BUCHINFORMATION

Sacha Vallati, Dienstbarkeiten und Bauvorhaben – Analyse und Lösung von Konflikten zwischen Bauherren und dienstbarkeitsberechtigten oder -belasteten Dritten, 356 Seiten, Zürich/Basel/Genf 2021 (Schulthess), 89 CHF, ISBN 978-3-7255-8272-3.

Der Autor, Dr. iur. Sacha Vallati, arbeitet als selbstständiger Baujurist in Hinwil ZH (www.immolaw.com).



*PROF. DR. JUR. ROLAND PFÄFFLI

Der Autor ist Notar und em. Titularprofessor für Privatrecht an der Universität Freiburg.

ANZEIGE



Immobilien im Griff?

Wir haben einen Plan.



Entdecken Sie die Vorteile von Campos für Ihre Organisation:
Unterhaltsplanung, Ticketing, Flächen- und Gebäudemanagement an einem Ort.

www.campos.ch

coded with love by icfm

LICHT MIETEN STATT KAUFEN

Licht-Contracting spart Kosten, schont Ressourcen und macht die Immobilienwirtschaft fit für die Zukunft des digitalen Gebäudemanagements. Wie Immobilienbesitzer und -verwalter ihre Lichtlösung jetzt modernisieren, ohne zu investieren. TEXT – DOMINIC WÄGER*

► BETRIEBSKOSTEN SENKEN

Die Modernisierungszyklen in der Immobilienbranche sind lang. Mit dem Alter eines Gebäudes wächst der Druck, es attraktiv und gut vermietbar zu halten. Immobilienbesitzern, -verwaltern und -entwicklern, die unkalkulierbare Investitionen scheuen, bietet Zumtobel «Light as a Service» (Licht als Service). Mit dem Licht-Contracting kann die Immobilienbranche von konventionellen Lichtanlagen auf eine State-of-the-Art-Lösung umstellen – und zwar zu einer festen Rate im laufenden Betrieb.

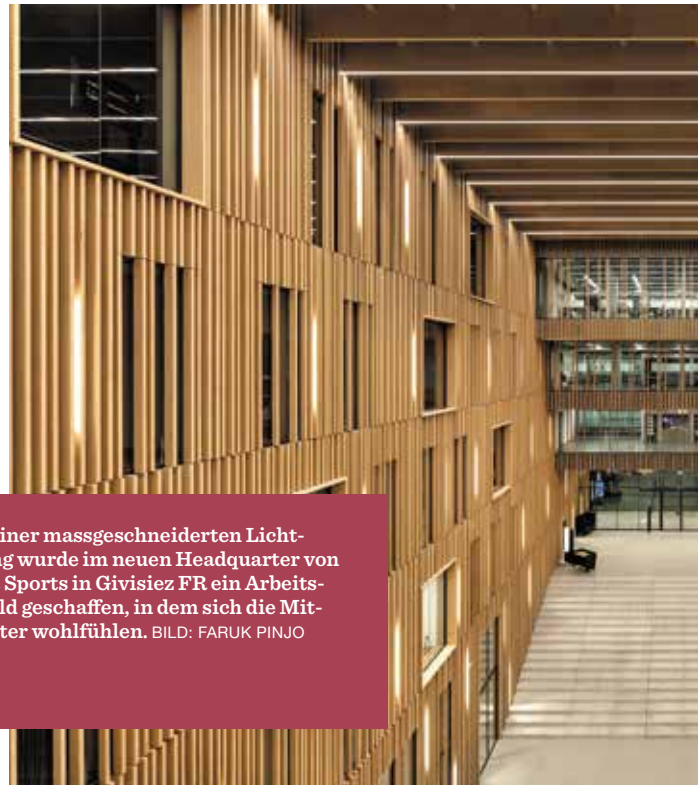
Die neue Lichtanlage lässt sich in der Regel cash-neutral finanzieren. Denn durch die Umrüstung auf LEDs sinken CO₂-Ausstoss und Betriebskosten, während Lichtqualität und Arbeitssicherheit im Gebäude erheblich steigen. Gleichzeitig schafft eine moderne Lichtinfrastruktur auch die Voraussetzungen für smartes, digitales Gebäudemanagement. Ein Rundum-sorglos-Paket für alle, die mit der Weiterentwicklung und Wertsteigerung von Immobilien beauftragt sind.

«LIGHT AS A SERVICE» – SO GEHT DAS

«Light as a Service» (LaaS) denkt das gängige Geschäftsmodell rund um Beleuchtungslösungen neu. Statt eines Einmalkaufs zahlt der Kunde eine monatliche Licht-Contracting-Rate. Dafür übernimmt Zumtobel alle mit der Beleuchtung assoziierten Tätigkeiten und bietet alles aus einer Hand – je nach Amortisationsdauer und den Bedürfnissen des Kunden für einen Zeitraum zwischen sechs und zehn Jahren; und befreit Immobilienbetreiber so von lästigem Micro-Management.

Das beginnt bei der Planung eines modernen und effizienten Beleuchtungssystems auf Basis von LEDs. Umfasst aber auch die fachmännische Demontage der alten Lichtlösung bis hin zur schlüsselfertigen Lieferung und Installation der neuen Lichtanlage. Ausserdem im Servicevertrag inkludiert sind Wartungsarbeiten, Reparaturen und jährliche Inspektionen.

Von Arbeitssicherheit bis Digitalisierung: LaaS zahlt auf die Mega-Trends im Immobiliensektor ein. Damit stellen Besitzer und Betreiber ihre Gebäude nicht nur kostentechnisch, sondern auch strategisch optimal auf. Sieben dieser Treiber stellen wir beispielhaft vor. Die LED-Technologie wirkt als disruptives Element. Sie verschafft Immobilienbetreibern einen enormen Vorteil angesichts steigender Energiepreise – mit Einsparungen von bis zu 50% von Tag eins an. Später sind sogar Energieeinsparungen von bis zu 90% möglich. Allein in Österreich seien noch zwei Drittel des gewerblich genutzten Lichts konventionell, schätzt Zumtobel. Die Umrüstung auf LED birgt enormes Potenzial: Häufig ist



Mit einer massgeschneiderten Lichtlösung wurde im neuen Headquarter von Scott Sports in Givisiez FR ein Arbeitsumfeld geschaffen, in dem sich die Mitarbeiter wohlfühlen. BILD: FARUK PINJO

eine Alt-Anlage sogar teurer als die monatliche Licht-Contracting-Rate plus die Betriebskosten der LED-Lichtlösung zusammengenommen.

Die Nachfrage nach «grünen» Immobilien steigt. Gebäude, die einen hohen Energieverbrauch und eine schlechte Ökobilanz aufweisen, haben gleich in zweierlei Hinsicht das Nachsehen: Erstens sind sie wirtschaftlich weniger rentabel – und lassen sich deshalb schwerer vermieten. Zweitens sind sie auch aus umweltpolitischen und Image-Gründen nicht attraktiv. Hingegen erhalten klimaneutrale Immobilien sogar häufig staatliche Förderung. Welche Töpfe bei einer LED-Umrüstung genutzt werden können, dazu berät Zumtobel umfassend.

Infrastrukturkosten binden Kapital. Mit LaaS haben Immobilienbesitzer und -betreiber die Möglichkeit, ihre Lichtlösung cash-neutral zu erneuern. Mit den Zumtobel-Serviceverträgen erwerben sie Licht zu einer planbaren, monatlichen Rate. Ergebnis: Sie erhalten eine State-of-the-Art Lichtlösung – und besitzen trotzdem genug finanziellen Spielraum, um in Zukunftsthemen und ihr Kerngeschäft zu investieren.

LICHTMANAGEMENT OUTSOURCEN

Von der Grundsteuer bis zur Flächenauslastung: Den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie zu betreuen, ist sehr aufwendig. Gut, wenn Besitzer, Betreiber und Verwalter zumindest das Lichtmanagement in die Hände kompetenter Experten auslagern können. Das spart Zeit. Und erlaubt es ihnen, sich auf ihr



ZUMTOBEL

Zumtobel entwickelt seit mehr als 70 Jahren Lichtlösungen von höchster Qualität, massgeschneidert auf die Bedürfnisse des Menschen. Mit einem umfassenden Portfolio an hochwertigen Leuchten stellt der österreichische Beleuchtungsspezialist für jede Anwendung und zu jeder Tages- und Nachtzeit das richtige Licht zur Verfügung. Als Innovationsführer geht Zumtobel stets neue Wege und wird dabei unentwegt von einem einzigartigen Gestaltungsanspruch geleitet. Während der Anbieter ganzheitlicher Lichtlösungen kontinuierlich am Licht von morgen arbeitet, baut er auf seine innovative Unternehmensphilosophie, um auch in Zukunft die Lebensqualität des Menschen durch Licht zu verbessern. Zumtobel ist eine Marke der Zumtobel Group AG mit Konzernsitz in Dornbirn, Vorarlberg (Österreich). Zumtobel. Das Licht. zumtobel.com

Raumnutzungskonzept, Energieverbrauchs-Monitoring oder die Messung der Luftqualität.

Licht wirkt. Und zwar nicht nur visuell, sondern auch emotional und biologisch. In gut ausgeleuchteten Wohnräumen steigt das Wohlbefinden. In einer Arbeitsumgebung sorgt eine hochwertige Beleuchtung dafür, dass Mitarbeiter ihre Aufgaben besser bewältigen, Fehler vermeiden und produktiver sind. Mit «Light as a Service» haben Immobilienbesitzer und -betreiber die Garantie, dass ihre Beleuchtung gängige Normen erfüllt – etwa die EN12464 zur Arbeitsplatzbeleuchtung. Lichttechnik entwickelt sich heute sehr dynamisch. Ineffiziente Leuchten – wie etwa die T8-Leuchtstoffröhren – werden perspektivisch aus dem Handel genommen. Kaputte Röhren müssen zwar nicht abmontiert werden, dürfen aber nicht mehr ersetzt werden. Licht-Contracting ermöglicht es, nicht nur reaktiv zu handeln, sondern schon heute davon zu profitieren, dass Licht sich technologisch weiterentwickelt und neue Einsparmöglichkeiten bietet.

Rundum sorglos in einem hoch dynamischen Umfeld? Mit «Light as a Service» profitieren Immobilienbesitzer, -betreiber und -verwalter von der Entwicklung der Lichttechnologie, ohne selbst zu Lichtexperten zu werden. Und ohne sich auf unkalkulierbare Modernisierungsmassnahmen einzulassen. Das Versprechen von Zumtobel: «Wir sorgen für Ihr bestes Licht. Sie kümmern sich um die nachhaltige Weiterentwicklung und Wertsteigerung Ihrer Immobilie.» ■

Kerngeschäft zu konzentrieren. Hinzu kommt die Sicherheit, dass die Beleuchtung immer optimal gewartet und auf ihrem besten Stand ist.

Homeoffice, Co-Working, Mehr-Generationen-Häuser: Unsere Lebens- und Arbeitswelt verlangt nicht erst seit der weltweiten Pandemie nach flexiblen Lösungen. Voraussetzung dafür ist ein smartes Gebäudemanagement. Mit einer State-of-the-Art-Lichtinfrastruktur schaffen Immobilienbetreiber auch die Basis, um ihr Gebäude zu digitalisieren. Sensoren und Beacons bilden die Grundlage für ein intelligentes



DIE LED-TECHNOLOGIE VER-SCHAFFT IMMOBILIENBETREIBERN EINEN ENORMEN VORTEIL ANGESICHTS STEIGENDER ENERGIEPREISE.



DOMINIC WÄGER



***DOMINIC WÄGER**

Der Autor ist Head of Enduser Key Account Management bei Zumtobel.

ANZEIGE

Rechnungswesen für Immobilien

www.huwiler.swiss

Huwiler

SMART BUILDINGS SIND ÖKONOMISCH

Wir leben in smarten Zeiten. Es gibt kaum ein Produkt, das sich nicht mit diesem Attribut schmückt. Nachfolgend wird aufgezeigt, was «smart» im Zusammenhang mit Gebäuden bedeutet. TEXT – ANDREA LEU & ALAR JOST*



Smart Buildings gehört die Zukunft: Intelligente und automatisierte Gebäudetechnologien sorgen für bessere Energieeffizienz, mehr Sicherheit und Kostenreduktionen.

BILD: 123RF.COM

► BESSERE GEBÄUDEEFFIZIENZ

Smart Buildings befassen sich mit der Digitalisierung des gesamten Gebäudes und der Interaktion zwischen den Gebäuden und ihrer Umwelt. Über automatisierte Steuerungen werden Sicherheit und Behaglichkeit verbessert, die Gebäudeeffizienz gesteigert, eine möglichst positive Energiebilanz erreicht sowie Kosten und Treibhausgasemissionen eingespart. Aus technischer Sicht können Smart Buildings durchaus mit dem Nervensystem eines Menschen verglichen werden: Die Sensoren sind ihre Sinne, die Netzwerke ihr Nervengerüst und die digitalen Plattformen und die Software ihre Hirne. Genau wie beim Menschen werden Informationen erfasst, übermittelt, ausgewertet und lösen automatisch Aktionen aus. Letztes Jahr sind die Anforderungen an Gebäude weiter gestiegen. Covid-19 hat zu neuen Sicherheitsregeln geführt, die in Smart Buildings problemlos eingehalten werden können, z. B. dank digitalen Eintrittskontrollen oder einer automatisierten Luftzirkulation. Smart Buildings können die Bedürfnisse der Nutzerinnen, der Systeme und der Umgebung abwägen und eine sichere, effiziente und nachhaltige Lösung bieten.

SMART AUF HÖCHSTEM NIVEAU

Smart Buildings streben an, ein smartes Produkt der höchsten Stufe zu sein:

Auf Stufe 1 werden der aktuelle Betriebszustand und die Vorgänge in der unmittelbaren Umwelt durch eingebaute, digital vernetzte Sensoren und externe Datenquellen erfasst und überwacht. Stufe 2 sieht vor, dass mit eingebetteter Software oder über Internet-Plattformen aktiv in den laufenden Betrieb eingegriffen werden kann. Stufe 3 kombiniert die ersten beiden Stufen und ermöglicht auf diese Weise eine kontinuierliche Optimierung der einzelnen Funktionen. Stufe 4 entspricht schliesslich dem Zusammenspiel aller Stufen und ermöglicht dadurch die Fähigkeit zur Selbstdiagnose und zur autonomen Betriebssteuerung. Smart Buildings ermöglichen uns, das Gebäude in Echtzeit besser zu verstehen. Der Gebäudebetrieb, das Management der technischen Anlagen, die Auslastung, Pflege und Instandhaltung können durch Monitoring genauer und bedarfsgerechter geplant und umgesetzt werden.

FRÜHZEITIG DEN INSTANDHALTUNGSBEDARF KENNEN

Mit der Sammlung von Daten allein ist es nicht getan. Erst ihre Analyse und Vernetzung führt zu Innovationen, erlaubt eine individualisierte Gebäudenutzung, verbessert die Datensicherheit und ermöglicht ausserdem eine vorausschauende Instandhaltung. Basierend auf der

Auswertung von Prozess- und Maschinendaten wie auch dem Nutzerverhalten können Visualisierungen von Messdaten die Gebäudewartung und Instandhaltung innovieren. Dem Datenschutz ist dabei immer Rechnung zu tragen. Diese sogenannte «Predictive Maintenance» dient als Entscheidungsgrundlage für das Steuern und Regeln sowie das Warten und Reparieren von Haustechnikanlagen und Systemen, d. h. in Zukunft wird bei Bedarf gewartet.

OHNE SMART KEIN GRÜN

Smart Buildings sind aber nicht nur ökonomisch, sondern auch ökologisch sinnvoll. Denn Daten sind der Schlüssel zu einer besseren Umweltbilanz: Nur wenn Werte gezielt erhoben, standardisiert erfasst und strukturiert ausgewiesen werden, lassen sich Mehrjahresvergleiche erstellen, gesetzliche Vorgaben überprüfen und ungenügende Datenpunkte verbessern – und damit letztendlich der Energiehaushalt und die Effizienz der Gebäude optimieren.

Energiebezogene Daten wie Temperatur, Durchflussmengen, Luftdruck

oder Stromverbrauch werden mit Sensoren erfasst; Aktoren wie Lüftungsklappen, Licht oder Audio lösen bestimmte Reaktionen im Gebäude aus. Wenn also ein Wärmesensor eine Temperaturüberschreitung meldet, leitet die örtliche Gebäudeintelligenz diese Information an das Heizsystem zur Reduktion der Raumtemperatur weiter. Die gesammelten Daten werden über das ganze Gebäude hinweg berechnet, gespeichert und weiterverarbeitet, sodass sie innerhalb und ausserhalb des Objekts automatisch ausgetauscht werden können. Diese Vernetzung stellt den Datentransfer aus dem Gebäude hin zu einer übergeordneten zentralen Datenablage sicher. Auf diese Weise lassen sich Daten für eine Vielzahl von digitalen Dienstleistungen nutzen und über digitale Ökosysteme konsolidieren.

BAUEN DIGITAL SCHWEIZ / BUILDINGSMART SWITZERLAND

Der Verein setzt sich mit Themen rund um die digitale Transformation des Planens, Bauens und Betriebens auseinander. Im Fokus steht die Etablierung der BIM-Methode (Building Information Modeling) entlang der gesamten Wertschöpfungskette. Ziel ist es, die Digitalisierung und damit eine durchgängige Kooperation aller Beteiligten über den Lebenszyklus eines Bauwerks hinweg zu ermöglichen. BdCH/bSCH erarbeitet praxistaugliche Instrumente, die von allen Akteuren der Bau- und Immobilienwirtschaft genutzt werden können. Zudem wird anhand von Best Practices konkret aufgezeigt, welchen Nutzen die digitale Transformation bringt. www.bauen-digital.ch

NUR GEMEINSAM SIND WIR SMART

Wenn wir von der Digitalisierung im Bau- und Immobilienwesen sprechen, wie beispielsweise bei Smart Building, kommen wir immer wieder auf einen wichtigen Aspekt zurück: Es kann nur gemeinsam funktionieren! Wir müssen entlang der gesamten Wertschöpfungskette, von der Planung über den Bau bis zum Betrieb, die Informationen teilen, im Austausch optimieren und können so für ein echtes «Smart Building» sorgen. ■



*DR. ANDREA LEU

Die Autorin ist Co-Geschäftsführerin Bauen digital Schweiz / Buildingsmart Switzerland.



*ALAR JOST

Der Autor ist Vorstandsmitglied Bauen digital Schweiz / Buildingsmart Switzerland.

ANZEIGE

DAS ZIELPUBLIKUM FÜR IHR
IMMOBILIENPROJEKT VERSTEHEN...

SVIT
SCHWEIZ



SINUS-MILIEUS® WOHN- UND LEBENSWELTEN SCHWEIZ
WWW.WOHNLEBENSWELTEN.CH

DAMIT DER SOMMER KEIN ALBTRAUM WIRD

Im Sommer staut sich die Wärme in unseren Räumen. Abhilfe schaffen können Sonnenschutz-, UV-Schutz- und Blendschutzfolien, die oft kostengünstiger als Klimaanlage sind.

TEXT – PATRIK SCHWEGLER*



Atrium einer Geschäftsliegenschaft: Sonnenschutzfolien zur Senkung der Raumtemperatur.

BILDER: ZVG



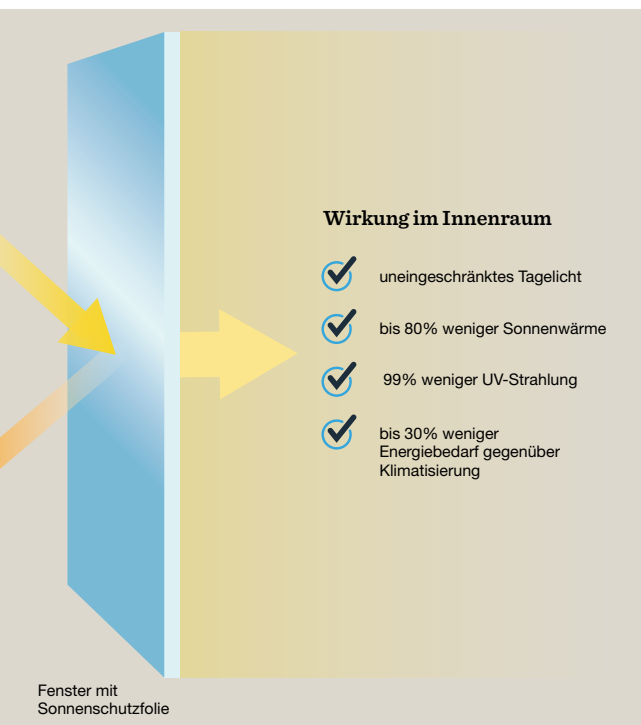
► FOLIEN KÖNNEN KLIMAAANLAGEN ERSETZEN

Jetzt beginnt sie wieder die Sommerzeit, in der die Temperaturen steigen. Für die einen ein Segen, für die anderen ein Fluch. Ein zusätzlicher Ventilator, der lustlos die heiße Luft umschichtet, eine Klimaanlage, deren ständiger Luftzug sich negativ auf die Gesundheit auswirken kann. Die warme Jahreszeit will vorbereitet sein. Doch Klimaanlagen sind nicht immer die einzige Lösung. Dabei gäbe es einfachere, umweltfreundlichere und dauerhaftere Alternativen. Es sind Fenster, durch welche die von der Sonne erzeugte Energie eindringt, die dann wiederum von den Oberflächen in Wärme umgewandelt wird. Klimaanlagen und Ventilatoren haben Hochkonjunktur. Beschichtet man diese Glasflächen jedoch mit speziellen Hightech-Folien, werden Ventilatoren und Klimaanlagen überflüssig. Was sich laut Experten mit um 30% tieferen Energiekosten auch im Portemonnaie bemerkbar macht.

“
SONNENSCHUTZFOLIEN VERBESSERN DAS RAUMKLIMA UND LEISTEN EINEN SINNVOLLEN BEITRAG ZUR AUFWERTUNG EINER LIEGENSCHAFT.
”

ALTERNATIVEN ZUR KLIMAAANLAGE

Markttübliche Klimageräte sind nicht nur kostspielig, sie sind auch den Klimazielen abträglich. Somit lohnt sich das Nachrüsten mit Hochleistungsfolien. Wärmeschutzfunktionen können bei neuen Fenstern bereits integriert sein, nicht aber in älteren Gebäuden und Büroräumlichkeiten. Sonnenschutz-, UV- und Blendschutzfolien können auf bestehendes Flachglas appliziert werden und absorbieren so die Sonneneinstrahlung. Auf Dachverglasungen angebracht, machen sie den Aufenthalt in den Räumen erträglich oder verringern den Kühlbedarf, für den sonst Klimageräte mit hohem Energieverbrauch sorgen müssten. Besonders in Treppenhäusern und Atrien von Geschäftsliegenschaften, öffentlichen Gebäuden sowie Schulen, Spitälern oder Seniorenheimen gibt es selten eine Möglichkeit der Beschattung. Dort leisten Sonnenschutzfolien einen wertvollen Beitrag zur Verbesserung des Raumklimas.



LAMELLENSTOREN UND ROLLLÄDEN ALS ALTERNATIVEN?

In einem Test der Stiftung Warentest wurden als Alternativen Lamellenstoren und Rollläden genannt. Diese sperren dabei die Sonne komplett aus, bewirken jedoch, dass man auch im Sommer auf elektrisches Licht angewiesen ist. Insbesondere in Büroräumen ist diese Option wohl nur schwer umsetzbar. Wer will denn schon den ganzen Tag im künstlichen Licht arbeiten, wenn draussen die Sonne scheint? Lamellenstoren und Rollläden können gegen den Lichteinfall Abhilfe schaffen, verdunkeln den Raum aber zu sehr, weil nur minimal Sonnenlicht eindringt. Der wohltuende Blick ins Freie wird ausserdem versperrt. Zudem sind beide Optionen deutlich teurer im Unterhalt und pflegeintensiver als Sonnenschutzfolien.

INNEN ODER AUSSEN?

Sollen Funktionsfolien innen oder aussen am Fenster angebracht werden? Dies ist situativ unterschiedlich und kann nicht pauschal beantwortet werden. Einerseits müssen die Anforderungen an die Folie definiert werden. Andererseits ist die Beschaffenheit des Glases bzw. des Fensters entscheidend für die richtige Auswahl der Folie. Hierfür ist es ratsam, eine vertiefte Glasanalyse durch einen Fachspezialisten vornehmen zu lassen. Nur so kann sichergestellt werden, dass keine unerwünschten Glasschäden entstehen und die Funktionsfolie den gewünschten Effekt erzielt. Fazit: Welche Folie im einzelnen Fall die Richtige ist, sollte der Fachmann beurteilen. Nachgewiesen ist jedoch, dass Sonnenschutzfolien einen positiven Einfluss auf das Raumklima in Gebäuden haben, und zwar so, dass man den Sommer geniessen kann. ■

Montagehalle:
Sonnenschutzfolie
mit Spiegeleffekt
als Sichtschutz.



***PATRIK SCHWEGLER**

Der Autor ist Geschäftsführer der Sunbiente GmbH, eines Unternehmens, das sich spezialisiert hat auf die Montage von Gebäude-Glasfolien.

LEISTUNGSKRÄFTIGE FOLIEN

Die Hochleistungsfolien bestehen teilweise aus über 200 unterschiedlichen Schichten und reduzieren die Sonnenstrahlen um bis zu 80%. Gar um 99% abgeschwächt werden die schädlichen UV-Strahlen. Was lichtempfindlichen Personen Schutz bietet und das Ausbleichen von Mobiliar, Textilien oder Schaufensterauslagen verhindert. Weshalb solche Folien auch in Galerien und Museen zum Einsatz kommen, um wertvolle Objekte und Gemälde vor den UV-Strahlen zu schützen. Um eine einwandfreie Funktion, hohe Qualität und Langlebigkeit zu garantieren, erfolgt die Montage solcher grossflächigen Folien durch den Spezialisten.

BLENDSCHUTZEFFEKT

Immer wieder zu Diskussionen führt in Büros der Lichteinfall. Insbesondere an mit Bildschirmen bestückten Arbeitsplätzen und in Büroräumen ist übermässiges Sonnenlicht oft unerwünscht, weil es Spiegelungen und Irritationen verursacht. In diesem Fall können spezielle Blendschutzfolien eingesetzt werden. Sie gewährleisten ein angenehmes, blendfreies Licht und damit ideale Lichtverhältnisse, ohne dass der Blickkontakt nach draussen geschmälert wird. Die Sicht durch das Fenster bleibt jederzeit gewahrt. Blendschutzfolien haben darüber hinaus die Eigenschaft, Raumtemperaturen zu senken und das Raumklima zu verbessern. Die Hitzestrahlen (IR-Strahlen) werden um bis zu 80% reduziert, die UV-Strahlen um 99%.

LICHTELEMENTE FÜR KUNDENHALLE

Die St. Galler Regionalbank Acrevis baute kürzlich ihren Hauptsitz um. Prunkstück ist dabei die neue Kundenzone mit der preisgekrönten Halle. Lichtdesigner Mario Rechsteiner erläutert das im besten Licht erscheinende Kernstück des Umbauprojektes.

TEXT – ANGELO ZOPPET-BETSCHART*



Die neue Kundenhalle der Acrevis-Bank: hell, einladend und feinsinnig belichtet.

BILD: BODO RÜEDI

▶ ALTEHRWÜRDIGE REGIONALBANK

Acrevis ist eine regionale Bank mit Wurzeln in der Ostschweiz, deren Geschichte bis ins Jahr 1854 zurückreicht. Vor zehn Jahren ging Acrevis aus der Fusion der Bank CA St. Gallen und der Swissregiobank hervor. Der Hauptsitz der Acrevis Bank AG befindet sich in einem denkmalgeschützten Gebäude in der Altstadt von St. Gallen. Es galt, die in die Jahre gekommene und betrieblich veraltete Schalterhalle aus dem Jahr 1984, dazu eine nicht mehr zeitgemässe Haustechnik zu modernisieren und den heutigen Ansprüchen anzupassen, ohne die tragende Grundsubstanz von 1935 zu verändern. Die Bank gab 2014 ein Projekt dazu in Auftrag und investierte über 8 Mio. CHF.

Der Entwurf der Forma Architekten umfasste eine Neuorganisation der Räume im Erdgeschoss und in den beiden angrenzenden Geschossen. Zentrales Element und Herzstück des Umbauprojektes bildete die Neugestaltung der Kundenhalle. Die von der Bauherrschaft von Anfang an ins Planerteam integrierten Lichtplaner von «Art Light» begleiteten das anspruchsvol-

le Projekt bis zum Schluss. Lichtdesigner Mario Rechsteiner erläutert anhand von drei Grundsatzfragen die Richtung für eine erfolgreiche Projektidee: «Welcher Stil ist adäquat? Wie stellt sich heute eine Bank nach aussen dar? Wie transportiert sie ihre Corporate Identity zu ihren Kunden? Alles Fragen und Aufgaben, die von der Architektur und Raumgestaltung zu lösen waren.»

FEINSINNIGE UND ZEITLOSE INNENRÄUME

Für das Licht und die Lichtgestaltung stellten sich gleiche und ähnliche Fragen. Dazu Mario Rechsteiner: «Das eingesetzte Licht soll den Raum in seinem Charakter unterstützen. Hell und einladend soll die neue Kundenhalle wirken.» Die

verwendeten Materialien sollen wertig sein, aber nicht abgehoben wirken, so der Wunsch der Bauherrschaft. Die Architekten mit dem Lichtplaner entwickelten für die Innenräume, insbesondere für die neue Kundenhalle, ein stimmiges Bild von zeitgemässer Innenarchitektur – feinsinnig und zeitlos mit einem Hauch von Besonderem. Das Tages- und Kunstlicht ist in der gleichen Sprache eingebunden.

Im Zentrum der neuen Halle stehen die Kundensalter. Lichtdesigner Mario Rechsteiner erklärt: «Grosszügige langgezogene Theken, die mit einer polygonalen Welle den Raum einnehmen, empfangen die Kunden. Eine dekorative Tischleuchte lenkt den Blick zum Ziel.»

Licht wird in Möbel und Raumelemente integriert, wodurch die Halle eine besondere Lebendigkeit erhält. Frei in der Decke angeordnete und gut entspiegelte Downlights sorgen für eine unauffällige Grundbeleuchtung. Alte Raumstrukturen und neue Elemente spielen zusammen und ergänzen sich. Den Hintergrund bilden raumhohe Fenster, die die Höhe der Halle unterstreichen.

ZURÜCKHALTENDES NÄCHTLICHES ERSCHEINUNGSBILD

Das Besondere schaffen dekorative Leuchten, beginnend mit der Tischleuchte, einem transluzenten, organisch geformten Glaskörper. Pendelleuchten nehmen die Form auf und variieren sie. Drei Gruppen im Windfang inszenieren den Eingang und bilden einen für eine Bank eher unüblichen Blickfang für den Aussenraum. Die Rückwand der Kundenhalle nimmt Bezug auf die Vergangenheit der Stadt St. Gallen als Textilzentrum. Sie besteht aus einem bronzierten Metallgeflecht aus Hexagon-Plättchen und soll so an ein florales Strickmuster erinnern. Richtbare, engstrahlende Downlights bespielen die Wand und erzeugen ein Wechselspiel mit den glänzenden Oberflächen.

Linear in die Fensternischen eingebauter LED-Lichtelemente geben dem nächtlichen Gebäude-Erscheinungsbild eine besondere Note. Dazu Mario Rechsteiner: «Diese Lichtelemente sind am Tag kaum



wahrnehmbar, sie sorgen jedoch für eine zurückhaltende Illumination der Bank in der Nacht. Zudem verhindern sie, dass die Fenster als schwarze Flächen erscheinen.» Individuelle Lichtszenen für den Betrieb stimmen das Licht harmonisch auf den Raum ab. Die Steuerung erfolgt in Abhängigkeit der Tageszeit und Helligkeit im Innenraum. Als einziger Schweizer erhielt Mario Rechsteiner mit seinem «Art Light»-Atelier für die Lichtgestaltung der neuen Kundenhalle der Acrevis-Bank den deutschen Lichtdesign-Preis 2018. ■

Auch in der eher schlichten, aber eleganten Wartelounge dominiert der Wohlfühlfaktor Licht.

BILD: BODO RÜEDI



***ANGELO ZOPPET-BETSCHART**

Der Autor ist Bauingenieur und Fachjournalist und lebt in Goldau.

ANZEIGE

CREDIWEB

**VERLUSTE
VERMEIDET
MAN ONLINE**

Basel

info@basel.creditreform.ch

Bern

info@bern.creditreform.ch

St.Gallen

info@st.gallen.creditreform.ch

Zürich

info@zuerich.creditreform.ch

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.

DACHCOM

Creditreform

«TAGESLICHT WIRD BIS HEUTE UNTERSCHÄTZT»

Lichtdesigner Mario Rechsteiner im Gespräch zum Thema Lichtplanung. Er setzt auf frühzeitigen Beizug eines Lichtdesigners, auf kompetente Beratung und Gestaltung sowie handwerkliches Können.

TEXT – ANGELO ZOPPET-BETSCHART*



Herr Rechsteiner: Was bedeutet für Sie Licht? Und warum ist das Thema Licht für uns Menschen und für die Architektur so wichtig?

Mario Rechsteiner: Licht ermöglicht uns sehenden Menschen die optische Wahrnehmung des Raumes. Ich verstehe Licht als Baustoff. So selbstverständlich wie Beton, Holz oder Glas ist das Tages- und Kunstlicht ein Gestaltungselement mit unterschiedlichster Optik und Haptik. Wir können damit modellieren, strukturieren und Atmosphären schaffen. Mein Ziel ist es, Licht wie selbstverständlich in den Raum zu integrieren, als Bestandteil von Architektur und Innenraumgestaltung. Denn Licht beeinflusst unser körperliches und emotionales Wohlempfinden.

Lichtplanung ist ein wesentlicher Bestandteil der Architektur. Dennoch fehlt sie selbst in der jüngsten, überarbeiteten Honorarordnung des SIA (LHO Nr. 108, 2018) noch immer. Ist diese bis heute unbefriedigende Situation, nicht bloss bezüglich der Honorierung, ein Grund, dass die Lichtplanung bei vielen bis heute ein eher kümmerliches Schattendasein fristet?

Die Lichtplanung hat heute im öffentlichen Bereich sicherlich eine grössere Bekanntheit als noch vor zehn oder zwanzig Jahren. Die Problematik liegt vielmehr darin, dass die Anzahl produkteunabhängiger Lichtplanungsbüros noch immer klein ist. Viele Projekte werden durch die Leuchtenindustrie, durch Fachhändler oder Planungsbüros, die auch Leuchten liefern, erstellt. Dies führt dann für die Kunden zu einem sehr verzerrten Bild der Honorierung von Planungsleistungen. Bei privaten Bauvorhaben fehlt die

BIOGRAPHIE

MARIO RECHSTEINER

(*1961) wuchs im Appenzellerland auf, studierte nach einer Lehre als Elektromonteur und Weiterbildung in Elektrotechnik an der Technischen Universität in Ilmenau (D) und war von 1988 bis 1997 Projektleiter im Bereich Elektro- und Lichttechnik im Ingenieurbüro Amstein + Walthert AG in St. Gallen und Zürich. Er gründete 1997 die Art Light GmbH in St. Gallen und ist seit 2004 Lehrbeauftragter an der HTWG Konstanz und seit 2011 Lehrbeauftragter an der FH Nordwestschweiz. Mario Rechsteiner und seine Art Light GmbH wurden mehrfach national und international mit Preisen für Lichtplanung und Lichtgestaltung ausgezeichnet. Er ist zudem Vizepräsident der Schweizer Licht Gesellschaft (SLG) und wohnt in St. Gallen.

Lichtplanung häufig in der Kostenplanung und ist dann leider auch kein Thema mehr.

Mit einer guten und bewussten Tages- und Kunstlichtplanung können verantwortungsvolle Bauherren einen Beitrag zur Reduktion des elektrischen Energieverbrauchs beitragen. In welcher Planungsphase sollte grundsätzlich ein erfahrener Lichtplaner beigezogen werden?

Je früher, umso besser. Vor allem bei der Tageslichtplanung ist ein frühzeitiger Beizug eines Lichtplaners wichtig. In der Regel können Tageslichtöffnungen in der Projektphase nur noch mit grossen Bemühungen ergänzt oder verändert werden. Die Investition in eine unabhängige Lichtplanung schafft die Möglichkeit, Licht als Bauelement einzusetzen. Die gewünschte Ausleuchtung der Räume ist auch häufig mit einfachen kostengünstigen Mitteln zu erreichen. Ist ein Gebäude hingegen schon fast fertig erstellt, bleibt oft nur noch das Schmücken und Möblieren mit Leuchten.

Natürliches Licht und künstliche Beleuchtung sind für Wirkung und Wahrnehmung von Räumen essenziell. Warum ist natürliches Licht für uns Menschen unabdingbar?

Der Mensch ist ein Lebewesen, das bei seiner Entwicklung durch Tageslicht geprägt ist. So folgen unsere inneren Uhren seinem Rhythmus. Während der Industrialisierung gab es allein in der Schweiz eine Vielzahl von Sanatorien und Kliniken, die die heilende Wirkung von Tageslicht für ihre Therapien nutzten.

Wird durch die noch immer häufig feststellbare, sogenannte Gleichförmigkeit des Lichtes am Arbeitsplatz – bestimmt von Regularien und Normen – nicht das urtümliche menschliche Tageslichtempfinden ausgehebelt? Und: Was kann man dagegen tun?

Ja, das ist so. Leider sind künstlich beleuchtete Innenräume meist sehr homogen ausgeleuchtet. Das vorherrschende Lichtklima ähnelt dann häufig einem nebligen, trüben Herbsttag. Die Normen und Empfehlungen betrachten dabei in erster Linie die Ergonomie.

Wenn wir uns im Sommer an einem sonnigen Tag über das Spiel von Licht und Schatten erfreuen, so ist dies nur bedingt ergonomisch. Aber der Kontrast erzeugt ein Mass an Spannung, die uns emotional bewegt. Ich bin überzeugt, dass mit einer guten Mischung wesentlich spannendere Räume gestaltet werden können.

In den letzten Jahren ist allgemein der Begriff Lichtverschmutzung vermehrt ins Bewusstsein der Leute gerückt. Was ist das eigentlich genau, und wie lässt sich diese reduzieren?

Unter Lichtverschmutzung versteht man die künstliche Aufhellung des Nachthimmels und die schädliche oder lästige Einwirkung von Licht auf den Menschen und seine Umwelt. Lichtverschmutzung entsteht durch direkte oder indirekte Lichtemissionen, verursacht durch Kunstlicht, das den nächtlichen Himmel aufhellt. Es gibt verschiedene Möglichkeiten, die Lichtimmission zu verringern. An erster Stelle sehe ich da, sich bei der Planung auf das Wesentliche zu beschränken und dann bei Anstrahlungen mit Techniken zu arbeiten, die eine unnötige Abstrahlung in den Nachthimmel verhindern.

Bereits im Jahr 2010 wurden Sie und die Stadt Luzern für den überzeugenden und erfolgreichen «Plan Lumière» mit einem bedeutenden internationalen Preis ausgezeichnet. Und die renommierte Albert Koechlin Stiftung würdigte den «Plan Lumière» mit dem Umweltpreis 2014. Anerkennung für die grosse, langjährige Arbeit und bestimmt auch viel Freude, oder?

In der Tat haben wir uns über diese bedeutenden Auszeichnungen sehr gefreut. Sie bestätigen unsere Planungsphilosophie und unser Verständnis im Umgang mit dem Medium Licht. Der «Plan Lumière» hat das nächtliche Luzern spürbar positiv verändert und aufgewertet. Nicht ohne Stolz schreiben die Luzerner Stadtbehörden vor drei Jahren zum Abschluss ihres zehn Jahre dauernden Projektes: «Nicht so oft erhält ein städtisches Projekt so viel Lob wie der «Plan Lumière».» Deshalb haben sich die Verantwortlichen von Stadt und ewl (Energie Wasser Luzern) entschlossen, das erfolgreiche Projekt mit einem Fotobuch zu würdigen. Das Fotobuch «Plan Lumière – Lucerne by Night» wurde mit dem Swiss Print Award 2018 als schönste in der Schweiz gedruckte Publikation ausgezeichnet.

Bei der LED-Technologie werden eigentlich nur die Vorteile genannt und herausgestrichen. Gibt es überhaupt auch Nachteile?

Die Integration von LEDs auf kleinstem Raum führt meist auch dazu, dass bei einem Defekt ganze Geräte als Elektronikschrott anfallen und zu entsorgen sind. Elektronikschrott wird bei uns wohl sehr gut gesammelt, aber danach einfach weitergegeben, der dann vielfach auf Halden in Schwellenländern landet. Weitere Themen sind bei empfindlichen Menschen eine eher schlechte elektromagnetische Verträglichkeit – oder das sogenannte «Flickern» der Leuchten und Lichtquellen. Beides kann dann direkten Einfluss auf unser tägliches Leben haben – also Auswirkungen auf die Produktivität am Arbeitsplatz oder auf die Stimmung in Wohnräumen bis hin zur Beeinflussung und Beeinträchtigung des allgemeinen Wohlbefindens.

Welche Lichttrends sind aktuell und wie sind diese zu beurteilen?

Durch das stufenweise Umsetzen des Glühlampenverbotes ist LED die neue, kommende Art der Kunstlichtquellen. Damit hält auch die Elektronik vermehrt Einzug in die Steuerungs- und Automationstechnik. Neue Begriffe wie Smart Home, Smart City, Human-Centric-Light usw. sind inzwischen geläufig und wecken natürlich auch neue Bedürfnisse. Für den Laien ist diese Vielfalt von neuen Techniken und Systemen kaum mehr überschaubar. Die LED-Technik ist ein elektronisches Bauelement und ist somit auch in der Entwicklung sehr dynamisch. Da die Lichtquellen sehr kompakt sind, lassen sie sich fast überall einbauen. So leuchten dann etwa Armaturen in Dusche und Bad oder die Brause liefert nicht nur Wasser, sondern auch buntes Licht. Meiner Meinung nach wird leider viel Unfug mit solchen Spielereien getrieben. Diese Tendenz geht in Richtung von zu viel Licht bei zu wenigen, guten Akzenten.

“ LICHT IST EIN ZENTRALES MITTEL ZUR RAUMGESTALTUNG. “



***ANGELO ZOPPET-BETSCHART**

Der Autor ist Bauingenieur und Fachjournalist und lebt in Goldau.

ANZEIGE

Als Partner von Verwaltungen und Eigentümern empfehlen wir uns für Ihr Marketing. Unsere Stärken sind Infosysteme, Signaletik und Werbetechnik.

P A P E
Werbe AG

www.pape3D.ch

GRAFIK · DIGITALDRUCK · BESCHRIFTUNGEN · 3D REALISATIONEN

NEUE AUTOMATION SCHAFFT MEHRWERT

Die Haustechnik des Bahnhofs Luzern stammte aus dem Jahre 1990. Besonders die Gebäudeautomation war veraltet und bedurfte einer Erneuerung. Gebäudeautomationsspezialist Thomas Rohrer skizziert die im vergangenen Jahr abgeschlossene Modernisierung.

TEXT – ANGELO ZOPPET-BETSCHART*



► GEBÄUDEAUTOMATION WAR ERNEUERUNGSBEDÜRFTIG

Bereits 1856 erhielt die Stadt Luzern einen Bahnhof, der 1896 komplett neu gebaut wurde. 1971 fiel der markante Kopfbahnhof am See einem Brand zum Opfer. Aber erst 20 Jahre später konnten sich die Luzerner über ihren neuen Bahnhof freuen. Der Bahnhof Luzern wird täglich von 170 000 Personen frequentiert. 14 000 Quadratmeter Nutzfläche bieten einen Mix aus Retail, Dienstleistungen, Gastro sowie Büro- und Gesundheitsräumen. Die damals eingebaute Automation ist mittlerweile 30 Jahre alt, also am Ende der Lebensdauer. Dazu Thomas Rohrer, Projektleiter der mit dem Mandat Generalplanung betrauten Firma Aicher, De Martin, Zweng AG: «Die Schlüsselfrage

Bereits 30 Jahre alt, aber noch immer modern: Bahnhof Luzern mit seinem eindrücklichen Calatrava-Vorbau. (BILD: A. ZOPPET)

war: Wie baut man einen Bahnhof unter Betrieb um, dessen Dokumentationsmanagement vor Jahren auf Eis gelegt wurde? Wir erhielten im Frühjahr 2019 den Zuschlag. Dabei konnten wir aus den Erfahrungen von uns bereits modernisierter Bahnhöfe wie etwa Zürich HB, St. Gallen und Zug profitieren.»

Thomas Rohrer erklärt das Modernisierungsprojekt mit den Herausforderungen: «In einem ersten Schritt waren Reserveadern von Lichtwellenleiterverbindungen zu aktivieren, um die neuen Automationsstationen zu vernetzen und parallel dazu das alte Netzwerk weiter betreiben zu können. Bei der Planung war zu berücksichtigen, dass alle Funktions- und Regelbeschriebe komplett neu zu erstellen waren.» Eine weitere Zielsetzung war der Werterhalt der bestehenden Verkabelung: Neue Verkabelungen waren nur punktuell vorzunehmen. Während der

komplexen Modernisierung gab es auch Rückschläge zu verkraften. Eine immer wiederkehrende Herausforderung stellten die damaligen Verknüpfungen zwischen der alten und neuen Automationstechnik dar. Ein Problem waren etwa die unerwünschten Querkommunikationen zwischen den verschiedenen Automationsstationen. Das führte ab und zu auch zu Verbindungsunterbrüchen.

RÜCKBAU ALTER ELEKTRO-INSTALLATIONEN

Optimierungen und bessere Vernetzung während der gesamten Erneuerungs- und Modernisierungsphasen führten auch zu vielen Rückbauten im Bereich der Elektroinstallationen. So konnten Elektrotrassees reduziert und von nicht mehr benötigten Kabelverbindungen befreit werden. Unzählige, nicht mehr dem Stand der Technik entsprechende Stripsfelder erforderten Auflösung und Rückbau. Ebenso entfernte und entsorgte man viele alte Kabelbäume fach- und umweltgerecht.

Im gesamten Bahnhof sind 320 Messstellen für die Bereiche Wärme-/Kälteenergie und Wasserverbrauch vorhanden – mit sehr vielen Elektromessstellen.

ANZEIGE

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

Die lichtdurchflutete Bahnhofshalle mit neuer Signaletik und Automation. (BILD: 123RF.COM)



Fast alle Messstellen im HLKS-Bereich wurden ausgewechselt und durch moderne M-Busmessstellen ersetzt. Das war der Grundstein für ein umfassendes Energiemonitoring. Thomas Rohrer erklärt: «Die grosse Herausforderung lag in der Zugänglichkeit der Messstellen. Wie es in der Praxis oftmals vorkommt, hat das Erscheinungsbild einer Mietfläche eine höhere Priorität als die Zugänglichkeit einzelner Messstellen.» Mittels effektivem Monitoring und den zentral abgelegten Reporten stehen nun alle Energiedaten zur Verfügung, die für eine zielgerichtete Energieoptimierung notwendig sind.

STEIGERUNG DER ENERGIEEFFIZIENZ

Parallel zur Modernisierung der Gebäudeautomation wurden die alten Umwälzpumpen durch energieeffizientere ersetzt – eine weitere, echte Synergienutzung und dazu: direkte Anpassung der Elektroschemas und Schaltschränke auf die neuen Komponenten. Projektleiter Thomas Rohrer: «Durch die vielen Streifzüge in den Zentralen und Unterstationen konnten wir alle notwendigen Sanierungsmaßnahmen aufnehmen



ZIEL DER GEBÄUDE-AUTOMATION IST EIN ENERGIEEFFIZIENTER, SICHERER UND WIRTSCHAFTLICHER GEBÄUDEBETRIEB.



THOMAS ROHRER, PROJEKTL EITER BEI DER AICHER, DE MARTIN, ZWENG AG

und in einem Masterplan FM 1.0 als Projektziele festhalten und priorisieren. Mit dem durchgängig eingesetzten Produkt Saia haben wir eine herstellerunabhängige, nachhaltige und ausbaufähige Lösung geschaffen.» Durch die integrale Vernetzung kann das FM-Team vor Ort nach Bedarf von internen Supportleistungen profitieren.

Die gesamte Schlussdokumentation befindet sich auf den Servern der Bauherrschaft und wird von dieser auch verwaltet. Durch die gute Vernetzung der Grossbahnhöfe ist übergeordneter Support gewährleistet. Vor Ort sind keine Datenserver mehr installiert, was Wartungs- und Betriebskosten verringert und optimiert. Die vereinheitlichte Visualisierung der Betriebszustände erfüllte die Zielvorgabe eines optimalen Betriebs. «Und es fördert den bewussteren Umgang mit Energie und Ressourcen gemäss den Standards der SBB. Mit der zentralen Datenablage konnten wir eine gute und nachhaltige Modernisierung der Automation im Bahnhof Luzern erzielen», hält ein überaus zufriedener Thomas Rohrer fest. ■



***ANGELO ZOPPET-BETSCHART**

Der Autor ist Bauingenieur und Fachjournalist und lebt in Goldau.



Clever sanieren – Rollladen erhalten

- geringere Investitionskosten
- geringere Unterhaltskosten
- + höhere Rendite



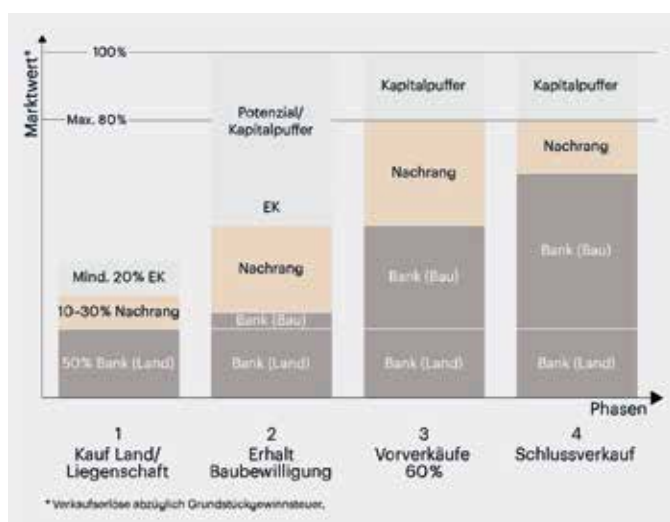
RUFLEX Rollladen-Systeme AG
Industrie Neu Hof 11
3422 Kirchberg, Switzerland

Telefon +41 34 447 55 55

rufalex@rufalex.ch
www.rufalex.ch

PROPERTY ONE ERMÖGLICHT MASSGESCHNEIDERTE FINANZIERUNGSLÖSUNGEN FÜR PROMOTIONSOBJEKTE.

Der Bedarf an komplementären und alternativen Finanzierungsformen wächst seit Jahren, da die traditionellen Kapitalgeber bei der Vergabe von Krediten oft limitiert sind. Mit einer Kreditlösung von Property One werden gemeinsam mit traditionellen Kreditgebern die Finanzierungslücken geschlossen, indem das fehlende Eigenkapital beigebracht und gleichzeitig die Eigenkapitalrendite markant erhöht wird.



Beispiel: Kredit für Promotionsobjekt

Die Bewertung von Promotionsobjekten

Die Finanzierungsstruktur gehört neben der Idee und dem passenden Grundstück zu den Grundbausteinen jeder Projektentwicklung. Aber wo der Projektentwickler Chancen sieht, fokussieren sich Kreditgeber vor allem auf die Risiken. Traditionelle Kapitalgeber kalkulieren Risiken auf der Basis von Erfahrungswerten und teilweise sehr starren Vorgaben und Rahmenbedingungen. Property One mit dem ONE Real Estate Debt Fund bewertet die Promotionsprojekte sehr pragmatisch und mit einer DNA als Immobiliendienstleister. Dies führt automatisch zu einer dynamischeren Kapitalstruktur und einer effizienteren Finanzierungslösung.

Auswahl an erfahrenen Kapitalgebern ist begrenzt

Es zeigt sich immer wieder, dass Finanzierungsgeber der Erfahrung sowie dem Eigenkapitaleinsatz des Projektentwicklers einen hohen Stellenwert beimessen. Viele Kapitalgeber sind in den Rahmenbedingungen gefangen und dadurch wenig flexibel. Zudem stellen wir fest, dass der Bezug zur Materie oft fehlt und die Bearbeitungszeit einer Kreditanfrage sehr lange dauern kann. Der ONE Real Estate Debt Fund ist ein Kreditpartner für Branchenteilnehmer.

Mit Property One zum nachrangigen Immobilienkredit

Property One kommt überall dort zum Einsatz, wo die traditionellen Hypothekarinstitute eine höhere Belehnung nicht abbilden können, oder in Fällen, in denen der Zeitfaktor für die Kreditvergabe entscheidend ist. Wir bieten interessierten potenziellen Kreditnehmern Zugang zu nachrangigen Finanzierungen, arrangieren die Finanzierung und übernehmen

sämtliche Dienstleistungen entlang des Prozesses. Dies erfolgt oft und sehr gerne in Kooperation und Absprache mit dem Finanzierungspartner im Vorrang.

Im Februar 2021 lancierte Property One den ONE Real Estate Debt Fund. Der Fonds wurde geschaffen, um Immobilieninvestoren den Zugang zu zusätzlichen Finanzierungsmöglichkeiten mittels nachrangiger Kredite zu ermöglichen. Der Fonds vergibt Kredite, welche durch Schuldbriefe besichert werden. Die Höhe der Kredite liegt zwischen CHF 1 Mio. und CHF 30 Mio. Die Laufzeit der Kredite beträgt maximal 36 Monate. Es werden Kredite für Renditeobjekte, für Überbrückungsfinanzierungen sowie für Bauprojekte (inkl. Promotion) mit kommerzieller Nutzung und Wohnnutzung (kein selbstgenutztes Wohnen) gewährt. Bei der kommerziellen Nutzung sind sämtliche Arten eingeschlossen (Büro, Verkauf, Logistik, Produktion, Industrie, Hotel usw.).

Kredite auf Promotionsobjekte

Qualitativ und quantitativ durchdachte Immobilienpromotionen mit einer Finanzierungslücke können dank dem ONE Real Estate Debt Fund realisiert werden. Gerade bei Projektentwicklungen sind wir sehr dynamisch und marktnah aufgestellt. Der Kreditrahmen kann flexibel genutzt werden und passt sich der jeweiligen Projektphase dynamisch an. Der ONE Real Estate Debt Fund garantiert Planungssicherheit, und das Projekt kann ohne Zeitverzögerung umgesetzt werden. Die Zinskosten des Kredits werden durch die verkürzte Projektdauer und den damit verbundenen tieferen Eigenkapitaleinsatz – und die in der Folge markant erhöhte Eigenkapitalrendite – positiv kompensiert.

PROPERTY ONE INVESTORS AG EXPERTIN FÜR PRIVATE REAL ESTATE DEBT

Die 2013 gegründete Property One Investors AG (POI) ist spezialisiert auf Dienstleistungen im Bereich von Immobilien als Investment. Der Fokus liegt dabei auf den Assetklassen Real Estate und Private Real Estate Debt. Seit Dezember 2020 verfügt die POI über die Genehmigung zur Verwaltung von Kollektivvermögen und untersteht der Aufsicht der Schweizerischen Finanzmarktaufsicht (FINMA). Die POI ist Teil der Property One Gruppe mit Sitz in Zug.

FÜR WEITERFÜHRENDE INFORMATIONEN: finance.propertyone.ch

Property One Investors AG
Chamerstrasse 18
CH-6300 Zug

PROPERTY ONE
Finance

IMMOScout24 LANCIERT VERMARKTUNGSPLATTFORM FÜR NEUBAUPROJEKTE

Der Immobilienmarkt boomt. Die Corona-Pandemie erwies sich für die Branche als kräftiger Digitalisierungstreiber, auch für ImmoScout24. Das Unternehmen will mit wertvollen Erfahrungswerten seine Führungsrolle in der Branche wahrnehmen und selbst Treiber der digitalen Transformation sein. Ein gewichtiger Schritt in diesem Prozess ist ImmoScout24 bereits gelungen: Mit dem «ImmoScout24 Neubauprojekt», einem neuen Plattformbereich exklusiv für Neubauten, schafft das Unternehmen eine einmalige Lösung für die Vermarktung von Neubauten.



Scout24 Schweiz AG
ImmoScout24

Industriestrasse 44
3175 Flamatt
Tel. +41 (0)31 744 21 21
www.immoscout24.ch
info@immoscout24.ch



Überzeugende digitale Vermarktungsstärke

ImmoScout24, der bekannteste Immobilienmarktplatz der Schweiz, hat auch im Corona-Jahr stark an Reichweite zugelegt. «2020 und 2021 entwickelten sich Traffic und Performance erneut weiter. Das bedeutet für unsere KundInnen noch mehr Aufmerksamkeit im Markt und eine bessere Vermarktungsquote ihrer Objekte», so Martin Waeber, COO bei Scout24. Das Generieren von Reichweite und Leads sowie die Entwicklung digitaler Tools für Business Kunden sind für das Unternehmen, das sich selbst als Treiber der digitalen Transformation begreift, zentral. Das war auch der Kerngedanke, der hinter der Entwicklung der Plattform Neubau steckt.

Vielversprechende Vermarktungslösung für Neubauprojekte

Eine Plattform, die den spezifischen Vermarktungsbedürfnissen für Neubauprojekte gerecht wird, fehlte. ImmoScout24 schliesst diese Lücke: In Kürze steht Immobilienprofis ein Bereich exklusiv für Neubauprojekte zur Verfügung. «ImmoScout24 ist eine starke Marke. Wenn Kundinnen und Kunden unsere Vermarktungs- und Vermietungsprozesse nutzen, profitieren sie direkt von unserer Reichweite. Mit der Plattform exklusiv für Neubauten bietet ImmoScout24 die grösstmögliche Vermarktungsstärke für Neubauprojekte», so Waeber.

Der Fokus auf die Vermarktung von Neubauprojekten garantiert maximale Sichtbarkeit und zielgenaue Interessentenansprache. Der Menüpunkt «Neubau» wird für BesucherInnen von ImmoScout24 auf den ersten Blick sichtbar sein und auf die Plattform für Neubauten verweisen. Auch in der regulären Suchergebnisliste fallen Neubauten durch ein Label auf. So können komplette Neubauprojekte oder auch einzelne Wohneinheiten noch schneller und einfacher verkauft oder vermietet werden.

Stärkere Leadperformance durch KI-Push

ImmoScout24.ch/Neubau stärkt die Leadperformance der Objekte mit neuster Technologie und Künstlicher Intelligenz. Vom Start an arbeitet im Hintergrund eine datengetriebene

Empfehlungsmaschine des ImmoScout24-Kooperationspartners Homsters. Die Insertion erfolgt über die CRM-Schnittstellen der Kunden. Dazu arbeitet die Plattform mit dem Tochterunternehmen CASASOFT zusammen. Im CRM-Tool CASAONE können alle Projektinformationen und Vermarktungsdaten zentral gespeichert werden. Das beschleunigt den Vermarktungsprozess, macht ihn kosteneffizienter und sorgt für Transparenz. Neubaumentwickler und -agenturen haben die Möglichkeit, ein ganzes Projekt, einschliesslich einer individuellen Projektwebseite, zu veröffentlichen. Damit kann die Markenwahrnehmung gezielt ausgebaut werden.

Neues Beratungsteam für Neubauprojekte

Um die Neubau-Plattform gebührend voranzutreiben, setzt ImmoScout24 auf ein starkes Salesteam, das speziell für das Projekt zusammengestellt wurde. «Es freut uns sehr, Daniel Bruckhoff seit dem 1. April 2021 als Head of Sales Neubau an Bord zu haben. In dieser Rolle verantwortet Daniel den Vertrieb für den Bereich Neubau, so Waeber. Als ausgewiesener Immobilien-spezialist hat Bruckhoff langjährige Erfahrung im Onlinemarketing und war zuletzt als Business Developer tätig. Er führt ein Sales-Team von zwei Personen.



Martin Waeber, COO Scout24



Daniel Bruckhoff, Head of Sales Neubau, ImmoScout24



TRINKWASSERLEITUNGEN PRÜFEN: ANROSAN

Das Leitungswasser geniesst hierzulande einen hervorragenden Ruf, und dies zu Recht. Was von den Wasserwerken angeliefert wird, ist von höchster Qualität und kann ohne Bedenken getrunken werden. Diese Qualität gilt es auf den letzten Metern, also im Gebäude, zu bewahren. Nach 25 Betriebsjahren häufen sich die Probleme bei Trinkwasserinstallationen. Reagieren Sie frühzeitig.

Sanierung der Trinkwasserleitungen eines Mehrfamilienhauses. Ohne Epoxidharz.



Klarheit dank Zustandsanalyse

Problemen bei den Trinkwasserleitungen sollte man auf den Grund gehen. Verfärbtes Wasser, Druckabfall oder starke Temperaturschwankungen sind Anzeichen dafür, dass etwas nicht stimmt. Besonders häufig betroffen sind Installationen, die seit mehr als 25 Jahren in Betrieb sind. Der erste Schritt ist dabei eine gründliche Analyse durch geschultes Fachpersonal. Insbesondere müssen der Leitungsverlauf, die Materialzusammensetzung und der Zustand der Trinkwasserleitungen untersucht werden. Die Naef GROUP bietet eine solche, umfangreiche Zustandsanalyse bei Ihnen vor Ort an. Dank der umfassenden Zustandsanalyse kann gewährleistet werden, dass die richtige Handlungsempfehlung für Ihr System abgegeben wird.



Rostwasser im Lavabo deutet auf die Alterung der Trinkwasserinstallation hin.

Nachhaltig sanieren

Wenn eine Sanierung angezeigt ist, bietet die Naef GROUP mit ANROSAN die nachhaltige Lösung dafür an. Mittels abrasiver Reinigung werden die betroffenen Leitungen von Korrosion befreit. Danach wird ein komplett anorganisches Beschichtungsmaterial aus Zement, Quarzsand und Wasser eingeblasen. Die Sanierung geht also ohne Baustelle von Statten und es werden nur natürliche Materialien für das Auskleiden der Rohrwand verwendet. ANROSAN erfüllt damit die Anforderungen des Lebensmittelgesetzes (LMG), die Lebensmittel- und Gebrauchsgegenständeverordnung (LGV) und die Verordnung des EDI über Trinkwasser sowie Wasser in öffentlich zugänglichen Bädern und Duschanlagen (TBDV) und richtet sich nach den Vorgaben der kantonalen Kontrollbehörden. Zudem ist das Verfahren der Naf Tech AG nach DIN Certco zertifiziert. Auch von Wasserwerken wird ANROSAN empfohlen.

Zustandsanalyse

Die umfassende Zustandsanalyse unserer Experten ist der erste wichtige Schritt bei einem Sanierungsvorhaben. Sie liefert wertvolle Informationen über Machbarkeit, Fristen und anfallende Kosten. Die Zustandsanalyse wird bei Ihnen vor Ort von einem Spezialisten der Naef GROUP, Naf Tech AG, durchgeführt und beinhaltet folgende Punkte:

- Sinnesprüfung (Aussehen/Farbe/Geruch)
- Hydraulischer Test mit Fotodokumentation
- Endoskopie der Kalt- und Warmwasserleitungen
- Zustandsbeurteilung von Rohrprüflingen aus der Kalt- und Warmwasserinstallation, inkl. Rückgabe
- Installationsaufnahme wasserführender Zapfstellen
- Detaillierter Analysebericht

Wir nehmen die BAG Richtlinien sehr ernst und all unsere Mitarbeitenden halten sich an die aktuellen Vorschriften. Auf den Sanierungen sind unsere Techniker gemäss den aktuell geltenden Schutzmassnahmen am Arbeiten.

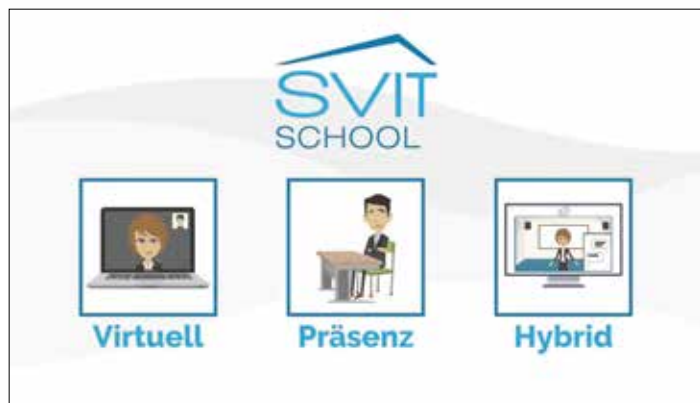
Wir beraten Sie gerne. Rufen Sie uns für eine unverbindliche und kostenlose Erstberatung an.

Tel. 044 786 79 00

Naef GROUP
 Wolleraustrasse 41
 8807 Freienbach
 info@naef-group.com
 www.naef-group.com



HYBRID-UNTERRICHT: EIN ERFOLGSMODELL?



► WAS IST HYBRIDER UNTERRICHT?

Der Begriff hybrider Unterricht kombiniert zwei Arten von Unterricht. Einerseits findet der Unterricht vor Ort als Präsenzunterricht im Schulraum statt und gleichzeitig können sich Studierende via Videoschaltung von extern dazu schalten. Der grosse Vorteil liegt dabei für die Studierenden darin, dass sie sich ortsunabhängig am Unterricht beteiligen können. Häufig wird er mit dem Begriff des «Blended Learning» gleichgesetzt. Aber das ist nicht dasselbe. Beim «Blended Learning» sind die Lernsequenzen nacheinander, d. h. es findet z. B. eine Präsenzveranstaltung statt und danach oder davor bereiten sich die Teilnehmenden im Selbststudium mit zur Verfügung gestellten Materialien vor. Das können beispielsweise Lernvideos sein.

DIE TECHNISCHE EINRICHTUNG

Die Einrichtung im Schulraum, die es dafür braucht, besteht aus einer Kamera, Mikrofon, Lautsprechern und evtl. einem Kontrollbildschirm für die Darstellung der externen Teilnehmenden. Damit wird der Schulraum zu einem Senderaum für die Lernveranstaltung. Je nach Raum (und des

zur Verfügung stehenden Budgets) müssen hochwertige Komponenten eingesetzt werden. Wichtig ist dabei das Mikrofon, welches möglichst den ganzen Raum erfasst und dennoch selektiv die gesprochene Stimme besonders gut überträgt. Das Audio ist für die externen Teilnehmer meistens wichtiger als das übertragene Bild. Eine Kamera sollte hochauflösende Bilder aufnehmen und zoomen können sowie schwenkbar sein.

Ausgefeilte Modelle folgen automatisch dem Referenten, wenn er sich bewegt. In der Regel nimmt die Kamera den Dozierenden und die Leinwand oder die Wandtafel auf. Es gibt aber auch Installationen, bei denen der Dozierende seinen Bildschirm mit seiner Präsentation einfach wie bei einer Videokonferenz teilt. Dieser wird dann gleichzeitig an die Bildschirme der externen Teilnehmenden und via Beamer auf die Leinwand vor Ort übertragen. Seitens der Studierenden braucht es einen Rechner mit Bildschirm, zur Not auch ein Tablet oder Smartphone, mit Mikrofon und Kamera.

WER PROFITIERT AM MEISTEN?

Der Hauptakzent des hybriden Unterrichts liegt beim Unterricht vor Ort. Dozierende

Die SVIT School hat an den Standorten Zürich, Bern und Lausanne ihre Schulräume für den hybriden Unterricht ausgebaut. Auslöser waren die Öffnungsmassnahmen in der Coronapandemie vom letzten Frühherbst.

TEXT – **BORIS FEJFAR***

Schaubild der Unterrichtsformen. (BILD: ZVG)

konzentrieren sich auf ihr Publikum, dass sie im Schulraum unterrichten. Die von extern dazu geschalteten Teilnehmenden werden jedoch nach Möglichkeit in den Unterricht einbezogen. Sie sehen den Dozierenden und seine Präsentation auf der Leinwand dank der Kamera im Schulraum. Die Kamera ist beweglich und zoomt bei Bedarf auf andere Bereiche wie z. B. das Whiteboard oder den Flipchart, wo der Dozierende oder einzelne Teilnehmer Themen des Unterrichts visuell untermauern. Selbstverständlich hören sie die Ausführungen und Fragen aus dem Publikum. Aber es ist auch möglich, sich aktiv am Unterricht zu beteiligen und Fragen zu stellen. Diese werden via Lautsprecher im Schulraum gehört.

Den grossen Nutzen haben Studierende, welche zeitweise nicht vor Ort teilnehmen können (z. B. leichte Krankheit, Quarantäne). Sie verpassen weniger vom Unterricht. Es ist wie bei einem Livekonzert: Die Teilnahme vor Ort bringt mehr Erlebnisse und bleibende Eindrücke als die Direktübertragung auf einem Gerät in der heimischen Stube. So bringt der Unterricht vor Ort schliesslich auch die wichtigen sozialen Kontakte, und non-verbale Kommunikation kann besser wahrgenommen werden.

WO SIND DIE GRENZEN?

Die grosse Herausforderung beim hybriden Unterricht ist der Zusammenschluss der Teilnehmenden

vor Ort mit denjenigen, die von extern zugeschaltet sind. Die Unterrichtseinheiten sind primär auf den Präsenzunterricht zugeschnitten. Bei Gruppenarbeiten ist es sehr kompliziert, externe Teilnehmende mit denen im physischen Schulzimmer zusammenzubringen. Ob hybrid genutzte Schulräume zum Standard von modernen Schulen werden, bleibt abzuwarten. Sie sind jetzt schon ein gewichtiges Argument für die Wahl eines Weiterbildungsanbieters. Der finanzielle Aufwand ist jedoch noch sehr hoch, um alle Schulräume durchgängig mit dieser Einrichtung auszustatten. Diese Schulräume lassen sich aber auch als multimediale Konferenzräume für externe Zugriffe nutzen, z. B. für Lehrerkonferenzen oder andere Veranstaltungen. ■

EIN ERKLÄRVIDEO FINDEN SIE AUF
[HTTPS://WWW.SVIT.CH/DE/NEWS](https://www.svit.ch/de/news).



***BORIS FEJFAR**
Der Autor ist Leiter der SVIT School.

Wir sagen Danke

20 Jahre Homegate bedeuten 20 Jahre Zusammenarbeit, Begeisterung, Innovation, Marktkompetenz, gute Gespräche, Kritik, offener Austausch und Verbesserungen. Für all das bedanken wir uns herzlich bei Ihnen. Sie motivieren uns jeden Tag aufs Neue, unser Bestes zu geben.



homegate.ch

BEWERTUNG DER ZUKUNFT

Die drei Fachreferate anlässlich des Online-Seminars der Bewertungsexperten-Kammer SVIT warfen brisante Fragen rund um die Coronakrise im Zusammenhang mit Hospitality-Immobilien auf, die in der anschliessenden Diskussion diskutiert wurden.

TEXT – STEPHAN WEGELIN

Was bringt wohl
die nahe Zukunft?
Wir wissen es
nicht!



BILD: ADOBE STOCK

► DIE ZUKUNFT BEWERTEN, ABER WELCHE?

Gerade in Zeiten von Corona werden Zukunftsszenarien noch unsicherer. Zusätzlich kommt bei Hospitality-Immobilien die Betreiber-Komponente dazu. Der Bewertungsgrundsatz besagt, dass sich Werte aus dem künftigen Nutzen ableiten. Dabei schlagen zinsbedingt die ersten zehn Jahre besonders stark zu Buche. Aber was geschieht in diesen zehn Jahren? Dr. Dr. Urs Hausmann zeigt in seinem Referat eindrücklich den Einbruch der Flugpassagiere des Flughafens Zürich nach 9/11. Es dauerte rund acht Jahre, bis das Niveau von 2000 wieder erreicht war. Es muss wohl davon ausgegangen werden, dass die Coronakrise noch dramatischere Einbrüche nach sich ziehen wird. Der Vergleich macht die Dimension der Krise sichtbar. Was davon kurzfristig und was strukturell sein

wird, weiss niemand. Gemäss einiger Thesen aus der Diskussion sollen Businessflüge (und damit auch die Businesshotels) mit strukturellen Problemen zu kämpfen haben. Ebenso wie die peripher gelegenen Büroflächen.

Ähnlich verhält es sich im Hotelmarkt – wie Alessia Breda von CBRE ausführt. Die Branche beklagt ein gesamtschweizerisches Minus von 40% zwischen 2019 und 2020, wobei die Ferienregionen Graubünden, Tessin und Wallis dank der hohen Inlandsnachfrage im Sommer weniger betroffen waren (Auslastung unter 50%) als die Stadtregionen Basel, Genf und Zürich (Auslastung unter 30%), die durch eine geschäfts- und international-getriebene Nachfrage charakterisiert sind. Volker Bussmann meint, dass die Einbrüche rund um Wohnen im Alter temporär seien und sich (aufgrund der Impfung) sehr bald stabilisieren würden. Aus Angst vor dem

Virus hätten viele ältere Menschen den Eintritt in eine Alters- und Pflegeeinrichtung verschoben, und die Sterberate war gerade in dieser Gruppe besonders hoch, was zu leeren Betten führte. Mittelfristig – so führt Bussmann aus –, sei ohnehin mit einer Verdoppelung der Pflegebedürftigen bis 2030 zu rechnen.

DAS OBJEKT ODER DEN BETRIEB BEWERTEN?

Dazu kommen gerade bei Hospitality-Objekten massive Unsicherheiten durch die Betreiberkomponenten. In der anschliessenden gemeinsamen Diskussion mit den Seminarteilnehmern werden Beispiele von Hoteliers genannt, die selbst in Citylagen schadlos durch die Krise kamen. Deren Strategie beruhte vor allem darauf, das Vakuum durch all die Schliessungen anderer Hotels zu füllen, kombiniert mit kreativen und unkonventionellen Angeboten, die den Spielraum der Corona-Massnahmen voll ausschöpfen. Gerade dieses Beispiel zeigt, dass es

sehr schwierig ist, das Objekt isoliert zu bewerten. Der Ertrag, welcher bekanntlich die Grundlage für die Bewertung ist, ist sehr vom Betreiber abhängig.

TRANSPARENTE, BEGRÜNDETE ZUKUNFTSSZENARIEN

All diese Faktoren machen es (insbesondere in der aktuellen Situation) sehr schwer, die nahe Zukunft einzuschätzen, die eben Grundlage der Bewertung ist. Gerade in unsicheren Zeiten ist es wichtig, die getroffenen Zukunftsszenarien transparent offenzulegen und zu begründen. Sind sie doch die Faktoren, die den Wert der Immobilie bestimmen. Das Wort Krise setzt sich im Chinesischen aus zwei Schriftzeichen zusammen: das eine bedeutet Gefahr, das andere Chance. Keine Chance ohne Risiko, kein Risiko ohne Chance – so der tiefere Sinn. Volker Bussmanns Schlussplädoyer nimmt die Eröffnungsworte des Präsidenten Gunnar Gärtner wieder auf. Es gehe vor allem darum, nicht nur die Risiken zu fokussieren, sondern vielmehr auch die Chancen aus Krisen zu nutzen. ■

DATEN ERFAHRUNGS- AUSTAUSCH 2021

20. Oktober 2021, 9.15 Uhr,
KV Business School,
Sihlpostgasse 2, 8004 Zürich



*STEPHAN
WEGELIN

Der Autor ist Mitglied
BEK/SVIT und
Erfa-Organisator.



**Kanton Zürich
Baudirektion
Immobilienamt**



Facility Manager/-in 100%

Die 7 Mitarbeitenden im Ressort Facility Management (FM) Steuerung lenken die Aufträge der Nutzer für Facility Services und sind zuständig für die Planung der Betriebsführung in Büroliegenschaften. Dazu evaluieren und beauftragen sie externe Lieferanten und Dienstleister. Dafür benötigen wir Ihre Unterstützung.

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. In Ihrem Arbeitsalltag erarbeiten Sie Grundlagen für Beschaffungsprozesse, 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 2 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

Die HGW Heimstätten-Genossenschaft Winterthur zählt mit 2300 Wohneinheiten zu den bedeutenden Immobilieneigentümerinnen im Raum Winterthur. Wir bieten unseren Bewohnenden attraktiven Wohnraum und sind eine soziale sowie faire Arbeitgeberin.



Infolge Pensionierung des Stelleninhabers suchen wir auf Anfang 2022, oder nach Vereinbarung, eine gewinnende Persönlichkeit als

Geschäftsführer/in (80–100%)

Eine Aufgabe, die herausfordert

Sie übernehmen die personelle, fachliche und ökonomische Gesamtleitung unserer Genossenschaft. Dabei werden Sie von einem leistungsstarken und kompetenten Führungsteam unterstützt. Die Erreichung der Genossenschaftsziele, die Umsetzung unserer Strategie/Vision, die Werterhaltung/-steigerung der eigenen Liegenschaften, die Sicherstellung eines nachhaltigen Wachstums des Liegenschaftenportfolios wie auch die Weiterentwicklung unserer Organisation gehören zu Ihrem Aufgabengebiet. Mit Ihrer empathischen und vertrauensvollen Art pflegen Sie die Beziehungen zu unseren Bewohnenden, internen und externen Partnern, Fachverbänden, behördlichen Instanzen und engagieren sich für die fortlaufende Verankerung unserer Genossenschaft.

Ihre Qualifikationen

Wir suchen eine vielseitige, verantwortungsvolle Persönlichkeit mit mehrjähriger Berufserfahrung in der Immobilien-/Baubranche sowie ausgewiesener Führungserfahrung und hoher Sozialkompetenz. Sie denken und handeln unternehmerisch, agieren lösungsorientiert und bringen vertiefte betriebswirtschaftliche und analytische Fähigkeiten mit. Ein breites Netzwerk, starke Identifikation mit unserem

Marktgebiet, Verhandlungsgeschick und Überzeugungskraft sowie ein sicheres Auftreten runden Ihr Profil ab.

Unser Angebot

Es erwartet Sie eine spannende Aufgabe in einer innovativen, lebendigen und vielfältigen Wohnbaugenossenschaft in der eine Kultur des Miteinanders gelebt wird. Motivierte Mitarbeitende, moderne Büroräumlichkeiten und gute Anstellungsbedingungen bilden den idealen Rahmen für eine langfristige Zusammenarbeit.

Kontakt

Fühlen Sie sich angesprochen?

Dann freuen wir uns auf Ihr vollständiges Bewerbungsdossier per Email an jobs@hgw-wohnen.ch. Bei Fragen gibt Ihnen Claudia Gutknecht, Leiterin Human Resources, Tel. 052 244 39 12, gerne Auskunft.

HGW Heimstätten-Genossenschaft Winterthur

Technoparkstrasse 3
8406 Winterthur
www.hgw-wohnen.ch

SEMINARE UND FACHAUSWEISE DER SVIT SCHOOL

ONLINE-SEMINAR

PROPERTY MANAGEMENT / BE- WIRTSCHAFTUNG 2.0 16.06.2021

INHALT

Bewirtschaftungsunternehmen wurden seit Ende der Immobilienkrise in den 90er-Jahren von den positiven Marktentwicklungen getragen. Die Immobilie als sichere Anlage für Investoren bot in Kombination mit der hohen Bautätigkeit beinahe eine Honorargarantie für die Dienstleister. Trotz fehlender Kundenorientierung und des herrschenden Konservatismus resp. einer unausgeprägten innovativen Denkhaltung konnte gut Geld verdient werden. Die Sättigung im Bereich der Geschäftsflächen und die Zunahme der Leerstände im Wohnbereich führten in den letzten Jahren zu höheren Anforderungen sämtlicher Anspruchsgruppen. Als Folge davon sehen sich die Property-Management-Unternehmen einerseits mit sinkenden Erträgen, andererseits mit komplexen Erwartungen konfrontiert. In diesem Online-Seminar wird aufgezeigt, «wo die Reise hingeht» und welche konkreten Innovationen resp. Arbeitsmittel im heutigen Marktumfeld bereits gängig sind. Ebenso wird ein Blick in die Glaskugel für die zukünftigen Entwicklungen geworfen.

ZIELPUBLIKUM

Immobilienbewirtschafter und weitere interessierte Personen

REFERENT

Marcel Gurrath
Abteilungsleiter Bewirtschaftung Livit AG
MAS ZFH in Real Estate Management

TERMIN

Mittwoch, 16. Juni, 17.30 bis 19.00 Uhr
Onlinemodul «Ökosysteme/Plattformen»

SEMINARBEITRAG (INKL. MWST)

CHF 100.– SVIT-Mitglieder
CHF 110.– übrige Teilnehmende
Bei gleichzeitiger Buchung beider
Onlinemodule:
CHF 180.– SVIT-Mitglieder
CHF 200.– übrige Teilnehmende

Darin inbegriffen sind Seminarunterlagen
in elektronischer Form.

16.06.2021

Property Management / Bewirtschaftung 2.0
(Online)

28.06.2021

Elektromobilität (Online)

30.09.2021

Neues Datenschutzgesetz (Online)

07.10.2021

Neues Datenschutzgesetz (Online)

ONLINE-SEMINAR **ELEKTROMOBILITÄT** 28.06.2021

INHALT

Dieses Online-Seminar bietet eine Einführung in die Elektromobilität, zu Elektrofahrzeugen und die damit einhergehenden Anforderungen an die Infrastruktur in und an Immobilien aus der Sicht von Vermietenden. Zwei Fachpersonen informieren unter anderem über Ladestationen und die dazugehörige Ladeinfrastruktur, Ladebetriebsarten sowie Besonderheiten bei Mehrfamilienhäusern, Stockwerkeigentum und Bürogebäuden.

ZIELPUBLIKUM

Immobilienbewirtschafter und weitere interessierte Personen

REFERENTEN

- Ilaria Besozzi, lic. oec. Bocconi,
Co-Director, Protoscar SA
- Iwan Gehrig, Elektrotechniker HF,
Protoscar SA

TERMIN

Montag, 28. Juni, 13.30 bis 16.30 Uhr

Bitte wählen Sie bei der Anmeldung ein Datum. Da die Teilnehmerzahl beschränkt ist, werden Anmeldungen chronologisch aufgenommen.

SEMINARBEITRAG (INKL. MWST)

CHF 250.– SVIT-Mitglieder
CHF 300.– übrige Teilnehmende
Darin inbegriffen sind Seminarunterlagen
in elektronischer Form.

ONLINE-SEMINAR **NEUES DATEN- SCHUTZGESETZ** 30.09./07.10.2021

INHALT

Unternehmen und Fachleute aus der Immobilienbranche sollten sich rechtzeitig auf die Anforderungen des revidierten Schweizer Datenschutzgesetzes (DSG) vorbereiten, welches voraussichtlich im Laufe des Jahres 2022 in Kraft tritt.

ZIELPUBLIKUM

Praktiker und Studenten aus der Immobilienbranche wie Bauunternehmer, Architekten, Immobilienverwalter, Makler, die sich zur bevorstehenden neuen Datenschutzgesetzgebung praxisorientiert ausbilden wollen, um die Erfordernisse rechtzeitig in der Unternehmung umsetzen zu können.

REFERENTEN

- Hansjörg Hofmann, Hofmann Law, M.A.
HSG, Rechtsanwalt und Dozent SVIT
Real Estate School AG
- Sophie Dorschner, Keller Rechts-
anwälte, Rechtsanwältin und Media-
torin, Dozentin am Campus Sursee
Bildungszentrum Bau AG

TERMINE

Donnerstag, 30. September,
13.30 bis 17.00 Uhr

Donnerstag, 07. Oktober,
13.30 bis 17.00 Uhr

SEMINARBEITRAG (INKL. MWST)

CHF 200.– (SVIT-Mitglieder)
CHF 250.– (übrige Teilnehmende)
Darin inbegriffen sind Seminarunterlagen.

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 School AG, Giessereistrasse 18, 8005 Zürich, Tel. 044 434 78 98, Fax 044 434 78 99

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

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

–

SVIT BEIDER BASEL

–

SVIT BERN

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

SVIT OSTSCHWEIZ

23.08.2021–24.03.2022
Montag und Donnerstag,
18.15–21.30 Uhr
bzb Weiterbildung, Buchs SG
17.08.2021–30.06.2022
Dienstag und Donnerstag,
18.00–20.30 Uhr
KBZ, St. Gallen

SVIT ZÜRICH

20.08.2021–08.04.2022
Freitag, 09.00–15.30 Uhr
12.10.2021–02.06.2022
Dienstag und Donnerstag,
18.00–20.45 Uhr
SVIT Zürich, 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 BEIDER BASEL

–

SVIT BERN

18.10.2021–05.02.2022
Montag, 18.00–20.30 Uhr
Samstag, 08.30–12.00 Uhr
Feusi Bildungszentrum, Bern

SVIT OSTSCHWEIZ

17.08.2021–20.01.2022
Dienstag und Donnerstag,
18.00–20.30 Uhr
KBZ, St. Gallen

SVIT SOLOTHURN

–

SVIT ZENTRALSCHWEIZ

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

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

07.03.2022–11.06.2022
Montag, 17.45–21.00 Uhr
Samstag, 08.30–12.00 Uhr
Feusi Bildungszentrum, Bern

SVIT OSTSCHWEIZ

–

SVIT ZÜRICH

16.08.2021–13.12.2021
Montag, 18.00–20.45 Uhr
Samstag, 09.00–15.30 Uhr
SVIT Zürich, 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 BEIDER BASEL

03.11.2021–24.11.2021
Mittwoch, 08.15–16.45 Uhr
Handelsschule KV, Basel

SVIT BERN

21.10.2021–09.12.2021
Donnerstag, 18.00–20.30 Uhr
Feusi Bildungszentrum, Bern

SVIT OSTSCHWEIZ

20.01.2022–03.03.2022
Dienstag und Donnerstag,
18.00–20.30 Uhr
KBZ, St. Gallen

SVIT SOLOTHURN

17.08.2021–30.09.2021
Dienstag, 18.00–21.15 Uhr
Feusi Bildungszentrum, Solothurn

SVIT ZENTRALSCHWEIZ

–

ASSISTENT / IN LIEGENSCHAFTS- BUCHHALTUNG SVIT

SVIT AARGAU

Modul 2: 14.08.2021–18.09.2021
Samstag, 08.00–11.35 Uhr
BSL Berufsschule, Lenzburg

SVIT BEIDER BASEL

Modul 1: 01.12.2021–15.12.2021
Modul 2: 05.01.2022–26.01.2022
Mittwoch, 08.15–16.45 Uhr
Handelsschule KV, Basel

SVIT BERN

Modul 1: 17.08.2021–26.10.2021
Modul 2: 02.11.2021–15.12.2021
Dienstag, 17.30–20.00 Uhr
Feusi Bildungszentrum, Bern

SVIT OSTSCHWEIZ

Modul 1: 17.08.2021–14.09.2021
Modul 2: 21.09.2021–16.11.2021
Dienstag und Donnerstag,
18.00–20.30 Uhr
KBZ, St. Gallen

SVIT SOLOTHURN

26.10.2021–03.02.2022
Dienstag, 18.00–21.15 Uhr
Feusi Bildungszentrum, Solothurn

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

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

23.08.2021–06.12.2021
Montag, 18.00–20.45 Uhr
Samstag, 3 x, 09.00–15.30 Uhr
SVIT Zürich, Zürich-Oerlikon

COURS D'INTRODUCTION À L'ÉCONOMIE IMMOBILIÈRE

01.09.2021–06.10.2021

EXAMEN: 03.11.2021
Lausanne

03.11.2021–08.12.2021

EXAMEN: 22.12.2021
Genève

SPÉCIALISTE EN COMPTABILITÉ IMMOBILIÈRE

27.08.2021–10.12.2021

EXAMEN: 21.–22.12.2021
Lausanne

GESTION TECHNIQUE DU BÂTIMENT

06.09.2021–20.12.2021

EXAMEN: 10.01.2022
Lausanne

COURTAGE EN IMMO- BILIER

04.11.2021–10.02.2022

EXAMEN: 03.03.2022
Lausanne

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

HÖHERE AUSBILDUNGEN

LEHRGANG BUCHHAL- TUNGSSPEZIALIST 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, Graubünden,
Ostschweiz, Luzern, Zürich und
der Romandie sowie alle zwei Jahre
im Tessin
Dauer: 12–13 Monate

LEHRGANG BEWERTUNG FA

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

LEHRGANG VERMARKTUNG FA

Jährlicher Start im August
in Bern, Luzern und Zürich
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 Bern, Luzern und Zürich und in
der Regel auch in 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

SVIT SCHOOL BILDUNGSZENTRUM

Die SVIT School koordiniert alle
Ausbildungen für den Verband. Da-
zu gehören die Assistenzkurse, der
Sachbearbeiterkurs, Lehrgänge für
Fachausweise und in Immobilien-
treuhand. Weitere Informationen:
www.svit-school.ch

DEUTSCHSCHWEIZ

SVIT School,
Puls 5, Giessereistrasse 18,
8005 Zürich T: 044 434 78 98,
school@svit.ch

WESTSCHWEIZ

(Cours et examens en français)
SVIT 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 Im-
mobilienu 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 LEHR- GANGSLEITUNGEN IN DEN SVIT-GLIEDER- ORGANISATIONEN

Die regionalen Lehrgangsleitungen
beantworten gerne Ihre Anfragen zu
Assistenzkursen, zum Sachbearbei-
terkurs und dem Lehrgang Immo-
bilien-Bewirtschaftung. Für Fragen zu
den Lehrgängen in Immobilien-Be-
wertung, -Entwicklung, -Vermark-
tung und zum Lehrgang Immobilien-
treuhand wenden Sie sich an SVIT
School.

REGION AARGAU

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

REGION BASEL

Zuständig für die Interessenten aus
den Kantonen BS, BL, dem nach
Basel orientierten Teil des Kantons
SO, Fricktal:
SVIT 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 Ge-
bieten VS und FR:
Feusi Bildungszentrum
Max-Daetwyler-Platz 1, 3014 Bern
T 031 537 36 36; F 031 537 37 38
weiterbildung@feusi.ch

REGION OSTSCHWEIZ

SVIT 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 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:
Nathalia Hofer
Kasernenplatz 1, 6003 Luzern
T 041 508 20 19
nathalia.hofer@svit.ch
svit-zentralschweiz@svit.ch

REGION ZÜRICH

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

INNOVATION IN REAL ESTATE



Wohnüberbauung
Maiengasse von
Immobilien Basel-
Stadt. (BILD: IMMO-
BILIEN BASEL-STADT)

► KOSTENMIETE IN DER RELEVANTEN LEBENSPHASE

Wohnungen, die von der öffentlichen Hand gefördert werden, werden in der Regel nach starren Kriterien zum maximalen Einkommen und zur minimalen Belegung vermietet. Erfüllt ein Mieter diese Kriterien nicht mehr, muss er die Wohnung verlassen. Das Kos-

tenmietmodell des Finanzdepartements des Kantons Basel-Stadt will mit einem flexiblen Mietzinssystem unnötige Wohnungswechsel vermeiden.

Basis des Basler Modells ist die Marktmiete. Wer die Einkommens-, Vermögens- und Belegungsvorschriften erfüllt, hat das Anrecht auf einen Ab-

Der SVIT Schweiz vergibt 2021 zum ersten Mal den Award «Innovation in Real Estate» als Sonderkategorie des Real Estate Award 2021 (www.realestateaward.ch). In dieser Ausgabe porträtieren wir die nominierten Projekte «Basler Kostenmietmodell» und «Sicheres Wohnen im Alter».

TEXT – JOËLLE ZIMMERLI*

schlag und zahlt eine Kostenmiete. Der Abschlag ist für ein Jahr gültig, analog einer Krankenkassenverbilligung. Vor Ablauf des Jahres müssen berechnete Mietparteien bestätigen, dass sie die Vorgaben nach wie vor einhalten. Sind die Kriterien nicht mehr erfüllt, beispielsweise durch ein höheres Einkommen, verfällt der Anspruch auf die Kostenmiete, im neuen Jahr wird die Marktmiete massgebend. Der Mietvertrag bleibt weiterhin gültig, Mieterinnen und Mieter können in ihren Wohnungen bleiben. Ist die Belegungsvorgabe wegen eines Auszugs eines Haushaltsmitglieds nicht mehr erfüllt, das Einkommen aber nach wie vor tief, wird angenommen, dass die Mietpartei aus eigener Initiative in eine kleinere Wohnung wechselt, um den Abschlag wieder zu erhalten.

Das Finanzdepartement des Kantons Basel-Stadt ermöglicht mit diesem System das Verbleiben in der Wohnung, unabhängig der Entwicklung des Lebenslaufs: Mietparteien erhalten einen Mietzinsabschlag in der Lebensphase, in der sie darauf angewiesen sind. Sie müssen aber keine Sorge haben, aufgrund von Veränderungen in der Einkommenssituation die Wohnung wieder verlassen zu müssen.

ANREIZE FÜR UMZÜGE IM ALTER

Senioren wohnen oft in (alten) Wohnungen, die sich von der Grösse her für Familien eignen und veränderte Bedürfnisse an Hindernisfreiheit und Komfort nicht erfüllen. Gleichzeitig limitiert das Einkommen aus der AHV und Pensionskasse die Möglichkeiten, um bei einem Umzug Marktmieten zahlen zu können. Das Angebot «Sicheres Wohnen im Alter» vermittelt Mieterinnen und Mietern über 65 Jahren auf Wunsch eine

kleinere Wohnung, die dem neusten Komfort entspricht und günstiger als die bisherige Wohnung ist. Wer das Angebot in Anspruch nehmen will, muss mit dem Wechsel die Wohnfläche um mindestens 10% reduzieren und Belegungsvorschriften einhalten. Der Mietzins orientiert sich am Quadratmeterpreis der bisherigen Wohnung. Der Wohnungswechsel stellt in der Regel sicher, dass kein weiterer Umzug mehr notwendig sein wird.

Der Eigentümer kann die grossen Wohnungen nach Instandsetzung wieder an Familien vermieten. Er profitiert auch davon, dass ein tiefer Quadratmeterpreis von einer grossen Wohnung auf eine kleine Wohnung übertragen werden kann und dass für Senioren, die in einer erneuerungsbedürftigen Liegenschaft wohnen, frühzeitig eine Lösung gefunden wird.

Das Angebot steht den Mietern aus den Liegenschaftsportfolios von Immobilien Basel-Stadt, der Pensionskasse Basel-Stadt sowie der Gebäudeversicherung Basel-Stadt zur Verfügung. Dem Modell können sich weitere Wohnungsanbieter anschliessen: Je mehr Eigentümer ihre Wohnungen in den Pool einbringen, desto attraktiver wird das Modell für einen Wohnungswechsel.

Der Zusatzaufwand, der bei der Vermietung und Bewirtschaftung der Wohnliegenschaft entsteht, lohnt sich für die Eigentümer auch deshalb, weil die Kommunikation mit der Mieterschaft gefördert und die Mieterzufriedenheit erhöht wird. Träger: Immobilien Basel-Stadt. ■

ANZEIGE

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

HIC
HECHT IMMO CONSULT AG

BIRSIGSTRASSE 2
CH-4054 BASEL
+41 (0)61-336-3060
WWW.HIC-BASEL.CH
INFO@HIC-BASEL.CH



*JOËLLE
ZIMMERLI

Die Autorin ist Geschäftsführerin der Zimraum GmbH.

BÜRO-BOOT ALS KUNDEN-HIGHLIGHT



Die «Edelweiss» der Mischler Immobilien AG ist ein Stahlboot auf dem Vierwaldstättersee, das als Immobilien-Showroom und Büro dient.

(BILD: ZVG).

Die «Edelweiss» der Mischler Immobilien AG ist ein 14,5 Meter langes, 4,5 Meter breites und 36 Tonnen schweres Stahlboot auf dem Vierwaldstättersee, das als Immobilien-Showroom und Büro dient. Hier besichtigen potenzielle Käuferinnen und Käufer Immobilien und Neubauprojekte in der virtuellen Realität. Es wird zudem für diverse Anlässe genutzt – etwa für Netzwerk-Apéros und als Erlebnislokal für öffentliche Beurkundungen.

PROJEKT BETEILIGTE

- Design-, Schiffsarchitektur und -engineering: Olivier van Meer, (NL)
- Stahlbau und ganze Bootstechnik: Cruising Home, (DE), und SRF Shipbuilding, (NL)
- Idee, Grössenverhältnisse, Grundriss und Materialisierung: Willy Mischler
- Beratung: Shiptec AG, Luzern, und Bächli International Boat Sales AG, Nidwalden
- Innenausbau: Verschiedene Schweizer KMU aus der Region Vierwaldstättersee

Was ist der Hintergrund Ihres Projekts?

Als Immobilienprofis bedienen wir vor allem die Kantone Luzern und Nidwalden am schönen Vierwaldstättersee. Der See ist marketingtechnisch noch ungenutzt. Mit unserem mobilen Boat-Office bieten wir uns auf kreative Weise zusätzlich als Vermarkter für Liegenschaften mit Seeanstoss oder Seesicht an.

Welchen Herausforderungen sind Sie begegnet?

Wir entwickeln zwar Immobilien, haben aber noch nie ein Schiff gebaut. Deshalb war das Projekt für uns sehr anspruchsvoll. Zum Beispiel lautet einer der ersten Artikel im schweizerischen Binnenschiffahrt-Gesetz: «Hausboote sind in der Schweiz nicht zugelassen.» Erst beim genauen Lesen und nach vielen Gesprächen mit diversen Spezialisten sickerten die Möglichkeiten durch.

Wie reagiert der Markt auf Ihr Projekt?

Fantastisch. Die Leute freuen sich über die innovative Idee und gratulieren uns auf

2021 vergibt der SVIT Schweiz zum ersten Mal den Award «Innovation in Real Estate». Sechs aussergewöhnliche Projekte, Konzepte und Modelle sind nominiert. Das Projekt «Edelweiss» ist eine mobile Immobilie auf dem Vierwaldstättersee – verwendet als Büro mit Showroom. TEXT – JANINA FISCHER*

offener Strasse oder auf dem See. Wir konnten bereits Kunden mit einer Seeliegenschaft direkt mit dem Büro-Boot besuchen und dürfen nun den Verkauf eines einmaligen Hauses inklusive eigenem Bootshaus abwickeln.

Wo sehen Sie den grössten Nutzen für Ihre Kundinnen und Kunden?

Die «Edelweiss» zeigt, dass wir digital und innovativ unterwegs sind. Verkaufswillige Eigentümer von exklusiven Liegenschaften mit Seesicht sollen sich angesprochen fühlen. Auf Wunsch garantieren wir

der Verkäuferschaft die höchstmögliche Privatsphäre. Kaufinteressierte besichtigen mittels Virtual-Reality-Brille bei uns auf dem Büro-Boot immer bei Sonnenschein und mit bester Aussicht – bei jeder Jahreszeit und Witterung. Letztlich bieten wir unseren Kundinnen und Kunden ein spezielles und sehr emotionales Erlebnis. ■



*JANINA FISCHERI

Die Autorin ist Redaktorin bei der Banovi AG.

ANZEIGE



Oxifina / more than finance



Mit dem Sorglos-Paket für die Immobilienfinanzierung einfach und rasch viel Geld sparen

Auf Abruf, mit vereinten Kräften oder an uns delegiert: Sie wählen, welche Dienstleistungen Sie bei der Oxifina beziehen möchten.

Jetzt online auswählen und anfragen.



oxifina.ch

AM BILDSCHIRM, KURZ UND BÜNDIG

Die Verabschiedung von drei Vorstandsmitgliedern, die Wahl der Nachfolger und eine kleine Statutenrevision waren die wichtigsten Punkte der Generalversammlung der Kammer unabhängiger Bauherrenberater (KUB) vom 20. Mai. Bedingt durch Corona wurde diese online durchgeführt.

TEXT – RETO WESTERMANN*



Björn Arnold



Jens Eggel



Ralph Seidel

► PRÄZISIERUNG DER STATUTEN

Traditionellerweise findet die Generalversammlung der Kammer unabhängiger Bauherrenberater (KUB) jeweils im Hotel Zürichberg statt – mit Blick auf die Stadt, den See und das Alpenpanorama. Während die letztjährige GV aufgrund Corona durch einen Zirkularbeschluss gänzlich ersetzt wurde, konnten sich die Teilnehmenden dieses Jahr wenigstens gegenseitig über die Bildschirme begrüßen.

KUB-Präsident Thomas Wipfler führte wie üblich straff durch den Anlass. Den Anfang machte ein Blick zurück auf das Vereinsjahr. Einige Veranstaltungen mussten zwar coronabedingt ausfallen, der Focus-Anlass und zwei

Lunchgespräche konnten jedoch durchgeführt werden. Ein Höhepunkt des Vereinsjahrs war das Inkrafttreten der Verständigungsnorm SIA 101, an der die KUB mit Ivo Moeschlin massgeblich beteiligt war. Die Jahresrechnung wurde zum letzten Mal vom scheidenden Vizepräsidenten und Finanzverantwortlichen Adrian Hummel präsentiert: Sie bewegt sich mit einem kleinen Plus von gut 900 CHF im grünen Bereich. Neben den Standardtraktanden hatten die Teilnehmenden auch noch über eine kleine Statutenänderung zu befinden und drei neue Vorstandsmitglieder zu wählen. Die Änderung wurde klar genehmigt: Sie definiert den Vereinszweck präziser und hält fest, dass die KUB sich bei Dienstleistungsaufträgen an

Bauherrenberater explizit für eine transparente und faire Vergabe einsetzt. «Der neue Passus ermöglicht es, künftig Verstösse dagegen rechtswirksam zu rügen», sagte KUB-Präsident Thomas Wipfler.

NEUE VORSTANDSMITGLIEDER

Die Wahl von drei neuen Vorstandsmitgliedern war nötig, weil drei der bisherigen nach langer Tätigkeit ihren Rücktritt bekannt gegeben hatten. Thomas Wipfler dankte die Arbeit von Ivo Moeschlin, Adrian Hummel und Marcel Boysen gebührend. Er selber wurde als Präsident bestätigt und die drei neuen Vorstandsmitglieder (siehe Fotos) – Björn Arnold, Jens Eggel sowie Ralph Seidel – einstimmig

gewählt. Björn Arnold ist seit 2015 Geschäftsleiter der Baupool Integral AG und hat ein Diplom als Architekt sowie als Bauingenieur. Jens Eggel ist seit 2012 Inhaber des Baumanagementbüros Eggel und Partner AG mit Filialen in Zürich sowie St. Gallen. Er hat eine Ausbildung zum diplomierten Bauprojekt- und Immobilienmanager absolviert. Ralf Seidel ist Architekt FH, leitet seit 2017 den Bereich Bautreuhand bei der Markstein AG in Baden und ist dort auch Mitglied der Geschäftsleitung. Abgerundet wurde die GV durch das Grusswort von SVIT-CEO Marcel Hug. Bereits nach knapp einer Stunde konnte KUB-Präsident Wipfler die Teilnehmenden verabschieden – mit der Hoffnung, alle am 7. September beim Focus-Anlass oder spätestens im kommenden Jahr, anlässlich der GV im Hotel Zürichberg, wieder persönlich begrüßen zu dürfen. ■



*RETO WESTERMANN

Der Autor ist Journalist BR, dipl. Arch. ETH, Mitinhaber der Alpha Media AG und Kommunikationsbeauftragter der KUB.

ANZEIGE



Als schweizweit erster Gesamtsanierer aller Rohrleitungen im überbauten Raum empfehlen wir uns für die Rohrinnensanierung Ihrer Trinkwasser-, Bodenheizung-, Abwasser- und Gasleitung.



LT Experten AG · Firststrasse 25 · 8835 Feusisberg
www.LT-experten.ch · info@LT-experten.ch · Tel. 044 787 51 51

GENERATIONEN- WECHSEL IM KUB-VORSTAND

Auf die GV 2021 der Kammer unabhängiger Bauherrenberater (KUB) hin, traten drei Vorstandsmitglieder zurück. Sie haben in den vielen Jahren ihrer Tätigkeit den Weg der Kammer mitgeprägt und konnten in ihren jeweiligen Ressorts wichtige Projekte umsetzen.

TEXT – **RETO WESTERMANN***



Ivo Moeschlin



Adrian Humbel



Marcel Boysen

► IVO MOESCHLIN, RESSORTLEITER VERNEHMLASSUNGEN (ARCHITEKTUR, SIA)

Die Möglichkeit zur Mitarbeit an der neuen Ordnung SIA 101 für Leistungen der Bauherren einerseits sowie an den Vorgaben im Bereich des öffentlichen Beschaffungswesens andererseits, war für Ivo Moeschlin ein wichtiger Grund vor zehn Jahren in den Vorstand der KUB einzutreten. «Für mich war es wichtig, hier die Sicht der Kammer und der Bauherren einbringen zu können», sagt Moeschlin. Insbesondere die Arbeit in der Kommission der Ordnung SIA 101, zu deren Mitverfassern er sich heute zählen darf, beschäftigte ihn während mehreren Jahren seiner Tätigkeit im Vorstand. Daneben war er Teil des Teams der LHO KUB. Interessant war für Ivo Moeschlin aber nicht nur das Engagement für konkrete Projekte der KUB, sondern auch die

Zusammenarbeit im Vorstand: «Ich habe die gute Stimmung, den respektvollen Umgang miteinander und die Möglichkeit zum Austausch unter Fachleuten immer sehr geschätzt.»

ADRIAN HUMBEL, VIZEPRÄSIDENT UND RESSORTLEITER FINANZEN

Sein Engagement für die Sache der Bauherrenberater war für Adrian Humbel 2012 mit ein Grund, sich im Vorstand zu engagieren: «Gereizt hat mich aber auch die Möglichkeit zum Wissensaustausch.» In den neun Jahren seines Wirkens trug er entscheidend zur Weiterentwicklung der Kammer bei. So leitete Adrian Humbel gleich zu Beginn seiner Tätigkeit wichtige Schritte zur Professionalisierung der KUB ein – etwa durch die Professionalisierung des Aufnahmeverfahrens, gehörte zu den Kernteams bei der

Überarbeitung des Handbuchs Immobilienmanagement sowie der LHO KUB und unterstützte Thomas Wipfler ab 2014 als Vizepräsident und Ressortleiter Finanzen. Ein Duo, das sehr gut zusammen funktionierte: «Ich habe die hervorragende Zusammenarbeit mit dem Präsidenten immer sehr geschätzt, aber auch den Austausch mit den anderen Kolleginnen und Kollegen im Vorstand», sagt Adrian Humbel rückblickend.

MARCEL BOYSEN, RESSORTLEITER SPONSORING UND VERANSTALTUNGEN

Marcel – von den meisten Cello genannt – Boysen, gehörte in der KUB zu den Gesichtern, die oft an Veranstaltungen zu sehen waren. Von 2015 an engagierte er sich auch im Vorstand. «Das Ressort Sponsoring und Veranstaltungen reizte mich, deshalb habe ich spontan mitgemacht», sagt Boysen.

Dank seinem Engagement und seinem grossen Beziehungsnetz gelang es ihm, einerseits die Finanzmittel für wichtige Projekte wie die Neuauflage des Handbuchs Immobilienmanagement aufzutreiben, andererseits hochkarätige Podiumsgäste für die Veranstaltungen der KUB zu gewinnen. Letzteres machte ihm besonders viel Freude: «Der persönliche Austausch mit den Referenten war immer sehr bereichernd». Während der sechs Jahre im Vorstand schätzte er nicht nur sein spannendes Aufgabenfeld, sondern auch den freundschaftlichen und respektvollen Umgang im Team sowie die gute Diskussionskultur. ■



*RETO WESTERMANN

Der Autor ist Journalist BR, dipl. Arch. ETH, Mitinhaber der Alpha Media AG und Kommunikationsbeauftragter der KUB.

KWC AVA 2.0: architects' favorite



Vor genau einem Jahrzehnt avancierte KWC AVA zum Bestseller und Liebling der Architekten, weil es dieser Armatur gelang, eine Brücke von der traditionellen Produktwelt zur modernen, designorientierten Badarchitektur zu schlagen. 2021 verkörpert die neue Generation KWC AVA 2.0 wieder souverän die Badtrends unserer Zeit. Das macht sie zu einem echten Favoriten im Markt.

SOFTE ÄSTHETIK

KWC AVA 2.0 nimmt die Richtung der soften Ästhetik auf, welche sich in modernen Badeinrichtungen widerspiegelt. Feines,

weiches und dennoch gradliniges Design, das sich souverän zurücknimmt und so der individuellen Stilfindung jeden Spielraum lässt. Aus den Armaturen spricht eine unaufdringliche, zeitlose Eleganz, die von Stilsicherheit zeugt, und die Qualität und Langlebigkeit ausdrückt. Das spürt man spätestens, wenn man die Badmischer betätigt, den flachen Hebel in die Hand nimmt und dessen Führung und Bewegung wahrnimmt: KWC AVA 2.0 überzeugt auf Anhieb.

AUF EINEN BLICK

- KWC AVA 2.0 ist auf moderne Badeinrichtungen von heute und morgen

ausgerichtet und bietet Überdurchschnittliches zu einem interessanten Preis

- Der schlanke Körper begeistert mit sorgfältig bestimmten, perfekten Proportionen
- Der einzigartige, extrem flache Hebel liegt perfekt in der Hand, die Bewegung ist natürlich, reibungslos, federleicht. Dabei ist KWC AVA 2.0 äusserst robust und belastbar
- Ausgewogenes Softcube-Design und nahtlose Flächen sprechen emotional und haptisch an
- Die Variante CoolFix ist ein ökologisches Sparprogramm mit Komfort. Die Mittelstellung «Kalt» statt «Lauwarm» reduziert intelligent den Energieverbrauch im Alltag
- Breites Sortiment für das ganze Bad

DAS BEGEISTERT IM ALLTAG

Auslaufhöhe und Ausladung schenken einen grossen Komfortbereich am Waschtisch. Das hochwertige Finish sorgt für dauerhafte Oberflächen; die ausgezeichnete Messinglegierung garantiert Hygiene und Wasserqualität. Der Ablauf funktioniert zuverlässig über ein präzises Liftsystem.

DAS SCHÄTZT DIE FACHWELT

Die Fachwelt profitiert von einer massgebenden Zeitersparnis bei der Montage durch Anschlusshilfe (Warmwasser) und Schnellmontageset sowie von einer einfachen Installation mit Gewindestützen. Die Seriennummer auf dem Gehäuse ermöglicht eine einfache Rückverfolgbarkeit (Unterhalt) und die Plattform Treplus verringert die Ersatzteil-Komplexität KWC AVA 2.0 ist ein Favorit für moderne Badarchitekturen: hochwertig, klar, präzise, langlebig, von hohem Komfort. Ausgezeichnet mit dem Iconic Awards Innovative Interior 2021.

WEITERE INFORMATIONEN

Franke Water Systems AG KWC

KWC Gasse 1
5726 Unterkulm
Telefon 062 768 68 68
info@kwc.ch
www.kwc.ch



Kleine Körner – grosse Schäden

Hagelkörner richten jährlich grosse Schäden an. Mehr als ein Drittel der durch Naturereignisse entstandenen Gebäudeschäden sind darauf zurückzuführen. Besonders exponiert ist die Gebäudehülle. Doch wie wird diese erfolgreich vor Hagel geschützt?

Über die Lebensdauer eines Gebäudes muss mindestens einmal mit Hagel von 3 cm Durchmesser oder mehr gerechnet werden. Wenn Hagelkörner auf das Gebäude aufschlagen, führt das bei einigen Materialien zu Dellen und Verbiegungen – im schlimmsten Fall können sogar funktionale Schäden wie Löcher entstehen. Wird die Gebäudehülle dabei undicht, kann Wasser eintreten und hohe Folgeschäden

verursachen. Für Betroffene bedeutet ein Hagelschaden neben den anfallenden Kosten auch grosse Umtriebe und Ärger.

SCHUTZ DANK FRÜHZEITIGER PLANUNG UND RICHTIGER MATERIALWAHL

Die beste Prävention besteht aus einer naturgefahrensicheren Bauweise sowie ergänzend einem guten Gebäudeunterhalt. Je früher im Planungsprozess bedacht, desto einfacher finden sich wirksame, elegante, robuste, normkonforme (SIA Norm 261/1) und kosteneffiziente Lösungen – auch bei Umbauten und Renovationen. Auf der Informationsplattform www.schutz-vor-naturgefahren.ch kann die Hagelgefährdung für den Gebäude-Standort abgerufen werden.

Die wichtigste Rolle spielt die Materialwahl. Beim Neubau gewährleisten geprüfte, hagelsichere Baumaterialien Schutz. Auch der nachträgliche Ersatz von Bauteilen oder eine zusätzliche Schutzmassnahme nach einem Schadenfall sind oft mit einem kleinen finanziellen Aufwand möglich. Als Entscheidungshilfe für die richtige Materialwahl dient das kostenlose Online-Planungstool www.hagelregister.ch.

HAGELWARNSIGNAL FÜR INTELLIGENTE STOREN

Durch Hagel werden in der Schweiz besonders häufig Lamellenstoren beschädigt. Sie machen rund einen Drittel aller Hagelschäden aus. Doch diese haben gegenüber anderen Teilen der Gebäudehülle einen entscheidenden Vorteil: Sind die Storen hochgefahren, ist das Schadenpotenzial gleich null. Ein Storeersatz hingegen ist mit Aufwand verbunden und kann Wochen bis Monate dauern.

Die Kantonalen Gebäudeversicherungen bieten in Zusammenarbeit mit SRF Meteo kostenlos das Warnsignal «Hagelschutz – einfach automatisch» an, mit dem sich sämtliche Storen an einem Gebäude einfach vor Hagel schützen lassen. Eine Schnittstelle ruft laufend die Hagelprognose für den Gebäudestandort ab und lässt die Storen bei Hagelgefahr automatisch hochfahren.

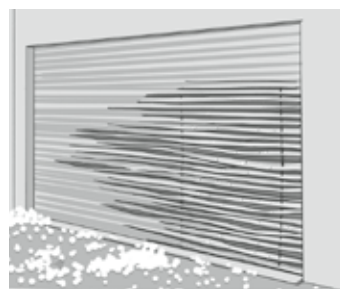
WEITERE INFORMATIONEN:

Informationsplattform
Gebäudeschutz vor Naturgefahren
www.schutz-vor-naturgefahren.ch
info@schutz-vor-naturgefahren.ch



DIE WEBSEITEN IM ÜBERBLICK

Hagelresistente Bauprodukte www.hagelregister.ch
Storen-Steuerungssystem Hagelschutz – einfach automatisch www.vkg.ch/hagelschutz
Informationsplattform mit standortgenauer Gefährdung www.schutz-vor-naturgefahren.ch



Neu HF 400 – das elegante und schlanke Holz / Metall-Fenster von Internorm



Ob Neubau oder Sanierung, mit dem eleganten und schlanken Design ist das Holz / Metall-Fenster HF 400 ein absoluter Allrounder für Ihr Bauvorhaben. Die geradlinigen Kanten des Fensters passen perfekt zu jedem Baustil. Die Fensterrahmen sind sehr schlank und lassen somit mehr Licht in Ihre Wohnräume. Die Natürlichkeit des Werkstoffes Holz im Innenraum wird beim HF 400 ergänzt durch

die Beständigkeit und Wartungsfreiheit von Aluminium im Aussenbereich. Das neue Fenster ist aber nicht nur besonders schön, sondern auch besonders stabil und beständig. Dieses Spitzenfenster erhalten Sie ausserdem zu einem Spitzenpreis!

WEITERE VORTEILE

- Hochstabiles Fenster und unerreicht hohe Festigkeit durch I-tec Core

- Holz / Metall-Verbund für bessere Wärmedämmung bei geringer Bautiefe
- Wetterschenkel fix oder variabel erhältlich
- Drei umlaufende Dichtungen für optimalen Schutz
- Lückenlose Rundumverklebung der Glasscheibe mit dem Fensterflügel (I-tec Verglasung)
- Basissicherheit serienmässig



Neues Internorm-Fenster KF 520 mit German Design Award ausgezeichnet

Für das neue Kunststoff / Aluminium-Fenster KF 520 wurde Internorm, Europas führende Fenstermarke, mit dem German Design Award 2020 in der Kategorie «Excellent Product Design» ausgezeichnet. Die Auszeichnung ist ein weiterer Beleg dafür, dass die neue Fenstergeneration von Internorm innovatives Design mit technischem Know-how in einer neuen Dimension verbindet. Der maximale Glasanteil der neuen Fenstergeneration wird durch schmale Ansichtshöhen von Rahmen und Flügel ermöglicht und bietet somit grösstmöglichen Lichteinfall. Es macht uns sehr stolz, dass unsere neue Fenstergeneration nach dem MUSE Design Award, dem German Innovation Award und dem Energie Genie Innovationspreis eine weitere renommierte Auszeichnung erhalten hat. Dies beweist, dass wir mit dem KF 520 in den Bereichen Design und Innovation europaweit neue Massstäbe setzen.

Der schlanke Rahmen mit Glasflügel ist von einer Fixverglasung aussen nicht zu unterscheiden und ermöglicht so mehr Lichteinfall. Innenseitig ist der Rahmen besonders schmal und schliesst bündig mit dem Fensterflügel ab. Die perfekte Lösung

für eine moderne und zeitgemässe Architektur. Im Fensterflügel verbirgt sich auch die revolutionäre Verriegelung I-tec Secure, die ein Aushebeln des Fensters nahezu unmöglich macht. Anstelle von üblichen Verriegelungszapfen übernehmen Klappen die präzise Verriegelung des Fensterflügels mit dem Rahmen. I-tec Secure ist standardmässig im neuen KF 520 integriert und erreicht eine Sicherheitsklasse bis RC3.

WEITERE VORTEILE

- Wenig Rahmen, mehr Licht, höherer Glasanteil
- Puristisches, modernes Design
- Glasflügel hat die Anmutung einer Fixverglasung
- Konkurrenzlose I-tec Secure im Standard
- Höchste Sicherheit bis RC3
- Verriegelung vollständig im Flügel integriert
- Keine sichtbaren Schliessteile im Fensterrahmen
- Leichte Reinigung dank glatter Oberflächen
- Öffnen und Schliessen des Fensters geht einfacher als bei marktüblicher RC2-Ausführung



WEITERE INFORMATIONEN:

Internorm AG
Römerstrasse 25
5502 Hunzenschwil
Telefon: 0848 00 33 33
info-swiss@internorm.com
www.internorm.ch

Internorm

Dampfgaren war noch nie so leicht – dank Steamify®



Intuitive Bedienung für beste Ergebnisse: Der Electrolux Profi Steam mit Steamify® regelt automatisch die Dampfintensität. So gelingt garantiert jedes Gericht. Und mit der Regenerierfunktion schmecken wiederaufgewärmte Speisen wie frisch gekocht.

In Schweizer Küchen wird jetzt Dampf gemacht. Und das zurecht. Denn Dampfgaren definiert Kochen und Backen neu und bringt grenzenlosen Spass. Dampf zum Schmoren, Dampf zum sanften Überbacken, Dampf zum knusprigen Backen und Braten – lassen Sie Ihrer Kreativität

freien Lauf. Und was besonders wichtig ist: Durch die schonende Zubereitung gehen wertvolle Vitamine und Mineralstoffe nicht verloren. So gelingen Ihnen immer schmackhafte und gesunde Gerichte.

INTUITIVE STEUERUNG

Es erstaunt also nicht, dass das Dampfgaren immer beliebter wird. Aus Befragungen mit unseren Kundinnen und Kunden wissen wir aber, dass sich viele mit der richtigen Dampfdosierung schwertun. Also doch alles nur «heisse Luft»? Keineswegs! Mit Steamify® macht Electrolux die Steuerung so intuitiv, dass allfällige Zweifel sich

sofort in Luft auflösen. Es ist ganz einfach: Per Slider wählen Sie bequem die gewünschte Temperatur. Anschliessend fügt die Steamify® Funktion für jede Temperaturstufe automatisch die perfekte Menge an Dampf hinzu.

INNOVATIVE FUNKTIONEN

Zusätzliche Sicherheit beim Kochen gibt Ihnen der integrierte Speisethermometer. Die intelligente Technologie misst die Kerntemperatur Ihrer Gerichte und informiert Sie, sobald der gewünschte Garpunkt erreicht ist. Und dank Connectivity kann der mit Ihrem Smartphone vernetzte

Dampfgarer per App von unterwegs aus eingestellt und gestartet werden – so sparen Sie wertvolle Zeit und geniessen gesundes, frisch zubereitetes Essen.

ÖKOLOGISCHE REGENERIERFUNKTION

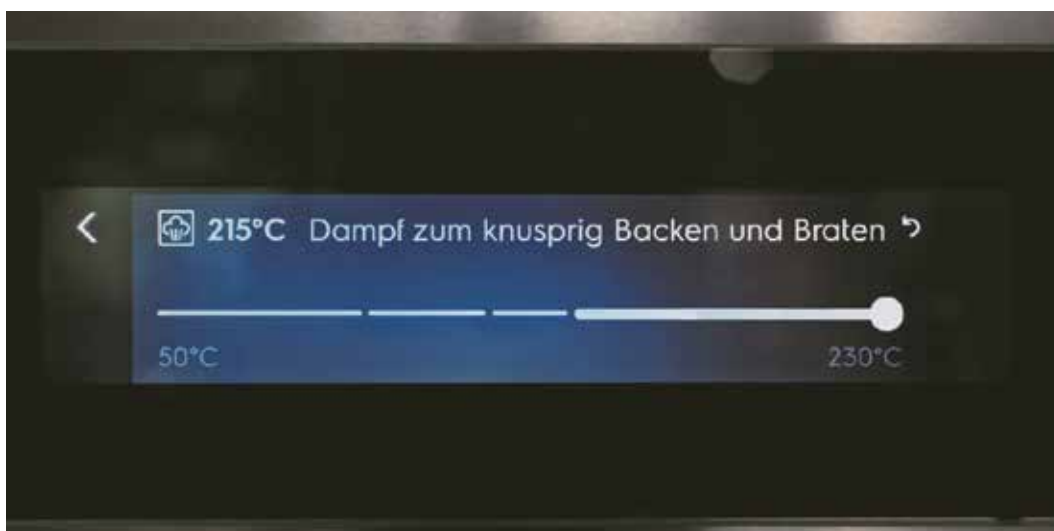
Die Regenerierfunktion ist unser Tipp für gesundes und nachhaltiges Essen: Sie lässt Wiederaufgewärmtes wie frisch gekocht schmecken und hilft, die Verschwendung von Lebensmitteln zu minimieren.

ZEITLOSE SCHÖNHIT

Benutzerfreundlichkeit dank Innovation und Einsatz raffinierter Technologie – wir sorgen dafür, dass Sie in der Küche eine gute Figur machen. Apropos gutes Aussehen: Unsere Produktlinie besticht mit moderner und eleganter Ästhetik. Das exklusiv für die Schweiz kreierte Millennium Design zeichnet sich durch hochwertige Materialien, sorgfältige Verarbeitung und ein besonderes Augenmerk für Details aus.

WEITERE INFORMATIONEN:

Electrolux AG
Badenerstrasse 587
8048 Zürich
044 405 81 11
www.electrolux.ch



Fischermätteli Burgdorf (BE): Zukunftsorientiertes Areal im Standard Minergie-A-Eco



Fischermätteli – Strüby Konzept AG

Es soll dereinst die grösste Überbauung der Schweiz sein, die nicht nur mit Schweizer Holz erstellt wird, sondern auch den Standard Minergie-A-Eco erfüllt. Dieser verlangt unter anderem eine positive Energiebilanz. Zudem muss der Aufwand für Raum- und Wassererwärmung, Lüfterneuerung sowie für sämtliche elektrischen Geräte und die Beleuchtung durch erneuerbare Energien gedeckt sein.

In partnerschaftlicher Zusammenarbeit mit dem Kunden, den Strüby Unternehmungen, hat ewz für das Areal Fischermätteli eine integrale, ganzheitliche Energielösung entwickelt, welche die hohen Anforderungen hinsichtlich Wirtschaftlichkeit und Ökologie erfüllt. ewz übernimmt für den Grossteil der energietechnischen Anlagen die Planung, Finanzierung, Realisierung und den Betrieb über mehrere Jahrzehnte. Durch die gezielte Vernetzung und Kombination einzelner Systemkomponenten und Dienstleistungen werden zudem ökologische und ökonomische Mehrwerte über den gesamten Lebenszyklus der Immobilie geschaffen.

HOLZPELLETS AUS DER REGION

Die zehn Wohngebäude mit insgesamt 169 Wohnungen sowie das Gemeinschaftszentrum sind an ein Areal-Wärmenetz angeschlossen. Herzstück der Wärmeerzeugung ist die Heizzentrale mit einer Leistung von 550 kW. Als Energieträger kommen Holzpellets aus der Region zum Einsatz.

100 PROZENT ERNEUERBARER STROM

Nebst den Wärmelieferverträgen vereinbart ewz mit den Eigentümern Stromlieferverträge. Diese regeln die Versorgung der insgesamt sieben Stockwerkeigentümerschaften sowie der Arealeigentümerschaft mit Elektrizität. Da der Baustandard Minergie-A eine 100-prozentige Abdeckung mit erneuerbarem Strom verlangt, wird auf jedem der zehn Hausdächer eine

Photovoltaikanlage mit monokristallinen Hochleistungsmodulen installiert. Im Endausbau weisen diese eine Leistung von 722 kWp auf.

ZUSAMMENSCHLUSS ZUM EIGENVERBRAUCH

Damit möglichst viel des selbst produzierten Stroms für die Eigenbedarfsdeckung verwendet werden kann, gründet ewz für die 169 Eigentümer einen Zusammenschluss zum Eigenverbrauch (ZEV). Dies lohnt sich zum einen für den Betreiber der Photovoltaikanlage, da der lokal produzierte Solarstrom direkt vor Ort gewinnbringend verkauft werden kann. Zum anderen profitieren auch die Mietparteien, denn lokal produzierter Solarstrom ist günstiger als der Strommix aus dem Netz – und erst noch umweltfreundlicher. Diese

Win-win-Situation macht ZEV zu einem wichtigen Instrument, um die Rentabilität von Solaranlagen zu verbessern.

E-MOBILITY-LADESTATIONEN

Das Energiemanagement steuert die Produktion und die Verbräuche optimal, so dass möglichst bedarfsgerecht produziert werden kann. Wird das Fahrzeug zugleich mit der Energieproduktion der PV Anlage geladen, ergeben sich zwei Vorteile. Einerseits erhöht sich dadurch der Eigenverbrauch von Solarenergie und andererseits kann das Elektrofahrzeug mit Sonnenstrom fahren. Auf dem Areal stehen anfänglich fünf halböffentliche E-Mobility-Ladestationen zur Verfügung. Die Abrechnung des bezogenen Stromes erfolgt mittels kontaktloser Chipkarten direkt über die Stromrechnung der Haushalte.

MULTIMEDIEN-NEBENKOSTENABRECHNUNG

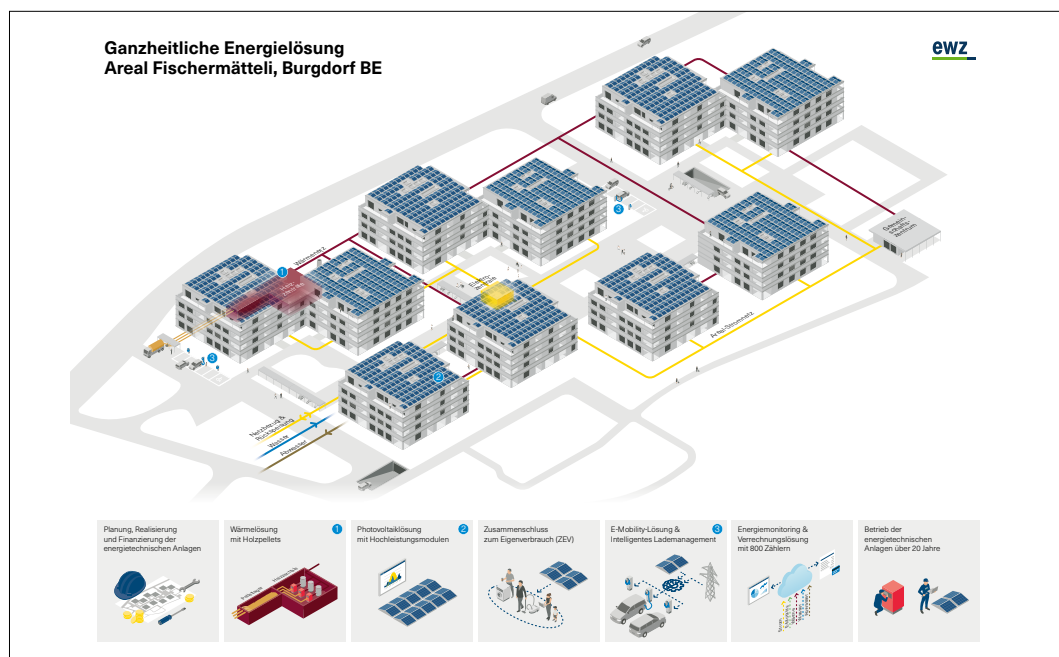
Die 169 ZEV-Teilnehmer erhalten monatlich eine individuelle, verbrauchsabhängige Multimediennebenkostenabrechnung. Darin sind nebst dem Strom für die Wohnung auch jener für die E-Auto-Ladestation und für die allgemeinen Räume (eigener Solarstrom und Netzbezug) sowie die Wärme für Heizung und Warmwasser enthalten. Daneben rechnet ewz auch den Wasserverbrauch sowie Abwasser individuell ab. Rund 800 Zähler sind zur Erfassung der Verbräuche auf dem Areal installiert. Die Kunden erhalten monatlich eine verbrauchsabhängige, übersichtliche Rechnung für sämtliche messbare Medien, wodurch sich die Abrechnungsaufwände für die Verwaltung deutlich minimieren.

OPTIMAL UND SICHER VERSORGT

Nach der Inbetriebnahme stellen die Spezialistinnen und Spezialisten von ewz den Betrieb und die Instandhaltung der technischen Anlagen (HLKSE) für mehr als 20 Jahre sicher. Die Verfügbarkeit wird durch eine Fernüberwachung und unseren 24/7-Bereitschaftsdienst gewährleistet. Mit einem Energiemonitoring lassen sich aus den regelmässigen Reportings wirtschaftliche und ökologische Kennzahlen ableiten und weitere Potenziale zur Effizienzsteigerung evaluieren.

WEITERE INFORMATIONEN:

ewz
Energielösungen
Tramstrasse 35
8050 Zürich
T +41 58 319 47 12
energieloesungen@ewz.ch
ewz.ch/energieloesungen



Optisch schöne Sicherheit für jung und alt

Auf Treppen stürzen nicht nur – wie man annehmen könnte – meist ältere Menschen. Laut bfu (Beratungsstelle für Unfallverhütung) fallen von 24 950 Treppenstürzen pro Jahr lediglich 6 750 in den Altersbereich 65+. Der Grossteil der Stürze auf Treppen fällt mit 13 390 in den Altersbereich 17–64. Somit ist Treppensicherheit ein Thema für Jung und Alt.

Die Gründe für einen Sturz sind natürlich vielfältig. Unachtsamkeit, Ablenkung, Verlust des Gleichgewichts, Alterserscheinungen oder eine körperliche Beeinträchtigung.

Grund genug, sich auch im eigenen Heim eingehend mit der Sicherheit auf Treppen auseinanderzusetzen. Wer mehrgeschossig baut, kommt nicht ohne sie aus. Sie gehören fast immer zu den einmaligen Anschaffungen. Folglich ist bei Planung und Auswahl Sorgfalt geboten. Seit 2005 hat die Anzahl an Treppenstürzen um mehr als 10% zugenommen. Ein alarmierender Wert, wenn man bedenkt, dass Sicherheit auf Treppen keine Hexerei darstellt.

Einerseits die korrekte Treppenform, eine rutschhemmende Oberfläche, die richtige Reinigung und Pflege und natürlich die Freihaltung der Treppenstufen. Gerade bei Privateigentum werden Treppen oft zu Dekorationszwecken missbraucht. Accessoires, Blumenständer oder auf die Schnelle abgestellte Einkäufe oder Bücher werden so zum vermeidbaren Unfallrisiko.

Besonders durch die Montage eines Handlaufs kann die Sicherheit auf Treppen zusätzlich erhöht werden. Doch immer noch findet sich sowohl in privaten wie öffentlichen Gebäuden oftmals kein zweiter, wandseitiger Handlauf, obwohl sowohl die SUVA, die bfu und auch die Planungsrichtlinien für «Altersgerechte Wohnbauten» einen beidseitigen Handlauf empfehlen.

STÜRZE KÖNNEN GROSSE, FINANZIELLE FOLGEN HABEN

Für die Folgen eines Treppensturzes muss oft tief ins Portemonnaie gegriffen werden, denn nach einem allgemein im Recht geltenden Grundsatz ist man verpflichtet, die zur Vermeidung eines Schadens notwendigen und zumutbaren Vorsichtsmassnahmen zu treffen. Wird durch einen fehlenden Handlauf oder eine fehlerhafte Herstellung eines Handlaufs ein Schaden verursacht, so haftet der Werkeigentümer (gestützt auf Art. 58 Obligationenrecht). Doch nicht nur die finanziellen Folgen sind zu berücksichtigen, sind es doch die gesundheitlichen Folgen, die einen noch lange Zeit begleiten. Pro Jahr gibt es in der Schweiz über 285 000 Sturzunfälle – viele mit schwerwiegenden Folgen – über 1 600 enden tödlich.

Auch in der Schweiz existieren Fachbetriebe, die sich auf die normgerechte Nachrüstung von Handläufen im Gebäudebestand spezialisiert haben. So zum Beispiel die Firma Flexo-Handlauf, die auf eine langjährige Erfahrung in diesem Bereich zurückblicken



Handlauf an einer Mehreck-Treppe

kann und bereits tausende von privaten und öffentlichen Gebäuden durch eine normgerechte Handlauf-Montage sicherer gestaltet haben.

SICHERHEIT UND OPTIK HAND IN HAND

Auch wenn die eigene Sicherheit und die der Mieter an oberster Stelle steht, sollte ein Handlauf auch optisch zum Gesamtbild des Hauses passen. Hier bietet die Firma Flexo Handläufe in unzähligen Dekoren und Materialien, sodass sich diese perfekt ins Gesamtbild einfügen. Egal ob Holz-Optik, Plexiglas oder z.B. Anthrazit mit Silberstreifen – die Auswahl ist riesig – wahlweise sogar mit LED-Beleuchtung! So ist ein Handlauf in der heutigen Zeit nicht nur sicher, sondern auch schön. Jeder Sturz ist

einer zuviel – und kann oftmals das ganze Leben verändern, darum: Sorgen Sie vor – sorgen Sie für Ihre Gesundheit und die Ihrer Kinder, Eltern und Mitmenschen! Die Profis von Flexo-Handlauf beraten sie gerne rund ums Thema Handlauf unter der Gratis-Nummer 0800 0408040 oder besuchen Sie uns auf www.flexo-handlauf.ch

WEITERE INFORMATIONEN:

Flexo-Handlauf GmbH
Hauptstrasse 70, 8546 Islikon
Tel. 052 534 41 31
kontakt@flexo-handlauf.ch
www.flexo-handlauf.ch



Sicherheit und Optik – Hand in Hand



Sicherheit an Treppen betrifft nicht nur die Älteren

«Ich bewerte auch während dem Autofahren»



Silvan Mohler ist Präsident des Schweizer Immobilienschätzer-Verbandes SIV. Der Immobilienprofi arbeitet hauptberuflich bei der Thurgauer Kantonalbank und ist ein ausgewiesener Kenner der Schweizer Bewerter-Szene. IMMOBILIA hat ihn nach seinem ersten Jahr als SIV-Präsident befragt.

Interview: Jürg Aegerter,
Fotografie: Patrick Baeriswyl

SILVAN MOHLER, THEMA DIESER IMMOBILIA-AUSGABE IST DIE IMMOBILIENENTWICKLUNG. WO SEHEN SIE IN DEN NÄCHSTEN JAHREN DIE GROSSEN VERÄNDERUNGEN?

Für mich steht klar die Entwicklung und Verdichtung nach innen im Vordergrund. Die grosse Challenge ist sicherlich die Verdichtung in den Städten. Dort stellen verschiedenste Gruppe Ansprüche; das erfordert viel Koordination. Einen weiteren Megatrend sehe ich in der wirtschaftlichen und ökologischen Nachhaltigkeit von Immobilien.

WIE SCHAUT DIE ENTWICKLUNG IN DER IMMOBILIENBEWERTUNG AUS?

Ein entscheidendes Thema für uns Bewerterinnen und Bewerter wird das Thema Daten bleiben. Es gilt – mehr denn je – die Fülle der Daten richtig zu interpretieren, damit ein Wert resultiert, der auf allen Ebenen überzeugt.

DIE DIGITALISIERUNG SCHREITET AUCH BEI BEWERTUNGEN VORAN.

Klar. Wir sehen beim Thema Digitalisierung vor allem Chancen. Zum Beispiel mit dem Reida-Datenpool, bei dem wir mitmachen. Je mehr Daten unsere und andere Mitglieder in den Pool eingeben, desto höhere Datensicherheit erhalten wir. Bewerterinnen und Bewerter müssen sich in der digitalen Welt zurechtfinden können und auf dem neuesten Stand der Entwicklung sein.

BEWERTER HABEN KEINE EINFACHE AUFGABE UND POSITION. STEIGT DER DRUCK?

Ja, denn wo es um Bewertungen geht, geht es meist auch um viel Geld. Und



gleichzeitig macht der Regulator immer strengere Vorgaben. Wir vom SIV haben eine klare Haltung, und diese Haltung geben wir auch an die Studierenden unseres Ausbildungsinstituts SIREA weiter: Wenn Bewertungen transparent hergeleitet und begründet sind, kann man dem Druck standhalten. Natürlich brauchen Bewerter eine gewisse Standfestigkeit. So behält man seine Glaubwürdigkeit – eines der höchsten Güter für uns.

WAS IST HEUTE FÜR BEWERTERINNEN UND BEWERTER SICHER UND WAS IST FÜR SIE UNSICHER?

Dort, wo Unsicherheit besteht, muss der Bewerter realistische Annahmen treffen und diese erklären. Unsicherheiten begegnen wir auch, indem wir in verschiedenen Szenarien denken. Grundsätzlich haben wir in diesem Land eine hohe Verlässlichkeit in rechtlichen Fragen so etwa auch in der Raumplanung. Besonders bei Wohnimmobilien steigen Nachfrage und Wert aktuell vielerorts. Unsicherheiten sehen wir eher bei den grossen ökonomischen Themen wie der Geldpolitik mit der unsicheren Zinsentwicklung oder aktuell bei der Verteuerung der Rohstoffpreise.

WIE BEURTEILEN SIE DIE ENTWICKLUNG VON BÜRO- UND GEWERBELIEGENSCHAFTEN?

Es besteht aktuell ein gewisser Trend zur Umnutzung von Büroliegenschaften fürs Wohnen. Nur geht das oft nicht so einfach. Viele Gewerbeliegenschaften eignen sich von der Struktur her nicht für eine Umnutzung. Nutzungsänderung gestaltet sich dann unverhältnismässig aufwändig.

WO BEWEGT SICH PREISLICH AM MEISTEN? IM ZENTRUM, IN DER AGGLO, AUF DEM LAND?

Bzgl. Wohneigentum haben zentraler gelegene Standorte ein schon recht hohes Niveau erreicht und die Preise steigen weiter. Interessant ist, dass ländliche Regionen und Agglomerationen relativ gesehen attraktiv sind und preislich nachgefragt haben. Hier beobachten wir eben einen gewissen Nachholeffekt. Seit der Erfahrung mit Corona nehmen viele Menschen län-

gere Pendlerwege in Kauf. Die Nachfrage nach Wohneigentum ist generell angestiegen – auch in Schweizer Tourismusregionen. Viele Menschen wünschen sich eine Zweitwohnung in den Bergen oder im Süden der Schweiz. Ein weiterer Trend: Das Erstellen von Stockwerkeigentum und auch Einfamilienhäusern gerät wieder mehr in den Focus von Institutionellen. Das hat sicher auch mit der Preisentwicklung zu tun. Bis jetzt wurde der Wohnungsbau von institutionellen Investoren bestimmt, die vor allem auf die Erstellung von Mietobjekten setzten.

SIE SIND SEIT EINEM JAHR SIV-PRÄSIDENT. WAS HAT SIE BEEINDRUCKT, WAS WAR SPEZIELL?

Der Austausch mit den Mitgliedern von Verband und Vorstand ist extrem spannend. Wir sind sehr zukunftsgerichtet und loten gemeinsam aus, wohin die Reise geht. Ich empfinde es persönlich als Bereicherung, dass wir schweizweit tätig sind und auch Bewertende aus der Westschweiz und dem Tessin bei uns mitmachen.

ABSCHLIESSEND: KÖNNEN SIE NOCH DURCH DIE GEGEND FAHREN, OHNE LIEGENSCHAFTEN SPONTAN ZU BEWERTEN?

(lacht) Tatsächlich, ich bin immer ein wenig als Bewerter unterwegs. Fahre ich allein, trage ich manchmal in der Vorstellung eine Art «Google-Brille» und sehe da und dort ein virtuelles Preisschild an einer Liegenschaft hängen. Sitzt die Familie mit im Auto, muss ich mir manchmal Kritik anhören: «Nein, Papi, wir wollen nicht schon wieder ein Haus genauer anschauen gehen!»

WEITERE INFORMATIONEN:

Schweizer Immobilienschätzer-Verband SIV
Oberer Graben 8, 9000 St. Gallen
071 223 19 19
www.siv.ch



DER NEUE SIV-PRÄSIDENT

Silvan Mohler ist seit einem Jahr Präsident des Schweizer Immobilienschätzer-Verbandes SIV und sitzt im Vorstand des verbandseigenen Ausbildungsinstitutes SIREA. Der Betriebsökonom leitet hauptberuflich das Immobilienschätzerwesen bei der Thurgauer Kantonalbank. Mohler wohnt mit seiner Familie im «unschätzbar schönen» Appenzellerland.

«Ein Check-up wie beim Auto, nur für die Waschmaschine»

Der Schulthess-Clean-Service ist ein Service für alle Waschmaschinen, egal welcher Marke. Denn jede Waschmaschine sollte immer wieder mal kontrolliert und professionell gereinigt werden – hygienische Sauberkeit ist dabei nur einer von vielen Vorteilen. Vorteile übrigens, von denen auch Liegenschaftsverwaltungen profitieren.

Waschmaschinen müssen laufen. Und wenn möglich, so lange wie es geht und bitte ohne Probleme. In der Regel realisiert man erst, wenn die Waschküche unter Wasser steht oder die Waschmaschine komplett ihren Geist aufgibt, dass man doch mal die Waschmaschine hätte kontrollieren lassen sollen. Aber wer hat schon die Zeit und weiss, wann ein Ersatzteil ausgetauscht werden muss? Ausserdem können sich über die Jahre hinweg in der Gummidichtung und zwischen Trommel und Laugenbehälter Keime, schädlicher Kalk sowie Schmutz ansammeln.

Der Schulthess-Clean-Service bietet einen umfassenden Service für jede Waschmaschine und jeden Wäschetrockner an – egal welcher Marke. Neben der Kontrolle der Verschleissteile und der Maschineneinstellungen wird die Maschine professionell von zertifizierten Servicetechnikern gereinigt. Und zwar genau dort, wo man selbst nicht hinkommt: im Inneren der Waschmaschine.

Urs Hasler, Servicetechniker seit über 25 Jahren und für Schulthess tagtäglich unterwegs, erzählt im Interview, wie so ein Schulthess-Clean-Service aussieht, was die Vorteile sind und ob es auch mal streng riechen kann.

HERR HASLER, WIE SEHEN DIE RESULTATE NACH EINEM SCHULTHESS-CLEAN-SERVICE AUS?

Dank dem Schulthess-Clean-Service bekommen Waschmaschine und Wäschetrockner die hygienische Sauberkeit, die sie verdienen. Die Wäsche wird nach dem Service frischer riechen – und zwar garantiert! Die Maschinen werden es den Besitzerinnen und Besitzern mit einer längeren Lebensdauer danken. Weniger Reparaturen schonen zudem das Portemonnaie. Unsere Kundinnen und Kunden können sicher sein, dass ihre Maschine dank den prüfenden Augen unserer zertifizierten Servicetechniker optimal eingestellt ist. Sie ist somit bereit, wieder saubere Wäsche zu liefern.

«DER BESTE SERVICE DER SCHWEIZ FÜR ALLE MARKEN!»

WIE SIEHT SO EIN SCHULTHESS-CLEAN-SERVICE KONKRET AUS?

Für einen solchen Service wird rund eine Stunde benötigt, aber je nach Verschmutzungsgrad kann das auch variieren. Das ist wie ein Check-up beim Auto, nur für die Waschmaschine und den Wäschetrockner. Dabei kontrolliere ich zuerst das Gerät. Dazu öffne ich die Waschmaschine, prüfe den

Ablauf, schaue rein und gehe alle einzelnen Komponenten durch. Ich sehe mir den Riemen an, der sich zwischen Motor und Drehtrommel befindet, und checke die einzelnen Teile. Nach dieser Kontrolle führe ich die professionelle Reinigung mit einem Maschinenreiniger durch, der das Gerät von innen von Keimen, schädlichem Kalk sowie Schmutz und Flusen befreit. Abschliessend desinfiziere ich die Maschine mit einer Chlortablette.

WER BUCHT EINEN SCHULTHESS-CLEAN-SERVICE?

Häufig sind es Liegenschaftsverwaltungen, weil der Schulthess-Clean-Service auch deren Arbeit erleichtert: Wenn die Maschinen richtig gepflegt sind und verlässlich funktionieren, haben sie weniger Mieterreklamationen und keine ungeplanten Ausfälle. Sie sparen somit Zeit und langfristig auch Geld. Der Clean-Service ist zudem übrigens äusserst kostengünstig – nicht umsonst ist es der beste Service der Schweiz für alle Marken.

«DIE PROFESSIONELLE REINIGUNG BEFREIT DIE MASCHINE VON KEIMEN, SCHÄDLICHEM KALK SOWIE SCHMUTZ UND FLUSEN.»

KANN DIE MASCHINE AUCH MANCHMAL UNANGENEHM RIECHEN?

Wenn nur noch im niedrigen Temperaturbereich, also mit 30 Grad, gewaschen wird, können sich Bakterien bilden. Das kann dann schon modrig riechen. Darum empfehle ich ab und zu eine Maschinenreinigung oder die Maschine manchmal leer bei 95 Grad laufen zu lassen. Mit dem Schulthess-Clean-Service ist garantiert, dass die Waschmaschine dank der professionellen Reinigung wieder sauber, entkalkt und hygienisch ist, dass die Einstellungen stimmen und die Einzelteile noch funktions-tüchtig sind.

WELCHES SIND DIE HÄUFIGSTEN FEHLER IM ALLTÄGLICHEN UMGANG MIT DER WASCHMASCHINE?

Das Wichtigste aus meiner Sicht ist, dass die Dossierung des Waschmittels den Gegebenheiten und der Waschmaschinentechologie angepasst wird – das ist die häufigste Fehlerquelle. Ausserdem sollte man hin und wieder einen Blick auf die Pflege- und Waschinweise auf den



aufgenähten Etiketten werfen. Dort sind alle Informationen festgehalten, wie das Kleidungsstück gewaschen werden soll: Mit welcher Temperatur kann gewaschen werden? Muss es ein Schongang sein? Diese Dinge werden vernachlässigt, weil heutzutage niemand mehr Zeit hat, in der Waschküche zu stehen.



«WIR KONTROLLIEREN UND REINIGEN WASCHMASCHINEN ALLER MARKEN.»

WAS SAGEN DIE MIETERINNEN UND MIETER, NACHDEM DER SCHULTHESS-CLEAN-SERVICE DURCHFÜHRT WORDEN IST?

Sie sind froh, wenn die Maschine professionell gereinigt und alles kontrolliert wurde. Sie freuen sich auch über Hinweise, wie sie mit der Maschine umgehen sollen. Normalerweise wird zu viel Waschmittel verwendet. Sie möchten deshalb wissen, wie sie richtig dosieren sollen. Das

gehört für mich zu unserer Beratung dazu, wenn ich bei der Kundschaft vor Ort bin. Für mich ist dieser Service auch eine Schnittstelle von der Maschine zum Anwender resp. zur Anwenderin.

WIE GEHT ES IHNEN, NACHDEM DIE MASCHINEN GEREINIGT UND KONTROLLIERT WORDEN IST?

Ich finde es super, wenn die Maschine sauber ist, das Gerät läuft und der Kunde oder die Kundin zufrieden ist. Mein Ziel ist dann erreicht.

DER SCHULTHESS-CLEAN-SERVICE BEINHALTET:

- Kontrolle der Verschleissteile und Bestellung von Ersatz, falls nötig (gegen Aufpreis)
- Entkalkung, Reinigung und Desinfektion der Maschine
- Kontrolle der Maschineneinstellungen

WEITERE INFORMATIONEN:

Schulthess Maschinen AG
Landstrasse 37
8633 Wolfhausen
T +41 55 253 52 61



ÜBER SCHULTHESS

Schulthess ist seit 1845 die führende Schweizer Unternehmensgruppe in der Wäschetechnik 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.

SNBS – ein sicherer Wert beim nachhaltigen Bauen

Der SNBS Hochbau ist ein Schweizer Baustandard für Nachhaltigkeit. Das SNBS-Zertifikat ist ein Qualitätssiegel, das Nachhaltigkeit von A bis Z berücksichtigt: Neben den ökologischen Themen Erneuerbare Energien, Treibhausgasreduktion, umweltschonender Bau und Betrieb deckt er auch wirtschaftliche Aspekte wie Lebenszykluskosten, Nachfrage und Nutzungsangebot, Regionale Wertschöpfung und gesellschaftliche Themen wie Partizipation, hohe Nutzungsqualität sowie gesundheitliche Kriterien ab.

Der Schweizer Baustandard wurde auf Initiative von Wirtschaft und Öffentlicher Hand entwickelt. Die Entwicklung finanziert hat das Bundesamt für Energie über das Programm EnergieSchweiz. Getragen und gepflegt wird er vom Netzwerk Nachhaltiges Bauen Schweiz NNBS, zertifiziert wird die neue Version 2.1 durch den Verein Minergie. Der SNBS ist entsprechend breit abgestützt.

UMFASSEND NACHHALTIG

Der SNBS bietet mit 12 Themen ein übergreifendes Konzept für das nachhaltige Bauen in der Schweiz. 45 Indikatoren beurteilen das Gebäude an sich sowie dessen Standort im Kontext. So werden die Bedürfnisse von Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt gleichermaßen und möglichst umfassend in Planung, Bau und Betrieb mit einbezogen.

Der SNBS orientiert sich an der Nachhaltigkeitsstrategie des Bundesrates. Der Standard kombiniert bestehende Ansätze und Konzepte des nachhaltigen Bauens in der Schweiz wie Minergie, Minergie-ECO, 2000-Watt-Areale und führt sie zu einem neuen Ganzen zusammen. Entscheiden Sie sich für den SNBS, dann weist die unabhängige Zertifizierung nach, dass Sie bei der Entwicklung des Gebäudes eine ganzheitliche Palette von Nachhaltigkeitskriterien berücksichtigen und so einen positiven Effekt auf Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt erzielen.

Gesellschaft	Wirtschaft	Umwelt
Sinnvoll und Ausbaufähig Optimal in das Umfeld integriert	Kosten Über den Gebäude-Lebenszyklus optimierte Kosten	Energie Effizient und hoher Anteil erneuerbarer Energien
Planung und Zielgruppen Früher Einbezug der Stakeholder	Handhabbarkeit Eigentums-schärfen und -übernahme	Klima Minimale Treibhausgasemissionen
Nutzung und Raumgestaltung Hohe Nutzungsqualität	Entwicklungspotenzial Gutes Verhältnis von Entwicklungspotenzial und Kosten	Ressourcen und Umwelt Sichere Erhaltung und Betrieb
Wohlfühlen und Gesundheit Hoher Komfort im Innenraum	Regionale Ökonomie Positiver Beitrag zur Regionalökonomie	Natur und Landschaft Integration in heimische Landschaft

VON DIVERS BIS UMWELTSCHONEND

Der SNBS definiert für die drei Bereiche Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt je vier Themen, denen wiederum 23 Kriterien zugeordnet sind. Letztere werden anhand von

insgesamt 45 Indikatoren bewertet. Beispielsweise hat das gesellschaftliche Kriterium «Diversität» zum Ziel, den Flächenverbrauch pro Person zu verringern und ein vielfältiges Nutzungsangebot sicherzustellen. Als Messgrößen dienen die Gehdistancen zu sozialen Infrastrukturen, Dienstleistungsangeboten oder Verpflegungsmöglichkeiten.

Im Bereich Wirtschaft sorgt das Kriterium «regionalökonomisches Potential» unter anderem dafür, dass die Auswahl von Lieferanten aus der Region einen Beitrag an die regionale Wertschöpfung leisten. Unter «Ressourcen- und Umweltschonung» macht zum Beispiel der Indikator 303.3 Vorgaben dazu, dass keine giftigen Materialien verbaut werden und diese auch richtig entsorgt werden können. Auch in Betrieb und Unterhalt dürfen nur giftfreie Materialien zur Anwendung gelangen.

Dies sind nur drei Beispiele. Für die gesamte Palette der Kriterien siehe folgende Grafik:



LANGFRISTIG RENTABEL

Immobilien, die nach den Prinzipien der Nachhaltigkeit entwickelt und betrieben werden, haben in den letzten Jahren einen immer grösseren Nachfragezuwachs verzeichnet. Sie sind nicht nur beliebt wegen ihres Beitrags zu den Pariser Klimazielen und zur Energiewende. Nachhaltige Immobilien gelten auch als zukunftssicherer im Vergleich zu konventionellen Gebäuden, weil Käufer damit rechnen müssen, dass sich die energetischen Vorgaben für den Gebäudebestand in Zukunft verschärfen werden. Ein nach SNBS zertifiziertes Gebäude nimmt die möglichen Anforderungen künftiger gesetzlicher Entwicklungen vorweg und ist so auf der sicheren Seite.

Die initialen Kosten für die Planung und den Bau eines SNBS-Gebäudes können höher ausfallen. Die Kosten während der vielen Betriebsjahre sind jedoch niedriger und dadurch über den gesamten Gebäude-Lebenszyklus gesehen optimiert.

Mehr Wert durch unabhängige Qualitätssicherung

Mit einem zertifizierten Gebäude reduzieren sich aber nicht nur die Energiekosten. Die Zertifizierung gewährleistet auch eine unabhängige Qualitätssicherung. Sie stellt sicher, dass die Anforderungen des Standards von der Planung bis zur Bauvollendung in einer hohen Qualität eingehalten werden. Dies und die hochwertige Bausubstanz wiederum bedeuten ein geringeres Risiko für kostspielige Bauschäden.

Eine Zertifizierung nach SNBS dient am Markt als verlässliches, von extern vergebenes Gütesiegel für Nachhaltigkeit, Qualität



Bild: SNBS Hochbau

und Werterhalt und ist somit ein zusätzliches Miet- und Verkaufsargument.

Weil der Bau umweltfreundlicher Immobilien gezielt gefördert wird, haben zertifizierte Gebäude die Möglichkeit auf finanzielle Unterstützung durch Kantone und Bund, besonders bei einer Doppelzertifizierung mit Minergie-P-ECO oder Minergie-A-ECO.

VIELFÄLTIG ANWENDBAR UND ZERTIFIZIERBAR

Der SNBS Hochbau ist für den Neubau und die Erneuerung von Gebäuden der Kategorien «Wohnen», «Büro», «Bildungsbauten» und «Gemischte Nutzung mit Erdgeschossnutzung Retail» anwendbar. Objekte mit weiteren Nutzungen können ebenfalls zertifiziert werden, wenn diese weiteren Nutzungen nicht mehr als 20 Prozent der Geschossfläche (GF) in Anspruch nehmen.

Bewertet werden insgesamt 45 Indikatoren aus den Bereichen Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt. Alle Indikatoren werden – gemäss dem Schweizer Schulsystem – mit den Noten 6 bis 1 bewertet. Folgende Auszeichnungen kann ein Gebäude erreichen:



PLATIN
Gesamtnote 6 bis 5.5



GOLD
Gesamtnote 5.4 bis 5



SILBER
Gesamtnote 4.9 bis 4

KOMPATIBEL MIT WEITEREN GEBÄUDELABELS

Die Schweizer Gebäudelabels und Standards unterstützen und geben Orientierung, wie man ein Gebäude nachhaltig plant, baut und nutzt. Sie liefern konkrete Anleitungen für den klimaschonenden Neubau oder die energetische Sanierung.

Für die Zertifizierung nach SNBS können weitere Gebäudestandards angerechnet werden. Der SNBS basiert beispielsweise auf den seit langem angewandten Anforderungen von Minergie und Minergie-ECO. Bei Vorweisen eines provisorischen Minergie-ECO-Zertifikats wird automatisch der Nachweis für rund ein Drittel der Indikatoren im SNBS erbracht. Für Doppelzertifizierungen werden Rabatte von 20 bis 40 Prozent gewährt.

FAZIT: SICHER, WERTERHALTEND UND UMWELTFREUNDLICH

Der SNBS Hochbau bietet dem Investor eine hochwertige, ESG-konforme Anlage und einen langfristig sicheren Wert (E = Environment; S = Social, G = Government). Der möglichen Mehrinvestition zu Beginn stehen dank niedrigeren Nebenkosten und höheren Mieteinnahmen im Betrieb optimierte Lebenszykluskosten gegenüber. Dazu kommt die Gewissheit, mit einem SNBS-zertifizierten Gebäude für die künftig strengeren Vorgaben zu Energie und Treibhausgasen gerüstet zu sein.

Den Planerinnen, Experten und Architektinnen bietet der SNBS Hochbau klare technische und inhaltliche Vorgaben für ein umfassend nachhaltiges Gebäude; die Nutzenden erhalten ein hochwertiges Gebäude im Einklang mit Natur und Umgebung und attraktive Aussenflächen dank den mitgedachten Aussenräumen.

WEITERE INFORMATIONEN:

SNBS Hochbau
snbs-hochbau.ch

Bei Interesse an einer SNBS-Zertifizierung, nehmen Sie unter hochbau@snbs.ch oder 061 205 25 40 mit der Zertifizierungsorganisation SNBS Hochbau Kontakt auf.

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



ROHRMAX
 Halte 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
 Champs-Montants 10a
 2074 Marin

Luca Zucchetto
 Geschäftsführer
 079 796 85 97
 luca.zucchetto@keycom.ch
 Info@keycom.ch
 www.keycom.ch

BEWEISSICHERUNG



STEIGER BAUCONTROL AG
 Schadenmanagement Baummissionsüberwachung

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 Geschäftszellen: Brugglingen AG, Frauenfeld, Frauenbach, Leutzing, Rheinfelden, Schaffhausen, Seuzach, Unteriggenthal, Wädenswil, Wetzikon und Zürich

HAUSWARTUNGEN



Hauswartungen
D. REICHMUTH GmbH

Hauswartungen im Zürcher Oberland und Winterthur, 24h-Service
 Treppenhausreinigung
 Gartenunterhalt
 Heizungsbetreuung
 Schneeräumung

D. Reichmuth GmbH
 Hauswart mit eidg. Fachausweis
 Rennweg 3, Postfach 214, 8320 Fehraltorf
 Natel 079 409 60 73
 Telefon 044 955 13 73
 www.reichmuth-hauswartungen.ch
 rh@reichmuth-hauswartungen.ch

HAUSTECHNIK / SANITÄR

Lüber System GmbH
 Korrosionsschutz für Trinkwassersysteme
 Weinfelderstrasse 113
 CH-8580 Amriswil

Telefon +41 71 910 08 44

info@luebersystem.ch
 www.luebersystem.ch

IMMOBILIENMANAGEMENT



Aandarta
 Digital Property Management



ABACUS
 Gold Partner

Der Spezialist für die digitale Immobilienbewirtschaftung:

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

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

welcome@aandarta.ch
 www.aandarta.ch



AXimmo
 SOFTWARE FÜR SCHWEIZER IMMOBILIENUNTERNEHMEN

Axcept Business Software AG
 Kempthpark 12
 8310 Kempthal

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

AXEPT
ALLES WAS BILDET AUF HOHEM NEUWEIL




ABACUS
 Gold Partner

Ihre Experten für Abalmmo:

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

Tel. 044 444 35 55
 abacus@bdo.ch

IMMOBILIENMARKT

IMMO
SCOUT24

Ihre erste Adresse für eine langfristige Partnerschaft

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

IMMOBILIENSFTWARE

LIEGENSCHAFTSVERWALTUNGEN
DOSSIERS UND ABLÄUFE DIGITAL,
SICHER UND ZUGRIFF VON ÜBERALL

**Canon (Schweiz) AG**

Richtfstrasse 9
8304 Wallisellen
076 313 41 64
im@canon.ch
www.canon.ch/immo

Canon

extenso
Erweitert Ihre Leistung.

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



InterDialog
SOFTWARE AG

Oetlisbergstrasse 43 · 8053 Zürich

Tel +41 44 5866794

www.interdialog.ch

Email: info@interdialog.ch

GARAIO REM
NÄHER AN DER
IMMOBILIE

www.garaio-rem.ch



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

IMMOMIG ↑

Software, Website & Portal

Lösung für Vermarktung,
Überbauungen, Ferienwohnungen
und Ihr eigenes Netzwerk

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



MOR! LIVIS
Das Immobilien- und
Liegenschaftsverwaltungssystem

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

Quorum
Software

Herzogstrasse 10
5000 Aarau
Tel.: 058 218 00 52
www.quorumsoftware.ch
info@quorumsoftware.ch



Software für die
Immobilienbewirtschaftung
ImmoTop2, Rimo R5

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

ROHRSANIERUNGEN



LT Experten AG
 Rohrrinnensanierung
 Firststrasse 25
 8835 Feusisberg
 info@LT-experten.ch
 www.LT-experten.ch
 Tel. 044 787 51 51

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

Plagex

professionelle Schädlingsbekämpfung

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

HAUPTNIEDERLASSUNG

Floraweg 6
 8810 Horgen
T: 044 725 36 36
 H: 079 725 36 36

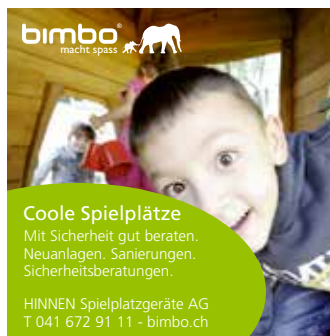
ZWEIGNIEDERLASSUNG

Max-Högger-Strasse 6
 8048 Zürich
 T: 044 552 38 36
 H: 079 725 36 36

www.plagex.ch
 info@plagex.ch

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

SPIELPLATZGERÄTE



Cooler Spielplätze

Mit Sicherheit gut beraten.
 Neuanlagen, Sanierungen,
 Sicherheitsberatungen.

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

GTSM_Maggingen AG

Planung und Installation für Spiel & Sport
 Grosssäckerstrasse 27
 8105 Regensdorf
 Tel. 044 461 11 30
 Fax. 044 461 12 48
 info@gtsm.ch
 www.gtsm.ch

WASSERSCHADENSANIERUNG
 BAUTROCKNUNG



Krüger + Co. AG

Wir optimieren Ihr Klima.

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



- Wasserschaden-Sanierungen
- Bauaustrocknung
- Zerstörungsfreie Leckortung

8953 Dietikon	+41 (0)43 322 40 00
5600 Lenzburg	+41 (0)62 777 04 04
7000 Chur	+41 (0)81 353 11 66
6048 Horw	+41 (0)41 340 70 70
4132 Muttenz	+41 (0)61 461 16 00
4800 Zofingen	+41 (0)62 285 90 95

24H-Notservice 0848 76 25 24

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

PRÄSIDIUM UND GESCHÄFTSLEITUNG SVIT SCHWEIZ

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

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

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

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

Ressort Recht & Politik:

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

Ressort Finanzen:

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

CEO SVIT Schweiz:

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

Stv. CEO SVIT Schweiz:

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

SCHIEDSGERICHT DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT

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

SVIT-STANDESGERICHT

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

REGIONALE SVIT-MITGLIEDER- ORGANISATIONEN

SVIT AARGAU

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

SVIT BEIDER BASEL

Sekretariat: 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:
Nicole Kirch, Kasernenplatz 1,
6003 Luzern, T 041 508 20 18,
nicole.kirch@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

SVIT SCHWEIZ

SVIT DELEGIERTEN- VERSAMMLUNG

17.06.21 schriftliche
Durchführung

SVIT CAMPUS

13./14.09.21 Flüeli-Ranft

SVIT-MITGLIEDERORGANISATIONEN

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

SVIT AARGAU

30.09.21 Generalversammlung
11.11.21 Frühstück

SVIT BASEL

03.12.21 SVIT Niggi Näggi

SVIT BERN

25.08.21 UBS Immo-Ausblick
08.09.21 Generalversammlung

SVIT OSTSCHWEIZ

24.08.21 Sommeranlass
10.01.22 Neujahrsapéro

SVIT ROMANDIE

22.06.21 REM Fribourg
24.06.21 REM Genève

SVIT ZENTRALSCHWEIZ

26.08.21 Sommeranlass
28.10.21 Business-Lunch

SVIT ZÜRICH

08.07.21 Sommerevent

BEWERTUNGS- EXPERTEN-KAMMER

26.08.21 Fachseminar
14.09.21 Fachseminar

FACHKAMMER STOCKWERKEIGENTUM

27.10.21 Herbstanlass

KAMMER UNABHÄNGIGER BAUHERRENBERATER

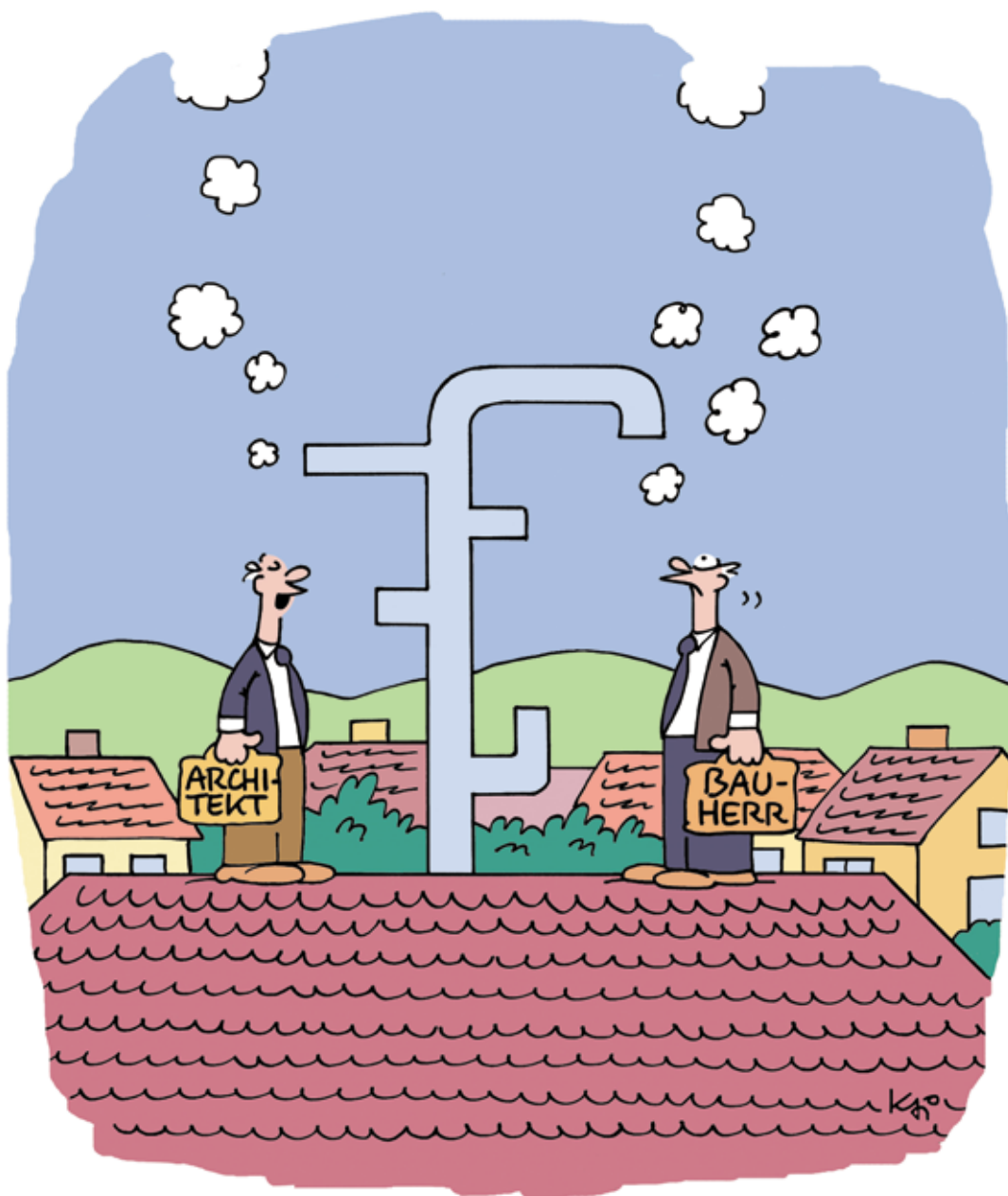
06.07.21 69. Lunchgespräch
07.09.21 KUB Focus
09.11.21 70. Lunchgespräch

SCHWEIZERISCHE MAKLERKAMMER

19.10.21 Generalversammlung
19.10.21 Maklerconvention

SVIT FM SCHWEIZ

17.11.21 Good Morning FM!



„Für den Designerschornstein muss ich Ihnen leider etwas mehr berechnen...“



***KAI FELMY**

Der Zeichner arbeitet seit vielen Jahren als freischaffender Cartoonist und zeichnet für zahlreiche Zeitschriften, Zeitungen und Unternehmen in Deutschland, Österreich und der Schweiz.



ISSN 2297-2374

ERSCHEINUNGSWEISE
monatlich, 12x pro Jahr

ABOPREIS FÜR NICHTMITGLIEDER
78 CHF (inkl. MWST)

EINZELPREIS
7 CHF (inkl. MWST)

AUFLAGEZAHL
Beglaubigte Auflage: 3313 (WEMF 2020)
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

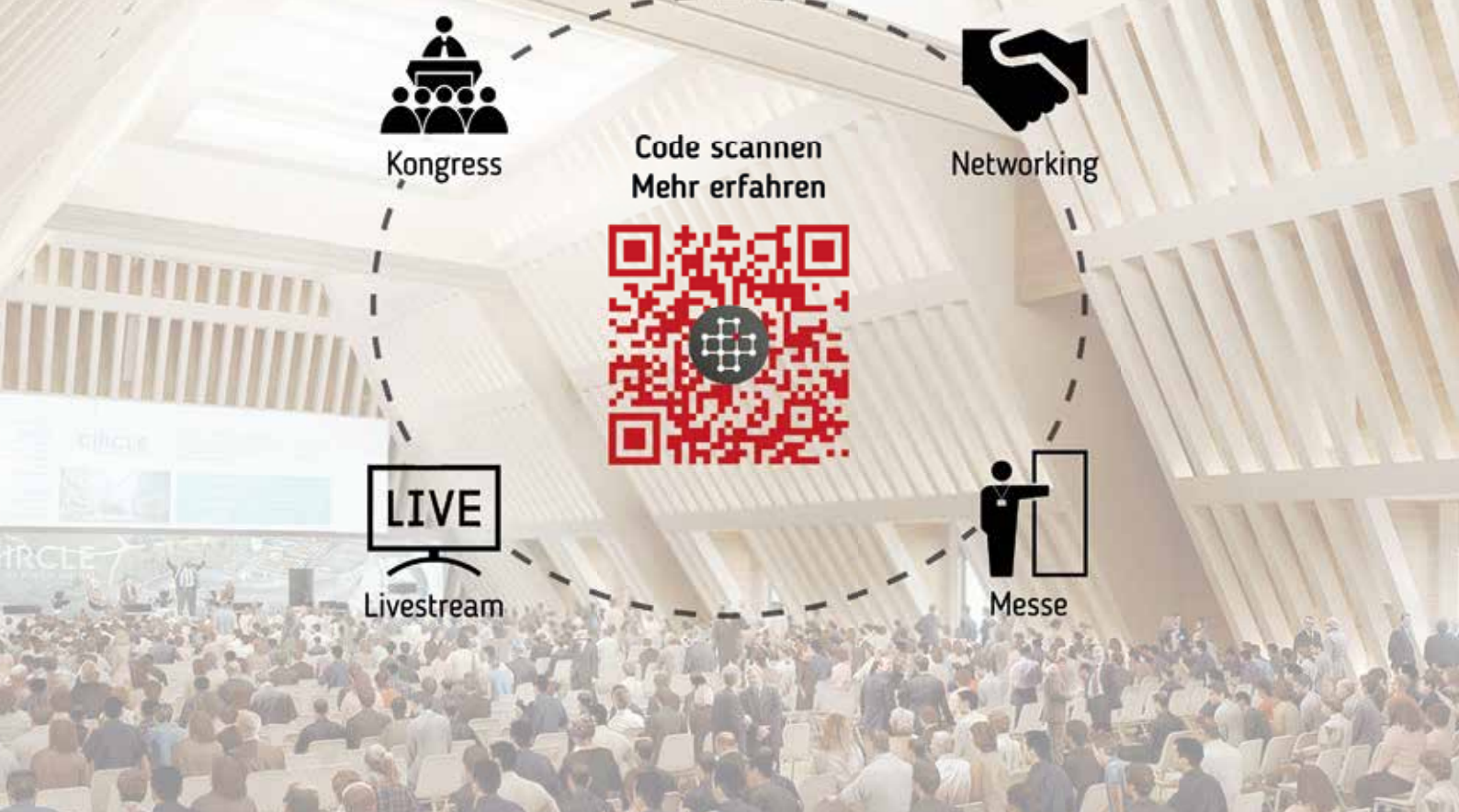
INSERATEVERWALTUNG UND -VERKAUF
Wincons AG
Margit Pfändler
Mario Lenz
Fischingerstrasse 66
Postfach, 8370 Sirmach
Telefon 071 969 60 30
info@wincons.ch
www.wincons.ch

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

SwissPropTechDay

Der Innovationsevent der Schweizer
Bau- und Immobilienbranche

21. Juni 2021 im THE CIRCLE Zürich-Flughafen



Der SwissPropTech Day 2021 wird unterstützt von

CREDIT SUISSE

IMMO
SCOUT 24

godo
at work with you

Blum & Grob
RECHTSANWÄLTE


e-smart

Flatfox

GARAIOREM

kennwerte.ch

NOMCKO



Bauherrenberatung Immobilienberatung Unternehmensberatung

Brandenberger+Ruosch AG erbringt seit 1965 qualitativ hochstehende Beratungs- und Managementleistungen für Bauherren, Investoren, Eigentümer und Nutzer. Wir unterstützen umfassend rund um Immobilien und Infrastrukturanlagen. Unsere Leistungen decken dabei sämtliche Belange und Phasen von der Projektentwicklung bis zum Betrieb ab. Instrumente und Methoden wie BIM, Datenmanagement oder Prozessmodellierung richten wir dabei nach den Bedürfnissen unserer Kunden.

Wir engagieren uns für Ihre Projekte, leiten diese für Sie, optimieren den Lebenszyklus von einzelnen Objekten oder erarbeiten Strategien für ganze Portfolios. Leistungen in der Unternehmensberatung für die gesamte Bau- und Immobilienbranche runden unser Profil ab.

www.brandenbergerruosch.ch
Zürich Bern Luzern