

SVIT  
CAMPUS

13. & 14.09.2021  
svit.ch/campus

FOKUS  
INTERVIEW MIT  
DAMIAN GORT →

— 04

IMMOBILIEN-  
WIRTSCHAFT  
HÖHERE  
ANSPRÜCHE  
AM BÜROMARKT

— 12

BAU & HAUS  
BEGRÜNTE FAS-  
SADEN GEGEN  
KLIMAWANDEL

— 40

## ENERGIEOPTIMIERUNG DER GEBÄUDEHÜLLE



## GESCHÄFTSMIETE: KEIN POLITISCHER HANDLUNGSBEDARF

Der Bundesrat hat den zweiten Monitoringbericht Geschäftsmiete veröffentlicht. Dieser zeigt, dass in der zweiten Welle anteilmässig mehr Mieter Schwierigkeiten hatten, ihre vertraglich vereinbarten Mieten zu bezahlen. Gleichzeitig ging die Zahl der von der behördlichen Schliessung betroffenen Unternehmen gegenüber der ersten Welle zurück. Die Verhandlungslösung stellt weiterhin eine tragfähige Lösung dar: Rund die Hälfte der Antwortenden (49%) sowohl auf Mieter- als auch auf Vermieterseite



geben an, dass sie um ein Entgegenkommen bei der Miete angefragt oder ein Entgegenkommen angeboten hätten, bzw. sich noch in Verhandlungen befinden würden (erste Welle: 60%). Der leichte Rückgang ist vor allem auf die Härtefallgelder zurückzuführen. Mehr als die Hälfte dieser Verhandlungen führten zu einem Entgegenkommen. 29% aller betroffenen Unternehmen geben an, dass eine Einigung mit den Vermietern erzielt wurde.

Ist das nun viel oder wenig? Eine rechtliche Grundlage für eine Mietzinsreduktion gibt es aus der Sicht unseres Verbands weiterhin nicht. Es handelt sich also um ein einseitiges Entgegenkommen, einen Beitrag zur Pandemiebewältigung und die Wahrung der Interessen der Eigentümer angesichts drohender Leerstände.

Mich erstaunt, dass gemäss Bericht 40% der betroffenen Unternehmen keinerlei Unterstützungsmassnahmen des Bundes (Kurzarbeitsentschädigung, Erwerbsersatz, Überbrückungskredite) und 80% keine Härtefallhilfen der Kantone beantragt haben. 75% haben überdies mit keinem anderen Gläubiger verhandelt, also Banken, Leasinggebern usw. Umso weniger sehe ich eine Pflicht der Vermieter. Für den SVIT Schweiz, der sich von Anfang an für die Verhandlungslösung stark gemacht hat, ergibt sich aus dem Bericht kein weiterer Handlungsbedarf auf politischer Ebene.

## 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](https://neovac.ch/myenergy)

HOME OF METERING

**NeoVac**



## IMMOBILIENPOLITIK

### MIETRECHT: GROSSE ZUFRIEDENHEIT

DIE AKTEURE SIND GRÖSSTENTEILS ZUFRIEDEN MIT DEM GELTENDEN RECHT. REVISIONSBEDARF BESTEHT ALLENFALLS PUNKTUELL.



## IMMOBILIENWIRTSCHAFT

### GUTE NACHFRAGE, ABER ERHÖHTE ANSPRÜCHE

TROTZ WIRTSCHAFTLICHER TURBULENZEN UND STRUKTURELLER VERÄNDERUNGEN PRÄSENTIERT SICH DIE NUTZERNACHFRAGE NACH SCHWEIZER BÜROFLÄCHEN WEITERHIN SEHR STABIL. ENDE DES 1. QUARTALS 2021 WAREN 6,8% ALLER BÜROFLÄCHEN INSERIERT, WAS NAHEZU DEM SCHNITT DER LETZTEN FÜNF JAHRE ENTSPRICHT.



## BAU & HAUS

### BEGRÜNTETE FASSADEN GEGEN KLIMAWANDEL

BEGRÜNUNG UND STADTKLIMA IM ZEICHEN DES KLIMAWANDELS WAR EIN KERNTHEMA DES 17. IGE-SEMINARS AN DER HOCHSCHULE LUZERN. UNTER ANDEREM GING ES DARUM, WIE DIE STÄDTE DER ZUKUNFT AUF HITZEWELLEN REAGIEREN KÖNNEN.

## — FOKUS

- 04 «MAN SOLLTE MIT DER GEBÄUDEHÜLLE BEGINNEN»**  
Damian Gort, Geschäftsführer der Flumroc AG, erklärt, warum die Verschärfung der Bauvorschriften wichtig ist und es von Vorteil ist, wenn Bauherren etwas von Baumaterialien verstehen.

## — IMMOBILIENWIRTSCHAFT

- 14 NUTZERBEDÜRFNISSE IM WANDEL**  
Spürbar war der Wirtschaftseinbruch bei der Vermietung von Büroflächen. Während der Konjunkturaufschwung nun bevorsteht, verändern sich vermehrt die Anforderungen an Büro- und Arbeitsplatzkonzepte.
- 16 BÜROSUCHE WIRD IMMER SCHWIERIGER**  
Für viele Firmen wird es immer schwieriger, geeignete Räumlichkeiten zu finden. Dies zeigt der Büromieter-Monitor 2020 von der Hochschule Luzern. Aber auch die Vermieter tun sich mit den veränderten Ansprüchen schwer.
- 18 PFLANZEN SORGEN FÜR WOHLBEFINDEN IN BÜROS**  
Wie sieht der Arbeitsplatz der Zukunft aus? Darauf gibt es keine richtige Antwort, aber eines ist sicher: Er wird grüner. Wieso Pflanzen für die Arbeitswelt 4.0 von grosser Bedeutung sind.
- 20 DER MONAT IN DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT**

## — IMMOBILIENRECHT

- 26 GRÜNZONE ALS BAUZONE?**  
Das Bundesgericht wacht über die Trennung zwischen Bau- und Nichtbauland. Verwässerungen des Trennungsgrundsatzes gilt es zu verhindern. Darum hat innovative kommunale Zonenplanung oft einen schweren Stand.
- 28 KEINE RECHTSÖFFNUNG FÜR GESCHÄFTSMIETEN**  
Das Bezirksgericht Zürich hat entschieden, dass dem Vermieter eines Geschäftslokals für ausstehende Mietzinse während der Schliessung aufgrund der behördlichen Corona-Massnahmen keine Rechtsöffnung erteilt wird.

## — BAU & HAUS

- 30 SAKRALES UND PROFANES KIRCHENZENTRUM**  
Ein gutes Beispiel, wie man Bestehendes und Neues architektonisch, funktional und ästhetisch baut und verbindet, ist das evangelische Kirchenzentrum in Ebnat-Kappel.
- 34 MASSANZUG FÜR KULTUR UND GEMEINDE**  
Dorfkerne in vielen Dörfern entleeren sich. Die Gemeinde Mels hält mit ihrem neuen Dorfkern mit Kultur- und Kongresshaus sowie mit neuem Rathaus, Dorfplatz und Tiefgarage dagegen.
- 42 HINTER DEM GOLDENEN VORHANG**  
Imposant steht es da, an den Hang geschmiegt. Mit seinen umlaufenden Terrassen und der repräsentativen Metallfassade beeindruckt dieses Mehrfamilienhaus durch seine mondäne Eleganz.
- 44 MIT SONNENSTROM ÜBERWINTERN**  
Bei einer Siedlung in Hausen am Albis setzen die Elektrizitätswerke des Kantons Zürich auf einen der ersten Wasserstoffspeicher der Schweiz.
- 45 «WIR WANDELN WASSERSTOFF IN ENERGIE UM»**  
Die Mehrfamilienhäuser im «Seebrighof» überzeugen mit einer nachhaltigen Bau- und Energietechnik. Dr. Martin Nicklas, Leiter Energiecontracting bei EKZ, über die zukunftsweisende Bedeutung des Bauprojekts.

## — IMMOBILIENBERUF

- 48 LERNE NIE AUS FEHLERN!**  
Um Vertrauen in Bau- oder Planungsvorhaben aufzubauen, braucht es systematische Kommunikationsarbeit. Die Agentur Furrerhugi hat dafür eine auf vier Phasen beruhende Methodik entwickelt.
- 51 VORSCHAU MAKLERCONVENTION: WACHSTUM – GLÜCKS- ODER HAMSTERRAD?**
- 53 SEMINARE UND FACHAUSWEISE**
- 54 KURSE DER SVIT-MITGLIEDERORGANISATIONEN**

## — VERBAND

- 56 FM DAY 2021: «ES IST EIN MARATHON»**
- 58 KUB: RICHTIG VERSICHERT BEI DER SANIERUNG**
- 61 REAL ESTATE AWARD: PREIS FÜR INNOVATIVE PROJEKTE**



“

BEI SANIE-  
RUNGEN  
SOLLTE  
MAN MIT  
DER  
GEBÄUDE-  
HÜLLE  
BEGINNEN

”

Damian Gort, Geschäftsführer der Flumroc AG, erklärt, warum die Verschärfung der Bauvorschriften wichtig ist und es von Vorteil ist, wenn Bauherren etwas von Baumaterialien verstehen.

INTERVIEW – DIETMAR KNOPF\*  
FOTOS – URS BIGLER

**Die Flumroc AG gehört zu den führenden Schweizer Unternehmen in den Bereichen Wärmedämmung sowie Schall- und Brandschutz. Wie haben Sie das vergangene Jahr unter dem Einfluss der Pandemie erlebt?**

Damian Gort: Der Zeitpunkt der Pandemie kam für uns auch aus heiterem Himmel. Was mich zudem überrascht hat, war, wie lange es dauert, bis wir wieder unser normales Leben zurückbekommen. Die Baubranche ist zum Glück für uns sehr robust, wir konnten die laufenden Projekte fortsetzen, mit Ausnahme von einem kurzen Lockdown in der ▶

ANZEIGE



**TROCKAG**  
WÄNN'S UMS TROCKNE GAHT

WASSERSCHADENSANIERUNGEN  
BAUAUSTROCKNUNGEN  
ZERSTÖRUNGSFREIE LECKKORTUNG

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

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

Dietikon	Lenzburg	Chur
Horw	Muttenz	Zofingen



Westschweiz und im Tessin. Innerhalb unseres Betriebes war es ein ständiges Anpassen der Schutzmassnahmen, damit wir die Steinwolleproduktion aufrechterhalten konnten.

**Sie verwenden für Ihre Produkte überwiegend Gestein aus Graubünden. Wie verwandelt sich Stein in Steinwolle?**

Nicht jede Gesteinsart eignet sich für die Herstellung von Dämmstoffen. Für unsere Steinwolle verwenden wir grösstenteils Zernerzer Amphibolit sowie Felsberger Diabasgestein, die wir in der näheren Umgebung abbauen, miteinander vermischen und zu Briketts verarbeiten. Nachdem wir die Mischung mit recycelter Steinwolle und Zusatzstoffen angereichert haben, schmelzen wir sie bei 1500 Grad unter Zugabe von Kokskohle in einem Hochofen. Anschliessend wird die flüssige Gesteinsmasse mithilfe einer rotierenden Spinnmaschine zerfasert und zu unterschiedlich dicken Dämmplatten verarbeitet.

**Welche Innovationen gibt es derzeit im Dämmstoff-Bereich?**

Einen grösseren innovativen Schritt konnten wir 2016 mit der teilweisen Umstellung der Produktion auf ein natürliches Bindemittel erreichen. Daneben arbeiten wir stetig an der Verbesserung der Wärmeleitfähigkeit unserer Produkte. Unsere letzte grosse Innovation konnten wir mit der Einführung der neuen Generation der Brandschutzlösungen für Lüftungskanäle verzeichnen.

**BIOGRAPHIE  
DAMIAN GORT**

(\*1980) hat nach seiner kaufmännischen Lehre und einem Fachhochschulstudium der Betriebswirtschaft im 2006 mit Faszination für die Flumroc Steinwolle im Finanzbereich der Flumroc gestartet. Gerade das Controlling bietet eine ausgezeichnete Möglichkeit, die betriebswirtschaftlichen Zusammenhänge eines Unternehmens kennenzulernen. Im 2011 durfte er als kaufmännischer Leiter die Verantwortung für Finanzen, Personal und IT übernehmen. Die Freude für das vielseitige Produkt weckte sein Interesse am Markt und an der Technik. Seit 2019 ist er Geschäftsführer der Flumroc AG.

**Ist die Wärmedämmung immer die effizienteste Massnahme für das Einsparen von Heizenergie, also die mit dem besten Aufwand-Nutzen-Verhältnis?**

Da gibt es zwar unterschiedliche Ansichten, aber vom absolut überwiegenden Teil der Fachwelt wird der sogenannte Königsweg empfohlen. Beim Umbau eines Hauses sollte man sich zunächst auf die Gebäudehülle konzentrieren. Die ersten Massnahmen müssten die Wärmedämmung der Fassaden, des Daches, der Kellerdecke sowie der Ersatz der Fenster sein. Denn erst wenn man den Energieverbrauch seiner Immobilie reduziert hat, macht es Sinn, über die Erneuerung und Dimensionierung der Haustechnik nachzudenken.

**Worauf sollten Bauherren und Investoren bei der Dämmung ihrer Liegenschaften besonders achten?**

Meiner Meinung nach ist das Bewusstsein für die Wahl der Baustoffe auch für Bauherren und Investoren sehr wichtig. Verständlicherweise steht für sie oft die Optik und die Materialisierung von sichtbaren Gebäudeteilen im Vordergrund, wie zum Beispiel die Ausstattung der Küche oder der Bäder. Dabei sind die verbauten Materialien nicht nur ein entscheidendes Kriterium bezüglich Nachhaltigkeit und Ökologie, sondern auch für die Sicherheit und den Brandschutz einer Immobilie massgebend.

**Wie viel Heizkosten können Eigentümer oder Bauherren durch eine effiziente Dämmung ihrer Immobilien einsparen?**

Die genauen Werte sind abhängig vom Verhalten der Nutzer und dem Ausgangszustand der Liegenschaft. Je schlechter die Energiewerte waren, desto grösser ist das Einsparpotenzial. Man kann von



**“**  
**AUCH FÜR  
BAUHERREN  
UND INVESTO-  
REN SIND  
GRUNDKENNT-  
NISSE DER  
BAUSTOFFKUN-  
DE WICHTIG.**  
**”**

einer Grössenordnung von bis zu 80% ausgehen. **Rund 70% des Schweizer Gebäudebestands sind vor 1980 gebaut worden und entsprechen deshalb nicht mehr dem heutigen Stand der Technik. Mit welchen Massnahmen der Wärmedämmung kann man am meisten Energie einsparen?**

Das grösste Einsparpotential erzielt man durch die Dämmung der Fassade und des Dachs. Durch die Dämmung der Kellerdecke kann ebenfalls Energie eingespart werden, nur vergleichsweise zu einem etwas kleineren Anteil.

**Kritiker sagen, dass bei Sanierungen von Altbauten die architektonischen Aspekte zugunsten der Energieoptimierung vernachlässigt werden. Was ist Ihre Meinung dazu?**

Es gibt unzählige Liegenschaften, bei denen ihre Gestaltung und Energieoptimierung sehr präzise aufeinander abgestimmt sind. Ein Beispiel dafür ist unser Firmensitz, dort harmonisieren die Photovoltaikmodule gut mit den horizontalen Fensterbändern und die hohen Dämmstärken beeinträchtigen den Komfort für den Nutzer nicht. Dennoch gibt es Einzelfälle, wo der ursprüngliche Charakter von Gebäuden nach der Sanierung verloren gegangen ist.

**1950, im Keller des Carbidwerks Spoerry, ist die erste Produktionsanlage für Steinwolle in Betrieb genommen worden. Heute**

**produzieren Sie 55 000 Tonnen pro Jahr. Können Sie uns die Entwicklung des Unternehmens kurz beschreiben?**

Richtig, die erste Steinwolle ist 1950 im Keller der Kalziumkarbidfabrik P. & H. Spoerry produziert worden. Karbid war damals als Leuchtmittel für Lampen ein wichtiger Rohstoff. 1969 wurde ein Lizenzabkommen mit dem dänischen Konzern Rockwool vereinbart und im Zuge der Industrialisierung die Karbidproduktion aufgegeben. 1972 ist das Unternehmen zu Flumroc AG umbenannt worden. Im Laufe der Jahre wurden die beiden heutigen Produktionslinien gebaut und laufend weiterentwickelt. 2017 hat die Rockwool Gruppe die Anteile der Familienaktionäre von der Flumroc AG übernommen.

**Da der 1983 erbaute Flumroc-Hauptsitz zu viel Heizenergie verbrauchte, wurde das Bürogebäude saniert, das sich unterdessen als Plusenergiehaus präsentiert. Was bedeutet das konkret?**

2013/14 haben wir unser 30-jähriges Bürogebäude saniert. Seitdem produzieren die Photovoltaikmodule auf dem Dach und an den Fassaden mehr Energie, als wir insgesamt brauchen. Die Messungen bestätigen: Das Ziel Plusenergiehaus ist erreicht. Deshalb ist das Gebäude mit dem Europäischen Solarpreis und dem Norman Foster Solar Award ausgezeichnet worden. ▶



“  
**STEINWOLLE IST  
VOLLSTÄNDIG  
RECYCELBAR UND  
BLEIBT DAMIT IM  
MATERIALKREISLAUF.**  
”

**Ich habe auf Ihrer Website gelesen, dass sich die Flumroc AG seit vielen Jahren für die Energiestrategie des Bundes einsetzt. Wie sieht dieses Engagement konkret aus?**

Wir haben uns im 2017, während der Abstimmung, sehr für die Energiestrategie und aktuell für eine Annahme des CO<sub>2</sub>-Gesetzes ausgesprochen. Auch wenn das CO<sub>2</sub>-Gesetz vom Volk leider abgelehnt wurde, engagieren wir uns weiterhin für dieses Anliegen. Wir unterstützen mit unserer aktiven Mitgliedschaft Organisationen, die sich für diese Thematik einsetzen.

**Damit der Bund die Ziele seiner Energiestrategie umsetzen kann, haben die Kantone ihre Bauvorschriften verschärft. Daraus folgt, dass sich Hausbesitzer an gewisse Sanierungsmassnahmen an der Gebäudehülle halten müssen, wie beispielsweise die Dämmung von Dächern und Fassaden. Welche Konsequenzen hat das für Ihr Unternehmen?**

Man darf ehrlich sagen, dass unser Unternehmen von dieser Entwicklung profitiert. Wir glauben aber auch, dass eine Verschärfung der Bauvorschriften nötig war, weil sonst die positive energetische Entwicklung des Gebäudebestandes

langsamer erfolgt wäre. Ausserdem ist mit dem Gebäudeprogramm ein finanzieller Anreiz für Hausbesitzer verknüpft, die ihre Immobilien nach den Vorgaben des Bundes sanieren.

**Aufgrund der angespannten Situation auf den Rohstoffmärkten haben Sie Ihre Preise per 1. Juni um 2,5% erhöht. Wie haben Ihre Kunden darauf reagiert?**

Die meisten Kunden haben in der aktuellen Situation auf unsere Preiserhöhung mit Verständnis reagiert. Andere Anbieter in unserer Branche mussten ihre Preise zum Teil deutlich mehr anpassen.

**Seit Dezember sind Sie Geschäftsführer der Flumroc AG. Können Sie Ihre wichtigsten beruflichen Stationen bis dorthin beschreiben?**

Nach einer kaufmännischen Lehre habe ich an einer Fachhochschule Betriebswirtschaft studiert und bin dann vor genau 15 Jahren direkt zur Flumroc AG gestossen. Dort war ich zuerst im Finanzbereich tätig und bin später kaufmännischer Leiter geworden. Zwischenzeitlich durfte ich als Bauherrenvertreter unsere Bürosanierung begleiten. Und vor knapp zwei Jahren wurde ich gefragt, ob ich Interesse hätte, das Amt des Geschäftsführers zu übernehmen.



**\*DIETMAR  
KNOPF**

Der diplomierte Architekt ist Chefredaktor der Zeitschrift ImmoBilia.

# INNOVATIVE LÖSUNG FÜR HYGIENESENSIBLE GEBÄUDEBEREICHE

Schüco  
SmartActive



Hygieneanforderungen in Krankenhäusern, Pflegeheimen, Kindergärten und öffentlichen Gebäuden wachsen mit Blick auf multiresistente Keime. Schüco SmartActive als antimikrobielle Oberfläche ist flexibel umsetzbar: primär als Kontaktfläche für Griffe und Türdrücker. Das dabei verwendete rein metallische Mikrosilber ist nanofrei und kann die menschliche Haut nicht durchdringen.

[www.schueco.ch/smartactive](http://www.schueco.ch/smartactive)

**JANSEN**

# GROSSE ZUFRIEDENHEIT DER AKTEURE

Im Frühling hat das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) eine Umfrage unter Akteuren des Wohnungswesens über die Zufriedenheit mit dem Mietrecht durchführen lassen. Die nun vorliegenden Ergebnisse zeigen: Die Befragten sind grösstenteils zufrieden mit dem geltenden Recht. Revisionsbedarf besteht allenfalls punktuell.

TEXT – IVO CATHOMEN\*



Die Zufriedenheit mit dem Mietrecht ist in der Deutschschweiz (65%) deutlich grösser als in der Romandie (39%).

BILD: 123RF.COM

## ► DAS GELTENDE RECHT IST BREIT AKZEPTIERT

«Wie zufrieden sind Sie mit der heutigen Situation im Mietrecht?» Darauf hat der SVIT Schweiz in der Umfrage mit «eher zufrieden» geantwortet. Damit ist der Verband in bester Gesellschaft. 59% der Akteure des Wohnungswesens – namentlich Banken, Gewerbemietler, Versicherungen, institutionelle Vermieter, Bewirtschafter, Pensionskassen, Verbände, Gerichte, Anwälte und Schlichtungsbehörden – sind mit dem geltenden Recht «sehr zufrieden» oder «eher zufrieden». Nur 10% bezeichnen sich als «sehr unzufrieden». Dies ist die Haupterkennnis der Studie «Handlungsbedarf im Mietrecht?». Andreas Dürr, Mitglied des Präsidiums des SVIT Schweiz und Ressortleiter Politik, der den SVIT am runden Tisch von Bundespräsident Guy Parmelin vom 21. Juni vertrat, bekräftigt: «Die Vertragsparteien haben gelernt, mit dem geltenden Mietrecht zu leben. Die Bekämpfung von Missbräuchen im Mietwesen funktioniert. Missbräuchliche Kündigungen sind in der Praxis kein brennendes Thema und der Missbrauchsbereich Mietzins ist lediglich in der Rechtsanwendung unbefriedigend. Eine Gesamtrevision ist aus Sicht des SVIT nicht gewünscht und nicht erforderlich.»

Die Studie kommt weiter zum Schluss, dass rund zwei Drittel der Vertreter von Vermietern – also namentlich Verbände der Immobilienwirtschaft – mit dem Miet-

recht sehr oder eher unzufrieden seien. Dies ist nicht die Wahrnehmung des SVIT. «Wir interpretieren die punktuelle Unzufriedenheit eher so, dass sie sich auf die Rechtsprechung und nicht auf das Mietrecht bezieht,» sagt Andreas Dürr weiter. Eher repräsentativ für die Vermieterseite dürften die 71% eher oder sehr Zufriedenen sein, welche die Studie für die Vermieter ausweist.

## WENIG BERÜHRUNGSPUNKTE MIT DEM MIETRECHT

Parallel zu den Akteuren befragte «gfs.bern» rund 1000 Privatpersonen zu ihrer Einschätzung als Vermieter oder Mieter. Hier fällt nicht nur auf, dass 63% sehr oder eher zufrieden mit dem geltenden Recht sind. Es sticht auch ins Auge, dass ein hoher Anteil – je nach Frage zwischen einem Fünftel und einem Viertel – keine Antwort wissen, ob sie mit dem Mietrecht zufrieden sind oder dieses als praxistauglich erachten. Daraus lässt sich nur der Schluss ziehen, «dass sie noch nie in Kontakt mit dem Mietrecht waren,» sagt Andreas Dürr. «Und der überragende Teil ist zufrieden.»

Der SVIT begrüsst die Initiative von Bundespräsident Guy Parmelin und des BWO zur Einladung zum runden Tisch und ist erfreut, dass seine Stimme aus der Praxis angehört wurde. «Mit dem runden Tisch und der Kenntnisnahme der Umfrageergebnisse kann die Diskussion über eine Gesamtschau zum Mietrecht nun jedoch

abgeschlossen werden», konstatiert Andreas Dürr. «Es ist kein Handlungsbedarf für eine grundlegende Revision erkennbar. Allfällige punktuelle Anpassungen sollen über parlamentarische Vorstösse behandelt werden.»

BUNDESAMT FÜR WOHNUNGSWESEN (HRSG.): HANDLUNGSBEDARF IM MIETRECHT?, JUNI 2021, WWW.BWO.ADMIN.CH > RUNDER TISCH MIETRECHT



\*IVO CATHOMEN

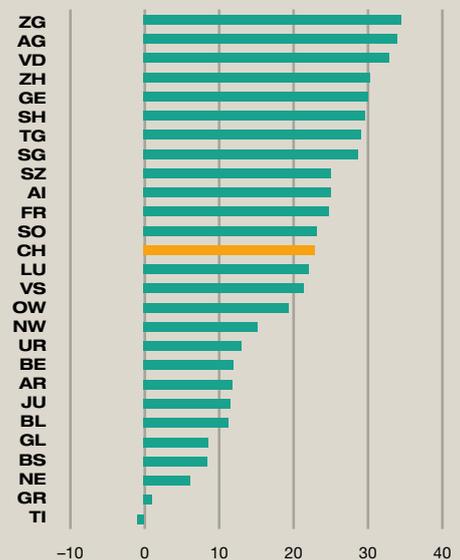
Dr. oec. HSG, ist Herausgeber der Zeitschrift Immobilia.

## ┆ KORRIGENDUM

► In der Grafik zum Artikel «880 000 mehr Haushalte bis 2050» in der Ausgabe Juni 2021 hat sich ein Fehler eingeschlichen. Die nachfolgende Abbildung gibt nun die korrekten erwarteten Zuwachsraten der Haushalte nach Kantonen wieder. Demnach wird der grösste Zuwachs in den Kantonen ZG, AG und VD erwartet. Am Schluss rangieren GR und TI.

### VERÄNDERUNG DER PRIVAT-HAUSHALTE ZWISCHEN 2020 UND 2050 IN PROZENT

(Quelle: BFS)



## SCHWEIZ

### MONITORING-BERICHT GESCHÄFTSMIETE

Der Bundesrat hat den 2. Monitoringbericht Geschäftsmiete vorgelegt. 29% der Mieter geben an, eine Einigung mit dem Vermieter erzielt zu haben. Siehe weitere Details und Kommentar auf Seite 2 dieser Ausgabe.

### REVIDIERTES ERBRECHT AB JANUAR 2023

Der Bundesrat hat 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.

### BEURTEILUNG BAUKULTURELLER QUALITÄT

Das Bundesamt für Kultur hat das gemeinsam mit internationalen Partnern erarbeitete «Davos Qualitätssystem für Baukultur» publiziert. Das System ist die erste Methode zur objektivierten und umfassenden Beurteilung von baukultureller Qualität und bietet eine Hilfestellung für die praktische Umsetzung einer hohen Baukultur.

### GEGENVOR- SCHLAG ZUR LANDSCHAFTS- INITIATIVE

Der Bundesrat begrüsst den indirekten Gegenvorschlag zur Landschaftsinitiative der Umweltkommission des Ständerats (UREK-S). Der Vernehmlassungsentwurf der Kommission entspricht den Eckwerten, die der Bundesrat für einen Gegenvorschlag festgelegt hat. Der Bundesrat hat an seiner Sitzung von

Mitte Mai darum beschlossen, auf einen eigenen indirekten Gegenvorschlag zu verzichten.

### WIRKSAMKEIT DES ZWEITWOHNUNGS- GESETZES

Der Bundesrat hat Mitte Mai die Wirkungsanalyse zum Zweitwohnungsgesetz (ZWG) zur Kenntnis genommen. Aus seiner Sicht ist es nicht notwendig, das Zweitwohnungsgesetz anzupassen. Der Bund braucht auch keine zusätzlichen Massnahmen zur Standortförderung zu ergreifen. Allerdings erkennt der Bundesrat Handlungsbedarf beim Vollzug, bei den Wissensgrundlagen sowie den Schlüsselbegriffen der Beherbergungswirtschaft. Der Bundesrat hat daher die Departemente für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation und für Wirtschaft, Bildung und Forschung beauftragt, Massnahmen umzusetzen, um diese Mängel zu beheben.

### REFERENZZINSSATZ BLEIBT BEI 1,25 PROZENT

Der hypothekarische Referenzzinssatz beträgt 1,25% und verbleibt damit auf demselben Stand wie der letztmals publizierte Satz. Der Durchschnittszinssatz, der mit Stichtag 31. März 2021 ermittelt wurde, ist gegenüber dem Vorquartal von 1,28% auf 1,25% gesunken. ■

# Mehr als nur eine Immobilien- software ●

Abalmmo – die Software für  
die Immobilienbewirtschaftung



## Ihr Nutzen mit Abalmmo

Die Software Abalmmo ist eine Gesamtlösung für die Liegenschaftsbewirtschaftung. Dank moderner Software-Technologie können Sie jederzeit auf die Daten zugreifen und diese nutzen.

Abalmmo ist auf die Bedürfnisse von Liegenschaftsbewirtschaftenden der Schweiz ausgerichtet und deckt alle gesetzlichen Anforderungen des Mietrechts sowie auch der MWST ab.

Weitere Informationen finden Sie unter:  
[abacus.ch/abaimmo](https://abacus.ch/abaimmo)

# GUTE NACHFRAGE, ABER ERHÖHTE ANSPRÜCHE

Trotz wirtschaftlicher Turbulenzen und struktureller Veränderungen präsentiert sich die Nutzernachfrage nach Schweizer Büroflächen weiterhin sehr stabil. Ende des 1. Quartals 2021 waren 6,8% aller Büroflächen inseriert, was nahezu dem Schnitt der letzten fünf Jahre entspricht.

TEXT – INES VON DER OHE & ROBERT WEINERT\*

## ► STELLENAUFBAU SORGT FÜR STABILE FLÄCHENABSORPTION

Im 2020 ist die Zahl der Beschäftigten in der Schweiz um 17 500 Personen gesunken; dies entspricht einem Rückgang von 0,3%. In den Branchen mit einem grossen Anteil an Arbeitsplätzen in Bürogebäuden hingegen resultierte im selben Zeitraum ein Plus von rund 36 300 Stellen, das heisst 1,7%. Die höchsten Wachstumsraten verzeichnen die mit Finanz- und Versicherungsdienstleistungen verbundenen Tätigkeiten – so etwa jene von Versicherungsmaklern, aber auch Risiko- und Schadensbewertungen oder Dienstleistungen des Effekten- und Warenhandels. Weitere Wachstumsbranchen sind die IT-Branche, das Grundstücks- und Wohnungswesen sowie die Unternehmensverwaltung und -beratung.

## KONTRÄRER UMGANG MIT DEM WACHSTUM

Der Stellenaufbau in den Bürobranchen wird sich jedoch nicht im selben Mass auf den Flächenmärkten niederschlagen. So birgt das vermehrte Arbeiten im Homeoffice ein gewisses Einsparpotenzial. Denn der Homeoffice-Anteil am Arbeitspensum in den Bürojobs wird steigen – gemäss Umfragen aus dem Sommer 2020 wird sich der Vor-Corona-Wert, der sich zwischen 10 und 15% bewegte, bei schätzungsweise 25 bis 35% einpendeln.

Von grösseren Flächenreduktionen ist dennoch vorerst nicht auszugehen, weil es unterschiedliche Herangehensweisen an die künftige Büroflächennutzung gibt: Auf der einen Seite entstehen durch die zunehmend hybriden Arbeitsweisen «neue» Bürowelten. Mit dem Ziel, das Arbeitsumfeld bedarfsgerechter und damit den Arbeitsplatz attraktiver zu gestalten – um damit die Mitarbeiter zu motivieren, im Büro zu arbeiten –, müssen anderweitige und zusätzliche Flächenbedürfnisse gestillt werden. Betroffene Unternehmen dürften den schwindenden Platzbedarf für die eigentlichen Arbeitsplätze kompensieren – zum Beispiel durch Besprechungsräume, die speziell auch auf hybride Arbeitsweisen ausgelegt sind, Rückzugsorte, Begegnungszonen oder Erholungsräume.

## TIEFER ANTEIL DER MIETKOSTEN AM UMSATZ

Auf der anderen Seite werden einige Unternehmen angesichts der zunehmenden Heimarbeit in Kombi-

## BÜROFLÄCHEN: ANFORDERUNGEN DER MIETER

«Wie wichtig sind die nachfolgenden Faktoren heute für Ihr Unternehmen bei der potenziellen Bürosuche?» Anteil der Unternehmen, die mit «eher wichtig» oder «sehr wichtig» geantwortet haben.

Quelle: Wüest Partner «Büroflächen-Barometer» 2020



nation mit der Flexibilisierung von Arbeitsplätzen (Desk-Sharing-Konzepte) effektive Flächen- und damit Kosteneinsparungen angehen. Unter anderem Firmen im Wachstumsprozess könnten sich dies zunutze machen, um ihren zusätzlichen Arbeitsplatzbedarf zu decken oder um die Anmietung von weiteren Flächen hinauszuzögern.

Auch wenn sich Homeoffice durchaus für einige Unternehmen eignen könnte, um Mietkosten zu senken,

## BÜROMARKT

In der Juliausgabe präsentieren wir Ihnen die aktuellen Entwicklungen am Büromarkt. Trotz steigendem Homeoffice-Anteil in vielen Unternehmen ist dennoch nicht von einer grösseren Flächenreduktion auszugehen, Grund dafür ist eine Umnutzung der freigespielten Flächen,

beispielsweise in Rückzugsorte oder Besprechungs- und Erholungsräume (Seite 12). Wie Unternehmen mit hybriden Arbeitsformen auf die neue Normalität reagieren, lesen Sie im Artikel auf Seite 14. Vor allem für Kleinunternehmen wird es zunehmend schwieriger, geeignete Räum-

lichkeiten zu finden. Zu diesem Ergebnis kommt der Büromieter-Monitor von der Hochschule Luzern (Seite 16). Wie sehen die Büroarbeitsplätze der Zukunft aus? Darauf gibt es keine richtige Antwort, aber eines ist sicher: sie werden grüner (Seite 18).



Der Homeoffice-Anteil am Arbeitspensum in den Bürojobs wird steigen – gemäss Umfragen aus dem Sommer 2020 wird sich der Vor-Corona-Wert, der sich zwischen 10 und 15% bewegt hat, bei schätzungsweise 25 bis 35% einpendeln.

BILD: 123RF.COM

ist das Sparpotenzial in vielen Fällen beschränkt. So machen die Raumkosten bei Bürounternehmen im Durchschnitt nur 4 bis 8% ihres Umsatzes aus. Zudem werden viele Büros auch darauf ausgerichtet sein müssen, zu spezifischen Zeiten Platz für den Grossteil der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zu bieten (Spitzenbelegungen). Es bedarf also eines gewissen Puffers.

### STABILE ANGEBOTSAZAHLEN IN DER SCHWEIZ

Unabhängig davon, welche Art von Räumlichkeiten die Unternehmen in Zukunft weiter nachfragen werden, werden die qualitativen Ansprüche an Büroflächen weiter steigen. Bei einer Umfrage, die sich an die Entscheidungsträger von Unternehmen der klassischen Bürobranchen richtete, wurde den Anforderungen an eine Büroliegenschaft im aktuellen Umfeld nachgegangen. Die oberste Priorität hat die Qualität der Büroarbeitsplätze. Kaum ein Unternehmen möchte hier Abstriche machen. Dazu gehören etwa Kriterien wie ausreichender Platz, Lärmisolation und Helligkeit der Räume. Das Wohlbefinden der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter rückt also noch stärker ins Zentrum.

Ebenfalls hoch im Kurs stehen die Nachhaltigkeit und der Energieverbrauch der Liegenschaft – eine Thematik, die nicht zuletzt aufgrund des Bundesratsentscheids im August 2019 in den Fokus gerückt ist, der unter anderem die Senkung der Treibhausgasemission im Schweizer Gebäudepark bis ins Jahr 2050 auf null vorsieht. An dritter Stelle liegt in der Umfrage das Mietpreiskriterium.

Kaum weniger wichtig als die Höhe der Büromiete sind die Kriterien, welche die Erreichbarkeit des Arbeitsortes betreffen: Rund vier von fünf Unternehmen

erachten Parkmöglichkeiten sowie die Erreichbarkeit mit dem Auto und dem ÖV als relevant – wohingegen eine zentrale Lage nur bei der Hälfte der befragten Unternehmen von Bedeutung ist. Als wesentlich relevanter als die Zentrumsnähe erweisen sich die Versorgungsmöglichkeiten durch das Gastronomie- und Einkaufsangebot vor Ort. Viel Zustimmung findet die Zentralität der Liegenschaft mit rund 60% der Befragten im Finanz- und Versicherungswesen. Eine grössere Rolle als bei anderen Unternehmen im Sample spielen in dieser Branche auch der Repräsentationswert der Liegenschaft sowie ein grosszügiger Empfang und Kundenbereich.

### ÜBERZEUGENDE OBJEKTQUALITÄT ERFORDERLICH

Insgesamt sind die Anforderungen an die Büroliegenschaft hoch; kaum eines der elf Kriterien stellte sich für die befragten Unternehmen bei der Bürosuche als eindeutig irrelevant heraus. Die Rangierung zeigt jedoch Unterschiede in der Wichtigkeit einzelner Faktoren: Während zum Beispiel die Zentrumslage bei den befragten Unternehmen weniger im Fokus steht, erscheinen die Anforderungen an die Arbeitsplatzqualität mehrheitlich als entscheidungsrelevant. Es kann davon ausgegangen werden, dass der Bedarf an Büroflächen künftig stabil bleiben wird. Langfristig dürften sich vor allem solche Liegenschaften leichter vermarkten lassen, die in Bezug auf die Objektqualität zu überzeugen wissen.



**\*INES VON  
DER OHE**

Die Autorin ist Managerin bei Wüest Partner und Leiterin der Umfrage «Büroflächen-Barometer» 2020.



**\*DR. ROBERT  
WEINERT**

Der Autor ist Director bei Wüest Partner und Leiter Immo-Monitoring.

# NUTZERBEDÜRFNISSE IM WANDEL

Trotz Wirtschaftseinbruch bleiben Immobilienanlagen unverändert begehrt. Spürbar betroffen war hingegen die Vermietung von Büroflächen. Während der Konjunkturaufschwung nun bevorsteht, verändern sich vermehrt die Anforderungen an Büro- und Arbeitsplatzkonzepte. TEXT – DANIEL STOCKER\*

ABBILDUNG 1: BIP-WACHSTUM UND KONJUNKTURBAROMETER

Quelle: SECO Staatssekretariat für Wirtschaft SECO, KOF Konjunkturforschungsstelle



## ► NACHFRAGE AUF BESCHIEDENEM NIVEAU

Die Wirtschaftsentwicklung der zurückliegenden eineinhalb Jahre wurden massgeblich von der Pandemie beeinflusst. Im zweiten Quartal 2020 brach das BIP-Wachstum in der Schweiz um  $-6,8\%$  gegenüber dem Vorquartal ein (real; saison-, kalender- und Sportevent-bereinigt). Der Konjunkturreinbruch fiel damit stärker aus als während der Finanzkrise ( $-2,6\%$  im Q4 2008 bzw.  $-1,4\%$  im Q1 2009). Wenig überraschend übertrug sich die Rezession auch auf den Büromarkt und die Flächennachfrage brach abrupt ein. Die meisten Unternehmen wurden durch neue operative Herausforderungen absorbiert, Wachstumspläne wurden sistiert. Mit den zwischenzeitlichen Lockerungen flackerte die Nachfrage auf bescheidenem Niveau wieder etwas auf. Fragen zur zukünftigen Anwendung von Homeoffice und dem damit einhergehenden Bedarf an Büroflächen sorgten jedoch für zusätzliche Verunsicherung, was der Entscheidungsfindung und damit dem Vermietungsgeschäft abträglich war.

## ZEITGLEICH REZSSION UND HÖCHSTSTAND AN NEUBAUFLÄCHEN

Hinzu kam, dass in den fünf grössten Marktgebieten nach zuletzt eher «ruhigen Jahren» 2020 so viele neue Büroflächen fertiggestellt wurden wie zuletzt 2014 (vgl. Abb. 2). Dazu zählen beispielsweise The Circle und Prime 2 in der Region Zürich, Espace Tourbillon in Genf, der Baloise Park und die erste Etappe der Erweiterung des Stücker Parks in Basel sowie der SBB-Neubau Byte im Wankdorf-City in Bern. Die Kombination von Rezession einerseits und vielen Neubauf Flächen andererseits führte wenig überraschend zu einem Anstieg der Angebotsquote, und zwar von  $4,1\%$  im Vorjahr auf  $4,3\%$  per Ende 2020.

Bis 2023 werden in den fünf grössten Märkten weitere  $762\,000\text{ m}^2$  Büroflächen fertiggestellt.  $51\%$  davon sind noch nicht vermietet. Da Unternehmen ihre Expansionspläne wie erwähnt noch sehr zögerlich umsetzen, dürfte sich der Leerstandsanstieg im Jahr 2021 fortsetzen. Obwohl die Risiken des Büromarktes damit offensicht-

lich kritischer beurteilt werden könnten, offenbarten sich ein paar bemerkenswerte Marktentwicklungen. Die üblicherweise eher volatilen Spitzenmieten konnten ihre Niveaus trotz Rezession halten oder sind in Bern, Genf und Zürich gar leicht angestiegen. Dies auch deshalb, weil Angebote an den zentralen Standorten der grössten Schweizer Städte entgegen dem allgemeinen Trend unverändert knapp sind. An den Bestlagen in Zürich, Bern, Lausanne, Zug und Luzern bewegen sich die Angebotsquoten bei Büroflächen unterhalb von  $2\%$ .

Gemäss einer Umfrage von JLL im Januar 2021 unter 90 Investoren mit einem Immobilienbesitz von über  $250\text{ Mrd. CHF}$  in der Schweiz haben Büroliegenschaften als Anlagekategorie gegenüber dem Vorjahr zwar an Attraktivität eingebüsst. Dennoch ist die Zahlungsbereitschaft für Bürogebäude an Toplagen anhaltend hoch und die Renditekompression setzte sich bei dieser Assetklasse fort. Ende 2019 lag die Büro-Spitzenrendite (netto) in Genf noch bei  $2,7\%$  und in Zürich bei  $2,1\%$ . Seither sank sie um 20 beziehungsweise 30 Basis-

punkte und beträgt im ersten Quartal 2021 nun noch 2,5% in Genf respektive 1,8% in Zürich.

### EINBRUCH UND ERHOLUNG DER WIRTSCHAFT BEISPIELLOS

Der eingangs erwähnte Wirtschaftseinbruch im zweiten Quartal 2020 war massiv. Ebenso jedoch die deutliche Erholung. Mit Ausnahme vom letzten Januar liegt das KOF Konjunkturbarometer seit August 2020 über seinem langjährigen Mittel und erreichte im Mai 2021 einen historischen Höchststand (vgl. Abb. 1). Die Aussichten für die Schweizer Konjunktur werden aktuell sehr positiv bewertet und der ökonomische Rückschlag ist möglicherweise schneller aufgeholt, als zu Beginn der Krise von vielen prognostiziert worden ist. Für das aktuelle Jahr rechnet BAK Economics mit einer Zunahme des Schweizer BIP um 3,7%, insbesondere für das zweite und dritte Quartal wird eine dynamische Erholung erwartet. Bereits in der zweiten Jahreshälfte soll sich die Wirtschaft wieder auf dem Stand von vor der Krise befinden und Anfang 2023 auf einem Niveau, wie wenn es die Pandemie nie gegeben hätte.

Grundsätzlich hellen sich die Aussichten für den Büromarkt somit ebenso auf. Allerdings befinden sich Arbeitskonzepte und Zusammenarbeitsformen bei vielen Unternehmen gerade im Wandel. Während einige Firmen noch im Dunkeln tappen oder zuwarten, könnten die Tendenzen bei den «Vorreitern» unterschiedlicher kaum ausfallen:

- Der Versicherungskonzern Allianz verfolgt ein «New Work Model» und gedenkt, zukünftig Ausgaben für Geschäftsreisen und Büromieten zu reduzieren.
- Bei der Deutschen Bank sollen Mitarbeiter tageweise nach eigener Wahl von zu Hause arbeiten dürfen, dies aber über ihre Vorgesetzten kommunizieren.
- Porsche plant, an bis zu zwölf Tagen im Monat den Mitarbeitern die Wahl zu lassen, wo sie arbeiten möchten.
- Microsoft wird ein hybrides Arbeitsmodell anstreben.
- Facebook rechnet damit, dass in den kommenden fünf bis zehn Jahren die Hälfte der Angestellten ihren Arbeitsort frei wählen wird. Facebook wird sich allerdings vorbehalten, zu örtlichen Arbeitskosten zu entlohnen. Das bedeutet, wer von den kanarischen Inseln arbeitet, wird nicht das ortsübliche Zürcher Salär erhalten.
- Bei Google muss ab September ein Antrag gestellt werden, falls man mehr als 14 Tage von zu Hause arbeiten möchte. Zudem erwartet Google, dass die Mitarbeiter in Pendeldistanz zum Büro leben.
- Goldman Sachs betrachtet Homeoffice als Irrweg und möchte ihre Mitarbeiter möglichst schnell zurück im Büro haben.

ABBILDUNG 2: NEU ERSTELLTE BÜROFLÄCHEN UND ANGEBOTSQUOTE IN DEN FÜNF GRÖSSTEN SCHWEIZER BÜROMÄRKTEN

Quelle: JLL

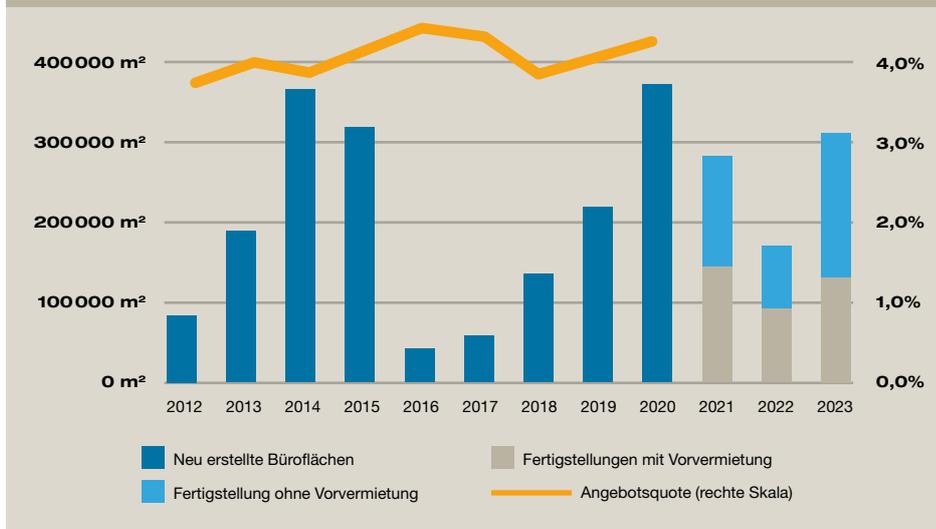
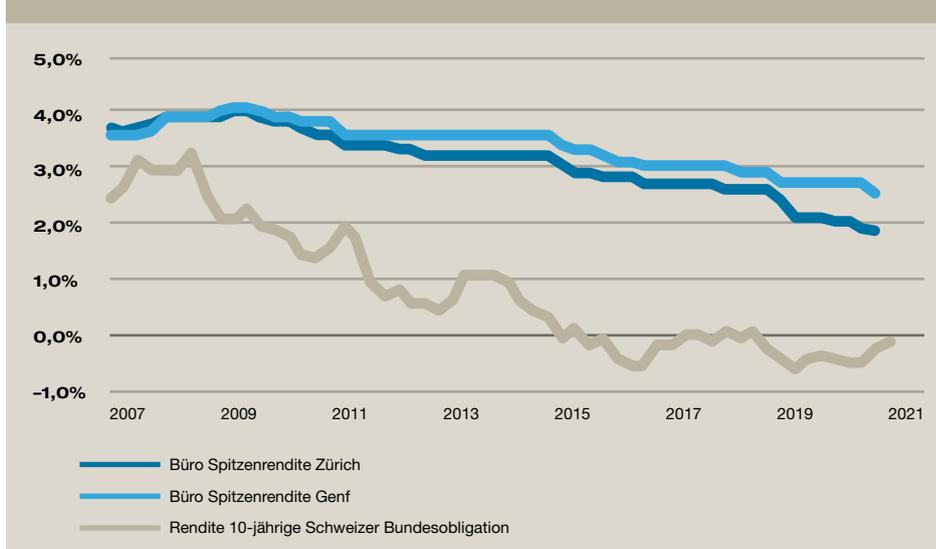


ABBILDUNG 3: BÜRO-SPITZENRENDITEN IN GENF UND ZÜRICH

Quelle: Schweizer Nationalbank, JLL



- Netflix profitierte wie kaum ein Unternehmen von der erzwungenen Arbeits- (und Lebens-)Umstellung. Für die Arbeit nicht persönlich zusammenzukommen wird vom CEO jedoch als «rein negativ» beurteilt.

Die Arbeitsformen scheinen sich gegenwärtig diametral zu entwickeln. Gemeinsam ist, dass sich die Unternehmen intensiver mit ihrem zukünftigen Flächenbedarf sowie der Bindung und Förderung von Mitarbeitern durch innovative Büro- und Arbeitsplatzkonzepte auseinandersetzen. Die Flexibilität der Nutzbarkeit von Büros wird in Zukunft deshalb noch wichtiger sein, wenn die Räumlichkeiten den veränderten Anforderungen der Unternehmen und Mitarbeitenden gerecht werden wollen. Das

Büro wird noch mehr ein zentraler Ort der Begegnung, des sozialen Austauschs und des innovativen Zusammenarbeitens. Je nach Unternehmen werden Mitarbeitende zukünftig zwar weniger Zeit dort verbringen, die Bedeutung des Arbeitsorts dürfte jedoch für die Kultur und Identität der Firma tendenziell noch höher sein als vor Ausbruch der Pandemie.



**\*DANIEL STOCKER**

Der Autor ist Head of Research bei der Jones Lang LaSalle AG.

# BÜROSUCHE WIRD IMMER SCHWIERIGER

Für viele Firmen wird es immer schwieriger, geeignete Räumlichkeiten zu finden. Dies zeigt der Büromieter-Monitor 2020 der Hochschule Luzern. Aber auch die Vermieter tun sich mit den veränderten Ansprüchen schwer.

TEXT – RED.

## WACHSTUM DER FLÄCHENNACHFRAGE NACH BRANCHEN (2018), TOTAL UND KLEINFLÄCHEN

Quelle: Bundesamt für Statistik, HSLU



### ► KLEINUNTERNEHMEN FINDEN KAUM GEEIGNETE FLÄCHEN

24 000 Kleinunternehmen arbeiten landesweit in Büro- oder Hybridräumen mit geschätzten 150 bis 750 m<sup>2</sup> Fläche. Um diese zu finden, kämpfen sie sich mit knappen Ressourcen durch einen unübersichtlichen Inserate-Dschungel. Den Preis, oft das härteste Entscheidungskriterium, erfahren sie meist nur «auf Anfrage». Vertragslaufzeiten, Nebenkosten oder technischer Zustand müssen mühsam recherchiert werden. Vermieter haben es jedoch auch nicht leicht: Viele Kleinunternehmen sind preissensitiv, benötigen vertragliche Flexibilität und haben aufgrund ihrer Vielfalt heterogene Ansprüche an kleine Räume. «Das macht die Vermietung in klassischen Modellen wirtschaftlich kaum tragbar», sagt Christian Kraft, Studienleiter des Büromieter-Monitors 2020 und Dozent für Immobilienmanagement an der Hochschule Luzern.

Vor allem Kleinunternehmen mit 10 bis 49 Mitarbeitenden finden in der aktuellen Angebotsstruktur nur mit hohem Aufwand Flächen. Sie sind zu gross, um vom wachsenden Coworking-Angebot

“**VIELE KLEIN-UNTERNEHMEN SIND VORREITER FÜR ENTWICKLUNGEN, DIE AUCH GROSSUNTERNEHMEN ZUNEHMEND PRÄGEN.**”

profitieren zu können. Sie sind zu klein, um als verhandlungsstarke Single-Tenants oder Ankermieter zu agieren. Und sie verfügen selten über spezialisierte Ressourcen für Flächensuche und -management. «Dabei ist das Wachstum von Kleinunternehmen in vielen Branchen sehr dynamisch», so Kraft. Im Gesundheitswesen, im Bereich Forschung und Entwicklung, bei Kurierdiensten und in der IT-Branche hat die Beschäftigung in Kleinunternehmen, und damit die Nachfrage nach Kleinflächen, zwischen 2011 und 2018 stark zugenommen.

### FLÄCHEN- UND ANGEBOTSEGMENTIERUNG NICHT MEHR ZEITGEMÄSS

Die Angebotsanalyse zeigt, dass die Positionierung von Raumangeboten innerhalb starrer Immobiliensegmente die Bedürfnisse der Unternehmen oft zu wenig abdecken. Die Tertiarisierung allgemein und die vertikale Integration im Besonderen lösen eine Hybridisierung von Raumnutzungen aus, denen sowohl die starren Vorgaben von Arbeits-, Industrie und Gewerbebezonen als auch die Segmentierung durch

Immobilieigentümer und Dienstleister immer weniger Rechnung trägt.

Eine Analyse der Flächenprofile von Zürcher KMU im Bereich Gewerbe und Industrie kommt zu vergleichbaren Schlussfolgerungen: Der Anteil der Produktionsstufe an der Wertschöpfung sinkt. Die alte Praxisregel, wonach 55% der Geschossflächen in Industrie- und Gewerbebezonen der Produktion vorbehalten werden müssen, wurde als nicht mehr zeitgemäss beurteilt und 2018 auf ein Drittel der Geschossflächen reduziert.

Neben dem Mengengerüst interessiert jedoch vor allem die Frage, wie KMU Räume suchen und nutzen. Interviews mit KMU-Vertretern ergeben zusammen mit einer Umfrage ein klares Bild, das vor allem in den Themen Mieter-, Vermieterkommunikation, Daten- und Informationsgrundlage und Standardisierung von Produkten und Services grosse Potenziale liegen.

#### LÖSUNGEN IM BESTAND

«Eine grosse Herausforderung liegt in der Frage, wie sich vor allem der Altbestand für KMU-Bedürfnisse aktivieren lässt», gibt Christian Kraft zu bedenken. In der Region Zürich entstanden zwischen den 1970er und 1990er Jahren 250 grosse Bürobauten, deren Zukunft in vielen Fällen ungewiss ist und von denen sich einige zu den Sorgenkindern ihrer Eigentümer entwickelt haben. Aufgrund von relativ schlechten Lagen, Veränderungen der Arbeitswelt, baurechtlichen Vorschriften und gängigen Bewertungs- und Investitionsmechanismen dürfte einigen dieser Häuser, sofern noch nicht geschehen, der Rückbau drohen. «Doch

es wäre auch möglich, viele dieser Gebäude mit präzisen Massnahmen umzunutzen, verfügen sie doch bereits über gute bauliche und räumliche Qualitäten», so der Studienautor. Da viele der identifizierten Bauten sich oft in Clustern befinden, sei es wichtig, den Vorschlag nicht nur als isolierte Lösung für einzelne problematische Bauten zu sehen, sondern als Chance, die monofunktionalen Büroquartiere unter anderen Vorzeichen weiterzuentwickeln. Die Diversifizierung der Nutzung, die Neuinterpretation der Aussenräume und die Öffnung der Gebäude zum Quartier sind Werkzeuge, um städtische Qualitäten an diese oftmals peripheren Orte zu bringen und ihnen eine zeitgenössische Identität zu geben.

#### KMU SIND SIGNALGEBER FÜR DEN KOMMERZIELLEN IMMOBILIENMARKT

In der gegenwärtigen Situation der Covid-19-Pandemie lässt die Studie letztlich auch interessante Schlüsse für generelle strukturelle Veränderungen der Nachfrage zu. «Viele Kleinunternehmen sind Vorreiter für Entwicklungen, die auch Grossunternehmen zunehmend prägen», sagt Kraft. Flexible Arbeitsorte und -zeiten, digitale Kollaboration mit Partnern, Kunden und Freelancern weltweit sowie kurzfristigere Ressourcen- und Finanzplanungen werden die Büronachfrage insgesamt strukturell verändern. Nicht überall in gleichem Ausmass – und auch nicht überall hin zur geringeren Nachfrage. Die Heterogenität der Nutzungsansprüche wird jedoch deutlich zunehmen. Sie fordert eine stärkere Diversifizierung und Flexibilisierung der Immobilienangebote. ■

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



# PFLANZEN SORGEN FÜR WOHLBE- FINDEN IN BÜROS

Wie sieht der Arbeitsplatz der Zukunft aus? Darauf gibt es keine richtige Antwort, aber eines ist sicher: Er wird grüner. Wieso Pflanzen für die Arbeitswelt 4.0 von grosser Bedeutung sind.

TEXT – MANUEL WINTER\*



Coworking-Space  
Tadah in Zürich

BILD: GATARIC FOTOGRAFIE

## ► DAS «NEW NORMAL» DER ARBEITSWELTEN

Seit Beginn der Covid-19-Pandemie ist vieles nicht mehr so, wie es mal war. Firmen, die noch vor einem Jahr glaubten, Homeoffice sei bei ihnen unmöglich, wurden eines Besseren belehrt. War Flexibilität den Arbeitnehmern schon immer wichtig, ist sie jetzt für ganz viele wirklich möglich. Diese Entwicklungen haben auch bei den Entscheidungsträgern von Unternehmen zu einem Umdenken geführt. Mit dem Voranschreiten der Impfkampagne ist nun der letzte Zeitpunkt gekommen, an

morgen zu denken. Wie sieht die Arbeitswelt in Zukunft aus? Was muss sich verändern, damit sich Arbeitnehmende sicher fühlen? Und was, damit sie wieder zurück ins Büro kommen?

Bei den Gedanken an die zukünftigen Anforderungen an Büroumgebungen kristallisiert sich immer mehr heraus, dass im Zentrum die Sicherheit und das Wohlbefinden der Mitarbeitenden stehen. So sieht es auch Tom Rath, Leiter des Bereichs Arbeitsplatzforschung beim Markt- und Meinungsforschungsinstitut Gallup und Mitautor des Bestsellers «Wellbeing – The Five Essential Elements». Er sagt: «Die erfolgreichen Unternehmen richten ihre Aufmerksamkeit jetzt auf das Wohlbefinden ihrer Mitarbeiter, um dadurch emotionale und finanzielle Wettbewerbsvorteile zu erhalten.»

### «BE GREEN, BE SAFE»

Spricht man von Wohlbefinden, ist ein wichtiger Aspekt die Sicherheit. Mitarbei-

tende wollen sich, gerade in Krisenzeiten, an ihrem Arbeitsplatz sicher fühlen. Genügend Platz und eine gute Luftqualität sind dabei wichtig. Für Letzteres können nicht nur teure und technologisch komplizierte Systeme sorgen. Das Gute liegt – wie so oft – so nah. Die Natur hält es bereit: Pflanzen. Diese haben nämlich unter anderem zwei biologische Eigenschaften, die vielversprechend für das Innenraumklima sind und damit für mehr Wohlbefinden sorgen. Erstens reinigen sie die Luft, indem sie viele Luftschadstoffe, insbesondere natürlich CO<sub>2</sub>, absorbieren. Zweitens transpirieren Pflanzen 90% des Giesswassers in die Luft und können dadurch die relative Luftfeuchtigkeit um bis zu 15 Prozentpunkte erhöhen, wie bei mehreren Projekten von «Oxygen at Work» fest-

ANZEIGE

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

gestellt werden konnte. Dies hat einen sehr grossen Einfluss auf den thermischen Komfort der Mitarbeiter und reduziert vor allem auch das Viren- und Bakterienrisiko. Denn eine Luftfeuchte von 40% bis 60% minimiert die Aktivität und Überlebensdauer von Viren und Bakterien in der Luft, wie Studien der Harvard Universität aufzeigen, und unterstützt des Weiteren unsere Schleimhäute. Dies ist mittelfristig nicht nur im Hinblick auf Covid-19 relevant, sondern natürlich auch in Bezug auf viele weitere Krankheitserreger wie zum Beispiel Influenza.

#### VON DEN PFLANZEN BIS ZUM SENSOR

Um den Mitarbeitern ein Gefühl der Sicherheit vermitteln zu können, ist es aber vor allem auch wichtig, die Luftqualität nicht nur zu verbessern, sondern diese auch gezielt nach Luftkomponenten zu messen und zu kommunizieren, wozu es integrierte digitale Systeme gibt. Denn nichts fördert Vertrauen und Sicherheitsgefühl mehr als Transparenz. Der Vorteil von Pflanzen geht aber weit über den Designaspekt hinaus. Wie eine Studie von «Oxygen at Work» zeigt, fühlen sich 68% der Menschen, die von Pflanzen umgeben sind, weniger gestresst und 54% empfinden eine höhere Produktivität. 84% neh-

men eine verbesserte Atmosphäre am Arbeitsplatz wahr. Grün ist aber nicht gleich Grün. Die unterschiedlichen Pflanzenarten unterscheiden sich sehr stark. Es gibt solche, wie der Spathiphyllum (Scheidenblatt), die sehr viel Luftfeuchte abgeben, und andere, die wiederum effizienter in der CO<sub>2</sub>-Absorption sind. Zudem spielen Farben und Formen eine wichtige Rolle bei der Erreichung unterschiedlicher psychologischer Ziele. Somit ist es essenziell, dass der ideale Pflanzenmix für jedes Büro – und sogar jeden Raum – einzeln berechnet wird, unter Berücksichtigung der individuellen Rahmenbedingungen.

#### IMMER MEHR GRÜNE BÜROS

Die Zeiten, in denen die einzige Pflanze in einer Ecke des Büros stand und verwahrlost ihre Blätter verlor, sind längst vorbei. Vom grossen Corporate bis hin zum Start-up, wenn neue Büros geplant werden, haben die Pflanzen ihren festen Platz im Setting. So beheimatet der Apple-Hauptsitz im Silicon Valley 9000 Bäume und derjenige von Amazon gleicht gar einem Dschungel: 40 000 Pflanzen aus

über 30 Ländern sollen den Mitarbeitenden helfen, anders zu denken und der Natur näherzukommen. Auch in der Schweiz werden die Büros immer grüner. Claudia Di Giuseppe, Director HR und Hospitality von Lindt & Sprüngli, sagt: «Pflanzen bedeuten Leben und Energie. Sie leisten in unseren Büros einen wichtigen Beitrag zum Arbeitsklima, erfreuen das Auge und bereichern die Räume.» Und auch das erste Schweizer Coworking-Space mit Kinderbetreuung Tadah setzt auf Grün. «Das Raumklima im Coworking-Space ist enorm wichtig. Dank unserer Raumhöhe von über fünf Metern haben wir die Möglichkeit, mit riesigen Pflanzen nicht nur einen schönen und inspirierenden Ort zu schaffen, sondern auch unseren Kundinnen und Kunden ein echtes Erlebnis zu bieten», sagt Designerin und Mitgründerin Julia Cebreros.

Nicht nur in der Theorie, sondern bereits heute in der Realität zeigt sich, dass der Arbeitsplatz von morgen ganz anders aussehen wird. Dieser Wandel wird eine gewisse Zeit in Anspruch nehmen. Denn wie das zugrunde liegende lateinische Wort «immobilis» (unbeweglich) bereits andeutet, verändern sich Immobilien nur sehr langsam. Aber eines ist klar: Der Wandel wird kommen und das Büro wird nachhaltiger, gesünder und grüner. ■



**\*MANUEL WINTER**  
Der Autor ist M.A. HSG, Co-Founder & CEO von Oxygen at Work, Zürich. Das Serviceunternehmen bietet intelligente, datengetriebene Bepflanzungen von Räumen an.

ANZEIGE

## Certificate of Advanced Studies (CAS) in Real Estate Finance



- Kursblock I  
**Immobilienbewertung** 13. bis 16. September 2021
- Kursblock II  
**Immobilien Portfolio-Management** 22. bis 25. November 2021
- Kursblock III  
**Immobilienfinanzierung** 21. bis 24. Februar 2022

In Kooperation mit:

Alle Informationen unter [iazicifi.ch/cas](http://iazicifi.ch/cas)

Anmeldeschluss: 14. August 2021

**Jetzt anmelden!**

**Eines der erfolgreich vermittelten Objekte auf «Marché Patrimoine»:**  
**Scheune Musegg, Dietwil AG**  
(BILD: SCHWEIZER HEIMATSCHUTZ / JUAL IMMOBILIENBERATUNG).



## SCHWEIZ

### UMSATZRÜCKGANG IN SHOPPINGCENTERN

Der Umsatzrückgang der rund 191 Schweizer Shoppingcenter lag letztes Jahr bei 5,8%, was einem absoluten Wert von rund 1 Mrd. CHF entspricht. Nach dem Lockdown konnten die Center einen Teil des entgangenen Umsatzes zwar wieder wettmachen. Branchen wie Lebensmittel, Bau und Hobby, Spiel- und Freizeitartikel, Heimelektronik und Wohnungseinrichtung erzielten durch eine massiv höhere Nachfrage oder einen grossen Nachholbedarf sogar Umsatzrekorde. Je nach Grösse, Standort und Branchenmix gab es aber sehr grosse Unterschiede in Bezug auf die Umsatzentwicklungen. So war der Umsatzeinbruch bei eher kleineren und ländlichen Nahversorgungszentren mit einem hohen Lebensmittelanteil wesentlich geringer als bei den grossen Centern mit einem hohen Non-Food-Angebot wie Mode und Bekleidung oder bei Centern mit Schwerpunkt im Erlebnis-, Freizeit- und Gastronomiebereich. Zu diesem Ergebnis und vielen weiteren Erkenntnissen kommt der aktuelle Swiss Council Marktreport 2021.

### HEIMATSCHUTZ LANCIERT ONLINE-MARKTPLATZ

Der Schweizer Heimatschutz und die Stiftung Ferien im Baudenkmal haben Anfang Juni gemeinsam den «Marché Patrimoine», eine Plattform für Baudenkmäler, offiziell lanciert. Mit der Plattform wollen die beiden Institutio-

nen Eigentümer historischer Gebäude mit baukulturr affinen Käufern vernetzen und die schweizweite Auffindbarkeit und Vermittlung bedrohter Immobilien vereinfachen. Ziel ist die aktive Teilhabe an der Erhaltung des gebauten Kulturerbes, damit leerstehende oder vom Verfall bedrohte Baudenkmäler die Chance erhalten, angemessen und respektvoll genutzt und langfristig erhalten zu werden.

### OPTIMISMUS BEI WOHN-EIGENTUM VERSTÄRKT SICH

Die optimistischen Erwartungen im Bereich Wohneigentum, die bereits vor einem halben Jahr verzeichnet wurden, verstärken sich. Der Preiserwartungsindex für Eigentumswohnungen ist mit 58,8 Punkten deutlich höher als vor einem halben Jahr und notiert etwa auf dem gleichen Niveau wie im Herbst 2000 und damit auf dem höchsten Stand seit 20 Jahren. Dies zeigt die Auswertung der halbjährlichen Umfrage zum Schweizer Immobilienmarkt von Fahrländer Partner. Auch bei den Einfamilienhäusern steigen die Erwartungen. Der Preiserwartungsindex klettert von 52,3 auf 84,6 Punkte. Diese Entwicklung ist über alle Landesregionen und über beide Segmente hinweg beobachtbar. Während im Herbst 2020 etwa 40% der Teilnehmer der Umfrage steigende Preise in den kommenden 12 Monaten erwarteten, sind es nun rund 62%.

### PENSIONS-KASSEN LEGEN NACHHALTIG AN

Gemäss der Schweizer Pensionskassenstudie von Swisscanto haben die Schweizer Pensionskassen 2020 trotz Pandemie eine gute Performance erzielt, die Ergebnisse der Kassen variieren aber stark. Die Wertschwankungsreserven steigen, was den Spielraum für eine bessere Verzinsung für die Versicherten erhöht. 25% der Kassen haben ESG-Kriterien eingeführt, aber nur 4% ein CO<sub>2</sub>-Reduktionsziel. Die Umverteilung von den Aktiven zu den Rentnern hat sich 2020 verlangsamt, bleibt aber bestehen. Sammelstiftungen nehmen eine höhere Umverteilung in Kauf, da sie im Dilemma stehen zwischen Anpassung der technischen Parameter und Wettbewerbsfähigkeit. Knapp zwei Drittel der öffentlich-rechtlichen Kassen haben das Rentenalter 65 für Frauen bereits vorweggenommen.

### LEICHTER RÜCKGANG DER ANGEBOTSMIETEN

Gemäss dem Homegate-Angebotsmietindex sinken die Mieten in der Schweiz im Mai 2021 um 0,09%. Besonders in den Kantonen Schwyz (-1,08%) und Nidwalden (-1,18%) dürfen sich Wohnungssuchende über eine Entlastung des Mietbudgets freuen. Mit steigenden Mieten konfrontiert sind hingegen Wohnungssuchende in den Kantonen Graubünden

(+1,43%) und den beiden Appenzell (+1,19%). Im Vergleich zum Vorjahresmonat fallen die Mieten schweizweit um 0,87% höher aus. Der Index Schweiz steht bei 115,5 Punkten.

## UNTERNEHMEN

### FM FÜR QUARTIER EUROPAALLEE

Die Apleona HSG Facility Management Schweiz ist zum 1. Juli 2021 mit dem integrierten Facility-Management für das 2020 fertiggestellte Zürcher Stadtquartier Europaallee beauftragt worden. Über eine Laufzeit von 5 Jahren übernimmt Apleona sämtliche Services des technischen und integrierten Facility-Managements für 11 Gebäude. An einem von Apleona betriebenen Servicepoint erhalten die Nutzer zudem vielfältige Concierge-Services wie Schliessfachmiete, Tischreservierung sowie Taxi- und Mietwagenorganisation. Auftraggeber ist die Schweizerische Bundesbahnen AG, die das Stadtquartier entwickelt hat. Das Portfolio umfasst ein Areal von 78 000 m<sup>2</sup> und eine Nutzfläche von über 240 000 m<sup>2</sup>, zu der neben 400 Eigentums- und Mietwohnungen und 100 000 m<sup>2</sup> Bürofläche auch Restaurants, Geschäfte, Bildungs- und Freizeiteinrichtungen gehören (Bild: SBB AG).



## PLATTFORM FÜR NEUBAUPROJEKTE

Ab dem 1. Juni 2021 steht auf ImmoScout24.ch ein dedizierter Bereich für Neubauprojekte zur Verfügung. Im Hintergrund arbeitet eine datengetriebene Empfehlungsmaschine des Kooperationspartners Homsters. Neuer Head of Sales Neubau ist seit dem 1. April 2021 Daniel Bruckhoff (Bild). Als ausgewiesener Immobilienspezialist hat er langjährige Erfahrung

im Online-Marketing und war zuletzt als Business Developer tätig. Er führt ein Sales-Team von zwei Personen.



## NACHHALTIGKEITSSTRATEGIE DER LUPK

Die Luzerner Pensionskasse (LUPK) hat eine Nachhaltigkeitsstrategie für ihre direkt

gehaltenen Immobilien erarbeitet. Bis 2025 soll der Energieverbrauch der Liegenschaften um 15% und bis 2050 um 40% reduziert werden. Die Treibhausgasemissionen sollen bis 2025 um 20% und bis 2050 um 80% gesenkt werden. Der Anteil an erneuerbarer Energie im Immobilienportfolio soll von heute 15% auf 25% in vier Jahren und auf mindestens 90% im Jahr 2050 steigen. Zudem strebt die LUPK eine Reduktion des Trinkwasserverbrauchs von jährlich 1% an, was sich bis 2050 auf mehr als 25% kumuliert.

## VEREINTE KRÄFTE IM BEREICH NACHHALTIGKEIT

Zum 1. September 2021 schliessen sich die Intep Integrale Planung St. Gallen GmbH und die Basler & Hofmann AG zusammen. Basler & Hofmann wird die Geschäftstätigkeit von Intep St. Gallen übernehmen. Beide Unternehmen sind seit vielen Jahren im Bereich Nachhaltigkeit aktiv und haben bereits gemeinsame Projekte realisiert. Das Schweizer Ingenieur-, Planungs- und Beratungsunternehmen Basler & Hofmann vereint rund 30 Fachdisziplinen unter einem Dach und realisiert seit vielen Jahren Projekte in den

ANZEIGE

# New Immobilie New Inserieren New Käufer

Jetzt inserieren!

- 📌 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 informieren: [welcome@newhome.ch](mailto:welcome@newhome.ch) oder 044 240 11 60

**newhome**  
zuerst entdecken

Das Projekt «Cosmos» schafft in Dübendorf ZH 170 Wohnungen sowie Gewerbefläche. (BILD: PD)



Bereichen nachhaltiges Bauen, erneuerbare Energien und Umweltplanung. Die Expertise von Intep St. Gallen im Bereich Nachhaltigkeitsstrategien und Zertifizierungen für nachhaltiges Bauen ergänzt die Geschäftstätigkeit von Basler & Hofmann im Bereich Nachhaltigkeit auf ideale Weise.

### SF URBAN PROPERTIES KAUF IN BASEL

Die SF Urban Properties AG hat per 1. Juni 2021 eine vollvermietete Wohnliegenschaft mit einem Marktwert von 18 Mio. CHF in Kleinbasel erworben und damit den Portfoliowert weiter gesteigert. Der Kauf der Immobilie folgt dem strategischen Investitionsansatz, der die Akquisition von Liegenschaften in urbanen Zentren an sehr guten Lagen beinhaltet. Das Erdgeschoss dient als Verkaufsfläche, in den Obergeschossen befinden sich Mietwohnungen, mehrheitlich 1- bis 2-Zimmer-Wohnungen.

### SF RETAIL KAUF LIEGENSCHAFT IN KIRCHBERG

Der SF Retail Properties Fund konnte per 15. Mai 2021 eine vollvermietete Liegenschaft mit einem Marktwert von 40,6 Mio. CHF in Kirchberg BE kaufen. Im ehemaligen Stannioli-Areal befindet sich ein lokaler Einkaufsstandort mit Migros, Denner, einer Drogerie und einem Kiosk. In den oberen Etagen befinden sich rund 760 m<sup>2</sup> Gewerbeflächen und 20 Wohnungen.

### HIAG PLATZIERT ANLEIHE

Die Hiag Immobilien Holding AG hat Ende Mai eine festverzinsliche Anleihe über

160 Mio. CHF mit einem Coupon von 0,75% und einer Laufzeit von 7 Jahren platziert. Die Anleihe löst nahtlos eine fällige Anleihe über 100 Mio. CHF ab. Der Erlös aus der Platzierung wird weiter zur Finanzierung der im 1. Semester 2021 getätigten Akquisitionen verwendet. Mit der Anleihe stärkt Hiag die Finanzierungsstruktur und verlängert die Laufzeit der Finanzverbindlichkeiten massgeblich.

### ERFOLGREICHES GESCHÄFTSJAHR VON IMMOVISION1

Die ImmoVision1 AG erwirtschaftete im Geschäftsjahr 2020 eine Eigenkapitalrendite von 8,1%. Dieses erfreuliche Ergebnis ist einerseits durch einen kontinuierlich soliden Cashflow (Liegenschaftserträge), andererseits durch eine moderate Portfolioaufwertung zustande gekommen. Das Portfolio zählt zurzeit rund 420 Wohnungen, verteilt auf 16 Wohnüberbauungen in der Deutschschweiz. Ein Grossteil der Liegenschaften weist ein junges technisches Alter auf. Aktuell sind drei Neubauprojekte mit insgesamt 64 Wohnungen in der Erstellungsphase. Das umfassende Management dieser Immobilien-Investmentgesellschaft wird durch die Markstein AG sichergestellt.



### MOBIMO VERKAUF PROJEKT «COSMOS»

Mobimo verkauft das baubewilligte Projekt «Cosmos» in Dübendorf an einen von Credit Suisse Asset Management verwalteten Immobilienfonds. Mobimo ist seit dem Jahr 2000 Eigentümerin eines Grundstücks mit einem Geschäftshaus aus den 1960er-Jahren an der Zürichstrasse. Die Liegenschaft verfügt über Entwicklungspotenzial, das Mobimo mit dem Projekt «Cosmos» nun ausschöpft: Es entsteht ein Ensemble aus vier neuen Gebäuden mit rund 170 Wohnungen für Einzel- und Mehrpersonenhaushalte und vielseitig nutzbaren Büro-, Gewerbe- und Verkaufsflächen. Die Gebäude werden, dem Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS Gold) und dem Gütesiegel Greenproperty entsprechend, unter anderem eine Photovoltaikanlage und eine Erdsonde aufweisen. Die Fertigstellung ist für den Spätsommer 2023 geplant.

### DBS GROUP UND INTERCITY GROUP WERDEN PARTNER

Die Schweizer DBS Group – eine Tochtergesellschaft der französischen Foncia Gruppe – verstärkt ihre Marktstellung in der Deutschschweiz. Nach dem Erwerb des Immobiliendienstleisters Gribi vor zwei Jahren und der Contrust Immobilien AG im Mai 2021 gehen nun die DBS Group und

die Intercity Group eine enge Partnerschaft für ihre Bewirtschaftungsaktivitäten ein. Die zehn bestehenden Zweigniederlassungen der Gribi Bewirtschaftung und der Intercity Bewirtschaftung treten dafür neu unter der Marke «IntercityGribi» auf. Die Gribi Bewirtschaftung AG und die Intercity Bewirtschaftung AG bleiben zwei separate Rechtseinheiten. Im Rahmen der Partnerschaft beteiligt sich die DBS Group zur Hälfte an der Intercity Bewirtschaftung AG. Sämtliche nicht bewirtschaftungsbezogenen Immobiliendienstleistungen wie Vermarktung, Baumanagement, Bewertungen werden weiterhin von den bestehenden Marken der beiden Holdinggesellschaften erbracht.

### INTERSHOP PLATZIERT GREEN BOND

Die Intershop Holding AG hat Anfang Juni erfolgreich eine festverzinsliche Anleihe von 100 Mio. CHF mit einem Coupon von 0,30% und einer Laufzeit von 5 Jahren platziert. Der Erlös der Anleihe wird für die nachhaltige Entwicklung und Sanierung von Liegenschaften verwendet.

### STEINER INVESTMENT FOUNDATION KAUF IN BASEL

Die Steiner Investment Foundation (SIF) hat das Gebäude der UBS AG am Aeschensplatz 6 in Basel gekauft. Sie investiert dort langfristige Gelder von Pensionskassenversicherten aus der ganzen Schweiz. Die Grundstücksfläche beträgt knapp 11 000 m<sup>2</sup>, die Geschossfläche inklusive Untergeschoss gut 49 000 m<sup>2</sup>. Die SIF hat den Zuschlag in einem Bieterverfahren erhalten.

Vorerst mietet die UBS AG das Gebäude für 12 Monate. Parallel dazu prüft die SIF die künftige Nutzung der Liegenschaft. Dies wird in enger Absprache mit der Stadt Basel geschehen. Mit dem Kauf des Gebäudes übernimmt die Steiner Investment Foundation auch die über 13 Meter hohe Skulptur «Hammering Man» von Jonathan Borofsky. Sie bleibt am heutigen Standort.



## PROJEKTE

### HRS REICHT HOTELBAUGESUCH EIN

Auf dem Saurer-Werk-Zwei-Areal in Arbon soll in den

nächsten Monaten ein «b\_smart hotel» mit 63 Zimmern sowie ein benachbarter Bau mit 18 Eigentumswohnungen erstellt werden. Die HRS Real Estate reichte hierfür ein entsprechendes Baugesuch ein. Als Investor für das Hotelprojekt steht der HRS die Toni Hilti Familien-Treuhänderschaft bzw. die Liechtensteiner Familie Toni Hilti zur Seite.



### STIFTUNG EINFACH WOHNEN BAUT IN ZÜRICH

Die Stadt Zürich beabsichtigt, zwei Grundstücke im Quartier Unterstrass der Stiftung Einfach Wohnen (SEW) im Baurecht abzugeben. Die bestehenden Gebäude an der Rotbuchstrasse 18 und der Seminarstrasse 19 sollen durch einen Neubau ersetzt werden. Gemäss Plan der SEW soll dort voraussichtlich bis 2025 eine Mehrgenerationensiedlung mit unterschiedlichen Haushaltsformen für mehr als 100 Menschen entstehen. Der Schwerpunkt liegt auf Wohnraum für junge Menschen und Menschen in der «Nachfamilienphase» mit eher tiefem Einkommen. Die Siedlung wird mit einem Kindergarten ergänzt. Nebst dem Aspekt der sozialen Nachhaltigkeit steht ein geringer CO<sub>2</sub>-Verbrauch in der Erstellung und im Betrieb im Zentrum. Das Amt für Hochbauten hat im Auftrag der

SEW einen Architekturwettbewerb im selektiven Verfahren für 15 Teams durchgeführt. Die Teams von Edelaar Mosayebi Inderbitzin Architekten AG und Ganz Landschaftsarchitekten GmbH aus Zürich haben den Architekturwettbewerb für dieses Neubaugewinn haben gewonnen.



### ERSATZNEUBAU SAW-SIEDLUNG WERDHÖLZLI

Die Stiftung Alterswohnungen (SAW) der Stadt Zürich plant den Ersatz ihrer Siedlung Werdhölzli in Zürich-Altstetten. Aus dem Architekturwettbewerb ging das Projekt «Wiedehopf» des Teams Knorr &

ANZEIGE



## RENGGLI

HOLZBAU WEISE

Ihr Ziel ist unsere Aufgabe: Eine Immobilie mit Mehrwert

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

[www.renggli.swiss](http://www.renggli.swiss)

Pürckhauer Architekten/ LI-NEA landscape architecture siegreich hervor. Der Neubau mit rund 70 Wohnungen wird das Alterswohnungsangebot um rund 30 Wohnungen erhöhen und die Wohnqualität für die Mieterinnen und Mieter markant verbessern. Erstmals werden in der neuen Siedlung auch SAW-Clusterwohnungen realisiert. Geplant ist zudem eine Tagesbetreuung für ältere Menschen. Gewerberäume, Ateliers und gemeinschaftlich genutzte Räume im Erdgeschoss sowie ein attraktiver Grünraum schaffen vielfältige Verbindungen zum umliegenden Quartier. Die neue Siedlung soll 2026 bezugsbereit sein.



## LABOR-PROVISORIUM CAMPUS IRCHEL

Implemia beginnt in den nächsten Wochen mit der Realisierung des Functional Genomics Center Zurich (FGCZ), einer gemeinsamen Forschungs- und Ausbildungsplattform der Universität Zürich (UZH) und der ETH Zürich. Es soll ab 2022 auf rund 3000 m<sup>2</sup> Fläche Platz für 80 Labormitarbeitende und wissenschaftliche Geräte bieten. Für den Bereich ausserhalb der Labore ist ein neuartiges Bürokonzept vorgesehen, das unterschiedliche Formen der Zusammenarbeit ermöglicht. Das neue Provisorium ist Teil der ersten Bauetappe am

Campus Irchel und stellt mit einer auf 15 Jahre beschränkten Nutzungsdauer besondere Ansprüche an die Nachhaltigkeit. Die vorgesehene Modulbauweise ist dabei interessant: Sie erlaubt einen einfachen Rückbau des Gebäudes, bei dem die Einzelteile getrennt und wiederverwendet respektive rezykliert werden. Für das Gebäude wird eine Umsetzung der Vorgaben zu «Minergie-P-Eco» sowie eine Zertifizierung nach «SGNI Gold» angestrebt. Nach dem Baustart Mitte Juni 2021 ist die Übergabe des Laborprovisoriums an die Bauherrschaft bereits für Sommer 2022 geplant.



## SPS ENTWICKELT NEUEN GOOGLE-STANDORT

Google Schweiz ist ab 2023 neue Alleinmieterin an der Müllerstrasse 16/20 in Zürich. Swiss Prime Site Immobilien konnte das Bürohaus 2018 im Rahmen eines Swap-Deals von einem Immobilienfonds der Credit Suisse Asset Management erwerben. Im Gegenzug für den Anteil am Urban Entertainment Center «Sihlcity» wurde die attraktive Immobilie im Paket mit zwei weiteren

Liegenschaften ins Portfolio von Swiss Prime Site Immobilien überführt. Der Mietvertrag mit der bisherigen langfristigen Mieterin läuft im Sommer 2021 aus und wird nicht mehr verlängert. Das Gebäude wurde 1980 erbaut und verfügt über eine vermietbare Fläche von rund 15 000 m<sup>2</sup>. Die Liegenschaft wird umfassend saniert. Swiss Prime Site Immobilien wird die Transformation der Liegenschaft ganz im Sinne der integralen Nachhaltigkeit und Kreislaufwirtschaft («Circular Economy») durchführen. So werden alle abgebauten Materialien katalogisiert und wenn immer möglich wiederverwendet.



## ALLREAL BAUT IN RIEHEN

Allreal plant in Riehen BS eine Überbauung mit 17 Doppelfamilienhäusern. Um ein architektonisch hochwertiges Projekt zu garantieren, hat Allreal einen Studienauftrag mit drei renommierten Basler Architekturbüros durchgeführt. Die Fachjury unter Leitung von Fritz Schumacher hat das Projekt von Buol Zünd Architekten BSA zur Weiterbearbeitung empfohlen. Dieses wird nun konkretisiert. Der Baubeginn ist für das Jahr 2022 geplant. Die ersten Häuser im Holzelementbau und Minergie-Eco-Standard sollen dann

ab 2024 für den Einzug bereit sein. Das Investitionsvolumen liegt bei rund 53 Mio. CHF.



## NEUE KLINIK GUT IN ST. MORITZ BAD

Die Klinik Gut plant eine neue Klinik für Sportunfälle und den menschlichen Bewegungsapparat im St. Moritzer Heilbadareal. Sie hat ein Baugesuch für einen Erweiterungsbau zum Heilbadzentrum eingereicht. Die Klinik soll zur Wintersaison 2023/24 eröffnet werden. Der Entwurf zum neuen Stammhaus der Bündner Klinikgruppe stammt vom dem in St. Moritz lebenden Architekten Christoph Ingenhoven. Der Erweiterungsbau kommt am Rand des St. Moritzer Kurparks am Standort der heutigen Konzerthalle zu stehen. Er ist gleich hoch und breit wie das bestehende Heilbadzentrum. Das Heilbadzentrum selbst soll ebenfalls modernisiert werden.



## PERSONEN

### PERSONELLE ÄNDERUNGEN BEI PATRIMONIUM

Tatyana Kobler verstärkt beim Anlageunternehmen Patrimonium seit März 2021 das Real Estate Akquisitionsteam als Senior Transaction Manager. Seit 2012 war sie bei CBRE in Zürich und Genf als Director tätig, wo sie Verantwortung in den Bereichen Valuation, Asset Management und Real Estate Transactions innehatte. Hanspeter Berchtold, seit 2011 für Patrimonium tätig, ist seit Anfang Mai Head of Investment Committees Real Estate. Zudem wird Hanspeter Berchtold Managing Director von Patrimonium Commercial Opportunity I AG, einer auf Gewerbeimmobilien fokussierten Immobilien-AG für professionelle Anleger, die in den nächsten Monaten an der Berner Börse BX kotiert wird.



### POM+ ERWEITERT DIE UNTERNEHMENSFÜHRUNG

Jürgen M. Volm ist Anfang Juli als neuer Partner bei pom+Consulting AG eingetreten und erweitert die Geschäftsleitung. Er übernimmt den Ausbau der Tätigkeitsfelder Digitalisierung und Nachhaltigkeit. Vor seinem Wechsel war er als Vorsitzender der Geschäftsleitung und Partner für den Aufbau von Drees & Sommer in der Schweiz verantwortlich.



### STRECKEISEN VERSTÄRKT TEND

Der Verwaltungsrat der auf Immobiliendienstleistungen spezialisierte Tend AG hat den Aktionären Markus Streckeisen zur Wahl in den Verwaltungsrat vorgeschlagen. Streckeisen war bis Mai 2021 Chief Transformation Officer und Leiter Vertrieb von SBB Cargo und davor Leiter Bewirtschaftung SBB Immobilien. Als geschäftsführender Inhaber der Streckeisen Consulting wurde er in den letzten Monaten in die Verwaltungsräte des

Gastgewerbeunternehmens Candrian und des Kommunikationsunternehmens Crafft AG berufen.



### JÜRG GROSSEN IST NEUER SWISSOLAR-PRÄSIDENT

An der Gesamterneuerungswahl des Swissolar-Vorstands wurde Jürg Grossen am 28. Mai 2021 zum neuen Präsi-

denten des Schweizerischen Fachverbands für Solarenergie (Swissolar) gewählt. Grossen ist Präsident der Grünliberalen Partei und leitet in Frutigen als Co-Geschäftsführer die Geschicke von drei Unternehmen im Elektroplanungs- und Gebäudetechnikbereich mit. Grossen übernimmt das Amt von Roger Nordmann, der das Präsidium nach 11 Jahren abgibt. Mit der Nationalrätin Gabriela Suter hat Swissolar neu auch eine versierte Energiepolitikerin im Vizepräsidium.



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

# GRÜNZONE ALS BAUZONE?

Das Bundesgericht wacht mit Argusaugen über die Trennung zwischen Bau- und Nichtbaugelände. Verwässerungen des Trennungsgrundsatzes gilt es nach seiner Ansicht zu verhindern. Unter dieser Voraussetzung hat innovative kommunale Zonenplanung einen schweren Stand.

TEXT – SIMON SCHÄDLER\*



## ► TRENNUNGSGRUNDSATZ ALS STREITPUNKT: DER FALL MALANS

Das Bundesrecht lässt den Kantonen und den Gemeinden viel Spielraum in der Ausgestaltung ihres jeweiligen Planungs- und Baurechts. Regionalen Eigenheiten und städtebaulichen Bedürfnissen soll Rechnung getragen werden können. Und gleichzeitig: Die Leitplanken, die das Bundesrecht setzt, sind streng und die Rechtsprechung entschlossen, vermeintlichen raumplanerischen Tricks und Gesetzesumgehungen einen Riegel zu schieben. Besonders über die strikte Einhaltung des Trennungsgrundsatzes – die Unterscheidung zwischen Bau- und Nichtbauzonen – wacht die Rechtsprechung. Überall, wo grundsätzlich gebaut werden darf, sollen Bauzonen sein, während in Nichtbauland strenge Massstäbe für Ausnahmen gelten. So weit, so gut. Was gilt nun, wenn Gemeinden nach krea-

tiven Zwischenlösungen suchen und etwa «Grünzonen» festlegen, in denen grundsätzlich nicht, in Ausnahmefällen aber trotzdem, gebaut werden darf? Ein Überblick über den Fall Malans.

Im Sommer 2015 erteilte die Malanser Baukommission dem Bauherrn E. eine Baubewilligung für den Abbruch einer Remise, den Neubau eines Keltereigebäudes und für den Bau einer Zufahrtsstrasse. Die Parzelle von E. lag nach Malanser Baurecht in einer sogenannten Grünzone. Der geplante Bau sorgte für Kritik und Einsprachen gegen das Bauprojekt folgten prompt. Sie wurden von der Baukommission, dem Gemeindevorstand und dem Bündner Verwaltungsgericht allesamt abgewiesen. 2019 gelangte der Streit vor Bundesgericht. Die Beschwerdeführer protestierten gegen das Bauvorhaben, während der Bauherr und die Gemeinde Malans dafür kämpften.

## IUDIX NON CALCULAT – ZAHLENSCHEUE JURISTENZUNFT?

Um das Resultat vorwegzunehmen: Die Lausanner Richterschaft erteilte dem Malanser Bauprojekt eine deutliche Abfuhr. Bereits die Berechnungen der Vorinstanzen seien fehlerhaft und würden eine Gutheissung der Beschwerde eigentlich rechtfertigen, stellte das Bundesgericht kühl fest. Hätte man die Additionen der bestehenden und der projektierten Flächen nämlich korrekt vorgenommen, so hätte eine neue Betriebsfläche von 1302 m<sup>2</sup> anstatt von 987 m<sup>2</sup> resultiert. Iudex non calculat – das Klischee der mathematisch unbegabten Juristenzunft. Indem die Vorinstanz von einer zu geringen Fläche ausging, stellte sie den Sachverhalt unrichtig fest. Dass die Gemeinde ihren Rechnungsfehler als «kohnenicht entscheidungsrelevanten Bezugspunkt» abtun wollte, fand in Lausanne wenig Gehör.



In den Malanser Rebbergen haben Bauprojekte einen äusserst schweren Stand.

nalen oder kantonalen Kreativität Grenzen gesetzt: Die geschaffene Grundordnung darf nicht unterlaufen werden. Ganz besonders die Unterscheidung zwischen Bauzonen und Nichtbauzonen – der Trennungsgrundsatz – ist unantastbar. Mit der Folge, dass jede Nutzungszone entweder der Kategorie Bauzone oder der Kategorie Nichtbauzone zugeordnet werden muss. Lässt die Hauptbestimmung einer Zone Bau-tätigkeiten zu, die weder mit bodenerhaltender Nutzung und Landwirtschaft verbunden noch auf einen ganz bestimmten Standort angewiesen sind, so muss zwingend eine Bauzone geschaffen werden. Alle anderen Gebiete bleiben Nichtbauzonen. Hier ist Bauen nur ausnahmsweise und unter strengen Voraussetzungen zulässig.

Wie verhält es sich im Fall Malans? Das kommunale Baugesetz unterscheidet Bauzonen, Landwirtschaftszonen, Schutz-zonen und weitere Zonen. Das richterliche Augenmerk lag nun auf Art. 22 des Baugesetzes: Die Norm kreiert eine sogenannte Grünzone und ordnet diese formell den Bauzonen zu. Sie soll dem Ortsbild dienen und nur Kleinbauten mit klar definierten Höchstmassen im Zusammen-hang mit der Bewirtschaftung der Grünzone enthalten. Aber: Ausnahmen für landwirtschaftliche Ökonomiebauten und die Selbstkelterei sind zulässig, solange sie «in direktem Zusammenhang mit einem in einer angrenzenden Zone liegenden Hauptbetrieb erstellt werden». Somit stellte sich die Gretchenfrage: Ist die Malanser Grünzone nun Bau- oder Nichtbauland?

#### ZWECK IST MASSGEBLICH: GRÜNZONE IST KEINE BAUZONE

Das Bundesgericht betonte vorab, dass die Bezeichnung der Zone unerheblich und einzig der tatsächliche Zweck massgeblich sei zur Unterscheidung in Bauland oder Nichtbauland. Dabei liege auf der Hand: Der Hauptzweck der Malanser Grünzone sei der Ortsbildschutz – in Malans dient dieser besonders den bekannten Rebbergen – und keineswegs der Überbauung der Flächen. Umso deutlicher werde dies, wenn man bedenke, dass Malans seit 1992 zum Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) gehört und dass demnach die Malanser Rebgebiete «unverbaut bleiben müssten». Eine unbequeme Ausgangslage für Bauherr E, die Gemeinde und den Kanton Graubünden, denn die Richterschaft stellte damit klar: Die Malanser Grünzone ist Nichtbaugesbiet.

Eigentlich wäre der Fall damit gelöst gewesen. Anstatt dessen aber weckte das Malanser Baurecht mit seinen bebaubaren Grünzonen das Interesse der Richterschaft und sorgte für Skepsis. Diese nahm den Fall zum Anlass, das Malanser Bau- und Planungsrecht einer kritischen Prüfung zu unterziehen und grundsätzlich zu beurteilen, ob und wann in der kommunalen Grünzone überhaupt gebaut werden darf.

#### HEIKLE EINTEILUNG IN BAU- UND NICHTBAUZONEN

Das Bundesgesetz über die Raumplanung definiert Bauzonen (Art. 15 RPG), Landwirtschaftszonen (Art. 16 RPG) und Schutz-zonen (Art. 17 RPG). Darüber hinaus erlaubt das Bundesrecht den Kantonen, diese Grundtypen zu unterteilen, zu variieren, zu kombinieren und zu ergänzen. Schliesslich sollen regionale Eigenheiten möglich sein. Allerdings sind der kommu-

#### NUR AUSNAHMEBEWILLIGUNGEN IN NICHTBAUZONEN MÖGLICH

Diese Erkenntnis hatte drastische Konsequenzen für die Beschwerdegegner. Denn mit der Definition als Nichtbaugesbiet liegt das Vorhaben von Bauherr E im Nichtbaugesbiet, und es gelangt das strenge Bundesrecht zur Anwendung. In solchen Konstellationen schreibt Art. 24 ff. RPG zwingend vor, dass Bauen nur mit einer Ausnahmebewilligung zulässig ist. Eine solche sei vorliegend, aber chancenlos, so das Bundesgericht. Schliesslich stehe der ISOS-Eintrag der Gemeinde Malans baulichen Wünschen im Rebgebiet klar entgegen. Eine Ausnahmebewilligung sei unmöglich. Auch weitere denkbare Ausnahmebewilligungen – das Bundesgericht prüfte etwa Art. 24c Abs. 2



**KREATIVE ZONEN-PLANUNG IST IN DER SCHWEIZ MÖGLICH, ABER UNTER STRENGEN VOR-AUSSETZUNGEN: DER TRENNUNGS-GRUNDSATZ IST DER HEILIGE GRAL DES PLANUNGS-RECHTS.**



RPG – blieben für die Beschwerdeführer unerreichbar: Die bestehende Remise hätte durch einen Neubau mit einer mehr als sechs Mal grösseren Fläche ersetzt werden sollen. Eine solch massive Vergrösserung sprengte jeden Rahmen. Von einer massvollen Erweiterung könne keine Rede sein.

Damit erlitt das Malanser Bauvorhaben Schiffbruch. Mit deutlichen Worten zeigte das Bundesgericht einmal mehr, dass der Trennungsgrundsatz von Bau- und Nichtbaugesbiet ein heiliger Gral des Schweizer Bau- und Planungsrechts ist. Jegliches Ver-wässern und jegliche Infragestellung dieses Grundsatzes – etwa durch eine allzu innovative Zonenplanung – werden durch die Judikative genau geprüft und nötigenfalls verhindert. ■

(URTEIL DES BUNDESGERICHTS  
VOM 2. FEBRUAR 2021, 1C\_416/2019)



**\*SIMON SCHÄDLER**

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

# KEINE RECHTS- ÖFFNUNG FÜR GESCHÄFTSMIETEN

Das Bezirksgericht Zürich hat entschieden, dass dem Vermieter eines Geschäftslokals für ausstehende Mietzinse während einer Schliessung aufgrund der behördlichen Corona-Massnahmen, gestützt auf den Mietvertrag, keine Rechtsöffnung erteilt wird. TEXT – URBAN HULLIGER\*

Es gibt gute Argumente für die Annahme, die behördlichen Corona-Massnahmen mit einer vorübergehenden Schliessung betreffe nicht das Mietobjekt, sondern die Risikosphäre des Mieters.

BILD: 123RF.COM



## ► BISHER KEINE GERICHTLICHE KLÄRUNG

Die behördlichen Massnahmen zur Bekämpfung der Verbreitung des Coronavirus werfen zahlreiche mietrechtliche Fragen auf. Die Gretchenfrage ist dabei natürlich, ob die Mieter von Geschäftsräumen während der Dauer der behördlichen Einschränkungen den ganzen Mietzins bezahlen müssen, obwohl sie ihre gewerbliche Tätigkeit in den Geschäftslokalitäten nicht oder nur unter restriktiven Auflagen ausüben dürfen.

Eine gerichtliche Klärung dieser höchst kontrovers diskutierten Frage gibt es nach wie vor nicht. Kürzlich sind zwei viel beachtete Urteile des Bezirksgerichts Zürich ergangen, mit welchen Rechtsöffnungsbegehren eines Vermieters von betroffenen Geschäftsräumen abgewiesen wurden. Nachfolgend werden diese beiden Entscheide zunächst zusammengefasst und danach eingeordnet.

## DIE URTEILE

Ein Vermieter betrieb den Geschäftsmieter eines Restaurants aufgrund offener Mietzinse, einmal über 78 128.30 CHF und einmal über 83 010.90 CHF jeweils zuzüglich Verzugszins und Zahlungsbefehlskosten. Der Geschäftsmieter erhob gegen beide Betreibungen Rechtsvorschlag. Der Vermieter gelangte an das Einzelgericht Audienz des Bezirksgerichts Zürich und verlangte, gestützt auf den bestehenden Mietvertrag, provisorische Rechtsöffnung. Der Mieter wandte dagegen ein, die betriebenen Mietzinse seien nicht geschuldet, weil der Vermieter aufgrund der behördlich ange-

“  
**OB EIN MIETER AUFGRUND DER CORONA-MASSNAHMEN ANSPRUCH AUF EINE MIETZINSREDUKTION HAT, IST NACH WIE VOR GERICHTLICH NICHT GEKLÄRT.**  
“

ordneten Schliessung des Restaurants seine vertraglichen Zusicherungen nicht erfüllt habe. Er mache für die Zeit des Lockdown eine Mietzinsherabsetzung von 90% und für die Zeit danach von mindestens 40% geltend.

Ein vom Mieter unterzeichneter Mietvertrag berechtigt grundsätzlich zur provisorischen Rechtsöffnung für die darin vereinbarten fälligen Mietzinse und bezifferten Nebenkosten. Die Rechtsöffnung ist indes zu verweigern, wenn der Mieter im Verfahren behauptet, der Vermieter habe seine Leistung für die betreffende Periode nicht oder nicht ordnungsgemäss erbracht und diese Behauptungen nicht offensichtlich haltlos sind.

Das Bezirksgericht Zürich wies die Rechtsöffnungsbegehren des Vermieters ab und erwog, dass der Mietvertrag aus vollstreckungsrechtlicher Hinsicht keinen tauglichen Rechtsöffnungstitel für die betriebenen Mietzinse darstelle. Es erscheine nicht als ausgeschlossen, dass die behördlichen Massnahmen einen Mangel am Mietobjekt begründen oder dass dem betroffenen Mieter, gestützt auf die sogenannte «clausula rebus sic stantibus», ein Anspruch auf Mietzinsreduktion zustehe. Dieses Rechtsinstitut erlaube es dem Gericht, unter bestimmten Umständen einen Vertrag mit einer von ihm selbst gesetzten Regel an veränderte Verhältnisse anzupassen.

## DIE TRAGWEITE DER URTEILE

Entgegen der Äusserungen in gewissen Medien hat das Bezirksgericht Zürich nicht entschieden, dass

Geschäftsmieter für die Zeit, während welcher sie von den behördlichen Corona-Massnahmen betroffen waren, nicht den vollen Mietzins schulden. Das zuständige Einzelgericht im summarischen Verfahren hat lediglich entschieden, dass dem Vermieter keine Rechtsöffnung erteilt werden kann. Zur materiellrechtlichen Frage, ob die betriebenen Mietzinse geschuldet sind, äussern sich die Urteile nicht, weil der Rechtsöffnungsrichter dafür gar nicht zuständig bzw. kompetent ist. Diese Frage wird der ordentliche Richter beantworten müssen. Sollten die Rechtsöffnungsentscheide des Bezirksgerichts Zürich in Rechtskraft erwachsen, wird der betroffene Vermieter die Mietzinsausstände in einem ordentlichen Gerichtsverfahren einzufordern haben. Aufgrund des Streitwertes müsste er seine Forderung beim Handelsgericht des Kantons Zürich klageweise geltend machen.

Es wird noch mehrere Monate, wenn nicht Jahre dauern, bis ein Leitentscheid zur eingangs skizzierten Gretchenfrage vorliegt, ob die Mieter von Geschäftsräumen während der Dauer der behördli-

chen Einschränkungen den ganzen Mietzins bezahlen müssen. Das letzte Wort wird dabei wohl das Bundesgericht haben. Bis zum heutigen Tag liegt noch nicht einmal ein erstinstanzliches Urteil vor. Es gibt nach wie vor gute Argumente für die Annahme, dass vom Mieter im Mietobjekt betriebene Geschäft, das aufgrund der behördlichen Corona-Massnahmen vorübergehend geschlossen werden muss, betreffe nicht das Mietobjekt (welches vom Vermieter vertragskonform vorgehalten wird), sondern die Risikosphäre des Mieters. Oder anders gesagt: Dass der Mieter sein Geschäft nicht betreiben kann, liegt nicht am Mietobjekt bzw. dessen Zustand, sondern an der konkreten Geschäftstätigkeit, deren Ausübung temporär behördlich untersagt wurde.

#### SCHLUSSBEMERKUNG

Mit Blick auf die grosse Zahl der betroffenen Mietverhältnisse und die allgemein angespannte wirtschaftliche Situation sind die Vertragsparteien (nach wie vor) dazu aufgerufen, in dieser ausserordentlichen Lage miteinander das Gespräch zu suchen und einvernehmliche Lösungen zu finden. Entgegen den (Unken-)Rufen aus mieterfreundlichen politischen Kreisen scheinen die Vertragsparteien in den meisten Fällen Lösungen zu finden – die prophezeite Prozesslawine ist bis jetzt jedenfalls ausgeblieben. ■



**\*DR. URBAN HÜLLIGER**

Der Autor ist als Fachanwalt (SAV Bau- und Immobilienrecht) bei der Rohrer Müller Partner AG tätig.

ANZEIGE



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

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

Urs Rüdlinger, Geschäftsführer eXtenso IT-Services AG

**eXtenso**

**eXtenso IT-Services AG**

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

# SAKRALES UND PROFANES KIRCHENZENTRUM

Zu Recht werden heute gesichts- und ideenlose Gebäudehüllen und Fassaden kritisiert. Ein gutes Beispiel wie man Bestehendes und Neues architektonisch, funktional und ästhetisch baut und verbindet ist das evangelische Kirchenzentrum in Ebnet-Kappel.

TEXT – ANGELO ZOPPET-BETSCHART\*

BILD: ANGELO ZOPPET-BETSCHART

Das alte, renovierte Pfarrhaus mit dem vorgelegerten neuen, ovalen Mehrzwecksaal präsentiert sich als gelungenes Zusammenspiel von Alt und Neu.



## ▶ HOHE ANFORDERUNGEN

Die Anforderungen an Gebäudehüllen sind hoch. Einerseits müssen sie bestehende Gesetze, Vorschriften und Normen erfüllen. Andererseits sollen sie ein für die Bewohner erträgliches und gutes Raumklima gewährleisten – sowohl im Winter wie auch im Sommer. Sie tragen also wesentlich zu Raumkomfort und behaglichen Innenräumen, zu Geborgenheit und Schutz bei. Die Konstruktionen sollen ebenfalls helfen, Bauschäden zu vermeiden. Hinzu kommt noch eine ästhetische Funktion. Zwei schillernde sprachliche Wendungen sind: «Die Fassade – Haut und Gesicht des Hauses» und «Fassaden geben dem Haus ein Gesicht». Sie sind eines der wichtigsten Bauteile eines Hauses, sozusagen die Verbindung und Schnittstelle zwischen innen und aussen. Es ist unbestritten, dass die Hülle eines Gebäudes massgeblich zu dessen Identitätsbildung beiträgt.

Nicht nur Bau- und Städteplaner, Kulturschaffende und ganz normale Leute fragen sich oftmals zu Recht:

Wie lange müssen wir uns noch hässliche Fassaden anschauen? Ob Architektur den Betrachter überzeugt oder eher abstösst, das entscheidet sich auch zu Beginn des 21. Jahrhunderts meistens immer noch an der Fassade. «Gesichtslos» ist also nicht umsonst eines der meistgebrauchten Worte, wenn es um Kritik an Neubauten geht. Was ist die perfekte Fassade? Diese Frage ist gar nicht so einfach zu beantworten. Unbestritten ist, dass am Anfang immer ein ganzheitlicher Ansatz stehen muss. Für Beat Loosli aus Rapperswil-Jona, einen der renommiertesten Architekten der jüngeren Generation, muss zuerst die Auseinandersetzung mit dem Ort und der Umgebung stattfinden: «Wichtig ist stets die Einheit der Materie. Es darf also kein Ausspielen der Parameter wie Funktionalität gegen Ästhetik geben.» Dem innovativen Architekten mit seinem Büro Raumfindung ist wichtig, dass im Entwurf vertraute Elemente integriert werden. «Wir wollen stets auch den Ort weiterbauen.»

## GEBÄUDE- HÜLLE

In der Rubrik Bau & Haus wenden wir uns der Gebäudehülle zu. Ein Beispiel, wie man Bestehendes und Neues gut miteinander verbinden kann, ist das evangelische Kirchenzentrum in Ebnet-Kappel (Seite 30). Das neue Kultur- und Kongresshaus der Gemeinde Mels hat den wohlklingenden Namen «Verruca-

no», so heisst die gleichnamige rötliche Gesteinsart, an die seine weinrote Holzfassade erinnern soll (Seite 34). Am einem Seminar der Hochschule Luzern ging es um die Frage, wie sich Fassadenbegrünungen auf das Mikroklima von Stadtquartieren auswirken (Seite 40). «Hinter dem goldenen Vorhang»

lautet der Titel des Artikels auf Seite 42. Darin geht es um ein Mehrfamilienhaus mit einer Fassade aus Metall-Lamellen. Die einzelnen Lamellen sind in Farbe und Oberfläche differenziert behandelt, so das ein leicht changierendes Erscheinungsbild mit wechselnden Lichteffekten entstehen kann.



Schlichte, aber stimmungsvolle Fassade des neuen Pavillons mit seiner Holzschindelverkleidung.

BILDER: LADINA BISCHOF

## KIRCHENZENTRUM ALS «GASTLICHES HAUS»

Ein schönes Beispiel dazu ist die Neugestaltung der evangelischen Kirchgemeinde in Ebnet-Kappel. Seit der Gemeindefusion im Jahr 1965 hat das zusammengebaute (Doppel-)Dorf zwei reformierte Kirchen. Das war eine zu viel, aber ein Mehrzwecksaal zu wenig. 2014 entschied die Gemeinde, die Kirche im Ortsteil Kappel zu verkaufen. Ein theaterbegeisterter Industrieller kaufte sie und baute sie zu einem Kultur- und Veranstaltungsort um. Um dem auch im Toggenburg feststellbaren Mitgliederschwund der Landeskirchen zu begegnen, formulierte man in Ebnet-Kappel ein neues kirchliches Leitbild. Es sollte verschiedene Inter-

essen ansprechen und unterschiedlichen Menschen den Zugang zur Glaubensgemeinschaft erleichtern. So entwickelte sich die Idee eines «Gastlichen Hauses» als räumliches Angebot dieser neuen Ausrichtung. Ziel der Idee der evangelischen Kirchgemeinde war die Umnutzung des Pfarrhauses auf der gegenüberliegenden Strassenseite mit einem Neubau eines Mehrzweckraumes. Also ein Ort ohne Schwellenangst, an dem jeder die Möglichkeit hat, Gast oder Gastgeber zu sein.

Den im Jahre 2014 ausgeschriebenen Projektwettbewerb im Einladungsverfahren mit sieben Büros entschied Beat Loosli und sein Raumfindung Architekten mit einem ellipsenförmigen Anbau an das Pfarrhaus, ▶

**“SORGFÄLTIG  
GESTALTETE  
FASSADEN  
GEBEN DEM  
ORT UND DER  
UMGEBUNG  
EINE IDENTITÄT.”**

**BEAT LOOSLI, DIPL.  
ARCHITEKT ETH SIA BSA,  
RAPPERSWIL-JONA**


 GUGGISBERG

# Ihr Partner für Energieberatung

Um die Ziele der Energiewende zu erreichen, reicht es nicht, nur die erneuerbare Energie zu produzieren, es muss auch Energie gespart werden. Womit? Dafür haben wir kompetente Spezialisten, die Massnahmen analysieren, berechnen, planen und realisieren.

Rufen Sie uns an, wir beraten Sie gerne.

Guggisberg Dachtechnik AG Seftigenstrasse 312 3084 Wabern +41 31 960 16 16 info@guggisberg-bern.ch

## DAS ZIELPUBLIKUM FÜR IHREN STANDORT FINDEN...


 SVIT  
SCHWEIZ


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



Der ovale, mit viel Tageslicht durchflutete Mehrzweckraum des Pavillons eignet sich für sakrale und profane Veranstaltungen aller Art.

BILD: LADINA BISCHOF

erreichbar über einen schmucken Verbindungsgang. Die Jury lobte das Siegerprojekt: «So entsteht ein interessanter Dreiklang von Kirche, altem Pfarrhaus und Ellipsenkörper – oder in archetypischer Sprache ausgedrückt: Längsbau, Punktbau und Rundbau.» Nicht nur in Häuser wollte man investieren, sondern vielmehr in die Gemeinschaft. Da sich die Idee des «Gastlichen Hauses» im gesamten Bauprozess bewährte, wurde es auch namensgebend. Mit der Renovation und Erneuerung des ehemaligen Pfarrhauses und dem neuen, elliptischen Anbau sieht die Kirchgemeinde ihr Leitbild in Raum umgesetzt: gleichzeitig multifunktional, offen, sakral und profan. Ob Kapelle oder Sommerpavillon – der Bau lässt Spielraum für Interpretationen und seinen Gebrauch.

#### BESONDERE FORM UND GEBÄUDEHÜLLE

Dazu Architekt Beat Loosli: «Das Raumkonzept lässt die Bespielung verschiedenster Zielgruppen zu. Der neue Pavillon symbolisiert dieses Forum mit der eigenständigen Form.»

Auch bei dieser überschaubaren, aber nicht minder komplexen Bauaufgabe standen für die Architekten die Innenraumbedürfnisse im Vordergrund. Beat Loosli erklärt, dass beim Entwurf ein Denken von innen nach aussen sehr wichtig ist: «Eine gute und integrative Fassade ist stets abhängig von den Innenräumen. Fassaden sind sozusagen ein Abbild von Bedürfnissen.» Wichtig ist für ihn die Frage, was ein Gebäude für den Ort, das Quartier und die Umgebung bringen kann. Also ein Mehrwert für Ort und Umgebung.

Nicht nur die Form des Pavillons als Symbol für die Gemeinschaft nehmen Betrachter und Besucher sofort in Beschlag. Wertig in seiner Machart, ruhig durch die

starke Grundform und klassisch in seiner einfachen, klaren Gliederung erzeugt der Pavillon auf einem Sichtbetonsockel eine besondere Atmosphäre. Nicht nur die aufwendig gefertigten Wände für das Oval und das spezielle Haute-Culture-Kupferdach stechen hervor und geben der gesamten Gebäudehülle ein schlichtes aber nicht minder elegantes Gesicht. Mit seinem hölzernen Schindelschirm kleidet sich der Saal wie eines der detailreichen, alten Toggenburger Häuser in die Nachbarschaft und Umgebung. Trotz seiner Eigenständigkeit ist der Pavillon ein Annexbau, der sich dem alten Pfarrhaus in Grösse und Höhe unterordnet und ihm auch den Eingang überlässt. Die Kombination mit tiefen Leibungen und starken Pfeilern sowie den raumhohen Fenstern unterstreichen den ovalen Mehrzweckraum als weiteres Zeichen seiner Offenheit.

So gemeinschaftsbildend der neue Ovalbau im Inneren wirkt, so schlicht fasst er den Raum nach aussen. Vor allem von der Hauptstrasse her, an der sich die Häuser im Dorf aufreihen, zieht sich der Pavillon auf seine Stufen dezent zurück. Die politische Gemeinde unterstützte die Neugestaltung des Kirchenzentrums tatkräftig. Heute, drei Jahre nach Fertigstellung, ist die gepflasterte Fläche mit Brunnen und Kunstobjekt ein besonderer und beliebter Ort und dadurch eine Art Mitte im langgezogenen Einerlei des Strassendorfes. Abschliessendes Fazit von Architekt Beat Loosli, kurz und trefflich: «Die Idee eines einladenden Kirchengemeindezentrums mit offenen Türen für alle ist bestens geglückt.»

**UNSER SCHÖNES  
KIRCHENZENTRUM  
IST EIN ECHTER  
GEWINN FÜR DIE  
GANZE GEMEINDE.**



VERENA BLATTER,  
MESMERIN KIRCHGEMEINDE  
EBNAT-KAPPEL



**\*ANGELO  
ZOPPET-  
BETSCHART**

Der Autor ist  
Bauingenieur und  
Fachjournalist und  
lebt in Goldau.

# MASSANZUG FÜR KULTUR UND GEMEINDE

Dorfkerne in vielen Dörfern entleeren sich. Die Gemeinde Mels hält mit ihrem neuen Dorfzentrum mit Kultur- und Kongresshaus sowie mit neuem Rathaus, Dorfplatz und Tiefgarage dagegen. TEXT – ANGELO ZOPPET-BETSCHART\*



Das neue Kultur- und Kongresshaus «Verrucano» mit seiner atmosphärisch hinweisenden dunkelroten Farbe im Zentrum von Mels – quasi gut behütet von der imposanten Kirche im Hintergrund.

BILD: STEFAN BIENZ

## ► DEN DORFKERN STÄRKEN

Das Bevölkerungswachstum in der Schweiz hält unvermindert an. Viele Gemeinden und Dörfer wachsen zu Agglomerationen heran. Demgegenüber veröden vielerorts die alten Dorfkerne. Der Detailhandel wandert ab, meist in Einkaufszentren oder muss seine Läden in den Dörfern

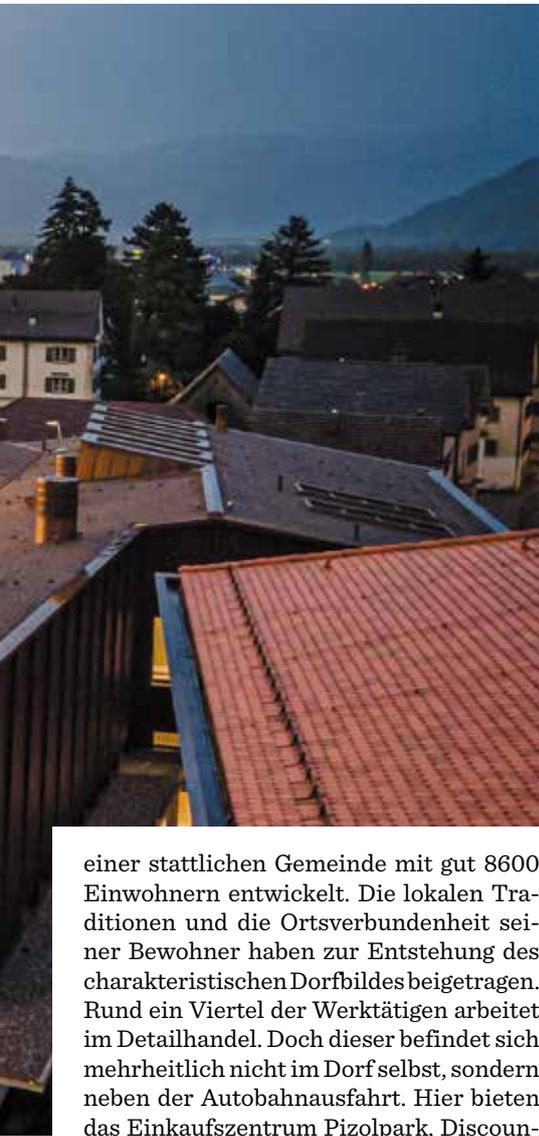
schliessen. Gasthäuser machen zu. Auch die lokale Kultur verliert ihre Basis. Mels im Sarganserland zeigte ähnliche Tendenzen. Der Melser Dorfkern gehört zu den geschützten Ortsbildern (ISOS) der Schweiz.

Die Metzgerei und Bäckerei beim Dorfplatz mussten schliessen. Die Autos dominierten und neben dem Dorfplatz entstand ein merkwürdiges Sammelsurium aus Anbauten, ein wenig schönes Mehrfamilienhaus und viele Provisorien. Kurzum: eine unansehnliche und unfreundliche Hinterhofsituation.

Um dieser Entwicklung Einhalt zu gebieten, hat die flächenmässig grösste Gemeinde des Kantons St. Gallen für über 30 Mio. CHF ein Kultur- und Kongresshaus samt neuem Rathaus und Tiefgarage gebaut. Geprägt durch das Wachstum während der Industrialisierung hat sich das ehemalige Bauerndorf Mels an der Seez zu

ANZEIGE

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



**DAS NEUE KULTURHAUS IST TEIL DES GESAMTKONZEPTEES FÜR DIE BELEBUNG DES DORFKERNS UND BÜHNE FÜR DAS KULTURELLE DORFLEBEN.**

BEAT LOOSLI, DIPL. ARCHITEKT ETH SIA BSA, RAPPERSWIL-JONA

einer stattlichen Gemeinde mit gut 8600 Einwohnern entwickelt. Die lokalen Traditionen und die Ortsverbundenheit seiner Bewohner haben zur Entstehung des charakteristischen Dorfbildes beigetragen. Rund ein Viertel der Werktätigen arbeitet im Detailhandel. Doch dieser befindet sich mehrheitlich nicht im Dorf selbst, sondern neben der Autobahnausfahrt. Hier bieten das Einkaufszentrum Pizolpark, Discounters und Fachmärkte zahlreiche Arbeitsplätze. Zudem also auch ein grossflächiges Konsumparadies.

### **KULTURLEBEN MIT LANGER TRADITION**

Tradition, Gemeinschaft und Genuss zeichnet Mels und seine Bewohner aus. Die lebensfrohe Gemeinde neben Sargans ist weitherum bekannt für ihr reges Kulturleben, ihre bunten Feste und für ihr enges Miteinander. In Mels gibt es über 80 Vereine. Doch für die vielfältigen Dorfkaktivitäten fehlte eigentlich ein passender Ort mit entsprechender Lokalität.

Bis 2017 spielte sich das Melser Dorfleben im «Löwen» ab. Die Beiz war eine Institution und im Löwensaal ging es hoch zu

und her: egal ob Trachtengruppe, Turnverein, Jugendriege oder Blasmusik. Aber der alte Löwensaal war eine sanierungsbedürftige Blechhalle und störte das schützenswerte Ortsbild. Drei Jahre später spielt das Dorfleben wieder hier. Nur ist der neue Löwensaal aussen in eine dunkle, weinrote Holzfassade und innen in hellem Holz gekleidet. Seine Gestaltung und Ausstattung genügt selbst Symphonieorchestern und auf dem Boden des grosszügigen, weitläufigen Foyers glänzt heller Terrazzo. Vor den Fenstern plätschert ein Wasserspiel.

«Verrucano» steht in schwebenden Metallbuchstaben über dem Sichtbetonvordach. Denn so heisst das neue Melser Kultur- und Kongresshaus. Es versprüht ländliches Flair, wirkt aber im historischen Dorfkern irgendwie selbstverständlich. Behutsam fügt sich das neue, moderne Gemeinde- und Kulturzentrum zwischen den alten Giebelhäusern ein und eröffnet gemeinsam mit dem neu errichteten Rathaus einen einladenden und grosszügigen Dorfplatz.

Der wohlklingende Name «Verrucano» verweist auf die gleichnamige rötliche Gesteinsart, die bis heute im gemeindeeigenen Steinbruch abgebaut wird. Als «Melserstein» ist dieses Material auch ausserhalb der Schweiz bekannt. Die rötlich-violetten, grobsandigen bis feinkreidigen Sernifite (Verrucano) wurden bereits in der Jungsteinzeit als für Handmühlen geeignet erkannt. Die Melser Gesteine bestehen aus

harten Komponenten in einer weicheren Grundmasse. 1830 bis 1850 wurden auf dem ganzen Castelserhügel Mühlsteine gebrochen und bis nach Preussen und Ungarn exportiert. Doch anfangs des 20. Jahrhunderts ging die grosse Zeit der Melser Mühlsteine zu Ende: Im März 1915 wurden die zwei letzten Wagenladungen verkauft.

### **ALLSEITIG ANERKANNTES SIEGERPROJEKT**

Zurück zur Neugestaltung des Melser Dorfkerns. Es war ein langer Weg, der 2010 mit dem Kauf von privaten Parzellen begann. Der Stein für das neue Kultur- und Gemeindezentrum wurde 2013 endgültig ins Rollen gebracht. Der Gemeinderat eröffnete einen offenen, internationalen Wettbewerb mit genauen Vorgaben für die Zukunft des Dorfkerns rund um das Rathaus und den Löwensaal. Aus den 41 eingereichten Projektvorschlägen und Entwürfen ging das Projekt «Pinot Noir» des Rapperswiler Architekturbüros Raumfindung mit Beat Loosli als Sieger hervor. Vor Beginn der detaillierten Planungsarbeiten schuf man ein gemeinsames Aufgabenverständnis. Die Architekten organisierten für die Baukommission eine Besichtigungstour durch die Ostschweiz, um verschiedene Konzertsäle und Kulturräume zu besuchen. Dabei konkretisierten sich Gestaltungsideen und die Vorstellung für eine optimale Nutzung. Architekt Beat Loosli nach der Besonderheit dieser Bauaufgabe ▶



Das neue Dorfzentrum von Mels als räumliche Symphonie mit Dorfplatz und Wasserspiel vor dem «Verrucano» und neuem Rathaus.

BILD: LADINA BISCHOF



befragt, sagt: «Wir haben die Neubauten mit der vorhandenen Dorfstruktur verwoben. Sie wirken als Katalysator für die Dorfentwicklung.»

In ihrem überzeugenden Entwurf teilten die Architekten das gewünschte, multifunktionale Raumprogramm auf zwei Gebäude auf. Einerseits in ein Kultur- und Kongresshaus und andererseits in



Der neue Löwensaal ist das Prunkstück des Kultur- und Kongresshauses Verrucano. Er verfügt über eine hervorragende Akustik und bietet viel Raum für Veranstaltungen.

BILD: ZVG

ein Verwaltungsgebäude für die bürokratischen Prozesse und die Gemeindeverwaltung, direkt neben dem bestehenden Rathaus und mit dem Neubau durch eine Passerelle verbunden. Das «Verrucano» umfasst einen grossen Konzertsaal mit knapp 800 Plätzen, einen kleineren Saal sowie Vereinslokale und Proberäume für Musik, Gesang und Tanz. Die beiden Neubauten unterscheiden sich nicht nur in ihrer Optik: Der Erweiterungsbau des Rathauses ist ein viergeschossiger, gemauerter Kubus

in heller Farbe mit Walmdach und Fensteranordnung in einem strengen Rhythmus. Dazu waren im Projekt auch noch eine Erweiterung der Weinkellerei im alten Rathaus zu planen und umzusetzen. Im Aussenbereich wünschte sich die Gemeinde einen öffentlichen Platz für Begegnung und Veranstaltungen.

#### UNTERSCHIEDLICHE NEUBAUTEN ERGÄNZEN SICH

Im Gegensatz zum stattlichen, aber dennoch zurückhaltenden Massivbau

des neuen Rathauses bietet das ab dem aus Sichtbeton bestehenden Sockelgeschoss hölzerne «Verrucano» ein auffallendes Kontrastprogramm zur Umgebung. Massgeblich trägt seine in dunkleren Tönen gehaltene Fassade bei. Die elegante, von vertikalen Lisenen geprägte, weinrote Aussenhaut ist auf den Holzelementbau als hinterlüftete Fassade aus sägeroher Weisstanne aufgebracht. Eine weitere Besonderheit ist das gezackte Dach. Das ▶



# Entkalkungsanlage 12 Monate günstig testen

- Seriöse, unverbindliche Beratung
- Top-Enthärtungsanlage und Top-Qualität
- Rasche Lieferung, professionelle Montage
- Flexible Entscheidung nach dem Probejahr (Abo, Kauf, Rückgabe)
- Über 7'500 Kunden in der ganzen Schweiz

[www.kalkmaster.ch](http://www.kalkmaster.ch) • [info@kalkmaster.ch](mailto:info@kalkmaster.ch)



Enthärtungsanlage KM2 für herrlich weiches Wasser und sparsamen Salzverbrauch

Kostenlose  
Info-Hotline



0800 62 82 82



 **KalkMaster**

*Das Abo für weiches Wasser*

**Atlis AG**  
Schlössliweg 4  
4500 Solothurn  
Tel. 032 628 28 00

**Atlis AG**  
Grossackerstrasse 27  
8105 Regensdorf  
Tel. 043 388 85 41

Alt und Neu mit dem vielseitig nutzbaren Melser Dorfplatz: rechts das alte, bestehende und links das neue Rathaus.

BILD: ANGELO ZOPPET-BETSCHART



sehr flache Giebedach mit 15 Oberlichtern war auch in konstruktiver Hinsicht eine Herausforderung. Diese Dachgauben mit Kupferverkleidung versorgen die Säle mit Tageslicht. Die Schutzschicht für das ungewöhnliche Dach besteht aus Schollberg- und Verrucano-Rundkies aus der Umgebung. Die mit Kieskleber aufgebrachte Schutzschicht der Dachhaut soll vor Windverfrachtungen schützen und der gewählte, dunkle Rundkies verhindert unangenehme Abpiegelungen der Dachflächen.

Zur Architektur und zur Raumgestaltung erklärt Architekt Beat Loosli: «Die Architektur des «Verrucano» ist bescheiden und changiert sich zwischen einer hölzernen Festhütte und einem eleganten Festsaal. Prägendes Element ist das Tragwerk aus Holz: Die Raumstruktur des grossen

Saals wird durch die Statik in Form der sichtbaren Holzträger gegliedert. Das Material und die Gestaltung des Konzertsalles lassen die hervorragenden raumakustischen Eigenschaften erkennen.» Und zum Thema Raumkonzept, Innenräume und Nutzungsbedürfnisse: «Die Raumbedürfnisse bildeten den Ausgangspunkt für das Raumkonzept. Die Anforderungen wurden sorgfältig unter Einbezug der Vereine und Gemeindevertreter studiert. Die Geometrien und Lichtverhältnisse, das Bühnenkonzept und insbesondere die Raumakustik lassen ein breites Spektrum an Nutzungen zu. Wichtig ist, auch Innenräume haben Fassaden und sind dementsprechend sorgfältig zu entwickeln.»

Auf dem Rundgang durch das «Verrucano» spricht Geschäftsführerin Eva Maron über das neue Melser Dorfzentrum, über dessen «bodenständige Eleganz» und die

zum Dorf passenden Kombination der Materialien Holz, Stein und Messing. «Weil es hier im Haus relativ wenig rechte Winkel gibt, haben wir fantastische Raumabfolgen», schwärmt sie und führt mit sichtlichem Stolz durch das neue Kultur- und Kongresszentrum. Und abschliessend erklärt Eva Maron: «Seit der Eröffnung im vergangenen Oktober, also mitten in der Pandemie, sind wir erstaunlich gut durch die Coronakrise gekommen, die ja vor allem die Veranstaltungs- und Eventbranche überaus hart getroffen hat.» ■



**\*ANGELO ZOPPET-BETSCHART**

Der Autor ist Bauingenieur und Fachjournalist und lebt in Goldau.

# BEGRÜNTETE FASSADEN GEGEN KLIMAWANDEL

Begrünung und Stadtklima im Zeichen des Klimawandels war ein Kernthema des 17. IGE-Seminars an der Hochschule Luzern. Unter anderem ging es darum, wie die Städte der Zukunft auf Hitzewellen reagieren können.

TEXT – URS-PETER MENTI\*



Begrünung an der Fassade – eine mögliche Antwort für die Stadt der Zukunft auf Hitzewellen.

BILD: 123RF.COM

## ► KLIMAMODELLIERUNG IN STADTQUARTIEREN

Begrünung und Stadtklima im Zeichen des Klimawandels – so nannte sich der Vortrag von Gianrico Settembrini am 17. IGE-Seminar. Settembrini stellte als Forschungsgruppenleiter am Institut für Gebäudetechnik und Energie Projekte vor, in denen etwa die Folgen von Fassadenbegrünungen auf das Mikroklima oder die Möglichkeiten der Klimamodellierung in Stadtquartieren untersucht werden. Begrünungen und Stadtklima war aber auch ein zentrales Thema des gesamten IGE-Seminars, das vom Institut für Gebäudetechnik und Energie IGE veranstaltet wurde und am Mittwoch, 17. März 2021 als Online-Veranstaltung vor 150 Teilnehmenden stattfand. Die Veranstaltung richtete sich an ein breites Fachpublikum aus den Bereichen Architektur, Energie und Gebäudetechnik sowie aus verwandten Disziplinen. Auch online bot es die Möglichkeit, sich zu vernetzen und auszutauschen.

Viele Möglichkeiten zur Lösung der Herausforderungen des Klimawandels hat die Fachplanung Hitzeminderung der Stadt Zürich erarbeitet. Die Mass-

nahmen werden jetzt in stadteigenen Projekten umgesetzt, aber auch in Gesetzesvorlagen und bei Architekturwettbewerben eingebracht, wie Veronika Sutter vom Umwelt- und Gesundheitsschutz der Stadt Zürich ausführte.

Thomas Schröpfer von der Singapore University of Technology and Design zeigte auf, dass «Dense and Green Cities» bereits jetzt Architektur als urbanes Ökosystem verstehen. Im Stadtstaat Singapur werden riesige Bauprojekte realisiert, in denen die Grünflächen auch noch in höchsten Etagen als Kühlinselfen und als Treffpunkt der Bewohnenden dienen.

Roger Ingold sprach als Praktiker über die Anforderungen solcher Begrünungen. So verantwortet seine Firma Ingold Gartenbau und Begrünungen AG etwa die Bepflanzungen am begrünten Hochhaus Aglaya in der Suurstoffi in Rotkreuz, in dem zum Teil acht Meter hohe Eichen auf den Balkonen wachsen. Jeder Pflanzentrog wurde doppelt abgedichtet und wird heute mit je eigener Technik gesteuert. Doch ist Ingolds Credo eindeutig: «Wir wissen, wie es gemacht werden muss und dass es gemacht werden muss. Vieles hängt an der



Honegger vom Architekturbüro Vera Gloor AG. Er schlug die pragmatische Lösung vor, Photovoltaik nicht zwingend für die drei bis fünf Prozent denkmalgeschützter Häuser zu nutzen. «Solarenergie auf der Hälfte aller Dächer und einem Viertel der Fassaden, gestalterisch optimal integriert, ermöglicht die Energiewende», sagte Honegger, und stellte dar, wie Kompromisse in einem Planungsprozess gefunden werden können.

Urs Vogel von Amstein + Walthert AG analysierte in einem Forschungsprojekt zusammen mit dem Institut für Gebäudetechnik und Energie IGE der Hochschule Luzern die Wirkung von Betriebsoptimierungen bei über 1000 Gebäuden. Bereits ein regelmässiger «Quick Check» von Heizungsanlagen in Wohnbauten führe im Mittel zu einer Einsparung von sechs Prozent der Energiekosten.

#### **INTERDISZIPLINÄRE TEAMS ALS HERAUSFORDERUNG**

Matthias Sulzer von der Empamachte Teambildung und Ideenfindung als zentrale Probleme in interdisziplinären Teams aus. Sulzer war Leiter des Schweizer Kompetenzzentrums für Energieforschung für Gebäude und Quartiere (SCCER FEEBD) und zog in seinem Vortrag einen selbstkritischen Rückblick auf sieben Jahre Energieforschung. Er würde heute noch viel mehr Zeit darauf verwenden, dass sich die Forschenden aus verschiedenen Universitäten, Hochschulen und Industrie kennenlernen und Vertrauen aufbauen könnten. Zudem passe der Anspruch, radikale Ideen zu entwickeln, nicht zusammen mit dem Wunsch, die Arbeit genau zu planen und ein überschaubares Risiko zu fahren. Dennoch hätten, so Sulzer, die SCCER-Projekte viel Wissen generiert – so wurden 14 Patente angemeldet und 29 Prototypen entworfen.

Auch Franziska Rölli setzt für die Lösung ihres Problems auf interdisziplinäre Teams. Die Biologin forscht als wissenschaftliche Mitarbeiterin an der Hochschule Luzern über Bakterien im Trinkwasser. Zwar seien viele dieser «unsichtbaren Untermieter» unbedenklich, aber manche auch sehr gefährlich, wie Legionellen, die die Legionärskrankheit auslösen. Daher soll jetzt untersucht werden, warum ihr Bestand im Schweizer Trinkwasser seit Jahren zunimmt, wo welche Risiken bestehen und wie diesen begegnet werden kann.

«Für uns war es bei der Konzeption der Veranstaltung wichtig, verschiedene Ideen und Lösungsansätze zusammenzubringen. Auffällig ist, dass viele der Referentinnen und Referenten auf die Bedeutung, aber auch auf die Herausforderung von interdisziplinärer Zusammenarbeit hinwiesen – und festhielten, dass diese gelernt und gepflegt sein will. Ich hoffe, dass das diesjährige IGE-Seminar dazu beitragen konnte», sagt Urs-Peter Menti, Co-Leiter Institut für Gebäudetechnik und Energie IGE, im Rückblick. ■

Koordination der Arbeiten und an den Kosten.» Für die Biodiversität aber lohne sich der Einsatz schon jetzt, wie Ingolds Team feststellen konnte. «Wir finden in den Pflanzen an Fassaden so viele Vogelnester und so viele Insekten wie in den Pflanzen, die in der Natur wachsen.»

#### **IDEEN SIND VORHANDEN, ABER SIE MÜSSEN HERAUSGEKITZELT WERDEN**

Die folgenden Referate drehten sich im weiteren Sinne um Lösungsansätze und Zusammenarbeitsmodelle zur Erreichung der Ziele der Energiestrategie 2050. Urs-Thomas Gerber von CSD Ingenieure AG zeigte auf, wie man mit einem integralen Ansatz zum Plusenergie-Quartier kommt, das mehr Energie erzeugt, als es für Raumklima, Warmwasser und Strom selbst benötigt. Gerbers Credo: Die Ideen und das Fachwissen sind in der Schweiz vorhanden, doch müssen sie im Planungsprozess herausgekitzelt werden.

Auch Ideen, um das Trilemma zwischen Verdichtung von Städten, Denkmalpflege und der Nutzung von Solarenergie zu lösen, gebe es genug, sagte Guido

“**INTERDISZIPLINARITÄT FÖRDERT ZWAR SELTEN DIE EFFIZIENZ IN EINEM PROJEKT, ABER SIE KANN DIE QUALITÄT SPÜRBAR VERBESSERN.**”



**\*PROF. URS-PETER MENTI**

Der Autor ist Instituts- und Forschungsleiter, Institut für Gebäudetechnik und Energie, Hochschule Luzern – Technik & Architektur.

# HINTER DEM GOLDENEN VORHANG

Imposant steht es da, in einem Vorort von Zürich, an einen Hang geschmiegt. Mit seinen umlaufenden Terrassen und der repräsentativen Metallfassade beeindruckt dieses Mehrfamilienhaus durch seine mondäne Eleganz. TEXT – GERALD BRANDSTÄTTER\*



Das metallene Verkleidungssystem zieht sich ums ganze Gebäude, durchgehend auch vor einzelne Fenster gegen Norden sowie auch als Terrassengeländer.

BILDER: DIRK PODBIELSKI

## ► GROSSZÜGIGE TERRASSEN

Die Liegenschaft befindet sich am Ende einer Sackgasse, in einem Vorort von Zürich, unmittelbar am Waldrand. Auf einer Parzelle, wo früher ein altes Einfamilienhaus stand, findet sich heute ein Mehrfamilienhaus mit individuell gestalteten Eigentumswohnungen. Die Wohnlage ist stadtnah, dennoch sind Standort und das Gebäude stark vom nahen Wald geprägt. Das architektonische Ziel der Architekten Andres Carosio und Curzio Ardinghi war ein Neubau, der sich optimal in die grüne Umgebung einfügt und die Aussicht maximal einfängt: Tatsächlich integriert sich das Gebäude in ein bestehendes Quartier und schafft dabei auch eine ideale Verbindung zu Wald und Panorama.

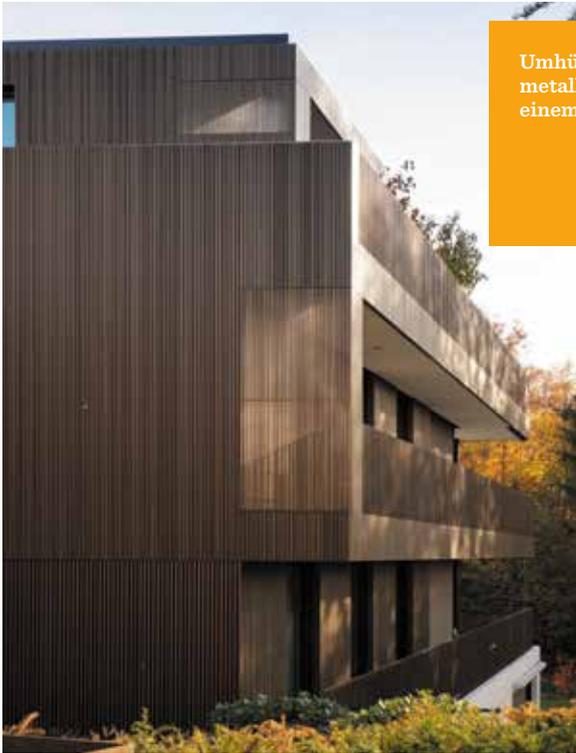
Strassenseitig zeigt sich der Bau zweigeschossig und verschlossen. Hangabwärts öffnet er sich und weitet sich zu insgesamt sechs repräsentativen Wohneinheiten aus. Alle Wohnungen sind nach Süden orientiert und grosszügig konzipiert. Prägendes Merkmal von aussen sind die umlaufenden grossen Terrassen, die allen Wohn- und Schlafräumen einen privaten

“  
DIESE ART VON  
FASSADE IST  
ABSOLUT WARTUNGSFREI.  
“

Aussenraum bieten. In Material und Farbe besticht auch die aussergewöhnliche Fassade: Umhüllt wird das Gebäude von einer metallenen, hinterlüfteten Fassade – einem goldenen Vorhang gleich.

## MARKANTE FASSADE

Die Fassade stellt in Technologie und Design eine Premiere dar. Die Architekten, inspiriert von der Naturnähe, haben zusammen mit der GFT Fassaden AG eine Fassade entwickelt, die aus dünnen, vertikal montierten Metall-Lamellen besteht, die auf der horizontal verlaufenden Unterkonstruktion fixiert sind. Das verwendete Verkleidungssystem zieht sich über die 500 m<sup>2</sup> Fassadenfläche um das Gebäude, durchgehend vor einzelnen Fenster gegen Norden sowie auch als Terrassengeländer. Auf der Fassade haben die Lamellen eine Distanz von 12,5 mm zueinander, als Geländer verläuft nur jede dritte Metall-Lamelle bis zum Handlauf. Dadurch entsteht hier eine semi-transparente Wirkung. Die einzelnen Lamellen sind in der Farbe und in der Oberfläche differenziert be-



Umhüllt wird das Gebäude von einer metallenen, hinterlüfteten Fassade, einem goldenen Vorhang gleich.



handelt, sodass aneinandergereiht ein leicht uneinheitliches Erscheinungsbild mit wechselnden Lichteffekten entstehen kann.

Die besonders harte und korrosionsbeständige Schutzschicht ist sehr gut gegen Abrieb und Umwelteinflüsse geschützt. Die Oberfläche der Lamellen hat keinen eigentlichen Spiegelungseffekt, verändert sich jedoch je nach Lichteinfall und schafft bei Sonnenschein eine warme, ansprechende Atmosphäre. Die Lamellen haben einen natürlichen, hellen Bronzeton, der sich harmonisch in die grüne Umgebung integriert und das Bild einer Holzfassade vermittelt.

#### METALL-LAMELLEN

Metall-Lamellen gibt es in einer Vielzahl von Gestaltungsmöglichkeiten. Mit diesem Aluminium-Fassadensystem können sowohl Fassaden in schlichten Grautönen realisiert werden als auch Fassaden mit starken Farbakzenten. Neben den Standardformaten sind Metall-Lamellen auch in objektbezogenen, individuellen Querschnitten möglich. Dabei betont eine Fassade mit Lamellen stets die Kubatur des Gebäudes: Sowohl Vor- als auch Rücksprünge sind möglich, die die grosse Plastizität und Reinheit der jeweiligen Form betonen. Metall-Lamellen können zudem in horizontaler und vertikaler Ausrichtung zum Einsatz kommen und jeweils unsichtbar montiert werden.

Beim vorliegenden Objekt wurde ein Aluminium-Grundprofil in drei verschiedenen Breiten als horizon-

tales Tragprofil verwendet und darauf vertikale Lamellen mit Profilabmessungen von 25/25/2 mm. Bei den Geländern wurde eine stärker dimensionierte Lamelle mit den Massen 35/25/4 mm benutzt. Die Unterkonstruktion der GFT Fassaden AG ist eine Lösung für wärmebrückenfreie Fassaden; weder Konstruktion noch Werkstoff sind leitfähig, was zu einer homogenen, durchgängigen Dämmung führt. Mit solchen Unterkonstruktionen lassen sich nicht nur Dämmstärken reduzieren, es kann im Vergleich zu einer Metallkonstruktion sogar ein bis zu 40% besserer U-Wert erreicht werden.

Beim vorliegenden Objekt wurden eigens für diese Fassade mit dem Fassadenbauer Gadola Fassaden AG neue Konstruktionsdetails entwickelt, die unter anderem erlaubten, jede einzelne Lamelle separat einzuhängen. Dies ermöglicht eine speditive Montage sowie bei späterem Bedarf einen raschen Austausch. Wie beim gezeigten Objekt gelingt mit einer Aluminiumfassade sowohl die optische Aufwertung der Gebäudehülle als auch der optimale Schutz der darunterliegenden Baukonstruktion. Zudem ist diese Art von Fassade absolut wartungsfrei.



**\*GERALD BRANDSTÄTTER**

Der Autor ist Fachjournalist und verfasst regelmässig Artikel zu den Themen Architektur, Innenarchitektur und Design für Fachmagazine und Tageszeitungen ([www.conzept-b.ch](http://www.conzept-b.ch)).

# MIT SONNENSTROM ÜBERWINTERN

Bei einer Siedlung in Hausen am Albis setzen die Elektrizitätswerke des Kantons Zürich auf einen der ersten Wasserstoffspeicher der Schweiz. So steht der Sommerstrom auch im Winter zur Verfügung. **TEXT – RED\***



Die Wohnungen der Überbauung Seebrighof in Hausen am Albis beziehen Solarenergie vom Hausdach. Damit diese auch im Winter zur Verfügung steht, installieren die EKZ einen Wasserstoffspeicher – einen der ersten dieser Art in der Schweiz. **BILDER: ZVG**

## ► SOLARENERGIE VOM HAUSDACH

Gebäude werden zusehends zu kleinen Kraftwerken, seit auf immer mehr Dächern Photovoltaik-Paneele Solarenergie einfangen. Doch die Sonne scheint nicht immer und der Strombedarf schwankt stark übers Jahr. Gefragt sind deshalb Speichertechnologien. Erdsonden liefern zwar im Winter Wärme, aber keinen Strom. Batterien wiederum sind keine Langzeitspeicher. Bei der Überbauung Seebrighof in Hausen am Albis gehen die Elektrizitätswerke des Kantons Zürich deshalb einen neuen Weg. Die 27 Wohnungen im angebauten Bauernhaus und Neubau beziehen Solarenergie vom Hausdach. Damit diese auch im Winter zur Verfügung steht, installieren die EKZ einen Wasserstoffspeicher – einen der ersten dieser Art in der Schweiz.

Wenn an Sommertagen die Solaranlage mehr Strom liefert, als die Bewohner verbrauchen, gelangt dieser nicht zurück

ins Netz. Stattdessen macht die Power-to-Gas-Anlage im Keller damit Wasserstoff. Im Winter, wenn der Energiebedarf und die Strompreise höher sind, wandelt die Anlage den Wasserstoff wieder in Energie zurück. «In den Brennstoffzellen der Anlage entsteht daraus zu rund 55% Strom», erklärt Georg Putzi, Produktmanager Energiecontracting bei EKZ. Die restlichen 45% der gespeicherten Energie entweicht als Abwärme, die das Gebäude beheizt.

## BATTERIE GLEICHT SCHWANKUNGEN AUS

Der saisonale Stromspeicher bietet mehrere Vorteile. Die Anlage ist umweltfreundlich, weil sie nur mit Leitungswasser und lokal produziertem Solarstrom auskommt. Das öffentliche Stromnetz wird entlastet. Eine Batterie gleicht kurzzeitige Schwankungen aus, so kann die P2G-Anlage kostengünstiger erstellt und effizienter betrieben werden.

Die Anlage in Hausen am Albis basiert auf einem standardisierten Konzept, das die EKZ entwickelt haben. Das macht die Technik günstiger, anpassbarer und skalierbar. So kann sie auch für grössere Wohnüberbauungen eingesetzt oder bei

Altbauten nachgerüstet werden. «Wenn es bereits eine Solaranlage mit einem Zusammenschluss für den Eigenverbrauch (ZEV) gibt, ist es einfach die Wasserstofftechnik zu ergänzen», so Putzi. Auch mit Erdsonden lässt sich die Technik gut kombinieren, so wie in Hausen am Albis. Die Erde liefert im Winter die Wärme, der Wasserstoffspeicher den Strom.

## HOHER SELBSTVERSORGUNGSGRAD

Auf die Haustechnik hat die Anlage keinen besonderen Einfluss, sie braucht nur Platz in der Nähe der Heizzentrale. Architektonisch relevant ist hingegen der Gasspeicher. Aus Sicherheitsgründen muss der Tank ausserhalb vom Gebäude gelagert werden, damit der flüchtige Wasserstoff im Notfall entweichen kann. Die Gasflaschen werden als Bündel gruppiert und mit einem Gehäuse verkleidet, das die Architekten anpassen können.

Die Bauherrschaft erhöht mit der Anlage den energetischen Selbstversorgungsgrad und spart im Winter Stromkosten ein. «Aktuell ist die P2G-Anlage noch nicht kostendeckend», sagt Georg Putzi. Wenn die Strompreise künftig steigen und die Kosten für die Anlage sinken, wird die Gesamtrechnung anders aussehen. Zudem mache der Wasserstoffspeicher nur einen kleinen Teil der Gesamtkosten aus, so Putzi. «Solche Pioniertaten sind wichtig, um Erfahrungen zu sammeln und den Markt weiterzubringen.» Aktuell importiert die Schweiz im Winter viel Strom. Schaltet Deutschland die Kohlekraftwerke ab, wird die Winterknappheit noch grösser. In der Energiestrategie 2050 des Bundesrats nehmen Speichertechnologien auf Basis von Gasen und Flüssigkeiten deshalb einen hohen Stellenwert ein. Mit einer P2G-Anlage können die Gebäude dazu beitragen, die Herausforderungen in der Stromversorgung im Winter zu entschärfen. ■

## ÜBERBAUUNG SEEBRIGHOF, 2021

Hausen am Albis

Bauherrschaft:	Thomas und Pia Föry
Architektur:	Chasper Gachnang
Energie-Contracting:	EKZ

Weitere Informationen zum Wasserstoffspeicher finden Sie auf der Website von EKZ.

## «WIR WANDELN WASSERSTOFF IN ENERGIE UM»

Die Mehrfamilienhäuser im «Seebrighof» erfüllen den Traum vom attraktiven Lebensraum in idyllischer Umgebung. Die Überbauung beweist mit der nachhaltigen Bau- und Energietechnik Pioniergeist und zeigt, was heute bereits möglich ist. Dr. Martin Nicklas, Leiter Energiecontracting bei EKZ, über die zukunftsweisende Bedeutung des Bauprojekts.

TEXT – RED.



### Wie funktioniert dieses innovative Power-to-Gas-Konzept (P2G)?

Martin Nicklas: An Sommertagen wird die Solaranlage auf den Dächern des Seebrighofs viel überschüssigen Strom produzieren. Benötigen die Bewohner diesen nicht, macht die sogenannte Power-to-Gas (P2G)-Anlage daraus Wasserstoff. Im Winter ist der Energiebedarf höher. Dann wandelt man den Wasserstoff in Energie um. In den Brennstoffzellen der Anlage entsteht daraus zu rund 55% Strom. Die restlichen 45% der gespeicherten Energie entweichen als Abwärme, mit der man das Gebäude beheizt.

#### BIOGRAPHIE MARTIN NICKLAS

ist seit 2 1/2 Jahren  
Geschäftsführer EKZ  
Contracting AG.

### Woraus wird der Wasserstoff produziert?

Aus Leitungswasser, das direkt in der Anlage aufbereitet wird. Quasi als Abfallprodukt entsteht dabei Sauerstoff, der in die Umgebungsluft entweicht.

### Existieren ähnliche, bereits realisierte Projekte im Kanton Zürich oder der Schweiz?

In der Schweiz gibt es einige wenige Immobilien mit Wasserstoff-Anlagen, auch im Kanton Zürich. Der Unterschied dieses Projekts ist das standardisierte Konzept, welches einfach und kostengünstig auf andere Gebäude angewendet werden kann.

### Wie hoch ist dank der Anlage der Eigenverbrauch mit Energie und wie steht es um den Wirkungsgrad der P2G-Anlage?

Dank der Power-to-Gas-Anlage kann der grösste Teil des Solarstroms direkt lokal verbraucht werden. Die elektrische Effizienz der P2G-Anlage beträgt über alle Prozesse rund 30 bis 35%. Der Rest fällt als Abwärme an, die im Sommer für die Warmwassererwärmung und im Winter für die Heizung verwendet wird.

### Könnte man sich im Seebrighof komplett eigenständig mit Energie versorgen?

Dies wäre technisch möglich und wird in einzelnen Objekten bereits auch so gemacht. Allerdings wäre dies sehr kostenintensiv und war daher in diesem Projekt nicht das Ziel.

### Ist es nicht gefährlich, Wasserstoff in einem Tank zu lagern?

Bei der Lagerung von brennbaren und potenziell explosiven Gasen wie zum Beispiel Erdgas oder Wasserstoff sind die entsprechenden Sicherheitsvorkehrungen zu treffen. Diese Massnahmen werden von den Behörden überprüft, um sichere Installationen zu gewährleisten. Wasserstoff wird üblicherweise im Aussenbereich gelagert, wobei sich allfälliges Leckage-Gas schnell verflüchtigt und somit ein explosives Gemisch verhindert wird. In unserem Fall wird das H<sub>2</sub> in handelsüblichen Gasflaschen gelagert, die die schweizerischen Sicherheitsstandards und Normen voll erfüllen.

### Wie beurteilen Sie das Projekt vor dem Hintergrund der Energiestrategie 2050 des Bundesrats?

In der Energiestrategie 2050 nehmen Speichertechnologien auf der Basis von Gasen und Flüssigkeiten einen hohen Stellenwert ein. EKZ erreicht mit der ersten standardisierten Power-to-Gas-Anlage einen wichtigen Meilenstein, der für die zukünftigen Entwicklungen beispielhaft sein könnte. Wollen wir Wärme- und Stromversorgung wie auch die Mobilität mit erneuerbaren Energiequellen vollumfänglich speisen, braucht es Efforts in allen Bereichen. Wasserstoff als Speichermedium kann dazu beitragen, die Herausforderungen der Stromversorgung im Winter zu entschärfen. ■

# DIGITALE MELDUNG STATT TELEFONWARTESCHLEIFE

**Für mehr Mieterservice lanciert die PRIVERA als erste Schweizer Immobilien-dienstleisterin ein optisch und bildlich unterstütztes Onlineformular für Mieteranliegen und Schadenmeldungen, das seit Juni 2021 in 14 Sprachen verfügbar ist. Zudem wurde das beliebte Mieterportal erneuert. Damit bietet die PRIVERA ihren MieterInnen eine weitere überzeugende digitale Lösung, die schneller, einfacher und kundenfreundlicher als analoge Kanäle ist. Das Projekt ist für den Real Estate Award 2021 nominiert.**

Täglich trifft eine grosse Zahl von Mieter- und Kundenanliegen bei der Immobilienbewirtschaftung ein, per Telefon, Mail oder Brief. So verzeichnet die PRIVERA schweizweit rund 50 000 eingehende Anrufe jeden Monat, vor allem von MieterInnen und KundInnen, die eine Vielzahl von unterschiedlichen Sprachen sprechen und verschiedenste Anliegen haben. Um die Bearbeitung dieser Anliegen zu optimieren, hat die PRIVERA einen Ansatz für den digitalen Mieterservice entwickelt, der schweizweit der erste seiner Art ist. Für den Projektleiter Adrian Blum, Leiter IT-Services bei PRIVERA ist klar: «Ziel ist es, den MieterInnen einen möglichst hürdenfreien digitalen Kanal zur Verfügung zu stellen, von dem sie echt profitieren können: rund um die Uhr, schnell und einfach verständlich.»

## Neu entwickeltes Mieterportal

Das PRIVERA-Mieterportal wurde 2016 als erstes seiner Art lanciert, um den MieterInnen eine digitale Plattform für ihre Anliegen zu bieten. Nun startet die PRIVERA mit einer aufgefrischten und eigenständig entwickelten Portallösung für fokussierten Mieterservice. Das erneuerte mehrsprachige Portal enthält die beliebtesten Funktionen der NutzerInnen, wie:

- Digitales Mieterdossier mit Vertragsdaten, tagesaktuellem Mieterkonto, Stammdatenmutationen
- e-Kündigung
- Bebilderte Schaden-/Reparaturmeldung sowie Mieteranliegen

## Branchenweit einmaliges Onlineformular für die digitale Mieterkommunikation

Ein wichtiger Bestandteil des Projekts ist das bebilderte Online-Formular für Schadenmeldungen und Mieteranliegen. Über das digitale Formular können MieterInnen ohne Registrierungsaufgaben schnell, einfach und rund um die Uhr ihre Anliegen platzieren.



Die Meldung läuft über ein Ticketsystem mit verständlicher und intuitiver Nutzung inkl. Chatfunktion. Branchenweit einmalig ist die Sprachenvielfalt des Onlineformulars: Neben Deutsch, Französisch und Italienisch sind seit Juni 2021 elf weitere Sprachen verfügbar. Damit können MieterInnen in ihrer Muttersprache mit der PRIVERA kommunizieren. Diese Lösung wurde in enger Zusammenarbeit mit dem PropTech-Startup Imofix entwickelt.

Dieser digitale Mieterservice baut Hürden ab. Einerseits ist die Kontaktaufnahme für MieterInnen vereinfacht und unabhängig von der Tageszeit, andererseits können ihre Anliegen effizienter bearbeitet werden. Adrian Blum führt aus: «Digital können Anliegen schnell und vollständig platziert werden. Damit entfallen mühsame Warteschleifen am Telefon und ein allfälliger Informationsverlust bei der Auftragserteilung.» Das Projekt ist für den Real Estate Award 2021 in der Kategorie Bewirtschaftung nominiert.

Mit Projekten wie diesen verstärkt die PRIVERA die Bemühungen, ihren MieterInnen überzeugende digitale Lösungen zur Verfügung zu stellen, die rund um die Uhr verfügbar, schneller und einfacher als analoge Kanäle sind und somit branchenweit Standards setzen.



## PRIVERA

Worbstrasse 142,  
3073 Gümliigen  
058 715 60 00  
guemligen@privera.ch  
www.privera.ch

**PRIVERA**   
Für Raum und Mensch



# 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.

## 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



Rostwasser im Lavabo deutet auf die Alterung der Trinkwasserinstallation hin.

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



# LERNE NIE AUS FEHLERN!

Um Vertrauen in Bau- oder Planungsvorhaben aufzubauen, braucht es systematische Kommunikationsarbeit. Die Agentur Furrerhugi hat dafür eine auf vier Phasen beruhende Methodik entwickelt, die eine kongruente Gesamtkommunikation sicherstellt.

TEXT – THOMAS MEIER/RETO WÜTHRICH\*

## METHODIK FÜR DIE BAUKOMMUNIKATION

Das «ConCom Wheel» strukturiert den Prozess der Baukommunikation in vier Phasen und elf Unterphasen. Es schafft Planungssicherheit und Klarheit beim Ablauf der Kommunikation und der Gewichtung der einzelnen Phasen. Quelle: Furrerhugi



sign (Branding, Logo, Farbkonzept, Bild, Schrift), Culture (Philosophie, Leitbild, Werte), Communication (Art und Weise der internen und externen Kommunikation) sowie Behaviour (Führungsstil, Beziehungen, Umgang). Hier gilt es, frühzeitig Eckwerte festzulegen und sie dann später zu vertiefen.

Ebenfalls rasch anzugehen sind das Stakeholder-Mapping (Projektbeteiligte, Allianzpartner, Betroffene im Planungsperimeter, Politik, Behörden, Medien, Öffentlichkeit etc.) und das Zusammentragen wichtiger Issues – damit wir wissen, mit wem wir es zu tun haben und welches die relevanten oder die besonders umstrittenen Themen sind.

### PHASE 2: DAS KONZEPT ALS KERNSTÜCK

Das Vorurteil besagt: «Strategien für die Kommunikation werden völlig überschätzt. Halte einfach möglichst lang unter dem Deckel, was du planst. Je weniger Leute davon wissen, desto weniger Widerstand wird es geben. Wenn dann jemand doch etwas merkt, kannst du immer noch eine Medienmitteilung verschicken.»

Falsch: Ein umfassendes Kommunikationskonzept ist das Herzstück der Baukommunikation. Im «ConCom Wheel» orientieren wir uns an einem klar strukturierten Prozess in enger Interaktion von Projektverantwortlichen und Kommunikationsspezialisten. Dazu gehören unter anderem Analyse, Zieldefinition, Stakeholder-

### ► PLANUNGSSICHERHEIT SCHAFFEN

Kommunikation ist keine exakte Wissenschaft. Einfachen Erfolgsrezepten, die keine Rücksicht auf die aktuelle politische oder mediale Situation in einem lokalen Umfeld nehmen, sollte man mit Vorsicht begegnen. Aber konzeptlos ins Verderben zu laufen, ist keine sinnvolle Alternative. Wie kann also die Kommunikation bei Bau-, Planungs- oder Infrastrukturprojekten strategisch und einfallgerecht angegangen werden? Wie gelingt die Balance zwischen übergeordneter Per-

spektive und zielgerichteter Detailarbeit? Aus unserer reichhaltigen praktischen Erfahrung hat Furrerhugi als methodisches Fundament für die Baukommunikation das «ConCom Wheel» («ConCom» für «Construction Communication») entwickelt. Diese Methodik strukturiert den Prozess in vier Phasen und elf Unterphasen (siehe Abbildung). Das schafft Planungssicherheit, organisiert den Ablauf der Kommunikation und die Gewichtung der einzelnen Phasen und hilft nebenbei, einige weit verbreitete Vorurteile zu entkräften.

### PHASE 1: IDENTITÄT SCHAFFT VERTRAUEN

Das Vorurteil besagt: «Bauen ist sowieso schon teuer, spare also bei der Kommunikation. Vor allem für irgendwelche Logos und Corporate Identity. Das ist bloss Marketing-Geschwafel und nützt sowieso nichts.»

Falsch: Wir verstehen die Identität als wichtige Grundlage, um von Beginn weg Vertrauen in das Bauprojekt aufzubauen, Relevanz zu schaffen, Reichweite zu erlangen und Resonanz sicherzustellen – und sehen damit Identität als Grundstein für eine professionelle Baukommunikation. Schaffen von Identität funktioniert zum Beispiel über die Themen De-

Map, Themenfelder, Narrativ, Massnahmenplan, Budgetierung oder das Festlegen der Parameter der Erfolgskontrolle. Wesentlich ist in dieser Phase auch das Festlegen der Themenfelder, die im Rahmen der Baukommunikation gezielt bespielt werden sollen. Die Themenfelder sind die Basis für jede gute «Story» und den gesamten Diskurs. Sie sind zwar projektbezogen zu definieren, orientieren sich aber in der Regel an folgenden Kernpunkten: Nutzungsmix, Mobilität und Erschliessung, Gestaltung und Identität, Aussenraum, Infrastruktur sowie Energie und Umwelt.

### PHASE 3: WERKZEUGE FÜR DIE OPERATIVE KOMMUNIKATION

Das Vorurteil besagt: «Vertraue auf deine eigene Kompetenz und Logik. Der Nutzen des Projekts liegt auf der Hand,

da kann niemand ernsthaft dagegen sein. Sonst versteht er einfach nicht genug von der Sache. Gar nie sollte man mit Leuten sprechen, die kritisch sind, das gibt ihnen nur weitere Gegenargumente.»

Falsch: Unsere Erfahrung zeigt, dass es sich nie lohnt, bei der operativen Kommunikationsumsetzung zu sparen. Nützlicher ist es, die Informationen zielgruppen- und kanalgerecht aufzubereiten, um sie zum richtigen Zeitpunkt platzieren zu können. Entscheidend ist, dass die operative Kommunikation über alle Phasen eines Bauprojektes hinweg aufrechterhalten wird.

Wir sehen die Instrumente der operativen Kommunikation als Bestandteile eines Werkzeugkoffers, der alles beinhaltet, was phasenbezogen bei einem Bauprojekt erforderlich ist: zum Beispiel Landingpage im Internet, Massnahmen zur Partizipation (z. B. Foren, Echo-Kammern, digitale Plattformen), öffentliche Informationsveranstaltungen, Medienarbeit, Lobbying, Round Table, Abstimmungskampagne, Baustellen- und Infotafeln, Social Media, Newsletter, Blog oder Dokumentation des Baufortschritts in Bild und Video (z. B. regelmässige Drohnenaufnahmen).

Das Vorurteil besagt: «Lerne nie aus Fehlern. Manchmal hat man halt einfach Pech. Beim nächsten Mal klappt es bestimmt!»

### PHASE 4: KRITISCHE EVALUATION

Das Vorurteil besagt: «Lerne nie aus Fehlern. Manchmal hat man halt einfach Pech. Beim nächsten Mal klappt es bestimmt!»

Falsch: Die Erfolgskontrolle der Kommunikation ist bei Bau- und Planungsprojekten zwar nicht einfach, da der Erfolg eines Bauprojektes von vielen Faktoren abhängig ist. Es gibt aber effektiv dienliche Parameter wie die Breite der Mitwirkung, die Medienresonanz oder das Erlangen einer politischen Mehrheit, die als Grössen für die Erfolgskontrolle herangezogen werden können und deshalb eine abschliessende Evaluation legitimieren.

Wer sich an diesen vier Phasen orientiert, verbessert seine Chancen, die kommunikative Gratwanderung im Rahmen eines Bau-, Planungs- oder Infrastrukturprojektes zu meistern. ■



**\*THOMAS MEIER**

Der Autor ist Partner bei der Kommunikationsagentur Furrerhugi.



**\*RETO WÜTHRICH**

Der Autor ist Senior Consultant bei der Kommunikationsagentur Furrerhugi.

ANZEIGE

Investieren Sie in Ihre Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter – mit einer Aus- und Weiterbildung der SVIT School!

Kurse und Seminare unter [www.svit-school.ch](http://www.svit-school.ch)



# E-Druck AG

## SPEZIALITÄTEN-DRUCK

Aussagekräftige Druckerzeugnisse sehen, fühlen und riechen wir. Druckveredelungen, die den Seh-, den Tast- und sogar den Geruchssinn ansprechen, verstärken den Wow-Effekt, intensivieren die Optik und erhöhen die Wertigkeit der Drucksachen. Lackierungen, Prägungen, Stanzungen und Laminagen verleihen Ihren Druckprodukten einen spannenden, unverwechselbaren und einzigartigen Charakter. Unser grosses Spektrum an Weiterverarbeitungsmöglichkeiten rundet unsere Gesamtleistung ab. Wir beraten Sie bei der Wahl der optimalen Bindeart, schneiden und falzen den bedruckten Bogen auf die richtige Grösse und realisieren individuelle Ausprägungen.

Lettenstrasse 21 · 9016 St.Gallen · Tel. 071 246 41 41  
andreas.feurer@edruck.ch · www.edruck.ch/spezial

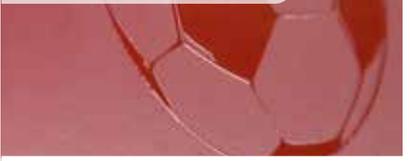
BLINDPRÄGUNG



FORMENSTANZUNG



PARTIELLE UV-LACKIERUNG



3D POP-UP-KARTE



LASERSTANZUNG




**CREDIWEB**

# VERLUSTE VERMEIDET MAN ONLINE

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

**Basel**  
info@basel.creditreform.ch

**Bern**  
info@bern.creditreform.ch

**St.Gallen**  
info@st.gallen.creditreform.ch

**Zürich**  
info@zuerich.creditreform.ch

DACHCOM

# Creditreform



# WACHSTUM – GLÜCKS- ODER HAMSTERRAD?

Die Schweizerische Maklerkammer SMK lädt am 19. Oktober 2021 zur 2. Maklerconvention nach Zürich. Im Zentrum des hochkarätig besetzten Netzwerkanlasses stehen brandaktuelle Fragen zu Wachstumsperspektiven und unserem zukünftigen Konsum-, Arbeits- und Wohnverhalten. TEXT – **STEPHANIE TRACHSEL\***



(BILD: ZVG)

## ► RENDITE, WERTE – ODER BEIDES?

Der pandemiebedingte Lockdown hat es uns deutlich

vor Augen geführt: All unsere Lebensbereiche sind existenziell von einer funktionierenden Wirtschaft abhängig. Die

## PROGRAMM 2. MAKLERCONVENTION

Die Teilnehmenden sind um 12.00 Uhr herzlich zum Stehlunch eingeladen. Von 13.30 bis 17.00 Uhr referieren namhafte Vertreterinnen und Vertreter aus Forschung und Wirtschaft zum Thema «Wachstum – Glücksrad oder Hamsterrad?».

Im Anschluss findet der allseits geschätzte Networking-Apéro statt. Reservieren Sie sich schon heute den Termin.

Datum: 19.10.2021  
Ort: Aura Event Location, Zürich  
Zeit: 12.00 Uhr bis ca. 17.00 Uhr  
Anmeldung: [www.maklerkammer.ch/maklerconvention](http://www.maklerkammer.ch/maklerconvention)

Auswirkungen der wirtschaftlichen Vollbremsung sind dramatisch – und werden uns noch lange beschäftigen.

Was braucht es für Wohlstand, Sicherheit und Gesundheit? Ist es das bedingungslose Wachstum, oder benötigen wir – gerade mit der Covid-19-Erfahrung – neue Modelle und Lösungsansätze für unsere Bedürfnisse und Ansprüche? Werden Werte und Werthaltungen für ein nachhaltiges Wirtschaften plötzlich wichtiger als Renditemaximierung? Und wie verändert sich der Immobilienmarkt in Zeiten von

Homeoffice? An der diesjährigen Maklerconvention diskutieren wir diese brennenden Fragen der Zeit mit namhaften Referierenden aus Wirtschaft und Forschung. ■



**\*STEPHANIE TRACHSEL**

Die Autorin leitet die Geschäftsstelle der Fachkammern des SVIT.

ANZEIGE

**GARAIO REM  
NÄHER AN DER  
IMMOBILIE**

ERLEBEN SIE PROFESSIONELLE  
IMMOBILIENBEWIRTSCHAFTUNG MIT EINER  
NEUEN SOFTWARE-GENERATION

**WWW.GARAIO-REM.CH**

Wir sind eine aktive gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft, die im Gartenstadt-Quartier Friesenberg (Zürich 3) rund 2300 Wohnobjekte besitzt. Wir sorgen für die Werterhaltung unserer Liegenschaften, für eine ökologische Optimierung unserer Bauten sowie für die bauliche und die soziale Weiterentwicklung unserer Genossenschaft; dies auch unter dem Aspekt einer gesunden Finanzentwicklung. Als Dienstleistungsbetrieb kümmern wir uns um die Anliegen unserer Mieterinnen und Mieter.

Für unser Immobilienbewirtschaftungsteam suchen wir per sofort oder nach Vereinbarung eine engagierte und fachlich ausgewiesene Person als

### **Teamleiter/in Immobilienbewirtschaftung (80–100%)**

Zusammen mit einem kleinen Team sind Sie für die operative Bewirtschaftung unserer Wohnungen und Häuser zuständig. Hierzu gehört die Abnahme und Übergabe von Mietobjekten ebenso wie die Planung, Beauftragung und Abnahme von Sanierungsmassnahmen. Auch die Durchsetzung der Hausordnung sowie Einzelgesuche von Mietern fallen in ihren Aufgabenbereich. Als Teamleiter/in koordinieren Sie die Aufgaben im Team und stellen sowohl die Einhaltung der geltenden Prozesse als auch deren ständige Weiterentwicklung sicher. Sie erarbeiten Kennzahlen zur Messung der Leistungsfähigkeit, optimieren Abläufe, nutzen dabei Chancen der Digitalisierung und unterstützen beim Aufbau eines Prozesshandbuchs.

Für diese spannende Aufgabe verfügen Sie idealerweise über einen Fachausweis Immobilienbewirtschaftung und haben bereits Führungserfahrung in der Immobilienbewirtschaftung sammeln

können. Sie arbeiten strukturiert und dienstleistungsorientiert und behalten auch in hektischen Situationen den Überblick. Mit den Zielen und Werten einer gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaft können Sie sich identifizieren.

Wir bieten Ihnen eine spannende Aufgabe mit Gestaltungspotenzial, attraktive Anstellungsbedingungen, ein den Anforderungen entsprechendes Salär und gute Sozialleistungen. Der Arbeitsort befindet sich im Stadtquartier Friesenberg.

Reizt Sie diese interessante Aufgabe? Dann freuen wir uns auf Ihre Bewerbungsunterlagen inkl. Ihrer Gehaltsvorstellungen an [bvm.bern@bvmeratung.net](mailto:bvm.bern@bvmeratung.net). Für Fragen steht Ihnen Herr Lars Funk von unserem externen Dienstleister B'VM unter der Telefonnummer 031 313 88 88 gerne zur Verfügung.

**F G Z**

**Familienheim Genossenschaft Zürich**

# SEMINARE UND FACHAUSWEISE DER SVIT SCHOOL

**07.09.2021**

Sinus Milieus (Online)

**30.09.2021**

Neues Datenschutzgesetz (Online)

**07.10.2021**

Neues Datenschutzgesetz (Online)

**29.10.2021**

Best Practice im Maklerrecht

## ONLINE-SEMINAR **SINUS-MILIEUS: ANWENDUNG FÜR IMMOBILIENFACH- LEUTE**

07.09.2021

### INHALT

Sie erhalten eine Einführung in die Funktionsweise und die Vorteile des Instruments der Sinus-Milieus für Ihre Zielgruppenfindung. Im zweiten Teil geht es anhand der spezifischen Anwendung «Wohn- und Lebenswelten» um konkrete Beispiele im Immobilienbereich.

### ZIELPUBLIKUM

Fachleute aus den Bereichen der Immobilienvermarktung, -entwicklung und -bewirtschaftung sowie auch Architekten und weitere interessierte Kreise.

### REFERENT

- Roger Muffler, Inhaber rogermuffler gmbh (für Marketing, Organisation und Kultur), Repräsentant des SINUS-Instituts in der Schweiz, Präsident des SDV Schweizer Dialogmarketing Verbandes
- Beny Ruhstaller, Inhaber acasa Immobilien-Marketing, Nutzungsspezialist Gebietsmarketing, Buchautor, Dozent und Präsident der Schweizerischen Vereinigung für Standortmanagement SVSM

### TERMIN

Dienstag, 7. September,  
13.30 bis 16.30 Uhr

### 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 Rechtsanwälte, Rechtsanwältin und Mediatorin, Dozentin am Campus Sursee Bildungszentrum Bau AG

### TERMINE

Donnerstag, 30. September,  
13.30 bis 17.00 Uhr

Donnerstag, 7. Oktober,  
13.30 bis 17.00 Uhr

### SEMINARBEITRAG (INKL. MWST)

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

## SEMINAR **BEST PRACTICE IM MAKLERRECHT**

29.10.2021

### INHALT

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

### ZIELPUBLIKUM

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

### REFERENTEN

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

### TERMIN

Freitag, 29. Oktober, 09.00 bis 16.30 Uhr

### ORT

Je nach Pandemie-Situation Durchführung im Seminarhotel und/oder online via Zoom

Renaissance Zürich Tower Hotel  
Turbinestrasse 20, 8005 Zürich

### SEMINARBEITRAG (INKL. MWST)

CHF 783.– SVIT-Mitglieder  
CHF 972.– übrige Teilnehmende  
Darin inbegriffen sind: Seminarunterlagen, Pausengetränke und Mittagessen.

Anmeldung über  
[www.svit-school.ch](http://www.svit-school.ch) oder  
per E-Mail an [school@svit.ch](mailto:school@svit.ch)

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

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

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

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

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

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

### BILDUNGSANGEBOTE

#### SACHBEARBEITERKURSE SACHBEARBEITER / IN IMMOBILIEN- BEWIRTSCHAFTUNG SVIT

##### SVIT AARGAU

–

##### 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](http://www.svit-school.ch)

## HÖHERE AUSBILDUNGEN

### LEHRGANG BUCHHALTUNGSSPEZIALIST 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](http://www.fh-hwz.ch))

## BILDUNGSINSTITUTIONEN

### SVIT SCHOOL BILDUNGSZENTRUM

Die SVIT School koordiniert alle Ausbildungen für den Verband. Dazu gehören die Assistenzkurse, der Sachbearbeiterkurs, Lehrgänge für Fachausweise und in Immobilien-treuhand. Weitere Informationen: [www.svit-school.ch](http://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 Immobilien-treuhand für KV-Lernende

#### GESCHÄFTSSTELLE

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

## REGIONALE LEHRGANGSLEITUNGEN IN DEN SVIT-GLIEDER-ORGANISATIONEN

Die regionalen Lehrgangsleitungen beantworten gerne Ihre Anfragen zu Assistenzkursen, zum Sachbearbeiterkurs und dem Lehrgang Immobilien-Bewirtschaftung. Für Fragen zu den Lehrgängen in Immobilien-Bewertung, -Entwicklung, -Vermarktung und zum Lehrgang Immobilien-treuhand wenden Sie sich an SVIT 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 Gebieten VS und FR:  
Feusi Bildungszentrum  
Max-Daetwyler-Platz 1, 3014 Bern  
T 031 537 36 36; F 031 537 37 38  
weiterbildung@feusi.ch

#### REGION OSTSCHWEIZ

SVIT 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  
Siewerdtrasse 8, 8050 Zürich  
T 044 200 37 80; F 044 200 37 99  
svit-zuerich@svit.ch

# «ES IST EIN MARATHON»

Welche Rolle spielt die FM-Branche in der aktuellen Klimadebatte? Sind wir Trittbrettfahrer oder übernehmen wir Verantwortung? So überschrieb die FM-Kammer des SVIT den diesjährigen FM Day, der online durchgeführt wurde. TEXT – REMI BUCHSCHACHER\*



Gesprächsrunde von links: Christian Hofmann, Präsident SVIT FM Schweiz, Stefan Krummenacher, Enerprice Partners AG, Adrian Grossenbacher, Bundesamt für Energie BfE, Andreas Huterer, Amstein + Walthert, und Moderatorin Sonja Hasler von Radio SRF

## ► SCHULTERSCHLUSS MIT ENERGIE- UND UMWELTINGENIEUREN

Mit einer grossen Innovationsoffensive will die Facility-Management (FM)-Branche die Herausforderungen der Zukunft meistern. Daran liess die FM-Kammer des SVIT am diesjährigen FM Day keinen Zweifel. Sowohl die Referentinnen und Referenten wie auch die Vertreter des Verbandes liessen an der Wichtigkeit des Facility-Managements am Klimawandel keinen Zweifel und nahmen die Branche in die Pflicht. «Es ist ein Marathon», resümierte Kammer-Präsident Christian Hofmann. Er zeigte sich aber optimistisch, dass die Branche die Herausforderungen als gute Zukunftsperspektiven wahrnehme. Denn genau das seien sie. Neue Berufsbilder würden im FM entstehen, da Energiesparen viel mit technischer und digitaler Innovation zu tun habe. «Da kommen wir nicht darum he-

rum. Es wird einen Schulterschluss mit dem Energie- und Umweltingenieurwesen geben müssen», hielt er fest.

Das sehen auch die Nachwuchskräfte so, die sich für ein Facility-Management-Studium entschlossen haben. Silke Bigler und Athavan Akkan (Studierende an der ZHAW am Institut für FM) sehen ihre Aufgabe im FM der Zukunft stark in der Vermittlung und im Aufzeigen von gangbaren Wegen zur Energiewende und zur Digitalisierung. Den Kunden beraten, begleiten und davon überzeugen, auf energiesparende Technologien zu setzen, und zwar sowohl bei Neubauten wie auch bei Sanierungen. «Da werden wir Jun-

ge nicht nur von den Älteren lernen müssen, wir müssen sie auch mit Verbesserungspotenzial konfrontieren», sagte Athavan Akkan.

## INTERESSANTE GESPRÄCHSRUNDEN

Der diesjährige FM Day wurde in einer Direktübertragung online aus dem «Bocken» gesendet und steht auch als Podcast zum Nachschauen bereit. Vor allem die Gesprächsrunden lieferten Argumente für die FM-Branche, sich vermehrt den Themen um den Klimawandel zuzuwenden. Wenn Gebäude auch in Zukunft den gewünschten Komfort bieten sollen, müssen die dazu erforderlichen Voraussetzungen klimaneutral geschaffen werden. Es ist eine ganzheitliche Betrachtung über die technischen Fragen hinaus erforderlich, und es braucht die richtigen Entscheidungshilfen. Vor allem auch Geschäfts- und Bü-

Blick hinter die Kulissen des FM Day, der mit grossem technischem Aufwand durchgeführt wurde. (BILDER: ZVG)



roimmobilien sind seit der Coronakrise einem noch stärkeren Anpassungsdruck von Seiten der Nutzer ausgesetzt. Eva Wimmers, CEO von ISS Deutschland, wies auf die veränderten Ansprüche von Arbeitnehmenden hin, die eine klimaneutrale Arbeitsumgebung immer häufiger ihrer eigentlichen Aufgabe gleichstellen. 21% der jungen Menschen nehmen dabei sogar eine Reduktion des Gehalts in Kauf und bis zu 81% lehnen eine Neuanstellung ab, wenn der Arbeitsplatz nicht ihren Vorstellungen entspricht. Sie plädierte deshalb, bei der Planung von Arbeitswelten auf ein menschen-zentriertes Design zu achten.

Der Klimawandel wird zu einem markanten Temperaturanstieg bis Ende Jahrhundert führen. Um ein angenehmes Wohnraumklima über den gesamten Lebenszyklus zu garantieren, sollten Gebäude bereits heute so konzipiert



Der Komiker und Zauberer Michel Gamenthaler sorgte für Auflockerung am diesjährigen FM Day.



Silke Bigler und Athavan Akkan (Studierende an der ZHAW am Institut für FM) sehen ihre Aufgabe im FM der Zukunft stark in der Vermittlung und im Aufzeigen von gangbaren Wegen zur Energiewende und zur Digitalisierung.

werden, dass diese auch den künftigen Anforderungen gerecht werden. Die Aufgabe des Facility-Managements ist es deshalb, die Auswirkungen des Klimawandels auf den Gebäudepark zu untersuchen



**UNSER ZIEL IST, EINEN GESELLSCHAFTLICHEN KONSENS FÜR DIE NETTO-NULLBILANZ AN CO2 ZU ERREICHEN.**



JÜRIG GROSSEN, NATIONALRAT GRÜNLIBERALE PARTEI

und Empfehlungen zur Planung von klimawandelgerechten Gebäuden zu formulieren. Das ging aus den verschiedenen Gesprächsrunden hervor. Der Fokus liegt dabei in der Balance zwischen drei Themenfeldern: einer optimalen

Nutzung solarer Wärmege-  
winne im Winter, einer guten Tageslichtversorgung im Gebäudeinneren sowie dem Schutz vor Überhitzungen im Sommer. Die entsprechenden Beispiele dazu lieferten Andreas Huterer von Amstein + Walther und Stefan Krummenacher von Enerprice Partners AG. Wichtig seien Zielvereinbarungen, welche mit Monitorings überprüft werden können. Diesbezüglich könne die Immobilienbranche von der Industrie lernen, sagte Stefan Krummenacher. Und zur Erneuerungsrate bei Gebäuden: «Die Richtung stimmt, das Tempo ist aber noch zu tief.» Andreas Hutterer rief deshalb zu einem proaktiven Vorgehen des Facility-Managements auf, um eine Vorreiterrolle zu übernehmen.

#### JUNGE MIT EINBINDEN

Thomas Roth, Leiter der Höheren Fachschulen der BFF Bern, zu denen die schweizweit nur in Bern angebotene HF Betriebsleitung in Facility-Management (BFM HF) gehört, wies auf die grosse Chance hin, durch die jungen Nachwuchskräfte die Digitalisierung in die Themen Nachhaltigkeit und Klimawandel einzubeziehen. Damit könne der Stellenwert des FM erhöht werden. Zurzeit verantwortet er eine vollständige Neukonzeption der HF-Ausbildung an der BFF mit einem ausgeprägten Wechsel hin zu vermehrt digitalen Lernformen (Blended Learning) sowie individuellem Ausbildungscoaching.

Fünf Wegmarken auf dem Weg zum Klimawandel

formulierte Jürg Grossen, Nationalrat und Präsident der Grünliberalen Partei Schweiz, in einem zugeschalteten Interview. Christian Hofmann hat den Berner Elektroplaner-Unternehmer in Frutigen besucht und die Antworten aufgezeichnet. An diesen fünf Wegmarken würden wir auf dem Weg zum Klimawandel unweigerlich vorbeikommen, sagte Grossen. Er nannte dabei zuerst die Steigerung der Energieeffizienz, dann den Ersatz der fossilen Energie durch Elektrifizierung. In der Folge sei die Umstellung auf Elektroautos und der Ersatz von Ölheizungen durch Wärmepumpen unabdingbar. Als Viertes sei die Förderung der Photovoltaik sehr wichtig und schliesslich gute und harmonisierte Speicherlösungen. Auf die Frage, ob er aus der Immobilienbranche und dem Facility-Management genügend Druck für die Erreichung der Klimaziele wahrnehme, gibt er dem FM zwar eine gute Note, doch wäre aus seiner Sicht noch mehr möglich und notwendig. Er schloss in diese Wahrnehmung aber auch die Planer und Architekten ein. Vor allem bei der Inbetriebnahme von Gebäuden könnte das FM aus seiner Sicht noch mehr tun und wo nötig die Gebäude fachgerecht nachregulieren lassen, damit sie für Jahre energieeffizient funktionieren können. ■

SIE KÖNNEN DEN GANZEN PODCAST ZUM DIESJÄHRIGEN FM DAY UNTER [HTTPS://FM-KAMMER.CH](https://fm-kammer.ch) ANSCHAUEN.



**\*REMI BUCHSCHACHER**

Der Autor ist Wirtschaftsjournalist mit Schwerpunkt Immobilien und Herausgeber des RealEstateReports

# RICHTIG VERSICHERT BEI DER SANIERUNG

Bauarbeiten im Stockwerkeigentum sind nach Erfahrung von Bauherrenberatern versicherungstechnisch oft heikel. Deshalb ist es wichtig, sich vorab um einen umfassenden Versicherungsschutz kümmern.

TEXT – RETO WESTERMANN\*



Bei Bauarbeiten an Liegenschaften im Stockwerkeigentum braucht es für einen wasserdichten Versicherungsschutz genaue Vorabklärungen.

BILDER: RETO WESTERMANN

## HEIKEL SIND SCHÄDEN AN DRITTEN

Ordentlich, verlässlich, zurückhaltend – etwas langweilige Attribute, die den Schweizerinnen und Schweizern oft zugeschrieben werden. Zudem gelten wir weitherum als «übersichert». Dieser Vorwurf stimmt jedoch nicht in allen Bereichen. Beispielsweise bei Sanierungen oder Umbauten im Stockwerkeigentum: «Als Bauherrenberater stellen wir immer wieder fest, dass viele Eigentümer sich des Risikos bei solchen Bauarbeiten nicht bewusst sind und deshalb den Abschluss der nötigen Versicherungen vergessen», sagt Thomas Wipfler, Präsident der Kammer unabhängiger Bauherrenberater (KUB).

Gemäss ihm sei vielen Stockwerkeigentümern nicht klar, dass eine Privat- oder

Bauherrenhaftpflichtversicherung zwar Schäden gegenüber Dritten übernehme, aber beispielsweise Schäden an der Wohnung im darunter liegenden Stockwerk nicht gedeckt seien. Der Teufel liegt im Detail: Schäden an anderen Wohnungen oder gemeinschaftlichen Teilen des Gebäudes gelten im Stockwerkeigentum eben gerade nicht als sogenannte Schäden an Dritten – denn rechtlich betrachtet gehört das ganze Gebäude allen. Dasselbe gilt auch umgekehrt, also wenn die Stockwerkeigentümergeinschaft Arbeiten an den gemeinschaftlichen Teilen vornimmt und es dabei zu Schäden an einer Wohnung kommt. «Dass deshalb neben einer Haftpflicht noch weitere Versicherungen abgeschlossen werden müssen, ist sogar professionellen Verwaltungen oft nicht bewusst», sagt KUB-Präsident Wipfler.

### EINS, ZWEI ODER DREI?

Um für alle Eventualitäten gewappnet zu sein, ist deshalb bei Bauarbeiten im Stockwerkeigentum grundsätzlich der

Abschluss von folgenden drei Versicherungen zu prüfen:

- Bauherrenhaftpflichtversicherung: Sie deckt Sach- und Personenschäden von Dritten, die aufgrund der Bauarbeiten entstanden sind. Also beispielsweise, wenn das Baugerüst einstürzt und den auf dem Nachbargrundstück abgestellten Ferrari beschädigt. Dabei spielt es keine Rolle, ob ein Schaden durch den Bauherrn selbst, die Architektin oder den Handwerker entstanden ist. Die Versicherung bietet ausserdem Rechtsschutz gegenüber unberechtigten Ansprüchen. Kostenpunkt: ca. 0,3 bis 0,8 Promille des Bauvolumens.
- Bauwesenversicherung: Diese Versicherung deckt Schäden am eigenen Bau (Gebäude und Grundstück) – auch wenn diese durch Diebstahl oder Vandalismus verursacht wurden (teilweise auch bei Feuer). Also beispielsweise, wenn ein Handwerker die Wasserleitung anbohrt und



es dadurch in der unteren Wohnung zu einem Wasserschaden kommt. Kostenpunkt: ca. 1 bis 2 Promille des Bauvolumens.

- Bauzeitversicherung: Sie deckt Schäden am eigenen Bau, die durch Brand, Erdbeben und Elementarereignisse während der Bauzeit entstehen. Also beispielsweise, wenn zur Austrocknung eines Zimmers über Nacht ein Heizlüfter laufen gelassen wird und dieser durch einen Kurzschluss einen Brand verursacht. Kostenpunkt: ca. 0,3 bis 1 Promille des Gebäudewertes.



Besonders genau zu prüfen ist bei Umbauten einzelner Stockwerkeinheiten die Versicherungsdeckung für Schäden an anderen Wohnungen im Haus.



Bauherrenhaftpflicht- und Bauwesenversicherungen sind freiwillig, aber empfohlen. Die Bauzeitversicherung ist in den meisten Kantonen ab einem gewissen Bauvolumen obligatorisch (ausser GE, TI, AI, VS); teilweise erst ab wertvermehrenden Arbeiten über 50 000 CHF, teilweise bereits ab einer fixen Bausumme von 20 000 CHF. Welche Versicherungen im Kontext mit den geplanten Bautätigkeiten nötig sind und ob für gewisse Arbeiten auch die private Haftpflicht-, die Gebäudehaftpflicht- oder die Hausratversicherung ausreicht, ist

nicht immer einfach herauszufinden und erfordert manchmal einiges an Recherchen.

#### TYPISCH SCHWEIZERISCH

Und auch dann kann es im Schadensfall manchmal trotzdem kompliziert werden. Ein Beispiel: Ein Stockwerkeigentümer, dem die oberste Wohnung in einem Gebäude gehört, wollte mit Einwilligung der Gemeinschaft den darüber liegenden Dachstock ausbauen. Der hierfür an der Fassade angebrachte Transportlift verursachte dort Risse. Der verantwortliche Unternehmer wies

die Schuld von sich, die Versicherung hingegen plädierte auf «mangelhafte Ausführung» und wollte den Schaden deshalb nicht übernehmen. Ein Punkt, den viele Versicherer von den Leistungen ausnehmen. Ausserdem: In der Bauwesenversicherung sind oft nur die Schäden an «Bauleistungen» gedeckt: Ob etwa ein Transportlift nun auch zur Bauleistung gehört, oder nur die konkreten Arbeiten am Dachstock, wird je nach Versicherung anders gehandhabt. Für solche Fälle, so die Erfahrung von Bauherrenberatern und Versicherungsexperten, lohnt es sich, Zusatzversicherungen abzuschliessen. Denn Schäden am bestehenden Gebäude sind bei Bauarbeiten meist das grösste Risiko. Dies ist mit ein Grund, dass solche Zusatzversicherungen sogar teurer sein können als die Grundversicherung.

Apropos Kosten: Die Offerten der Versicherer unterscheiden sich auch schon

mal um bis zu 200%. Weil die Kosten aber im Promillebereich liegen, sind die Preisunterschiede jedoch erst ab einem bestimmten Bauvolumen relevant. Was gemäss Thomas Wipfler von der KUB aber auf jeden Fall immer verglichen werden muss, sind die Bedingungen und Regelungen der offerierten Versicherungen: «Wie hoch ist die Deckung, welche Risiken sind eingeschlossen, welche explizit ausgeschlossen... damit muss man sich unbedingt auseinandersetzen.» Und dabei geht es nicht darum, auf keinen Fall «überverschert» zu sein. Im Gegenteil, es geht darum, eine Unterversicherung zu vermeiden. Ansonsten könnten die finanziellen Folgen eines Schadens schnell existenzbedrohend sein – weshalb es auch zweitrangig ist, ob ein entsprechender Versicherungsabschluss von gewissen Leuten als «typisch schweizerisch» abgetan wird. ■



#### \*RETO WESTERMANN

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



## Bestellformular für ein Jahresabonnement der «immobilia»

Ja, ich möchte immer über alle aktuellen Themen der Immobilienwirtschaft informiert sein und bestelle ein Jahresabo (12 Ausgaben):

- Einzelabonnement CHF 78.00  
 Ich besuche einen SVIT SRES-Lehrgang CHF 58.00      Lehrgang: \_\_\_\_\_

### Adressangaben

Firma \_\_\_\_\_  
Name/Vorname \_\_\_\_\_  
Strasse/PF \_\_\_\_\_  
PLZ/Ort \_\_\_\_\_  
Telefon \_\_\_\_\_  
E-Mail \_\_\_\_\_

Firmen-Abo für 1 und mehr Mitarbeiter/innen\*

Mit persönlicher Zustellung an folgende Adresse

- Grundpreis CHF 78.00
- weitere Adressen CHF 39.00

Name	_____	Name	_____	Name	_____
Vorname	_____	Vorname	_____	Vorname	_____
Adresse	_____	Adresse	_____	Adresse	_____
Ort	_____	Ort	_____	Ort	_____

\* bei Firmen-Abo bitte Adresse für Mitarbeiter-Abo angeben. Die Adressen können allenfalls auch per E-Mail an info@edruck.ch mitgeteilt werden. E-Druck AG, Andreas Feurer, Lettenstrasse 21, 9016 St.Gallen, Preise inkl. 2,5% MWST

# NEUER PREIS FÜR INNOVATIVE PROJEKTE

## ► INNOVATIONEN GESUCHT

Der SVIT ist seit einigen Jahren Patronatsträger des «Real Estate Awards» in Zürich. Im Sine einer noch aktiveren Rolle bei diesem Wettbewerb, vergibt er erstmals den Award «Innovation in Real Estate» als Sonderkategorie. «Im Fokus stehen innovative Konzepte, Projekte und Modelle mit einer hohen Affinität zur Immobilienbranche», sagt Pascal Stutz, CEO des SVIT Zürich.

«Dies können Beiträge sein, welche einen Lösungsansatz für zukunftsorientierte Fragestellungen bieten oder einen gesellschaftlichen Mehrwert schaffen. Der Preis soll die Innovationsbereitschaft und das Qualitätsbewusstsein in der Branche fördern und wirtschaftlich nachhaltige Projekte und deren gesellschaftlichen

Nutzen in den Mittelpunkt stellen – sowie deren Protagonisten ehren und einer breiteren Öffentlichkeit präsentieren.» Auch sonst gibt sich der Verband sehr innovationsfreudig. So hat der SVIT etwa die Relevanz der Digitalisierung in der Immobilienbranche, insbesondere für das Berufsbild des Bewirtschafters erkannt und sieht grosses Potenzial für dessen Klärung, Neuausrichtung und für die entsprechenden Weiterbildungen. In Zusammenarbeit mit dem Immobilienverband Deutschland (IVD) wurde zum Beispiel der «Digital Kompass» für die Schweiz entwickelt, der allen Mitgliedern die Orientierung im digitalen Umfeld erleichtert.

## PLATTFORM FÜR INNOVATION

Awards gibt es wie Sand am Meer. «Und mit Blick auf alle bestehenden Awards können

Der Schweizerische Verband der Immobilienwirtschaft (SVIT) vergibt dieses Jahr erstmals den Award «Innovation in Real Estate».

TEXT – MOHAN MANI\*

Sie tatsächlich eine Sandburg bauen», gibt Stutz offen zu. Aber mit nationalem Fokus – alle Architekturpreise mal ausgenommen – gibt es in der Schweiz nur wenige Wettbewerbe, welche unmittelbar und direkt mit der Immobilienwirtschaft eine Schnittstelle bilden. «Wir wollen somit der Branche und im Speziellen unseren Mitgliedern eine Plattform für die Präsentation ihrer innovativen Projekte bieten.»

Ganz besonders freut sich Stutz auf die Präsentation von sechs nominierten Projekten, welche in ihrer Eigenheit Spezialitäten ausweisen und somit das Kriterium der Innovation erfüllen. Der Sieger wird durch ein Publikums-voting ermittelt, das noch bis zum 20. Juli 2021 läuft. «Von einer Zweit- und Drittplatzierung sehen wir bewusst ab.

Alle nominierten Teilnehmer verdienen eine Würdigung und somit spezielle Aufmerksamkeit. So haben wir in den letzten Monaten in der SVIT-Verbandszeitschrift *Immobilien* alle nominierten Projekte porträtiert.» Und ja: Eine kommunikative Berichterstattung ist auch nach der Verleihung bereits angedacht.

Unter allen Teilnehmenden des Votings «SVIT-Schweiz Award Innovation in Real Estate» werden 3 × 2 Eintrittstickets zur Teilnahme an der Verleihung vom 30. August 2021 (Wert pro Ticket: 240 CHF) verlost. Pro E-Mail-Adresse kann eine Stimme auf [www.realestateinnovation.ch](http://www.realestateinnovation.ch) abgegeben werden. ■



\*MOHAN MANI

Der Autor ist  
Redaktor bei  
der Banovi AG.



## Real Estate Award

Datum: 30. August 2021

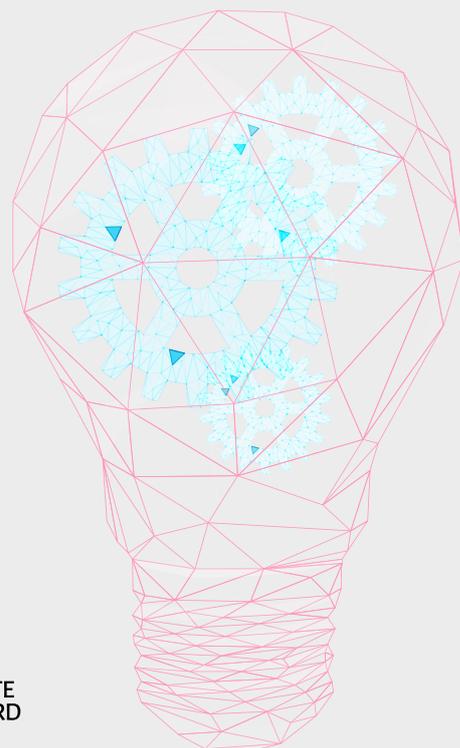
Location: HOTEL MÖVENPICK, Regensdorf

### Programm:

- 17.30 Uhr Welcome Drink & Snack
- 18.30 Uhr Real Estate Award –  
Verleihung des Award «Innovation in Real Estate»
- 20.00 Uhr Dinner
- 21.00 Uhr Show Act

Eingereichte Projekte und weitere Infos finden Sie  
unter [www.realestateinnovation.ch](http://www.realestateinnovation.ch)

Tickets: CHF 240.- ([www.realestateaward.ch](http://www.realestateaward.ch))



## Lang lebe die Stahlküche

Eine durchschnittliche Stahlküche von Forster hält 30 Jahre. Damit werden die stilvollen und wohngesunden Küchen aus Arbon zu zentralen Begleiterinnen. So auch bei Familie Bär, die ihre über 50-jährige Forster Küche vor kurzem durch eine neue ersetzt hat.

Im zweigeschossigen Ferienhaus der Familie Bär im bündnerischen Mathon treffen Generationen aufeinander. Nicht nur, weil Ruth und Guido Bär hier regelmässige Ferien mit ihren Kindern und ihrem Enkel verbringen. Sondern auch, weil das Haus vor kurzem eine neue Forster Küche erhalten hat und damit die bisherige, über 50 Jahre alte Stahlküche von Forster abgelöst wurde.

### STIMMIGE RAUM AUSNUTZUNG

Etwas traurig sei das schon gewesen, meint Guido Bär, dem ihr Küchenklassiker natürlich ans Herz gewachsen war. Aber die Vorteile überwiegen: Seit die beiden pensioniert sind und mehr Zeit in ihrem Ferienhaus verbringen, sind sie froh um mehr Komfort und energieeffizientere Geräte. Die Stahloberflächen der neuen Küche sind mit einem hellen Pulverlack beschichtet und enorm leicht zu reinigen. Stauräume, Kühlschrank, Steamer, Arbeitsflächen – alles ist da, wo es sein soll. «Wir konnten unsere neue Küche so optimal zusammenstellen, dass oben nicht mal Kästchen nötig sind, das gibt mehr Freiraum», schwärmt Guido Bär.

### IM ALLTAG UNSCHLAGBAR

Der 67-Jährige und seine Frau haben sich aus guten Gründen zum zweiten Mal für eine Forster Küche entschieden: Zum einen hat sich ihre bisherige Retroküche im Ferienhaus über Jahrzehnte als robuste und pflegeleichte Begleiterin bewiesen. Zum anderen hat Guido Bär aber auch beruflich nur positive Erfahrungen mit Forster gesammelt: In seiner über 30-jährigen Tätigkeit im technischen Dienst von Wohnbaugenossenschaften hat er den Unterschied zwischen Holzküchen und

den langlebigeren Stahlküchen von Forster täglich erlebt. «Wir vom technischen Dienst haben bei Um- oder Neubauten immer darauf bestanden, dass Stahlküchen eingebaut werden. Sie sind einfach sehr servicearm und halten doppelt so lang wie Holzküchen», erklärt er seine Leidenschaft für Forster Küchen.

### «IDEALE UND SCHÖNE KÜCHEN»

Das Unternehmen aus Arbon weiss um die Wichtigkeit der Küche als langjähriges Herzstück eines Haushalts. Forster produziert ihre Küchen seit über 60 Jahren lokal, 80 Prozent der Wertschöpfung sind in der Schweiz generiert. Durch die starke Materialwahl sind die Stahlküchen rost- und verzugsfrei sowie kratzresistent. Auch das ikonisch-zeitlose Design begünstigt die Langlebigkeit – und die geräuschlosen und graziösen Scharniere, die Familie Bär in ihrer neuen Forster Küche so schätzt, sind sogar mit mehreren Designpreisen ausgezeichnet worden. Ideal und schön seien die Küchen, fasst Guido Bär zusammen, während er die neue Küche liebevoll präsentiert. Es ist diese Kombination aus hochwertiger Funktionalität und zurückhaltender Formensprache, die bei allen Immobilienbesitzern wie auch Architekten auf wachsende Beliebtheit stösst.

### IM ARBONER SHOWROOM

Was lange währt, schont auch die Ressourcen und ist nachhaltig. Gut erhaltene, alte Forster Küchen wie diejenige von Bärs trifft das erfahrene Servicepersonal von Forster schweizweit immer wieder an. Und was ist eigentlich mit der alten Küche der Familie Bär passiert? In der Regel wird Stahl zu 91 Prozent wiederverwertet, nur die Kartoneinlagen der grossen Stahloberflächen müssen verbrannt werden. Aber diese eine Küche aus Mathon hat einen anderen Weg eingeschlagen: Sie steht jetzt als historisches Ausstellungsmodell im Forster Showroom in Arbon neben ihren zahlreichen jüngeren Schwestern in diversen sehenswerten Farb- und Formausführungen.



Die neue Küche von Familie Bär ist pflegeleicht und optimal auf die Raumverhältnisse abgestimmt.

### SHOWROOMS BESUCHEN UND ENTDECKEN IN

- Arbon
- Basel
- Bern
- NEU: Biel
- Chur
- Carouge GE
- NEU: Luzern
- Winterthur
- Zürich

Die Öffnungszeiten der einzelnen Showrooms und weitere Impressionen zu Forster Küchen finden Sie unter [forster-home.ch](http://forster-home.ch)

### WEITERE INFORMATIONEN:

**Forster Swiss Home AG**  
Egnacherstrasse 37  
9320 Arbon  
[www.forster-home.ch](http://www.forster-home.ch)

**forster**

### INTERVIEW MIT GUIDO BÄR

#### WELCHE ROLLE SPIELT DIE KÜCHE ALS RAUM IN IHREM LEBEN?

In unserem Familienleben ist das Kochen und Essen zentral. Meine Frau ist eine hervorragende und leidenschaftliche Köchin – ich kann da leider nicht mithalten. Im Moment sind wir oft zu zweit, aber sonst sind auch die Kinder und der Enkel oft zu Besuch zum gemeinsamen Geniessen.

#### SIE HABEN SICH NUN EINE NEUE FORSTER KÜCHE GEKAUFT – WAS SIND UNTERSCHIEDE UND GEMEINSAMKEITEN ZUR VORHERIGEN 50-JÄHRIGEN FORSTER KÜCHE?

Nun, die neue Küche lässt sich noch leichter reinigen, die Oberflächen sind glatt und porenfrei. Die Türen und Schubladen lassen sich absolut geräuschlos öffnen und schliessen – bei der Vorgängerin gab es noch keine gleitenden Scharniere. Das Material Stahl bleibt weiterhin strapazierfähig, aber ist noch hochwertiger und dünner verbaut. Am besten gefällt uns aber, dass die

Küche wirklich nach unseren Wünschen gestaltet ist, was die Platzierung der einzelnen Elemente anbelangt.

#### VERMISSEN SIE IHRE ALTE KÜCHE?

(lacht) Sie steht ja nun im Showroom von Forster und ist da bestens aufgehoben. Zudem haben wir in unserem Ferienhaus im unteren Stock noch ein Studio, wo wir die alte Küche beibehalten haben. Da musiziere ich oft, ich spiele Klarinette, Saxophon, Akkordeon und Schwyzerörgeli. In nostalgischen Momenten koche ich mir einfach eine Suppe auf dem alten Herd.

#### EINMAL FORSTER, IMMER FORSTER – DAS TRIFFT BEI IHNEN ZU. WARUM?

Die Langlebigkeit der Forster Küchen ist ressourcenschonend, und das gefällt mir. Zudem ist eine Forster Küche eine sinnvolle Investition, denn seien wir realistisch: Unsere Küche wird uns überleben. Aber bis dahin geniessen wir einfach den Komfort unserer neuen Küche.



Guido Bär vor seiner 50-jährigen Forster Küche, die heute im Showroom in Arbon steht.

## Energieeinsparung rund 31 000kWh pro Jahr



AC-Ventilator von 1972



Einsparung von Zubehör



EC-Ventilator von 2021



50 AC-Ventilatoren versorgen rund 1200 unterirdische Parkplätze auf einer Fläche von 40 000 m<sup>2</sup> mit Zuluft. Durch die Auswechslung auf direkt angetriebene EC-Ventilatoren können nun pro Jahr etwa 31 000 kWh eingespart werden.

effizienten EC-Motoren ersetzt. Die Energieeinsparung wird um die 31 000kWh pro Jahr betragen.

### RETROFIT: ZULUFTVENTILATOREN IN DER EINSTELLHALLE

Dem Kunden Lösungen anbieten steht für ebm-papst AG im Vordergrund. Die Projektverantwortlichen bereiten, in Zusammenarbeit mit dem Kunden, den Austausch der Ventilatoren detailliert vor. Die Betriebszentrale Murifeld verfügt über Mitarbeiter mit einem breiten Spektrum an beruflichen Tätigkeiten; auch Lehrlinge werden ausgebildet. Die 50 Ventilatoren wurden von den hauseigenen Fachleuten sukzessive ausgewechselt. Von ebm-papst wurden dazu Adapterbleche mit entsprechender Lochung und Sollwertpotentiometer zum Abgleich der Ventilatoren an die benötigte Luftmenge angeliefert. Die Verhältnisse vor Ort waren nicht einfach. So war der freie Platz vor dem Monobloc entsprechend der Tiefe des MBL-Gerätes: Millimeterarbeit beim Austausch war gefragt.

Das verkehrsfreie Wohnquartier «Überbauungsgenossenschaft Murifeld-Wittigkofen» wurde 1972 erbaut und besteht aus 26 Wohngebäuden mit 1250 Wohnungen sowie einem Geschäftszentrum. Fast jede Wohnung verfügt über einen Autoabstellplatz in der unterirdischen Einstellhalle. Die Überbauungsgenossenschaft und die Genossenschafter legen grossen Wert auf sparsamen Einsatz von Energie und die Werterhaltung der Liegenschaften. Deshalb wurden in der Vergangenheit bereits die ursprüngliche Beleuchtung in den Einstellhallen durch LED ersetzt und die Pumpen ausgetauscht; beides mit Unterstützung von Förderprogrammen des Bundesamtes für Energie BFE.

### SITUATION VOR ORT

Alle 26 Wohngebäude verfügen über eigene Einstellhallen, die durch unterirdische Verkehrswege miteinander verbunden sind. Die Abluft erfolgt über die Dächer der Gebäude, die Zuluft durch bisher 50 Ventilatoren mit Keilriemenantrieb und AC-Motoren. Diese werden bedarfsabhängig durch CO<sub>2</sub>-Sensoren und bei hoher Feuchtigkeit manuell eingeschaltet. Nach fast 50 Betriebsjahren wurden die Ventilatoren 2020 durch direkt angetriebene RadiFit-Ventilatoren mit

### WEITERE INFORMATIONEN:

**ebm-papst AG**  
Rütisbergstrasse 1, 8156 Oberhasli  
Phone: +41 44 732 20 70  
Fax: +41 44 732 20 77  
verkauf@ebmpapst.ch, www.ebmpapst.ch

**ebmpapst**

## Wohnen im Alter – in der Schweiz oder in Spanien

René Baggenstos, Green-Home GmbH

**Im Zentrum der Bautätigkeit von René Baggenstos steht ein interessantes Modell: Betreutes Wohnen – in der Schweiz und in Spanien. An beiden Orten ist die Bezahlung in WIR-Geld möglich.**

Noch immer werden in der Schweiz Alters- und Pflegeheime neu gebaut, schliesslich – so die Annahme – werden bis 2040 gegen 400 000 Babyboomer mit Jahrgang bis ca. 1964 ihre Häuser und Wohnungen verlassen und Zimmer in Heimen bezogen haben. Das mag sein, meint René Baggenstos, doch was passiert mit all den Heimen, wenn die Babyboomer das Zeitliche gesegnet haben und die Zimmer leer stehen? «Sinnvoller ist es, wenn Private in normalen Quartieren Wohnraum realisieren, der heute fürs Wohnen im Alter und später z.B. von jungen Familien genutzt werden kann.» Überdies sei es gar nicht sicher, dass Babyboomer ins Altersheim ziehen wollen: «Die heute 60-Jährigen leben länger und bleiben länger gesund – ein Heim bietet für sie keine Perspektive. Sie wollen so lange wie möglich in den eigenen vier Wänden wohnen bleiben.»

Eine Alterswohnung kann die neuen Ansprüche und Bedürfnisse erfüllen. In Büsserach realisierte René Baggenstos eine Überbauung, in die auch die Spitex eingezogen ist. Hier, wie bei allen Green-Home-Projekten in der ganzen Schweiz, legt Baggenstos Wert auf hohen Ausbaustandard und reelle Preise.

### WOHNEN IN SPANIEN: DENIA ...

Spanien war und ist ein beliebtes Ziel von Schweizer Auswanderern. Sonne, Strand und Meer zum Trotz: Wer sich vor 20 Jahren in Spanien niedergelassen und ein Haus gekauft hat, ist auch dort älter und bequemer oder unter Umständen pflegebedürftig geworden. Die Rückkehr in die Schweiz wird dann zwar wieder zur Option, aber René Baggenstos hat für eine Alternative gesorgt. Er hat in Denia rund 20 Häuser mit Tiefgarage und Balkon gebaut. Diese können gemietet oder mit lebenslangem Wohnrecht gekauft werden. Die Wohnungen in Denia decken in erster Linie das Bedürfnis von Auswanderern ab, die altersbedingt innerhalb von Spanien umziehen. Selbstverständlich sind aber auch Novizen willkommen, die von der Schweiz aus eine Alterswohnung in

Spanien suchen. Die Kosten setzen sich zusammen aus der Miete und einer Pauschale für Verpflegung und Betreuung – zu einem Bruchteil der Kosten in der Schweiz. Wer sich für das Angebot interessiert, kann zwei Wochen oder einen Monat probewohnen.

### ÜBER CATERING INS IMMOBILIENGESCHÄFT

Der gelernte Metzger hat sich Mitte 90er-Jahre in Zürich – nach geschäftlicher Tätigkeit in den USA – im Kleiderhandel etabliert und die Einzelfirma Pizzablitz gekauft und aufge-baut. Nach dem Verkauf des Cateringbereichs konzentrierte sich Baggenstos aufs Immobilien-geschäft, mit der Bank WIR als Finanzierungspartnerin. «An der Bank WIR schätze ich den direkten Draht zur Kundenberaterin, egal, wo in der Schweiz ich baue. Andere Banken sind nur in gewissen Regionen tätig – oder sie haben so viele Ansprechpartner, wie es Regionen gibt...» Langsam geht Baggenstos auf die 60 zu und will sich Freiräume für seine Familie schaffen. Die Firma ASG Immobilien AG (asg-ag.ch) baut mit ihren 30 Mitarbeitenden exklusiv für Baggenstos – «so kann ich meine Freiheit behalten und lang-sam in den Hintergrund treten.»

### WEITERE INFORMATIONEN:

**WIR Bank Genossenschaft**  
[www.wir.ch](http://www.wir.ch)



René Baggenstos

Foto: Raffi Falchi



Überbauung in Büsserach mit betreutem Wohnen.

Illustration: zVg

### FINANZIEREN MIT DER BANK WIR

Die Bank WIR bietet die Finanzierung von Bauprojekten in Schweizer Franken und/oder WIR. Ein Novum auf dem Finanzplatz Schweiz: Die rein schweizerische Genossenschaftsbank hat mit der «Mehrwert-Hypothek WIR» Negativzinsen auf Kredite eingeführt: Während fünf Jahren wird dabei auf die Kreditsumme in WIR ein Zins von 1,5 Prozent ausbezahlt – und zwar jährlich. Details zu Konditionen und Finanzierungs-lösungen: [www.wir.ch](http://www.wir.ch).



Auswandern, ohne auf Rundum-Betreuung zu verzichten – im spanischen Denia.

Foto: zVg

## Extra ist der neue Standard

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

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

aus. Die Komplexität der Produkte wurde reduziert, die Durchgängigkeit sichergestellt.

### WEITERE INFORMATIONEN:

Schindler  
schindler.ch/extra-de



Schindler



### EXTRA CONNECTION Permanent verbunden

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

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



### EXTRA DESIGN Persönliche Note

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

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



### EXTRA ENTERTAINMENT Rundum unterhaltend

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

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

## Schön anzusehende Sicherheits-Rollladen



Mit Rollladen-Systemen wird das Zuhause tagsüber, wenn niemand zuhause ist, und in der Nacht, wenn man schläft, zum sicheren Ort.

Es wurden so viele Immobilien gebaut, dass Mieter mittlerweile von einer grossen Auswahl profitieren. Damit die Wohnungen nicht leer bleiben, können Vermieter unter anderem mit dem Argument Sicherheit punkten. Die Angst vor Einbrechern im Parterre oder über den Balkon steht dabei im Vordergrund. Zurecht: In den meisten Fällen gelangen Einbrecher über ungeschützte Fenster, Balkon- und Terrassentüren ins Haus. Schutz gegen Eindringlinge bieten einbruchhemmende Rollladen.

### GEPRÜFTE SICHERHEIT

Ausgestattet mit stabilen Materialien für den Rollpanzer, verstärkten Führungsschienen und Hochschiebesicherung wirken einbruchhemmende Rollladen wie ein Schutzschild und steigern somit die Sicherheit. Das gilt insbesondere für die beiden stranggepressten Produkte «Econosafe 37» und «Maxisafe 55». Ästhetisch wird die Sicherheit elegant gelöst, denn beide Varianten sind gut mit ihren Bruderprodukten kombinierbar. Sie weisen dieselbe Optik auf wie die hochschiebesicherten Rollladen «Economic 37» und «Maxi 55».

Dank der exakt gleichen Profilgeometrie fallen sie nicht als «Panzer» auf. Die Sicherheitsrollladen sind geprüft – durch die «fasif», Schweizerische Fachstelle für Sicherheitsfragen – und vom Einbau genau gleich. Daher empfiehlt es sich, zumindest im Erdgeschoss solche Sicherheitsrollladen einbauen zu lassen.

### MEHR KOMFORT UND SICHERHEIT DURCH SMARTE ROLLADEN

Sind die Rollladen mit Motor und automatischen Steuerelementen wie einer Zeitschaltuhr ausgerüstet, schliessen sie zur programmierten Uhrzeit. Zudem wirken Gebäude durch regelmässiges Hoch- und Herunterfahren der Anlagen auch in der Ferienzeit bewohnt und geraten gar nicht erst in den Fokus von Einbrechern. Zufallsgeneratoren variieren die jeweiligen Zeiten des Öffnens und Schliessens und verstärken so den Eindruck, dass jemand zu Hause ist. Mit der entsprechenden App ausgestattet, können

die smarten Rollladen sogar von unterwegs angesteuert werden.

### HITZESCHUTZ UND WOHLBEFINDEN

Doch die unterhaltsarmen Sicherheitsrollladen des Unternehmens Rufalex bieten nicht nur Schutz vor Einbrechern. Das Swiss-Made-Produkt schützt zuverlässig vor Sonne, Wind und Wetter. Die Wärmeeinstrahlung kann mit Rollladensystemen bereits vor dem Fensterglas ferngehalten werden.

Ausserdem schützen die Rollladen auch die Intimsphäre. Sichtschutz ist besonders fürs Schlafzimmer und im Erdgeschoss wichtig. Weiterhin sind sie auch ein Hitzeschild. Die Räume bleiben auch bei grösster Hitze angenehm kühl. Nachts ist es dennoch komplett dunkel, sodass ein tiefer, gesunder Schlaf möglich ist. Und schliesslich sind die Rollladen windstabil. Dies sorgt für Ruhe sogar bei starkem Wind.

Die vielfältigen Produkte des Unternehmens sind nach DIN-EN-Normen auf Windlasten geprüft. Sie bieten patentiert optimalen Schutz, sind formstabil und halten bei einer Breite von drei Metern mit einer schmalen, filigranen Führungsschiene der höchsten Windlastklasse 6 stand, ohne die Ästhetik zu verlieren. Die Systemlösungen lassen sich zudem fast überall einbauen oder nachrüsten.

### WEITERE INFORMATIONEN:

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



Dank den Sicherheitsrollladen mit der geprüften Hochschiebesicherung wird ein Einbruch durch Fenster und Terrassentüren verhindert.



Sicherheits-Rollladen bieten neben privaten Immobilien auch im Geschäftsbereich den optimalen Objektschutz, beispielsweise für Shopfronten oder Restaurants als Krawallschutz in Städten oder Ladenpassagen.

## Sicherheit und Optik Hand in Hand

**Für die Folgen eines Treppensturzes muss oft tief ins Portemonnaie gegriffen werden; mit Handläufen von Flexo lässt sich das vermeiden.**

Die weit verbreitete Meinung, dass Opfer bei einem Treppensturz meist selber schuld sind, wurde mittels einer Analyse der SUVA zur Treppensturz-Kampagne ausdrücklich widerlegt. Bei Stürzen auf Glätteis oder Schnee weiss man, dass der Hausbesitzer oder Verwalter oftmals mithaftet. Bei Stürzen auf oder von Treppen vermutet man, dass der Nutzer bzw. das Opfer selber verantwortlich sei. Dabei sind fatale Treppenstürze durchaus vermeidbar, wenn die vorgeschriebenen Auflagen von allen erfüllt würden. Millionenbeiträge bei der SUVA, der bfu, den Versicherungen und Krankenkassen könnten eingespart werden.

### FLEXO KENNT SICH AUS

Flexo-Handlauf GmbH ist die führende Fachfirma für die Nachrüstung von Handläufen in der Schweiz. Das Unternehmen hat durch tausendfache Erfahrung selbst die Feststellung gemacht, dass sich nur durch normgerechte Ausführungen an Treppen Stürze vermeiden lassen. So müssen Treppen und Rampen rutschsichere Beläge haben, die erste und letzte Stufe

soll sich kontrastreich abzeichnen, und Treppen benötigen Handläufe – am besten solche, die handwarm und taktill ausgestattet sind. Die Schweizer Norm schreibt ab fünf Stufen einen Handlauf vor. Im öffentlich zugänglichen Bereich, in Gebäuden und Grünanlagen gelten die Normen SN 640 238, SIA Norm 358 und SIA Norm 500. Diese sehen vor, dass Handläufe durchgängig ohne Unterbruch über die gesamte Treppenlänge zu führen sind und mindestens 0.30m waagrecht über Anfang und Ende der Treppe hinausgezogen werden müssen.

Handläufe sollen umfassbar und farblich kontrastreich zur Wand sein. Das Material soll wenig wärmeleitend sein und selbst bei Feuchtigkeit Griffsicherheit bieten. In einer Vielzahl von Gebäuden sind bereits ab zwei Stufen – oftmals auch beidseitig – Handläufe gesetzlich vorgeschrieben. Die SUVA, die bfu und auch die Verbände haben diesbezüglich bereits vielfach aufgeklärt.

### RECHTLICHE ASPEKTE

Auch wenn Normen keine Gesetze sind, sind diese in fast allen Kantonen und Städten in kantonalen oder kommunalen Bauordnungen mit aufgenommen, und gelten auch für das private Haus. Nach

einem allgemein im Recht geltenden Grundsatz ist man verpflichtet, die zur Vermeidung eines Schadens notwendigen und zumutbaren Vorsichtsmassnahmen zu treffen (Art.41 Obligationenrecht). Wird durch einen fehlenden Handlauf oder eine fehlerhafte Herstellung eines Handlaufes ein Schaden verursacht, so haftet der Werkigentümer gestützt auf Art. 58 OR.

### NICHT WEGEN DEM GESETZ, SONDERN UM DER MENSCHEN WILLEN

Nicht gesetzliche Vorgaben, sondern der Mensch ist der Massstab. Und wer ältere Menschen beobachtet, die Mutter mit dem Kind, den Unfallverletzten, den Kleinwüchsigen, den Brillenträger, den Mensch mit Behinderung oder Schlaganfall, versteht auch, warum in Norm und Gesetz Handläufe genau beschrieben sind. Gesetzliche Vorgaben hindern nicht, kreative Gestaltungsräume zu schaffen. Daher sind die Handläufe von Flexo kontrastreich und optisch gefällig und sie sehen erst noch schön aus. Flexo berät mit seinen Mitarbeitern vor allem private Kunden in der gesamten Schweiz. Näheres finden Interessierte im Internet unter [www.flexo-handlauf.ch](http://www.flexo-handlauf.ch) oder Sie fordern Prospekte unter der Gratis Nummer 0800 04 08 04 an.

Wer will, lässt sich vor Ort durch einen Fachberater beraten, der die Vielzahl der Produkte zeigt und unverbindlich eine Offerte erstellt.

### WEITERE INFORMATIONEN:

#### Flexo-Handlauf GmbH

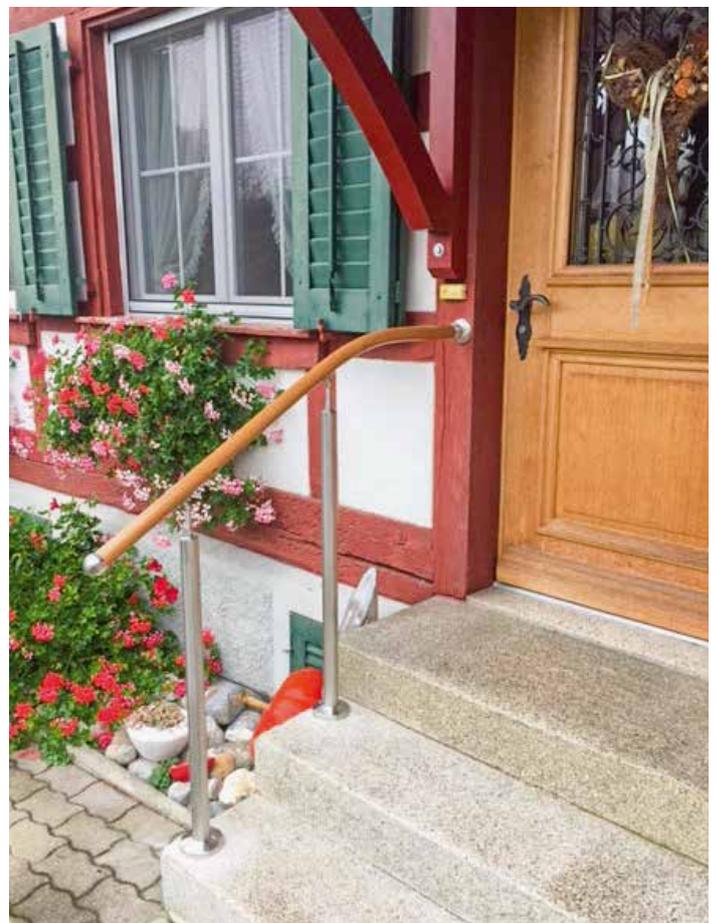
Hauptstrasse 70  
8546 Islikon  
Tel. 052 534 41 31  
[www.flexo-handlauf.ch](http://www.flexo-handlauf.ch)



Beidseitige Handläufe



Wandseitiger Handlauf, dort wo die Stufen breiter sind



Handlauf optisch passend zur Haustüre

## Gebäudehülle aus einer Hand



**Guggisberg macht Gebäude fit für die Zukunft. Vom Einfamilienhaus bis zum Gewerbekomplex – von der Sanierung bestehender Bauten bis zum Neubauprojekt.**

### DACH

Ob Neubau, Dachsanierung oder Innenausbau, Steildach oder Flachdach: Guggisberg ist der Dachtechnik-Profi für die Region Bern-Mittelland. Bei Steildächern zum Beispiel sind die optischen Gestaltungsmöglichkeiten und die Materialauswahl fast grenzenlos. Dächer können mit Ton- oder Betonziegeln, Naturschiefer, Faserzementplatten, Glas, Stein, Holz oder Metall eingedeckt werden. In den letzten Jahren sind die Anforderungen an Dachgeschosse gestiegen, weil sie heute oft als Wohnraum genutzt werden – dank der Expertise von Guggisberg ist ein angenehmes Wohnklima unter dem Dach sehr gut erreichbar. Flachdächer von Guggisberg werden nach den neuesten technologischen und ökologischen Anforderungen erstellt, dabei werden insbesondere bauphysikalische und wärmetechnische Aspekte berücksichtigt.

### DACHSANIERUNGEN

Um Steildächer energetisch auf den neuesten Stand zu bringen, sind Dachsanierungen mit neuer Dämmung nötig. Dank grosser Erfahrung mit historischen Gebäuden findet Guggisberg auch bei geschützten Bauten Lösungen, die den Anforderungen

der Denkmalpflege gerecht werden. Flachdächer gelten als komplexe und anspruchsvolle Bauteile von Gebäuden. Trotzdem muss die Flachdachsanie rung nicht zwingend aufwändiger sein – je nach Nutzung und Situation ist auch eine unkomplizierte, zügige Sanierung möglich. Guggisberg kümmert sich gerne auch um Installation und Unterhalt von Absturz sicherungen und plant und entwickelt PV-Anlagen, sodass Ihr Flachdach zum hauseigenen Kraftwerk wird, das Haushalt oder Unternehmen mit kostenlosem Sonnenstrom versorgt.

### FASSADE

Bei den meisten Bauten ist die Fassade der auffälligste Bestandteil der Gebäudehülle. Wie eine Haut trägt sie entscheidend zu Raumklima, Energieeffizienz und Langlebigkeit des Gebäudes bei. Guggisberg plant und realisiert die passenden Fassaden, abgestimmt auf die Konstruktion des Bauprojekts, die Wärmetechnik und den angestrebten Dämmwert. Als Materialien werden Naturstein, Keramik, Holz und Faserzement sowie Metalle wie Titan-Zink, Aluminium, Kupfer oder Chromstahl verwendet.

### ENERGIE

Wollen Sie Ihr Einfamilienhaus energetisch auf den neuesten Stand bringen? Muss Ihre alte Heizung ersetzt werden oder möchten Sie Ihren eigenen Strom produzieren? Der Umstieg auf erneuerbare Energien ist



sinnvoll und zahlt sich auch finanziell aus. Wichtig ist, dass alle Massnahmen aufeinander abgestimmt sind. Guggisberg begleitet Sie zu einem ganzheitlichen Energiekonzept, das sich für Sie und das Klima lohnt. Das Team berechnet für Sie die verschiedenen Energiekonzepte, überprüft Ihre Sparmöglichkeiten und berät Sie in Sachen Solarstrom.

### SPENGLEREI

Schneiden, formen, biegen, nieten, schweißen, löten: Metalle lassen sich in nahezu jede erdenkliche Form bringen und sind problemlos zu bearbeiten. Auch Gebäudehüllen kommen selten ohne Blechteile aus. Die modern eingerichtete Spenglerei von Guggisberg verarbeitet Werkstoffe wie Stahlblech, Chromnickelstahl, Kupfer, Titan-Zink und Aluminium. In der betriebseigenen Spenglerei werden die Blechteile gefertigt, die für Projekte in den Bereichen Dach, Fassade und Energie nötig sind.

### ÜBER 100 MITARBEITENDE

Die Guggisberg Dachtechnik AG wurde 1998 von Jürg Guggisberg als Einzel-firma gegründet. Heute beschäftigt das

Unternehmen über 100 Mitarbeitende. Auch der Nachwuchs liegt Guggisberg am Herzen – zwischen 10 bis 15 Lehrlinge aus allen Sparten bereichern das Team zu jeder Zeit. Viele Lernende haben einen Migrationshintergrund und müssen neben dem Handwerk auch Deutsch lernen – mit dem neuen Programm «Guggisberg Talents» geht das Unternehmen auf ihre Bedürfnisse ein und sorgt für gute Kontakte zu Schule und Elternhaus. Seit 2010 gehört Guggisberg zu Energie Wasser Bern, und hat den strategischen Fokus auf den Bereich Energie seither konsequent ausgeweitet.

### WEITERE INFORMATIONEN:

**Guggisberg Dachtechnik AG**  
Seftigenstrasse 312, 3084 Wabern  
+41 31 960 16 16  
info@guggisberg-bern.ch  
www.guggisberg-bern.ch



### ZAHLEN UND FAKTEN

400 000	Ziegel verbaut Guggisberg pro Jahr
786 kWp	kommen pro Jahr durch neue PV-Anlagen hinzu
120 t	Blech werden jährlich in der Spenglerei verarbeitet
900	Wartungsverträge werden betreut
112	Mitarbeitende und
13	Lernende gehören zum Team



## ECLAZ® – das beste Wärmeschutzglas von Internorm



Der Vergleich macht es klar sichtbar

### STANDARD WÄRMESCHUTZGLAS

Fenster mit Standard-Wärmeschutzglas halten die Räume zwar warm, verschlucken aber bis zu 30% des Tageslichtes.

Die Wahl der Fenster mit entsprechendem Isolierglas gewinnt immer mehr an Bedeutung in der Planung. Schlanke Fensterrahmen mit grossen Glasflächen und ausgezeichnetem Wärmeschutzglas sind Grundvoraussetzung in der modernen Architektur. Grosse Fenster verlangen daher nach einem High End Isolierglas, das einerseits ausgezeichnet isoliert, andererseits viel Licht in den Raum lässt.

### MEHR GESUNDHEIT & PRODUKTIVITÄT

Das Licht der Sonne ist bemerkenswert! Das Farbspektrum und die Intensität von natürlichem Licht tauchen Räume in faszinierende und aussergewöhnliche Lichtstimmungen. Doch leider gelangt nicht immer das gesamte Licht in den Innenraum. Ihnen ist sicher schon aufgefallen, dass es im Raum heller wird, wenn Sie das Fenster öffnen. Das liegt daran, dass Isolierglas-Beschichtungen und Glasfüllungen nicht das ganze Licht durch

die Glasscheiben durchlassen. Bis zu 30% weniger Tageslicht kann das bei einer herkömmlichen 3fach-Verglasung bedeuten. Auch die Sicht nach draussen ist dadurch etwas gedämpft. Um noch mehr Wohnkomfort bieten zu können, wurde die Premium-Glasbeschichtung ECLAZ® entwickelt, die es jetzt bei Internorm im Standard gibt. Mehr Tageslicht, hellere Wohnräume und eine brillante Sicht nach draussen sind nur einige Vorteile, die Ihnen dieses aussergewöhnliche Wärmeschutzglas bietet.

### MEHR GLÜCKSGEFÜHL & WOHLBEHAGEN

An trüben Herbsttagen und in den dunklen Wintermonaten leiden viele Menschen unter Antriebslosigkeit und Müdigkeit. Verantwortlich dafür ist oft die mangelhafte Tageslichtversorgung, die in unserem Körper weniger Serotonin erzeugt. Ohne diesem Glückshormon fehlt es an Energie und positiver Stimmung. Serotonin löst Gefühle wie

### ECLAZ® WÄRMESCHUTZGLAS VON INTERNORM

Fenster mit ECLAZ® sind genauso gut isoliert, wie jede andere Dreifachverglasung, lassen aber bis zu 10% mehr Tageslicht in den Innenraum.

Gelassenheit, innere Ruhe und Zufriedenheit aus. Dabei dämpft es eine ganze Reihe unterschiedlicher Gefühlszustände, insbesondere Angstgefühle, Aggressivität, Kummer und das Hungergefühl. Licht und Dunkelheit können die Stimmung also im wahrsten Sinne des Wortes aufhellen oder trüben.

### MEHR ENERGIEEFFIZIENZ & HEIZKOSTENERSPARNIS

Die meisten Fenster werden heutzutage mit einer 3fach-Verglasung gebaut, denn diese hoch wärmedämmenden Fenstersysteme sorgen für Behaglichkeit und Wärme. Sie lassen nur wenig Wärme nach draussen und der Heizbedarf wird geringer – also energieeffiziente Fenster, die auch noch gut fürs eigene Haushaltsbudget sind. Um neben hervorragender Wärmedämmung auch noch mehr Tageslicht in den Raum zu bekommen, sind alle Internorm-Fenster mit der Premium-Glasbeschichtung ECLAZ® ausgestattet.

Dieses speziell entwickelte Isolierglas bietet neben einer hervorragenden Wärmedämmung mehr Transparenz, Lichtdurchlässigkeit und Helligkeit. Bis zu 10% mehr Tageslicht gelangt in Ihre Räume und macht diese heller und freundlicher. ECLAZ® isoliert ausgezeichnet und lässt gleichzeitig mehr Licht in den Raum. Diese zusätzliche Sonnenenergie, senkt die Heizkosten und erhöht somit die Energieeffizienz.

### WEITERE INFORMATIONEN:

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



**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 Geschäftszweige: Brugglingen AG, Frauenfeld, Frauenbach, Leuziting, Rheinfelden, Schaffhausen, Seuzach, Unteriggenthal, Wädenswil, Wetzikon und Zürich

**HAUSWARTUNGEN**



**D. REICHMUTH GmbH**  
 Hauswartungen

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

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

**HAUSTECHNIK / SANITÄR**

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

Telefon +41 71 910 08 44

info@luebersystem.ch  
 www.luebersystem.ch

**IMMOBILIENMANAGEMENT**

**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  
 Kempfparck 12  
 8310 Kempfthal

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

**AXEPT**  
ALTE FULL-BOUTIQUE 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



**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](mailto:info@interdialog.ch)

**GARAIO REM  
NÄHER AN DER  
IMMOBILIE**

[www.garaio-rem.ch](http://www.garaio-rem.ch)

GARAIO AG  
Tel. +41 58 310 70 00 - [garaio-rem@garaio.ch](mailto:garaio-rem@garaio.ch)

**IMMOMIG**   
Software, Website & Portal

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

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



**MOR! LIVIS**  
Das Immobilien- und  
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



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](http://www.plagex.ch)  
 info@plagex.ch

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

SPIELPLATZGERÄTE



**Gute Spielplätze**

Mit Sicherheit gut beraten.  
 Neuanlagen, Sanierungen,  
 Sicherheitsberatungen.

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

**GTSM\_Maggingen AG**

Planung und Installation für Spiel & Sport  
 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 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 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

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!



„Gewichtheber! Und du?“



**\*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.



Wir reparieren  
alles – ausser  
Strom und Wasser.

Schreiner48.ch

## Schadensmeldung

- garantiert vollständig
- Handwerksexpertise & -qualität
- immer Wort und Bild
- einfach und automatisiert

- = tiefere  
Bewirtschaftungskosten

- perfekter Auftrag

- = tiefere  
Unterhaltskosten

# Mieteranliegen neu gelöst.

**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](http://www.miele.ch/kleineriesen)

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