

IMMO²²

The Swiss Property Fair
19. – 20.01.2022
Zürich



FOKUS-
INTERVIEW
MARTINA GUHL
UND ANTJE
WATERHOLTER →

— 04

POLITIK
ZÜRICH: FRON-
TALANGRIFF AUF
DAS EIGENTUM

— 10

IMMOBILIEN-
WIRTSCHAFT
WOHNUNGS-
SUCHE WE-
NIGER ORTS-
GEBUNDEN

— 12

INNENARCHITEKTUR: WIE RÄUME AUF UNS WIRKEN

WIEDERSEHEN MACHT FREUDE!

Trotz aller aktuellen Widerwärtigkeiten und steigender Ungewissheit punkto Corona-Lage blicken wir vom SVIT zuversichtlich voraus auf das Jahr 2022 – konkret auf das Swiss Real Estate Forum vom 23. und 24. Juni 2022 in Luzern. Nach zwei Jahren ohne physische Delegiertenversammlung und damit ohne Zusammenkunft der grossen SVIT-Gemeinschaft haben wir die Vorbereitungen erneut und unbeirrt an die Hand genommen. Seit diesen Tagen ist auch die Info- und Anmeldeseite unter www.svit.ch/sref offen.

Bereits zugesagt haben als Referenten Maks Giordano, Carsten Maschmeyer und – darauf freue ich mich besonders – der Comedian und Wahl-Schweizer Kaya Yanar. Weitere sind noch



in Verhandlung. Zwei Podiumsdiskussionen, ein tolles Abendprogramm und natürlich unsere Delegiertenversammlung runden das Programm der zwei Tage ab.

Vielleicht geht es Ihnen wie mir. Auch nach bald zwei Jahren Pandemie mag ich die Zuversicht nicht aufgeben, dass wir wieder und hoffentlich bald in einen «Normalzustand» zurückkehren können. Darum schmede ich wie seit jeher für jedes neue Jahr Pläne – trotz oder gerade wegen Corona. Und das Swiss Real Estate Forum ist mir eine Herzensangelegenheit. Denn der persönliche Austausch ist in diesen Zeiten wichtiger denn je, ganz nach dem Motto: Wiedersehen macht Freude!

Ich würde mich also freuen, wenn wir Sie in Luzern begrüßen dürften. Und bis dahin: Bleiben Sie gesund!



KORROSIONSSCHUTZ für Trinkwassersysteme

Situation

Rostiges Wasser.

Analyse

Situationsanalyse der Trinkwasserleitungen vor Ort.

Lösung

Zuverlässiger Schutz durch Hydrocleaner® Plus.



IHR WASSER - IN GUTEN HÄNDEN

Lüber System GmbH

Weinfelderstrasse 113, 8580 Amriswil
T. 071 910 08 44, info@luebersystem.ch
www.luebersystem.ch



IMMOBILIENPOLITIK DIE LINKE IM BLINDEN FUROR

DIE ZÜRCHER SP WILL MEHRERE INITIATIVEN LANCIEREN, DIE ALLESAMT DARAUFGABZIELEN, DIE EIGENTUMSRECHTE ZU BESCHNEIDEN, PRIVATE VERMIETER ZU VERDRÄNGEN UND GELD UMZUVERTEILEN.



— 12

IMMOBILIENWIRTSCHAFT WOHNUNGSSUCHE IST WENIGER ORTSGEBUNDEN

GEMÄSS DER «IMMO-BAROMETER»-BEFRAGUNG WERDEN BÜROANGESTELLTE IN ZUKUNFT ZWISCHEN 30 BIS 35% IHRER ZEIT IM HOME OFFICE ARBEITEN. DAS BEEINFLUSST DIE WOHNUNGSSUCHE.



— 32

BAU & HAUS ZENTRUM FÜR KULTUR, WEIN UND REGION

WESTLICH DES HISTORISCHEN DORFKERNS DER GEMEINDE BERNECK IM RHEINTAL HAT ARCHITEKT CARLOS MARTINEZ EIN NEUES ZENTRUM FÜR DIE REGIONALE WEINKULTUR GEBAUT.

— FOKUS

04 «RÄUME SOLLTEN UNS ANREGEN UND BERÜHREN»

Die beiden Architekturpsychologinnen Martina Guhl und Antje Waterholter beschreiben, wie sich Menschen und Räume gegenseitig beeinflussen.

— IMMOBILIENWIRTSCHAFT

14 AUSSICHT AUF BELEBUNG

Der Büroflächenmarkt hat ein ruhiges Jahr 2021 erlebt. Viele Unternehmen verharren aufgrund der allgemeinen Unsicherheit über die wirtschaftliche Entwicklung in Schockstarre.

16 HOW IT STARTED, HOW IT IS GOING

Auch in der Immobilienwirtschaft mehren sich die Zweifel, ob sich die seit März 2020 beobachtbaren Trends einfach wieder ins Gegenteil verkehren.

18 DER MONAT IN DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT

— IMMOBILIENRECHT

24 VOM STALL ZUR GEMÜTLICHEN BEHAUSUNG?

Das Recht sieht vor, dass unter Schutz gestellte Bauten auch in Nichtbauzonen vollständig saniert werden können. Dies aber nur, falls ihr Zerfall einzig durch diese Zweckänderung verhindert werden kann.

— MANAGEMENT

26 AHV/BVG: ATTRAKTIVE BRANCHENLÖSUNG

SVIT-Mitgliedern steht mit der AK 105 eine Ausgleichskasse mit vorteilhaften Verwaltungskosten zur Verfügung. Auch die berufliche Vorsorge der AK 105 kann sich sehen lassen.

— BAU & HAUS

28 INNENARCHITEKTUR: SCHULE MIT CHARAKTER

An der Neuen Stadtschule St. Gallen findet der Unterricht nicht in klassischen Schulzimmern statt. Offene Lernlandschaften geben Schülern Freiräume, pädagogisch und architektonisch.

34 «HARTE SCHALE, WEICHER KERN»

Der Architekt Carlos Martinez spricht über das neue Haus des Weins und seine Besonderheiten in seinem Wohn- und Tätigkeitsort in Berneck.

38 EIN HIGH-FIDELITY-AUDITORIUM AUS LEHM

Die Clay Rotunda gleicht einer Art Rundwabe. Ihre schalldichte Hülle bildet ein Musikauditorium, das in Bern durch Roboter aufgeschichtet wurde.

42 HOME STAGING: DER ERSTE EINDRUCK ZÄHLT

Beim Immobilienverkauf oder bei der -vermietung wird aus dem «Heim» ein Produkt. Dies sollte sich auch auf den Fotos der publizierten Immobilie auf den verschiedenen Internetseiten bemerkbar machen.

— IMMOBILIENBERUF

48 SPEZIALISTEN FÜR IMMOBILIENBUCHHALTUNG GESUCHT

49 AUS- UND WEITERBILDUNGEN DES SVIT

— VERBAND

52 KUB LUNCHGESPRÄCH: «NANOTECHNOLOGIE HÄLT OBERFLÄCHEN SAUBER.»

54 GOOD MORNING FM: AUFBRUCH IN NEUE ARBEITSWELTEN

56 ERFAHRUNGSUSTAUSCH BEK: DAS WILDE WIRD ZUM SCHÖNEN

57 KURZMELDUNGEN VERBAND

IMMO22 THE SWISS PROPERTY FAIR 19. & 20. Januar 2022, Halle 622, Zürich-Oerlikon

Die Schweizer Immobilienmesse für Investoren hat sich als erfolgreiche und stark wachsende Fachmesse etabliert. Sie gilt als jährlicher Treffpunkt für professionelle inländische und ausländische Immobilieninvestoren und -akteure.

Mit den konzeptionellen Bereichen IMMO Messe, IMMO Forum und IMMO Magazin wurde eine Plattform für den fachlichen Austausch, zur Weiterbildung und für die Netzwerkpfege geschaffen. An der IMMO22 erwarten das Publikum über 130 Gesellschaften, ein erneuter Ausstellerrekord. Ganz nach dem Motto «10 years and still hungry – let's celebrate together!» feiert die Veranstaltung 2022 ihr zehnjähriges Bestehen. www.swisspropertyfair.ch



«RÄUME SOLLTEN
UNS ANREGEN
UND RESSOURCEN
AKTIVIEREN»



Die beiden Architekturpsychologinnen Martina Guhl und Antje Waterholter beschreiben, wie sich Menschen und Räume gegenseitig beeinflussen.

INTERVIEW – DIETMAR KNOPF*
FOTOS – URS BIGLER

Können Sie kurz erklären, was sich hinter dem Begriff «Architekturpsychologie» verbirgt?

Antje Waterholter: Wir wollen mit unserer Arbeit eine Brücke zwischen Architektur und Psychologie bauen. Dabei untersuchen wir das Erleben und Verhalten der Menschen in gebauter Umwelt. Aus der Psychologie wissen wir, dass es zwischen beiden eine starke Wechselbeziehung gibt. ▶

ANZEIGE



TROCKAG
WÄNN'S UMS TROCKNE GAHT

WASSERSCHADENSANIERUNGEN
BAUAUSTROCKNUNGEN
ZERSTÖRUNGSFREIE LECKORTUNG

24H-NOTSERVICE
0848 76 25 24

www.trockag.ch

Dietikon Lenzburg Chur
Horw Muttenz Zofingen



**DIE TRANSFORMATION
VON BESTEHENDEN
BÜORÄUMEN IST EINE
CHANCE FÜR DEN
IMMOBILIENMARKT.**



MARTINA GUHL

Martina Guhl: Menschen und Räume sind aufeinander bezogen. Phänomenologisch gesprochen machen Räume etwas mit uns und wir mit ihnen. Wir übertragen, oft unbewusst, unsere Stimmungen auf Räume, die wir primär sinnlich und emotional wahrnehmen. Uns ist wichtig, Menschen dafür zu sensibilisieren, diese Prozesse wahrzunehmen und bewusst steuern zu können.

Eine Folge der Pandemie ist ein deutlich höherer Homeoffice-Anteil in fast allen Wirtschaftsbereichen. Wie kann man die Menschen befähigen, mit den pandemiebedingten räumlichen Veränderungen umzugehen?

Martina Guhl: Genau über diese Frage geht es in einer Studie, die wir gemeinsam mit einem Immobilienentwickler durchgeführt haben. Ein Grossteil der Studienteilnehmer will sich im Homeoffice jederzeit mit seinem Team vernetzen können. Eine andere Erkenntnis war, dass es den meisten Menschen weniger darum geht, was sie arbeiten, sondern wie sie miteinander arbeiten. Büroräumlichkeiten nach der Pandemie sind eher Orte der Begegnung geworden, in denen auch gearbeitet wird.

Antje Waterholter: Für viele Menschen war es eine wichtige Erfahrung, dass sie sich zu Hause selbst organisieren können, dieses Gefühl wirkte wie eine Befreiung.

Martina Guhl: Die Pandemie hat für ein radikales Umdenken gesorgt, wir werden nie mehr so arbeiten wie vorher. Das Ergebnis der Studie war eindeutig:

**BIOGRAPHIE
MARTINA GUHL**

(*1968) dipl. Arch. ETH / M. Sc. Psychologie ist Architekturpsychologin, freie Autorin und Lehrbeauftragte für Architekturpsychologie an der Hochschule Luzern und Universität Liechtenstein. Wichtige Stationen: Studium der Architektur an der ETH Zürich und Lausanne und Studium der psychotherapeutischen Psychologie in Krems, Geschäftsleitung Architekturbüro Guhl & Partner AG, Gebietsmanagerin Team Ost im Amt für Städtebau in Zürich, assoziierte Bewertungsexpertin Wüest Partner AG. Seit 2013 selbstständige Architekturpsychologin mit eigenem Forschungshintergrund Urbane Psychologie, diverse Publikationen im Bereich Architektur, Städtebau und Raumpsychologie. Gründerin und Mitinitiatorin der FGAP (Fachgesellschaft für Architekturpsychologie).

Die meisten Unternehmen brauchen dank der Digitalisierung und der Förderung von Selbstorganisation keine Dauerpräsenz ihrer Mitarbeitenden im Büro. Die Transformation ist eine Chance für den Immobilienmarkt und die Unternehmenskultur.

Leiten Sie Gestaltungsmerkmale für Räume von psychologischen Kriterien ab?

Martina Guhl: Gestaltungsfragen sind nur ein Teil unserer Arbeit. Wir sagen unseren Kunden nicht, sie sollen diese Wand in einem dunkleren Blau streichen. Vielmehr analysieren wir jedes Objekt und erheben einzelne Nutzeranforderungen. Erst nachdem wir uns jedes Objekt genau angeschaut haben, leiten wir kontext- und unternehmensspezifisch die Gestaltungselemente ab.

Antje Waterholter: Es gibt keine normierte Ästhetik, dafür sind wir alle zu unterschiedlich. Deshalb tauchen wir tief in die Organisationsstrukturen ein, nur so können wir die Bedürfnisse und Veränderungsabsichten unserer Kunden im Detail verstehen. Jeder von uns trägt seinen Rucksack – voll mit Prägungen, Sinneseindrücken und Bedürfnissen. Erst wenn wir den Inhalt des Rucksacks kennen, können wir ein stimmiges Konzept entwickeln.

Wer definiert den Rahmen Ihrer Gestaltungskonzepte, die Bauherrschaft oder die Gebäudenutzer?

Martina Guhl: Wir geben diesen Rahmen vor, nachdem wir die wichtigsten Projektfragen beantwortet haben: Wer nutzt die Räume? Wie sehen die Personenflüsse aus? Wen müssen wir von der Stadt, von der Gemeinde und von der Politik mit ins Boot holen?

Gibt es Erkenntnisse darüber, wie die Wirkung von Räumen unsere Psyche beeinflusst?

Antje Waterholter: Wenn wir uns in der Natur aufhalten, werden sowohl Körper als auch Geist angeregt. Dieses Wirkprinzip greift das sogenannte «Biophilic Design» auf. Nach daraus abgeleiteten Gestaltungsmerkmalen können bauliche Umwelten entwickelt werden, die einen positiven Einfluss auf das Wohlbefinden der Menschen haben.

Martina Guhl: Der Farbforscher Prof. Dr. Axel



DIE ZAHL DER PSYCHISCHEN ERKRANKUNGEN IST SEIT DEN LOCKDOWNS STARK GESTIEGEN. WIR WOLLEN MIT UNSERER ARBEIT DIESER ENTWICKLUNG ENTGEGENWIRKEN.



ANTJE WATERHOLTER

BIOGRAPHIE

ANTJE WATERHOLTER

(*1964), Architektin und M. Sc. Kommunikations- und Betriebspsychologie. Wichtige Stationen: Bürogründung Bremen (D); freiberuflich tätig seit 1992, Gründung Architekten über Grenzen e.V./Gemeinnützige Hilfsorganisation, Lehrbeauftragte und Gastdozentin an der HFT Bremen und TU Berlin. Umzug nach Zürich, Tätigkeit in KMU/Grossunternehmen zwischen 2017 und 2020 als Senior Workplace Consultant bzw. Bauherrenberaterin, Studium M. Sc. Kommunikations- und Betriebspsychologie, Lübeck (D) und Wien (A), 2016–2018 Mitglied SWIPPA/Kommission Positive Arbeitsplätze, 2020 Bürogründung/ Soziale Architektur und Systemische Beratung. Architekturpsychologin und externe Lehrbeauftragte BFH Weiterbildung Wirtschaft und HSLU Architektur und Technik.

Buether von der Bergischen Universität Wuppertal hat am Helios Universitätsklinikum Wuppertal untersucht, welche gesundheits- und regenerationsförderliche Wirkung die Einflussfaktoren Licht und Farbe für Patienten und das Pflegepersonal haben. Nachdem Patientenzimmer sowie Pflegestationen durch neue Farb- und Lichtgebung der sterilen Klinikstimmung entrissen wurden, ist der Verbrauch von Neuroleptika um durchschnittlich 30% gesunken.

Frau Guhl und Frau Waterholter, Sie lehren Architekturpsychologie an verschiedenen Fachhochschulen in der Schweiz. Was vermitteln Sie den Studierenden?

Martina Guhl: Wir wollen den Studenten die soeben besprochenen Zusammenhänge vermitteln. Bevor sie Räume entwerfen, die cool aussehen, sollten sie die Wahrnehmung der Menschen studieren. Dazu lehren wir architekturpsychologische Grundkenntnisse und wissenschaftliche Erkenntnismethoden, beides fliesst in ihre Entwürfe ein.

Werden psychologische Aspekte bei der Bewertung der Semesterarbeiten berücksichtigt?

Martina Guhl: Leider noch nicht. Wir wünschen uns sehr, dass diese Verzahnung möglichst bald stattfindet, zumal die Studenten uns gern bei den Kritiken ihrer Projekte dabei hätten.

Welche Bedeutung hat Ihre Arbeit in Planungs- und Bauprozessen?

Martina Guhl: Wir stellen fest, dass sich die Planungswelt zunehmend mit unserer Arbeit beschäftigt, weil

sie erkannt hat, dass rein quantitative Methoden für komplexe Bauaufgaben nicht ausreichen. Es freut mich sehr, wenn wir bereits im Vorfeld von grossen Arealüberbauungen eingeladen und gefragt werden: Was muss hier hin? Was sollen wir an diesem Ort entwickeln? Was brauchen wir für eine sozial nachhaltige Überbauung? Man hat gemerkt, dass der Mensch im Zentrum der Architektur stehen muss. Ganz im Sinne des dänischen Städteplaners Jan Gehl: «Zuerst das Leben, dann die Räume und schliesslich die Gebäude.» Antje Waterholter: Beim Sensibilisierungsprozess, den wir bei unseren Auftraggebern anstossen, tauchen oft Ängste und Zweifel auf. Deshalb ist es von Vorteil, dass wir in unterschiedliche Rollen schlüpfen können; wir sind oft gleichzeitig Planerin, Moderatorin und Psychologin.

In welcher Form kann die Architektur ein Unternehmen und seine Mitarbeitenden positiv beeinflussen?

Antje Waterholter: Architektur kann die Leistungsfähigkeit aufrechterhalten, unsere Kreativität und Entwicklung unterstützen.

Martina Guhl: Wenn wir die späteren Nutzer bereits während der Planungsphase befragen, sie also partizipativ mitgestalten lassen, identifizieren sie sich viel stärker mit dem Gebäude. Mitgestaltung stärkt unser Kohärenzgefühl.

Inwieweit sind Unternehmen bereit, sich auf architekturpsychologische Prozesse einzulassen?

Martina Guhl: Da gibt es eine grosse Bandbreite. Unternehmen mit einer hierarchischen Firmenkultur ▶



stehen diesen Prozessen skeptisch gegenüber, während sich Organisationen mit flachen Hierarchien aufgeschlossener verhalten. Weil wir wissen, dass wir gelegentlich sensible Punkte berühren, versuchen wir behutsam auf Firmensysteme einzuwirken.

Antje Waterholter: Wir versuchen, von einer Metaebene aus die sozialen Interdependenzen zu verstehen und daraus ein gemeinsames Verständnis abzuleiten. Dieser Prozess erzeugt oft Reibung, deshalb müssen wir ihn gelegentlich unterbrechen, aus einem anderen Blickwinkel betrachten oder sogar verlassen.

Wir sind alle verschieden, haben unterschiedliche Bedürfnisse. Wie gelingt es Ihnen, in Büroräumen auch die psychologischen Anforderungen der Nutzenden zu berücksichtigen?

Martina Guhl: Auch wir können es nicht jedem recht machen. Was man aber weiss, ist, dass wir über raumbezogene Grundbedürfnisse verfügen, die übertragbar sind. Dazu gehören die Bedürfnisse

nach Sicherheit, Orientierung und Kontrolle. Verlieren wir die Orientierung in Räumen, geraten wir in Unruhe und Stress.

Antje Waterholter: Der Dialog mit den Nutzern und allen übrigen Beteiligten ist unerlässlich. Architektur ist gesellschaftliche Kommunikation, das Bauen und Gestalten eine sozialer Prozess.

In welcher Form arbeiten Sie zusammen?

Martina Guhl: Da man zurzeit Architekturpsychologie nirgendwo von A bis Z studieren kann, gibt es in Europa nur sehr wenige von uns. Es war also kein grosser Zufall, als wir uns bei unserer FGAP-Tagung begegnet sind. Unser Ziel ist, dass unsere Berufsgruppe wächst, wir uns besser vernetzen, damit unsere Arbeit sichtbarer wird.

Antje Waterholter: Ich sehe es genauso. Wir arbeiten in einer Disziplin, die noch wenig etabliert ist. Uns ist wichtig, dass jede ihre unterschiedlichen Erfahrungen einbringen kann. Deshalb haben wir keine strikte Aufgabenteilung, sondern packen unsere Aufgaben gemeinsam an.



***DIETMAR KNOPF**

Der diplomierte Architekt ist Chefredaktor der Zeitschrift ImmoBilia.

Schreiner



Wir + Ihr = Superheroes

Schreiner48 sagt danke! Mit euch Wonderwomen und Supermen in den Immobilienverwaltungen macht es einfach Spass, Probleme zu lösen und Wohnungen wieder fit zu machen. Wir freuen uns schon jetzt aufs 2022, wenn wir uns wieder gemeinsam den krasssten Herausforderungen stellen dürfen.

Eure Verbündeten von schreiner48.ch



Schreiner48 – der mobile
Reparaturservice für Immobilien

Zürcherstrasse 137d
8952 Schlieren
044 730 48 28
info@schreiner48.ch
www.schreiner48.ch

Schreiner

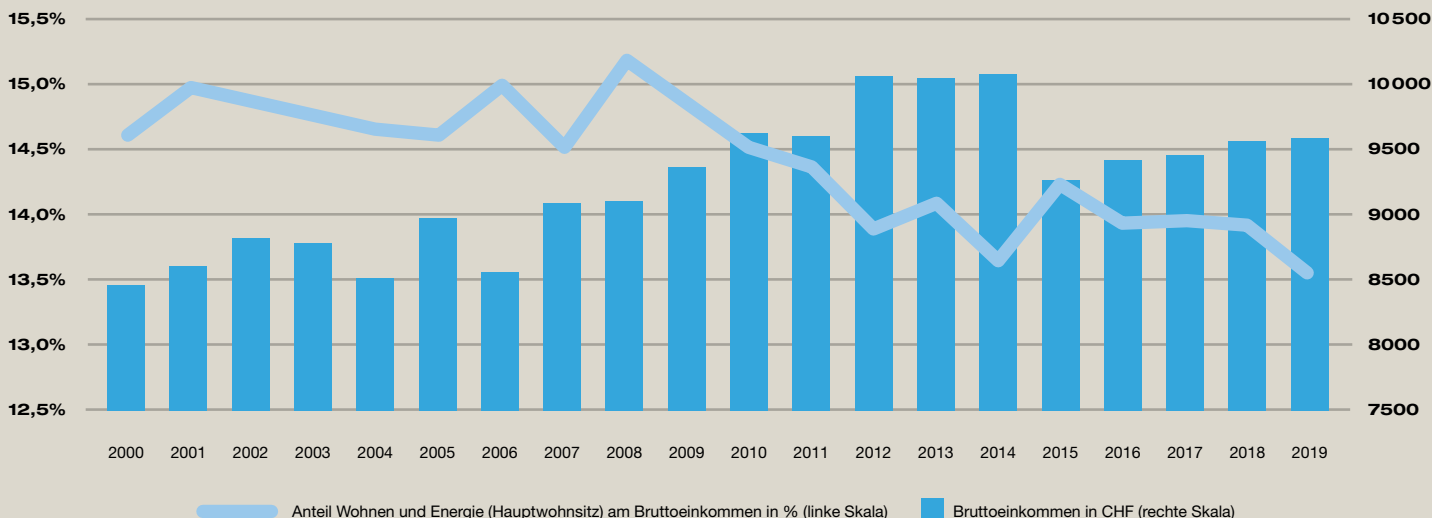


DIE LINKE IM BLINDEN FUROR

Die SP will in der Stadt und im Kanton Zürich mehrere Initiativen lancieren, die allesamt darauf abzielen, die Eigentumsrechte zu beschneiden, private Vermieter zu verdrängen und Geld umzuverteilen. TEXT – IVO CATHOMEN*

SCHWEIZER BRUTTOEINKOMMEN UND WOHNKOSTEN SEIT 2000

Quelle: Haushaltsbudgeterhebung, Bundesamt für Statistik



► «DUBIOSE AKTIEN-GESELLSCHAFTEN»

Zwei massgebliche Bundesgerichtsentscheide der letzten Monate haben Mietervertreter in Rage versetzt: Einerseits die Anerkennung von privaten Gutachten, um die Vermutung eines missbräuchlichen Mietzinses zu entkräften und die allgemein anerkannte Beweislastverteilung wiederherzustellen. Andererseits die Praxisänderung bei der Berechnung der zulässigen Rendite. Der Mieterverband bezeichnete die Leitentscheide denn auch als Teil einer zunehmend mieterfeindlichen Tendenz des Bundesgerichts.

Kurz vor dem zweifelhaften Erfolg in der Volksabstimmung in Basel-Stadt zur Initiative «Ja zum echten Mieterschutz» am Abstimmungswochenende Ende November traten Exponenten der SP vor die Medien, präsentierten ihre 15 Forderungen umfassende Wohnbau-Agenda und kündigten Volksinitiativen auf kommunaler und kantonomer Ebene an, um unter anderem «die feindliche Übernahme der Stadt Zürich durch Immobilienkonzerne und dubiose Aktiengesellschaften» zu stoppen.

HÄNDE IN DEN TÖPFEN ANDERER

Mit einer städtischen Volksinitiative will die SP dem Stadtrat den Auftrag geben, deutlich mehr Liegenschaften zu kaufen. Sie

will die städtischen Wohnbaustiftungen mit 250 Mio. CHF zusätzlichem Eigenkapital beschenken und den Stadtrat ermächtigen, Stiftungen und Genossenschaften für Liegenschaftskäufe und Bauprojekte mit Bürgschaften und zinsgünstigen Darlehen in Milliardenhöhe mit Geld auszustatten. Die Kaufoffensive in der Stadt unterstützen soll eine kantonale Volksinitiative für ein Vorkaufrecht. Bei allen grösseren Land- und Liegenschaftsverkäufen soll zuerst die jeweilige Gemeinde entscheiden können, ob sie das Grundstück zum vereinbarten Preis erwerben will. Eine weitere städtische Initiative zielt darauf ab, bei Gebäudesanierungen eine Renditebremse einzusetzen. Und schliesslich plant die Linke zusätzliche verschärfte Einschränkungen für Business-Apartments und Airbnb-Wohnungen.

Dass sich «Sozis» und Mietervertreter auf die kantonale und kommunale politische Ebene und dort vor allem auf urbane Gebiete kaprizieren, hat mit den ausbleibenden Erfolgen auf nationaler Ebene zu tun. Glücklicherweise zeigt sich das Bundesparlament und das Schweizer Stimmvolk bisher meist weitsichtig genug, um Begehlichkeiten entgegenzutreten. Auch ist nicht oft genug darauf hinzuweisen, dass die Mietschlüpfungsfälle in der Schweiz kontinuierlich sinken, dass die Bestandsmieten stagnieren und dass der Anteil der

Wohnausgaben am Bruttoeinkommen der Schweizer Haushalte seit 2000 auf zuletzt 13,5% abgenommen hat (2019, Ausgaben für Wohnen und Energie am Hauptwohnsitz, siehe Grafik). Der SVIT ist der langjährigen Entwicklung in der Studie «Mietzinsentwicklung 2000 bis heute» nachgegangen und hat aufgezeigt, dass zunehmende Grösse der Wohnungen, Flächenverbrauch und vor allem der steigende Baustandard zu einer Mietzinssteigerung führen können, während der Rückgang des Referenzzinssatzes und der steigende Leerstand die Mietzinse drücken. Es ist zwar so, dass Wohneigentümer von den sinkenden Zinsen stärker profitierten als Mieter. Aber die Mieten und damit die Renditen der Eigentümer sind in den letzten Jahren kontinuierlich zurückgegangen.

HALBWahrheiten und Kreative FAKTEN

Zwei Aspekte fallen beim medienwirksam lancierten Zangenangriff auf die Eigentumsrechte auf: Erstens wird die SP nicht müde, sich angebliche bisherige Erfolge in der Wohnraumpolitik anzurechnen und sich – natürlich mit Mitteln aus den Taschen anderer – als Gönner für das Volk aufzuspielen. Zweitens bedient sich die Linke vieler Halbwahrheiten und kreativer Fakten, um ihre Forderungen zu unter-



SYMBOLBILD: WWW.STADT-ZUERICH.CH

mauern. Dass die angeblichen «Immobilienkonzerne und dubiosen Aktiengesellschaften» vor allem Pensionskassen und Versicherungen sind, die durch die Linke künstlich hochgehaltene Renten finanzieren müssen, blendet sie geflissentlich aus.

Die Linke rechnet in ihrem Papier vor, dass gemeinnützige Wohnungen in der Stadt Zürich «mindestens 25% günstiger» seien, verschweigt dabei aber, dass diese künstliche Vergünstigung in erster Linie mit Steuergeldern und Transferzahlen erkaufte wird. In einem bemerkenswerten Beitrag im «Swiss Real Estate Journal» wurde aufgezeigt, dass die Abgabe von Bauland zu tieferen Preisen 60% sowie vergünstigte Baurechtszinsen und -konditionen weitere 15% des Kostenvorteils ausmachen. Anhand einer städtischen Wohnsiedlung zeigt der Autor Niels Lehmann, dass jede Wohnung jeden Monat mit 1900 CHF subventioniert wird («Bezahlbares Wohnen anders gedacht», SREJ 21, November 2020). Dass diese Wohnungen dann der SP-Klientel vermietet werden, rundet das Bild ab. ■



***IVO CATHOMEN**

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

Hebt sich ab.

In Langlebigkeit und Kundenservice.



washMaster
das neue digitale
Zahlungssystem

WOHNUNGS- SUCHE WENIGER ORTSGEBUNDEN

Gemäss der «Immo-Barometer»-Befragung von 1040 Haushalten werden Büroangestellte in Zukunft zwischen 30 bis 35% im Homeoffice arbeiten. Deshalb wird sich bei der Wohnungssuche das Kriterium «Homeoffice-Kompatibilität der Wohnung» etablieren. TEXT – ROBERT WEINERT*

VERSCHIEBUNG DER NACHFRAGE BEI MIETWOHNUNGEN (ZUSÄTZLICHE SUCHABOS PRO 1000 MIETWOHNUNGEN ZWISCHEN JUNI 2019 UND JUNI 2021)

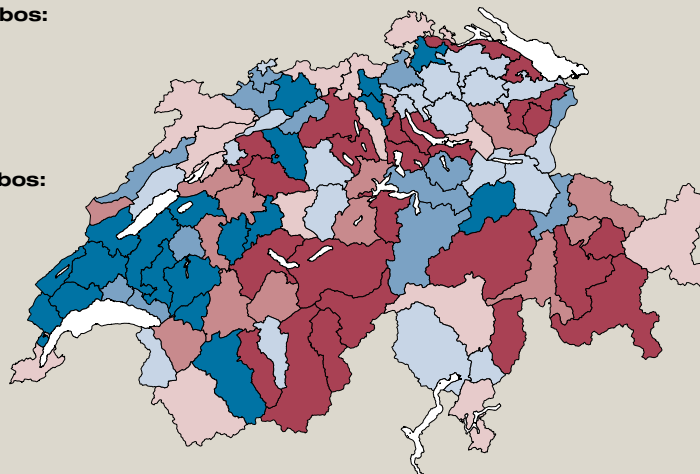
Quellen: BFS; Reamatch 360; Wüest Partner

Abnahme der Suchabos:

- 20 und mehr
- 10–20
- 0–10

Zunahme der Suchabos:

- 0–10
- 10–20
- 20 und mehr



► NEUE REGIONEN BEI DER NACHFRAGE IM FOKUS

Grössere Wohnungen haben im Hinblick auf die «Homeoffice-Kompatibilität» grundsätzlich Vorteile, weil sie mehr Platz für einen Arbeitsplatz bieten. Es erstaunt deshalb nicht, dass die Zahl der Suchabos bei den Mietwohnungen mit 3 bis 5,5 Zimmern stark zugelegt, die Nachfrage nach Kleinwohnungen mit höchstens 2,5 Zimmern dagegen abgenommen hat.

Ein langfristig partielles Homeoffice ermöglicht das weniger ortsgebundene Suchen nach einer Wohnung. Denn, wenn man weniger häufig ins Büro pendeln muss, kann man grössere Distanzen zwischen Arbeits- und Wohnort in Kauf nehmen. Dadurch erhöhen sich einerseits die Chancen, grössere Wohnungen zu finden, deren Miete zum Haushaltsbudget passt. Andererseits können mit einer erhöhten Flexibilität andere individuelle Bedürfnisse besser befriedigt werden – beispielsweise eine kürzere Distanz zu Familie und Freunden, ein Wohnort mit einem attraktiven Steuerniveau oder die Nähe zu Natur und Grünflächen. Der Blick auf die regionale Verteilung

der Suchabos im Sommer 2021 lässt im Vergleich zum Sommer 2019 (Prä-Covid) denn auch einige beträchtliche Verschiebungen erkennen. So verbuchen Regionen wie das Knonaueramt oder Sursee-Seetal eine verhältnismässig starke zusätzliche Nachfrage – vor allem nach grösseren Wohnungen, die hier oft noch erschwinglich sind. Auch in Teilen des Mittellands, etwa in Aarau und Solothurn, ist die Nachfrage deutlich dynamischer. Regionen wie Zug, March-Höfe, Pfannenstiel und Zimmerberg überzeugen vielerorts mit attraktiven Steuerniveaus und gleichzeitig mit Seenähe. Und zu guter Letzt erleben viele Tourismusgemeinden ebenfalls eine verstärkte Nachfrage nach Mietwohnungen: hier durch Unterländer, die auf der Suche nach einem Objekt sind, welches sie zeitweise zum Arbeiten nutzen können.

ENTLASTUNG BEI DEN MIETEN AN ZENTRALER LAGE ZU ERWARTEN

Im 3. Quartal 2021 sind die durchschnittlichen Mieten der inserierten Wohnungen im Vergleich zum Vorjahresquartal um 2,7% gesunken. Für diese neu-

PROGNOSEN WOHNUNGS- MARKT 2022

Nachdem sich die Neubauproduktion von Mietwohnungen 2020 reduziert hat, dürfte der Wohnungsbau in den nächsten Monaten wieder Fahrt aufnehmen. Für das Jahr 2022 rechnet Wüest Partner mit einer Zunahme der Neubauiinvestitionen für Mehrfamilienhäuser um 2,4%. Ein etwas anderes Bild zeigt sich bei den

Eigentumswohnungen. Trotz massivem Nachfrageüberhang hat die Neubauproduktion nur wenig Schwung aufgenommen. In den letzten 12 Monaten hat sich die Zahl der Eigentumswohnungen im Vergleich zum Vorjahr in den erteilten Baubewilligungen nur um 500 erhöht. Insgesamt wurden zwischen Mitte

2020 und Mitte 2021 Baubewilligungen für 13 130 Einheiten erteilt. Nach Jahren rückläufiger Neubautätigkeit zeichnet sich im Segment der Einfamilienhäuser eine Trendwende ab. Während die Neubauiinvestitionen bereits 2021 um 2,6% gestiegen sind, wird für 2022 mit einem Wachstum von 3,5% gerechnet.

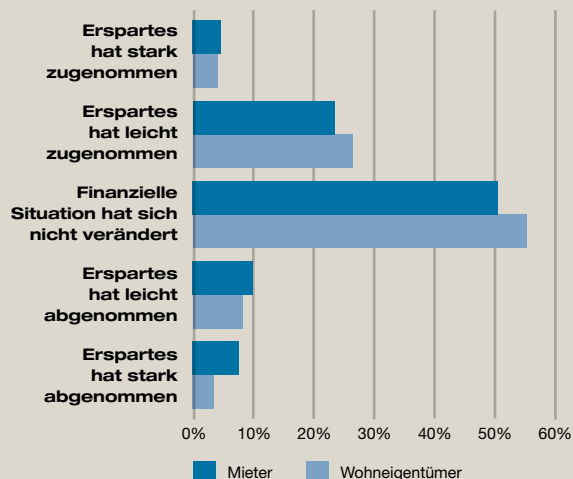
Das immer knapper werdende Bauland ist einer der Hauptgründe, weshalb die Neubautätigkeit im Segment des Wohneigentums bei Weitem nicht mit der Nachfrage mithalten kann.

BILD: 123RF.COM)



VERÄNDERUNG DER FINANZIELLEN SITUATION WÄHREND DER CORONAPANDEMIE (IMMO-BAROMETER-UMFRAGE 2021, IN % DER ANTWORTEN)

Quelle: Wüest Partner (Immo-Barometer)



erliche Abnahme gibt es hauptsächlich zwei Gründe: Zum einen sind die Angebotsmengen an bestimmten Orten immer noch gross, und zum andern finden Qualitätsveränderungen statt. So befindet sich eine erhebliche Zahl der neuen Angebote sowohl ausserhalb der steuergünstigen Gemeinden als auch ausserhalb der Grosszentren und deren inneren Agglomerationen, und abseits dieser Gegenden sind die Mieten üblicherweise tiefer.

Wegen des vermehrten Homeoffice ist die Nähe des Wohnorts zum Arbeitsort für einige Haushalte heute weniger wichtig. Ein Teil der Bevölkerung dürfte denn auch in der Lage sein, weniger ortsgebunden nach einer Wohnung zu suchen, wodurch immer mehr Haushalte von den rückläufigen Angebotsmieten profitieren können. Auf diese Weise wird auch die Mietwohnungsnachfrage in den Grosszentren ein wenig entlastet: Hier sind die Mieten bisher noch gestiegen, weil die Nachfrage aktuell grösser ist als das Angebot. Vergleicht man identische Objekte miteinander, ergibt sich in den Grossstädten zwischen Mitte 2020 und Mitte 2021 einen Anstieg von 1,2% bei den Mieten von neu abgeschlossenen Verträgen. Es ist nicht unwahrscheinlich, dass die Mietpreise dort zumindest vorerst stagnieren.

Dagegen zeigte sich die Mietpreisentwicklung in den Mittelzentren während der letzten Jahre deutlich entspannter. Hier könnte sich deshalb die Nachfrage künftig erhöhen, dies umso mehr, da die Lebensqualität und der Ausbau der öffentlichen Infrastruktur nahezu überall in diesen Regionen sehr gut sind – bei vergleichsweise deutlich tieferen Mietniveaus als in den Grossstädten.

WOHNEIGENTUM: MANGEL AN BAULAND LIMITIERT NEUBAU

Das immer knapper werdende Bauland ist einer der Hauptgründe, weshalb die Neubautätigkeit im Segment des Wohneigentums bei Weitem nicht mit der Nachfrage mithalten kann und weshalb in der Folge nun die Preise so stark ansteigen. In vielen Gebieten der Schweiz wurde mit Beginn der Umsetzung des Raumplanungsgesetzes aus dem Jahr 2014 nur noch wenig oder gar kein neues Bauland eingezont. Die wachsende Nachfrage trifft damit auf ein immer dünneres Angebot. Gleichzeitig konkurrieren die Bauherren von Eigentumswohnungen mit den Investoren im Mietwohnungssegment um das knappe Bauland. Und weil die Mietwohnungsinvestoren aufgrund ihres Anlagenotstands eine sehr hohe Zahlungsbereitschaft haben, steigen die Preise zusätzlich an. In vielen Fällen sind die Baulandpreise dann so hoch, dass Banken keine Fremdfinanzierung für die Entwicklung neuer Projekte mit Eigentumswohnungen bereitstellen, da ihnen das Risiko zu hoch ist, für die veranschlagten Endpreise keine Abnehmer zu finden.

Wenig erstaunlich nimmt die Neubautätigkeit trotz des massiven Nachfrageüberhangs nach Wohneigentum nur wenig an Schwung auf. Zwar wurden in den letzten zwölf Monaten Baubewilligungen für etwas mehr Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser erteilt als in den zwölf Monaten zuvor. Aber zur Dämpfung der Preisanstiege ist dies nicht ausreichend. Demzufolge dürften die Preise weiter anziehen, wenn wahrscheinlich auch nicht mehr ganz so kraftvoll.

TROTZ EINES MASSIVEN NACHFRAGE-ÜBERHANGS NIMMT DIE NEUBAUTÄTIGKEIT VON WOHN-EIGENTUM NUR WENIG SCHWUNG AUF. DIE PREISE DÜRFTEN WEITER STEIGEN.



***DR. ROBERT WEINERT**

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

AUSSICHT AUF BELEBUNG

Der Büroflächenmarkt erlebte ein ruhiges Jahr 2021. Viele Unternehmen verharrten in Schockstarre aufgrund der allgemeinen Unsicherheit über die wirtschaftliche Entwicklung, die künftige Handhabung von Homeoffice und deren Auswirkungen auf den Flächenbedarf. **TEXT – INES VON DER OHE***



Die zukünftige Arbeitsweise weckt neue Flächenbedürfnisse wie Begegnungszonen, Rückzugsräume, Meeting- und Kollaborationsräume, die auch für hybride Arbeitsgruppen nutzbar sind.

BILD: 123RF.COM

► SCHWÄCHELNDE NACHFRAGE TROTZ STELLENAUFBAU

Die Ausgangslage für eine intakte Nachfrage nach Büroflächen präsentierte sich im vergangenen Jahr grundsätzlich solide. Denn die Zahl der Beschäftigten in Bürojobs als einer der wichtigsten Nachfragetreiber hatte sich trotz Coronakrise positiv entwickelt. Die klassischen Bürobranchen verzeichneten von Beginn der Pandemie bis Mitte 2021 ein Stellenplus von rund 16 000 Vollzeitäquivalenten, dies entspricht einem Wachstum von 0,9%. Demgegenüber sind schweizweit über alle Branchen hinweg rund 16 700 Vollzeitjobs verloren gegangen (-0,4%).

Zu spüren war am Büroflächenmarkt von der positiven Beschäftigungsentwicklung bislang jedoch kaum etwas. Dies zeigte auch die im Juli von der CSL Immobilien durchgeführte Sommerumfrage bei rund 300 Immobilienakteuren der Schweiz: Den Umfrageergebnissen zufolge waren periphere Lagen weiterhin von einer strukturell schwachen Nachfrage geprägt. Leicht zugenommen habe die Nachfrage lediglich an zentralen Lagen. Die Hauptgründe für die Nachfrage sahen die befragten Akteure weniger im Wachstum der Unternehmen, sondern vielmehr in der Raum- und Standortoptimierung. «Dies deckt sich in etwa mit unseren Erfahrungen am Markt: Eine Vielzahl der Unternehmen, die in diesem Jahr mit einem konkreten Suchauftrag für eine Bürofläche an uns herangetreten sind, äusseren das Bedürfnis nach einer zentraleren Lage. Sprich in der City – und wenn Agglomeration, dann zumindest unmittelbar in Bahnhofsnähe. Die Flächenausweitung stand dabei seltener im Fokus», sagt Claudia Zinno, Senior Vermarkterin Gewerbeimmobilien & Mietervertretung der CSL Immobilien. Die verhaltene Dynamik

“
**REMOTE WORK
IN KOMBINATION
MIT DESK-
SHARING ER-
MÖGLICH
FLÄCHENEIN-
SPARUNGEN.
AUF DER AN-
DEREN SEITE
ENTSTEHEN
DADURCH JE-
DOCH NEUE,
ANDERWEITIGE
FLÄCHENBE-
DÜRFNISSE.**
”

der Unternehmen ist in erster Linie auf die allgemeine Unsicherheit über die wirtschaftliche Entwicklung und die künftige Handhabung von Homeoffice zurückzuführen. Unklar schien zwar nicht mehr die Frage nach dem «ob», jedoch nach dem «wie viel» Homeoffice die Unternehmen ihren Mitarbeitenden künftig zugestehen werden und welche Auswirkungen dies auf den Flächenbedarf hat.

ÜBERANGEBOT ABSEITS DER ZENTREN

Ein weiteres handfestes Indiz für die stockende Nachfrageentwicklung ist das nach wie vor reichhaltige Flächenangebot, das sich bis anhin kaum merklich reduziert hat. Während sich die Auswahl in den Zentrumslagen stark begrenzt, ist in den Agglomerationsgemeinden abseits der Zentren ein Überangebot spürbar. Dort dürfte sich auch der Druck auf die veranschlagten Mietpreise zuletzt nochmals erhöht haben. «Die Unternehmen sind sich ihrer Verhandlungsposition in einem Mietermarkt bewusst. Ihre Ansprüche sind hoch. Zudem werden Mietzinsreduktionen, Vollausbau und immer kürzere und flexiblere Vertragslaufzeiten mit Early-Break-Options gefordert», so Zinno. In der Praxis tun sich die Vermieter von Büroliegenschaften jedoch nach wie vor schwer mit Mietzinsreduktionen und der Vergabe von Incentives, da diese den Wert der Liegenschaft beeinträchtigen.

LEICHTE BELEBUNG DER NACHFRAGE ZUM JAHRESENDE

Ein Anziehen der Nachfrage liess auch in der zweiten Jahreshälfte 2021 auf sich warten. Jedoch ist in den letzten Wochen ein wenig Bewegung in den Markt gekommen, die sich im 2022 weiter fortsetzen könnte:

Viele Unternehmen haben die vergangenen Monate genutzt, um sich Gedanken darüber zu machen, wie sie in Zukunft arbeiten wollen. Homeoffice-Policys wurden revidiert, bzw. erstmalig verabschiedet und Bürokonzepte geschärft. Zwar dürfte es einigen Unternehmen gelingen, ihr Stellenwachstum mittels vermehrter Remote Work und flexibler Arbeitsplatzkonzepte abzufangen. Solche Konzepte eignen sich jedoch nicht für alle Branchen und Tätigkeiten gleich gut und lassen sich auch nicht mit jeder Unternehmenskultur vereinbaren.

Hinzu kommt, dass durch hybride Arbeitsweisen einerseits und durch das neue Verständnis vom Büro als Ort der Zusammenkunft und Kollaboration andererseits auch neue, anderweitige Flächenbedürfnisse entstehen wie Begegnungszonen, Rückzugsräume, Meeting- und Kollaborationsräume für hybride Arbeitsgruppen. Wachsende Unternehmen mit solchen Bedürfnissen, die bis anhin jedoch zugewartet haben und den künftigen Flächenbedarf nun besser einschätzen können, dürften vermehrt aktiv werden und die Nachfrage nach Büroobjekten mancherorts etwas (wieder-)beleben. «Diese Beobachtung spiegelt sich auch in unserem Geschäftsalltag wider, da uns nun zum Jahresende hin wieder mehr Unternehmen für einen Standortwechsel angehen», fügt Zinno hinzu.

AUSSICHTEN 2022 VERHALTEN POSITIV

Was das wirtschaftliche Umfeld anbelangt, so stimmt auch der Blick in die Zukunft positiv: Die Arbeitsmarktentwicklung in der Schweiz dürfte sich weiterhin günstig gestalten. So erreicht der KOF Beschäftigungsindikator im 3. Quartal 2021 den höchsten Stand seit 2008 und zeigt damit deutlich auf Wachstum, das sich auch im kommenden Jahr fortsetzen dürfte. Hinzu kommt, dass mit der fortschreitenden Digitalisierung tendenziell mehr Bürojobs entstehen. Bedingt durch die Coronakrise hat sich der Transformationsdruck selbst in jenen Branchen erhöht, die dem Wandel bislang hinterhergehinkt haben. Dies äussert sich u. a. darin, dass informationstechnologische und Informationsdienstleistungen seit Beginn der Pandemie ein Stellenwachstum von starken 4,4% aufzeigen.

Obwohl damit die Grundvoraussetzungen für eine anziehende Nachfragedynamik gegeben sind, müssen wir davon ausgehen, dass der effektive zusätzliche Flächenverbrauch deutlich geringer ausfallen wird. Dafür sorgt die zeitgleich in vielen Unternehmen sinkende Desk-Sharing-Ratio. Dennoch: Wie sich bereits zum Jahresende angedeutet hat, dürften einige Unternehmen nach anhaltender Schockstarre aktiver in das neue Jahr starten und damit etwas Bewegung in den Flächenmarkt bringen. Immerhin.



***INES VON DER OHE**

Die Autorin ist Leiterin Research & Marktanalyse bei der CSL Immobilien AG.

ANZEIGE

New Immobilie New Inserieren New Käufer

Jetzt inserieren!

- 📌 Inserieren ab 50 Rappen pro Objekt und Tag
- 📌 Automatisches Erfassen via Schnittstelle
- 📌 Kostenloses Archivieren
- 📌 10% Rabatt auf Inserate Promotionen

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

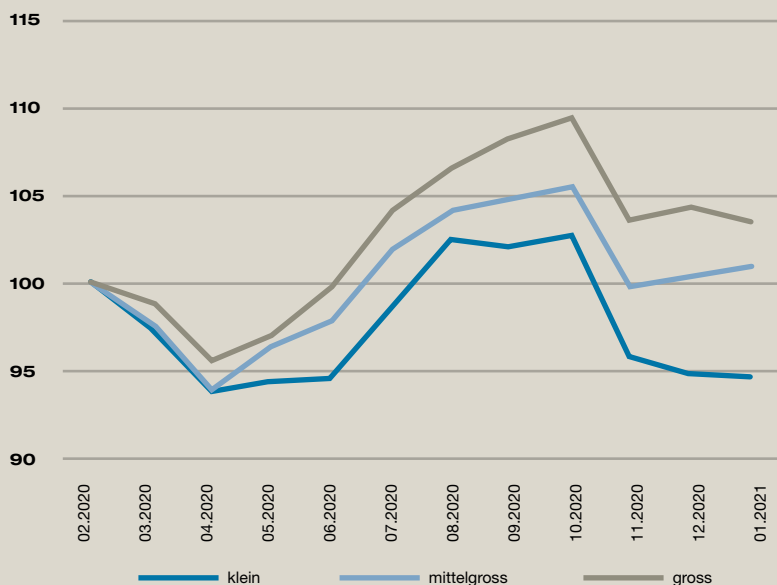
newhome
zuerst entdecken

HOW IT STARTED, HOW IT IS GOING

Nicht nur Fluggesellschaften müssen sich die Frage stellen, ob nach der Pandemie alles wieder so sein wird wie vorher. Auch in der Immobilienwirtschaft mehrten sich die Zweifel, ob sich die seit März 2020 beobachtbaren Trends einfach wieder ins Gegenteil verkehren. **TEXT – DIETER MARMET***

EIN ZIMMER MEHR? – HOW IT STARTED

Quelle: Reamatch360



– HOW IT IS GOING

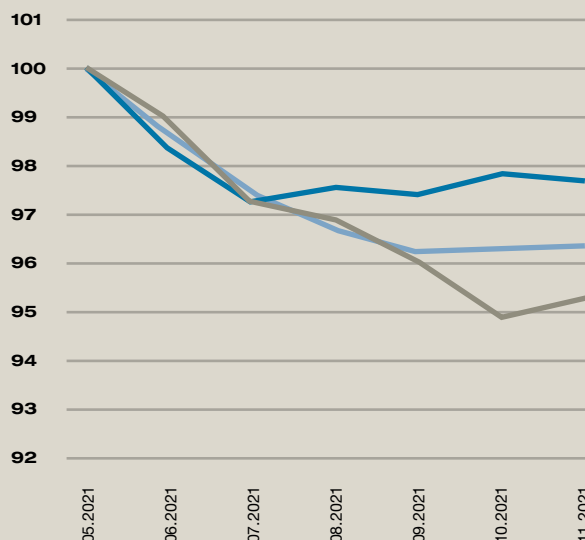


Abbildung 1: Nachfrageindizes für Mietwohnungen nach Grössenklassen (02.2020 = 100, links, und 05.2021 = 100, rechts)

BLICK ZURÜCK

Die Berichterstattung zur Immobiliennachfrage in der Schweiz war in den vergangenen eindreiviertel Jahren geprägt von einem Thema: Covid-19. Anfang Juni 2020 konnten wir rapportieren, dass die Immobiliennachfrage – im Gegensatz zu den Erwartungen vieler Experten – nach dem ersten Lockdown nicht eingebrochen ist, sondern sich im Gegenteil nach einer kurzen Delle erstaunlich gut erholt hat (Immobilien, Juni 2020: «Kein Einbruch der Nachfrage»). Zwei Monate später untersuchten wir, ob sich die in den USA konstatierte Flucht aus den Städten auch in der Schweiz beobachten lässt (Immobilien/August 2020: «Ziehen wir jetzt alle aufs Land?»). Im Herbst 2020 widmeten wir unseren Artikel der sprunghaft höheren Beliebtheit von Balkonen, Terrassen und Gartensitzplätzen (Immobilien, Oktober 2020: «Wohnungen mit Aussenräume hoch im Kurs»). Unser erster Artikel im laufenden Jahr beleuchtete das Phänomen, dass die Nachfrager immer grössere – und teurere – Wohnungen suchen (Immobilien, Februar 2021: «Gestiegene Wohnansprüche»). Im Juni 2021 nahmen wir den massiven Anstieg der Nachfrage nach Ferienwohnungen un-

ter die Lupe (Immobilien, Juni 2021: «Boommende Zweitwohnungsnachfrage»), und im August fragten wir uns, ob der Trend zu mehr Homeoffice vor allem der Wohnungsnachfrage in den Steueroasen zugutekommt (Immobilien, August 2021: «Steuergünstige Gemeinden profitieren»). Im Oktober 2021 schliesslich konstatierten wir erste Anzeichen einer Normalisierung der Immobiliennachfrage (Immobilien, Oktober 2021: «Rückkehr zur Normalität?»).

NEUBEWERTUNG

Verbindendes Thema all dieser Artikel war die Neubewertung des Wohnens als Folge der Covidpandemie. Die beiden Lockdowns führten vielen von uns die Bedeutung einer ansprechenden Wohnung und eines privaten Aussenraums deutlich vor Augen. Die Homeoffice-Pflicht liess das Bedürfnis nach «einem Zimmer mehr» sprunghaft ansteigen. Und weil dieses zusätzliche Zimmer das Wohnbudget nicht sprengen sollte und das Homeoffice auch die Pendelkosten reduzierte, suchten immer mehr Haushalte ihr neues Heim weiter entfernt vom Arbeitsplatz im Grosszentrum. Heute stellt sich die Frage, ob diese Trends weiter Bestand haben werden,

wenn wir die Pandemiephase einmal hinter uns lassen können. Natürlich ist es schwierig, diese Frage mit aktuellen Daten beantworten zu wollen, wenn wir noch mitten in der vierten Welle stecken. Und doch lassen die detaillierten Analysen der jüngsten Nachfragedaten einige Aussagen zu.

GRÖßER?

Noch Anfang Februar des laufenden Jahres, mitten im zweiten Lockdown, zeigte die Entwicklung der Nachfrageindizes nach Grössenklassen ein eindeutiges Bild: Sowohl bei den Mietwohnungen (Abbildung 1; How it started) als auch bei den Eigentumswohnungen stieg die Nachfrage nach mittelgrossen Wohnungen (3 bis 4,5 Zimmer) und grossen Wohnungen weit stärker an als jene nach kleinen Wohnungen. In der Zwischenzeit hat sich jedoch einiges getan: Bereits am 17. Februar 2021 beschloss der Bundesrat eine schrittweise Öffnung, «um dem gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Leben wieder mehr Raum zu geben». Im Frühling kam dann auch die Impfkampagne in die Gänge. Seither hat sich vieles wieder normalisiert, so auch die Immobiliennachfrage. Eine Aufschlüsselung der Wohnungsnachfrage nach Grössenklassen

STADTFLUCHT? – HOW IT STARTED

Quellen: BFS, Reamatch360

– HOW IT IS GOING

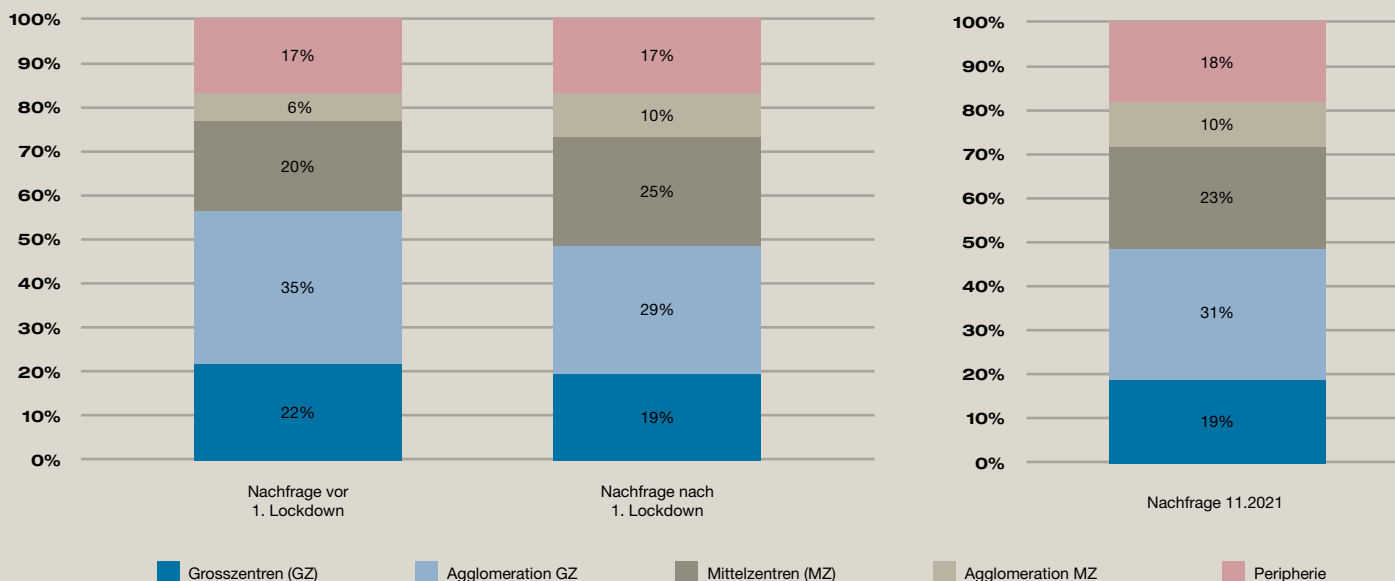


Abbildung 2: Verteilung der Miet- und Eigentumswohnungsnachfrage nach Gemeindetypen

zeigt denn auch eine Umkehr der im Februar geschilderten Entwicklung: Der seit Mai 2021 schweizweit zu beobachtende Nachfragerückgang bei den Mietwohnungen fiel bei den kleinen Wohnungen (bis 2,5 Zimmer) bis heute kleiner aus als bei den mittelgrossen und den grossen Wohnungen (Abbildung 1; How it is going). Daraus jetzt aber abzuleiten, dass die Nachfrage nach «einem Zimmer mehr» in Kürze der Vergangenheit angehören wird, wäre verfrüht. Denn einerseits korrigiert diese Trendwende die entstandenen Differenzen erst zu einem kleinen Teil und andererseits lässt sich bei der Nachfrage nach Eigentumswohnungen noch keine vergleichbare Entwicklung beobachten.

WEITER WEG?

Gleich zu Beginn der Pandemie erreichten uns Nachrichten aus den USA, dass eine eigentliche Stadtflucht eingesetzt hat. Das Center for Urban & Real Estate Management der Universität Zürich (Curem) organisierte ein Online-Panel zum Thema «The Triumph of the Countryside» und fragte sich, inwiefern ähnliche Tendenzen auch in der Schweiz zu beobachten sind. Und tatsächlich zeigten die Nachfrageda-

ten auch bei uns einen Rückgang der Anzahl Suchabos in den Grosszentren und ihren Agglomerationen und eine entsprechende Zunahme in den Mittelzentren und deren Agglomerationen an (Abbildung 2; How it started). Allerdings konnte und kann von einer Stadtflucht in der Schweiz nicht die Rede sein – es hat sich lediglich die starke Sogwirkung der Grossstädte etwas reduziert. Und die aktuellen Nachfragedaten zeigen, dass sich auch dieser Trend bereits wieder umgekehrt hat: Der aktuelle Anteil der Suchabos in den Grosszentren ist zwar weiterhin vergleichbar mit jenem nach dem ersten Lockdown, doch hat sich der Anteil in den Agglomerationen der grossen Zentren bereits wieder etwas erhöht, und dies auf Kosten der Mittelzentren. Doch gilt auch hier: Von den Verhältnissen vor dem Ausbruch der Pandemie sind wir noch relativ weit entfernt (Abbildung 2; How it is going).

AUSBLICK 2022

Was bedeutet das nun für die Immobiliennachfrage im kommenden Jahr? Wir gehen davon aus, dass sich Trends, die sich seit dem Ausbruch der Pandemie beobachten liessen, sich nicht weiter ver-

stärken, sondern tendenziell wieder abschwächen werden. Dass sich die Struktur der Immobiliennachfrage bald wieder so präsentieren wird wie vor Covid-19, ist jedoch zu bezweifeln. Eine im Spätsommer 2021 von Wüest Partner durchgeführte Umfrage zum Thema Homeoffice zeigt nämlich, dass sich der Homeoffice-Anteil auch mittelfristig bei ca. 30% halten wird. Sollte sich das tatsächlich bewahrheiten, wird das nicht nur auf den Büro- und Geschäftsflächenmärkten zu spüren sein, sondern auch im Wohnungsmarkt. Die Akteure auf diesem Markt tun deshalb gut daran, die Veränderungen bei der Immobiliennachfrage weiterhin aufmerksam zu verfolgen. ■



*DIETER MARMET

Der Autor ist Mitglied des Advisory Boards von Reamatch360, das Projektentwickler, Investoren, Bewirtschafter, Makler, Berater und Bewerter mit aktuellen Informationen zur Immobiliennachfrage beliefert.

Allein im letzten Halbjahr wurden Einfamilienhäuser um 5,8% teurer. Das knappe Angebot am Immobilienmarkt und die tiefen Hypothekenzinsen, die den Hauskauf attraktiver machen, kurbeln die Eigentumspreise an.

BILD: UNSPLASH



SCHWEIZ

PREISE FÜR
WOHNEIGENTUM

Die Anzahl neu gebauter Einfamilienhäuser sinkt stetig. Entsprechend gross ist der Preisdruck, heisst es in der «Immobilienstudie 2021» der Credit Suisse. So rechnen Experten der Credit Suisse damit, dass die Preise für Einfamilienhäuser nach zwei Jahren wieder ansteigen werden. Bei den Eigentumswohnungen erwarten sie gleichbleibende Preise. Allerdings variieren die Einschätzungen je nach Region. Die Nachfrage nach Mehr-

familienhäusern mit Mietwohnungen scheint sich etwas stabilisiert zu haben. Im Vergleich zum Vorjahr beobachten die Experten hier eine geringere Nachfrage (39% statt 55%).



WOHNEIGENTUM
BEGEHRT

Die eigene Wohnung oder das Haus mit Garten bleibt für viele ein Traum. Vor allem in peripheren Regionen wie in Graubünden, dem Jura oder der Innerschweiz verzeichnet man ein hohes Preiswachstum seit dem Jahr 2020. Einfamilienhäuser haben allein im letzten Jahr ein Preiswachstum von 5,8% erzielt. Das ist das höchste Jahreswachstum seit Anfang 2013. Die Preise für Eigentumswohnungen stiegen um 5,1% an, heisst es in einer aktuellen IAZI-Analyse.

Mieten je nach Region unterschiedlich entwickeln: Im Mittelland (-0,3%), in der Nordwestschweiz (-0,1%). Zunahmen gibt es hingegen in der Genferseeregion (+0,5%), im Grossraum Zürich (+1,0%), in der Zentralschweiz (+0,3%), im Tessin (+0,9%) sowie in der Ostschweiz (+0,2%).



Swiss Real Estate Offer Index: Vor allem in der Genferseeregion sind die Angebotsmieten wieder gestiegen.

SINKENDE MIETEN
IN LAUSANNE UND
LUGANO

In den letzten Wochen veränderten sich die Angebotsmieten in den Schweizer Städten unterschiedlich. Bei den Angebotsmieten in den Schweizer Grossstädten stehen im Oktober vor allem die beiden grösseren Preissenkungen in Lausanne (-1,68%) und Lugano (-1,58%) ins Auge, heisst es im Homegate-Angebotsmietindex, der zusammen mit der Zürcher Kantonalbank erhoben wird.



DIVERGENZ DER
ANGEBOTSMIETEN

Neben kühleren Temperaturen brachte der Herbst schweizweit sinkende Angebotsmieten. Die in Inseraten publizierten Mietpreise liegen mit -0,4% unter den Vormonatwerten, zeigt ein aktueller Index von Immoscout24 / IAZI. Auch der längerfristige Trend sei negativ: Innert Jahresfrist sind die Mieten um -1,1% gefallen. Die Analyse für den Oktober zeigt, dass sich die

ANZEIGE



Oxifina / more than finance



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

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

Jetzt online auswählen und anfragen.



oxifina.ch

WIRTSCHAFT

KONJUNKTUR IM BAUGEWERBE

Mit 6.4 Mia. Franken im 3. Quartal 2021 haben die Baumeister aussergewöhnlich viel Umsatz erwirtschaftet. Dies, so heisst es in einem Communiqué des Schweizerischen Baumeisterverbands, ist den Nachholeffekten aus dem Corona-Jahr geschuldet. Seit Anfang 2021 wurden 6 500 neue Arbeitsplätze geschaffen. Frühindikatoren würden jedoch darauf hindeuten, dass sich der Umsatz und die Beschäftigung im nächsten Jahr jedoch wieder normalisieren dürften.



BILD: IMPLENIA

UNTERNEHMEN

DIE DIGITALISIERTE WASHKÜCHE

Livit gehört zu den ersten Unternehmen in der Schweiz, die die Abrechnung in gemeinschaftlich genutzten Waschküchen komplett digitalisiert. Aufgrund des positiven Feedbacks aus der Pilotphase, rollt Livit das Projekt «Digitale Waschküche» weiter aus. Seit Ende Oktober 2021 profitieren rund 100 Mieter von der digitalen Convenience-Lösung. Livit und die Eigentümer profitieren etwa, indem sie Waschzeiten voreinstellen oder die Geräte für Reparaturen und Wartung reserviert sehen. Der Verwaltungsaufwand

reduziert sich und ein Dashboard liefert auf einen Blick eine Nutzungsübersicht.



SYMBOLBILD: UNSPLASH

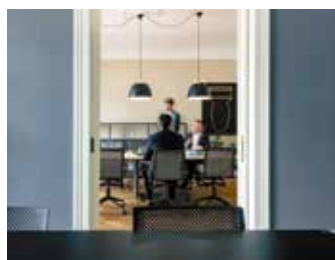
ANDERMATT SWISS ALPS IM AUFWIND

Die Andermatt Swiss Alps hat seit Projektstart über 400 Wohneinheiten verkauft; 2021 resultierte bislang eine Zunahme der Verkäufe um einen Drittel gegenüber dem Vorjahr. Das realisierte Volumen entspricht rund der Hälfte des gesamten Ferienwohnungsbestandes in der Destination Andermatt. Von 420 gebauten Wohneinheiten sind deren 12 noch verfügbar (Stand Mitte November 2021). 69 Prozent der Käufer haben ihren Wohnsitz in der Schweiz. Die ausserhalb der Schweiz wohnhaften Käufer kommen je hälftig aus Europa und aus der restlichen Welt, heisst es in einer Mitteilung von Andermatt Swiss Alps.



NEUE PARTNER: THOMASGRAF UND TRIONINVEST

Die Immobilienspezialistin Thomas Graf AG und die Vermögensverwalterin und Family-Office-Dienstleisterin Trioninvest verstärken ihre Zusammenarbeit. Die beiden Berner Unternehmen bündeln ihre Kompetenzen für gesamtgesellschaftliche Qualitätslösungen im Bereich Immobilien und Vermögen sowie Family-Office mit spezialisiertem Fachwissen und gleichzeitig einem gesamtgesellschaftlichen Fokus optimal abzudecken.



SWISS LIFE LANCIERT INDEX

Swiss Life lanciert den «European Thematic Cities Index», ein Indikator, der «transformative strukturelle Trends» aufzeigt. Der Index umfasst fünf Themen: «Dyna-

mik» – die Fähigkeit und die Mittel, sich an Veränderungen anzupassen und sie anzunehmen; «Gesundheit» – die (Widerstands-)Fähigkeit gegenüber einem sich wandelnden Klima zu entwickeln und das Wohlergehen der Bürger zu fördern; «Netzwerke» – die Fähigkeit, berufliche und persönliche Gemeinschaften zu unterstützen und auszubauen; «Weltoffenheit» – die Fähigkeit, die sich ändernden Konsumanforderungen multikultureller Bewohner zu erfüllen; und «Zugänglichkeit» – die Fähigkeit, die Bürger mit der physischen und der digitalen Welt zu verbinden. Der Index bietet aktuell ein Gesamtranking von 137 europäischen Städten.



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

Am Mietwohnungsmarkt gibt es weniger Baubewilligungen für Büroimmobilien. Sie liegen unter dem langfristigen Mittel, heisst es in einer aktuellen Studie von PwC.

SYMBOLBILD: UNSPLASH



ZUR NUTZUNG VON BÜROFLÄCHEN

Am Mietwohnungsmarkt gibt es immer weniger Baubewilligungen für Büroimmobilien. Sie liegen gar unter dem langfristigen Mittel, heisst es in einer aktuellen Studie von PwC. Angesichts der Unsicherheit bezüglich des Flächenbedarfs im Nachgang an

die Pandemie dürfte trotz sinkender Angebotsausweitung einen Anstieg der Leerstände mit sich ziehen. Gleichwohl dürfte sich der Flächenbedarf einer Firma nicht zwingend um dasselbe Ausmass wie die Zahl der Homeoffice-Bestände reduzieren. Sollte in Zukunft ein Teil der Arbeitsleistung von zu Hause aus getätigt werden, könnte es etwa mehr Begegnungszonen oder einen «Arbeitsplatzpuffer» brauchen für den Fall, dass Besucher

oder Mitarbeitende gleichzeitig zugegen sind, argumentiert PwC.



INTERNATIONAL

HOHES VERTRAUEN IN IMMOBILIEN

Die Studie «Emerging Trends in Real Estate Europe 2022» von PwC verzeichnet das höchste Vertrauen in Immobilien seit 2014. Dies verdeutlicht die Widerstandsfähigkeit der Branche während der Pandemie. Etwa die Hälfte der Befragten geht davon aus, dass das Geschäftsvertrauen (52%), die Rentabilität (49%) und die Zahl der Beschäftigten

ANZEIGE

PROPERTY ONE
Finance

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

finance.propertyone.ch

(53%) in der Branche auch im Jahr 2022 steigen werden. Es scheint jedoch auch eine gewisse Unsicherheit zu bestehen, die sich auf Baupreise und Liefertermine auswirken könnte. Hohe Baukosten und knappe Ressourcen bereiten 88% der Befragten Sorgen. Daneben stellen die Anforderungen an Bereiche wie Nachhaltigkeit und Dekarbonisierung (61%) die Immobilienwirtschaft vor Herausforderungen.



Je weniger aufs Händeschütteln wegen COVID-19 verzichtet wird, desto wichtiger ist das Vertrauen in Geschäftsbeziehungen.

SYMBOLBILD: UNSPLASH

INFLATIONÄRE TENDENZEN

Rund 7 120 CHF beträgt der geforderte Quadratmeterpreis bei Einfamilienhäusern in der Schweiz aktuell.

Das waren im Oktober rund 1,3% mehr als im September 2021. Wer Stockwerkeigentum erwerben will, muss im Mittel sogar mit einem Preis von 7 980 CHF rechnen, wobei sich der Wert im Oktober kaum gesteigert hat (+0,2%). Ebenso verzeichnet man europaweit inflationäre Tendenzen. Ob dies die Zentralbanken zu einem Richtungswechsel in der Zinspolitik bewegt und damit möglicherweise auch die Trendwende auf dem Immobilienmarkt bringt, werden die kommenden Monate zeigen, schreibt Scout24 in einer Mitteilung.



JLL UND WESTBRIDGE SPANNEN ZUSAMMEN

JLL mit Hauptsitz in Chicago möchte gemeinsam mit Westbridge in Frankfurt in den relevanten EMEA-Märkten

Nachhaltigkeitsdienstleistungen erbringen, etwa Strategie & Reporting, Gebäudebewertung und -optimierung. Westbridge Advisory wurde 2015 gegründet und war zunächst im strategischen Energieeinkauf tätig. Westbridge betreut von Frankfurt aus Kunden in verschiedenen Teilen der EMEA-Region. Das besondere Augenmerk der Partnerschaft gelte institutionellen Investoren und Corporates in Europa, die den Energieverbrauch ihrer Immobilien optimieren müssen, um ihre ESG-Ziele zu erreichen.



PROJEKTE

«MAISON CAPITOL» IM NEUEN GEWAND

Es ist noch immer eine der grössten Baustellen in der unteren Altstadt von Bern: Der Umbau des «Maison Capitol» an der Kramgasse 72/ Rathausgasse 61. Auf Seite Kramgasse wird ein Reformhaus einziehen, auf Seite Rathausgasse eröffnet das Casual Dining Restaurant «Capitol». Der Neubau trägt sowohl der historischen als auch der zeitgemässen Architektur Rechnung und stellt die ursprüngliche Stadtmorphologie wieder her. Auch die zukünftige Nutzung mit Wohnungen in den Obergeschossen entspricht dem ursprünglichen Stadtpalais. Die Vermietung der 26 Wohnungen ist nun angelaufen. Die Arbeiten sollten bis Mai 2022 abgeschlossen sein.



Ein Zimmer in den Obergeschossen des «Maison Capitol», eines ehemaligen Stadtpalais

ANZEIGE



CAS IMMOBILIEN-BEWERTUNG

Grundlagen | Bewertungselemente
Bewertungsmethodik | Verfassen
von Marktwertgutachten

Kursstart BFH/FHNW/HSLU/SUPSI: Oktober 2022
OST: Februar 2023

MAS REAL ESTATE MANAGEMENT

Finanzierung | Anlagen | Entwicklung
Bewirtschaftung von Immobilien

Kursstart BFH/OST/SUPSI:
siehe Website der jeweiligen Schule

MBA REAL ESTATE MANAGEMENT

Betriebswirtschaft | Immobilien-,
Management-, Führungskompetenzen

Kursstart ZHAW: August 2022



Informationen
0443221010 | www.sirea.ch | info@sirea.ch

Scuola Universitaria professionale della Svizzera italiana



Fachhochschule Nordwestschweiz



Scuola Svizzera di Studi Universitari di Economia e Ingegneria



OST



School of Management and Law



NEUES STADT- QUARTIER FÜR BERN

In der Stadt Bern wird auf dem Viererfeld und dem benachbarten Mittelfeld ein neues Quartier realisiert. Insgesamt sollen rund 1140 Wohnungen und ein Stadteilpark gebaut werden. Jetzt steht das neue Stadtquartier Viererfeld / Mittelfeld vor einem weiteren Entwicklungsschritt: Der Gemeinderat hat die Abstimmungsvorlage zur Abgabe des städtischen Lands im Baurecht und zur Kreditaufstockung an den Stadtrat verabschiedet. Der bereits 2016 genehmigte Kredit von 71,8 Mio. CHF soll um 124,6 Mio. CHF auf insgesamt 196,4 Mio. CHF erhöht werden. Die Stimmberechtigten sollen voraussichtlich am 15. Mai 2022 darüber entscheiden können.



Ein ökologisches Quartier mit einem nahe liegenden Park – so könnte es bald in Bern im Viererfeld / Mittelfeld aussehen.

SPATENSTICH FÜR ALDI SUISSE IN LANGNAU I. E.

Auf dem Areal der ehemaligen Gärtnerei Ilfisbrücke erfolgte am 13. Oktober 2021 der Spatenstich für ein neues Wohn- und Geschäftsbäude. Die für die Realisierung verantwortliche Halter AG

und die Vbarchitekten AG feierten mit Aldi Suisse das Erreichen dieses Meilensteins. Südseitig soll ein öffentlicher Aussenraum als zentrale Zugangsfläche zum Gebäude, auf der Ostseite ein für die Mieter nutzbarer Aussenraum mit Spiel- und Aufenthaltsfläche entstehen. Westseitig befindet sich die Anlieferung für die Ladenfläche, nordseitig die Zufahrt der Einstellhalle. Das Gesamtprojekt beinhaltet eine gemischte Nutzung aus einer Ladenfläche, aus Mietwohnungen (ab Oktober 2023 bezugsbereit) sowie aus einem Gruss Gewerbe- und Büroflächen für Dritte.



PERSONEN

BLINDOW-PRETTL FÜR HELVETICA

Per 1. November 2021 ergänzt Franziska Blindow-Prettl den Verwaltungsrat der Helvetica Property Investors AG. Blindow-Prettl ist Mitgründerin und CEO von Planet Power Finance AG, einem Unternehmen, das grüne Wasserstoffprojekte finanziert und in Firmen entlang der gesamten Wertschöpfungskette von grünem Wasserstoff investiert. Sie ist Gründerin von Prettl Impact Investing und verfügt über 25 Jahre Erfahrung in den Bereichen Private Equity, Hedgefonds, Alternative Anlagen sowie Impact Investing. Sie hat an der Uni-

versität St. Gallen zum Dr. oec. HSG promoviert und verfügt über einen MBA in Finanz- und Rechnungswesen der gleichen Institution.



Franziska Blindow-Prettl, neu im Verwaltungsrat der Helvetica

ESSLINGER NEUES VR-MITGLIED BEI IMMOFONDS

Ladina Esslinger wurde an der Generalversammlung vom 25. November 2021 in den Verwaltungsrat der Immofonds Asset Management AG gewählt. Die 40-Jährige ist seit 2017 Leiterin Projektentwicklung und Bauherrenvertretung der Geistlich Immo AG. Zudem amtiert Esslinger als Verwaltungsratspräsidentin der Archobau AG und als Stiftungsrätin der Albert Lück Stiftung. Man freue sich, mit Ladina Esslinger eine Immobilienexpertin zu gewinnen, die ihre Kenntnisse in der Entwicklung von urbanen Arealen und der Realisierung komplexer Bauvorhaben in das Gremium einbringen werde, heisst es aus dem Verwaltungsrat der Immofonds. Esslinger folgt auf Alex Jenny, der dem Gremium lange Jahre angehörte.



Ladina Esslinger, neu im Verwaltungsrat der Immofonds

BALOISE ERNENNT JEAN-PIERRE VALENGHI

Jean-Pierre Valenghi, ehemaliger Co-CEO von Newhome, wird neuer Leiter Immobilien bei der Baloise Group und verantwortet ab Januar 2022 den gesamten Immobilienbereich mit rund 9 Mrd. CHF an Assets under Management. Valenghi ist laut Baloise ein ausgewiesener Experte für Immobilienstrategie. Er studierte an der ETH Zürich Elektrotechnik sowie Management and Economics an der Universität Zürich. Seit 2013 ist er als CEO und CFO für den Aufbau und die Entwicklung des drittgrössten Schweizer Immobilienportals Newhome verantwortlich.



Jean-Pierre Valenghi, neu bei der Baloise Group

MOBIMO SCHLÄGT STÉPHANE MAYE VOR

Der Verwaltungsrat der Mobimo Holding AG wird anlässlich der ordentlichen Generalversammlung vom 12. April 2022 die Zuwahl von Stéphane Maye in den Verwaltungsrat vorschlagen, wie Mobimo mitteilt. Stéphane Maye wurde 1967 in der Westschweiz geboren, liess sich an der ETH Zürich zum Bauingenieur ausbilden und ist seit fast dreissig Jahren für nam-

hafte Bau- und Immobilienunternehmen in der Deutsch- und der Westschweiz sowie in Deutschland tätig. Er verfügt über einen Leistungsausweis in der Planung und Leitung von Immobiliengrossprojekten, in der Unternehmensführung und in Fragen der Immobiliendigitalisierung und des nachhaltigen Bauens. Der Verwaltungsratskandidat hält zusätzlich zum ETH-Diplom

einen Executive MBA der Universität St. Gallen (HSG). Er lebt im Kanton Waadt.



Stéphane Maye, für den Mobimo-Verwaltungsrat vorgeschlagen

«PROPERTY BE-REICH» ERNEUERT

Daniel Marquart und Cyrill Niggli werden sich zukünftig die Leitung Property Manage-

ment Schweiz bei der Apleona Real Estate AG teilen. Sabrina Hauser, COO, übergibt die operative Leitung Property Management an die beiden Geschäftsstellenleiter, um den sich den Aufgaben als COO widmen zu können. Daniel Marquart, aktuell Geschäftsstellenleiter Wallisellen 2, übernimmt die Leitung für die Deutschschweiz ab dem 1. November 2021, und Cyrill Niggli, aktuell Geschäftsstellenleiter Genf, übernimmt die Leitung für die Westschweiz per 1. Januar 2022. Zukünftig werden Marquart die Geschäftsstellenleiter der Stand-

orte Aarau, Basel, Bern, Luzern, St. Gallen und Schaffhausen sowie Wallisellen unterstellt sein. ■



Daniel Marquart, neu zuständig für die Deutschschweiz

ANZEIGE

«Bestleistung lässt sich ausbauen.»

Tom Lüthi, Motorradrennfahrer

Sind Sie bereit für die Mobilität von morgen? «NeoVac E-Mobility» ist die neue intelligente Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge. Sie garantiert maximale Leistung auf allen Ladestationen und ist jederzeit skalierbar. Eine nachträgliche Erweiterung erfolgt ohne teuren Ausbau.

www.neovac.ch/e-mobility

HOME OF METERING **NeoVac**

VOM STALL ZUR GEMÜTLICHEN BEHAUSUNG?

Vom Stall zum Cottage – theoretisch möglich: Das Recht sieht vor, dass unter Schutz gestellte Bauten auch in Nichtbauzonen vollständig saniert werden können. Dies aber nur, falls ihr Zerfall einzig durch diese Zweckänderung verhindert werden kann. Die höchstrichterlichen Massstäbe sind streng. TEXT – SIMON SCHÄDLER*



Winterlicher Ausblick auf schneeverwehte Landschaften vom eigenen Cottage aus. In Nichtbauzonen stehen der Sanierung baufälliger Ruinen zahlreiche rechtliche Hürden im Weg.

BILD: 123RF.COM

▶ BAUFÄLLIGER STALL ALS SCHUTZOBJEKT

Wessen Wunsch wäre es nicht, die Festtage mit seinen Liebsten im winterlichen Walliser Binntal in der umgebauten Scheune zu verbringen? Knisterndes Feuer, rustikales Ambiente, Eiskristalle am Fenster. Sanft eingefügt zwischen Fül- und Schinhorn und Wallfahrtskapellen. «Hygge» – ein Weihnachtstraum. Ein solches Projekt wollte X verwirklichen, als er in seiner Gemeinde im Bezirk Goms ein Baugesuch stellte. Eine einsame, alte und verwitterte Scheune in der Landwirtschaftszone sollte in neuem Glanz erstrahlen. Er hatte Glück: Die kommunale Baukommission erklärte den Stall in einem ersten Schritt zur

schutzwürdigen Baute. Gleichentags erhielt X grünes Licht für sein Umbauprojekt. Nur: Das Bundesamt für Raumentwicklung ARE stellte sich dagegen, erhob Beschwerde, blitzte bei den kantonalen Instanzen ab und zog vor Bundesgericht. Ein winterlicher Baukrimi.

AUS DORNRÖSCHENSCHLAF WACHGEKÜSST

Wie war das? Eine erteilte Bewilligung für ein Bauprojekt in der Landwirtschaftszone nachdem noch gleichentags die antike Scheune unter Schutz gestellt wurde? Was als Widerspruch anmuten mag, war Teil einer geistreichen – durchaus legalen – Strategie. X wollte Art. 24d Abs. 2 und 3 Raumplanungsgesetz (RGP) für sich nutzen. Die Norm sieht vor, dass die Baubehörde die vollständige Zweckänderung einer ausserhalb der Bauzone gelegenen und als behördlich schützenswert anerkannten Baute erlauben darf. Dies aber nur, wenn das betroffene Gebäude dauerhaft nicht anders erhalten werden kann als durch einen eben solchen Umbau.

Mit anderen Worten: Der Wandel vom baufälligen Stall zum urigen Cottage ist theoretisch möglich. Die hierfür notwendige Ausnahmebewilligung ist aber nur unter strengen Voraussetzungen erhältlich.

Die Baute darf für ihren bisherigen Zweck nicht mehr benötigt werden, übermässige Ersatzbauten sind verboten, äussere Erscheinung und bauliche Grundstruktur müssen unverändert bleiben. Auch keine überwiegenden Interessen dürfen dem Projekt entgegenstehen. Diese Ausnahmeregelung schützt die Eigentumsgarantie, setzt aber voraus, dass antike Ställe, Schöpfe oder Scheunen im Änderungszeitpunkt noch nutzbar, betriebstüchtig und mehrheitlich intakt sind. Ein Wachküssen verfallener und abbruchreifer Ruinen aus dem Dornröschenschlaf ist Tabu (vgl. Urteile 1C_204/2019 vom 8. April 2020 E.2.2.; 1C_617/2019 vom 27. Mai 2020 E.5.1.; 1C_325/2018 vom 15. März 2019 E.6.2).

Vorliegend wurde die Scheune als Einzelobjekt tatsächlich unter Schutz gestellt und – weil ihr definitiver Zerfall bloss durch einen Umbau verhindert werden könne – die Ausnahmebewilligung folgte sogleich. Dagegen setzte sich das ARE zur Wehr: Die Ausnahmeregelung von Art. 24d Abs. 2 und 3 RPG finde auf landschaftstypische landwirtschaftliche Ökonomiebauten wie verfallene Stallscheunen keine Anwendung. Betroffene Bauten müssten ihren Schutzwert aus dem engen Bezug zur schützenswerten Landschaft ableiten, was nicht erfüllt sei. Die Ruine im Goms verdiene keinen Schutz; die Ausnahmebewilligung sei illegal und es sei der Bauabschlag zu erteilen, so das Bundesamt.

In der umstrittenen Baubewilligung wurde zum Zustand des Stalls festgehalten, dass das Holz der Aussenwände zwar gut erhalten, bergseitig aber morsch sei. Ferner sei die Tragfähigkeit der Dachkonstruktion geschwächt, müsse ersetzt und mit einem zusätzlichen Sparren verstärkt werden, um die dauerhafte Gebäudeerhaltung sicherzustellen. Gleiches gelte für die Bodenkonstruktion. Das Trockenmauerwerk zeige loses Gestein und sei gründlich zu reinigen. Ein erstes Zwischenfazit des Bundesgerichts lautete: morsche Decke, unterdimensionierte Träger, gebrauchsuntaugliches Mauerwerk und eine dringend nötige Stabilisierung. Der Richterschatz kamen erste Zweifel auf. Ist der Walliser Stall überhaupt noch nutzbar im rechtlichen Sinne oder vielmehr eine baufällige Ruine? Wie gesagt sind Ruinen für Ausnahmebewilligungen untauglich. Durchaus mit Gespür für Spannung liess das Gericht die brisante Frage offen.

ANZEIGE

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

KANTONALER SCHUTZ FÜR STALL GERECHTFERTIGT?

Es widmete sich stattdessen der Rechtmässigkeit der kantonalen Schutzgewährung für den Stall. Art. 24d Abs. 2 RPG verlangt, dass Bauten, deren Zweck geändert werden soll, zuvor formell unter Schutz gestellt wurden. Ihre Schutzwürdigkeit kann im Denkmal- oder Landschaftsschutz begründet sein. Diese Unterschutzstellung von Bauten und Anlagen ist eine kantonale Angelegenheit. Obwohl kantonales Recht gelte, dürfe und werde das Bundesgericht den Fall mit der notwendigen Zurückhaltung frei überprüfen, so die Richterschaft.

Die Walliser Baukommission hatte die umstrittene Scheune unter Schutz gestellt und berief sich auf Gutachten, die den Stall anhand verschiedener Kriterien – Geschichte, Bautypologie, Bautechnik, Authentizität – ausführlich beschrieben, gewürdigt und letztlich als schützenswert qualifiziert hatten. Der Stall habe einen hohen denkmalschützerischen Wert, sei zentral für das örtliche Erscheinungsbild – ein Zeitzeuge der Viehwirtschaft gar. Seine ortstypische Bauweise und Baustoff-

verwendung, sein Abseitsstehen und seine Einbettung in die Landwirtschaft verliehen ihm eine besondere Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild. Ähnlich die Heimatschutzkommission: Der Stall im Blockhüttenstil sei als orts- und nutzungstypische zweigeschossige Ökonomiebaute der Walliser Viehzucht ein Sinnbild der Stilepoche des 19. Jahrhunderts. Die Scheune, mit lokal verfügbarem Material und nach den damaligen Regeln der Kunst errichtet, sei selbst auf der historischen «Siegfriedkarte» von 1872 verzeichnet.

OHNE SCHUTZ KEINE AUSNAHMEBEWILLIGUNG

Das Bundesgericht zeigte sich darüber ungerührt und folgerte nüchtern: «Aus den Ausführungen der kantonalen Instanzen wird deutlich, dass diese die Schutzwürdigkeit der streitbetreffenen Baute vorwiegend mit der dieser zugesprochenen Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild, mithin deren Situationswert begründet haben. Soweit sie der Baute auch einen Eigenwert zuerkannt haben, haben sie dies in erster Linie mit deren Zeitzeugenwert als orts-, zeit- und nutzungstypische Ökonomiebaute der früheren Viehwirt-

schaft begründet.» Für die Richterschaft hatte der hervorgehobene Zeitzeugenwert der Scheune weder eine besondere Bedeutung für die historische Viehwirtschaft noch erkannte es herausragende bauliche Qualitäten. Schliesslich sei auch die Verwendung von örtlich verfügbarem Baumaterial nichts Ungewöhnliches und das Alter der Scheune allein kein Qualitätsmerkmal. So stand fest: Der Kanton hatte den Schutz zu Unrecht erteilt. Damit entbehrt vor allem die Ausnahmegewilligung nach Art. 24d Abs. 2 und 3 RPG einer Grundlage. Ein jähes Ende für das Bauprojekt von X. Und was wird aus der Scheune? Sie bleibt, was sie ist: eine alte Scheune – ohne objektiven Schutzwert zwar, aber gleichwohl eine stumme rustikale Zeitzeugin. Vom Schnee verweht im abgeschiedenen Binntal nahe der italienischen Grenze. ■

(URTEIL DES BUNDESGERICHTS, 1C_111/2020 VOM 11. AUGUST 2021)

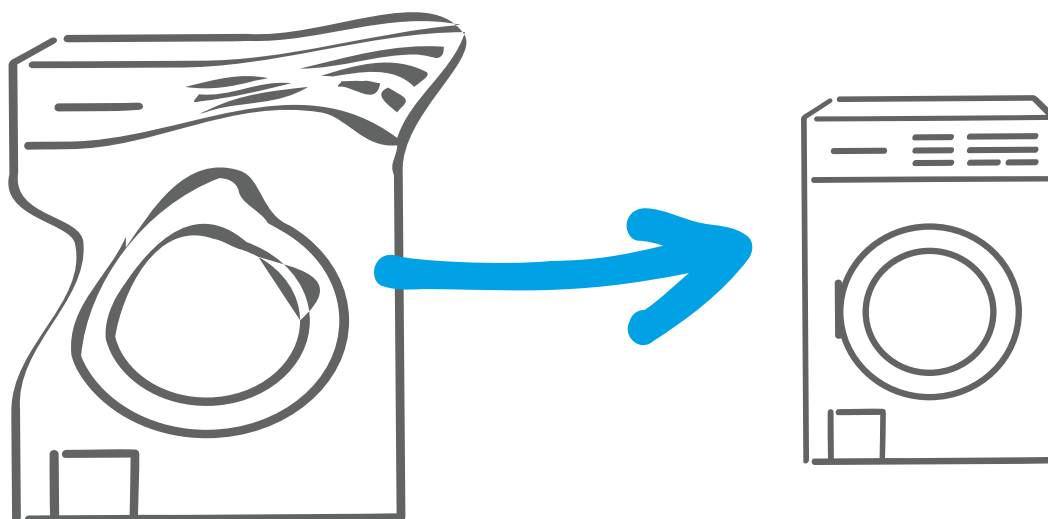


***SIMON SCHÄDLER**

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

ANZEIGE

Gerät kaputt? Anruf genügt!



Basel 061 337 35 00, Biel 032 344 85 44, Chur 081 286 73 73, Crissier 021 637 43 70, Jona 055 225 15 55, Köniz 031 970 23 42, Kriens 041 349 59 90, Rothrist 062 287 77 87, St. Gallen 071 282 55 03, Thun 033 334 59 59, Winterthur 052 269 13 69, Zürich 044 446 12 23

AHV/BVG: ATTRAKTIVE BRANCHENLÖSUNG

SVIT-Mitgliedern steht mit der AK 105 eine Ausgleichskasse mit vorteilhaften Verwaltungskosten zur Verfügung. Auch die berufliche Vorsorge der AK 105 kann sich sehen lassen.

TEXT – ADRIAN MAST*

VERGLEICH DER VERWALTUNGSKOSTEN AK 105 ZU KANTONALEN AUSGLEICHSKASSEN

Quelle: AK 105

Kanton	Lohnsumme in CHF	AHV 10,6% in CHF	Brutto VK AK 105 0,8% in CHF	Rückvergütung RV-VK/RV-connect* in CHF	VK kantonale AK 105 in CHF	Einsparung in CHF
Bern	1 000 000	106 000.00	848.00	-636.00	742.00 (0,7%)	-530.00
St. Gallen	1 000 000	106 000.00	848.00	-636.00	1 198.00 (1,13%)	-986.00
Zürich	900 000	95 400.00	763.00	-477.00	286.00 (0,3%)	0.00

*Rückvergütung auf Verwaltungskosten. Die Ausgleichskasse gewährt für das verflossene Jahr (z. B. im 2021 für 2020) eine Rückvergütung auf den Verwaltungskosten. Die Rückvergütung wird jedoch nur gesprochen, sofern das Mitglied im 2020 nicht mehr als einmal gebührenpflichtig gemahnt werden musste. Rückvergütungsbetrag mit Berücksichtigung der zusätzlichen «connect»-Rückvergütung von 0,1%.

BEITRÄGE AN DIE FAMILIENAUSGLEICHSKASSE

Quelle: AK 105

Kanton	Lohnsumme in CHF	FAK AK 105 in %/CHF	FAK Kanton in %/CHF	Einsparung FAK in CHF	Einsparung VK in CHF	Total Einsparung in CHF
Bern	1 000 000	1,50/15 000.00	1,60/16 600.00	-1000.00	-530.00	1530.00
St. Gallen	1 000 000	1,60/16 000.00	1,80/18 000.00	-2000.00	-986.00	2986.00
Zürich	900 000	1,15/10 350.00	1,20/10 800.00	-450.00	-0.00	450.00

Verwaltungskosten (VK) der kantonalen Ausgleichskassen BE, SG und ZH nach Massgabe der bekannten Daten. Prozentsatz des Beitrags an die Familienausgleichskasse (FAK) der Kantone BE, SG und ZH gemäss Mitteilung des Bundesamts für Sozialversicherung.

► SVIT ALS GRÜNDUNGS- VERBAND

Der SVIT Schweiz bietet seinen Mitgliedern im Bereich der staatlichen und beruflichen Vorsorge eine attraktive Branchenlösung. Als einer der 32 Gründerverbände der Ausgleichskasse des Schweizerischen Gewerbes – kurz AK 105 – profitieren angeschlossene Unternehmen von Kundennähe, attraktiver Rendite auf dem Sparvermögen der beruflichen Vorsorge und vor allem von tiefen Verwaltungskosten. Durch den Beitritt zu einer der 15 SVIT-Mitgliederorganisationen sind Firmenmitglieder im Bereich

der 1. Säule automatisch der AK 105 angeschlossen. Die allermeisten Unternehmen vollziehen diesen Wechsel, namentlich, wenn sie davor der kantonalen Ausgleichskasse angeschlossen waren. Heute administriert die AK 105 die AHV/IV-Beiträge von rund 350 SVIT-Mitgliedfirmen. Der Übertritt ist einfach: Es muss lediglich ein Aufnahme-Fragebogen ausgefüllt werden.

Eine schlanke und eingespielte Verwaltung sowie kurze Wege schlagen sich in der Kundennähe und in den Verwaltungskosten nieder. Die Informationstechnologie ist dabei auch in der staatli-

chen Vorsorge ein wichtiger Treiber. Wer die Online-Schnittstelle «connect» nutzt, erhält einen stattlichen Teil der Verwaltungskosten rückvergütet (siehe Rechenbeispiele). Über «connect» können beispielsweise Mitarbeitende und Familienzulagen an- und abgemeldet oder auch Jahreslohnmeldungen erledigt werden. Schnittstellen zum elektronischen Lohnmeldesystem ELM vereinfachen die Prozesse in der Lohnbuchhaltung zusätzlich.

Der Verwaltungskostenansatz der AK 105 beläuft sich auf lediglich 0,8% der geleisteten AHV-Beiträge. Je nach Kanton sind die Sätze der öffentlich-recht-

lichen Ausgleichskassen spürbar höher. Der Satz der AK 105 wird bei pünktlicher Zahlungsweise und je nach Höhe der AHV-Beitragssumme durch eine Rückvergütung sogar auf 0,25 bis 0,45% reduziert. Für die Verwendung von «connect» richtet die AK 105 zudem an ihre Mitglieder eine zusätzliche Rückvergütung von 0,1% aus. Weil die Branchenausgleichskasse schweizweit tätig ist, fungiert sie auch in allen Kantonen als Familienausgleichskasse.

ATTRAKTIVE BERUFLICHE VORSORGE

Die Dienstleistungen der AK 105 beschränken sich aber seit den 1960er-Jahren nicht nur auf die staatliche 1. Säule. Bei der Pensionskasse AK 105 (PK AK 105) sind inzwischen rund 390 Betriebe mit über 1500 Mitarbeitenden angeschlossen. 340 Personen beziehen aktuell eine Rente aus der PK AK 105. Ende 2020 lag der Deckungsgrad bei 113,9% und die Bilanzsumme bei 176 Mio. CHF. Ein grosser Teil der aktiven Altersguthaben wird durch eine Rückversicherung gedeckt und damit ohne Anlagerisiko angelegt. Gleichwohl liegt die Verzinsung der

Altersguthaben im Obligatorium mit 2,0% für das Jahr 2021 über dem gesetzlichen BVG-Mindestzins.

Ziel der PK AK 105 ist es, die Zahl der angeschlossenen Betriebe – auch aus dem Mitgliederkreis des SVIT – kontinuierlich zu steigern. ■

*ADRIAN MAST

ist Abteilungsleiter Pensionskassen der AK 105 mit Sitz in Bern. www.ak105.ch

ANZEIGE

Energie-Contracting



Für Neubau und Sanierung

Sie möchten eine umweltfreundliche und effiziente Heizungs- oder Kälteanlage?
Sie möchten das Betriebsrisiko auslagern?
Sie möchten eine komfortable Lösung, die Zeit und Kosten spart?
Nutzen Sie das Know-how unserer Fachleute, wir entlasten Sie gerne.

STADTWERK
W I N T E R T H U R

Energie-Contracting
Telefon 052 267 31 06
stadtwerk.energiecontracting@win.ch
stadtwerk.winterthur.ch

Wir bieten **Komfort.**

Stadt Winterthur

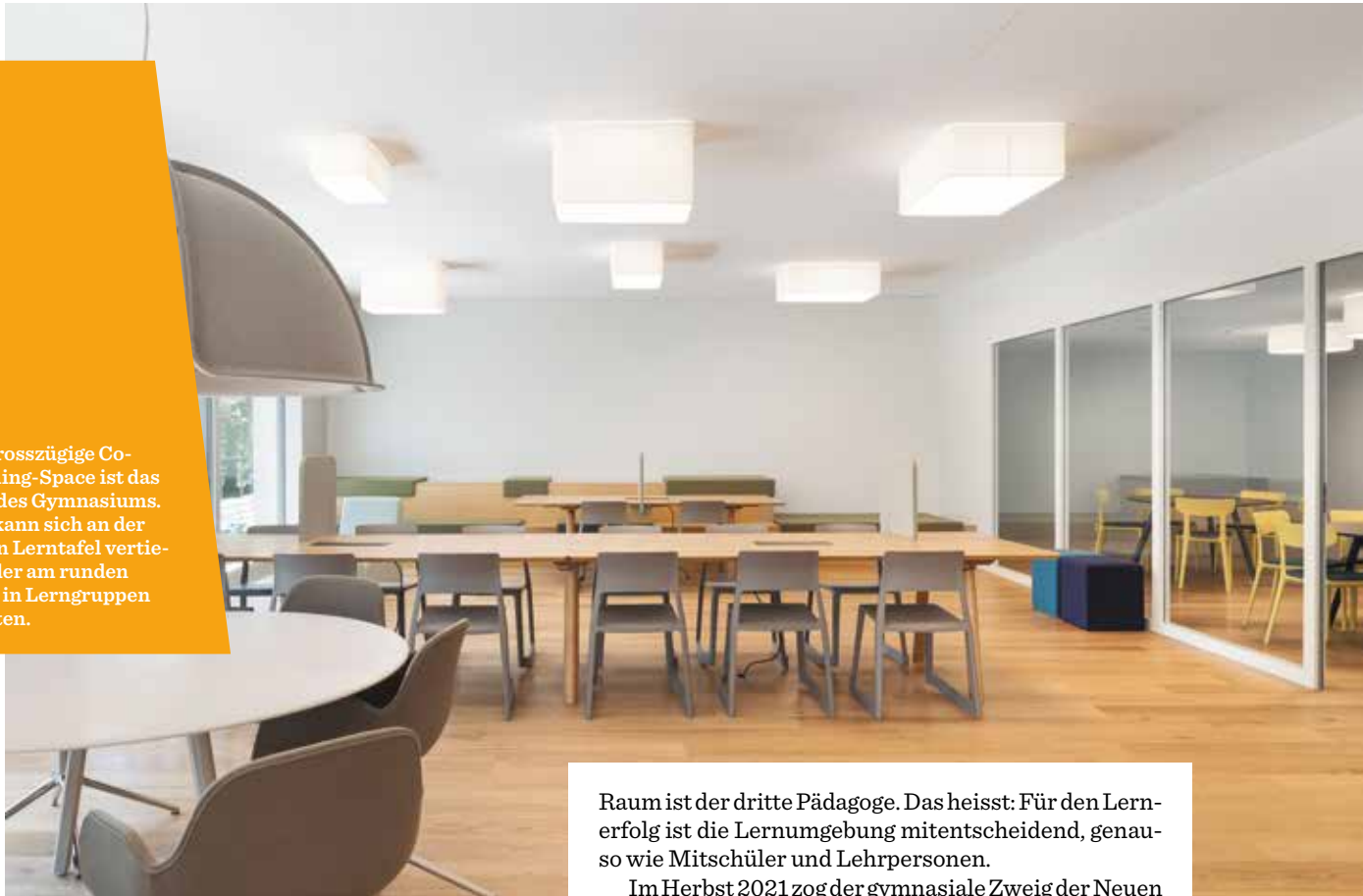
SCHULE MIT CHARAKTER

An der Neuen Stadtschule St. Gallen findet der Unterricht nicht in klassischen Schulzimmern statt. Offene Lernlandschaften geben Schülern Freiräume, pädagogisch und architektonisch.

TEXT – ANIKA MÜLLER & CAROLINE SPIRIG*

BILDER: ELISA FLORIAN

Das grosszügige Co-Learning-Space ist das Herz des Gymnasiums. Man kann sich an der langen Lerntafel vertiefen oder am runden Tisch in Lerngruppen arbeiten.



Raum ist der dritte Pädagoge. Das heisst: Für den Lernerfolg ist die Lernumgebung mitentscheidend, genauso wie Mitschüler und Lehrpersonen.

Im Herbst 2021 zog der gymnasiale Zweig der Neuen Stadtschule in seine Räume. Im 450 m² umfassenden Neubau, der sich harmonisch neben die bestehende Schule integriert, entstand auf zwei Stockwerken ein grosszügiges Co-Learning-Space, ein Kunst- und Community-Atelier, verschiedene Räume für Coachings und Meetings sowie zwei Inputräume. Das von Raumreaktion entwickelte Gestaltungskonzept basiert auf den Gedanken des Schweizer Reformpädagogen Peter Frattton: Räume brauchen Wurzeln und Flügel. Reifen, Ausdauer, Stärken, Vertiefen und Vernetzen sind wichtige Schritte für die Autonomie des selbstgesteuerten Lernens. Das spiegelt sich in Architektur, Raumaufteilung, Auswahl und Verortung der Möbel, der Beleuchtung und den Materialien und Farben. Besonderes Augenmerk lag auf der Verwendung von Materialien mit einer hohen haptischen Sensitivität. Dies ist gerade heute wichtig, da die Digitalisierung viele taktile Ergebnisse eliminiert.

► SCHULE RÄUMLICH NEU GEDACHT

Wandtafel, Linoleumboden, strenge Pultreihen. Früher war klar, wie Unterricht auszusehen hat. Obwohl sich in der Pädagogik einiges verändert hat, sind bis heute die meisten Schulen – zumindest architektonisch – auf Frontalunterricht ausgerichtet. Dabei kann ein Klassenzimmer so viel mehr sein. Vor allem, wenn es keine Klassen und auch keine Zimmer mehr gibt.

So wie in der Neuen Stadtschule St. Gallen. Hier, an der Dufourstrasse, mitten im Museums- und Kulturviertel der Olma-Stadt, wird das Prinzip Schule inhaltlich und räumlich neu gedacht. Keine Lehrperson steuert im Alleingang die Klasse. Es gibt nicht einmal Klassen. Die Schülerinnen und Schüler organisieren sich in Lerngruppen und planen ihre Woche zusammen mit ihrem Coach und Lernbegleiter selber. Der

Zukünftig müssen private Innenräume für die Überlagerung von Arbeit und Wohnen sowie Freizeit und Familie geeignet sein. Diesen gesellschaftlichen Wandel hat die Forschungsgruppe Innenarchitektur an der HSLU zum Anlass genommen, daraus drei Arbeitsthemen abzuleiten.

These 1: Ein Mehrwert für Räume entsteht, wenn Innenarchitekten mit anderen gestalterischen Disziplinen zusammenarbeiten und gemeinsam Lösungen entwickeln. These 2: Die Abkehr von einer monofunktionalen Raumnutzung hin zu einer mehrschichtigen Funktionalität schafft fle-

xible Räume mit Mehrwert. These 3: Mit visuellen, auditiven und olfaktorischen Reizen werden Räume zusätzlich bespielt. Dafür können die digitalen Medien als Werkzeug dienen. So kann der Innenraum mittels Projektionen oder Lichtinstallationen um eine dynamische Ebene erweitert werden.

INNENARCHI-
TEKTUR

Die Bibliothek ist ein Rückzugs- und Ruheort. Das massgefertigte Bücherregal umhüllt den Raum, die Vielfalt der Farben wirkt inspirierend.



NACHHALTIGE INNENARCHITEKTUR

Das Herz des Gymnasiums ist ein multifunktionaler Co-Learning-Raum. Hier kann man in Lerngruppen arbeiten, sich vernetzen oder an die langen Lerntafeln zurückziehen und in ein Thema vertiefen. Unkonventionelle Polstermöbel ermöglichen verschiedene ergonomische Positionen. Die Sofalandschaft ist Anker für Austausch oder Entspannung. Das auf Mass angefertigte Eichenpodest steht stolz an der Wand und dient als Community-Plattform für Präsentationen. Die Gestaltung schöpft ihre Kraft aus natürlichen Materialien, einer sanften und naturverbundenen Formsprache und einer harmonischen Einfachheit.

Die Inputräumediener der Vermittlung von Fachinputs. Hier hält man sich kurzzeitig auf, deshalb darf die Gestaltung etwas stimulierender sein. Die Coachingräume sind eine wichtige Zone für den geschützten Austausch zwischen Lernenden und Lernbegleitern. Hier soll vor allem Vertrauen vermittelt werden.

Die Bibliothek – auch Ruheraum genannt – ist ein Rückzugsort mit Flüsterregel und der Gegenpol zum aktiven Co-Learning Raum. Das in eine Farbvielfalt eingetauchte Bücherregal, inspiriert durch die natürliche, Wald ähnliche Landschaft rund um das Gebäude, umhüllt den Raum. Die zwei langen Tafeln im Zentrum geben Wurzeln für den Fokus und die Ruhe. Sofaecke und Sitzsäcke ermöglichen die entspannte Wissensaufnahme. Der Woll-Kork-Teppich wurde von Hand

“
**DAS ÄUSSERE
MUSS FÖR-
DERN, WAS
IM INNERN
GESCHEHEN
SOLL.**

“
CAROLINE SPIRIG

auf Mass von Sugocork hergestellt, einer kleinen Manufaktur aus Portugal. Hochwertigkeit, Nachhaltigkeit und Wertschätzung des Handwerks stehen für Raumreaktion im Mittelpunkt. Kunstraum und Werkstatt sind Räume für die kreative Entfaltung. Hier sollen die Hülle und die Ausstattung ruhig und neutral wirken, sodass kreative Flügel Platz haben.

Dem Zusammenspiel von Architektur, Innenarchitektur und pädagogischem Konzept kann bei der Raumentwicklung für eine Schule gar nicht genug Aufmerksamkeit geschenkt werden. Der Atmosphäre des Raums kann man nicht ausweichen. Darum muss die Umgebung gerade in einem fordernden Umfeld, in dem höchste Leistung gefragt ist, sorgfältig gestaltet sein. Das Äussere muss fördern, was im Innern geschehen soll. Und es soll angemessen Platz geben – auch für Rituale zum Tagesanfang und -ende, vor Präsentationen, für stilles Arbeiten, für Austausch. ▶

ANZEIGE

ALLES FÜR IHR WOW
Holen Sie sich mit dem UPC Giganetz superschnelles Internet für Ihr Gebäude.
upc giganetz

Alle Informationen erhalten Sie auf:

upc.ch/neuanschluss | 058 388 79 05





Jede Zeit hat ihre Höhen. Auch die Zukunft.

Vorausgesetzt, das Fundament stimmt. Wie bei m2i. Seit über 20 Jahren als Projektentwickler erfolgreich, kommt unsere Erfahrung allem Zukünftigen zugute. Das Leuchtturmprojekt «Am Stadtrand» z.B. ist zur Abendsonne ausgerichtet, bietet einen unverbaubaren Blick auf weite Wiesen, durchdachte Wohnungen, im EG vier Ateliers, eine Tiefgarage, Schulen in unmittelbarer Nähe und dank ÖV-Anbindung erreichen Sie das Zürcher Bellevue in sechs Minuten.

Überzeugen Sie sich selbst und vertrauen Sie auf unseren wertvollen Erfahrungsschatz – ein Invest in die Zukunft.

Dübendorf (Hochbord), Überbauung «Am Stadtrand»



mettler2invest

Wir erden Ideen.

Mettler2Invest AG

Nachhaltige
Projektentwicklung

www.mettler2invest.ch
St.Gallen Kempththal_ Zürich_ Basel



Kreative Entfaltung und Höhenflüge finden im Kopf statt, die Umgebung soll nicht ablenken, darum ist der Kunst-raum bewusst ruhig und neutral gehalten.

BILD: ELISA FLORIAN

LERNINHALT WERDEN DURCH RAUM-GESTALTUNG GREIFBAR

Leben und Lernen passieren in einem Wechselspiel von Entspannung und Anspannung. Unser Nervensystem scannt die Umgebung unaufhörlich nach Anzeichen ab, ob wir uns in Sicherheit befinden. Dann, und nur dann, können wir unsere Ressourcen wie Motivation, Problemlösen und Emotionsregulation – kurz der «Zustand des Lernens» – auch ausschöpfen. Ist der Mensch gestresst, kann unser Gehirn neue Informationen nicht richtig aufnehmen und verarbeiten. Das betrifft auch die haptische Wahrnehmung, die Augen, Nase, Ohren und die Haut, unser grösstes Organ. Mit den Sinnen tritt der Mensch unbewusst in Kontakt mit dem «Aussen», was wiederum unser Nervensystem zum Positiven (Entspannung, Sicherheit) oder Negativen (Anspannung, Stressverarbeitung) triggert.

Bei den Farben spielen Intensität, Sättigung sowie Kontrast eine grosse Rolle. Es sind Nuancen, die dafür sorgen, dass der Mensch im Raum sich in einem Wechselspiel von Stimulation und Entspannung bewegt.

Alles, auch Art der Möbel, ihre Platzierung und Ausrichtung im Raum, hat Einfluss auf den Organismus der Person, die sich darin aufhält. Kann man frei zirkulieren? Hat es offene Zonen, aber keine einschüchtern-de Leere, die latente Unsicherheit auslösen könnte?

STÜHLE WECKEN EMOTIONEN

Ein Stuhl etwa evoziert, bewusst oder unbewusst, Emotionen. Man nimmt wahr, ob er weich und organisch oder hart und geometrisch ist. In der Stadtschule St. Gallen kamen weiche Sofas zum Einsatz, auf denen man auch im Liegen lernen kann, organische Sessel mit hohen Rückenlehnen, die Schutz vermitteln, und die «The Wave»-Wellenliege. So eröffnen sich alle Möglichkeiten: Stabilität und freies Fliessen – und alles, was dazwischen liegt. Ein Raum muss animieren, darf aber nicht überreizen. Das Motto lautet: So wenig wie möglich, so viel wie nötig. Ein Raum muss Durchblick ermöglichen und zu einer Anteilnahme einladen. Dazu gehören auch offene Räume – doch viele Lehrpersonen sind ihnen gegenüber eher skeptisch, weil sie befürchten, es werde zu laut. Effektiv passiert häufig das Gegenteil: Man beginnt, Rücksicht aufeinander zu nehmen, und spricht leiser.



*ANIKA MÜLLER

Die Autorin ist neben Caroline Spirig und Patrick Müller Gründungsmitglied des Innenarchitekturbüros Raumreaktion.



*CAROLINE SPIRIG

Die Autorin ist neben Anika Müller und Patrick Müller Gründungsmitglied des Innenarchitekturbüros Raumreaktion.

ANZEIGE

Klimaneutralität rentiert.

Wir beraten Sie zu Nachhaltigkeitsstrategien und deren Umsetzung, berechnen Ihre CO₂-Absenkpfade, unterstützen Sie bei der Investitions- und Massnahmenplanung und zeigen auf, dass es sich wirtschaftlich lohnt!

Zürich • Basel • Bern • Lausanne • St. Gallen • Frankfurt

www.pom.ch



ZENTRUM FÜR KULTUR, WEIN UND REGION

Westlich des historischen Dorfkerns der Gemeinde Berneck im Rheintal baute Architekt Carlos Martinez ein neues Zentrum für die regionale Weinkultur, das auch für Events genutzt werden kann.

TEXT – ANGELO ZOPPET-BETSCHART*

BILDER: MARTINEZ ARCHITECTEN GMBH/FARUK PINJO

Mit Bedacht komponiert und mit handwerklicher Präzision ausgeführt: links der schlichte, zweckmässige Eventraum; rechts das neue zweiteilige Haus des Weins; Mitte unten der eindruckliche Wein- und Winzerkeller.



► GRÖSSTES WEINBAUGEBIET ST. GALLENS

Berneck ist die grösste Weinbaugemeinde im Kanton St. Gallen. Am westlichen Hang des St. Galler Rheintals prägt der kultivierte Rebbaubereich seit dem 9. Jahrhundert die Landschaft. Die Bauaufgabe erforderte ein hohes Mass an Sensibilität, denn es galt ein Gebäude zu entwickeln, das dem Ort und der Region eine angemessene Bühne zur Präsentation und Degustation der einheimischen Weine gibt und die Weinbauregionen des Kantons St. Gallen nach aussen hin würdig vertritt – sozusagen ein Leuchtturmprojekt.

Für dieses Vorhaben wurde die Dreiteiligkeit eines historischen Ensembles, bestehend aus einem denkmalgeschützten Wohnhaus, einer ehemaliger Scheune und einem angebauten Wirtschaftsteil weitergedacht. Dazu Architekt Carlos Martinez: «Das neue Haus des Weins nimmt die landwirtschaftliche Geschichte und die Nutzung des Bestandes auf und transferiert das Thema Scheune in die Gegenwart, in dem es einen zeitgemässen architekto-

nischen Bogen spannt.» Es entstand ein zweiteiliges Ensemble, dessen Kernstück ein monolithischer Baukörper aus beige eingefärbtem Beton ist, der sich farblich in den Gebäudebestand eingliedert und sich einladend Richtung Dorfzentrum öffnet.

MONOLITHISCHER BETON- KÖRPER

Die massive Ausführung mit Sichtbetonhülle des sich wie ein Zapfen einer Weinflasche in die danebenliegenden Holzbauten hineinbohrenden Hauses des Weins stärkt die öffentliche Funktion des Gebäudes. Ein Zusammenspiel von hart und weich. Dem monolithischen Neubau gelingt gegenüber den Holzbauten des umliegenden Häuserbestandes eine klare Differenzierung in der Wertigkeit. Der Dachfirst verläuft nicht horizontal, was dem Gebäude zusätzliche Spannung verleiht. Sowohl die Fassade des Sichtbetonkörpers wie auch das Schrägdach mit leicht ansteigender Firstlinie wurden in einem Guss erstellt. Beim Erstellen des massiven Betonsatteldaches, das keine spezielle Dachhaut



hat, musste die Schalung während des Betoniervorgangs immer wieder ergänzt werden, um Lufteinschlüsse zu vermeiden.

Zusammengehalten wird das Ensemble durch den Neubau des ehemaligen, stallartigen Wirtschaftsteils, der sämtliche Nebenräume und Büros sowie Gemeinderäumlichkeiten beherbergt. Er ist in Form und Grösse originalgetreu wieder aufgebaut worden. Allerdings in Massivbauweise aus Sichtbeton mit vorgehängter Holzfassade. So fungiert der sich nach aussen ganz unscheinbar gebende Zwischentrakt als Bindeglied zwischen Alt- und Neubau. Die beiden Neubauten ordnen sich so



dem Gebäudebestand unter und schaffen es dennoch, mit wenigen Mitteln und Elementen klare Akzente zu setzen.

SPEKTAKULÄRER WEIN- UND WINZEREKELLER

Der Winzerkeller mit der Gewölbendecke bildet das eigentliche Zentrum des Hauses. Im Kellergeschoss bietet der auf 17 Grad temperierte Raum einen repräsentativen Schau- und Degustationsraum für die rund 2000 Flaschen Wein von derzeit 20 Weinbauern des Kantons. In den gut beleuchteten Präsentationsnischen, mit bewusst einheitlicher Gestaltung, stellen die

«HARTE SCHALE,
WEICHER KERN»
INTERVIEW MIT
CARLOS MARTINEZ



regionalen Winzer ihre Produkte aus. Für eine gute Raumakustik besteht der Hintergrund der Nischen aus schwarzlackierten, zementgebundenen Holzwoollplatten. Die drei massiven, im Raum angeordneten Korpusse dienen sowohl als Tische als auch als Weinschränke. Der Boden ist

den Veranstaltungsraum im Sommer um den gepflasterten Vorplatz mit Gartenwirtschaft erweitert.

DURCHDACHTES KONZEPT FÜR VIELSEITIGE NUTZUNG

Das durchdachte Anlieferungskonzept von zwei Seiten stellt einen reibungslosen Betrieb sicher. Auch das zentrale Treppenhaus mit kleinem Foyer und grossen Dachfenster, ganz in Sichtbeton ausgeführt, vermittelt ein spektakuläres Raumgefühl. Und es stellt sicher, dass sich parallel stattfindende Veranstaltungen nicht in die Quere kommen. Dazu können Degustationen vom Winzerkeller problemlos nach oben in den Eventraum verlagert werden. Somit stehen der Bevölkerung, Weinliebhabern und Firmen die entsprechenden Räume mit einem behaglichen Ambiente für Anlässe und Verkostungen zur Verfügung. Sorgfältig und mit Bedacht komponiert sowie in höchster handwerklicher Präzision ausgeführt und vollendet.

Technisch ist das Neubauensemble ebenfalls auf dem neuesten Stand. Die benötigte Wärme und Kälte wird über Erdsonden und Wärmepumpe generiert. Ebenso erfüllt die Wärmedämmung der gesamten Gebäudehülle die neuesten Normen und Vorgaben. Zusammen mit den Dreifachverglasungen wurde ein Niedrigenergiestandard erreicht – mit erfolgreicher Minenergie-Zertifizierung. Mit dem neuen Haus des Weins in Berneck ist der Versuch bestens gelungen, mit architektonischen Mitteln einen etwas anderen Bezug zu einem der ältesten Kulturgüter und Genussmittel der Menschheit zu schaffen. ■



ES FREUT UNS AUSSERORDENTLICH, DASS DAS HAUS DES WEINS BEREITS MIT EINEM INTERNATIONALEN ARCHITEKTURPREIS AUSGEZEICHNET WURDE.



CARLOS MARTINEZ,
DIPL. ARCHITEKT FH SIA

eine kostengünstige Variante der Terrazotechnik. Der plane und fugenlose Betonboden wurde so lange geschliffen und danach poliert, bis die im Beton eingebundenen Zuschlagstoffe, insbesondere die größeren Kieselsteine, wieder in Erscheinung traten.

Der ebenerdige Event- und Veranstaltungsraum überzeugt mit luftiger Grosszügigkeit, sorgfältiger Materialwahl und starken Aussenraumbezügen. Also ein stimmiger Mix aus Sichtbeton und Holz, der für eine etwas nüchterne, aber gleichzeitig sehr ansprechende Atmosphäre sorgt. Die lamellenartig aufgebraachte Holzverkleidung des ganzen Raumes aus Weisstanne ergibt eine angenehme Akustik. Unterbrochen wird der bis zu sechs Meter hohe Raum durch zwei Öffnungen, die viel Tageslicht hereinlassen. Ein Panoramafenster gibt den Blick auf die nahen Rebberge frei und holt so die Umgebung visuell in das Gebäudeinnere. Für einen nahtlosen Übergang zwischen innen und aussen sorgt eine faltbare Glaswand, die



***ANGELO
ZOPPET-BETSCHART**

Der Autor ist Bauingenieur und Fachjournalist und lebt in Goldau.

«HARTE SCHALE, WEICHER KERN»

Der bekannte Architekt Carlos Martinez spricht über das neue Haus des Weins und seine Besonderheiten in seinem Wohn- und Tätigkeitsort in Berneck im St. Galler Rheintal.

TEXT – ANGELO ZOPPET-BETSCHART*



Herr Martinez, Sie gehören zu den bedeutendsten Architekten der Ostschweiz und Ihre Bauten beeindrucken durch eine charaktervolle Formensprache. Besonders die Liebe zum Detail zeigt sich bei all Ihren Bauten – so auch beim eher kleinen Objekten wie dem Haus des Weins in Ihrem Wohn- und Arbeitsort in Berneck. Architektur, Funktion und Blickfang, oder mehr?

Carlos Martinez: Ja, natürlich. Das neue Ensemble «Haus des Weins» ist viel mehr, als es auf den ersten Blick scheint. Kernstück des neuen Gemeinde- und Kulturzentrums ist ein monolithischer Baukörper aus hellbeige eingefärbtem Sichtbeton, der im Innern einen Veranstaltungssaal und im Untergeschoss einen Winzerkeller enthält. Schalungsabdrücke von 21 Weinblättern prägen aussen dezent die

BIOGRAPHIE CARLOS MARTINEZ

(*1967) im St. Galler Rheintal aufgewachsen, Lehre als Hochbauzeichner und anschliessend Studium an der Fachhochschule St. Gallen mit Abschluss im Jahr 1992 als dipl. Architekt FH. Kurz danach Gründung eines Architekturbüros an seinem Wohnort Berneck. Er war auch Architektexperte der Eidgenössischen Kunstkommission. In seinen Büros in Berneck und Rorschach arbeiten 40 Mitarbeitende. Carlos Martinez ist verheiratet und Vater einer Tochter und dreier Söhne.

Sichtbetonoberfläche und bringen die Botschaft des Kulturgutes Wein gestalterisch auf den Punkt. Ein solches, nicht gerade alltägliches Projekt im eigenen Dorf war uns ein besonderer Ansporn, für den Weinbau unserer Region etwas Schönes zu bauen. Für uns spielt es keine Rolle, ob ein Projekt klein oder gross ist.

Müsste man eine Metapher für die beschauliche Schönheit des Ensembles «Haus des Weins» skizzieren, so könnte das Fazit in Kurzform lauten: sympathisch, wertvoll und gut gelungen. Was sagen Sie dazu?

Das liegt nicht nur an der akkuraten Übernahme von Volumen und Bauweise der ehemaligen Bauten an diesem Ort, sondern vor allem an der versierten Lesart traditioneller Bauweise und an der Neuinterpretation an einem zentralen Ort für die St. Galler Weine. Der neue, moderne, vorbeschriebene Baukörper stimmt in die Melodie der Gegend ein und verbindet gekonnt das bestehende Ensemble mit dem denkmalgeschützten Wohnhaus aus Holz mit dem neuen Sichtbetonkörper.

Was waren Besonderheiten und Anforderungen für die zu lösende Aufgabe?

Das bereits erwähnte, denkmalgeschützte Ensemble mit Wohnhaus und ehemaliger Scheune, die total neu aufgebaut, aber in Form und äusserer Gestaltung gleichbleiben mussten sowie mit dem neuen monolithischen Baukörper durch Ausstrahlung zu überzeugen. Dazu tragen bestimmt auch die schlichte und kompromisslose, auf reine Funktion ausgerichtete Architektur bei. Wir wollten etwas Gutes und Schönes sowie Beziehungen zum Ort und dem Produkt Rebe und Wein schaffen. Das doch etwas beschränkte Budget war eine Vorgabe, die wir allerdings ohne Qualitätseinschränkungen gut umsetzen und lösen konnten. Vielleicht ist auch noch die relativ lange Vorlaufzeit bis zur Projektfreigabe zu erwähnen: Von der ersten Idee, den ersten Gesprächen und Vorplanungen dauerte es acht Jahre bis zur Fertigstellung 2018. Trotzdem, die Planungszeit für uns war sehr kurz. Die reine Bauzeit hingegen bloss 15 Monate.

Mussten Sie wegen des vorgegebenen, mit 2,5 Mio. CHF eher knapp bemessenen Budgets grosse oder gewichtige Abstriche machen?

Eigentlich nur sehr wenige. Grundsätzlich musste nichts Wesentliches weglassen werden. Mit dem vorhandenen Budget konnten wir trotzdem alles Vorgegebene und Erforderliche gut erfüllen.

ANZEIGE

www.visualisierung.ch

len. Sowohl aussen wie innen. Wir haben das Thema Scheune mit dem Zwischenbau neu interpretiert und darin interessante und spannende Innenräume geschaffen. Sicher, man hätte mit etwas mehr Geld vielleicht einen grosszügigeren Innenausbau erstellen können, aber ohne viel Zusatznutzen für das gesamte Ensemble. Für die zur Fläche des Winzer- und Weinkellers im Untergeschoss eher knapp zur Verfügung stehende Raumhöhe haben wir eine interessante und gute Lösung gefunden.

Im monolithischen Hauptbau prägt die etwas ins Gebäude zurückgesetzte hölzerne Glasfaltwand sozusagen den nahtlosen Übergang zwischen innen und aussen.

Es ist tatsächlich so, dass die Glasfaltwand mit Holzrahmen den erwünschten Kontrast zwischen harter Schale und weichem Kern suggerieren soll. Die fast drei Meter hohe Glasfaltwand öffnet den multifunktionalen Veranstaltungsraum auf einer Breite von über sieben Metern und schafft so die natürliche Verbindung vom Innen zum Aussen. Die zusammenhängenden Holz-Glaselemente können als schmales Paket an der Seite verstaut werden.

Der bis zu sechs Meter hohe Veranstaltungsraum oder Saal ist einfach und schlicht, aber auch funktional und zweckmässig gestaltet. Was sind die innenraumgestalterischen Eckpunkte dieses vielfältig und rege benutzten Eventraumes?

Die stringente Materialwahl und starke Aussenraumbezüge sowie das üppige Volumen erzeugen eine luftige Grosszügigkeit. Es war gar nicht so einfach, einen multifunktionalen Raum zu schaffen, der sowohl die Anliegen des Weines und Weinbaus als auch diejenigen für Vereinsanlässe, Firmen- und Familienfeste unter einen Hut bringen kann. Die abgehängte Holzlamellendecke steht im Kontrast zum Hartbetonboden und trägt zusammen mit den Wandverkleidungen aus Weissstannenhholz zu einer angenehmen Atmosphäre und Behaglichkeit bei. Mit dem Beizug eines Akustikers stimmt auch die Raumakustik

und ein zusätzliches Nachhallen ist nicht feststellbar. Ein besonderes Detail sind die in die Wände eingelassenen und faktisch unsichtbaren Aufhängeschienen für Plakate, Bilder oder Informationsmaterial. Sie beeinträchtigen so das einheitliche und harmonische Bild des Raumes kaum.

Glanzstück und Zentrum des Hauses ist unbestritten der Winzerkeller im Untergeschoss des neuen Sichtbetonbaus. Er besticht durch schlichte Eleganz und funktionalen und gepflegten Innenausbau. Was waren die Vorgaben und Bedingungen bei diesem Raum?

Besonders die beschränkte Raumhöhe war ein regelrechter Knackpunkt. Die Frage lautete also: Wie bringt man in einen flächenmässig grösseren Keller-raum mit wenig Raumhöhe eine schöne und angenehme Atmosphäre zum Tragen? Und: Der repräsentative Schau- und Degustationsraum soll die Schätze des regionalen Weinbaus würdig abbilden. Die gewölbte, pyramidenförmig gestaltete Deckenausbildung ist eine moderne Interpretation von historischen Gewölbedecken von Weinkellern. Auch die schlichten, einheitlichen Präsentationsnischen der Weine und die dezente, zurückhaltende Beleuchtung erzeugen im Winzerkeller eine ganz spezielle Raumatmosphäre. Dazu tragen sowohl die elegante Raumausstattung mit den drei dominierenden, dunklen Korpusen als auch der Boden bei. Der abgeschliffene Betonboden stellt mit seiner prägenden Gesteinskörnung eine Analogie zu den natürlichen Kiesböden früherer Weinkeller dar. Schliesslich war auch eine konstante Raumtemperatur von 17 Grad vorgegeben.

Ein weiteres herausstechendes Element sind die drei von Ihnen vorgängig erwähnten Degustationskorpusse im Raumzentrum. Sie sind nicht nur Stehbar oder dienen als Abstellflächen bei Degustationen.

Das ist richtig. Die drei schlichten, massiv gestalteten Korpusse sind nicht nur ein wichtiges gestalterisches Raumelement, die den Winzerkeller prägen, sondern sie beherbergen auch Kühlboxen ▶



Clever sanieren – Rolläden erhalten

- geringere Investitionskosten
- geringere Unterhaltskosten
- + höhere Rendite



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

Telefon +41 34 447 55 55

rufalex@rufalex.ch
www.rufalex.ch



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



Lassen Sie Ihr Minergie-Gebäude optimal arbeiten

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

minergie.ch/performance



MINERGIE®

Besser bauen. Besser leben.



Das neue zweiteilige Ensemble Haus des Weins mit dem kleinsten Rebberg des Kantons St. Gallen im Vordergrund.

BILD: ANGELO ZOPPET

für die Weissweine. Dazu in Schubladen «versteckte» Körbe für die Gläser. Diese sind auf die Geschirrspüler abgestimmt, sodass das Glasgut nicht mehrmals in die Hand genommen werden muss. Auch die Anzahl der Korpusse ist ganz bewusst gewählt.

Auch das einfache und effektvolle Beleuchtungskonzept stammt von Ihnen. Einige Überlegungen dazu und haben Sie einen Lichtplaner beigezogen?

Ja, wir haben einen Lichtplaner beigezogen. Unsere Überlegungen waren: mit wenig Beleuchtungskörpern viel Wirkung zu erzeugen. Dazu das Beispiel der Beleuchtung im Eventraum. Mit den abgehängten, einfach gestalteten, runden Stableuchten lässt sich der ganze Raum

optimal ausleuchten. Oder die feinen, zurückhaltenden, in den Tiefen der pyramidenförmigen Kassettendecke eingebauten Leuchten: Sie verleihen dem Raum zusammen mit der dezenten Nischenbeleuchtung der ausgestellten Weine eine ganz besondere und behagliche Atmosphäre.

Wie präsentierte sich schlussendlich die Bauabrechnung?

Wir konnten dank einer strikten Kostenkontrolle schlussendlich sogar unter dem vorgegebenen Budget abrechnen: mit etwas über 2,3 Mio. CHF. Mehrere Sponsoren und Firmen aus der Region haben das Projekt mit grosszügigen Beiträgen unterstützt. Darunter auch die

Schweizerische Eidgenossenschaft, der Kanton St. Gallen und die politische Gemeinde Berneck. Dadurch konnte sich die Ortsgemeinde einige Wünsche erfüllen. So etwa die prächtige Stieleiche auf dem neuen Vor- und Sitzplatz, den Sortengarten mit dem kleinsten Rebberg des Kantons und seinen 31 Weinsorten, oder den Degustationsautomaten, die Sitzbänke im Freien und verschiedene Barelemente im Haus. ■



***ANGELO ZOPPET-BETSCHART**

Der Autor ist Bauingenieur und Fachjournalist und lebt in Goldau.

ANZEIGE



Unsere Leidenschaft für Ihre Immobilie

Die Vebego AG steht für Facility Management nach Mass.

Das Familienunternehmen mit ca. 6000 Mitarbeitenden in 20 Niederlassungen unterstützt Sie in der Schweiz und im Fürstentum Liechtenstein in den Bereichen Facility Service, Property Service, Cleaning Service, Security Service, Support Service, sowie Innovation Service.

Interessiert? – Gerne unterbreiten wir Ihnen eine massgeschneiderte Lösung und sorgen so für einen optimalen Werterhalt Ihrer Immobilie.

www.vebego.ch  



EIN HIGH-FIDELITY-AUDITORIUM AUS LEHM

Die neu renovierte Gurtenbrauerei in Bern birgt ein wabenartig anmutendes Gebilde. Die Clay Rotunda, eine frei-stehende Struktur auf Lehm-basis, umhüllt das SE Musiclab. Es wurde im Sommer 2021 durch intelligente Roboter aufgetürmt. TEXT – MICHAEL MERZ*



Die Clay Rotunda von Gramazio Kohler Research konnte nur in einer Kooperation ermöglicht werden: Durch die Lehmag, ein auf Lehm-bau spezialisiertes Unternehmen, durch Seforb, ein auf Statik spezialisiertes Ingenieurbüro, und Brauchli Ziegeleien, die sich für eine weniger CO₂-intensive Produktion einsetzen.

BILDER: GRAMAZIO KOHLER RESEARCH, ETH ZÜRICH

▶ FERTIGUNGSROBOTER ZIEGELN LEHM

Die Clay Rotunda besteht aus über 30 000 weichen Lehmziegel, die an Ort und Stelle von einem mobilen Robotersystem von Gramazio Kohler Research ineinandergefügt wurden. Neben dem wellenförmigen Design weist die Clay Rotunda weitere Eigenschaften auf: die vergrößerte Grundfläche, die allseits abfedernde Wand und eine hohe Stabilisation. Ideale Bedingungen für Akustiker: «Mit einer Gesamtmasse von gut 60 Tonnen und ihrer schalldämmenden Federung erfüllt die Lehmwand ihre Funktion ausgezeichnet. Dabei nutzen wir die günstigen, bauakustischen Werte einer Lehmwand, die ökologisch und ästhetisch Bedeutsames leistet», erklärt Jürgen Strauss, Bauherr und Initiator des neuen SE Musiclab in Wabern bei Bern.

Durch die langjährige Zusammenarbeit der Professur Gramazio Kohler Research an der ETH Zürich und Jürgen Strauss hätte sich ein Austausch ergeben, der sich bereits im gemeinsam realisierten Projekt eines Forschungskonzertsaals fürs Max-Planck-Institut für empirische Ästhetik MPI EAE spiegelt. Mit beinahe elf Meter Durchmesser erreicht die Struktur des neuen Auditoriums jetzt eine Höhe von fünf Me-


“
MIT GUT 60 TONNEN ERFÜLLT DIE LEHMWAND IHRE SCHALLDÄMMENDE FUNKTION AUSGEZEICHNET.
”

ter mit nur 15 cm unbewehrtem Lehm (siehe S. 41). Ein komplexes Berechnungsmodell hat die Geometrie der extrem dünnen Lehmschale definiert, damit schliesslich, unter Berücksichtigung des nachhaltigen Baumaterials, eine «lupenreine» Akustik entstehen konnte.

BESTE FORMBARKEIT DURCH HIGH-TECH

Die nachhaltig gebaute Lehm-Rotunde wurde in nur 50 Tagen aufgeschichtet. Das Material sei so gut, dass es sogenannte Knickeffekte vermeidet. Lehm könne jedoch auch schnell und abfallfrei recycelt werden. Für die Clay Rotunda wurden Zusammensetzungen von Ton, Sand, kleinen Steinen und Wasser getestet, um das beste Gleichgewicht zwischen der für den Herstellungsprozess erforderlichen Formbarkeit, Druckfestigkeit und der geringsten Schrumpfung des Materials zu finden. Die entwickelte Tonmischung wird zu sogenannten «weichen Ziegeln» extrudiert.

Fürs Auditorium wurden insgesamt 30 000 Tonzylinder mit einem Durchmesser von 9 cm und einer Höhe von 15 cm gepresst. Diese wurden durch einen Roboterarm an einer Entnahmestation herausgegriffen, präzise ausgerichtet und hintereinander in ihre



Die im SE Musiclab angewandten Techniken der Bau-, Raum- und Elektroakustik fliessen ab Dezember 2021 in weitere wissenschaftliche Projekte, so etwa in 3D-Vermessungen, ein.

endgültige Position geschichtet. «Die Verdichtung von etwa 60% der ursprünglichen Höhe gewährleistet eine starke, ineinandergreifende Aggregation, die auch die dynamischen Kräfte des Herstellungsprozesses zum Ausdruck bringt», heisst es bei Gramazio Kohler Research.

Der speziell angefertigte Roboter – der sogenannte In-situ-Fertiger – musste für jedes einzelne Segment bewegt werden, um das gesamte Ausmass der Struktur einzufangen zu können. Die begrenzte Reichweite des Roboterarms und das Schrumpfen des Materials während des Trocknens erforderten die Umsetzung komplexer Strategien für die horizontale und vertikale Struktursegmentierung in passende Trapeze.

«Der erhöhte Grad an Kontrolle über Material und Prozess ermöglicht den Bau komplexer Strukturen, die über das hinausgehen, was bisher möglich war», sind

die Spezialisten von Gramazio Kohler Research überzeugt. Es ist bekannt, dass Lehm hervorragende Eigenschaften bei der Regulierung des Innenklimas aufweist.

Wie verhält es sich jedoch mit der Akustik im neuen High-Fidelity-Musikauditorium des SE Musiclab? ▶



BIOGRAPHIE
JÜRGEN STRAUSS

Jürgen Strauss, SE Musiclab AG, führte bereits renommierte Aufträge für Einrichtungen wie die Tanzschule Zürich, das Max-Planck-Institut ARTLAB Frankfurt, oder die Sony Music Studios Tokyo, erfolgreich durch. (mm)

ANZEIGE



iwb

Innovative Solar- und
Mobilitätslösungen
für Ihre Liegenschaft.
iwb.ch/svit

Besuchen
Sie uns an
der Swissbau

18.–21. Januar 2022
Halle 1.1, Marktplatz
Heizung & Lüftung

Spezialisten gegen Moos und Algen sorgen endlich für moosfreie Fassaden ohne Hochdruck!

Über 90% aller Verschmutzungen an Fassaden sind auf das Wachstum von Moos, Algen, Flechten und Schimmel zurückzuführen. Die schmutzig-grünen Beläge stören nicht nur das gepflegte Erscheinungsbild, sondern senken auch die Lebenserwartung des Fassadenverputzes.

Langfristiger Erfolg

Die zugelassene Substanz auf Salz- und Alkoholbasis entfaltet seine Wirkung nur bei organischen Stoffen, wie zum Beispiel Algen, Flechten und Moose. Auf den besprühten Unterlagen, wie beispielsweise Metallen, Gips, Beton und Holz, findet keine unerwünschten Reaktion statt. Der Wirkstoff verhindert einen neuerlichen Befall erfahrungsgemäss während 7 bis 15 Jahren. Es werden keine Chemikalien, wie zum Beispiel Chlor oder Abwandlungen davon (Javelwasser, Kaliumhypochlorit), eingesetzt.

Schonende Anwendung

Das Mittel wird von Moosfrei schonend aufgesprüht. Bewusst verwendet das Unternehmen keine Hochdruckreiniger, da der hohe Wasserdruck die Fassadenstruktur beschädigen kann. Der Verputz und die Farbe werden durch den starken Wasserstrahl aufgeraut und porös; kleine Risse und mikroskopische Absplitterungen können entstehen. Dies wiederum begünstigt einen späteren Befall.

Geld sparen

Eine rechtzeitige Behandlung verhindert ein teures Sanieren der Fassade. Dank ausziehbaren Teleskop-Reinigungslanzen und Hebebühnen benötigen die Profis kein Gerüst. Die Behandlung durch Moosfrei ist daher bis zu 90% günstiger als ein Neuanstrich.



Bereits nach wenigen Monaten sind deutliche Unterschiede sichtbar (links vorher, rechts nachher).

Hoher Nutzen

Die Vorteile von Moosfrei für Gebäudebesitzerinnen und -besitzer im Überblick:

Nachhaltig: Die Fassade ist erfahrungsgemäss 7 bis 15 Jahre geschützt.

Effektiv: Bekämpft sämtliche Algen, Moose, Flechten und Schimmel auf jeder Oberfläche.

Praktisch: Die Behandlung ist kurz und verursacht weder Lärm noch Staub.

Kostengünstig: Das Verfahren spart viel Geld.

Schonend: Die Oberfläche – egal ob Verputz, Beton, Holz oder Metall – wird nicht in Mitleidenschaft gezogen.

Bewährt: Hunderte von Fassaden wurden erfolgreich in der ganzen Schweiz behandelt.

Sehen Sie sich das Video der Behandlung an:



MOOSFREI
PRODUKT DE FABRIQUE ANTI MOUSSES
FASSADENBEHANDLUNG

MOOSFREI • Sonnenberg 42 • 6313 Menzingen

Tel. 041 531 22 33 • info@moosfrei.ch • www.moosfrei.ch

Die On-board-Sensorik des «in-situ»-Fertigers respektive -Roboters ermöglicht Produktionsprozesse ohne externe Messsysteme. Mithilfe von Kameras am Endeffektor des Fertigers können jegliche Marker und Tags auf der Baustelle vermessen werden, was der Orientierung des Roboters dient. BILD: GRAMAZIO KOHLER RESEARCH, ETH ZÜRICH



UNBEWEHRTER LEHM

Die in der Natur häufig zu findenden Ton- und Mergelgemische lassen sich durch Zugabe von Lehm, Sand, Schotter und Stroh leicht für den Stampflehm-bau nutzbar machen.

Stampflehm ist einer der umweltschonendsten Baustoffe überhaupt, weil zu Gewinnung, Transport und Mischen nur ein vergleichsweise geringer Einsatz von Primärenergie notwendig ist. Im Gegensatz zu Baustoffen wie Beton, gebrannten oder gedampften Kunststeinen oder Stahl beschränkt sich der Ressourcenverbrauch auf ein Minimum. Zudem ist Lehm hygroskopisch, nimmt also (Luft-)Feuchtigkeit auf und gibt sie wieder ab, und wirkt somit ebenso wie offenporiges Holz und andere natürliche Baustoffe förderlich regulierend auf das Raumklima. Lehm kann Allergene oder anderweitig gesundheitsschädliche Stoffe aus der Raumluft absorbieren.

(Quelle: Georg Maybaum: «Tragverhalten unbewehrter Stampflehmwände und deren Ertüchtigung», S. 54 und S. 278–281).

3D-AKUSTIK FÜR PLANER ERMÖGLICHEN

«Angepeilt wird eine ausgeprägte Grundruhe im Bereich von ca. 20 dB in der C-Beurteilung. Dies ist die Voraussetzung für die Beurteilung von leisen klanglichen Strukturen, die sonst im Hintergrundgeräusch verschwinden würden», erklärt Jürgen Strauss. Die Raumakustik werde eine über den hörbaren Frequenz- oder Tonhöhenbereich gleichmässig verlaufende Nachhallzeit von circa 0.3 Sekunden aufweisen. «Bezogen auf den Hörplatz, der sich 5 Meter von den Lautsprechern entfernt befindet, steht ein von uns massgefertigtes 3D-Beschallungssystem mit 28 Kanälen bereit.»

Eine zusätzliche Entwurfsdimension des High-Fidelity-Lab beinhalte die sogenannte Auralization für Planer und Architekten, «das», so Strauss abschliessend, «ist die Hörbarmachung von Raumakustik ab 3D-Plan.»

Die im SE Musiclab angewandten Techniken der Bau-, Raum- und Elektroakustik können so auf weitere wissenschaftliche Projekte übertragen werden.



***MICHAEL MERZ**
Redaktor Immobilien
und freier Autor.

ANZEIGE



Immobilien-daten im Griff?

Wir haben einen Plan.



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

www.campos.ch

coded with love by icfm

DER ERSTE EINDRUCK ZÄHLT

Beim Immobilienverkauf oder bei der Immobilienvermietung wird aus dem «Heim» ein Produkt. Dies sollte sich auch auf den Fotos der publizierten Immobilie auf den verschiedenen Internetseiten bemerkbar machen.

TEXT – VERENA MUMFORD*



Musterwohnung
Neubau, Arosa

BILD: MW HOME STAGING

► WAS IST HOME STAGING?

Die Bedürfnisse von Immobiliensuchenden sind klar auf Zeitersparnis ausgerichtet. Wer hat nicht schon geflucht, wenn er sich als Kaufinteressent durch unzählige Fotos von nichtssagenden Fassaden quälen musste. Oder sich beim Anblick unterbelichteter, verwackelter Fotos gefragt hat, ob und was der Verkäufer nun wirklich verkaufen will. Wenn die Fotos verhindern, sich schnell einen ersten Eindruck zu machen, sind wir als Kaufinteressenten gezwungen – zähneknirschend – zu besichtigen. Unzählige Male umsonst. Dabei ist doch gerade Zeit so kostbar.

Home Staging ermöglicht es nun jedem Makler, seine Verkaufsobjekte auf die Bedürfnisse der jeweiligen Zielgruppe einzustellen und selbst etwas zum schnelleren und besseren Verkauf seines Produktes «Haus» oder «Wohnung» beizutragen. Mit den Massnahmen von Home Staging wird Raum geschaffen, entpersonalisiert, neutralisiert, Licht maximiert und Räumen eine klare Funktion zugeordnet – kurz: räumliche Harmonie hergestellt. Diese erleichtert den potenziellen Käufern, ge-

danklich selbst einzuziehen und das Potenzial einer Immobilie für sich zu entdecken. Untersuchungen haben ergeben, dass über 80% der Käufer oder Mieter sich bei leeren Räumen nicht vorstellen können, wie sie darin wohnen könnten und ob ihre Möbel wohl Platz fänden.

Die Fotos einer professionell vorbereiteten Immobilie heben sich in den Internetportalen auf einzigartige Weise hervor: Kaufinteressenten wissen, was sie erwartet und sie werden nicht enttäuscht. Ein Home Staging mit echten Möbeln gibt einen Eindruck der Grössenverhältnisse und möglichen Einrichtungen. Das «Wie für mich gemacht»-Gefühl kann sich schneller einstellen, sodass sowohl Verkäufern als auch Käufern unzählige unnötige Besichtigungstermine erspart bleiben. Home Staging funktioniert sowohl in zum Verkaufszeitpunkt noch bewohnten als auch in leeren Immobilien. Vom ersten Beratungsgespräch über die Planung und Umsetzung des auf jede Immobilie individuell abgestimmten Konzepts vergehen nur wenige Tage, sodass sich der Verkaufsbeginn nicht unnötig nach hinten verschiebt.

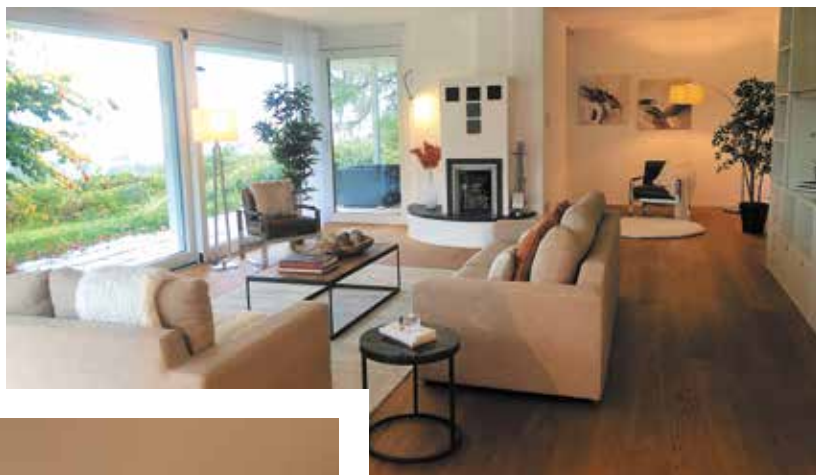
WELCHE VORTEILE BRINGT HOME STAGING DEM IMMOBILIENVERMITTLER?

Da die Kauf- oder Mietentscheidung meistens auf einer emotionalen Ebene gefällt wird, hilft Home Staging in den meisten Fällen zu schnelleren Entschlüssen. Eine Immobilie mit Home Staging, das auf die Zielgruppe ausgerichtet ist, gibt weniger Anlass zu Preisdiskussionen und kann sogar zu Angeboten über dem Verkaufspreis führen. Als Makler können Sie sich von den Mitbewerbern abheben, wenn Ihre Objekte perfekt präsentiert sind. Dies hilft Ihnen auch bei der Akquise von neuen Kunden, unter dem Motto «Wir leisten mehr für unsere Kunden». Die Verwendung von Home Staging steigert Ihr professionelles Ansehen: Wer möchte schon einen Makler beauftragen, dessen Objekte unordentlich oder gähnend leer aussehen auf den Fotos?

Käufer oder Mieter können meist wenig anfangen mit Fotos von leeren, dunklen Zimmerecken oder gar unaufgeräumten Objekten. Bei solchen Bildern und Präsentationen fragt man sich, ob der Makler wirklich sein Bestes tut für seine Kunden.

Villa am Zürichsee, mit Home Staging
für den Verkauf präsentiert.

BILD: MW HOME STAGING



Käufer schätzen Immobilien mit Home Staging als «gut unterhalten» ein: Eine schön hergerichtete Immobilie ist wesentlich ansprechender und zeigt, dass sich der Verkäufer oder Vermieter gut um sie gekümmert hat. Home Staging ist neben der richtigen Preisfestlegung das beste Marketingwerkzeug für Immobilienvermittler. ■



***VERENA MUMFORD**

Die Autorin ist Mitgründerin und Mitgliederkoordinatorin des Home Staging Verbandes Schweiz (HSVS).

ANZEIGE



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

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

Angelo Breitschmid, Schulung & Support eXtenso IT-Services AG

eXtenso

eXtenso IT-Services AG

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

ABWASSER ALS ENERGIEQUELLE BEI DER WOHNÜBERBAUUNG MAIENRIED

Abwasser enthält Wärmeenergie, die mithilfe von Wärmepumpen entzogen und zurückgewonnen werden kann. Die Winterthurer Wohnüberbauung Maienried nutzt diese Energiequelle zum Heizen und um Warmwasser zu erzeugen.

Im Jahr 2004 entstand im Nordwesten von Winterthur die Wohnüberbauung Maienried, bestehend aus 48 grosszügigen Wohnungen in sechs Mehrfamilienhäusern. Zur Wärmeerzeugung für Heizung und Warmwasser wurden eine Wärmepumpe sowie ergänzend und zum Absichern ein Ölheizkessel installiert. Als Energiequelle für die Wärmepumpe dient Abwasser, welches durch die Kanalisation der Wülflingerstrasse fliesst.

Um dem Abwasser die Energie zu entziehen, wurde in der Kanalisation ein rund 40 Meter langer Wärmetauscher installiert. Dieser ist im Wesentlichen eine Halbschale, auf dessen Oberseite das Abwasser fliesst. Auf der unteren Seite sind Leitungen angebracht, durch diese das Wärmeträgermedium für die Wärmepumpe fliesst. Es gelangt kalt in den Wärmetauscher und nimmt auf dem Weg zum Wiederaustritt die Energie des Abwassers auf. Die gewonnene Wärme wird durch die Wärmepumpe auf ein höheres Temperaturniveau gebracht und steht dann zum Heizen und für das Warmwasser zur Verfügung.

Trotz intensiver Bemühungen war der mit der Wärmepumpe erzeugte Energieanteil nicht zufriedenstellend für die Eigentümerschaft. Deshalb wurde eine Ausschreibung für die Sanierung der Heizzentrale durchgeführt. Stadtwerk Winterthur erhielt im Jahr 2017 den Zuschlag für die Planung, Erstellung, Finanzierung und den heutigen Betrieb (u. a. Pikettdienst, Wartung, Unterhalt und Abrechnung mit der Verwaltung).

So wurde die Heizzentrale saniert

Messungen der Abwassertemperaturen und -mengen ergaben, dass die bisher installierte Wärmepumpe nicht geeignet war, um die Wärme aus dem Abwasserkanal ganzjährig nutzen zu können. Dies führte dazu, dass die Anlage meist ausgeschaltet war. Das neue Herzstück der Anlage ist eine Wärmepumpe, welche die Heizleistung in einem grossen Bereich variieren kann und mit den Schwankungen der Wärmequelle bestens zurechtkommt. Es spielt keine Rolle, ob viel oder wenig Abwasser fliesst, ob dieses warm ist oder Schmelzwasser durch die Kanalisation fliesst. Die Wärmepumpe passt ihre Leistung immer so an, dass die Energie

aus der Kanalisation bestmöglich genutzt werden kann. Die neue Wärmepumpe hat zwar eine geringere Maximalleistung als die bisherige, dafür läuft sie fast rund um die Uhr – und dies dank Schallschutzgehäuse sehr leise.

Auch der Ölheizkessel wurde neu durch einen kondensierenden Kessel ersetzt, womit auch die Energie aus den Abgasen genutzt werden kann. Obschon der Ölheizkessel über eine mehr als vier Mal grössere Heizleistung verfügt als die Wärmepumpe, steuert die Wärmepumpe dank langer Laufzeiten ebenso viel Wärme zum Heizen und zur Warmwasseraufbereitung bei. Im Sommerhalbjahr wird die notwendige Wärmeenergie alleine von der Wärmepumpe erzeugt.



Der Einbau des Wärmetauschers in der Abwasserkanalisation. © Stadtwerk Winterthur

ÜBER STADTWERK WINTERTHUR

Seit über 150 Jahren sorgt Stadtwerk Winterthur für den Komfort der Kundschaft. Heute ist Stadtwerk Winterthur ein erfolgreiches Ver- und Entsorgungsunternehmen. Es liefert Elektrizität, Gas, Wasser und Fernwärme. Ausserdem reinigt es das Abwasser, baut und betreibt das Winterthurer Glasfasernetz, verbrennt und verwertet Abfall energetisch. Die Nachfrage nach Energie-Contracting-Lösungen ist sehr hoch und das Unternehmen im Markt für seine Kompetenz bekannt. Stadtwerk Winterthur betreut heute rund 280 Kundenobjekte zwischen Zürichsee und Bodensee.

ENERGIE-CONTRACTING: KUNDENVORTEILE IM ÜBERBLICK

- Nutzung von erneuerbaren Energien
- Optimale Anlagenplanung
- Ständige Betriebsoptimierung durch laufende Überwachung
- Investitions- und Finanzierungseinsparungen
- Verbesserte Liquidität
- Verbrauchsreduktion
- Verlagerung des Ausfallrisikos
- Werterhaltung bzw. Wertsteigerung der Immobilie
- Transparenz der Kostenfaktoren
- Fokus auf das Kerngeschäft
- Störungsdienst 24h an 365 Tagen im Einsatz

Massgeschneiderte Contracting-Lösungen

Dank Energie-Contracting-Lösungen von Stadtwerk Winterthur muss die Bauherrschaft keine Heiz- oder Kälteanlage mehr kaufen oder für deren Sanierung aufkommen. Stadtwerk Winterthur bietet im Bereich von umweltfreundlichen Energielösungen ein «Rundum-sorglos-Paket», das alle Lebensphasen abdeckt. Als Contractor nimmt Stadtwerk Winterthur der Kundschaft alle Aufgaben rund um die Energieversorgungsanlage ab. Diese erhält eine komfortable Lösung, die Zeit und Kosten spart.



In der Wohnüberbauung Maienried wird ungereinigtes Abwasser als Energiequelle genutzt. © Stadtwerk Winterthur

Technische Angaben

1 Ölheizkessel 260 Kilowatt, 1 Wärmepumpe 56 Kilowatt
1 Abwasser-Wärmetauscher 40 Meter
CO₂-Reduktion: 86 Tonnen / Jahr
Energienmenge (Wärme + Warmwasser):
520 Megawattstunden / Jahr
Betriebsaufnahme: 2018

KONTAKT

Stadtwerk Winterthur
Vertrieb
8403 Winterthur
Tel. 052 267 41 44
stadtwerk.winterthur.ch/energie-contracting

STADTWERK
WINTERTHUR



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.

Klarheit dank Zustandsanalyse

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



Rostwasser im Lavabo deutet auf die Alterung der Trinkwasserinstallation hin.

Sanierung der Trinkwasserleitungen eines Mehrfamilienhauses. Ohne Epoxidharz.

10 JAHRE
ANROSAN
DAS ORIGINAL
OHNE EPOXIDHARZ

Nachhaltig sanieren

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

Zustandsanalyse

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

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

Wir 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



Die Trifortis GmbH Immobilientreuhand ist ein inhabergeführtes, zukunftsorientiertes Unternehmen für Immobiliendienstleistungen in Oberwil/BL. Unsere Erfahrung und Stärken liegen gleichermaßen in der **Bewirtschaftung, Bewertung und Vermarktung von Immobilien**. Diese 3-Säulenkompetenz zeichnet uns aus und bildet die belastbare Vertrauensgrundlage für unsere geschätzte, treue Kundschaft. Wir sind ein motiviertes Team mit acht Mitarbeitenden, welches sich mit Freude für die uns anvertrauten Immobilien, Projekte und Aufgaben engagiert.

Zur Verstärkung unseres Teams suchen wir eine(n)

Immobilienbewirtschafter(in) 90 - 100% Stellvertreter(in) der Geschäftsleitung

Ihre Aufgaben

- Sie bewirtschaften Ihr eigenes Portfolio bestehend aus Wohn- und Geschäftliegenschaften
- Sie haben schriftlichen und telefonischen Kontakt zu Mietern, Eigentümern, Hauswarten, Handwerkern und Behörden
- Sie sind für die Sicherstellung einer marktkonformen Vermietung des bestehenden Portefeuilles zuständig
- Sie sind für einen fachgerechten Liegenschaftsunterhalt verantwortlich
- Sie sind verantwortlich für den Firmenstandort bei Abwesenheit der Geschäftsleitung
- Sie sind mitverantwortlich für die Abläufe und Organisation im Alltagsgeschäft
- Sie unterstützen die Geschäftsleitung wo nötig im Alltagsgeschäft

Ihr Profil

- Eidg. Fachausweis Immobilienbewirtschafter(in) oder Immobilientreuhänder(in)
- Mehrjährige Berufserfahrung in der Immobilienbranche
- Erfahrung in der Führung von Mitarbeitenden
- Erfahrung in der Vermarktung und Bewertung von Immobilien von Vorteil
- Selbstständig, engagiert, belastbar, teamfähig und verantwortungsbewusst
- Leidenschaft für Immobilien und Menschen
- Sehr gute Deutschkenntnisse (stilsicher), Englisch (mündlich) plus evtl. weitere Fremdsprachen
- Freude an abwechslungsreicher Arbeit im lebendigen Umfeld
- Führerschein Kat. B.

Was wir bieten

- eine interessante und abwechslungsreiche Arbeitsstelle in einem angenehmen, persönlichen und motivierten Umfeld
- eine Atmosphäre, in der ein respektvoller und wertschätzender Umgang zueinander gepflegt wird
- kurze Entscheidungswege
- hohe Selbstständigkeit und Eigenverantwortung
- attraktive Arbeitsbedingungen mit Entwicklungsmöglichkeiten
- eine moderne Infrastruktur
- eine unbefristete Anstellung mit langfristigen Perspektiven
- einen zentral in Oberwil gelegenen, verkehrstechnisch gut angebundenen Arbeitsort

Sind Sie eine motivierte Persönlichkeit und behalten Sie auch in herausfordernden Situationen den souveränen Überblick? Dann suchen wir genau Sie und freuen uns sehr darauf, Sie kennenzulernen. Ihre vollständigen Bewerbungsunterlagen senden Sie bitte in digitaler Form direkt an Frau Anita Eichenberger, Inhaberin:

a.eichenberger@trifortis.ch

BUCHHALTUNGS- SPEZIALISTEN GESUCHT

Der CAS Immobilienbuchhaltung HWZ, der anfangs März 2022 erstmals startet und modular aufgebaut ist, vermittelt den Studierenden zentrale Kompetenzen für den anspruchsvollen Berufsalltag. Der schweizweit einzigartige Studiengang wurde entwickelt in enger Zusammenarbeit mit Livit, Wincasa und dem SVIT. **TEXT-RED***

Der neue CAS Immobilienbuchhaltung findet an der Hochschule für Wirtschaft in Zürich statt.

BILD: ZVG



► BERUFSBILD STÄRKEN

«Der an der HWZ erstmals angebotene CAS Immobilienbuchhaltung ist praxisorientiert, berufsbegleitend und vermittelt alle fachlichen und methodischen Grundlagen. Das dabei erworbene Wissen kann direkt auf aktuelle Business-Cases aus der Branche angewendet werden, wobei dies vom interdisziplinären Austausch unter den Dozierenden und Teilnehmenden denn angeregt wird», betont Heinz Stieger, Leiter des CAS Immobilienbuchhaltung HWZ.

Der CAS Immobilienbuchhaltung wurde in enger Zusammenarbeit mit Livit, Schweizer Unternehmen für Real Estate Management, Wincasa, führender integraler Immobilien-Dienstleister der Schweiz, und mit dem Schweizerischen Verband der Immobilienwirtschaft (SVIT) entwickelt. Abgeschlossen wird der Studiengang, konzipiert für 20

Teilnehmende mit einer Dauer von 18 Tagen, mit dem «Certificate of Advanced Studies» in Immobilienbuchhaltung und einer Anerkennung von 15 ECTS-Kreditpunkten. «Dozierende aus den eigenen Reihen werten den Lehrgang auf», betont Carmen Contarini, Leiterin Personal- und Organisationsentwicklung bei Wincasa. Martin Rauber, Abteilungsleiter Immobilienbuchhaltung Livit, sagt: «Mit diesem Lehrgang stärken wir das Berufsbild und die Weiterentwicklungschancen.»

AUSBILDUNGEN MEHR SPEZIALISIEREN

Gesucht sind heute Fachexpertinnen und -experten, die nicht nur über ein Flair für Zahlen verfügen, sondern souverän mit zunehmend anspruchsvolleren Arbeitssituationen umgehen können. Dabei geht es auch um das Erkennen und Qualifizieren zukünftiger Immobilientrends im Kontext

der Digitalisierung und der Nachhaltigkeit, was zunehmend Expertenwissen voraussetzt. «Die Spezialisierung in der Immobilienwirtschaft nimmt weiter zu. Darum müssen auch die Ausbildungen spezialisierter werden», unterstreicht Marcel Hug, CEO des SVIT Schweiz.

«In der Schweiz, aber auch im Ausland, sind Immobilien die weitaus bedeutendste Anlageform. Die Ansprüche der Real- und Finanzwirtschaft treffen unmittelbar zusammen und binden einen Grossteil des Volksvermögens. Die Risiken, die sich aus der Verknüpfung der beiden Märkte ergeben, erleben wir in der Finanzkrise und bei den jüngsten Börsenverwerfungen, die im chinesischen Immobilienmarkt ausgelöst wurden. Der extrem lange Immobilienlebenszyklus, der von der Planung über den Bau und die Bewirtschaftung hinausgeht, fordert Immobilienverwaltungen in rechtlicher,

technologischer und finanztechnischer Hinsicht, und zwar auf strategischer und operativer Ebene. Diese Vielfältigkeit bedingt zwingend eine interdisziplinäre Kompetenz und Professionalität, auf die in diesem CAS grössten Wert gelegt wird», sagt Heinz Stieger, Studiengangsleiter CAS Immobilienbuchhaltung HWZ.

Ausgebildete Immobilienbuchhalterinnen und -buchhalter verstehen und erkennen die komplexer werdenden Zusammenhänge sowie Problemstellungen bezüglich unseres Immobilienmarktes und Steuersystems. Sie werden zu eigentlichen Spezialistinnen und Spezialisten. Und sie sind in der Lage, verschiedene Kennzahlen selbstständig zu berechnen und diese korrekt anzuwenden und in Bezug auf ihre Arbeitsfelder adäquat zu interpretieren.

Weitere Informationen unter www.fh-hwz.ch/cas-immobilienbuchhaltung. ■

LEHRGÄNGE ZUM EIDG. FACHAUSWEIS

FACHAUSWEIS IMMOBILIEN- BEWERTUNG JAN 22 – APR 23

AUSBILDUNGSZIEL

Immobilienbewerter arbeiten vielseitig: Sie ermitteln Werte von Immobilien und zeigen auf, in welche Richtung sich Liegenschaften in wirtschaftlicher und ökologischer Hinsicht entwickeln können. Zudem bietet die Weiterbildung die perfekte Grundlage, um in die Treuhand- oder Bankenbranche einzusteigen.

INHALTE

Der Lehrgang vermittelt Fachwissen im Bereich Immobilienbewertung, fördert vernetztes und analytisches Denken sowie eine selbstständige Arbeitsweise. Recht, bauliche Kenntnisse, Volks- und Betriebswirtschaftslehre, Immobilienfinanzierung, Immobilienmärkte und Vermarktung, nationale und internationale Immobilienbewertung, Bewertungsstandards, Bewertungsprozesse

ZIELPUBLIKUM

Der Lehrgang richtet sich an Personen, die bereits in der Immobilienbewertung tätig sind oder ihr Wissen in diesem Bereich vertiefen möchten.

DATEN

10. Januar 2022 – 5. April 2023, Bern
14. Januar 2022 – 1. April 2023, Zürich

ORT

Bei uns ist beides möglich – Unterricht vor Ort und auf Distanz. Profitieren Sie von unserem attraktiven hybriden Unterrichtsetting. Entscheiden Sie flexibel, ob Sie im Kursraum oder online von zu Hause aus am Unterricht teilnehmen möchten. Einzelne Kurstage finden nur vor Ort statt/ Limitierung gemäss Studienreglement.

KOSTEN (INKL. MWST)

CHF 11 800.– SVIT-Mitglieder
CHF 12 600.– übrige Teilnehmende

FACHAUSWEIS IMMOBILIEN- TREUHAND JAN 22 – JUL 23

AUSBILDUNGSZIEL

Wer in der Immobilienbranche eine Führungsposition übernehmen möchte oder sich selbstständig machen will, wählt die Ausbildung Immobilitreuhand. Dieser Lehrgang vermittelt breites Fachwissen und vielfältige Kompetenzen – von Personalführung über Marketing bis hin zum Portfoliomanagement.

Immobilitreuhändler beherrschen alle Bereiche der Dienstleistungskette: die Bewirtschaftung, die Bewertung und die Vermarktung. Als Generalist führen Sie ein kleines oder mittleres Unternehmen oder sind Abteilungsleiter in einer grossen Firma. Sie denken und handeln unternehmerisch, offerieren marktgerechte Dienstleistungen und beweisen Ihre interdisziplinären Kompetenzen, indem Sie Ihre Kunden erfolgreich beraten – etwa in rechtlichen und finanziellen Fragen oder bei der Bewertung von Liegenschaften.

INHALTE

Der umfassende Lehrgang fokussiert auf fünf Bereiche und vermittelt Führungsqualitäten, wirtschaftliche Fähigkeiten, Marketing-Know-how sowie Wissen in den Bereichen Bewertung, Vermarktung, Bewirtschaftung und Treuhand.

ZIELPUBLIKUM

Immobilienfachleute mit einem eidg. Fachausweis, die ihre Karriere Richtung Führung oder Selbstständigkeit ausbauen möchten.

ORT / DATEN

Klassen in Zürich, Bern und Luzern

Die einzelnen Daten und Zeiten finden Sie auf www.svit-school.ch.

KOSTEN (INKL. MWST)

CHF 13 200.– SVIT-Mitglieder
CHF 14 000.– übrige Teilnehmende

Anmeldung über
www.svit-school.ch oder
per E-Mail an 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 Teilnahmegebühr 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, Maneggstrasse 17, 8041 Zürich, Tel. 044 434 78 98, Fax 044 434 78 99

LEHRGÄNGE UND KONTAKTINFORMATIONEN IM ÜBERBLICK

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. Die Kurse 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

15.02.2022–27.09.2022
Dienstag, 18.00–20.35 Uhr
Samstag, 08.00–11.35 Uhr
BSL Berufsschule, Lenzburg

SVIT BEIDER BASEL

09.02.2022–01.02.2023
Mittwoch, 08.15–16.45 Uhr
Handelsschule KV, Basel

SVIT BERN

07.09.2022–20.09.2023
Mittwoch, 16.15–20.00 Uhr
Feusi Bildungszentrum, Bern

SVIT GRAUBÜNDEN

07.02.2022–03.12.2022
Montag und Mittwoch,
17.30–20.45 Uhr
Chur

SVIT OSTSCHWEIZ

06.01.2022–15.11.2022
Dienstag und Donnerstag,
18.00–20.30 Uhr
KBZ, St. Gallen

SVIT ZÜRICH

31.01.2022–10.10.2022
Montag, 09.00–15.30 Uhr
SVIT Zürich, Zürich-Oerlikon

10.02.2022–24.11.2022
Donnerstag, 09.00–15.30 Uhr
SVIT Zürich, Zürich-Oerlikon

ASSISTENZKURSE ASSISTENT / IN BEWIRTSCHAFTUNG MIET- LIEGENSCHAFTEN SVIT

SVIT AARGAU

09.08.2022–19.11.2022
Dienstag, 18.00–20.35 Uhr
Samstag, 08.00–11.35 Uhr
BSL Berufsschule, Lenzburg

SVIT BEIDER BASEL

09.02.2022–07.09.2022
Mittwoch, 08.15–11.45 Uhr
Handelsschule KV, Basel

SVIT BERN

25.04.2022–17.09.2022
Montag, 18.00–20.30 Uhr
Samstag, 08.30–12.00 Uhr
Feusi Bildungszentrum, Bern

SVIT GRAUBÜNDEN

15.08.2022–03.12.2022
Montag und Mittwoch,
17.30–20.45 Uhr
Chur

SVIT OSTSCHWEIZ

06.01.2022–02.06.2022
Dienstag und Donnerstag,
18.00–20.30 Uhr
KBZ, St. Gallen

SVIT SOLOTHURN

22.02.2022–07.07.2022
Dienstag und 3 x am Donnerstag,
18.00–21.15 Uhr
Feusi Bildungszentrum, Solothurn

SVIT ZENTRALSCHWEIZ

Kurs 1: 07.03.2022–06.07.2022
(inkl. Kommunikation/
Methodenkompetenz)
Montag und Mittwoch,
18.30–21.00 Uhr
Kasernenplatz 1, Luzern

SVIT ZÜRICH

17.01.2022–23.05.2022
Montag und Samstag
Montag, 18.00–20.45 Uhr
Samstag, 09.00–15.30 Uhr
SVIT Zürich, Zürich-Oerlikon

ASSISTENT / IN IMMOBILIEN- VERMARKTUNG SVIT

SVIT AARGAU

13.08.2022–01.11.2022
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

17.01.2022–11.07.2022
Montag und Samstag
Montag, 18.00–20.45 Uhr
Samstag, 09.00–15.30 Uhr
SVIT Zürich, Zürich-Oerlikon

ASSISTENT / IN BEWIRTSCHAFTUNG STOCKWERKEIGENTUM SVIT

SVIT AARGAU

13.08.2022–24.09.2022
Samstag, 08.00–11.35 Uhr
BSL Berufsschule, Lenzburg

SVIT BEIDER BASEL

19.10.2022–09.11.2022
Mittwoch, 08.15–16.45 Uhr
Handelsschule KV, Basel

SVIT BERN

28.04.2022–30.06.2022
Donnerstag, 18.00–20.30 Uhr
Feusi Bildungszentrum, Bern

SVIT GRAUBÜNDEN

02.05.2022–25.06.2022
Montag und Mittwoch,
17.30–20.45 Uhr
Chur

SVIT OSTSCHWEIZ

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

SVIT SOLOTHURN

16.08.2022–29.09.2022
Dienstag, 18.00–21.15 Uhr
Feusi Bildungszentrum, Solothurn

SVIT ZENTRALSCHWEIZ

Kurs 1: 05.01.2022–14.02.2022
Montag und Mittwoch,
18.30–21.00 Uhr
Kasernenplatz 1, Luzern

SVIT ZÜRICH

03.05.2022–05.07.2022
Dienstag, 13.00–15.45 Uhr
SVIT Zürich, Zürich-Oerlikon

ASSISTENT / IN LIEGENSCHAFTS- BUCHHALTUNG SVIT

SVIT AARGAU

Modul 1: 07.05.2022–05.07.2022
Modul 2: 09.08.2022–27.09.2022
Dienstag, 18.00–20.35 Uhr
BSL Berufsschule, Lenzburg

SVIT BEIDER BASEL

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

SVIT BERN

Modul 1: 11.01.2022–08.03.2022
Modul 2: 15.03.2022–11.05.2022
Dienstag, 17.30–20.00 Uhr
Feusi Bildungszentrum, Bern

SVIT GRAUBÜNDEN

07.02.2022–07.05.2022
Montag und Mittwoch,
17.30–20.45 Uhr
Chur

SVIT OSTSCHWEIZ

Modul 1: 08.03.2022–05.04.2022
Modul 2: 03.05.2022–14.06.2022
Dienstag und Donnerstag,
18.00–20.30 Uhr
KBZ, St. Gallen

SVIT SOLOTHURN

25.10.2022–02.02.2023
Dienstag, 18.00–21.15 Uhr
Feusi Bildungszentrum, Solothurn

SVIT ZENTRALSCHWEIZ

Modul 1: 17.08.2022–28.09.2022
Modul 2: 24.10.2022–12.12.2022
Montag und Mittwoch,
18.30–21.00 Uhr
Kasernenplatz 1, Luzern

SVIT ZÜRICH

Modul 1: 08.04.2022–01.07.2022
Modul 2: 26.08.2022–25.11.2022
Freitag, 18.00–20.45 Uhr
SVIT Zürich, Zürich-Oerlikon

ASSISTENT / IN IMMOBILIEN- BEWERTUNG SVIT

SVIT BERN

18.10.2022–08.12.2022
Dienstag und Donnerstag,
17.45–21.00 Uhr
Feusi Bildungszentrum, Bern

SVIT ZÜRICH

22.08.2022–05.12.2022
Montag, 18.00–20.45 Uhr
Samstag, 09.00–15.30 Uhr
SVIT Zürich, Zürich-Oerlikon

COURS D'INTRODUCTION À L'ÉCONOMIE IMMOBILIÈRE

02.02.2022–16.03.2022

EXAMEN: 06.04.2022
Lausanne

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

HÖHERE AUSBILDUNGEN

LEHRGANG BUCHHALTUNGSSPEZIALIST SVIT

Jährlicher Start im August in Zürich und Lausanne
Dauer: 4 Monate

LEHRGANG BEWIRTSCHAFTUNG FA

Jährlicher Start im Januar in den Regionen Basel, Bern, Graubünden, Ostschweiz, Luzern, Zürich und im November in Lausanne sowie alle zwei Jahre im Tessin
Dauer: 12–13 Monate

LEHRGANG BEWERTUNG FA

Jährlicher Start im Januar in Bern, Zürich und alle zwei Jahre im November in Lausanne
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 alle zwei Jahre im Mai in Lausanne
Dauer: 18–19 Monate

LEHRGANG IMMOBILIEN-TREUHAND HFP

Jährlicher Start im Januar/Februar in Bern, Luzern und Zürich und alle zwei Jahre im März in Lausanne
Dauer: 18–19 Monate

MASTER OF ADVANCED STUDIES IN REAL ESTATE MANAGEMENT

Jährlicher Beginn im Herbst an der Hochschule für Wirtschaft Zürich (www.fh-hwz.ch)

BILDUNGSINSTITUTIONEN

SVIT SCHOOL BILDUNGSZENTRUM

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

DEUTSCHSCHWEIZ

SVIT School,
Maneggstrasse 17, 8041 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
hello@svit-school.ch

TESSIN

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

HWZ HOCHSCHULE FÜR WIRTSCHAFT ZÜRICH

SEKRETARIAT

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

OKGT ORGANISATION KAUFMÄNNISCHE GRUNDBILDUNG TREUHAND/IMMOBILIEN

Branchenkunde Treuhand- und Immobilien-treuhand für KV-Lernende

GESCHÄFTSSTELLE

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

REGIONALE LEHRGANGSLEITUNGEN IN DEN SVIT-GLIEDER-ORGANISATIONEN

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

REGION AARGAU

Zuständig für Interessenten aus dem Kanton AG sowie angrenzenden Fachschul- und Prüfungsregionen:
SVIT-Ausbildungsregion Aargau
SVIT Aargau, Stephanie Müller
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
hello@svit-school.ch

REGION SOLOTHURN

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

REGIONE TICINO

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

REGION ZENTRALSCHWEIZ

Zuständig für die Interessenten aus den Kantonen LU, NW, OW, SZ (ohne March und Höfe), UR, ZG
Regionale Lehrgangsleitung:
Nathalia Hofer
Kasernenplatz 1, 6003 Luzern
T 041 508 20 19
nathalia.hofer@svit.ch
svit-zentralschweiz@svit.ch

REGION ZÜRICH

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

«NANOTECHNOLOGIE HÄLT OBERFLÄCHEN SAUBER»

Im Fokus des 70. Lunchgesprächs der Kammer unabhängiger Bauherrenberater (KUB) stand die Nanotechnologie. Mit ihr können Oberflächen von Gebäuden gegen Wasser und Schmutzablagerungen behandelt werden. Das Hauptreferat hielt Alain Neumann von der auf Nanomaterialien spezialisierten Nano4you GmbH aus Deutschland.

TEXT – RETO WESTERMANN*

OBERFLÄCHENFILM GEGEN SCHIMMEL UND MOOS

Einsetzen lässt sich die Nanoflüchtigkeit auf fast jeder Oberfläche. Dabei hat das Material gegenüber anderen wasser- und schmutzabweisenden Oberflächenbehandlungen verschiedene Vorteile: So bleiben die Poren des Untergrundes offen und atmungsaktiv. Zudem ist der wasser- und schmutzabweisende Effekt bei vielen Einsatzgebieten sehr langlebig. «Auf Aussenfassaden beispielsweise rechnen wir mit bis zu zehn Jahren und länger», sagte Neumann. Diese Ergebnisse sind Erfahrungswerte aus 20 Jahren Anwendung und entsprechenden Referenzen. Neumann zeigte in seinem Referat auch, dass die bei der Markteinführung der Technologie befürchteten Auswirkungen auf die Gesundheit sich nicht bewahrheitet haben: Das Material sei als biokompatibel zertifiziert, dürfe sogar in Berührung mit Lebensmitteln kommen, und es entstünden keine für die Umwelt gefährlichen Abbauprodukte.

Für die anwesenden Bauherrenvertreter besonders interessant sind die Einsatzge-

KUB-LUNCHGESPRÄCHE

Auch 2022 organisiert die Kammer unabhängiger Bauherrenberater wiederum fünf Lunchgespräche in Zürich. Dabei berichten Referentinnen und Referenten aus ihrem Fachgebiet, gefolgt von einer kurzen Diskussion und einem Lunch mit Gelegenheit zum Gedankenaustausch. Die Gespräche finden jeweils von 12.00–14.00 Uhr im Hotel Schweizerhof beim Zürcher Hauptbahnhof statt. Das Gespräch vom 11. Januar widmet sich dem Thema Flachdachüberwachung. Die weiteren Lunch-Termine 1. März, 3. Mai, 5. Juli und 8. November. Weitere Infos und Anmeldung: www.kub.ch

In einem spannenden Referat stellte Alain Neumann von Nano4you den Gästen am Lunchgespräch die Nanotechnologie vor.



BILD: RETO WESTERMANN

DER NATUR ABGESCHAUT

Was haben das Mauerwerk eines Gebäudes im Vatikan und ein Mistkäfer gemeinsam? Beide besitzen eine Oberfläche, die Schmutz und Wasser effektiv abhält. Bekannt ist dieses Phänomen auch als Lotus-Effekt, weil die Blätter der Lotusblume ebenfalls den Abperleffekt zeigen. Dieses Phänomen hat die Nanotechnologie der Natur abgeschaut. Betrachtet man den Panzer des Käfers und die speziell behandelte Oberfläche der Fassaden im Vatikan unter dem Elektronenmikroskop, sieht man Stacheln in Nanogrösse – das entspricht gut einen Milliardstel Meter –, die die Ablagerung von Schmutz verhindern oder Wassertropfen am Eindringen in die Oberfläche hindern. Vor gut zwanzig Jahren begannen Fachleute in Deutschland damit nach Technologien zu suchen, um den Lotus-Effekt künstlich zu erzeugen – etwa

als Schutzoberfläche für Nassräume, Fassaden oder Windschutzscheiben von Autos. Zu den Pionieren auf diesem Gebiet gehört Nanotechnik-Spezialist und Hochschuldozent Alain Neumann vom Hersteller Nano4you aus Bexbach in Deutschland. Er war Gast am 70. Lunchgespräch der KUB in Zürich. Begleitet wurde er von Roger Achermann, dessen Firma in der Schweiz Oberflächen reinigt – etwa solche von Kraftwerksturbinen – und mit der Technologie von Nano4you schützt, sowie Alois Müller, dessen Intercos Handels AG die Produkte in der Schweiz vertreibt.

Nach einer kurzen Einleitung durch Roger Achermann stellte Alain Neumann in einem rasanten und spannenden Referat die Technologie, ihre Entstehung und ihre Einsatzgebiete im Baubereich vor. Zu Beginn, so erzählte er, hätten sie unter anderem mit Gold und Silber experimentiert, da diese Materialien an-

tibakterielle Eigenschaften hätten. Die Partikel wurden mit speziellen Verfahren auf Nanogrösse reduziert, und es war möglich, Oberflächen langfristig antibakteriell auszurüsten. Eine weitere Idee war die Miniaturisierung von Quarzsand – dem Hauptbestandteil von transparentem Fensterglas – und diese als Oberflächenschutz zu verwenden. Mit speziellen Verfahren auf Nanogrösse zerkleinert, entstand dabei unter anderem Siliziumdioxid, das in eine anorganisch-organische Matrix mit Alkohol oder Wasser eingebunden, auf Oberflächen eine ultradünne Schicht mit der gewünschten Eigenschaft ergab. «Die nanogrossen Partikel und Nanostrukturen reagieren sofort mit dem Untergrund und klammern sich quasi daran fest und gehen somit im Vergleich zu Wachs oder Silikon eine physikalische Bindung mit der Oberfläche ein», erklärte Alain Neumann die Funktionsweise der Lösung.



Die Nanotechnologie lässt Schmutz und Wasser einfach abperlen.

BILD: ZVG/SHUTTERSTOCK

biete im Baubereich: Diese reichen von aussen gedämmten Fassaden über Sichtbeton bis hin zu keramischen Oberflächen. Dort verhindert die Nanotechnologie in Nassräumen

etwa die Schimmelbildung. Gleiches gilt für Fassaden. Dort dient die Nanobeschichtung zudem auch als permanenter Schutz vor Graffiti. Preislich sei die Technolo-

gie ebenfalls interessant, erklärte Roger Achermann am Schluss des Referateblocks. Bei Fassaden etwa ist für Material und Arbeit mit zehn bis zwanzig Franken pro Quadrat-

meter zu rechnen. Gemäss den anwesenden Nanotechnologie-Fachleuten gut investiertes Geld: Bleiben Oberflächen – insbesondere solche aus Sichtbeton oder Sichtbackstein – über viele Jahre sauber und frei von Algenbefall oder Moosen, spart dies Unterhaltskosten. «Die Gebäudereiniger sind überhaupt keine Fans der Technologie», brachte Roger Achermann die Sache auf den Punkt. ■



***RETO WESTERMANN**

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

ANZEIGE

Ab wann wird der ROI zum King?

Ob Immobilienbewirtschaftung oder andere Themen der Bau- und Immobilienwirtschaft: Alle, die mehr wissen wollen, finden Antworten live an der Swissbau 2022. www.swissbau.ch

**SWISS
BAU**

Messe Basel
18. – 21. Januar 2022

Themenpartner:

HÖRMANN LAUFEN SIEMENS

Leading Partner Swissbau Focus:

sia
schweizerischer ingenieur- und architektenverein
société suisse des ingénieurs et des architectes
società svizzera degli ingegneri e degli architetti
swiss society of engineers and architects

Main Partner Swissbau Innovation Lab:

sia
schweizerischer ingenieur- und architektenverein
société suisse des ingénieurs et des architectes
società svizzera degli ingegneri e degli architetti
swiss society of engineers and architects

BAUEN DIGITAL SCHWEIZ

buildingSMART

AUFBRUCH IN NEUE ARBEITSWELTEN

«Aufbruch in neue Arbeitswelten – Umnutzen und Modernisieren aus Sicht von Eigentümer, Nutzer und Betreiber» war das Hauptthema am diesjährigen Frühstücksanlass «Good Morning FM».

TEXT – REMI BUCHSCHACHER*



Sie diskutierten im JED in Schlieren über neue Arbeitswelten, Umnutzungen und Facility-Management – von links: Anna von Sydow von der Halter AG, Karin Voigt von Swiss Prime Site, Wolfgang Krull von Bouygues Energies & Services AG und Christian Hofmann, Präsident SVIT FM Kammer.

BILD: STEPHANIE TRACHSEL

► UMNUTZUNG VON BESTANDSIMMOBILIEN

Um den Migrationsprozess von der Druckerei zu einer produktiven und modernen Arbeitswelt mit vielseitigen Nutzerbedürfnissen ging es an der diesjährigen Veranstaltung «Good Morning FM». Die SVIT FM Kammer war zu Gast im JED auf dem ehemaligen Areal des NZZ-Druckzentrums in Schlieren, wo einer der innovativsten Arbeitsräume entstand. JED bietet Büro- und Gewerbenietflächen sowie ein breites Serviceangebot und Gastronomievielfalt.

Die Umnutzung und Neugestaltung von Bestandsimmobilien wird immer wichtiger. Landreserven sind knapp und die Lebenszyklen von

Immobilien werden immer kürzer, stellte die FM Kammer dem Anlass im Programm voran. Die Neuausrichtung einer Immobilie soll eine möglichst flexible Nutzung ermöglichen, und auch die potenziellen Nutzer erwarten einen möglichst grossen Handlungsspielraum in der Gestaltung ihrer Arbeitswelten und Kollaborationsmethoden. Doch welche Erfolgsfaktoren optimieren zukünftige Entwicklungen und Umnutzungen? Die Diskussion mit Eigentümer, Nutzer und Betreiber des JED brachte aus Sicht des FM grösstenteils überraschende Übereinstimmungen hervor. So betonte Karin Voigt, Chief Portfolio Officer der Besitzerin des JED, der Swiss Prime Site Immobilien AG, die

Wichtigkeit der Mieterzufriedenheit. Diese lasse sich nicht ohne Beschreitung neuer Wege erreichen. «Der Mieter muss seine eigene DNA einbringen können. Sein Alltagsleben wird im JED wie in einem Mikrokosmos stattfinden.»

ZENTRUM FÜR WISSENSTRANSFER

JED – Join, Explore, Dare – gilt als Zentrum für Wissenstransfer, Innovation und Unternehmertum in Schlieren. Es führt Wissensarbeiter aus verschiedensten Branchen zu einem Think- und Work-Tank für Business, Industrie und Gewerbe zusammen. JED bietet Coworking-Spaces, durchlässige und private Arbeitswelten für bis zu 2000 Menschen

und Begegnungszonen in den Innen- und Aussenräumen. Ausserdem eine Eventhalle und ein Gastroangebot. Das architektonische Konzept von JED vereint dadurch umgenutzte Industrie-Infrastruktur mit neuer Office-Architektur. Zurzeit baut Swiss Prime Site auf dem nebenan liegenden Grundstück ein neues Bürogebäude nach dem Konzept 2226, also ein Gebäude ohne Haustechnik wie Heizung und Lüftung. Im voralbergischen Lustenau und in Emmen stehen bereits zwei dieser speziellen Gebäude, die durch ihre 80 cm dicken Aussenwände als Speichermasse auffallen.

Nachhaltigkeit war denn auch ein zentrales Thema in der Diskussion, an der neben



Karin Voigt von der SPS auch Anna von Sydow, Leiterin Renovationen bei der Halter AG, und Wolfgang Krull, Chief Operation Officer Region Ost bei der Bouygues Energies & Services Schweiz AG, teilnahmen. Kammer-Präsident Christian Hofmann stellte die Frage in den Raum, ob das Facility-Management in der Lage sei, einen gewichtigen Beitrag zu diesem Thema beizusteuern. Der effiziente energetische Betrieb von Immobilien sei Grundlage für die kostenoptimierte Bereitstellung von Flächen. Für Wolfgang Krull war die Antwort klar: «Ja, wenn das FM frühzeitig in die Planungsphase einbezogen wird.» Eine Aussage, die für das FM von grosser Wichtigkeit ist.

FLÄCHEN NEU BESPIELEN

Mit dem Hauptthema des Vormittags «Aufbruch in neue Arbeitswelten – Umnutzen und Modernisieren aus Sicht von Eigentümer, Nutzer und

Betreiber» liessen die Panel-Teilnehmerinnen und -Teilnehmer die Anwesenden in ein Ökosystem blicken, das vom Wandel gegenwärtig stark betroffen ist. Anna von Sydow von der Halter AG machte deutlich, dass die Effizienz einer Firma vom Wohlbefinden der Mitarbeitenden stark profitiert. Hier biete der Mikrokosmos JED ein gutes Beispiel. «Wir zügelten am 14. Dezember 2020, also mitten in der Pandemie, in unseren neuen Hauptsitz im JED, den wir neu bespielen konnten. Und es war ein voller Erfolg, auch wenn die festen Arbeitsplätze weggefallen sind», schilderte sie die schwierige Situation beim Einzug.

Doch die neuen Möglichkeiten zum Austausch untereinander und die Rückzugsmöglichkeiten, welche die neuen Arbeitswelten im JED bieten, hätten diese Anlaufschwierig-

keiten bald vergessen lassen. Fazit ihrer Ausführungen: «Es braucht einen Konzeptwechsel bei der Planung und Umnutzung von Bürogebäuden. Der Mensch und die Services sollen in Zukunft im Zentrum stehen.» Genau hier sei das FM gefordert, befand Wolfgang Krull. Die Abläufe in einem Gebäude seien äusserst wichtig, es gehe aus FM-Sicht weniger um die Ästhetik eines Gebäudes, sondern um den Bezug zur Nutzung. «Wie verhalten sich die Nutzerinnen und Nutzer? Das ist für das FM wichtig. Hier ist Flexibilität gefragt, aber auch gute Kommunikation», hielt er fest. Oder anders ausgedrückt: «Wir wollen gute Partner sein – zu den Eigentümern, Nutzern und Planern.» ■

DIE NÄCHSTEN ANLÄSSE DER SVIT FACHKAMMERN: REAL ESTATE SYMPOSIUM AM 16. MÄRZ 2022 UND DER FM DAY AM 1. JUNI 2022.



***REMI BUCHSCHACHER**

Der Autor ist Wirtschaftsjournalist und Redaktionsleiter des RealEstate-Reports in Luzern.

ANZEIGE

Der Spezialist für Graffitischutz

www.desax.ch

**SWISS
BAU**

18.-21. Januar 2022
Halle 1.0
Stand B10

DESAX AG
Ernetschwilerstr. 25
8737 Gommiswald
T 055 285 30 85

DESAX AG
Felsenastr. 17
3004 Bern
T 031 552 04 55

DESAX SA
Ch. des Larges-Pièces 4
1024 Ecublens
T 021 635 95 55

Graffitischutz
Betonschutz
Desax-Betonkosmetik
Betongestaltung
Betonreinigung

DESAX
Schöne Betonflächen

DAS WILDE WIRD ZUM SCHÖNEN

► NATURNAHE AUSSEN- RÄUME – AUS GUTEM GRUND

Grüngold legt den Schwerpunkt auf die Synergie ökonomischer und ökologischer Aspekte. Naturnahe Umgebungsgestaltungen sind in der Regel weniger unterhaltsintensiv und verursachen daher geringeren Pflegeaufwand. Oft bieten sie bereits bei der Erstellung Kostenvorteile und sind widerstandsfähiger bei Hitze, Trockenheit oder Starkregen. «Sie sind klima- und kostenfit», so Grüngold. Reduzierter Ressourceneinsatz (Maschinen, Treibstoff, Strom oder Wasser) zeigt nicht nur monetär, sondern auch ökologisch Wirkung. Und durch den Verzicht auf Pestizid- oder Kunstdüngereinsatz ergeben sich keine Gifteinträge im Boden. Der wichtigste Aspekt ist jedoch die Biodiversität. Naturnahe Aussenräume sind eine Massnahme im Siedlungsraum gegen den Rückgang der Artenvielfalt.

UMDENKEN BRAUCHT SEINE ZEIT

Trotz der Vorzüge setzten sich naturnahe Aussenraumkonzepte gegenüber durchgestylten Gärten bis anhin (noch) nicht durch. Naturnahe Aussenräume ziehen wunschgemäss Insekten und Tiere an. Bienen können stechen und nicht jeder Mieter oder Stockwerkeigentümer schätzt Zecken oder Schlangen im Garten, was vorkommen kann. «Eine naturnahe Pflanzplanung kann für Allergiker (Pollenbildung) eine Belastung darstellen, was bei einem

DATEN ERFAHRUNGS- AUSTAUSCH 2022

Mittwoch, 13. April und 26. Oktober,
09.15 Uhr, KV Business School,
Sihlpostgasse 2, 8004 Zürich



Hohe Biodiversität
dank Blumenwiesen
und natürlichem
Baumbestand.

BILD: GRÜNGOLD

regelmässig gemähten Rasen kaum der Fall sein dürfte. Eine individuell angepasste Planung kann dies jedoch gut berücksichtigen», weisen Grüngold darauf hin.

NEUES ÄSTHETIK- EMPFINDEN

Das Hauptproblem ist jedoch das ästhetische Empfinden. Gut schweizerisch ist nach wie vor aufgeräumt, geordnet und gepflegt. Wildhecken wirken eben wild und nicht formell wie Formhecken. Eine sauber gestochene Rasenkante verläuft schnurgerade – nicht wie eine natürlich angelegte Blumenwiese. Insbesondere, wenn Bewohnerinnen und Bewohnern Sinn und Zweck von naturnahen Aussenräumen nicht verstehen, werden diese gern als ungepflegt wahrgenommen.

AUFKLÄRUNG SCHAFFT AKZEPTANZ

Entsprechend sind Information und Kommunikation mit den Mietern und Eigentümern im Vorfeld der Aussenraumgestaltung von grösster Bedeutung. Anwohnern soll das Konzept im Detail erklärt

Stefan Nänni und Thomas Blumer von Grüngold, dem Planungsunternehmen für naturnahe Aussenräume im Siedlungsraum, diskutierten mit den Bewertungsexperten anlässlich des Erfahrungsaustausches die Frage nach dem Wert der Landschaftsarchitektur bei Immobilien. TEXT – STEPHAN WEGELIN*

werden, nur so entsteht eine breite Akzeptanz und damit die Grundvoraussetzung für Erfolg. Wird beispielsweise die frisch gemähte Wiese im Frühjahr bewusst zum Versamen eine Zeit lang liegen gelassen, wird dies als bewusste Massnahme und nicht als Nachlässigkeit des Hauswartes verstanden.

RICHTIG – ABER NICHT MILITANT

Naturnahe Aussenraumgestaltungen erfordern eine ganzheitliche Sicht der Dinge. Neben der Akzeptanz der Anwohner muss der Pflege des Umschwungs Rechnung getragen werden. Zwar ist die Pflege einfacher, Hauswarte müssen jedoch initial instruiert werden. Gehölzschnitt (Baum, Busch oder Hecke) folgt längeren Zyklen und das Schnittgut muss nicht abgeführt, sondern kann in einer Hecke integriert werden. Dies dient als Lebensraum für Tiere und ist keine Nachlässigkeit. Nicht zuletzt sind praktische Aspekte zu beachten. Wege sollen nicht nur das Regenwasser gut versickern lassen, sie müssen auch Rollstuhlgängigkeit und ein-

fache Schneeräumung gewährleisten. Blumenwiesen fördern zwar die Biodiversität, sind aber nicht ideal für spielende Kinder. Es braucht eine ausgewogene Haltung gemäss Grüngold. Die Perspektiven der Anwohnerschaft sowie die Dienstleister rund um die Immobilie sind bei einer naturnahen Aussenraumplanung immer im Fokus zu behalten.

NATURNAHE AUSSEN- RÄUME BALD POLI- TISCH GEFORDERT?

ESG-Themen nehmen stetig an Bedeutung zu. Bereits heute sind Umweltaspekte fixer Bestandteil der Anlagekriterien. Weitet sich diese Entwicklung aus, dürften naturnahe Aussenräume in Zukunft auch vor diesem Hintergrund relevant werden – nicht nur auf Grund geringerer Erststellungs- und Unterhaltskosten, sondern auch im Sinne von gesteigerten Marktchancen des Anlageproduktes «Immobilie». ■



*STEPHAN
WEGELIN

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

STWE SCHWEIZ



Michel de Roche, Präsident der Fachkammer Stockwerkeigentum, moderiert den 10. Herbstanlass.

10. HERBSTANLASS DER FACHKAMMER STOCKWERKEIGENTUM

Im Jubiläumsjahr der Fachkammer Stockwerkeigentum fand der 10. Herbstanlass

vom 27. Oktober 2021 im Technopark Winterthur statt. Am Nachmittag bestand die Möglichkeit zur Teilnahme an einer Führung über das Sulzerareal mit Präsentation des Projekts «Lockstadt» durch Ulf Hoppenstedt, Implenia. Am Abend bot Prof. Dr. Amédéo Werme-linger einen spannenden Quer-

schnitt zum Überwachungsdrang im Stockwerkeigentum und dessen rechtliche Auswirkungen. Nachdem er sich in aller Kürze zum Datenschutzrecht im Allgemeinen und zum revidierten Datenschutzrecht (in Kraft wohl ab Januar 2023) geäußert hatte, setzte er sich mit verschiedensten Überwachungsmethoden und deren rechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen auseinan-

der. Schliesslich ging er auf die Zahlungsüberwachung ein und thematisierte deren Problematik. Beim anschliessenden Apéro konnten die Gäste sich nach langer Zeit mit ihren Fachkollegen intensiv austauschen. ■

ANZEIGE

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

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



SEIT 1963

WWW.DIPAN.CH • INFO@DIPAN.CH

Bestnoten: Edelstahl für Armaturen



Edelstahl besitzt herausragende Eigenschaften, die insbesondere in den Bereichen zum Tragen kommen, die nach besonderer Hygiene rufen. Edelstahl ist durch und durch Material, resistent gegen äussere Einflüsse und sehr hygienisch, da sich Bakterien selbst auf häufig berührten Bauteilen kaum Haftgrund bietet. Als unvergleichlich dauerhaftes und hygienisches Material gehört es seit jeher zur ersten Wahl bei Armaturen für Profiküchen

sowie den öffentlichen Bereich. KWC hat die aktuellen Bedürfnisse und Trends erkannt und setzt mit KWC AVA E aus massivem Edelstahl neue Standards im Privatbad und Gäste-WC. Die hochwertigen Waschtisch-Armaturen der Schweizer Qualitätsmarke überzeugen zudem in Ästhetik und Stilsicherheit: 2020 erhielten sie dafür die international renommierte Auszeichnung «Iconic Awards Innovative Interiors».

REINE ÄSTHETIK

Edelstahl verleiht der Bestseller-Armatur von KWC eine neue, edle Eleganz und hohe Eigenständigkeit. Der matt schimmernde Werkstoff nimmt die Farben der Umgebung auf und geht harmonisch auf jede Badarchitektur ein. In natürlichen Material- und erdigen Farbkonzepten spielt der authentischer Werkstoff seine Trümpfe ebenso aus, wie wenn im Bad klassisches Weiss oder cooles Schwarz dominieren: Stets erfährt das Gesamtdesign eine Bereicherung.

LANGE LEBENSDAUER

Edelstahl ist pures Material mit einer glatten, sauberen Oberfläche, die dauerhaft kratz- und abriebfest ist und sich leicht reinigen lässt. Keine empfindliche Schicht, kein Rost, kein Makel und kein Abfall, denn Edelstahl ist 100 % recycelbar. Auch in der Herstellung punktet das Material im Vergleich mit anderen Werkstoffen und benötigt weniger Energie, als beispielsweise die Herstellung von PET oder Aluminium. Und: Mit Blick auf eine langlebige Ästhetik ist die präzise, klare Formensprache ein ebenso sicherer Wert, wie die Nachhaltigkeit des Materials.

DAS SORTIMENT

Das Kernsortiment KWC AVA E umfasst Waschtischmischer in massivem Edelstahl mit KWC Ablaufventil Push Open 2 in 1, 2-Loch Wand-Armaturen in massivem

Edelstahl sowie Unterputz Thermostat- und Hebelmischer für Dusche und Wanne in brushed steel (galvanisches Verfahren).

PRÄDESTINIERTER EINSATZBEREICH

Armaturen aus Edelstahl empfehlen sich für das private Bad und Gästebad, für Hotels und halböffentliche Bäder.

EDELSTAHL-VORTEILE AUF EINEN BLICK

- Hygienisch
- Dauerhaft pflegeleicht
- Weitgehend kratzfest
- Rostfrei
- 100 % recycelbar
- Edle, zeitlose Ästhetik, die sich in alle Stilwelten einfügt
- Unbedenklich hinsichtlich der Trinkwasserverordnung
- Durch und durch pures Material

WEITERE INFORMATIONEN

Franke Water Systems AG KWC
KWC Gasse 1, 5726 Unterkulm
Tel. 062 768 68 68
info@kwc.ch, www.kwc.ch



Der technische Hauswart – ein vielfältiger Beruf

Moderne technische Anlagen in den Liegenschaften werden immer komplexer. Damit diese Geräte stets einwandfrei funktionieren, braucht es die regelmässige Kontrolle des technischen Hausworts – ein Service, den VebeGo, einer der führenden Anbieter von Facility- und Immobilien-Management Leistungen, seit vielen Jahren erfolgreich ihren Kunden empfiehlt.

Wer sich zum technischen Hauswart ausbilden lässt, bringt viele Interessen und Talente mit. VebeGo rät, dass er seine Sporen idealerweise im Sektor Heizung, Lüftung, Klima, Kälte, Sanitär oder Elektro abverdient hat. Auch Erfahrung im Facility Management ist von Vorteil. Und nicht zuletzt sind IT-Kenntnisse unumgänglich, schliesslich kommen neben MS-Office auch andere Tools zum Einsatz, wie zum Beispiel die digitale Stundenerfassung und das CAFM-System, ein Computerprogramm mit dem der Hauswart arbeitet. Es liefert ihm die Aufträge mit allen nötigen Informationen direkt auf sein Handy, nach erledigter Arbeit wird die Rückmeldung wieder via Handy ins System einfließen. Das garantiert einen transparenten Prozesskreislauf.



Einer unserer technischen Hauswarte bei der Überprüfung einer Brandmeldeanlage

WERTERHALTUNG VON LIEGENSCHAFTEN – DEM HAUSWART SEI DANK

Damit im Winter die Heizung nicht aussetzt oder im Sommer die Klimaanlage, die elektrisch gesteuerten Storen stets wie gewünscht funktionieren und der Strom durch die Leitungen fliesst, braucht es den engagierten Einsatz des technischen Hausworts mit all seinem Wissen. Auf seinen täglichen Kontrollgängen inspiziert er regelmässig sämtliche haustechnischen Anlagen, Reparaturen werden erledigt, Instandsetzungen durchgeführt – manchmal auch im Pikett-Dienst. Hauswarte leisten einen wichtigen

Beitrag zur Werterhaltung von Liegenschaften. Sie haben zudem ein hohes Verantwortungs- und Qualitätsbewusstsein.

SCHULUNGEN UND WEITERBILDUNGEN

Ein Fachmann Betriebsunterhalt erlangt nach einer dreijährigen Lehre das eidgenössische Fähigkeitszeugnis (EFZ), kann sich mit einer höheren Fachprüfung zum Hauswart (HF) weiterbilden, an der Höheren Fachschule in diversen verwandten Fachbereichen Ausbildungen absolvieren oder an einer der Fachhochschulen z.B. den Studiengang Bachelor of Science (FH) in Gebäudetechnik oder Bachelor of Science (FH) in Facility Management wählen.

Die technischen Anlagen in den Liegenschaften werden immer umfassender, wer sich nicht ständig weiterbildet, hat das Nachsehen. Die Mitarbeitenden bei VebeGo werden laufend geschult und nehmen an Fortbildungen teil. So sind auch die technischen Hauswarte jederzeit in der Lage, korrekt einzugreifen, sollten die modernen Geräte zicken oder streiken. Sie wissen auch genau, wann sie Spezialisten herbeiziehen müssen, um die Störungen möglichst rasch zu beheben. Etwa bei Brandmelde- und anderen Alarmanlagen, Liften, Rolltreppen etc..

Der technische Hauswart ist ein Organisationstalent, das in heiklen Situationen einen kühlen Kopf bewahren muss, diesen jedoch auch im normalen Alltag nicht zu Hause vergessen darf. Zu komplex sind seine Aufgaben, die er oft selbstständig erledigen muss. Die technischen Anforderungen ändern sich ständig, die Digitalisierung der Auftragsprozesse schreitet weiter voran, dies bedeutet eine Flexibilität und Offenheit gegenüber dem Neuesten vom Neuen. Menschenscheu darf der Hauswart ebenfalls nicht sein, steht er doch oft in direktem Kontakt mit den Kunden und sowieso mit seinen Kolleginnen, Kollegen und Mitarbeitenden. Vieles steht also im Aufgabenkatalog eines technischen Hausworts, eines sucht man allerdings vergebens: Langeweile.

WEITERE INFORMATIONEN:

VebeGo AG
Albisriederstrasse 253, 8047 Zürich
Tel. +41 43 322 94 94



«FuturePIX»-Studie: Unser Alltag im Jahr 2030

Die Zukunftsstudie «FuturePIX» wurde auf Betreiben von Miele mit dem Ziel ins Leben gerufen, konkrete Visualisierungen der Zukunft, zentrale Zukunftsfragen und ein gemeinsames Zukunftsbild zu erarbeiten. Der Fokus der Diskussionen lag auf den Lebensrealitäten im Jahr 2030.

In dicht besiedelten Städten ist der eigene Grünbereich indoor und outdoor Luxus- und Entspannungsoase zugleich. Er wird genutzt, um sich zu erholen und beim Kräuter- und Gemüseanbau Selbstwirksamkeit und Naturverbundenheit zu erfahren. In dieses Zukunftsfeld hat Miele bereits heute investiert: Das Leben spielt sich im eigenen Zuhause heute immer stärker in der Küche ab. In modernen Neubauten, die in Grossstädten derzeit wie Pilze aus dem Boden spriessen, sind offene Küchen eher die Regel, nicht die Ausnahme. Um diese offenen Räume stilvoll einzurichten, braucht es Einbaugeräte, die sich harmonisch ins Wohnumfeld einfügen und ebenso effektiv wie leise perfekte Resultate liefern. Dabei werden smarte Funktionen immer wichtiger: Miele launchte mit der Generation 7000 bereits eine Gerätekollektion, die neue Standards in der Küchentechnologie setzte.



VERTICAL FARMING & KOCHTRENDS

Das Trendthema Vertical Farming, als Erweiterung des «Healthy Lifestyle»-Konzepts, hatte Miele schon seit längerem im Blick. Mit Blick auf kreatives Kochen, neue Geschmackserlebnisse, bewusste Ernährung und urbanen Lifestyle eröffnen die Plantcubes von Agrilution den Menschen spannende, neue Möglichkeiten: Immer Frühling in der Küche. Das Wachstum von Salaten, Microgreens und Kräutern ästhetisch in Szene gesetzt. Doch der Plantcube ist viel mehr. Der vollautomatisierte Gewächsschrank von Agrilution bringt das revolutionäre Konzept von Vertical Farming erstmals in die eigenen vier Wände. In geschlossenen Räumen wachsen Pflanzen unter kontrollierten und deshalb perfekten Wachstumsbedingungen. Das Ergebnis sind Greens von nie da gewesenem Aroma, um ein Vielfaches reicher an Nährstoffen, direkt am Ort des Verzehrs geerntet. Neue Dimensionen für das Kochen, für die Gesundheit und für den urbanen Lifestyle.

Kochen wird häufiger als Event zelebriert, dafür wird in urbanen Räumen unter der

Woche vielleicht ein bis zwei Mal mehr etwas nach Hause bestellt. Kocht man für sich und die Familie, dann am liebsten mit selbst angebauten Kräutern aus der eigenen Indoor-Farm. Familien kochen noch immer, allerdings hat die klassische Küche als separater Raum in der Grossstadt in Zukunft ausgedient, ihr Platzbedarf ist stark reduziert: Die Küche ist integriert und smart. Die Kochplatte ist zum Beispiel in den Tisch integriert, und wer es sich leisten kann, überlässt die Vorbereitung der Lebensmittel dem Roboter. Rezepte werden online verwaltet, die Zutaten für ein Gericht direkt passend geliefert. Miele ist in diesem Bereich bereits in der Zukunft angekommen. Die Geräte der Generation 7000 sind mit zahlreichen smarten Assistenten ausgerüstet: Das beginnt am Morgen mit dem BaristaAssistent von Miele. Dahinter verbirgt sich eine Anwendung, die Kaffeeliebhaber schrittweise zur persönlichen Geschmacksnote führt. Bei der Funktion FoodView überträgt eine Kamera farbechte Bilder in HD-Qualität aus dem Garraum auf ein Smartphone oder Tablet. Doch nicht nur die Backöfen von Miele sind mit smarten Funktionen ausgestattet, auch beim Braten in der Pfanne kann man sich auf die gewünschte Hilfe verlassen. Dank dem CookAssist von Miele gelingt einem sowohl das perfekte Steak als auch die dazugehörige Rösti. CookAssist ist eine App-basierte Anwendung, die den Anwender Schritt für Schritt durch den Bratprozess leitet.

MODULARER WOHNRAUM & VIRTUAL REALITY

Wohnraum wird vermutlich noch knapper und teurer als heute. Deshalb hat sich ein neuer Standard durchgesetzt: das Raumlayout in Neubauten ist mittlerweile meist flexibel. Modulare Möbel, verschiebbare Wände und cleverer Stauraum machen das möglich.

Die ETH-Architekturprofessorin Elli Mosayebi experimentiert genau mit diesen neuen Wohnformen. Ihr Ziel sind



Kleinwohnungen, die sich dank beweglicher Elemente ihren Bewohnern anpassen und dadurch einem breiteren Spektrum an Lebensformen gerecht werden. Die Idee folgt einem aktuellen Bedürfnis: Ein Drittel der Wohnungen im Kanton Zürich werden von alleinstehenden Menschen mit den unterschiedlichsten Lebenssituationen bewohnt, darunter Studierende, Geschiedene, Reisende oder Verwitwete. Miele war von diesem Projekt so angetan, dass sie für den Prototypen die Kochgeräte gesponsert haben.

Events finden zunehmend online statt. Auch Konzerte werden, ähnlich wie Fussballspiele, allein oder in kleinen Gruppen zu Hause gestreamt. Mittels moderner Technik, wie zum Beispiel Augmented und Virtual Reality, kann man in solche Events regelrecht eintauchen und sie können gemeinsam erlebt werden, egal wo man sich auf der Welt befindet. AR und VR spielen auch beim Einkaufen eine immer grössere Rolle: Autokauf, der tägliche Einkauf und Wohnungsbesichtigungen werden immer mehr zum virtuellen Erlebnis und damit individualisierbar. Kein Küchenbauer hält real alle Konfigurationen zum Testen vor – virtuell kein Problem. Per AR- und VR-Brille kann auch die Hose virtuell anprobiert oder eben die leere Wohnung mit der eigenen Einrichtung ausgestattet werden. Virtual und Augmented Reality haben merklich in unser Leben Einzug gehalten. Auch im Garten kann man so virtuell beim Yoga im Himalaya entspannen oder Karate von Bruce Lee lernen. Der virtuelle Urlaub auf dem Mars ist für jede(n) erschwinglich – ganz ohne Weltraumflug und Jetlag.

3D-DRUCK & TRACKING

3D-Drucker sind 2030 im Mainstream angekommen und für Heimwerker/innen so selbstverständlich wie heute Bohrmaschinen – sie sind leistungsfähig, anwenderfreundlich und günstig. Vorlagen sind auf OpenSource-Plattformen für jeden zugänglich, 3D-Scanner liefern die Daten zum Nachdrucken kaputter Teile. Doch

nicht nur beim Heimwerken auch bei anderen Hobbies ist modernste Technologie nicht mehr wegzudenken. Die meisten Menschen tracken 2030 ihr Leben. Klassiker wie Schrittzahl, Herzrhythmus oder Schlafphasen werden durch viele weitere Vitaldaten ergänzt, die auch durch Einrichtungsgegenstände wie Bett oder Spiegel erhoben werden. KI-Assistenten sind Frühwarnsystem und Gesundheitsratgeber zugleich – und geben etwa Ernährungstipps. Uhren, Autos, Thermomix – fast alles hat 2030 einen Touch-Screen. Selbst Fenster sind als Bildschirm nutzbar. Die meisten Screens können von einem zentralen Endgerät aus angesteuert werden, die Vielfalt eigenständiger und unverbundener Betriebs- und Bedienungssysteme ist Vergangenheit, das geht aus der Zukunftsstudie «FuturePix» hervor, die von Miele initiiert wurde.

In einer noch stärker gealterten und durch die Pandemieerfahrung geprägten Gesellschaft hat Gesundheitsschutz Priorität. Medizin-Bots stehen bei Bedarf zur persönlichen Betreuung zur Verfügung und liefern Medikamente. Auch zur Desinfektion können Roboter eingesetzt werden – in Infrastrukturen wie Rolltreppen ist dies bereits integriert.

MOBILITÄT & LIEFERUNG

Mikromobilität ist – neben autonomen Mobilitätsdiensten – erste Wahl auf kurzen Strecken. Grund sind strenge Restriktionen für klassischen MIV und eine stark verbesserte Infrastruktur für Rad & Co. Mobilitätsdienstleister bieten verschiedene Formen flexibel an jeder Ecke an – der private Besitz geht immer weiter zurück. Mobilität verändert sich und es entstehen neue Mobilitätsmuster: Es gibt deutlich weniger klassischen motorisierten Individualverkehr – die verbliebenen Autos in der Stadt sind weitgehend elektrifiziert. Das Angebot geteilter (und teils autonomer) on-demand-Mobility-Lösungen wie Ride- und Carsharing ist deutlich gewachsen.

Auch wenn immer mehr online gekauft wird – verpasste Pakete gehören der Vergangenheit an. Cityhubs und Paketstationen sind 2030 angesichts der gewachsenen Paketflut überall zu finden. Erfolglose Zustellungsversuche gibt es nicht mehr, das Verkehrsaufkommen konnte reduziert werden. Und Express-Pakete werden meist per Drohne zugestellt.

Danke der Miele-Studie «FuturePix», können wir uns optimal auf die Zukunft vorbereiten.

WEITERE INFORMATIONEN:

Miele AG
Limmatstrasse 4
8957 Spreitenbach
Tel. +41 56 417 20 00
www.miele.ch

Veranstaltungs-Rückblick

Am 28. Oktober 2021 fand das zweite Swiss Public Real Estate Forum SPREF in Aarau wie auch online statt. Die Veranstaltung widmete sich dem Themenschwerpunkt der nachhaltigen Arealentwicklung. Die Berner Fachhochschule BFH, die Vereinigung staatlicher und kommunaler Leiter Immobilien VSLI und Hochpartnerre thematisierten damit die Verantwortung der öffentlichen Hand als Immobilieneigentümerin. Das Highlight des Tages war die Vergabe des Prix SPREF 2021 an Beat Aeberhard.

Pünktlich um 9 Uhr begrüusste Albert Schweizer, Präsident der Vereinigung staatlicher und kommunaler Leiter Immobilien VSLI, die rund 100 Teilnehmenden vor Ort im Kultur- und Kongresshaus Aarau, sowie die Online-Teilnehmenden. Nach dem Grusswort der Stadt Aarau durch Stadträtin Suzanne Marclay-Merz startete der erste Referatsblock mit den Themen «Nachhaltigkeit beim Bundesamt für Bauten und Logistik BBL» von Martin Frösch sowie die «Böse-Buben-Strategie» von Friederike Pfromm.

Nach einer ersten Publikums-Umfrage und gestärkt durch Kaffee und Croissants ging es im zweiten Block um die Entwicklung des Hochschulgebiet Zürich Zentrum (Referat von François Chapuis) und um smarte 2000-Watt-Areale (Referat von Daniel Kellenberger). Während den Pausen freuten sich die ausstellenden Firmen an der Tischmesse im Nebensaal über reges Networking.

Begleitet wurde die Veranstaltung durch die musikalische Unterhaltung von Boris Bittel, dem Berner Liedermacher und Chansonier, welcher eigens für das SPREF2021 einen Song komponiert hat. Nebst dem SPREF-Ohrwurm gab er auch weitere Stücke aus seinem Repertoire zum Besten.

Gestärkt durch die Mittagsverpflegung begrüusste Peter Staub, Direktor des Departements Architektur, Holz und Bau der BFH, die Teilnehmenden mit einem Referat zur Nachhaltigkeit in der Aus- und Weiterbildung der Berner Fachhochschule und gewährte damit einen Einblick in das vielfältige Angebot. Darauf folgten zwei Pitches der beiden Hauptsponsoren EWZ «Praxisbeispiel Wärmeverbund Herrliberg» von David Füllemann und Stratus «Steuerung des Immobilienportfolios mit Stratus 7.0 hin zu netto Null» von Severin Lenel. Zum Abschluss des Themenblocks stellte Beat Aeberhard die Basler Transformationsareale am Beispiel von Rosental Mitte vor.

Bei Kaffee und Dessert wurden in der Nachmittagspause die vorhergehenden Themen und Referate des Tages nochmal aufgegriffen und unter Fachleuten eifrig diskutiert. Weiter ging es mit dem Vortrag von Remo Daguati zum Thema «Prozessansatz – die Macht der Überzeugungsarbeit», gefolgt von «Entwerfen mit dem Faktor Klima» von Mark Inderbitzin.

Nach einer letzten musikalischen Auflockerung durch Boris Bittel startete das Highlight

des Tages – die Verleihung des Prix SPREF 2021. Der Architekturstudent und ehemaliger Profihandballer Sebastian Schneeberger hatte die Ehre den Prix SPREF 2021 an Beat Aeberhard, Kantonsbaumeister Basel-Stadt, für seine ausserordentlichen Leistungen in der nachhaltigen Stadt- und Arealentwicklung zu überreichen.

Das Moderationsduo – bestehend aus Boris Szépal, Professor für Architektur und Planung sowie Studienleiter MAS Real Estate Management an der Berner Fachhochschule, und Franziska Boccarelli, ehemalige Radio-Moderatorin und Oberstufenlehrerin – führte charmant durch die Veranstaltung.

Herzlichen Dank allen Sponsoren, Aussteller*innen, Referent*innen, der Stadt Aarau sowie dem OK-Team.

Hauptsponsoren sind EWZ und Stratus.

Das nächste Swiss Public Real Estate Forum findet am Donnerstag, **10. November 2022** im kuk in Aarau statt.

Weitere Informationen unter: spref.ch

der öffentlichen Hand. Sie bringt Fachleute, Dienstleister und Experten der öffentlichen Hand zusammen, orientiert in relevanten Fachgebieten und diskutiert aktuelle Themen. Die Tagung fand unter dem Titel «Eigentum verpflichtet» statt und thematisierte damit die Verantwortung der öffentlichen Hand als Immobilieneigentümerin.

WEITERBILDUNG MAS REAL ESTATE MANAGEMENT

Der MAS REM vermittelt Ihnen ein wissenschaftlich fundiertes, integriertes Bild der Immobilienwirtschaft. Sie erlangen Methoden-, Fach- und Handlungskompetenzen im Bereich Immobilien und sind in der Lage, Areale und Immobilien zu bewerten, zu entwickeln und erfolgreich zu führen. Der strategische Umgang mit Grundstücken und Immobilien erfordert interdisziplinäres Wissen und Denken bezüglich Einflussfaktoren und dem Funktionieren von Immobilien sowie deren Anspruchsgruppen.

Weitere Informationen unter: bfh.ch/ahb/masrem
Alle Aus- und Weiterbildungsangebote der BFH finden Sie unter bfh.ch/ahb/wb.

WEITERE INFORMATIONEN:

Berner Fachhochschule
Architektur, Holz und Bau
wb.ahb@bfh.ch
bfh.ch/ahb/wb

ZUM SWISS PUBLIC REAL ESTATE FORUM
Das Swiss Public Real Estate Forum ist eine eintägige Konferenz rund um die Immobilien

Impressionen vom Donnerstag, 28. Oktober 2021



Begrüssung durch Albert Schweizer, Präsident des VSLI.



Das Moderations-Duo Franziska Boccarelli und Boris Szépal.



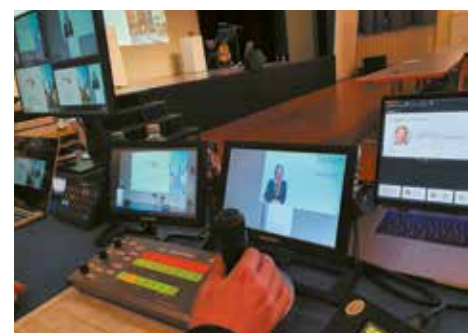
Liedermacher und Chansonier Boris Bittel begleitete die Veranstaltung musikalisch.



Während den Verpflegungspausen wurde in der Ausstellung reges Networking betrieben.



Das Highlight des Tages: Die PRIX-SPREF-Verleihung an Beat Aeberhard.



Dank professioneller Technik konnte das SPREF2021 auch online mitverfolgt werden.

Swiss PropTech:

Lancierung von Immowise, der allerersten digitalen Lösung zur Unterstützung von Miteigentümersammlungen

Die Lösung wurde entwickelt, um die Erwartungen des Marktes zu erfüllen und die Vorbereitung, Durchführung und Nachbereitung von Generalversammlungen (GV) von Stockwerkeigentum in der Schweiz zu erleichtern. Es berücksichtigt die Besonderheiten jeder Eigentumswohnung und bietet somit ein digitales Werkzeug, das sowohl für die Verwalter als auch für die Miteigentümer geeignet ist. Alle Schritte sind optimiert, unabhängig davon, ob die Generalversammlung persönlich oder aus der Ferne abgehalten wird, sodass man sich beim Treffen auf den Austausch, die Beratung und die Entscheidungsfindung konzentrieren kann.

EINE HUNDERTPROZENTIGE SCHWEIZER PLATTFORM, ANGEPASST AN DIE BESONDERHEITEN DER SCHWEIZ

Immowise wurde von wise.swiss entwickelt und ist die erste Plattform, die für die Digitalisierung von Generalversammlungen von Stockwerkeigentümern auf dem Schweizer Immobilienmarkt geschaffen wurde. Sie richtet sich an alle Einrichtungen oder Personen, die mit der Verwaltung und Organisation von Eigentümersammlungen betraut sind, unabhängig davon, ob es sich um Immobilien-gesellschaften, unabhängige Verwalter, selbstverwaltete Eigentümergemeinschaften oder Wohnungsgenossenschaften handelt.

Das digitale Tool passt sich an die Besonderheiten jeder Miteigentümerschaft an. Sie

ermöglicht es dem Administrator, alle Phasen von Generalversammlungen auf der Plattform zu verwalten: Verwaltung von Einladungen, Erstellung und Aktualisierung der Tagesordnung, Berechnung und Feststellung der Beschlussfähigkeit, Aufzeichnung von Notizen und Kommentaren, Erfassung von Abstimmungsergebnissen und Umfragen. Auch die Erstellung von digitalen Protokollen, die direkt auf der Plattform zugänglich sind, ist möglich.

«Unsere Lösung zielt darauf ab, den Zeitaufwand für die Vorbereitung, Durchführung und Nachbereitung von Generalversammlungen um 20 bis 30% zu reduzieren und gleichzeitig die Datensicherheit zu gewährleisten. Die ersten Rückmeldungen unserer Kunden sind sehr positiv, sowohl für die Nutzung aus der Ferne als auch vor Ort. Dies bestätigt den Nutzen einer solchen Lösung», sagt Gilles von Burg, Direktor von Immowise.

DIGITALISIERUNG DER PROZESSE, DAMIT SICH DIE GESCHÄFTSFÜHRER AUF DIE BERATUNG UND DEN AUSTAUSCH MIT DEN STOCKWERKEIGENTÜMERN AN DER GV KONZENTRIEREN KÖNNEN

Die Digitalisierung spart nicht nur Zeit, sondern ermöglicht es auch, den Miteigentümern alle für die Beschlussfassung in der Eigentümersammlung erforderlichen Informationen zur Verfügung zu stellen.

Stockwerkeigentümer können sich von ihrem Computer, Tablet oder Smartphone aus sicher

ÜBER IMMOWISE

Immowise wurde 2021 gegründet und ist die erste Schweizer Lösung für die Digitalisierung von Generalversammlungen von Miteigentümerschaften. Diese in der Schweiz entwickelte und gehostete Anwendung hilft Verwaltern und Stockwerkeigentümern bei der Vorbereitung, Verwaltung und Nachbereitung von Generalversammlungen. Sie ergänzt die 2020 lancierte Software-Suite wise.swiss der EPwise AG, die öffentlichen Verwaltungen und Unternehmen eine Reihe von digitalen Kommunikations- und Event-Organisationstools (eventwise, partnerwise und fundwise) bietet.

mit der Plattform verbinden und auf alle Informationen zu den Generalversammlungen ihres Gebäudes zugreifen. Dies trägt zu einer optimalen Vorbereitung der Generalversammlungen für alle Teilnehmenden bei.

Der Verwalter kann so seine Rolle als Leiter der Sitzung voll wahrnehmen, die Kommunikation zwischen den Beteiligten in den Mittelpunkt der Sitzung stellen und die Entscheidungsfindung optimieren.

«Mit den verschiedenen Lösungen von wise.swiss unterstützen wir bereits die Digitalisierung von Unternehmen und zählen mehrere Immobiliengesellschaften zu unseren Kunden. Das Konzept einer spezifischen Plattform für die Verwaltung von Generalversammlungen wurde 2019 auf ihren Wunsch hin geboren, die Pandemie hat die Entwicklung vorangetrieben und wir freuen uns, ihnen heute eine massgeschneiderte, hundertprozentige schweizerische Lösung anbieten

zu können», ergänzt Sebastian Chiappero, CEO von wise.swiss.

DIE NUTZUNGSBEDINGUNGEN VON IMMOWISE

Immowise ist in zwei verschiedenen Angeboten erhältlich: einmalige Nutzung der Plattform für die Organisation einer Generalversammlung oder ein Jahresabonnement für die komplette digitale Verwaltung des Immobilienportfolios.

WEITERE INFORMATIONEN:

Epwise AG
Zilstrasse 27
8153 Rümlang
Tel. +41 44 564 73 77
wise.swiss/de/immowise/



Sebastian Chiappero, CEO von wise.swiss und Gilles von Burg, Direktor von Immowise.

Stürzen kann jeder – sorgen Sie vor!

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

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

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

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

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

STÜRZE KÖNNEN GROSSE, FINANZIELLE FOLGEN HABEN

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

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



Handlauf an einer Mehreck-Treppe

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

SICHERHEIT UND OPTIK HAND IN HAND

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

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

WEITERE INFORMATIONEN:

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



Zusätzlicher, wandseitiger Handlauf für mehr Sicherheit!

Schädlingsbekämpfung ist Vertrauenssache

Wir sind für Sie da, damit Sie schädlingsfrei durch den Winter kommen.

Die kalte Jahreszeit ist im Anflug und die Tiere suchen wieder einen warmen und trockenen Unterschlupf um zu überwintern. Über die austretende Wärme der geöffneten Fenster werden die Tiere angelockt und es ist ein leichtes Spiel über Lichtschächte oder offene Fenster in die Häuser zu gelangen. Lassen Sie sich von uns beraten und beugen Sie vor mit einem individuell angepassten Lichtschachtgitter oder einem massgefertigten Schutz für Ihr Fenster. Das Lüften in den Zimmern und Kellerräumen ist somit kein Problem mehr und Sie können für die nötige Luftzirkulation sorgen, ohne Angst vor unerwünschten Eindringlingen zu haben.

SCHÄDLINGE DIE KEINER GERNE ZUHAUSE HABEN MÖCHTE:

DEUTSCHE SCHABE



Die Deutsche Schabe gilt als Gesundheitsschädling und Hygieneschädling. Durch deren Kot, sowie Häutungsreste können gefährliche Infektionen wie Salmonellen, Milzbrand und Tuberkulose übertragen werden. Die Schädlinge sind vor allem für Senioren, Kinder und immungeschwächte Menschen eine Gefahr.

SILBERFISCHCHEN, OFENFISCHCHEN ODER AUCH PAPIER- SOWIE KAMIN-FISCHCHEN

Silberfischchen sind Material- und Hygieneschädlinge. Sie können Schäden an Tapeten und an stärkehaltigen Lebensmitteln verursachen. Für Bibliotheken und Museen sind Fischchen Arten ein ernstzunehmender Schädling, der ganze Bücherbestände zerstören kann. Mit Vorliebe verursachen die Insekten einen Schabefrass an Bucheinbänden oder durchlöchern komplette Buchseiten.

DÖRROBSTMOTTE



Dörrobstmotten sind nicht nur für den Privathaushalt sehr nervenaufreibend, sondern können auch für Lebensmittelgeschäfte eine sehr kostspielige Angelegenheit werden. Wir helfen auch präventiv, in Gastro und Gewerbe, damit die Lage immer unter Kontrolle ist.



Haben wir Ihr Interesse geweckt oder brauchen Sie unsere Unterstützung? Wir sind für Sie da und freuen uns über eine Kontaktaufnahme.

WEITERE INFORMATIONEN:

Plagex
www.plagex.ch
info@plagex.ch

Floraweg 6
8810 Horgen
Tel. 044 725 36 36

Max-Höngger-Strasse 6
8048 Zürich
Tel. 044 552 38 36



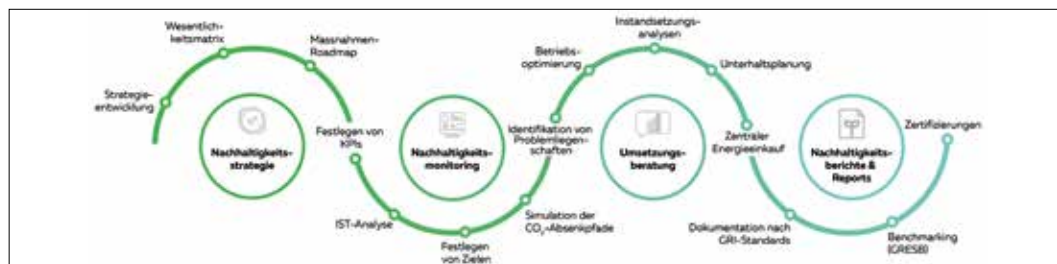
Klimaneutrale Gebäude lohnen sich – auch finanziell

Klimaschutz als gesamtgesellschaftliche Aufgabe ist das Gebot der Stunde. Der systematische Transformationsprozess, der dafür notwendig ist, muss rasch an Fahrt aufnehmen. Die Werkzeuge liegen vor, die Zielsetzungen sind da, nun braucht es eine effektive Umsetzung – auch in der Bau- und Immobilienwirtschaft!

Immobilien verbrauchen sehr viel Energie, ihr ökologischer Fussabdruck ist enorm. In der Schweiz sind Gebäude für rund einen Drittel der gesamten CO₂-Emissionen verantwortlich. Der Handlungsdruck ist also gross und umso dringlicher als nicht nur Umwelt und Gesellschaft, sondern auch Immobilieneigentümer, Investoren und Asset Manager im Hinblick auf die Optimierung von Investitionskosten, Senkung der Betriebskosten und der Steigerung des langfristigen Immobilienwerts davon profitieren können.

Um die Potenziale von Immobilien als zentralen Beitrag zum Klimaschutz auszuschöpfen, ist es notwendig, die Vielschichtigkeit und Zusammenhänge des Systems «Gebäude» zu verstehen und darauf aufbauend skalierbare Lösungen umzusetzen. Klimaneutrale Gebäude sind mit den heute bekannten Technologien machbar. Es liegt nun an den Stakeholdern

Klimaneutralen Gebäuden gehört die Zukunft! pom+ begleitet Sie auf dem Weg zur Netto-Null und sorgt dafür, dass Sie Ihre individuellen und gesetzlich vorgegebenen Nachhaltigkeitsziele auf Objekt- und Portfolioebene wirtschaftlich erreichen. www.pom.ch/klimaneutral



der Bau- und Immobilienwirtschaft, aktiv zu werden und Strategien für einen klimaneutralen Bestand zu entwickeln.

pom+ unterstützt dabei mit einer umfassenden Leistungspalette, spezialisierter Datenexpertise, softwaregestütztem Consulting und 25 Jahren Erfahrung in der Immobilienwirtschaft. In den vergangenen zwei Jahren begleiteteten wir rund 30 Unternehmen und Organisationen in der Schweiz und Deutschland auf dem Weg in die Klimaneutralität. Mit diesen Projekten senken wir den CO₂-Ausstoss unserer Kundinnen und Kunden bereits um mehr als 2500 Tonnen pro Jahr.

Unsere «One-Stop»-Lösungen reichen vom Konzept über die wirtschaftliche

Implementierung der richtigen Massnahmen zum richtigen Zeitpunkt bis hin zur CO₂-Reduktion bei Sanierungen, Neubauten sowie grösseren Immobilienportfolios.

Nachhaltigkeitsstrategie: Wir definieren Vision und Mission, legen die Grundsätze für den Arbeitsalltag fest und planen Ihr klimaneutrales Gebäude Schritt für Schritt.

Nachhaltigkeitsmonitoring: Wir erheben und beurteilen Ihre aktuellen Emissionswerte, konzipieren das zukünftige Monitoring inklusive Datenaggregation und -veredelungen, kalkulieren das Einsparpotenzial, bereiten bei Bedarf Ihre Daten für ein Benchmarking oder für die Simulation von CO₂-Absenkepfaden auf und schaffen eine transparente Grundlage für Ihre Investitionsentscheide.

Umsetzungsberatung: Wir überprüfen die definierten Handlungsfelder, errechnen die Aufwände im Betrieb, kalkulieren die Kosten für allfällige Instandsetzungen und zeigen

auf, wie der Betrieb optimiert und der Unterhalt effektiv geplant werden kann.

Nachhaltigkeitsberichte und Reports: Wir dokumentieren Ihre Beschlüsse, bereiten die Wirksamkeit Ihrer Massnahmen für Geschäftsberichte oder strategische Entscheide auf und beraten Sie bei Zertifizierungen und Gebäudestandards wie Minergie, DGNB oder 2000-Watt-Gesellschaft.

Johannes Gantner, Head of Service Unit Sustainability

WEITERE INFORMATIONEN

pom+ Consulting AG
Technoparkstrasse 1
8005 Zürich
Tel. +41 44 200 42 00



Sonderausführungen: Hohe Anforderungen bewältigen

Auch wenn schlussendlich der Preis nicht unwichtig ist: Das Wissen, die Erfahrung und die technische Durchführbarkeit sind bei Gebäudetechnik-Installationen in den Bereichen Erdbeben, Akustik oder Schock vorrangig.

Oft müssen Geräte erdbebensicher an die Decke oder am Boden montiert werden. Auch bei Anlagen mit erhöhten akustischen Anforderungen, im Speziellen betreffend Körperschall, zählen primär Wissen und praktische Erfahrung.

Für Architekten, Planer oder Ausführende ist es in der Regel sehr aufwändig, diese speziellen Anforderungen an Installationen und Geräte mit den verschiedenen Lieferanten zu koordinieren und sich auf die Einhaltung der erforderlichen Vorschriften, Sicherheiten und Termine zu verlassen.

Dank den erfahrenen Spezialisten von RC Klimatechnik GmbH haben Sie immer nur einen Ansprechpartner. Wir berechnen und liefern sowohl erdbebensichere

Ausführungen als auch schalloptimierte Schwingungsdämpfer und garantieren auch deren Werte.

Alles aus einer Hand: Einfach und problemlos. Kontaktieren Sie unsere Spezialisten.

rc-klimatechnik.ch

WEITERE INFORMATIONEN

RC Klimatechnik GmbH
Mitteldorfstrasse 58
5033 Buchs
Tel. +41 62 838 28 28



Verschmutzte Lüftung? – Wann was reinigen?



Die Zeitachse zeigt auf: Wann was bei einer Lüftung zu reinigen ist.



Jahr für Jahr sinken Staub und Schmutz tiefer ab.



Regelmässige Wartung sorgt für Wohnkomfort und Werterhalt.

Schmutz in den Geräten und Rohren? Oder alles in Ordnung? Eine kostenlose Kontrolle verschafft Gewissheit.

Lüftungsanlagen bieten Komfort, so man sich um sie kümmert. Gehen sie vergessen, bergen sie Risiken.

Von Lüftungsanlagen sieht man in der Regel die Zu- und Abluftöffnungen, nicht aber die vielen Meter Lüftungsrohre in den Mauern oder den Zustand der Ausenluffassungen – oder der Erdregister. Lüftungen sorgen für einen angenehmen, kontinuierlichen Luftwechsel und führen Feuchtigkeit aus dem Haus ab.

Vorausgesetzt, die Lüftungen werden instandgehalten und dass die Betreiber bei der Inbetriebnahme der Anlage gut instruiert wurden. Eine Lüftung sollte man nicht jahrelang sich selbst überlassen. Verschmutzte Anlagen, breiten sich Staub, Schadstoffe und Krankheits-Erreger (u. a. Schimmelpilz-Sporen) in den Räumen aus, statt dass die Anlage für einen einwandfreien Luftaustausch sorgt.

ZEITACHSE – WANN WAS REINIGEN?

Im Ratgeber «Lüftungssysteme» hat die RohrMax AG eine Zeitachse publiziert, die aufzeigt, was bei einer Lüftung nach wie vielen Jahren gereinigt werden sollte. Interessierte können den Ratgeber

unkompliziert über die RohrMax-Beratungsnummer (0848 852 856) oder per E-Mail (info@rohrmax.ch) kostenlos bestellen. Ratgeber und Zeitachse stehen zudem als Download auf der RohrMax-Homepage rohrmax.ch zur Verfügung.

KOSTENLOSE KONTROLLE NACH 5 JAHREN

Wer sich unkompliziert Gewissheit verschaffen will, wie es in den Rohren und Geräten einer Lüftungsanlage aussieht, kann bei der RohrMax AG eine professionelle kostenlose Lüftungs-Kontrolle anfordern. Durch die Kontrolle entstehen keine Verpflichtungen. Es empfiehlt sich, nach fünf-jähriger Betriebsdauer erstmals eine Kontrolle durchführen zu lassen.

In welchem Intervall weitere Kontrollen stattfinden sollen, hängt von verschiedenen Faktoren ab. Zum Beispiel: Bauweise der Anlage oder hohes Verkehrsaufkommen in der Nähe des Hauses.

WEITERE INFORMATIONEN

RohrMax AG

Kostenlose Lüftungskontrolle
Kostenlose Abwasserrohrkontrolle
Beratung + 24h 0848 852 856
info@rohrmax.ch / rohrmax.ch



Tiefere Heizkosten dank fortschrittlicher Wärmedämmung – mit den EgoKiefer Fenstersystemen

Undichte Fenster geben besonders in den Wintermonaten viel Wärme nach draussen ab. Dies erhöht nicht nur die Heizkosten, sondern schadet auch der Umwelt. EgoKiefer setzt bei ihren Fenstersystemen deshalb auf die Kombination von Hochleistungsisoliergläsern und innovativem Rahmendesign. Dadurch erreichen EgoKiefer Fenstersysteme absolute Spitzenwerte bezüglich Wärmedämmung und schonen somit das Portemonnaie.

Wer baut oder renoviert, wird von Fenster-Angeboten meist regelrecht überflutet, und neben technischen Aspekten wie

Effizienzklasse, U_w - und g -Wert soll das Produkt auch beim Design überzeugen. Entsprechend schwierig gestaltet sich der Entscheid für den Kunden, welches Fenstersystem das richtige ist. EgoKiefer erkannte dies schon früh und entwickelt seit Jahren ausschliesslich Produkte, die nicht nur ästhetisch ansprechend, sondern auch hoch energieeffizient sind, was unabhängige Prüfinstitute mehrfach belegt haben.

NACHHALTIGE ENERGIESPARER – ENERGIEINDIKATOREN EINFACH ERKLÄRT

Als grosser Teil der Gebäudehülle leisten Fenster einen wesentlichen und nach-

haltigen Beitrag zum Energiesparen. Zur leichteren Einschätzung ihrer Wirkung lancierte der Schweizerische Fachverband der Fenster- und Fassadenbranche (FFF) 2015 die sogenannte Energieetikette für Fenstersysteme. Wie bei Haushaltsgeräten informiert diese einfach und transparent, welche Fenster wie gut darin sind, Wärmeverluste zu minimieren, aber auch Wärmegewinne zu realisieren (bei Sonnenschein kann über das Fensterglas nämlich auch Wärme gewonnen werden; g -Wert). Entgegen anderen Energieetiketten bedeutet die Energieklasse B bei Fenstersystemen bereits eine gute, Klasse A sogar eine sehr gute Wärmedämmung.

Als weiterer wichtiger Indikator, nämlich als Mass für die Dämmung, dient der U_w -Wert. Er beschreibt das gesamte Fenstersystem, bestehend aus Rahmen, Glas und Glasrandverbund. Je niedriger dieser ausfällt, desto besser sind die Dämmeigenschaften. Bezüglich Energieeffizienz wurden alle EgoKiefer Fenstersysteme vom FFF mit gut bis sehr gut bewertet. EgoKiefer Fenster mit 3-fach-Verglasung bieten U_w -Werte von bis zu $0,74 \text{ W/m}^2\text{K}$ und ermöglichen damit enorme Heizkosteneinsparungen.

GEWINN FÜR UMWELT UND PORTEMONNAIE

Unabhängig des Materials überwiegt die eingesparte Energie über die Lebensdauer bei allen EgoKiefer Fenstersystemen im Vergleich zur Umweltbelastung durch Produktion und Entsorgung. Demnach sind Investitionen in EgoKiefer Fenstersysteme ein Gewinn in ökologischer und ökonomischer Hinsicht – zu diesem Schluss kam auch die Eidgenössische Materialprüfungs- und Forschungsanstalt (EMPA). Ausserdem bietet EgoKiefer das umfassendste Sortiment an MINERGIE- und MINERGIE-P-zertifizierten Fenstern in der Schweiz. Dabei weisen die Systeme mit MINERGIE-Zertifikat und der erwähnten Energieetikette der Effizienzklasse A die bestmögliche Energieeffizienz auf.

WEITERE INFORMATIONEN:

EgoKiefer AG
Fenster und Türen
www.egokiefer.ch

EgoKiefer
Fenster und Türen



Makellose Ästhetik und beste Wärmedämmung – die EgoKiefer Fenstersysteme mit hochwertigen 3-fach-Verglasungen weisen ausgezeichnete technische Werte auf.

Austausch ganz einfach: Datengetriebenes Retrofit

Retrofit ist die erfolgreiche Massnahme, um bestehende Lüftungs-, Klima- und Kälteanlagen auf den aktuellen Stand der Technik zu bringen, ohne gleich in eine komplett neue Anlage investieren zu müssen.

ebm-papst liefert dafür seit vielen Jahren die passenden Komponenten und steht bei Planung und Ausführung seinen Partnern mit viel Erfahrung zur Seite.

OFFEN FÜR ALLE ARTEN VON STEUERUNG

Ein wesentlicher Aspekt dabei: Das datengetriebene Retrofit. Denn im Prinzip lässt

sich so ziemlich jede Steuerung nachträglich mit der Cloud verbinden. Allein das ist bereits ein nicht zu unterschätzendes Upgrade: Die daraus gewonnenen Daten lassen sich so zugänglich machen. Sie können visualisiert und in Zusammenhang miteinander gebracht werden. So entsteht schnell Mehrwert: Denn der Betrieb lässt sich optimieren und Anomalitäten werden schnell erkannt und können beseitigt werden. Durch den Einsatz von lernenden Algorithmen wird daraus ein flüssiger, sich selbst ständig optimierender Prozess. Dafür ist beispielsweise die ebm-papst Building-Connect-Plattform ein

wirkungsmächtiges Werkzeug. Sie sammelt Daten bestehender Anlagen – vom Ventilator bis zur Gebäudesteuerung – und analysiert sie. Anhand von Raumplänen entsteht auf der Plattform ein digitaler Zwilling des Gebäudes. Die im Hintergrund arbeitenden Algorithmen lernen aus Nutzerverhalten, Gebäudemerkmalen und Umweltbedingungen – und verbessern so laufend das gesamte Gebäude-Ökosystem.

INTELLIGENTE ECHTZEITREGELUNG

Die Kunden erhalten direkten Zugang zu ihren Daten und haben so den tatsächlichen Status im Blick – in Echtzeit.

Verknüpft man die ebm-papst Building-Connect-Plattform beispielsweise mit einer einfachen Gebäudesteuerung, setzt man ihr ein internetfähiges Gehirn auf. Sie gibt zum Beispiel einer zeitgesteuerten Lüftungsanlage optimierte Zeiten vor und macht so aus einem starren System eine intelligente Echtzeitregelung. Die Kunden erhalten direkten Zugang zu ihren Daten und haben so den tatsächlichen Status im Blick – in Echtzeit. Auf Wunsch lässt sich die Oberfläche der Plattform auch auf den Kunden labeln. Und selbst Anwendungen von Dritten lassen sich verknüpfen.

LEICHT ZU IMPLEMENTIEREN

Ein weiterer grosser Vorteil dieses datengetriebenen Upgrades: Die ebm-papst Building-Connect-Plattform ist schnell und ohne grossen Aufwand zu implementieren. Ein guter Zeitpunkt dafür ist das Retrofit von Ventilatoren, zum Beispiel der aktuellen Generation von RadiPac Radialventilatoren. Denn die sind leicht zu verknüpfen und bringen bereits intelligente Steuerungen mit, die zahlreiche wertvolle Daten liefern.

Noch mehr Daten und damit noch grösseren Mehrwert erreicht man durch den Einbau einer echten Plug-and-Play-Lösung: Des RESET-zertifizierten Ventilators von ebm-papst. Mehr darüber durch unsere Retrofit-Spezialisten.

verkauf@ebmpapst.ch

WEITERE INFORMATIONEN:

ebm-papst AG
Rütisbergstrasse 1
8156 Oberhasli
Tel. +41 44 732 20 70
verkauf@ebmpapst.ch

ebmpapst



ANZEIGE



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



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

Klimafreundlich und gut zum Menschen

Unser Gebäudepark hat ein riesiges Potenzial, das Wohnen und Arbeiten klimafreundlicher zu gestalten. Ein Minergie-Gebäude ist erheblich effizienter im Betrieb als das Gesetz vorschreibt und erlaubt keine fossilen Brennstoffe. Wer in einem Minergie-Gebäude wohnt oder arbeitet, atmet zudem konstant frische Luft und schwitzt in Hitzesommern deutlich weniger.

«Wir können heute problemlos so bauen, dass ein Gebäude CO₂-frei ist im Betrieb», betont Andreas Meyer Primavesi. «Minergie-Gebäude dürfen nicht mit Heizöl oder Gas geheizt werden, die viel CO₂ in die Atmosphäre ausstossen. Sie sind CO₂-frei im Betrieb und helfen so, den Klimawandel nicht noch weiter anzukurbeln», ergänzt Meyer. Bekannt ist die Marke denn auch für einen sehr geringen Energiebedarf und den konsequenten Einsatz von erneuerbaren Energien. Wichtig sind aber auch die Behaglichkeit und der hohe Werterhalt. Eine besondere Rolle spielen dabei die hochwertige Gebäudehülle und ein kontrollierter Luftwechsel – wobei da viele verschiedene Lüftungssysteme möglich sind und bei der Sanierung nun sogar eine Grundlüftung erlaubt ist.

GESUNDE LUFT IM DICHTEN GEBÄUDE

Die Minergie-Bauweise kombiniert eine luftdichte, gut gedämmte Gebäudehülle mit erneuerbaren Energien und guter Luftqualität. Die dichte Bauweise spart Energie, macht aber einen geregelten Luftaustausch, der konstant für frische Luft sorgt, unabdingbar. Die Lüftung reduziert gesundheitliche Risiken, denn Schadstoffe, Gerüche, CO₂ oder Feuchtigkeit in der Raumluft werden abtransportiert und Schimmel wird vermieden. Dies fördert auch die Langlebigkeit der Bausubstanz und spart Geld. Laut BAG treten Feuchtigkeit und Schimmel in der Schweiz in jedem vierten bis fünften Haushalt auf – mit hohen Folgekosten im Gesundheitswesen und bei der Schimmelsanierung.

Die Corona-Pandemie hat zudem gezeigt, dass ein kontinuierliches Abführen von Aerosolen aus Bürogebäuden und Wohnbauten die Ansteckungsgefahr mit Viren erheblich reduziert.

KLIMAVERTRÄGLICHER HITZESCHUTZ

Die grosse Herausforderung besteht darin, den Klimawandel nicht weiter anzukurbeln und die Bewohnenden und Arbeitnehmenden gleichzeitig vor der zunehmenden Sommerhitze zu schützen. Für den Hitzeschutz sind jene Gebäude ideal, die viel Wärme in den Mauern speichern können, einen ausgewogenen Fensteranteil haben und deren Fenster an den richtigen Stellen im richtigen Moment beschattet sind. Eine gut integrierte Kühlung, sei es über Wärmepumpen, Erdsonden oder Klimageräte, ist bei Minergie-A ebenfalls einfach machbar. Zudem spielt eine gute Nachtauskühlung über Fenster oder in Kombination mit der Lüftungsanlage eine wichtige Rolle. «Sie schwitzen im Hitzesommer weniger in unseren Gebäuden dank einem ausgeklügelten Hitzeschutz», sagt Andreas Meyer Primavesi. «Etwas vereinfacht kann man sagen: Tagsüber möglichst wenig Hitze hereinlassen dank Sonnenstoren, klugem Lüften und einer guten Dämmung und nachts die Wärme rasch abführen mittels Nachtauskühlung.»

DANK INNOVATION ZUM SELBSTVERSORGER

Ein energieeffizientes Gebäude muss als Gesamtsystem betrachtet und auch so geplant werden. Es braucht ein gutes Zusammenspiel von Architektur und Gebäudetechnik. Ein Minergie-A-Gebäude hat über das Jahr gesehen eine positive Energiebilanz. Das bedeutet, dass es seinen Energieverbrauch für Heizung, Warmwasser, elektrische Geräte und Beleuchtung durch eigens produzierte erneuerbare Energien – meist Photovoltaik – deckt. Das klappt nur dank einer sehr hohen Effizienz der Gebäudehülle und der Geräte.

SCHWEIZWEIT BETREUT UND FINANZIELL GEFÖRDERT

Einfach umzusetzen und qualitativ hochstehend soll das Gebäudelabel sein, damit es von möglichst vielen umgesetzt werden kann. «Wir arbeiten in tollen Partnerschaften mit unseren Zertifizierungsstellen in der ganzen Schweiz, die auch die regionalen Gegebenheiten und Förderkonditionen bestens kennen», lobt Meyer das schweizweite Netzwerk. Zu tun haben die Bauherrinnen und Eigentümer nicht nur mit den Zertifizierungsstellen, sondern auch mit den erfahrenen Minergie Fachpartnern: Ingenieurbüros, Fachplaner oder Architektinnen, die dank viel Erfahrung und Weiterbildung bei Planung und Bau zur Seite stehen.

Kantone und Gemeinden unterstützen eine Zertifizierung nach Minergie mit Fördergeldern. Meist kommen zudem höhere Ausnutzungsziffern, tiefere Hypothekenzinsen sowie ein Mehrwert bei Verkauf bzw. Vermietung dazu.

EINFACH MODERNISIEREN

Grosses Potenzial für klimafreundliches Wohnen bietet auch der Bestand. Für eine einfache, aber hochwertige energetische Erneuerung von Wohnbauten bietet Minergie fünf Systemvarianten, die zu einem Minergie-Zertifikat führen. Alle Varianten bieten den Minergie-Mehrwert: Fossilfreiheit mit mehr Energieeffizienz bei höherem Komfort.

Die Minergie Systemerneuerung bietet Planern und Bauherrschaften einfache und dennoch individuelle Lösungen, die auf den Gebäudeenergieausweis der Kantone (GEAK) abgestimmt sind. Modernisierungen von Nicht-Wohnbauten sowie Modernisierungen nach Minergie-P oder Minergie-A können Sie auf dem klassischen Weg zertifizieren lassen. Ein rechnerischer Nachweis des Gebäudeenergieverbrauchs ist mit der Minergie Systemerneuerung nicht nötig. Alle Systeme erreichen nach der Modernisierung rechnerisch die GEAK-Gesamtenergieeffizienz B.

MEHRWERT KLIMA, QUALITÄT UND FINANZEN

Minergie bietet Orientierung, wie die Bedürfnisse der Nutzenden mit den Zielen für einen besseren Klimaschutz vereinbart werden können. Damit die Bauherrschaft das komfortable Klimagebäude, das sie bestellt hat, auch tatsächlich bekommt, muss der Weg aber auch zu Ende gegangen werden: Nur wer sein Gebäude zertifiziert, bekommt auch die unabhängige Qualitätssicherung und profitiert von finanziellen Vorteilen.

Das Minergie-Zertifikat schafft in den meisten Kantonen Zugang zu Fördergeldern, welche in Kombination mit den tieferen Betriebskosten die Mehrkosten von Minergie-Bauten (ca. 2%) mehr als kompensieren. Weitere Vorteile sind eine erhöhte Ausnutzungsziffer und ein gesteigerter Immobilienwert.

ORIENTIERUNG FÜR EINEN ALLTAGSTAUGLICHEN KLIMASCHUTZ

Der Gebäudepark muss und kann erheblich dazu beitragen, dass die Energiestrategie vorankommt und die Klimaziele erreicht werden. Eine Minergie-Zertifizierung bietet einerseits einen erprobten und staatlich geförderten Weg, diesen Klimaschutz im Alltag zu praktizieren.

Andererseits bedeutet eine Minergie-Zertifizierung die Begleitung und externe Qualitätssicherung durch Fachleute aus Planung, Bau, Betrieb und Energie. Diese Begleitung hilft, die Ansprüche an Qualität, Klima, Komfort und Finanzen bewusst abzuwägen und eine Lösung zu finden, die für Mensch und Umwelt funktioniert. Die über 52 000 zertifizierten Minergie-Gebäude stehen dafür.

DIE MINERGIE-PRODUKTE IM ÜBERBLICK

Minergie sorgt für eine Qualitätssicherung in der Planungs-, Bau- und Betriebsphase. Die drei bekanntesten Gebäudestandards Minergie, Minergie-P und Minergie-A stellen sicher, dass bereits in der Planungsphase höchste Qualität und Effizienz angestrebt wird. Mit dem Zusatz ECO werden zudem die beiden Themen Gesundheit und Bauökologie berücksichtigt. Der Zusatz MQS Bau richtet sich an Bauherren und Planer, welche die anspruchsvollen Vorgaben am Bau garantiert haben möchten. Der Zusatz MQS Betrieb bietet einen einfachen und wirksamen Betriebscheck und «PERFORMANCE» ist die begleitete Betriebsoptimierung für grössere Gebäude. Beide Produkte stellen einen optimalen Betrieb und damit höchsten Komfort in der Betriebsphase sicher.

WEITERE INFORMATIONEN:

Minergie Schweiz
www.minergie.ch



Minergie

Ablösung Einzahlungsscheine 30.09.2022: Höchste Zeit umzustellen auf QR-Rechnung oder eBill

Per 30. September 2022 nimmt PostFinance die heutigen Einzahlungsscheine vom Markt. Für Unternehmen ist es jetzt höchste Zeit umzustellen.

Die Einzahlungsscheine werden per 30. September 2022 für alle Schweizer Bankkunden definitiv durch die Nachfolgeprodukte QR-Rechnung und eBill abgelöst. Für Unternehmen ist es jetzt höchste Zeit umzustellen, sofern sie dies noch nicht getan haben. Denn nach dem 30. September 2022 verarbeiten die Finanzinstitute in der Schweiz keine roten und orangen Einzahlungsscheine mehr – weder online noch am Schalter.

RECHNUNGSSTELLER MIT HARD- UND SOFTWARE-LÖSUNGEN SOLLTEN JETZT HANDELN

Der Zahlungsverkehr und insbesondere die Kreditoren- und Debitorenbuchhaltung von Rechnungsstellern mit Hard- und Software-Lösungen müssen rechtzeitig umgestellt werden. Unternehmen, die sich bis heute noch nicht mit der Umstellung befasst haben, wird empfohlen, umgehend ihre Bank und ihren Softwarepartner zu

kontaktieren. Diese leisten Unterstützung bei den erforderlichen Planungs- und Umstellungsarbeiten auf die QR-Rechnung bzw. eBill.

WEITERE INFORMATIONEN

Für weitere Informationen zur QR-Rechnung und eBill wenden sich Rechnungsempfänger an ihre Bank. Rechnungssteller und Unternehmen mit Hard- und Software-Lösungen kontaktieren ebenfalls ihre Bank und / oder ihren Softwarepartner.

WEITERFÜHRENDE INFORMATIONEN ZUR RECHNUNGSSTELLUNG FINDEN SIE HIER:

- Auf www.einfach-zahlen.ch/rechnungssteller
- Auf www.paymentstandards.ch für Unternehmen, die Hard- und Software-Lösungen für ihren Zahlungsverkehr einsetzen.



Zu beachten ist insbesondere auch der Versand von sämtlichen Zahlungsbelegen am Jahresanfang, z.B. für Ratenzahlungen mit Zahlungszielen nach dem Enddatum. Hier erhöht sich der Handlungsdruck zusätzlich, da dann die Umstellung auf die QR-Rechnung faktisch schon Anfang 2022 erfolgt sein muss. Ebenfalls zu berücksichtigen sind die fristgerechte Umstellung von Daueraufträgen.



ANZEIGE

CREDIWEB

**VERLUSTE
VERMEIDET
MAN ONLINE**

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

Basel

info@basel.creditreform.ch

Bern

info@bern.creditreform.ch

St.Gallen

info@st.gallen.creditreform.ch

Zürich

info@zuerich.creditreform.ch

DACHCOM

Creditreform

Swissbau Focus: Impulse für die Bau- und Immobilienwirtschaft von morgen

Alle zwei Jahre wird der Swissbau Focus, Veranstaltungsplattform der Swissbau, zum Treffpunkt der Bau- und Immobilienbranche. Das vielfältige Veranstaltungsprogramm soll den interdisziplinären Austausch rund um das Thema «Neue Perspektiven für eine nachhaltige Zukunft» fördern und inspirierende Lösungsansätze für die Herausforderungen von morgen aufzeigen. Der Swissbau Focus findet im Rahmen der Swissbau vom 18. bis 21. Januar 2022 in Basel statt.

Interdisziplinärer Austausch, Wissenstransfer und hochstehende Debatten – der Swissbau Focus ist das Format für Veranstaltungen und Networking und eines der Highlights der wichtigsten Schweizer Bau- und Immobilienmesse Swissbau. An über 80 Veranstaltungen diskutieren Expertinnen und Experten mit den Teilnehmenden über die aktuellen Herausforderungen und künftigen Trends der Branche. Mit seinem einzigartigen Rahmen vernetzt der Swissbau Focus Fachleute mit Meinungsführern der Schweizer Planungs-, Bau- und Immobilienbranche und ist somit von grosser Relevanz für Entscheidungsträger in Politik und Wirtschaft.

THEMENSCHWERPUNKT: «NEUE PERSPEKTIVEN FÜR EINE NACHHALTIGE ZUKUNFT»

Der Swissbau Focus 2022 wird unter dem Motto «Neue Perspektiven für eine nachhaltige Zukunft» vom 18. bis 21. Januar 2022 über die Bühne gehen. Das Thema ist aktueller denn je, ist der Gebäudepark doch nach wie vor für über 40 Prozent des

SWISSBAU 2022 – DIE FÜHRENDE PLATTFORM DER BAU- UND IMMOBILIENWIRTSCHAFT IN DER SCHWEIZ

VERANSTALTER

MCH Messe Schweiz (Basel) AG, Swissbau, CH-4005 Basel

MESEDAUER, ÖFFNUNGSZEITEN

Dienstag, 18., bis Freitag, 21. Januar 2022
Dienstag bis Freitag 9.00 bis 18.00 Uhr
Donnerstag Abendöffnung bis 20.00 Uhr

EINTRITTS TICKET

Ticket kaufen oder Gutschein einlösen unter www.swissbau.ch/ticket

ALLES AUF EINEN KLICK

Informationen zur Swissbau: www.swissbau.ch
Community Plattform Swissbau Innovation Lab: swissbauinnovationlab.ch
Veranstaltungskalender: www.swissbau.ch/events
Aussteller- und Produkteverzeichnis: <https://www.swissbau.ch/de/companies>
Medienmitteilungen zur Swissbau: www.swissbau.ch/de/aktuell/medienmitteilungen
Bilder und Videos der Swissbau: www.swissbau.ch/fotos

schweizerischen Primärenergieverbrauchs und rund einen Viertel der Schweizer CO₂-Emissionen verantwortlich. Entsprechend gross sind die Hebel der Bauwirtschaft, um die Dekarbonisierung voranzutreiben. Damit der Verbrauch an Ressourcen nachhaltig reduziert werden kann, braucht es innovative Methoden und neue Konzepte. Besonders interessant für die Bauwirtschaft ist die Kreislaufwirtschaft. Gebäude sind nämlich nicht nur Verbraucher von Ressourcen, sondern auch ein riesiges, wertvolles Materiallager, das für künftige Bauprojekte auf unterschiedliche Weise genutzt werden kann.

Der Swissbau Focus geht diesem und vielen weiteren Ansätzen auf den Grund und ist somit eine ideale Plattform, um Chancen, Herausforderungen und zukunftsweisende Innovationen zu thematisieren, um zu inspirieren und um Ideen weiterzuentwickeln.

ABWECHSLUNGSREICHES PROGRAMM, HOCHKARÄTIGE REFERENTINNEN UND REFERENTEN

In Co-Creation mit Branchenverbänden, Organisationen und Hochschulen hat die Swissbau ein vielfältiges Veranstaltungsprogramm entwickelt. Sowohl

Unternehmern als auch Architektinnen und Fachleuten der Branche dient der Swissbau Focus als wertvolle Wissensplattform. Ob Keynote Session, Workshop oder Panel Discussion – das profunde Know-how der über 300 Referentinnen und Referenten wird den Wissenstransfer beschleunigen und den Weg für neue Lösungsansätze bereiten.

Die Swissbau und ihre Partner konnten wiederum ausgewiesene Expertinnen und Experten gewinnen, die einen vertieften Einblick in verschiedene Themenbereiche und ihr Schaffen geben. Dazu zählen neben Schweizer Grössen wie Ron Edelaar (EMI Architekten), Jürg Grossen (Nationalrat und Präsident GLP) oder Heinrich Degelo (Inhaber Degelo Architekten) auch die Digitalisierungsexpertin Ilka May (CEO LocLab Consulting), der parametric design Pionier Fernando Romero aus Mexiko und Elizabeth Diller (Diller Scofidio + Renfro Architects) aus New York.

Zum ersten Mal wird der Swissbau Focus hybrid durchgeführt. Hybride Eventtechnik mit Live-Streaming und Chat-Funktion erlaubt die Teilnahme an den einzelnen Veranstaltungen von überall her. Dies erhöht die Reichweite des Swissbau Focus. Reservieren Sie sich bereits heute Ihren Platz in einer der zahlreichen Veranstaltungen.

NEUES INSZENIERUNGSKONZEPT

2012 erstmals durchgeführt, hat sich der Swissbau Focus über die Jahre laufend weiterentwickelt. Unter der Federführung von Berrel Berrel Kräutler Architekten wird der Swissbau Focus neu ebenfalls nach der Idee «Swissbau City» umgestaltet. Mit einem neuen Standplatzierungskonzept und offenen Lounges werden noch mehr Kontakt- und Interaktionsflächen geschaffen, die den Austausch zwischen Partnern und Besuchenden fördern. Der Holzpavillon mit grosszügigem Bistro und Hospitality-Bereich wird ins Zentrum gerückt und geöffnet. Damit kann er neu noch besser als Networking-Zone genutzt werden.

DIE PARTNER DES SWISSBAU FOCUS

Leading Partner des Swissbau Focus 2022 ist wiederum der Schweizerische Ingenieur- und Architektenverein SIA, der das Veranstaltungsformat auch inhaltlich massgebend mitträgt. Ebenso werden über 30 weitere Verbände, Organisationen, Bundesämter und Hochschulen der Bau- und Immobilienwirtschaft als Lounge oder Infopoint Partner vor Ort präsent sein.

WEITERE INFORMATIONEN:

Swissbau
Messeplatz 1
4058 Basel
Tel. +41 58 200 20 20
Fax +41 58 206 21 88
www.swissbau.ch
info@swissbau.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 Baumissionsüberwachung

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

ELEKTROKONTROLLEN



Sicherheit.

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

certum
 Elektrokontrolle und Beratung

Certum Sicherheit AG, Überlandstr. 2, 8953 Dietikon, Telefon 058 359 59 61
 Unsere weiteren Geschäftszellen: Brugggölen AG, Frauenfeld, Frensdorf, 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
 Kempthpark 12
 8310 Kempththal

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

AXEPT
LEISTUNGSGEWÄHR AUF HOHEM NEIVEAU



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 Glattbrugg
Telefon 044 808 71 11
Telefax 044 808 71 10
Info@extenso.ch
www.extenso.ch



InterDialog
SOFTWARE AG

Oetlisbergstrasse 43 · 8053 Zürich

Tel +41 44 5866794
www.interdialog.ch
Email: info@interdialog.ch

**GARAIO REM
NÄHER AN DER
IMMOBILIE**

www.garaio-rem.ch

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

IMMOMIG

Software, Website & Portal

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

info@immomigsa.ch
0840 079 089
www.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

SCHÄDLINGSBEKÄMPFUNG



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

ROHRSANIERUNGEN



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



professionelle Schädlingsbekämpfung

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

HAUPTNIEDERLASSUNG

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

ZWEIGNIEDERLASSUNG

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

www.plagex.ch
 info@plagex.ch

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

SPIELPLATZGERÄTE



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



- 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,
Maneggstrasse 17, 8041 Zürich
marcel.hug@svit.ch

Stv. CEO SVIT Schweiz:

Ivo Cathomen, SVIT Schweiz,
Maneggstrasse 17, 8041 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,
Maneggstrasse 17, 8041 Zürich
T 044 434 78 88, info@svit.ch

REGIONALE SVIT-MITGLIEDER- ORGANISATIONEN

SVIT AARGAU

Sekretariat: Stephanie Müller
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: Siewerdtstrasse 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

SWISS REAL ESTATE FORUM UND DV
23.06.22 Luzern

SVIT-MITGLIEDERORGANISATIONEN

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

SVIT AARGAU

-

SVIT BASEL

-

SVIT BERN

16.02.22 ImmoAusblick, Ittigen
24.03.22 InfoMeet, Bern
24.-27.03.22 Zuhause 2022, Bern
12.05.22 Frühjahrsanlass,
noch offen

SVIT GRAUBÜNDEN

10.01.22 Neujahrsapéro
17.05.22 Generalversammlung

SVIT OSTSCHWEIZ

10.01.22 Neujahrsapéro

SVIT ROMANDIE

27.01.21 Déjeuner des
membres de début
d'année à Genève

SVIT SOLOTHURN

-

SVIT TICINO

-

SVIT ZENTRALSCHWEIZ

14.01.22 Neujahrsparty
13.05.22 Generalversammlung

SVIT ZÜRICH

03.02.22 Stehlunch
03.03.22 Stehlunch
07.04.22 Generalversammlung

BEWERTUNGS- EXPERTEN-KAMMER

16.03.22 Real Estate
Symposium
30.03.22 Swiss Valuation
Congress
ERFA Zürich
13.04.22 Generalversammlung
15.06.22 Fachseminar
15.06.22 Fachseminar
20.09.22 Fachseminar
26.10.22 ERFA Zürich

FACHKAMMER STOCKWERKEIGENTUM

16.03.22 Real Estate
Symposium
24.03.22 Generalversammlung
24.03.22 STWE-Young Event
14.06.22 Tagung
03.11.22 11. Herbstanlass

KAMMER UNABHÄNGIGER BAUHERRENBERATER

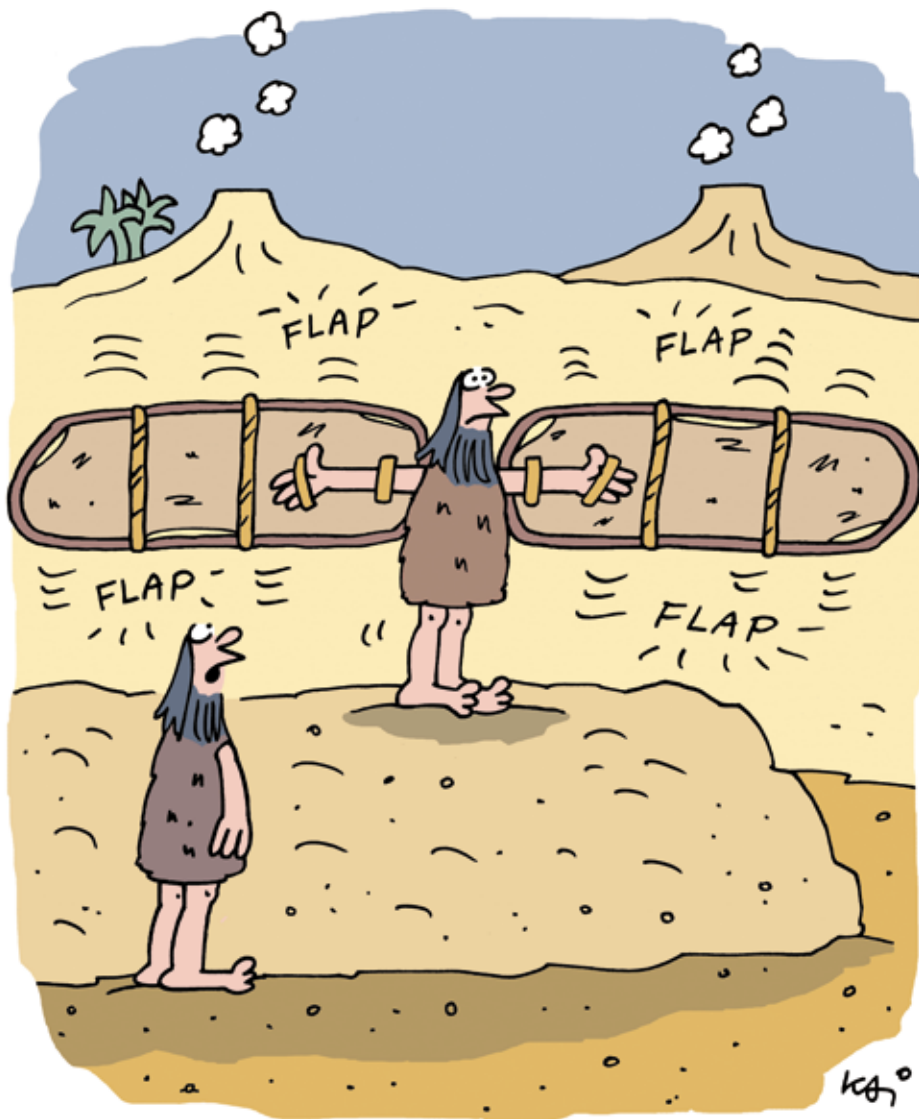
11.01.22 71. Lunchgespräch
01.03.22 72. Lunchgespräch
16.03.22 Real Estate
Symposium
03.05.22 73. Lunchgespräch
19.05.22 Generalversammlung
05.07.22 74. Lunchgespräch
06.09.22 KUB Focus
08.11.22 75. Lunchgespräch

SCHWEIZERISCHE MAKLERKAMMER

02.03.22 Workshop
16.03.22 Real Estate
Symposium

SVIT FM SCHWEIZ

16.03.22 Real Estate
Symposium
05.05.22 Generalversammlung
01.06.22 FM Day 2022



„Schon toll, aber jetzt müssen wir dazu auch noch einen Flughafen mit Einkaufszentrum, Parkplätzen und Bürogebäuden erfinden..“



***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
Maneggstrasse 17
8041 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)
Michael Merz (redaktioneller Mitarbeiter)
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.

Spielende Kinder im Innenhof.

Sehen, was sein wird.

Immobilienentwicklung und Realisierung
wsg.ch

WSG



In Schweden
entwickeln wir
Produkte so intuitiv,
dass Ihre Gerichte wie
von selbst gelingen

Unser neues, intuitives Küchen-Sortiment:

Profi Steam mit Steamify®
Fügt intuitiv die richtige
Menge an Dampf für
perfekte Ergebnisse hinzu.



SensePro™ Induktionskochfeld
Weiss intuitiv dank Speisen-
thermometer, wann Ihr Gericht
perfekt zubereitet ist.



Geschirrspüler mit QuickSelect™
Entscheiden Sie intuitiv über die
Sliderbedienung wie Sie reinigen
möchten: schnell oder ökologisch.

