

Swiss Real
Estate Forum
23.-24.06.2022

FOKUS
GABRIEL JUNDT
ÜBER UM- UND
ZWISCHEN-
NUTZUNGEN

— 04

IMMOBILIEN-
WIRTSCHAFT
LEERSTAND
NUTZEN UND
KOSTEN SPAREN

— 16

BAU & HAUS
HAUS-ANALYSE
HILFT EIGEN-
TÜMERN

— 48

ZWISCHEN-
NUTZUNG UND
IHRE STANDORT-
FAKTOREN



RPG2 – HALB VOLL ODER HALB LEER?

Mitte Januar hat die ständerätliche Umweltkommission das Ergebnis des Vernehmlassungsverfahrens zur Teilrevision des Raumplanungsgesetzes (RPG2) vom vergangenen Herbst bekannt gegeben. Mit dieser 2. Etappe will die Kommission der Landschaftsinitiative einen indirekten Gegenvorschlag gegenüberstellen. Der SVIT Schweiz hatte sich zum Entwurf ebenfalls vernehmen lassen und die Vorlage im Grundsatz begrüsst.

Zur Erinnerung: Inhalt von RPG2 ist die Neuordnung des Bauens ausserhalb der Bauzone mit dem Ziel, die Zahl aller Gebäude im Nichtbaugelände und die Bodenversiegelung, die durch nicht



landwirtschaftliche Bauten und Anlagen verursacht wird, zu stabilisieren. Das Ergebnis zeigt, wie diametral unterschiedlich die Auffassungen von Kantonen, Parteien und Verbänden sind. Halb voll ist das Glas für die Hälfte der Kantone, die bürgerlichen Parteien und die Mehrheit der Wirtschafts- und kantonalen Bauernverbände. Halb leer ist es für Linke, Grüne und Umweltorganisationen.

Aus Sicht des SVIT Schweiz ist das nicht standortgebundene Bauen ausserhalb des Baugebiets ein Hauptgrund für die zahlreichen Volksinitiativen der letzten Jahre. Es ist unbestritten, dass die Bereitstellung von Wohn- und Arbeitsflächen für eine wachsende Bevölkerung und Wirtschaft im Baugebiet erfolgen muss, und der Verband unterstreicht gleichzeitig seine Forderung, Hürden für die Innenverdichtung abzubauen.

Nach Massgabe des Berichts steht der Kommission und danach dem Parlament eine intensive Debatte bevor, an deren Ende wir mit leeren Händen dastehen könnten. Vieles hängt davon ab, ob Kompromisse möglich sind oder ob die Gegner dogmatisch an ihren Forderungen festhalten.



VERTICAL-L_NACHHALTIGE SYSTEMBAULÖSUNGEN IN URBANEN LÜCKEN

Vertica-L ist unsere Lösung in nachhaltiger Holzbauweise für Baulücken in innerstädtischen Strukturen.

Lernen Sie uns kennen als innovativen Partner, der Sie von der Entwicklung bis zur Realisierung vor Ort in allen Situationen ideenreich und kompetent unterstützt.

Kurze Bauzeiten, geringe Lärmemissionen und alles aus einer Hand.

Für eine nachhaltige Städteverdichtung.

HÄRING
INNOVATIVES BAUEN MIT SYSTEM

5074 Eiken/AG_tel. 061 826 86 86



IMMOBILIENPOLITIK

BEGÜNSTIGUNG STATT ZWANG

DER BUNDESRAT SIEHT STEUERLICHE BEGÜNSTIGUNGEN UND VERFAHRENSERLEICHTERUNGEN FÜR PHOTOVOLTAIKANLAGEN VOR. ER HAT DIE VERNEHM-LASSUNG ZUM ENERGIEGESETZ ERÖFFNET.



IMMOBILIENWIRTSCHAFT

LEERSTAND NUTZEN UND DABEI KOSTEN SPAREN

EINE ZWISCHENNUTZUNG IST DIE LÖSUNG, UM EIGENTÜMER VOR FINANZIELLEM SCHADEN UND DIE IMMOBILIEN VOR VERFALL UND VANDALISMUS ZU SCHÜTZEN. WIR ZEIGEN ANHAND DES EHE-MALIGEN «WALDHAUS DOLDER», WIE EINE ZWISCHENNUTZUNG ABLÄUFT.



BAU & HAUS

INSTRUMENT FÜR DIE SIEDLUNGSERNEUERUNG

WESHALB WERDEN ÄLTERE BAUTEN VERNACH-LÄSSIGT? WIE LÄSST SICH DIESES PROBLEM BEHEBEN? DIE HAUS-ANALYSE VON ESPACESUISSE – EIN INS-TRUMENT FÜR DIE SIEDLUNGSERNEUERUNG – BIETET ANTWORTEN AUF DIESE FRAGEN.

— FOKUS

- 04 «MEHRFAMILIENHÄUSER SIND UNSER KERNGESCHÄFT»**
Gabriel Jundt, CEO von Intermezzo, erklärt die Standortfaktoren bei Zwischennutzungen und verrät, worauf er bei der Mieterauswahl achtet.

— IMMOBILIENWIRTSCHAFT

- 12 MEHRWERT FÜR DIE ZIVILGESELLSCHAFT**
Oft werden temporäre Nutzungen von Gebäuden als Zwischennutzungen deklariert. Um dieser Bezeichnung wirklich gerecht zu werden, ist auch ein Mehrwert für die Zivilgesellschaft erforderlich. Alles andere ist provisorisch.
- 18 RAUM FÜR PREISSENSITIVE BRANCHEN**
Anhand datengestützter Analysen ist ersichtlich, dass die Zwischennutzer auf Industriearealen überwiegend aus preissensitiven Branchen stammen.
- 21 HILFE BEI ENTMIENTUNGEN**
Der SVIT Zürich hat in Zusammenarbeit mit der Age-Stiftung und Branchenvertretenden einen «Orientierungsrahmen für sozialverträgliche Entmietungsprozesse» entwickelt.
- 24 GEHT DER EIGENHEIMBOOM ZU ENDE?**
Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern hat sich während der Pandemie markant erhöht. Der Übergang in die endemische Phase lässt die Eigenheimnachfrage nun vielerorts wieder sinken.
- 26 DER MONAT IN DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT**

— IMMOBILIENRECHT

- 34 DÜRFEN WIR IN BUNKERN WOHNEN?**
Auch wenn Gemütlichkeit unterschiedlich empfunden wird, können mangelhafte Belichtung und Zimmer im Erdreich Bauprojekte jäh beenden.
- 36 2021 IM SACHEN- UND BODENRECHT**
Prof. Dr. iur. Roland Pfäffli fasst das Jahr 2021 in Gesetzgebung und Rechtsprechung auf dem Gebiet des Sachen- und Bodenrechts zusammen und gibt einen Überblick über die Neuerungen der Fachliteratur.

— BAU & HAUS

- 42 STADTPERLEN AM SEE UND FLUSS**
Thun hat eine lebhaftere Vergangenheit und gilt als Stadt mit hoher Lebensqualität. Vor sieben Jahren startete die Touristenstadt mit der Ortsplanungsrevision, die sich nun auf der Zielgeraden befindet.
- 46 «THUN SOLL VOR ALLEM QUALITATIV WACHSEN»**
Der Thuner Stadtarchitekt Florian Kühne spricht über die laufende Ortsplanungsrevision und das Stadtentwicklungskonzept von Thun.

— IMMOBILIENBERUF

- 50 WENN DER MIETER DAS CHALET VERFEUERT**
Der Rechtsanwalt Hans Bättig hat angehenden Immobilienfachleuten 35 Jahre lang das Mietrecht nähergebracht. Wir haben ihn zum Abschluss seiner Dozententätigkeit zum Gespräch getroffen.
- 52 SVIT YOUNG UNTER NEUER FÜHRUNG**
Da dem SVIT Zürich der Nachwuchs am Herzen liegt, hat er 2016 die Jugendkommission SVIT Young Zürich ins Leben gerufen. Nun steht ein Führungswechsel an der Spitze an.
- 56 INVESTOREN TROTZEN OMIKRON**
Die Schweizer Immobilienmesse für Investoren konnte Mitte Januar nach einem Jahr der physischen Absenz wieder ihre Tore öffnen.
- 57 AUS- UND WEITERBILDUNG: AKTUELLE LEHRGÄNGE**
- 58 BERUFSBILDUNGSANGEBOTE DES SVIT**

— VERBAND

- 62 VON DEN ERWARTUNGEN ÜBERFORDERT**
Die Vermarktung einer Immobilie ist für jedermann ein Kinderspiel. Wirklich? Die Realität zeigt: Der Verkauf in Eigenregie birgt grosse Risiken.
- 64 SVIT OSTSCHWEIZ: NEUJAHRSAPERO**
- 66 «EINE FLACHDACH-ÜBERWACHUNG IST RELATIV GÜNSTIG»**
Am 71. KUB-Lunchgespräch erklärte Flavio Wyss von Orkanet Siworks wie die Fernüberwachung der Dachdichtigkeit funktioniert und was sie kostet.
- 67 KURZMELDUNGEN VERBAND**



«ÄLTERE MEHRFAMILIEN-
HÄUSER SIND UNSER
KERNGESCHÄFT»

Gabriel Jundt, CEO von Intermezzo, erklärt die Standortfaktoren bei Zwischennutzungen und verrät, worauf er bei der Mieterauswahl achtet.

INTERVIEW – DIETMAR KNOPF*
FOTOS – URS BIGLER

Welchen Zweck ausser dem Vermietungsgeschäft können temporäre Um- und Zwischennutzungen noch haben?

Gabriel Jundt: Den Zweck einer Zwischennutzung definiert üblicherweise die Eigentümerschaft eines Grundstücks. Sie kann zum Beispiel bestimmen, dass aus einer Brache ein Spielplatz wird oder welches ▶

ANZEIGE



TROCKAG
WÄNN'S UMS TROCKNE GAHT

WASSERSCHADENSANIERUNGEN
BAUAUSTROCKNUNGEN
ZERSTÖRUNGSFREIE LECKORTUNG

24H-NOTSERVICE
0848 76 25 24

www.trockag.ch

Hunzenschwil Dietikon Horw Zofingen Muttenz



Zielpublikum mit der Zwischennutzung angesprochen werden soll. Dies kann auch eine nicht kommerzielle Zwischennutzung sein.

Gibt es verschiedene Arten von Zwischennutzungen?

Ich würde Zwischennutzungen in erster Linie nach der Objektart unterscheiden, also zwischen Wohn-, Gewerbe-, Büro- und Industrieliegenschaften. Meistens ergibt sich daraus auch der Zweck der Zwischennutzung und das Zielpublikum. Ein weiteres Kriterium kann die Lage sein. Ferner können wir Zwischennutzungen bezüglich ihrer Dauer klassifizieren.

Welches sind die wichtigsten gesetzlichen Anforderungen für Zwischennutzungen?

Es gibt meines Wissens keine Gesetze, die speziell für Zwischennutzungen geschaffen worden sind. Je nach Vertragsgestaltung werden unterschiedliche Rechtsgebiete berührt, beispielsweise das Mietrecht, die Gebrauchsleihe, baurechtliche Vorschriften und das Obligationenrecht im Allgemeinen.

Welche Liegenschaften sind aus bestimmten Gründen für eine Zwischennutzung ungeeignet?

Manche Immobilien eignen sich weniger dafür, weil ihre Lage unattraktiv ist oder die Bausubstanz

BIOGRAPHIE GABRIEL JUNDT

(*1988) ist gelernter Elektroinstallateur und hat auf dem zweiten Bildungsweg nebenberuflich die Matura absolviert. Während seines Jurastudiums wurde er Unternehmensinhaber und Geschäftsführer von Intermezzo Houses AG.

des Objekts so marode ist, dass die Sicherheit der Zwischennutzer gefährdet wäre. Ein Hindernis können auch Auflagen hinsichtlich der Nutzungsart sein, zum Beispiel bei einer Fläche für einen Gastronomiebetrieb.

Wie unterscheiden sich Zwischennutzungen im ländlichen und städtischen Raum?

Generell funktionieren Zwischennutzungen in der Stadt deutlich besser als auf dem Land. Meiner Erfahrung nach kann man in Städten auch für kurze Zeiträume noch einen Mieter für eine Wohnung oder ein Büro finden. Doch ausserhalb der Agglomeration ist dies deutlich schwieriger. Eine Ausnahme sind abgelegene Industrieareale, dafür finden Eigentümer eher noch einen Nutzer, besonders dann, wenn der Vertrag über mehrere Jahre läuft.

Über welche Kanäle kommunizieren Sie mit Ihren Kunden bzw. inserieren Sie Ihre Angebote?

Unsere Kommunikation läuft überwiegend über konventionelle Onlineplattformen wie beispielsweise Flatfox oder Urbanhome, wo viele Interessenten auch nach temporären Wohnlösungen suchen. Zunehmend werden wir jedoch von unserem Netzwerk weiterempfohlen.



In leerstehenden Immobilien fehlt oft die Infrastruktur, um Heizung, Strom etc. mit jedem Mieter individuell abrechnen zu können. Stimmt es, dass Ihnen deshalb hohe Unterhaltskosten entstehen?

Hohe Unterhaltskosten entstehen für uns in erster Linie durch die sanierungsbedürftigen Liegenschaften. Da wir die Mietobjekte selten in einwandfreiem Zustand vermieten können, sehen wir uns in der Pflicht, den Mietern bei auftretenden Problemen möglichst rasch zu helfen, selbst wenn es sich nur um einen verstopften Siphon handelt. Was die Nebenkosten betrifft, halten wir unsere Verträge so einfach wie möglich mit Pauschalbeträgen für Nebenkosten und Internet. Ähnliches gilt für unsere Vereinbarungen mit den Eigentümern.

Wer sind Ihre typischen Mieter?

Studenten sind unsere grösste Mietergruppe; das hat vor allem praktische Gründe. Da uns auch die Baupläne der Eigentümerschaft am Herzen liegen, vermieten wir grundsätzlich keine Wohnungen an Familien mit Kindern, da sie am ehesten in der Lage sind, den vereinbarten Kündigungstermin mit rechtlichen Schritten zu verzögern. Für Studenten oder auch Expats kann ein befristetes Mietverhältnis sehr gelegen kommen, da sie sonst keine Bleibe finden und so Zeit gewinnen, sich neu zu orientieren. Oft können wir nach Ablauf der Mietdauer auch Anschlusslösungen bieten. ▶

In einem urbanen Umfeld kann man davon ausgehen, dass die Nachfrage nach Räumen für Zwischennutzung das Angebot in der Regel übersteigt. Teilen Sie diese Einschätzung?

Bedingt. Die Nachfrage ist abhängig von der Art der Zwischennutzung und saisonalen Effekten. Für Wohnräume wie hier in Zürich Altstetten ist die Nachfrage sicher grösser als das Angebot. Gerade zu Semesterbeginn, wenn neue Studenten eine Bleibe suchen, sind unsere Auftragsbücher voll. Dagegen kann es im November oder Dezember vorkommen, dass wir für eine Weile auf unseren Immobilien sitzen bleiben.

Bieten Sie Zwischennutzungen für alle wichtigen Immobilienklassen (Wohnungen, Büro, Gewerbe und Industrie) an?

Theoretisch schon, aber in der Praxis vermieten wir rund 80% Wohn- und 20% Gewerbeliegenschaften. Das hat sich wohl aus dem entstandenen Netzwerk mit unseren Stammkunden in diese Richtung entwickelt. Wiederkehrende Kunden sind zum Beispiel Liegenschaftsverwaltungen oder Bauunternehmen.

IM LÄNDLICHEN RAUM SIND ZWISCHENNUTZUNGEN SCHWIERIGER.



Nach welchen Kriterien wählen Sie die Zwischennutzer aus?

Wichtig ist zunächst einmal, die Bedürfnisse des Eigentümers zu schützen. Da unsere Tätigkeit oft zukünftige Bauvorhaben betrifft, wollen wir die besten Voraussetzungen schaffen, dass die Liegenschaften zum vereinbarten Termin leer stehen. Zwischenmieter müssen auch eine gewisse Flexibilität mitbringen, denn gerade bei älteren Liegenschaften kann es vorkommen, dass eine Heizung mehrmals aussteigt oder die Wände ringhörig sind. Wenn wir Wohngemeinschaften bilden, versuchen wir möglichst einen guten «Match» hinzukriegen.

Führen die guten Renditen von Zwischennutzungen in Städten dazu, dass daraus eine Dauermietverhältnis wird?

Nein, das war jedenfalls bei uns bisher nie der Fall. Allerdings kann ich mir vorstellen, dass bei der Zwischennutzung eines Areals plötzlich eine Idee auftaucht, die sich für ein Dauermietverhältnis eignet. Zwischennutzungen sind sehr aufwendig. Um Mieterinnen für eine befristete Zeit in vorwiegend älteren Liegenschaften zu finden, müssen attraktive Angebote gemacht werden. Auch der Investitions- und Unterhaltsbedarf ist nicht zu unterschätzen und drückt auf die Rendite. Die Rendite ist für die Eigentümerschaft nie das Hauptanliegen, sondern das Verhindern von Leerstand.

Gibt es eine Maximaldauer für Zwischennutzungen?

Nein, grundsätzlich nicht.

Welche Potenziale sehen Sie am Markt für Zwischennutzungen?

In Städten wie Zürich, Bern oder Basel gibt es zahlreiche Mehrfamilienhäuser, die kurz vor einer Kernsanierung oder ihrem Abriss stehen. Dabei wird es immer eine Leerstandsphase geben, in der eine Zwischennutzung Sinn macht. Also für die Zwischennutzung von Wohnliegenschaften sehe ich für die nächsten Jahre ein grosses Potenzial. Auch leerstehende Büroflächen nehmen zu aufgrund der Entwicklung in Sachen Homeoffice. Es bleibt abzuwarten, wie nachhaltig diese Entwicklung ist.

Beschreiben Sie kurz Ihren persönlichen Werdegang und wie es zur Gründung von Intermezzo kam?

Intermezzo ist 2014 von drei Inhabern gegründet worden. Nach meiner Berufsausbildung als Elektroinstallateur habe ich über den Erwachsenenbildungsweg ein Jurastudium gestartet und nebenbei bei Intermezzo gejobbt. Die Themen Immobilien und Bauen faszinierten mich aufgrund meines Werdegangs. Nach einem Jahr fragten mich die Gründer, die zu wenig Zeit für Intermezzo hatten, ob ich die Firma übernehmen wolle, anderenfalls würde sie liquidiert werden. Wie Sie sehen, bin ich also eher durch Zufall zum Firmeninhaber geworden.



***DIETMAR KNOPF**

Der diplomierte Architekt ist Chefredaktor der Zeitschrift ImmoBilia.

Hält Ihr Geschirr und die Umwelt sauber: QuickSelect

Wählen Sie per Schieberegler intuitiv die gewünschte Laufzeit. Der Ecometer zeigt Ihnen automatisch an, wie ökologisch Ihr Programm ist.

SOLARANLAGEN: BEGÜNSTIGUNG STATT ZWANG

Der Bundesrat hat ein Vernehmlassungsverfahren zur Revision des Energiegesetzes eröffnet. Dieses sieht steuerliche Begünstigungen und Verfahrenserleichterungen für Photovoltaikanlagen vor. Von einem Zwang für den Zubau von Solaranlagen bei Neubauten sieht er ab.

TEXT – IVO CATHOMEN*



Plusenergie-Einfamilienhaus (Neubau) in Kleinlützel SO mit einem Eigenenergieversorgungsgrad von 282%, ausgezeichnet am Solarpreis 2021 mit PlusEnergieBau-Diplom.

BILD: SOLAR AGENTUR SCHWEIZ

▶ VERNEHMLASSUNGSVERFAHREN GESTARTET

An seiner Sitzung vom 2. Februar 2022 hat der Bundesrat die Vorlage für die Revision des Energiegesetzes und weiterer Erlasse in die Vernehmlassung gegeben. Neben der angestrebten Beschleunigung des Bewilligungsverfahrens für grosse Wasser- und Windkraftanlagen will die Regierung den Ausbau der Photovoltaik vorantreiben. Dafür sollen die Investitionen von Privatpersonen in Photovoltaikanlagen neu auch bei Neubauten steuerlich abzugsfähig und die Zulassung von Solaranlagen an Fassaden vereinfacht werden. Die ursprünglichen Pläne der Energieministerin Simonetta Sommaruga gingen weiter. Sie wollte eine Pflicht für Photovoltaik- oder Solarthermieanlagen bei Neubauten. Ihr Ansinnen, das vor wenigen Tagen in den Medien publik wurde, stiess allerdings auf breite Ablehnung. Die «Neue Zürcher Zeitung» bezeichnete eine solche Pflicht als ein gravierender Eingriff in die Eigentumsrechte der Hausbesitzer.

STEUERLICHE BEGÜNSTIGUNG VON PRIVATEIGENTÜMERN

Von diesem Plan ist der Gesamtbundesrat nun abgerückt. Stattdessen soll zusätzlich ein Anreiz für Eigentümer geschaffen werden, indem die Investitionen in Photovoltaikanlagen auch bei Neubauten steuerlich abzugsfähig werden sollen, wie dies heute bei Sanierungen bereits der Fall ist. Weiter will der Bundesrat die Zulassung von Solaranlagen an Fassaden vereinfachen. Für Fassaden soll ein Meldeverfahren genügen, wobei die

Kantone in Schutzzonen weiterhin eine Bewilligungspflicht vorsehen können.

Gemäss der Botschaft des Bundesrats sieht die aktuelle Steuerpraxis in den allermeisten Kantonen vor, dass Privatpersonen die Investition in eine Solaranlage auf bestehenden Bauten als Liegenschaftsunterhaltskosten in der Steuererklärung vom Einkommen abziehen können. Die Grenzen zwischen einem Neubau und einer bestehenden Baute setzen die Kantone allerdings unterschiedlich an. In der Regel wird eine Baute dann als bestehend angenommen, wenn die Solaranlage auf einem Gebäude installiert wird, das mindestens fünf Jahre alt ist. Mit der Anpassung des Bundesgesetzes über die direkte Bundessteuer und des Steuerharmonisierungsgesetzes soll diese Abzugsmöglichkeit auf Solaranlagen auf neue Gebäude ausgedehnt werden, damit deren Eigentümer finanziell nicht benachteiligt werden. Damit kann auch verhindert werden, dass Solaranlagen erst mit Verzögerung gebaut werden, wie dies heute zur steuerlichen Optimierung oftmals geschieht.

Der Bundesrat geht gemäss Botschaft davon aus, dass jedes Jahr etwa 6000 neue Wohngebäude mit Solaranlagen ausgestattet werden könnten. Die mittleren Erstkosten für Photovoltaikanlagen im Wohnbereich lagen 2020 bei einer mittleren Leistung von 13 kW bei rund 27 000 CHF. Der Bund rechnet mit Mindereinnahmen von 32 bis 40 Mio. CHF, wobei 30% dieser Mindereinnahmen bei der direkten Bundessteuer und 70% bei den Kantons- und Gemeindesteuern anfallen dürften.

MELDE- STATT BEWILLIGUNGSVERFAHREN

Die Regelung im Raumplanungsgesetz, wonach auf Dächern genügend angepasste Solaranlagen in Bau- und Landwirtschaftszonen keiner Baubewilligung bedürfen, sondern der zuständigen Behörde lediglich zu melden sind, hat sich nach Auffassung des Bundesrats bewährt. Sie soll daher auf Solaranlagen an Fassaden ausgedehnt werden. Der Bundesrat kann dabei festlegen, unter welchen Voraussetzungen eine Solaranlage an Fassaden als genügend angepasst gilt. Das geltende Recht sieht zudem vor, dass das kantonale Recht in klar umschriebenen Typen von Schutzzonen eine Baubewilligungspflicht vorsehen kann. Zum anderen bedürfen Solaranlagen auf Kultur- und Naturdenkmälern von kantonal oder nationaler Bedeutung stets einer Baubewilligung.

Das Vernehmlassungsverfahren läuft bis zum 23. Mai 2022. ■



*IVO CATHOMEN

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

SCHWEIZ

MEHR EIGENMITTEL FÜR HYPOTHEKEN

Der Bundesrat hat an seiner Sitzung vom 26. Januar dem Antrag der Schweizerischen Nationalbank zugestimmt, den antizyklischen Kapitalpuffer zu reaktivieren. Um den zunehmenden Risiken am Hypothekar- und Immobilienmarkt entgegenzuwirken, müssen die Banken ab dem 30. September 2022 zusätzliche Eigenmittel für Wohnbauhypotheken in der Höhe von 2,5% halten.

WOHNEN IN ZEITEN VON COVID-19

Die Bedeutung des Wohnens hat während der Pandemie zugenommen. Grössere Wohnungen und Wohneigentum waren während der letzten Monate besonders gefragt. Dies sind Beobachtungen der Eidgenössischen Kommission für Wohnungswesen EKW. Sie bilden eine Momentaufnahme des zweiten Halbjahres 2021. Die EKW wird die Situation im Rahmen ihres Mandats weiter beobachten.
www.bwo.admin.ch

ERKENNTNISSE ZUM VERDICHTETEN WOHNEN

Durch die Pandemie hat sich der Alltag verändert und verdichtet. Das Leben spielt sich verstärkt im Privaten ab. Das wirft Fragen in Bezug auf das Wohnen auf. Im Auftrag des Bundesamts für Wohnungswesen ging das Kompetenzzentrum für Typologie & Planung in Architektur der Hochschule Luzern in Zusammenarbeit mit TEC21/espazium.ch dieser Frage nach. Erkenntnisse dazu sind in der Publikation «Dichte auf dem Prüfstand» zusammengefasst.
www.bwo.admin.ch



BILDUNGSOFFENSIVE IN DER GEBÄUDEBRANCHE

Der Gebäudesektor der Schweiz kann und soll massgeblich zur Senkung der CO2-Emissionen beitragen. Dazu müssen Hunderttausende fossile Heizungen durch erneuerbare Heizsysteme ersetzt, eine grosse Anzahl an Gebäuden energetisch saniert, intelligente Steuerungssysteme installiert und auch die Stromversorgung der Gebäude vollständig auf erneuerbare Energien umgestellt werden. Doch schon heute fehlen in der Gebäudebranche Fachkräfte und immer weniger Auszubildende entscheiden sich für eine Lehre im Gebäudebereich. Mit der «Bildungsoffensive Gebäude» will die Gebäude- und Bildungsbranche nun in Zusammenarbeit mit verschiedenen Bundesämtern Gegensteuer geben.

ERDWÄRMESONDE MÖGLICH?

«Kann ich für mein Gebäude eine Erdwärmesonde bohren?» Zur Beantwortung dieser Frage hat das Bundesamt für Energie eine Website lanciert, mit der abgeklärt werden kann, ob an einem beliebigen Standort eine Bohrung für eine Erdwärmesonde durchgeführt werden darf. Die dahinterstehende Software steht überdies als Open-Source-Anwendung zur Verfügung und soll die Digitalisierung im Wärmesektor stärken.
www.kann-ich-bohren.ch ■



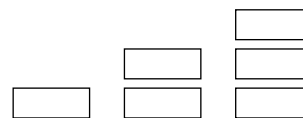
Einladung



QuorumDigital

Die ERP Software für eine professionelle Immobilienbewirtschaftung

**Portal, Cockpit, Workflow
Wohnungsabnahme,
Buchhaltung, ECM/DMS**



START LIGHT OPEN

Unsere Quorum Digital varianten

www.quorumsoftware.ch

MEHRWERT FÜR DIE ZIVIL- GESELLSCHAFT

Oft werden temporäre Nutzungen von Gebäuden als Zwischennutzungen deklariert. Um dieser Bezeichnung wirklich gerecht zu werden, ist auch ein Mehrwert für die Zivilgesellschaft erforderlich. Alles andere ist provisorisch. **TEXT – MATTHIAS BÜRGIN***



Neubad Luzern:
Die ehemalige
Schwimmhalle
dient nun als Ort
für Veranstaltungen
aller Art.

BILD: MATTHIAS BÜRGIN

► ERHOLUNG FÜR IMMOBILIENPATIENTEN

Zwischennutzung bezeichnet den temporären und befristeten Gebrauch von Räumen und Freiflächen in der Zwischenzeit von Aufgabe einer früheren und Realisierung einer zukünftigen Nutzung. Von Besetzungen unterscheiden sich Zwischennutzungen durch Kooperation und vertragliche Regelungen zwischen Eigentümer und Nutzenden. Leerstehende Gebäude oder ungenutzte Freiflächen sind Immobilienpatienten. Sie kennzeichnen Verwertungslücken, dort wo Planung und Realität auseinanderdriften. Zwischennutzungen können diese Lücke überbrücken und zu

neuen Lösungen führen. Ähnlich wie bei der Dreifelderwirtschaft, wo ein Teil der Anbaufläche ein Jahr lang brachliegt und sich selbst überlassen wird. Dieser Teil wird zur Bodenerholung gepflegt und gedüngt oder begrünt sich von allein und zeigt danach wieder die alte Ertragskraft. Offensichtlich brauchen auch gewisse Immobilien eine Ruhepause, um zu neuer Stärke zurückzufinden. Diesem Leerstand steht ein wachsender Bedarf an preisgünstigen Räumen seitens der Zivilgesellschaft gegenüber. Viele Akteure aus Kultur, Soziokultur, Kreativwirtschaft, Start-ups, Kleingewerbe, Bildung, Gesundheit, lokale Produktion und

ZWISCHEN- NUTZUNG

In der Schweiz steigt wegen zunehmender Desindustrialisierung, Abwanderung oder Rationalisierung die Zahl der leerstehenden Gebäude. Nicht nur Industrieareale liegen brach, sondern auch Büros, Läden, Schulen, Spitäler, Restaurants oder kirchliche Gebäude. Wie der Raumplanungsverband Espacesuisse auf seiner Website mitteilt,

schätzt die Hochschule Luzern gemäss einer Studie die Zahl der leerstehenden Gebäude zwischen 2000 und 3000. Demgegenüber steht ein wachsender Bedarf an preisgünstigen Räumen. Finden Leerstand und Raumbedürfnisse zusammen, können alle Akteure davon profitieren. Eigentümer können auch während der Planungs-

und Genehmigungsphase weiter Erträge erwirtschaften, die Nutzer können temporär und kostengünstig ihren Aktivitäten nachgehen und für die Gemeinden ergeben sich positive Effekte für die Innenentwicklung. Weitere Informationen zum Thema Um- und Zwischennutzung finden Sie unter zwischenutzung.ch.

Detailhandel, Gesundheit, Freizeit oder innovative Gastronomie können sich gängige Marktmieten zur Verwirklichung ihrer Projekte und Aktivitäten nicht leisten.

PROVISORIUM ODER MEHRWERT FÜR DIE GESELLSCHAFT

Zwischennutzungen, welche nur aus einem rein temporären Vermietungsgeschäft bestehen, sind als Provisorium oder introvertierte Zwischennutzung zu bezeichnen. Vielversprechender sieht es aus, wenn auch eine Reflexion über die Potenziale des Ortes und über die realen Bedürfnisse der Menschen und ihr Zusammenwirken stattfindet, wenn Menschen oder Gruppen Visionen über die eigene Entfaltung und Anliegen zur lokalen Entwicklung einbringen und umsetzen können, weil sie diese mitgestalten und aktiver Teil des Ortes sein möchten, und wenn die Öffentlichkeit angesprochen und einbezogen werden soll. Dies kann man extrovertierte Zwischennutzung nennen, von

ZWISCHENNUTZUNGEN SIND TRENDY GEWORDEN UND DAMIT DER KOMMERZIALISIERUNG AUSGELIEFERT.

der nicht nur die Immobilie, sondern durch die ausstrahlende Wirkung auch das Quartier oder die Stadt Mehrwerte erfahren. Extrovertierte Zwischennutzungen dienen also der Verbesserung urbaner Qualitäten und somit der Innenentwicklung, auch in eher ländlichen Gebieten, so widersprüchlich das klingen mag. Denn Qualitäten wie Zugänglichkeit, Brauchbarkeit, Adaptierbarkeit, Aneignung, Diversität und Interaktion, welche extrovertierte Zwischennutzungen hervorbringen, führen auch auf dem Land zu besseren Entwicklungsperspektiven.

WIDERSTÄNDE ABFEDERN

Natürlich verspüren Zwischennutzungen auch Widerstände, jedoch zeigt die Erfahrung, dass die meisten problematischen Situationen als Herausforderungen zu verstehen sind, welche mit geeignetem Vorgehen durchaus zu meistern sind. Zuvorderst steht die Furcht, Zwischennutzer nicht mehr loszuwerden. Dies ist zu vermeiden, wenn klar befristete Verträge ▶

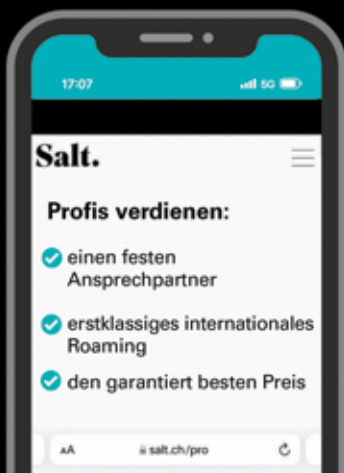
ANZEIGE

Neu: Salt Pro. Grosse Leistung für kleine Unternehmen.

Alles unlimitiert
in der Schweiz
und von/nach
Europa

PRO
EUROPE

39.95
/Mt.



Kontaktieren Sie uns unter

044 / 276 34 36

oder besuchen Sie uns im nächstgelegenen
Salt Store: salt.ch/store-locator

Mindestvertragsdauer: 24 Monate für 39.95/Mt., danach 44.95/Mt.
Aktivierungskosten inkl. SIM-Karte: 55.96. Preise ohne MwSt.

Salt. Business

Sie tun alles für Ihre Kunden. Wir helfen mit.

Dieses Video ist für Sie.



homegate.ch

Jetée de la Compagnie, Lausanne: Ein einst vernachlässigter Quai am Lac Léman entwickelte sich durch Zwischennutzung zum fantastischen Ort zum Relaxen.
BILD: MATTHIAS BÜRGIN



abgeschlossen werden, welche nicht erstreckt werden können, wobei Befristung nicht mit einem Termin, sondern besser mit einem Ereignis wie Baubeginn umschrieben wird. Auch Gebrauchsleihe ist eine Option, wobei dann kein Ertrag resultiert.

Die erfolgreichen Zwischennutzungen mit extrovertiertem Charakter in der Schweiz der Jahrtausendwende waren meist nutzergetragene Bottom-up-Projekte von Einzelpersonen oder selbstorganisierten Kollektiven. Deren Erfolg und Ausstrahlung erweckte die Aufmerksamkeit von Städten, Projektentwicklern und Investoren. Diese wollten die positiven Wirkungen für eigene strategische Zwecke nutzen, sei es als informelles Entwicklungsinstrument oder als Mittel zur Imagepflege oder zur Vermarktung. Auch wenn positive Wirkungen durchaus möglich sind, konzentrieren sich die Bemühungen oft auf Vorhaben mit domestizierendem Charakter und damit auf introvertierte Zwischennutzungen ohne zivilgesellschaftliche Wirkungen. Wenige Ausnahmen bestätigen die Regel.

HEMMEDE PROFESSIONALISIERUNG

Zwischennutzungen sind trendy geworden und damit der Kommerzialisierung ausgeliefert. Areal- und Gebäudeeigentümer nutzen den Hipp-Faktor für sich aus. Was auch deutlich wird: Zwischennutzungen müssen sich immer mehr auch dem Trend der «Null-

Fehler-Kultur» beugen, was ihrem Wesen eigentlich zutiefst widerspricht. Genügte am Ende des letzten Jahrhunderts noch ein paar persönliche Gespräche zum Abschluss eines Mietvertrages für eine Zwischennutzung, so sind heute aufwendige Konzepte und Businesspläne erforderlich, was die Kreativität und Experimentierlust oft im Keim erstickt.

Während sich in den 1990er-Jahren Zwischennutzungen mehrheitlich in Gebäuden abgespielt haben, sind in den letzten 15 Jahren vermehrt auch Projekte auf Aussenflächen dazu gekommen. Die meisten dienen der besseren Versorgung von Quartieren und Nachbarschaften mit Grünraum, der nicht nur ökologische Zwecke erfüllt, sondern auch viele gemeinschaftliche Aktions- und Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Es entsteht also echter Freiraum, der sonst in vielen Siedlungen fehlt.

Städte, Gemeinden, Eigentümer und Projektentwickler sollen den hohen Wert für die Zivilgesellschaft und die Siedlungsentwicklung erkennen und ihre Zurückhaltung ablegen können. Es gilt, allen Akteuren verstärkt und mit geeigneten Mitteln aufzuzeigen, dass extrovertierte Zwischennutzung mehr bringt als introvertierte Provisorien. Und es gilt all jenen Menschen, welche ihre Lebensumgebung mit zukunftsweisenden Ideen aktiv mitgestalten möchten, Mut zu machen und den Weg zu ebnen – ihnen Mitgestaltung statt nur Partizipation zu ermöglichen.



***MATTHIAS
BÜRGIN**

Der Autor ist Geograf ETH und beschäftigt sich seit 30 Jahren mit Zwischennutzungen als Journalist, Berater und Autor.

LEERSTAND NUTZEN UND DABEI KOSTEN SPAREN

Eine Zwischennutzung ist die Lösung, um Eigentümer vor finanziellem Schaden und die Immobilien vor Verfall und Vandalismus zu schützen. Wir zeigen anhand des ehemaligen «Waldhauses Dolder», wie eine Zwischennutzung abläuft. **TEXT – SIMON GÜNTHARD***



Das ehemalige Hotel wird bis zu seinem Abriss in 100 Einheiten zwischengenutzt.

BILDER: PROJEKT INTERIM

► LEERSTAND IST UNVERMEIDBAR – ABER LOHNEND ÜBERBRÜCKBAR

Unzufriedene Nachbarn haben die wohl bekannteste Zwischennutzung, das ehemalige «Waldhaus Dolder» in Zürich, ermöglicht. Sie wehren sich gegen den Neubau, der an der Stelle des alten Komplexes entstehen soll. Die Dolder Hotel AG hätte schon Ende 2016 mit dem Abbruch beginnen wollen. Dann kam der Rekurs, stoppte die Planung. Dies ist das Paradebeispiel, wie Leerstand entsteht. Wer bereits Ersatzneubauten erstellt oder Sanierungen durchgeführt hat, weiss, wie lange diese Phase des Stillstandes gehen kann und vor allem, welche enormen Kosten dabei anfallen. Genau hier macht Zwischennutzung Sinn.

Projekt Interim hat sich schweizweit auf Zwischennutzungen und Leerstandsmanagement spezialisiert. Dort ist Maria Zurbuchen für das «Waldhaus» zuständig, das noch bis im Januar 2023 als Zwischennutzung betrieben wird. «Ich erinnere mich noch sehr genau an das gewaltige Echo, das damals durch die Übernahme des «Waldhauses» durch Projekt Interim ausgelöst wurde. Die Medien waren voll. Ohne gross Werbung zu machen, sind über 1000 Personen zur Besichtigung des «Waldhauses» gekommen. Das Interesse an den rund 100 Wohnungen sowie Ateliers, Lagerräumen und Parkplätzen war riesig – und ist es bis heute geblieben.»

ZWISCHENNUTZUNGEN PROFESSIONELL PLANEN UND UMSETZEN

Sowohl Nachbarn als auch betroffene Behörden und Gemeinden ziehen belebte Liegenschaften leerstehenden Gebäuden vor. Allenfalls kann der Eigentümer mit einer Zwischennutzung sogar seine Imagekampagne unterstützen – etwa, wenn er mit der Zwischennutzung kulturelles Schaffen und Jungunternehmer fördert oder die Wohnungsnot temporär lindert. Bevor diese Besichtigung des «Waldhauses» durchgeführt werden konnte, musste noch so einiges gemacht wer-

Der Ausblick über die Stadt und den See ist spektakulär.



den. Sobald die juristischen und finanziellen Angelegenheiten verhandelt, die Preise kalkuliert und die Verträge unterschrieben waren, ging es an die Planung und Umsetzung der Zwischennutzung.

Hotelzimmer wurden zu Wohnungen, Nebenräume und Lager zu Ateliers umfunktioniert, das ehemalige Restaurant in einen Gemeinschaftsraum umgebaut, Pool und Eingangshalle möbliert und eingerichtet, Waschküchen und Kochmöglichkeiten geplant und das Facility-Management musste die technische Infrastruktur der Liegenschaft wieder hochfahren. Es mussten Bewilligungen eingeholt, Wände gebaut, Tischtennistische zusammengeschraubt, Briefkästen für die Zwischennutzer montiert und das hauseigene Internet aufgebaut werden. «Da hat das ganze Team mitangepackt», erinnert sich Maria Zurbuchen an diese aufregende Zeit zurück. «Das hat uns noch mehr zusammengeschweisst. Andere Firmen geben viel Geld dafür aus, dass das Team einen Event oder Workshop machen kann, bei dem alle zusammen als eine Einheit etwas so Tolles erschaffen können. Da wusste ich, dass ich in der richtigen Branche bin. Zwischennutzungen planen, organisieren und verwalten ist eine sehr schöne und befriedigende Aufgabe, denn am Ende des Tages profitieren ausnahmslos alle Parteien davon.»

VON ZWISCHENNUTZUNGEN PROFITIEREN ALLE

In den 100 Einheiten ist der jüngste Zwischennutzer 24 Jahre und der älteste 75 Jahre alt. Das Durchschnittsalter beträgt 38 Jahre und 57% sind männlich und 43% weiblich. 90% der Zwischennutzer der Wohnungen nutzen diese als Hauptwohnsitz und in den drei Jahren der laufenden Zwischennutzung gab es lediglich 13 Kündigungen von Zwischennutzerseite. Seit dem Start der Zwischennutzung sind bereits sechs Babys auf die Welt gekommen. Diese Familien sind immer noch im «Waldhaus» wohnhaft. Neben vielen spannenden Nutzungen wurde zum Beispiel die ehemalige Wäscherei mit über 1000 m² in eine «Indoor Eishockey Trainingsfacility» mit Kunsteis, Schiessanlagen und Schlittschuhlaufbändern (Skatemill) umgebaut (www.skill-drill-academy.com).



Den Zwischennutzern stehen grosszügige Flächen zur gemeinsamen Nutzung zur Verfügung.



PROJEKT INTERIM

Mit Büros in Basel, Bern, Genf und Zürich organisiert, strukturiert und verwaltet Projekt Interim Zwischennutzungen von Wohnungen, Büros, Ateliers, Gewerbe- und Ladenflächen in der ganzen Schweiz. Die auf Zwischennutzung spezialisierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter und das riesige Netzwerk an Interessenten und etablierten Zwischennutzern ermöglichen es, leere Räume innert kürzester Zeit wieder sinnvoll zu nutzen. www.projekt-interim.ch

BEI EINER ZWISCHENNUTZUNG PROFITIEREN ALLE

Für Eigentümer und Liegenschaft ist eine Zwischennutzung wesentlich vorteilhafter und profitabler als der Leerstand, denn dieser kostet Geld und birgt Risiken wie Verfall oder Vandalismus. Für Zwischennutzer ermöglichen Zwischennutzungen spannende, temporäre Wohnungen und Büros zu einem reduzierten Mietzins, um ihre Träume zu verwirklichen. Dabei können sie allerdings nicht auf den vollumfänglichen Service zurückgreifen, der ihnen in einem normalen Mietverhältnis mit marktüblichen Preisen zustehen würde.

In dieser Zeit der Überbrückung verdient der Eigentümer weniger als bei der Vermietung respektive beim Hotelbetrieb, kann aber das gesamte wirtschaftliche Risiko an Projekt Interim überwälzen. Und am Ende der Zwischennutzung garantiert Projekt Interim den Eigentümern die Rückgabe des Objektes zum vereinbarten Zustand und zum definierten Zeitpunkt – damit die nächste Etappe des Immobilienprojekts ohne weitere Verzögerung gestartet werden kann. ■



***SIMON GÜNTHARD**

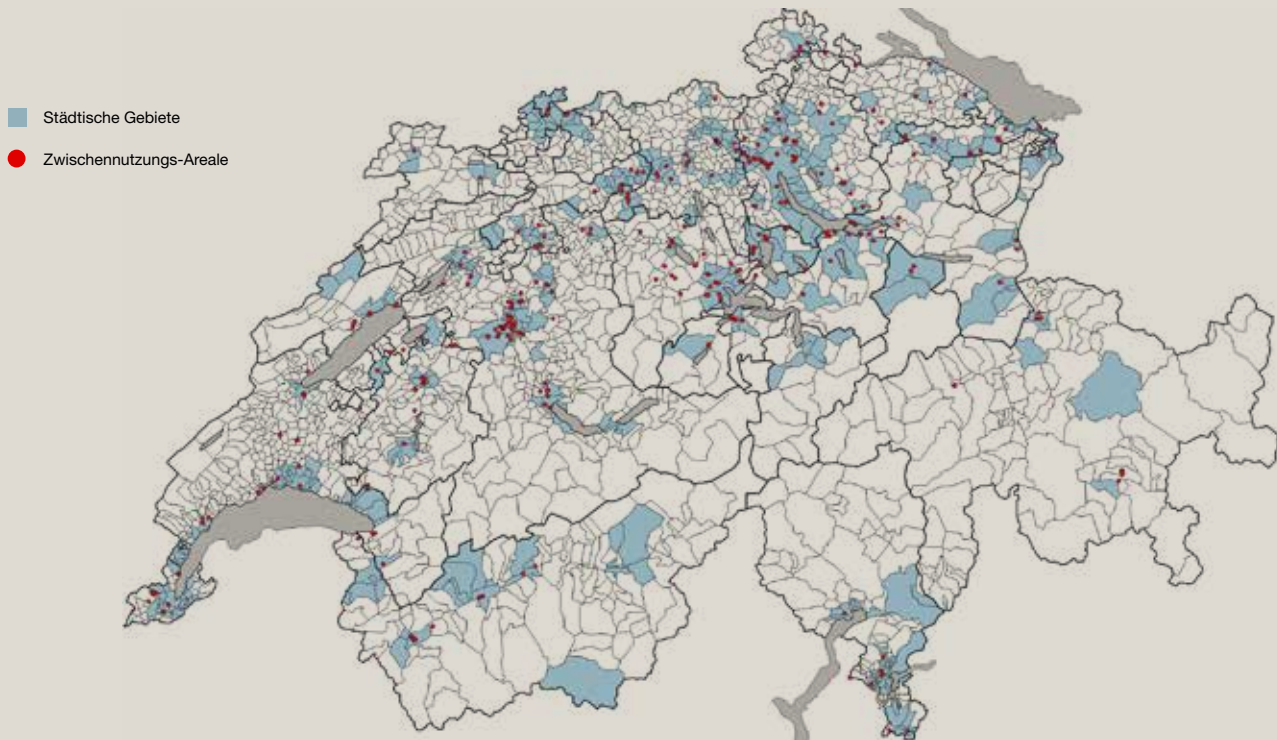
Der Autor ist Leiter Marketing & Kommunikation bei Projekt Interim.

RAUM FÜR PREISSENSITIVE BRANCHEN

Zwischennutzung auf Industriearealen geht über die Vermietung an Velomechaniker und Brockenhäuser hinaus. Anhand datengestützter Analysen ist ersichtlich, dass die Zwischennutzer überwiegend aus preissensitiven Branchen stammen. **TEXT – DOMINIK MATTER***

ABBILDUNG 1: ZWISCHENNUTZUNGS-AREALE

Quelle: BFS, Modellierung FPRE



► TEILFLÄCHEN FÜR VERSCHIEDENE NUTZER

Im Zuge der Globalisierung und der Tertiärisierung der Schweizer Wirtschaft wurden in den vergangenen 20 Jahren eine Vielzahl von Arbeitsplätzen – insbesondere aus dem Industriebereich – ins Ausland verlagert. Für die Eigentümer der leer werdenden Flächen stellt sich somit die Frage, wie diese weiter genutzt werden sollen. Die Suche nach einem Käufer oder einem einzelnen Mieter kann sich lange hinziehen, weshalb viele Eigentümer versuchen, vorübergehend Teilflächen an verschiedene Nutzer zu vermieten; Zwischennutzung eben. Angesichts des Drucks auf den Wohnungsmärkten ergibt sich zudem – zumindest in den städtischen Gebieten – die Chance auf eine Umzonung mit der Möglichkeit, Wohnungen zu erstellen. Aber auch dieser Prozess braucht Zeit, die mit einer Zwischennutzung überbrückt werden kann.

Die Identifikation von zwischengenutzten Arealen auf Basis der verfügbaren Daten ist möglich, obwohl eine Zwischennutzung verschiedene Formen annehmen kann. Häufig wird beim Übergang in eine Zwischennutzung ein einzelner Betrieb durch mehrere Betriebe abgelöst, indem Teilflächen vermietet werden. Entsprechende Areale lassen sich identifizieren, und die Branchenstruktur und deren Veränderung im Zeitverlauf kann analysiert werden.

STANDORTE IN ALLEN LANDESTEILEN

Von FPRE werden Areale in der Arbeitszone untersucht, die gemäss der Betriebszählung in einem Jahr durch einen einzelnen Betrieb belegt wurden und drei Jahre später durch fünf oder mehr Betriebe. Zudem wurden Areale ausgeschlossen, auf welchen in diesen drei Jahren substantielle Umbauinvestitionen getätigt oder

ein Neubau erstellt wurde. Es kann also davon ausgegangen werden, dass die identifizierten Liegenschaften in Bezug auf ihre Struktur und die Qualität der Nutzflächen nur geringfügig verändert wurden. Auch wenn dieses Auswahlverfahren nicht hundertprozentig akkurat ist, dürfte die Mehrheit der selektierten Areale zumindest Zwischennutzungscharakter aufweisen.

Die Auswahl umfasst über 300 Standorte in der ganzen Schweiz, auf denen rund 3000 Betriebe mit 40 000 Beschäftigten angesiedelt sind. Die Frage ist, ob sich die Branchenstruktur auf diesen Arealen signifikant von der Struktur auf gesamtschweizerischer Ebene unterscheidet. Zur Beantwortung dieser Frage wird der Anteil der Beschäftigten pro Branche auf den Zwischennutzungs-Arealen mit dem entsprechenden Anteil in der Grundgesamtheit verglichen. Werden signifikante Abweichungen festgestellt, so deu-

tet dies darauf hin, dass es Branchen gibt, die eine gewisse Affinität für zwischengenutzte Areale haben.

NICHT NUR GEWERBE, SONDERN AUCH DIENSTLEISTUNGEN

Gibt es sie nun, die typische «Zwischennutzungs-Branche»? Nun, zumindest in Bezug auf die Grösse – gemessen an der Anzahl Beschäftigten – sind kaum Unterschiede zwischen den Betrieben an den selektierten Standorten und der Grundgesamtheit festzustellen: Die mittlere Betriebsgrösse ist in beiden Gruppen ungefähr identisch, d. h. es sind keineswegs nur Kleinbetriebe, für die solche Standorte attraktiv sind. Diese Rechnung verschleiern allerdings die räumliche Komponente. So liegt die Zahl der Beschäftigten pro Betrieb in städtischen Regionen rund 30% höher als in den übrigen Landesteilen, was allerdings nicht nur für die untersuchten Areale, sondern – noch ausgeprägter – auch für

die gesamtschweizerischen Verhältnisse in den Arbeitszonen gilt.

Die Auswertungen zeigen aber, dass diverse Branchen auf Zwischennutzungs-Areale signifikant stärker vertreten sind als insgesamt in den Arbeitszonen. Dabei sind es nicht nur Betriebe aus dem Industriesektor, die sich für entsprechende Standorte interessieren, im Gegenteil: Die Zahl der Beschäftigten im Dienstleistungssektor liegt gut drei Mal höher als jene im zweiten Sektor. Ein Grossteil dieser Beschäftigten stammt aus den Branchen «Grosshandel» und «Detailhandel». Dabei handelt es sich im Bereich «Detailhandel» mit wenigen Ausnahmen nicht um Warenhäuser oder Supermärkte, sondern vielmehr um Verbrauchermärkte («Do-it + Garden», Qualipet usw.), kleinere Betriebe mit Nischenprodukten (z. B. Designmöbel), die häufig Cluster bilden, und Outlets, die die Kunden vor allem über den Preis der Produkte anziehen.

Zudem ist zu vermuten, dass es sich bei einem nennenswerten Teil der betrachteten Betriebe um Lager oder Versandabteilungen von lokalen und regionalen

Detailhändlern handelt. Auch im Bereich «Grosshandel» sind es nicht die Rohstoff- oder Energiehändler, die sich an Zwischennutzungs-Standorten niederlassen, sondern vielmehr Händler mit Vorprodukten für die Industrie (z. B. Automobilteile) und mit Konsumgütern wie Sportartikeln. In Bezug auf die Branche «Handel, Instandhaltung und Reparatur von Motorfahrzeugen» spielt der eigentliche Handel eine untergeordnete Rolle, mit Ausnahme des Handels mit Nutzfahrzeugen. Dominiert wird dieses Segment beschäftigungsmässig von Betrieben aus dem Bereich Instandhaltung und Reparatur.

Ein weiterer bedeutender Nutzer von zwischengenutzten Arealen ist das Baugewerbe, insbesondere das Ausbaugewerbe. Ebenso wie für den Handel dürften auch für das Baugewerbe die Verfügbarkeit von grösseren Flächen und der Preis die entscheidenden Argumente für die Standortwahl sein. ▶

ANZEIGE

Abteilung Energie

Thurgau



5 GEAK Plus zu gewinnen
Mitmachen lohnt sich! Wert je 2000.–

Gebäude erneuern – Energiekosten halbieren

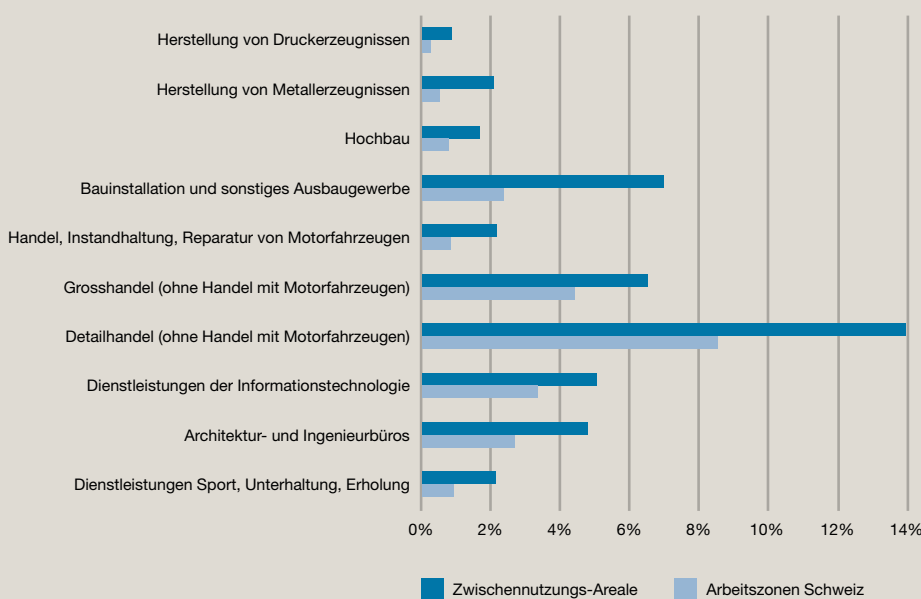
**Planen Sie, das Dach zu dämmen, die Heizung zu ersetzen
oder eine Solaranlage zu installieren?**

Mit dem Gebäudeprogramm unterstützen wir energetische Sanierungen finanziell. Mehr dazu an der Immozone Thurgau vom 18.–20. Februar 2022 im «Energiehaus» am TKB Stand.



ABBILDUNG 2: BRANCHENSTRUKTUR
ÜBERDURCHSCHNITTLICH VERTRETENE BRANCHEN

Quelle: BFS, Modellierung FPRE



Anmerkung: Anteil Beschäftigte pro Branche in % des Totals an Beschäftigten.

KAUM UNTERSCHIEDE ZWISCHEN STADT UND LAND

Die Abbildung 2 zeigt die Verhältnisse auf gesamtschweizerischer Ebene. Man kann sich nun fragen, ob es in Bezug auf die Bedeutung der verschiedenen Branchen Unterschiede auf räumlicher Ebene gibt. Um diese Frage zu beantworten, werden die selektierten Standorte gemäss der Stadt-Land-Typologie des BFS in städtische sowie intermediäre / ländliche Gebiete differenziert. Dabei fallen rund zwei Drittel der Standorte und 80% der Betriebe in städtische Gebiete. Tatsächlich sind die auf gesamtschweizerischer Ebene überdurchschnittlich vertretenen Branchen sowohl in städtischen als auch in ländlichen Gebieten überproportional vorhanden. Einzig die Branche «Herstellung von Druckerzeugnissen» ist auf Zwischennutzungs-Arealen im ländlichen Raum untervertreten. Allerdings sind die Differenzen zwischen den

Branchenstrukturen auf Zwischennutzungs-Arealen und den Strukturen in allen Arbeitszonen in ländlichen Gebieten mehrheitlich kleiner als im städtischen Raum. Ausnahmen bilden diesbezüglich die Branchen «Hochbau» und «Grosshandel». Eine mögliche Erklärung für die geringere Differenz in den Branchenanteilen im ländlichen Raum ist, dass der relative Preisvorteil von zwischengenutzten Arealen kleiner ist als in städtischen Gebieten.

Insgesamt weisen die überdurchschnittlich vertretenen Branchen einige gemeinsame Charakteristika auf: Einerseits handelt es sich mehrheitlich um eher wertschöpfungsschwache Branchen. Die Betriebe sind dementsprechend überdurchschnittlich preissensitiv. Andererseits sind die Ansprüche dieser Branchen an die Qualität der Mikrolage, wie die Repräsentativität des Umfelds oder der Zugang zu Dienstleistungen des täglichen Bedarfs, vergleichs-

weise gering. Letztlich ist auch die Qualität der Nutzflächen von untergeordneter Bedeutung. Für gewisse Branchen kann allenfalls die Lage der Fläche im Gebäude von Bedeutung sein. Die meisten Betriebe werden zwar einen auf ihre Bedürfnisse zugeschnittenen Ausbau der Flächen vornehmen, betriebs-spezifische Eingriffe in die Baustruktur dürften aber nur in den seltensten Fällen nötig sein. Da Zwischennutzungen – zumindest a priori, aus einer Zwischennutzung kann natürlich auch ein «Providurium» werden – temporär sind, machen grössere Investitionen für den Eigentümer auch wenig Sinn.

Ein weiteres Merkmal, dass viele der Branchen gemeinsam haben, ist die Ausrichtung auf regionale Märkte. Dies gilt insbesondere für das Baugewerbe und die Branchen «Handel, Instandhaltung und Reparatur von Motorfahrzeugen», «Detailhandel» und «Dienstleistungen Sport, Unterhaltung, Erholung». Insgesamt lassen sich die Zielgruppen für Zwischennutzungen also wie folgt charakterisieren: regionale Akteure aus wertschöpfungsschwächeren, preissensitiven Branchen des zweiten, aber auch des dritten Sektors mit geringen Ansprüchen an die Qualität der Mikrolage und der Nutzflächen. ■

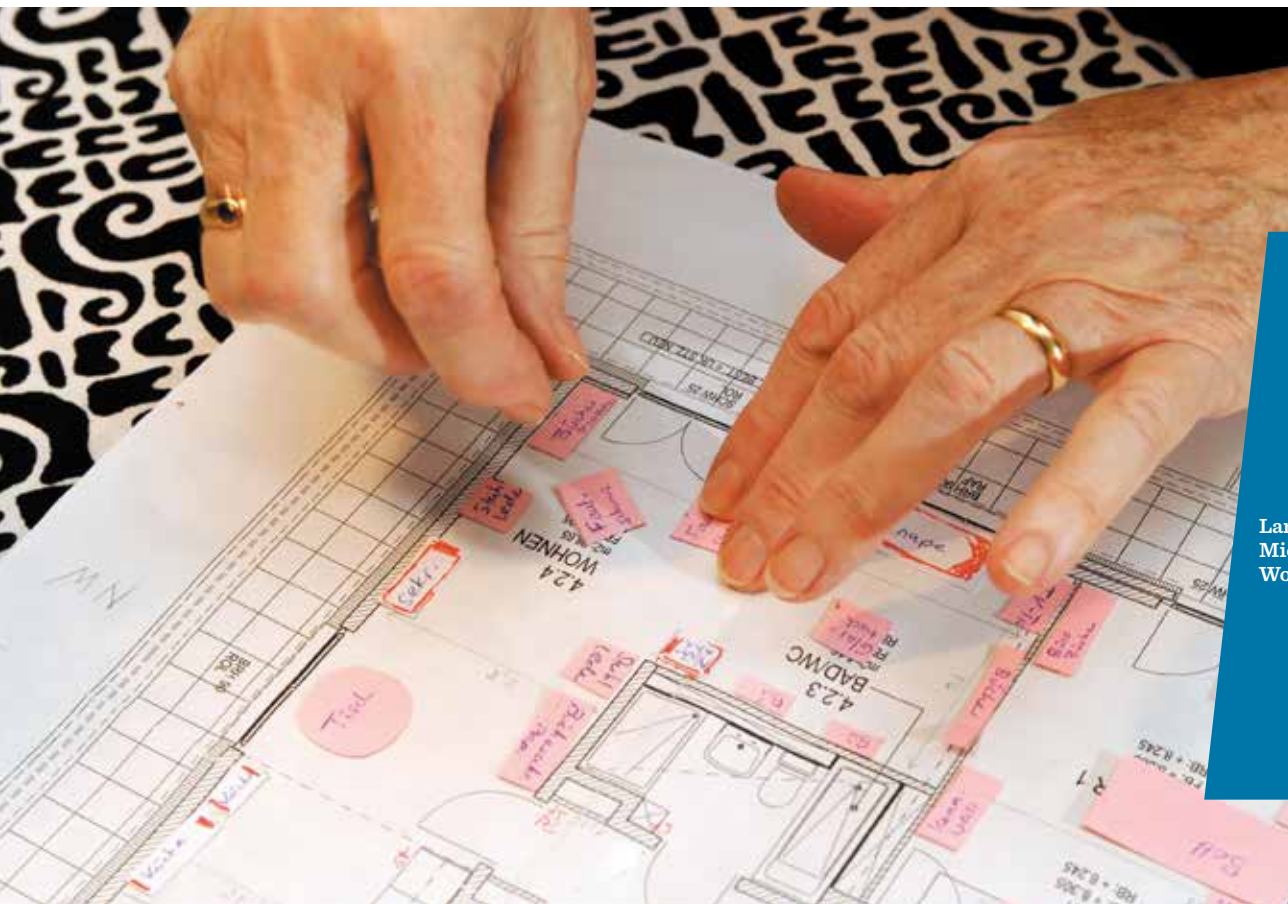


*DOMINIK MATTER

Der Autor ist Partner und Mitglied im Verwaltungsrat bei der Fahländer Partner AG.

HILFE BEI ENTMIETUNGEN

Entmietungsprozesse sind für alle Beteiligten eine anspruchsvolle Aufgabe. Der SVIT Zürich hat in Zusammenarbeit mit der Age-Stiftung und Branchenvertretenden einen «Orientierungsrahmen für sozialverträgliche Entmietungsprozesse» entwickelt. TEXT – JOËLLE ZIMMERLI*



Langjährige Mieterin auf Wohnungssuche.

BILD: URSULA MEISSER

HERAUSFORDERUNG FÜR MIETER

Bei der Erneuerung des Gebäudebestands kann nicht immer verhindert werden, dass Mieterinnen und Mieter ihre Wohnungen verlassen müssen. Die dafür notwendigen Entmietungsprozesse stellen insbesondere langjährige Mieter und Personen, die ein finanziell beschränktes Budget zur Verfügung haben, vor Herausforderungen. Der «Orientierungsrahmen für sozialverträgliche Entmietungsprozesse» zeigt Eigentümern und Liegenschaftsverwaltungen auf, wie sie ihre Mieter begleiten können. Der «Orientierungsrahmen» beschreibt, wie Entmietungsprozesse gestaltet werden können, welche Entscheidungen Eigentümer treffen müssen, wie Liegenschaftsverwaltungen die Mieter unterstützen können und wann sie Kooperationspartner brauchen.

“
EIN SOZIALVERTRÄGLICHES VORGEHEN HÄNGT VON VIELEN FAKTOREN AB.
”

ABHÄNGIGKEITEN

Ein sozialverträgliches Vorgehen hängt von vielen Faktoren ab: von der Situation auf dem Wohnungsmarkt, der Zusammensetzung der Mieterschaft, der Grösse des Projekts und der Verfügbarkeit von Ersatzwohnungen. Eine wichtige Rolle spielen auch die Haltung und Kommunikationskultur der Eigentümer. Das bedeutet nicht nur, dass Eigentümer und Liegen-

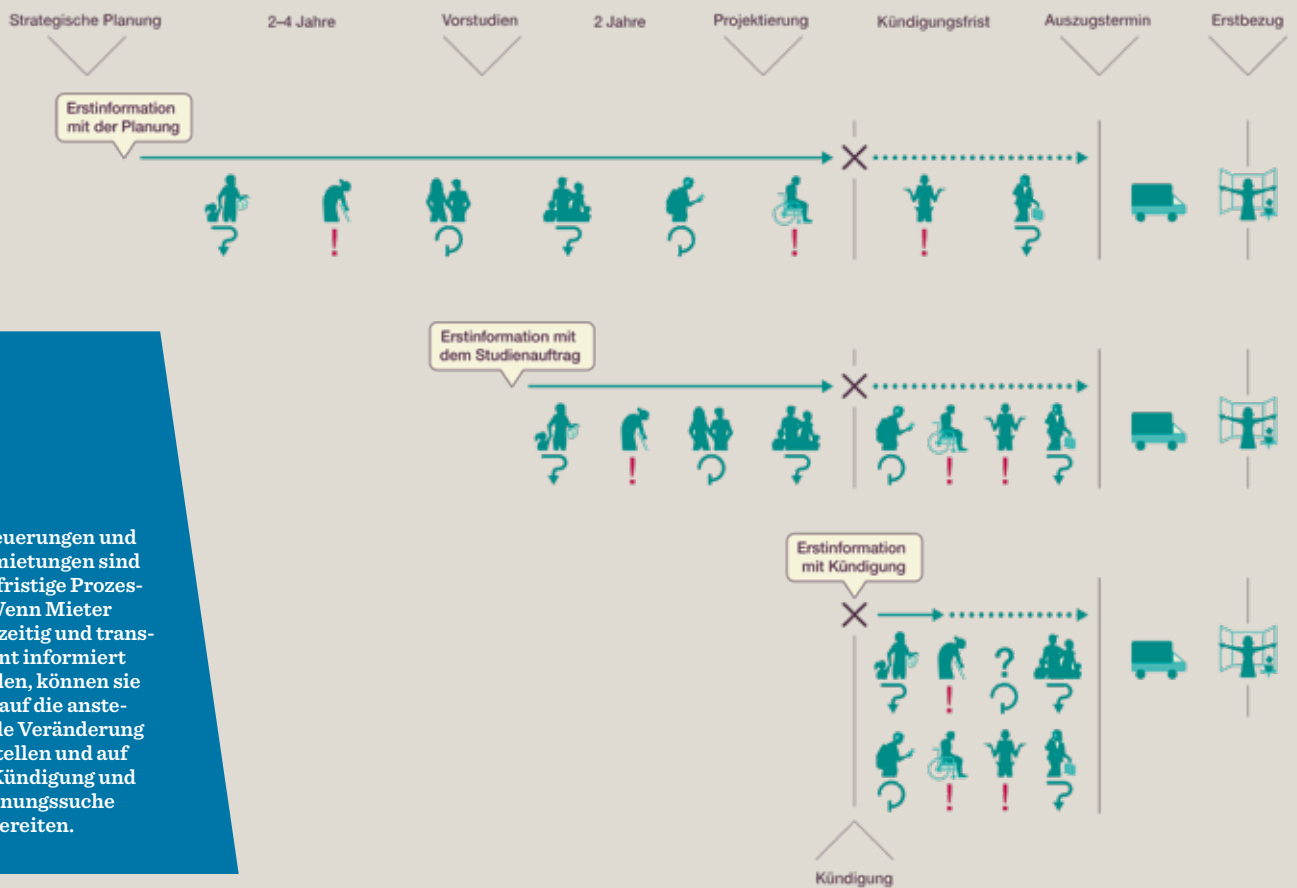
schaftsverwaltungen Prozesse entwickeln müssen, die zu ihnen passen, sondern auch, dass diese Prozesse für jedes Objekt wieder überprüft und bei Bedarf angepasst werden müssen. Drei Aspekte stellen sich für sozialverträgliche Entmietungsprozesse als besonders wichtig heraus: das Informations- und Kommunikationskonzept, Kooperationen mit Partnern und ein Angebot an Ersatzobjekten.

INFORMATION UND KOMMUNIKATION

Die grosse Mehrheit der Mieter verhält sich in Entmietungsprozessen kooperativ. Damit sie im Prozess eine aktive Rolle übernehmen können, sind sie auf Informationen und Prozesssicherheit angewiesen: Wenn Mieter wissen, woran sie sind, können sie entscheiden und handeln. Unsicherheit und Informationslücken fördern Spekulationen und Gerüchte. Mieter verbleiben in unangenehmen ungewissen Situationen. Für den Entmietungsprozess bedeutet dies, dass erste Informationen vermittelt werden sollten, sobald Vorabklärungen abgeschlossen und erste Entscheidungen getroffen worden sind. Die Kommunikation muss dabei in ein Gesamtkonzept eingebunden werden: Eigentümer und Liegenschaftsverwaltung müssen von ▶

ORIENTIERUNGSRAHMEN FÜR ENTMIETUNGEN

Grafik: Anamorph



Erneuerungen und Entmietungen sind langfristige Prozesse. Wenn Mieter frühzeitig und transparent informiert werden, können sie sich auf die anstehende Veränderung einstellen und auf die Kündigung und Wohnungssuche vorbereiten.

Anfang an einen Plan haben, wann, zu welchem Zeitpunkt und mit welchen Mitteln sie welche Inhalte kommunizieren wollen.

Es gibt aus juristischer Sicht gute Gründe, Mieter erst mit einem Kündigungsschreiben über den Entmietungsprozess zu informieren: Wer weiss, dass eine Kündigung ansteht, kann Schutzbestimmungen im Mietrecht taktisch ausspielen und Projekte verzögern. Gleichzeitig nimmt eine späte Kommunikation allen anderen Mietern die Möglichkeit, sich auf die anstehende Veränderung einzustellen und proaktiv nach Lösungen zu suchen. Gerade Personen, die in sehr langen Mietverhältnissen sind, dadurch eine starke emotionale Bindung zur Wohnung und dem Wohnumfeld haben und wenig Erfahrung mit der Wohnungssuche haben, brauchen Zeit, um sich auf Veränderungen einzulassen. Zeit brauchen auch Personen mit beschränkten finanziellen Möglichkeiten, die an stark nachgefragten Wohnungsmärkten eine neue Wohnung suchen.

KOOPERATIONEN

Eigentümer und Liegenschaftsverwaltungen müssen Entmietungsprozesse nicht im Alleingang durchführen. Gerade für die Unterstützung und Be-

“
**EIGENTÜMER
UND LIEGEN-
SCHAFTSVER-
WALTUNGEN
MÜSSEN ENT-
MIETUNGS-
PROZESSE
NICHT IM
ALLEINGANG
DURCH-
FÜHREN.**
“

gleitung von Härtefällen lohnen sich Kooperationen mit professionellen Dienstleistern aus dem sozialen Bereich oder mit Ansprechpartnern in den Gemeindeverwaltungen. Im Umgang mit langjährigen, insbesondere älteren Mietern helfen persönliche Gespräche und der Einbezug der Angehörigen bei der Lösungsfindung.

Die sozialen Kosten von Entmietungsprozessen lassen sich auch über die normale Umzugsfluktuation abfedern. Wenn Entmietungsprozesse absehbar sind, können Wohnungen über Kooperationspartner befristet vermietet werden. Dankbare Abnehmer sind Vereine oder Stiftungen, die Wohnraum an junge Menschen vermitteln oder auf Zwischennutzungen spezialisiert sind. In grossen und komplexen Entmietungsprozessen können Kooperationspartner nach dem Kündigungsschreiben auch als neutrale Ansprechpersonen eingesetzt werden, die Mieter beraten und im Veränderungsprozess begleiten. Welche Kooperationspartner beigezogen werden können, hängt von der Mieterstruktur ab. Eine Auslegung der bestehenden Mietverhältnisse hilft, die Bedürfnisse und den Unterstützungsbedarf der Zielgruppen einzuschätzen: mit einer jungen Mieter-

schaft können andere Massnahmen ergriffen werden als mit einer langjährigen älteren Mieterschaft.

ERSATZOBJEKTE

Eigentümer sind gesetzlich nicht verpflichtet, ihren Mietern Ersatzobjekte anzubieten oder sie bei der Wohnungssuche zu unterstützen. Beides sind aber wichtige Beiträge für sozialverträgliche Entmietungsprozesse. Obwohl Eigentümer mit grossen, regional konzentrierten Portfolios bei der Bereitstellung von Ersatzobjekten klar im Vorteil sind, haben auch Eigentümer mit kleinen oder regional verstreuten Portfolios Optionen. Liegenschaftsverwaltungen, die Entmietungsprozesse im Mandat durchführen, können auf Wohnungen in ihrem betreuten Wohnungsportfolio zurückgreifen, weiter können Liegenschaftsverwaltungen oder Eigentümer miteinander kooperieren, insbesondere bei der Vermittlung von preisgünstigen Wohnungen an Haushalte mit besonderen Bedürfnissen oder tiefen Einkommen.

BEGRENZTE EINFLUSSMÖGLICHKEITEN

Entmietungsprozesse erfordern Veränderungsbereitschaft, sind von persönlichen Schicksalen geprägt und werden gern politisiert. Unkooperative Mieter und

negative Schlagzeilen lassen sich auch mit dem vorbildlichsten Vorgehen nicht immer verhindern. Der Erfolg und die Sozialverträglichkeit von Entmietungsprozessen sollten deshalb nicht an Einzelfällen gemessen werden, sondern an der Bereitschaft, möglichst gute Lösungen für möglichst viele Mieter zu finden. Der «Orientierungsrahmen für sozialverträgliche Entmietungsprozesse» und die sechs Best-Practice-Beispiele zeigen auf, wo Handlungsspielräume bestehen und wie die Branche zur sozial nachhaltigen Erneuerung des Gebäudebestands beitragen kann. ■

WEITERE INFORMATIONEN

Link zu «Orientierungsrahmen» und Best Practice:

www.svit-zuerich.ch/entmietungsprozesse

Der SVIT Zürich veranstaltet Brown Bag-Meetings zum Erfahrungsaustausch:

Ort: PHZH, Lagerstrasse 2, Zürich

Uhrzeit: Jeweils 12.00 bis 13.30 Uhr, inklusive Verpflegung

Daten und Themen:

- Mittwoch, 30. März 2022, Abstimmung mit Eigentümern
- Dienstag, 26. April 2022, Kommunikation mit Mietern
- Mittwoch, 1. Juni 2022, Umgang mit Härtefällen

Die Kurse richten sich an alle SVIT-Mitglieder der Schweiz.



***DR. JOËLLE
ZIMMERLI**

Die Autorin ist
Geschäftsführerin der
Zimraum GmbH.

ANZEIGE

DACHCOM

**Ja, ich will.
Sanieren
für die Zukunft.**

 flumroc.ch/jaichwill

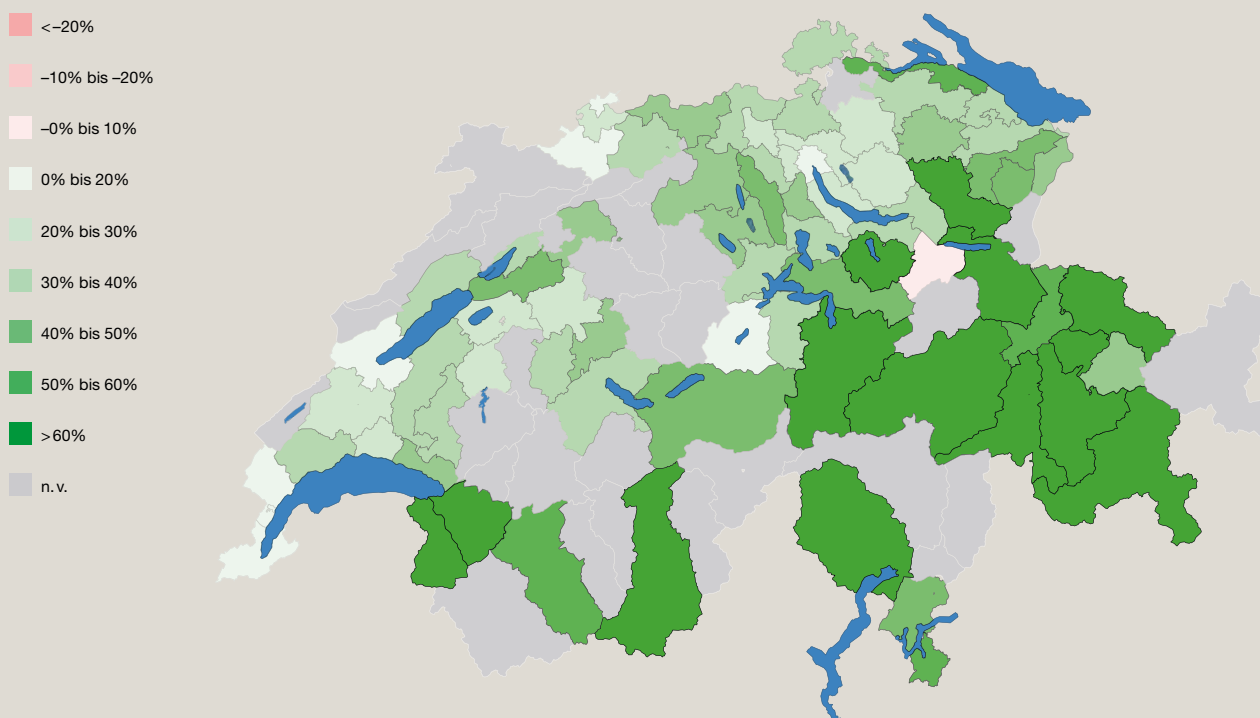


GEHT DER EIGENHEIMBOOM ZU ENDE?

Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern hat sich während der Pandemie markant erhöht. Der näher rückende Übergang in die endemische Phase lässt die Eigenheimnachfrage nun vielerorts wieder sinken. **TEXT – ANDY EGGER***

ABBILDUNG 1: VERÄNDERUNG DER REGIONALEN NACHFRAGEINDIZES FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN ZWISCHEN JANUAR 2020 UND MAI 2021

Quelle: Reamatch360



► BOOMENDE NACHFRAGE

Nachdem die Anzahl der Suchabos für Eigenheime in der Folge des ersten Lockdown im März 2020 regelrecht eingebrochen war, erklomm sie im Sommer 2020 Monat für Monat neue Höchststände. Auch der zweite Lockdown gegen Ende des Jahres vermochte diesen Anstieg nur kurzfristig zu bremsen. Im Mai 2021 lag der schweizerische Nachfrageindex für Eigentumswohnungen um mehr als 20%, jener für Einfamilienhäuser gar um mehr als 25% über dem Stand von Anfang 2020. Die Neubewertung des Wohnens im Allgemeinen und des Wohneigentums (und

der dazugehörigen Aussenräume) im Speziellen waren mit für diesen Anstieg verantwortlich. Dass sich die Hypothekenzinsen im selben Zeitraum nicht – wie vor der Pandemie vielfach erwartet – erhöht haben, sondern auf tiefem Niveau verharrten, dürfte ebenfalls zur boomenden Eigenheimnachfrage beigetragen haben.

REGIONALE UNTERSCHIEDE

Die Auswertung der regionalen Entwicklungen zeigt, dass zwischen Januar 2020 und Mai 2021 die Eigenheimnachfrage in praktisch allen Regionen, für die Nachfrageindizes berechnet wer-

den können, zugenommen hat. Besonders stark fiel die Zunahme der Suchabos insbesondere in den touristischen Regionen aus (vgl. auch ImmoBilia, Juni 2021: «Boomende Zweitwohnungsnachfrage»). Aber auch viele steuergünstige Gemeinden ausserhalb oder am Rand der grossen Agglomerationen verzeichneten einen deutlichen Anstieg der Nachfrage (vgl. ImmoBilia, August 2021: «Steuergünstige Gemeinden profitieren»). Am schwächsten fiel der Anstieg der Nachfrage nach Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern dagegen in den Grosszentren aus (Abbildung 1).

NORMALISIERUNG

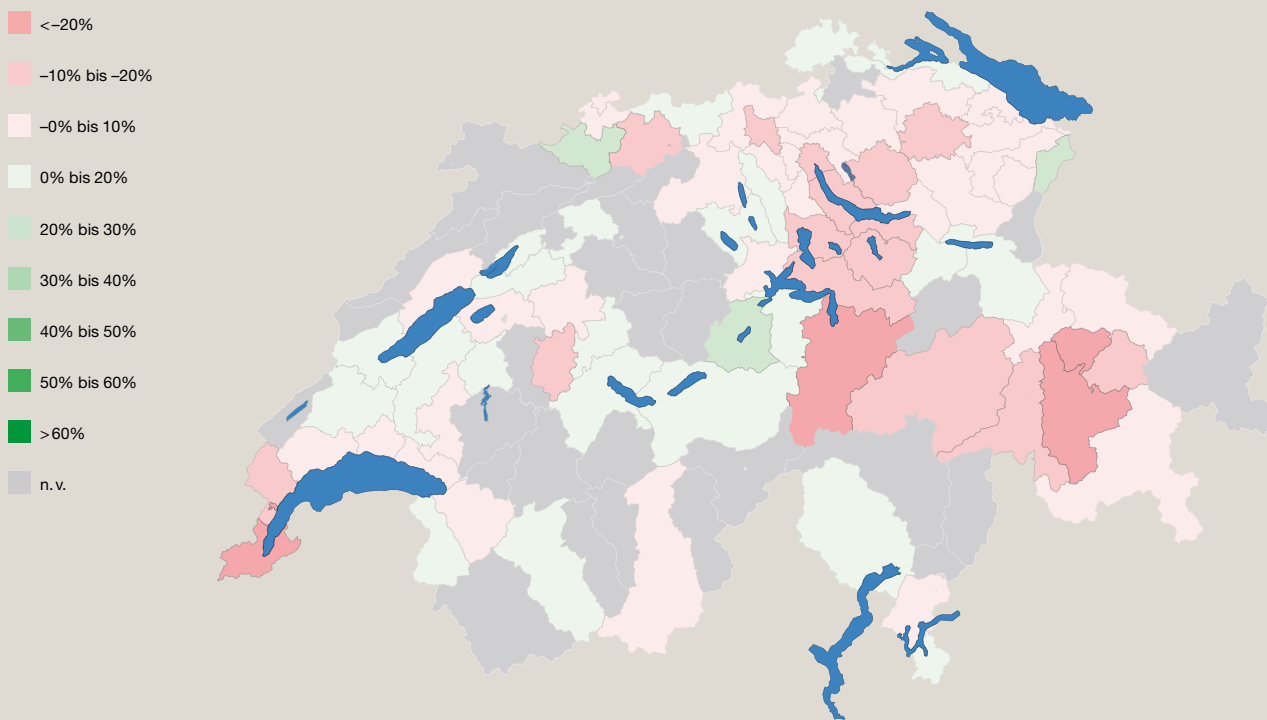
Der Start der Impfkampagne und die tiefen Neuansteckungszahlen im Sommer 2021 bewirkten eine Trendwende bei der Eigenheimnachfrage (vgl. auch ImmoBilia, Oktober 2021: «Rückkehr zur Normalität?»). Der Rückgang der schweiz-

ANZEIGE

www.visualisierung.ch

ABBILDUNG 2: VERÄNDERUNG DER REGIONALEN NACHFRAGEINDIZES FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN ZWISCHEN MAI 2021 UND DEZEMBER 2021

Quelle: Reamatch360



weiten Nachfrageindizes hat sich auch fortgesetzt, nachdem die Fallzahlen in der zweiten Jahreshälfte 2021 wieder angestiegen sind. Offensichtlich erwarten die Nachfrager keinen Lockdown mehr, und die bisherige Politik der Landesregierung scheint diese Erwartungen zu bestätigen. Das leichte Anziehen der Hypothekarzinsen dürfte ebenfalls zu dieser Entwicklung beigetragen haben. Schweizweit lag der Nachfrageindex für Eigentumswohnungen Ende Jahr rund 6%, jener für Einfamilienhäuser rund 7% unter dem Höchststand vom Mai 2021.

WIE GEWONNEN, SO ZERRONNEN

Ein Blick auf die regionalen Entwicklungen zeigt, dass die Rückgänge mit wenigen Ausnahmen dort am stärksten ausgefallen sind, wo der Anstieg in den Monaten davor am höchsten war. In vielen touristischen Regionen nahm die Zahl der Suchabos (saisonbereinigt) um über

10%, in einigen Regionen gar um mehr als 20% ab. Doch auch in den Grosszentren, wo die Eigenheimnachfrage während der Pandemie nur unterdurchschnittlich angestiegen ist, waren teilweise deutlich rückläufige Suchabozahlen zu beobachten (Abbildung 2). Zu den Regionen, in denen die Nachfrage nach Wohnungen in beiden Beobachtungsperioden angestiegen ist, gehören die in der Südschweiz gelegenen Regionen Locarno, Mendrisio, Sion und Monthey/St. Maurice, in der Ostschweiz die Regionen Schaffhausen, Untersee/Rhein, Rheintal SG und Sarganserland, in der Nordwestschweiz die Regionen Laufental und Fricktal, in der Innerschweiz die Regionen Sursee/Seetal, Freiamt und Sarneraatal, im Raum Bern die Regionen Erlach/Seeland, Biel/Seeland, Solothurn, Aaretal, Thun/Innerport und Oberland Ost sowie in der Westschweiz die Regionen Gros-de-Vaud, Yverdon, La Broye und La Sarine.

AUSBLICK

Nur wegen der seit Mai 2021 rückläufigen Nachfrage für Eigenheime auf ein Ende des Eigenheimbooms zu schliessen, ist eindeutig verfrüht. Noch präsentieren sich die Nachfrageindizes in praktisch allen Regionen der Schweiz auf einem Stand, der deutlich über jenem von vor der Pandemie liegt. Die rückläufige Nachfrage trägt lediglich zu einer Reduzierung der zum Teil enormen Ungleichgewichte auf den Märkten für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern bei. Der Einfluss der Pandemie auf die Eigenheimnachfrage wird aber weiter zurückgehen, sodass künftig wieder vermehrt die Zinsentwicklung in den Fokus der Immobilienmarktakteure rücken dürfte. ■



*ANDY EGGER

Der Autor ist Geschäftsführer von Reamatch360.

Der Zusammenhang zwischen Büroalltag und der Nachfrage nach Büroflächen hat sich entkoppelt, teilt die Credit Suisse mit.

SYMBOLBILD: UNSPLASH



SCHWEIZ

SECO MIT BESSERER PROGNOSE

Die Schweiz hat Mitte 2021 von der Erholung der Binnenwirtschaft profitiert. Dies wegen der weitgehenden Lockerung der Corona-Massnahmen. Letzten Sommer stieg das BIP gar über das Vorkrisenniveau vom 4. Quartal 2019. Mittlerweile hat der Wind jedoch gedreht. Internationale Liefer- und Kapazitätsengpässe belasten den Industriesektor und lassen die Preise steigen. Entsprechend korrigieren die Experten des Staatssekretariats für Wirtschaft Seco ihre Konjunkturprognose um 0,4% nach unten. Für 2022 rechnen sie mit einem Wachstum des BIP von 3,0% wie es in einer Mitteilung des Seco heisst.



SYMBOLBILD: UNSPLASH

WOHNEIGENTUM BELIEBT



Am Genfersee dürfte der Preis für eine Wohnung höher ausfallen.

BILD: WIKIPEDIA

Gemäss des Bundesamts für Statistik BFS ist der Wohnimmobilienpreisindex (IMPI) im 3. Quartal 2021 im Vergleich zum Vorquartal um gut

2,4% gestiegen. Dies betrifft sowohl die Einfamilienhäuser (+2,4%) als auch die Eigentumswohnungen (+2,3%). Gegenüber dem Vorjahr stiegen die Preise für Einfamilienhäuser um 6,7%, von Eigentumswohnungen um 7,2%. Das BFS publiziert vierteljährlich den Hauptindex und mehrere Subindizes für den IMPI.

SIEDLUNGSFLÄCHE DEHNEN SICH AUS

Die Siedlungsfläche der Schweiz hat sich in den letzten rund 10 Jahren um 181 km² ausgedehnt, was der doppelten Fläche des Zürichsees entspricht. Dies meldet das Bundesamt für Statistik in seiner Arealstatistik. Verglichen mit den letzten Jahrzehnten verlangsamte sich das Siedlungswachstum ein wenig. Etwas ausbreitet hat sich dagegen die Waldfläche im Berggebiet. Gleich wie die Siedlungen wuchsen Wälder auf Kosten der Landwirtschaftsflächen. Im Hochgebirge setzte sich der Gletscherschwund jedoch ungebremst fort.



Das Bundesamt für Statistik beobachtet seit gut zehn Jahren eine Verlangsamung der Siedlungsvergrößerung.

BILD: WIKIPEDIA

WIRTSCHAFT

BÜROMARKT STAGNIERT

Trotz einer guten Entwicklung der Beschäftigung hielten sich viele Nachfrager bei der Anmietung neuer Büroflächen zurück, zumal sich die Bewältigung der Pandemie bis Februar 2022 in die Länge gezogen hat. So erachten Immobilienexperten der Credit Suisse die letztjährige Prognose, wonach der coronabedingte Durchbruch des Homeoffice mittelfristig einen Minderbedarf an Büroflächen von rund 15% verursachen wird, noch immer als Richtgrösse. Steigende Tätigkeiten aufgrund des Digitalisierungseffekts bilden jedoch Gegentrends, weshalb die Experten mittelfristig mit einer stagnierenden Nachfrage nach Büroflächen rechnen.



Der Minderbedarf an Büroflächen besteht weiter.

SYMBOLBILD: UNSPLASH

EINFAMILIENHÄUSER GEFRAGT

Gemäss der «HEV Immobilienumfrage 2021» gehen fast doppelt so viele Experten von einer grösseren Nachfrage nach Eigentumswohnungen aus als im Vorjahr. Rund 80% der Teilnehmer meldeten steigende oder stark steigende Preise. Dies ist mehrheitlich auf ein stagnierendes Angebot zurückzuführen, welches auf eine starke Nachfrage trifft. Das soll sich aber gemäss einem Viertel der befragten Experten ändern, denn sie gaben an, dass die Neubautätigkeit

der Eigentumswohnungen 2022 zunehmen wird. Bei Einfamilienhäusern dürfte der Preistrend auch in diesem Jahr anhalten.



Für Einfamilienhäuser zeigt der Preistrend weiterhin nach oben.

SYMBOLBILD: UNSPLASH

WOHNEIGENTUM: HOHE WERTSTEIGERUNGEN

Eigentümer von Wohnungen konnten 2021 einen Wertanstieg von 7,3% verbuchen. Bei den Einfamilienhäusern lag der Zuwachs mit 6,9% fast ebenso hoch. Dies zeigt die Auswertung von Verkaufsinseraten im Rahmen des Swiss Real Estate Offer Index, der von der Swiss Marketplace Group und IAZI erhoben wird. Der Grund für die Wertsteigerungen dürfte jedoch nicht allein in den pandemiebedingt veränderten Wohnbedürfnissen liegen. Die Wirtschaft entwickle sich solide, doch das Angebot an Grund und Boden schwinde. Gleichzeitig sind die Konsumentenpreise stark gestiegen, was die Attraktivität von Wohneigentum als Inflationsschutz zusätzlich steigert.



Prestigeobjekt? Das Mirage House von Doug Aitken in Gstaad BE.

BILD: UNSPLASH

BOOM IN DEN BERGKANTONEN

Über die vergangenen 12 Monate sind die Angebotsmieten gemäss dem Homegate-Mietindex um 1% gestiegen. Regional gesehen, zeigen sich unterschiedliche Trends. In der Romandie weisen die Verläufe der Angebotsmieten mehrheitlich nach unten. Nur das Wallis und die Waadt verzeichneten positive Zuwächse. Im Kanton Zürich stiegen die Mieten um 1,1%, womit er vom weniger städtisch geprägten Nachbarn Aargau (+2,1%) deutlich übertroffen wurde. Die dynamischste Entwicklung zeigte jedoch der Kanton Graubünden, wo die Mieten um beachtliche 4,7% zulegten. Auch die Kantone Uri und Nidwalden zeigen deutlich überdurchschnittliche Wach-

tumsraten von 2,7% bzw. 2,5%. Dieser Anstieg lässt sich mit der zunehmenden Beliebtheit von Ferienimmobilien in den Bergen begründen.



Ferienimmobilien wie man sie von der Winterdestination Verbier VD her kennt. BILD: UNSPLASH

DAS BAUEN WIRD TEURER

Die Baupreise ziehen in der gesamten Schweiz an, teilt das Bundesamt für Statistik BFS mit. Erklärt wird die Verteuerung mit höheren Kosten im Hoch- wie auch im Tiefbau. Bauträger müssen demnach für den Rohbau, für Erdarbeiten oder sonstigen Anpassungen in sämtlichen Gross-

regionen tiefer in die Tasche greifen. Am stärksten zu spüren seien Kostensteigerungen für den Hochbau im Mittelland mit einem Anstieg von 3,4% und in der Zentralschweiz mit 3,2%. Am deutlichsten wirkten sich die Preisanstiege bei «kleineren Trassenbauten» und etwas weniger ausgeprägt bei «Honoraren» aus, schreibt das BFS in einer Pressemitteilung.



2022 ist im Hochbau in der Region Mittelland mit über 3% Kostensteigerung zu rechnen.

SYMBOLBILD: UNSPLASH

INVESTMENT-MEGATRENDS

Der Immobilien-Investmentmarkt bleibt attraktiv und wird 2022 von drei Hauptfaktoren bestimmt werden: Im Bereich Nachhaltigkeit stehen CO₂-Bilanzen und ESG-konforme Strategien im Vordergrund, und in der Digitalisierung wird smarte Infrastruktur immer wichtiger für die Entwicklung von Immobilienprojekten. Dritter Hauptfaktor ist die Covidpandemie, welche weiterhin als marktbestimmender Faktor fungiert: Dieser begünstigt Investments in Wohnimmobilien, während Büroflächen und Shoppingcenter weniger gefragt sind. Das zeigt der Immobilien-Trendbarometer von EY in der Schweiz, für den 63 Investoren befragt wurden.

ANZEIGE

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

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

Kurt Hanselmann, Schulung & Support: eXtenso IT-Services AG

eXtenso

eXtenso IT-Services AG

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

Superlab Suisse betreibt bislang einen Standort in Lausanne. Nun kommen neue Locations in Basel und Schlieren hinzu.

BILD: SWISS PRIME SITE IMMOBILIEN



UNTERNEHMEN

SPS SETZT AUF SUPERLAB SUISSE

Superlab Suisse betreibt bislang einen Standort in Lausanne; dort stellt das Unternehmen nach dem Konzept «Lab as a Service» betriebsbereite und voll ausgestattete Forschungs- und Laborflächen zur Verfügung. Swiss Prime Site Immobilien und Superlab Suisse wollen nun ab diesem Jahr gemeinsam neue Standorte in Basel und Schlieren mit über 10 000 m² Gesamtfläche entwickeln. Während Superlab Suisse seine Plattform zur Verfügung stelle, steuere Swiss Prime Site Immobilien das Immobilienwissen und die Entwicklungsressourcen bei.



Im Stücker Park in Basel-Kleinhüningen sollen flexible Forschungs- und Laborflächen entstehen.

BILD: SWISS PRIME SITE IMMOBILIEN

VON GRAFFENRIED ÜBERNIMMT LIETREU

Von Graffenried AG Liegenschaften mit Firmensitz in Bern übernimmt Lietreu Immobilien AG im Rahmen der Nachfolgeregelung des Unternehmens aus Muri bei Bern. Während Jahren hat sich der bisherige Inhaber bei Lietreu fürs Interesse der Eigentümer

eingesetzt. Die professionelle Unterstützung der Kunden wird nun durch Von Graffenried fortgesetzt. Von Graffenried übernimmt sämtliche Mitarbeitenden der Lietreu am Firmensitz in der Berner Altstadt.



Die Von Graffenried AG Liegenschaften in der Markt-gass-Passage 3 in der Altstadt von Bern.

BILD: ADEON AG

PARTNERSCHAFT ZWISCHEN SEG UND VAUDOISE

Um ihre Position im Immobiliensektor zu stärken, beteiligt sich die Vaudoise-Gruppe am Aktienkapital der SEG Suisse Estate Group SA. Die SEG-Gruppe verwaltet mit ihrer Tochtergesellschaft Pro-cimmo SA ein Immobilienportfolio von 3,5 Mrd. CHF. Die Vaudoise-Gruppe hält neu rund 20% der Aktien der SEG, die 2016 gegründet wurde und an der Berner Börse kotiert ist. Die bisherigen Hauptaktionäre behalten die Mehrheit des Aktienkapitals der SEG-Gruppe sowie ihrer Tochtergesellschaften. Ebenso werden die bisher bewährten Strategien der Gruppe beibehalten.



Blick auf die in Lausanne beheimatete Vaudoise-Versicherung.

BILD: ZVG

SPS: AKQUISITION DER AKARA IN ZUG

Swiss Prime Site stärkt das Geschäftsmodell im Segment Dienstleistungen mit der beabsichtigten Übernahme der gründergeführten Akara-Gruppe aus Zug. Die Gruppe beschäftigt insgesamt rund 50 spezialisierte Immobilienfachkräfte, die allesamt übernommen werden. Die Akara Funds AG wurde 2016 von Karl Theiler und Jonathan van Gelder gegründet und zu einem durch die Finma regulierten Fondsanbieter mit Fokus auf Wohn- und Kommerzimmobilien entwickelt.



Zum Portfolio der Akara-Gruppe gehört auch der sich im Bau befindliche Akara Tower in Baden.

BILD: AKARA

CLL: ERFOLGREICHES JAHR

Die CLL kann auf ein erfolgreiches Jahr 2021 im Immobilien-Investment-Management zurückblicken. Im ersten vollständigen Jahr ihrer Geschäftstätigkeit unterzeichnete die im August 2020 gegründete Immobilien-Investmentgesellschaft drei Transaktionen, von denen zwei bereits geschlossen wurden. Ein drittes Closing erfolgt im 1. Quartal 2022. Bei zwei weiteren Transaktionen stehe man kurz vor Vertragsunter-

zeichnung. Das erwartete Volumen der verwalteten Immobilien und Grundstücke («Assets under Management») beziffert CLL mit rund 100 Mio. EUR.



Demnächst soll CLL mit Sitz in Zürich in ein grösseres Immobilienprojekt in Frankfurt investieren.

BILD: ZVG

APLEONA BÜNDELT DIE GESCHÄFTE

Apleona bringt Leistungen im Facility- und im Real Estate-Management neu in einer Gesellschaft zusammen: der Apleona Schweiz AG. Die Leitung der neuen Firma besteht aus Michael Rohner (CEO), Markus Faber (COO, Facility-Management), Thomas Scheiber (COO, Facility-Management) und Sabrina Hauser (COO, Real Estate Management). Der Zusammenschluss erfolgte am 1. Januar. Der rechtliche Prozess solle spätestens im Frühjahr 2022 abgeschlossen sein, teilt Apleona mit. Für die Apleona Schweiz AG arbeiten künftig über 1 400 Beschäftigte an 13 Standorten.



Die neue Geschäftsleitung der Apleona Schweiz (v. l. n. r.): Sabrina Hauser, Michael Rohner, Markus Faber, Thomas Scheiber.

BILD: APLEONA



ENTLASTUNG FÜR
IMMOBILIENVERWALTUNGEN

SCANNEN UND
MEHR ERFAHREN



zili.ch
·planen ·bauen ·renovieren

Zili AG
Totalunternehmung
Hauptstrasse 43
9552 Bronschhofen
info@zili.ch
071 911 68 22

KONNEX BADEN: FLÄCHEN AN PDAG VERMIETET

Zurzeit wird das 42 000 m² grosse Konnex im Norden von Baden totalsaniert. Erst ab Frühjahr 2023 soll es bezugsbereit sein. Inzwischen konnte im Auftrag der Miteigentümerschaft SPGI Zurich AG eine Fläche von insgesamt 1635 m² an die Psychiatrischen Dienste Aargau (PDAG) vermietet werden. Die PDAG, welche die Räumlichkeiten schon als Zwischenmieter nutzen, werden ab 2023 ein Ambulatorium für Kinder und Jugendliche sowie Erwachsene betreiben.



BILD: ZVG

PROJEKTE

BWO BEZIEHT NEUEN SITZ IN BERN

Nach 26 Jahren Amtstätigkeit in Grenchen SO zieht das Bundesamt für Wohnungswesen BWO wieder in die Bundesstadt – wo das BWO bis 1995 angesiedelt war. Am 15. Dezember 2021 hat das BWO sein neues Bürogebäude an der Hallwylstrasse 4 bezogen. Anfang des 20. Jahrhunderts für die Landestopografie erbaut, beherbergt die Liegenschaft heute neben dem BWO auch das Sekretariat der Wettbewerbskommission. Der Umzug geht zurück auf einen Be-

schluss (u. a. «kürzere Wege zu Entscheidungsträgern») des Bundesrates vom 1. Juni 2018.



Nach 26 Jahren in Grenchen verschiebt sich das Bundesamt für Wohnungswesen BWO wieder nach Bern. BILD: ZVG

EIN «CAMPO» FÜR KUNST, KULTUR UND GESCHICHTE

Seit September 2021 läuft die Testplanung für «campo», den gemeinsamen Standort der Stiftung für Kunst, Kultur und Geschichte (SKKG) und der Terresta Immobilien und Verwaltungs AG im Winterthurer Quartier Neuhegi. Hier soll auch die aussergewöhnliche Sammlung mit über 80 000 Objekten der SKKG für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden. Der neue Bau soll Platz für Wohnungen und ein vielfältiges Angebot für Kunstschaffende, Forschende und die Quartierbevölkerung bieten. Bezugsbereit wird «campo» frühestens im Jahr 2026 sein.



Umzugskisten an ersten Kulturveranstaltungen im «campo» Winterthur.

BILD: ZVG

WOLLISHOFEN: NEUE GEBIETS- PLANUNG

Mit der Testplanung «Seeufer Wollishofen» entwickelt die Stadt Zürich freiräumliche und städtebauliche Szenarien für einen Teil des linken Zürichseeufers. Grundlage dafür ist eine vom Zürcher Gemeinderat am 26. Juni 2019 überwiesene dringliche Motion (GR Nr. 2019/44). Sie beauftragt den Stadtrat mit einer neuen Gebietsplanung im Perimeter zwischen Seeufer und Mythenquai – in der Höhe zwischen der Werft Pier 7 bis und mit Rote Fabrik. Im Planungsprozess wirken daher neben Dienstabteilungen der Stadtverwaltung und den Eigentümerschaften auch Vertreterinnen und Vertreter aus dem



In der Testplanung werden Möglichkeiten für die stadträumliche Entwicklung zwischen der Landwiese und der Roten Fabrik entworfen.

GRAFIK: TIEFBAUAMT STADT ZÜRICH

ALTENRHEIN GEHT AN FORTIMO

Die Fortimo Invest AG hat den Werkplatz Altenrhein an der Dorfstrasse 1–3 vom Immobilienfonds Swisscanto (CH) Ende 2021 übernommen. Die neue Eigentümerin setzt weiterhin auf die bewährte Mieterstruktur und wird mittelfristig eine nachhaltige Arealentwicklung prüfen. Der Werkplatz vor der österreichischen Grenze wurde bereits im Jahr 1926 gegründet. Seitdem

wurde er stetig erweitert. Heute verfügt das ca. 105 000 m² grosse Gewerbe- und Industriegelände über 25 Gebäude mit 62 700 m² Nutzfläche.



Das Gewerbe- und Industrieareal dient auch dem Regionalflugplatz Altenrhein (im Vordergrund).

BILD: ZVG

FORSCHUNGSZENTRUM FÜR BASEL

Guerra Clauss Garin Architekten aus Basel haben den Zuschlag für ein neues Forschungszentrum für Kinder- und Jugendgesundheit in Basel erhalten. An der Ecke Schanzenstrasse/Spitalstrasse werden laut einer Medienmitteilung das Botnar Research Centre for Child Health (BRCC) der Universität Basel und der Eidgenössischen Technischen Hochschule Zürich (ETH) einziehen. Es soll das Cluster Kinder- und Jugendmedizin erweitern und «zum führenden anwendungsorientierten Forschungsinstitut für Kinder- und Jugendgesundheit» entwickeln. Der Kanton Basel-Stadt baut das Gebäude in Eigenregie.



Ein «Axonometrie Städtebau» wie ihn Guerra Clauss Garin Architekten umsetzen wollen.

(COPYRIGHT: GUERRA CLAUSS GARIN ARCHITEKTEN)

FACHLITERATUR

**GLOSSAR
ZUR «DIGITALI-
SIERUNG»**

Auf Initiative von Bau-
en digital Schweiz / build-
ingSMART Switzerland
(BdCH / bSCH), der Schweizer-
ischen Zentralstelle für Bau-
rationalisierung (CRB), den
Schweizerischen Bundesbah-
nen (SBB) und des Schweize-
rischen Ingenieur- und Archi-
tektenvereins (SIA) wird ein
«Nationales Glossar zur Di-
gitalisierung in der Bau- und
Immobilienwirtschaft» erar-
beitet. Das Glossar stellt eine
innerhalb der Schweiz einhei-
liche, konsolidierte Termino-
logie zur Digitalisierung beim
Planen, Bauen, Betreiben und
Rückbau von Bauwerken zu
Verfügung. Das Glossar kann
bezogen werden unter bauen-
digital.ch.



SYMBOLBILD: UNSPLASH

**UMFANGREICHE
VERGLEICHE**

Standards und Labels erlau-
ben es, die Nachhaltigkeit ein-
es Gebäudes zu beurteilen, zu
messen und zu vergleichen. Sie
helfen auch, die Aufgaben zu
systematisieren, und liefern im
Idealfall die nötigen Arbeitsin-
strumente mit. Die neue Bro-
schüre «Landkarte Standards
und Labels nachhaltiges Bauen
Schweiz» des NNBS dokumen-
tiert die Schwerpunkte der
einzelnen Standards und ver-
gleicht, wie umfangreich sie
die Nachhaltigkeit abdecken.

Bauherrschaften, Investorin-
nen, Entwickler und Planerin-
nen können so beurteilen, wel-
cher Standard oder welches
Label am besten zu ihrem Bau-
vorhaben passt. Die Broschüre
kann auf der Website des Netz-
werks Nachhaltiges Bauen
Schweiz NNBS kostenlos her-
untergeladen werden.



Das Netzwerk Nachhaltiges Bauen
Schweiz (NNBS) hat unterschied-
liche Standards analysiert und in
einer Broschüre zusammenge-
führt. GRAFIK: NNBS

PREISVERLEIHUNGEN

**ENERGIEPREIS
WATT D'OR 2022**

Am 6. Januar 2022 hat das
Bundesamt für Energie zum
15. Mal den Schweizer Ener-
giepreis Watt d'Or verliehen.
Folgende Firmen wurden die-
ses Jahr ausgezeichnet: die
SBB (Kategorie Energietechno-
logien), die Verora AG aus
Edlibach im Kanton Zug (Ka-
tegorie Erneuerbare Energien)
und die Schaerraum AG aus
Horw, Kanton Luzern (Katego-
rie Gebäude und Raum). Der
Watt d'Or ist nicht dotiert, es
werden also keine Preisgelder
ausgeschüttet. 31 Bewerbun-
gen wurden bis Mitte Juli 2021
für den Watt d'Or 2022 einge-
reicht und von einem Exper-
tenteam evaluiert. Für die

Endrunde nominiert wurden
schliesslich 11 Beiträge. In die-
sem Jahr gab es in der Katego-
rie Mobilität keinen Gewinner.



Die «Watt d'Or»-Jury hat 2022
zum ersten Mal unter dem Vorsitz
von Jurypräsidentin Susanne Vin-
cenzenz-Stauffacher (Mitte) die Sie-
gerprojekte gekürt. BILD: ZVG

**WAKKERPREIS
2022 KÜRT
MEYRIN**

Mit dem Wakkerpreis 2022
zeichnet der Schweizer Hei-
matschutz die Gemeinde Mey-
rin GE aus. Die Genfer Agglo-
merationsgemeinde zeigt
eindrücklich, wie mittels Dia-
log die Vielfalt als Stärke ge-
nutzt werden kann. Bisher prä-
gend für das Bild von Meyrin
ist die Satellitenstruktur, die
«Nouvelle Cité», die im grossen
Massstab in den 1960er-Jah-
ren als Massnahme gegen die
Wohnungsnot erstellt wurde.
Trotzdem sei es den Stadtar-
chitekten von Meyrin gelun-
gen, die Anliegen von Men-
schen und Natur zu integrieren
und eine hohe Baukultur mit
mehr Biodiversität hervorzu-
bringen. Eine würdige Aus-
zeichnung zum 50 jährigen Ju-
biläum des Wakkerpreises.



Mit langfristigen Visionen hat
sich Meyrin GE innert wenigen
Generationen vom Dorf zur Gross-
gemeinde entwickelt.

BILD: ZVG

PERSONEN

**PETER ILG –
10 JAHRE
SWISSREI**

2012 übernahm Prof. Dr.
Peter Ilg die Leitung des Swiss
Real Estate Instituts (Swiss-
REI) in einer schwierigen Sit-
uation, nachdem sein Vorgän-
ger verstorben war. Er hat in
dieser Zeit viele innovative
Ideen umgesetzt und mit sei-
nem unermüdlichen Einsatz
dazu beigetragen, dass das In-
stitut heute selbsttragend ist.
Zu den Meilensteinen seines
Wirkens gehören sicher die
Etablierung des OWI als Alter-
native zur Leerwohnungszif-
fer, die Gutachten zur Orts-
und Quartierüblichkeit und die
vielen innovativen Podien, die
in all den Jahren stattgefunden
haben.



Prof. Dr. Peter Ilg ist seit 2012 Lei-
ter des Swiss Real Estate Institute
an der HWZ

**ALLREAL: NEUE
LEITERIN FÜR DIE
WESTSCHWEIZ**

Anne-Marie Loeillet hat per
1. Februar ihr Amt als Leiterin
der Region Westschweiz bei
Allreal übernommen. Sie be-
richtet direkt an CEO Roger
Herzog. Loeillet absolvierte die
Hochschule für Architektur
Languedoc-Roussillon und
verfügt über einen Master in
Stadtplanung der Universität
Stuttgart. Sie arbeitete in den
letzten 20 Jahren erfolgreich

für verschiedene Grossunternehmen und die öffentliche Hand in Deutschland, Frankreich und der Schweiz.



Anne-Marie Loeillet, Leiterin der Allreal in der Romandie

VERSTÄRKUNG FÜR ECOREAL

Die Anlegerversammlung der Ecoreal hat drei neue Mitglieder hinzugewählt: Franziska Bur Bürgin, Sabine Rindisbacher Hösli und Dieter Marmet ergänzen neu den Ecoreal-Stiftungsrat. Die Anwältin und Steuerexpertin Franziska Bur Bürgin ist Gründerin und Inhaberin der BaselLegal GmbH. Sabine Rindisbacher Hösli, Dr. iur. und Anwältin, ist Rechtskonsulentin Geschäftsbereich Anlagen der Pensionskasse Stadt Zürich. Dieter Marmet, lic. oec. publ. Volkswirt, ist selbstständiger Unternehmer sowie Ver-

waltungsratspräsident einiger Unternehmen. In ihrem Amt bestätigt wurden die bisherigen Stiftungsräte Jürg Häusler (Präsident), Christian Felix (Vizepräsident), Bruno Christen und Riccardo Wahlenmayer.



Franziska Bur Bürgin; Sabine Rindisbacher Hösli; Dieter Marmet (v.l.n.r.)

PRICE HUBBLE: NEUER CHIEF REVENUE OFFICER

Helene Ackermann verstärkt seit dem 1. Dezember 2021 als Chief Revenue Officer die Geschäftsleitung bei Price Hubble. Price Hubble ist ein KI-Analyse- und Datenunternehmen für die Immobilienbranche. In ihrer neuen Rolle wird sie die globale Vertriebsorganisation leiten. Ackermann bringt über

ANZEIGE



Mehr Erfolg oder mehr Freude? Mehr beides!

Ein bekannter Markenname und ein erfolgreiches Geschäftskonzept? Wir haben es bereits für Sie aufgebaut. Profitieren Sie dazu von unseren modernen Tools für Ihr selbstständiges Unternehmen. Und vom Wissen Ihrer Kolleginnen und Kollegen im weltweiten RE/MAX Netzwerk. Konzentrieren Sie sich also ganz auf Ihre Leidenschaft: Immobilienwissen für Ihre Kundinnen und Kunden.



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
FASSADENBEHANDLUNG

MOOSFREI • Sonnenberg 42 • 6313 Menzingen

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

20 Jahre Erfahrung im IT-Vertrieb mit. Zuletzt war sie als Vice President Global Sales & Marketing bei Crealogix Group tätig.



Helene Ackermann, Chief Revenue Officer bei Price Hubble

KELTERBORN LEITET NEU SERVICE 7000

Nach über 28 erfolgreichen Jahren hat sich Gründer und Unternehmensleiter Martin Reithebuch entschieden, die Leitung der Service 7000 AG, dem Anbieter für Service- und Reparaturdienstleistungen von Haushaltgeräten, in andere Hände zu geben. Die Nachfolge von Martin Reithebuch wird Martin Kelterborn übernehmen.

Kelterborn leitete 10 Jahre erfolgreich ein Grosshandels-Unternehmen im Bereich Do it yourself und Tankstellen sowie in den letzten 3 Jahren eine Unternehmensgruppe im Bereich Bürozubehör.



Martin Kelterborn, Leiter der Service 7000 AG per 1. April 2022

PLAZZA: NEUER VR-PRÄSIDENT

Der Verwaltungsrat von Plaza schlägt den Aktionären die Wahl Lehmann als neuen VR-Präsidenten vor. Peter Lehmann folgt auf Dr. Markus Kellenberger, der das Amt zur nächsten Generalversammlung Anfang April 2022 abgeben wird. Lehmann war bis Ende 2019 über 20 Jahre lang in verschiedenen Führungsfunktionen für Swiss Prime Site (SPS) tätig. Ab 2001 war er Mitglied der Konzernleitung,

und ab 2015 CEO der Swiss Prime Site Immobilien AG. Für einzelne Projekte ist Lehmann noch bis Ende März 2022 als selbstständiger Berater für SPS tätig. Lehmann soll an der kommenden ordentlichen Generalversammlung am 6. April gewählt werden.



Peter Lehmann soll zum neuen VR-Präsidenten von Plaza gewählt werden.

PLAZZA: KUNZ WIRD GL-MITGLIED

Weiter teilt Plaza mit, dass Franziska Kunz seit dem 1. Februar 2022 Mitglied der Geschäftsleitung ist. Kunz leitet bei Plaza seit November 2021 den Bereich Bewirtschaftung und Portfolio. Zuvor war sie

als Leiterin Vermarktung und Mitglied der Geschäftsleitung bei Verit Immobilien tätig.



Franziska Kunz, Mitglied der Plaza Geschäftsleitung

LIVIT: VERMIETUNG UNTER NEUER LEITUNG

Livit hat Marcel Gurrath zum neuen Leiter des Vermietungsmanagements ernannt. Der 39-jährige Immobilienfachmann ist seit 2013 für das Unternehmen tätig. Er verfügt über die Ausbildung zum eid. dipl. Immobilientreuhänder sowie über Fachausweise als Immobilien-Bewirtschafter und -Vermarkter und schliesslich auch über einen Master of Advanced Studies ZFH in Real Estate Management. Seit Ende 2021 führt nun Gurrath die Leitung des Bereichs Vermietungsmanagement der Livit AG mit über 60 Mitarbeitenden.

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

DÜRFEN WIR IN BUNKERN WOHNEN?

Unterirdische Wohnanlage in Zeiten des verdichteten Bauens. Auch wenn Gemütlichkeit unterschiedlich empfunden wird, können mangelhafte Belichtung und beklemmende Kinderzimmer im Erdreich innovative Bauprojekte jäh beenden. TEXT – SIMON SCHÄDLER*



Das Baurekursgericht stoppte ein unterirdisches Bauprojekt und setzte so allzu innovativen Wohnphantasien klare Grenzen.

BILD: 123RF.COM

► SELTSAMES BAUPROJEKT AUF DEM PRÜFSTAND

Ein seltsames Zürcher Bauprojekt sorgte 2021 für leises Unbehagen und juristischen Streit: Im Sommer erteilte die Baubehörde die Bewilligung für den Neubau eines innovativen Souterrain-Hauses. Dieses sollte in einem rückwärtigen Hof, zwischen Stützmauer und Garagenzufahrt, vollständig ins Erdreich eingelassen werden. Das Ziel war eine unterirdische Wohnnutzung auf 100 m² Grundfläche mit Eingangsbereich, drei Zimmern, einem Wohnraum mit Küche, zwei Nasszellen und einem Kellerabteil. Helligkeit sollte über Oberlichter in die darunterliegenden Räume gelangen. Kluge unterirdische Raumnutzung in Zeiten notwendiger Verdichtung oder Idee mit Gruseffekt? Die Nachbarschaft zeigte sich besorgt, weshalb sich bald das Zürcher Baurekursgericht dem Projekt annehmen musste.

JEDER SEINES EIGENEN GLÜCKES SCHMIED?

Ein sonderbares Bauprojekt durchaus, aber: Inwiefern soll die bunkerähnliche Wohnlandschaft die Nachbarschaft stören? Schliesslich sei jeder seines eigenen Glückes Schmied. So argumentierte die Bauherrschaft und brachte vor, die Rekur-

rierenden hätten weder schutzwürdige Interessen noch die Befugnis, gegen das Bauwerk vorzugehen. Das Baurekursgericht klärte also vorab die Frage des gültigen Anfechtungsinteresses.

Zum Rekurs und zur Beschwerde ist berechtigt, wer nach § 338a des Planungs- und Baugesetzes (PBG) durch eine Anordnung berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an ihrer Aufhebung oder Änderung hat. Verlangt wird eine enge nachbarliche Raumbeziehung zum Baugrundstück und eine stärkere Betroffenheit als die Allgemeinheit. Wichtig ist die Art der geltend gemachten Einwirkungen. Ein Anfechtungsinteresse besteht weiter nur, wenn ein eigener Nutzen erlangt oder ein Nachteil abgewendet werden soll. Will heissen: Ungeeignete Rügen, kleinbürgerliche Schikanen oder Nörgeleien über Nebensächlichkeiten sind Tabu. Besteht allerdings ein legitimes Interesse, so können gegen unliebsame Bauprojekte alle Argumente und Rechtsnormen angeführt werden.

Vorliegend waren die Rekurrierenden Eigentümer von Liegenschaften in unmittelbarer Nähe zum Baugrundstück, womit eine besondere Beziehungsnähe bestand. Zwar sollte das umstrittene Subterrainerhaus vollständig ins Erdreich eingelassen werden. Gleichwohl traten der Hauszugang

über Treppen und Türen, die Oberlichter, das 16 m² grosse, ins Terrain eingelassene Glasdach und die Umgebungsgestaltung oberirdisch in Erscheinung. Hinzu kommt, dass jede neue Wohnnutzung Immissionen mit sich bringt – sei es ein Reihen-, Terrassen- oder ein Erdhaus. Damit zog das Baurekursgericht ein erstes Zwischenfazit: Die Rekurrierenden hätten schutzwürdige Interessen und damit das Recht, gegen das Projekt vorzugehen.

SORGE UM WOHNHYGIENE

Damit stand der Weg frei zum Angriff. Die Nachbarschaft rügte insbesondere die mangelhafte Wohnhygiene des geplanten Erdhauses. Die Fensterscheiben der Zimmer kämen nämlich nicht über dem Erdreich, sondern auf der Höhe des gestalteten Terrains zu liegen, und die Öffnungen in den Decken beleuchteten die Räume kaum. Wie sollen so Wohn- und Schlafräume bei schlechtem Wetter belüftet werden? Zudem seien die schummrigen Kinderzimmer mit ihrer Fläche von 7 m² winzig und beklemmend.

Nach § 239 Abs. 3 Satz 1 PBG müssen Bauten nach aussen wie im Innern den Geboten der Wohnhygiene genügen – den «Wechselwirkungen zwischen dem Menschen und seiner Wohnumwelt». Alles Faktoren also, die das physische und psychische Wohlbefinden in einer Wohnung bedingen, insbesondere Wärme-, Feuchtigkeits- und Schallschutz sowie Belichtung. Das Gericht bemerkte, dass die kommunale Baubehörde die Wohnhygiene nicht geprüft hatte.

Der Rekursgegner konnte es nicht fassen: Es gebe keine Vorschrift, wonach ein Gebäude vertikale Fenster haben müsse und von ungenügender Wohnhygiene könne keine Rede sein. Natürliches Licht falle ungehindert in alle Zimmer ein. Dank eines Dach-Schrägenfensters sei der Lichteinfall sogar besser als bei Fenstern in der Fassade. Die Raumbelüftung erfolge nicht nur über Oberlichter, sondern mittels kontrollierter Lüftung. Eine Sicht ins Freie sei zudem unnötig und die Schlafzimmer wohl klein, aber zwecktauglich.

BELICHTUNG ALS STREITPUNKT

Wohn- und Schlafräume benötigen nach § 302 Abs. 2 PBG Fenster, die über dem Erdreich liegen, ins Freie führen, geöffnet werden können und eine Fläche

von mindestens 10% der Bodenfläche be-
tragen. Führt ein Fenster eines Raumes
im Untergeschoss in einen Lichtschacht,
darf der Raum nicht zu Wohn- oder Schlaf-
zwecken genutzt werden. Im betroffenen
Souterrain-Wohnobjekt sollten die unter-
irdischen Wohn- und Schlafräume über
Oberlichter beleuchtet werden – jedes Zim-
mer mit einem eigenen Oberlicht, dessen
Fläche exakt 10% der Bodenfläche des ent-
sprechenden Raums beträgt. Umstritten
war also, ob Oberlichter als «über dem Erd-
reich liegende Fenster» gelten; je nachdem,
ob auf die Öffnung in der Raumdecke oder
auf ihre Lage abgestellt wird.

Oberlichter und Erdreich hin oder
her – hier wurde es dem Baurekursgericht
zu bunt. Die Wohnhygiene könne auch
mangelhaft sein, wenn alle Gesetzesvor-
gaben wortgetreu eingehalten würden.
Entscheidend sei, dass in den Zimmern
zwischen ebenerdiger Glasfläche und da-
runterliegender Raumdecke eine Entfern-
ung von bis zu 1,64 m bestehe, über die
Licht durch einen Schacht in den darun-

terliegenden Raum fallen solle. Diese Be-
leuchtungsart stehe in keinem Vergleich zu
Dachflächenfenstern.

BUNKERARTIGE VERHÄLTNISSSE SEIEN STOSSEND

Ob theoretisch legal oder nicht – das
Baurekursgericht wählte deutliche Worte:
Durch die Schächte vor den Fenstern sei
ein Blick ins Freie nur möglich, wenn man
sich mit senkrecht nach oben gerichtetem
Blick direkt unter den Lichtschacht stelle.
Schlimmer noch: Die geplanten 7 m² gros-
sen Kinderzimmer seien untragbar. Von
physischem und psychischem Wohlbefin-
den könne keine Rede sein. Die bunker-
artige Atmosphäre werde mit dem 0,7 m²
grossen Oberlicht als einzige natürliche
Lichtquelle – mehr als 4 m über dem Zim-
merboden am Ende eines bis zu 1,64 m lan-
gen Schachts – noch verstärkt. Die Räume
erinnerten an Kellerräume oder Gefängnis-
zellen. «Personen, die sich in diesen Räu-

men aufhalten, sind nahezu komplett von
der Aussenwelt abgeschottet, wodurch sich
ein Gefühl des Isoliert- oder Eingesperrt-
seins entwickeln kann, welches das psychi-
sche Wohlbefinden auf Dauer ernsthaft be-
einträchtigen kann», so die Richterschaft.

Der letzte Einwand des Bauherrn, man
habe offenbar geringere Ansprüche als an-
dere, fand auch kein Gehör. Ein objektiver
Massstab gelte; schliesslich hätten dereinst
auch noch andere Personen in der Immo-
bilie zu leben. Aus Sorge um das Wohlbe-
finden Dritter und deren physische und
psychische Gesundheit gab das Baurekurs-
gericht der Nachbarschaft recht. Es stoppte
das unterirdische Bauprojekt und setzte
so allzu innovativen Wohnphantasien klare
Grenzen. ■

(URTEIL DES BAUREKURSGERICHT, 0195/2021 UND 0196/2021 VOM
10. DEZEMBER 2021)



***SIMON SCHÄDLER**

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

ANZEIGE

NeoVac

**Gebäude
effizienter
machen.**

Wenn es um ganzheitliche Lösungen zur intelligenten
und ressourcenschonenden Nutzung und sicheren
Lagerung von Energie und Wasser geht, sind wir für Sie
da. 50 Jahre Know-how machen uns zum führenden
Komplettanbieter im Markt.

Making energy smarter

neovac.ch

2021 IM SACHEN- UND BODENRECHT

Prof. Dr. iur. Roland Pfäffli fasst im vorliegenden Beitrag das Jahr 2021 in Gesetzgebung und Rechtsprechung auf dem Gebiet des Sachen- und Bodenrechts zusammen und gibt einen Überblick über die Neuerungen der Fachliteratur. TEXT – **ROLAND PFÄFFLI***



10 Jahre Regier-Schuldbrief – ein Erfolgsmodell. Der Papier-Schuldbrief hat ausgedient.

BILD: ROLAND PFÄFFLI

wurde das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG)³ sowie die Verordnung über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewV)⁴ den neuen Verhältnissen angepasst. Die Änderungen sind am 1. März 2021 in Kraft getreten⁵.

Im Rahmen einer parlamentarischen Initiative Nr. 16.498 vom 16. Dezember 2016 sollen neben den Grundstücken neu auch strategische Infrastrukturen der Energiewirtschaft – wie namentlich die Wasserkraftwerke, die Stromnetze sowie Gasnetze – unter die Lex Koller fallen. Dazu gehören auch Rohrleitungen zur Beförderung von gasförmigen Brenn- oder Treibstoffen sowie Kernkraftwerke. Die Vernehmlassung zum Vorentwurf der Gesetzesänderung ist am 17. Februar 2022 abgelaufen.

Zudem hat der Nationalrat gestützt auf die Motion Nr. 21.3598 vom 17. Mai 2021 der Kommission für Wirtschaft und Abgaben (WAK-N) beschlossen, die Vernehmlassungsvorlage vom 10. März 2017⁶, die gestützt auf das seinerzeitige Ergebnis dazu geführt hat, dass der Bundesrat auf die Gesetzesänderung verzichtet hat, wieder in Form einer Botschaft dem Parlament zu unterbreiten. Die Abstimmung im Ständerat über diese Frage steht noch aus.

II. RECHTSPRECHUNG A. KAUFPREIS (AUSÜBUNG VORKAUFRECHT)

In einem öffentlich beurkundeten Kaufvertrag wurde ein Baurechtsgrundstück zu einem Preis von 1,45 Mio. CHF verkauft. In einer separaten, jedoch nicht öffentlich be-

► I. GESETZGEBUNG A. UNTERGRUND

Am 18. September 2019 hat Nationalrat Karl Vogler (CVP/Obwalden) die Motion Nr. 19.4059 eingereicht, wonach der Bundesrat beauftragt wurde, einen Aktionsplan «Digitalisierung des geologischen Untergrunds» zur Sicherung zukünftiger Investitionen für unterirdische Infrastrukturen,

für die Gewinnung von Georessourcen und für die Lagerung von Abfällen zu erstellen. Die Motion wurde sowohl vom Nationalrat wie auch vom Ständerat angenommen.

In Erfüllung dieser Motion und auch des früheren Postulats Nr. 16.4108 vom 16. Dezember 2016 des gleichen Parlamentarier wurde am 19. Mai 2021 vom Bundesrat das Vernehmlassungsverfahren zur Änderung des Bundesgesetzes über Geoinformation (GeoIG)¹ eröffnet. Die Vernehmlassungsfrist ist am 20. September 2021 abgelaufen².

B. LEX KOLLER

Als Folge des Austritts des Vereinigten Königreichs von Grossbritannien und Nordirland aus der Europäischen Union (Brexit mit Wirkung ab 1. Januar 2021)

ANZEIGE

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

urkundeten Vereinbarung wurde zwischen den Vertragsparteien festgehalten, dass der Käufer zum vereinbarten Kaufpreis von 1,45 Mio. CHF zusätzlich ein Inventar zum Preis von 150 000 CHF übernimmt. Der öffentlich beurkundete Kaufvertrag enthält diesbezüglich folgende Bestimmung: «Über die Übernahme des Inventars haben die Parteien, ohne Mitwirkung und Verantwortung des Notariates X., eine separate Vereinbarung getroffen.»

In der Folge übte der Grundeigentümer sein gesetzliches Vorkaufsrecht gemäss Art. 682 Abs. 2 ZGB aus, und zwar zum Preis von 1,45 Mio. CHF. Der Verkäufer wollte sich jedoch auf den höheren Preis (1,6 Mio. CHF) berufen, der (wie erwähnt) nicht beurkundet wurde. Mit anderen Worten: Der im Vertrag nicht aufgeführte Inventarpreis von 150 000 CHF hätte auch beurkundet werden müssen, da der von den Vertragsparteien wirklich gewollte Kaufpreis effektiv 1,6 Mio. CHF betrug. Der Kaufvertrag wurde somit formungültig abgeschlossen. Trotzdem konnte im vorliegenden Fall das Vorkaufsrecht ausgeübt werden, und zwar zum Preis von 1,45 Mio. CHF, da sich der Verkäufer gegenüber dem Vorkaufsberechtigten rechtsmissbräuchlich auf den Formmangel berief und in diesem Fall gestützt auf Lehre und Rechtsprechung vom Eintritt eines gültigen Vorkaufsfalles auszugehen war⁷.

B. NACHBARRECHT (BEEINTRÄCHTIGUNG DER AUSSICHT)

Gemäss Art. 684 ZGB ist jedermann verpflichtet, sich bei der Ausübung seines Eigentums aller übermässigen Einwirkung auf das Eigentum der Nachbarn zu enthalten. Verboten sind insbesondere alle schädlichen und nach Lage und Beschaffenheit der Grundstücke oder nach Ortsgebrauch nicht gerechtfertigten Einwirkungen, namentlich Erschütterungen. Zu den von Art. 684 ZGB erfassten negativen Immissionen zählen nicht nur der Schattenwurf und der Lichtentzug, sondern auch das Verstellen einer spektakulären Aussicht. Diese Art der Beeinträchtigung kann aber nur unter ausserordentlich strengen Voraussetzungen übermässig im Sinne von Art. 684 Abs. 1 ZGB sein, etwa wenn eine besonders schöne Aussicht in schwerwiegender Weise eingeschränkt wird oder das Nachbargrundstück aufgrund einer besonderen Nutzungsart auf die Aussicht angewiesen



EIN BAURECHT KANN NACH DESSEN ABLAUF NICHT VERLÄNGERT WERDEN.

ist, wie dies beispielsweise bei einem Hotelbetrieb der Fall sein kann.

Im konkreten Fall aus dem Kanton Wallis ging es um eine doppelstämmige Tanne sowie eine Arve, durch die dem Nachbargrundstück (Chalet und Vorplatz) massgeblich Sonne und Licht entzogen werden, was die Aussicht auf das Weisshornmassiv stark beeinträchtigte. Die Vorinstanzen verfügten deshalb die Entfernung der beiden Bäume. Der Streitwert betrug 20 000 CHF. Das Bundesgericht bestätigte im Rahmen einer Verfassungsbeschwerde (mit dem strengen Rügeprinzip gemäss Art. 117 BGG in Verbindung mit Art. 106 Abs. 2 BGG) dieses Urteil, sodass die beiden Bäume beseitigt werden mussten⁸.

C. STOCKWERKEIGENTUM (BETREUUNGSTÄTIGKEIT)

Jedermann ist verpflichtet, bei der Ausübung seines Eigentums, wie namentlich beim Betrieb eines Gewerbes auf seinem Grundstück, sich aller übermässigen Einwirkungen auf das Eigentum der Nachbarn zu enthalten (Art. 684 Abs. 1 ZGB). Nebst diesem Grundsatz kommen beim Stockwerkeigentum regelmässig auch die Bestimmungen des Reglements der Stockwerkeigentümergeinschaft zum Tragen (Art. 712g Abs. 2 ZGB).

Im konkreten Fall ging es um die Betreuungstätigkeit einer professionell ausgebildeten Tagesmutter (maman de jour) in einer Stockwerkeinheit. Als Miteigentümerin dieser Einheit kümmerte sie sich um fremde Kinder, und zwar maximal fünf Schulkinder jeweils vor, zwischen und nach dem Unterricht. Die ersten Kinder kommen morgens zwischen 7.30 Uhr und 8.00 Uhr, manche allein, manche werden von den Eltern gebracht und auch wieder abgeholt. Es stellte sich die Frage, ob diese Tätigkeit mit dem Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft vereinbar sei. Dieses Reglement hält fest, dass eine gewerbliche Tätigkeit nur zulässig ist,

wenn die Ruhe im Gebäude damit nicht gestört wird. Das Bundesgericht kommt zum Schluss, dass die erwähnte Tätigkeit als Tagesmutter mit dem Reglement nicht vereinbar sei⁹.

D. STOCKWERKEIGENTUM (GEMEINSCHAFTLICHE KOSTEN)

Strittig war im konkreten Fall, ob ein Stockwerkeigentümer sich (wie an der Versammlung der Stockwerkeigentümer beschlossen) anteilmässig an den Kosten für einen Kinderspielplatz auf dem Nachbargrundstück beteiligen muss, obwohl er keine Kinder hat.

Der Streitwert erreichte den gesetzlichen Mindestbetrag von 30 000 CHF nicht (Art. 74 Abs. 1 lit. b BGG). Auch lag keine Frage von grundsätzlicher Bedeutung vor. Im Rahmen der Verfassungsbeschwerde (mit dem strengen Rügeprinzip gemäss Art. 117 BGG in Verbindung mit Art. 106 Abs. 2 BGG) wurde die Beschwerde des Stockwerkeigentümers abgewiesen. Er ist Eigentümer einer Stockwerkeinheit seit 1992 und bezahlte seither alle Beiträge an den Kinderspielplatz. Im Jahr 2014 wurde beschlossen, die Kosten weiterhin zu bezahlen, allerdings neu durch die eigene Verwaltung. Dieser Beschluss wurde in den Jahren 2015, 2016 und 2017 bestätigt, wobei der Beschwerdeführer jeweils nicht zugestimmt hat, ohne jedoch die Beschlüsse anzufechten. Erst im Jahr 2018 machte der Beschwerdeführer die Nichtigkeit aller Beschlüsse von 2014 bis 2018 geltend. Diese Vorgehensweise erwies sich als rechtsmissbräuchlich¹⁰.

E. STOCKWERKEIGENTUM (NOTWENDIGE BAULICHE MASSNAHME)

Welche baulichen Massnahmen beim Stockwerkeigentum als notwendig, welche als nützlich und welche als luxuriös anzusehen sind, ist im Einzelfall unter Würdigung aller Umstände zu prüfen. Notwendig ▶

sind die Unterhalts-, Wiederherstellungs- und Erneuerungsarbeiten, die für die Erhaltung des Wertes und der Gebrauchsfähigkeit der Sache nötig sind (Art. 647c ZGB), nützlich sind die Erneuerungs- und Umbauarbeiten, die eine Wertsteigerung oder Verbesserung der Wirtschaftlichkeit oder Gebrauchsfähigkeit der Sache bezwecken (Art. 647d Abs. 1 ZGB), und luxuriös



**DAS GRUNDBUCH IST NUR
BESCHRÄNKT ÖFFENTLICH.**

sind die Bauarbeiten, die lediglich der Verschönerung, der Ansehlichkeit der Sache oder der Bequemlichkeit im Gebrauch dienen (Art. 647e Abs. 1 ZGB).

Konkret ging es um die definitive Festlegung des Standorts einer Fluchtwegbrücke. Es wurde gerichtlich festgestellt, dass es sich beim Beschluss der Stockwerkeigentümergeinschaft um eine notwendige bauliche Massnahme handelte, die mit der Zustimmung der Mehrheit aller Miteigentümer ordnungsgemäss gefasst wurde (Art. 647c ZGB). Obschon noch zwei andere Varianten des Standorts des Fluchtweges in Erwägung gezogen wurden, lag in der Wahl am heutigen Standort kein Rechtsmissbrauch vor¹¹.

F. STOCKWERKEIGENTUM (AKTIVLEGITIMATION)

Im konkreten Fall ging es um die Frage, ob ein Stockwerkeigentümer seine Wohnung auch zur Ausübung eines stillen Gewerbes verwenden dürfe. Ein einzelner Stockwerkeigentümer kann einen anderen Stockwerkeigentümer nicht direkt auf Einhaltung des Begründungsaktes und des Reglements der Stockwerkeigentümergeinschaft einklagen. Vorerst muss ein diesbezüglicher Beschluss der Stockwerkeigentümergeinschaft vorliegen. Losgelöst von diesem Beschluss stehen einem Stockwerkeigentümer (allein) die zivilrechtlichen Abwehransprüche aus dem Eigentum (Art. 641 Abs. 2, Art. 679 und Art. 684 ZGB) und dem Besitz (Art. 928 ZGB) gegenüber den anderen Stockwerkeigentümern zu¹².

G. STOCKWERKEIGENTUM (PASSIVLEGITIMATION)

Der Dienstbarkeitsberechtigte ist befugt, alles zu tun, was zur Erhaltung und Ausübung der Dienstbarkeit nötig ist. Im konkreten Fall verlangte er, dass der Dienstbarkeitsbelastete die Zufahrt zu seiner Liegenschaft (im Sinne der Vereinbarung im Dienstbarkeitsvertrag) auf der gesamten Breite von drei Metern gewährleistet, was im Zuge von Bauarbeiten nicht mehr der Fall war.

Das belastete Grundstück war in Stockwerkeigentum aufgeteilt. Demzufolge muss sich die Klage (konkret: actio confessoria) nicht gegen einen einzelnen Stockwerkeigentümer und auch nicht gegen die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer als Verwaltungsgemeinschaft (Art. 712l Abs. 2 ZGB), sondern gegen die Gesamtheit der Stockwerkeigentümer als Miteigentümer des Grundstücks richten¹³.

Gleiches gilt bei der Eigentumsfreiheitsklage (Art. 641 ZGB). Geht eine Störung (des Sonderrechts eines einzelnen Stockwerkeigentümers) von einem gemeinschaftlichen Teil aus, so sind bei einer Eigentumsfreiheitsklage die einzelnen Stockwerkeigentümer (als Miteigentümer) passivlegitimiert und nicht die Stockwerkeigentümergeinschaft¹⁴.

H. DIENSTBARKEIT (VERLEGUNG)

Wird durch die Ausübung einer Grunddienstbarkeit nur ein Teil des Grundstücks in Anspruch genommen, so kann der Eigentümer, wenn er ein Interesse nachweist und die Kosten übernimmt, die Verlegung auf eine andere, für den Berechtigten nicht weniger geeignete Stelle verlangen (Art. 742 Abs. 1 ZGB). Dies gilt auch dann, wenn die Dienstbarkeit (gemäss Grundbuchbeleg) auf eine bestimmte Stelle gelegt worden ist (Art. 742 Abs. 2 ZGB). Trotz der gesetzlichen Formulierung («nicht weniger geeignet») sind bei einer Verlegung kleinere Verschlechterungen zu Lasten des Dienstbarkeitsberechtigten nach der Rechtsprechung zulässig.

Bedingt durch ein Bauprojekt verlangte der Dienstbarkeitsbelastete im konkreten Fall die Verlegung eines Fuss- und Fahrwegrechts. Dieses Wegrecht war bisher in der Höhe nicht beschränkt, wogegen gemäss der geplanten Verlegung eine 3,6 Meter hohe Durchfahrt durch das neue Gebäude zu passieren wäre. Das Bundesgericht kam zum Schluss, dass die neue Ausübung in wirtschaftlicher Hinsicht gleichwertig ist und dem Berechtigten objektiv betrachtet den gleichen Nutzen, d.h., die gleichen Vorteile und Annehmlichkeiten in der Ausübung bietet. Die Dienstbarkeitsverlegung wurde somit bewilligt¹⁵.

I. BAURECHT (DAUER)

Drei selbstständige und dauernde Baurechte wurden auf eine Dauer von je 50 Jahren begründet und im Grundbuch bis zum 29. März 2017 eingetragen. In den Baurechtsverträgen war eine Bestimmung enthalten, wonach der Vertrag jeweils für eine weitere Dauer von zehn Jahren als verlängert gilt, wenn er nicht sechs Monate vor Ablauf der Vertragsdauer gekündigt wird.

Die Baurechtsbelasteten kündigten rechtzeitig den Baurechtsvertrag. Das Baurecht ist am 29. März 2017 untergegangen und an diesem Tag ist der Heimfall (Art. 779c ZGB) eingetreten. Die Verlängerungsoption hat lediglich obligationenrechtliche Wirkung. Eine Verlängerung des Baurechts müsste vor Ablauf der Baurechtsdauer erfolgen, und zwar in öffentlicher Urkunde. Die Löschung des Baurechts im Grundbuch erfolgte zu Recht¹⁶.

J. SCHULDBRIEF (VERWERTUNG)

Ein vom Grundeigentümer zu Faustpfand begebener Eigentümer- oder Inhaberschuldbrief wird im Fall einer separaten Verwertung auf den Betrag des Erlöses herabgesetzt (Art. 156 Abs. 2 SchKG). Diese Bestimmung ist seit dem 1. Januar 1997 in Kraft. Nach dem klaren Wortlaut und auch nach der Entstehungsgeschichte dieser Bestimmung werden Schuldbriefe betragsmässig nur herabgesetzt, wenn diese «verpfändet» waren, somit zu Faustpfand hinterlegt waren. Wurde jedoch der Schuldbrief «gepfändet», so findet keine Reduktion statt. Es liegt keine Lücke vor, die durch analoge Anwendung von Art. 156 Abs. 2 SchKG geschlossen werden könnte¹⁷.

Bereits sechs Jahre zuvor hat sich ein kantonales Gericht mit der gleichen Streitfrage befasst und ist zum gleichen Ergebnis wie jetzt das Bundesgericht gelangt. Die Gesetzesänderung aus dem Jahr 1997¹⁸ wurde punktuell gestützt auf ein damals aktuelles Urteil des Bundesgerichts vorgenommen (BGE 115 II 149), worin das Gericht festhielt, dass es Sache des Gesetzgebers sei, die unbefriedigende Rechtslage (stossendes Ergebnis) zu korrigieren¹⁹.

K. GESETZLICHES GRUND- PFANDRECHT (GRUNDSTÜCK- GEWINNSTEUERN)

Obschon der Notar die Vertragsparteien eines Grundstückkaufvertrags ausdrücklich auf die Existenz des gesetzlichen Grundpfandrechts für die Grundstückgewinnsteuern aufmerksam gemacht hatte, wurde auf eine Sicherstellung dieser

Forderung verzichtet. In der Folge wurde die Grundstücksgewinnsteuer vom Verkäufer nicht bezahlt, sodass das Grundstück, nunmehr im Eigentum des Käufers, mit dem gesetzlichen Pfandrecht für die Grundstücksgewinnsteuer belastet wurde.

Gemäss Art. 836 Abs. 2 ZGB entstehen gesetzliche Pfandrechte im Betrag von über 1000 CHF aufgrund des kantonalen Rechts ohne Eintragung im Grundbuch. Werden diese nicht innert vier Monaten nach der Fälligkeit der zugrunde liegenden Forderung, spätestens jedoch innert zwei Jahren seit der Entstehung der Forderung in das Grundbuch eingetragen, so können sie (nach Ablauf der Eintragsfrist) Dritten, die sich in gutem Glauben auf das Grundbuch verlassen, nicht mehr entgegengehalten werden.

Konkret ging es um einen Betrag von beinahe einer halben Million Franken. Der Käufer als neuer Eigentümer wurde zwar

nicht Schuldner der Forderung, sondern bloss Pfandgeber im Sinne eines Drittpfandes. Er kann sich als Käufer nicht als Dritter auf den guten Glauben im Sinne von Art. 836 Abs. 2 ZGB berufen. Ihm war der Sachverhalt bekannt und er hat keine Sicherstellung für die Steuer verlangt; das Grundpfandrecht besteht deshalb zu Recht²⁰.

L. BAUHANDWERKERPFANDRECHT (VOLLENDUNGSARBEITEN)

Die Vorinstanz (Handelsgericht) verfügte ohne Anhörung der Gegenpartei die vorläufige Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts als Vormerkung im Grundbuch. In der Folge verfügte das gleiche Gericht die Löschung der Vormerkung. Das Bundesgericht beurteilte die dagegen geführte Beschwerde gemäss Art. 75 Abs. 2 lit. b BGG.

Es ging dabei um die Überprüfung der «Viermonatsfrist nach Vollendung der Arbeit» (Art. 839 Abs. 2 ZGB). Geringfügige oder nebensächliche Arbeiten sowie Arbeiten, die rein der Vervollkommnung (Perfektion) dienen, sind keine Vollendungs-

arbeiten im Sinne des Art. 839 Abs. 2 ZGB. Als Vollendungsarbeiten gelten Arbeiten, wenn sie unerlässlich und damit funktionell notwendig sind²¹. Das Bundesgericht hat die Angelegenheit zur weiteren Abklärung an die Vorinstanz zurückgewiesen²².

Bemerkung: Wichtig und deshalb bemerkenswert (vgl. Erwägung 5 in fine des erwähnten Urteils) ist die Tatsache, dass die vorläufige Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts nach wie vor im Grundbuch vorgemerkt bleibt, damit die Verwirklichungsfrist von vier Monaten (Art. 839 Abs. 2 ZGB) gewahrt wird.

M. BVG-VORBEZUG FÜR EIGENHEIM (RÜCKZAHLUNG)

Der Versicherte kann bis drei Jahre vor Entstehung des Anspruchs auf Altersleistungen von seiner Vorsorgeeinrichtung ▶

ANZEIGE



*Fabian Eckenstein – Inhaber und Geschäftsführer
Eckhirsch Immobilien AG, Arlesheim:*

« Die Cloud-Lösungen
von **W&W**
lassen mir Zeit für
mein Kerngeschäft. »

W&W

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

w w i m m o . c h

einen Betrag für Wohneigentum zum eigenen Bedarf geltend machen (Art. 30c Abs. 1 BVG)²³. Als Eigenbedarf gilt die Nutzung durch die versicherte Person an ihrem Wohnsitz oder an ihrem gewöhnlichen Aufenthalt (Art. 4 Abs. 1 WEFV)²⁴.

Im konkreten Fall hatte eine Frau im Jahr 2003 einen Betrag von 60 000 CHF von ihrem Pensionskassen-Guthaben zum Kauf einer Viereinhalbzimmer-Wohnung vorbezogen. Diese bewohnte sie bis im Jahr

2016 selber. Dann zog sie zu ihrem Partner und vermietete die Wohnung unbefristet und mit einem beidseitigen Kündigungsrecht unter Einhaltung einer Frist von drei Monaten.

Grundsätzlich muss der bezogene Betrag vom Versicherten an die Versicherungseinrichtung zurückbezahlt werden, wenn das Wohneigentum veräussert wird oder wenn Rechte an diesem Wohneigentum eingeräumt werden, die wirtschaftlich einer Veräusserung gleichkommen (Art. 30d Abs. 1 lit. a und b BVG). Das Bundesgericht kommt im Rahmen der

Gesetzesauslegung zum Schluss, dass die konkrete Vermietung, welche das Wohneigentum weder verändert noch belastet, wirtschaftlich nicht mit einer Veräusserung vergleichbar sei. Der Vorbezug musste somit nicht zurückbezahlt werden²⁵.

N. ÖFFENTLICHKEIT DES GRUNDBUCHS (KAUFINTERESSE)

Im ZGB ist der Grundsatz verankert, wonach jede Person, die ein Interesse glaubhaft macht, Anspruch darauf hat, dass ihr

LITERATUR: NEUERSCHEINUNGEN

Die nachfolgende Übersicht gibt eine Auswahl der aktuellen Literatur zu Themen des Sachen- und Bodenrechts wieder:

Simon Blum, Die Grundeigentumsverhältnisse im Konkubinats, BN 2021 S. 48 ff.

François Bohnet/Blaise Carron/Amédéo Wermelinger (Hrsg.), PPE (Propriété par étages) 2021, Tagungsband, Basel/Neuenburg 2021.

Christian Brückner/Mathias Kuster, Die Grundstücksgeschäfte, Schweizer Immobiliarsachenrecht für Praktiker, 2. Auflage, Zürich/Basel/Genf 2021.

Daniela Byland/Roland Pfäffli, Das Baurecht im Zivilgesetzbuch, BN 2021 S. 1 ff.

Viviane David, Les servitudes collectives, Conséquence de la division d'un fonds selon l'art. 743 CC, Bern 2021.

Philipp Eberhard, Die Rechtsfigur der «natürlichen Publizität», SJZ 2021 S. 128 ff.

Philipp Eberhard, Die Realobligation, SJZ 2021 S. 1003 ff.

Urs Fasel, Sachenrecht, Entwicklungen 2020, Bern 2021.

Beat Franz/Michel Mooser (Hrsg.), Erbrecht und Grundbuch/Succession et registre foncier, Beiträge der Weiterbildungsseminare der Stiftung Schweizerisches Notariat vom 16. August 2021 in Zürich und vom 2. September 2021 in Lausanne, Zürich/Basel/Genf 2021.

Barbara Graham-Siegenthaler/Philipp Eberhard, Aktuelle Rechtsprechung des Bundesgerichts zum Sachenrecht 2020/2021, Jusletter vom 16. August 2021.

Bettina Hürlimann-Kaup, Die sachenrechtliche Rechtsprechung des Bundesgerichts im Jahr 2020, ZBJV 2021 S. 512 ff.

Alexandra Jungo, Beweislastfragen im Sachenrecht, ZBGR 2021 S. 69 ff.

Lena Manz, Unterhalt und Ersatzneubau im Stockwerkeigentum, Zürich/Basel/Genf 2021.

Irène Martin-Rivara, La servitude de passage nécessaire, Zürich/Basel/Genf 2021.

Amir Noah Moshe/Christoph Käser/Adrian Mühlematter, Die Unverzichtbarkeit von akkuraten Dienstbarkeitsplänen und -grenzen sowie deren freie Zugänglichkeit durch die obligatorische Aufnahme in die amtliche Vermessung, ZBGR 2021 S. 265 ff.

Roland Norer/Andreas Wasserfallen, Agrarrecht, Entwicklungen 2020, Bern 2021.

Annabelle Peschke, Das Fahrnispfandrecht und die Sicherstellung künftiger Forderungen, Zürich/Basel/Genf 2021.

Roland Pfäffli, Unwahre Provision: Nichtiger Grundstückskauf, BN 2021 S. 152 ff.

Maryse Pradervand-Kernen, Les travaux dans la propriété par étages en présence d'un usufruit ou d'un droit d'habitation, ZBGR 2021 S. 133 ff.

Nicole Roth, Miteigentum an Grundstücken und einfache Gesellschaft, Studie zur Koordination der Art. 646 ff. ZGB und Art. 530 ff. OR, Zürich 2021.

Rainer Schumacher/Pascal Rey, Das Bauhandwerkerpfandrecht, System und Anwendung, 4. Auflage, Zürich/Basel/Genf 2022.

Markus W. Stadlin, Die Verantwortlichkeiten aus Altlasten und Boden- / Gebäudeverunreinigungen beim Baurecht, BN 2021 S. 34 ff.

Paul-Henri Steinauer, Les droits réels, Band III, Servitudes personnelles/Charges foncières/Droits de gage immobiliers/Droits de gage mobiliers, 5. Auflage, Bern 2021.

Sacha Vallati, Dienstbarkeiten und Bauvorhaben, Zürich/Basel/Genf 2021.

Sacha Vallati, Dienstbarkeiten als Bauverhinderer und Rückbau von dienstbarkeitswidrigen Bauten, BN 2021 S. 226 ff.

Amédéo Wermelinger (Hrsg.), Luzerner Tag des Stockwerkeigentums 2021, Tagungsband, Bern 2021.

Amédéo Wermelinger, Droits réels, Basel/Neuenburg 2021.

Amédéo Wermelinger, Propriétés collectives, Basel/Neuenburg 2021.

Amédéo Wermelinger, La propriété par étages, commentaire des articles 712a à 712t du code civil suisse, 4. Auflage, Rothenburg 2021.

Amédéo Wermelinger, La PPE et le virus, not@lex 2021 S. 49 ff.

Stephan Wolf/Aron Pfammatter (Hrsg.), Zweitwohnungsgesetz (ZWG) – unter Einbezug der Zweitwohnungsverordnung (ZWV), 2. Auflage, Bern 2021.

Cornelio Zraggen, Kostenverteilung und Haftung für Beiträge im Stockwerkeigentum, Zürich/Basel/Genf 2020.

Martin Zweifel/Michael Beusch/Stefan Oesterheld, Immobiliensteuern, Basel 2021.

Martin Zweifel/Silvia Hunziker/Olivier Margraf/Stefan Oesterheld, Das Schweizerische Grundstückgewinnsteuerrecht, Zürich/Basel/Genf 2020.

Eine detaillierte Übersicht zu ausgewählter Rechtsprechung in der Schweiz im Jahr 2021, zusammengestellt aus über 50 juristischen Zeitschriften, ist traditionsgemäss in der Zeitschrift «Der bernische Notar» erschienen (Roland Pfäffli, BN 2021 S. 253 ff.).

Einsicht in das Grundbuch gewährt wird (Art. 970 Abs. 1 ZGB).

Ohne Angabe eines Interesses ist allerdings gemäss Art. 970 Abs. 2 ZGB jede Person berechtigt, Auskunft über folgende Daten des Hauptbuchs zu erhalten: Bezeichnung des Grundstücks und Grundstücksbeschreibung, Name sowie Identifikation des Eigentümers, Eigentumsform und Erwerbsdatum. Zudem wurde der Bundesrat ermächtigt, weitere Angaben betreffend Dienstbarkeiten, Grundlasten und Anmerkungen zu bezeichnen, die ohne das Glaubhaftmachen eines Interesses öffentlich gemacht werden dürfen (Art. 970 Abs. 3 ZGB). Von dieser Kompetenz hat der Bundesrat Gebrauch gemacht und in Art. 26 Abs. 1 GBV bestimmt, dass folgende Angaben öffentlich sind: Alle Dienstbarkeiten und Grundlasten sowie sämtliche Anmerkungen mit Ausnahme von Grundbuchsperrn, von Veräusserungsbeschränkungen nach BVG, von Eigentumsbeschränkungen im Zusammenhang mit der Wohneigentumsförderung und von auf kantonalem Recht beruhenden Eigentumsbeschränkungen mit Pfandrechtscharakter.

Im konkreten Fall wurde das Grundbuchamt Wädenswil ZH ersucht, einen vollständigen Grundbuchauszug über eine bestimmte Liegenschaft auszustellen. Der Gesuchsteller begründete sein Anliegen mit Kaufsinteresse, wobei er keine schriftliche Vollmacht des verfügungsberechtigten Grundeigentümers vorlegte. Das Grundbuchamt verweigerte das Begehren. Es lag kein Fehlverhalten seitens des Grundbuchamts vor; die Abweisung erfolgt somit zu Recht²⁶.

O. AUSLÄNDERBESTIMMUNGEN (LEX KOLLER, BETRIEBSSTÄTTE)

Keiner Bewilligung bedarf der Erwerb eines Grundstücks durch eine Person im Ausland, sofern das Grundstück als ständige Betriebsstätte dient (Art. 2 Abs. 2 lit. a BewG). Sofern es sich um Stockwerkeinheiten handelt, müssen die Wohnungen als Hotel geführt oder vollumfänglich hotelmässig bewirtschaftet werden, damit sie als Betriebsstätte gelten. Im konkreten Fall wurde der Erwerb von Stockwerkeinheiten, die als Wohnungen für das Hotelpersonal genutzt werden sollten, der Bewilligungspflicht unterstellt, da diese nicht als Teil einer Hotelbetriebsstätte im Sinne der Vorschriften des BewG dienen²⁷.

Hinweis: Eine Parlamentarische Initiative (Nr. 21.400), eingereicht am 14. Januar 2021 von der Kommission für Rechtsfragen des Nationalrats, wollte die Bewilligungspflicht gemäss BewG vorübergehend (während der Coronapandemie) auf Betriebsstätte-Grundstücke ausdehnen. Dieses Begehren wurde von der Kommission für Rechtsfragen des Ständerats am 22. Februar 2021 abgelehnt, sodass der Vorstoss im Parlament gar nicht zur Sprache kam. ■



***PROF. EM. DR. IUR. ROLAND PFÄFFLI**

Der Autor ist Notar und em. Titularprofessor für Privatrecht an der Universität Freiburg sowie Konsulent bei Von Graffenried Recht in Bern.

- 1 SR 510.62.
- 2 BUNDESBLATT 2021 DOK. NR. 1171.
- 3 SR 211.412.41.
- 4 SR 211.412.411.
- 5 AS 2021 DOK. NR. 85 S. 3 BZW. AS 2021 DOK NR. 87.
- 6 BUNDESBLATT 2017 S. 2225.
- 7 BGER 5A_782/2020 DES BUNDESGERICHTS VOM 23.8.2021 = SERAINA KIHIM IN «IMMOBILIA», NOVEMBER 2021, S. 30.
- 8 BGER 5D_91/2020 VOM 7.9.2020 = JACQUELINE BUBENDORF, IUS.FOCUS 2020, HEFT 11 S. 5.
- 9 BGER 5A_127/2020 VOM 22.4.2021 = JONAS KLEMPERER, IUS.FOCUS 2021, HEFT 5 S. 5 = MARKUS VISCHER, AKTUELLE JURISTISCHE PRAXIS, AJP 2021 S. 1038.
- 10 BGER 5A_753/2020 VOM 15.12.2020 = URS FASEL, SACHENRECHT, ENTWICKLUNGEN 2020, BERN 2021, S. 26.
- 11 BGER 5A_878/2020 DES BUNDESGERICHTS VOM 2.2.2021.
- 12 BGER 5A_89/2020 VOM 21.10.2020 = URS FASEL, SACHENRECHT, ENTWICKLUNGEN 2020, BERN 2021, S. 14. VGL. DAZU AUCH DIE WEITERFÜHRENDE URTEILE DES BUNDESGERICHTS: BGER 5G_2/2020 VOM 8.12.2020 (BERICHTIGUNG) BZW. 5F_37/2020 VOM 1.3.2021 (REVISION).
- 13 BGER 5A_664/2019 VOM 3.12.2020 = JOHANNA JEAN-PETIT-MATILE, IUS.FOCUS 2021, HEFT 1 S. 3 = MARKUS VISCHER, AKTUELLE JURISTISCHE PRAXIS, AJP 2021 S. 1032.
- 14 BGE 145 III 121 = SCHWEIZERISCHE ZEITSCHRIFT FÜR ZIVILPROZESSRECHT, SZPZ 2019 S. 314 = BOJAN MOMIC, IUS.FOCUS 2019, HEFT 8 S. 3 = MARKUS VISCHER, AKTUELLE JURISTISCHE PRAXIS, AJP 2019 S. 647.
- 15 BGE 147 III 215 = MATHAN WEINBERG, IUS.FOCUS, 2021 HEFT 7 S. 3 = PRAXIS 2021 NR. 73 MIT BEMERKUNGEN VON ROLAND PFÄFFLI.
- 16 BGER 5A_1007/2020 DES BUNDESGERICHTS VOM 2.7.2021.
- 17 BGE 146 III 426 = ZBGR 2021 S. 212 = BLSCHK 2020 S. 216 MIT REDAKTIONELLER BEMERKUNG VON HANSJÖRG PETER S. 222 = SCHWEIZERISCHE ZEITSCHRIFT FÜR ZIVILPROZESS- UND ZWANGSVOLLSTRECKUNGSRECHT, ZZZ 2021 S. 427 = ANDREAS GÜNGERICH/ANDREA MIESCHER, IUS.FOCUS, 2020 HEFT 11 S. 23 = ARNOLD F. RUSCH/JENNIFER ZBINDEN, AKTUELLE JURISTISCHE PRAXIS, AJP 2021 S. 279 = THOMAS ENGLER, BLSCHK 2021 S. 125.
- 18 ENTSCHEID DES BEZIRKSGERICHTS MURI AG ALS UNTERE SCHKG-AUFSICHTSBEHÖRDE VOM 14.1.2014 = BLSCHK 2014 S. 184.
- 19 VGL. DAZU ROLAND PFÄFFLI, VERPFÄNDUNG VON EIGENTÜMER- ODER INHABERSCHULDBRIEFEN: RECHTSFOLGEN IN DER ZWANGSVERWERTUNG, ÜBERLEGUNGEN ZU BGE 115 II 149 = DZJV 1991 S. 684 = BLSCHK 1992 S. 41.
- 20 BGER 2C_552/2020 VOM 16.11.2020 = SILVIA HUNZIKER/CORINNA BIGLER, ARCHIV FÜR SCHWEIZERISCHES ABGABERECHT, ASA 2020/2021, BAND 89 S. 749.
- 21 VGL. RAINER SCHUMACHER/PASCAL REY, DAS BAUHANDWERKERPFANDRECHT, ZÜRICH/BASEL/GENÈVE 2022, NOTEN 1069 FF.
- 22 BGER NR. 5A_395/2020 DES BUNDESGERICHTS VOM 16.3.2021.
- 23 SR 831.40.
- 24 SR 831.411.
- 25 BGE 147 V 377 = PRAXIS 2021 NR. 115 MIT BEMERKUNGEN VON ROLAND PFÄFFLI.
- 26 BGER 5A_1024/2020 VOM 11.12.2020 SOWIE BGER 5A_12/2021 VOM 12.1.2021.
- 27BGE 147 II 281 = SERAINA KIHIM IN «IMMOBILIA», MAI 2021 S. 36.

ANZEIGE



Wer früh plant,
hat's schneller schön!

Jetzt schon an Ihre
Terrassenüberdachung denken!



Almega AG | Metalltechnologie
Amriswilerstrasse 55 | 8570 Weinfelden
T 071 622 66 55 | www.almega.ch

STADTPERLEN AM SEE UND FLUSS

Thun hat eine interessante Vergangenheit und ist bis heute eine lebendige Stadt mit hoher Lebensqualität. Vor sieben Jahren startete die Touristenstadt das grosse Projekt der Ortsplanungsrevision, die sich nun auf der Zielgeraden befindet.

TEXT – ANGELO ZOPPET-BETSCHART*



Thun und sein einmaliges Panorama: Nur wenige Städte haben ein so grossartiges Stadtbild mit ebensolcher Landschaft, Fluss, See, Alpenpanorama und Wald.

BILD: CHRISTOPH GERBER

► TOR ZUM BERNER OBERLAND

Die Stadt Thun wird oft als das Tor zum Berner Oberland bezeichnet. Mit ihren 45 000 Einwohnern und gut 28 000 Arbeitsplätzen ist Thun das Zentrum der Region und der Agglomeration mit rund 90 000 Bewohnern am nördlichen Ende des Thunersees. Während Thun bereits seit dem Mittelalter als regionales Zentrum dokumentiert ist, erlangte die Stadt im 19. Jahrhundert als Standort des grössten Schweizer Waffenplatzes sowie als beliebte Tourismus- und Feriendestination auch überregionale Bedeutung. Der historische Stadtkern liegt nicht direkt am Thunersee, sondern etwa anderthalb Kilometer davon entfernt an der Aare. Die Innenstadt besteht aus dem Schlossberg, der Oberen Hauptgasse und dem Bälliz.

Auf dem Schlossberg stehen als unverwechselbare Wahrzeichen der Stadt Thun das imposante Schloss und die Stadtkirche. Das Bälliz ist eine 700 Meter lange und 70 bis 100 Meter breite Inselzunge mitten in der Aare. Seit 1988 ist sie Fussgängerzone und eine der wichtigsten Einkaufs- und Marktgassen der Stadt sowie kulturelles Zentrum. Die neueren Stadtquartiere liegen auf der Schwemmebene am Nordwestende des Thunersees, aufgeschüttet von der Kander, bevor diese 1714 rund drei Kilometer südlich der Stadt in den See umgeleitet wurde.

Jeder Stadtteil und jedes Quartier hat seine eigene Vergangenheit und Geschichte. Das Stadtgebiet ist in sogenannte Leistgrenzen eingeteilt. So kann jedes Quartier seine Identifikation erhalten und pflegen. Die

RAUMENT-
WICKLUNG

Die Schweiz soll sich bis 2050 dynamisch entwickeln, die wachsende Bevölkerung aufnehmen, ohne dass dabei der Landverbrauch, die Zersiedelung und die räumliche Trennung der sozialen Schichten fortschreiten. Dieses Ziel hat das

Bundesamt für Raumentwicklung in seiner Studie «Mobilität und Raum 2050» festgelegt. Die Studie versteht sich als Grundlage für die Planungen des Bundes und als Ergänzung zu den kantonalen Raumstrategien, die im Zuge von RPG1 erarbeitet wor-

den sind. Die fünf Kernpunkte im Raumkonzept Schweiz sind: 1. Siedlungsqualität und regionale Vielfalt fördern, 2. natürliche Ressourcen sichern, 3. Mobilität steuern, 4. Wettbewerbsfähigkeit stärken sowie 5. Solidarität leben.

Stadt Thun bietet eine grosse Vielfalt verschiedenster Atmosphären und Quartiercharakteristiken. Die einmalige landschaftliche Lage, die gute Verkehrsanbindung, überdurchschnittliche und fein strukturierte Versorgungsangebote sowie die kleinräumige, überschaubare Struktur machen Thun zu einer Stadt, die sich durch ein dichtes und gut durchmischtes urbanes Zentrum in Gehdistanz zu ruhigen, teils dorfähnliche Quartieren auszeichnet. Stadtarchitekt Florian Kühne bringt es auf den Punkt: «Thun ist die Stadt der kurzen Wege.»

ZIELGERICHTETE STADTENTWICKLUNG

Am 1. Mai 2009 verabschiedete der Gemeinderat (Exekutive/Regierung der Stadt Thun) die Strategie Stadtentwicklung mit 14 Teilstrategien als neues langfristiges Steuerungsinstrument mit einem Planungshorizont von zehn bis 15 Jahren und erarbeitete dazu eine zwanzigseitige Broschüre. Zum Start der Gesamtrevision der Ortsplanung vor sieben Jahren informierte der Gemeinderat Thun mit dieser leicht überarbeiteten Broschüre seine Bevölkerung nochmals. Auszug aus dem Vorwort mit dem Titel «Eine Richtschnur für die Zukunft»: «Thun ist die elftgrösste Stadt der Schweiz und entwickelt sich dynamisch. Ihre überschaubare Grösse, die attraktive Lage am Wasser und landschaftliche Reize mit hohem Freizeitwert bilden insgesamt beste Voraussetzungen für die weitere Entwicklung.»

Der Gemeinderat formulierte folgende fünf Ziele: den Wirtschaftsstandort Thun und die Wertschöpfung stärken; private und öffentliche Arbeitsplätze

erhalten und ausbauen; die Lebensqualität durch zeitgemässe Erneuerung und den Ausbau des Wohnungsangebots aufwerten; die Finanzkraft der Stadt über eine Stärkung der Steuerkraft und eine haushälterische Ausgabenpolitik verbessern und schliesslich Siedlung, Landschaft und Verkehr durch angepasste Planung bestmöglich ordnen. Im Hinblick auf die neue Legislatur 2015–2018 entschied der Gemeinderat im Frühjahr 2015, die Strategie Stadtentwicklung zu überprüfen. Die Grundausrichtung blieb unverändert und eine generelle Überarbeitung war nicht notwendig. Somit konnte die seit längerem angekündigte Gesamtrevision der Ortsplanung nun definitiv in Angriff genommen werden.

START DER ORTSPLANUNGSREVISION 2016

Nach der Freigabe des Kredits für die Ortsplanungsrevision im Herbst 2015 konnte die Stadt mit dem grossen Projekt beginnen. Die inhaltliche Bearbeitungsphase lief von Frühling 2016 bis Ende 2018. Ein wichtiger Baustein dazu ist das Stadtentwicklungskonzept STEK 2035, das im Sommer 2018 zur öffentlichen Mitwirkung auflag. Die Mitwirkung zu Zonenplan und Baureglement fand vom 1. November 2019 bis Ende Januar 2020 statt. Die gründliche Prüfung der zahlreichen Mitwirkungseingaben sowie die anfangs 2020 ausgebrochene, weltweite Pandemie hatten zu einer leichten Verzögerung geführt. Dennoch konnten im Herbst 2020 dem Kanton Bern die Unterlagen zur Vorprüfung unterbreitet werden.

«Gleich zu Beginn meiner Tätigkeit bei der Stadt Thun durfte ich in das Projekt Ortsplanungsrevision einsteigen und zusammen mit Susanna Szentkuti die Federführung des Stadtentwicklungskonzept STEK ▶



**IN THUN MUSS
MAN SICH VER-
LIEBEN - DENN
UNSERE STADT
HAT UNGLAUB-
LICH VIEL MEHR
ZU BIETEN, ALS
VIELE GLAUBEN.**



**RAPHAEL LANZ,
STADTPRÄSIDENT THUN**

ANZEIGE



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

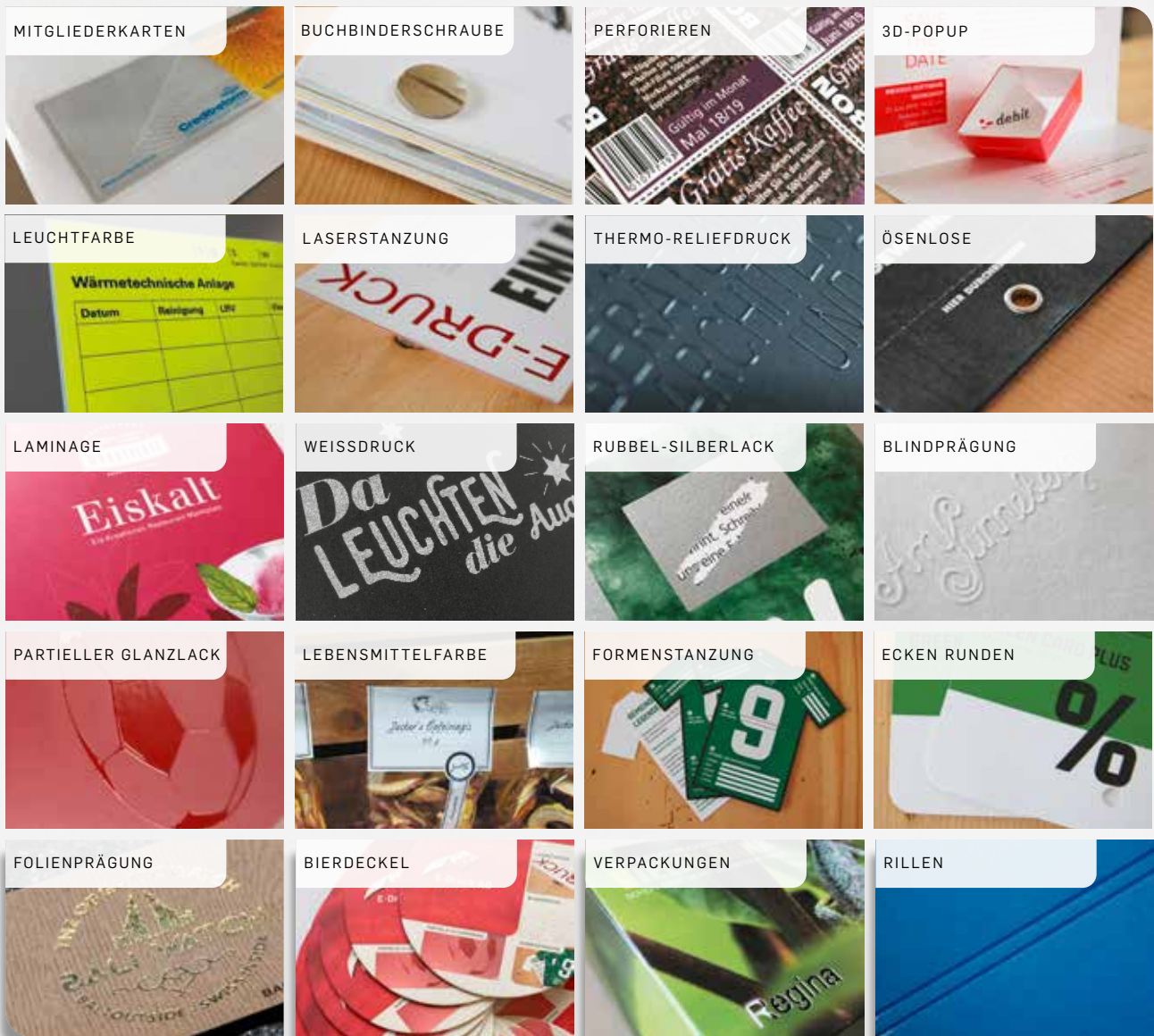
Kurse und
Seminare unter
www.svit-school.ch



E-Druck AG

SPEZIALITÄTEN-DRUCK

Individuell gestaltete Drucksachen sind sowohl im Privat- wie auch im Geschäftsbereich in der heutigen digitalen Zeit sehr gefragt. Nebst der Gestaltung von allen Drucksachen bieten wir auch Veredelungen an, die in der Wirkung einmalig sind. Blindprägungen, Laserstanzungen, Druck- oder UV-Lacke lassen die Digital- und Offsetdrucksachen zu einem echten Erlebnis werden.



Der attraktive Frischmarkt jeden Samstag auf dem Rathausplatz ist in jeder Hinsicht eine Augenweide.

BILD: MIKE KAUFMANN



2035 übernehmen», sagt Stadtarchitekt und Co-Leiter Planungsamt, Florian Kühne. Im STEK 2035 präsentiert die Stadt Thun ihre Strategien, wie sie die künftigen räumlichen Herausforderungen lösen will, damit die hohe Lebensqualität erhalten bleibt. Dazu Florian Kühne: «Wir entwickelten das STEK 2035 im Dialog mit der Bevölkerung.» Diese wurde ab Mitte Juni bis zum 24. August 2018 zur Mitwirkung eingeladen. Die STEK 2035 ist ein handlungsorientierter Werkzeugkasten zur Steuerung der räumlichen Entwicklung. Es bildet die Basis für künftige Quartier- und Arealplanungen, landschaftliche und freiräumliche Eingriffe, die Abstimmung von Siedlung und Verkehr sowie die Gestaltung des öffentlichen Raumes.

WEGWEISENDES STADTENTWICKLUNGSKONZEPT

Im Stadtentwicklungskonzept STEK 2035 verfolgt die Stadt Thun fünf strategische Schwerpunkte. 1. Schwerpunkt (SP): «Wohnen – Leben und Sein». Stichworte dazu sind lebendige Wohnquartiere, passende Dichte und Freiflächen, Quartierzentren und gute soziale Durchmischung. 2. SP: «Arbeiten – Wohnstadt und Arbeitsort» mit folgenden Prämissen wie Rahmenbedingungen für starke Arbeitsplätze in Industrie, Gewerbe und Dienstleistung sowie gute Integration der Arbeitsgebiete. 3. SP: «Mischgebiete und Zentren» mit Leitworten wie attraktive und gut erreichbare Zentren, Versorgungsangebot und -sicher-

heit und guter Nutzungsmix. 4. SP: «Landschaft und Freiräume». Hier stehen im Vordergrund grosszügige Freiräume im Siedlungskörper, gute Vernetzung sowie Grün- und Landschaftsräume. 5. SP: «Mobilität und Stadtraum» mit Leitbegriffen wie Anspruch und Erfüllung der Stadt- und Verkehrsräume, Strassenräume als gestaltete Lebensräume sowie Verkehrsmodalitäten.

Das strategische Vorgehen bei der Ortsplanungsrevision mit der Erstellung des Stadtentwicklungskonzeptes STEK 2035 hat sich bewährt. Stadtarchitekt Florian Kühne resümiert: «Trotz höherem Aufwand und der seit zwei Jahren andauernden Pandemie sind wir auf Kurs. Ende des vergangenen Jahres genehmigte der Kanton Bern nach Prüfung der überarbeiteten Unterlagen die zentralen Elemente der Ortsplanungsrevision. Somit können wir nach letzten Anpassungen die Ortsplanungsrevision wohl noch dieses Frühjahr öffentlich auflegen.» Parallel hierzu laufen in separaten Verfahren eine Vielzahl von weiteren Areal- und Gebietsentwicklungen wie etwa das Siegenthalergut, die Freistatt sowie die Entwicklung der beiden kantonalen Entwicklungsschwerpunkte (ESP) Thun Bahnhof und Thun Nord mit einer neuen S-Bahn-Haltestelle. Mit der öffentlichen Auflage der neuen Grundordnung entfalten das neue Baureglement und der neue Zonenplan ihre Vorwirkung. Dies bedeutet, dass ab diesem Zeitpunkt sämtliche Bauvorhaben sowohl nach der heute geltenden Grundordnung 2002 wie auch nach der neuen beurteilt werden.



***ANGELO ZOPPET-BETSCHART**

Der Autor ist Bauingenieur und Fachjournalist und lebt in Goldau.

«THUN SOLL VOR ALLEM QUALITATIV WACHSEN»

Der Thuner Stadtarchitekt Florian Kühne im Gespräch über die laufende Ortsplanungsrevision und das Stadtentwicklungs-konzept mit Wohnstrategie. Auch in Thun stehen qualitatives Wachstum und Verdichtung nach innen im Vordergrund.

TEXT – ANGELO ZOPPET-BETSCHART*



Herr Kühne, Sie sind in Liechtensteins Walsergemeinde Triesenberg, hoch über dem Rheintal aufgewachsen. Was waren die Beweggründe, um vor fünf Jahren nach Thun zu übersiedeln und dort das verantwortungsvolle Amt des Stadtarchitekten zu übernehmen?

Florian Kühne: Nach zehnjähriger Praxis als Orts- und Städteplaner, Architekt und Landschaftsarchitekt im In- und Ausland hat mich die Stellenausschreibung der Stadt Thun in der zweiten Jahreshälfte 2016 sehr gereizt. Vor allem die in dieser Zeit gerade anlaufende Gesamtrevision der Ortsplanung und die damit verbundenen Ziele der Stadtentwicklung mit Erarbeitung eines Stadtentwicklungskonzepts war für mich ausschlaggebend, damit ich mich auch beruflich weiterentwickeln konnte. Dann natürlich war Thun für mich als Rheintaler und Liechtensteiner in jeder Beziehung ein interessanter Ort. Die elftgrößte Stadt der Schweiz faszinierte mich vom ersten Tag an – und dies bis

BIOGRAPHIE FLORIAN KÜHNE

(*1979) geboren in St. Gallen und aufgewachsen im liechtensteinischen Triesenberg. Nach dem Gymnasium Studium an der ETH Zürich mit Diplomabschluss als dipl. Architekt ETH, danach Zusatzstudium in Raumplanung, Immobilienentwicklung und Urban Management. Beruflich in verschiedenen Büros in der Schweiz und im Ausland tätig in den Bereichen Architektur, Planung und Landschaftsgestaltung. Seit anfangs 2017 in der Stadt Thun als Stadtarchitekt und Co-Leiter des Planungsamtes und damit massgeblich an der Ortsplanungsrevision und am Stadtentwicklungskonzept STEK 2025 beteiligt. Florian Kühne ist verheiratet und hat drei Kinder.

heute. Die Lage, die Strukturen und die Bevölkerung sind aussergewöhnlich. Thun ist nicht nur das Tor zum Berner Oberland und hat ein grosses Entwicklungspotenzial, auch die vielen zukunftsgerichteten Projekte sind äusserst spannend.

In einer offiziellen Vorstellung der Stadt heisst es: «Für die Zukunft kann Thun aus dem Vollen schöpfen und die vorhandenen städtebaulichen Qualitäten und Strukturen weiterentwickeln.» Was muss eine gute und moderne Stadtentwicklung besonders im Auge behalten?

Wie Sie beim Stadtrundgang und insbesondere auf dem Schlossberg bestimmen selber feststellen konnten, gehört Thun zu den schönsten Städten des Landes. Thun zeichnet sich durch eine wunderbare Kombination von Bergen und Seen, von historischen und zeitgenössischen Bauten aus. Die Fähigkeit und der Wille zum Dialog, der Bevölkerungsmix, der Zusammenhalt der Bewohner, gepaart mit der eher zurückhaltenden Art der Berner Oberländer sind beste Voraussetzungen für eine gute Stadt- und Umgebungsentwicklung. In der Tat, die Stadt Thun gehört auch zu den am meisten unterschätzten Städte der Schweiz. Dies wollen wir mit unserer Wohnstrategie und dem Stadtentwicklungskonzept STEK 2035 verändern. Und man muss dabei auch beachten, dass faktisch die ganze Alt- und Innenstadt sowie viele Bauten, Plätze und Parks der ganzen Stadt zum ISOS-Perimeter gehören, dem Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz.

Eine nachhaltige Stadtentwicklung ist ein Schlüsselthema und somit für die gesellschaftliche Entwicklung sehr wichtig. Welche Stadtentwicklung braucht Thun, um den zukünftigen Anforderungen gerecht zu werden?

Eine sorgfältige Entwicklung muss sämtliche Aspekte und Anliegen der Bevölkerung beinhalten. Dazu gehört auch eine transparente Kommunikation. Ein offener Diskurs mit der Bevölkerung, wie wir ihn seit Beginn der Ortsplanungsrevision praktizieren, ist für eine zukunftsgerichtete Stadtentwicklung erstes Gebot. Dieser Dialog funktioniert bei uns in Thun meines Erachtens sehr gut.

Oftmals kommen so fruchtbare Ideen aus unterschiedlichsten Kreisen. Ich erinnere etwa bloss an die vielfältigen Mitwirkungsmöglichkeiten der Bevölkerung und interessierten Organisationen und Vereinigungen sowie an die vielen Informationsveranstaltungen über die gesamte Planungs- und Revisionszeit.

Wie können Städte qualitativ wachsen, und wie kann man bezahlbare Wohnungen und Gewerberäume schaffen sowie wertvolle Grün- und Freiräume bewahren und erweitern? Und: Wie schafft man mehr Lebensqualität trotz Verdichtung?

Unser Ziel ist es, nicht einfach nach innen zu verdichten, sondern gerade auch öffentliche Freiräume zu gestalten und damit vor allem nach innen zu entwickeln. Wir streben eine breit abgestützte Entwicklung an, die kontinuierlich ist, vielleicht dafür manchmal nicht ganz so schnell. Zwei Drittel der Thuner begrüßen in einer Umfrage eine massvolle Innenentwicklung. Dabei besteht auch die Erwartung, freie Flächen und öffentliche Räume innerhalb der Stadt aufzuwerten.

Ein konkretes Arealentwicklungsprojekt ist die Überbauung des Siegenthalergutes zu einem neuen Quartier mit einem Stadtpark. Sie haben darüber eine repräsentative Befragung der Bevölkerung gemacht. 1700 Thuner haben sich dazu geäußert. Was waren die Wünsche und Anliegen der Befragten?

Die befragten Personen wurden zufällig ausgewählt, um ein repräsentatives Bild zu erhalten. Die Befragung war also für uns sehr aussagekräftig und bedeutsam. Der Rücklauf betrug über 55% – das ist ein guter Wert. Das Siegenthalergut im Südwesten von Thun ist ein wichtiger

Baustein in der Stadtentwicklung und ein Wohnstandort von hoher Bedeutung. Eine grosse Mehrheit der Befragten äusserte sich positiv zu dieser Quartierentwicklung. Der geplante öffentliche Park und der Bau von gemeinnützigen Wohnungen fanden grossen Anklang und Zustimmung. Diese Befragung war für uns eine weitere Bestätigung, dass wir auf dem richtigen Weg sind, aber auch, dass wir diesen weiterhin gemeinsam beschreiten müssen.

Mitte Dezember 2021 hat der Kanton Bern die zentralen Elemente der Ortsplanungsrevision der Stadt Bern gutgeheissen. Nach letzten Anpassungen soll noch dieses Frühjahr die neue Grundordnung der Stadt öffentlich aufgelegt werden. Die Wohnstrategie ist also gemäss dem Stadtentwicklungskonzept STEK 2035 auf gutem Wege?

Ja, so ist es. Die Stadt Thun soll wachsen können. Gerade auch für die Thuner ist die anhaltend, sehr tiefe Leerstandsquote ein Thema. Das Wachstum soll aber mit Augenmass erfolgen. Es wird gemäss der Ortsplanungsrevision und der Wohnstrategie mehr Wohnraum geben. Die Vision im Stadtentwicklungskonzept STEK 2035 ist, bis in rund 15 Jahren Raum für ein Wachstum, um 5000 Einwohner und 3500 neue Arbeitsplätze zu ermöglichen. Dabei fördern wir bewusst guten und auch bezahlbaren Wohnungsbau.

Herr Kühne, eine Frage, die man dem Stadtarchitekten und Co-Leiter des Thuner Planungsamtes bestimmen stellen darf: Wie und wo wohnen Sie?

Meine Familie und ich wohnen hinter dem Schloss in einem Mietshaus, in einem ruhigen Stadtquartier. Also urban und ganz gewöhnlich und mitten in der Stadtgemeinschaft. So verliert man auch nicht die Bodenhaftung und man ist am Puls der Bevölkerung. Von meiner Wohnung bin ich in fünf Minuten zu Fuss in der Innenstadt und im Zentrum.

Die Innenstädte in vielen Schweizer Gross- und Mittelzentren leiden unter der Veränderung im Konsumverhalten der Leute. Der seit der Pandemie feststellbare verstärkte Onlinehandel macht dem Einzelhandel und Ladenbetreibern zu schaffen. Vermehrte Leerstände sind die Folge. Wie macht sich diese Problematik in Thun bemerkbar?

Wir sind dank unseren guten Strukturen zum Glück bisher nicht so stark betroffen, wie das an anderen Orten der Fall ist. Die Innenstadt verfügt über ein vielfältiges Geschäfts- und Dienstleistungsangebot. Wir haben praktisch keine Leerstände. Beim Rundgang durch unsere schöne Innenstadt können Sie sich selber überzeugen, dass auch im eigentlich ruhigeren Monat Januar recht viel los ist. Dazu sind die Wochenmärkte und jeweiligen Monatsmärkte in der Einkaufsmeile zu erwähnen sowie die vielen Spezialmärkte, die Thun so lebendig machen. Dazu beigetragen hat sicher auch die im Zuge der Eröffnung des neuen Schlossbergparkings möglich gewordene Aufhebung von Oberflächenparkplätzen in der Innenstadt. ■



***ANGELO ZOPPET-BETSCHART**

Der Autor ist Bauingenieur und Fachjournalist und lebt in Goldau.

INSTRUMENT FÜR DIE SIEDLUNGS- ERNEUERUNG

In einigen Regionen sind schlecht unterhaltene und teils leerstehende Bauten keine Seltenheit. Weshalb werden ältere Bauten vernachlässigt? Wie lässt sich dieses Problem beheben? Die Haus-Analyse von Espacesuisse – ein Instrument für die Siedlungserneuerung – bietet Antworten auf diese Fragen. **TEXT – RED.**



Renovierte Häuser tragen zu einem positiven Ortsbild bei. Die Stadt Porrentruy JU hat das verstanden.

BILD: BURRI & PARTENAIRES

► DIE EIGENTÜMERSCHAFTEN: DIE ZU MOBILISIERENDEN AKTEURE

Der Strukturwandel beschleunigt sich. vielerorts verschwinden Läden und hinterlassen eine grosse Lücke in unseren Altstädten und Ortskernen. Während der Bedarf an Coworking-Arbeitsplätzen, Kindertagesstätten oder Vereinsräumen in Nähe des Wohnorts – der häufig zum Arbeitsort geworden ist – stark steigt, sind geeignete Räumlichkeiten häufig noch Mangelware. Ältere Liegenschaften müssen an heutige Bedürfnisse angepasst werden, weil sonst Leerstände und Zerfall drohen. Aber wie vorgehen? Die Haus-Analyse kann Gemeinden und Eigentümerinnen und Eigentümern helfen: Es geht darum, Szenarien für solche alternative Nutzungen zu finden, die zur Wiederbelebung der Erdgeschosse beitragen.

Die Eigentümer fühlen sich manchmal überfordert vom Immobilienmarkt und von den Forderungen der Denkmalpflege sowie der Baubewilligungsbehörde. Sie wissen nicht, wie sie die Dinge angehen sollen. In einem solchen Fall setzen sie häufig auf Stabilität und verzichten aus Angst vor finanziellen Risiken auf Modernisierungs- oder Sanierungsarbeiten. Dies gilt vor allem in bestimmten Randregionen, in denen Immobilien keine Goldesel sind. Heruntergekommene oder zerfallene Bauten schaden aber dem Image einer Gemeinde und können zu einem Verlust von historischer Bausubstanz führen. Die Haus-Analyse verleiht dem Immobilienmarkt neue Dynamik, indem sie den betroffenen Eigentümerschaften Impulse für die Renovierung gibt. Sie trägt so durch eine bessere Nutzung bestehender Bauten zur Innenentwicklung bei.

“
DIE HAUS-ANALYSE HILFT EIGENTÜMERN, KLARHEIT ZU SCHAFFEN.
“

DER BERICHT: EINE MOTIVIERENDE GESAMTSICHT

Nach einer Besichtigung der Liegenschaft und einem Gespräch mit den Eigentümerinnen und Eigentümern erstellen die speziell geschulten Architekten ein Entwicklungskonzept. Dieses trägt den Wünschen der Eigentümerschaft, den Umnutzungsmöglichkeiten und der Realität des lokalen Immobilienmarktes Rechnung. Anschliessend erhalten die Eigentümer einen Kurzbericht mit einer Übersicht über die Revitalisierungsmöglichkeiten der Liegenschaft. Der Bericht beinhaltet eine Wirtschaftlichkeitsberechnung, welche die Kosten der erforderlichen Arbeiten und die zu erwartenden Mieteinnahmen berücksichtigt.

Mit dieser Berechnung wird geprüft, ob die Investition langfristig rentiert. Andernfalls besteht die Gefahr, dass das Haus zerfällt und schlussendlich abgerissen wird. Die Berechnung unterscheidet zwischen Unterhaltsarbeiten, die möglicherweise nachzuholen sind (wegen fehlender Instandhaltung), und den Umbauten, die durch zeitgemässe Wohnbedürfnisse erforderlich werden. Der Hauseigentümer kann schliesslich in Kenntnis der wichtigsten Informationen entscheiden, ob er die Arbeiten in Angriff nehmen will. Einige verzichten darauf und verkaufen ihre Liegenschaft. Auch das ist positiv, da das Haus so aus seinem Dornröschenschlaf erwacht.

DIE TRÄGERSCHAFT: DER GRUNDPFEILER

Anders als die übrigen Siedlungsberatungen von Espacesuisse, die «punktuell» bei den Gemeinden durchgeführt werden, ist die Haus-Analyse eine langfristig



angelegte Unterstützung. Sie richtet sich hauptsächlich an Eigentümerinnen und Eigentümer. Sie wird auf regionaler Ebene von einer Trägerschaft organisiert – zum Beispiel einer Stadt, einer Region, einem Kanton oder einem Verband. Heute führen rund ein Dutzend Trägerschaften Haus-Analysen in der Schweiz durch: die Kantone Appenzell Ausserrhoden, Thurgau, Uri, Glarus und Graubünden, die Regionen Toggenburg SG und Rheintal SG sowie Rigi-Mythen SZ und die Städte Goldach SG und Porrentruy JU.

Jede Trägerschaft hat ihre eigene Organisation. Sie legt ihre Kriterien und Handlungsprioritäten im Bereich der Siedlungserneuerung fest: geschützte Bauten, Gebäude im historischen Ortskern, ortsbildprägende Häuser, Wohnquartiere der 1950er- bis 1960er Jahre, landschaftsprägende Bauten ausserhalb der Bauzone etc. Die Trägerschaft entscheidet auch darüber, welche personellen und finanziellen Ressourcen sie für die Haus-Analyse bereitstellen will. Sie kann mehr oder weniger viel zu den Kosten der Analyse bei-

steuern, die sich auf 6500 CHF belaufen. Je nachdem, wie hoch die Beiträge von Gemeinden, Regionen und Kanton sind, kostet eine Haus-Analyse die Eigentümerinnen und Eigentümer etwa zwischen 2000 und 3000 CHF.

Im ersten Jahr unterstützt Espacesuisse die Trägerschaften, sich zu organisieren, stellt ihnen die Analysemethode und Beispiele zur Verfügung und hilft mit Ratschlägen. Der Verband schult auch regional verankerte Facharchitektinnen und Facharchitekten und überprüft die Qualität der ersten Analysen. Espacesuisse führt zudem regelmässig einen Erfahrungsaustausch mit allen Trägerschaften durch und verbessert das Instrument kontinuierlich. ■

WEITERE INFORMATIONEN UNTER ESPACESUISSE.CH

Während einer Schulung üben sich Experten vor einem alten Haus im Dorfkern von Herisau AR in der Haus-Analyse.

BILD: ALAIN BEURET, ESPACESUISSE

ANZEIGE

CSL IMMOBILIEN

“ Die wichtigsten Zahlen und Fakten zum Immobilienmarkt: kompakt, relevant und am Puls des Marktes. ”

Yonas Mulugeta
CEO

Besuchen Sie unsere Webseite mit aktuellsten Kennzahlen zum Wohn-, Büro- und Investmentmarkt.

www.csl-immobilienmarkt.ch

Folgen Sie uns auf

WENN DER MIETER DAS CHALET VERFEUERT

Der Rechtsanwalt Hans Bättig hat angehenden Immobilienfachleuten an der SVIT Swiss Real Estate School und beim Hauseigentümergebiet HEV 35 Jahre lang das Mietrecht nähergebracht. Wir haben ihn zum Abschluss seiner Dozententätigkeit zum Gespräch getroffen.

TEXT – KASPAR ABPLANALP*



Leidenschaftlicher Mietrechtsexperte und langjähriger SVIT- und HEV-Dozent: Rechtsanwalt Hans Bättig.

BILD: ZVG

BIOGRAPHIE HANS BÄTTIG

ist Rechtsanwalt und Partner von Krneta Advokatur Notariat in Bern. Er war bis Ende 2021 als Referent Fachkurse für Immobilienbewirtschaftler/innen / Fachseminare SVIT und HEV tätig und amtierte als Sekretär des HEV Kanton Bern. Zu seinen bevorzugten Tätigkeitsgebieten gehört das ganze Immobilienrecht, insbesondere das Mietrecht, Werkvertragsrecht, Bau- und Planungsrecht sowie das Stockwerkeigentum.

Sie sind Experte für Mietrecht – ein Thema, mit dem es viele Menschen einmal zu tun haben. Wie sind Sie zu Ihrem Spezialgebiet gekommen?

Hans Bättig: Als Anwalt in einer Berner Kanzlei habe ich 1983 das Verbandssekretariat des HEV Kanton Bern im Mandat übernommen. Das war mein Einstieg ins Immobilien- und Mietrecht. Ab 1987 unterrichtete

ich im Rahmen von SVIT-Kursen künftige Immobilienbewirtschaftler/innen in Mietrecht – in der Anfangszeit noch mit 200 Teilnehmenden in einem Raum! Mit der Mietrechtsrevision von 1990 wurde ich aus der ganzen Schweiz wiederholt angefragt, über die Neuerungen zu referieren. So ging es stetig weiter. Die Faszination für das Mietrecht ist geblieben.

Rund ums Thema Mieten und Vermieten kann es rasch einmal emotional werden. Weshalb eigentlich?

Insbesondere das Wohnen betrifft das Persönliche und Private ganz direkt. So ist etwa die Angst des Mieters vor der Kündigung durch den Vermieter – wenn auch grundlos – verbreitet. Es geht dem Mieter um sein «Nest», das er möglichst nicht verlieren will.

Worin liegen die Besonderheiten des Mietrechts?

Es gilt als relativ kompliziertes Rechtsgebiet. Böse Zungen behaupten, das Mietrecht funktioniere, weil niemand etwas davon verstehe.

Ist das Mietrecht in Ihren Augen ausgewogen? Gibt es Handlungsbedarf?

Ich könnte wohl eine dreiseitige Liste mit verschiedenen Punkten erstellen, die sich optimieren liessen. Dasselbe könnte vermutlich auch der Mieterverband tun. In meinen Augen liegt eines der Hauptprobleme

des Mietrechts darin, dass die Rechtsprechung schwer einschätzbar ist. Dies zeigt etwa der Nettorendite-Entscheid des Bundesgerichts von 2020; damals änderte das höchste Gericht seine jahrzehntelange Praxis – völlig unversehens.

Wie haben Sie die Diskussion über den Umgang mit Geschäftsmieten während der Lockdowns erlebt?

Zu beobachten war ja das ganze Spektrum, von null Reduktion des Mietzinses bis zum vollen Erlass. Interessant daran ist aus meiner Sicht, dass sich viele Vermieter und Mieter auf eine Lösung einigen konnten, ohne dass dafür eine gesetzliche Regelung notwendig war. Die Diskussion um die Geschäftsmieten war primär politisch motiviert.

Seitenblick aufs Stockwerkeigentum: Empfinden Sie das Stockwerkeigentumsrecht als noch zeitgemäss?

Auch hier ist im Alltag oft nicht die rechtliche Regelung entscheidend, sondern

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

vielmehr, wie mit Problemen auf zwischenmenschlicher Ebene umgegangen wird. Ich habe als Anwalt sowohl Stockwerkeigentümergeinschaften als auch einzelne Stockwerkeigentümer zu meinen Klienten zählen dürfen. Meine Erfahrung ist die, dass die Lösung eines Konflikts sich nicht in erster Linie oder «nur» juristisch herbeiführen lässt. Probleme gilt es in meinen Augen immer möglichst schnell, pragmatisch und friedlich zu lösen, sonst werden sie chronisch – und damit ungesund.

Über Jahrzehnte haben Sie angehende Immobilienfachleute unterrichtet und verschiedene Lehrmittel entwickelt. Was hat Sie motiviert, Ihr grosses Wissen auch als Dozent weiterzugeben?

Dahinter stand und steht bis heute mein Drang, immer noch besser zu begreifen, was unsere Welt zusammenhält: Meine Tätigkeit als Dozent hat mich gezwungen, das Miet-

recht à fonds zu studieren. So habe ich selber am meisten gelernt; meine eigene Weiterbildung war bezahlt (schmunzelt).

Gibt es Mietrechts-«Müsterli» aus Ihrem Erfahrungsschatz, die Sie im Unterricht besonders gern verwendet haben?

Art. 257f Abs. 4 OR besagt, dass dem Mieter fristlos gekündigt werden kann, wenn dieser der Mietsache vorwiegend schweren Schaden zufügt. Hinter diesem Gesetzesartikel steht die persönliche Erfahrung eines Ständerats. Dessen Cousin hatte ein Ferienchalet an einen Mieter vermietet, welcher das Holztäfer des Chalets im Cheminée verfeuerte. Daraus wuchs die Überzeugung des Gesetzgebers, dass in einem solchen Fall nur eine fristlose Kündigung verhindern könne, dass das ganze Chalet verfeuert werde. Das ist gutgemeint, aber in der Praxis sinnlos, weil bis zur Durchsetzung der Kündigung natürlich eine gewisse Zeit verstreicht.

Weshalb soll sich aus Ihrer Sicht heute jemand für eine Aus- oder Weiter-

HERZLICHEN DANK

Der SVIT Bern dankt Hans Bättig von Herzen für sein beeindruckendes und unermüdliches Engagement während mehr als drei Jahrzehnten im Dienst der qualifizierten Immobilienausbildung. Hans Bättig hat Generationen von Immobilienfachkräften geprägt – mit hohem Qualitätsanspruch, grosser Passion fürs Fachgebiet, konsequentem Praxisbezug, untrüglichen Gespür für Menschen – und mit feinem Humor. «Merci viu mau, lieber Hans!»

bildung im Immobilienbereich entscheiden?

Es ist ein äusserst vielseitiges Berufsfeld, breites Wissen ist gefragt. Vor allem aber ist es ein People Business, man hat mit Menschen zu tun und kann Lösungen entwickeln! Als Verwalter von Immobilien hat man zwei Kunden: den Eigentümer und den Mieter. Da gilt es oft zu vermitteln, es braucht nebst viel Fachwissen gute Menschenkenntnis, gesunden Menschenverstand und Fingerspitzengefühl.

Welche Empfehlungen geben Sie heutigen Berufstätigen mit auf den Weg?

Wichtig ist die kontinuierliche Weiterbildung. Entwicklungen im Immobilienbereich können schnell vonstattengehen, wie er-

wählt kann auch die Rechtsprechung plötzlich ändern. Im Immobilienbereich braucht es zudem stets Gelassenheit und den Blick fürs Wirtschaftliche.

Wie erleben Sie den SVIT heute gegenüber früher?

In den 1980er-Jahren und rund um die Diskussionen einer Mietrechtsrevision 2003 und 2006 habe ich den SVIT politischer erlebt. Die Rolle als Berufsverband steht heute stärker im Vordergrund. Der SVIT Bern hat sich in den letzten Jahren sehr verdient gemacht – etwa um die Nachwuchsförderung. Und er hat mit seiner Qualitätsstrategie auch wesentlich dazu beigetragen, dass sich das Image der Immobilienfachleute in der öffentlichen Meinung deutlich verbessert hat.

Sie haben Generationen von Immobilienprofis geprägt – und sind selber Immobilienrechtsspezialist. Wie sieht eigentlich Ihr persönliches Traumhaus aus?

Das Haus hätte nicht 30 Zimmer. Dafür aber eine grosse und professionell ausgestattete Küche, in der man sich trifft und gemeinsam essen und geniessen kann, gewissermassen am «Lagerfeuer». Gemütlich soll es sein! ■



«Bei meiner Dozententätigkeit habe ich selber am meisten über das Mietrecht gelernt», sagt Hans Bättig. BILD: ZVG



***KASPAR ABPLANALP**

Der Autor ist als Texter und Kommunikationsberater für die Agentur diff. Kommunikation AG tätig. www.diff.ch

SVIT YOUNG UNTER NEUER FÜHRUNG

Da dem SVIT Zürich der Nachwuchs am Herzen liegt, hat er 2016 die Jugendkommission SVIT Young Zürich ins Leben gerufen. Nun steht ein Führungswechsel an der Spitze an.

TEXT – PASCAL STUTZ*



Die Förderung des Fachkräftenachwuchses der Immobilienwirtschaft liegt dem SVIT Zürich seit jeher stark am Herzen. In diesem Zusammenhang fiel der Verband 2015 einen richtungsweisenden Entscheid. Lernende, junge Mitarbeiter und Berufsbildner der Immobilienbranche nahmen an einem Workshop teil. Dabei fanden angeregte Diskussionen statt, die zu interessanten Ergebnissen führten. Zum Beispiel stellte sich heraus, dass der SVIT bei den Jugendlichen kaum bekannt war. Der Anlass gab aber auch Aufschluss über die Zukunftsperspektiven, die primären Informationskanäle sowie die Weiterbildungsintentionen. Im Rotationsprinzip wurden Teilnehmende in kleinen Gruppen befragt, wieso sie in der Immobilienbranche arbei-

BIOGRAPHIE LEA RELSTAB

Lea Rellstab ist Immobilienvermarkterin mit eidg. Fachausweis bei der Firma Wüst und Wüst AG. Sie engagiert sich mit Herzblut für die Immobilienbranche und liebt es, kreative Ideen umsetzen zu können und damit besondere Projekte zum Erfolg zu führen. Seit dem Jahr 2016 ist sie aktiv im SVIT Young tätig und hat mit viel Einsatz zur Erfolgsgeschichte des Jungkomitees beigetragen.

ten, wo sie sich in fünf Jahren beruflich sehen und wer sie in diesen Entscheidungsprozessen unterstützen kann. Wie sieht ein optimaler Arbeitsplatz und ein optimaler Arbeitgeber aus? Wo informieren sie sich und wie nehmen sie den

SVIT Zürich wahr? Der Workshop lieferte interessante Ansätze für mögliche Teilprojekte. Dabei entstand die Idee, die Jugendkommission «SVIT Young» zu gründen. Dies war der Beginn einer Erfolgsgeschichte des SVIT Zürich, die bis heute anhält und nationale Ausstrahlung hat. So haben inzwischen weitere Mitgliederorganisationen einen eigenen «SVIT Young» gegründet.

Als aktive Teilnehmerin des Workshops bist du seit der ersten Stunde Mitglied des SVIT Young Zürich. Welche Punkte würdest du rückblickend als die wichtigsten Meilensteine der Kommission bezeichnen?

Sarafina Gredig: Die Gründung der Kommission und der Weiterbildungsanlass

(erster Anlass). Die Gründungsmitglieder kannten die Bedürfnisse der jungen Immobilitätigen und konnten somit die entsprechenden Projekte ins Leben rufen. Der Vorstand des SVIT Zürich erkannte schnell, dass bei Entscheidungen für neue Projekte die Stimme der Jugend mit einbezogen werden muss. So entschied man sich zum Beispiel 2016 gegen die Entwicklung einer «SVIT Zürich App». Der SVIT Young Zürich argumentierte, dass eine App nur Sinn mache, wenn diese laufend mit neuen News bewirtschaftet würde (Pushnachrichten). Standardisierte Informationen – beispielsweise über Weiterbildungsangebote – beschaffe sich auch die junge Generation weiterhin von Websites.

Der SVIT Zürich wollte der Jugend eine Stimme geben und bot ihr deshalb einen Platz im Vorstand des SVIT Zürich an. Die GV 2019 wählte dich einstimmig zum neuen Vorstandsmitglied des SVIT Zürich. Wie nimmst du persönlich die Nomination und Wahl als jüngstes Vorstandsmitglied (gesamtschweizerisch) wahr? Und wurde deine Stimme auch nach den Wahlen weiterhin gehört? Würdest du diesen Prozess auch anderen Jugendlichen empfehlen?

Sarafina Gredig: Ich empfand den ganzen Prozess als sehr aufregend und fühlte mich geehrt, dass mir so viel Vertrauen entgegengebracht wurde. Diese Chance sollte sich niemand entgehen lassen. Ich konnte meine Inputs genau wie die anderen Vorstandsmitglieder bei unseren Sitzungen einbringen.

Trotzdem hast du uns im Herbst 2021 kalt erwischt und deinen Rücktritt aus dem Vorstand des SVIT Zürich angekündigt. Konntest du deine Ziele nicht erreichen oder stehen andere Beweggründe im Raum?

Sarafina Gredig: Im Gegenteil, ich finde, wir haben Flexibilität bewiesen und somit das Beste auch aus der Pandemie gemacht. Ich werde eine neue berufliche Herausforderung annehmen. Die Förderung des Nachwuchses liegt mir aber nach wie vor am Herzen. Ich hoffe, dass ich auch in der neuen Branche irgendwann zu dieser Förderung beitragen kann.

Nicht nur der SVIT Zürich, sondern alle SVIT Mitglieder anerkennen die Leistungen des SVIT Young Zürich in hohem Masse. Deine Kommission trug viel zur Steigerung der Reputation des SVIT Zürich bei, wofür ihr ein grosses Dankeschön gebührt. Schön, dass du auch an eine mögliche Nachfolge für den Vorstand gedacht und Lea Rellstab als Mitglied des SVIT Young Zürich vorgeschlagen hast. Was war ausschlaggebend für diese Wahl?

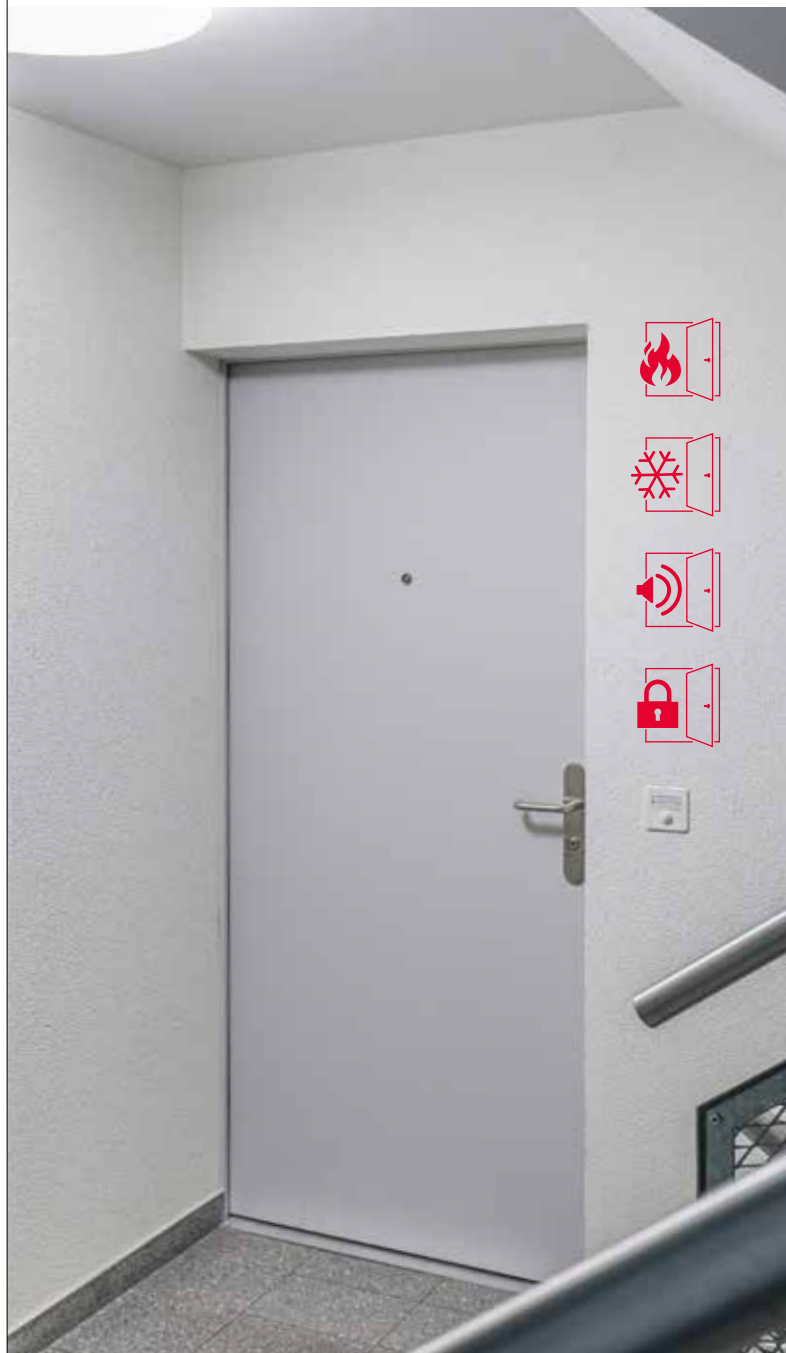
Sarafina Gredig: Mir war es in erster Linie wichtig, dass meiner Nachfolgerin diese Kommission und deren Ziele genauso am Herzen liegen wie mir. Lea ist schon fast so lange dabei wie ich und kennt alle Projekte bestens.

Lea, du bist nicht seit der ersten Stunde Mitglied des SVIT Young Zürich, aber warst Teilnehmerin des 1. QV-Campus. Wie empfandest du als Lernende so kurz vor der Lehrabschlussprüfung das Format «QV-Campus»?

Lea Rellstab: Der QV-Campus war für mich als Teilnehmerin enorm hilfreich. In diesen drei Tagen stand eine intensive Repetition des Branchenstoffs auf dem Programm, durch die ich mit schnellen Lernerfolgen belohnt wurde. Die Erfolgsquote der Teilnehmenden war beeindruckend. Damit ist nicht nur der Lernerfolg, sondern auch der intensive Austausch und das Netzwerken unter den Mitschülern gemeint. Dadurch, dass ich als Lernende am QV-Campus teilnahm, diesen aber auch gleichzeitig organisieren durfte, konnte ich einen Einblick in beide Seiten gewinnen und diese Erfahrung bei den darauffolgenden QV-Campus anwenden.

Der QV-Campus darf zu recht als Flagship-Projekt des SVIT Young Zürich bezeichnet werden. Wie hat sich das Gefäss seither entwickelt, und wie konnte es die Pandemie so erfolgreich überstehen?

Lea Rellstab: Der QV-Campus hat sich in eine sehr erfreuliche Richtung entwickelt. Wir führen diesen ▶



Wohnungseingangstüren smart saniert

- Brandschutz, Wärmedämmung & Einbruchschutz optimiert
- verbesserter Schallschutz für mehr Privatsphäre
- clevere Lösungen, die sich in der Praxis bewährt haben
- jetzt QR Code scannen und mehr dazu erfahren





Bestellformular für ein Jahresabonnement der «immobilia»

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

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

Adressangaben

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

Firmen-Abo für 1 und mehr Mitarbeiter/innen*

Mit persönlicher Zustellung an folgende Adresse

- Grundpreis CHF 78.00
- weitere Adressen CHF 39.00

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

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



Event nun bereits schon in Kooperation mit dem SVIT Bern, dem SVIT Ostschweiz und dem SVIT Zentralschweiz durch. Die positiven Rückmeldungen der Lernenden sowie die stetig steigende Teilnehmerzahl zeigen uns, dass wir den richtigen Weg gehen. Bedingt durch die Corona-Situation konnten wir die letzten beiden QV-Campus nicht vor Ort durchführen. Wir reagierten aber sehr schnell und setzten die Plattform in digitaler Form um, damit wir die Lernenden auch in dieser ausserordentlichen Situation bestmöglich unterstützen konnten. Der Fernunterricht stellte verschiedene Herausforderungen an Schüler und Lehrpersonen, tat dessen Attraktivität und der Motivation der Teilnehmenden jedoch keinen Abbruch.

BIOGRAPHIE
SARAFINA GREDIG

Sarafina Gredig ist Gründungsmitglied des SVIT Young und seit 2020 eidg. dipl. Immobilienbewirtschaftlerin. Ihre Freizeit investiert sie am liebsten in die Nachwuchsförderung und den Sport. Zuverlässigkeit, Ehrlichkeit und Fairness liegen ihr am Herzen und beschreiben sie zeitgleich.

Der Vorstand des SVIT Zürich hat dich als Nachfolge von Sarafina Gredig nominiert und die GV 2022 wird endgültig darüber abstimmen. Wie kam diese Nachricht bei dir persönlich an und wie reagierte dein Umfeld?

Lea Rellstab: Die Nachricht hat mich enorm gefreut und ich fühle mich sehr geehrt, dass mir dieses Vertrauen entgegengebracht wird. Mich zukünftig noch intensiver für die Immobilienbranche zu engagieren,

würde mich ausserordentlich freuen. In meiner Tätigkeit beim SVIT Young Zürich sowie generell in der Immobilienbranche habe ich immer wieder feststellen können, dass das Bedürfnis nach einem engen Austausch zwischen den Generationen stetig wächst. Auch bei meinem Arbeitgeber «Wüst und Wüst» hat die Nominierung grossen Anklang gefunden. Sie freuen sich sehr für mich, dass ich diese Chance erhalte.

Bei einer Wahl in den Vorstand mit Ressortzuteilung «SVIT Young Zürich» wirst du nicht nur für den QV-Campus verantwort-

lich sein, sondern auch andere Gefässe betreuen. Hast du hier schon Visionen vor Augen oder bleibt alles konzeptionell beim Alten?

Lea Rellstab: Unsere aktuellen Projekte werden wir konzeptionell bis auf ein paar kleine Veränderungen wie bisher weiterführen. Natürlich wollen wir auch zukünftig innovative Ideen umsetzen und neue Projekte ins Leben rufen, die unseren Mitgliedern sowie unserem Nachwuchs einen Mehrwert bieten können. ■



***PASCAL STUTZ**

Der Autor ist CEO des SVIT Zürich.

ANZEIGE



Real Estate School

- Assistenzkurse SVIT
- Integraler Sachbearbeiterkurs Immobilienbewirtschaftung SVIT
- Immobilienbewerter/-in, eidg. FA
- Immobilienbewirtschaftler/-in, eidg. FA
- Immobilienvermarkter/-in, eidg. FA
- Immobilienreuhänder/-in, eidg. Diplom

Nächste Online-Infoveranstaltungen

Daten finden Sie unter: www.feusi.ch/infoveranstaltungen
Feusi Bildungszentrum, beim S-Bahnhof Bern-Wankdorf

Feusi Bildungszentrum Bern und Solothurn | www.feusi.ch
Telefon 031 537 36 36 | weiterbildung@feusi.ch
Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft | www.svit.ch



INVESTOREN TROTZEN OMIKRON

Die Schweizer Immobilienmesse für Investoren konnte Mitte Januar nach einem Jahr der physischen Absenz wieder ihre Tore öffnen. **TEXT-RED.**



130 Aussteller und 34 Podiumsdiskussionen fanden an der Immo 22 ein interessantes Publikum.

BILD: GREGORY KOEFER

Am 19. und 20. Januar fanden sich im Rahmen des zehnjährigen Messejubiläums insgesamt 2020 Besucher sowie 130 nationale und internationale Aussteller in der Halle 622 in Zürich Oerlikon ein. Die Besucher- und Ausstellerzahlen markieren somit Höchststände. Trotz der erschwerten Umstände im Zusammenhang mit der Pandemie blicken die Co-Organisatoren MV Invest und Swiss Circle auf eine erfolgreiche Veranstaltung zurück.

Auch dieses Jahr vermochte das Immo-Forum, der zweitägige Begleitkongress mit 125 Referenten an 34 Podi-

umsdiskussionen, das Publikum in seinen Bann zu ziehen. Zahlreiche Beiträge zu Nachhaltigkeit, Auslandsinvestitionen, Digitalisierung und viele weitere Themen lieferten Know-how und Insights. Das hybride Veranstaltungsformat wurde mit der Liveübertragung des Forums vom Publikum gut aufgenommen. Neben den physischen Teilnehmern wurden 2634 Online-Zuschaltungen verzeichnet. Erstmals hatten Interessierte zudem die Möglichkeit, alle Bühnengespräche mittels französischer Simultanübersetzung zu verfolgen. Eine weitere Premiere

konnte mit der erfolgreichen Lancierung des Start-up-Corners gefeiert werden. 16 Jungunternehmen aus der Prop-tech-Szene sorgten mit neuen Angeboten und Pitch-Sessions für frischen Wind.

Die Schweizer Immobilienmesse für Investoren hat sich in den vergangenen Jahren als grösste inländische Fachmesse der Immobilienwirtschaft etabliert. Die teilnehmenden Gesellschaften sind mittlerweile entlang der gesamten Wertschöpfungskette angesiedelt und vertreten sowohl die indirekte, vermehrt aber auch die direkte Immobilien-Anlageperspektive. ■

KURZMELDUNG

BERUFSPRÜFUNG IMMOBILIENVER- MARKTUNG 2021

An der Prüfung zum eidg. Fachausweis Immobilienvermarktung vom 16. bis 19. November 2021 haben 93 Kandidatinnen und Kandidaten teilgenommen. Davon haben 52 die Prüfung erfolgreich bestanden (56%). Die Prüfung wurde durch die Schweizerische Fachprüfungskommission in der West- und Deutschschweiz sowie im Tessin unter Einhaltung der Coronaschutzmassnahmen durchgeführt. Es waren 120 Expertinnen und Experten beteiligt. ■



AKTUELLE LEHRGÄNGE

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

FACHAUSWEIS IMMOBILIEN- ENTWICKLUNG MÄR 22 – SEP 23

AUSBILDUNGSZIEL

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

INHALTE

Der Lehrgang vermittelt Fachwissen im Bereich der Immobilienentwicklung und des Projektmanagements. Damit befähigt der Lehrgang zu Führungsfunktionen und fördert flexibles und vernetztes Variantendenken: Recht, Bautechnik, Projektmanagement, Immobilienentwicklung, Projektfinanzierung, rechtliche Aspekte der Immobilienentwicklung, Planungs- und Bauprozess, Nutzung und Betrieb von Immobilien

ZIELPUBLIKUM

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

DATEN / ZEITEN

30. März 2022 – 23. September 2023
Mittwoch 13.00–16.20 Uhr / 17.00–20.20 Uhr
Samstag 8.30–12.00 Uhr / 13.00–16.20 Uhr

ORT

SVIT School
Maneggstrasse 17, 8041 Zürich

KOSTEN (INKL. MWST)

CHF 11 600.– SVIT-Mitglieder
CHF 12 400.– 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

BERUFSBILDUNGS- ANGEBOTE DES SVIT

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

–

SVIT BERN

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

SVIT GRAUBÜNDEN

–

SVIT OSTSCHWEIZ

–

SVIT ZÜRICH

14.06.2022–16.03.2023
Dienstag und Donnerstag,
18.00–20.45 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

–

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

–

SVIT SOLOTHURN

22.02.2022–07.07.2022
Dienstag und 3 × 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

–

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

–

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

–

SVIT SOLOTHURN

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

SVIT ZENTRALSCHWEIZ

Kurs 2: 30.05.2022–11.07.2022
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 1: 16.11./23.11.2022
Mittwoch, 08.15–11.45 Uhr
Modul 1: 30.11./07.12.2022
Mittwoch, 08.15–16.45 Uhr
Handelsschule KV, Basel

Modul 2: 14.12./21.12.2022

Mittwoch, 08.15–11.45 Uhr
Modul 2: 11.01./18.01.2023
Mittwoch, 08.15–16.45 Uhr
Handelsschule KV, Basel

SVIT BERN

Modul 2: 15.03.2022–11.05.2022
Modul 1: 16.08.2022–25.10.2022
Dienstag, 17.30–20.00 Uhr
Feusi Bildungszentrum, Bern

SVIT GRAUBÜNDEN

–

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

FINANCEMENT IMMOBILIER

01.03.2022–05.04.2022
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 ImmobilienTreuhand für KV-Lernende

GESCHÄFTSSTELLE

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

REGIONALE LEHRGANGSLEITUNGEN IN DEN SVIT-GLIEDERORGANISATIONEN

Die regionalen Lehrgangsleitungen beantworten gerne Ihre Anfragen zu Assistentenkursen, zum Sachbearbeiterkurs und dem Lehrgang Immobilien-Bewirtschaftung. Für Fragen zu den Lehrgängen in Immobilien-Bewertung, -Entwicklung, -Vermarktung und zum Lehrgang Immobilien-treuhand wenden Sie sich an SVIT 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
Siewerdstrasse 8, 8050 Zürich
T 044 200 37 80; F 044 200 37 99
svit-zuerich@svit.ch



Engel & Völkers ist ein weltweit tätiges Dienstleistungsunternehmen zur Vermittlung von Wohn- und Gewerbeimmobilien sowie Yachten und Aviation im Premium-Segment. Unser einzigartiges, ständig wachsendes Netzwerk und unsere starke Marke ermöglichen uns den Zugang zu einem exklusiven Kundenkreis. Für den Standort Ascona und Gambarogno suchen wir per sofort zur Verstärkung unseres Teams einen

Immobilienberater (w/m)

Aufgabenstellung

In dieser Funktion akquirieren und betreuen Sie Verkaufsmandate und Kunden. Die Aufnahme neuer Objekte, das Erstellen sowie die Umsetzung von Vermarktungskonzepten und Begleitung des Kunden bis zum Kaufvertragsabschluss gehören zu Ihrem Tätigkeitsbereich.

Ihr Profil

- Neben einer kaufmännischen Grundausbildung bringen Sie eine ausgeprägte Leistungsbereitschaft, Durchhaltevermögen sowie grosse Zuverlässigkeit mit. Sie sind eine offene und kommunikative Persönlichkeit, welche den direkten Kontakt mit Kunden sehr zu schätzen weiss.
- Unternehmerisches Denken und Handeln
- Akquisitions- und Verhandlungsstärke
- Überzeugungskraft und Kommunikationsstärke
- Gute Deutsch-, Italienisch- und Englischkenntnisse in Wort und Schrift (weitere Sprachkenntnisse sind von Vorteil)
- Sicherer Umgang mit MS-Office
- Sie wohnen bereits in der Region oder sind bezüglich des Wohnortes flexibel und verfügen über ein gutes Beziehungsnetz.
- Wochenendeinsatz

Wir bieten

Bei uns erwartet Sie ein teamorientiertes und abwechslungsreiches Arbeiten in einem qualifizierten, nationalen und internationalen Netzwerk und Firmenumfeld. Wir bieten Ihnen eine professionelle Plattform mit einer praxisnahen Ausbildung „on the job“ in unserer Immobilien-Akademie. Unser umsatzorientiertes Vergütungssystem beteiligt Sie an Ihrem persönlichen Erfolg und ermöglicht so sehr gute Einkommensergebnisse. Interessiert? Dann freuen wir uns auf Ihre **vollständigen** Bewerbungsunterlagen (Zeugnisse, Diplome etc.) ausschließlich an folgende E-Mail-Adresse: Ascona@engelvoelkers.com.

Ihre Ansprechpartnerin: Claudia Tresch Lizenzpartnerin

Piazza G. Motta 57 · 6612 Ascona

Tel.: +41 91 785 14 80 · Fax: +41 91 785 14 85



ENGEL & VÖLKERS



Gestalten Sie Ihre Zukunft als Immobilienberater/in

Möchten Sie sich beruflich verändern? Werden Sie Immobilienberater/in bei Swiss Life Immopulse. Legen Sie jetzt den Grundstein beim führenden Schweizer Unternehmen in der Immobilienvermittlung und packen Sie Ihre Chance!

Ihre Vorstellungen

- » Möglichst viel unternehmerische Freiheit und Selbständigkeit ausleben können
- » Sich im Marktgebiet einen Namen erarbeiten und langfristige Perspektiven schaffen
- » Durch fachliche und verkäuferische Unterstützung weiterkommen und zum Immobilienexperten oder zur Immobilienexpertin avancieren
- » Sicherheit, starke Marke, Fixlohn, zusätzlich hohe variable Verdienstmöglichkeiten
- » Sich mit Kolleginnen und Kollegen sowie Vorgesetzten austauschen und laufend Neues dazulernen

Unser Angebot

- » Bekanntes und erfolgreiches Unternehmen mit einer starken Marke
- » Fixlohn, Spesenpauschale und hohe Provisionsmöglichkeiten
- » Grosser Netzwerkverbund und sehr gute Sozialleistungen
- » Sie profitieren von professionellem Fachsupport, einer internen Immobilien-Akademie, erhalten administrative Unterstützung, ein Vermarktungsbudget, ein Partnernetzwerk sowie beste Referenzen
- » Wir öffnen Ihnen Tür und Tor

Hier finden Sie weitere Informationen:

Swiss Life Immopulse, Grubenstrasse 49, 8045 Zürich
Thomas Rieben, Leiter Vertrieb Swiss Life Immopulse
Telefon 043 284 62 96, thomas.rieben@swisslife.ch
www.swisslife.ch/immopulse

Bewerben
Sie sich jetzt



SwissLife 

VON DEN ERWARTUNGEN ÜBERFORDERT

Digitalisierung sei Dank: Die Vermarktung einer Immobilie ist für jedermann ein Kinderspiel! Wirklich? Die Realität zeigt: Der Verkauf in Eigenregie birgt grosse Risiken.

TEXT – RUEDI TANNER*

Qualifizierte Maklerinnen und Makler verfügen über die umfassende Expertise, um einen Immobilienverkauf von A bis Z zu begleiten und zum Erfolg zu führen.

BILD: ZVG



▶ KEIN KINDERSPIEL

Braucht es wirklich eine Maklerin oder einen Makler, um eine Immobilie zu verkaufen? Darin mögen ein bisschen Provokation und ein bisschen Marketing stecken. Doch die Frage, die einem im Immobilienmarkt mehr und mehr mit grosser Ernsthaftigkeit gestellt wird, ist Ausdruck einer von Digitalanbietern geschickt gestreuten Story, wonach der Immobilienverkauf heute ein Kinderspiel sei. Ein paar «Bildli» auf einer einschlägigen Onlineplattform – und schon hagelt es im überhitzten Immobilienmarkt Anfragen. Kaufwillige überbieten sich mit ihren Angeboten bis ins Unermessliche. Der Kaufvertrag ist einfach aufgesetzt, die Übertragung erfolgt husch husch. Und schon ist der Verkauf unter Dach und Fach, der Gewinn im mindestens zweistelligen Prozentbereich eingestrichen. So oder ähnlich geht die Mär. Als Verkäuferin oder Verkäufer sollte man sich

aber nicht blenden lassen von den Onlineangeboten, die den Immobilienverkauf digital als Kinderspiel darstellen. Das ist es definitiv nicht!

WENN DIE ERFAHRUNG FEHLT

Denn Fakt ist: Eigentümer verfügen selten über grössere Verkaufserfahrungen, schliesslich ist der Verkauf einer Immobilie – ebenso wie der Kauf – für Private keine tägliche Routine. Zudem besteht eine persönliche Betroffenheit der Eigentümer, welche einer transparenten, unabhängigen und zielorientierten Vermarktung im Wege steht. Auch mangelt es vielfach an der nötigen Kommunikations- und Verhandlungskompetenz. Die Vermarktung und die Abwicklung in professionelle Hände einer qualifizierten Maklerin oder eines qualifizierten Maklers zu geben, ist allein schon vor diesem Hintergrund zielführend. Bei komplexen Aufgabestellungen wie Werteeinfluss

von Dienstbarkeiten, baurechtlich negativen Einflüssen oder mögliches vorhandenes Nutzungspotenzial, steuerlichen oder privatrechtlichen Aspekten sollte man sich erst recht von einer Fachperson begleiten lassen, was natürlich auch für Käuferseite gilt. Denn Qualitätsmaklerinnen und -makler verfügen über eine ganze Reihe von Expertisen und Kompetenzen, haben zielgerichtete Erfahrung, kennen den Markt aus dem Effeff und sind bestens vernetzt.

ZU HOHE EIGEN- ERWARTUNGEN

Gehen wir von folgender Ausnahme aus: Jemand hat emotional genügend Abstand zum Objekt, verfügt über langjährige Erfahrung im Verkauf, kennt seine Immobilie wirklich gut, es bestehen keine der genannten komplexen Aufgabenstellungen und die nötige Zeit ist vorhanden, dann kann ein Verkauf in Eigenregie mög-

lich sein. Das Risiko besteht aber, dass die eigenen Erwartungen nicht erfüllt werden können, kein zufriedenstellendes Resultat erzielt werden kann und so das Angebot am Markt bereits kaputt gemacht wurde, bevor es zu einer professionellen Maklerin oder einem professionellen Makler kommt.

Mit dem Vorpreschen in Eigenregie begeben sich Selbstvermarkter zudem in die Jagdreviere von wenig seriösen Intermediären und machen sich gerade bei ausbleibendem Erfolg zu idealen Zielscheiben. Denn entsprechend ausgerichtete Anbieter beobachten die Insertionsbemühungen von Selbstverkäuferinnen und -verkäufern sehr genau und versuchen mit Hartnäckigkeit und unter Einsatz aller Mittel, ins Geschäft zu kommen, wenn die Verzweiflung auf Verkäuferseite wächst – meist auf Kosten der Professionalität und der Qualität. Enttäuschungen sind so vorprogrammiert.

IRRATIONALE PREIS- VORSTELLUNGEN

Der Verkaufspreis für eine Immobilie ist das *Pièce de Résistance*, gerade in der aktuellen, medial befeuerten Hysterie. Natürlich verleitet diese Hysterie in gewissen Marktgebieten der Schweiz dazu, irrationale Preisvorstellungen zu entwickeln. Wir befinden uns gerade in einem absoluten Verkäufermarkt. Für viele Selbstverkäuferinnen und -verkäufer hat die Höhe des Verkaufspreises oberste Priorität – das vermeintliche Einsparen der Verkaufsprovision inklusive. Das ist zu respektieren.

Doch die Realitäten sehen überall in der Schweiz etwas anders aus. Den angemessenen, marktkonformen Preis zu berechnen, zu vermit-

teln und auch zu erzielen, das ist eine Kernkompetenz einer zertifizierten Qualitätsmaklerin, eines zertifizierten Qualitätsmaklers. Um es klar zu sagen: Anbieter, die unrealistische Verkaufspreise in Aussicht stellen, sind keine qualifizierten Qualitätsmakler. Ausgewiesene Maklerinnen und Makler haben ein lebhaftes Interesse daran, einen realistischen, marktkonformen Preis präzise zu berechnen und den Kunden in Aussicht zu stellen. Denn ausgewiesene Maklerinnen und Makler werden über die Provision des effektiv erzielten Verkaufserlöses honoriert, nicht über einen grossmaulig angekündigten Zielpreis.

Es gibt Kundinnen und Kunden, die der Maklerin und

dem Makler ein sehr grosses Vertrauen entgegenbringen, und andere, die eher misstrauisch sind, vieles hinterfragen oder sogar besser wissen wollen. Das betrifft insbesondere die Preisvorstellungen. Fundierte Verkehrswertschätzungen, aktuelle Vergleichsbeispiele aus dem Markt inklusive dem entsprechenden Hintergrundwissen können da Abhilfe schaffen. Das verlangt nach einer qualifizierten Maklerin oder einem qualifizierten Makler mit langjähriger Erfahrung und ausgewiesenem Know-how.

SUBSTANZ UND KOMPETENZ ENTSCHEIDEN

Entscheidend in der Vermarkung ist die eigentliche Substanz, die Beratungskom-

petenz. Das Einhalten von Qualitätsstandards, wie sie die Schweizerische Maklerkammer (SMK) von ihren Mitgliedern verlangt, bringt ein seriöses, integriertes Arbeitsverhalten mit sich, zugunsten von Verkäufer und Käufer. Aber auch zugunsten der Maklerin und des Maklers selber. Denn Qualität führt für sie wiederum zu Referenzen und entsprechenden Referenzobjekten. Und während Digitalanbieter dank standardisierten Leistungen und Skaleneffekten günstige Offerten machen, gehen quali-

fizierte Maklerinnen und Makler den umgekehrten Weg: Sie investieren noch mehr in die Ausbildung und den Ausbau ihrer Kompetenzen, um noch individueller und punktgenauer auf die Bedürfnisse der Kundinnen und Kunden eingehen zu können. Und sich so im Markt als eigentliche Kompetenzzentren zu positionieren. ■



***RUEDI TANNER**

Der Autor ist Präsident der Schweizerischen Maklerkammer SMK und Mitinhaber der Wirz Tanner Immobilien AG in Bern.

ANZEIGE

Aus Visionen Welten schaffen.

Tauchen Sie ein in die virtuellen Bild- und Erlebniswelten für Architektur und Immobilien.

- Visualisierungen
- Animationen
- Virtual Reality
- Virtual Interior-Design
- Konfiguratoren
- Mediengestaltung
- Web-Lösungen
- Beratung und Konzepte
- Technologie-Entwicklung

 **Swiss Interactive**



WILLKOMMEN ZUM NEUJAHRSAPERO

Wenn sich die Ostschweizer Immobilienprofis im Januar zum Anstossen treffen, heisst es wieder: Neujahrspéro des SVIT Ostschweiz. Prominenter Gast war der Immobilienspezialist Donato Scognamiglio.

TEXT – DANIEL STEINER*



Die anwesenden Vorstandsmitglieder des SVIT Ostschweiz: Thomas Mesmer, Michel Staubli, Claudia Strässle, Marcel Manser und Matthias Hutter (v.l.).

BILD: DANIEL STEINER

► SIGNAL DER ZUSAMMENGEHÖRIGKEIT

Rund 120 Gäste und Mitglieder folgten Anfang Januar der Einladung des SVIT Ostschweiz zum Neujahrspéro im «Werk 1» in Gossau. Das ist in diesen Zeiten einerseits wahrlich keine Selbstverständlichkeit – und andererseits doch so dringend notwendig, allein schon als Signal der Zusammengehörigkeit. Prominenter Gast war Donato Scognamiglio, CEO und Mitinhaber der Immobilienberatungsfirma IAZI sowie Dozent und Titularprofessor an der Universität Bern. In freier Rede sprach er über das Thema «Immobilienmarkt Schweiz und Corona – Auswirkungen der Pandemie» und erntete am Ende

mehr als nur Höflichkeitsapplaus. Scognamiglio verstand es, schwer verdauliche Themen wie Coronakrise und Immobilienblase anschaulich und augenzwinkernd zu vermitteln. Er proklamierte eine 3G-Regel für den Immobilienmarkt und meinte damit «gewonnen, geerbt oder gestohlen». Wer keines der drei «G» vorweisen könne, komme heute zu keinem Eigenheim mehr. «Die Preise haben sich wegen der hohen Nachfrage derart nach oben entwickelt, dass Immobilien vielerorts unerschwinglich geworden sind», so Scognamiglio.

STANDORTFÖRDERUNG FÜR LÄNDLICHE REGIONEN

Eine Zuwanderung von rund 50 000 Menschen, niedrige Arbeitslosigkeit, tiefe Zinsen, grosse Träume und knapper Boden. Angesichts dieses Cocktails konnte sich jede und jeder im Saal ausmalen, welche Konsequenzen das für den Immobilienmarkt hat – vor allem wenn auch noch Corona als Booster hinzukommt. Für ein Haus unter einer Million Franken müsse man bis in die hintersten Täler der Schweiz gehen. Oder wie Scognamiglio sagte: «Corona ist Standort-

förderung für die ländlichen Regionen.» Und selbst dann brauche man wegen der Tragbarkeit ein Jahreseinkommen von 150 000 bis 180 000 CHF. Die Preisentwicklung in der Ostschweiz, so der Immobilienspezialist, folge dem schweizweiten Trend: konstant nach oben. Und wegen des knappen Angebots würden die Preise weiter steigen. Doch das Ende der Fahnenstange könne schon bald erreicht sein. Scognamiglio sieht eine steigende Inflation in den USA und Europa, was sich irgendwann auch auf die Zinsen auswirken werde. Er sagte denn auch zum Schluss in seiner Prognose: «Es hängt alles vom Zins ab!»

NACHWUCHS IST AUF GÖNNER ANGEWIESEN

Thomas Mesmer, Präsident des SVIT Ostschweiz, liess das vergangene Verbandsjahr kurz Revue passieren. Viele Anlässe fielen coronabedingt ins Wasser, aber erfreulicherweise konnte der Sommeranlass im Stadthof Rorschach durchgeführt werden. Einmal mehr weibelte Mesmer für den SVIT Young Ostschweiz und betonte, die junge Garde sei dringend auf Gönner angewiesen. Nach wie vor erfolgreich sei die Aus- und Weiterbildung des Verbands in Partnerschaft mit der Akademie St. Gallen gewe-

sen, auch wenn es im vergangenen Jahr schwierig gewesen sei zu unterrichten. Als Nächstes stehen für den SVIT Ostschweiz die Immozonale in Kreuzlingen, die Immo-Messe in St. Gallen und die Generalversammlung im Toggenburg an. Das «Werk 1» in Gossau war der ideale Ort, um den Teilnehmenden des Neujahrspéros in informativer, gesellschaftlicher und kulinarischer Hinsicht etwas zu bieten. Wegen der 2G-Regel und der Maskenpflicht genoss man die von der Acrevis Bank gesponserten Häppchen für einmal im Sitzen. Dafür waren die Gespräche und Diskussionen umso intensiver. Vorstandsmitglied und Eventchef Matthias Hut-



Im «Werk 1» in Gossau hiess der SVIT Ostschweiz die Gäste seines diesjährigen Neujahrspéros willkommen.

BILD: DANIEL STEINER

ter meinte dazu: «Wir haben uns im Vorstand die Entscheidung nicht leicht gemacht. Den Anlass einfach abzusagen, wäre natürlich die einfachste Lösung gewesen. Aber wir spüren, dass solche Treffen gerade jetzt ein grosses Bedürfnis sind.» ■



*DANIEL STEINER

Der Autor ist Journalist, Mitinhaber der PR-Agentur Hype und verantwortlich für die Medienarbeit des SVIT Ostschweiz.

ANZEIGE

CREDIWEB

VERLUSTE
VERMEIDET
MAN ONLINE

Basel

info@basel.creditreform.ch

Bern

info@bern.creditreform.ch

St. Gallen

info@st.gallen.creditreform.ch

Zürich

info@zuerich.creditreform.ch

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

Creditreform 

DACHCOM

«EINE FLACHDACH- ÜBERWACHUNG IST RELATIV GÜNSTIG»

Nicht wenige Flachdächer werden während ihrer Lebensdauer undicht und verursachen teure Schäden. Referent Flavio Wyss von Orkanet Siworks zeigte in seinem Online-Referat wie die Fernüberwachung der Dichtigkeit funktioniert und was sie kostet.

TEXT – RETO WESTERMANN*



Mit einer Blitzumfrage (links) beim Publikum leitete Flavio Wyss, Verkaufsleiter und Partner bei Orkanet Siworks AG (rechts) sein Referat über Flachdächer am Online-Lunchgespräch der KUB ein.

BILDER: ZVG

► SCHÄDEN WERDEN FRÜH ENTDECKT

Flachdächer geniessen bezüglich Dichtigkeit bei Bauherrenberaterinnen und -beratern nicht den besten Ruf. Das lässt die Blitzumfrage zu Beginn des 71. Lunchgesprächs der Kammer unabhängiger Bauherrenberater KUB vom 11. Januar vermuten. Auf vierzig Prozent schätzten die Gesprächsteilnehmerinnen und -teilnehmer die Wahrscheinlichkeit, dass ein Flachdach während einer Lebensdauer von dreissig Jahren undicht wird. Gefragt hatte Flavio Wyss zu Beginn der Veranstaltung, die aufgrund der Pandemie-Situation online durchgeführt wurde. Wyss ist Verkaufsleiter und Partner bei Orkanet Siworks AG in Schindellegi. Das Unternehmen ist auf das Monitoring von Gebäuden spezialisiert und hat vor drei Jahren ein komplett autonomes System zur elektronischen Flachdachüberwachung auf den Markt gebracht.

Als Vergleich nannte Wyss die Autobranche: «Dort muss man den Reifendruck auch nicht mehr von Hand überprüfen, sondern reagiert auf

die Warnung des Bordcomputers.» Analog dazu meldet das Überwachungssystem von Orkanet, wenn Wasser durch die Dämmschicht eines Flachdachs bis zur Dampfsperre gelangt. Überwacht wird mit Hilfe von zwei Potentialkabeln aus Edelstahl. Eines davon wird beim Bau direkt auf der Dampfsperre in Schlaufen von zwei Metern Distanz verlegt, das andere befindet sich auf der wasserführenden Schicht des Dachs. Beide Kabel sind mit einem Messgerät verbunden, das wasserdicht in einem Stutzen in der Dämmschicht platziert ist. Das Gerät misst nicht nur die elektrische Potentialdifferenz zwischen den beiden Drähten, sondern auch Luftfeuchtigkeit, Wasserpegel und Temperatur.

Sobald die Arbeiten am Dach fertig sind, wird das System in Betrieb genommen. «So können auch die häufig auftretenden Schäden aus der Bauphase früh entdeckt werden», sagte Wyss. Die Energie bezieht das Überwachungssystem aus einer Batterie, die acht Jahre hält und einfach ersetzt werden kann. Kommt es zu

Abweichungen bei den Messwerten, löst das Gerät über ein spezielles Funknetz Alarm aus. Dann erhält eine vorher bestimmte Person ein Mail. Das Leck muss dann wie bis anhin vor Ort gesucht werden. «Durch die frühe Warnung kann der Schaden aber rasch sowie mit wenig Aufwand behoben werden», betonte Fachmann Flavio Wyss. Sonst, so die Erfahrung, würden undichte Flachdächer erst entdeckt, wenn das Wasser in den darunter liegenden Räumen sichtbar wird. Dann entstünden hohe Kosten, weil grosse Teile des Dachs abgedeckt und möglicherweise auch die Dämmung ersetzt werden müssten.

SIA 271 SCHLÄGT FLACHDACHÜBERWACHUNG VOR

Eine schnelle Leckerkennung ist gemäss Wyss heute wichtiger denn je. Grund dafür ist mit auch die zusätzliche Nutzung von Flachdächern, etwa für Lüftungsanlagen oder Photovoltaiksysteme. Dadurch wird einerseits eine grossflächige Reparatur noch aufwändiger und steigt ande-

rerseits das Schadensrisiko, weil die Dächer öfter betreten werden – etwa für Wartungsarbeiten an den technischen Anlagen.

Flavio Wyss zeigte in seinem Referat auch, welche Kosten die Überwachung verursacht: Für eine Dachfläche fallen einmalige Kosten von rund 3400 CHF für die Anlage und deren Installation an. Dazu kommen nochmals 90 CHF pro Jahr für die Nutzung des Funknetzes und den Server des Anbieters. Über 30 Jahre summiert sich der Aufwand auf rund 6200 CHF. «Gemessen an den Kosten für die grossflächige Reparatur eines Daches und den Schäden an den darunter liegenden Räumen, ist der Betrag vergleichsweise klein», sagte Wyss von Orkanet Siworks. Nicht zuletzt deshalb sieht auch die überarbeitete Norm SIA 271 (Abdichtung von Hochbauten) für gewisse Situationen den Einbau einer Überwachungsanlage vor.

Dabei gilt die Prämisse: Je grösser der Einfluss eines Schadens auf die darunter liegenden Räume oder je mehr Aufbauten auf dem Flachdach, desto eher macht eine Überwachung Sinn. Typische Beispiele sind etwa Spitäler oder Rechenzentren. Eingesetzt wird



das System gemäss Fachmann Wyss aber auch in Wohnbauten oder bei Schulhäusern. Aufgrund des Schadenspotenzials und der Häufigkeit von Schäden wohl nicht zu Unrecht. Genaue Daten zur Anzahl der Schäden gibt es nicht, gemäss einer Studie der ETH belaufen sich die jährlichen Kosten für die Schadensbehebung aber auf 140 Mio. CHF – die eingangs erfolgte Schätzung der Teilnehmer des Lunchgesprächs dürfte daher in der Tendenz wohl richtig gewesen sein. ■

KUB-LUNCHGESPRÄCHE

Seit zwölf Jahren lädt die Kammer unabhängiger Bauherrenberater fünf Mal jährlich zum Lunchgespräch in Zürich ein. 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 12–14 h im Hotel Schweizerhof beim Zürcher Hauptbahnhof statt. Nächster Termin: 1. März. Weitere Infos und Anmeldung: www.kub.ch



*RETO WESTERMANN

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

GENERALVERSAMMLUNG SVIT BEWERTER

«Nichts ist so beständig wie der Wandel» – sagte Heraklit von Ephesus 500 v. Chr. Die Pandemie hat die Veränderung dieser Welt nicht herbeigeführt, sondern nur beschleunigt. Und so wandeln auch wir Bewertungsexperten uns vielleicht schneller als gewohnt. Wir haben in der Vorbereitung zu dieser Generalversammlung 2022 auf digital umgestellt. Das ist ungewohnt. In gewohnter Weise versammeln wir uns dann am 30. März 2022 in Suhr bei Aarau zur ordentlichen Generalversammlung. Die Mitglieder der Bewertungsexperten-Kammer SVIT erhalten bis Ende Februar die offizielle Einladung mit der Traktandenliste per Post zugestellt. Den Jahresbericht werden wir Ihnen in diesem Jahr ab Ende Februar in unserem Mitgliederbereich online zur Verfügung stellen. Ihre Geschäftsstelle der SVIT Bewerter, Stephanie Trachsel und Viola Thiele.



GENERALVERSAMMLUNG FACHKAMMER STOCKWERKEIGENTUM

Nach zwei Jahren mit Zirkularverfahren freuen wir uns, die Mitglieder der Fachkammer Stockwerkeigentum zur 10. ordentlichen Generalversammlung am 24. März 2022, ab 9.30 Uhr im «Loft Five» in Zürich einzuladen. Nebst den üblichen Verbandsgeschäften freuen wir uns darauf, unseren Mitglie-

dern über die Verbandsprojekte zu berichten und die erforderliche Abstimmung in «alter Normalität» durchzuführen. Darüber hinaus möchten wir mit unseren Mitgliedern über die Schwierigkeiten und Probleme im Berufsalltag diskutieren. Die offizielle Einladung mit Traktandenliste und Broschüre wird Ihnen bis Ende Februar per Post zugestellt. Ihre Geschäftsstelle der Fachkammer Stockwerkeigentum SVIT, Stephanie Trachsel und Viola Thiele



DIE IMMOZIONALE WECKT EMOTIONEN

Vom 18. bis 20. Februar 2022 findet die 9. Immobilien- und Baumesse im «Dreispietz» in Kreuzlingen TG statt. «Die Immoziale Thurgau hat nach wie vor einen hohen Stellwert und bringt während drei Tagen die Nachfrage und das Angebot auf einen Nenner», sagt Messeleiterin Renate Giger. Die Messe bietet eine umfangreiche Dienstleistungs- und Produktpalette für derzeitige und zukünftige Immobilienbesitzerinnen und -besitzer. Mit dem Sonderthema «Gebäude erneuern – Energiekosten halbieren» ist die Immoziale einmal mehr am

Puls der Zeit. Auch in diesem Jahr ist der SVIT Ostschweiz als Patronatsgeber aktiver Teilnehmer der Messe und begrüsst seine Gäste in der beliebten SVIT-Lounge. Es gelten die 2G-Regeln und Maskenpflicht.



IMMO MESSE SCHWEIZ FINDET 2022 NICHT STATT

Die Immo Messe Schweiz 2022 ist abgesagt. Geschäfts- und Messeleitung haben den Entscheid im engen Austausch mit den Ausstellern gefällt. Die 22. Messe für Immobilien, Bau und Renovation hätte vom 25. bis 27. März 2022 auf dem Gelände der Olma Messen St. Gallen stattgefunden. «Die Immo Messe Schweiz steht für ein kompetentes Angebot von der Planung über den Bau bis zur Sanierung von Immobilien sowie ein inspirierendes wie informatives Messeerlebnis für Aussteller, Besucherinnen und Besucher. Unter den gegebenen Umständen hätten wir das nicht gewährleisten können», erklärt Messeleiterin Olga Pelliccione. Die nächste Immo Messe Schweiz findet vom 24. bis 26. März 2023 statt. Als Patronatspartner ist der SVIT Ostschweiz jeweils mit einem Messestand vor Ort und zudem Mitorganisator der Immo-Vision, dem offiziellen Eröffnungsanlass. ■



Handläufe – für ein langes, sturzfrees Leben!

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

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

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

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

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

STÜRZE KÖNNEN GROSSE, FINANZIELLE FOLGEN HABEN

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

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



Handlauf an einer Mehreck-Treppe.

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

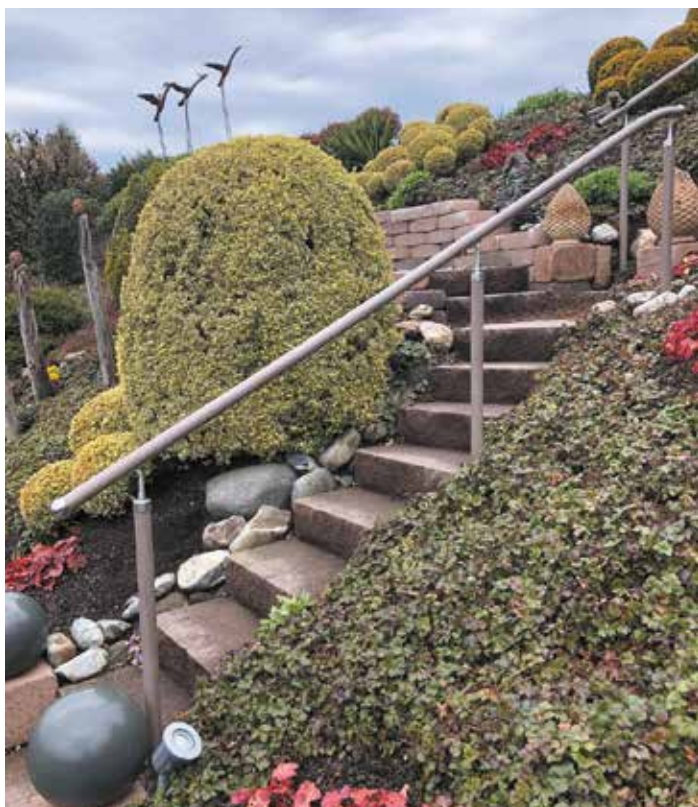
SICHERHEIT UND OPTIK HAND IN HAND

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

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

WEITERE INFORMATIONEN:

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



Sicherheit und Optik – Hand in Hand.



Gerade im Winter besteht auf Aussentreppen ein hohes Sturzrisiko.

NeoVac ist neuer Leadingpartner von Minergie

NeoVac hat 50 Jahre Erfahrung als Komplettanbieter zur intelligenten und ressourcenschonenden Nutzung von Energie und Wasser. Das St. Galler Familienunternehmen unterstützt den Verein Minergie und stärkt somit zusammen mit Minergie das Energie-Monitoring von Gebäuden im Markt.

ENERGIE OPTIMAL NUTZEN

Minergie engagiert sich seit über 20 Jahren für die Energieeffizienz und den Einsatz von erneuerbarer Energie im Gebäude. Seit 2017 schreibt der Verein auch ein Monitoring vor, das den Energieverbrauch im Betrieb misst. Denn ein Gebäude ist am klimafreundlichsten, wenn es nicht nur gut gebaut ist, sondern auch optimal betrieben wird.

Dank einem Energie-Monitoring sollen Fehlfunktionen von haustechnischen Anlagen sowie Einstellungen, die zu ineffizientem Betrieb führen, erkannt werden. Das bietet den Grundstein für eine Betriebsoptimierung – denn keine Kilowattstunde soll verschwendet werden. Minergie bietet dafür das sogenannte Monitoring+, das in der

Minergie ist seit 1998 der Schweizer Standard für Komfort, Effizienz und Werterhalt. Mehr als 1,2 Millionen Menschen nutzen Minergie in ihrem Alltag; bereits sind über 53 000 Gebäude zertifiziert. Im Zentrum stehen der Wohn- und Arbeitskomfort für die Gebäudenutzenden in Neubauten und bei Modernisierungen. Die drei bekanntesten Baustandards Minergie, Minergie-P und Minergie-A können mit den drei frei kombinierbaren Zusatzprodukten ECO, MQS Bau und MQS Betrieb / PERFORMANCE ergänzt werden. Mit der Systemerneuerung ermöglicht Minergie einen vereinfachten Weg für die energetische Erneuerung von Wohngebäuden. Minergie sorgt somit für eine Qualitätssicherung in der Planungs-, Bau- und in der Betriebsphase.

Betriebsphase einen automatisierten Vergleich der Plan- und Messdaten herstellt. So wissen Eigentümerschaft oder Betreibende, ob das Gebäude so viel Energie verbraucht und produziert, wie geplant war. Davon profitiert nicht nur die Bauherrschaft, sondern auch das Klima.

MONITORING GEMEINSAM IM MARKT VORANTREIBEN

Eine der Kernaufgaben von NeoVac ist es, die Energie zu messen, sodass Nutzung, Übertragung und Lagerung von Energie optimiert werden können. Zusammen mit weiteren Anbietern hat NeoVac in den

letzten drei Jahren Minergie unterstützt bei der Entwicklung des Minergie-Moduls Monitoring. Dies ist eine Gesamtlösung, mit der alle Minergie-Anforderungen an das Monitoring erfüllt sind. Zum Beispiel ist die Monitoring-Lösung von NeoVac Minergie-zertifiziert und kann als Modul für eine Gebäude-Zertifizierung verwendet werden. «Wir freuen uns, nun zusammen mit NeoVac den Markt für qualitatives und standardisiertes Monitoring weiter anzukurbeln», betont Sabine von Stockar, Leiterin Bildung und Entwicklung bei Minergie. Auch Pascal Welti, Leiter Energy Consulting bei NeoVac ist überzeugt von der Partnerschaft: «Wir

wollen dazu beitragen, die Energie möglichst effizient zu nutzen und so sowohl einen ökologischen als auch ökonomischen Mehrwert für alle Beteiligten schaffen. Mit Minergie setzen wir auf Qualität und Klimaschutz – das passt perfekt zu NeoVac».

NEUER LEADINGPARTNER NEOVAC

Rudolf Lanter sen. gründete 1971 die NeoVac AG. Aus der Fusion der grössten Schweizer Wärmemessunternehmen entstand 1999 die NeoVac ATA AG. Das Unternehmen ist Marktleader für die Messung und Abrechnung von Wärme und Wasser. Sie hat ihren Hauptsitz in Oberriet SG, verfügt über elf Niederlassungen in allen Regionen der Schweiz und beschäftigt ca. 400 Mitarbeitende.

WEITERE INFORMATIONEN:

Minergie

Bäumleingasse 22, 4051 Basel
Tel. 061 205 25 50
Von Stockar Sabine
sabine.vonstockar@minergie.ch



Sabine von Stockar (Minergie) und Pascal Welti (NeoVac)

Bauen + Wohnen 2022 – alles neu im Tägi Wettingen

Messe
Bauen + Wohnen

07. – 10.04.2022 Tägi Wettingen

Im kommenden April öffnet die Messe Bauen+Wohnen in Wettingen ihre Tore. Nach zwei wegen der Coronapandemie abgesagten Veranstaltungen ist es höchste Zeit für ein Wiedersehen. Eigenheimbesitzer und Wohninteressierte finden an der 17. Aargauer Frühlingsmesse im neuen Tägerhard Wettingen Inspirationen für das moderne Haus. Erstmals dabei sind die Sonderschau und das Forum «Ladestrom und Elektromobilität» und der Marktplatz «Schweizer Manufakturen».

BAUEN+WOHNNEN AARGAU
Tägerhard Wettingen

7.–10. April 2022
Do + Fr, 13–20 Uhr
Sa + So, 10–18 Uhr

www.bautrends.ch

Weitere Informationen
Christian Rudin, Messeleiter
Tel. 056 204 20 18
crudin@fachmessen.ch

Grosszügige Begegnungszonen zum Bauen, Wohnen und Garten, die Eigenheim-Messe mit Traumimmobilien und das Streetfood-Festival im Freien machen die Baumesse 2022 im Tägi Wettingen zu dem, was sich das bau- und genussinteressierte Publikum wünscht. Neues erfahren und erleben, willkommen sein und unbeschwerte Stunden verbringen. Besser lässt es sich nicht mit seinem Lieblingsthema, dem eigenen Zuhause, beschäftigen.

ENERGIEBERATUNG PERSÖNLICH UND INDIVIDUELL

Wer einen Umbau oder eine energetische Verbesserung an seinem Haus plant, wird persönlich betreut. In einem halbstündigen Gespräch gibt die energieberatungAARGAU individuelle Lösungen. Interessenten reservieren ihren Wunschtermin für eine Erstberatung auf www.bautrends.ch.

SONDERSCHAU UND FORUM

«LADESTROM UND ELEKTROMOBILITÄT»
Die Sonderschau präsentiert Lösungen für Ladeinfrastrukturen im Ein- und Mehrfamilienhaus und lädt zum Besuch des Forums am Freitag ein. An dieser Veranstaltung informieren unabhängige Berater der



energieberatungAARGAU und weitere Experten zu Eigenstromproduktion, Heimladestationen und wie sich die Angebote weiterentwickeln.

MARKTPLATZ «SCHWEIZER MANUFAKTUREN»

Auf dem neu geschaffenen Marktplatz zeigen Unternehmen nach den Richtlinien der Swissness-Gesetzgebung und getreu dem Motto «wertig, ansprechend im Design, mit Prädikat Swiss Made» innovative Angebote und Marktneuheiten. Sie geben Einblicke in ihr Handwerk und das Know-how für mehr Nachhaltigkeit und Enkeltauglichkeit.

GRATIS FACHVORTRÄGE, HEV-VERANSTALTUNGEN, FORUM ARCHITEKTUR

Das Geheimnis der Küchenplanung, wie Licht unser Befinden steuert, Saunieren neu entdeckt – für jeden ist ein passendes Referat dabei. Am Samstag moderiert der

Hauseigentümerverband Aargau die Veranstaltungen «Stockwerkeigentum und Mietverhältnisse» und «Wie saniere ich mein Gebäude?». Hier profitieren alle, die ihr Rechtswissen auffrischen und das Modernisieren etappenweise realisieren möchten. Beantwortet werden Fragen zur hochwertigen Wärmedämmung, der richtigen Fensterwahl, Solarwärme und Photovoltaik für Dach und Fassade hin zu Fördermitteln und Steuerabzügen. Im Forum Architektur unter dem Titel «Solare Architektur und Mobilität» werden der CO₂-neutrale Gebäudepark und die qualitative Landschafts- und Siedlungsgestaltung mit Beispielen aus der Region Baden und dem Einbezug der Mobilität erörtert.

KÜCHEN OHNE GRENZEN

Für innovative Möbelschreiner ist keine Nische zu klein und kein Dach zu schräg. Bekannte Küchenanbieter und Wohnberater

zeigen ihr hohes Niveau und nehmen sich den vielfältigen Kundenwünschen im Innenausbau an.

BAD UND WELLNESS

Beim Rundgang sind Inspirationen für die Neu- oder Umgestaltung des Bades zu holen. Spezialisten für Bäder und Wellness als auch Wand- und Bodenbeläge überraschen mit Materialtrends und stehen mit Fachwissen zur Verfügung.

WEITERE INFORMATIONEN:

ZT Fachmessen AG
Pilgerweg 9, 5413 Birnenstorf
Tel. 056 204 20 20
info@fachmessen.ch
www.fachmessen.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

Erschütterungsmessungen Mitglied SIA / USIC

ELEKTROKONTROLLEN



certum
 Elektrokontrolle und Beratung

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 Sicherheit AG, Überlandstr. 2, 8903 Diakon, Telefon 058 359 59 61
 Unsere weiteren Geschäftsstellen: Bruggarten AG, Frauenfeld, Frenschbach, Lenzburg, Rheinfelden, Schaffhausen, Seuzach, Untersiggenthal, 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




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



Ihre erste Adresse für eine langfristige Partnerschaft

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

IMMOBILIENSOFTWARE



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



Oetlisbergstrasse 43 · 8053 Zürich
 Tel +41 44 586 67 94
 www.interdialog.ch
 Email: info@interdialog.ch

**GARAIO REM
NÄHER AN DER
IMMOBILIE**

www.garaiio-rem.ch



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

IMMOMIG 

Software, Website & Portal

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

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




MOR! LIVIS
Das Immobilien- und
Liegenschaftsverwaltungssystem

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

Quorum
Software 

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



**Software für die
Immobilienbewirtschaftung
ImmoTop2, Rimo R5**

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

ROHRSANIERUNGEN



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

SCHÄDLINGSBEKÄMPFUNG



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

PlageX [®]

professionelle Schädlingsbekämpfung

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

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

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

www.plagex.ch
info@plagex.ch

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

SPIELPLATZGERÄTE

bimbo
macht spass 



Cooler Spielplätze
Mit Sicherheit gut beraten.
Neuanlagen. Sanierungen.
Sicherheitsberatungen.

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

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

**WASSERSCHADENSANIERUNG
BAUTROCKNUNG**



– Wasserschaden-Sanierungen
– Bauaustrocknung
– Zerstörungsfreie Leckortung

5502 Hunzenschwil	+41 62 777 04 04
8953 Dietikon	+41 43 322 40 00
6048 Horw	+41 41 340 70 70
4800 Zofingen	+41 62 285 90 95
4132 Muttenz	+41 61 461 16 00

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
mh@svit.ch

Stv. CEO SVIT Schweiz:
Ivo Cathomen, SVIT Schweiz,
Maneggstrasse 17, 8041 Zürich
ic@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 Treuhander 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 ad interim:
Myriam Merkle, my Immobilien AG,
Tiergartenweg 1, 4710 Balsthal
T 062 391 03 20, info@my-immobilien.ch

SVIT TICINO

Sekretariat: Laura Panzeri Cometta,
Corso San Gottardo 89, 6830 Chiasso
T 091 921 10 73, svit-ticino@svit.ch

SVIT ZENTRALSCHWEIZ

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

Rechtsauskunft für Mitglieder:
Kummer Engelberger, Luzern
T 041 229 30 30,
info@kummer-engelberger.ch

SVIT ZÜRICH

Sekretariat: Siewerdstrasse 8,
8050 Zürich, T 044 200 37 80,
svit-zuerich@svit.ch

Rechtsauskunft für Mitglieder:
rechtsauskunft-svitzuerich.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./24.06.22 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

02.05.22 Generalversammlung
09.12.22 SVIT Niggi Näggi

SVIT BERN

24.03.22 InfoMeet, Bern
12.05.22 Frühjahrsanlass,
noch offen
17.05.22 ImmoAusblick, Ittigen

SVIT GRAUBÜNDEN

17.05.22 Generalversammlung

SVIT OSTSCHWEIZ

18.–20.02.22 Immozionale,
Kreuzlingen
02.05.22 Generalversammlung

SVIT ROMANDIE

12.05.21 Assemblée générale
et Soirée des leaders

SVIT SOLOTHURN

–

SVIT TICINO

–

SVIT ZENTRALSCHWEIZ

13.05.22 Generalversammlung
02.09.22 Sommerparty
27.10.22 Businesslunch

SVIT ZÜRICH

03.03.22 Stehlunch
07.04.22 Generalversammlung

BEWERTUNGS- EXPERTEN-KAMMER

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

FACHKAMMER STOCKWERKEIGENTUM

16.03.22 Real Estate
Symposium
24.03.22 Generalversammlung
14.06.22 Seminar Datenschutz
03.11.22 11. Herbstanlass

KAMMER UNABHÄNGIGER BAUHERRENBERATER

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 Fachseminar
Gebäudetechnik
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
24.11.22 Good Morning FM!



***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 / verlag@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
8370 Sirmach
Telefon 071 969 60 30
info@wincons.ch
www.wincons.ch

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



Wir reparieren
alles – ausser
Strom und Wasser.

Schreiner48.ch

Schadensmeldung

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

- = tiefere
Bewirtschaftungskosten

- perfekter Auftrag

- = tiefere
Unterhaltskosten

Mieteranliegen
neu gelöst.

Der Immobilien- Dienstleister

Wincasa bietet Ihnen ein umfassendes Dienstleistungsportfolio – mit der Expertise von 1'020 Spezialisten an 31 Standorten.

Für uns sind strategische Beratung und Positionierung, Planung, Bau, operativer Betrieb, Revitalisierung und Repositionierung einer Immobilie keine isolierten Abläufe, sondern zentrale Schritte auf dem Weg zu einem erfolgreichen Gesamtprojekt.

www.wincasa.ch

