

Swiss Real  
Estate Forum  
23.-24.06.2022

FOKUS  
JOHANNA  
TRÜSTEDT ÜBER  
LUFTHYGIENE →

— 04

IMMOBILIEN-  
POLITIK  
MIETRECHTS-  
REVISION

— 12

IMMOBILIEN-  
WIRTSCHAFT  
FM-MARKT  
BLEIBT  
HETEROGEN

— 14

BAU & HAUS  
GRUNDLAGEN  
FÜR GESUNDE  
RAUMLUFT

— 34

RAUMKLIMA UND  
NACHHALTIGKEIT

## VIEL LÄRM – WENIGER FÄLLE

Das jüngste Gepolter der Mietervertreter im Parlament und in den Medien über angeblich zu viel bezahlte Mietzinse kontrastiert in eklatanter Weise mit den jüngsten Zahlen der Schlichtungsstellen. Im 2. Halbjahr 2021 ist die Anzahl der eingeleiteten Schlichtungsverfahren zum Vorsemester schweizweit um 9% und zum Vorjahressemester sogar um 18% gesunken. Dies ist der tiefste Wert seit 2011, wie das Bundesamt für Wohnungswesen Ende April bekanntgab.

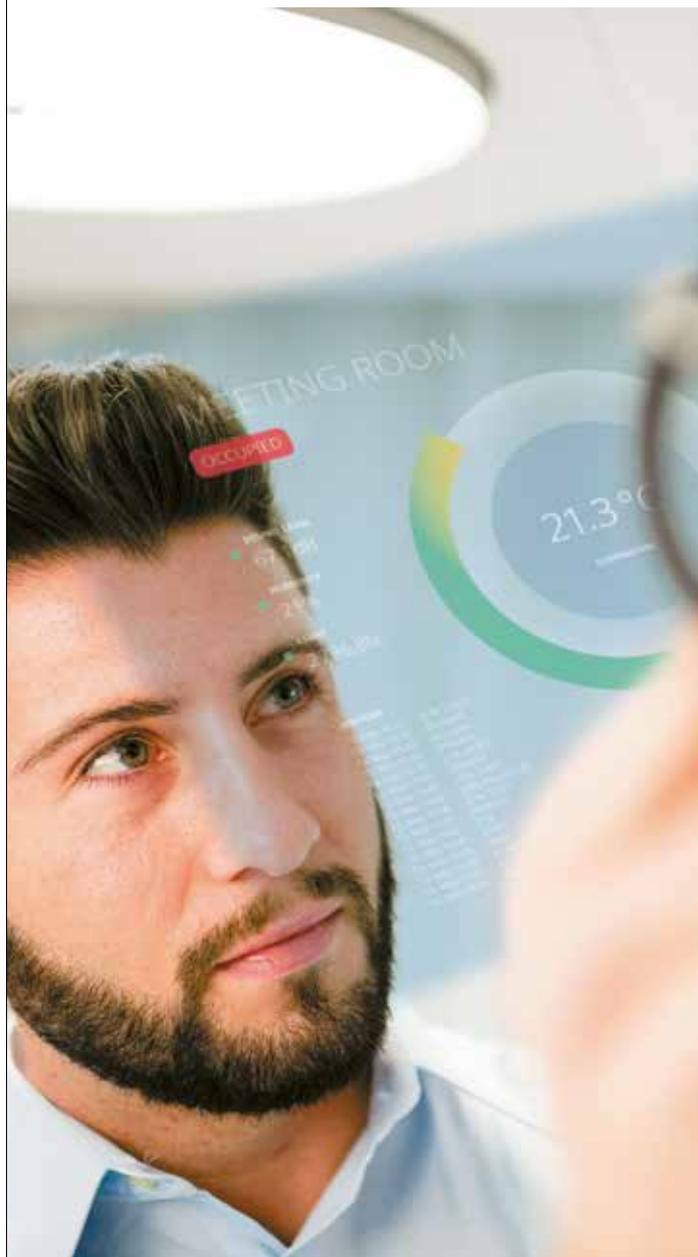
Ich deute die Entwicklung der Schlichtungsfälle so, dass zwischen Vermietern und Mietern ein so einvernehmliches Verhältnis besteht wie seit über zehn Jahren nicht mehr. Das zeigen auch die



Details zu den erledigten Fällen. Gerade einmal 13% aller 11 421 Verfahren betrafen Anfangsmietzins bzw. Mietzinserhöhung oder -senkung – jene «Missbrauchsfälle» also, auf die sich der Mieterverband kapriziert. Und von diesen erledigten 1528 Fällen konnten erst noch drei Viertel durch Einigung abgeschlossen werden. Selbst in urbanen Kantonen wie Zürich und Basel-Stadt gibt es zum Mietzins kaum Schlichtungsfälle. Die Statistik wird überdies massgeblich «verzerrt» durch die Kantone Waadt und Genf, die zusammen fast die Hälfte aller Schweizer Verfahren über den Mietzins auf sich vereinen.

Das versöhnliche Bild ist ohne Zweifel der anhaltenden Seitwärtsbewegung der Angebotsmietzinse und dem Rückgang der Bestandsmieten geschuldet, während sich der Gesamtwohnungsbestand durch Neubau und Erneuerung im erwähnten Zeitraum massgeblich verjüngt hat, der Ausbaustandard kontinuierlich gestiegen ist und der energetische Zustand verbessert wurde. Für die allermeisten Mieter stimmt der Wert der erhaltenen Leistung offensichtlich mit dem bezahlten Preis überein.

## Die Zukunft der Facility Services mit digitalen Lösungen mitgestalten



PEOPLE MAKE PLACES





## IMMOBILIENPOLITIK

### ALTE GRÄBEN IN DETAILFRAGEN

DER BERICHT ZUR VERNEHMLASSUNG ÜBER DREI PUNKTUELLE MIETRECHTSREVISIONEN – ETWA ZUR FAKSIMILE-UNTERSCHRIFT – ZEIGT DAS BREITE MEINUNGSSPEKTRUM VON KANTONEN, PARTEIEN UND VERBÄNDEN.

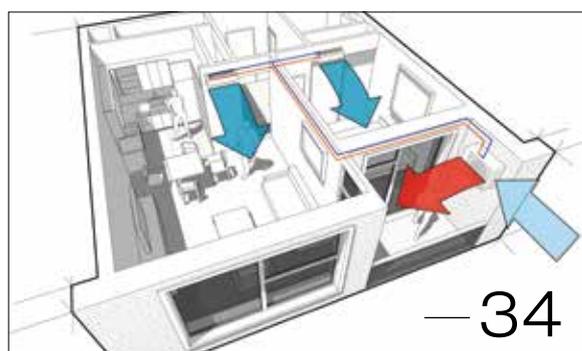


— 14

## IMMOBILIENWIRTSCHAFT

### DIGITALISIERUNG IM SCHWEIZER FM-MARKT

DIE FÜHRENDEN SCHWEIZER FM-ANBIETER SIND GUT DURCH DIE PANDEMIE GEKOMMEN. VERÄNDERUNGEN IN DER MARKTSTRUKTUR, GREEN SERVICES UND DIGITALISIERUNG PRÄGEN DIE MARKTENTWICKLUNG.



— 34

## BAU & HAUS

### WERTSTEIGERUNG DANK GESUNDER RAUMLUFT

DIE SIEBEN GRUNDLAGEN FÜR GESUNDE RAUMLUFT SIND EIN WERKZEUG, UM EIN GESUNDES RAUMKLIMA ZU SCHAFFEN. EIN EFFIZIENTES LÜFTUNGSSYSTEM MUSS ENTSPRECHEND GEPLANT, INSTALLIERT UND INSTAND GEHALTEN WERDEN.

## — FOKUS

### 04 «DAS RAUMKLIMA WIRD ZU WENIG BEACHTET»

Johanna Trüstedt, Leading Consultant bei Drees & Sommer Schweiz, erklärt, was gute Raumluft ausmacht und wie die Modelle der Kreislaufwirtschaft funktionieren.

## — IMMOBILIENWIRTSCHAFT

### 18 PANDEMIE HAT GROSSE AUSWIRKUNGEN

Der FM Monitor gibt jedes Jahr einen Überblick über die massgebenden Entwicklungen der Immobilienbranche und weist die aktuellen Bewirtschaftungs-, Verwaltungs- und Betriebskosten sowie die Flächendaten aus.

### 20 BIM AM UNISPITAL ZÜRICH

Welche Mehrwerte BIM bietet und wer dafür zuständig ist, wird in diesem Artikel am Beispiel des Universitätsspitals Zürich beleuchtet.

### 22 DER GROSSE HANDSCHLAG

Am 21. Juni 2022 treffen sich etablierte Unternehmungen und junge Prop- techs der Immobilienbranche zum neuen Grossanlass im JED Schlieren.

### 24 DER MONAT IN DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT

## — IMMOBILIENRECHT

### 30 VIEL RAUM FÜR KONFLIKTE

Die Ansprüche an eine professionelle Verwaltung im Stockwerkeigentum nehmen zu. Dabei geht es nicht nur um die technischen Entwicklungen, sondern auch um auftretende Konflikte innerhalb der Gemeinschaften.

### 32 WERBE-MONITORE UND ALTSTADTFLAIR

Nachträgliche Baubewilligungen können für Immobilieneigentümer oder Mieter schwierig werden. Umso komplexer ist die Ausgangslage, wenn sich Eigentums- und Wirtschaftsfreiheit und die Denkmalpflege widersprechen.

## — BAU & HAUS

### 36 HARMONISIERUNG DER GEBÄUDELABELS

Minergie, GEAK, SNBS Hochbau und 2000-Watt-Areale: Die Familie der Gebäudelabels wird neu gestaltet. Nur noch eine Organisation soll für die Zertifizierung, Qualitätssicherung und Kommunikation zuständig sein.

### 37 EINFACHE MASSNAHMEN – GROSSE WIRKUNG

Mit einfachen Regeln in Mietliegenschaften lassen sich Brände und deren Ausbreitung wirkungsvoll verhindern. Bewirtschaftung und Nutzer tragen eine Mitverantwortung für die Brandverhütung.

### 38 HONORIERUNG VON PLANUNGSLEISTUNGEN

Mit der Einführung des BIM-Modells gehen eine grössere Verbindlichkeit, neue Rollen, andere Leistungsbilder und ein adäquate Vergütungsmodell einher.

## — IMMOBILIENBERUF

### 44 KEINE VERDECKTE DOPPELMÄKELEI

Viele neue Vermarktungsanbieter nehmen mit ihren Versprechen Interessenkonflikte billigend hin. Das ist unprofessionell und zum Schaden der Kunden.

### 46 WELCHE ZUKUNFT BEWERTEN?

Bewertet wird immer die Zukunft – aber welche? Die, welche im Objektbusinessplan der Eigentümerschaft abgebildet ist? Oder die, welche den höchsten Wert erzielt (Highest and Best Use)?

### 47 KURZMELDUNGEN BERUF

### 49 AUS- UND WEITERBILDUNG: AKTUELLE LEHRGÄNGE

### 50 BERUFSBILDUNGSANGEBOTE DES SVIT

## — VERBAND

### 52 FOKUS AUF DER BERUFSBILDUNG

Die Covidpandemie hat auch in ihrem zweiten Jahr die Tätigkeit des SVIT Schweiz massgeblich geprägt. Mit der Delegiertenversammlung vom 23. Juni 2022 schliesst der Verband das Jahr 2021 formell ab.

### 54 GEMEINSAM STANDARDS SETZEN

Die Digitalisierung verstärkt das Sammeln von Immobiliendaten. Bei der BIM-Planung sollte daher auch der Gebäudebetrieb frühzeitig eingebunden werden, fordert die SVIT FM Kammer.

### 56 FUTUREBOARD NIMMT FAHRT AUF

Das SVIT Futureboard hat sich dem Thema digitaler Mietvertrag angenommen und einen Leitfaden erarbeitet.

### 57 KURZMELDUNGEN VERBAND



«DAS RAUMKLIMA  
WIRD BEI DER  
PLANUNG ZU WENIG  
BEACHTET»

Johanna Trüstedt, Leading Consultant bei Drees & Sommer Schweiz, erklärt, was gute Raumluft ausmacht und wie die Modelle der Kreislaufwirtschaft funktionieren.

INTERVIEW – DIETMAR KNOPF\*  
FOTOS – URS BIGLER

**Wir verbringen rund 90% unserer Lebenszeit in Innenräumen. Welche Rolle spielt das Raumklima für unser Wohlbefinden?**

Johanna Trüstedt: Leider kommt das Raumklima inklusive seiner Auswirkungen bei der Planung oft zu kurz. Bei der Gestaltung von Innenräumen gibt es arbeitsrechtliche Vorgaben beispielsweise für Licht und Akustik, doch die Raumluftqualität ist ein wichtiger Faktor des Wohlbefindens und der Gesundheit, der oft unterschätzt wird. ▶

ANZEIGE



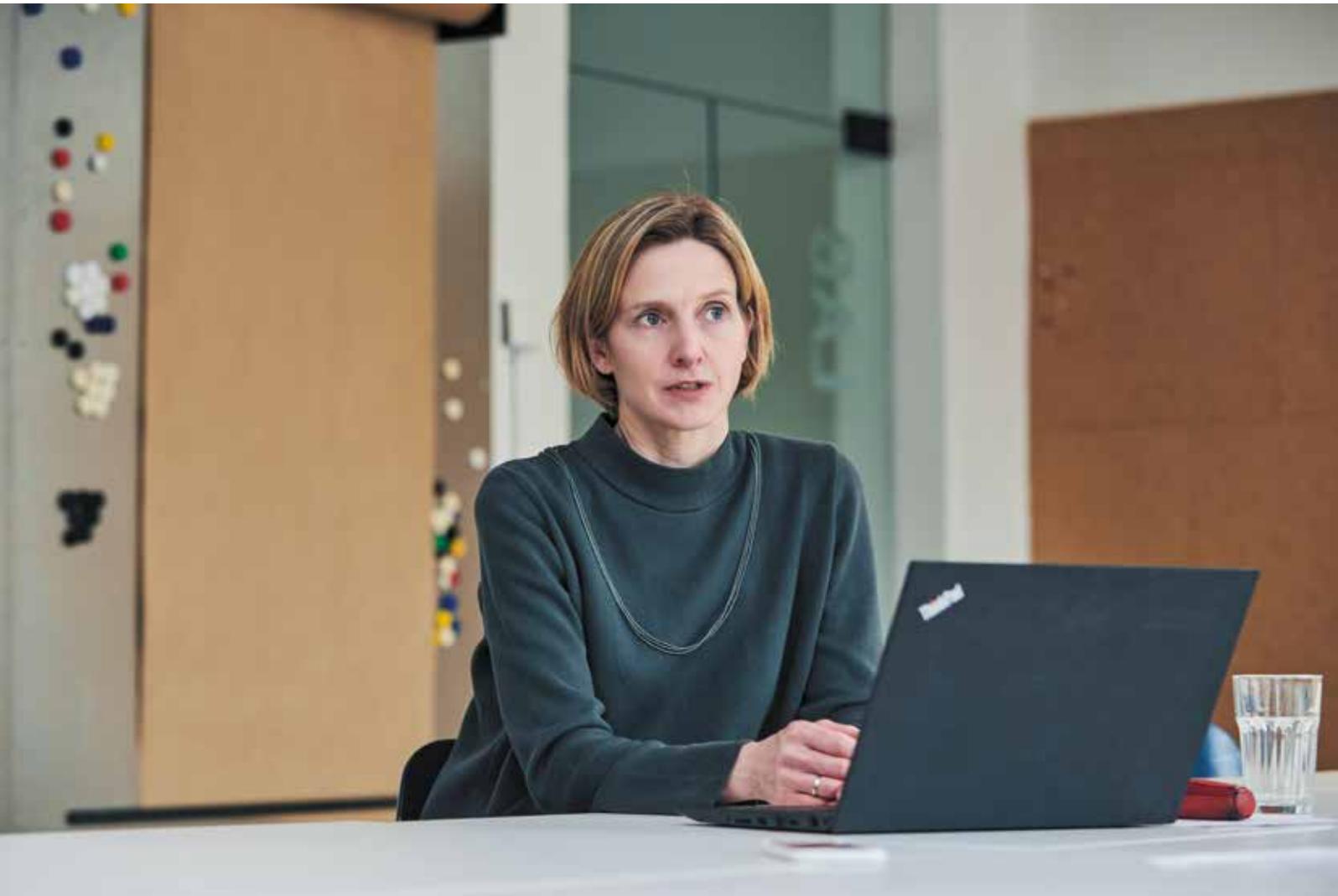
**TROCKAG**  
WÄNN'S UMS TROCKNE GAHT

WASSERSCHADENSANIERUNGEN  
BAUAUSTROCKNUNGEN  
ZERSTÖRUNGSFREIE LECKORTUNG

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

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

Hunzenschwil Dietikon Horw Zofingen Muttenz



### Welche Zutaten sorgen für ein behagliches Raumklima?

Ein angenehmes Raumklima besteht aus der richtigen Temperatur, einer angenehmen Luftfeuchtigkeit und der Innenraumluftqualität.

### Wann empfinden wir die Raumluft als gesund bzw. angenehm?

Die Nase als Indikator ist trügerisch. Für präzise Aussagen über die Luftqualität brauchen wir Messungen. Der wichtigste Faktor für gesunde Raumluft ist ein niedriger CO<sub>2</sub>-Gehalt, je nach Fragestellung können wir weitere schädliche Bestandteile nachweisen.

### Müssen diese Messungen von Spezialisten durchgeführt werden oder können die Raumnutzer das in die eigenen Hände nehmen?

Es gibt Lüftungsanlagen, die CO<sub>2</sub>-Messungen automatisch durchführen können. Doch meine Empfehlung wäre dafür, einen Spezialisten zu beauftragen, wenn weitere Faktoren als CO<sub>2</sub>-Mengen gemessen werden müssen. Interessant ist es natürlich für den Nutzenden, die Daten einsehen zu

#### BIOGRAPHIE JOHANNA TRÜSTEDT

(\*1975) beschäftigt sich seit über 20 Jahren mit der Gestaltung von Bürolandschaften. Vom Einzelbüro über Open Office hin zu tätigkeitsorientierten Bürokonzepten gestaltet sie die neusten Trends mit und setzt diese um. Mit dem Fokus auf den Nutzenden entwickelt sie bei Drees & Sommer Schweiz neue Bürokonzepte und legt speziellen Wert auf die Nachhaltigkeit und Gesundheit der Nutzenden im Innenraum. Ausserdem ist sie Vorstandsmitglied im Verein für Luft- und Wasserhygiene.

können. Allerdings schrecken viele Kunden davor zurück, aus Angst vor einer schlechten Diagnose und den Folgen, die meistens mit Investitionskosten verbunden sind.

### Messen Sie in Ihren Büros den CO<sub>2</sub>-Gehalt der Luft?

Ja. Sobald der CO<sub>2</sub>-Gehalt in unseren Büros einen kritischen Wert (900 ppm) erreicht, sorgt die Lüftungsanlage für frischen Sauerstoff.

### Für eine funktionierende Kreislaufwirtschaft im Bauwesen spielt das «Cradle to Cradle»-Prinzip eine wichtige Rolle. Wie funktioniert dieses Prinzip?

Der Ausdruck bedeutet wörtlich übersetzt «von der Wiege zur Wiege». Es gibt zwei Systeme: einmal den natürlichen Kreislauf, bei dem Materialien wieder zu Nährstoffen für die Natur werden. Der zweite Kreislauf bringt ältere Baumaterialien nach dem Recycling wieder zurück in die Produktion. Dafür ist eine sortenreine Zerlegung der Baustoffe eine Grundvoraussetzung, wenn beispielsweise Stahl upgecycelt und anschliessend wieder für ein Baumaterial verwendet wird.



**BEZÜGLICH DER  
QUALITÄT VON  
RAUMLUFT GIBT  
ES KEINE ZWIN-  
GENDEN NORMEN,  
SONDERN NUR  
RICHTWERTE.**



**Im Idealfall sollen für jedes Bauvorhaben schadstoff- und emissionsarme Materialien verwendet werden. Wie sieht es in der Realität aus?**

Schlecht. Diesbezüglich betreten wir Neuland. Ich erinnere mich an einen Neubau aus dem Jahr 2005. Damals klagten viele Nutzer über Kopfschmerzen, deshalb haben wir die Raumluft gemessen und festgestellt, dass die Schadstoffbelastung deutlich über den Grenzwerten lag. Seitdem hat sich am Desinteresse für schadstoffarme Baumaterialien wenig geändert. Fragen Sie Facharbeiter nach den Inhaltsstoffen in ihren Klebstoffen, nur sehr wenige werden die richtige Antwort wissen.

**Der Messturm Basel gilt als Musterbeispiel für die Kreislaufwirtschaft. Die Büromöbel wurden nicht gekauft, sondern geleast, die Teppichfliesen werden vom**

**Hersteller zurückgenommen und wieder neu verarbeitet. Wie genau funktioniert der Kreislauf?**

Das Ziel der Materialmiete ist in erster Linie eine hohe Qualität der Produkte. Hier sind die Hersteller gefragt, möglichst langlebige Produkte anzubieten, die sich im Idealfall mehrmals vermieten lassen. Dazu hat dieses Modell den Vorteil, dass die vernünftigen Nutzer sorgsamer mit ihrer Immobilie umgehen und so das Kreislaufmodell unterstützen. Einschränkend muss ich sagen, dass das «Cradle to Cradle»-Prinzip in der Bauindustrie noch wenig verbreitet ist, weil dafür in den Fabriken noch die Infrastruktur fehlt, aber wir sind auf einem guten Weg. ▶



**Baumaterialien können ein gesundes Raumklima fördern. Pflanzen können schädliche Chemikalien wie Formaldehyd aufnehmen, Wandfarben unterstützen die Luftreinigung. Erklären Sie bitte die Prozesse dahinter.**

Ja, bestimmte Pflanzenarten wie beispielsweise Einblatt, Steckenpalme und Baum-Philodendron regulieren nicht nur die Luftfeuchte, sondern sind auch in der Lage, Chemikalien wie Formaldehyd aus der Luft aufzunehmen. Bei den Farben handelt es sich um anorganische, hochatmungsaktive Innen-Mineralfarben, die wasserverdünnbar, emissions- und weitgehend lösemittelfrei (< 5%) sind. Sie können die Luftreinigung unterstützen, indem sie die Bakterienbildung an der Wandoberfläche reduzieren. Übrigens gibt es bereits auch Teppiche, die den Feinstaub in der Luft abbauen können.

**Da die Gebäudehüllen aus energetischen Gründen luftdichter geworden sind, brauchen wir auf mechanische Lüftungsanlagen. Viele empfinden das als eine Einbusse**

**beim individuellen Raumkomfort. Stimmen Sie dieser Einschätzung zu oder wie lautet Ihre Meinung?**

Weil wir noch mehr Energie sparen wollen, werden unsere Gebäudehüllen immer dichter. Dabei ist uns im wahrsten Sinne des Wortes die Luft ausgegangen – den undichten Fensterrahmen, durch den wir früher Frischluft erhalten haben, gibt es nicht mehr. Diese Aufgabe übernehmen heute Lüftungsanlagen, die uns die richtige Menge Frischluft bringen sollen. Das ist grundsätzlich keine Einbusse im Raumkomfort, denn dass die Raumluft schlechter ist als die Aussenluft stimmt nur bedingt und ist regional unterschiedlich zu bewerten.

**Unser Empfinden bezüglich Temperatur und Raumluft ist sehr individuell. Wie finden Sie Kompromisse, beispielsweise für Grossraumbüros oder Schulen?**

Sie können es nie allen recht machen. Wenn sich 80% der Raumnutzenden wohlfühlen, haben wir den grösstmöglichen Wohlfühlfaktor erreicht. ▶

**“**  
**BESONDERS FÜR INNENRÄUME SPIELT DIE RICHTIGE MATERIALWAHL EINE ZENTRALE ROLLE.**  
**“**

# Homegate investiert weiter in Ihren digitalen Vermarktungserfolg

Dies zahlt sich seit 2018 aus:

- ◆ +37 % Visits\*
- ◆ +76 % Detailansichten\*
- ◆ +68 % Leads (Kontaktanfragen)\*

Profitieren Sie jetzt von neuen Features und Tools, die Ihre Vermarktungschancen weiter erhöhen. **Jetzt mehr erfahren:**



homegate.ch



“  
WIR MÜSSEN DEN  
NUTZENDEN BEI  
DER PLANUNG INS  
ZENTRUM STELLEN.  
”

Ergänzend gibt es Apps, welche die Temperatur in den einzelnen Raumzonen anzeigen können. Das bietet den Nutzenden, die sich trotzdem nicht wohlfühlen, die Chance, sich überwiegend in den kalten oder warmen Bereichen aufzuhalten.

**Müsste bei der Planung mehr Gewicht auf das Raumklima gelegt werden?**

Anscheinend ist das so, denn fast jeder Kunde klagt über ein schlechtes Raumklima. Aber fairerweise muss man sagen, dass eine perfekte Lüftungsanlage mit hohen Kosten verbunden ist und vom Bauherrn der Return on Investment wie Produktivität und geringere Ausfallquote bei den Mitarbeitenden noch nicht mit einbezogen wird.

**Aussen- und Innenluft sind untrennbar miteinander verbunden. Was müssen wir tun, damit unsere Luftqualität (Stichwort Feinstaub) besser wird?**

Mechanische Anlagen in unseren Gebäuden müssen die Luft filtern, wenn die Aussenluft den Grenzwert überschreitet. Gegen den Feinstaub in

Innenräumen können wir nur begrenzt etwas tun, da er dort durch Materialabrieb entsteht. Hier können wir jedoch darauf achten, dass es schadstoffarme Materialien sind, die wir einbauen.

**Welche Auflagen gibt es bezüglich Raumluft vom Gesetzgeber?**

Es gibt keine Gesetze, sondern nur Richtwerte, welche die Qualität der Raumluft regeln. Im Laufe der Jahre entwickeln sich aus diesen Richtwerten anerkannte Regeln der Technik, die wiederum Jahre später vielleicht in Gesetze gegossen werden.

**Erlauben Sie noch eine letzte Frage: Sie arbeiten als Innenarchitektin bei der Drees & Sommer Schweiz AG. Warum beschäftigen Sie sich mit Luft bei der Gestaltung von Innenräumen?**

Mein Fokus ist der Nutzende. Entsprechend unterstütze ich den Kunden bei der Entwicklung eines ganzheitlichen Ansatzes, der die bedarfsgerechte Planung mit dem Wohlbefinden und der Gesundheit der Nutzenden verbindet.



**\*DIETMAR KNOPF**

Der diplomierte Architekt ist Chefredaktor der Zeitschrift ImmoBilia.

# Ein Kochfeld. Endlose Möglichkeiten.

Mit TotalFlex können Sie Pfannen und Töpfe beliebig platzieren. Wo immer Sie wollen. Das Induktionskochfeld erkennt Kochgeschirr unterschiedlicher Form und Grösse automatisch und schafft verschieden grosse Kochzonen.



# ALTE GRÄBEN IN DETAILFRAGEN

Der Bericht zur Vernehmlassung über drei punktuelle Mietrechtsrevisionen zeigt das breite Meinungsspektrum von Kantonen, Parteien und Verbänden. Ob das Parlament zu mehrheitlichen Vorlagen gelangt, ist offen.

TEXT – IVO CATHOMEN\*

## ▶ VERNEHMLASSUNGSERGEBNIS

Im September des vergangenen Jahres hat die Rechtskommission des Nationalrats drei Vorentwürfe zur Umsetzung von insgesamt vier parlamentarischen Initiativen zum Mietrecht in die Vernehmlassung geschickt. Einer der Vorentwürfe betrifft die Vermeidung missbräuchlicher Untervermietungen, ein zweiter die Rechtsgültigkeit von Faksimile-Unterschriften und weiterer Formvorschriften und der dritte die Erleichterung von Kündigungen wegen Eigenbedarfs. Anfang April hat die Kommission nun vom Bericht über die Ergebnisse der Vernehmlassung Kenntnis genommen, den Bericht veröffentlicht und entschieden, dem Nationalrat drei Vorentwürfe zu unterbreiten, wobei sie Mitte Mai ihre Detailberatung über die Vorlagen fortsetzen wird. Der SVIT Schweiz hatte sich zur Vorlage ebenfalls vernehmen lassen (siehe [www.svit.ch/politik](http://www.svit.ch/politik)).

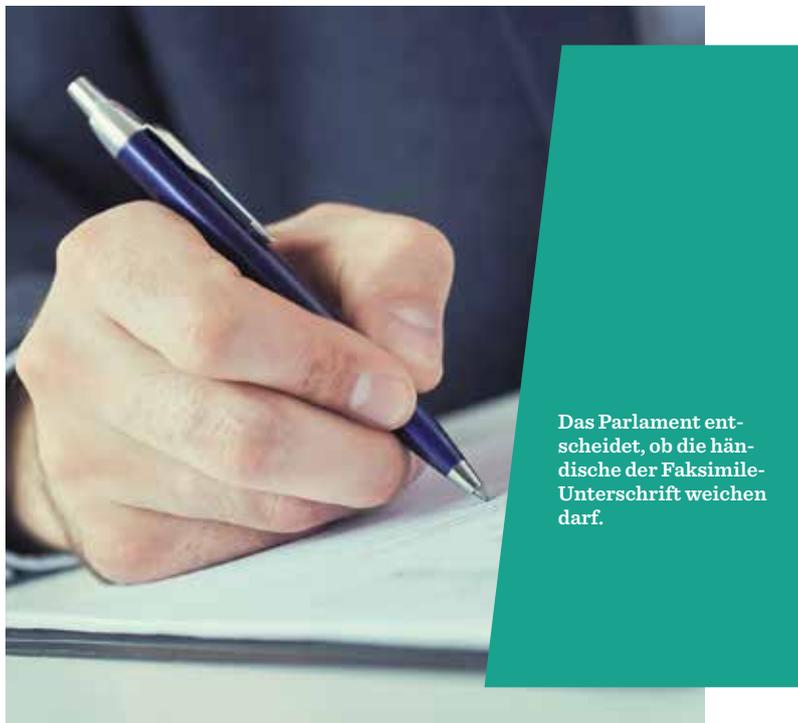
## KLARERE REGELUNG FÜR DIE UNTERVERMIETUNG

Die Anpassung von Art. 262 OR über die Untervermietung zielt auf klarere Regelungen ab, indem die Untervermietung neu explizit von der schriftlichen Zustimmung des Vermieters abhängt, sofern nichts anderes vereinbart wurde. Die Verweigerungs- und Kündigungsgründe werden konkretisiert, geschärft und die Dauer der Untervermietung auf maximal zwei Jahre beschränkt.

Zum Entwurf der Kommission in der Vernehmlassung lagen mehrere Minderheitsanträge vor, was die Spannweite der im Verfahren eingegangenen Haltungen voraussehen liess. Diese reichen von einer grundsätzlichen Ablehnung der Änderung seitens der Mieterverbände über eine Aufweichung der Mehrheitsvorlage bis hin zur Unterstützung einer voraussetzungslosen Verweigerung. Die Immobilienverbände tendieren allesamt zur Mehrheitsvorlage. Das Ergebnis des parlamentarischen Prozesses könnte schliesslich in eine allenfalls abgeschwächte Version des Mehrheitsantrags münden. Ein Scheitern der Vorlage und das Festhalten am Status quo ist aber nicht ausgeschlossen.

## ZUSTIMMUNG ZUR FAKSIMILE- UNTERSCHRIFT

Die Rückmeldungen zur Vorlage über die Formvorschriften in Art. 269d OR teilen sich in zwei Gruppen. Während die Zulässigkeit der Faksimile-Unterschrift für Mietzinserhöhung und andere einseitige Vertragsänderungen grossmehrheitlich unterstützt und wohl auch im Parlament Zustimmung erlangen wird, sind die Meinungen zur Mitteilung der Mietzinserhöhung bei Staffelmietzinsen in schriftlicher Form gespalten. Die bürgerlichen Parteien und die Wirtschaftseinschliesslich der Immobilienverbände fordern einen Verzicht auf jegliche Mitteilungspflicht.



Das Parlament entscheidet, ob die händische der Faksimile-Unterschrift weichen darf.

BILD: 123RF.COM

## ERLEICHTERTE EIGENBEDARFS- KÜNDIGUNG

Einen schweren Stand dürfte im Parlament die erleichterte Kündigung wegen Eigenbedarfs haben. Die Ablehnung wird entweder mit einer Reduktion des Mieterschutzes oder mit dem Fehlen beschleunigender Verfahrensregeln in der Zivilprozessordnung begründet. Es ist gut möglich, dass die Debatte in einem Abbruch der Übung oder in einer Mini-Revision münden könnte.

## PUNKTUELLE ODER UMFASSENDE REVISION?

Das Vorgehen der Rechtskommission, punktuelle Anpassungen vorzunehmen und diese in verschiedene Vorlagen aufzuteilen, stösst namentlich bei den Mieterverbänden auf Kritik. Sie sehen sich in den demokratischen Rechten beschnitten, insbesondere in der Möglichkeit, ein Referendum zu organisieren, oder wünschen sich eine umfassende Revision des Mietrechts. Wenn aber bereits drei punktuelle Anpassungen derart kontroverse Diskussionen auslösen, ist der Versuch einer grundlegenden Revision des Mietrechts verlorene Liebesmühe. Der SVIT Schweiz hat klar gemacht, dass er partiellen Anpassungen gegenüber der Gesamtrevision klar den Vorzug gibt.

Der Bericht zeigt jedenfalls, dass alte Gräben pragmatische Lösungen verhindern könnten, was letztlich dazu führt, dass das Parlament weiterhin den Gerichten die Konkretisierung überlässt.



\*IVO CATHOMEN

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

## SCHWEIZ

### BEWEGUNG IM STOCKWERKEIGENTUM

Die Rechtskommission hat Ende März die Motion «Für ein modernes und praxistaugliches Stockwerkeigentumsrecht» von Nationalrat Beat Flach, GLP AG, beraten. Sie beantragt ihrem Rat ohne Gegenstimme, die Motion abzulehnen, und verweist dabei auf die bereits an den Bundesrat überwiesene, beinahe deckungsgleiche «55 Jahre Stockwerkeigentum. Zeit für ein Update» von Ständerat Andrea Caroni, FDP AR. Der Bundesrat hat mit der Ausarbeitung einer Vernehmlassungsvorlage bereits begonnen.

### WENIGER SCHLICHTUNGSFÄLLE

Von Juli bis Dezember 2021 sind 11 057 neue Schlichtungsverfahren im Miet- und Pachtwesen eingeleitet worden. Dies sind rund 8,5% weniger als im Vorsemester und 17,6% weniger als im 2. Halbjahr 2020. Es ist der tiefste Wert seit 2011. Die rückläufige Tendenz setzt sich damit fort. In der 2. Jahreshälfte 2021 schlossen die Schlichtungsbehörden 11 421 Fälle ab (siehe dazu Kommentar auf Seite 2 dieser Ausgabe).

### IMPULSBERATUNG KOSTENLOS

Seit April können sich Hausbesitzer und Stockwerkeigentümer in der ganzen Schweiz bei der Wahl des optimalen Heizsystems mit erneuerbaren Energien gratis beraten lassen. Die Impulsberatung

des Programms «erneuerbar heizen» ist ab dann in der ganzen Schweiz kostenlos. Die Heizung, die ersetzt werden soll, muss älter als zehn Jahre sein und als Hauptheizung für die Raumwärme dienen. Es spielt indes keine Rolle, was für ein Heizsystem vorgängig installiert war. Und auch die Gebäudekategorie ist nicht relevant.

### ANZAHL ZWEITWOHNUNGS-GE-MEINDEN STABIL

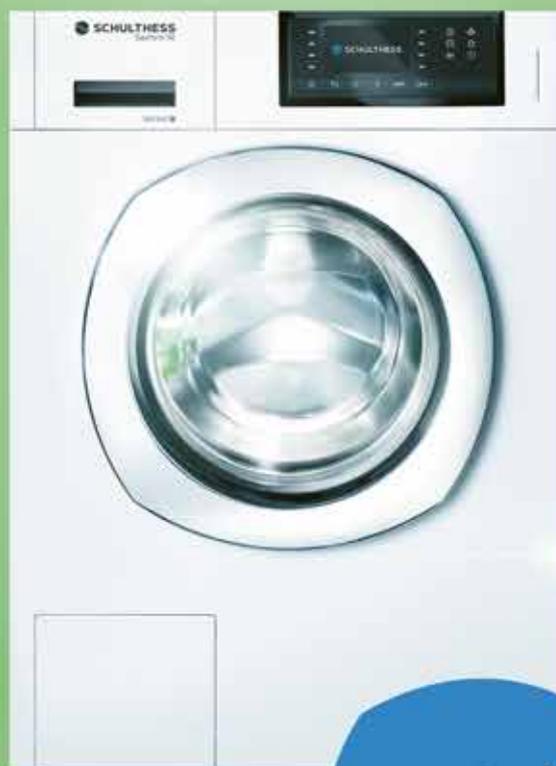
2021 ist die Anzahl der Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20% praktisch gleich geblieben wie im Vorjahr. Die aktuellen Berechnungen im Auftrag des Bundesamts für Raumentwicklung zeigen, dass 7 Gemeinden neu einen Zweitwohnungsanteil von über 20% aufweisen und der Anteil bei 8 Gemeinden auf unter 20% sank.

### KEIN STÄRKERER EHEGATTENSCHUTZ

Die Rechtskommission des Ständerats hat Ende April dem Beschluss der Schwesterkommission, der parlamentarischen Initiative von Nationalrat Dandrès, SP GE, Folge zu geben, nicht zugestimmt. Die Initiative verlangt, dass jeder Mieter dem Mietvertrag des Ehegatten beitreten kann. Die ständerätliche Kommission ist der Auffassung, dass der Ehegatte durch die geltenden mietrechtlichen Bestimmungen ausreichend geschützt ist und somit kein gesetzgeberischer Handlungsbedarf besteht. ■

# Hebt sich ab.

In Langlebigkeit und Kundenservice.



washMaster  
das neue digitale  
Zahlungssystem

# DIGITALISIERUNG IM SCHWEIZER FM-MARKT

Die führenden Schweizer FM-Anbieter sind gut durch die Pandemie gekommen. Veränderungen in der Marktstruktur, Green Services und Digitalisierung prägen die Marktentwicklung.

TEXT – THOMAS BALL\*

## DIE 10 FÜHRENDE FACILITY-SERVICE-UNTERNEHMEN IN DER SCHWEIZ

Quellen: Lünendonk Studie 2021: Facility-Management-Provider in der Schweiz

Rang 2021	Rang 2019	Unternehmen	Inlandsumsatz in Mio. CHF		Gesamtumsatz in Mio. CHF		Mitarbeitende in der Schweiz	
			2020	2019	2020	2019	2020	2019
1	1	ISS Facility Services AG, Zürich	759,0	820,0	759,0	820,0	12740	12424
2	2	Bouygues Energies & Services Schweiz AG, Zürich	340,0	349,0	340,0	349,0	5100	5400
3	4	CBRE GWS GmbH, Basel	312,0	192,7	312,1	192,7	800	630
4	3	Vebeo Schweiz Holding AG, Zürich	255,0	251,0	255,0	251,0	8000	8000
5	5	Engie Services AG, Zürich	180,0	180,0	180,0	180,0	600	600
6	7	Apleona HSG AG, Wallisellen	153,5	153,0	153,5	153,0	1337	1322
7	6	Honegger AG, Kőniz	131,0	123,0	131,0	123,0	6152	6000
8	neu	gammaRenax AG, Dübendorf	70,7	67,5	70,5	67,5	2000	2000
9	8	Stampfli AG, Subilingen *)	63,0	63,0	63,0	63,0	2500	2000
10	neu	Sodexo (Suisse) SA, Zürich	47,0	47,0	47,0	47,0	550	550

\*) Umsatz und/oder Mitarbeitendenzahlen teilweise geschätzt.

### ► FM-MARKT IST HETEROGEN

Das operative Bewirtschaften von Gewerbeimmobilien ist ein wesentlicher Bestandteil jeder erfolgreichen Immobilienstrategie und wird es auch in Zukunft bleiben. Das Facility Management ist dabei als Querschnittsmarkt in sich heterogen, da es den baulich-technischen Immobilienbetrieb ebenso umfasst wie den infrastrukturellen und den kaufmännischen. Diese Heterogenität findet sich auch im Anbietermarkt wieder: Das Facility Management als Disziplin ist aus dem Bedürfnis heraus entstanden, die Immobilienbewirtschaftung ganzheitlich zu betrachten. Hieraus ergibt sich ein Markt, der nur schwerlich trennscharf abzugrenzen ist, über den jedoch gleichzeitig ein hoher Informationsbedarf besteht. Aus diesem Bedürf-

nis heraus ist die Lünendonk-Marktanalyse im Facility Management entstanden: seit 2004 beobachtet das Marktforschungs- und Beratungshaus den Markt in Deutschland, seit 2015 auch in Österreich und der Schweiz.

Im Kern der alle zwei Jahre für die Schweiz neu aufgelegten Marktanalyse stehen die folgenden Fragestellungen, die im Nachgang diskutiert werden: Wie ist der Markt strukturiert? Welche externen und internen Impulse wirken auf den Markt? Welche Lösungen entwickelt der Markt auf die sich verändernden Kundenanfragen. Die Lünendonk-Marktanalysen richten sich sowohl an Provider für das Benchmarking als auch an CREM- und FM-Einheiten, die sich über den Markt informieren möchten.

## FACILITY MANAGEMENT

Digitalisierung, Nachhaltigkeit und eine Ausrichtung hin zu integralen Facility Services zählen für die Facility Management-Anbieter in der Schweiz zu den wichtigsten Themen neben dem Personalmangel. Zu diesen Erkenntnissen kommt die vierte Lünendonk-Studie zum Schweizer Facility Management-Markt, für die führende Anbieter befragt wurden.

Unter den Befragten herrscht der Konsens, dass digitalisierte Services und Produkte bei der Akquise von Aufträgen auf jeden Fall (54%) oder eher (46%) als Vorteil gelten. Zudem würden deutlich mehr Kunden umweltfreundliche und energieeffiziente Services nachfragen, ihr Anteil ist innerhalb von zwei Jahren um fast 100% gestiegen, von 15 auf 29%.

Rund zwei Drittel (64%) der befragten Anbieter bieten bereits Leistungen zur Reduzierung von CO2-Emissionen an, weitere 9% wollen sie einführen. 67% der Unternehmen halten die Themen Nachhaltigkeit und Klimaschutz für relevant für ihr Geschäftsmodell und haben dazu strategische Überlegungen eingeleitet.



Daten und Automatisierung werden in der professionellen Immobilienbewirtschaftung immer wichtiger. Das gilt nicht nur für technische Services, sondern auch für Reinigung.

BILD: 123RF.COM

### ALLGEMEINES MARKTUMFELD

Der Facility-Management-Markt gilt als Fundament jeglicher Wirtschaftstätigkeit von Unternehmen: Ohne Immobilien keine Geschäftstätigkeit. Dementsprechend verläuft die Umsatzentwicklung der führenden Dienstleister vergleichsweise stabil. Wesentliche Einflussfaktoren sind Lohn- und Materialkostenent-

wicklung sowie die Veränderung des Gewerbebaubestands. Auf die Unternehmensentwicklung wirkt zudem stabilisierend ein, dass Dienstleistungsverträge in der Regel über mehrere Jahre geschlossen werden.

In den vergangenen Jahren sind die Umsätze der führenden Dienstleister in dem rund 12 Mrd. CHF grossen Markt durchschnittlich zwischen 3,5 und 5% pro Jahr angestiegen. Unter den zehn führenden Dienstleistern schwankten die Werte jedoch stärker. Im ersten Corona-Jahr steigerten die Provider ihre Umsätze um durchschnittlich noch 1,2% (Top 10: 0,3%). Die Corona-Pandemie führte sowohl zu Umsatzrückgängen gegenüber dem ursprünglichen Plan – etwa durch weniger Umsätze in der Betriebsgastronomie – als auch zu Zusatzaufträgen (Reinigungsbedarf, Sicherheitsdienstleistungen etc.). Ertragsschmälernd wirkten sich vor allem weggefallene Ad-hoc-Aufträge aus, die aus der geringeren Immobiliennutzung resultierten. Die Zahl der Mitarbeitenden stieg im Mittel um 0,4% an.

### FÜHRENDE ANBIETER

Lünendonk erstellt im Rahmen der Studie ein Ranking der zehn nach Umsatz führenden Unternehmen (Lünendonk-Liste). Die Liste erhebt Anspruch auf Vollständigkeit. Die Aufnahme in das Ranking erfolgt auf Basis von Kriterien (> 50% des Umsatzes mit technischen und infrastrukturellen Facility Services, > 66% des Umsatzes am externen Markt, keine Einzelgewerkeanbieter).

Marktführer ISS (2020: 759 Mio. CHF, -7,4%) musste ebenso wie Verfolger Bouygues (340 Mio. CHF, -2,6%) Umsatzrückgänge hinnehmen, setzt jedoch mehr als doppelt so viel Volumen um als das auf Rang zwei geführte Unternehmen. Nach Übernahme des Service-Geschäfts von Engie durch Bouygues und der Umfirmierung zu Equans (seit 01.02.2022) liegt der kombinierte Umsatz der beiden Gesellschaften für ▶

ANZEIGE



**SIREA**  
Swiss Institute of Real Estate Appraisal

Umfassende Immobilienkompetenz mit einer massgeschneiderten Weiterbildung von SIREA – an einer der Hochschulen in Ihrer Nähe.



**CAS  
IMMOBILIEN-  
BEWERTUNG**

Grundlagen | Bewertungselemente  
Bewertungsmethodik | Verfassen  
von Marktwertgutachten

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



**MAS  
REAL ESTATE  
MANAGEMENT**

Finanzierung | Anlagen | Entwicklung  
Bewirtschaftung von Immobilien

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



**MBA  
REAL ESTATE  
MANAGEMENT**

Betriebswirtschaft | Immobilien-,  
Management-, Führungskompetenzen

Kursstart ZHAW: August 2022



Informationen  
044 322 10 10 | [www.sirea.ch](http://www.sirea.ch) | [info@sirea.ch](mailto:info@sirea.ch)

Scuola Universitaria professionale  
della Svizzera italiana





n|w  
Fachhochschule  
Nidwalden

Scuola Svizzera di  
Ingegneria e Architettura



HOCHSCHULE  
LUZERN



OST  
Fachhochschule



zhaw  
School of  
Management and Law

IMMOBILIA / Mai 2022

— 15 —

## 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**



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

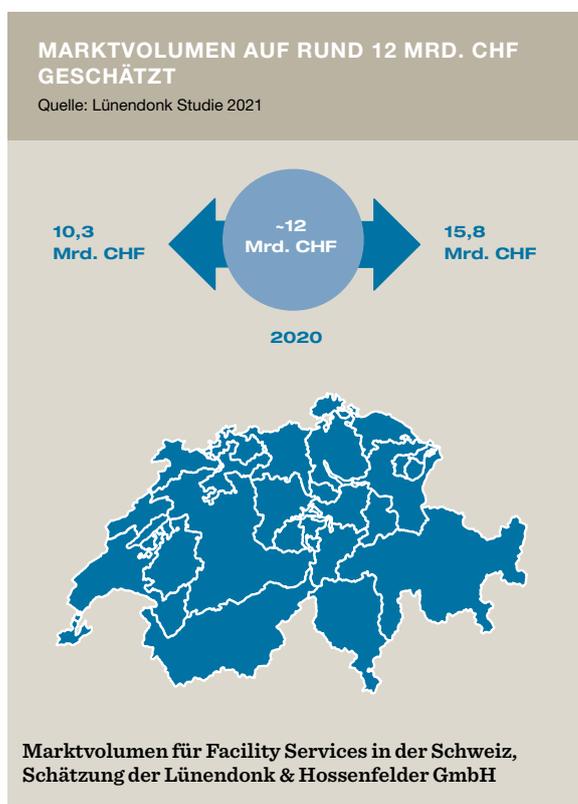
Deshalb engagieren wir uns tagtäglich dafür, dass Ihre Arbeit als Immobilienverwalter die hohen Ansprüche Ihrer Kunden nicht bloss erfüllt, sondern übersteigt. Und damit das auch in Zukunft so bleibt, investieren wir laufend in die Weiterentwicklung unserer beiden Immobilien-Softwares «Hausdata» und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

Angelo Breitschmid, Schulung & Support eXtenso IT-Services AG

*eXtenso*

**eXtenso IT-Services AG**

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



das Jahr 2020 bei 520 Mio. CHF und reduziert damit deutlich den Abstand zu Marktführer ISS. Auf Rang drei folgt CBRE Global Workplace Solutions mit 312 Mio. CHF. Der Gewinn eines Grossauftrags hat zu der Umsatzsteigerung von 62 Prozent beigetragen. Auf Rang vier liegt die Vebege mit 255 Mio. CHF. Das niederländische Unternehmen baut die Marktstellung im benachbarten deutschen Markt mit der Übernahme der Hectas deutlich aus. Vebege ist damit in den Niederlanden, Deutschland und der Schweiz eines der führenden Unternehmen im Markt. Auf Rang sechs folgt die Schweizer Landesgesellschaft der Apleona mit 153,5 Mio. CHF. Komplettiert wird das Ranking von Gammarenax, Stampfli und der Schweizer Landesgesellschaft von Sodexo.

## WESENTLICHE ENTWICKLUNGEN

Die Marktentwicklung wird wesentlich geprägt durch Übernahmen und Zusammenschlüsse, die über die im Jahr 2020 in der Umsatzentwicklung ablesbaren Effekte hinaus gehen. Die Nachfrage nach integralen Services nimmt schweizweit weiter zu. Darüber hinaus stehen die Auftraggeber vor der Herausforderung, den Immobilienbetrieb nachhaltiger zu gestalten. Hierzu leisten Facility-Management-Provider durch Beratungsleistungen (Sanierungsempfehlungen, Betriebskonzepte der Einzelgewerke wie Catering, Gebäudetechnik etc.), aber auch durch bedarfsabhängige Immobiliensteuerung und Modernisierungsleistungen ihren Beitrag.

Als wesentliches Instrument dient hierbei die Digitalisierung des Gebäudebetriebs durch die Verbindung von IoT, Software und Personal/Robotik. Sie ermöglicht, Effizienzen im Betrieb zu realisieren und gleichzeitig Informationen über den Gebäudebetrieb zu gewinnen, um bedarfsabhängig zu steuern. Darüber hinaus steht die Branche seit vielen Jahren vor der Herausforderung, den Wunsch der Kunden nach kostengünstigen Lösungen mit den zunehmenden Anforderungen an Servicequalität und Personalbedarf – sowohl hinsichtlich Anzahl als auch Qualifikation – in Einklang zu bringen. Die Personalgewinnung verdrängt inzwischen an vielen Stellen die Vertriebsfolge als wesentlichen Einflussfaktor für die Fähigkeit, Aufträge zu gewinnen. ■

### LÜNENONK-STUDIE

Dieser Beitrag ist eine Zusammenfassung der vierten Lünenonk-Studie zum Schweizer Facility-Management-Markt, die unter [www.luenendonk.de](http://www.luenendonk.de) erhältlich ist. Die Studie basiert auf der Befragung der führenden Dienstleister und zahlreichen Hintergrundgesprächen mit Entscheidern bei Auftraggebern und Providern.



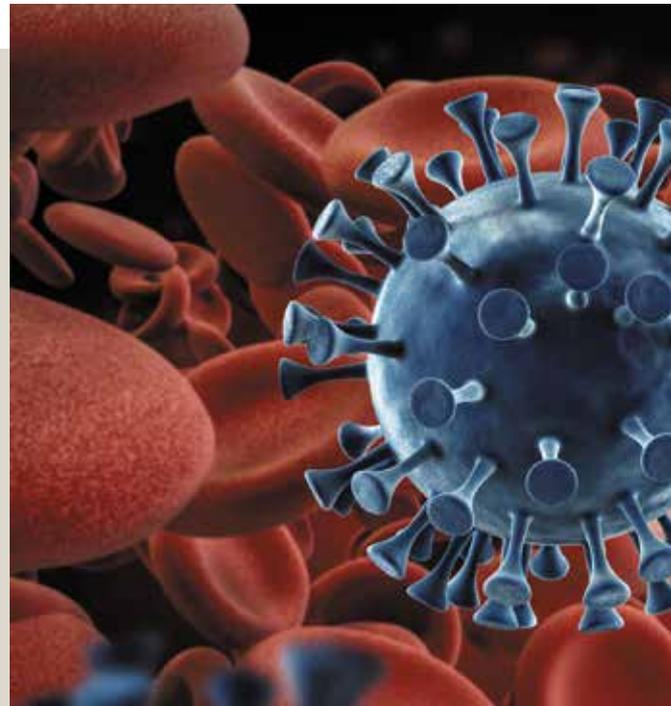
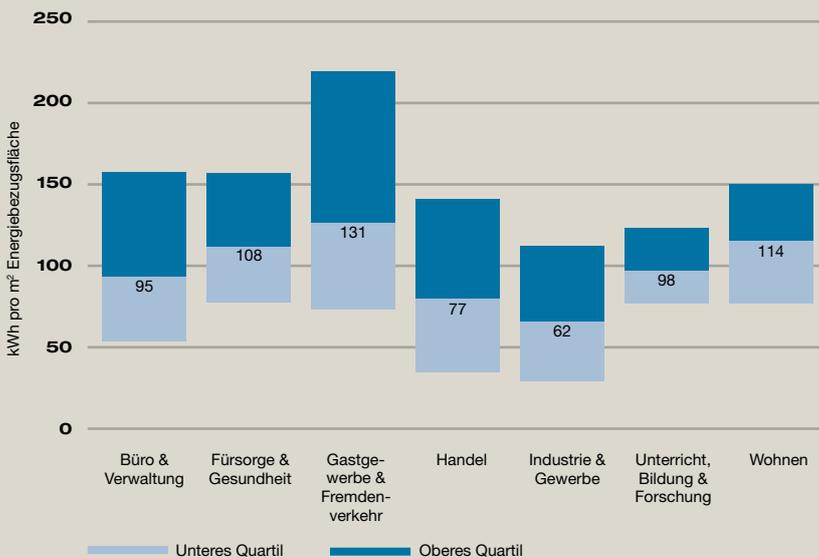
**\*THOMAS BALL**  
Der Autor ist Partner bei der Lünenonk & Hossenfelder GmbH.

# PANDEMIE HAT GROSSE AUSWIRKUNGEN

Der FM Monitor gibt seit 2001 jedes Jahr einen Überblick über die massgebenden Entwicklungen der Immobilienbranche und weist die aktuellen Bewirtschaftungs-, Verwaltungs- und Betriebskosten sowie die Flächen-  
daten aus. **TEXT – RAHEL MULLE\***

## FM MONITOR 2021: ENERGIEVERBRAUCH NACH NUTZUNGSART

Quelle: pom+Consulting AG



### ► BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN UNTER DER LUPE

Der FM Monitor ist der schweizweit grösste Datenpool für immobilienbezogene Bewirtschaftungskosten. Die aktuellen Kennzahlen basieren auf rund 12 000 Liegenschaften und einer Gesamtgeschossfläche von rund 52 Mio. m<sup>2</sup> sowie Bewirtschaftungskosten in der Höhe von 3,3 Mrd. CHF. Untersucht werden die Nutzungskategorien Wohnen, Büro und Verwaltung, Industrie und Gewerbe, Handel, Unterricht, Bildung und Forschung, Gastgewerbe und Fremdenverkehr, Freizeit, Sport und Erholung, Fürsorge und Gesundheit, Kultur und Geselligkeit sowie Verkehrsanlagen.

Die Bewirtschaftungskosten pro Quadratmeter Geschossfläche hängen stark von Nutzungsart und Nutzer ab. Bezogen auf die Eigentümer- und Nebenkosten sind Wohnnutzungen mit knapp 40 CHF pro Quadratmeter Geschossfläche am kostenintensivsten. Grundsätzlich sind die Kosten von Selbstnutzern rund 60% bis 70% höher als die Kosten von Investoren, da diese auch die direkten Mieterkosten beinhalten. So liegen beispielsweise die Kosten von selbstgenutzten Büroliegenschaften im Mittel bei rund 56 CHF pro Quadratmeter Geschossfläche und diejenigen von zu renditezwecken gehaltenen Büroimmobilien bei knapp 34 CHF.

### KOSTENSCHERE ÖFFNET SICH

Werden lediglich zu Investitionszwecken gehaltene Liegenschaften betrachtet, zeigen sich grosse Unterschiede zwischen der West- und Ostschweiz. Der Kan-

“**DER TREND ZU FLEXIBLEREN ARBEITSPLATZ-MODELLEN KANN NICHT MEHR ÜBER DIE BESTEHENDEN FLÄCHEN-KENNZAHLEN ABGEBILDET WERDEN.**”

ton Genf verzeichnet den grössten Kostenzuwachs, die Ostschweizer Kantone hingegen sind preiswerter geworden. Gestiegen sind insbesondere die Unterhaltskosten, die vom Eigentümer bezahlt werden. Zudem fallen die Ver- und Entsorgungskosten – sie sind nebenkostenfähig – tiefer aus, was zu einem gestiegenen Kostenanteil zu Lasten des Eigentümers von 41% auf 43% führt.

Im Durchschnitt liegt der Energieverbrauch für Büro und Verwaltung bei 95 kWh und für Wohnen bei 114 kWh pro Quadratmeter Energiebezugsfläche. Dies entspricht rund 16 Kilogramm CO<sub>2</sub>-Emissionen pro Quadratmeter Energiebezugsfläche bei Büros und 25 Kilogramm bei Wohnliegenschaften. Das Gebäudealter spielt beim Ausstoss von Treibhausgasen eine zentrale Rolle. Vor der Ölkrise in den 1970er-Jahren wurden Gebäude erstellt, die energetisch nicht optimal waren. Auch die meisten Sanierungen bringen nur geringe energetische Verbesserungen. Neubauten erzielen punkto Energieverbrauch eine wesentlich günstigere Bilanz; ihre Emissionen sind um rund 80% tiefer.

### BETRIEBSKOSTEN HÄNGEN VOM ENERGIETRÄGER AB

Die Wahl des Energieträgers für die Wärmeerzeugung beeinflusst die Höhe der Betriebskosten. Gebäude, die mit fossilen Brennstoffen geheizt werden, weisen deutlich höhere Energieverbräuche von über 100 kWh pro Quadratmeter Energiebezugsfläche auf. Besser sind mit Fernwärme und Biomasse versorgte Liegenschaften. Als besonders energieeffizient zeigen sich Gebäude mit

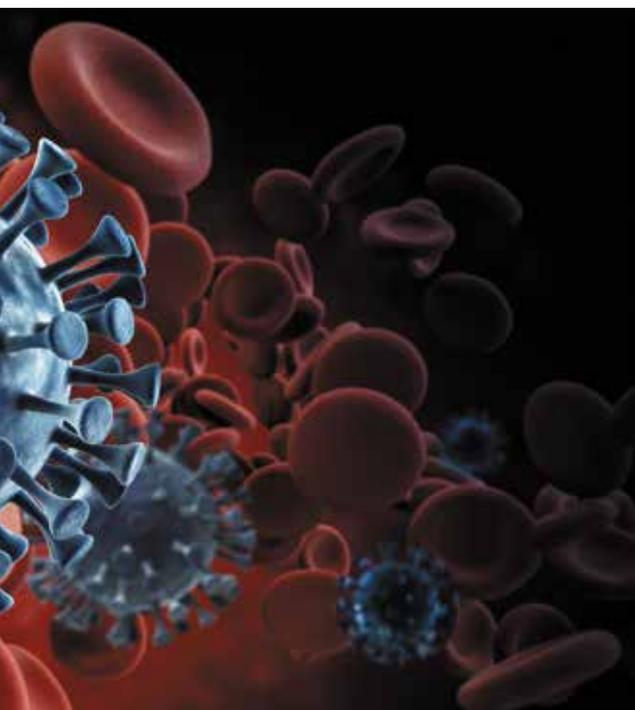
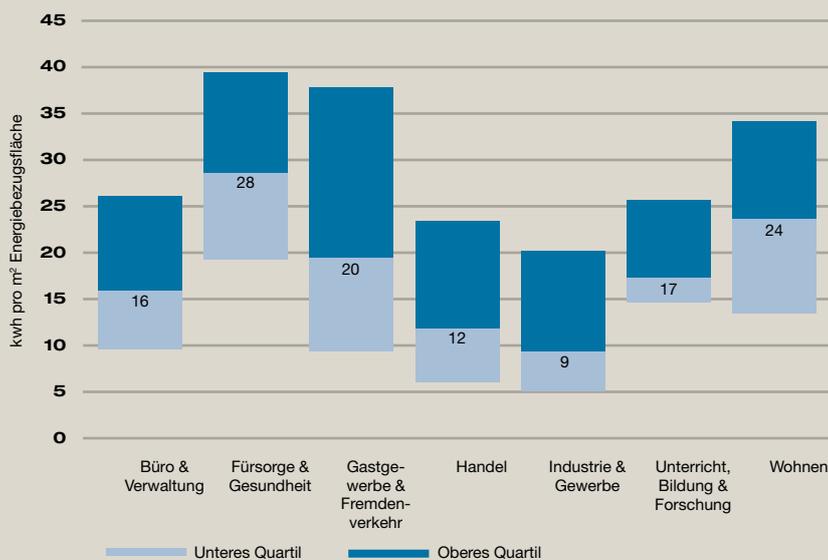


BILD: 123RF.COM

## FM MONITOR 2021: TREIBHAUSGASEMISSIONEN NACH NUTZUNGSART

Quellen: pom+Consulting AG



Wärmepumpen. Öl war im Jahr 2020 dementsprechend am teuersten mit Kosten von ca. 12 CHF pro Quadratmeter vermietbare Fläche. Fernwärme und Gas liegen mit rund 7 CHF pro Quadratmeter im Mittelfeld. Strom für die Wärmepumpe sowie Biomasse sind mit ca. 4 CHF pro Quadratmeter preiswerte Alternativen. In der Schweiz wird nach wie vor mehrheitlich fossil geheizt. Knapp die Hälfte der Flächen werden mit dem Energieträger Gas versorgt und 13% mit Heizöl. Rund ein Drittel der Flächen beziehen Fernwärme. Wärmepumpen sind bei lediglich rund 4% der Wohn- und Geschäftsflächen im Einsatz.

### COVID-19 BEWEGT DEN MARKT

Die Effekte der Krise fallen vielfältig und zum Teil gegenläufig aus. So müssen Verwaltungen mit höheren Aufwänden bei der Vermietung aufgrund des Nachfragerückgangs im Geschäftsflächenmarkt sowie Mehraufwänden bei Besichtigungen und Abnahmen durch Abstandsregeln und Hygienevorschriften rechnen. Gleichzeitig sind die Verwaltungshonorare gesunken, da Mieten in der Regel die Berechnungsgrundlage für die Honorare darstellen. Der grösste Rückgang wird bei Industrie- und Gewerbeliegenschaften mit rund 20% beobachtet. Bei Büro und Verwaltungsobjekten liegt der Rückgang bei rund 10%.

Die Coronakrise sorgt für tiefere Heiz-, Strom- und Wasserkosten sowie für geringere Abfallmengen bei Geschäftsliegenschaften. Die Kosten für Wärme sind beispielsweise bei Schulen um rund 20% gesunken. Bei Büro, Handel sowie Industrie und Gewerbe lag der Rückgang

bei rund 10%. Die Stromkosten sind insgesamt um rund 15% gesunken. Bei Büro und Handel lag der Rückgang bei rund 10%, bei Industrie und Gewerbe sogar bei 30%. Die Wasserkosten haben sich seit 2019 um rund 10% reduziert. Die übrigen Ver- und Entsorgungskosten sind um rund 15% gesunken.

Dringliche Unterhaltsarbeiten wurden im letzten Jahr aufgeschoben und werden voraussichtlich erst in den kommenden Monaten abgearbeitet, was zu einem Rückgang der Unterhaltskosten von rund 10% führt. Auch die Abnutzung dürfte geringer ausgefallen sein und zu tieferen Aufwänden führen. Die tiefere Belegung von Geschäftsliegenschaften sorgt für einen reduzierten Aufwand bei Reinigung und Pflege. Die Spitze bilden hier eigengenutzte Büroliegenschaften mit einer Reduktion der Reinigungskosten um rund 25%.

Ganz anders ist die Situation im Wohnungsmarkt. Die steigende Nutzungsintensität von Wohnobjekten sorgt für höhere Verbräuche von Strom und Wasser. Lockdown, Homeoffice und Online-Meetings führen gemäss Angaben von Stadtwerken zu 10 bis 15% mehr Mieterstrom. Diese werden aber im FM Monitor nicht erfasst. ■

### FM MONITOR

Der FM Monitor Benchmark wird jährlich von der pom+Consulting AG erhoben und ermöglicht, Immobilien hinsichtlich Kosten, Flächen und Verbräuchen zu analysieren und zu beurteilen. Die aktuelle Ausgabe kann jetzt auf Deutsch heruntergeladen werden: [www.pom.ch/fmmonitor](http://www.pom.ch/fmmonitor).



\*RAHEL MULLE

Die Autorin ist Head of Service Unit Performance bei pom+.

# BIM AM UNISPITAL ZÜRICH

Welche Mehrwerte BIM bietet und wer dafür zuständig ist, wird in diesem Artikel am Beispiel des Universitäts-spitals Zürich beleuchtet.

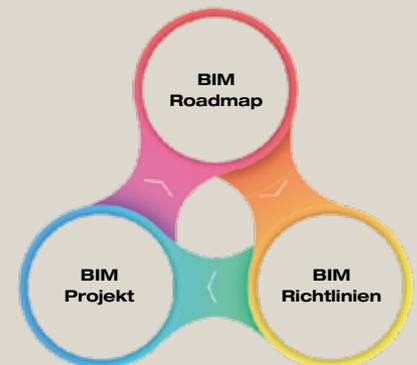
TEXT – MATTHIAS WASEM\*



Neubau CM1, Unispital Zürich. BILD: ZVG

## EINFÜHRUNGSSTRATEGIE BIM – ROADMAP

Quelle: ZVG



- Die BIM Roadmap haben wir aus den strategischen Vorgaben entwickelt.
- Die Richtlinien leiten sich daraus ab und unterstützen das taktische Vorgehen.
- Im Bauprojekt (Gesamterneuerung USZ) arbeiten wir operativ mit dem BIM Modell.

Die Erfahrungen daraus fliessen wieder in die BIM Roadmap.

### ► WIESO BESTELT DAS FM BIM?

Obwohl die BIM Methodik, insbesondere in der Planung und Ausführung immer mehr Gewicht erhält und auch tatsächliche Erfolge für die entsprechenden Firmen nachgewiesen werden können, profitieren insbesondere die Bauherren und die Serviceprovider noch viel zu wenig. Der Hauptgrund ganz einfach erklärt ist, dass der Besteller nicht klar weiss, was er von BIM erwartet, und diese Vorstellung auch uneindeutig kommuniziert und bestellt. Im Markt spricht man dabei zunehmend auch von der fehlenden Bestellerkompetenz. Bei BIM (also Building Information Modell), geht es, wie der Name schon sagt, um Gebäudeinformationen. Und dazu ist es sehr wichtig, dass der Facility- und Immobilienmanager oder der Bauherr tatsächlich seinen Planern und ausführenden Firmen klar aufzeigt, welche Informationen, er in welcher Qualität benötigt. Leider sieht man heute immer noch sehr viele Bestellungen, welche zwar BIM fordern, aber nicht genau definieren, welche Daten (oder Informationen), aus welchen Gründen bestellt werden.

### BEIM USZ IST DAS NEU ANDERS

In strukturierten Workshops wurde pro Fachabteilung der Direktion «Immobilien und Betrieb» ausgearbeitet, welche Informationen das tägliche Managen des Spitals erleichtern würden. Aus diesen sogenannten Businessanwendungen oder auch Use Cases genannt, wurden im Detail untersucht, von wo die entsprechenden Daten zu erhalten wären und wie diese Daten tatsächlich aussehen müssten, damit sie dem USZ Standard entsprechen. In einer gut beschriebenen BIM-Anwendung wird nicht nur exakt erörtert, welche Erwartungen man an die Informationen hat, sondern es wird auch quantifiziert welchen ROI man aus diesem Thema generiert und zudem im Detail spezifiziert, welche Objekte, welche Attribute in welcher Detaillierung und welche Dokumente es zu dieser Anwendung benötigt.

Trotz laufenden Grossprojekten hat das USZ diesen Kraftakt geschafft. «Aber es lohnt sich», wie Frau Susanna Caravatti Felchlin Leiterin Baubegleitendes FM bestätigt. Dank diesem sehr klaren Beschrieb, kann nun der Betrieb das erste Mal bereits in einer sehr frühen Phase der Planung, dem Generalplaner-Team aufzeigen, welche Informationen in welcher Art benötigt

werden. Dies ist eine Art Revolution! Und es ist nicht einfach für beide Seiten, wie die Erfahrungen aus dem aktuellen Grossprojekt Neubau Mitte 1/2 zeigen, da nun der GP viel strukturierter, und insbesondere abgestimmter auf die Bedürfnisse des Bauherrn zuarbeiten muss. Eigentlich kein Hexenwerk, aber es fordert neue Strategien von Seite Auftraggeber und Auftragnehmer, damit man zum Beispiel schon simple Namenskonventionen oder Beschriftungskonventionen, in allen Gewerken konsistent einhält und sich diese nicht nach dem Architekten oder Haustechnikplaner richten, sondern nach den Anforderungen und den Managementsystemen der Nutzer und des Facility Managements.

### LOHNT SICH DIESER AUFWAND?

Absolut, ja. Das kann das FM Team von USZ, anhand des letzten Grossprojekts dem Circle am Flughafen nur allzu gut bestätigen, wobei es ohne digitale Unterstützung und der nötigen Vorbereitung involviert war. Trotz moderner Baustelle, modernen Technologien, modernen Prozessen mehrheitlich analog (auf CD), konnten die übergebenen Informationen (Pläne,

Dokumente, Listen etc.) nur mit sehr grossem Aufwand und mit viel Unsicherheiten in die bestehenden Betriebssysteme (Flächenmanagement, Gebäudeleitsystem, Ticketingsystem, CAD, SAP etc.) übernommen werden. Allgemein ist die Erkenntnis der IFMA (International Facility Management Assoziation), dass ab Übergabe des Baus in den Betrieb, der Aufwand 6 bis 24 Monate dauert. Eine teure Angelegenheit und zudem wiederum mit viel Unsicherheit verbunden, welche meist noch verstärkt wird, da in dieser Zeit bereits weiterentwickelt und umgebaut wird.

#### NUR GIGANTISCHE KOSTEN?

Das Gegenteil ist der Fall, wenn man bedenkt, welche aktuellen und zuverlässigen Informationen für einen effizienten Betrieb benötigt würden, aber diese nie hat

oder mit grossem Zusatzaufwand beschaffen muss. Im USZ denkt man dabei an Gebäudeautomation, Intralogistik oder Flächenmanagement, wobei es darum geht, effizient und in hoher Zuverlässigkeit abschätzen zu können, wo optimiert werden kann. Zudem aber auch, ob es baulich zu welchen Kosten realisierbar ist. Entscheidungen dauern lange an und bis jeweils eine vernünftige Plan- oder gar BIM-Grundlage für die Realisierung vorhanden ist, benötigt es viele Ressourcen und viel Zeit. Zeit wiederum ist bekanntlich Geld, und zwar sehr viel sogar, wenn man bedenkt, dass neue Räume geschaffen werden, um zusätzlich zu operieren oder zu behandeln. Zudem weiss das USZ aus Erfahrung, dass in vielen Fällen im Bereich Störungen, Weiterentwicklung und Investitionsplanung der Haustechnik einige Daten fehlen, welche dazu beitragen würden, Millioneneinsparungen pro Jahr zu erzielen. Und zu guter Letzt sind da noch die Nachhaltigkeitsziele (ESG als Stichwort, aber auch viele andere). Auch diese lassen sich viel einfacher er-

reichen oder eine Beweisführung erzielen, wenn man auf entsprechende aktuelle Daten zurückgreifen kann.

Zusammenfassend ist es wichtig zu verstehen, dass «FM bestellt BIM» tatsächlich von höchster strategischer Bedeutung ist, und diese Erkenntnis im obersten Management und in der Organisation entsprechend verankert werden muss! Nur so gelingt es das hohe Wertschöpfungspotential zu heben. BIM Facility AG ist stolz, das USZ in dieser Hinsicht so nahe begleiten zu dürfen und freut sich auf die nächsten Bauherren, um unsere Erfahrungen dementsprechend weiterzuvermitteln. ■



\*MATTHIAS WASEM

Der Autor ist Geschäftsleiter der BIM Facility AG.

ANZEIGE



Mauro Formoso  
Absolvent MAS in Real  
Estate Management



## Jetzt weiterbilden. Immobilien- management

Immobilienbewertung | Projektentwicklung  
Finanz- und Baurecht | Portfoliomanagement  
Marktentwicklung | Immobilienstrategie

[ost.ch/wb-immobilienmanagement](https://www.ost.ch/wb-immobilienmanagement)

# DER GROSSE HANDSCHLAG

Am 21. Juni 2022 treffen sich etablierte Unternehmungen und junge PropTechs der Immobilienbranche zum neuen Grossanlass im JED Schlieren.

TEXT – LARS SOMMERER\*



«The Big Handshake» heisst ein neues Event, an dem sich etablierte Bau- und Immobilienakteure und innovative PropTech-Unternehmer die Hand reichen. BILD: ZVG

## ▶ VERTRAUEN AUFBAUEN

«The Big Handshake» heisst der neue Event für die Bau- und Immobilienwirtschaft. «Unser Ziel ist es, einen jährlichen Kongress zu bieten, bei dem sich etablierte Bau- und Immobilienakteure sowie innovative PropTech-Unternehmer die Hand reichen. Der Handshake steht für Vertrauen, die Basis einer Geschäftsbeziehung», sagt Lars Sommerer, Managing Director des Netzwerks SwissPropTech. Zusammen mit Swiss Circle und dessen Geschäftsführung, Roman H. Bolliger und Karin Götz, wurde eine Nachfolgeveranstaltung für den SwissPropTech Day sowie den Swiss Networking Circle erkoren, welche den vielfältigen Kooperationen und Zukunftspotenzialen zwischen «alter» und «neuer» Immobilienwelt eine Bühne bieten will.

## TOP-THEMEN IM FOKUS

Im Zentrum des «The Big Handshake 2022» stehen Panel-Runden und Diskussionen zu den grossen Top-Themen Digitaler Zwilling/BIM (Building Information Modeling), API (Automated Programming

Interface) und neuartige Finanzierungsmodelle. «Dies sind wichtige Topics, welche die Branche aktuell beschäftigen, und über die Branchenakteure Bescheid wissen müssen. Nicht erst heute ist die Debatte um Nachhaltigkeit in der Bau- und Immobilienwirtschaft relevant. Doch in der Zwischenzeit gibt es viele nützliche und umfassende Tools, mit denen Unternehmen ihre Problemfelder eruieren und sich optimal auf die digitale Transformation einlassen können. Denn auch hier gilt: unternehmerisches Umdenken ist ein bewusster Prozess.

## OHNE DIGITAL GEHT NICHTS MEHR

Teil der Veranstaltung ist auch ein Messe- und Ausstellungsbereich, wo sich junge wie etablierte Unternehmungen mit ihren neuen Geschäftsideen und innovativen digitalen Lösungen präsentieren. «The Big Handshake» im ehemaligen NZZ-Druckereizentrum legt grossen Wert auf die Kontaktpflege, weshalb im Kongressprogramm grosszügige Networkingpausen geplant sind. Damit sind am 21. Juni spannende Prä-

sentationen, interessante Diskussionsrunden und angeregtes Netzwerken angesagt.

Initiator und Organisator Roman H. Bolliger betont den Mehrwert dieses neuen Eventformats: «Keine Unternehmung kommt ohne eine fundierte, gewissenhafte und weit vorausschauende Digitalstrategie aus. «The Big Handshake» unterstützt Immobilienentscheider auf diesem Weg.» Lars Sommerer pflichtet dem bei und sagt: «PropTech ist gekommen um zu bleiben. Es sickert nach und nach in die gesamte Branche ein und wird Teil des Ganzen. Börsenspezialisten würden hier wohl von einem «friendly takeover», einer freundlichen Übernahme, sprechen. Digitale Lösungen helfen allen.» ■

## THE BIG HANDSHAKE

Real Estate meets PropTech  
Themen: Metaverse, Digital Twin,  
APIs und Finanzierungsmodelle.  
21. Juni 2022  
JED, Zürich-Schlieren

ANZEIGE

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



## \*LARS SOMMERER

Der Autor ist der Geschäftsführer von SwissPropTech, dem Schweizer Innovationsnetzwerk der Immobilien- und Baubranche.

**Miele**

# 24/7

Zuverlässig rund um die Uhr –  
Waschmaschinen und Trockner im Mehrfamilienhaus



Beste Energieeffizienzklasse A\*

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

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

**Miele. Immer Besser.**

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

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

Die Immobilien-Anlagestiftung assetimmo hat die historische Kuchlin-Liegenschaft in Basel (im Bild) erworben. Die Nachbarliegenschaft gehört bereits der Anlagestiftung. BILD: ZVG



## SCHWEIZ

### EIGENHEIM BLEIBT BEGEHRT

Laut Wüest Partner ist die Zahlungsbereitschaft für Eigentumswohnungen im 1. Quartal 2022 angestiegen. Die Transaktionspreise haben sich im Vergleich zum Vorquartal durchschnittlich um 2,25% erhöht. Die Handänderungspreise sind im Vergleich zum 1. Quartal 2021 um 7,51% angestiegen, was dem stärksten Anstieg der vergangenen 10 Jahre entspricht. Die Nachfrage nach Einfamilienhäusern steht weiterhin einem begrenzten Angebot gegenüber. Dies bewirkte im 1. Quartal 2022 eine dynamische Entwicklung der Transaktionspreise, die um 2,20% stiegen. Im Vergleich zum Vorjahresquartal haben sich die Transaktionspreise um durchschnittlich 8,70% erhöht.

### WOHNEIGENTUM IM KANTON SCHWYZ TEURER

Die Schwyzer Kantonalbank teilt mit, dass die Wohneigentumspreise 2021 im Kanton deutlich gestiegen sind. Für eine mittlere Eigentumswohnung beträgt der Anstieg 9%. Ein mittleres Einfamilienhaus ist 15% teurer geworden, was landesweit der stärkste Anstieg ist. Die Preissteigerung ist zum Teil auf die Pandemie zurückzuführen. Der Wohnkomfort hat an Stellenwert gewonnen und die vorteilhaften Finanzierungsbedingungen haben die Nachfrage angeheizt. Das knappe Angebot und der träge Baumarkt spielen ebenfalls eine Rolle.

### ANGEBOTSMIETEN BLEIBEN STABIL

Die Angebotsmieten in der Schweiz bleiben im März stabil bei einem leichten Anstieg von 0,17%. Dies zeigen die aktuellen Zahlen des Homegate-Mietindexes, der neu bei 117,2 Punkten steht (+0,17% gegenüber Vormonat). Diese Stabilität zeigt sich auch im kantonalen Vergleich, wo sich die Schwankungen mit Ausnahme von Graubünden bei unter 1% bewegen. Der Mietindex für Angebotsmieten misst die monatliche, qualitätsbereinigte Veränderung der Mietpreise für neue und wieder zu vermietende Wohnungen anhand der aktuellen Marktangebote.

### WOHNEIGENTUM NACH WIE VOR KOSTSPIELIG

Der SWX IAZI Private Real Estate Price Index für privates Wohneigentum (Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen) stieg im 1. Quartal 2022 um 1,4% (Vorquartal: 1,9%). Auf Jahresbasis entspricht dies einem Preiswachstum von 6,3% (Vorquartal: 6,2%). Der Preis für Einfamilienhäuser stieg dabei um 1,8% (Vorquartal: 2,2%), was auf Jahresbasis einer Steigerung von 7,4% entspricht (Vorquartal: 7,3%). Der Preis für Eigentumswohnungen stieg um 1,0% (Vorquartal: 1,5%), was auf Jahresbasis 5,1% sind.

### EIGENTUMS- WOHNUNGEN TEURER

Die Preise für Eigentumswohnungen sind im 1. Quartal 2022 um 1,7% gestiegen, wie auch die Auswertungen von Fahrländer Partner zeigen. Im mittleren Segment sind sie um 2,5% gestiegen. Das untere und gehobene Segment legten jeweils 1,1% bzw. 1,3% zu. In allen acht Grossregionen der Schweiz stiegen die Preise im mittleren Segment. Am deutlichsten war dies in den Regionen Zürich (+3,9%), Ostschweiz (+3,0%) und Genfersee (+2,9%), während der Zuwachs in der Südschweiz am tiefsten lag (+0,3%).

### MIETPREISE GESTIEGEN

Die Mieten von Altbauwohnungen legten in der Schweiz im 1. Quartal 2022 um 1,6% zu gegenüber dem Vorquartal. Dies sind 1,9% im Vergleich zum Vorjahresquartal. Neubaumieten sind im Vergleich zum Vorquartal leicht höher (+0,3%). Gegenüber dem Vorjahresquartal beträgt der Zuwachs 1,5%. Büromieten legten über die letzten vier Quartale um 3,2% zu.

## UNTERNEHMEN

### WINCASA ÜBERNIMMT IMMOFONDS-MANDAT

Wincasa übernimmt per 1. Juli 2022 die Bewirtschaftung des Immobilienportfolios der Immofonds Asset Management AG. Es umfasst über 130 Liegenschaften mit circa 2 Mrd. CHF Assets unter Ma-

nagement und einer Entwicklungspipeline von weiteren 700 Mio. CHF. Der Schwerpunkt liegt auf Wohnliegenschaften in der Schweiz. Der Wert des bewirtschafteten Portfolios steigt auf über 78 Mrd. CHF.



### ASSETIMMO KAUFTE KÜCHLIN-LIEGENSCHAFT

Die Assetimmo Immobilien-Anlagestiftung hat per 1. April 2022 die historische Kuchlin-Liegenschaft in der Basler Steinenvorstadt erworben. Das von Karl Kuchlin 1912 eröffnete Variété steht unter Denkmalschutz. Die Liegenschaft umfasst heute ein Kino, ein Restaurant und sieben Wohnungen. Die Hauptmieterin, die Pathé Kuchlin AG, gehört zur französischen Pathé-Gruppe.

### ERFOLGREICH TROTZ PANDEMIE

Die anvertrauten Vermögen der SFP Anlagestiftung sind im Geschäftsjahr 2021 auf 654,6 Mio. CHF gestiegen. In der Anlagegruppe SFP AST Swiss Real Estate wurde Kapital im Umfang von 103 Mio. CHF investiert. Die Assets unter Management stiegen um

167,7 Mio. CHF auf 385,4 Mio. CHF. Die Anlagegruppe SFP AST Swiss Real Estate erzielte seit Lancierung bis Ende 2021 eine Anlagerendite von jährlich 4,3%. Der Wert der Assets der Anlagegruppe Global Core Property nahm um 29,8 Mio. CHF auf 269,2 Mio. CHF zu.

### SFP GROUP ERWEITERT DAS ANGEBOT

Die Swiss Finance & Property Group (SFP Group) hat die SFP Infrastructure Partners gegründet, um eine Plattform zu etablieren, die global in traditionelle Infrastruktur investiert. Der geplante, in Luxemburg domizillierte Fonds mit einer Zielgrösse von 250 Mio. EUR verfolgt eine integrierte Investitionsstrategie. So sollen auch in Zeiten erhöhter Volatilität stabile und risikogewichtete Renditen erzielt werden.

### AVOBIS ÜBERNIMMT KREDITFABRIK

Die Avobis Invest AG übernimmt die Kreditfabrik AG rückwirkend per 1. Januar 2022 mitsamt Kundenstamm und Kreditspezialisten. Damit verwaltet Avobis nun ein Kreditvolumen von über 12 Mrd. CHF. Das Unternehmen plant zudem, das Angebot für institutionelle Investoren um weitere Investmentprodukte zu erweitern.



### ERFOLGREICHES JAHR FÜR STEINER INVESTMENT

Die Schweizer Anlagestiftung Steiner Investment Foundation (SIF) hat 2021 über 1 Mrd. CHF investiert und in der Anlagegruppe Swiss Development Residential eine Rendite von 9,69% erzielt. Die SIF tätigte 2021 sechs Neuakquisitionen in Zürich, Basel und Genf. Insgesamt betreut sie aktuell 39 Immobilienprojekte.

### INA INVEST SCHLIESST AKQUISITION AB



Ina Invest hat die Akquisition der Liegenschaft an der Rue du Grand-Pré 54–58 in Genf abgeschlossen. Der Kaufpreis beläuft sich auf 60,5 Mio. CHF. Das Grundstück erstreckt sich über drei Parzellen mit einer Gesamtfläche von 2821 m<sup>2</sup>. Die Gebäude mit einer Nettomietfläche von 6356 m<sup>2</sup> sind vermietet. 95% der Fläche wird kommerziell genutzt und 5% bewohnt. Der jährliche Soll-Bruttomiettertrag beträgt über 2 Mio. CHF.

# Mehr als nur eine Immobiliensoftware

Abalmmo – die Software für die Immobilienbewirtschaftung



Abalmmo live erleben  
Kostenlose  
Webinar-Reihe  
jetzt anmelden  
[abacus.ch/webinare](https://abacus.ch/webinare)

## Ihr Nutzen mit Abalmmo

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

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



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

 **ABACUS**

Artisa hat einen Bauantrag für die Sanierung und Restaurierung des Grand Hotel Locarno (im Bild) eingereicht. Die Bauarbeiten sollen im Herbst beginnen. BILD: ZVG



## APLEONA ÜBERNIMMT FACILITY MANAGEMENT

Der Deutsche Fussball-Bund e. V. (DFB) hat gemeinsam mit seinem Energie-Contracting-Partner Mainova AG den Immobiliendienstleister Apleona mit dem Betrieb und dem Facility-Management für den Neubau des DFB-Campus beauftragt. Der Vertrag läuft bis 2025, mit optionaler Verlängerung um zwei Jahre. Der DFB-Campus entsteht auf einem 15 Hektar grossen Areal der ehemaligen Galopprennbahn in Frankfurt. Das Investitionsvolumen beträgt 150 Mio. EUR. Der Campus soll 2022 fertiggestellt sein.



## MARIA RIOUMINE IM ORASCOM-VERWALTUNGSRAT

Der Verwaltungsrat der Orascom Development Holding (ODH) hat beschlossen, mit Maria Rioumine nur ein

neues Mitglied zur Wahl in den Verwaltungsrat vorzuschlagen. Somit wird der Verwaltungsrat auf sechs (statt bisher neun) Mitglieder verkleinert. Rioumine ist britische Staatsbürgerin und lebt in den USA. Sie bringt Erfahrung als CEO und Investorin im Technologiebereich mit und wird ODH in der Digitalisierung unterstützen.

## SWISSCANTO-FONDS ERHÖHT AUSSCHÜTTUNG

Der Swisscanto (CH) Real Estate Fund Responsible IFCA erhöhte seinen Gesamterfolg auf 89,2 Mio. CHF (Vorjahr: 78,7 Mio. CHF). Die Anlagerendite betrug 7,3% (Vorjahr: 6,8%). Das Ergebnis resultiert aus dem Nettoertrag von 40,4 Mio. CHF (Vorjahr: 37,5 Mio. CHF), dem realisiertem Kapitalerfolg von 5,7 Mio. CHF (Vorjahr: 0,01 Mio. CHF) und den nicht realisierten Kapitalerfolgen von 43,1 Mio. CHF (Vorjahr: 41,2 Mio. CHF). Für das Geschäftsjahr 2021 erhöht der Fonds seine Ausschüttung von 3,30 CHF auf 3,60 CHF.

## SWISS PRIME ANLAGESTIFTUNG STEIGERT GEWINN

Die Swiss Prime Anlagestiftung erzielte 2021 in der Anlagegruppe SPA Immobilien Schweiz einen Nettoertrag von

CHF 74,3 Mio. CHF (Vorjahr: 45,3 Mio. CHF). Sie schliesst mit einer Rendite von 6,39% ab (Vorjahr: 3,68%). Der Leerstand reduzierte sich auf 3,44% (Vorjahr: 4,02%). Insgesamt wurden Akquisitionen für 189 Mio. CHF getätigt. Der Verkehrswert aller Liegenschaften lag per Ende 2021 bei 2965 Mio. CHF (Vorjahr 2572,1 Mio. CHF).

## GRUNER NEU PARTNER VON MADASTER



Das Ingenieur- und Planungsunternehmen Gruner mit Sitz in Basel ist neuer Partner der Online-Plattform Madaster (Bild: Ullrich Dickgiesser von Gruner und Marloes Fischer von Madaster). Mit seinem Tool zur digitalen Gebäudeinventarisierung stärkt Gruner Madaster im Bereich Re-Use. Das Tool erstellt von wiederverwendbaren Rohstoffen, Baumaterialien und

-produkten aus Bestandsbauten ein Datenblatt, das die erforderlichen Attribute und die CO<sub>2</sub>-Ersparnis abbildet. Die Datenblätter können zu einer exportierbaren Bauteiltabelle zusammengefasst werden, sodass die Daten für Drittquellen und Bauteilplattformen zur Verfügung stehen.

## PROJEKTE

### INVESTORIN FÜR DAS HAUS A IM GLASI-QUARTIER



Die Immobiliendienstleisterin Steiner AG hat eine Investorin für das Haus A im Bülacher Glasi-Quartier gefunden. Das Büro- und Gewerbehaus konnte an den Immobilienfonds Edmond de Rothschild Real Estate SICAV aus Genf verkauft werden. Die Aushubarbeiten für das Haus A haben im November 2021 begonnen. In den nächsten zwei Jahren soll ein Gewerbehaus mit 6576 m<sup>2</sup> Gewerbefläche entstehen. Der aktuelle Vermietungsstand des Gebäudes liegt bei über 80%.



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

## GRAND HOTEL LOCARNO SOLL SANIERT WERDEN

Das Artisa-Unternehmen GHL SA hat bei der Stadt Muralto ein Baugesuch für das historische Grand Hotel Locarno eingereicht. Der Entwurf des Architekten Ivano Gianola sieht ein Spa- und Wellness-Zentrum von rund 1800 m<sup>2</sup>, drei Restaurants sowie 122 Zimmer und Suiten vor. Unter Denkmalschutz stehende Fassaden, Fresken und Verzierungen werden erhalten. Der Landschaftsarchitekt Andrea Branca soll den über 4000 m<sup>2</sup> grossen Park umgestalten. Baubeginn ist voraussichtlich im Herbst 2022. Die Bauarbeiten sollen sich über zwei Jahre erstrecken.

## HEIDELBERG STÄRKT GALLUS-HAUPTSITZ



Die Heidelberger Druckmaschinen AG (Heidelberg) baut den St. Galler Hauptsitz ihres Tochterunternehmens Gallus aus. Geplant sind die Transformation in ein digitales Kompetenzzentrum und die Erweiterung des Digitaldruckportfolios. Im Rahmen des

Ausbaus haben die St. Galler Unternehmer Marcel und Roger Baumer das Gelände per 1. April 2022 übernommen. Sie werden das 20 000 m<sup>2</sup> grosse Areal zum offenen Industrie- und Technologie-Campus entwickeln mit Gallus als Ankermieterin.

## COOP ERWEITERT SOLARANLAGEN



Mit der neuen Photovoltaikanlage auf dem Dach des Einkaufszentrums Fribourg Süd in Villars-sur-Glâne baut Coop die Gesamtfläche zur Gewinnung von Solarstrom auf rund 115 000 m<sup>2</sup> aus. Die Anlage in Villars-sur-Glâne ist mit rund 4300 m<sup>2</sup> eine der grössten von Coop. Rund 90% des produzierten Stroms wird am Standort genutzt. Coop erzeugt mit seinen Anlagen rund 19 Mio. kWh Solarstrom pro Jahr. Dies entspricht dem jährlichen Stromverbrauch von rund 5800 Schweizer Haushalten.

## BAUMER BAUT ENTWICKLUNGSZENTRUM



Das auf Sensorlösungen für die Fabrik- und Prozessautomation spezialisierte Unternehmen Baumer baut für 20 Mio. CHF ein Entwicklungszentrum am Hauptsitz in Frauenfeld. Der Neubau ist nach dem 2018 eröffneten Hightech-Center im süddeutschen Stockach die zweite grössere Investition in den Bereich Innovation. Ab Spätsommer 2023 bietet das Gebäude 5000 m<sup>2</sup> zusätzliche Bürofläche für 120 Mitarbeitende. Eine Solargebäudehülle wird Strom erzeugen. Erdsonden und Wärmepumpen heizen im Winter und kühlen im Sommer ab.

## LIEGENSCHAFT FÜR IMMOFONDS SUBURBAN



Die Immofonds Asset Management AG hat für den Immofonds Suburban eine Lie-

genschaft in der Altstadt von Schaffhausen erworben. Sie umfasst 23 Wohnungen sowie Gewerbe-, Gastro-, Büro- und Verkaufsflächen. Aktuell weist sie einen Leerstand von 20% auf, der auf eine Verkaufsfläche zurückzuführen ist, die nun umgenutzt wird. Der Fonds investiert in Liegenschaften in den Regionen Bodensee, Innerschweiz, Jura-südbogen, Rheintal, Wallis und Tessin.

## 50 NEUE WOHNUNGEN IN NEUCHÂTEL



Hiag plant im Quartier Les Cadolles in Neuchâtel den Bau von zwei weiteren Gebäuden mit rund 50 Wohnungen. Der Baubeginn ist per Anfang 2023 geplant. Nach der Renovierung eines früheren Produktionswerkes sind im Quartier bereits ein Detailhandelszentrum mit diversen Geschäften und ein Gesundheitszentrum entstanden.

## NEUER HAUPTSITZ VON SWISS TPH



Der neue Hauptsitz des Schweizerischen Tropen- und Public Health-Instituts (Swiss TPH) ist in Allschwil eröffnet worden. Das Gebäude der Basler Architekten Kunz und Mösch wurde von den beiden Basel, dem Bund, Eigenmitteln des Swiss TPH und der R. Geigy-Stiftung finanziert. Die Kosten beliefen sich auf rund 114 Mio. CHF sowie 13 Mio. CHF für die Innenausstattung. Das Gebäude bietet auf fünf Etagen 725 Arbeits- und 150 Laborplätze auf einer Fläche von rund 13 000 m<sup>2</sup>. Es liegt im Lifescience-Areal BaseLink.

## SPATENSTICH FÜR RWD SCHLATTER



Die Bauarbeiten für das neue Lager- und Logistikgebäude von RWD Schlatter in Roggwil haben begonnen. Es wird ab März 2023 Lagerflä-

chen für 5000 m<sup>2</sup> auf einer Länge von 80 m bieten. Der Neubau neben der Produktionshalle ersetzt die sanierungsbedürftige Rohmateriallagerhalle sowie zwei externe Lager. Er bietet zudem Platz für ein Fertigtürenlager, das vom deutschen Schwesterwerk Prüm bestückt wird.

## STARTSCHUSS FÜR CALATRAVA-BAU IN ZÜRICH



Die AXA Anlagestiftung hat am Zürcher Bahnhof Stadelhofen mit dem Neubau des Hauses zum Falken begonnen. Das von Santiago Calatrava entworfene Gebäude bietet Gewerbe- und Büroflächen. Calatrava hatte bereits den Bahnhof Stadelhofen entworfen. Im Auftrag der Stadt Zürich realisiert AXA im Untergeschoss des Neubaus eine Velostation mit rund 800 Abstellplätzen und direktem Zugang zu den Gleisen. Die Allreal Generalunternehmung AG wird das Projekt realisieren. Die Fertigstellung ist für 2025 geplant.

## SPITAL OBERENGADIN SCHLIESST UMBAUETAPPE AB



Das Spital Oberengadin in Samedan hat die ersten zwei Etappen ihres Umbauprojekts abgeschlossen. Patientenzimmer und -suiten, Empfang, Notfallstation, Radiologie und weitere medizinische Abteilungen sind nun renoviert. Die Erneuerung und der Umzug des Labors in das Erdgeschoss, ein Treppenaufgang und Optimierungen im 1. Stock werden 2023/2024 in Angriff genommen.

## WIL WEST NIMMT HÜRDE



Der Kantonsrat St. Gallen hat dem Sonderkredit für die Arealentwicklung Wil West zugestimmt. Nach dem Kanton Thurgau bekennt sich somit auch St. Gallen zum Vorhaben. Die beiden Kantone, die Stadt Wil, die Gemeinden Münchwilen und Sirnach sowie der Verein Regio Wil haben 2018 ihre Ziele für das Projekt festgelegt. Die Volksabstimmung über den Sonderkredit von 35 Mio. CHF folgt voraussichtlich im September oder November.

## WEITERE NEUE WOHNUNGEN FÜR VOLTANORD



Der Kanton Basel baut rund 125 bis 140 neue Wohnungen auf dem Baufeld 5 des Areals VoltaNord. Die Wohnungen sollen ökologische Standards erfüllen, erschwinglich und qualitativ hochwertig sein. Den anonymen Projektwettbewerb im offenen Verfahren konnte die Arbeitsgemeinschaft Jonger Waeger Architekten aus Zürich mit ihrem Projekt Vita Volta für sich entscheiden.

## DREES & SOMMER BEGLEITET ISARIA-PROJEKT

Die Isaria München Projektentwicklungs GmbH realisiert im Münchner Neubaugebiet Freiam auf zwei der insgesamt vier Baufelder ein Quartier für das Immobilienunternehmen Deutsche Wohnen. Das Beratungsunternehmen Drees & Sommer verantwortet das Baumanagement. Auf 43 000 m<sup>2</sup> Geschossfläche entstehen 332 Mietwohnungen. Im Erdgeschoss werden sich auf 6000 m<sup>2</sup> Einzelhandel und Gastronomie ansiedeln. Im 1. Geschoss sind 5400 m<sup>2</sup> für Büro- und Praxisfläche vorgesehen. Die Gebäudeentwürfe stammen vom Hamburger Architekturbüro Störmer Murphy and Partners. Die Räume sollen Mitte 2024 bezugsbereit sein.

PERSONEN

**NEUER PARTNER  
BEI WELCOME  
IMMOBILIEN**



Mit Patrik Fischer (36) erweitert die Welcome Immobilien AG den Partnerkreis. Der diplomierte Immobilien-treuhänder verfügt über rund 20 Jahre Immobilienerfahrung und ist bereits Mitglied der Geschäftsleitung. Welcome Immobilien zählt rund 60 Mitarbeitende und ist in Emmenbrücke, Luzern, Zug und Sursee vertreten.

**PROCIMMO  
ERWEITERT VER-  
WALTUNGSRAT**



Infolge Beteiligung der Vaudoise-Gruppe am Aktienkapital der SEG Suisse Estate Group SA hat die Generalversammlung der Procimmo SA Bruno Férolles in den Verwaltungsrat berufen. Férolles wird die Interessen der Vaudoise-Gruppe im Verwaltungsrat vertreten. Férolles ist seit 2013 bei der Vaudoise-Gruppe und derzeit Deputy CIO in der Abteilung Asset Management.

**NEUER LEITER  
ENERGIE BEI TEND**

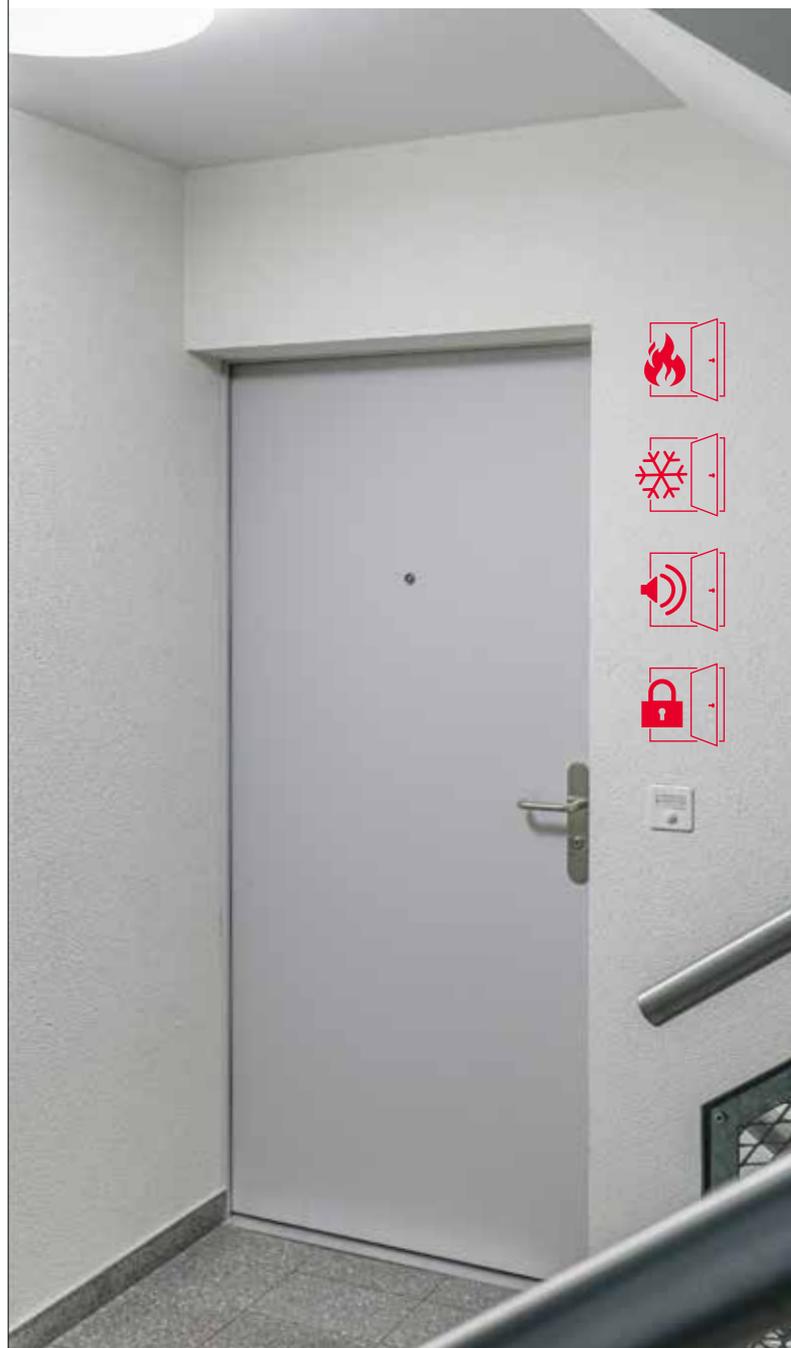


Marc Bättschmann (39) ist neuer Leiter des Geschäftsbereichs Energie und Gebäudetechnik beim Immobiliendienstleister Tend AG mit Sitz in Schlieren im Kanton Zürich. Der Maschinenbauingenieur ist Experte für klimaverträgliche Immobilien und seit Mitte 2021 Partner des Unternehmens. Er folgt auf Christian Erb, der in den Ruhestand tritt.

**BLASE NEUER CTO  
BEI WINCASA**



Holger Blase wird per 1. Juni 2022 neuer Chief Transformation Officer (CTO) von Wincasa und Mitglied der Geschäftsleitung. Die Leitung des Bereichs Transformation hatte er bereits ad interim inne. Der diplomierte Maschinenbauingenieur verfügt über 30 Jahre Erfahrung als CIO und Führungskraft. Blase war in internationalen und Schweizer Firmen tätig. In den vergangenen sieben Jahren war er Group CIO bei der Swiss Steel Holding AG. ■



**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



# VIEL RAUM FÜR KONFLIKTE

Die Ansprüche an eine professionelle Verwaltung im Stockwerkeigentum nehmen zu. Dabei geht es nicht nur um die technischen Entwicklungen in den Liegenschaften, sondern auch um vermehrt auftretende Konflikte innerhalb der Gemeinschaften.

TEXT – MICHAEL HEIN & DANIEL KIENAST\*

Bei Herausforderungen sollten insbesondere im Stockwerkeigentum zeitnah Lösungen gesucht und gefunden werden. Damit die Freude am Wohnen in der Eigentumswohnung bleibt oder wieder zurückkehrt.

BILD: ZVG

## ► WORIN LIEGEN DIE HERAUSFORDERUNGEN

Nachbarschaftsstreitigkeiten sind keine Erscheinung der Neuzeit. Mit dem Wachstum der Eigentumsform Stockwerkeigentum erhöhte sich jedoch das Potenzial von möglichen Streitigkeiten stark. Die räumliche Nähe und der gemeinsame Besitz bieten viel Raum für Konflikte. Der technologische Fortschritt in der Gebäudeinfrastruktur führt dazu, dass die Komplexität einer Immobilie stetig zunimmt. Die Anforderungen an das Verständnis für all die einzelnen Gebäudeteile steigen, um den Unterhalt und damit auch den Werterhalt nachhaltig zu gewährleisten.

Demzufolge verändern sich ebenfalls die Ansprüche an eine professionelle Verwal-

tung, die Planung und Leitung von Stockwerkeigentümerversammlungen, die Ausgestaltung von Reglementen sowie die Konzeption von Bauvorhaben. Wenn es um die Nutzung der gemeinsamen Innen- und Aussenräume, die Sanierung von gemeinsamen Hausteilen, eine gesunde Finanzierung, die unterschiedlichen Lebenskonzepte der Bewohnenden, rechtliche Fragen und vieles mehr geht, steigt die Komplexität rasch an. Dennoch landen all diese Themen meist auf dem Tisch des Verwalters. Nachfolgend zur Veranschaulichung einige wenige, aber alltägliche Themenfelder.

## UNGENÜGEND ALIMENTIERTER ERNEUERUNGSFONDS

Eine Liegenschaft im Schuss zu halten, braucht Geld. Häufig führt eine fehlerhafte Einschätzung der anfallenden Reparaturkosten dazu, dass die Erneuerungsfonds deutlich zu tief alimentiert werden. Zudem ist der Zeithorizont sehr lange, wodurch der Wille fehlt, genügend finanzielle Mittel bereits frühzeitig anzusparen. Ein zu tiefer Erneuerungsfonds muss aber nicht zwangsläufig zu Finanzierungsproblemen führen. Die Situation wird dann

problematisch, wenn sich die Eigentümer über das Ausmass des Fehlbetrages nicht bewusst sind und zum Zeitpunkt der Umsetzung des Beschlusses die zusätzlichen Mittel nicht innert der benötigten Zeit aufbringen können.

## QUERULANTEN

Im Stockwerkeigentum kann es intensive Auseinandersetzungen geben. Das ist normal und muss in der Regel durch die Stockwerkeigentümer ausgehalten werden. Sehr schwierig gestaltet sich allerdings der Umgang mit einem eigentlichen Querulanten. Querulanz ist gemäss Bundesgericht «eine psychisch krankhafte Persönlichkeitsentwicklung, die sich in abnormen Reaktionen äussert, indem der Querulant das eigene, meist falsch beurteilte Recht in übertriebener und rücksichtsloser Art und mit Mitteln vertritt, die in keinem angemessenen Verhältnis zum erreichbaren Ziel stehen».

Auch hier gilt: Je früher der drohende Konflikt angegangen wird, desto eher lassen sich Folgeschäden minimieren. Es lohnt sich externe Hilfe beizuziehen (Mediation, Supervision). Lässt sich, trotz in-

ANZEIGE

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

tensiver Arbeit, keine Lösung finden, muss allenfalls die Möglichkeit einer Ausschlussklage geprüft werden (Art. 649b ZGB). Dabei muss klar sein: Es handelt sich um ein Gerichtsverfahren, welches – bis zur letztinstanzlichen Überprüfung – Jahre in Anspruch nehmen kann und für welche die Stockwerkeigentümer kostenvorschusspflichtig sind.

### BEISPIEL DER BEWOHNER-ZUSAMMENSETZUNG

Betrachtet man die Zusammensetzung der ersten Stockwerkeigentümergeinschaften, so lag der Anteil von Jungfamilien sehr hoch. Nach der Heirat und den ersten Kindern konnte die Neubauwohnung erworben werden. Zusammen mit vielen anderen Familien im selben Alter verbrachte man viele Jahre in der Eigentumswohnung. Nun sind all diese Menschen teilweise weit im Pensionsalter; Kinder leben kaum noch vor Ort. Vermehrt kommt es zu Eigentümerwechseln, wodurch die homogene Eigentümerstruktur durcheinandergerät. Wohnungen werden rein zu Renditezwecken erworben und Mieter ziehen in die bislang fast ausschliesslich selbstbewohnte Gemeinschaft.

Als Resultat des Wechsels sind plötzlich die unterschiedlichsten Ansprüche an die Liegenschaft, deren Entwicklung und Nutzung vorhanden. Dies nachdem jahrelange Einigkeit herrschte. Da Stockwerkeigentümergeinschaften über viele Jahre bestehen und sich sowohl die Nutzung, die Bedürfnisse, aber auch rechtliche und technische Grundlagen ändern, sollte das Reglement hin und wieder angepasst werden. Eine Reglementänderung gilt es aber sehr gut zu planen und erstreckt sich oft über mehrere Jahresversammlungen. Aus der Praxis ist bekannt, dass kaum ein Eigentümer sich über den Inhalt des Reglements bewusst ist. Das Gleiche zeigt sich aber auch bei neuen Eigentümern. Kaum jemals wird das Reglement in den Kaufprozess und -entscheid einbezogen.

### NEUE THEMEN ERHÖHEN DIE KOMPLEXITÄT

Im täglichen Umgang mit Stockwerkeigentümergeinschaften gibt es Themen, welche seit Jahren regelmässig zur Sprache

kommen und zu Reibereien führen. Durch technische Errungenschaften kommen zudem laufend neue und spannende Themen hinzu. Dazu gehören beispielsweise Anfragen zum Einbau von Ladestationen für Elektrofahrzeuge in Tiefgaragen oder auch der gemeinsamen Realisierung einer Photovoltaikanlage durch Gründung einer Eigenverbrauchsgemeinschaft. Zwei vermeintlich heutzutage gängige Anliegen, welche sich in der Umsetzung im Stockwerkeigentum allerdings als wahre Brocken herausstellen. Und dies nicht nur bezüglich der technischen Umsetzung, sondern bereits im Vorfeld, um überhaupt einen rechtsgültigen Beschluss zu erreichen.

### DIE ROLLE DES VERWALTERS

Selbstverständlich werden die Themen vom Verwalter aufgenommen und auch professionell bearbeitet. Durch die grosse Komplexität gibt es jedoch auch Spezialfälle, die wiederum mehrere Spezialisten benötigen. Dies immer mit dem klaren Ziel, dass die Liegenschaft ihren Wert behält und die Lebensqualität in der Wohnliegenschaft sehr gut bleibt.

Zur Lösung der heutigen weitreichenden Fragestellungen ist ein profundes Fachwissen nötig, welches kaum in einer Person vereint sein kann. Entsprechend sind mehrere Professionen nötig. Dazu können nebst den Stockwerkeigentumsverwaltern folgende gezählt werden: Juristen, Mediatoren, Bausachverständige, Experten z. B. für Wasserschäden sowie Energiebeschaffung und -verrechnung.

Es ist also wichtig, frühzeitig und von der richtigen Stelle Unterstützung beizuziehen, um ganzheitliche Lösungen zu finden. Es ist sogar vernünftig, dass der Verwalter eher im Hintergrund bleibt und dadurch neutral die Geschäfte führen kann. Am Markt gibt es ergänzend zu den Stockwerkeigentumsverwaltern ein gesamtheitliches Angebot, welches konzentriert auf diese Nische aus einem Guss sowohl meditative, psychologische als auch technische, rechtliche und finanzielle Kompetenzen im Hinblick auf die Lösung von komplexen Fällen anbietet.

### VORAUSSCHAUEND HANDELN

Für eine Gemeinschaft wird es immer wichtiger, relevante Themen frühzeitig zu antizipieren. Dies hilft im Wesentlichen Kosten zu senken und die Zufriedenheit der Bewohnenden zu stärken. Die Zuordnung der Themen in folgende Kategorien kann dabei eine Hilfe sein, damit sich der Verwalter gut positionieren kann. Zu den Kategorien gehören rechtliche Themen, bautechnische Themen, Finanzthemen, psychosoziale und strategische Themen.

Als Bewirtschafter sollte man sich also frühzeitig die Überlegung machen, ob man die Bearbeitung einer konkreten Anfrage selber an die Hand nehmen will. Aus unserer Beobachtung kann der Wille, eine gute Dienstleistung bieten zu wollen, eine Herausforderung sein. Es kann sich lohnen, sich auf das eigentliche Kerngeschäft zu fokussieren und die Spezialthemen von entsprechenden Fachleuten behandeln zu lassen. Die Koordination der Lösungsfindung liegt natürlich beim Bewirtschafter. Ein gutes Netzwerk von Spezialisten ist für eine rasche und qualitativ hochstehende Lösungsfindung zentral.

Bereits vorausschauend und proaktiv mögliche Konflikte im Keim anpacken, das ist also sicherlich ein mögliches Erfolgsrezept, wofür es neben dem fachlichen Können auch eine grosse Portion Motivation für Stockwerkeigentum braucht. Mit der nötigen Fokussierung lässt sich ein Verwaltungsmandat mit der nötigen Unabhängigkeit und Professionalität durchführen. Bewohnende werden es schätzen, dass alle wichtigen Kompetenzen für die Problemlösung am Tisch sind und diese auch zielführend eingebracht werden. Wie gesagt, dem Bewirtschafter kommt als unabhängiger Begleiter der Bewohnenden eine zentrale Rolle zu. ■



#### \*MICHAEL HEIN

Der Autor ist zertifizierter Mediator und Verwaltungsratspräsident der Weber + Schweizer Immobilien-Treuhand AG.



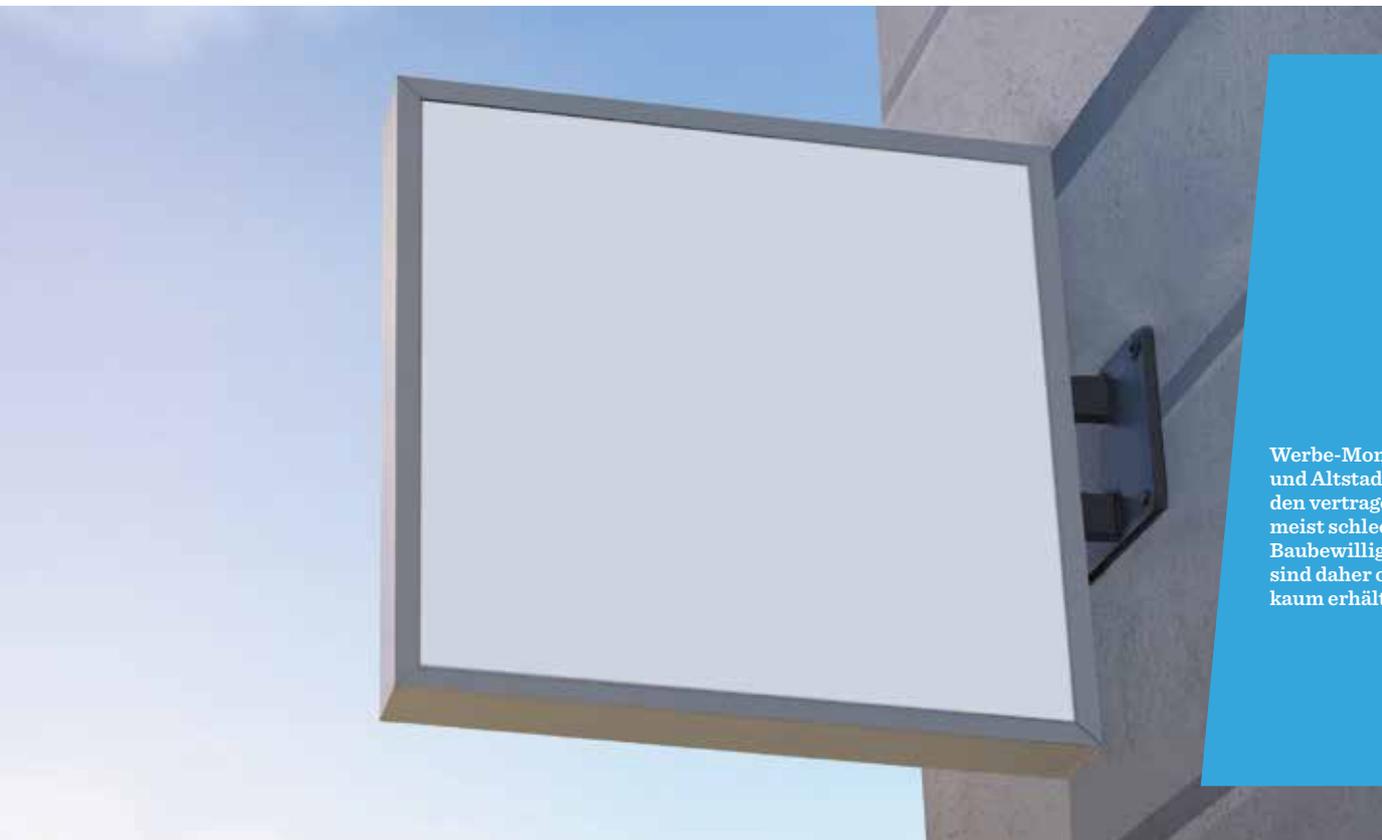
#### \*DANIEL KIENAST

Der Autor ist Geschäftsleiter bei ProSteg AG.

# WERBE-MONITORE UND ALTSTADTFLAIR

Nachträgliche Baubewilligungen können für Immobilieneigentümer oder Mieter zum Spiessrutenlauf werden. Umso komplexer ist die Ausgangslage, wenn sich Eigentums- und Wirtschaftsfreiheit und Denkmalpflege widersprechen. Über Werbeauftritte an Gebäudefassaden.

TEXT – SIMON SCHÄDLER\*



Werbe-Monitore und Altstadtfassaden vertragen sich meist schlecht. Baubewilligungen sind daher oft kaum erhältlich.

BILD: 123RF.COM

## ▶ MONITORE ALS DORN IM AUGE

Im Sommer 2021 führten zwei Werbe-Screens für einen baurechtlichen Streit in Zürichs behaglicher Altstadt. Die beiden Bildschirme fanden Platz in einem seit Langem existierenden und rechtmässig bewilligten Schaukasten. Dieser war in die Fassade eines historischen Gebäudes in der Zürcher Kernzone eingelassen. Die städtische Baubehörde verweigerte die nachträgliche Baubewilligung für die neu installierten Monitore und befahl ihre Beseitigung innert 10 Tagen. Im Unterlassungsfall drohte die zwangsweise Vollstreckung. Erbozt zogen der Eigentümer von Grundstück und Schaukasten sowie die Mieterin der Werbe-Monitore vor das kantonale Baurekursgericht. Ein Tauziehen zwischen moderner Technik, Eigentums- und Gewerbefreiheit und dem Wunsch nach unversehrtem Altstadtflair begann.

Die Schaukästen waren baurechtlich bewilligt und damit legal erstellt. Nicht aber die beiden Monitore, die Platz darin gefunden hatten. Der Stadt waren sie ein Dorn im Auge. Das Gebäude von 1812 ist Teil des Zürcher Ortsbilds, von nationaler Bedeutung und kunst- und kulturhistorisch ausgesprochen wertvoll. Flimmernde Werbung und wechselnde Standbilder an der Gebäudefassade stünden dazu in einem verheerenden Widerspruch und seien mit dem typischen Charakter

“  
**OBJEKTE DES  
NATUR- UND  
HEIMATSCHUT-  
ZES GENIES-  
SEN EINEN BE-  
SONDEREN  
SCHUTZ.**  
”

der Gasse unvereinbar, so die Baubehörde. Sie beeinträchtigten nicht bloss das Erscheinungsbild des Gebäudes, sondern störten das bauliche und räumliche Altstadt-Flair und träten den Heimatschutz mit Füßen. An ihre Bewilligung sei also nicht zu denken. Ferner unterschieden sich Leuchtkraft, Farbtemperatur und Dynamik der umstrittenen Screens von gewöhnlichen Schaufenstern. Nicht nur die Stadt, auch die Nachbarschaft störte sich daran, wie ein eingereichtes anonymes Protestschreiben belegte: Das Licht der Monitore sei aufdringlich und kalt und wirke sich gar negativ auf Menschen aus. In der streitbetroffenen Gasse herrsche schliesslich eine andere Atmosphäre als in der sonst quirligen Zürcher Altstadt mit ihren Beizen, dem lebendigen Publikum und der omnipräsenten Werbung, so die anwohnenden Werbegeplagten. Was die Anwohner an ihrer kaum frequentierten, ruhigen und dezent beleuchteten Gasse schätzten, war nun plötzlich bedroht.

## WERBUNG – BEWILLIGUNGSPFLICHTIGE NUTZUNGSÄNDERUNG?

Die Argumente von Stadtverwaltung und Anwohnerschaft liessen die Rekurrierenden nicht gelten. Seit Jahrzehnten schon stünden die auf einmal verhassten Vitrinen unter Strom und seien stets beleuchtet ge-

wesen, brachten sie vor. Nachts seien sie sogar abgeschaltet. Von einer starken Leuchtintensität der Monitore, geschweige von einer Fernwirkung, könne keine Rede sein. Kleine Bildschirme in legalen – schon immer beleuchteten – Vitrinen als bewilligungspflichtige Nutzungsänderung? Dies hätte doch praktisch zur Folge, dass jede Neu-Dekoration eines Schaufensters bewilligungspflichtig würde. Welch bürokratische, unpraktikable und administrativ nicht zu bewältigende Ausdehnung der Bewilligungspflicht, fanden die Rekurrierenden. Überdies warfen sie der Vorinstanz Befangenheit vor. Der kommunale Leiter für Reklambewilligungen und die Rekurrentin als Leuchtreklamen-Betreiberin standen sich nämlich in zahlreichen Verfahren gegenüber. Es herrsche eine regelrechte Fehde zwischen ihnen, so die Rekurrierenden.

Dem Argument der Voreingenommenheit schenkte das Gericht wenig Gewicht: Eine Behauptung ohne Substanz werde da vorgetragen. So liege es doch in der Natur der Sache und sei logisch, dass sich Gesuchsteller und Bewilligungsbehörden in Baubewilligungsverfahren gegenüberstehen. Auch die Frage der Bewilligungspflicht für Monitore in Schaukästen klärte das Gericht in Windeseile. Mit einem knappen Verweis auf seine Rechtsprechung (BRGE I Nr. 0022/2021 vom 29. Januar 2021) unterstrich es, von seiner Auffassung nicht abweichen zu wollen, dass Monitore per se bewilligungspflichtig sind. Auch das Verwaltungsgericht sehe das so, meinte die Richterschaft. Weniger klar war aber die Frage, ob die Stadtverwaltung die Bewilligung für die kleinen Bildschirme zu Recht verweigert hatte.

### **KNACKPUNKT «BEFRIEDIGENDE GESAMTWIRKUNG»**

Gemäss § 238 Abs. 1 des Zürcher Planungs- und Baugesetzes sind Bauten, Anlagen und Umschwung – inklusive Materialien und Farben – mit ihrer baulichen und landschaftlichen Umgebung so zu gestalten, dass eine «befriedigende Gesamtwirkung» vorherrscht. Ob dieses Kriterium erfüllt ist oder nicht, muss objektiv und nachvollziehbar beantwortet werden. Kein Raum besteht damit für bloss subjektives Empfinden von Baujuristen oder Anwohnenden. Schliesslich steht die grundrechtlich garantierte Eigentums- und Wirtschaftsfreiheit des Werbetreibenden sowie des Immobilieneigentümers auf dem Spiel.

Objekte des Natur- und Heimatschutzes geniessen einen besonderen Schutz. In ihrer Nachbarschaft ist damit mehr als eine bloss «befriedigende Gesamtwirkung» nötig. Mit ihrem Eintrag im Inventar der schüt-

zenswerten Schweizer Ortsbilder ISOS gilt dies auch für die Zürcher Innenstadt. Wie das Baurekursgericht während seines Augenscheins in der Zürcher Altstadt zur Adventszeit fast poetisch feststellte, fand sie vor Ort eine leicht gekrümmte, knapp vier Meter breite Gasse mittelalterlichen Charakters vor. Licht strömte aus Schaufenstern, Treppenhäusern und Wohnräumen. Historische Laternen und die saisonale Weihnachtsbeleuchtung tauchten die Gasse in warmes, weiches und wenig grelles Licht. Einzig die Ausstrahlung der Werbemonitore war kalt, mit ihrer kleinen Grösse zwar dezent und nur wenige Meter weit sichtbar. Im Gegensatz zu sonstigen digitalen Werbeanlagen zeigten sie auch keine schnellen Bewegungen, Effekte und Videos. Tolerierbare urbane Störenfriede der sonst besinnlichen Weihnachtsstimmung hätte man meinen können.

### **DENKMALPFLEGE ALS STOLPERSTEIN**

Doch das Blatt wendete sich. Das Gericht stellte nämlich auch fest, dass die Gasse insgesamt schwach beleuchtet sei und dass wegen «der Kleinräumigkeit der Verhältnisse» jede beleuchtete Werbung stark in Erscheinung trete. Durchaus nachvollziehbar sei daher, dass selbst zaghaft leuchtende Monitore im baulichen und räumlichen Kontext als irritierend und fremd qualifiziert werden können. Zum letzten Stolperstein für den zeitgemässen und dezenten Werbeauftritt wurde aber die Denkmalpflege. Schliesslich sind sowohl Stadtquartier und Gebäude inventarisierte Schutzobjekte und die Monitore «mit ihrem kalt leuchtenden Licht durchaus geeignet, den mittelalterlichen Charakter dieser Schutzobjekte zu beeinträchtigen oder gar zu stören», stellte das Gericht fest. Und es fehlte an genügender Rücksichtnahme auf das denkmalpflegerisch sensible Umfeld. Damit war es vertretbar, dass Zürich die historische Atmosphäre seiner Altstadt schützen wollte und die Existenz der Werbemonitore untersagte. Die Rekurrierenden hatten das Nachsehen: Trotz bewilligter Vitrine, eingeschränkter Eigentums- und Wirtschaftsfreiheit und guten Argumenten – manchmal gehen Ästhetik und städtischer Denkmalschutz vor.

(BRGE I NR. 0008/2022 VOM 28. JANUAR 2022)



**\*SIMON SCHÄDLER**

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

# WERTSTEIGERUNG DANK GESUNDER RAUMLUFT

Die sieben Grundlagen für gesunde Raumluft sind ein Werkzeug, um ein gesundes Raumklima zu schaffen. Ein effizientes Lüftungssystem muss entsprechend geplant, installiert und in-stand gehalten werden.

TEXT – LARS VAN DER HAEGEN\*

## GRUNDLAGEN FÜR GESUNDE RAUMLUFT

Quelle: Belimo



1. Kontinuierliche und zuverlässige Messung der Raumluftqualität
2. Präzise Luftzufuhr und kontrolliertes Abführen der belasteten Luft
3. Sinnvoll konzipierte Luftverdünnung und Luftströmungsprofile
4. Aktive Druckbeaufschlagung von Gebäudehülle und Räumen
5. Korrekte Regelung von Temperatur und Feuchte
6. Wirksame Filtration
7. Angemessene Menge an Aussenluft

### ▶ REGELUNG DER LUFTQUALITÄT

Die WHO und die Lungenliga Schweiz gehen davon aus, dass im Jahr 2020 die chronische obstruktive Lungenerkrankung (COPD-Reizhusten) eine der weltweit häufigsten Todesursachen gewesen ist. Während es für die Aussenluft gesetzliche Regelungen gibt und deren Einhaltung sorgfältig kontrolliert wird, gibt es für die Raumluft nur wenige verbindliche Grenzwerte. Um aber Gesundheit und Wohlbefinden nicht zu gefährden, muss die Raumluft «sauber» sein.

Durch die luftdichte Gebäudehülle sinkt die Luftwechselrate erheblich, was eine erhöhte Konzentration von Schadstoffen in der Raumluft begünstigt. Durch regelmässiges Öffnen der Fenster kann man dem entgegenwirken, was jedoch, wie seit spätestens 1886 bekannt, eine energietechnische Sünde mit

vielen Nachteilen ist. Denn damals erschien der wissenschaftliche Leitfaden zur Heizung und Lüftung in Schulen von Hermann Rietschel. In diesem forderte er eine Regelung der Luftqualität und wies auf die entsprechenden Vorteile für Gesundheit und Leistungsfähigkeit hin. Eine solche «gesunde» Raumluft trägt heutzutage massgebend zum Wert des Gebäudes bei.

### DIE SIEBEN GRUNDLAGEN FÜR GESUNDE RAUMLUFT

Um herauszufinden, wo bei der Schaffung eines gesunden Raumluftklimas die Prioritäten liegen, hat Belimo eine weltweite Umfrage unter Planern und Experten aus der Lüftungsbranche durchgeführt. Dabei haben sich 7 grundlegende Faktoren für gesunde Raumluft in Zweckbauten herauskristallisiert (siehe Abbildung).

## RAUMLUFT

Raumluftparfums belasten die Luft zusätzlich mit chemischen Substanzen. Findet wie bei Duftkerzen, duftenden Öllämpchen und Räucherstäbchen zusätzlich eine Verbrennung statt, kommen Verbrennungsprodukte wie Feinstaub, Russpartikel, Kohlenmonoxid und weitere Schadstoffe wie beispiels-

weise Formaldehyd dazu. Diese Verbrennungsprodukte in der Luft können Schleimhautreizungen, Kopfschmerzen und Unwohlsein verursachen und das Risiko für chronische Atemwegserkrankungen erhöhen. Deshalb empfiehlt das BAG, Raumluftparfums, Duftkerzen, duftende Öllämpchen und

Räucherstäbchen nur gezielt und zeitlich begrenzt einzusetzen. Nach dem Gebrauch, doch spätestens vor dem Zubettgehen empfiehlt es sich, die Räume kräftig zu lüften (Stosslüftung). Bei erhöhter Ozonbelastung im Sommer sollte ganz auf Raumdüfte verzichtet werden.

## 1. KONTINUIERLICHE UND ZUVERLÄSSIGE MESSUNG DER RAUMLUFTQUALITÄT

Für die Überwachung der Luftqualität sollten Luftfeuchtigkeit, CO<sub>2</sub>-Gehalt oder VOC-Konzentration gemessen werden. Der CO<sub>2</sub>-Gehalt ist zum Beispiel ein hervorragender Indikator für eine mögliche Biokontamination, durch Covid-19-Viren. Ist der CO<sub>2</sub>-Wert aufgrund erhöhter Raumbelastung und eingeschränktem Luftaustausch hoch, kann ein hohes Gefährdungspotenzial durch infektiöse Aerosole entstehen. Auch volatile organische Verbindungen (VOC), welche aus verschiedensten Quellen wie Parfüm, Lack, Drucker, Teppichböden und Baustoffe stammen, sollten gemessen werden, da selbst geringe Konzentrationen an VOC Augen, Nase oder Rachen reizen können.

## 2. PRÄZISE LUFTZUFUHR UND KONTROLLIERTES ABLEITEN DER BELASTETEN LUFT

Dank der Messung der Luftqualität können zentrale Lüftungsgeräte ein Gebäude präzise mit Luft versorgen. Es ist wichtig, dass jeder Raum genau die Menge an Frischluft erhält, die er benötigt. Wenn sich die Zahl der Personen in einem Raum erhöht, muss die Luftzufuhr entsprechend gesteigert werden. In gleicher Weise muss auch die belastete Luft aus dem Raum entfernt werden. Dazu werden Raumzonen individuell mit variablem Volumenstrom versorgt.

## 3. SINNVOLL KONZIPIERTE LUFTVERDÜNNUNG UND LUFTSTRÖMUNGSPROFILE

Idealerweise strömt Frischluft unverdünnt von unten nach oben in einem Raum und wird danach direkt aus dem Raum extrahiert. Es sollte zum Beispiel darauf geachtet werden, dass die Luft nicht mehrfach durch den Raum «gewirbelt» wird oder sich in bestimmten Zonen des Raums festsetzt. Mithilfe moderner Luftstromsimulationen lassen sich typische Strömungsmuster untersuchen und durch die richtige Bauweise, Platzierung und Ausrichtung von Luftauslässen können schwerwiegende Fehler vermieden werden.

## 4. AKTIVE DRUCKBEAUFSCHLAGUNG VON GEBÄUDEHÜLLE UND RÄUMEN

Die Lufthygiene in einem Raum wird durch Luftströme von draussen (z. B. von einer stark befahrenen Strasse) oder von anderen Räumen (z. B. einer Kantine) beeinflusst. Vor allem im Zusammenhang mit der Ausbreitung von Covid-19-Aerosolen wurde viel über «Kreuzkontaminationen» zwischen verschiedenen Räumen diskutiert. Durch den Einsatz von Volumenstromreglern für die Zu- und Abluft von Räumen sowie von Differenzdrucksensoren und -reglern zwischen den Zonen können unerwünschte Luftströme verhindert werden.



## 5. KORREKTE REGELUNG VON TEMPERATUR UND FEUCHTE

Für eine gesunde Raumluft ist neben der Temperatur auch die Feuchte ausschlaggebend. Treffen in einem Raum vorhandene Aerosole bzw. Viren auf ausgetrocknete Schleimhäute, erhöht sich die Infektionsgefahr erheblich. Es wurde nachgewiesen, dass Viren auf trockenen Oberflächen wesentlich länger überleben als unter feuchteren Bedingungen. Die Befeuchtung der Raumluft auf 40 bis 60% relative Feuchte ist deshalb ein grundlegender Faktor für sichere Raumluft.

## 6. WIRKSAME FILTRATION

Filter in der Lüftungsanlage verhindern, dass Staub und Pollen, wie wir diese regelmässig vom Gartentisch abwischen, nicht in Innenräume gelangen. Werden Teile der Abluft wieder der Zuluft beigemischt, verhindern geeignete Filter einer Verschmutzung durch infektiöse Mikroben. Für eine effektive Überwachung dieser Filter kommen Drucksensoren und Verfahren dynamischer Luftstrommessung zum Einsatz. Nimmt die Verschmutzung des Filters zu, so steigt auch der Druckabfall über dem Filter an. Wenn zugleich der Volumenstrom durch den Filter gemessen wird, lässt sich eine Aussage machen, wann der Filter zu ersetzen ist.

## 7. ANGEMESSENE MENGE AN AUSSENLUFT

Heutzutage besitzt ein Grossteil kleinerer und mittelgrosser Zweckbauten keine automatisierte, mechanische Frischluftzufuhr, sodass sich die Konzentration von infektiösen Aerosolen schon nach wenigen Minuten massiv erhöhen kann. Deshalb gehört eine Lüftungsanlage mit zentraler Luftaufbereitung bei der Planung eines Neubaus oder einer Renovierung zur Mindestausstattung. In vielen Ländern werden inzwischen Standards für die mechanische Lüftung in Gewerbegebäuden und Mindestwerte für die Luftwechselraten empfohlen oder verbindlich vorgeschrieben. Spätestens seit der Covid-19-Pandemie nimmt die Nachfrage nach gesunder Raumluft zu. Deshalb ist das Einhalten dieser 7 Grundlagen elementar für die Werterhaltung oder -steigerung eines Gebäudes. ■

Die Befeuchtung der Raumluft auf 40 bis 60% relative Feuchte ist ein grundlegender Faktor für sichere Raumluft.

BILD: 123RF.COM

“  
**SAUBERE LUFT IST DIE GRUNDLAGE FÜR EIN GESUNDES LEBEN.**  
”



\*LARS VAN DER HAEGEN

Der Autor ist CEO der Belimo-Gruppe und Vorsitzender der Konzernleitung.

# HARMONISIERUNG DER GEBÄUDELABELS

Minergie, GEAK, SNBS Hochbau und 2000-Watt-Areale: Die Familie der Gebäudelabels wird neugestaltet. Neu soll nur noch eine Organisation für die Zertifizierung, Qualitätssicherung, Kommunikation und Weiterbildung zuständig sein. **TEXT – RED.**

	<b>GEAK</b> Reine energetische Beurteilung	<b>Minergie</b> Klimaschutz, Effizienz, Komfort und Werterhalt	<b>SNBS</b> Nachhaltigkeit in allen Dimensionen (Gesellschaft, Wirtschaft, Umwelt)
<b>Gebäude</b> Anforderungen an das Gebäude			
<b>Areale</b> Zusätzliche Anforderungen an die Umgebung			



Gebäudelabels Schweiz. Für die Abstimmung wird ein Koordinationsgremium gebildet. Die Berechnungs- und Bilanzierungsmethodik aller Labels beruht auf der Basis des GEAK.

BILD: AARAU, 123RF.COM

## ► VEREINHEITLICHUNG UND ABSTIMMUNG

Der Gebäudeenergieausweis der Kantone GEAK, Minergie, der Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz SNBS Hochbau des Netzwerks Nachhaltiges Bauen Schweiz (NNBS) und die 2000-Watt-Areale sind eigenständige Labels. Sie werden vom Bund und den Kantonen respektive der Wirtschaft getragen. GEAK, Minergie und NNBS sind als Vereine organisiert. Das Label 2000-Watt-Areal ist ein Projekt von EnergieSchweiz, einem Programm des Bundesamts für Energie BFE. Das oberste Ziel dieser Labels ist es, einen Beitrag zu den Zielen der Energie- und Klimapolitik der Schweiz sowie der Strategie Nachhaltige Entwicklung zu leisten.

In einer Erklärung haben die beteiligten Vereine und Organisationen im April 2020 festgehalten, dass sie künftig zusammenarbeiten wollen. Nun haben sie dies in einem Vertrag konkretisiert, den die Trägerorganisationen und das BFE Mitte März 2022 unterzeichnet haben. Marc Mächler, Regierungspräsident Kanton St. Gallen und Präsident des Vereins Minergie äussert sich dazu: «Nachhaltige Immobilien leisten einen grossen Beitrag zum Klimaschutz. Der Trend ist positiv, aber das Potenzial wird

längst nicht ausgeschöpft. Durch eine Bündelung der Ressourcen in der Gebäudelabel-Familie können wir eine wesentlich höhere Wirkung erreichen. Die Labels ergänzen sich, werden besser aufeinander abgestimmt und Bauherren und Planende können sich leichter orientieren, welches Label ihren Bedürfnissen entspricht.»

## NUR NOCH ZWEI LABELS FÜR GEBÄUDE UND AREALE

Mit der Zusammenarbeit verbunden ist auch eine Neugestaltung respektive Harmonisierung der Labels. Künftig gibt es nur noch je zwei Labels für Gebäude und Areale plus den Gebäudeenergieausweis. Die bestehenden Kategorien des Labels Minergie (Minergie, Minergie-P, Minergie-A, Minergie-Eco, Minergie-P-Eco und Minergie-A-Eco) bleiben erhalten. So werden der Marktauftritt und die Label-Abgrenzungen klarer.

Aus dem bisherigen 2000-Watt-Areal entstehen neu das Minergie-Areal und das SNBS-Areal. Das Produkt 2000-Watt-Areal ([www.2000watt.swiss](http://www.2000watt.swiss)) wird ab Ende 2023 nicht mehr angeboten respektive zertifiziert. Für bestehende 2000-Watt-Areale oder solche, die auf dem Weg zu einer Zertifizierung oder Re-Zertifizierung stehen, werden die neuen Labels eine Anschlusslösung bieten.

## WAS WIRD SONST NOCH NEU?

- Die Energie- und Klimaberechnungen der Gebäudelabels werden harmonisiert (z. B. nur noch ein System für Gewichtungsfaktoren).
- Eine einzige Betriebsorganisation sorgt für die Zertifizierung, Qualitätssicherung, Kommunikation und Weiterbildung der schweizerischen Gebäudelabels.
- Ein übergeordnetes Koordinationsgremium der Labels und des BFE wird eingerichtet.
- Die Ansprechpersonen für die Kundenschaft und die Organisation werden klar definiert, Synergien werden maximal genutzt, mit dem Ziel, mittelfristig selbsttragend zu sein.

Für Bauherren und Planende bringen diese Harmonisierungen wesentliche Vereinigungen bei der Gebäude- und Arealplanung. Sie benötigen nur noch ein einziges Berechnungssystem.

Mit dem Zusammenarbeitsvertrag sind nun die Pflöcke für die konkrete Ausgestaltung eingeschlagen. Die Lancierung der angepassten Gebäudelabels und der beiden Areal-Labels ist für Mitte 2023 geplant. ■

# EINFACHE MASSNAHMEN – GROSSE WIRKUNG

## ▶ VERMEIDBARE BRANDFÄLLE

In der Schweiz ereignen sich jedes Jahr rund 10 000 Brände in Gebäuden mit Toten, Verletzten und einer Schadenssumme von rund 310 Mio. CHF. Viele dieser Brände sind auf Unachtsamkeit oder Fahrlässigkeit zurückzuführen, wären also vermeidbar gewesen. Umso wichtiger ist die Prävention.

Grundsätzlich verfügt die Schweiz mit den geltenden Brandschutzvorschriften über einen der weltweit höchsten Sicherheitsstandards im Brandschutz. Dabei ist zu beachten, dass es in der Verantwortung der Eigentümer und der Nutzer von Gebäuden liegt, die geltenden Vorschriften jederzeit einzuhalten. Die Beratungsstelle für Brandverhütung stellt darum mit Unterstützung des SVIT Schweiz die wichtigsten Massnahmen zur Vermeidung von Bränden für die Verbandsmitglieder auf Merkblättern zur Verfügung. Diese können heruntergeladen und zum Beispiel als Hinweisschilder in Mietliegenschaften angebracht werden. Denn die Erfahrung zeigt, dass selbst die einfachsten Sicherheitsmassnahmen schnell in Vergessenheit geraten.

## WICHTIGE ROLLE VON BRANDSCHUTZTÜREN

Grössere Gebäude sind in Brandabschnitte unterteilt. In Wohnhäusern bildet jede Wohnung einen solchen Brandabschnitt. Verbindungstüren zwischen den einzelnen Abschnitten sind als Brandschutztüren ausgestaltet. Sie verhindern bei einem Brand über einen normierten Zeitraum – in der Regel 30 Minuten – die Ausbreitung von Feuer und Rauch in den benachbarten Brandabschnitt. Vielfach sind sich die Nutzer gar nicht bewusst, dass es sich bei einer bestimmten Tür um eine Brandschutztür handelt. Diese erfüllen ihren Zweck jedoch nur, wenn sie auch tatsächlich geschlossen sind. Brandschutztüren dürfen deshalb nicht unterteilt und so permanent offengehalten werden. Wer die Brandschutztüren zum Beispiel wegen eines Materialtransportes kurzzeitig blockiert, damit sie offenbleiben, ist verpflichtet, diese nach Erledigung der Arbeiten wieder ordnungsgemäss zu schliessen.

## BRANDSCHUTZ IN AUTOEINSTELLHALLEN

Brände in Autoeinstellhallen enden nicht selten in einem Inferno. Dabei sind nicht nur die Fahrzeuge mit ihren Treibstofftanks ausschlaggebend. Erfahrungsgemäss beschleunigen brennbare Waren in Autoeinstellhallen die Ausbreitung von Bränden erheblich. Deshalb dürfen die Hallen zu keinem anderen Zweck verwendet und auch nicht als Lager- oder Werkstätten benutzt werden. Auch dürfen in ihnen mit wenigen Ausnahmen keine Gegenstände und kein Material gelagert werden. Eine Umschau in vielen Hallen zeigen jedoch ein anderes Bild. Nebst Pneus werden Kleiderschränke aufgestellt, Brennholz gestapelt und Gasflaschen gelagert.

Mit einfachen Regeln in Mietliegenschaften lassen sich Brände und deren Ausbreitung wirkungsvoll verhindern. Bewirtschaftung und Nutzer tragen eine Mitverantwortung für die Brandverhütung.

TEXT – DANIEL RÖÖSLI\*



## BRANDSCHUTZ IN TREPPENHÄUSERN

Bei Bränden werden Hauseingänge, Treppenhäuser, Korridore und Vorplätze zu Fluchtwegen für die Bewohner. Für die Blaulichtorganisationen sind sie wiederum Rettungswege. Daher ist es unerlässlich, dass diese Orte sicher und frei von brennbaren Materialien sind. Denn es geht nicht nur um Fluchtweg und Zugang, sondern auch um die Ausbreitung von Bränden. Gegenstände wie Kinderwagen, Velos, Möbel und Garderoben gehören ebenso wenig ins Treppenhaus wie brennbare Materialien, namentlich Altpapier, Brennholz oder Gasflaschen. Als veritable Fallen können sich überdies Ausbauten, Decken- und Wandbekleidungen, Dekorationen, Bodenbeläge, grossflächige Bilder aus brennbaren Materialien erweisen. Sie sind grundsätzlich in Treppenhäusern verboten. ■

## MERKBLÄTTER IN DREI SPRACHEN

Unter [www.svit.ch/brandverhuetzung](http://www.svit.ch/brandverhuetzung) stehen Merkblätter zu Brandschutztüren, Autoeinstellhallen, Treppenhäusern sowie Verhaltensregeln im Brandfall in Deutsch, Französisch und Italienisch zum Download und die Bezugsquelle von vorgedruckten, laminierten Merkblättern zur Verfügung.

**Brennbare Waren in Autoeinstellhallen erhöhen das Brandrisiko um ein Vielfaches.**

BILD: BERATUNGSSTELLE FÜR BRANDVERHÜTUNG



## \*DANIEL RÖÖSLI

ist Bereichsleiter der Beratungsstelle für Brandverhütung, Vereinigung Kantonalen Gebäudeversicherungen.

# HONORIERUNG VON PLANUNGS- LEISTUNGEN

Mit der Einführung des BIM-Modells gehen eine grössere Verbindlichkeit, neue Rollen, andere Leistungsbilder und ein adäquates Vergütungsmodell einher. TEXT – MICHAEL KÜPPER\*

## AUFWAND VERSUS WERTSCHÖPFUNG

Quelle: Küpper Partner AG

SIA 112 Modell



Eine durch BIM-Methoden verfügbare, grössere Planungstiefe und neue, weitergehende Anwendungen des Modells können eine Erhöhung der Honorare gegenüber den Grundleistungen begründen – insbesondere, wenn der Kunde damit eine höhere Wertschöpfung erzielt.

### ► NICHT DOPPELT PLANEN

«Wie viel ist fair?», titelte NZZ Domizil 2018, als es um die Frage der Bemessung herkömmlicher Architekten- und Ingenieurleistungen ging, vor dem Hintergrund, dass der SIA zusammen mit der KBOB Empfehlungen zur Vergütung veröffentlicht hatte. Diese Praxis wurde vorübergehend eingestellt und 2021 wieder aufgenommen – nur diesmal ohne Zahlen zu nennen. Bezüglich der Honorierung von Planungsleistungen mit BIM müsste die Frage lauten: Was ist angemessen? Und zwar beurteilt am Mehrwert, den die Anwendung der BIM-Methode nicht nur den Auftraggebern, sondern der gesamten Branche bringt.

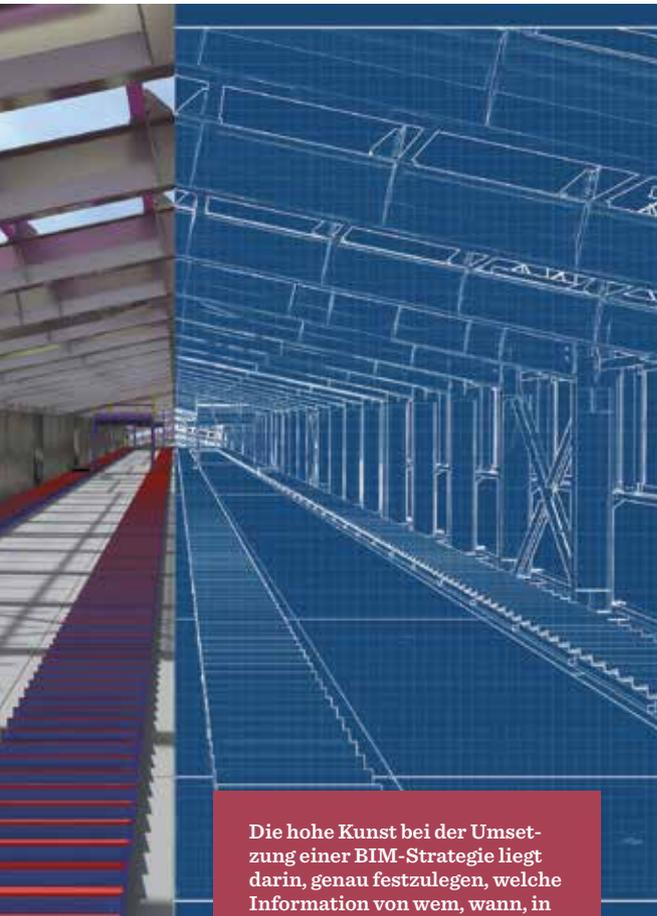
Aber der Reihe nach. BIM erzwingt eine Leistungsverchiebung innerhalb der Projektphasen und des Leistungsteams. Dabei denken viele, dass Leistungen vorgezogen werden. Richtiger wäre: Die Informationsgewinnung wird aus der fernen in die nahe Zu-

kunft verlagert. Damit werden die Dinge rechtzeitig bekannt, und nicht erst, wenn es fast zu spät und der Entscheidungskorridor schmerzhaft eng ist. Dabei kommt es darauf an, die belastbare Information zum richtigen Zeitpunkt zu erhalten und nicht die maximale Informationsmenge. Die hohe Kunst bei der Umsetzung einer BIM-Strategie liegt darin, genau festzulegen, welche Information von wem, wann, in welchem Detaillierungsgrad zu liefern ist und wie damit weitergearbeitet werden soll. Dadurch steigt auch nicht der Aufwand (ein häufig angeführtes Argument der BIM-Skeptiker), sondern die Qualität – und Qualität ist inhärent.

### WIRTSCHAFTLICH DENKEN

Aber eines ist richtig: Der Aufwand zu Beginn eines Projekts entlastet das Projekt durch alle folgenden Phasen. Wenn jetzt noch automatisierte Prozesse





Die hohe Kunst bei der Umsetzung einer BIM-Strategie liegt darin, genau festzulegen, welche Information von wem, wann, in welchem Detaillierungsgrad zu liefern ist und wie damit weitergearbeitet werden soll.

BILD: 123RF.COM

hinzukommen, sinkt der Aufwand. Voraussetzung dafür ist ein Team mit hoher Routine beim digitalen Planen und Bauen. Der Aufwand steigt allerdings erheblich, wenn das Vorprojekt doppelt geplant wird: Zuerst analog und kurz vor Ende der Phase, wenn das BIM-Modell dann schliesslich «nachgezogen wird». So das Wording von Architekten, die BIM lieber ganz zur Seite legen würden.

Besser ist es, die Dinge gleich richtig anzugehen und die Vorteile von BIM in vollem Ausmass und von Beginn an zu nutzen. Das gelingt jedoch nur jenen, die zur Einsicht gelangt sind, dass es nichts bringt, analog vorzugehen und BIM als Aufsatz auf das Analoge «mitzuschleifen» – jetzt passt das Wording. Durch den vermeidbar hohen Aufwand sinkt die Produktivität und damit die Rentabilität. Wenn der öffentliche Bauherr die Vergütung für Planungsleistungen dem freien Wettbewerb überlassen will, sucht die Bauherrschaft nach den Gesetzen von Angebot und Nachfrage die wirtschaftlichste Lösung. Ist die Nachfrage nach wertschöpfenden Leistungen vorhanden, bietet der Markt diese zu wettbewerbsfähigen Preisen an. Da BIM unsere Arbeit professionalisiert und rationalisiert, erreichen Bauherren das gleiche Ergebnis: ein mängelfreies Werk, mit geringerem Aufwand und weniger Kosten. So weit die Theorie. Die Praxis zeigt, dass der Aufwand zu Beginn eines BIM-Projekts sogar noch höher ist als herkömmlich. Das erklärt sich durch die Tatsache, dass sich die Projektpartner und die übrigen Beteiligten in höheren Dimensionen bewegen – in der dritten (Raum), der vierten (Zeit) und in weiteren Dimensionen. Die Schaffung der Datenstrukturen, um Informationen über das Zweidimensionale hinaus anzuheben, verlangt entsprechend hohen Abstimmungsbedarf und operative Arbeit. Nur diese Tatsache begründet eine höhere Vergütung zu Beginn und eine Verschiebung der Teilleistungsbewertungen des SIA-Phasenmodells zugunsten der ersten beiden Planungsphasen, weil hier der Mehrwert von BIM eingebracht und im Projektverlauf gehoben wird. ▶

“  
**WER AUS DER DIGITALISIERUNG NUTZEN ZIEHEN WILL, DARF NICHT VERSUCHEN, DIGITALE PROZESSE MIT ANALOGEM DENKEN ZU BEHERRSCHEN.**  
 ”

ANZEIGE



## MASSGESCHNEIDERTE BETRIEBSKONZEPTE AUS EINER HAND

Wir unterstützen Sie dabei, den Energieverbrauch und die Umweltbelastung von Anlagen, Wohnungen und Arbeitsplätzen dauerhaft zu reduzieren. Gleichzeitig sichern wir den hohen Komfort und Werterhalt Ihrer Immobilie.

Profitieren Sie vom umfangreichen Know-how und der langjährigen Erfahrung unserer Facility Management Experten.

EQUANS Services AG · Thurgauerstrasse 56 · 8050 Zürich · Tel. + 0800 888 788 · equans.ch





# Entkalkungsanlage 12 Monate günstig testen

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

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



Enthärtungsanlage KM2 für herrlich weiches Wasser und sparsamen Salzverbrauch

Kostenlose  
Info-Hotline



0800 62 82 82



 **KalkMaster**

*Das Abo für weiches Wasser*

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

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

## NEUE LEISTUNGSBILDER SIND ERFORDERLICH

Der konsequente Einsatz der BIM-Methode verändert also die Leistungsbilder. Der gewohnte Fokus der Beteiligten auf ihre eigene Disziplin und ihren Teil der Wertschöpfung weicht einem integrierenden Blick auf den gesamten Planungsprozess und der Baurealisierung. Dies erfordert Anpassungen in Planerverträgen. Eine ausgezeichnete Ausarbeitung liegt seitens der KBOB hierzu vor (vgl.: Anwendung der Methode BIM im Hochbau bei Generalplanermandaten; Version 1.0, 1. März 2021).

Im Zuge der digitalen Methoden verändern sich auch Zuständigkeiten und Aufgaben. Traditionelle Leistungsbilder und Abrechnungsregeln sind in den vorliegenden SIA-Normen der analogen Planung in vielen Fällen nicht mehr sinnvoll, weil es inzwischen effizientere, transparentere und genauere Möglichkeiten gibt. Hier lohnt sich ein Blick auf das «Use Case Management» von Bauen Digital Schweiz. Beim Einsatz der BIM-Methode wird zukünftig der optimierte, integrierte, digitale Prozess der Leistungserbringung im Vordergrund stehen, sodass die jeweiligen Leistungsbilder und die bisher übliche Vergütungspraxis sich den modernen Erfordernissen anpassen werden. Gleichwohl lassen sich die neuen Formen der Zusammenarbeit auch mit den vorhandenen Mitteln rechtssicher gestalten, wie im Folgenden beschrieben wird.

## MEHR DETAILS UND VERBINDLICHE STANDARDS

Für die Vereinbarung von BIM-Leistungen ist eine detailliertere Beschreibung der Leistungsinhalte notwendig, was im Grunde dem Obligationenrecht der Schweiz widerspricht. Zudem gilt es, einen einheitlich verbindlichen Standard für das zentrale Modellsystem zu verabreden. Dies kann idealerweise mit Gesamtplanungsverträgen oder mit kooperativen Planungsverträgen umgesetzt werden. Einzelvertragslösungen mit herkömmlichen Leistungsbildern je Fachdisziplin sind nicht geeignet.

Der Aufbau eines BIM-Gesamtmodells wird in der Praxis zunehmend von einem zentralen Kompetenzteam geleistet. Für die effiziente und erfolgreiche Umsetzung von BIM-Methoden ist eine klare und präzise Informationsanforderung des Auftraggebers (IAG) oder eine Auftraggeber-Information-Anforderung (AIA) wichtig. Ebenso müssen die erforderlichen Anwendungsfälle definiert werden, die mit abstimmungsfreien Datenprozessen versorgt werden sollen. Diese können zum Beispiel sein: modellbasierte geometrische Koordination, Kostenermittlung, Erstellen von Plänen oder Bauleistungsabrechnung. Die vereinbarten Anwendungen und die kundenspezifisch erforderlichen Datenprozesse bestimmen die jeweilige Modellierungsmethodik und die dort zu kumulierenden Informationen.

## HONORIERUNG IN BIM-PROJEKTEN

Auch in der Schweiz haben wir grundsätzlich methodenneutrale Leistungsbilder. Die «Empfehlungen zur Honorierung von Architekten und Ingenieuren» des SIA ist beispielsweise so aufgebaut, auch wenn sie noch «Zeichnungen» und «Massstäbe» erwähnt, die auf analoge, dokumentenorientierte Methoden schliessen lassen. Diese Begriffe liessen sich leicht als «Anweisungen für die Herstellung von Bauleistungen» in verschiedenen «Detaillierungsstufen» umdefinieren. Die Form zur Übermittlung dieser «Anweisungen» sollte im Sinn des Werkvertragsrechts den Beteiligten überlassen und von diesen eindeutig festgelegt werden.

Die Vergütung der Leistungen kann nach wie vor durch die Vertragsfreiheit abgewickelt werden. Ihre Leistungsbilder sehen funktional beschriebene Erfolge vor. Die Summe der Leistungsbilder im Projekt stellen die interdisziplinäre Gesamtleistung dar. Zu beachten ist dabei, dass in vielen Fällen Grundleistungen an zusätzliche Anforderungen der nötigen BIM-Anwendungsfälle angepasst und erweitert werden müssen. Auch das hat die KBOB erkannt und weist im Abschnitt der «besonders zu vereinbarenden Leistungen» darauf hin. Der Einsatz der neuen, modellbasierten Methoden führt somit mittelfristig zu einem neuen Verständnis von «Grundleistungen». Sie lassen sich allerdings mit der aktuellen Systematik als Kombination aus Grund- und besonders zu vereinbarenden Leistungen formulieren. Eine durch BIM-Methoden verfügbare, grössere Planungstiefe und neue, weitergehende Anwendungen des Modells können eine Erhöhung der Honorare gegenüber den Grundleistungen begründen – insbesondere, wenn der Kunde damit eine höhere Wertschöpfung erzielt. Die Vergütung soll den Mehrwert würdigen, der durch eine digitalisierte Informationsgewinnung dem Auftraggeber entsteht (siehe Abbildung).

## FAZIT UND AUSBLICK

BIM wird die Planung, Realisierung und den Betrieb von Bauwerken grundlegend verändern. Ziel der digitalen Transformation in der Bauwirtschaft ist es, eine schlanke, datengestützte, effiziente Projektabwicklung mit hoher Transparenz zu realisieren. Dafür müssen die verschiedenen Disziplinen enger kooperieren und offen kommunizieren.

Bezogen auf die Honorierung und die geltenden rechtlichen Regeln sind für den erfolgreichen Einsatz von BIM kurzfristig keine grundsätzlichen Veränderungen nötig. Mittelfristig werden gewisse Anpassungen und Erweiterungen allerdings erforderlich sein. Insbesondere werden erfolgsbezogene Vergütungsmodelle interessant. Beschaffensvereinbarungen, Qualitätszusagen und Kostenobergrenzen sind auch in der Schweiz längst Standard und könnten in innovative Vergütungsmodelle münden. Die Position der KBOB lässt die Eröffnung dieser Perspektive zu. ■



**\*MICHAEL  
KÜPPER**

Der Autor ist Dr.-Ing., Dipl.-Ing. TU/SIA Architekt, KUB-Mitglied und Partner bei der KüpperPartner AG.

# WIE EIN BLOCKHEIZKRAFTWERK DIE ENERGIEVERSORGUNG SICHERT

**Bis 2050 will sich die Schweiz CO<sub>2</sub>-neutral mit Energie versorgen. Gasbetriebene Blockheizkraftwerke können dabei eine wichtige Rolle übernehmen und beispielsweise die Photovoltaik perfekt ergänzen, wie ein Beispiel aus St.Gallen zeigt.**



Die Zukunft der Energieversorgung ist klimaneutral. Für die Versorgungssicherheit und das Erreichen der Klimaziele spielen Gas und seine Infrastruktur eine wichtige Rolle. Die Schweizer Gaswirtschaft arbeitet daran, die Gasversorgung zu dekarbonisieren. Auf diese Weise leistet sie einen wichtigen Beitrag, damit die Schweiz die Klimaziele erreicht.

## Sicherheit und Stabilität

Die zentrale Herausforderung dabei ist die Stromversorgung im Winter. In dieser Jahreszeit ist die Schweiz schon seit Jahren auf Stromimporte angewiesen. Mit der Dekarbonisierung und dem Ausstieg aus der Kernkraft wird sich diese Versorgungslücke noch akzentuieren, weil die Photovoltaik als wichtigste neue erneuerbare Quelle im Winterhalbjahr nur wenig Ertrag liefert. Daher benötigen wir ergänzende Systeme, die bei Bedarf einspringen und die Stromversorgung unterstützen können. Eines dieser Systeme ist das Blockheizkraftwerk (BHKW), das auf dem Konzept der Wärme-Kraft-Kopplung basiert. Ein BHKW produziert nicht nur Wärme, sondern gleichzeitig auch Strom. Es besteht normalerweise aus einem Verbrennungsmotor und einem Generator.

BHKW werden in der Regel über das Gasnetz versorgt und nutzen damit einen Energieträger, der konstant zur Verfügung steht. Eingesetzt werden BHKW vorwiegend in Überbauungen, in Industrie- und Gewerbeanlagen, Hotels, Spitälern oder auch Sportanlagen. Da man sie dezentral am Ort des Verbrauchs installiert und betreibt, kann die bei der Verbrennung anfallende Abwärme direkt genutzt werden. Das erhöht den Wirkungsgrad insgesamt und reduziert die CO<sub>2</sub>-Emissionen. Wird mit dem Strom aus dem

BHKW eine Wärmepumpe betrieben, lässt sich der Wirkungsgrad nochmals stark steigern. Zudem sind dezentrale BHKW rasch und kostengünstig realisierbar.

## Teil des Versorgungsplans

In St. Gallen sind Blockheizkraftwerke ein wesentlicher Bestandteil des städtischen Wärmeversorgungsplans. Bereits 2010 realisierten die St. Galler Stadtwerke (sgsw) den ersten Nahwärmeverbund mit einer BHKW-Anlage. Seit 2015 werden BHKW im sogenannten «Schwarmkonzept» installiert: Man baut sie in bestehende Gebäude respektive Heizzentralen ein. Mittlerweile betreiben die sgsw 39 Anlagen mit total 48 BHKW-Modulen und insgesamt 1,5 Megawatt elektrischer Leistung.

Ein typisches Beispiel ist die von den sgsw geplante, realisierte und betriebene Energielösung der Siedlung Sturzenegg. Diese gehört der Wohnbaugenossenschaft St. Gallen und umfasst drei Minergie-A-Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 69 Wohnungen. Die Siedlung ist das grösste gemeinnützige Wohnbauprojekt in St. Gallen und setzt mit seinen geschwungenen Fassaden, den zweifarbigen Schindeln und den versetzten Balkonen auch architektonische Akzente.

## BHKW ergänzt den Solarstrom

Das Besondere an der Energieversorgung der Sturzenegg ist, dass hier gasbetriebene Blockheizkraftwerke und Photovoltaik (PV) kombiniert werden. Die zwei BHKW verfügen über je 40 kW thermische und 20 kW elektrische Leistung, die PV über 113 kWp. Die BHKW können rund 90 Prozent des Wärmebedarfs decken, für den Rest steht zusätzlich ein 235-kW-Gaskessel zur Verfügung.



In der Siedlung Sturzenegg in St. Gallen übernehmen zwei BHKW den Grossteil der Wärmeversorgung. Zudem tragen sie in Kombination mit Photovoltaik zur Stromproduktion vor Ort bei und ermöglichen so einen hohen Eigenverbrauch. (Foto: WBG SG)

## BHKW IN DER SIEDLUNG STURZENEGG

**Hersteller/Typ:** EC-Power XRGI 20G (2 Module)

**Thermische Leistung:** je 40 kW

**Elektrische Leistung:** je 20 kW

**Wärmeproduktion 2020:** 460 000 kWh

**Stromproduktion 2020:** 230 000 kWh

**Betriebszeit:** Pro Modul je 5 800 h/a

**CO<sub>2</sub>-Einsparung:** ca. 50 t/a im Vergleich mit Gaskessel

Um die Betriebs- und Laufzeit der BHKW zu optimieren, wurden vier Wärmespeicher mit total 10,6 m<sup>3</sup> Volumen installiert. So wird der Gaskessel nur bei sehr hohem Wärmebedarf oder als Redundanz bei Wartungen benötigt.

Der Strom von BHKW und PV-Anlage wird primär von der Eigenverbrauchsgemeinschaft vor Ort verbraucht. Übersteigt die Produktion den Bedarf, wird der Überschussstrom ins Netz der sgs w eingespeist. Um das Gesamtsystem zu optimieren, wird die Wärmeproduktion der BHKW im Sommerhalbjahr, wenn tagsüber viel Solarstrom anfällt, in die Nachtstunden verlegt. Ein zentrales Energiemanagementsystem sorgt dafür, dass die verschiedenen Energieerzeuger unter Einbezug der Wärmespeicher optimal aufeinander abgestimmt sind und möglichst viel der produzierten Elektrizität vor Ort verbraucht wird.

### Hohe Eigenverbrauchsquote

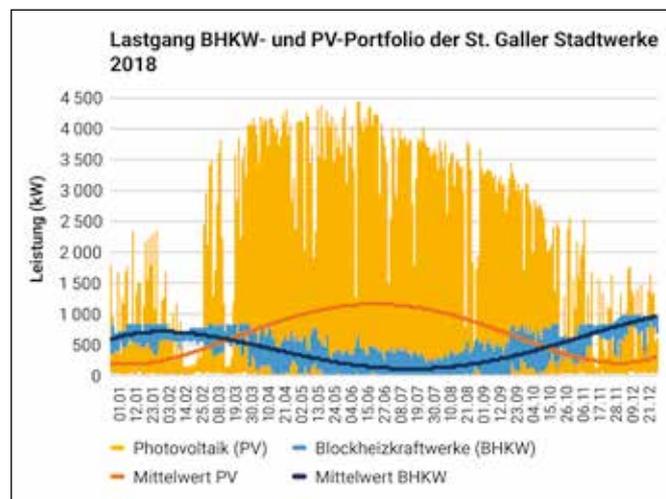
Wie der Blick auf die Statistik zeigt, gelingt dies tatsächlich. 2020 haben die BHKW 460 000 kWh Wärme bereitgestellt und damit 90 Prozent des gesamten Bedarfs gedeckt. Die BHKW lieferten 230 000 kWh Strom und die PV-Anlage 105 000 kWh – aus dem Netz bezogen wurden lediglich 60 000 kWh. Etwas mehr als 100 000 Kilowattstunden wurden ins Netz eingespeist. Damit erreicht das Gesamtsystem aus BHKW und PV eine Eigenverbrauchsquote von rund 70 Prozent. Für die BHKW alleine liegt sie sogar noch etwas höher.

Seit ihrer Inbetriebnahme im Juni 2017 wurden die beiden BHKW je 27 500 Stunden betrieben. Gemäss sgs w arbeiten die standardisierten Module sehr zuverlässig und effizient. Auch die

### Strom aus Erdgas und Biogas: Energiewerte in kWh pro Jahr



Gasbetriebene WKK-Anlagen wie Blockheizkraftwerke erzeugen rund zwei Drittel Wärmeenergie und ein Drittel Strom. (Grafik: VSG)



Lastgang der BHKW- und PV-Anlagen der St. Galler Stadtwerke durch das Jahr 2018. Die Grafik zeigt, wie gut sich die BHKW- und Photovoltaikanlagen ergänzen. (Grafik: sgs w)



Über den QR-Code erreichen Sie ein Erklärvideo zum Thema «Netto-Null kann über verschiedene Wege erreicht werden» auf YouTube.

Kombination mit der Photovoltaik funktioniert bestens. Zudem spart die Wärmeproduktion mit den BHKW im Vergleich zu einem reinen Gaskessel jedes Jahr rund 50 Tonnen CO<sub>2</sub>.

### CO<sub>2</sub>-Emissionen reduzieren

Das Beispiel aus St. Gallen zeigt, dass gasbetriebene Blockheizkraftwerke in der Energieversorgung eine wichtige Rolle übernehmen und insbesondere im Winter zur Stabilität des Stromnetzes beitragen können. Dabei werden ihre CO<sub>2</sub>-Emissionen mit dem steigenden Anteil an erneuerbaren Gasen im Schweizer Gasnetz laufend sinken. Weil die Gasversorger den Anteil an erneuerbarem Gas bis 2050 sukzessive auf 100 Prozent erhöhen werden, können BHKW zunehmend klimaneutral betrieben werden. Die Stadt St. Gallen wird deshalb dezentrale BHKW weiter fördern. In Zukunft wollen die sgs w kleinere, dezentrale Einheiten wie in der Sturzenegg zu einem «virtuellen Kraftwerk» zusammenschalten. Damit soll elektrische Leistung nachfragegeführt bereitgestellt werden können, besonders auch im Winter.

## KONTAKT

VSG

Verband der Schweizerischen Gasindustrie

Grütlistrasse 44, 8027 Zürich

Tel. 044 288 31 31

vsg@gazenergie.ch, gazenergie.ch

# KEINE VERDECKTE DOPPELMÄKELEI

Viele neue Vermarktungsanbieter nehmen mit ihren Versprechen Interessenkonflikte billigend hin. Das ist unprofessionell und zum Schaden der Kunden. **TEXT – Ruedi Tanner\***



Seriöse Immobilienmakler arbeiten frei von Interessenkonflikten.

BILD: ZVG

## ► VERSCHIEDENE INTERESSEN

Die Interessen von Anbietern und Erwerbern von Immobilien könnten gegensätzlicher nicht sein. Hier der Verkäufer, der einen möglichst hohen Preis für seine Immobilie zu erhalten versucht, dort der Käufer, der sein Wunschobjekt zu einem möglichst günstigen Preis erwerben will. Aufgrund der immer höheren Komplexität des Immobilienmarktes lohnt es sich sowohl für den Verkäufer als auch für den potenziellen Käufer auf die Expertise von ausgewiesenen Maklern zurückzugreifen.

Damit ein Verkauf zum gewünschten Erfolg führt, sind Kenntnisse und Erfahrungen in den verschiedensten Bereichen unabdingbar: von der Bautechnik bis zu ausgewiesenem Wissen in Zivil-, Bau-, Steuer- und Mietrecht, Marketing- und Werbekennntnisse sowie in Versicherungsfragen. Ausgewiesene

Qualitätsmaklerinnen und -makler sind in diesen Bereichen profund geschult. Neben dem fachlichen Know-how, das den professionellen Immobilienmakler auszeichnet, profitiert der Verkäufer nicht zuletzt von grosser Zeitersparnis, indem er sich nicht selber um alle entscheidenden Detailfragen kümmern muss.

Und damit eine Suche erfolgreich verläuft, profitieren Kaufinteressenten, die mit Maklern zusammenarbeiten, von einem grossen Kontaktnetzwerk, von detaillierten Marktkenntnissen in der avisierten Region und damit von einem anhaltenden Vorsprung während des Suchprozesses. Such- und Akquisitionsmandate werden in der Schweiz noch nicht so lange professionell angeboten. Doch mit zunehmender Intensität des Verkäufermarktes werden die Dienstleistungen des «Acquisition Broker» gefragter. «Listing

Broker», also herkömmliche Immobilienmakler, die die Vermarktung der Immobilie übernehmen, oder «Acquisition Broker», die zur Akquisition eines Objektes verhelfen: Beide Dienstleister müssen, jeder für sich, vom jeweiligen Auftraggeber honoriert werden.

## DIE BETONUNG LIEGT AUF ODER

Eine Maklerin oder ein Makler kann grundsätzlich für Anbieter oder Nachfrager tätig sein. «Oder» ist dabei zu betonen. Denn in der Natur der Interessenvertretung liegt, dass die Tätigkeitsgebiete – Vermarktung oder Suchmandat – klar gegeneinander abgegrenzt und die Interessenbindungen kommuniziert werden müssen. Damit verbunden ist auch, dass vorgängig vertraglich festgelegt wird, wer für die Entschädigung der Maklerleistungen aufkommt – und damit auch transparent gemacht

wird, in wessen Interesse die Maklerin oder der Makler agiert.

Ein Interessenkonflikt liegt dann vor, wenn der Makler die Interessen sowohl des Verkäufers als auch des Verkäufers vertritt. Darum nehmen professionelle Makler niemals ohne das Wissen der Kunden von weiteren Auftraggebern oder Auftragnehmern Honorare entgegen. Seriöse Immobilienmakler werden alles daransetzen, frei von Interessenkonflikten zu arbeiten. Dies bedingt die saubere Klärung und damit eine Selbstdeklaration der Interessenlage gegenüber dem Auftraggeber, bevor die Suchbemühungen aufgenommen werden. Maklerinnen und Makler können nur dann die Interessen ihres Kunden bestmöglich und exklusiv vertreten, wenn sie mit dem Kunden einen Vertrag abschliessen und das Honorar direkt von ihm beziehen.

## DOPPELVERTRETUNG WIRD AUSGESCHLOSSEN

Ob Vermarktungs- oder Vermittlungsmaklerei: Eine Doppelvertretung ist ausgeschlossen. Wird gegen diese Regel verstossen, verliert der Makler seinen Anspruch auf Lohn und Aufwendungsersatz. Das Bundesgericht qualifiziert jede Doppelmaklerei als Verstoss gegen Art. 415 OR, was zur Verwirkung sämtlicher Vergütungsansprüche des Maklers aus diesem Immobiliengeschäft führt. In einigen europäischen Ländern verliert eine Maklerin oder ein Makler durch verdeckte Doppelmaklerei die Berufslizenz. In der Schweiz kennt man (noch) keine solch drakonischen Strafen. Trotzdem distanziert sich ein

seriös arbeitender Makler klar von der Doppelmaklerei. Er wird dem Auftraggeber sogar vertraglich zusichern, dass er keine verdeckte Doppelmaklerei betreibt.

## GRATIS? GIBT ES NICHT

Und doch gibt es im Markt Anbieter, die vor allem auf den Onlinekanälen behaupten: «Wir verkaufen Ihre Immobilie gratis.» Aber Realität ist: Niemand arbeitet gratis. Bei irgendjemandem holen sich diese Anbieter ihre Provision, in den meisten Fällen bei der Käuferschaft. In diesen Fällen ist ein Interessenkonflikt vorprogrammiert. Denn es ist fraglich, ob diese Marktteilnehmer ein wirkliches Interesse daran haben, einen guten Preis für den Verkäufer herauszuholen, wenn sie von der Käuferin eine

Provision erhalten. Und Internetagenturen und Preisbrecher versprechen eine günstige Abwicklung von Hausverkäufen. Doch oft lauern versteckte Kosten, die den ursprünglich attraktiven Preis markant in die Höhe treiben. Oder der Eigentümer muss beispielsweise Liegenschaftsbesichtigungen selber durchführen. Gerade aber die Liegenschaftsbesichtigung ist für ungeübte Privatpersonen nicht zu unterschätzen, denn hier kann man viele Fehler begehen. Zudem verlangen Online-Anbieter häufig Voraus- oder Ratenzahlungen. Teilweise sogar unabhängig davon, ob der Verkauf erfolgreich abgeschlossen werden konnte oder nicht.

Der SVIT hat in Anlehnung an die Grundsätze der Fédéra-

tion Internationale des Administrateurs de Biens Conseils Immobiliers (FIABCI) wie auch an die jeweils gültigen Landesregeln des European Real Estate Council (CEPI) sowie der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) klare Landesregeln aufgestellt, die Interessenkonflikte verhindern. Die Mitglieder des SVIT und der Schweizerischen Maklerkammer als SVIT-Fachkammer der Vermarktungsexperten garantieren erstklassige Beratung dank ausgewiesener Professionalität und hohem Berufsethos. ■



**\*RUEDI TANNER**

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

ANZEIGE

**Carlo Staub** – Geschäftsleitung  
STAUB Immobilien Treuhand AG, Frauenfeld:

« Die Mobile Apps von **W&W** steigern die Effizienz unserer Immobilienbewirtschafter. »

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

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

# WELCHE ZUKUNFT BEWERTEN?

Bewertet wird immer die Zukunft – aber welche? Die, welche im Objektbusinessplan der Eigentümerschaft abgebildet ist? Oder die, welche den höchsten Wert erzielt (Highest and Best Use)? TEXT – STEPHAN WEGELIN\*

## ► DER NUTZEN DER ZUKUNFT

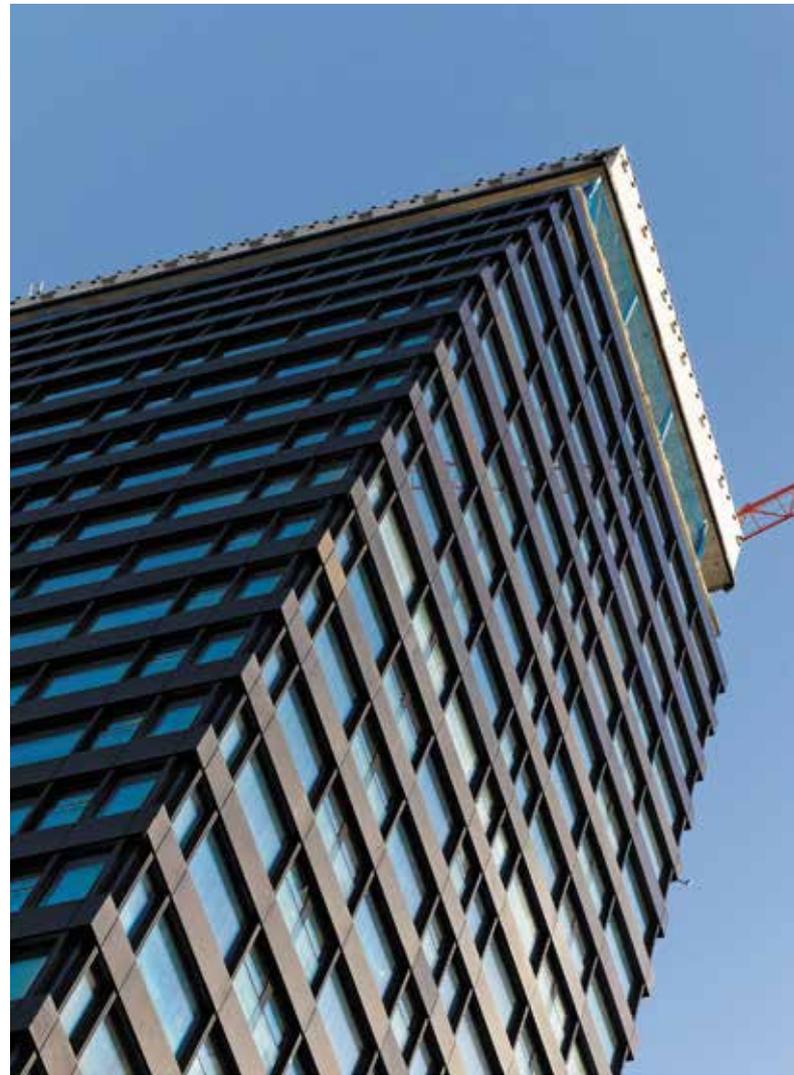
Was ist eigentlich Gegenstand der Bewertung? Diese Frage diskutierten die Bewertungsexperten anlässlich des ersten Erfahrungsaustauschs 2022 in Zürich. Gemäss Bewertungsgrundsatz wird der Nutzen der Zukunft beziffert. Bei Anlageobjekten ist dies der Cashflow, welcher erwirtschaftet wird. Bei selbstgenutzten Objekten wie Stockwerkeinheiten, Einfamilienhäusern oder Villen in der Regel der konsumtive Nutzen. Ist doch ganz einfach – oder doch nicht? Ein Beispiel: Eine Investorin besitzt ein Mehrfamilienhaus mit einem Restaurant im Erdgeschoss. Die Pächter des Restaurants bezahlen eine Umsatzmiete und sind äusserst erfolgreich. Der Mietvertrag ist in zwei Jahren kündbar, ob der Wirt den Vertrag verlängert, ist derzeit unklar. Welches Szenario wird bewertet? Das Restaurant wird die nächsten zehn Jahre wie gehabt fortgeführt? Oder in zwei Jahren muss ein neuer Restaurateur gefunden wer-

den, wobei deutlich tiefere Erträge zu erwarten sind?

Das Beispiel macht deutlich, welchen Einfluss Zukunftsannahmen auf den Wert haben. Und wer bestimmt das zugrunde liegende Szenario? Die Bewertungsexperten, die Portfoliomanager, der Markt? Oft komme es vor – so die anwesenden Experten –, dass Anlageobjekte deutlich tiefer bewertet werden, als sie auf dem Markt gehandelt werden. Im Extremfall kann es vorkommen, dass ein Objekt für 100 Mio. bewertet, aber für 150 Mio. CHF verkauft wird. Bei konsumtiven Objekten werden solche Differenzen gern mit Liebhabercomponenten erklärt, aber was sind die Gründe bei Immobilienanlagen?

## DEN REALEN MARKT ABBILDEN

Bei allen Transaktionen gibt es immer eine gewisse Streuung der Angebote: einige Ausreisser nach oben bzw. nach unten und eine Häufung in der Mitte. Während der Bewerter davon ausgeht, dass der Markt dort liegt, wo die meisten Angebote eingereicht werden, wird beim Bieterver-



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

fahren das Objekt dem Meistbietenden (dem stärksten Ausreisser nach oben) verkauft. Die Hintergründe für ein sehr hohes Angebot können dabei vielfältig sein. Vielleicht ist der Anlagedruck beim Käufer gerade enorm hoch oder das Objekt passt perfekt zur gewählten Anlagestrategie.

Genau betrachtet, wird davon ausgegangen, dass die besonderen Umstände des Käufers rein zufällig sind und nur im aktuellen Zeitraum eintreten. Oder anders formuliert, dass der erzielte Preis nur

dank diesem speziellen Anbieter erzielt werden konnte. Dies würde im Umkehrschluss bedeuten, dass der Käufer das Objekt nicht mehr zum selben Preis veräussern könnte, falls sich ein erneuter Verkauf aufdrängen würde.

## SPIELRAUM FÜR INTERPRETATION

Obwohl die verschiedenen Rechnungslegungsvorschriften (wie auch die Swiss Valuation Standards – SVS) die Begriffe verbindlich definieren, ist und bleibt es eine Herausforderung mit der Zahl am En-

Im Extremfall kann es vorkommen, dass ein Objekt für 100 Mio. bewertet, aber für 150 Mio. CHF verkauft wird.

BILD: 123RF.COM

scheinlichkeiten hinterlegen und so ein gewichtetes Mittel errechnen. Damit gleicht der Auftrag aber eher einer Beratung als einer klassischen Bewertung. Und welche Auftraggeber bereit sind, den Aufwand für die Bewertung mehrerer Szenarien zu bezahlen, ist nochmals eine andere Frage.

In jedem Fall sind die resultierenden Werte im Detail zu erläutern. Die Annahmen, welche zu einer Zahl führen, sind unbedingt transparent aufzuzeigen. Gibt ein Auftraggeber auf Grund seines Objektbusinessplanes die Zukunft in einer gewissen Weise vor, so ist der Wert in Bezug zu diesen Vorgaben zu setzen. Dabei empfiehlt sich auch ein entsprechender Disclaimer, um sich abzusichern. ■

#### DATEN ERFAHRUNGS- AUSTAUSCH 2022

Mittwoch, 26. Oktober, 9.15 Uhr,  
KV Business School, Sihlpost-  
gasse 2, 8004 Zürich



**\*STEPHAN  
WEGELIN**

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

de des Gutachtens exakt das abzubilden, was die Definition verlangt. Auch die besten Definitionen lassen Interpretationsspielraum zu. «Highest and Best Use» ist ein Begriff, der klar definiert ist – doch was bedeutet er in der Anwendung? Oft ist das Szenario, das den höchsten Wert verspricht, auch jenes, welches mit Unsicherheiten behaftet ist. Im Einzelfall führt dies dazu, gleich mehrere Szenarien und deren Werte abzubilden.

Theoretisch könnte man die verschiedenen Szenarien auch mit Eintretenswahr-

## 389 ERFOLGREICHE FACHLEUTE



Ende März hat die Schweizerische Fachprüfungskommission der Immobilienwirtschaft die Berufsprüfung Immobilienbewirtschaftung mit rund 450 Kandidierenden abgeschlossen. Die Bestehensquote fiel dieses Jahr erfreulich hoch aus. Nebst einem umfangreichen schriftlichen Teil mussten die Teilnehmenden auch eine mündliche Prüfung ablegen. Die Massnah-

men der Pandemie hatten aber keine negativen Auswirkungen auf die Resultate. In der Deutschschweiz lag die Bestehensquote bei 77,7%, in der Westschweiz bei 68,8%. Im Tessin schlossen von den 9 angetretenen Teilnehmenden 8 erfolgreich ab. Leider bleibt die grosse Schlussfeier aus. Der Entscheid gegen die Schlussfeier musste bereits weit im Vorfeld getroffen werden. Die Schweizerische Fachprüfungskommission für Immobilienwirtschaft gratuliert allen erfolgreichen Absolvierenden herzlich. ■

## ASSOFIDE sucht

### **Immobilienverkäufer/in Immobilienassistent/in Unternehmensberater/in**

#### **Arbeitspensum**

Nach Vereinbarung

#### **Eintrittsdatum**

Ab sofort

Haben wir Ihr Interesse geweckt?  
Dann besuchen Sie unsere Website:  
**[assofide.ch/de/stellenangebote](http://assofide.ch/de/stellenangebote)**

Wir können ausschliesslich vollständige Bewerbungsunterlagen und Bewerber/Innen mit dem gesuchten Anforderungsprofil berücksichtigen.

#### **ASSOFIDE SA**

Geschäftsleitung

Casella Postale 144, 6601 Locarno

**ASSOFIDE SA CH-Locarno - Tel. 091 752 17 52 [info@assofide.ch](mailto:info@assofide.ch)**



Hilfe! Kleine & familiäre Immobilienverwaltung mit derzeit 10 Mitarbeitenden und seit bald 40 Jahren im Grossraum Zürich im Bereich der Bewirtschaftung von Wohn- und Geschäftliegenschaften & im Bautreuhand tätig, braucht dringend Unterstützung. Wir suchen per sofort oder nach Vereinbarung:



### **Immobilien-Bewirtschafter\*in (100%) für ein Portefeuille von Wohn- und Geschäftliegenschaften**

#### **Wir bieten kein gemachtes Nest, aber...**

- › viele und teilweise auch nervige Telefonate
- › vielerlei Aufgaben zur selbstständigen Erledigung
- › Aufträge, welche zu vergeben und zu überwachen sind
- › Rechnungen, welche zu kontrollieren sind, entweder für die Zahlungsfreigabe oder zur Nachbesserung der Rechnung
- › ein aufgestelltes kleines BEWI-Team (derzeit 4 Personen), welches ganz gespannt auf Verstärkung wartet. Fachwissen ist genauso gefragt, wie dass die Chemie im Team stimmt
- › Homeoffice nach Absprache möglich

#### **Wir wünschen uns:**

- › erfahrene und engagierte Unterstützung
- › jemand der Freude hat, wenn sich die Pendenzen verringern
- › ein gutes Auge für die Bedürfnisse der einzelnen Immobilien
- › engagiertes Mitdenken bei anstehenden Sanierungen
- › menschliches und doch verantwortungsbewusstes Wiedervermieten mit vernünftiger Mietzinsgestaltung
- › gute Kommunikationsfähigkeiten mit den Eigentümern, Handwerkern und Hauswarten sowie die Begabung, den richtigen Ton zu treffen
- › Mithilfe bei der Neueinführung einer neuen Software-Generation
- › ein toller Teamgeist

Sind Sie bereit für eine neue, abwechslungsreiche Herausforderung in Zürich-Altstetten?

Dann senden Sie Ihre vollständigen elektronischen Bewerbungsunterlagen (als PDF-Datei) an Martin Siegwolf Mitglied der Geschäftsleitung ([m.siegwolf@halter-lieg.ch](mailto:m.siegwolf@halter-lieg.ch)). Wir freuen uns, Sie kennenzulernen.

# AKTUELLE LEHRGÄNGE

## SEMINARREIHE SIA-NORMEN 2022 MAI 22

### INHALT

Der Kurszyklus behandelt praxisbezogen SIA-Normen, welche in der Immobilienwirtschaft wichtig sind und häufig Anwendung finden.

### REFERENT

Markus Friedli, Ing. Architekt ETH BSA SIA SWB

### ZIELPUBLIKUM

Dieser Kurszyklus richtet sich an Personen, die sich in der Ausbildung zu einer Berufs- oder höheren Fachprüfung der Immobilienwirtschaft befinden, bereits einen solchen Nachweis besitzen, oder Personen mit langjähriger Immobilienpraxis. Grundkenntnisse werden vorausgesetzt.

### DATEN / ZEITEN

Modul 3, Mittwoch, 11.05.2022:  
Leistungsregulative  
Modul 4, Mittwoch, 17.05.2022:  
Vergabewesen  
Modul 5, Mittwoch, 24.05.2022:  
Leistungsprozesse

### ORT

SVIT School  
Maneggstrasse 17, 8041 Zürich

### KOSTEN (INKL. MWST)

CHF 1450.– SVIT-Mitglieder  
CHF 1700.– übrige Teilnehmende  
Inbegriffen sind Seminarunterlagen, Sandwich mit Getränk an den Kursabenden.  
Die Buchung von Einzeltagen ist zum Preis von CHF 398.– (CHF 348.– für SVIT-Mitglieder) inkl. MWST möglich.  
Bitte beachten Sie, dass Anmeldungen von Personen, welche den ganzen Kurszyklus besuchen, Vorrang haben.

## FACHAUSWEIS IMMOBILIEN- VERMARKTUNG AUG 22 – OKT 23

### AUSBILDUNGSZIEL

Experten im Bereich Immobilienvermarktung handeln mit den ihnen anvertrauten Objekten professionell und erfolgreich – sie kennen die wichtigen Tendenzen des Marktes und verfügen über ein etabliertes Netzwerk.

Ob Erst- oder Wiedervermietung: Immobilienvermarkter handeln mit Immobilien und betreiben dazu das nötige Marketing. Sie beschäftigen sich aber auch mit Marktanalysen auf Makro- und Mikroebene. So generieren diese Fachspezialisten im Bereich Immobilienvermarktung für sich oder ihre Firma Mandate und erstellen für ihre Kunden erfolgreiche Vermarktungskonzepte. Als Fachperson ist der Vermarkter auch in der Lage, rechtliche und steuerliche Aspekte im Zusammenhang mit dem Immobilienhandel zu berücksichtigen und sie seinen Kunden zu erklären. Zudem kennt er sich in immobilienrelevanten Finanzierungsfragen aus. Im Bereich der Immobilienvermarktung ist nicht nur ein gutes lokales Netzwerk hilfreich, vor allem auch Kontakte zu Berufskollegen zählen. So liefert die verbandsnahe Ausbildung bei der SRES nicht nur alle relevanten Inhalte und das entsprechende Marketingwissen, sie ermöglicht gleichzeitig, das eigene Netzwerk auf- und auszubauen.

### INHALTE

Der Lehrgang vermittelt Fachwissen im Bereich Immobilienvermarktung, fördert vernetztes und analytisches Denken sowie eine selbstständige Arbeitsweise.  
Fächer: Recht, Bauliche Kenntnisse, Immobilienmarketing, Präsentations- und Kommunikationstechnik, Verkaufstechniken; Liegenschaftsverkauf: Immobilienbewertung und -finanzierung, Grundstückverkauf, Liegenschaftshandel

### ZIELPUBLIKUM

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

### ORT / DATEN

Klassen in Zürich, Bern und Luzern

Die einzelnen Daten und Zeiten finden Sie auf [www.svit-school.ch](http://www.svit-school.ch).

### KOSTEN (INKL. MWST)

CHF 10 600.– SVIT-Mitglieder  
CHF 11 400.– übrige Teilnehmende

## KURS PRÜFUNGSFIT 2 SEP 22 – JAN 23

### ZIELPUBLIKUM

Der Kurs «Prüfungsfitt 2» richtet sich an Absolventinnen und Absolventen der SVIT School, welche einen Vorbereitungslehrgang auf die Berufsprüfung Immobilienbewirtschaftung besucht haben. Bei freien Plätzen werden auch Anmeldungen von Personen anderer Schulinstitutionen angenommen.

### INHALTE

Bautechnik; rechtliche Grundlagen (OR, ZGB); Gebäudeunterhalt, Renovation, Erneuerung; Libu, Nebenkostenabrechnung, Reporting; Mietrecht; Bewirtschaftung von Mietliegenschaften; Personalführung; SchKG; Stockwerkeigentum; Steuern (MWST)

### DATEN / ZEITEN

17. September 2022 – 14. Januar 2023  
Donnerstag, 17.00–20.20 Uhr  
Samstag, 8.30–12.00 Uhr / 13.00–16.20 Uhr

### ORT

SVIT School  
Maneggstrasse 17, 8041 Zürich  
(Hybridunterricht)

### KOSTEN (INKL. MWST)

CHF 1836.– SVIT-Mitglieder  
CHF 2160.– übrige Teilnehmende

### 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

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

# 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

-

#### SVIT BEIDER BASEL

-

#### SVIT BERN

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

#### SVIT GRAUBÜNDEN

-

#### SVIT OSTSCHWEIZ

16.08.2022–08.06.2023  
Dienstag und Donnerstag,  
18.00–20.30 Uhr  
KBZ, St. Gallen  
23.08.2022– Ende März 2023  
Montag und Donnerstag,  
18.15–21.30 Uhr  
BZB, Buchs

#### SVIT ZÜRICH

14.06.2022–16.03.2023  
Dienstag und Donnerstag,  
18.00–20.45 Uhr  
SVIT Zürich, Zürich-Oerlikon

## ASSISTENZKURSE

### ASSISTENT / IN BEWIRT- SCHAFTUNG 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

17.10.2022–04.02.2023  
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

16.08.2022–12.01.2023  
Dienstag und Donnerstag,  
18.00–20.30 Uhr  
KBZ, St. Gallen

#### SVIT SOLOTHURN

-

#### SVIT ZENTRALSCHWEIZ

Kurs 2: 17.08.2022–19.12.2022  
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

-

#### 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

20.10.2022– 08.12.2022  
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

17.01.2023–02.03.2023  
Dienstag und Donnerstag,  
18.00–20.30 Uhr  
KBZ, St. Gallen

#### SVIT SOLOTHURN

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

#### SVIT ZENTRALSCHWEIZ

Kurs 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: 01.11.2022–14.12.2022  
Modul 1: 16.08.2022–25.10.2022  
Dienstag, 17.30–20.00 Uhr  
Feusi Bildungszentrum, Bern

#### SVIT GRAUBÜNDEN

-

#### SVIT OSTSCHWEIZ

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 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

### CERTIFICAT EN GES- TION TECHNIQUE DU BÂTIMENT

22.08.2022–12.12.2022

Lausanne

### CERTIFICAT DE SPÉCIA- LISTE EN COMPTABILITÉ IMMOBILIÈRE

24.08.2022–14.12.2022

Lausanne

### COURS D'INTRODUCTION À L'ÉCONOMIE IMMOBI- LIÈRE

24.08.2022–28.09.2022

Lausanne

Informationen zu  
allen Angeboten:  
[www.svit-school.ch](http://www.svit-school.ch)

## HÖHERE AUSBILDUNGEN

### LEHRGANG BUCHHALTUNGSSPEZIALIST SVIT

Jährlicher Start im August in Zürich und 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](http://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](http://www.svit-school.ch)

### DEUTSCHSCHWEIZ

SVIT School,  
Maneggstrasse 17, 8041 Zürich  
T: 044 434 78 98,  
[school@svit.ch](mailto: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](mailto:hello@svit-school.ch)

### TESSIN

(corsi ed esami in italiano)  
Segretariato SVIT Ticino  
Laura Panzeri Cometta  
Via Carvina 3, 6807 Taverne,  
T 091 921 10 73  
[svit-ticino@svit.ch](mailto:svit-ticino@svit.ch)

### HWZ HOCHSCHULE FÜR WIRTSCHAFT ZÜRICH

### SEKRETARIAT

Lagerstrasse 5, Postfach,  
8021 Zürich, [sekretariat@fh-hwz.ch](mailto:sekretariat@fh-hwz.ch)  
+41 43 322 26 00

### OKGT ORGANISATION KAUFMÄNNISCHE GRUNDBILDUNG TREUHAND/IMMOBILIEN

Branchenkunde Treuhand- und Immobilien-treuhand für KV-Lernende

### GESCHÄFTSSTELLE

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

## REGIONALE LEHRGANGSLEITUNGEN IN DEN SVIT-GLIEDERORGANISATIONEN

Die regionalen Lehrgangslösungen 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](mailto: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](mailto: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](mailto: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](mailto:c.straessle@straessle-immo.ch)

### REGION GRAUBÜNDEN

Regionale Lehrgangslösungen:  
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](mailto: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](mailto: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](mailto:solothurn@feusi.ch)

### REGIONE TICINO

Regionale Lehrgangslösungen/  
Direzione regionale dei corsi:  
Segretariato SVIT Ticino  
Laura Panzeri Cometta  
Carvina 3, 6807 Taverne  
T 091 921 10 73, [svit-ticino@svit.ch](mailto:svit-ticino@svit.ch)

### REGION ZENTRALSCHWEIZ

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

# FOKUS AUF DER BERUFSBILDUNG

Die Covidpandemie hat auch in ihrem zweiten Jahr die Tätigkeit des SVIT Schweiz massgeblich geprägt. Mit der Delegiertenversammlung vom 23. Juni 2022 schliesst der Verband das Jahr 2021 formell ab.

TEXT – MARCEL HUG\*

Andreas Ingold, der Präsident des SVIT Schweiz, führt die Delegierten durch die Versammlung.  
BILD: ZVG



## ▶ VERBUNDENHEIT DER MITGLIEDER

Nach zwei Jahren mit einer Delegiertenversammlung in schriftlicher Form treffen sich die Delegierten des SVIT Schweiz erstmals wieder physisch. Es zeigt sich, dass die Vorfreude gross ist, denn bereits über 250 Personen haben sich für die Delegiertenversammlung bzw. das Swiss Real Estate Forum angemeldet. Es besteht also nach der langen Pandemiephase offensichtlich wieder das Bedürfnis, sich zu treffen und den persönlichen Austausch zu pflegen. Die grosse Anzahl Teilnehmer zeigt aber auch die enge Verbundenheit der Mitglieder mit ihrem Berufsverband, was nicht selbstverständlich ist. Eine jüngst durch das gfs Zürich durchgeführte Mitglie-

derumfrage zeigte eine sehr hohe Identifikation und Zufriedenheit mit dem Verband. Es ist das Bestreben aller in der Verantwortung stehender Personen, dass dies auch in Zukunft so bleiben wird. Der Jahresbericht 2021 gibt wie immer einen Überblick über strategische und operative Tätigkeit des Verbands im vergangenen Jahr und kann auf der Homepage des SVIT Schweiz eingesehen werden.

## STRATEGISCHER AUSBLICK

Der Verband legt seinen strategischen Fokus auf die Festigung der Marktstellung im Bereich der Berufsbildung. Dazu gehört auch, sich mit der Veränderung der Berufsbilder auseinanderzusetzen. Die Schweizerische Fachprüfungskommission hat zur Überarbeitung der Prüfungsordnung und Wegleitung ein Projekt gestartet. Damit sollen die Attraktivität der Immo-

bilienberufe gefestigt und dem Wirtschaftssektor Fachpersonen mit dem erforderlichen Rüstzeug bereitgestellt werden. Es ist und bleibt die grosse Herausforderung, den Berufsnachwuchs auf allen Stufen zu sichern. Dies geschieht in der Lehre über die OKGT und in der Weiterbildung über die SVIT School und unsere Ausbildungsregionen. Der Verband ist sich seiner Verantwortung in der Berufsbildung sehr bewusst.

Im zweiten Pandemiejahr standen beratende Dienstleistungen zugunsten der Mitglieder und des Sektors unvermindert im Zentrum der Verbandstätigkeit. Aktuell stehen die mietrechtlichen Informationen rund um die Flüchtlinge aus der Ukraine im Vordergrund. Mit dem Umzug an den neuen Standort GreenCity in Zürich West konnte ein lang gehegter Plan verwirklicht werden: der Zusammenzug von Geschäftsstelle und

Schulstandort. Es zeigt sich bereits im ersten Betriebsjahr, dass sich die Planung bewährt hat und die Qualität der Lehrangsbetreuung nochmals verbessert werden konnte.

## AKTIONSFONDS FÜR DIE POLITISCHE ARBEIT

Der SVIT Schweiz weist für das Jahr 2021 ein positives Ergebnis aus. Ausserordentliche Aufwendungen, die aus der nicht vollständigen Subventionierung des Prüfungsbetriebs der Jahre 2017 bis 2020 durch den Bund stammen, konnten durch höhere Dienstleistungserträge aufgefangen werden. Im Geschäftsjahr 2021 resultiert ein Gewinn von rund 10 000 CHF, der dem Verbandsvermögen zugewiesen wird. Die Finanzsituation des Dachverbandes entwickelt sich also sehr positiv.

Die Immobilienwirtschaft steht, auch wegen ihrer grossen volkswirtschaftlichen Bedeutung, vermehrt im Fokus

der politischen Diskussionen. Dazu fordern nationale Abstimmungen zu immobilienrelevanten Vorlagen immer grössere finanzielle Anstrengungen, um den Anliegen der Immobilienwirtschaft Gehör zu verschaffen. Damit der SVIT seine Handlungsfähigkeit behält, soll ein Aktionsfonds geöffnet werden, welcher dem Exekutivrat und dem Präsidium untersteht. Eine entsprechende Statutenänderung wurde den Delegierten durch den Exekutivrat zur Annahme empfohlen.



BILD: ZVG

#### RAHMENPROGRAMM

Das neue Konzept sieht vor, die Delegiertenversammlung in das neue Swiss Real Estate Forum einzubetten. Das Swiss Real Estate Forum 2022 findet im Anschluss an die Delegiertenversammlung am Donnerstag und Freitag im Kongresszentrum des

Verkehrshauses Luzern statt. Der Donnerstagabend wird an Bord der «MS Diamant» ausklingen. Guy Parmelin, Kaya Yanar und Carsten Maschmeyer werden dem Anlass sicher einen würdigen Rahmen geben. Fachspezialisten aus der Immobilienbranche sowie andere spannende Persönlichkei-

ten aus Wirtschaft und Politik vervollständigen das abwechslungsreiche Programm. ■



**\*MARCEL HUG**  
Der Autor ist CEO des SVIT Schweiz.

ANZEIGE



2-tägiger Networking-Anlass  
am 23. und 24. Juni 2022

Jetzt anmelden:  
[svit.ch/sref](http://svit.ch/sref)



### Swiss Real Estate Forum 2022

Spannende Referate und Podiumsdiskussionen, SVIT-Delegiertenversammlung und eine unvergessliche Abendveranstaltung auf der MS Diamant

**Highlights:** Guy Parmelin, Carsten Maschmeyer, Kaya Yanar und Maks Giordano

**Mehr erfahren und buchen: [www.svit.ch/sref](http://www.svit.ch/sref)**

# GEMEINSAM STANDARDS SETZEN

Die Digitalisierung verstärkt das Sammeln von Immobiliendaten. Bei der BIM-Planung sollte daher auch der Gebäudebetrieb frühzeitig eingebunden werden, fordert die SVIT FM Kammer.

TEXT – MATHIAS RINKA\*



Die zunehmende digitale Vernetzung in unserer (Immobilien-)Welt führt zu neuen Standards – auch im Bereich des Gebäudebetriebs.

BILD: PIXABAY

## ► GRENZÜBERGREIFEND DENKEN

Building Information Modeling (BIM) ist für die Bau- und Immobilienwirtschaft ein zentrales Thema. Es zeigt sich weltweit eine hohe Relevanz sowohl in der Privatwirtschaft als auch bei staatlichen Akteuren, Ämtern und Institutionen. Treiber dieser Entwicklung sind vor allem höhere Qualitäts- und Innovationsansprüche, veränderte Anforderungen seitens Auftraggeber, aber auch zunehmend Nachhaltigkeitsaspekte im Bau und im Betrieb von Gebäuden. «Daher ist es wichtig, beim Thema BIM auch länderübergreifend tätig zu werden», sagt Dr. Martina Reinholz, Vizepräsidentin der SVIT FM Kammer.

## GEMEINSAM STARK

«Wir führen derzeit in Kooperation mit den DACH-Partnerverbänden Facility-Management Austria und Real

FM e.V. in Deutschland eine Umfrage zum Thema «Digitalisierung» durch. Hier wird auch BIM4FM ein wichtiger Aspekt sein», so die Inhaberin und Geschäftsführerin des Beratungshauses Dr. Reinholz & Partner (rplus) mit Sitz in Wädenswil. Die Immobilienökonomin, Diplom-Psychologin und Fachfrau für Transformationsprozesse macht sich dafür stark, BIM nicht als ein isoliertes Schweizer Thema zu betrachten. «Es gilt, grenzübergreifend mit Unternehmen, Verbänden und Vereinen dafür zu sorgen, dass eine einheitliche Datengrundlage geschaffen wird, wenn es um BIM-Prozesse geht.»

«Hier sind wir bereits auf gutem Wege in der Schweiz – und auch mit den Partnerinnen und Partnern in Österreich und Deutschland», erklärt Michael Ulli, Geschäftsführer der Urdorfer Unternehmung ICFM AG. Das SVIT FM-Vorstandsmit-

glied ist überzeugt, dass BIM die Bau- und Immobilienwirtschaft und damit auch den Gebäudebetrieb langfristig in ganz vielen Bereichen verändern wird. «Die digitale Vernetzung macht auch vor den Immobilien und ganz klar auch vor dem Facility-Management nicht halt.» Dies spiegelt sich bereits auch deutlich in der Aus- und Weiterbildung der nachfolgenden Generation an FM'lern wider. «Technische bzw. digitale Aspekte nehmen hier immer mehr Raum ein», so Ulli.

## MENSCHLICHE SCHNITTSTELLEN

Zugleich sei es wichtig, Fachpersonen in Verantwortung auch auf der Gebäudenutzerseite zu haben, so der ICFM-Geschäftsführer weiter. Diese bildeten das Bindeglied zwischen der implementierten Technologie im Gebäude und dem gesamten Immobilienmanagement. Sie seien «die zen-

trale Schnittstelle zwischen Objekt bzw. Gebäude und beispielsweise auch dem begleitenden Facility-Management». Mit der Digitalisierung und der Prozessautomatisierung lasse sich wertvolle Arbeitszeit einsparen, erläutert Ulli. Die eingesparte Zeit stehe wiederum für Entschiede zur weiteren Verbesserung der Nutzerzufriedenheit oder des Betriebs zur Verfügung.

Aus seiner Sicht erfordert die erfolgreiche Einführung der BIM-Methodik im Facility-Management strukturierte Vorgaben, Anforderungen und Konzepte. «Der Support in der Unternehmung seitens der Führungsebene für dieses Thema ist ganz wesentlich. Und es muss von Anfang an klar sein, welche Daten im Gebäudebetrieb erhoben und dann weitergeführt werden sollen. Dies ist matchentscheidend.» Michael Ullis Unternehmung ICFM entwickelte zusammen mit Campos die erste webba-

sierte und führende CAFM-Plattform der Schweiz. Diese liefert per digitalem Hub relevante Immobiliendaten und vernetzt zugleich alle beteiligten Personen, die mit und in der Immobilie arbeiten. «Mit dem Ausweisen sämtlicher erbrachter Dienstleistungen können Eigentümer und Gebäudebewirtschafter die Supportprozesse auf dieser Plattform aktiv steuern», sagt er.

#### «ALTES SILODENKEN NICHT DIGITALISIEREN»

«Daten spielen bei der Erstellung und Nutzung künftiger BIM-Methodiken eine zentrale Rolle. Das Thema der Datennutzungsrechte ist dabei ein ganz besonders wichtiges», fügt Reinholz an. Dies werde aber noch nicht von allen an BIM-Prozessen Beteiligten bewusst wahrgenommen. «Vor dem Projektbeginn muss klar sein, wer die Nutzungsrechte von BIM-Modellen und -Informationen besitzt bzw. erhält.» Dringenden Handlungsbedarf gebe es etwa bei der aktuellen strukturellen Abhängigkeit des

Gebäudebetreibers vom Planer bzw. Ersteller.

Es dürfe bei der Digitalisierung nicht der Fehler gemacht werden, althergebrachtes Silodenken einfach nur eins zu eins digital abzubilden, betont Martina Reinholz. «Das Facility-Management ist mit BIM auf betriebsrelevante Daten aus der Bauphase angewiesen.» So ermögliche etwa die Normierung mittels DIN BIM Cloud, bei Projektentwicklungen und Neubauten «bruchfrei und fundiert in die Betriebsphase zu starten». Sie plädiert nachdrücklich dafür, die späteren Gebäudebewirtschaftler bereits im Planungsprozess und in den frühen Bauphasen hinzuzuziehen.

#### BIM-KOMPLEXITÄT REDUZIEREN

«Wichtig ist: Wir müssen eine gemeinsame BIM-Sprache mit allen am Gebäude Beteiligten sprechen. Ganz gleich, ob es der Immobilienentwickler, die Totalunternehmer, der Portfoliomanager

oder der FM'ler ist», so Reinholz weiter. Für die Vizepräsidentin der SVIT FM Kammer steht die Weiterentwicklung der Branche, die vollumfängliche Betrachtung von Immobilien und der Gleichschritt im DACH-Bereich im Kern des heutigen und künftigen Schaffens. «Das Thema BIM begleitet mich seit über zehn Jahren – und dies mit steigender Bedeutung für die Bewirtschaftung.»

Ihre Schlussfolgerung aus mehr als einer Dekade Building Information Modeling: «Weniger ist mehr. In vielerlei Hinsicht denken wir bei der Datenerfassung und -sammung noch viel zu komplex.» Dem stimmt auch Michael Ulli zu: «Vielerorts hat die Digitalisierung in der Bau- und Immobilienbranche erst einmal und einfach nur zu einer reinen Daten-Sammelwut geführt.» Hier sind sich beide einig, dass BIM-Anwendungsfälle ganz spezifische Prozesse nach definierten Anforderungen beschreiben sollten – um dann später die gesteckten Ziele unter Anwendung der BIM-Methode auch umsetzen zu können. ■

#### BIM AM SVIT FM DAY 2022

Am SVIT FM Day am 1. Juni 2022 im Seminarhotel Bocken werden Martina Reinholz und Michael Ulli, beide Vorstandsmitglieder der FM Kammer, ein gemeinsames Impulsreferat zum Thema «Daten und BIM – untrennbar verbunden» halten. Zudem wird Christine Proksch, Geschäftsführerin DIN (Deutsches Institut für Normung) Bauportal, über «Wohin entwickelt sich die FM-Welt? BIM einfach machen!» referieren. Darüber hinaus wird Dirk Otto, Präsident des Vereins RealFM in Deutschland, erwartet, der in seinem Impulsreferat die Thematiken BIM4FM und Datenmanagement miteinander verknüpfen wird. Link zur Veranstaltung: <https://fm-kammer.ch/veranstaltungen/fm-day-2022/>



#### \*MATHIAS RINKA

Der Autor ist Fachjournalist und Kommunikationsberater mit Schwerpunkt Immobilien.

ANZEIGE

## COR cafm | suite for you

Die COR cafm | suite ist eine webbasierte, innovative, leistungsstarke und benutzerfreundliche CAFM-Software, mit der Organisationen und Unternehmen eine sichere und nachhaltige Gebäudebewirtschaftung gewährleisten können. Durch die Standardisierung und Optimierung von komplexen FM-Prozessen stellt sie eine wertvolle Hilfe dar.

Mit der COR cafm | suite können Sie Ihre Betriebs- und Bewirtschaftungskosten dauerhaft senken und die Werterhaltung Ihrer Gebäude langfristig sichern. Das CAFM-System sorgt jederzeit für Transparenz in vielschichtigen Geschäftsprozessen. Ein umfassendes Berichtswesen und aussagekräftige Dashboards liefern Kennzahlen für wirtschaftliche Entscheidungen und ermöglichen ein effektives Controlling. Davon könnte auch Ihr Unternehmen profitieren.



#### Ihr Ansprechpartner:

Marco Siegenthaler  
071 552 20 48  
marco.siegenthaler@cor-management.ch

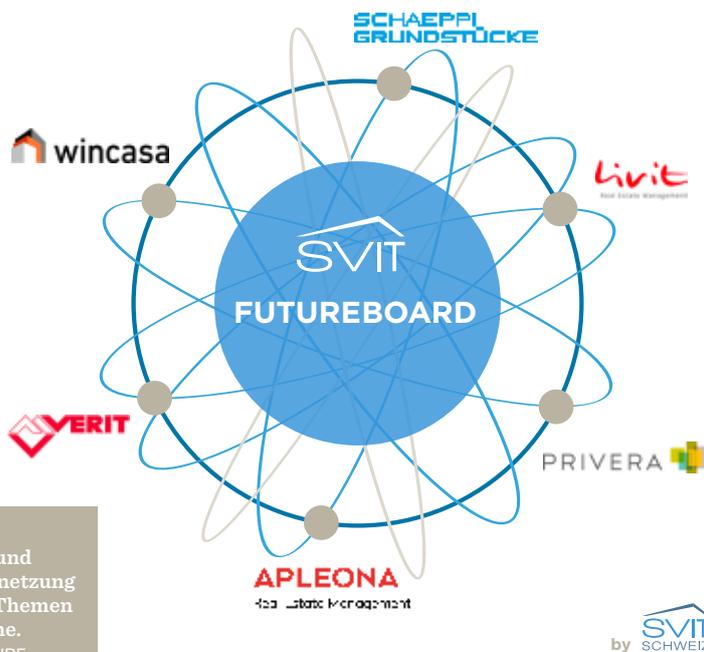
COR Managementsysteme GmbH  
Fabrikstrasse 1, CH-8586 Erlen  
www.cor-management.ch

**COR**   
Software | Solution

# FUTUREBOARD NIMMT FAHRT AUF

Das SVIT Futureboard hat sich dem Thema digitaler Mietvertrag angenommen und einen Leitfaden erarbeitet.

TEXT – MARCEL HUG\*



Im Vordergrund steht die Vernetzung zu digitalen Themen in der Branche.

BILD: SVIT FUTUREBOARD

## DIGITALER MIETVERTRAG

Vor gut einem Jahr wurde auf Initiative eines Mitglieds des SVIT Zürich das SVIT Futureboard gegründet. Nach der Anlaufphase wurde das Gefäss unter das Dach des SVIT Schweiz gestellt, wie bereits in der Immobilien September 2021 berichtet. Ziel dieser Gruppe, in welcher die national tätigen Branchenplayer vertreten sind,

ist unter anderem der Know-how-Transfer zu den vielen KMU-Bewirtschaftungsunternehmen unserer Branche. Als erstes Projekt widmete sich die Gruppe der Frage des digitalen Mietvertrages. Schon bald stellte sich heraus, dass sich neben den inhaltlichen Knacknüssen auch viele juristische Fragen aufdrängten, denn der Mietvertrag ist wohl der am meisten reglementierte Vertrag im Obligationenrecht. Es musste also in der Diskussion ein pragmatischer Weg gefunden werden. Die geführten Diskussionen zeigten, dass auch bei den «Branchenriesen» die Ansätze im Bereich der Digitalisierung nicht einheitlich sind.

## THEMA MIETERSELEKTION FOLGT

Durch die unterschiedlichen Ansätze entstand für die Teilnehmer ein Austausch, in dem die eigenen Ansätze kritisch hinterfragt wurden. Die wohl am häufigsten in die Runde gestellte Frage war: «Wie macht denn ihr das?» Somit kann dieses Gefäss sowohl dem Verband, den kleinen und mittelgrossen Mitgliedern als auch den Mitgliedern des Futureboard selbst einen grossen Mehrwert bieten. Daraus entsteht eine Win-win-Situation, was die Motivation aller Beteiligten hochhält. In der Diskussion im Futureboard wurde nun die weitere «Marschrichtung» festgelegt und die Verantwortlichen einigten sich darauf, dass das nächste Thema ebenfalls aus dem Mietprozess kommen soll. Es wurde entschieden, dass man sich dem Thema Mieterselektion annehmen wird. Man darf gespannt sein, welche Lösungsansätze zu diesem Thema erarbeitet werden. ■

## MITGLIEDER SVIT FUTUREBOARD

Ramon J. Kälin MRICS  
Sanjo Management AG  
CEO  
Initiator & Projektleiter

Pascal Stutz  
SVIT Zürich  
CEO  
Initiator

Marco Kissling  
Wincasa AG  
Leiter Business &  
Digital Excellence  
Initiator

Marcel Hug  
SVIT Schweiz  
CEO

Martin Frei  
VERIT Immobilien AG  
Chief Digital Officer (CDO)

Beat Furger  
Livit AG  
Head of CRM Platform

Marcel Gurrath  
Livit AG  
Leiter Vermietungsmanagement

Claudia Schenk  
Schaeppi Grundstücke  
Verwaltungen KG  
COO

Sabrina Hauser  
Apleona Schweiz AG  
COO Real Estate Management

Andrea Wegmüller  
Privera AG  
COO

## LEITFADEN ZUM DIGITALEN MIETVERTRAG

Der erste Leitfaden des SVIT Futureboard ist auf der Homepage des SVIT Schweiz aufgeschaltet. Die französische und italienische Version sind in der Übersetzung. Er steht allen Mitgliedern kostenlos zur Verfügung. Zusätzlich wird der SVIT Schweiz im Herbst ein Webinar für alle Mitglieder anbieten, in welchem die konkrete Ausgestaltung der Prozesse beim digitalen Mietvertrag anhand des erarbeiteten Leitfadens vorgestellt wird.



\*MARCEL HUG

Der Autor ist CEO  
des SVIT Schweiz.

## VERBAND

### FIT FÜR DAS NEUE DATENSCHUTZ- RECHT 2022



Dienstag, 14.06.2022 im «Novotel Zürich City West»: Die professionelle Bewirtschaftung von Stockwerkeigentum setzt die Einhaltung verschiedener Rechtsgrundsätze voraus. Das Bundesge-

setz über den Datenschutz wird – mit entsprechender Verordnung – wohl am 1. September 2023 eingeführt. Bereits im Mai 2021 ist auf europäischer Ebene die Datenschutzgrundverordnung in Kraft getreten (DSGVO), welche gemäss Art. 3 bereits extraterritoriale Wirkung, namentlich auf die Schweiz, haben kann (Marktortprinzip bzw. Überwachung europäischer Bürgerinnen und Bürger). Deshalb hat sich die Fachkammer Stockwerkeigentum zum Ziel gesetzt, die Liegenschaftsverwalter und -verwalterinnen über die neuen Bestimmungen im Bereich des Datenschut-

rechts und der Informations- und Informatiksicherheit zu informieren.

### FM FOR FUTURE! – DER SCHLÜSSEL FÜR DIE ZUKUNFT



Mittwoch, 01.06.2022 im Hotel Bocken in Horgen: «Steigende Energiepreise, neue Arbeitsformen und eine galoppierende Digitalisierung bestimmen das aktuelle Bild

des Facility-Managements», sagt Christian Hofmann, Gründungsmitglied und Präsident SVIT FM Schweiz. Hinzu kommen veränderte Nutzerbedürfnisse, der anhaltende Fachkräftemangel sowie eine zunehmende geopolitische und wirtschaftliche Unsicherheit. «Umso wichtiger ist es, dass wir einander wieder treffen, zuhören und gemeinsam diskutieren», so Hofmann. Der FM Day 2022 findet am gewohnten Ort, jedoch mit neuem Format und neuen Gästen statt. «Unser Ziel ist ein integrativer, interaktiver und lebendiger Anlass für die FM-Branche und alle an ihr Beteiligten», erklärt Hofmann. ■

## ANZEIGE

CREDIWEB

VERLUSTE  
VERMEIDET  
MAN ONLINE



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

Basel

[info@basel.creditreform.ch](mailto:info@basel.creditreform.ch)

Bern

[info@bern.creditreform.ch](mailto:info@bern.creditreform.ch)

St.Gallen

[info@st.gallen.creditreform.ch](mailto:info@st.gallen.creditreform.ch)

Zürich

[info@zuerich.creditreform.ch](mailto:info@zuerich.creditreform.ch)

DACHCOM

Creditreform



## 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

## Franklinturm: Mobilität und mehr



**FAKTEN ZUM FRANKLINTURM**  
**Grundstücksfläche:** 3 500 m<sup>2</sup>  
**Hauptnutzfläche:** total 15 600 m<sup>2</sup>  
**Büro:** 14 800 m<sup>2</sup>  
**Retail/Gastro:** 170 m<sup>2</sup>  
**Lagerfläche:** 600 m<sup>2</sup>  
**Parkplätze:** 48

**Beginn Mieterausbau:** Januar 2023  
**Inbetriebnahme:** Juli 2023

**Adresse:** Hofwiesenstrasse,  
 8050 Zürich Oerlikon, Schweiz

Weitere Projekte von SBB Immobilien  
 finden Sie unter [sbb-immobilien.ch](http://sbb-immobilien.ch)

### WEITERE INFORMATIONEN:

**SBB AG**  
 Immobilien  
 Christian Toso  
 Tel. +41 79 652 83 00  
[christian.toso@sbb.ch](mailto:christian.toso@sbb.ch)  
[franklinturm.ch](http://franklinturm.ch)

Direkt am Bahnhof bietet der Franklinturm in Zürich Oerlikon ideale Voraussetzungen für kurze Wege. Dazu kommt ein flexibles Raumkonzept zur Gestaltung moderner Arbeitswelten. Beides Trends, die in die Zukunft weisen.

### BOOMENDER STADTEIL ZÜRICHS

Im Norden von Zürich siedeln sich immer mehr globale Dienstleistungs- und Technologieunternehmen an. Gleichzeitig entwickelt sich hier ein urbanes Umfeld, das für Mitarbeitende, Kundinnen und Kunden gleichermaßen attraktiv ist. Vor allem das belebte Bahnhofsumfeld wartet an zentraler Lage mit vielfältigen Einkaufs-, Gastronomie- und Freizeitangeboten auf. Ein wichtiger Pluspunkt bei der Wahl des Firmenstandortes.

### OPTIMAL ERSCHLOSSEN

Der Franklinturm ist bestens auf die Bedürfnisse künftiger Geschäftsmieter ausgerichtet. Der Bahnhof als Verkehrsdrehscheibe begünstigt sowohl die Firmenmobilität wie den Arbeitsweg. Die schnelle und bequeme Erreichbarkeit ist gegeben: In nur 5 Minuten am Zürich HB und am Flughafen. Dies bedeutet auch die perfekte Anbindung an europäische Destinationen. Zudem können Firmen bei der Planung ihres Geschäfts-, Pendel- und Kundenverkehrs vom Mobilitätsmanagement der SBB profitieren.

### RAUMGESTALTUNG MIT AUSBAUPOTENZIAL

Die Arbeitswelten haben sich infolge der Pandemie verändert, insbesondere was die Gestaltung der Räumlichkeiten anbelangt. Gefragt ist grösstmögliche Flexibilität, abgestimmt auf hybride Arbeitsmodelle und neue Anforderungen für den gemeinsamen Austausch. Im Franklinturm stehen insgesamt

14 800 m<sup>2</sup> Büro-/Dienstleistungsflächen zur Verfügung. Die lichtdurchfluteten Flächen der einzelnen Etagen lassen sich ab 500 m<sup>2</sup> frei unterteilen. 170 m<sup>2</sup> Gastronomie- und Retailflächen im Erdgeschoss ergänzen das Raumangebot.

### BILDUNG, GESUNDHEIT UND ICT

Der Franklinturm eignet sich insbesondere als Firmenbüros oder Dienstleistungsflächen für Unternehmen aus den Bereichen Bildung, Gesundheit oder ICT. Zum Beispiel für KMU ab rund 30 Mitarbeitenden. Die individuell ausbaubaren Mietflächen, verteilt auf 21 Etagen, sowie die Top-Verkehrslage eröffnen langfristige Geschäftsvorteile.

### NACHHALTIG GEPLANT

Ökologische Baustandards kommen ebenfalls zum Zug. Stichwort: Raumaussnutzung und Energieeffizienz. Der Franklinturm wird gemäss dem Label «DGNB Platin» der Schweizer Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft (SGNI) realisiert und erfüllt damit ökologische und soziokulturelle Standards.

### MARKANTE ARCHITEKTUR

Der 80 Meter hohe Franklinturm prägt die Skyline des lebendigen Stadtteils. Der Neubau, entworfen von den renommierten Zürcher Architekten Armon Semadeni, reagiert mit Höhenstaffelungen und Auskragungen geschickt auf die räumliche Situation. Die prägnante Fassade macht den Franklinturm zur repräsentativen Visitenkarte am Bahnhof. Auch für Ihr Unternehmen!

Nehmen Sie mit uns Kontakt auf. Wir bringen Ihnen die Standortvorteile des Franklinturms gerne näher.



## COR cafm | suite for you

Die COR cafm | suite ist eine webbasierte, innovative, leistungsstarke und benutzerfreundliche CAFM-Software, mit der Organisationen und Unternehmen eine sichere und nachhaltige Gebäudebewirtschaftung gewährleisten können. Durch die Standardisierung und Optimierung von komplexen FM-Prozessen stellt sie eine wertvolle Hilfe dar.

Mit der COR cafm | suite können Sie Ihre Betriebs- und Bewirtschaftungskosten dauerhaft senken und die Werterhaltung Ihrer Gebäude langfristig sichern. Das CAFM-System sorgt jederzeit für Transparenz in vielschichtigen Geschäftsprozessen. Ein umfassendes Berichtswesen und aussagekräftige Dashboards liefern Kennzahlen

für wirtschaftliche Entscheidungen und ermöglichen ein effektives Controlling. Davon könnte auch Ihr Unternehmen profitieren.



### IHR ANSPRECHPARTNER:

**Marco Siegenthaler**  
Tel. 071 552 20 48  
marco.siegenthaler@cor-management.ch

**COR Managementsysteme GmbH**  
Fabrikstrasse 1, CH-8586 Erlen  
Web. www.cor-management.ch



### STANDARD-MODULE

- Visualisierung (Pläne)
- Flächenmanagement
- Workplacemanagement
- Webobjektplaner (WOP)
- Objektmanagement
- Taskmanagement (Wartung und Instandhaltung)
- Servicedesk
- Reinigungsmanagement
- Movemanagement
- Reservationsmanagement
- Schliessmanagement
- Sicherheitsmanagement
- Budget/Kosten
- Umweltmanagement
- Kunstmanagement
- Asset-/Inventarmanagement
- Reporting/Berichte
- Dashboards
- Adressmanagement
- Vertragsmanagement
- Mitarbeitermanagement
- Dokumentenmanagement
- Partsmanagement



### ANZEIGE

**E-Druck AG**  
SPEZIALITÄTEN-DRUCK

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

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



## Stürze vermeiden – Selbstständigkeit erhalten – Ihr Zuhause verschönern!

Auf Treppen stürzen nicht nur – wie man annehmen könnte – meist ältere Menschen. Laut bfu (Beratungsstelle für Unfallverhütung) fallen von 24950 Treppenstürzen pro Jahr lediglich 6750 in den Altersbereich 65+. Der Grossteil der Stürze auf Treppen fällt mit 13390 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 öffentlich 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



Wandseitiger Handlauf, dort wo die Stufen breiter sind.

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

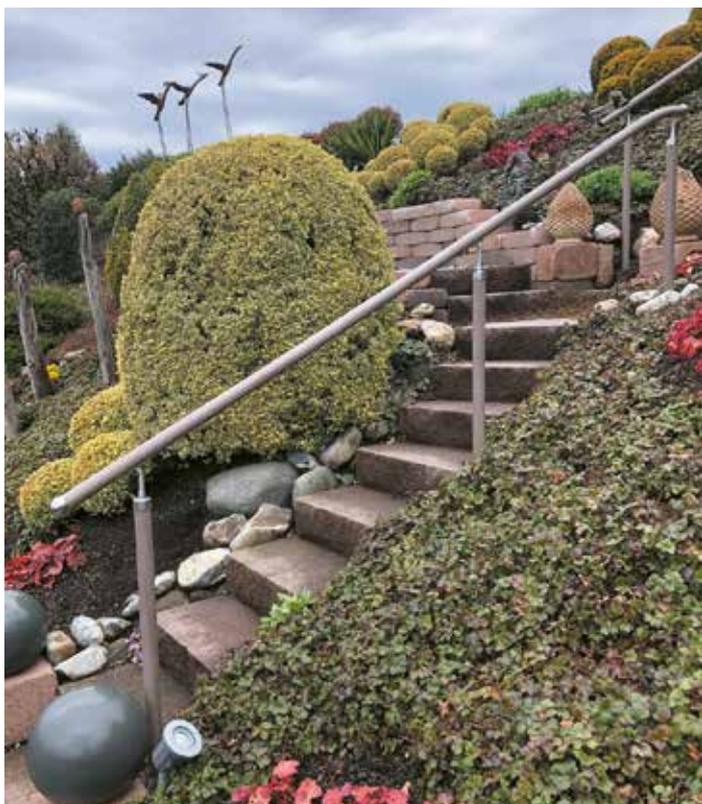
### SICHERHEIT UND OPTIK HAND IN HAND

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](http://www.flexo-handlauf.ch)

### WEITERE INFORMATIONEN:

**Flexo-Handlauf GmbH**  
Hauptstrasse 70, 8546 Islikon  
Tel. 052 534 41 31  
[kontakt@flexo-handlauf.ch](mailto:kontakt@flexo-handlauf.ch)  
[www.flexo-handlauf.ch](http://www.flexo-handlauf.ch)



Sicherheit und Optik – Hand in Hand.



Auch bei wenigen Stufen im Garten kann man stürzen.

## Digitalisierung

### WANDEL

Der digitale Wandel kommt, ob wir wollen oder nicht und vielerorts hat dieser in unserem privaten wie auch geschäftlichen Umfeld bereits Einzug gehalten. Der digitale Wandel kennt viele Gründe, so sprechen wir vom kulturellen Wandel, wo uns Themen wie der Generationen- und Wertewandel aber auch neue Arbeitsmodelle und die Mobilität beschäftigen. Aber auch der Wandel der Geschäftsmodelle in Form von Sharing Economy, Smart Home & Smart City usw. oder vor allem auch der technologische Wandel mit all seinen Themen wie Internet of Things, Big Data, Blockchain, 3D-Technologie uvm. bringen uns neue Möglichkeiten. Der Wandel bringt aber auch Herausforderungen mit sich und so ist es wichtig, dass wir den Menschen auf diese Reise mitnehmen und ins Zentrum stellen und uns nach vorne intensiv mit Datenschutz- und Cyber-risk-Themen auseinandersetzen.

### EIN SCHLAFENDER RIESE IST ERWACHT

Wir kennen die Immobilienbranche als sehr traditionell. Sie setzt vorzugsweise auf Alt-bekanntes und Altbewährtes. Der Leistungsdruck in der Branche war lange Zeit zu

gering und dies wirkte sich entsprechend hemmend auf das Innovationsverhalten aus. Dieses Bild hat sich über die letzten 10 Jahre mehr und mehr verändert. Die letzten Jahre hat die Branche einen wahren Digitalisierungsschub erfahren, dennoch ist vielerorts immer noch eine gewisse Zurückhaltung im Zusammenhang mit Digitalisierungsmassnahmen spürbar. Dies führt dazu, dass sich viele Stakeholder in der Branche immer noch mit ineffizienten Prozessen, unnötigen manuellen Tätigkeiten und Medienbrüchen auseinandersetzen. Dieser Umstand spiegelt sich nicht zuletzt auch im digitalen Reifegrad der Schweizer Immobilienbranche wider, welcher noch viel Luft nach oben aufweist.

### WERKZEUGE DES DIGITALISIERUNGSSCHUBES

Es ist sicherlich korrekt festzuhalten, dass der Digitalisierungsschub der letzten Jahre der Immobilienbranche die Werkzeuge in die Hand gegeben hat, um Prozesse neu zu denken, diese zu digitalisieren und zu automatisieren aber auch um neue Geschäftsfelder zu entwickeln. Nun ist es an der Zeit die Verwendung der bestehenden, digitalen

Technologien weiter voranzutreiben. Bei vielen Kunden der GARAIO REM AG sind Prozessoptimierungen bereits an der Tagesordnung, so werden digitale Bewerbungsprozesse, Kreditorenworkflows und DMS-Anbindungen laufend vorgenommen und an GARAIO REM angebunden.

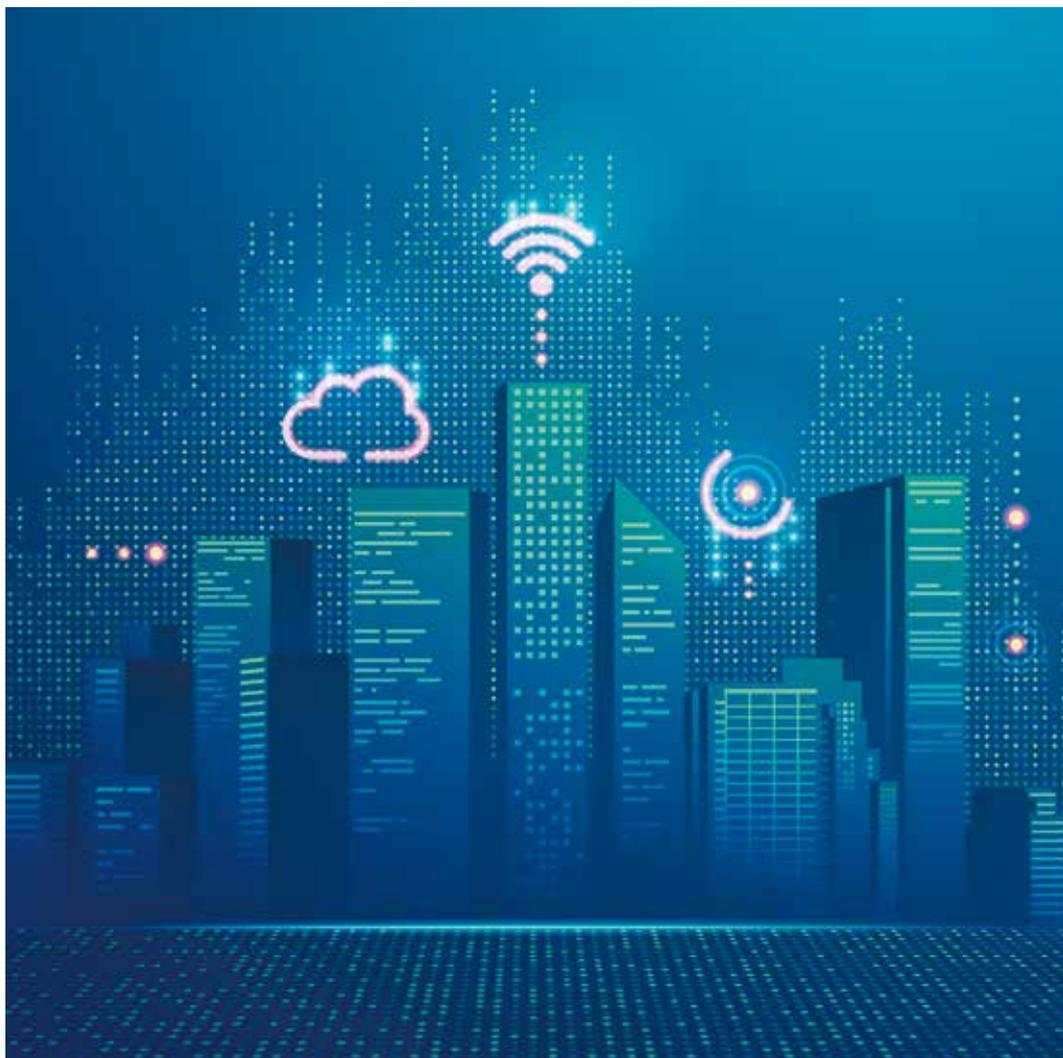
### PROPTech-SZENE SCHWEIZ – GARAIO REM MITTENDRIN STATT NUR DABEI

Sieht man sich die aktuelle PropTech Map Switzerland an, zeigt sich ein äusserst eindrückliches Bild. Die grosse Dichte an Startups ist enorm und bietet der Immobilienbranche Schweiz sehr viele Möglichkeiten. GARAIO REM ist stolz, als etabliertes PropTech Teil dieser wichtigen Schweizer Technologielandschaft zu sein. Die grosse Vielzahl an neuen Lösungen machen es aber für den veränderungswilligen Stakeholder der Immobilienbranche nicht gerade einfach und dies kann in der Entscheidungsfindung durchaus gewisse Herausforderungen mit sich bringen. Es stellen sich Fragen wie: Wer ist wohl der beste Partner, welche Lösung ist nachhaltig und welche Lösung hat in ein paar Jahren noch Bestand

etc.? Die GARAIO REM AG sieht sich als innovativer Digitalisierer, welcher seine Kunden rund um die Digitalisierung berät und begleitet. Dazu gehört auch, dass sich GARAIO REM ein sehr genaues Bild der Lösungen innerhalb der PropTech-Szene macht und mit jenen Anbietern eine Partnerschaft eingeht, welche den grössten Mehrwert für ihre Kunden und den Immobilienmarkt Schweiz versprechen. Nebst den fachlichen -und technischen Spezialisten von GARAIO REM sind die wichtigsten Elemente in diesem Zusammenhang die moderne, webbasierte und offene ERP Lösung mit integriertem API-Layer. GARAIO REM verfolgt den Best-of-Breed Ansatz, welcher dem Kunden die Gelegenheit gibt, für seinen Zweck die bestmöglichen Services auf dem Markt mit dem zentralen ERP GARAIO REM zu integrieren.

### BLICK NACH VORNE

Die GARAIO REM AG wird von ihren Kunden und Marktteilnehmern oft gefragt, welches denn in Zukunft im Zuge der Digitalisierung die nächsten grossen Veränderungen sind, welche auf die Branche zukommen. In diesem Zusammenhang sieht GARAIO REM vor allem zwei Themen: Es ist eher unwahrscheinlich, dass in nächster Zeit ein bahnbrechender technologischer Auslöser die Branche herausfordern wird, vielmehr gilt es die Verwendung der vorhandenen Technologien weiter voranzutreiben und zu etablieren. Im Weiteren ist es durchaus denkbar, dass sich die Property Manager vermehrt miteinander auseinandersetzen werden, wie sie sich nach erfolgter Umsetzung von Digitalisierungsmassnahmen in Zukunft ausrichten, positionieren und neue Organisationsformen und Rollen schaffen werden.



Autor: Patrick Rohner,  
Head of Customer Success, GARAIO REM

#### WEITERE INFORMATIONEN:

**GARAIO REM AG**  
Gartenstrasse 1–3  
3007 Bern  
Tel. +41 58 310 70 00  
www.garaiio-rem.ch  
info@garaiio-rem.ch



## smart saniert – Clevere Lösungen für Wohnungseingangstüren

Die Sanierung von Wohnungseingangstüren drängt sich oft auf, weil die Türen den Bedürfnissen der Eigentümer und Mieter nicht mehr entsprechen oder die heutigen technischen Anforderungen nicht mehr erfüllen.

Bei der Sanierung spielt auch der Zeittfaktor eine entscheidende Rolle, denn oft sind die Objekte bewohnt und die Mieter sind froh, wenn die Demontage und Montage innert kürzester Zeit und mit einem Minimum an Lärm- und Staubemissionen erfolgen kann.

Mit den durchdachten Lösungen von RWD Schlatter lassen sich diese Wünsche erfüllen, denn:

- der Rahmen wird fertig farblackiert geliefert.
- das Türblatt wird fertig belegt oder farblackiert geliefert.
- Demontage und Neumontage erfolgen am gleichen Tag. Die Wohnung kann am Abend wieder abgeschlossen werden.
- die Abfälle werden nach der Montage durch den Monteur entsorgt und der Eingangsbereich wird grob gereinigt.

Mit den unkomplizierten Lösungen von RWD Schlatter lassen sich die Wohnungseingangstüren im Bezug auf Brandschutz, Wärmedämmung, Schall- und Einbruchschutz optimieren. Die Bewohnerinnen und Bewohner fühlen sich sicher und profitieren dank besserer Schalldämmung von mehr Privatsphäre. Der optimierte U-Wert hilft dabei, wertvolle Energie zu sparen.

### DIESE LEISTUNGSEIGENSCHAFTEN WERDEN DURCH DIE SANIERUNG OPTIMIERT:

Brandschutz: EI30 gemäss den aktuellen Vorschriften der Brandschutzbehörde  
Klimaklasse: 2c/3c  
Schalldämmung: Rw + C: mind 38 dB,

#### ABOUT RWD SCHLATTER AG:

RWD Schlatter ist der führende Schweizer Anbieter von nachhaltigen Türsystemen für Sicherheit, Brand- und Rauchschutz in Verbindung mit höchsten Ansprüchen an die Ökologie. Modernste Produktions- und Kommunikationstechnik in Verbindung mit hauseigenen europäisch akkreditierten Prüfanlagen für Rauchschutz, Schallschutz, Einbruchschutz und Dauerfunktion schaffen für den Kunden einen echten Mehrwert.

Laborwert: Rw 44 – 46 dB  
Einbruchschutz: sichere Standardlösung mit Mehrpunktverriegelung  
Lösungen für erhöhten Einbruchschutz RC2/RC3 optional verfügbar

Selbstverständlich sind die neuen Türen frischer in der Farbgebung und moderner im Bezug auf die Beschläge. Oft besteht jedoch der Wunsch, dass sich das neue Design optimal ins bestehende Gebäude einfügt. Hinsichtlich der individuellen Gestaltung stehen Ihnen zahlreiche Möglichkeiten offen. Unser Team steht Ihnen gerne beratend zur Seite und erarbeitet gemeinsam mit Ihnen die für Sie optimale Lösung. Wir stellen sicher, dass

alle Komponenten von Anfang an perfekt aufeinander abgestimmt sind, so dass Sie ein Höchstmass an Planungs- und Kostensicherheit erhalten.

Weiterführende Informationen zu den RWD Schlatter Sanierungslösungen finden Sie auf unserer Website.

URL: <https://www.rwdschlatter.ch/produkte/smart-saniert.html>



#### WEITERE INFORMATIONEN:

**RWD Schlatter AG**  
Abteilung Marketing/Kommunikation  
[marketing@rwdschlatter.ch](mailto:marketing@rwdschlatter.ch)  
[rwdschlatter.ch](http://rwdschlatter.ch)

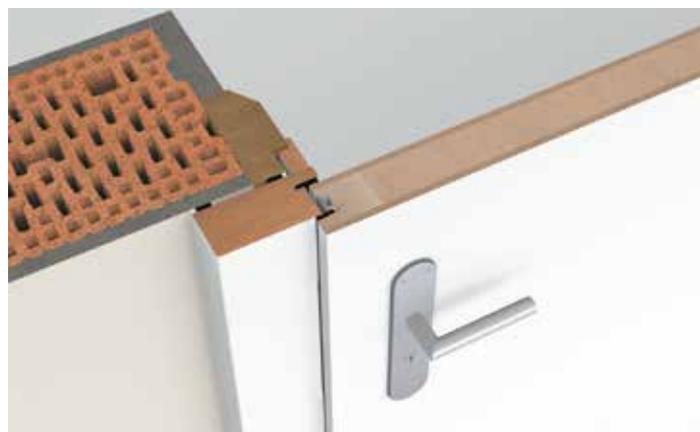
### DIESE VIER UNKOMPLIZIERTE VARIANTEN HABEN SICH IN DER PRAXIS BEWÄHRT

#### Sanierungsrahmen auf bestehendes Holzfutter



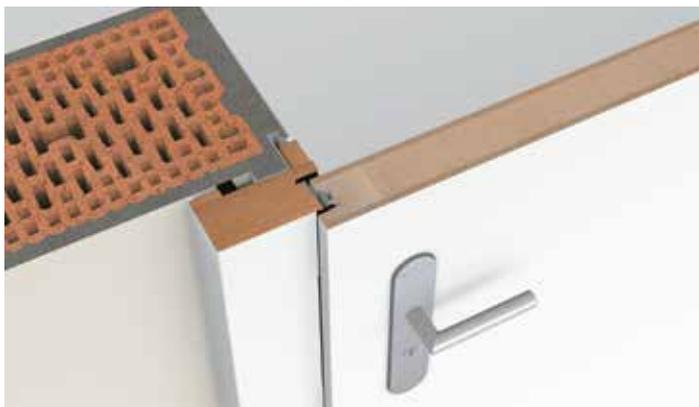
Bei bestehendem Holzfutter wird die Falzverkleidung entfernt und der Rahmen an die Holzzarge angeschlossen.

#### Sanierungsrahmen auf bestehenden Göhner-Rahmen



Der sogenannte «Göhner-Rahmen» bleibt bestehen. Neue Rahmen werden aufgedoppelt und der Rahmenfalz mit einer Fülleiste abgedeckt. Die alten Türblätter werden demontiert und durch neue ersetzt.

#### Sanierungsrahmen auf bestehende Stahlzarge



Die alten Stahlzargen werden belassen und ein Rahmenelement wird mit einer Fülleiste auf das Mauerwerk montiert.

#### Rahmen auf Wand



Die alten Rahmen und Türblätter werden komplett durch neue, dem Stand der Technik entsprechende, Elemente ersetzt.

## Die Niederer AG setzt auf das Portal von W&W



Das W&W Portal – die Online Plattform für Liegenschaftseigentümer. Die Drehscheibe für den vollautomatisierten Datenaustausch und transparenten Service.

### DIE AUSGANGSSITUATION

Kunden sind es gewohnt, einen schnellen, bequemen und personalisierten Service zu erhalten. Stellen Sie sich vor, Sie könnten jeden Kunden so bedienen, als ob Sie ihm persönlich gegenüberstünden und könnten ihm in Echtzeit qualitativ hochwertige und zielgerichtete Antworten geben. In der Realität stellt es viele Unternehmen vor Herausforderungen, den stetig wachsenden Kundenbedürfnissen gerecht zu werden. Vor dieser Herausforderung stand auch die Niederer AG.

Eine effektive und transparente Kommunikation sowie eine langfristige Kundenzufriedenheit haben für die Niederer AG einen sehr hohen Stellenwert. Die Kommunikation mit ihren Liegenschaftseigentümern findet hauptsächlich telefonisch oder per E-Mail statt. Dies verursacht einen hohen Zeitaufwand für administrative Routearbeit (telefonische Auskünfte, Erstellung von Reportings, Mieterspiegel ausdrucken, Zusammenstellungen von Rechnungen, etc.). Das führt zu ständigen Unterbrüchen im Tagesgeschäft oder Verzögerungen im Informationsaustausch. Eine vollständige Transparenz gegenüber

dem Kunden ist nicht mehr genügend gewährleistet. Es fehlen Infrastruktur und Ressourcen, um die Informationen zeitnah und im gewünschten Umfang der Kundschaft zur Verfügung zu stellen.

### EINE PLATTFORM FÜR DEN DATENAUSTAUSCH UND TRANSPARENTEN SERVICE

Als Reaktion darauf und um ihren Eigentümern zukünftig einen schnelleren und bequemeren Zugriff auf deren Liegenschaftsdaten bereitzustellen, nutzte Niederer AG das Potential von W&W. Sie setzte auf das Eigentümerportal, das sich nahtlos in die bestehende Systemlandschaft integrieren liess. Michael Hahn, Mitglied der Geschäftsleitung der Niederer AG, erklärt, was für das Portal ausschlaggebend war: «Wir können so die wichtigsten Informationen und Dokumente unseren Eigentümern transparent und automatisch zur Verfügung stellen, sodass diese selbstständig nachschauen können. Dadurch werden unsere Mitarbeiter weniger belastet. Gleichzeitig wird der Service für unsere Kunden verbessert.»

W&W hat dazu das Portal mit der ERP Software Rimo R5 so verknüpft, dass ein reibungsloser Datenaustausch möglich ist. Rechnungen werden beispielsweise direkt aus dem DMS automatisch im Portal angezeigt. Hier sieht Herr Hahn einen weiteren Vorteil: «Technisch gesehen, müssen wir unsere Infrastruktur gegen aussen

nicht öffnen. Mit dem Portal wird uns dieses Problem abgenommen.»

### SCHNELLER PROJEKTFORTSCHRITT DANK ENGSTER ZUSAMMENARBEIT MIT DEM KUNDEN

Die Niederer AG war bereits als Betatester von Anfang an am Entstehungsprozess beteiligt. Im Rahmen eines intensiven Austausches wurden zusammen mit W&W die Anforderungen an das Portal angeschaut und definiert. Dadurch wurde sichergestellt, dass die Funktionalitäten mit der entsprechenden Priorisierung umgesetzt werden. Eine grosse Herausforderung bei diesem Projekt war sicherlich die Überzeugungsarbeit, um die internen Mitarbeiter ins Boot zu holen. Aber auch von Seiten W&W gab es Herausforderungen zu meistern, wie beispielsweise die Koordination der Abhängigkeiten zwischen den Systemen ERP und Portal. Trotzdem blickt Herr Hahn positiv zurück: «Der Austausch mit W&W während des Projekts war sehr intensiv und produktiv. Probleme und Wünsche wurden schnell verstanden, aufgenommen und umgesetzt.»

### «ÜBER DAS PORTAL KÖNNEN EIGENTÜMER SCHNELL UND EINFACH AUF IHRE AKTUELLEN LIEGENSCHAFTSDATEN ZUGREIFEN»

### DER EIGENTÜMER IST NÄHER AN SEINER LIEGENSCHAFT

Das Portal konnte nach einer Projektlaufzeit von drei Monaten freigeschaltet werden. Das positive Feedback der externen wie auch der internen Nutzer zeigte, dass «der Nerv» getroffen wurde. Die Liegenschaftseigentümer von Niederer AG können nun jederzeit online auf das Portal zugreifen und dort über eine intuitive Oberfläche ihre gewünschten Daten abfragen. Michael Hahn hält fest: «Wir wollen transparent sein gegenüber der Kundschaft und das können wir mit dem Portal von W&W. Wir vermitteln Sicherheit und Vertrauen. Das hebt uns von den Mitbewerbern ab».



Dejan Penov, Leiter Bewirtschaftung Ost (l.) und Michael Hahn, Mitglied der Geschäftsleitung (r.), Niederer AG

Aus dem Projekt heraus entstand ein Endprodukt, das sich nun schnell und einfach bei jedem weiteren Kunden implementieren lässt. Anderen Unternehmen rät Hahn das Portal von W&W zu nutzen: «Es liefert dir einen entscheidenden Wettbewerbsvorteil».

### ALLE INFOS ZUM PORTAL



Einfach mit dem Smartphone den QR-Code scannen und Sie gelangen direkt auf unsere Webseite mit allen Infos.

Die Niederer AG mit Hauptsitz in Ostermundigen zählt im Espace Mittelland zu den führenden Immobilienbewirtschaftern. Im Bereich Immobilien bietet sie mit ihrem langjährigen Mitarbeiterstab und modernster Infrastruktur sämtliche Dienstleistungen an. Die Zusammenarbeit mit ihren Partnern basiert auf gegenseitigem Respekt und Vertrauen. Diesen Anspruch lebt sie täglich.

### WEITERE INFORMATIONEN:

#### W&W Immo Informatik AG

**Hauptsitz**  
Obfelderstrasse 39  
8910 Affoltern a. A.  
T +41 44 762 23 23  
info@wwimmo.ch  
wwimmo.ch

**Bern**  
T +41 31 398 85 00  
info@wwimmo.ch

## Seit 25 Jahren für meine Kunden als Hauswart unterwegs



Seit 25 Jahren bin ich für meine Kunden im Raum Zürcher Oberland und Winterthur als Hauswart unterwegs. Angefangen habe ich 1994 als Hauswart im Nebenamt. Im Mai 2003 gründete ich meine eigene Firma, die «D. Reichmuth GmbH, Hauswartungen» und durfte im Mai 2018 bereits das 15jährige Firmenjubiläum feiern.

Im Oktober 2004 habe ich die Berufsprüfung zum Eidg. Hauswart erfolgreich abgeschlossen. Seither bin ich für meine Kunden als Hauswart mit eidgenössischem Fachausweis unterwegs. In meiner Firma lege ich grossen Wert auf die Ausbildung meiner Mitarbeiter.

Alle Hauswarte sind im Besitz des «eidgenössischen Fauchausweis Hauswart» oder wir begleiten sie auf dem Weg dorthin.

Wir beschäftigen aktuell 3 Hauswarte mit eidg. Abschluss und einen Gärtner. 2015 haben wir zusätzlich einen Praktikanten während seiner Umschulung begleitet und zum eidg. Abschluss als Hauswart vorbereitet. Er hat diese Prüfung im 2018 mit Erfolg bestanden. Auch heute beschäftigen wir zusätzlich einen Hauswart, welcher die Ausbildung zum eidg. Hauswart in Angriff nehmen wird. Für unser Gewerbe ist es wichtig, dass auch in Zukunft gut ausgebildete Fachleute

zur Verfügung stehen. Nur wer sich um den Nachwuchs kümmert, kann auch unbeschwert in die Zukunft blicken.

Als Hauswart fühle ich und meine Mitarbeiter uns verantwortlich, die Liegenschaften sauber zu halten und diese in einem gepflegten Zustand zu präsentieren. Neben den allgemeinen Reinigungsarbeiten pflegen wir auch vorhandene Grünflächen oder Gartenanlagen. Auf Wunsch übernehmen wir Wohnungsübergaben und -reinigungen sowie auch Wohnungsräumungen. Ebenso gehören kleinere Reparaturen auf den Liegenschaften sowie der Unterhalt der allgemeinen

technischen Installationen (zum Beispiel Heizungs- und Enthärtungsanlagen etc.) zu unserem Tätigkeitsgebiet. Seit 2006 bewältigen wir den Winterdienst mit unseren firmeneigenen Schneepflügen. Kann eine Arbeit nicht von uns direkt erledigt werden koordinieren wir gerne den Einsatz eines geeigneten Handwerkers. In Notfällen sind wir für Mieter und Eigentümer 24 Stunden erreichbar. Auch die Betreuung von Industriegebäuden und Ladenlokalitäten gehören zu unseren Aufgaben.

**Wir freuen uns, vielleicht auch schon bald für Sie als Hauswart unterwegs sein zu dürfen.**

**Daniel Reichmuth**

### WEITERE INFORMATIONEN:

**D. Reichmuth GmbH**  
Hauswartungen  
Postfach 214, CH-8320 Fehraltorf  
Tel. +41 44 955 13 73  
Mobile 079 409 60 73  
rh@reichmuth-hauswartungen.ch  
<http://www.reichmuth-hauswartungen.ch>



## Voll elektrisch! Mit seinem Angebot an 100% elektrischen Nutzfahrzeugen peilt PEUGEOT die Marktführerschaft in Europa an.

Die elektrische Revolution für Gewerbetreibende und -kunden hat begonnen: PEUGEOT bietet jetzt eine Reihe von voll elektrischen Transportern an. Die elektrischen Transporter von PEUGEOT beinhalten 100 Prozent der Funktionalität herkömmlicher Nutzfahrzeuge mit Dieselmotorisierung, sind aber geräusch-, vibrations-, emissions- und geruchlos.

Mit diesem kompletten Angebot an 100 Prozent elektrischen Transportern, die zu den ersten auf dem Markt gehören, möchte PEUGEOT bis 2022 Marktführer für emissionslose Transporter in Europa sein. Ziel ist es, den Gewerbetreibenden und -kunden ein neues Mass an Sicherheit zu bieten und die herkömmlichen Formen der Umweltbelastungen zu reduzieren, und das in einer Zeit, in der die aktuellen gesellschaftlichen Trends immer mehr Nutzfahrzeuge im städtischen Raum erfordern.

100 Prozent elektrifizierte Fahrzeuge: Mit der Einführung des PEUGEOT e-Partner und des PEUGEOT e-Boxer ist die gesamte Palette der leichten Nutzfahrzeuge von PEUGEOT jetzt elektrisch. Alle elektrischen Transporter von PEUGEOT zeichnen sich dadurch aus, dass sie im Vergleich zu den

Dieselsversionen keine Kompromisse hinsichtlich des Ladevolumens oder der Zweckmäßigkeit eingehen und gleichzeitig alle Vorteile des Elektromotors bieten: niedrigere Betriebskosten, einfaches Fahren, sofortige Beschleunigung, hohes Drehmoment und die völlige Abwesenheit von Lärm, Vibrationen, Gerüchen und Emissionen. Die Fachleute verliehen dem neuen PEUGEOT e-Partner in Grossbritannien den Titel Van of the Year, nachdem bereits die drei Fahrzeuge der Löwenmarke, PEUGEOT Partner, PEUGEOT Expert und PEUGEOT Boxer, in ihren jeweiligen Kategorien für ihre Praxistauglichkeit ausgezeichnet wurden.

Neben diesen zu 100 Prozent vollelektrischen Fahrzeugen wird PEUGEOT noch in diesem Jahr die Produktion seines ersten Brennstoffzellen-Elektrotransporters, des PEUGEOT e-Expert Hydrogen2 (zur Zeit noch nicht bestellbar), aufnehmen. Damit erweitert die Löwenmarke ihr Angebot um weitere fortschrittliche Elektrifizierungstechnologien.

«Wie angekündigt haben wir bis Ende 2021 eine zu 100 Prozent elektrifizierte Nutzfahrzeugpalette. Um weiteren Kundenbedürfnissen gerecht zu werden, werden wir in den kommenden Wochen eine Wasserstoff-

Brennstoffzelle für unseren Transporter anbieten, was unser kontinuierliches Engagement für Innovationen unterstreicht», betont Xavier Peugeot, Geschäftsführer des Unternehmensbereichs Nutzfahrzeuge der Stellantis Gruppe.

Linda Jackson, Global CEO PEUGEOT: «PEUGEOT hat sich zum Ziel gesetzt, der führende Akteur beim Wandel und bei der Umstellung des Geschäftssektors auf reine Elektrofahrzeuge zu sein. Natürlich sind die Nutzungskosten ein sehr starkes Argument für die Kundinnen und Kunden, aber wir zei-

gen auch, dass das Fahren von elektrischen Nutzfahrzeugen ein Vergnügen ist: für die Fahrerinnen und Fahrer, die ein neues, angenehmes Fahrerlebnis haben, und für alle um sie herum, die von einer ruhigen Umgehung ohne Lärm und Geruch profitieren.»

Mehr Infos unter <https://professional.peugeot.ch/de/>

### WEITERE INFORMATIONEN

**AP AUTOMOBILE SCHWEIZ AG**  
Brandstrasse 24, 8952 Schlieren



## Digitalisierung macht auch nicht vor der Waschküche halt



Der Schulthess-washMaster ist eine intelligente Plattform für vernetztes Waschen. Der Waschmaschinenhersteller und Wäschereixperte Schulthess digitalisiert damit die Waschküche, vermindert dadurch den Verwaltungsaufwand sowie Konflikte der Mieterinnen und Mieter. Das grosse Plus für alle: Der washMaster ist mit jedem Maschinentyp kompatibel und funktioniert sogar für Raumluftwäschetrockner.

Die Waschküchen in Mehrfamilienhäusern haben in sich: Sie sind aufwändig in der Bewirtschaftung und sorgen bei der Mieterschaft für so manchen Konflikt. Schulthess möchte den Alltag von Mieterinnen, Mietern und Verwaltungen erleichtern, deshalb lässt der Schweizer Waschküchler die

Waschküche an die digitale Welt anschliessen. Nur die Wäsche in die Maschinen legen, das muss man noch «analog», also von Hand, tun. Der Wäscheplan und die Abrechnung geschehen automatisch online. Die Verwaltung kann über diesen Kanal auch kommunizieren.

### VERNETZTES WASCHEN

Ob in Mehrfamilienhäusern, Studentenwohnheimen, Waschsaloons, Jugendherbergen oder auf dem Campingplatz: Die washMaster-Plattform verbindet Mitarbeitende, Mieterinnen und Mieter oder die entsprechende Kundschaft direkt mit den Maschinen – überall und jederzeit. Mittels Push-Nachrichten werden die Nutzenden direkt informiert, zum Beispiel wenn die Maschine fertig ist, die Reservation beginnt oder

wenn beim Waschen ein Problem aufgetreten ist. Damit Waschküchen und Waschsaloons fit für die Zukunft werden, kümmert sich Schulthess um alles und hilft bei der Installation. Selbstverständlich funktioniert der neue Schulthess-washMaster nicht nur für Digital Natives, sondern mit der praktischen Prepaid-Karte auch für Offliner.

### WENIGER VERWALTUNGS-AUFWAND

Der Verwaltung nimmt die digitale Komplettlösung rund ums Waschen eine Menge Arbeit ab, da es keinen Abrechnungs- und Personalaufwand mehr gibt. Die Prozesse sind komplett digital automatisiert. So werden beispielsweise die Umsätze monatlich auf das Konto der Verwaltung übertragen und die Öffnungszeiten der Waschküche können im digitalen Kalender festgelegt werden. Mit nur einem Klick haben die Verwalter und Verwalterinnen die Kontrolle über Waschleistungen und Waschverhalten ihrer Mieter und Mieterinnen. Die totale Transparenz also, wo und zu welcher Zeit gewaschen wurde. Auch die Programmpreise können an 24 Stunden, sieben Tage die Woche festgelegt werden. Zudem gibt es die Möglichkeit, sogenannte Happy Hours festzulegen: Zeiten, in denen die Nutzung günstiger ist.

### REPORTING- UND KOMMUNIKATIONSTOOL FÜR VERWALTUNGEN

Aber der washMaster bietet noch mehr: Für Verwalterinnen und Verwalter gibt es verschiedene Arten, um Reportings zu erstellen: individuell anpassbare Dashboards mit dynamischen Filtern für Gruppierungen von Maschinen, einen Export als CVS-Datei

für die Weiterverarbeitung und die Visualisierungen der Auslastung der Maschinen und deren Umsätze. Der washMaster kann auch als Kommunikationstool verwendet werden. Diese Meldungen sind immer prominent sichtbar: Informationen, Spezialangebote, Regeln und Reminder können über die Plattform verschickt werden.

### FREUDE BEIM WASCHEN

Mieterinnen und Mieter können Waschtermine reservieren, bequem mit dem Smartphone bezahlen und werden rechtzeitig an den Waschttermin erinnert. Bei Programmende erhält man eine Nachricht. Zudem kann die Nutzungsdauer (auch pro Nutzer) beschränkt werden, damit alle zum Zug kommen. Waschküchenkonflikte gehören mit dem Schulthess-washMaster definitiv der Vergangenheit an!



### SICHER UND NACHHALTIG

Noch ein paar technische Details zum washMaster: Die washMaster-Plattform ist DSGVO-konform, zertifiziert und stets auf dem neusten technologischen Stand. Somit ist der Datenschutz immer gewährleistet. Die Zahlungen sind PCI-DSS-compliant, und die moderne Technologie ist skalierbar und sicher. Die Anbindung an Drittsysteme ist zudem sehr einfach. Auch gut zu wissen: Die Plattform wird mit 100 Prozent erneuerbarer Energie betrieben.

### ERHÖHTE RENTABILITÄT UND EFFEKTIVITÄT

Live-Daten geben eine Übersicht über die Maschinenauslastung. Die digitale Umsatzanalyse inkl. Auslastungsoptimierung ist jederzeit ersichtlich. Mit dem washMaster sind Nutzungsdauer, Wartungsfenster oder Maschinenauslastung digital steuer- und planbar. Programmpreise können mit einem Klick angepasst werden. Die tiefen Investitionskosten sind schnell amortisiert. Verwaltungen und Besitzer von Mehrfamilienhäusern profitieren von umfangreichen Kostenersparnissen.

Mehr Informationen unter [schulthess.ch/washmaster](https://schulthess.ch/washmaster).

### Schulthess Maschinen AG

Landstrasse 37  
8633 Wolfhausen  
T 055 253 51 11



**ABFALLBEHÄLTER & BÄNKE**

**\_\_GTSM\_Maggingen AG\_\_**  
 Parkmobiliar und Ordnung & Entsorgung  
 Grosssäckerstrasse 27  
 8105 Regensdorf  
 Tel. 044 461 11 30  
 Fax. 044 461 12 48  
 info@gtsm.ch  
 www.gtsm.ch

**ABLAUFENTSTOPFUNG**



**ROHRMAX**  
 Halte dein Rohr sauber  
 24h 0848 852 856

*...ich komme immer!*

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

**Kostenlose Kontrolle**  
 Abwasser + Lüftung

**ABRECHNUNGSSYSTEME**



**KeyCom AG**  
 Champs-Montants 10a  
 2074 Marin

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

**BEWEISSICHERUNG**



**STEIGER BAUCONTROL AG**  
 Schadenmanagement Baumissionsüberwachung

**Rissprotokolle** St. Karlstrasse 12  
 Postfach 7856

**Nivellements** 6000 Luzern 7

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

**Erschütterungs-**  
**messungen** Mitglied SIA / USIC

**ELEKTROKONTROLLEN**



**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, 8933 Diakon, Telefon 058 359 59 61  
 Unsere weiteren Geschäftsstellen: Brugg/Garben AG, Frauenfeld, Frenschbach, Lenzburg, Rheinfelden, Schaffhausen, Seuzach, Untersiggental, 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

**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

**GARAIO REM  
NÄHER AN DER  
IMMOBILIE**

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



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

**IMMOMIG** 

**Software, Website & Portal**

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

[info@immomigsa.ch](mailto:info@immomigsa.ch)  
0840 079 089  
[www.immomigag.ch](http://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](http://www.mor.ch), [info@mor.ch](mailto:info@mor.ch)

**Quorum**  
Software 

Herzogstrasse 10  
5000 Aarau  
Tel.: 058 218 00 52  
[www.quorumsoftware.ch](http://www.quorumsoftware.ch)  
[info@quorumsoftware.ch](mailto: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](mailto:info@wwimmo.ch)  
[www.wwimmo.ch](http://www.wwimmo.ch)

**ROHRSANIERUNGEN**



**LT Experten AG**  
Rohrinnensanierung  
Firststrasse 25  
8835 Feusisberg  
[info@LT-experten.ch](mailto:info@LT-experten.ch)  
[www.LT-experten.ch](http://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](http://www.ratex.ch)  
[info@ratex.ch](mailto:info@ratex.ch)

**PlageX** <sup>®</sup>

professionelle Schädlingsbekämpfung

- Ameisen
- Silberfischchen
- Schaben
- Motten
- Nager
- Wespen
- Spinnen

Und vieles mehr ...

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

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

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

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

**SPIELPLATZGERÄTE**

**bimbo**  
macht spass 



**Gute Spielplätze**  
Mit Sicherheit gut beraten.  
Neuanlagen. Sanierungen.  
Sicherheitsberatungen.

HINNEN Spielplatzgeräte AG  
T 041 672 91 11 - [bimbo.ch](http://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](mailto:info@gtsm.ch)  
[www.gtsm.ch](http://www.gtsm.ch)

**WASSERSCHADENSANIERUNG  
BAUTROCKNUNG**

**TROCKAG**  
WÄNN'S UMS TROCKNE GAHT



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

- 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](mailto:info@trockag.ch)  
[www.trockag.ch](http://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, Battegay 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 Treuhand AG,  
Bahnhofstrasse 8, Postfach 100,  
7001 Chur, T 081 257 00 05,  
svit-graubuenden@svit.ch

### SVIT OSTSCHWEIZ

**Sekretariat:** Claudia Eberhart,  
Haldenstrasse 6, 9200 Gossau  
T 071 380 02 20, svit-ostschweiz@svit.ch

**Drucksachenversand:** Urs Kramer,  
Kramer Immobilien Management GmbH  
T 071 677 95 45, info@kramer-immo.ch

### SVIT ROMANDIE

**Sekretariat:** Avenue Rumine 13,  
1005 Lausanne, T 021 331 20 95  
info@svit-romandie.ch

### SVIT SOLOTHURN

**Sekretariat ad interim:**  
Geschäftsstelle SVIT Schweiz  
Maneggstrasse 17, 8041 Zürich  
T 062 212 32 88, svit-solothurn@svit.ch

### SVIT TICINO

**Sekretariat:** Laura Panzeri Cometta,  
Via Carvina 3, 6807 Taverner  
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 ZENTRALSCHWEIZ**  
02.09.22 Sommerparty  
27.10.22 Businesslunch

### SVIT ZÜRICH

-

### BEWERTUNGS- EXPERTEN-KAMMER

15.06.22 Swiss Valuation  
Congress  
15.11.22 Fachseminar  
26.10.22 ERFA Zürich

### FACHKAMMER STOCKWERKEIGENTUM

14.06.22 Seminar Datenschutz  
29.09.22 STWE-Young Event  
03.11.22 11. Herbstanlass  
01.12.22 Fit für Stockwerk-  
eigentum

### KAMMER UNABHÄNGIGER BAUHERRENBERATER

19.05.22 Generalversammlung  
05.07.22 74. Lunchgespräch  
06.09.22 KUB Focus  
08.11.22 75. Lunchgespräch

### SCHWEIZERISCHE MAKLERKAMMER

-

### SVIT FM SCHWEIZ

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

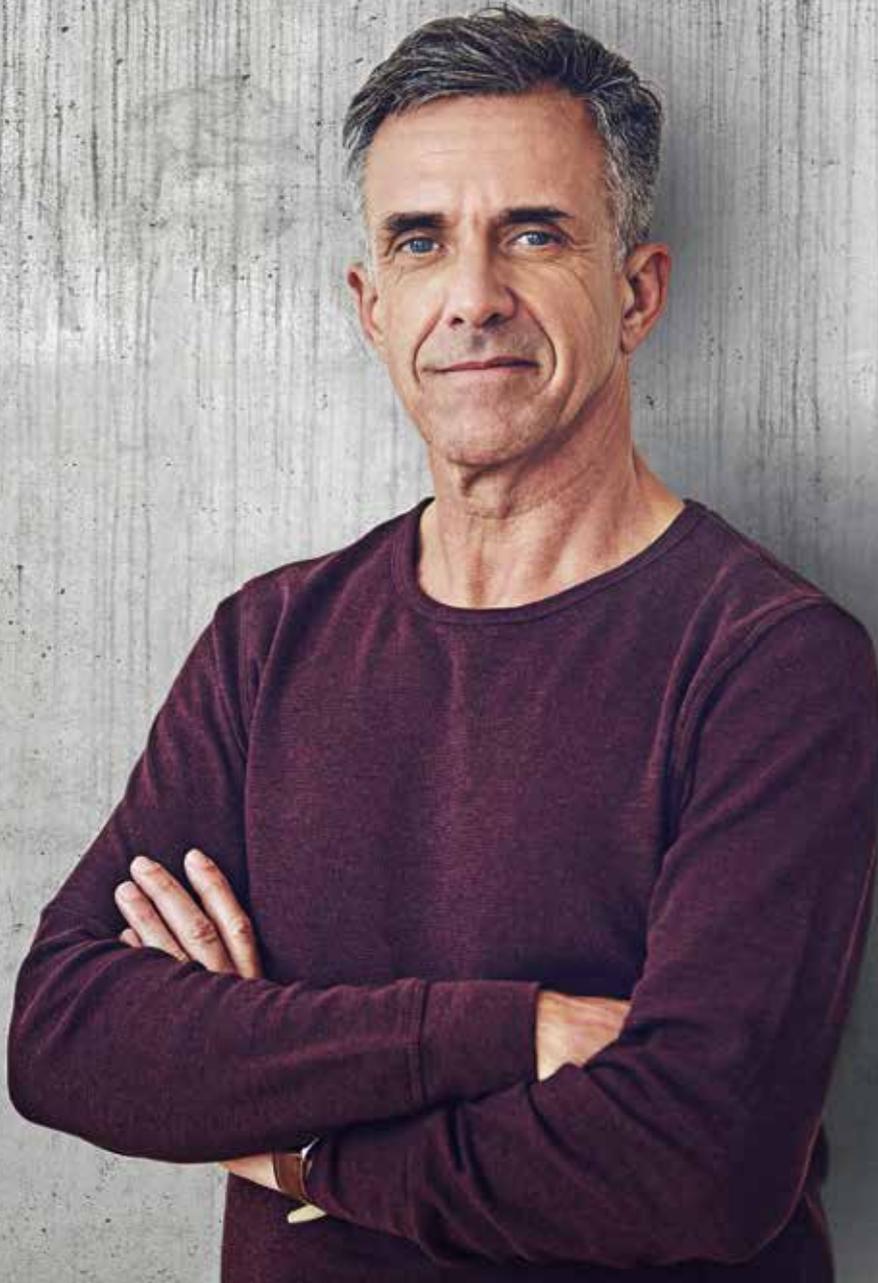
**REDAKTION**  
Dr. Ivo Cathomen (Herausgeber)  
Dietmar Knopf (Chefredaktion)  
Claudia Wagner (Dienstredaktion)  
Mirjam Michel Dreier (Korrektorat)  
Urs Bigler (Fotografie, Titelbild)

**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.



## Per 30.09.2022 werden die Einzahlungsscheine abgelöst. Jetzt umstellen auf QR-Rechnung und eBill.

Am 30. September 2022 werden die roten und orangen Einzahlungsscheine vom Markt genommen. Die Rechnungsstellung wird dadurch einfacher, digitaler und automatisierter: dank der QR-Rechnung und eBill. Stellen Sie Ihre Kreditoren-, Debitorenbuchhaltung und Ihren Zahlungsverkehr darum rechtzeitig um. Und profitieren Sie von zahlreichen Vorteilen für Ihr Unternehmen und Ihre Kunden.

Mehr erfahren Sie auf [einfach-zahlen.ch/rechnungssteller](https://einfach-zahlen.ch/rechnungssteller)

Sprechen Sie  
jetzt mit  
Ihrer Bank und  
Ihrem Software-  
Partner.

Unterstützt durch:

• SwissBanking

sgv  usam

PRO  
SENECTUTE

 Schweizerische Eidgenossenschaft  
Confédération suisse  
Confederazione Svizzera  
Confederaziun svizra

Swiss Confederation

Federal Department of Economic Affairs,  
Education and Research EAER  
State Secretariat for Economic Affairs SECO



Bauherrenberatung  
Immobilienberatung  
Unternehmensberatung

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

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

[www.brandenbergerruosch.ch](http://www.brandenbergerruosch.ch)  
Zürich Bern Luzern