



NACHHALTIGKEIT
IM IMMOBILIEN-
BESTAND

FOKUS
INTERVIEW MIT
ROLAND VÖGELE →

— 04

POLITIK
GEGENVOR-
SCHLAG ZUR
LANDSCHAFTS-
INITIATIVE

— 12

IMMOBILIEN-
WIRTSCHAFT
WIE WEITER IN
DER HOTELLERIE?

— 16

TAKTISCHES KALKÜL DES BUNDESRATS?

Der Bundesrat unterstützt den Vorstoss der ständerätlichen Wirtschaftskommission, den Eigenmietwert und im Gegenzug die Abzugsmöglichkeiten zu kassieren – mindestens vordergründig. Finanzminister Ueli Maurer macht aus seinem Missfallen gegenüber dem Geschäft keinen Hehl. Klar, je nach Zinssituation schwanken die Nettoeinnahmen der öffentlichen Hand aus der Besteuerung des Eigenmietwerts. Aber Minder-einnahmen bei tiefen Zinsen beziehungsweise Mehreinnahmen bei hohen Zinsen hätten auch glättende Effekte.

Ich frage mich angesichts der divergierenden Meinungen im Bundesrat, ob dessen Antwort auf



die Vorlage der Wirtschaftskommission einem taktischen Kalkül folgt, wenn die Regierung einen konsequenten Systemwechsel unter Einschluss der Zweitliegenschaften fordert. Das mag sachpolitisch korrekt sein, realpolitisch bringt es die Tourismuskantone gegen den Systemwechsel auf und könnte so das ganze Geschäft abstürzen lassen. Die Kommission tut also gut daran, die Stimmverhältnisse genau zu beobachten und einen mehrheitsfähigen Antrag in die kleine Kammer zu bringen.

Richtigerweise anerkennt aber der Bundesrat, dass Schuldzinsen weiterhin zum Abzug zugelassen werden sollen, wenn sie der Erzielung eines steuerbaren Einkommens dienen. Das betrifft die privaten Eigentümer von Mietliegenschaften. Sie wären damit institutionellen Eigentümern weiterhin gleichgestellt. Damit kommt der Bundesrat der Forderung einer Minderheit der Wirtschaftskommission und auch des SVIT Schweiz entgegen. Dem Vernehmen nach bröckelt die Position der Mehrheit in der Kommission, die vom Schuldzinsabzug bei vermieteten Liegenschaften nichts wissen wollte.

Nun kommt das Geschäft in die heiße Phase. Ob es tatsächlich in der Herbstsession behandelt wird, ist zum Zeitpunkt der Drucklegung dieser Ausgabe noch offen.



Auf alaCasa.ch bestellen
oder als E-Paper lesen:



— 12



IMMOBILIENPOLITIK

RPG2: STÄNDERAT LEGT ENTWURF VOR

MIT DER LANDSCHAFTSINITIATIVE HAT DIE DISKUSSION ÜBER DIE ZWEITE ETAPPE DES RAUM-PLANUNGSGESETZES WIEDER FART AUFGENOMMEN.



— 16

IMMOBILIENWIRTSCHAFT

WIE WEITER IN DER HOTELLERIE?

VIELE HOTELBETRIEBE HABEN STARK MIT DEN AUSWIRKUNGEN DER CORONA-PANDEMIE ZU KÄMPFEN. ES STELLT SICH DIE FRAGE, OB SICH DAS LICHT AM ENDE DES TUNNELS BEREITS ERKENNEN LÄSST.



Verein diplomierter Spenglermeister der Schweiz
Association suisse des maîtres ferblantiers diplômés
Associazione svizzera dei maestri lattonieri diplomati

LIEBE IMMOBILIA-LESER

Der Wettbewerb über qualitative Spenglerarbeiten, Metalldeckungen und Dünoblechfassaden ist in den Jahren gewachsen und ist das Flaggschiff des Vereins dipl. Spenglermeister der Schweiz VDSS geworden. Am Wettbewerb 2020–2021 standen 26 Bauten von hoher Qualität zur Auswahl, die allesamt durch die kompetente VDSS-Jury besucht und bewertet wurden.

Darüber wurde dieses Jahr nebst dem sehr illustrativen Sonderdruck erstmals ein Film über die tollen Bauten und das Siegerobjekt erstellt. Broschüre und Film zeigen die ausgewählten Juwelen aus Dünoblech, und bringen den Ideenreichtum des planenden Architekten sowie die handwerklichen Fähigkeiten des dipl. Spenglermeisters sehr anschaulich zum Ausdruck.

Der Herausgeber VDSS und alle involvierten Branchenpartner freuen sich, diese Broschüre als Beilage zur ImmoBilia der Leserschaft zustellen zu können. Der VDSS hofft, die Broschüre stößt auf Ihr Interesse und dient als Anregung bei der Auswahl der Gebäudehülle für Dächer und Fassaden.

Verein dipl. Spenglermeister der Schweiz VDSS

— FOKUS

04 «NACHHALTIGKEIT IST KEIN HYPE»

Roland Vögele hat vor rund einem Jahr den Swiss Sustainable Real Estate Index lanciert. Wir wollten von ihm wissen, warum Nachhaltigkeit bei Bestandesimmobilien wichtig ist.

— IMMOBILIENWIRTSCHAFT

14 FREIZEITPARADIES IN REGENSDORF?

Vor rund neun Jahren ist die Idee eines Surf- und Freizeitparks entstanden, der in Regensdorf gebaut werden soll. Noch ist offen, ob er gebaut werden darf.

18 RESILIENTE FERIENHOTELLERIE

Die Pandemie hat die Hotellerie stark getroffen. In der Dach-Region haben sich Stadt- und Ferienhotellerie entkoppelt. Trotz Pandemie besteht die Chance, neue Gäste auch zukünftig für sich zu gewinnen.

20 HOMEOFFICE: ALLES IM FLUSS

Die Umfrage der CSL Immobilien AG mit rund 300 Immobilienexperten zeigt, dass sich die Pandemie stärker als gedacht auf die Märkte auswirkt. In welche Richtung die Entwicklung geht, ist gerade im Büromarkt noch offen.

22 DER MONAT IN DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT

— IMMOBILIENRECHT

28 MIETRECHTLICHE ASPEKTE BEI SANIERUNGEN

Die verworfene Gesetzesrevision hatte Grenzwerte vorgesehen, die 2023 zu beinahe unausweichlichen energetischen Sanierungen geführt hätten.

32 DRINGENDER HANDLUNGSBEDARF

Das revidierte Schweizer Datenschutzgesetz (revDSG) verlangt eine neue Denk- und Handlungsweise von jeder arbeitstätigen Person in der Schweiz.

— BAU & HAUS

34 LÖSUNGEN FÜR EINE KLIMANEUTRALE ZUKUNFT

Seit Januar 2021 läuft das Programm 100/100, das 100 Immobilienprojekte 100 Prozent klimaneutral realisieren will.

36 E-MOBILITÄT WÄCHST RASANT

Eine Studie von Swiss eMobility prognostiziert bei den Neuzulassungen von Steckerautos einen Anteil von 70% bis in zehn Jahren.

37 «LADESTATIONEN SIND EIN WETTBEWERBSVORTEIL»

Matthias Schmid, Projektleiter E-Mobilität bei Wincasa, nimmt Stellung zu den brennendsten Fragen über E-Ladestationen.

38 FUNDIERTES WISSEN STATT BLINDFLUG

Thermische Gebäudesimulationen erlauben es dank aussagekräftiger Resultate, schon früh in der Projektphase die richtigen Entscheide zu treffen.

40 MESSEN – DAMIT DIE WÄRMEPUMPE LÄUFT

Die Mitglieder der Vereinigung «WP-Cockpit» sind überzeugt, dass die Nutzung von Wärmepumpen ein grosses Optimierungspotenzial birgt.

43 «WÄRMEPUMPEN MÜSSEN EFFIZIENT SEIN»

Im Gespräch betont Immobilien-Experte Marcel Manser, wie wichtig es ist, die Wärmepumpe richtig einzustellen.

44 HOCH HINAUS MIT HOLZ

Auf dem Suurstoffi-Areal in Rotkreuz steht das höchste Holzhochhaus – in unmittelbarer Nähe zum ersten Holzhochhaus der Schweiz.

46 IMPULSBERATUNG FÜR BESSERES HEIZEN

In den nächsten 10 Jahren müssen viele Heizungen ersetzt und auf erneuerbare Energieträger umgerüstet werden. Der SVIT Schweiz unterstützt zusammen mit der Fachkammer Stockwerkeigentum eine Initiative des Bundes.

48 NACHHALTIGER SIEMENS-CAMPUS IN ZUG

50 ENERGIEKONZERN EBS ENERGIE AG IM PORTRÄT

— IMMOBILIENBERUF

56 KURZMELDUNGEN BERUF

57 SEMINARE UND FACHAUSWEISE

58 KURSE DER SVIT-MITGLIEDERORGANISATIONEN

— VERBAND

62 KUB: «BIM-MODELLE MÜSSEN ÜBERPRÜFT WERDEN»

64 DER SVIT SCHWEIZ HAT EINE NEUE HEIMAT

67 FUTUREBOARD: AUS DER BRANCHE FÜR DIE BRANCHE





NACHHALTIGKEIT IST KEIN HYPE



Roland Vögele hat vor rund einem Jahr den Swiss Sustainable Real Estate Index lanciert. Wir wollten von ihm wissen, warum Nachhaltigkeit bei Bestandsimmobilien wichtig ist.

INTERVIEW – IVO CATHOMEN*
FOTOS – URS BIGLER

Was bedeutet Nachhaltigkeit im Zusammenhang mit Immobilien?

Aktuell reden alle von Energie und Treibhausgas, weil Immobilien für rund 30% des gesamten CO₂-Ausstosses verantwortlich sind. Energie ist zwar ein wichtiger Teil. Ich verstehe Nachhaltigkeit aber viel breiter – einschliesslich gesellschaftlicher und wirtschaftlicher Aspekte.

Warum ist Nachhaltigkeit wichtig?

Der intelligente Umgang mit unseren Ressourcen ist kein Hype. Angesichts der langen Lebensdauer von Immobilien hat jede Änderung das Potenzial für eine langfristige Verbesserung oder auch Verschlechterung. ▶

ANZEIGE



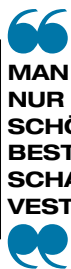
TROCKAG
WÄNN'S UMS TROCKNE GAHT

WASSERSCHADENSANIERUNGEN
BAUAUSTROCKNUNGEN
ZERSTÖRUNGSFREIE LECKORTUNG

24H-NOTSERVICE
0848 76 25 24

www.trockag.ch

Dietikon Lenzburg Chur
Horw MuttENZ Zofingen



MAN KANN NICHT
NUR IN DIE
SCHÖNSTEN UND
BESTEN LIEGEN-
SCHAFTEN IN-
VESTIEREN.



Mit diesem Bewusstsein können wir unseren Immobilienbestand aus der Nachhaltigkeitsperspektive Schritt für Schritt verbessern.

Es gibt also einen wirtschaftlichen Aspekt?

Absolut. Nachhaltigkeit muss so verstanden werden, dass gleichzeitig auch wirtschaftliche Ziele erreicht werden können. Wer sich einseitig auf Energie, CO₂ und Umweltthemen fokussiert, handelt folglich nicht ganzheitlich nachhaltig. So bedeutet Nachhaltigkeit am Ende des Tages auch Werthaltigkeit.

Welche Bedeutung wird dem Thema am Immobilienmarkt heute beigemessen?

Nachhaltigkeit ist grundsätzlich keine neue Thematik, entsprechende Ansätze existieren bereits seit längerer Zeit. Das breite Verständnis von Nachhaltigkeit ist jedoch noch nicht bei allen Immobilieneigentümern in gleichem Masse angekommen. Des Öfteren fokussiert man sich, wie vorgängig bereits angesprochen, unter dem Eindruck der politischen Debatte einseitig auf den Energiebereich. Dies ist vergleichsweise simpel, weil einfacher mess- und steuerbar. Eine gesamtheitliche Betrachtung und das erforderliche Know-how entwickelt sich aufgrund des regulatorischen und politischen Drucks jedoch fortlaufend. Zudem werden auch von Seiten der Endinvestoren vermehrt entsprechende Forderungen laut.

**BIOGRAPHIE
ROLAND
VÖGELE**

(1972) war bis 2006 Börsenhändler für Anlagefonds und Immobilienprodukte beim Bankverein sowie Rüd, Blass & Cie. 2008 gründete der gebürtige Roman das Beratungsunternehmen MV Invest mit Sitz in Zürich, welches sich auf direkte und indirekte Immobilienanlagen spezialisiert hat. Er ist Initiant des Swiss Sustainable Real Estate Index (SSREI) und Co-Veranstalter der jährlichen «IMMO The Swiss Property Fair» in Zürich.

Das Volk hat die Revision des CO₂-Gesetzes abgelehnt. Welchen Einfluss hat dies auf die Durchsetzung der Nachhaltigkeitsbestrebungen im Immobiliensektor?

Dies hat kaum einen signifikanten Einfluss. Die Regulatoren und Investoren wollen Veränderungen sehen – ob mit oder ohne Gesetz. Die CO₂-Debatte ist stark «verpolitisiert». Aber Politik bringt nicht immer die besten Ergebnisse hervor. Wenn die Entwicklung aus der Branche kommt, erreichen wir am Ende sogar ein besseres Ergebnis, da bin ich überzeugt. Wir versuchen, Veränderungen mit oder ohne Gesetze zu bewirken. Der Wille, etwas zu verändern, sollte intrinsisch motiviert sein. Dafür leisten wir täglich entsprechende Aufklärungsarbeit.

Sie haben vor rund einem Jahr den Swiss Sustainable Real Estate Index (SSREI) geschaffen. Mit welchem Ziel?

Der SSREI wurde mit dem klaren Ziel lanciert, das Nachhaltigkeitsprofil von Schweizer Bestandsimmobilien abzubilden, eine entsprechende Bewertung zu vereinheitlichen, die diesbezügliche Transparenz und Vergleichbarkeit zu ermöglichen und den verschiedenen Akteuren einen wichtigen Benchmark zur Verfügung zu stellen. Ein Ansatz, der den unterschiedlichen Anforderungen an nachhaltige Bauten gezielt Rechnung trägt und die Eigentümerschaft – also Immobilienfonds,



Immobilien-Aktiengesellschaften, Anlagestiftungen, Versicherungen, Pensionskassen, öffentliche Hand – dabei unterstützt, ihre Immobilien entsprechend den zunehmend verschärften Nachhaltigkeitsanforderungen auszurichten und deren langfristige Werthaltigkeit sicherzustellen, was schliesslich auch die Attraktivität für den Endanleger zu steigern vermag. Als Basis diene hierbei der Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS), ein branchenspezifisch wichtiges Instrument zur Umsetzung der Energiestrategie 2050.

Der aber auf den Neubau ausgerichtet ist...

Das ist gerade eben der wesentliche Punkt. Beim SNBS wird der Bereich der Bestandesliegenschaften – der überragende Teil des Schweizer Bauwerks – ausgeklammert. Jedoch zeigt sich oft erst im Betrieb, wie nachhaltig ein Bauwerk, ein Baustoff oder eine Methode tatsächlich ist.

Und wie kam es dann schliesslich zum SSREI?

Der Bund hat zusammen mit der Wirtschaft die Kriterien für den SNBS definiert. Wir haben diese übernommen und zusammen mit der SGS Société

Générale de Surveillance, der damaligen offiziellen Prüfstelle des SNBS und heutiges Verifizierungsorgan des SSREI, für die Anwendung auf Bestandesliegenschaften adjustiert. Denn für uns als Investor ist es ausschlaggebend, insbesondere den Bestand beurteilen und bewerten zu können. Das hilft dem Asset-Manager mitunter die Planung der Sanierungs- und Renovationsaktivitäten für sein Portfolio zu optimieren. Der Endinvestor kann die Anlageprodukte sodann nach seinen eigenen Nachhaltigkeitszielen und nicht mehr nur anhand der historischen Performance selektieren. Alles was im SSREI vereint ist, ist also grundsätzlich nicht neu, aber mit dem Index systematisiert und damit vergleichbar.

Vor einem Jahr ist das erste Immobilienportfolio in den Index aufgenommen worden. Wie hat sich das Instrument seither etabliert?

Per dato haben sich bereits neun Immobilienbestände für eine Teilnahme entschieden, zahlreiche weitere befinden sich in der Pipeline. Wir befinden uns jedoch weiterhin in der Etablierungsphase ▶



“
DIE BERÜCKSICHTIGUNG DER NACHHALTIGKEIT IN DER BEWERTUNG IST EIN BRENNENDES THEMA.
”

und müssen selbstverständlich noch deutlich wachsen, damit der Index zu einer echten Vergleichsbasis wird. Die Zeichen dafür stehen gut. Wir haben mit dem SSREI Portfoliobewertungstool einerseits ein digitales Instrument für die Selbstevaluation entwickelt, das den Indexierungsprozess für den Asset-Manager deutlich vereinfacht. Andererseits schulen wir externe Immobiliendienstleister, die uns als Vertriebspartner unterstützen. Neben Immobilienanlageprodukten, Versicherungen und Pensionskassen interessiert sich insbesondere auch die öffentliche Hand für die nachhaltigkeitspezifische Bewertung ihres Liegenschaftsbestandes.

Wie läuft der Prozess konkret ab?

Bevor der Asset-Manager eine Selbstevaluation seines Portfolios durchführt, wird er dahingehend geschult, dass er die aus 36 Kriterien bestehende Taxonomie sowie die Benotung versteht und weiss, welche Nachweise er der Bewertung unterlegen muss. Im Anschluss an die Selbstevaluation wählt das SGS-Prüfgremium stichprobenbasiert rund 10% der Liegenschaften aus und verifiziert die vorgenommene Evaluation. Im Jahresrhythmus wird die Verifizierung anhand von weiteren rund 5% des Portfolios wiederholt und fortgesetzt.

Gibt es nicht einen Anreiz nur «gute» Liegenschaften aufzunehmen, um den Index nicht zu schwächen?

Das ist grundsätzlich richtig. Wir verfolgen jedoch den Ansatz, dass jeweils das Gesamtportfolio indexiert werden soll. Dabei ist es aus unterschiedlichen Gründen naheliegend, dass nicht

alle Liegenschaften Höchstnoten erlangen. Ebenso wenig können alle Investoren nur in neue AAA-Liegenschaften investieren. Im Weiteren würde dieses Vorgehen unserer Vision widersprechen, einen repräsentativen Benchmark zu etablieren, der den Markt als Ganzes abbildet. Vielmehr wollen wir die Eigentümer unterstützen, eine Strategie zu entwickeln, um ihren Liegenschaftsbestand effizient in eine nach- und werthaltige Zukunft zu führen. Natürlich kann eine geringere Bewertung den Endanleger auf den ersten Blick irritieren. Wiederum ist klar, dass beispielsweise Immobilien mit Baujahr 1970 gegenüber neueren Objekten – jedenfalls in aller Regel – einen Bewertungsabschlag aufweisen. Der SSREI als Instrument soll ja eben auch einen Entwicklungspfad und Leistungsausweis über die Zeit zur Verfügung stellen. Gesetzte Nachhaltigkeitsziele werden, wie andere Vorsätze auch, nicht über Nacht erreicht. Jedoch sind solche Bestrebungen nun erkennbar, was das Vertrauen in ein entsprechendes Produkt und Management stärkt.

Wie gross ist der Spielraum, die Bewertung einer Liegenschaft über die Zeit zu verändern? Wir reden immerhin über Bestandesliegenschaften.

Das ist korrekt. Der Standort ist gegeben und das Gebäude gebaut. Gewisse bewertete Kriterien sind aber durchaus veränderbar und können gezielt optimiert werden. Es ist also längst nicht alles «in Stein gemeisselt». Der zugrunde liegende Prozess zeigt im Weiteren indes eben solche Verbesserungspotenziale auf. ▶

Der Schlüssel zu Ihrer Karriere.



Sachbearbeiter/-in Immobilien-Bewirtschaftung edupool.ch



Mit dieser Weiterbildung erarbeiten Sie die nötigen Kompetenzen sowie solide Grundlagen für den Einstieg in die faszinierende Welt der Immobilien. Dank konsequentem Praxisbezug können Sie das erworbene Fachwissen unmittelbar anwenden, sind die erste Ansprechperson bei der technischen und administrativen Betreuung von Liegenschaften und entlasten so Ihren direkten Vorgesetzten professionell und effizient. Gleichzeitig legen Sie den Grundstein für eine erfolgreiche Karriere in dieser wirtschaftlich bedeutenden Branche.

Rund 50 KV-Schulen bieten die schweizweit anerkannten edupool.ch Bildungsgänge an.

www.edupool.ch



Können die Evaluation der Liegenschaft und die daraus abzuleitenden Massnahmen im Extremfall zum Abstossen einer Liegenschaft führen?

Solche Verkäufe finden regelmässig und nicht nur im Hinblick auf Nachhaltigkeitsaspekte statt. Wenn der Asset-Manager zum Schluss kommt, dass eine Liegenschaft nicht mehr ins Portfolio passt, hat er mit dem Index eine fundierte Entscheidungsgrundlage. Und es finden sich Käufer, welche das Potenzial anders einschätzen. Gerade mit Blick auf die Umweltbilanz, unter Einbezug der grauen Energie, kann eine Revitalisierung auch aus Sicht des Investors vorteilhaft sein.

Wie lassen sich qualitative Kriterien mit einer «Note» von 1 bis 3 bewerten?

Auch qualitative Kriterien lassen sich mit messbaren, objektiven Grössen beurteilen. Nehmen wir als Beispiel die «subjektive Sicherheit». Es ist einfach festzustellen, ob es im Zugangsbereich und im Treppenhaus eine Lichtschaltung mit Bewegungsmeldern gibt oder eben nicht – um nur einen von vielen Punkten zu erwähnen. So werden alle 36 Kriterien von den Fachexperten mit Messgrössen konkretisiert. Damit ist auch die Selbstevaluation objektiv überprüfbar. Diskussionen entstehen höchstens bei der Beurteilung der «städtebaulichen und architektonischen Qualität». Da gehen die Meinungen regelmässig auseinander. Das hat viel mit persönlichem Geschmack und regionalen Eigenheiten zu tun. Doch auch diese Diskussion ist bereichernd.

Wie entwickeln sich die Kriterien weiter?

Die Kriterien ändern sich nicht grundlegend. Die Aussagekraft und Relevanz der einzelnen Anforderungen werden selbstverständlich fortlaufend analysiert. Die Digitalisierung unterstützt zudem eine Verbesserung und Vereinfachung der Nachweise, beispielsweise für Lagekriterien anhand von Geodaten.

Welche Rolle spielt die Nachhaltigkeit und der Index bei der Immobilienbewertung?

Immobilienbewerter sind sich der steigenden Bedeutung der Nachhaltigkeit absolut bewusst. Die DCF-Methode wird massgeblich durch den Diskontierungszinssatz, die Mieteinnahmen und Investitionen beeinflusst. Liegenschaften mit einem hohen Nachhaltigkeitswert müssten mittelfristig, grundsätzlich einen höheren DCF aufweisen. Die entsprechende Umwandlung von Nachhaltigkeitswert in Geldwert muss noch definiert und systematisiert werden. Gerade hier liefert SSREI diesbezügliche Anhaltspunkte.

Wo stehen Sie mit dem Index in einem Jahr?

Wir wollen so viele Portfolios wie möglich indexieren, die Schulung von Dienstleistern verstärken und die Digitalisierung des Prozesses vorantreiben. Alles in allem wünsche ich mir, dass der Benchmark vom Markt verstanden und wahrgenommen wird. Denn dann wird der Index auch «organisch» weiterwachsen.

MEHR NEUBAUTEN NACH SNBS HEISST MEHR BESTANDESLIEGENSCHAFTEN NACH SSREI.



***IVO CATHOMEN**

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

EIN AUSGEZEICHNETER MITARBEITER: **VAN OF THE YEAR.**



DIE OPEL NUTZFAHRZEUGE: DIE VERLÄSSLICHE
LÖSUNG FÜR ALLES, WAS SIE BRAUCHEN.



ENTDECKEN SIE JETZT
ALLE VORTEILE DES
VOLLELEKTRISCHEN
VIVARO-e AUF OPEL.CH

VIVARO-e /



O P E L

«JA, ABER» ZUR VORLAGE DER UMWELTKOMMISSION

► KERNANLIEGEN UNBESTRITTEN

Die eidgenössische Volksinitiative «Gegen die Verbauung unserer Landschaft (Landschaftsinitiative)», die vor rund einem Jahr eingereicht wurde, stösst auf breite Ablehnung seitens des Bundesrats, des Gewerbes, der Landwirtschaft und der bürgerlichen Parteien. Die Initiative sieht vor, dass das raumplanerische Grundprinzip der Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet neu in der Bundesverfassung verankert werden soll. Bund und Kantone hätten dafür zu sorgen, dass im Nichtbaugebiet die Zahl der Gebäude und die von diesen beanspruchten Flächen nicht zu nehmen. Das geht den Gegnern zu weit.

Unterstützung genießt hingegen das Kernanliegen der Volksinitiative, den Grundsatz der Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet zu stärken. Darum soll der Initiative ein indirekter Gegenvorschlag gegenübergestellt werden. Die ständerätliche Umweltkommission hat ihren eigenen Entwurf zur 2. Etappe des Raumplanungsgesetzes (RPG2) in die Vernehmlassung geschickt. Wir erinnern uns: 2019 hatte der Nationalrat zur betreffenden Vorlage des Bundesrats Nichteintreten beschlossen. Das Geschäft war bereits im Vorfeld in einer Vernehmlassung auf heftigen Widerstand gestossen. Der Tenor lautete «zu früh, zu komplex, zu praxisfremd, zu uniform». Mit der Volksinitiative kam wieder Bewegung in die Sache.

Die vorberatende Kommission des Ständerats überarbeitete die Vorlage des Bundesrats mit dem Ziel, diese zu vereinfachen und die Komplexität der vorgeschlagenen Massnahmen zu reduzieren. Der Vorentwurf nimmt jene Aspekte auf, bei denen in der Vernehmlassung von 2017 eine weitgehende Einigkeit unter den angehörten Organisationen und Kantonen festgestellt werden konnte. Umstrittene, nicht mehrheitsfähige Massnahmen wurden dagegen weggelassen. Besonderes Augenmerk legte die Kommission auf die Besonderheiten der verschiedenen Kantone bei der Raumplanung und bietet ihnen einen gewissen Gestaltungsspielraum.

Man könnte sich nun auf den Standpunkt stellen, dass es ein RPG2 überhaupt nicht brauche und sowohl Initiative als auch Gegenvorschlag grundsätzlich abzulehnen seien. Tatsache ist aber, dass gerade das Bauen im Nichtbaugebiet die Volks-

seele erzürnt und derartigen Volksinitiativen Vorschub leistet. Es könnte durchaus sein, dass in absehbarer Zeit eine dieser Initiativen die Hürden von Volks- und Ständemehr nimmt. Und dies würde nicht nur das Nichtbaugebiet, sondern mit grosser Wahrscheinlichkeit auch das Bauen im Baugebiet bzw. die Zonenordnung treffen. Aus der Sicht des SVIT Schweiz verdient das Ansinnen der ständerätlichen Kommission darum grundsätzliche Unterstützung, zumal auch der Verband das erwähnte Kernanliegen der klareren Trennung von Nichtbaugebiet und Baugebiet teilt.

IST DIE STABILISIERUNG DER GEBÄUDEZAHL MÖGLICH?

Fragen zum Inhalt der ständerätlichen Vorlage stellen sich aber allemal. Neu und von der Volksinitiative im Grundsatz übernommen ist das Konzept des Planungsziels und Planungsgrundsatzes. Diese besagen, dass die Zahl aller Gebäude im Nichtbaugebiet und die durch nicht landwirtschaftliche Bauten und Anlagen verursachte Bodenversiegelung «stabilisiert» werden soll. Die Stabilisierung der Zahl der Bauten und Anlagen soll primär mittels einer Anreizstrategie gefördert werden. Diese besteht darin, dass für die Beseitigung von Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen eine Abbruchprämie in der Höhe der Abbruchkosten ausgerichtet werden soll. Die Prüfung, ob die Stabilisierungsziele in einem Kanton erreicht wurden, würde acht Jahre nach dem Inkrafttreten des Gesetzes erfolgen. Sind sie nicht erreicht, so hat der Kanton in seinem Richtplan die nötigen Aufträge zu erteilen, um die Vorgaben spätestens 16 Jahre nach Inkrafttreten der Revision zu erreichen. Ein weiteres Verfehlen hätte eine Kompensationspflicht bei weiteren neuen Gebäuden zur Folge.

Was Planungsziel und Planungsgrundsatz für die Richtpläne der Kantone konkret bedeuten und wie sie umgesetzt werden, wird in den Kantonen einiges Kopfzerbrechen verursachen. Die Kommission stellt klar, dass Mehrnutzungen mit substanziellen Kompensations- und Aufwertungsmassnahmen verbunden werden müssen, die sicherstellen, dass im betreffenden Planungsraum die Gesamtsituation tat-

Der SVIT begrüsst, dass die ständerätliche Umweltkommission der Landschaftsinitiative mit einem indirekten Gegenvorschlag entgegneten will. Die Vorlage der Kommission wirft aber auch Fragen auf. TEXT – IVO CATHOMEN*

sächlich verbessert wird und es insgesamt zu keinen Mehrbelastungen kommt. Es wird also Aufgabe der Kantone sein, zu priorisieren und zu konkretisieren. Dies birgt politischen Zündstoff. Denn unter diese Bestimmungen fallen gemäss dem gängigen Gebäudebegriff insbesondere auch landwirtschaftliche und nichtlandwirtschaftliche Wohnbauten, Gewerbebauten und landwirtschaftliche Ökonomiebauten.

Was die Stabilisierung der Bodenversiegelung durch nicht landwirtschaftliche Nutzungen betrifft, werden auch Strassen und Wege mit Hartbelägen erfasst. Über diese Zielerreichung hat ebenfalls eine Berichterstattung zu erfolgen, was wiederum Konsequenzen beim Verfehlen der Ziele nach sich ziehen kann. Hier stellt sich die Frage, ob angesichts der weiter zunehmenden Mobilität mit einem Ausbau der Verkehrsinfrastruktur noch genügend Rechnung getragen werden kann.

Insgesamt entsteht der Eindruck, die Vorlage sei in Bezug auf die Stabilisierung und mit Blick auf die Entwicklung der Bevölkerungszahl ambitiös. Angemessener schiene es, den Trend der vergangenen Jahre zu brechen und Zielwerte festzulegen.

WERDEN ABBRUCH- ZU SPEKULATIONSOBJEKTEN?

Der Kompensationsansatz – also die Bewilligung eines Neubaus gegen den Abbruch einer Bestandesliegenschaft – hatte bereits mit der Vorlage des Bundesrats unterschiedliche Reaktionen ausgelöst. Die Befürchtung geht dahin, dass Abbruchobjekte zu Spekulationszwecken erworben werden könnten, was wiederum ihren Preis in die Höhe triebe. Dies könnte namentlich den Druck auf die Landwirtschaftsbetriebe erhöhen, die sich eine Kompensation nicht mehr leisten könnten.

Seitens der Landwirtschaft und des Gewerbes sind die Stimmen insgesamt aber doch verhalten zustimmend. «Ja, aber» lauten die häufigsten Rückmeldungen aus dem Kreis des Gewerbeverbands und seiner Kommission Raumentwicklung. ■



*IVO CATHOMEN

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

Hebt sich ab.

In Design und Qualität.



FREIZEITPARADIES IN REGENSDORF?

Vor rund neun Jahren ist die Idee eines Surf- und Freizeitparks entstanden, der in Regensdorf gebaut werden soll. Noch ist offen, ob er gebaut werden darf. TEXT – PASCAL BROTZER*

BILDER: WAVEUP CREATIONS AG

Sicht von der angrenzenden Wohnsiedlung auf den künftigen Freizeit- und Surfpark.



► SPORT- UND ERHOLUNG FÜR ALLE ALTERSGRUPPEN

Es ist rund neun Jahre her, seit Pascal Brotzer die Idee eines Surf- und Freizeitparks in der Schweiz erstmals formulierte. Die Innovation lag schon damals in der Kombination der Elemente: Surfanlage, grüner Erholungspark und anreihende Sportaktivitäten mit Bildungseinrichtung. Diesen Traum hegten auch andere und so wuchs ein schlagkräftiges, mittlerweile achtköpfiges Team heran, das seine Ideen in der Unternehmung Waveup Creations AG einbringt.

Aus der von Waveup durchgeführten Standortevaluation im Kanton Zürich ging für dieses Vorhaben Regensdorf als klarer Sieger hervor, weil das Furttal

(im Gegensatz bspw. zum Glattal) noch Entwicklungspotenzial hat und gleichzeitig dem Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen grosse Bedeutung zugemessen wird.

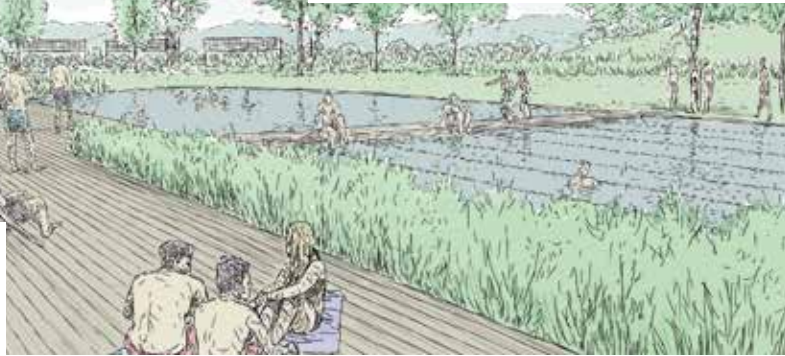
Zudem erweist sich Regensdorf als perfekter Partner für dieses Projekt und dessen Gemeinderat als ein äusserst dynamisches Gremium mit einer klaren Vision. Die Gemeinde sowie das Furttal befinden sich in einem fundamentalen Transformationsprozess. Neue Bauvorhaben (wie z. B. die Projekte rund um den Bahnhof Nord, das Projekt Stockenhof sowie «Am Riedthof») und das unablässige Bevölkerungswachstum in den Agglomerationen rund um Zürich tragen dazu bei, dass Gemeinden neue Wege beschreiten müssen, um

FERIEN- UND
FREIZEIT-
IMMOBILIEN

Das Schwerpunktthema der September-Ausgabe sind Ferien- und Freizeitimmobilien. Viele Hotelbetriebe haben weiterhin stark mit den Auswirkungen der Coronapandemie zu kämpfen. Dabei stellt sich die Frage, ob sich das Licht am Ende des Tunnels bereits erkennen lässt (Seite

16). Der zweite Artikel beschreibt, wie sich in der DACH-Region (Deutschland, Österreich und die Schweiz) die Stadt- und Ferienhotellerie voneinander entkoppelt haben. Doch mit der richtigen Strategie wird die Hotelbranche auch in Zukunft neue Gäste für sich gewinnen

(Seite 18). Der dritte Beitrag erzählt die Geschichte von Pascal Brotzer (Waveup Creations AG). Er hatte vor rund neun Jahren die Idee für einen Surf- und Freizeitpark, der in Regensdorf gebaut werden soll. Noch ist offen, ob er gebaut werden darf (Seite 14).



FIGURES

30 000 m² Erholungspark
22 000 m² Surfsee
2 000 m² HUB-Gebäude
200 000 Eintritte jährlich

SPORTARTEN

Wellensurfen (inkl. Surfschule),
Schwimmen, Beachvolleyball, Skate-
bowl, Pumptrack, Boule, Boulder-
steine sowie Fitness und Yoga

MEHR ZUM PROJEKT

www.waveup.ch

2024 KÖNNTEN DIE ERSTEN WELLEN ANROLLEN

Im März 2019 gelang es dem Projektteam Waveup, das vermeintlich Unmögliche möglich zu machen: Die Gemeindeversammlung in Regensdorf stimmte mit einer knappen Zweidrittelmehrheit dem Antrag des Gemeinderates zu, im Gebiet Wisacher 7,7 Hektar Agrarland in eine Erholungs- und Sportzone umzuwandeln – ein Meilenstein in der Projektierung des Freizeit- und Surfparks.

Unlängst wurde der öffentliche Gestaltungsplan ausgearbeitet, der konkretisierende Angaben zu wichtigen Themen wie Umweltverträglichkeitsprüfungspflicht, Bodenschutz, Fruchtfolgeflächen, Verkehr, Hochwasserschutz, Lärm, Archäologie etc. enthält. Es wurde ein zweistufiges Verfahren gewählt, das den Initianten erlaubt, sämtliche Aspekte im Zusammenhang mit der Erstellung des Freizeit- und Surfparks möglichst sorgfältig zu behandeln.

So hat der Gemeinderat von Regensdorf den öffentlichen Gestaltungsplan am 28. Januar 2020 genehmigt und anschliessend in die erste (von zwei) Vorprüfungen des Kantons verabschiedet. Da es sich bei der ersten Vorprüfung um ein nicht-öffentliches Verfahren handelt, können die Initianten die Auflagen des Kantons nach der ersten Prüfung in aller Ruhe behandeln, um anschliessend für das zweite (öffentliche) Vorprüfungsverfahren gerüstet zu sein. Nach unserem Fahrplan liegen die Ergebnisse des zweiten Vorprüfungsverfahrens gegen Ende dieses Jahres vor, sodass genug Zeit bleibt, die Abstimmung über den öffentlichen Gestaltungsplan zum Projekt vorzubereiten.

Ein Ja zum öffentlichen Gestaltungsplan bildet die Grundlage dafür, dass ein Baugesuch eingereicht werden kann. Sobald ein positiver Entscheid zum öffentlichen Gestaltungsplan vorliegt, ist es die Absicht, möglichst zeitnah das Baugesuch einzureichen. Falls der Plan der jungen Projektcrew aufgeht, werden die ersten Wellen in Regensdorf 2024 anrollen. Somit geht nicht nur der einstige Bubentraum von Pascal Brotzer in Erfüllung, vielleicht beantwortet die Waveup Creations AG auch die Frage, wie in Zukunft gelernt, gearbeitet und gelebt wird.

Am Beckenrand des Surf- oder Natursees finden die Besucher unzählige lauschige Plätze.

den Zuwanderungsdruck und dessen Auswirkungen auf Gesellschaft und Umwelt abzufedern. Es geht dabei um eine sorgfältige Interessenabwägung zwischen dem Schutz der natürlichen Ressourcen auf der einen und einer massvollen und nachhaltigen Entwicklung von Gesellschaft und Wirtschaft auf der anderen Seite.

Durch die räumliche Anbindung an eine bestehende Sportinfrastruktur am Siedlungsrand und die damit verbundene Möglichkeit von Synergien sind beste Voraussetzungen für einen nachhaltigen Betrieb gegeben. Aufgrund der naturnahen Begrünung der Parklandschaft wird sich der Freizeit- und Surfpark zudem nahtlos in die natürliche Umgebung integrieren und den Boden nachhaltig aufwerten. Hierfür zeichnet kein geringerer als der Starlandschaftsarchitekt Enzo Enea verantwortlich. Seine Philosophie nennt sich Genius Loci. In diesem Sinne betrachtet er die vorliegende Landschaft, die Sonnenbahn, die Schattenwürfe, welche Pflanzen vor Ort wachsen und wie der Perimeter genutzt werden soll. Laut ihm sind legendäre Surfspots unter anderem so beliebt, weil sie von der Magie des Ortes leben. Das will das Projektteam auch in Regensdorf schaffen, damit Surfen in der Schweiz attraktiver wird, die Region eine für alle Altersgruppen interessante Freizeitmöglichkeit vorfindet, die Bevölkerung zur sportlichen Aktivität motiviert wird, Schulen ein Freibad in der Region finden und Naturinteressierte sich auf dem Lehrpfad bilden können. Die Carint Berke Architekten schliessen sich diesem Gedankengut des Genius Loci ebenfalls an. Der Grundsatzentscheid, Holz als hauptsächlichen Baustoff zu verwenden und den Schwimmbereich als Naturbad zu planen, führte zur Entwurfsidee, sich an Bootshäusern der Schweizer Seen zu orientieren.



WIR LEISTEN UNSEREN BEITRAG ZU DER ART UND WEISE, WIE WIR IN ZUKUNFT, LEBEN, LERNEN UND ARBEITEN.



PASCAL BROTZER



***PASCAL BROTZER**

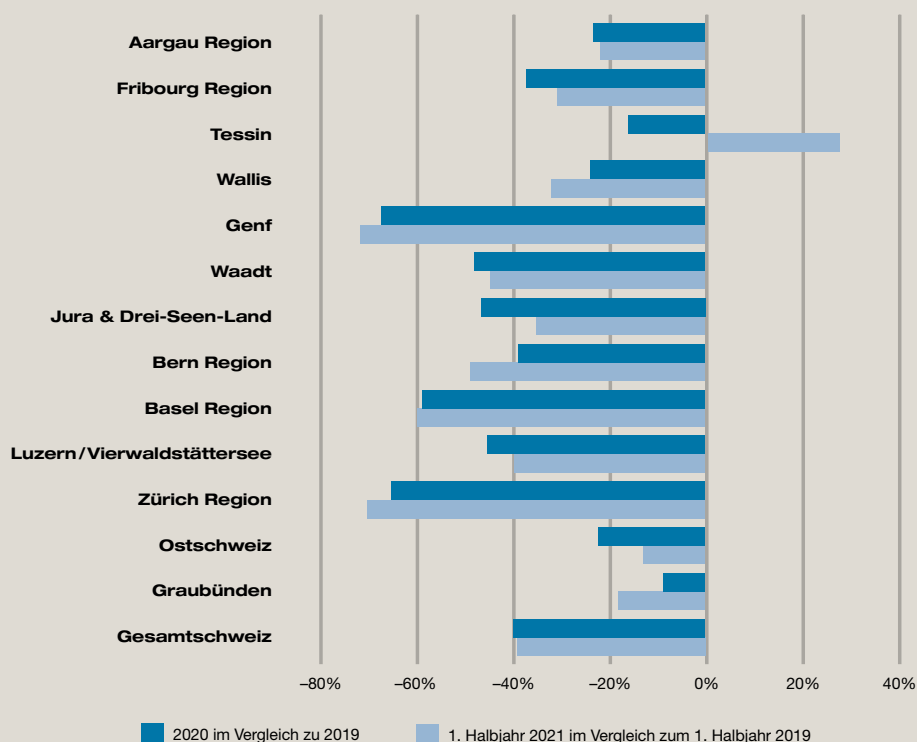
Der Autor ist Projektinitiant und Verwaltungsratsmitglied der Waveup Creations AG.

WIE WEITER IN DER HOTELLERIE?

Viele Hotelbetriebe haben weiterhin stark mit den Auswirkungen der Coronapandemie zu kämpfen. Es stellt sich die Frage, ob sich das Licht am Ende des Tunnels bereits erkennen lässt. **TEXT – ROBERT WEINERT***

HOTELLERIE: VERÄNDERUNG DER LOGIERNÄCHTE NACH TOURISMUSREGIONEN

Quellen: BFS, Wüest Partner



robust. Die Europäische Union verbuchte gemäss Eurostat einen Rückgang der Logiernächte um 57%. Vor allem in Spanien, Portugal und Belgien wurden wegen der epidemiologischen Lage und den damit verbundenen behördlichen Betriebschliessungen sowie Reisebeschränkungen weniger Gäste empfangen. Andere Länder, mit einem generell hohen Anteil an inländischen Touristen, hatten weniger starke Einbrüche zu verzeichnen. So zum Beispiel Deutschland, Schweden und Finnland sowie die Schweiz.

NOCH LÄSST DER AUFSCHWUNG AUF SICH WARTEN

Auch im 1. Halbjahr 2021 zeigt sich die Entwicklung verhältnismässig stabil, aber ein dynamischer Erholungsprozess ist bis jetzt noch nicht zu kennen. Noch immer liegt die Zahl der Logiernächte um 39% unter dem Vorkrisenniveau. Immerhin das Tessin verbucht deutlich mehr Ankünfte und Logiernächte als vor der Krise. Vor allem Schweizerinnen und Schweizer verbringen noch mehr Zeit in ihrer Sonnenstube, weshalb im 1. Halbjahr 2021 die Übernachtungszahl um 22% höher liegt als in der entsprechenden Periode des Jahres 2019. Auffällig ist die Entwicklung der Zahl der Logiernächte von polnischen Touristen. Diese liegen aktuell im Schweizer Schnitt um 20% höher als im 1. Halbjahr 2019. In den Wintermonaten Januar bis März generierten sie erstmals gar mehr Übernachtungen als beispielsweise die Briten und Italiener.

Aus der Vogelperspektive bewegt sich der Tourismus weiterhin in einem sehr herausfordernden Umfeld. Und das, obschon sich die internationale Wirtschaft schon stark von den negativen Auswirkungen der Bekämpfung der Coronapandemie erholen konnte. Tiefere Umsätze pro verfügbares Zimmer (RevPAR) werden im Vergleich zu 2019 weiterhin bei vielen Hotels verbucht. Im letzten Jahr lag der RevPAR im Schweizer Schnitt um 42% tiefer. Auch im 2021 dürften bei vielen Objekten die Ertragsaussichten nicht reichen, um die laufenden Kosten zu decken und um in die Betriebserneuerung zu investieren.

Es zeigt sich aber auch, dass einzelne Hotels ihre Geschäftsergebnisse steigern konnten. Vor allem bei Ferienhotels im Tessin, Graubünden, Wallis und Ostschweiz lassen sich viele Erfolgsgeschichten

ERHEBLICHE UMSATZ-EINBUSSEN

Der internationale Tourismus ist von der Coronapandemie ausserordentlich stark betroffen. Infolge der internationalen Reisebeschränkungen und der nationalen wirtschaftlichen Einschränkungen ist im letzten Jahr die Zahl der weltweiten touristischen Ankünfte um 1,1 Milliarden zurückgegangen, was einem Rückgang von 74% gegenüber 2019 entspricht. Dies bedeutet für zahlreiche Branchen – zum Beispiel Airlines, Gastronomie, Freizeit-

betriebe – erhebliche Umsatzeinbussen. Nicht zuletzt auch die Hotellerie hat unter dieser Entwicklung gelitten, sowohl in der Schweiz als auch im Ausland.

Im 2020 wurden hierzulande 40% weniger Logiernächte gezählt als noch im 2019. Besonders die grossen Schweizer Städte haben das Ausbleiben der Touristen gespürt, wo 65% weniger Logiernächte als im Vorjahr gezählt wurden. In den Grossregionen Genf, Zürich und Basel war denn auch der Rückgang mit -67%, -65% und -59% am heftigsten. Besser kamen die Hotels in Graubünden (-9%), Tessin (-16%), Ostschweiz (-22%) und Wallis (-24%) durch das letzte Jahr, obschon auch hier spürbare Rückgänge zu verzeichnen waren.

SCHWÄCHERE RÜCKGÄNGE IN DER SCHWEIZ ALS IM AUSLAND

Trotz der aussergewöhnlich starken Rückgänge zeigte sich der Schweizer Tourismus im internationalen Vergleich relativ

ANZEIGE

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

finden. Anders sieht es in den Schweizer Städten aus, wo noch stärkere Rückgänge beim RevPAR verbucht werden mussten. Bereits vor der Coronakrise standen hier die Preise anhaltend unter Druck, vor allem in den mittleren Preisklassen. Dies lag zum einen am erweiterten Bettenangebot und zum anderen an der wachsenden Konkurrenz seitens der Parahotellerie wie Serviced Apartments. Eine weitere Erklärung liefert ausserdem der Nachfragewandel: Der Trend zu Kurzaufenthalten und das Wachstum der asiatischen Herkunftsländer schlug sich in der Art der Nachfrage und damit auch in den Zimmerpreisen nieder.

WEITERE UMNUTZUNGEN WAHRSCHEINLICH

Schon im letzten Jahr, kurz nach Beginn der Coronakrise, haben sich einige

Hoteleigentümer dazu entschieden, ihre Objekte temporär oder auch langfristig umzunutzen. Diese Entwicklung könnte an einigen Orten nun noch mehr an Dynamik gewinnen. Ob eine Umnutzung in Frage kommt, hängt von der Liegenschaft, dem Hotelbetriebskonzept und den baurechtlichen Möglichkeiten ab. Da den Stadthotels die urbane Lage zugutekommt, weisen sie ein deutlich breiteres Umnutzungspotenzial auf als viele Ferienhotels. Umnutzung in traditionelles Wohnen, aber auch in Serviced Apartments, Co-Living, Mikroapartments sowie in Alterswohnungen und neuartige Cluster-WGs können dabei Optionen sein.

Die Hotellerie wird in der nahen Zukunft weiter mit vielfältigen Herausforderungen zu kämpfen haben. Entscheidend ist dabei, ob die Reiserestriktionen und Quarantäne-

Regelungen weiter abgebaut werden können. Zudem wird es für die Hotels immer wichtiger, einen Mehrwert gegenüber Ferienwohnungen zu bieten, denn diese Übernachtungsform hat weiter an Beliebtheit gewonnen. Die Zahl der Übernachtungen in Ferienwohnungen liegt im 1. Halbjahr 2021 nur 5% unter dem Vorkrisenniveau. Im Vergleich zu 2020 ist gar ein Anstieg von 12% zu verzeichnen. Klar ausgeklügelte, nachfrageorientierte und diversifizierte Hotelkonzepte sind nötig, um im aktuellen Marktumfeld bestehen zu können. ■



***DR. ROBERT WEINERT**

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

ANZEIGE

New Objekt New Inserieren New Mieter

Jetzt
inserieren!

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

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

newhome

zuerst entdecken

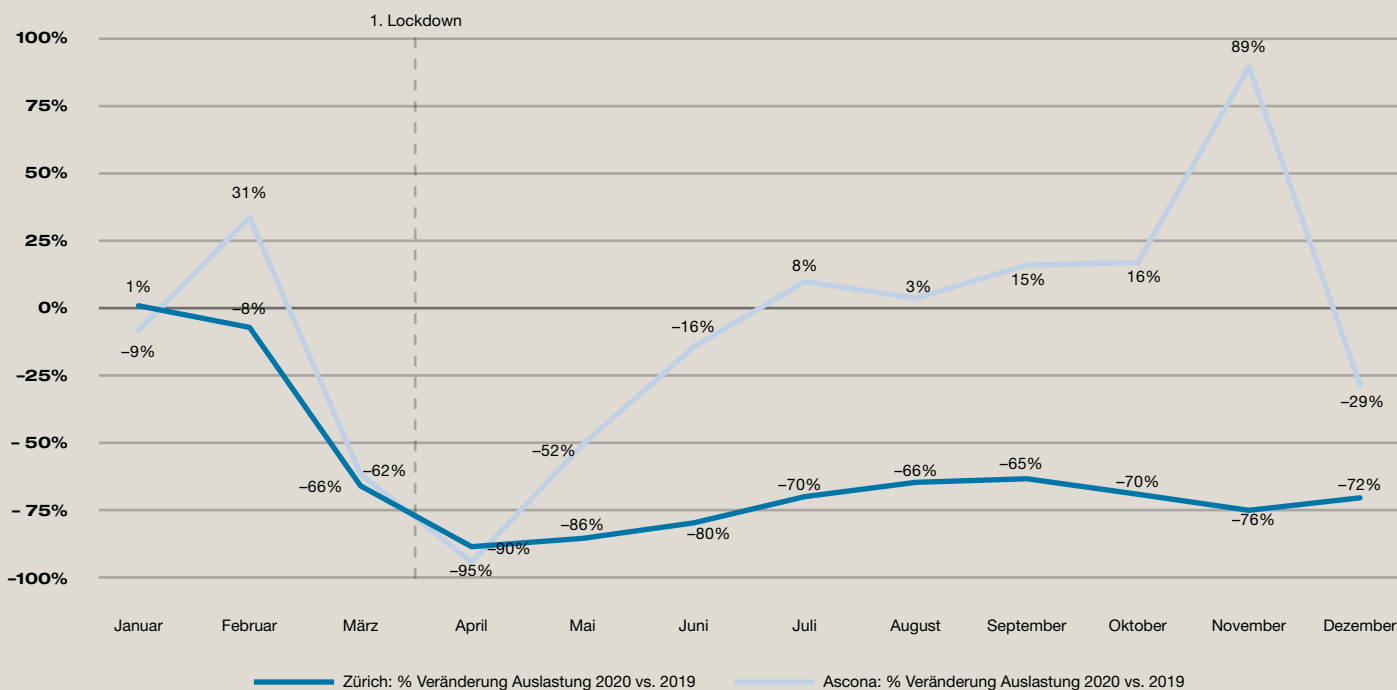
RESILIENTE FERIENHOTELLERIE

Die Pandemie hat die Hotellerie weltweit stark getroffen. In der DACH-Region haben sich Stadt- und Ferienhotellerie entkoppelt. Die Pandemie bietet der Traditionsbranche jedoch die Chance, neue Gäste auch zukünftig für sich zu gewinnen.

TEXT – ANDRES EWALD*

ABBILDUNG 1: ÜBERNACHTUNGEN IN STÄDTEN UND FERIEENREGIONEN IM JAHRESVERGLEICH: ASCONA VS. ZÜRICH

Quelle: Hotellerie Suisse 2021



▶ HOTELMÄRKTE ERHOLEN SICH LANGSAM

Die Covidpandemie hat die Hotelmärkte weltweit in ihren Grundfesten erschüttert. Die Übernachtungszahlen brachen nach dem ersten Lockdown im Frühjahr 2020 weltweit um mehr als 70% ein. Auch für die europäischen Hotelmärkte wurde die Pandemie zur Nagelprobe, wobei sich je nach Struktur von Branche und Nachfrage in jedem Land andere Herausforderungen stellen. Die Abbildung 2 verdeutlicht die beträchtlichen Unterschiede in der Krisenresistenz der europäischen Hotellerie.

In der DACH-Region (Deutschland, Österreich und die Schweiz) als auch in den Niederlanden und in grossen Teilen Skandinaviens fielen die Rückgänge an Übernachtungszahlen geringer aus als in den südlichen Destinationen wie Spanien und Portugal oder in Osteuropa. Dies ist darauf zurückzuführen, dass insbesondere in Deutschland, der Schweiz, Österreich und den Niederlanden das Ausbleiben internationaler Gäste teilweise von der inländischen Nachfrage ausgeglichen werden konnte.

ENTKOPPELUNG VON STADT- UND FERIEENHOTELLERIE

Innerhalb der Hotelmärkte der DACH-Region verlief die Entwicklung uneinheitlich. Bis zum ersten Lockdown korrelierten die Hotels in den Städten und jene in den klassischen Ferienebieten auf dem Land und in den Bergen bezüglich Auslastung. Bereits nach der Lockerung der Massnahmen im Mai 2020 entkoppelten sich die beiden Segmente jedoch. So ging in der Schweiz von 2019 auf 2020 die Auslastung der Stadthotellerie von 67% auf 23% zurück, für den Vergleichszeitraum wurden dagegen beispielsweise in den Bergregionen lediglich ein Rückgang von 57% auf 51% verzeichnet. Diese Zahlen dürften einerseits eine Reaktion der Bevölkerung in Städten und Agglomerationen auf die monatelangen Lockdowns sein – es zog die Leute aufs Land und in die Berge, und die dortigen Ferienhotels erreichten sogar teils Auslastungsraten über Vorkrisenniveau. Andererseits litt und leidet die Stadthotellerie unter dem massiven Nachfrage-rückgang der internationalen Besucher und

Businessgäste. Die vor der Pandemie stark wachsenden Städtedestinationen kämpfen deshalb weiterhin mit einem Auslastungseinbruch von 50% bis zu zwei Dritteln.

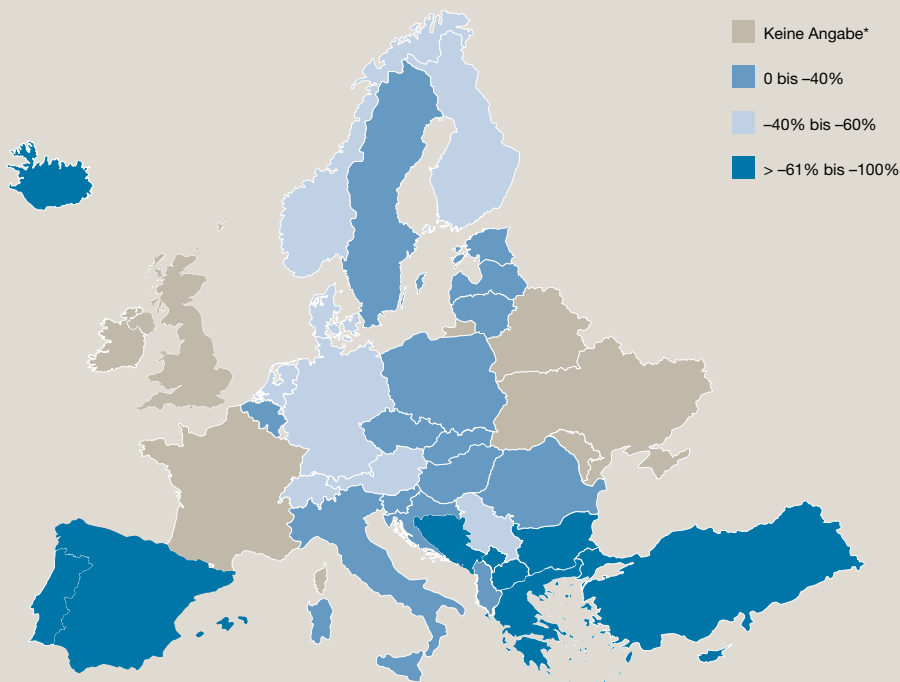
Gut verdeutlichen lässt sich diese Entkoppelung im direkten Vergleich der Auslastungszahlen zweier Destinationen im Vergleich der beiden Jahre 2020 und 2019. Stellvertretend für die Städte steht Zürich, für die Ferienregionen Ascona im Tessin (siehe Abbildung 1).

ÜBERNACHTUNGSZAHLEN BEISPIEL ZÜRICH VS. FERIEEN-DESTINATION ASCONA

Insgesamt zeigt sich, dass etablierte Schweizer Feriendestinationen mit gut positionierten Hotels im Engadin, Wallis oder Tessin am stärksten von der Wiederentdeckung der Heimat und der entsprechenden asymmetrischen Verschiebung von Angebot und Nachfrage profitieren. Diese Entwicklung bietet klar eine Chance, die nationalen Feriendestinationen nach vielen harzenden Jahren wieder erstarren zu lassen. Nachhaltig gelingen

ABBILDUNG 2: ÜBERNACHTUNGEN IN EUROPA 2020 GEGENÜBER 2019

Quelle: Engel & Völkers Hotelmarkt Report 2021



tionen für sich zu erschliessen. Gewinner der Krise können klar positionierte Hotels mit einer genügenden Marge und Kapitalbasis für Erneuerungsinvestitionen sein. Herbergen mit veralteten Konzepten dagegen werden noch schneller an ihre Grenzen kommen und aus dem Markt ausscheiden als vor der Pandemie. ■

AKTUELLE HERAUSFORDERUNGEN

Angesichts der zu erwartenden vierten Covid-Welle werden staatliche Unterstützungsmassnahmen für die Schweizer Hotel- und Tourismusbranche weiterhin essenziell für die Bewältigung der Krise sein. Darüber hinaus muss für eine vollständige Erholung aller Marktsegmente die gesamte touristische Wertschöpfungskette wieder intakt sein.

Eine weitere Herausforderung für die Hotelbranche ist die aktuelle Personalsituation. Wenn das Geschäft nach der Krise wieder voll einsetzt, wird die Personalgewinnung über Erfolg oder Misserfolg mitentscheiden. Viele Angestellte sind in den letzten Monaten in andere Branchen oder Anstellungen gewechselt und fehlen dann. Und hinsichtlich eines kommenden Aufschwungs ist eines sicher: Die Welt wird wieder reisen.

wird dies jedoch nur, wenn der temporär durch die Pandemie umgelenkte Nachfragerstrom durch attraktive Angebote auch zukünftig zumindest in Teilen bestehen bleibt.

Engel & Völkers Hotel Consulting geht davon aus, dass die Pandemie als Katalysa-

tor den Strukturwandel in der Schweizer Ferienhotellerie beschleunigen kann. Der Trend geht von kleinen, inhabergeführten Hotels zur internationalen Kettenhotellerie. Kapitalstarke Hotelmarken nutzen die aktuelle Situation auch, um strategisch wichtige Zielmärkte und Destina-



*ANDREAS EWALD

Der Autor ist Gründer und Managing Partner der Engel & Völkers Hotel Consulting.

ANZEIGE



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



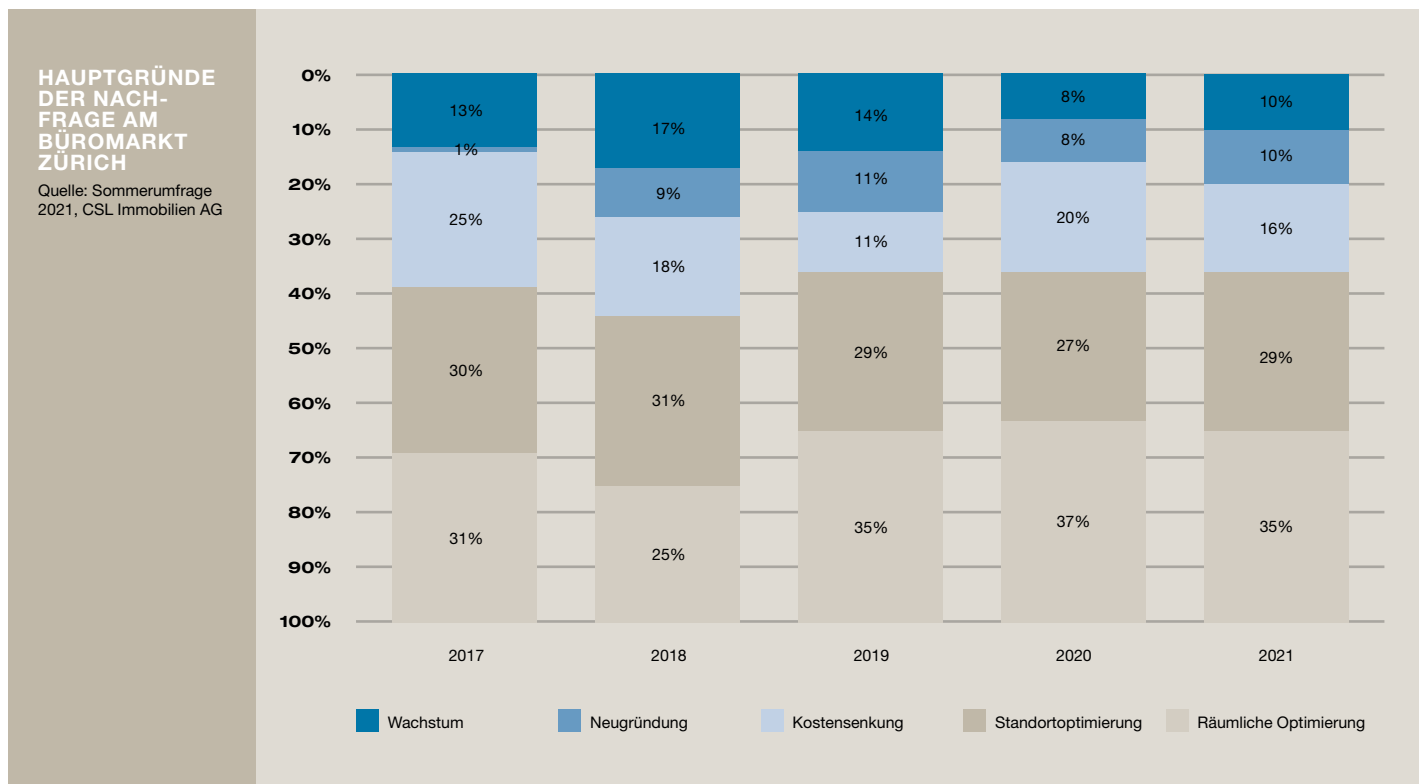



LT Experten AG · Firststrasse 25 · 8835 Feusisberg
www.LT-experten.ch · info@LT-experten.ch · Tel. 044 787 51 51

HOMEOFFICE: ALLES IM FLUSS

Die Sommerumfrage 2021 der CSL Immobilien AG mit rund 300 Immobilienexperten zeigt: Die Covid-19-Pandemie wirkt sich stärker als gedacht auf die Märkte aus. In welche Richtung die Entwicklung geht, ist aber gerade im Büromarkt noch lange nicht klar.

TEXT – SIHAM RAFAEL BALUTSCH*



▶ RASCHE ERHOLUNG DER WIRTSCHAFT

CSL Immobilien befragt jeweils Mitte des Jahres landesweit gegen 300 Immobilienexpertinnen und -experten dazu, wie sie die Märkte und die Preisentwicklung einschätzen. Aus der Sommerumfrage 2021 ergeben sich spannende Aussagen für die fünf grossen Schweizer Marktregionen Zürich, Basel, Bern, Genf und Lausanne.

Die zentralen Motive der Nachfrage auf dem Büromarkt sind überall die Standort- und die Raumoptimierung der Flächen. Wer vor dem Hintergrund der Covid-19-Pandemie eine höhere Nachfrage aus Kostensenkungsgründen erwartet hätte, sieht sich getäuscht – diese Kategorie stagnierte in den meisten Regionen bei rund 10% oder ging wie in Zürich und Bern zurück. Damit unterscheiden sich die Auswirkungen der Pandemie deutlich von jenen nach der Wirtschaftskrise 2008. Damals nahm die Kostensenkung als Treiber der Büronachfrage stark zu und prägte auch in den Folgejahren das Nachfrageverhalten stark. Dass dies 2021 nicht der Fall ist, dürfte auf die raschen Erholungstendenzen in wichtigen Wirtschaftszweigen zurückzuführen sein.

«NEW WORK» BESCHLEUNIGT

Die seit Jahren anhaltenden Entwicklungen in Richtung einer digitalen und flexiblen Arbeitswelt – auch bekannt unter dem Begriff «New Work» – wurden durch



WER VOR DEM HINTERGRUND DER COVID-19-PANDEMIE EINE HÖHERE NACHFRAGE AUS KOSTENSENKUNGSGRÜNDEN ERWARTETE, SIEHT SICH GETÄUSCHT.



die Pandemie und das forcierte Homeoffice beschleunigt. Experten gehen davon aus, dass dieser Trend von Dauer sein wird. Es wäre allerdings voreilig, deswegen und aufgrund der vielen Meldungen zu verlängertem oder sogar permanentem Homeoffice bereits das Ende des klassischen

Büroflächenmarkts einzuläuten. Tendenziell zeichnet sich heute ab, dass weniger fixe Arbeitsplätze eingerichtet werden. Gleichzeitig realisieren die Unternehmen jedoch mehr Flächen, die der Kommunikation und der Kreativarbeit dienen. Welchen Einfluss dies mittel- und langfristig auf die Nachfrage haben wird, muss sich erst zeigen. In Holland etwa schwang das Pendel vor einigen Jahren nach einer intensiven Homeoffice-Phase zurück in Richtung Büropräsenz. Deshalb: Es ist alles im Fluss – verbunden mit einer weiterhin unsicheren Ausgangslage für die Büromarktakteure.

Für 2022 erwarten die befragten Akteure für die Regionen Zürich und Basel eine sinkende Nachfrage nach Büroflächen und damit einhergehend mehr Leerstände und sinkende Mieten. Ähnliche Bilder zeigen sich auch in Lausanne und Genf, wobei mit einer stagnierenden Nachfrage gerechnet wird. Einzig den Büromarkt der Region Bern bewerten die Teilnehmenden verhalten positiv. Die Mehrheit der Experten schätzt dort die Lage anders ein: eine leicht steigende Nachfrage, ein stagnierender Leerstand und gleichbleibende Mietpreise.

MARKTSÄTTIGUNG AUF DEM MIETWOHNUNGSMARKT

Die Pandemie nimmt auch Einfluss auf den Wohnungsmarkt. Je länger sie andauert, desto mehr suchen insbesondere Paare und Familien eine grössere Wohnung, die sich besser dafür eignet, im Homeoffice zu arbeiten. Abhängig von der weiteren Entwicklung der Arbeitswelt wird dies die Nachfrage nach spezifischen Wohnungsgrössen und -typen mehr oder weniger stark beeinflussen.

Generell haben sich die Wohnmärkte in den fünf Wirtschaftsregionen im letzten Jahr ähnlich entwickelt. Auf dem Mietmarkt verstärkten sich die Anzeichen für eine Marktsättigung. Dies ist auf die einerseits hohe Bautätigkeit der letzten Jahre und auf einen besonders in ländlichen Lagen angehäuften Angebotsüber-

hang von älteren, sanierungsbedürftigen Liegenschaften zurückzuführen. Die zielgruppenspezifische Positionierung von Wohnungen an weniger gut erschlossenen Lagen bleibt für eine erfolgreiche Vermarktung weiterhin sehr wichtig.

An zentralen, städtischen Lagen bleibt die Nachfrage nach Wohnraum ungebremst hoch. Die Luft nach oben wird jedoch in den teuren Segmenten insbesondere in den Innenstädten immer dünner. Die Teilnehmenden der Umfrage erwarten für die Region Zürich leicht sinkende Mietpreise, in den Regionen Basel und Bern bestenfalls stagnierende Mieten.

NACHFRAGE NACH EIGENTUM BLEIBT WEITER HOCH

Anders stellt sich das Eigentumssegment dar. Die expansive Geldpolitik und das niedrige Zinsumfeld machen Wohn-

eigentum attraktiver denn je. Die Nachfrage sowohl nach Stockwerkeigentumswohnungen als auch nach Einfamilienhäusern ist im letzten Jahr stark angestiegen. Im Eigentumssegment sind die Preise erneut in allen Marktregionen auf Rekordwerte gestiegen. Die Marktteilnehmer rechnen 2022 in allen Marktgebieten mit weiterhin steigenden Preisen, wobei diese Entwicklung gleichzeitig immer breitere Bevölkerungskreise vom Markt ausschliesst. ■



***SIHAM RAFAEL
BALUTSCH**

Der Autor ist Senior Researcher bei der CSL Immobilien AG.

ANZEIGE

Unsere beiden Immobilien-Softwarelösungen «Hausdata» und «Rimo» überzeugen.

Nicht nur wir sind von unseren beiden innovativen Lösungen begeistert, sondern auch unsere vielen oft langjährigen Kunden. Dies ist für uns einerseits Bestätigung unserer Arbeit, zugleich aber auch Verpflichtung und Ansporn, uns stetig zu verbessern. Darum investieren wir laufend in die Weiterentwicklung unserer beiden Immobilien-Softwarelösungen.

Nedelko Gacarin, Schulung & Support, Mitglied der GL eXtenso IT-Services AG

eXtenso

eXtenso IT-Services AG

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

Die Angebotspreise von Mietobjekten in der Stadt Lugano sind um 0,7% gestiegen, während das gesamte Tessin lediglich einen Anstieg von 0,2% verzeichnete. (FOTO: ZVG).



SCHWEIZ

PROGNOSE ZUM UBS-IMMOBILIEN-BLASENINDEX

Der Swiss Real Estate Bubble Index der UBS stieg im zweiten Quartal auf 1.90 von 1.78 Punkten, wie die UBS Anfangs August mitteilte. Werte zwischen 0 und 1 deuten auf Risiken am Eigenheimmarkt hin, bei Werten ab 2 ist von einer Blase die Rede. Als Grund für den Anstieg wird die hohe Preisdynamik genannt. Die Eigenheimpreise seien im Vergleich zum Vorjahr um 5,4% gestiegen, was der stärkste Anstieg seit acht Jahren sei. Auch die Hypothekerverschuldung der privaten Haushalte habe nochmals zugenommen. Das Hypothekenvolumen liege fast 3% höher als im Vorjahr. Trotzdem erwarten die Bankexperten, dass der Index über zwei Punkte steigt. Im Gegenteil, sie sehen gar einen Rückgang auf 1,69%. Die Prognose stützt sich auf eine mutmasslich gut laufende Wirtschaft im zweiten Halbjahr.

RENDITEIMMOBILIEN: STEIGENDE MARKTWERTE

Der Marktwert von gemischt genutzten Renditeimmobilien hat sich im zweiten Quartal 2021 zum Vorquartal schweizweit um 0,5% erhöht, wie FPPE-Auswertungen zeigen. Je nach Teilsegment war im abgelaufenen Quartal die Entwicklung unterschiedlich: Während Büroimmobilien stagnierten (0,0%), legten Mehrfamilienhäuser um 0,8% zu. Über die letzten vier Quartale haben allerdings sowohl Büroimmobilien (+0,6%), als auch Mehrfamilienhäuser (+0,4%) leicht an Marktwert dazugewonnen. Regional betrachtet sind die Marktwerte gemischt genutzter Renditeimmo-

bilien in den Regionen Zürich (+2,9%) und Ostschweiz (+1,0%) zum Vorjahresquartal am deutlichsten angestiegen. Gleichzeitig kam es im Mittelland (-2,9%), am Genfersee (-1,8%) sowie in Basel (-0,4%) zu Wertminderungen. FPPE erwartet für die zweite Jahresverlauf bei Mehrfamilienhäusern stabile Marktwerte. Dabei hätten stark nachgefragte Regionen noch Spielraum nach oben, während sich in der Peripherie bei Altbauten Wertverluste abzeichnen.

MIETPREIS-SCHWANKUNGEN JE NACH REGION

Der Homegate.ch-Angebotsmietindex zeigt sich gegenüber dem Vormonat unverändert bei 115.4 Punkten (+0,7% gegenüber Vorjahr). Weniger stabil sind hingegen die Angebotsmieten in den Kantonen und Städten. Im Juli wurden die Angebotsmieten insbesondere in den Kantonen Genf und Zug deutlich günstiger (Rückgang von 2,5 bzw. 3,5%). Auf einem solch tiefen Niveau waren die Mieten in Genf das letzte Mal Ende 2019. Das andere Ende der Skala besetzen die Bergkantone Obwalden und Graubünden mit einem Anstieg von je rund 1,0%. Die Angebotsmieten im Bündnerland stiegen um insgesamt 4,31%. Etwas weniger grosse Unterschiede gibt es bei den Städten: In der Stadt Genf ergibt sich ein Minus von 2,15%. Gestiegen sind hingegen die Angebotspreise von Mietobjekten in der Stadt Lugano (+0,7%), während das gesamte

Tessin lediglich einen Anstieg von 0,2% verzeichnete.

LOGIERNÄCHTE-ZAHL GESTIEGEN

Die Hotellerie in der Schweiz registrierte im ersten Halbjahr 2021 insgesamt 11,4 Mio. Logiernächte. Gegenüber der Vorjahresperiode entspricht dies einem Anstieg um 14,3% (+1,4 Mio. Logiernächte). Die inländische Nachfrage wuchs um 55,3% auf 9,2 Mio. Logiernächte (+3,3 Mio.). Bei den ausländischen Gästen ging die Nachfrage hingegen um 45,4% (-1,8 Mio.) auf 2,2 Mio. Logiernächte zurück. Dies geht aus den provisorischen Ergebnissen des Bundesamtes für Statistik (BFS) hervor.



LEERSTANDSWACHSTUM GESTOPPT

In den vergangenen Wochen haben erste Kantone und Städte ihre Leerwohnungsbestände für 2021 veröffentlicht. Das Wachstum der Leerwohnungsziffer hat sich weiter abgeschwächt. In zwei der fünf Kantone (Basel-Landschaft und Zürich), die ihre Zahlen bereits bekannt gegeben haben, sind die Leerstände sogar gesunken. In den Kantonen Waadt und Genf ist der Anstieg nur gering ausgefallen. Insgesamt sind die Leerstände in den fünf Kantonen um 8% gesunken, während im Vorjahr noch ein Anstieg um 9% zu verzeichnen war. Ein noch stärkerer Rückgang war zuletzt 2008 verzeichnet worden, teilt Swiss Economics in einer kürzlich erschienen Meldung mit: Die

Leerstandsquote dürfte sich bei rund 1,7% (Vorjahr: 1,72% bzw. 78 800 Leerwohnungen) einpendeln. Ein leichter Rückgang sei nicht auszuschliessen, da eine in etwa unveränderte Zahl von Leerwohnungen einem höheren Wohnungsbestand gegenübersteht.

RÜCKLÄUFIGE BAUTÄTIGKEIT

Der Haupttreiber des Leerstandswachstums der Vorjahre sei die kräftige Bautätigkeit bei Mietwohnungen gewesen. Laut Swiss Economics habe dieser zur leichten Entkopplung seitens der Mieternachfrage geführt. Auf der Suche nach Rendite und aufgrund mangelnder Verfügbarkeit von Bauland seien etliche Investoren auch in Gemeinden an den Agglomerationsrändern und in ländliche Regionen ausgewichen – mitunter in solche, in denen das Nachfragepotenzial beschränkt ist, erklärt Swiss Economics die aktuelle Bausituation. Inzwischen habe der Mietwohnungsbau jedoch seinen «Zenit» überschritten. Die Baubewilligungen zeigen denn auch seit rund drei Jahren einen rückläufigen Trend, der sich auch im laufenden Jahr nach zwischenzeitlicher Erholung wieder fortsetzt. Insgesamt wurden in den vergangenen zwei Jahren 5% weniger Mietwohnungen baubewilligt als in den zwei Jahren zuvor.



PREISE FÜR WOHNEIGENTUM STEIGEN WEITER

Der Schweizerische Wohnimmobilienindex ist im zweiten Quartal 2021 im Vergleich zum Vorquartal um 2,2% gestiegen. Im Vergleich zum Vorjahresquartal liegt er um 4,7% höher. Insgesamt verteuerten sich Einfamilienhäuser stärker als Eigentumswohnungen. Der Schweizer Immobilienmarkt zieht weiter an. Wie das Statistische Bundesamt mitteilt, stieg der Schweizerische Wohnimmobilienindex im zweiten Quartal 2021 im Vergleich zum Vorquartal um 2,2% an. Per Ende Juni stand er bei 105,3 Punkten. Der Wert von 100 war im vierten Quartal 2019 erreicht worden. Gegenüber dem zweiten Quartal des Vorjahres betrug die Teuerung 4,7%. In allen Arten von Gemeinden legten landesweit die Preise im Vergleich zum Vorquartal sowohl für Einfamilienhäuser als auch für Eigentumswohnungen zu, bei Einfamilienhäusern um 2,6%, bei Eigentumswohnungen um 1,8%. Besonders ausgeprägt war der Anstieg der Einfamilienhäuser mit einem Plus von 4,6% in ländlichen Gemeinden. Die Preise für Eigentumswohnungen stiegen in den intermediären Gemeinden am stärksten, nämlich um 2,9%.

UNTERNEHMEN

NACHHALTIGE HYPOTHEKEN BEI SWISS LIFE

Die Anlagestiftung Swiss Life und Swiss Life Asset Managers lancieren neue Kollektivanlagen für nachhaltige Hypotheken, wie das Unternehmen Mitte August 2021 in-

formiert hat. Diese würden einen Schweizer Anlagefonds für qualifizierte Anleger wie auch eine Anlagegruppe für Schweizer Pensionskassen beinhalten. Angestrebt werde ein Zielvolumen von mindestens einer Milliarde Schweizer Franken. Der neue Schweizer Anlagefonds «Swiss Life ESG Mortgage Fund» und die Anlagegruppe «Hypotheken Schweiz ESG» ermöglichen Investitionen in Schweizer Hypotheken, welche die von Swiss Life Asset Managers vorgegebenen Nachhaltigkeitskriterien erfüllen, heisst es in der Mitteilung weiter. Dazu zählten Umweltziele wie die Eindämmung des Klimawandels und der Umweltverschmutzung sowie den Schutz der Ökosysteme. Diese Nachhaltigkeitsziele sollten Vorteile für Hypothekendarnehmer als auch für Anleger schaffen. Der Anlagefonds wurde Anfang Juli 2021 lanciert und die Anlagegruppe folgte im zweiten Halbjahr 2021.

KANTONAL- BANKEN BETEILIGEN SICH AN EMONITOR

Die St. Galler Kantonalbank AG (SGKB), die Graubündner Kantonalbank (GKB) und die Luzerner Kantonalbank AG (LUKB) gehen eine strategische Beteiligung an der emonitor AG ein. Als Vertreter der Kantonalbanken nimmt Enrico Lardelli, Mitglied der Geschäftsleitung der GKB, im Verwaltungsrat der emonitor AG Einsitz. Ziel aller Beteiligten ist, eine enge Kooperation zwischen der emonitor AG und dem etablierten Immobilienportal newhome.ch aufzubauen. Die emonitor AG ist ein erfolgreiches Proptech (Fintech mit Schwerpunkt Immobilien) und digitalisiert Vermietungs- und Verkaufsprozesse

QuorumDigital

SOFTWARE FÜR DIE PROFESSIONELLE
BEWIRTSCHAFTUNG VON LIEGENSCHAFTEN

QUORUMSOFTWARE.CH

Quorum
Software

Als Vertreter der Kantonalkassen nimmt Enrico Lardelli, Mitglied der Geschäftsleitung der Graubündner Kantonalkasse, im Verwaltungsrat der eMonitor AG Einsitz. (FOTO: ZVG).



für Immobilien. Gemessen an digitalisierten Transaktionen ist eMonitor Schweizer Marktführerin. Mit der erfolgten Beteiligung sind die SGKB, die GKB und die LUKB nun grösster Minderheitsaktionär des 2016 gegründeten und nach wie vor inhabergeführten Unternehmens mit Sitz in St. Gallen und Zürich. Die Beteiligung erfolgt über die durch die drei Kantonalkassen gegründete BES Holding AG.

WINCASA HOME GEHT MIT STREAMNOW LIVE

Die neueste Entwicklung der Wincasa Tochterfirma Streamnow ist die digitale Mieterplatt-

form von Wincasa Home. Der Online-Kanal für Wohnungsmieter ist Anfang August 2021 live gegangen. Wohnungsmieterinnen und -mieter profitieren mit Wincasa Home von einem digitalen Kanal, der eine zeit- und ortsunabhängige Kommunikation mit der Bewirtschaftung ermöglicht. Zusätzlich erhalten die Mietenden auf der Plattform alle relevanten Informationen und Termine bezüglich ihrem Mietobjekt auf einen Blick und stets topaktuell. Bei der Lancierung im August werden rund 38 000 Wohnungsmieterinnen und

Mieter mit Wincasa Home ausgestattet. Dies entspricht etwa 55% des Wincasa Portfolios. Die Plattform wird dann kontinuierlich weiter ausgerollt.

FLATFOX UND AROOV GEHEN ZUSAMMEN

Bis im Frühjahr waren sie noch Mitbewerber: das Aroov-Team aus Bern und die Flatfox-Truppe aus Zürich. Hier der Berner Newcomer mit der Vision einer umfassenden Mieterplattform, dort der Marktführer eines kostenlosen Marktplatzes und einer technisch ausgereiften und etablierten Lösung für Insertion, Kommunikation und Bewerbungsprozess. Seit nun vier Monaten arbeiten die beiden Teams aufs gemeinsame Ziel hin: das Beste aus beiden Welten zu kombinieren. Im Herbst wird es soweit sein: Unter dem Namen Flatfox wird das neue Produkt nicht nur alle bisherigen, sondern auch alle Aroov-Funktionen bieten. CEO ist der bisherige aroov-Geschäftsführer Matthias Frieden. Flatfox-Mitgründer und bisheriger CEO Bernhard Mäder verantwortet künftig als CTO die Produktentwicklung. Die Geschäftsleitung wird komplettiert durch Flatfox-Mitgründer Mattia Regi (CFO), Julia Bitschnau (CPO/ ehemals aroov) und Gregor Letonja (Chief Customer Success/ ehemals Flatfox).

AVOBIS MIT IMMOBILIEN-MATCHING-PLATTFORM

Weil sich die Bedürfnisse und Lebenssituationen der Wohnenden ändern, leben viele von ihnen aus unterschiedlichen Gründen (beispielsweise zu wenig Platz als Familie, ein zu hoher Steuersatz, etc.) in einem nicht (mehr) idealen Zuhause. Mit «Property Captain» präsentiert die Avobis

Group AG eine intelligente Immobilien-Plattform, welche durch Matching-Algorithmen Mietende sowie Eigentümerinnen und Eigentümer – abhängig von der jeweils aktuellen Lebensphase – mit den passenden Objekten zusammenbringen. Hierbei werden alle Phasen des Immobilienlebenszyklus berücksichtigt: die Immobiliensuche, Finanzierungs-, Bewertungs- oder Versicherungsfragen, die Pflege des Eigenheims oder den Kauf oder Verkauf von Liegenschaften. Die Schweizer Plattform bietet eine bedürfnisorientierte Suche, Finanzierungsoptionen, und schliesslich auch ein Bewertungstool.

JULIUS BÄR BAUT REAL-ESTATE-ANGEBOT AUS

Im Rahmen ihrer Marktstrategie für die Schweiz wird Julius Bär ihr Real-Estate-Dienstleistungsangebot erweitern, das bisher auf Hypothekarfinanzierungen fokussiert war. Um dem wachsenden Bedarf an umfassenden Immobilienlösungen gerecht zu werden, wird Julius Bär eine neue Einheit schaffen, die sich ganz dieser wichtigen Anlageklasse widmet. Sie wird ihr Angebot von der schon heute angebotenen Hypothekarfinanzierung auf die Abdeckung des gesamten Lebenszyklus von Immobilien ausweiten, einschliesslich Beratung, Vermittlung, Finanzierung und Strukturierung sowie damit verbundene Dienstleistungen wie Investment Management, Bewertung und spezialisierte Immobilienbewirtschaftung. Dafür erwirbt die Gruppe in einem ersten Schritt einen 83-Prozent-An-

ANZEIGE



Real Estate School

- Assistenzkurse SVIT
- Integraler Sachbearbeiterkurs Immobilienbewirtschaftung SVIT
- Immobilienbewerber/-in, eidg. FA
- Immobilienbewirtschaftler/-in, eidg. FA
- Immobilienvermarkter/-in, eidg. FA
- Immobilienrethändler/-in, eidg. Diplom

Nächste Online-Infoveranstaltungen

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

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



teil an Kuoni Mueller & Partner (KMP), dem Immobiliendienstleister mit Sitz in Zürich.

RAIFFEISEN ERWIRBT PFLEGEZENTRUM



Der Raiffeisen Futura Immo Fonds hat am 19. April 2021 den Kaufvertrag für den Erwerb des Pflegezentrums und der Seniorenwohnungen am Pfarrrer-Künzleweg 11 in Zizers mit Besitzeserwerb nach der Fertigstellung im Frühjahr 2023 unterzeichnet. Der Baubeginn dieses Bauprojektes (Neubau und Umbau) war im Oktober 2020. Auf dem Areal werden sich zukünftig ein Pflegezentrum, Seniorenwohnungen und ein Gebäude für Demenzerkrankte mit insgesamt 60 Pflegezimmern, 15 Seniorenwohnungen, 14 Garagenplätzen, Allgemeinräumen, Restaurant und Dienstleistungsflächen befinden. Die Tertianum AG betreibt auf dem Areal bereits das bestehende Wohn- und Pflegezentrum und hat einen langjährigen Mietvertrag für das Neubauprojekt unterschrieben. Das Investitionsvolumen liegt bei über 30 Mio. CHF.

STANDORT-WECHSEL DER IMMOMIG AG

Seit 2015 befand sich der Hauptsitz der Immomig AG,

der führenden Anbieterin für Immobiliensoftware in der Schweiz, in Sursee (LU). Nun wurde er am ersten Januar dieses Jahres nach Granges-Paccot verlegt. Dank der Unterstützung der Gemeinde Düringen (FR), des Kantons Freiburg und der Eidgenossenschaft ist dieser Verwaltungsumzug der erste Schritt eines mehrjährigen Projekts. Die Immomig AG plant den Bau eines Gebäudes in Düringen (FR) und die Schaffung von 19 Arbeitsplätzen auf Freiburger Kantonsgebiet in fünf Jahren. Die Immomig AG hat dafür eine Parzelle in der Gemeinde Düringen (FR) erworben, eine der letzten der sogenannten «Arbeitszone Birch». Hier wird ein neues, von Virdis Architecture Sàrl geplantes Gebäude entstehen, in dem bis zu 70 Beschäftigte Platz finden.



HIAG SETZT WACHSTUMSKURS FORT

Alle Geschäftsbereiche der Hiag Immobilien Holding AG mit Sitz in Basel haben im 1. Halbjahr 2021 die Ziele erreicht oder übertroffen. Sowohl die Liegenschaftserträge als auch der Portfoliowert und die Neubewertungsgewinne nahmen gemäss einer Hiag Mitteilung deutlich zu. Der annualisierte Liegenschaftsertrag wurde um 9,4% auf 65,7 Mio CHF erhöht (31. Dezember 2020: 60 Mio. CHF). Vor Akquisitionen und dem Verkauf einer Liegenschaft betrug die Zunahme 3,5%. Der vereinnahmte Liegenschaftsertrag übertraf mit 30,6 Mio. CHF den Vergleichswert des Vorjahrs um 4% (H1 2020: 29,5 Mio. CHF). Der Konzerngewinn stieg auf 41,9 Mio. CHF (H1 2020: CHF 22.1 Mio.). Der

Gewinn pro Aktie (EPS) betrug 5,04 CHF (H1 2020: CHF 2,76) und der Gewinn vor Neubewertungen und latenten Steuern 14,0 Mio. CHF (H1 2020: CHF 8.3 Mio.). Ungeachtet der Ausschüttung einer Dividende für das Geschäftsjahr 2020 von 19,3 Millionen CHF nahm das Eigenkapital um 23,9 Mio. CHF zu und betrug am 30. Juni 2021 785 Mio. CHF (31. Dezember 2020: 761,1 Mio. CHF).

PROJEKTE

GRUNDSTEIN FÜR HENZ-AREAL IN SUHR GELEGT

Auf dem Henz-Areal in Suhr entsteht in Bahnhofsnähe ein

durchmischtes und ökologisch nachhaltiges Quartier mit regionaler Ausstrahlung, das Wohnen, Dienstleistungs- und Gewerbeflächen vereint. Das ehemals geschlossene von der Ferroflex AG industriell genutzte Areal wird in ein lebendiges, und vielfältiges Quartier transformiert. Es schafft das Bindeglied zwischen dem Zentrum rund um den Bahnhof und Suhr Süd. Der Perimeter umfasst ein 12-stöckiges Hochhaus und drei 4- bis 6-stöckige Wohngebäude, die durch einem Quartiers-Spielplatz inklusive Grill-Pavillon ergänzt werden. Am 18. August wurde der Grundstein für das Projekt gelegt, in das im August 2023 die ersten Bewohner einziehen sollen. Für die

ANZEIGE



Oxifina / more than finance



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

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

Jetzt online auswählen und anfragen.



oxifina.ch

Projektentwicklung und Realisierung zeichnet die Halter AG verantwortlich.



ALLREAL: MODERNISIERUNG AN DER BELLERIVESTRASSE

Bereits im Juli 2021 hat Allreal die Bauarbeiten für eine umfassende Modernisierung der eigenen Renditeliegenschaft an der Bellerivestrasse

36 in Zürich Riesbach in Angriff genommen. Das Geschäftshaus wird nach einer rund zweijährigen Bauzeit in neuem Glanz erstrahlen und ein neues Referenzobjekt direkt am Zürcher Seeufer sein. Allreal investiert über 50 Mio. CHF in den Umbau des Objekts. Die Bauarbeiten werden durch die eigene Generalunternehmung ausgeführt. Nach Abschluss der Arbeiten zieht im Sommer 2023 mit der La Prairie Group ein namhaftes Unternehmen im Bereich der Luxus-Hautpflege als Ankermieter ein, das mit einem Zehnjahres-Mietvertrag eine Bürofläche von rund 5'800 m² belegen wird. Damit

sind bereits mehr als 60% der zukünftigen Jahresmieterträge der Liegenschaft von 6.8 Mio. CHF gesichert.



PERSONEN

NEUE GESCHÄFTSLEITERIN BEI IBS

Der Regierungsrat hat Barbara Rentsch zur neuen Geschäftsleiterin Immobilien Basel-Stadt (IBS) gewählt.

Rentsch studierte Architektur an der ETH Zürich. 2006 bis 2007 absolvierte sie zudem ein Masterstudium in Immobilienmanagement zur MSc Real Estate (CUREM). In ihrer beruflichen Laufbahn arbeitete sie bis 2007 als Projektleiterin und war Mitglied der Geschäftsleitung bei Dorenbach AG Architekten. Im Jahr 2007 wechselte sie zu Immobilien Basel-Stadt als Leiterin Finanzvermögen im Portfoliomanagement. 2012 nahm sie eine Stabsstelle bei Herzog & de Meuron an als Manager President Office. 2015 kehrte sie zum Kanton zurück. Seither leitet sie das strategische Portfoliomanagement für die Immobilien im Verwaltungs- und Finanzvermögen

ANZEIGE



Mit wenigen
Klicks zur
Richtofferte

[meiertobler.ch/
umsteigen](https://meiertobler.ch/umsteigen)

Meine neue, günstige Heizung von Meier Tobler

Steigen Sie jetzt mit Meier Tobler einfach und sicher auf eine nachhaltige Wärmepumpen-Heizung um – auch kombiniert mit Photovoltaik. Wir sind engagiert und kompetent für Sie da. Von der Planung bis zur Betreuung Ihrer Anlage durch unsere leistungsfähige Serviceorganisation.

Einfach Haustechnik



**meier
tobler**

des Kantons sowie für das Vermögensverwaltungsmandat der Pensionskasse Basel-Stadt mit einem Immobilienwert über zehn Mrd. CHF. Barbara Rentsch hat die Stelle als Geschäftsleiterin IBS anfangs August 2021 angetreten.



NEUE PARTNERIN BEI KMP

Kuoni Mueller & Partner regelt die Nachfolge von Christian Haupt, indem sie Nina Flückiger per ersten Oktober 2021 als neue Partnerin gewinnen konnte. Die diplomierte Immobilienreuhänderin verfügt über mehr als 20 Jahre Berufserfahrung. Die gelernte Hochbauzeichnerin startete im Banken- und Beratungssektor, bevor sie ab 2004 leitende Positionen bei führenden nationalen als auch internationalen Immobiliendienstleistern einnahm. Ihre Verantwortlichkeiten erstreckten sich über die Bereiche Verkauf, Marketing und Akquisition. Zuletzt stellte sie ihre Führungsqualitäten als Mitglied der Geschäftsleitung bei einem bekannten Immobilienunternehmen im Kanton Schwyz unter Beweis.



MARCEL KUCHER NEUER CFO BEI SPS

Seit dem ersten Juli 2021 ist Marcel Kucher Chief Financial Officer der Swiss Prime Site AG. Marcel Kucher, Dr. oec. pu-

bl., hat sein Studium der Volkswirtschaftslehre an der Universität Zürich im Jahr 2000 mit der Dissertation abgeschlossen und danach die berufliche Laufbahn bei McKinsey & Company begonnen. Von 2004 bis 2011 war er CFO und Head Corporate Development beim Personalvermittler a-connect. Von 2011 bis Mitte 2021 war er bei der börsenkotierten Peach Property Group, ab 2012 als CFO und ab 2015 zusätzlich als COO tätig.



NEUER LEITER BEI APLEONA AARAU



Per erster August 2021 wurde Bekim Sokolaj bei der Apleona Real Estate AG vom Teamleiter zum neuen Leiter der Geschäftsstelle Aarau befördert. Nach mehreren Jahren als Teamleiter Property Management bei Bouygues Energies & Services in Schlieren gönnte er sich eine (Reise-) Auszeit, bevor er im Verlaufe des Sommers 2021 zu Apleona Real Estate AG gestossen ist. Sokolaj betreut nun mit einem 16-köpfigem Team Gewerbe- und Wohnimmobilien in den Kantonen Aargau, Zürich und Solothurn.

NEUER LEITER FÜR PRIVERA LAUSANNE

Die Niederlassung der Privera in Lausanne wird ab dem ersten September 2021 von Salvio Virgilio geleitet. Herr Virgilio ist seit 2014 bei Privera in der Bewirtschaftung tätig. Vor seinem Stellenantritt als Niederlassungsleiter führte er in der Dienstlinie «Bewirtschaftung» ein Team. Für die Leitungsstelle bringt er viel Erfahrung und vertiefte Kenntnisse des Immobilienmarktes in der Romandie mit. Salvio Virgilio tritt damit die Stelle von Piero Pastore an. Dieser war elf Jahre bei Privera tätig und hielt seit 2015 die Funktion als Regionalleiter «Westschweiz» inne. Pastore verlässt die Agentur per Ende des Jahres 2021, um eine neue berufliche Herausforderung anzunehmen.



KOHLER CAROLINE NEUE LEITERIN IN BASEL

Seit dem ersten September 2021 ist Caroline Kohler die neue Geschäftsstellenleiterin der Apleona Real Estate AG in Basel. Nach knapp 23 Jahren im Unternehmen übergibt Andreas Trächslin die Geschäftsstellenleitung an seine bisherige Stellvertreterin. Das Unternehmen ist für die gebürtige Baslerin keine Unbekannte, da sie bereits von 2001 bis 2007 unter Serimo Immobiliendienstleistungen AG die Geschäftsstelle in Basel leitete, bevor die Firma verkauft wurde. Die dipl. Immobilien-Treuhänderin betreut zusammen mit ihrem 25-köpfigem Team Gewerbe- und Wohnimmobilien vor allem in den Kantonen Basel-Stadt und Basel-Landschaft.



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

MIETRECHTLICHE ASPEKTE BEI SANIERUNGEN

Die Schweizer Stimmbevölkerung hat in einer Referendumsabstimmung das revidierte CO₂-Gesetz auf Bundesebene verworfen. Die verworfene Gesetzesrevision hatte deutlich verschärfte Grenzwerte vorgesehen, die 2023 zu beinahe unausweichlichen energetischen Sanierungen geführt hätten. TEXT – CHARLES GSCHWIND*

GESETZGEBUNG VERSCHÄRFT

Obwohl die Schweizer Stimmbevölkerung in einer Referendumsabstimmung das revidierte CO₂-Gesetz abgelehnt hat, bleibt die Thematik der energetischen Sanierungen hochaktuell. Mit 24% des nationalen CO₂-Ausstosses liegen Gebäude – nach dem Verkehr (32%) – an zweiter Stelle und spielen deshalb in der Energiestrategie eine sehr wichtige Rolle. Die Schweiz hat sich, gestützt auf die Pariser Übereinkommen, verpflichtet, ihren Treibhausgasausstoss bis 2050 auf Netto-Null zu reduzieren, und zudem 2017 auch die Energiestrategie 2050 angenommen; in diesem Zusammenhang haben die Kantone ihre Gesetzgebung im Bereich der Gebäudeeffizienz verschärft. Mit den aufgestockten Förderprogrammen und steuerlichen Abzugsmöglichkeiten bietet sich zudem ein weiterer Anreiz, energetische Sanierungen in Erwägung zu ziehen.

Der vorliegende Beitrag möchte aufzeigen, inwiefern auch die Mietverhältnisse im Vorfeld oder im Nachgang einer energetischen Sanierung angepasst werden können. Je nach vorgesehener Entwicklung der Immobilien ist es für Vermieter ratsam, sich bereits Gedanken über den künftigen Nutzungsmix zu machen. Dabei müssen aber die mietrechtlichen Bestimmungen, insbesondere zum Schutz des Mieters vor allfällig missbräuchlichen Kündigungen oder Erstreckungsmöglichkeiten berücksichtigt werden.

GÜNSTIGER ZEITPUNKT ZUR ANPASSUNG DES MIETZINSES?

Energetische Sanierungen können als Chance angesehen werden, um Gebäude einer veränderten Marktnachfrage anzupassen und ein Wertsteigerungspotenzial bei ihrer Neuvermietung zu erzielen. Denn oftmals können anschliessend die Mietzinse dem aktuellen Marktniveau angepasst werden, was einen wertsteigernden Effekt auf die Immobilie hat. Der Mieter kann im Idealfall ebenfalls profitieren, sofern die Heiz- und Nebenkosten dank der Sanierung so tief sinken, dass damit die Erhöhung der Nettomiete ausgeglichen wird.

Zunächst muss der Vermieter aber während der Sanierung mit tieferen Mietzeinsinnahmen rechnen. Gemäss Art. 259d OR haben Mieter während der Dauer der Arbeiten aufgrund der anfallenden Immission Anspruch auf eine Mietzinsreduktion.

BILD: 123RF.COM

Auch die Mietverträge gilt es bei energetischen Sanierungen zu beachten.

Die Höhe der Reduktion ist Ermessenssache, wurde aber bereits durch diverse Richtlinien und die kantonale Rechtsprechung präzisiert. Die Reduktion sollte aus Sicht des Vermieters erst nach Beendigung der Sanierung vereinbart werden. Unter Umständen können sich die Arbeiten unvorhergesehen in die Länge ziehen, wodurch es von Seiten des Mieters zu komplizierten Nachforderungen kommen kann.

SANIERUNGEN SIND WERTVERMEHRENDE INVESTITIONEN

Wenn ein Vermieter wertvermehrende Investitionen vornimmt, darf er solche Mehrleistungen auf den Mieter überschlagen. Das Ausmass der Erhöhung ist



meistens strittig. Entscheidend ist dabei vor allem, welcher Anteil der ausgeführten Arbeiten als wertvermehrend anzusehen ist und welcher als reiner Unterhalt. Auf Verordnungsstufe wird dieser Anteil pauschal auf 50 bis 70% der Investitionssumme festgelegt. Dies gilt explizit auch für energetische Verbesserungen wie an der Gebäudehülle, smarte Haustechnik zur Überwachung der Energieflüsse oder die Umstellung auf erneuerbare Energie. Aufgrund der eingeführten Bestimmung in Art. 6a VMWG können nun auch Nebenkosten für bestimmte Kostenmodelle erhoben werden, wie das Energiecontracting, bei welchem ein externer Energiedienstleister damit beauftragt wird, die Heizung zu erstellen und zu betreiben. Die dabei anfallenden Drittkosten kann der Vermieter neu auf die Mieten überwälzen.

Für werterhaltende Investitionen bleibt eine Mietzinserhöhung ausgeschlossen, wobei aber der Ersatz von verbrauchs-



intensiven Haushaltsgeräten ebenfalls als Mehrleistung gilt. Bleibt es aber bei solchen rein punktuellen energetischen Verbesserungen, sind die oben genannten Pauschalsätze nicht anwendbar und den Mietern dürfen nur die bestimmaren Kosten angerechnet werden.

Sind die Arbeiten ausgeführt und ist die definitive Bauabrechnung bekannt, kann der Vermieter den Mietzins auf den nächsten vertraglichen Kündigungstermin erhöhen. Bei energetischen Sanierungen müssen dabei die Kosten genauestens ausgewiesen werden. Grund sind gesetzliche Bestimmungen, welche vorsehen, dass die

Investitionen betreffen, gesondert auszuweisen. Anschliessend können dem Mieter transparent die relevanten Belege und Abrechnungen vorgelegt werden, was das Risiko von Anfechtungen reduziert.

Der Vermieter muss die Erhöhung auf einem amtlichen Formular ankündigen; ansonsten wird diese nicht wirksam. Anschliessend kann der Mieter innert 30 Tagen die Erhöhung ordentlich anfechten. Bei grösseren Arbeiten sind gestaffelte Mietzinserhöhungen nach Massgabe bereits erfolgter Zahlungen zulässig.



IN WERKVERTRÄGEN SOLLTEN KOSTENPOSTEN, WELCHE WERTVERMEHRENDE INVESTITIONEN BETREFFEN, GESONDERT AUSGEWIESEN SEIN.



Förderbeiträge von Bund und Kantonen vor der Mietzinserhöhung abgezogen und ausgewiesen sein müssen. Es empfiehlt sich daher, in den Werkverträgen mit Planern und Generalunternehmern die einzelnen Kostenposten, welche wertvermehrnde

KANTONALE BESONDERHEITEN

Besonders in Westschweizer Kantonen bestehen neben den baurechtlichen Bewilligungen auch Melde- oder gar weitere mietrechtliche Bewilligungspflichten, welche gesondert eingeholt werden müssen. Vielfach werden dabei die oben genannten Punkte festgehalten, um diese so im Streitfalle verbindlich festgelegt zu haben. Ziel solcher Gesetze ist es, den bestehenden Wohnraum zu erhalten. Umfassende Gebäudesanierungen werden dabei einer Bewilligungspflicht unterstellt; weitreichende energetische Sanierungen fallen zweifelsfrei auch darunter, respektive sind wie im Kanton Genf gar explizit mit umfasst.

Das Gesetz im Kanton Genf (Loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation, LDTR) geht gar noch weiter und setzt den Spielraum ▶

ANZEIGE



reoplan

Immobilien bewirtschaften – digital.

Der **digitale Bewirtschafter** steht bereit. Interessiert? Erfahren Sie mehr dazu unter reoplan.ch/digital

für allfällige Mieterhöhungen selbst fest. Die Mietzinsen werden dabei nach einer Sanierung grundsätzlich für drei bis fünf Jahre fixiert. Die Kosten von Energiesanierungsmassnahmen können nur teilweise auf die Mieter überwältzt werden. Die entsprechenden Mietzinserhöhungen dürfen dabei grundsätzlich nicht höher sein als die Summe der durch die Renovationsarbeiten herbeigeführten Energiekostensparnisse der betroffenen Mieter plus 120 CHF pro Raum pro Jahr. Das Waadtländer Pendant (Loi sur la préservation et la promotion du parc locatif, LPPPL) sieht ebenfalls eine allgemeine mietrechtliche Bewilligungspflicht für Gebäudesanierungen vor, wobei der Mietzins bei energetischem Sanierungen – anders als bei anderen Sanierungen – grundsätzlich nicht fixiert wird.

SANIERUNGEN SIND FÜR MIETER MEISTENS UNZUMUTBAR

Sind die geplanten Arbeiten für den Mieter unzumutbar, so ist der Vermieter auf die Möglichkeit der ordentlichen Kündigung des Mietvertrags angewiesen, um die Arbeiten durchführen zu lassen. Die ordentliche Kündigung anlässlich einer Sanierung darf nicht gegen Treu und Glauben verstossen, ansonsten sie innert 30 Tagen anfechtbar ist.

Blosse Aussenrenovationen sind grundsätzlich zumutbar. Unzumutbar sind hingegen Modernisierungen mit sehr grossen Belastungen durch Bauarbeiten. Darunter fallen Grundrissveränderungen, Auswechslung der Versorgungsleitungen oder Anpassungen an der Gebäudeisolation. Führen an sich zumutbare Arbeiten bei einem Verbleib des Mieters im Objekt zu erheblichen Verzögerungen oder Mehrkosten, kann dies gemäss Bundesgericht als legitimer Kündigungsgrund betrachtet werden, jedenfalls sofern nicht dennoch ein erhebliches Interessengefälle vorliegt. Eine Kündigung im Zuge einer energetischen Sanierung verstösst daher grundsätzlich nicht gegen Treu und Glauben.

Damit eine Kündigung gültig ist, muss weiters ein genügend ausgereiftes und ausgearbeitetes Projekt hinsichtlich der Sanierung vorhanden sein. Der Vermieter hat bei der Begründung der Kündigung genaue Angaben zum geplanten Projekt zu machen,

weil nur so überprüft werden kann, ob die Anwesenheit von Mietern die Arbeiten stört, verlängert oder verteuert. Auch bei einer lang im Voraus mitgeteilten Kündigung wird ein ausgereiftes Projekt anhand von Plänen und Kostenabschätzungen erwartet. Das Bundesgericht hat jedoch kürzlich auch festgehalten, dass die Gültigkeit der Kündigung nicht davon abhängt, ob der Vermieter bereits ein entsprechendes Baubewilligungsgesuch gestellt hat.

Die Kündigungseinschränkung während eines laufenden Schlichtungs- oder Gerichtsverfahrens sowie die Kündigungssperrfrist drei Jahre nach einem solchen Verfahren oder einer aussergerichtlichen Einigung sind auch bei der Sanierungskündigung zu beachten. Es gilt daher, die Mietverträge frühzeitig bezüglich des laufenden Verfahrens zu überprüfen.

VORABANKÜNDIGUNG AN DEN MIETER?

Falls die Sanierung im Sinne eines pragmatischen Umgangs mit dem Mieter bereits weit im Voraus angekündigt wird, stehen diesem diverse Möglichkeiten offen, entsprechend darauf zu reagieren. Ein gesetzliches Mitspracherecht für Mieter, z. B. um den Ablauf der Sanierung zu seinem Vorteil anzupassen, gibt es hingegen nicht. Ansonsten besteht aber das Risiko, dass ein Mieter von sich aus anbietet, für die Dauer der Arbeiten in ein Ersatzobjekt zu ziehen, und die Mietverträge so nicht aufgelöst werden könnten, oder der Mieter allenfalls die Möglichkeit sieht, Mietstreitigkeiten zu provozieren. Die Erklärung des Mieters zum Auszug muss ernsthaft und bedingungslos erfolgen. Dadurch würde eine Kündigung missbräuchlich sein, wenn der Mieter sich so einrichtet, dass dadurch die Sanierung weder verzögert noch behindert wird.

Erklärt der Mieter seine Bereitschaft zum Auszug für die Dauer der Sanierung erst, nachdem der Vermieter die Kündigung ausgesprochen hat, so ist die Kündigung gemäss Bundesgericht weiterhin gültig. Dies führt dazu, dass es für den Vermieter, welcher eine Kündigung bevorzugt, günstiger sein kann, seine Mieter nicht im Vorfeld über geplante Arbeiten zu informieren. Während der Sanierung selbst sind Mieter zur Mitwirkung verpflichtet und müssen die nötigen Vorbereitungen wie Räumen, Zugänglichhalten der Wohnung, Vorkehrungen zum Schutz des Mobiliars und allfälliger Wertgegenstände selbst vornehmen.

ERSTRECKUNGSMÖGLICHKEITEN DER MIETER

Eine Kündigung ist aufgrund einer umfassenden Sanierung daher grundsätzlich möglich. Oftmals fechten Mieter jedoch die Kündigung an und/oder stellen ein Erstreckungsbegehren. Wird die ordentliche Kündigung geschützt, so kann das Mietverhältnis dennoch erstreckt werden. So besteht die Möglichkeit, dass ihnen im Verfahren eine effektive Erstreckung um maximal vier, beziehungsweise für Geschäftsmieten gar sechs Jahre eingeräumt wird. In der Praxis der kantonalen Gerichte kommt dieses Maximum aber nur sehr selten vor. Dadurch kann häufig mit der Sanierung selbst noch nicht begonnen werden; dies birgt die Gefahr, dass Fördergelder verfallen oder erteilte Baubewilligungen zeitlich ablaufen. Ferner könnte zwischenzeitlich aufgrund der leerstehenden Wohnungen der Mieter, die bereits ausgezogen sind, kein oder im Falle von Zwischennutzungen nur ein reduzierter Mietertrag erzielt werden.

Der Mieter macht die Erstreckung auf dem Wege der gesetzlich vorgesehenen Gestaltungsklage geltend, welche entweder zu einem Entscheid oder zu einer Vereinbarung führt. Für Wohnungsmieten kann die Kündigung auf bis zu vier Jahre erstreckt werden. Eine Erstreckung setzt zunächst voraus, dass die Beendigung der Miete für den Mieter eine Härte (Alter, Invalidität, Dauer des bestehenden Mietverhältnisses) zur Folge hätte.

Ein pragmatischer Umgang kann im Sinne einer proaktiven vertraglichen Erstreckungsvereinbarung angestrebt werden. Zudem kann dabei eine zweite Erstreckungsmöglichkeit in derselben Vereinbarung verbindlich ausgeschlossen werden. Werden für die Mieter der Liegenschaften unterschiedliche Erstreckungsfristen gewährt, besteht für den Vermieter die Möglichkeit, die früher leer gewordenen Wohnungen befristet und mit Blick auf ein Sanierungsvorhaben unter Ausschluss einer Erstreckungsmöglichkeit weiterzuvermieten. Solche Angebote für Zwischennutzungen werden mittlerweile professionell vermarktet. ■

DER AUTOR BEDANKT SICH BEI PASCAL DORIER, PRAKTIKANT BEI BAKER MCKENZIE IN ZÜRICH, FÜR DIE MITARBEIT.



*CHARLES GSCHWIND

Der Autor ist Rechtsanwalt bei Baker McKenzie in Genf und Zürich und auf Immobilientransaktionen und Gesellschaftsrecht spezialisiert.

Liebe Investoren, ein Anlagetipp in Krisenzeiten:



Edelstahl ist Gold wert.

Mit ihrer Robustheit und dem zeitlosen Design sind
Stahlküchen von Forster eine Anlage von bleibendem Wert.
Das merken Sie schon im täglichen Gebrauch, aber auch
im Unterhalt. Investieren Sie ohne Risiken und versteckte
Folgekosten in eine Stahlküche von Forster.

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

forster

www.forster-home.ch

DRINGENDER HANDLUNGS- BEDARF

Das revidierte Schweizer Datenschutzgesetz (revDSG) verlangt eine neue Denk- und Handlungsweise von jeder arbeitstätigen Person in der Schweiz. Mit den neuen gesetzlichen Regelungen auferlegt der Gesetzgeber dem Datenbearbeiter klare Pflichten und verleiht dem Betroffenen starke Rechte mit beachtlichen Sanktionsmöglichkeiten. TEXT – HANSJÖRG HOFMANN*



Datenschutz bei fortschreitender Technik.

BILD: STOCKFOTO

► BEWEGGRÜNDE FÜR DAS REVIDIERTE SCHWEIZER DATENSCHUTZGESETZ

Wie der Botschaft des Bundesrates zum revDSG entnommen werden kann, verfolgt die Totalrevision des Datenschutzgesetzes zwei grundlegende Ziele: Einerseits die Berücksichtigung der rasanten technologischen Entwicklung und andererseits die Berücksichtigung der rechtlichen Entwicklungen im europäischen Raum. So soll sich neben anderem das revDSG insgesamt den Anforderungen der Datenschutz-Grundverordnung (Verordnung (EU) 2016/679 bzw. DSGVO) annähern, die bereits am 25. Mai 2018 in Kraft getreten ist. Mit dem revDSG werden insbesondere die Transparenz der Bearbeitung von Personendaten verbessert, die Selbstregulierung bei den Datenbearbeitern gefördert, die Unabhängigkeit und die Position des Eidgenössischen Datenschutz- und Öffentlichkeitsbeauftragten (EDÖB) gestärkt und die Strafbestimmungen verschärft.

STAND DER GESETZESLEGUNG UND ZEITPUNKT DER INKRAFTSETZUNG

Am 25. September 2020 wurde das revDSG vom Parlament verabschiedet. Da die Referendumsfrist am 14. Januar 2021 unbenutzt abgelaufen ist, ist mit einer Inkraftsetzung in der zweiten Hälfte des Jahres 2022 zu rechnen. Die revidierten Ausführungsbestimmungen in der Verordnung zum Datenschutzgesetz (revVDSG) sind zurzeit in der Vernehmlassung bis 14. Oktober 2021.

Das revDSG will die Persönlichkeit und die Grundrechte von natürlichen Personen schützen, über die Personendaten bearbeitet werden. Das Gesetz betont, dass es neben anderem dann Geltung hat, wenn private Personen Personendaten natürlicher Personen

bearbeiten. Dabei werden unter den Personendaten alle Angaben verstanden, die sich auf eine bestimmte oder bestimmbare natürliche Person beziehen. Auch die Bearbeitung umfasst jeglichen Umgang mit solchen Personendaten.

Vereinfachend wirken dabei insbesondere drei Einschränkungen bei der Anwendbarkeit des revDSG: Erstens werden entgegen der bisherigen Schweizer Regelung die Daten von juristischen Personen nicht mehr dem Schutz unterstellt. Diese können sich nach wie vor auf die Persönlichkeitsschutzrechte im Zivilgesetzbuch, auf den Schutz des Geschäfts- und Fabrikationsgeheimnisses nach Art. 162 des Strafgesetzbuches sowie die diesbezüglich anwendbaren Bestimmungen des Bundesgesetzes gegen den unlauteren Wettbewerb berufen. Zweitens gehören Sachdaten nicht in den Schutzbereich des revDSG und drittens wird die Bearbeitung von Personendaten nicht erfasst, wenn diese von einer natürlichen Person ausschliesslich zum persönlichen Gebrauch bearbeitet werden.

Die Grundlage für einen griffigen Datenschutz bilden nach wie vor zahlreiche Grundsätze, nach denen eine Bearbeitung von Personendaten erfolgen muss. Zu diesen Grundsätzen gehören derjenige der Rechtmässigkeit, von Treu und Glauben, der Verhältnismässigkeit, der Zweckgebundenheit, der Transparenz, der Datenminimierung, der Datenrichtigkeit und der Datensicherheit. So muss eine Datenbearbeitung grundsätzlich auf einen bestimmten und erkennbaren Zweck ausgerichtet sein. Fällt ein solcher Zweck weg, sind daher Personendaten zu vernichten oder zu anonymisieren, soweit nicht ein Rechtfertigungsgrund für die weitere Bearbeitung vorliegt.

Je nach Sachlage kann eine Bearbeitung von Personendaten trotz dabei erfolgtem Verstoss gegen

“
DIE ZENTRALE FRAGE LAUTET: WER ERHÄLT UND BEARBEITET WELCHE PERSONENDATEN VON WEM UND WOZU?
“

die Grundsätze gerechtfertigt sein. Um zu einer letztlich ausgewogenen Lösung für den Betroffenen und den Datenbearbeiter zu gelangen, lässt der Gesetzgeber einen solchen zu, wenn der Betroffene dazu einwilligt, ein überwiegendes privates oder öffentliches Interesse vorliegt oder ein solcher Verstoß durch das Gesetz legitimiert ist. Ein überwiegendes Interesse fällt für den Gesetzgeber insbesondere dann in Betracht, wenn ein Datenbearbeiter Personendaten über einen Vertragspartner in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Abschluss oder der Abwicklung eines Vertrags bearbeitet.

INFORMATIONSPFLICHT, AUSKUNFTSRECHT UND DATENBEARBEITUNGSVERZEICHNIS

Um die Bearbeitung von Personendaten auf das Wesentliche und Gerechtfertigte einschränken zu können, strebt die Revision des Datenschutzgesetzes eine Verstärkung der Transparenz bei der Bearbeitung von Personendaten und eine Verbesserung der Kontrollmöglichkeiten der Betroffenen bezüglich der Drittverwendung ihrer Daten an. Dieser Zielsetzung dienen insbesondere die Informationspflicht des Verantwortlichen sowie das Auskunftsrecht der betroffenen Person. Der Datenbearbeiter kommt seiner Informationspflicht üblicherweise mittels einer Datenschutzerklärung nach.

Um sich ein Bild von den Personendatenbearbeitungen im eigenen Tätigkeits- bzw. Geschäftsbereich machen zu können, ist der Bearbeiter grundsätzlich verpflichtet, ein Verzeichnis über die von ihm getätigten Datenbearbeitungen zu führen (Datenbearbeitungsverzeichnis). Davon ausgenommen sind gemäss dem revDSG und der in der Vernehmlassung sich befindenden Verordnung Unternehmen mit weniger als 250 Mitarbeitenden und natürliche Personen, wenn sie weder umfangreich besonders schützenswerte Personendaten (wie z. B. Daten zu religiösen und politischen Ansichten oder über die Gesundheit) bearbeiten noch ein Profiling mit hohem Risiko (automatisierte Bearbeitung von Personendaten, welche eine Beurteilung wesentlicher Aspekte der Persönlichkeit einer natürlichen Person erlaubt) durchführen.

BETRIEBLICHE UMSETZUNGSSCHRITTE FÜR DEN IMMOBILIENUNTERNEHMER

Das revDSG löst einen betrieblichen Handlungsbedarf aus, da es von jeder arbeitstätigen Person ein verändertes Verhalten beim Umgang mit Personendaten verlangt und ein diesbezügliches Fehlverhalten mit hohen Sanktionen bis 250 000 CHF bestraft werden kann. Dabei ist insbesondere zu beachten, dass nicht die Unternehmung bei einem Fehlverhalten bestraft wird, sondern die in der Unternehmung Personendaten bearbeitende Person. Zudem statuiert das revDSG ein gleich hoch sanktioniertes Berufsgeheimnis bei

einer vorsätzlichen Offenbarung von geheimen Personendaten. Selbst wenn ein solcher Strafraum sicherlich erst bei sehr schwerwiegenden Verletzungen ausgeschöpft werden wird, zeigt er, dass es dem Gesetzgeber sehr ernst ist, einen funktionierenden Datenschutz umzusetzen und jede Personendaten bearbeitende Person in die Pflicht zu nehmen.

Unabhängig davon, ob eine Pflicht zur Erstellung eines Datenbearbeitungsverzeichnisses besteht, ist es daher im Interesse aller arbeitstätigen Personen, sich ein Bild über die von ihnen bearbeiteten Personendaten zu verschaffen und darauf den nach dem revDSG erforderlichen Handlungsbedarf zu bestimmen. Für Unternehmungen wird dabei die Schulung und Überwachung ihrer mit der Bearbeitung von Personendaten betrauten Mitarbeitenden die grösste Herausforderung darstellen. Zudem ist die Organisation des betrieblichen Datenschutzes für eine genügende Verantwortungswahrnehmung stets den aktuellen Gegebenheiten und Erfordernissen anzupassen.

DATENSCHUTZTHEMEN IM IMMOBILIENBEREICH

Immobilienunternehmungen sind bei gewissen Datenschutzfragestellungen gleich gefordert wie Unternehmungen in anderen Tätigkeitsbereichen. Auch sie stellen Mitarbeiter ein, versenden Werbe-E-Mails an verschiedene Adressaten, sind verpflichtet, eine Datenschutzerklärung auf der Homepage aufzuschalten, oder können in ihren IT-Systemen gehackt werden. Dann aber bestehen sehr branchenspezifische Fragestellungen, die hier beispielhaft und nicht abschliessend für den Immobilienbewirtschafter und den Makler angesprochen werden: Welche Informationen zum Mietinteressenten und zum Mieter dürfen aufgezeichnet werden und wie lange? Wie verfare ich gesetzeskonform mit einem Auskunfts- oder Lösungsbegehren eines Mieters während oder nach Beendigung des Mietverhältnisses? Wie erteile ich gesetzeskonform Referenzauskünfte zu früheren Mietern? Inwieweit darf ein Zahlungsausstand eines Stockwerkeigentümers mit seiner Begründung den anderen Stockwerkeigentümern mitgeteilt werden? Für Makler: Dürfen die Adressen der Interessenten und der Auftraggeber gespeichert werden und wie lange? Wie sind der digitale Zugang und die digitale Weitergabe von Interessentendaten rechtlich geregelt und besteht diesbezüglich Handlungsbedarf?

Wie aus den vorne gemachten Ausführungen und solchen Fragestellungen entnommen werden kann, ist es wichtig und dringlich, Datenbearbeitungen im eigenen Tätigkeitsbereich sich zu vergegenwärtigen und darauf basierend den Handlungsbedarf in Anlehnung an das revDSG zu erarbeiten. Packen Sie es an. ■



***HANSJÖRG HOFMANN**

Der Autor ist Rechtsanwalt und Inhaber der Anwaltskanzlei Hofman Law in Zürich und Dozent für Zivil-, Obligationen- und Prozessrecht bei der SVIT School in Zürich.

LÖSUNGEN FÜR EINE KLIMANEU- TRALE ZUKUNFT

Seit Januar 2021 läuft das Programm 100/100, mit dem das EWZ zusammen mit Immobilienbesitzern innerhalb von zehn Jahren 100 Immobilienprojekte 100 Prozent klimaneutral realisieren will. Kern des Programms ist eine CO₂-neutrale Versorgung von Gebäuden mit Wärme und Kälte, Strom und Mobilitätsdienstleistungen. **TEXT-RED.**

Als zertifiziertes 2000-Watt-Areal leistet Greencity einen wesentlichen Beitrag zur Umsetzung der Energiestrategie 2050 des Bundes. ewz hat die Energielösung geplant, finanziert und realisiert.

BILDER: EWZ



► KLIMANEUTRALE SCHWEIZ IST DAS ZIEL

100 Immobilienprojekte, 100 Prozent klimaneutral – das ist kurzgefasst das ambitionierte Ziel, das sich das EWZ für die nächsten zehn Jahre gesetzt hat. Damit will das Energieversorgungsunternehmen ein Zeichen setzen und gleichzeitig sein Commitment zu einer klimaneutralen Schweiz bekräftigen. Den politischen Rahmen dafür gibt die Strategie des Bundes vor, die im Einklang mit dem Pariser Klimaabkommen darauf abzielt, die Schweiz bis 2050 klimaneutral zu machen. Nebst den veränderten politischen Rahmenbedingungen kann auch ein zunehmendes gesellschaftliches Bedürfnis nach nachhaltigen Energielösungen festgestellt werden. So haben die Stimmberechtigten der Stadt Zürich bereits 2008 Ja gesagt zur 2000-Watt-Gesellschaft. Überdies verlangen neue Energiegesetze in zahlreichen Kantonen immer strengere Vorgaben für Gebäude und auch der Bund verfolgt ambitionierte Ziele für nachhaltige Verkehrsangebote inklusive dem

Ausbau der Elektromobilität. Um die Entwicklung zu beschleunigen, setzen Förderprogramme von Bund, Kantonen und Gemeinden finanzielle Anreize für eine nachhaltige Energieversorgung bei Neubauten und Sanierungen sowie für die Elektromobilität.

Das EWZ will diese Trends nicht nur unterstützen, sondern mit seinem Angebot massgeblich und nachhaltig zur Energiewende beitragen. «Wir wollen ein Innovationsmotor sein», sagt Björn Slawik, Leiter Produktentwicklung bei EWZ und ergänzt: «Es ist uns wichtig, nicht einfach auf den fahrenden Zug aufzuspringen, sondern den Zug zum Fahren zu bringen.» Genau das ist die Absicht des Programms 100/100, mit dem sich EWZ als Treiber der Energiewende positioniert.

ERSTE PROJEKTE WURDEN BEREITS REALISIERT

Vorbild und Inspirationsquelle für das Programm ist die 2000-Watt-Überbauung Greencity in Zürich, die

ENERGIE

In der Rubrik Bau & Haus wenden wir uns dem Thema Energie zu. Seit Januar 2021 läuft das Programm 100/100, mit dem das EWZ zusammen mit Immobilienbesitzern innerhalb von zehn Jahren 100 Immobilienprojekte 100 Prozent klimaneutral realisieren will. (Seite 34). Eine Studie von Swiss eMobility prognosti-

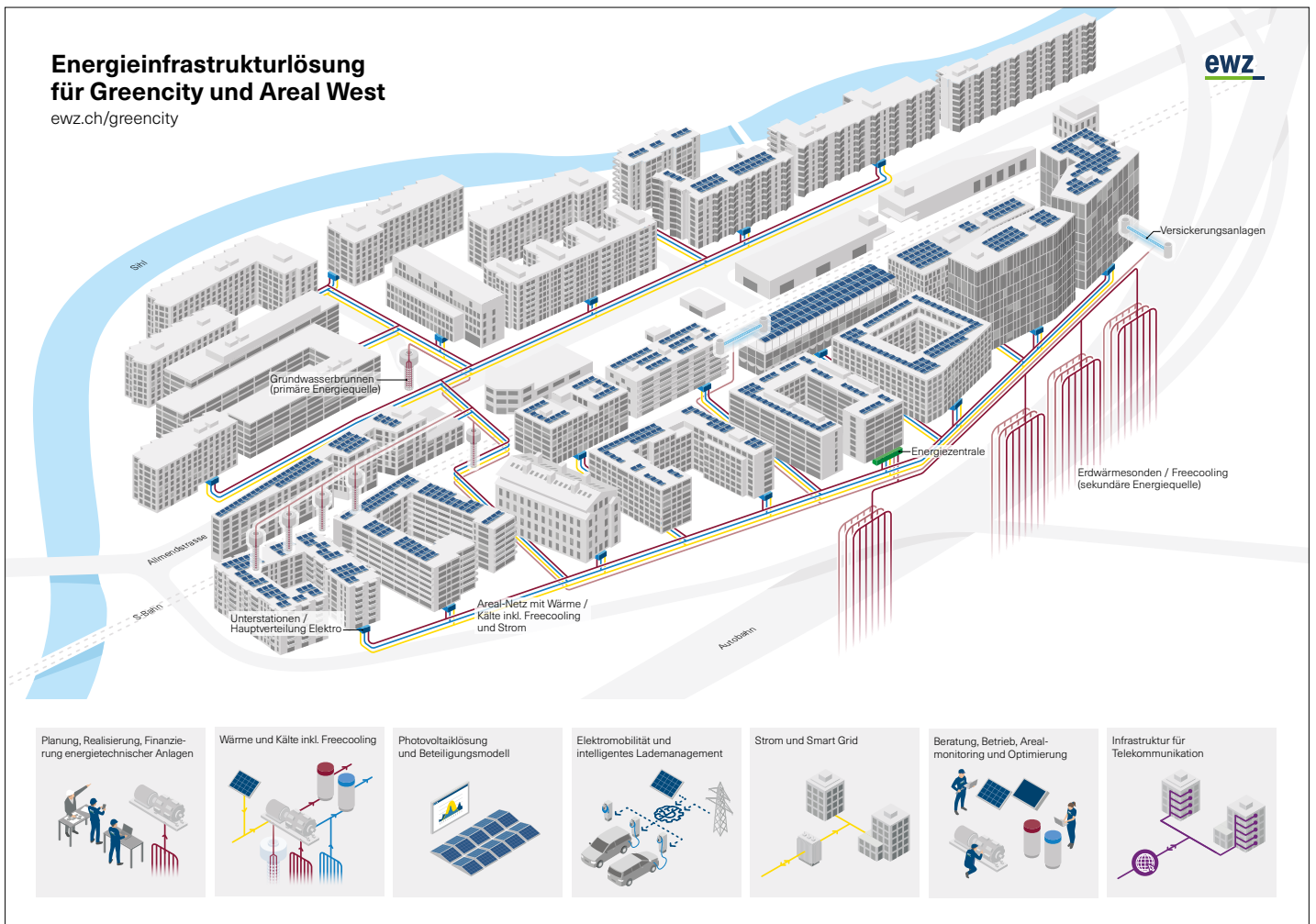
ziert bei den Neuzulassungen von Steckerautos einen Anteil von 70% bis in zehn Jahren. Immobilieneigentümer sind gefordert, mit der Entwicklung schrittzuhalten. (siehe Artikel und Interview Seiten 35/36). Thermische Gebäudesimulationen erlauben es bereits in einer frühen Projektphase, die richtigen Ent-

scheide zu treffen und damit Kosten einzusparen. (Seite 38). Auch mithilfe von Wärmepumpen können wir Energie sparen. Die Mitglieder der Vereinigung «WP-Cockpit» sind überzeugt, dass die Nutzung von Wärmepumpen ein grosses Optimierungspotenzial birgt. (Seiten 40 bis 43).

Energieinfrastrukturlösung für Greencity und Areal West

ewz.ch/greencity

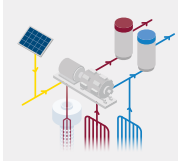
ewz



Planung, Realisierung, Finanzierung energietechnischer Anlagen



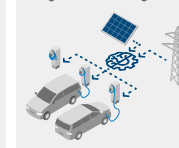
Wärme und Kälte inkl. Freecooling



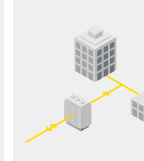
Photovoltaiklösung und Beteiligungsmodell



Elektromobilität und intelligentes Lademanagement



Strom und Smart Grid



Beratung, Betrieb, Arealmonitoring und Optimierung



Infrastruktur für Telekommunikation



durch den Einsatz von erneuerbaren Energiequellen die Treibhausgasemissionen um das Achtfache senkt im Vergleich zur Versorgung mit fossilen Energien. «Der grösste Hebel für eine drastische CO₂-Reduktion liegt bei der Wärmeversorgung», erklärt Reto Burkhart, Leiter Verkauf und Realisierung Energielösungen bei EWZ. Diese lässt sich ideal mit Photovoltaik, mit einem Zusammenschluss zum Eigenverbrauch (ZEV), einer intelligenten Elektroladlösung oder einer Stromversorgung aus 100% erneuerbaren Energien kombinieren. Insgesamt bietet EWZ drei Kernleistungen sowie neun verschiedene Ergänzungsleistungen zum Einsatz kommt, wird immer situativ und unter Berücksichtigung der individuellen Kundenwünsche entschieden.

Auch in Burgdorf BE wird derzeit ein neues Quartier gebaut, das hinsichtlich Ökologie und Wirtschaftlichkeit Vorbildcharakter hat. Die zehn Mehrfamilienhäuser im Fischermätteli sind aus Schweizer Holz erstellt und erreichen den Standard Minergie-A-Eco. Das Areal wird durch EWZ zu 100% mit erneuerbarer Energie versorgt und die Abrechnung von Strom und Wasser erfolgt verbrauchsabhängig mit einer umfassenden Nebenkostenabrechnung. Das entlastet die Verwaltung und macht die Verbräuche für die Eigentümer sichtbar.

Sämtliche Gebäude auf dem Areal sind an ein Areal-Wärmenetz angeschlossen. Herzstück der Wär-

meversorgung ist die Heizzentrale mit einer Leistung von 550 kW. Als Energieträger kommen Holzpellets aus der Region zum Einsatz. Nebst den Wärmelieferverträgen vereinbart EWZ mit den Eigentümern Stromlieferverträge. Diese regeln die Versorgung der insgesamt sieben Stockwerkeigentümerschaften sowie der Areal-eigentümerschaft mit Elektrizität. Da der Baustandard Minergie-A eine 100-prozentige Abdeckung mit erneuerbarem Strom verlangt, wird auf jedem Hausdach eine Photovoltaikanlage installiert. Um Strom zu speichern, eignen sich auch Elektroautos. Auf dem Areal stehen anfänglich fünf halböffentliche Ladestationen zur Verfügung.

KOMPATIBEL MIT GÄNGIGEN STANDARDS UND LABELS

Für die Kunden ist eine Lösung mit EWZ mit wenig Risiko verbunden, weil EWZ das Energieversorgungssystem plant, baut, finanziert und auch den Betrieb überwacht. Kunden haben überdies die Gewissheit, dass ihre Immobilie fit für die Zukunft ist und auch die künftigen, strengeren gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Energie erfüllt. Das Programm 100/100 ist kein Label oder Baustandard. Vielmehr erhebt es den Anspruch, mit den gängigen Baustandards wie beispielsweise 2000-Watt-Areal, SNBS oder Minergie kompatibel zu sein, um so die Energiewende möglichst schnell voranzutreiben.

“**DER GRÖSSTE HEBEL FÜR EINE DRASTISCHE CO₂-REDUKTION LIEGT BEI DER WÄRMEVERSORGUNG.**”

RETO BURKHART,
LEITER VERKAUF
UND REALISIERUNG
ENERGIELÖSUNGEN EWZ

E-MOBILITÄT WÄCHST RASANT

Eine Studie von Swiss eMobility prognostiziert bei den Neuzulassungen von Steckerautos einen Anteil von 70% bis in zehn Jahren. Immobilieneigentümer sind gefordert, um mit der Entwicklung schrittzuhalten.

TEXT – JANOS KICK*



Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge.
(BILDER: ZVG).

STARKER WACHSTUMSMARKT

Die Schweiz soll bis 2050 klimaneutral sein. Für die Erreichung dieses Ziels gehört die Elektromobilität zu den wichtigsten und entscheidendsten Technologien. Sie ist die weltweit am schnellsten wachsende Alternative zu Benzin- und Dieselantrieben. Eine Studie von Swiss eMobility (Juli 2021) prognostiziert bei den Neuzulassungen von Steckerautos einen Anteil von 70% bis in zehn Jahren. Bis 2035 soll dieser Wert dann auf über 90% steigen (siehe Grafik). Diese eindrücklichen Zahlen sind auch für Immobilieneigentümer von Relevanz. Sie sind gefordert, Lösungen zu finden, um mit der Entwicklung schrittzuhalten. Einerseits, um wettbewerbsfähig zu bleiben, andererseits, um die gesetzlichen Klimaziele erreichen und Nachhaltigkeits-Kriterien zu erfüllen.

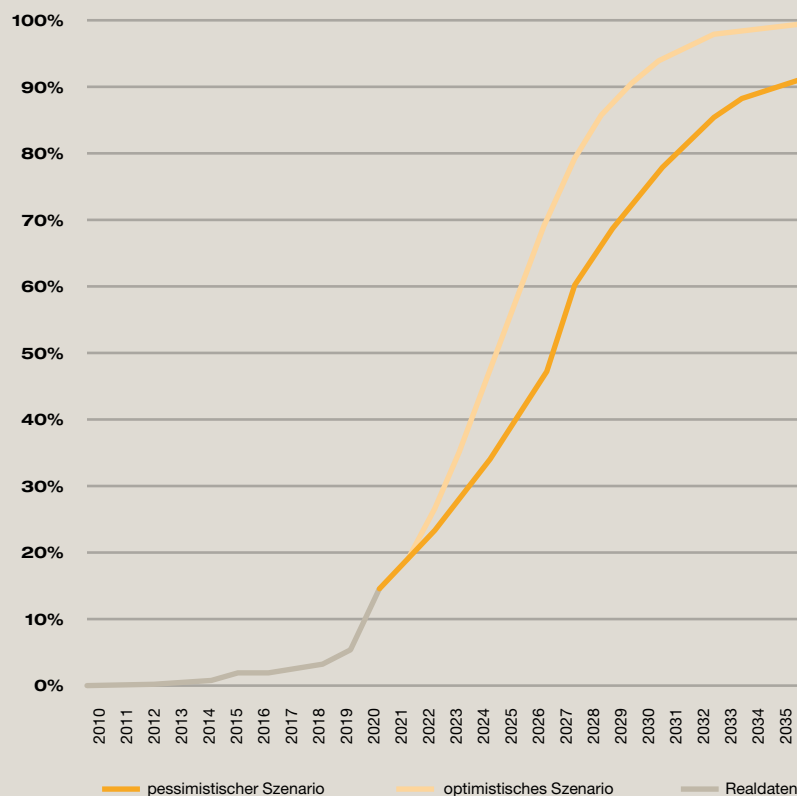
LADEINFRASTRUKTUR IST (NOCH) MANGELWARE

Wincasa hat erkannt, dass E-Mobilität mehr als nur ein Trend ist. Daher wurde im Unternehmen eine Stelle geschaffen, die sich ausschliesslich um diese Thematik kümmert. Neben dem Angebot von Beratung, Analysen oder der technischen Umsetzung bei der Installation von Ladeinfrastruktur liegt ein weiterer Schwerpunkt in der Sensibilisierung der Investoren und Eigentümer sowie dem Aufbau von Know-how. Dies ist nötig, da der Einbau einer Ladestation viel mehr beinhaltet, als die Inbetriebnahme einer zusätzlichen Steckdose in der Garagenwand. Ladestationen sind intelligente Systeme, welche über ein Lastmanagement oder komplexes Backend-System verfügen. Ebenso müssen die Ladestationen diverse Schnittstellen sowie Kommunikationsmöglichkeiten aufweisen. Dies ist vielen Konsumenten noch nicht bewusst. Ein nicht minder

SZENARIO NEUZULASSUNGEN: % STECKERAUTOS (PEV) BIS 2035

Quelle: Swiss eMobility (2021)

% Neumatrikulationen PEV bis 2035



wichtiges Thema ist der grosse zusätzliche Strombedarf, den E-Autos mit sich bringen. Dieser geht meist über die ursprüngliche Anschlussleistung einer Immobilie hinaus und muss daher in der Planung berücksichtigt werden.

Da nicht alle Immobilieneigentümer denselben Wissensstand bezüglich E-Mobilität, beziehungsweise unterschiedliche Herangehensweisen haben, sind auch die Beratungen und die Dienstleistungspalette sehr individuell. Dazu gehören umfassende und objektspezifische Analysen, um die Machbarkeit zu prüfen. Auf Basis dessen werden Ausbaukonzepte, Verrechnungsmodelle und Kostenvoranschläge ausgearbeitet. Zudem können bei konkretem Interesse auch die Projektleitung übernommen und die nötigen technischen Ausschreibungen gemacht, sowie die Baubegleitung, der Betrieb und die Abrechnung der Ladestation sichergestellt werden – immer in enger Zusammenarbeit mit Installateuren und unabhängigen Partnern. Hierzu braucht es eine Person, die sich fundiert und ganzheitlich mit allen Aspekten dieser Thematik befassen kann. ■

«LADESTATIONEN SIND EIN WETTBEWERBS- VORTEIL»

Bei Wincasa kümmert sich Matthias Schmid als Projektleiter E-Mobilität um diese Aufgabe. Er nimmt Stellung zu den brennendsten Fragen, die sowohl für Mieter als auch Eigentümer von Relevanz sind. TEXT – JANOS KICK*



**IN ZUKUNFT WIRD
EINE LADESTATION
IN DER TIEFGARAGE
DENSELBEN STEL-
LENWERT HABEN
WIE EINE WASCH-
MASCHINE IN DER
WOHNUNG.**



BIOGRAPHIE MATTHIAS SCHMID

(*1991) ist seit Januar 2020 verantwortlich bei Wincasa für alle Themen rund um die Elektromobilität. Neben Erfahrungen im Projektmanagement und der Kundenbetreuung hat er sich durch diverse Weiterbildungen auch ein breites Know-how in Betriebswirtschaft angeeignet. Nach seiner Anstellung als Projektleiter Elektromobilität bei ewz kennt er zudem die hohen Netzanforderungen, welche durch die Elektromobilität entstehen. Matthias Schmid wohnt in Zürich und ist verlobt. Nebst dem Interesse an neuen Technologien und innovativen Firmen liebt er das Reisen, die Berge und betreibt verschiedenste Sportarten.

Matthias Schmid, gehören E-Ladestationen künftig zur Standard-Ausstattung eines Wohnhauses in der Schweiz?

Ja, davon sind wir überzeugt. Da die Zahl der E-Fahrzeuge weiter rasant zunimmt, wird es für immer mehr Haushalte von grosser Bedeutung sein, dass man seinen Wagen am hauseigenen Stromnetz anschliessen und aufladen kann.

Wie lange dauert der Einbau einer Ladestation?

Die Dauer ist von vielen Aspekten abhängig. Daher gibt es keine allgemeingültige Antwort. Je nach Prozess und vorherrschenden Begebenheiten kann man von einer Zeitspanne zwischen 3 Monaten und einem Jahr sprechen. Wobei zu beachten ist, dass die erste Ladestation in einer Liegenschaft aufgrund der grösseren Anfangsinstallationen (Elektroverteilung, Flachbandkabel usw.) immer länger dauert.

Wäre es nicht effizienter, wenn Mieter ihre Ladestation selber einbauen würden?

Sofern ein Mieter das technische Fachwissen hat, wäre das möglich. Wahrscheinlich würde dies für eine erste Ladestation sogar funktionieren. Die Nachfrage wird künftig jedoch steigen. Daher sollte ein System ausbau- und skalierbar sein. Parkplätze oder eine Tiefgarage müssen als Ganzes betrachtet wer-

den, auf Basis dessen ein Konzept erarbeitet und die entsprechenden Installationen eingerichtet werden. Intelligente Systeme, inklusive individuelle Zähler, Abrechnungssysteme oder die Kombination mit anderen technischen Einrichtungen wie Batteriespeicher oder Photovoltaik im Haus werden immer gefragter oder gehören in gewissen Objekten bereits zum Standard.

Stichwort Abrechnungssysteme. Wie kann in einem Mehrfamilienhaus das Verursacherprinzip gewährleistet werden?

Die Ladestationen, welche in Tiefgaragen eingesetzt werden, benötigen gewisse Schnittstellen, welche dazu dienen, den Verbrauch pro Ladestation dem Mieter direkt in Rechnung zu stellen. Dies wird mittels einem Backend System gelöst, welches uns die nötigen Daten liefern kann.

Haben Mieter rechtlichen Anspruch auf eine Ladestation?

Nein. Der Grundsatzentscheid liegt beim Investor beziehungsweise Hauseigentümer, ob er auf diese Technologie setzen und in die Infrastruktur investieren will oder nicht.

Sind Ladestationen ein Wettbewerbsvorteil?

Ja, auch davon sind wir überzeugt. Die Attraktivität einer Liegenschaft wird künftig sicher höher bewertet, wenn eine Lade-Infrastruktur vorhanden ist. ■



*JANOS KICK

Der Autor ist Projektleiter PR bei Wincasa AG.

FUNDIERTES WISSEN STATT BLINDFLUG

Ob zu Hause oder im Büro: Der Komfort in einem Gebäude hängt wesentlich von den klimatischen Bedingungen ab. Thermische Gebäudesimulationen erlauben es dank aussagekräftiger Resultate, schon früh in der Projektphase die richtigen Entscheidungen zu treffen. So lassen sich komfortable Immobilien planen sowie Kosten einsparen.

TEXT – REMO BÜRGI*



Die Siedlung Lerchenhalde umfasst zwei Gebäude der BG Turicum sowie ein Gebäude der BG Hagenbrünneli.
BILD: FISCHER ARCHITEKTEN AG

► DIGITALES ABBILD

Urs Frei baut viele Gebäude. Dabei probiert der Präsident der Baugenossenschaft Zurlinden und Turicum gern Neues aus, ist innovativ. Urs Frei ist aber auch Geschäftsmann und will Gebäude bauen, die funktionieren, die energieeffizient und wirtschaftlich sind. Wie geht das zusammen? «Noch bevor ich bei einem neuen Projekt mit einem Architekten spreche, rufe ich den Spezialisten für thermische Gebäudesimulationen an», erklärt Frei. Dieser nehme seine Anforderungen an die Immobilie auf und übersetze sie in konkrete Zielwerte. Daraus ergibt sich eine nachvollziehbare Auftragsbasis für den Architekten und die Fachplaner. Aber wie funktioniert eine Gebäudesimulation denn überhaupt?

Um eine thermische Gebäudesimulation durchführen zu können, wird am Computer zuerst ein dreidimensionales digitales Modell geschaffen (digitaler Zwilling). Es besteht aus den gleichen Bauteilen wie das reale Gebäude. Besonders relevant

sind beispielsweise die Wände, die Fenster, die Gebäudetechnik oder der Sonnenschutz. Ins Modell integriert werden auch der Standort und sein Kontext, um etwa die Sonneneinstrahlung oder die Verschattung durch Bäume in die Simulation einbeziehen zu können. Ein weiterer Bestandteil sind Informationen zur Nutzung des Gebäudes respektive zur menschlichen Präsenzzeit. Sind all diese Parameter vorhanden, kann die Simulation gestartet werden. Dabei mimt man ein ganzes Jahr am digitalen Modell: Verschiedene Jahreszeiten, Wetterveränderungen, Nutzerverhalten und weitere Einflussfaktoren werden simuliert und die Auswirkungen auf das Gebäude festgehalten.

SCHWACHSTELLEN FINDEN

Die Simulation zeigt, wie sich zum Beispiel das Wohnklima im Verlauf eines Jahres entwickelt oder wann der Energiebedarf für das Heizen und Kühlen wie hoch ist. Für die Planung besonders wichtig ist

jedoch, dass man nachvollziehen kann, wie die Resultate zustande kommen. Fachleute können anhand der Simulationen das Verhalten des Gebäudes, der eingesetzten Materialien und der verwendeten Technik nachvollziehen und detailliert analysieren.

Urs Frei hat thermische Gebäudesimulationen schon bei mehreren Bauprojekten eingesetzt. Er fasst die Vorteile einer Simulation so zusammen: «Wir verstehen damit schon in der Planungsphase, wie das Gebäude später im Betrieb funktionieren wird.» Dies erlaube es, Schwachstellen rechtzeitig zu identifizieren und zu beheben. «So schaffen wir nicht nur bessere Immobilien, sondern sparen auch Geld», ist Frei überzeugt.

KONSTRUKTION PRÜFEN

Gebäudesimulationen dienen nicht nur dazu, die Anlagen der Gebäudetechnik zu planen. Sie können auch dazu beitragen, die Konstruktionsweise einer Bauteile zu optimieren. Der Baukörper eines Gebäudes respektive das Verhältnis zwischen Volumen und Oberfläche hat einen wesentlichen Einfluss auf die energetische Qualität.

ANZEIGE

www.visualisierung.ch

Wer eine Immobilie mit einem ungünstigen Verhältnis baut, wird immer mit hohen Energiekosten zu kämpfen haben. Eine Gebäudesimulation ermöglicht es, schon die ersten Entwürfe des Architekten auf ebendiese Kriterien zu untersuchen. Gleiches gilt etwa auch für den Glasanteil einer Immobilie: Ist dieser zu hoch, gibt es im Sommer oft Probleme mit der Überhitzung der Innenräume. Auch hier zeigen die Simulationen frühzeitig, wenn etwas ungünstig geplant ist.

Thermische Gebäudesimulationen lassen sich grundsätzlich in allen Phasen eines Bauprojekts nutzen. Es empfiehlt sich jedoch, sie schon früh einzusetzen, weil so die Weichen richtiggestellt und Fehlentscheide vermieden werden können. Auch danach lassen sich Simulationen während eines Projekts immer wieder nutzen, um Entscheide zu unterstützen und unnötige Investitionen zu vermeiden. Dies gilt übrigens nicht nur für Neubauten, sondern auch für Sanierungen und Umbauten. Dabei helfen Gebäudesimulationen, mögliche Massnahmen zu bewerten und diejenigen mit dem besten Kosten-Nutzen-Verhältnis zu ermitteln.

WENIGER ERDSONDEN NÖTIG

Aktuell befasst sich Urs Frei zum Beispiel mit der Planung des Ersatzneubaus Lerchenhalde. Die Baugenossenschaften Turicum (zwei Gebäude) und Hagenbrünneli (ein Gebäude) realisieren dort gemeinsam eine neue Siedlung. Früh zog man Gebäudesimulationsspezialisten der

Firma Air Flow Consulting (AFC) aus Zürich hinzu, um die Wärme- und Kälteversorgung des Areals prüfen zu lassen. Die Simulationen zeigten zum Beispiel, dass bei einer verbesserten Hinterfüllung der Erdsonden zwei Bohrungen weniger nötig waren. Die Hinterfüllung ist das Material, mit dem der Hohlraum zwischen der Bohrlochwand und den Kunststoffrohren ausgefüllt wird. Im Vergleich zur Standardversion ermöglicht die verbesserte Hinterfüllung aufgrund der optimierten thermischen Eigenschaften eine höhere Ausnutzung des Erdreichpotenzials. Dies hat bei Kostenneutralität zu weniger erforderlichen Bohrmeter geführt und eine energetisch bessere Anordnung der Sonden auf dem begrenzten Bohrfeld ermöglicht. «Durch den gekoppelten Einsatz von thermischen Simulationen und Sondenfeldsimulationen können wir Kosten sparen und reduzieren die Bauzeit», erklärt Urs Frei die Vorteile.

Nebst dem Erdsondenfeld prüften die Spezialisten auch den sommerlichen Wärmeschutz der geplanten Siedlung – ein Aspekt, der aufgrund der heisser werdenden Sommer immer wichtiger wird. Mittels Simulationen konnte für jeden Balkon die passende Store gefunden und so die direkte Sonneneinstrahlung reduziert werden. Bei den Balkonen im vierten Stock eignen sich Ausstellmarkisen für den Wärmeschutz, in den unteren Stockwerken dagegen Senk-

rechtmarkisen. Durch die Wahl der richtigen Storen kann einer Überhitzung der Innenräume vorgebeugt werden, was den Wohnkomfort erhöht. Zudem lassen sich die Balkone so auch tagsüber nutzen, weil ausreichend Schatten zur Verfügung steht.

BETRIEBSKOSTEN SENKEN

Die Beispiele zeigen, wo der Wert von Gebäudesimulationen liegt. Anstelle von Standardlösungen, die oft überdimensioniert sind und unnötige Kosten verursachen, lassen sich durch Simulationen individuelle, zur Ausgangslage passende Lösungen entwickeln. Das rechnet sich vor allem im Betrieb, denn über den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie gerechnet sind die Betriebskosten deutlich höher als die Investitionskosten. «Meine Erfahrung zeigt, dass sich die Ausgaben für die Gebäudesimulation durch die tieferen Kosten im Betrieb rasch wieder amortisieren lassen», sagt Urs Frei. Zudem erhalte man so bessere Gebäude mit höherem Wohnkomfort. «Thermische Gebäudesimulationen bieten viele Vorteile – und die werde ich auf jeden Fall auch in Zukunft nutzen.» ■



*REMO BÜRGI

Der Autor ist Kommunikator ZFH und arbeitet als Fachjournalist bei der Faktor Journalisten AG.

ANZEIGE

MESSEN – DAMIT DIE WÄRMEPUMPE LÄUFT

Den Wärmepumpen gehört die Zukunft – aber nur, wenn sie richtig laufen. Die Mitglieder der Vereinigung «WP-Cockpit» sind überzeugt, dass die Nutzung von Wärmepumpen ein grosses Optimierungspotenzial birgt.

TEXT – DANIEL STEINER*

Viele Wärmepumpen, welche heute in Betrieb sind, laufen nicht optimal, weil sie nicht richtig eingestellt sind.

BILD: PD



► GRÜNDUNG VON WP-COCKPIT

Wärmepumpen sind die Lösung für ein nachhaltigeres Heizen. Jedes Jahr werden in der Schweiz rund 20 000 Anlagen verkauft – Tendenz steigend. Umgebungswärme leistet einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz. Eine Wärmepumpe entzieht einer Wärmequelle Energie, die sie auf ein höheres Temperaturniveau anhebt (bzw. «pumpt») und dann ans Heizsystem eines Gebäudes abgibt. Wärmepumpen sind zuverlässig und klimafreundlich – aber sie brauchen Strom. Hier kommt WP-Cockpit ins Spiel. Eine Gruppe von innovativen Fachleuten hat vor drei Jahren diesen Verein als Plattform zur Verbesserung der Energieeffizienz von Wärmepumpen gegründet. Denn fachmännisch geplant, gewartet und kontrolliert, senken Wärmepumpen die Heizkosten und schonen das Klima. Ist die Heizanlage nicht richtig eingestellt, kann sie hingenen zum Stromfresser werden. Das belastet nicht nur die Umwelt, sondern auch das Portemonnaie. Läuft die Wärmepumpe nicht effizient, können sich die jährlichen Wärmekosten pro Wohnung um 300 bis 600 CHF erhöhen.

EIGENINITIATIVE DER NUTZER GEFRAGT

Aus Sicht der neutralen Plattform WP-Cockpit sollte jede Besitzerin bzw. jeder Besitzer einer Wärmepumpe



DIE TECHNOLOGIE IST HOCHENTWICKELT. ES KOMMT NUR DRAUF AN, WIE MAN SIE EINSETZT.



REMO SPESCHA

pe die Effizienz der eigenen Anlage unter die Lupe nehmen. «Die Technologie ist hochentwickelt. Es kommt nur drauf an, wie man sie einsetzt», sagt Remo Spescha, Vizepräsident von WP-Cockpit und Präsident von Suissetec St. Gallen. Der Gebäudetechniker befasst sich seit über 20 Jahren mit erneuerbaren Energien, hat schon in den 1990er-Jahren Wärmepumpen eingebaut und sieht durch WP-Cockpit eine grosse Chance. «Erst durch Messungen erkennen wir einen ungünstigen Betrieb und entdecken so riesige Einsparpotenziale», sagt der Fachspezialist. Wärmepumpenheizungen, so Spescha, könnten nicht nur in Neubauten umweltfreundlich und effizient für Warmwasser und Heizung sorgen, sie seien auch für Altbauten eine ideale Lösung. Die sogenannte Jahresarbeitszahl gib Aufschluss darüber, wie viel Wärme eine Wärmepumpe aus einer Kilowattstunde Strom erzeugen kann. Die Wärmepumpe verwandelt eine Kilowattstunde Strom durch Umweltenergie aus der Luft, dem Erdreich oder dem Grundwasser in rund drei bis fünf Kilowattstunden Wärme. «Das ist das Heizsystem der Zukunft. Es ist unschlagbar», sagt Spescha, «doch nur, wenn es sauber läuft.»

Doch was macht es so schwierig, Wärmepumpen von Anfang an richtig einzustellen? «Das ist ein komplexes System. Es hängt von vielen Faktoren ab – etwa der Aussen- und der Innentemperatur. Die Anlagen

variieren zudem je nach Jahreszeit und Standort», erklärt Patrik Lanter, Vorstandsmitglied von WP-Cockpit und Präsident des Schweizerischen Verbands für Energie- und Wasserkostenabrechnung. Als Mitglied von WP-Cockpit setzt er sich für Messungen ein, damit die Wärmepumpen effizient arbeiten. Neu eingebaute Anlagen laufen meistens auf Werkseinstellungen. Für eine Konfiguration braucht es oft nur ein paar Eingriffe und Korrekturen. «Es ist nicht einsehbar, dass jemand eine Wärmepumpe ohne Messung kauft. Der Grund liegt darin, dass die Käuferinnen und Käufer zu wenig Bescheid wissen», sagt Lanter.

MESSDATEN SORGFÄLTIG AUSWERTEN

Der Erfolg einer Wärmepumpe hänge von einer guten Planung, einer sorgfältigen Installation und dem entsprechenden Monitoring ab. Das ausführende Gewerbe fürchte sich aber teilweise davor, auch noch Messungen verkaufen und die Anlagen ständig nachbessern zu müssen. Man habe Angst, dass das mehr Zeit und Energie kosten würde, und das schaffe Widerstände. Seriöse Installateure und Heizungsplaner hätten hingegen erkannt, wie einfach es funktioniert: Auf der neutralen Plattform von WP-Cockpit werden die Messdaten entweder online oder manuell erfasst. Im WP-Cockpit werden die Daten ausgewertet und dem Wärmepumpen-Betreiber auf einfache Art grafisch angezeigt. So kann ein ineffizienter Betrieb rasch erkannt werden. Wer die Mühe auf sich nimmt, seine Anlage bei WP-Cockpit zu überprüfen, wird belohnt: «Die Effizienz der Wärmepumpe erhöht sich und davon profitieren Portemonnaie und Umwelt gleichermaßen», sagt Lanter.

WP-Cockpit hat eine Messmethodik und eine Datenerfassung entwickelt, die die Schwachstellen von Wärmepumpen aufzeigen. Die eingegebenen Messdaten werden mit Referenz-Sollwerten verglichen. Die Auswertung zeigt im Verlauf, ob der Betrieb optimiert werden kann. Für den Zeitraum von Mai 2019 bis Juni 2021 hat WP-Cockpit 150 Wärmepumpen zur Raumheizung und zur Trinkwassererwärmung analysiert. Die Anlagen wurden in vier verschiedene Typen unterteilt. Insgesamt 22% liefen im roten Bereich, also unterdurchschnittlich. Bei weiteren 17% wurden leichte Schwachstellen gefunden. Dabei kann es sich um Kleinigkeiten handeln, die allerdings die Effizienz massgeblich beeinflussen. Erfreulicher Effekt der Messungen: Die Optimierung erhöht den Vorteil von Wärmepumpen gegenüber fossil betriebenen Heizungssystemen weiter.

KANTON ST. GALLEN SCHAFFT ANREIZE

«Die Wärmepumpe ist ein wichtiger Bestandteil fürs Erreichen der Klimaziele. Zusammen mit allen involvierten Partnern versuchen wir, diesen Zielen einen Schritt näher zu kommen», sagt Philipp Egger, Geschäftsleiter der Energieagentur St. Gallen und Präsi-



Eine korrekt eingestellte Wärmepumpe spart Energie und Heizkosten.

BILD: PD

dent von WP-Cockpit. Die Energieagentur St. Gallen führt die Geschäftsstelle des Vereins WP-Cockpit und fungiert als Drehscheibe, Vermittlerin und Netzwerkplattform. Eine weitere Kernaufgabe von WP-Cockpit besteht darin, die Bevölkerung zu sensibilisieren, zu informieren und für Wärmepumpen zu motivieren. Zudem sollen auch Planer, Installateure, Liegenschaftsbesitzer sowie Verwaltungen und Facility Manager ins Boot geholt werden.

Inwieweit ein Wechsel von fossilen Energieträgern zu strombasierenden Systemen für Nutzerinnen und Nutzer attraktiv ist, hängt nicht zuletzt vom Preis ab. Der Kanton St. Gallen schafft mit dem attraktiven Förderprogramm Anreize, dass Öl- und Gasheizungen möglichst schnell durch Wärmepumpen ersetzt werden. Für Eigentümerinnen und Eigentümer von Einfamilienhäusern, die einen solchen Wechsel vollziehen, steht für eine Luft/Wasser-Wärmepumpe 2800 CHF, für eine Erdsonden-Wärmepumpe 6000 CHF bereit. Zudem unterstützt der Kanton den Einbau eines Messsystems über das Förderprogramm Energie mit weiteren 1500 CHF. Vergleichbare Förderprogramme werden in der ganzen Schweiz von vielen Kantonen angeboten. «Es wurden viele finanzielle Anreize geschaffen, damit Private und Unternehmen energetische und CO₂-wirksame Massnahmen umsetzen», sagt Egger. Der Energiefachmann ist überzeugt, dass sich eine Wärmepumpe auszahlt: «Über die gesamte Nutzungsdauer gerechnet ist sie günstiger als eine fossile Heizung.»

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

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

Langfristiger Erfolg

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

Schonende Anwendung

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

Geld sparen

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



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

Hoher Nutzen

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

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

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

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

Kostengünstig: Das Verfahren spart viel Geld.

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

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

Sehen Sie sich das Video der Behandlung an:



MOOSFREI
FASSADENBEHANDLUNG

MOOSFREI • Sonnenberg 42 • 6313 Menzingen

Tel. 079 781 11 99 • info@moosfrei.ch • www.moosfrei.ch

«WÄRMEPUMPEN OHNE EIN MESS- SYSTEM IST WIE FLIEGEN OHNE SICHT»

Nachhaltige Wärmesysteme sorgen für höheren Immobilienwert. Im Gespräch betont Immobilien-Experte Marcel Manser, wie wichtig es ist, die Wärmepumpe richtig einzustellen. TEXT – DANIEL STEINER*



Warum sollten Immobilieneigentümer mit Wärmepumpen ihr Heizsystem messen?

Wärmepumpen ohne ein Messsystem ist wie Fliegen ohne Sicht. Der Endnutzer geniesst die Wärme (Heizung / Warmwasser), hat aber keine Ahnung, ob die Anlage effizient läuft oder nicht. Dies kann mit den Messergebnissen im Vergleich mit der Sollleistung sehr einfach überprüft werden. Effizienz ist dann gegeben, wenn wir möglichst wenig Energie (Strom) für das gewünschte Endresultat (Wärme / Warmwasser) aufwenden.

Welche Erfahrungen machen Sie, wenn Sie Immobilienbesitzern den Einsatz von Messsystemen empfehlen?

Viele vertrauen auf das Grundprinzip «Wärmepumpe = effiziente Produktion von Heiz- und Warmwasserwärme». Dieser Grundidee wird mangels besseren Wissens einfach blind vertraut und dann der erwähneter Blindflug gestartet. Es ist fast so, als ob es nicht für notwendig gehalten wird, diese Technologie zu messen. Wenn Resultate vorliegen, sind in Tat und Wahrheit die Betreiber über die Resultate überrascht.

Ein Austausch des Heizsystems auf erneuerbare Energien zieht oft weitere energetische Massnahmen nach sich.

Lohnen sich auch diese Investitionen?

Ein Mieter entscheidet sich immer aufgrund von den gesamten Mietkosten für ein Objekt, ist also bereit, 1990 CHF für eine Wohnung zu bezahlen. Wenn nun die Nebenkosten geringer ausfallen, kann der Anteil der Nettomiete höher sein und somit ist die Ertragssituation für den Vermieter besser. Diese Gesetzmässigkeit gilt ganz sicher bei der Neu- und Wiedervermietung, wird sich jedoch auch aufgrund der gesetzlichen Rahmenbedingungen (Förderung von energetischen Massnahmen) häufig positiv rechnen lassen.

Sind nachhaltige, insbesondere grüne Immobilieninvestments im Trend?

Unbedingt, dies sowohl inhaltlich als auch politisch. Massnahmen im Umweltbereich lohnen sich und lassen sich sehr gut als Story bewerben / verkaufen.

Wie werden sich die Heizsysteme in den Immobilien aufgrund Ihrer Erfahrung in den nächsten zehn Jahren entwickeln?

Es wird ganz klar in nachhaltige Systeme investiert, die möglichst wenig von unseren wertvollen Ressourcen verbrauchen. Diese Systeme werden noch effizienter laufen, wobei auch zukünftig die Leistungsfähigkeit gemessen werden muss. ■

BIOGRAPHIE MARCEL MANSER

ist Vorstandsmitglied
WP-Cockpit und
Vizepräsident SVIT
Ostschweiz.

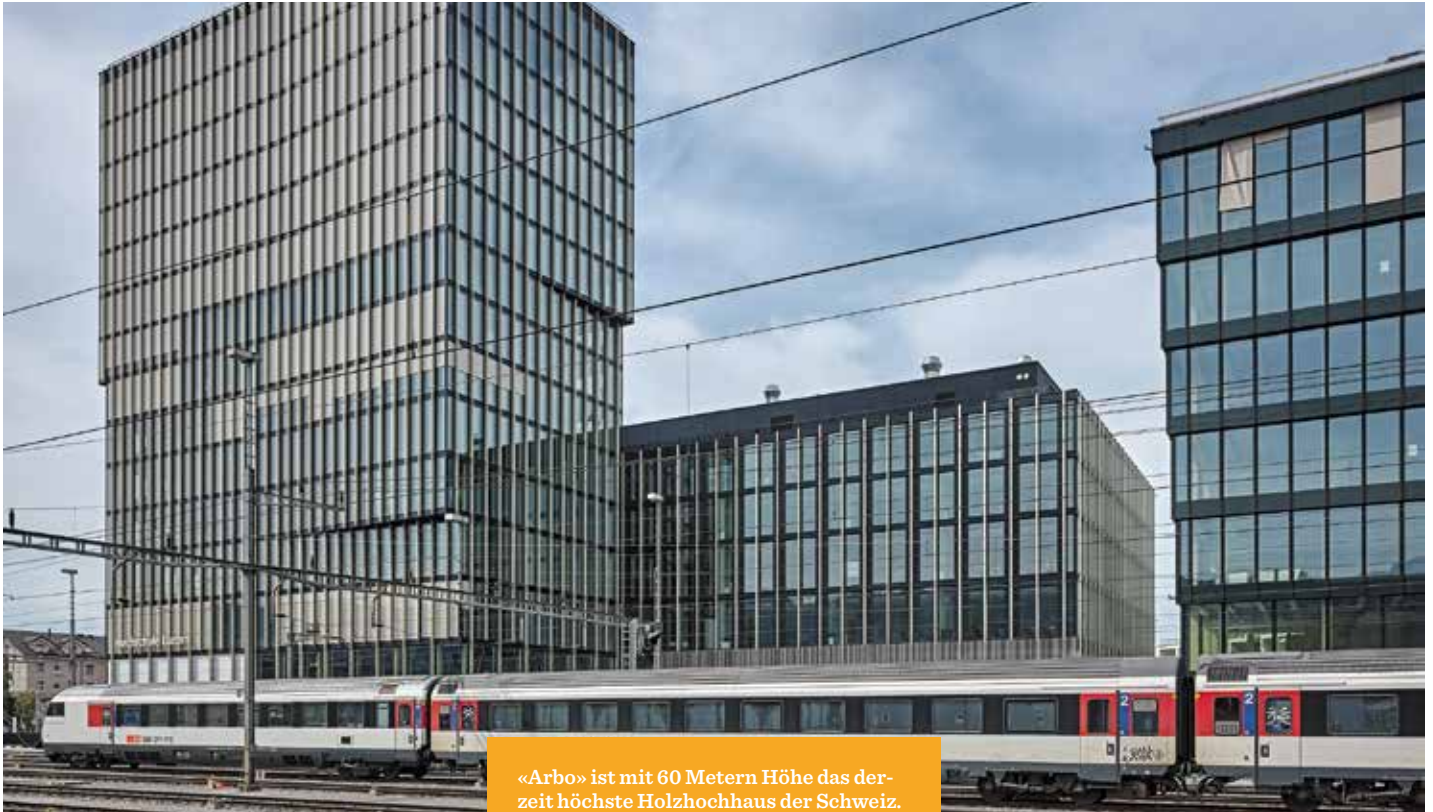


*DANIEL STEINER

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

HOCH HINAUS MIT HOLZ

Die Zug Estates AG setzt im Holzbau neue Massstäbe. Auf dem Suurstoffi-Areal in Rotkreuz steht das höchste Holzhochhaus – in unmittelbarer Nähe zum ersten Holzhochhaus der Schweiz. TEXT – PHILIPP HODEL*



«Arbo» ist mit 60 Metern Höhe das derzeit höchste Holzhochhaus der Schweiz. Ankermieterin ist die Hochschule Luzern, die in der Suurstoffi den Campus Zug-Rotkreuz betreibt.

BILD: ROGER FREI

► DAS ERSTE HOLZHOCHHAUS

Zug Estates hat auf dem Suurstoffi-Areal in Rotkreuz 2018 das erste und 2019 das bis dahin höchste Holzhochhaus der Schweiz fertiggestellt. Schon 2010 bewies das Immobilienunternehmen seinen Pioniergeist mit dem Bau des Hotel City Garden in Zug. Vier Stockwerke wurden mit Holz gefertigt. 2014 folgte auf dem Suurstoffi-Areal die grösste Holzbausiedlung der Zentralschweiz. Das erste Holzhochhaus der Schweiz entstand zwischen 2016 und 2018. Das Gebäude mit seinen zehn Stockwerken und rund 11 900 m² Büro- und Gewerbefläche wurde in einer Holz-Beton-Verbundkonstruktion geplant. Dies erlaubte schliesslich eine um rund sechs Monate verkürzte Bauzeit, weil die einzelnen Elemente im Werk inklusive Heizungs-, Kühl- und Lüftungskomponenten vorproduziert wurden. Das derzeit höchste Holzhochhaus der Schweiz («Arbo») konnte 2019 bezogen werden. Langjährige Ankermieterin ist die Hochschule Luzern.

NACHHALTIGKEIT

Der Bau mit Holz passt zur Nachhaltigkeitsstrategie von Zug Estates. Holz bin-

det nicht nur CO₂, es verringert zugleich jene Treibhausgasemissionen, die bei anderen Baumaterialien durch Herstellung und Transport entstehen. Das bei «Arbo» verwendete Fichten- respektive Tannenholz beispielsweise stammt ausschliesslich aus Schweizer Wäldern. Doch nicht nur ökologische Überlegungen sprechen für die Holzbauweise, sondern auch klar kalkulierbare wirtschaftliche Gründe. Die Holzbauweise ist zwar leicht teurer als das konventionelle Bauen. Die Gesamtrechnung spricht jedoch klar für den umweltfreundlichen Baustoff. Ein hoher Vorfertigungsgrad und der effiziente Elementbau führen zu einer hohen Planungssicherheit und einer verkürzten Bauzeit. Das ermöglicht eine frühzeitige Vermietung oder Veräusserung der Objekte.

Die Zug Estates AG will auch weiterhin den Holzbau fördern, weil sie von den Vor-

zügen überzeugt ist. Generell wird Bauen mit Holz einen deutlich höheren Stellenwert als heute einnehmen, ist man beim Zuger Immobilienunternehmen überzeugt. Wobei allerdings der Anteil Holzbau in der Schweiz nach wie vor eher gering ist. In Bezug auf die Holzbauweise im Hochhaussegment wird es da sicher eine Steigerung geben. Innovationen in den Materialien und in den Konstruktionsdetails, unter anderem beim Holz-Beton-Verbund, werden die Verwendung von Holz weiter vorantreiben.

HOLZBAU IST KONKURRENZFÄHIG

Der industriellen Nutzung von Holz als Baustoff standen lange technische, wirtschaftliche und gesetzgeberische Hürden im Weg. Die sind heute weitgehend beseitigt. Eine neue Generation von Brandschutzvorschriften hat die bestehenden Beschränkungen für die Holzanwendung beseitigt und die Planungs- und Ausführungsregeln vereinfacht. Holz kann somit in allen Gebäudekategorien und Nutzungen zum Zuge kommen. Dank hochwer-

POSITIVE ÖKOBILANZ

Wie ökologisch nachhaltig ist die Verwendung des Baustoffes Holz wirklich? Diese Frage wollte Zug Estates geklärt haben und gab deshalb zusammen mit der ERNE AG Holzbau bei der Hochschule Luzern Technik & Architektur eine Studie in Auftrag. Ende Juli 2021 lagen die Resultate vor. Die durchgeführten Berechnungen führten zu folgenden Ergebnissen: «Der Erstellungsaufwand (Graue Energie, Graue Treibhausgasemissionen und Umweltbelastungspunkte) der Holz-Hybrid-Bauweise bei den ausgewählten Gebäuden des Suurstoffi-Areals war durchwegs geringer als derjenige der verglichenen Massivbauweise. Die Differenz war jeweils bei der grauen Energie am kleinsten, bei den Umweltbelastungspunkten am ausgeprägtesten. Die Auswirkungen der Materialwahl waren jedoch nicht für alle Gebäude gleichbedeutend. Führte die Wahl der ressourceneffizienteren Bauweise bei den einen Gebäuden zu einer markanten Verbesserung der Gesamtbilanz des Gebäudes (bis zu 14% der untersuchten Bauteile), war sie bei anderen Gebäuden weniger relevant. Dies lässt sich dadurch erklären, dass der Erstellungsaufwand von Gebäuden durch Faktoren mit beeinflusst wird, die eine bedeutend höhere Relevanz als der Materialentscheid haben können. Bei den untersuchten Objekten liessen sich beispielsweise die Kompaktheit der Gebäude, die Grösse und die Flächeneffizienz der Regelgeschosse sowie der Typ und die Gestaltung der Fassade als entscheidende Aspekte feststellen.»



Das S22 auf dem Suurstoffi-Areal in Rotkreuz ist mit einer Höhe von 36 Metern das erste Holzhochhaus der Schweiz.
BILD: ROGER FREI

tigen Holzwerkstoffen, effizienten Maschinen und den durchgehend digitalen Abläufen von Planung bis Fertigung gelingt es dem Holzbau, sich auf dem Markt mit konkurrenzfähigen Angeboten zu behaupten. Davon profitiert auch Zug Estates und positioniert sich so in einem kräftig wachsenden Segment. Stolz ist man in

Zug, dass man dabei in der Schweiz sogar eine Pionierrolle einnehmen konnte. ■



***PHILIPP HODEL**

Der Autor ist Leiter Kommunikation bei der Zug Estates AG.

ANZEIGE

SUNSKIN

Ästhetik und Ökologie perfekt vereint.



SUNSKIN SOLARSYSTEM

Solarlösung nahtlos in Dach & Fassade integriert – Swiss engineered.

Sunskin ist die vollintegrierte Solarlösung, die Dächer und Fassaden in effiziente aber ästhetische Kraftwerke verwandelt.

Die hocheffizienten Photovoltaikmodule fügen sich perfekt in die Gebäudehülle ein.

www.etermit.ch/solar

etermit®

IMPULSBERATUNG FÜR BESSERES HEIZEN

In den nächsten 10 Jahren müssen viele Heizungen in Schweizer Ein- und Mehrfamilienhäusern ersetzt und auf erneuerbare Energieträger umgerüstet werden. Der SVIT Schweiz unterstützt zusammen mit der Fachkammer Stockwerkeigentum eine Initiative des Bundes. TEXT – MARCEL HUG*



Bei vielen Mehrfamilienhäusern ist in den nächsten Jahren eine Sanierung der Heizung angezeigt. BILDER: ZVG

► WORUM GEHT ES?

Auch nach dem Scheitern des CO₂-Gesetzes ist nach wie vor unbestritten, dass die Immobilienwirtschaft ihren Teil gegen den Klimawandel beitragen muss. Darum hat sich der SVIT Schweiz, zusammen mit der Fachkammer Stockwerkeigentum, entschlossen, ein Projekt des Bundesamtes für Energie zu unterstützen.

Die rund 2,3 Mio. Gebäude in der Schweiz beanspruchen rund 45% des Energieverbrauchs in unserem Land. Der Gebäudesektor ist für 33% der gesamten CO₂-Emissionen verantwortlich. Ein Grund dafür ist, dass zwei Drittel der Gebäude mit fossiler Energie beheizt werden, also mit Öl oder Erdgas. Bei einer Sanierung bzw. einer Erneuerung des Heizsystems ist darum darauf zu achten, dass die Profis in der Immobilienwirtschaft die Eigentümer optimal beraten und die Planungen unterstützen können, denn oft ist es mit dem einfachen Ersatz des Heizsystems nicht getan, sondern es ist nötig und sinnvoll, auch eine Gesamtbetrachtung der Immobilie aus energetischer Sicht zu machen. Genau hier setzt die Initiative «erneuerbar heizen» an.

IMPULSBERATUNG

Bei der Impulsberatung «erneuerbar heizen» analysieren geschulte Impulsberaterin-

nen und Impulsberater vor Ort den Zustand der Heizungsanlage. Sie machen konkrete Vorschläge für den Einsatz erneuerbarer Energien. Die Gesamtkosten der verschiedenen Systeme werden über ihre ganze Lebensdauer miteinander verglichen. Mit dieser Impulsberatung erhält der Bewirtschafter erste Anhaltspunkte für die Beratung der Eigentümer und kann danach in die vertiefte Analyse gehen. Die Impulsberatung wird durch die Kantone gefördert und die überschaubaren Kosten von knapp 500 CHF durch diesen in der Regel übernommen.

Nach dieser Impulsberatung stellt sich für den Bewirtschafter die Frage, wie er weiter vorgehen soll, weil er ja den Eigentümer die bestmögliche Alternative vorschlagen will. Während bei einem einzelnen Eigentümer eines Mehrfamilienhauses oder eines Bürogebäudes, das vermietet wird, der Bewirtschafter aufgrund der Frage der Rentabilität und Nachhaltigkeit der Immobilie in der Tendenz eher auf offene Ohren stossen wird, ist dies bei Stockwerkeigentümergeinschaften oftmals ein schwierigeres Unterfangen.

FINANZIERUNG STEHT IM VORDERGRUND

Es ist davon auszugehen, dass eine Umstellung des Heizsystems auf erneuerbare Energien inklusive energetischer Massnahmen

in einer typischen Stockwerkeigentümergeinschaft mit 6 bis 15 Einheiten je nach Alter des Gebäudes und der Heizanlage zwischen 200 000 und 500 000 CHF kosten dürfte. Der Bewirtschafter sieht sich somit in der Praxis mit mehreren Herausforderungen konfrontiert. Zum einen sind die Erneuerungsfonds oftmals nicht in ausreichendem Masse geüffnet und müssen teilweise auch noch für weitere Sanierungen vorgehalten werden, zum anderen stehen die verschiedenen Parteien oftmals in ganz unterschiedlichen Lebensphasen und verfügen privat nicht über genügend angespartes Kapital.

ALTERNATIVEN ZUR ERHÖHUNG DER HYPOTHEK

Aus Sicht der Fachkammer Stockwerkeigentum ist die Frage der Finanzierung, neben der eigentlichen Sanierung, in der Gemeinschaft absolut zentral und stellt die grösste Herausforderung dar. «Statt der Erhöhung der Hypothek jedes einzelnen Eigentümers wäre es wünschenswert, mit den Banken eine Finanzierungsform zu finden, welche die gesamte Stockwerkeigentümergeinschaft erfasst», so Bruno Steck,



Mitglied des Vorstandes der Fachkammer Stockwerkeigentum. Neben dem generellen Engagement für die Initiative sieht hier der SVIT Schweiz und die Fachkammer Stockwerkeigentum Potenzial für die Unterstützung seiner Mitglieder.

Die Fachkammer Stockwerkeigentum plant zusammen mit einer Bank ein Pilotprojekt, um auszuloten, welche Möglichkeiten in der konkreten Umsetzung einer solchen Finanzierung bestehen. Auch die Banken sind an neuen Lösungen interessiert, haben aber zum Teil noch regulatorische Bedenken. Ziel des Verbandes wäre eine Lösung, welche die Finanzierung der Heizungserneuerung sichert und damit die Sanierungen auch in Mehrfamilienhäusern im Stockwerkeigentum vorwärtsbringt.



***MARCEL HUG**

Der Autor ist CEO des SVIT Schweiz.

ANZEIGE

QV-Campus

Vorbereitung auf die betriebliche Lehrabschlussprüfung

Bist du im 3. Lehrjahr und möchtest optimal auf das betriebliche Qualifikationsverfahren vorbereitet werden? Dann melde dich unter www.svit-young.ch für den QV-Campus an. Wir freuen uns auf dich!

Datum 6. bis 9. April 2022

Ort Hotel Seerose, Meisterschwanden

Themen Mietrecht, Personaladministration, SchKG, Ehe- und Erbrecht, Steuern, Arbeitsrecht, OR, Handelsrecht, Rechnungswesen, Lerntechnik und Abbau von Prüfungsangst

Kosten Für Mitgliederfirmen SVIT Bern, SVIT Ostschweiz, SVIT Zentralschweiz, SVIT Zürich CHF 800.–

Übrige Mitgliederorganisationen CHF 1'900.–

Teilnehmer des QV-Campus haben in den letzten Jahren über der Durchschnittsnote abgeschlossen

Erklärvideo auf svit-young.ch



Powered by



Glatt



NZZ

7000 SERVICE



NACHHALTIGER SIEMENS-CAMPUS IN ZUG

Der neue Büro- und Produktionscampus von Siemens in Zug kann nach Fertigstellung des letzten Teilprojektes in zwei Jahren klimaneutral betrieben werden. Das nachhaltige und energieeffiziente Vorzeigeprojekt kostet 250 Mio. CHF.

TEXT – ANGELO ZOPPET-BETSCHART*

BILD: SIEMENS SCHWEIZ AG

Siemens Hauptsitz mitten in der Stadt Zug mit dem neuen Siemens-Campus.



▶ AMBITIONIERTE ENERGIESTRATEGIE DES BUNDES

Die Dekarbonisierung von Wirtschaft und Gesellschaft, also die Abkehr von fossilen Energieträgern, stellt auch die Schweizer Industrie vor grosse Herausforderungen. Um diese Energiewende zu schaffen und die sehr ambitionierten CO₂-Ziele zu erreichen, braucht es das Zusammenspiel von Politik, Wirtschaft und Gesellschaft. Alle Unternehmungen, insbesondere jene des gewerblichen und industriellen Sektors, müssen sich auf diese Veränderungen vorbereiten und einstellen. Auch die Siemens Schweiz AG unterstützt die Energiestrategie des Bundes und versteht sich als Vorreiterin für die Umsetzung einer wirkungsvollen Klimapolitik in unserem Land.

Seit 2014 hat Siemens seine CO₂-Emissionen weltweit um mehr als 50% reduziert und deckt bereits 70% seines globalen Strombedarfs durch Ökostrom. Bis in rund zehn Jahren soll das in über 190 Ländern tätige Unternehmen – nach eigenen Aussagen – sein operatives Geschäft komplett klimaneutral betreiben. Am globalen Hauptsitz von Siemens Smart Infrastructure in Zug, dem grössten Schweizer Siemens-Standort, wo heute rund 2000 Mitarbeitende in Forschung, Entwicklung, Produktion und Verwaltung tätig sind, wird Siemens dieses Ziel bereits in zwei bis drei Jahren erreichen. Dazu trägt in erster Linie die

**DER NEUE
CAMPUS IST IN
BEZUG AUF
WIRTSCHAFT-
LICHKEIT UND
NACHHALTIG-
KEIT EIN
VORZEIGE-
PROJEKT.**

AXEL MEIER, CFO
SIEMENS SMART
INFRASTRUCTURE

Realisierung des neuen Campus auf dem nördlichen Teil des Siemens-Stammareals in Zug bei.

SIEMENS ÜBERNIMMT VON DER ELEKTROWATT LANDIS & GYR

Vorab noch ein kleiner Rückblick in die Geschichte. Richard Theiler und Adelrich Gyr aus Einsiedeln gründen 1896 in Zug eine Fabrik zur Produktion von Stromzählern, Telefoninduktoren und Phonographen. 1903 stösst Ingenieur Heinrich Landis als dritter Gesellschafter hinzu. Nach dem Rückzug von Richard Theiler im Jahr 1904 erfolgt 1905 die Umbenennung in Landis & Gyr. Vor 23 Jahren, im Jahr 1998, übernimmt Siemens die industriellen Aktivitäten der Elektrowatt AG und damit auch das als Landis & Gyr Utilities geführte Zählergeschäft. Es kommt zu Fabriksschließungen und zu einem Personalabbau auf unter 4000 Beschäftigte. 2011 gab der Vorstand der Siemens AG grünes Licht für das Projekt Siemens Campus Zug.

Die Siemens-Division Building Technologies (BT) wollte ihre Schweizer Entwicklungs- und Produktionskapazitäten sowie die gesamte Verwaltung im Raume Zug bündeln. Zur Auswahl stand auch ein alternatives Grundstück in Baar. Im August 2013 entschied sich Siemens, den neuen Campus auf dem Stammareal westlich des Bahnhofs Zug zu realisieren.

NEUER CAMPUS WIRD KLIMANEUTRAL

Der neue Hauptsitz auf dem rund 22 500 m² grossen Siemens-Areal in Zug besteht aus drei Bauten. Zwei Gebäude wurden bereits neu erstellt. Lediglich das Bürogebäude an der Theilerstrasse blieb bestehen. Vor wenigen Wochen startete dessen umfassende Sanierung als letztes Teilprojekt; diese dauert rund zwei Jahre und kostet rund 70 Mio. CHF. Dort sind in Zukunft Forschung und Entwicklung sowie verschiedene Testlabore und die IT-Abteilungen angesiedelt, für insgesamt 450 Angestellte. Dann kann ab dem Jahr 2023 der gesamte Siemens-Campus klimaneutral betrieben werden. Gemäss Matthias Rebellius, Siemens Schweiz-Chef, ist der neue Campus eine Referenz für die Chancen der Digitalisierung in der Gebäudetechnik, für Energieeffizienz und für zukunftsorientiertes Arbeiten.

Die zwei von Mitte 2016 und bis Ende 2018 erstellten Neubauten, ein Büro- und Produktionsgebäude, läuteten den neuen Siemens-Campus ein. Der siebenstöckige Büroneubau (Grundriss 56 mal 56 Meter) hat eine Bürofläche von gut 18 000 m², dazu kommen rund 11 000 m² in der zweigeschossigen Tiefgarage für 250 Parkplätze. Die 3000 m² Fläche im Erdgeschoss des 25 Meter hohen Gebäudes ist halböffentlich benutzbar und umfasst neben dem Empfang ein Besucherzentrum mit Ausstellungsbereich, hinzu kommen grossflächig verglaste Seminar- und Konferenzräume für eine multifunktionale Nutzung.

ZWEI NEUE GEBÄUDE MIT PFIFF

Der ebenfalls neue, dreigeschossige Produktionsbau hat eine Grundfläche von 125 mal 50 Metern, ist 16 Meter hoch und umfasst eine Nutzfläche von 17 000 m². Die beiden unteren Geschosse dienen der Herstellung von Produkten im Bereich Gebäudetechnik, insbesondere Klimaregelung und Brandmeldetechnik, sowie für die Logistik. Dazu kommen noch Labor-

einrichtungen auf einer Fläche von 2500 m². Hier ist auch das «Building Performance Lab» eingerichtet. In diesem neuen Forschungs- und Entwicklungslabor werden Gebäude auf Energieeffizienz, Leistung, Komfort und das Zusammenspiel von thermischen und elektrischen Energien untersucht. Das zweite Obergeschoss umfasst 120 Büroarbeitsplätze, dazu weitere Flächen für die Berufsausbildung und zusätzliche Labors.

Der neue Siemens-Campus in Zug ist ein gutes Beispiel, wie moderne Technologie und gute digitale Lösungen einen wichtigen Beitrag zur Dekarbonisierung und Effizienzsteigerung leisten. Ein Grossteil des gesamten Energiebedarfs wird durch erneuerbare Energien gedeckt. Moderne Wärmepumpen nutzen Wasser aus dem nahen Zugersee als Wärmequelle für eine direkte Kühlung. Heizung, Lüftungs- und Klimaanlage sind mit Wärmerückgewinnungssystemen ausgestattet. Selbst die Luftdruckanlagen in den Produktionsräumen verfügen über eine Energierückgewinnung für die Warmwasseraufbereitung. Alle Dachflächen sind begrünt und im Bürogebäude können rund 1500 m³ Regenwasser genutzt werden. Und seit zwei Jahren ist auf dem Dach des neuen Produktionsgebäudes eine Photovoltaikanlage in Betrieb. Die Bauten erfüllen selbstverständlich die schärferen Minergie-Standards.

Bereits im ersten Betriebsjahr der anfangs 2019 eröffneten Büro- und Produktionsgebäude konnte im Vergleich zum durchschnittlichen Wärmeverbrauch der letzten Jahre mehr als 600 Tonnen CO₂ eingespart werden. «Dies entspricht einer Reduktion von 60%», sagt Siemens Schweiz-Chef und Vorstandsmitglied Matthias Rebellius. Zudem ist der neue Siemens Campus das erste Siemens-Projekt, das ganzheitlich mit BIM erstellt wurde.



***ANGELO ZOPPET-BETSCHART**

Der Autor ist Bauingenieur und Fachjournalist und lebt in Goldau.

ANZEIGE

ZugEstates

Wir gestalten die Lebensräume von morgen. **Nachhaltig. Smart.**

Wir entwickeln unsere Areale kontinuierlich weiter. Damit sie den wachsenden Bedürfnissen immer neu gerecht werden – nachhaltig, wertsteigernd und lebenswert. Zudem setzen wir auf smarte Technologien bei Gebäudeplanung, Infrastruktur und Energie. www.zugestates.ch

ERFOLGREICHER ENERGIE- PRODUZENT

Die acht Wasserkraftwerke sind die wichtigste Stromquelle des Schwyzer Energiekonzerns Ebs Energie AG. Das seit 1952 bestehende Strom- und Energieunternehmen erschliesst und nutzt innovative Potenziale.

TEXT – ANGELO ZOPPET-BETSCHART*



Das grösste Muota-Kraftwerk Wernisberg am Eingang zum Muotatal. Bild links: Druckleitung über die Muota zur Zentrale. Bild rechts: Die soeben sanierte Zentrale mit den Turbinen.

BILDER: EBS ENERGIE AG

► STROM AUS WASSERKRAFT IST UNVERZICHTBAR

Die Schweiz soll bis 2050 keine Treibhausgase mehr ausstossen. Dieses Netto-Null-Ziel hat der Bundesrat 2019 beschlossen. Am 27. Januar 2021 hat er die dazugehörige «Langfristige Klimastrategie der Schweiz» verabschiedet. Die Schweizer Energiepolitik steht also vor gewaltigen Herausforderungen. Eine davon ist der Mehrbedarf an Strom für Elektroautos. Gleichzeitig hat der Bund den Atomausstieg beschlossen. Wichtige Energie, die ersetzt werden muss. Im vergangenen Jahr betrug der Anteil der Kernkraftwerke an der Schweizer Stromerzeugung immerhin 33%, also genau ein Drittel. Es ist unbestritten, dass der Schweiz ein Stromversorgungsproblem droht. Der frühere Berner Regierungs- und Ständerat Werner Luginbühl sagt: «Wir könnten bereits 2025 Probleme bekommen.»

Die zweite Säule der elektrischen Energie ist die Wasserkraft, die bereits heute 60% der Schweizer Stromerzeugung ausmacht, also das Rückgrat der Stromversorgung ist. Die klimafreundliche Wasserkraft muss als einheimische erneuerbare Energiequelle

eine zentrale Stütze der Energiestrategie sein. Aufgrund der Marktsituation der vergangenen Jahre kämpft sie jedoch mit Rentabilitätsproblemen. Für die energiepolitische Zukunft ist es zentral, dass die Schweizer Wasserkraft gegenüber anderen erneuerbaren Energien nicht weiter benachteiligt wird. Der Wasserkraftwerkpark der Schweiz besteht heute aus knapp 680 Zentralen, Kraftwerke mit einer Leistung von mindestens 300 kW, die pro Jahr rund 36 700 Gigawattstunden Strom produzieren.

GUTES BEISPIEL EBS ENERGIE AG

Ein gutes Beispiel für einen modernen Energiedienstleister ist die Ebs Energie AG aus Schwyz. 1952 als Elektrizitätswerk des Bezirks Schwyz gegründet hat sich der innovative Energiedienstleister für die Region Innerschwyz längst zu einer rentablen Firma entwickelt. Nebst der eigenen Stromproduktion mit sieben Wasserkraftwerken längs der Muota, dem längsten Fließgewässer des Kantons Schwyz, und drei weiteren Kleinkraftwerken bietet das Unternehmen Erd- und Biogas sowie Internet

und TV. Und seit vier Jahren, nach Übernahme einer Informatikfirma, auch IT-Dienstleistungen mit Schwerpunkt Mess- und Energiedaten-Management.

Die Ebs Energie AG ist ein nach Privatrecht organisiertes Elektrizitätsversorgungsunternehmen. Hans Bless, Direktor der Ebs Energie AG erklärt das Unternehmen wie folgt: «Als regional verankertes Unternehmen für Energie- und Kommunikationsdienstleistungen tragen wir Verantwortung gegenüber unseren Kunden, Angestellten und der Gesellschaft. Unser Ziel ist es, das Versorgungsgebiet mit günstigem Strom zu beliefern.»



**AUCH IM KOMMENDEN JAHR BLEIBT
DER STROMPREIS UNVERÄNDERT.**

HANS BLESS, DIREKTOR EBS ENERGIE AG SCHWYZ

MUOTA-WASSERKRAFTNUTZUNG: SIEBEN KRAFTWERKE

Die sieben Wasserkraftwerke an der Muota produzieren jährlich rund 225 Millionen Kilowattstunden umweltfreundlichen Strom. Das entspricht dem Strombedarf von etwa 56 000 Haushaltungen oder rund 120 000 bis 130 000 Personen. Die Muota ist mit etwa 33 Kilometern Länge eigentlich der einzige Fluss im Kanton Schwyz. Sie entspringt im hinteren Bisistal, im Gebiet der Ruosalp, die geografisch bereits zum Kanton Uri gehört. Als Quelle gilt die Rinne oberhalb des kleinen Alplersees, auf 2080 m ü. M. gelegen. Das anfänglich wilde Gebirgs Gewässer mündet nach dem Durchfliessen der Talböden des Bisistals und des Muotatals als kanalisierter und zahm gewordener Fluss bei Brunnen in den Vierwaldstättersee. Die Ebs Energie Schwyz AG nutzt das Wasser der Muota und des Glattalpsees von der Kantonsgrenze unterhalb der Ruosalp bis nach Ibach, auf einer Flusslänge von etwas über 20 Kilometern.

Eines der beiden ersten Wasserkraftstromerzeuger ist das Kraftwerk Sahli-

Glattalp auf 1137 m ü. M. Das Wasser des natürlichen Glattalpsees wird seit 51 Jahren über eine steile Druckleitung zur Zentrale Sahli geleitet, wo es eine Pelton-turbine antreibt. Von der Zentrale führt eine Stollenbahn mit fast 100% Steigung auf die Glattalp auf 1850 Meter Höhe. Die Jahresproduktion beträgt über elf Millionen Kilowattstunden. In der gleichen Zentrale befindet sich das 1962 in Betrieb genommene Kraftwerk Ruosalp. Auf der Ruosalp wird das Wasser aus verschiedenen Gebirgsbächen gefasst und im Ausgleichsbecken Waldalp auf 1406 m ü. M. gestaut. Von da führt eine Druckleitung das Wasser in die Zentrale und treibt eine Francisturbine an, mit einer Jahresproduktion von rund 19 Mio. kWh.

DREI KRAFTWERKE IM BISISTAL

Das turbinierete Wasser von der Glattalp und der Ruosalp läuft nur wenige Hundert Meter unterhalb der obersten Zentrale in das Ausgleichsbecken Sahlboden. Über zwei parallele Druckleitungen treibt es im knapp vier Kilometer talwärtigen Kraftwerk Bisistal zwei Pelton-turbinen an. Das 1956 und 1962 in Betrieb genommene, zweitgrösste Muotakraftwerk mit 55 Millionen Jahresproduktion nutzt zudem auch das Wasser von zwei Seitenbächen.

Ungefähr anderthalb Kilometer unterhalb des Kraftwerks Bisistal wird die Muota im Ausgleichsbecken Riedblätz erneuert gestaut. Via Wasserschloss, Schieberkammer und Druckstollen fliesst das

Wasser weiter zur Zentrale Hinterthal auf 638 m ü. M. Dort treibt das Wasser eine Doppel-Francisturbine an, die jährlich 40 Mio. kWh Strom produziert. Das Kraftwerk Hüribach nützt das grösste südliche Seitengewässer der Muota. Das Bergwasser wird im Ausgleichsbecken Lippisbüel auf knapp 1200 Metern Höhe gesammelt, von wo es per unterirdische Druckleitung zur Pelton-turbine ebenfalls in die Zentrale Hinterthal gelangt. Die Jahresproduktion beträgt 20 Mio. kWh.

Das sechste und zweitletzte Muotakraftwerk befindet sich am Ende der engen Flussschlucht beim Eingang ins Muotatal. Das Kraftwerk Wernisberg nutzt das gestaute Wasser aus dem zwei Kilometer dahinterliegenden Gebiet Selgis. Eine Druckleitung führt zum grössten Muotakraftwerk zu den drei vertikalachsigen Francisturbinen, die 78 Mio. kWh Jahresleistung erzeugen. Das ursprüngliche Kraftwerk Wernisberg, bereits 1897 erstellt, wurde 1957 vom Ebs übernommen und 1966 neu gebaut. Das letzte Kraftwerk der Muota-Kaskade steht in Ibach, zwei Kilometer flussabwärts der Anlage Wernisberg. 1949 gebaut und von der heute nicht mehr existierenden Spinnerei Ibach betrieben, übernahm 2004 die Ebs Energie AG das Kleinkraftwerk mit einer Jahresproduktion von bloss 2 Mio. kWh.

Ein weiteres innovatives Ebs-Kraftwerk ist das im Jahr 2016 in Betrieb genommene Kleinwasserkraftwerk Steineräa, das Wasser der Steineräa nutzt. Im Weiler Ec-



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

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



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

w w i m m o . c h



FUNKY

Funkmessgeräte von Techem: genaues Messen
und komfortables Ablesen, 39 Mio. Mal weltweit.



Niemand zu Hause? Macht nichts: Mit Techem Funkmessgeräten sind präzise Verbrauchsdaten verfügbar, ohne dass Wohnungen betreten werden müssen. Das spart Ablesetermine und damit jede Menge Zeit und Aufwand.



Linkes Bild: ebs-Photovoltaik-Anlage unter der Schirmherrschaft der imposanten Mythen, dem Wahrzeichen von Schwyz.
Rechtes Bild: ebs-Direktor Hans Bless - erfolgreich und gut gelaunt.
BILDER: ZVG



ce Homo vor Sattel wird das Wasser gestaut und über eine Druckleitung nach Steinen geführt. Das kleine Kraftwerk Steinen produziert jährlich 5 Mio. kWh klimagerechten Strom.

INNOVATIONEN FÜR ERFOLGREICHE ZUKUNFT

Ebs-Direktor Bless verweist zudem auf zwei weitere Innovationen: erstens auf das 2013 in Betrieb genommene kleine Trinkwasserkraftwerk in einem Reservoir der Wasserversorgung Sattel und auf das vor zwei Jahren eröffnete Abwasserkraftwerk in der sanierten ARA Schwyz. «Obwohl die

beiden Innovationsprojekte jährlich «nur» rund 150 MWh Strom liefern, sind wir als regionaler Energieversorger bestrebt, möglichst viel Strom aus einheimischen und erneuerbaren Energiequellen zu produzieren», sagt Hans Bless, und weiter: «Deshalb haben wir uns auch an der zweitgrössten Biogasanlage des Landes in Inwil beteiligt. Zurzeit sind wir in der Planung für eine mögliche Power-to-Gas-Anlage am Standort eines unserer Wasserkraftwerke. Diese könnte den erneuerbaren Anteil beim Gas auf 40% erhöhen.» Und nicht ohne Stolz verweist er auf die 15 Stromtankstellen in seinem Versorgungsgebiet: «Das ist in der

Tat das grösste öffentliche Stromtankstellennetz der Zentralschweiz. Damit unterstützen wir Aktionärgemeinden auch für die Elektromobilität eine möglichst gute Infrastruktur bereitzustellen.»

Die jährliche Gesamtproduktion von über 230 Millionen Kilowattstunden umweltgerechten Stroms der Ebs Energie AG entspricht fast der Hälfte der ganzen Produktion im Kanton Schwyz. Bei einer Bilanzsumme von rund 120 Mio. CHF generierte der Innerschwyzer Energiekonzern im Jahr 2019 einen Ertrag von knapp 50 Mio. CHF und kann in den letzten Jahren stets Gewinne zwischen zwei und drei Millionen Franken verbuchen. Dazu abschliessend Direktor Bless: «Mit unseren Abgaben von Wasserzinsen, Dividenden, Verteilprovisionen und direkte Steuern an die öffentliche Hand leisten wir einen nicht unbedeutenden Beitrag für eine prosperierende Wirtschaft und Gesellschaft. In den vergangenen 60 Jahren haben wir der Allgemeinheit so über 150 Mio. CHF zukommen lassen.» ■



***ANGELO
ZOPPET-BETSCHART**

Der Autor ist Bauingenieur und Fachjournalist und lebt in Goldau.



DIE HOHE KUNST DES WASCHENS

Sie ist ein Eyecatcher: die eckige, verchromte Tür einer Schulthess-Waschmaschine. Das preisgekrönte Design der Gold Collection lässt erahnen, was in diesem kleinen Wunderwerk der Technik steckt: Premiumqualität «made in Switzerland».



Waschmaschinen sind heute aus dem Alltag nicht mehr wegzudenken. Zwei Wochen ohne? Das wäre eine kleine Katastrophe. Doch die treuen Vollautomaten werden immer noch unterschätzt. Dabei hat diese technische Neuerung nichts weniger als eine Revolution unserer Wohnkultur und Lebensart bewirkt. So sieht es jedenfalls der renommierte Ökonom Chang Ha-joon, der in Cambridge (UK) forscht. Er hält die Erfindung der Waschmaschine gesellschaftlich gesehen sogar für bedeutender als die des Internets. Auch die Entwicklung dieser Technologie ist eine spannende Story von der Knochenarbeit am Waschbrett bis zum mühelosen Antippen eines Displays. In Europa brachte die Firma Schulthess 1951 die erste vollautomatische Waschmaschine auf

Über Schulthess

Schulthess ist seit 1845 die führende Schweizer Unternehmensgruppe in der Waschtechnik und steht für Innovation in der Wäschepflege. Als Pionier geht Schulthess neue Wege mit dem Ziel, das Leben im Alltag zu vereinfachen.

Das Schweizer Traditionsunternehmen entwickelt und produziert hochwertige Maschinen, Anlagen und Systemlösungen für private, gewerbliche und industrielle Kundenschaft. Der nationale und internationale Verkauf wird durch professionelle Serviceleistungen ergänzt. Schulthess-Geräte heben sich durch hohe Funktionalität, Leistung und Langlebigkeit ab und stehen für Schweizer Premiumqualität.

den Markt – eine Pionierleistung. In den 1960er-Jahren gelangen weitere Coups: die erste Trommelwaschmaschine und die «Grüne», an die sich mancher noch erinnern wird. Diese robusten grünen Waschmaschinen standen für Solidität und nahezu grenzenlose Langlebigkeit.

Glänzen mit puristischem Design

Innovationskraft und technologische Präzision sind nicht die einzigen Markenzeichen des Unternehmens. Ebenso prägt ästhetische Finesse die Produktlinien des Hauses. «Eine klare Formensprache und puristisches Design gehörten von Anfang an zu unserer DNA», erklärt Reto Keller, Brand Designer. Bei Maschinen zur gewerblichen Nutzung, im Business to Business (B2B), haben sich die Spezialisten aus Wolfhausen längst den Ruf des «Game Changer» erworben. Für die Privatkunden hat Schulthess die Gold Collection mit ihren drei Designmodellen «Ever Rose», «Solid Gold» und «Titan Rock» kreiert. Die «Goldmaschinen» sind eigentlich viel zu schade für die Waschküche.

Hightech für den Lieblingspulli

Schulthess als Experte weiss, was gute Waschtechnik ausmacht: Highend-Qualität in Kombination mit innovativer Verfahrenstechnik geben der Wäschepflege eine neue Dimension. Beispielsweise das 3D-Waschen: Dabei wird die Wäsche durch spezielle Mitnehmer in der Trommel nicht nur von oben nach unten und von rechts nach links, sondern auch von vorne nach hinten bewegt. In Sachen Digitalisierung punkten die «Super-Silent-Maschinen» mit Schmutzsensoren, Beladungserkennung und Anzeige für die Waschmitteldosierung. Die Maschinen bieten die grösste Auswahl an passenden Programmen und die kürzesten Waschzeiten in der Branche an. Das Internet der Dinge (IoT) nutzt Schulthess auch bei Zahlssystemen für Gemeinschaftswaschküchen. Und natürlich kommt intelligente Technik der Nachhaltigkeit zugute. Das Ergebnis bei Schulthess ist eindrücklich: Seit 1975 sank der Wasserverbrauch um 88 Prozent pro Kilogramm Wäsche, der entsprechende Energieverbrauch ging von 0,49 Kilowattstunden auf 0,08 zurück.

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

 **SCHULTHESS**



EVODROP INNOVATIVE NACHHALTIGE WASSERAUF- BEREITUNG

Weichstes und sauberes Wasser im ganzen Haus – frei von Pestiziden und keine mühsamen Kalkablagerungen mehr. Ganz ohne Chemie und Salz

Effiziente Entkalkung ohne Salz, Abwasser und Strom? Obwohl sich bisher die meisten Alternativen wie Magnetisierer und physikalische Wandler nicht durchgesetzt haben, wussten die preisgekrönten Ingenieure von Evodrop beharrlich, dass es auch eine andere Lösung geben muss als mittels Ionentausch das Wasser zu Enthärten. Mit einer aktuell marktführenden Kalkausfallsrate von fast 100% bietet Evodrop eine zeitgerechte und nachhaltige Lösung.

Was macht Evodrop so besonders?

Im Gegensatz zu herkömmlichen Enthärtungsanlagen, welche einen restlichen Kalk im Wasser lassen müssen damit die Leitungen nicht durch zu viel Salz und Chemie angegriffen werden, wird bei Evodrop der gesamte Kalk behandelt. Dadurch ist eine zertifizierte und marktführende Kalkausfallsrate von 94% frei von jeglicher Chemie nachgewiesen worden. Entsprechend macht sich das auch beim Abwasser sowie Stromkosten bemerkbar. Mittels neuester und patentierter Technologie ist es uns gelungen, von Grund auf keimfreie Systeme herzustellen. Das heisst: kein Salz, kein Abwasser, kein Strom! Entsprechend gross sind die Kosteneinsparungen gegenüber bisherigen Anlagen. Neben der Kasse, werden auch die Umwelt sowie alle Leitungen und Geräte geschont, denn nebst Keimen eliminiert Evodrop jegliche Bakterien, Viren sowie

Schwermetalle. Letzteres ist bahnbrechend, denn durch Verhinderung von Metalloxidierung gehören Erosion und Korrosion der Vergangenheit an, womit Rost keine Chance hat. Das Intervall bis zur nächsten Sanierung kann dadurch um über die Hälfte reduziert werden. Die Sanierungskosten sind somit gänzlich selbst amortisiert.

Nicht nur Kalk!

Einzigartig auf dem Markt und neu bietet Evodrop auf Wunsch ein erweitertes Modul, welches auch jegliche Fremd- und Schadstoffe wie Pestizide, Mikroplastik und Medikamentenrückstände komplett aus dem Wasser eliminiert.

Schweizer Qualitätsgarantie

Entwickelt und produziert in der Schweiz kann das Unternehmen mit Stolz seine Produkte mit dem Label «Swiss Made» auszeichnen. Die Wasserexperten von Evodrop handeln stets nach den inneren Werten dieses Qualitätssiegels wie Zuverlässigkeit, Aufrichtigkeit, Fairness, Präzision, Natürlichkeit und Sauberkeit.

Geprüft und zertifiziert

Mithilfe akkreditierter Forschungsmethoden und renommierten Institutionen untermauern wir unsere Fakten und Qualitäten. Studien über unser Evodrop-Wasser belegen die genaue Wirkungsweise auf unseren Körper und deren Vorteile. Die Kalkausfallsraten sowie die Eliminierung der Schadstoffe sind mittels SGS Prüfberichte belegt.

Sparen Sie sich teure Serviceverträge und tauchen Sie ein in die Welt von Evodrop. Erfahren Sie was eine innovative sowie nachhaltige Wasseraufbereitung ausmacht. Gerne stellen wir Ihnen unverbindlich unsere Partnerprogramme und Konditionen vor.



PRIVERA  wincasa

 SBB CFF FFS



Frei skalierbar und überall einsetzbar – Die Systeme von Evodrop eignen sich vom EFH bis hin zur grossen Überbauung und haben einen garantierten Mehrwert.

Noch nie war Wasseraufbereitung so effektiv und einfach zugleich.

- ◆ Kompetente Beratung nach Ihren Bedürfnissen
- ◆ Individuelle Lösungen für jede Installation
- ◆ Kompetente Montage durch unsere Partner in Ihrer Nähe

Vereinbaren Sie jetzt Ihren unverbindlichen Beratungstermin und lassen Sie sich telefonisch oder persönlich vor Ort begeistern.

Evodrop AG
Hardgutstrasse 16
8048 Zürich

Tel. 044 888 50 05
info@evodrop.com
www.evodrop.com



FP PRE

Fahrländer Partner
Raumentwicklung

Tools und Daten für den professionellen
Immobilienbewerter

Als Mitglied der Bewertungsexperten-Kammer
SVIT profitieren Sie von 30% Rabatt.

Neues Tool zur Standortanalyse per Knopfdruck



Beispiel ansehen



www.fp.re.ch

ANZEIGE



KeyCom funktioniert völlig autonom,
ohne Betreuung vor Ort

Online Abrechnung !

aller Maschinen-Marken für **Gemeinschafts-Waschküchen und
Elektro Ladestationen**



Mit **Hot-Line und vollständiger
Verwaltung** von der Schlüssel-übergabe
bis zur 100% Einnahmenüberweisung an
die Verwaltung sowie direktes Aufgebot
der Techniker bei Störungen!



Erlaubt die Nutzungs-**Planung** und
Sperzeiten



Erlaubt alle gewohnten **Zahlungsarten** der Mieter keine Überweisungs-
Kosten



Verrechnet alle **anfallenden Kosten**, die Verwaltung fixiert den Preis
(Wasser, Abwasser, Strom, Service, usw)



Steuert und kontrolliert bis zu 250 Geräte **aller Marken**, pro Terminal
Das System steuert die Geräte, erfasst den zeitlichen Ablauf, und
rechnet diese direkt ab.



Ermöglicht die **Kontrolle** des Zutrittes zu
Waschküchen, Parking, Garagen, Sport,
Wellness, usw



Baut die **gemeinschaftlich** genutzten
Einsatzmöglichkeiten weiter aus



Inklusive sichere Datenübertragung und
Abonnement der **GSM** Mobilnetz
Verbindung



Einfache **Montage** und **schnell** einsetzbar

Auskunft und Offertanfrage
luca.zucchetto@keycom.ch
Tel. 079 796 85 97

KEYCOM SA

Champs-Montants 10a - 2074 Marin - www.keycom.ch

KURZMELDUNGEN BERUF

SVIT SCHOOL

CEPI ANERKENNT DIE LEHRGÄNGE DER SVIT SCHOOL

Dank der Mitgliedschaft
des SVIT Schweiz beim CEPI
ist es möglich, allen Studierenden,
die ab August 2021 einen
Gesamtlehrgang für eidgenös-
sische Prüfungen abgeschlos-
sen haben, zusätzlich zur Teil-
nahmebestätigung ein Attest
des CEPI (europäischer Ver-
band der Immobilienfachleu-
te) auszuhändigen. Dies trägt
zur Attraktivität der Ausbil-
dung bei und ist ein weiteres
Zeichen für die Anerkennung
der Ausbildung an der SVIT
School.

LEHRGANG IMMO- BILIENBUCHAL- TUNGSSPEZIALIST GESTARTET

Der Lehrgang Buchhal-
tungsspezialist/ in Immobili-
en ist am 25. August am
neuen Standort in Greencity
gestartet.



NEUE WORKSHOP- REIHE «FIT FÜR STWE» 23.09.2021

Die Ausbildung zum Be-
wirtschaftler eidg. FA vermit-
telt fundiertes fachliches
Wissen für die professionelle
Bewirtschaftung von Stock-
werkeigentum. Dieses fundier-
te Wissen ist bereits die halbe
Miete. Die zweite Hälfte ist
der zielführende Umgang mit
den zwischenmenschlichen
Dynamiken der verschiedenen
Anspruchsgruppen.

Die Fachkammer Stock-
werkeigentum will in dieser
selbst erarbeiteten Workshop-
reihe am 23. September 2021
im Hotel Marriott Zürich eini-
ge Gedanken, Hinweise und
Tricks zugänglich machen,
dank denen sich Bewirtschaf-
ter in diesen Dynamiken
sicherer bewegen können.
Anmeldung unter: [https://
fachkammerstockwerkeigen-
tum.ch/veranstaltungen/fit-
fuer-stwe/](https://fachkammerstockwerkeigentum.ch/veranstaltungen/fit-fuer-stwe/)



LEHRGANG IMMO- BILIENVERMARK- TUNG GESTARTET

Die Lehrgänge in Immo-
bilienvermarktung sind am
Standort in Bern am 16. Au-
gust gestartet, die beiden Zür-
cher-Klassen durften wir am
23. und 24. August in den neu-
en Schulräumlichkeiten im
Greencity begrüßen. Der Un-
terricht findet in Präsenz vor
Ort statt. Dank Hybridtechnik
ist die Teilnahme auch von
extern möglich.



SEMINARE UND FACHAUSWEISE DER SVIT SCHOOL

21.09.2021

Stockwerkbegründung

28.09.2021

Versammlung von Stockwerkeigentümergeinschaften

07.10.2021

Neues Datenschutzgesetz (Online)

28.10.2021

Grundlagen (Kurszyklus SIA, Modul 1)

29.10.2021

Best Practice im Maklerrecht

04.11.2021

Leistungsmodelle (Kurszyklus, SIA Modul 2)

11.11.2021

Leistungsregulative (Kurszyklus, SIA Modul 3)

18.11.2021

Vergabewesen (Kurszyklus SIA, Modul 4)

02.12.2021

Leistungsprozesse (Kurszyklus SIA, Modul 5)

SEMINARE STOCKWERK- EIGENTUM

21.09. / 28.09.2021

INHALT

Die Seminarmodule behandeln wiederholt und vertieft die Themen der Stockwerkbegründung und Stockwerkeigentümergeinschaften; Grundkenntnisse werden vorausgesetzt. Es werden praxisbezogene die wichtigsten Fragen diskutiert und mit speziellen Fragestellungen der eigene Horizont erweitert.

ZIELPUBLIKUM

Die Seminarmodule richten sich ausschliesslich an Personen mit dem eidg. Fachausweis in Immobilienbewirtschaftung oder Personen mit langjähriger Bewirtschaftungspraxis, welche in der Bewirtschaftung arbeiten. Grundkenntnisse werden vorausgesetzt; die Referentin sieht von Einführungsreferaten ab.

REFERENTIN

Margrit Hauser, Verwaltung Sunnerain, eidg. dipl. Immobilientreuhänderin, langjährige Dozentin SVIT

TERMINE

Stockwerkbegründung
Dienstag, 21. September,
17.00 bis 20.20 Uhr

Versammlung von Stockwerkeigentümergeinschaften
Dienstag, 28. September,
17.00 bis 20.20 Uhr

ORT

Je nach Pandemie-Situation Durchführung in den Schulungsräumlichkeiten der SVIT School oder online via Zoom

SVIT School AG
Greencity, Maneggstrasse 17, 8041 Zürich

KOSTEN UND LEISTUNGEN (INKL. MWST)

CHF 390.- SVIT-Mitglieder
CHF 450.- übrige Teilnehmende

Bei gleichzeitiger Buchung beider Module:
CHF 750.- SVIT-Mitglieder
CHF 870.- übrige Teilnehmende

Inbegriffen sind Seminarunterlagen, Sandwich mit Getränk an den Kursabenden.

SEMINAR BEST PRACTICE IM MAKLERRECHT 29.10.2021

INHALT

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

ZIELPUBLIKUM

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

REFERENT

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

TERMIN

Freitag, 29. Oktober,
09.00 bis 16.00 Uhr

ORT

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

Renaissance Zürich Tower Hotel
Turbinenstrasse 20, 8005 Zürich
+41 44 630 30 30,
www.renaissancezurichtower.com

SEMINARBEITRAG (INKL. MWST)

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

KURSZYKLUS SIA-NORMEN IN DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT OKT - DEZ

INHALT

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

ZIELPUBLIKUM

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

REFERENT

Markus Friedli
Ing. Architekt ETH BSA SIA SWB
Lehrgangleiter Planungs- und Bauprozesse nach SIA, Frauenfeld

TERMINE

Der Kurszyklus findet an folgenden Daten jeweils von 17.30 bis 20.30 Uhr statt.

Donnerstag, 28. Oktober 2021
Donnerstag, 04. November 2021
Donnerstag, 11. November 2021
Donnerstag, 18. November 2021
Donnerstag, 02. Dezember 2021

ORT

Schulungsräume der SVIT School
Greencity, Maneggstrasse 17. 8041 Zürich

KOSTEN UND LEISTUNGEN (INKL. MWST)

CHF 1450.- (SVIT-Mitglieder)
CHF 1700.- (übrige Teilnehmende)
Darin inbegriffen sind Seminarunterlagen, Sandwich mit Getränk an den Kursabenden.

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

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

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

SVIT School AG, Maneggstrasse 17, 8041 Zürich, Tel. 044 434 78 98, Fax 044 434 78 99

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

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

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

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

SVIT BERN

15.09.2021–21.09.2022
 Mittwoch, 16.15–20.00 Uhr
 Feusi Bildungszentrum, Bern

SVIT OSTSCHWEIZ

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

SVIT ZÜRICH

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

ASSISTENZKURSE

ASSISTENT / IN BEWIRTSCHAFTUNG MIET- LIEGENSCHAFTEN SVIT

SVIT AARGAU

–

SVIT BEIDER BASEL

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

SVIT BERN

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

SVIT OSTSCHWEIZ

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

SVIT SOLOTHURN

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

SVIT ZENTRALSCHWEIZ

Kurs 2: 18.08.2021–20.12.2021
 Kurs 1: 07.03.2022–06.07.2022
 (inkl. Kommunikation/
 Methodenkompetenz)
 Montag und Mittwoch,
 18.30–21.00 Uhr
 Kasernenplatz 1, Luzern

ASSISTENT / IN IMMOBILIEN- VERMARKTUNG SVIT

SVIT AARGAU

–

SVIT BERN

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

SVIT OSTSCHWEIZ

–

SVIT ZÜRICH

16.08.2021–13.12.2021
 Montag, 18.00–20.45 Uhr
 Samstag, 09.00–15.30 Uhr
 SVIT Zürich, Zürich-Oerlikon

ASSISTENT / IN BEWIRTSCHAFTUNG STOCKWERKEIGENTUM SVIT

SVIT AARGAU

–

SVIT BEIDER BASEL

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

SVIT BERN

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

SVIT OSTSCHWEIZ

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

SVIT SOLOTHURN

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

SVIT ZENTRALSCHWEIZ

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

ASSISTENT / IN LIEGENSCHAFTS- BUCHHALTUNG SVIT

SVIT AARGAU

–

SVIT BEIDER BASEL

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

SVIT BERN

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

SVIT OSTSCHWEIZ

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

SVIT SOLOTHURN

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

SVIT ZENTRALSCHWEIZ

Modul 1: 18.08.2021–27.09.2021
 Modul 2: 25.10.2021–13.12.2021
 Montag und Mittwoch,
 18.30–21.00 Uhr
 Kasernenplatz 1, Luzern

ASSISTENT / IN IMMOBILIEN- BEWERTUNG SVIT

SVIT BERN

19.10.2021–09.12.2021
 Dienstag und Donnerstag,
 17.45–21.00 Uhr
 Feusi Bildungszentrum, Bern

SVIT ZÜRICH

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

COURS D'INTRODUCTION À L'ÉCONOMIE IMMOBILIÈRE

01.09.2021–06.10.2021

EXAMEN: 03.11.2021
 Lausanne

03.11.2021–08.12.2021

EXAMEN: 22.12.2021
 Genève

SPÉCIALISTE EN COMPTABILITÉ IMMOBILIÈRE

27.08.2021–10.12.2021

EXAMEN: 21.–22.12.2021
 Lausanne

GESTION TECHNIQUE DU BÂTIMENT

06.09.2021–20.12.2021

EXAMEN: 10.01.2022
 Lausanne

COURTAGE EN IMMOBILIER

04.11.2021–10.02.2022

EXAMEN: 03.03.2022
 Lausanne

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

HÖHERE AUSBILDUNGEN

LEHRGANG BUCHHALTUNGSSPEZIALIST SVIT

Jährlicher Start im August in Zürich und der Romandie
Dauer: 4 Monate

LEHRGANG BEWIRTSCHAFTUNG FA

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

LEHRGANG BEWERTUNG FA

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

LEHRGANG VERMARKTUNG FA

Jährlicher Start im August in Bern, Luzern und Zürich
Dauer: 15 Monate

LEHRGANG ENTWICKLUNG FA

Durchführung unregelmässig, in Zürich und in der Romandie
Dauer: 18–19 Monate

LEHRGANG IMMOBILIEN-TREUHAND HFP

Jährlicher Start im Januar/Februar in Bern, Luzern und Zürich und in der Regel auch in der Romandie
Dauer: 18–19 Monate

MASTER OF ADVANCED STUDIES IN REAL ESTATE MANAGEMENT

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

BILDUNGSINSTITUTIONEN

SVIT SCHOOL BILDUNGSZENTRUM

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

DEUTSCHSCHWEIZ

SVIT School,
Maneggstrasse 17, 8041 Zürich
T: 044 434 78 98,
school@svit.ch

WESTSCHWEIZ

(Cours et examens en français)
SVIT School SA, Avenue Rumine 13,
1005 Lausanne, T 021 331 20 90
karin.joergensen@svit-school.ch

TESSIN

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

HWZ HOCHSCHULE FÜR WIRTSCHAFT ZÜRICH

SEKRETARIAT

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

OKGT ORGANISATION KAUFMÄNNISCHE GRUNDBILDUNG TREUHAND/IMMOBILIEN

Branchenkunde Treuhand- und ImmobilienTreuhand für KV-Lernende

GESCHÄFTSSTELLE

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

REGIONALE LEHRGANGSLEITUNGEN IN DEN SVIT-GLIEDERORGANISATIONEN

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

REGION AARGAU

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

REGION BASEL

Zuständig für die Interessenten aus den Kantonen BS, BL, dem nach Basel orientierten Teil des Kantons SO, Fricktal:
SVIT School c/o SVIT beider Basel
Aeschenvorstadt 55, 4051 Basel
T 061 283 24 80; F 061 283 24 81
svit-basel@svit.ch

REGION BERN

Zuständig für Interessenten aus den Kantonen BE, dem Bern orientierten Teil SO, den deutschsprachigen Gebieten VS und FR:
Feusi Bildungszentrum
Max-Daetwyler-Platz 1, 3014 Bern
T 031 537 36 36; F 031 537 37 38
weiterbildung@feusi.ch

REGION OSTSCHWEIZ

SVIT School
c/o Claudia Strässle
Strässle Immobilien-Treuhand GmbH
Wilerstrasse 3, 9545 Wängi
T 052 378 14 02; F 052 378 14 04
c.straessle@straessle-immo.ch

REGION GRAUBÜNDEN

Regionale Lehrgangsleitung:
Hans-Jörg Berger
Sekretariat: Marlies Candrian
SVIT Graubünden
Bahnhofstrasse 8, 7001 Chur
T 081 257 00 05; F 081 257 00 01
svit-graubuenden@svit.ch

REGION ROMANDIE

Lehrgänge in französischer Sprache: SVIT School SA,
Avenue Rumine 13, 1005 Lausanne
T 021 331 20 90
karin.joergensen@svit-school.ch

REGION SOLOTHURN

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

REGIONE TICINO

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

REGION ZENTRALSCHWEIZ

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

REGION ZÜRICH

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



Sie wollen sich für das Wohl von 43 000 Menschen einsetzen? Sie haben Lust, bei der viertgrössten Gemeinde des Kantons Bern vielfältige Aufgaben eigenverantwortlich wahrzunehmen? Dann sind Sie bei uns richtig. Willkommen bei der Gemeinde Köniz.

Die Gemeinde Köniz beschäftigt über 650 Mitarbeitende in 100 Berufen. Die **Direktion Präsidiales und Finanzen** sucht Sie als engagierte/n, kompetente/n und motivierte/n

Leiter/in Fachstelle Gesamtkoordination Grossprojekte (70 – 100 %)

Per 1. September 2021 oder nach Vereinbarung

Das bewirken Sie bei uns

- Übernehmen der strategischen Projektkoordination bei Grossprojekten und Arealentwicklungen – Fokus auf Projektsteuerung und Prozessleitung
- Sicherstellen der Koordination der verschiedenen in den Grossprojekten involvierten Abteilungen und Fachstellen
- Zentrale Anlaufstelle für externe Projektpartner
- Übernehmen der "Bauherrenvertretung" der Gemeinde
- Verfassen von Berichten und Anträgen z.H. Gemeinderat oder Parlament
- Vermitteln innerhalb der Gemeinde bei möglichen Zielkonflikten zwischen den Abteilungen bzw. Direktionen

So begeistern Sie uns

- Abgeschlossene Ausbildung als Bauingenieur/in, Ingenieur/in mit entsprechender Weiterbildung, Raumplaner/in, Architekt/in oder Immobilienreuhänder/in
- Zusatzausbildung in der Arealentwicklung (CAS, MAS) von Vorteil
- Vertiefte Kenntnisse des Bau- und Immobilienrechts sowie solides Verständnis für Planungs- und Bauprozesse
- Langjährige Erfahrung in der Führung von komplexen, interdisziplinären Bau-/Infrastruktur- und Entwicklungsprojekten
- Erfahrung in politischen und verwaltungsinternen Prozessen sowie im Projektmanagement auf Stufe Bauherrschaft/Auftraggeber
- Kenntnisse im Beschaffungswesen sowie Budgetierung, Kostenplanung und Projekt-Controlling
- Lösungsorientiert, Sicht fürs Gesamte, gezielte Prioritätensetzung
- Ausgezeichnete Kommunikationsfähigkeit

Als attraktive Arbeitgeberin begeistern wir Sie mit einer verantwortungsvollen Aufgabe am Puls des gesellschaftlichen Lebens mit zeitgemässen Arbeitsplätzen, Homeoffice-Möglichkeit, marktfähigen Vergütungen, einer wertschätzenden und kollegialen Zusammenarbeit sowie der Chance, sich fachlich und persönlich weiterzuentwickeln.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns auf Ihre **Online-Bewerbung**.

Zusätzliche Auskünfte erteilt Ihnen gerne Annemarie Berlinger-Staub, Gemeindepräsidentin, unter der Nummer 031 970 92 01.

Besuchen Sie uns unter www.koeniz.ch.



Ausschreibung/Inserat

Berufsprüfung für Immobilienbewirtschafterin/Immobilienbewirtschafter 2022

Im Februar 2022 wird die Berufsprüfung für Immobilienbewirtschafterinnen und Immobilienbewirtschafter durchgeführt. Die Prüfung erfolgt gemäss Prüfungsordnung vom 25. April 2012 und Wegleitung vom 22. Juli 2016.

Prüfungsdaten: Dienstag, 8. und Mittwoch, 9. Februar 2022 (schriftlicher Teil)
8.–11. März 2022 (mündlicher Teil)

Prüfungsort: Raum Zürich

Prüfungsgebühr: CHF 2700.–

Anmeldeschluss: Montag, 18. Oktober 2021 (Poststempel)

Die ausführlichen Dokumentationen wie Prüfungsordnung, Wegleitung zur Anmeldung können auf der Homepage herunter geladen oder bei der unten stehenden Adresse bezogen werden:

Die Anmeldung erfolgt via Online-Registration.

<http://www.sfpk.ch/de/pruefungen/bewirtschaftung.html>

Sekretariat SFPKIW
Maneggstrasse 17, 8041 Zürich
Tel. 044 434 78 94
E-Mail info@sfpk.ch

Publication/Annonce

Examen professionnel de gérante/gérant d'immeubles 2022

L'examen professionnel en vue de l'obtention du brevet fédéral de gérante/gérant d'immeubles aura lieu en février 2022. L'examen se déroule conformément au règlement d'examen du 25 avril 2012 et aux directives du 22 juillet 2016.

Dates de l'examen: Mardi 08 et mercredi 09 février 2022 (partie écrite)
Mardi 08 mars et mercredi 09 mars 2022 (partie orale)

Lieu de l'examen: Lausanne

Taxe d'examen: CHF 2700.–

Clôture des inscriptions: Lundi 18 octobre 2021 (timbre postal)

L'intégralité des documents tels que le règlement, les directives et le formulaire d'inscription à l'examen peuvent être téléchargés sur la page internet.

Nouveau: inscription en ligne

<http://www.sfpk.ch/fr/examens/gerance.html>

Commission suisse des examens de l'économie immobilière (cseei)
Rue du Midi 2, 1003 Lausanne
Tel. 021 601 24 80 81
E-Mail info@cseei.ch

Pubblicazione/Avviso

Esame professionale di gestrice/gestori immobiliare 2022

In febbraio 2022 si svolgerà l'esame professionale per gestori e gestrici immobiliari. L'esame si terrà secondo il Regolamento riformato del 25 aprile 2012 e le relative Direttive del 22 luglio 2016.

Date d'esame: Martedì 8 e mercoledì 9 febbraio 2022 (esami scritti)
Martedì 8 marzo e mercoledì 9 marzo 2022 (esami orali)

Luogo d'esame: Consorzio Protezione Civile Regione Lugano Città

Tassa d'esame: CHF 2700.–

Termine d'iscrizione: Lunedì 18 ottobre 2021 (timbro postale)

La documentazione dettagliata per l'iscrizione all'esame quale il Regolamento e le Direttive possono essere scaricati dalla Homepage o richiesta all'indirizzo in basso:

L'iscrizione avviene tramite registrazione online.

<http://www.sfpk.ch/it/esami/gestione.html>

Commissione d'esame professionale dell'economia Immobiliare svizzera (CEPSEI)
Maneggstrasse 17, 8041 Zurigo
Tel. 044 434 78 94
E-Mail info@cepsei.ch

«BIM-MODELLE MÜSSEN ÜBERPRÜFT WERDEN»

Bauherrenberater werden immer häufiger mit BIM konfrontiert. Am 69. Lunchgespräch der Kammer unabhängiger Bauherrenberater (KUB) zeigte Michael Küpper, welche Vorgaben durch die Bauherrschaft für ein BIM-Projekt erstellt werden müssen.

TEXT – RETO WESTERMANN*



In seinem Referat zeigte Michael Küpper unter anderem, welche Wichtigkeit die detaillierte Erstellung der Auftraggeber- Informations-Anforderungen (AIA) bei einem BIM-Projekt hat.

BILDER: RETO WESTERMANN

► MODELLANFORDERUNGEN KLAR DEFINIEREN

Die Freude bei den Teilnehmenden des 69. Lunchgesprächs sowie bei KUB-Vorstandsmitglied Thomas Findeisen, der die Gesprächsrunde organisiert hatte, war gross: Nach einem Jahr Unterbruch konnte die beliebte mittägliche Veranstaltung erstmals wieder im gewohnten Rahmen samt Mittagessen im Hotel Schweizerhof in Zürich durchgeführt werden. Auf der Tagesordnung stand mit BIM ein Thema, das Bauher-

renberaterinnen und -berater immer stärker beschäftigt. Eine kleine Umfrage im Saal zeigte: Einige der Anwesenden sind bereits bei der Hälfte ihrer Projekte mit BIM konfrontiert, andere haben noch weniger Erfahrung, werden aber früher oder später auf die Methodik zurückgreifen. Denn als Schnittstelle zwischen Planenden, Ausführenden und der Bauherrschaft müssen Bauherrenberaterinnen und -berater auch bei der Arbeit mit dem digitalen Planungsmodell ihren Auftraggebern beratend zur Seite stehen können. Ein zentrales Element sind dabei die Auftraggeber- Informations-Anforderungen – kurz AIA genannt. «Ein sperriges Wort, hinter dem sich aber ein wichtiges Dokument versteckt,», brachte es Referent



KUB-LUNCHGESPRÄCHE

Seit elf Jahren lädt die Kammer unabhängiger Bauherrenberater fünf Mal jährlich zum Lunchgespräch in Zürich ein. Dabei berichten Referentinnen und Referenten aus ihrem Fachgebiet, gefolgt von einer kurzen Diskussion und einem Lunch mit Gelegenheit zum Gedankenaustausch. Die Gespräche finden jeweils von 12.00–14.00 Uhr im Hotel Schweizerhof beim Zürcher Hauptbahnhof statt. Nächster Termin: 9. November. Weitere Infos und Anmeldung: www.kub.ch

Michael Küpper gleich zu Beginn auf den Punkt. Küpper führt ein eigenes Beratungsunternehmen in Küsnacht am Zürichsee und begleitet grosse private Bauherrschaften sowie die öffentliche Hand bei der Nutzung von BIM. In der Tat bilden die AIA die Basis für die gesamte weitere Arbeit mit BIM. Sie legen detailliert fest, welche Ziele die Bauherrschaft damit erreichen möchte und welche Spezifikationen gewünscht sind. Zu den festen Bestandteilen der AIA gehören deshalb die Modellierungsrichtlinien, die LOD-Spezifikationen (Level of Development), die den Detaillierungsgrad pro Phase angeben und ein Projekt-handbuch, wie man es auch von der klassischen Planung her kennt. Aufbauend auf den

AIA werden dann der BIM-Abwicklungsplan sowie die Pflichten- und Lastenhefte für das durch die Planer zu erarbeitende Modell erstellt.

DIE TALSOHLE IST NOCH NICHT ERREICHT

Im weiteren Verlauf seines Referats zeigte Michael Küpper, dass es mit den AIA nicht getan ist. «Die Bauherrschaft oder ihr Vertreter müssen unbedingt auch regelmässig prüfen lassen, ob die Qualität des gelieferten Datenmodells genügt.» Dabei muss klar festgelegt werden, wer die Prüfung übernimmt – in Frage kommt dafür beispielsweise der BIM-Manager. «Wichtig ist, dass die Zuständigkeit für alle Prüfungsschritte klar geregelt ist, die Kontrollen in der gewünschten Kadenz erfolgen

Das erste wieder vor Ort durchgeführte Lunchgespräch nach Lockerung der Corona-Massnahmen stiess bei den KUB-Mitgliedern auf grosses Echo.



und die Resultate der Bauherrschafft kommuniziert werden.» Dass eine Qualitätskontrolle sinnvoll ist, führte Küpper anhand des BIM-Modells eines realen Projekts vor. Dieses zeigte bei einer Überprüfung mehrere Hundert Konfliktpunkte, die anschliessend von den Planern behoben werden mussten – etwa nicht zueinander passende Bauteile oder ungenügend gelöste Kreuzungen zwischen Rohrleitungen. Mit einer solchen Prüfung, so Küpper, stelle man schlussendlich sicher, dass sich der Aufwand für die Arbeit mit BIM auch lohne. «Nur wenn das Modell stimmt, läuft nach-

her die Ausführung wie gewünscht und muss nicht nachgebessert werden.» Für die Kommunikation der erreichten Modellqualität gegenüber der Bauherrschafft hat sich bei Küpper Partner eine Darstellung mit Werten in Prozenten für verschiedene Bereiche, wie etwa die Modellstruktur, bewährt. «So sieht man sofort, wie sich der Stand der Dinge präsentiert.» Michael Küppers Referat zeigte nicht nur auf, welchen Stellenwert die AIA für Bauherrenberaterinnen und -berater haben sollte, sondern löste anschliessend auch Diskussionen aus – etwa über das immer noch ungelöste Problem der Verschiebung der SIA-Phasen, den Mehrwert von BIM generell und den aktuellen Stand der Dinge.

Die derzeitige Situation, so Küppers Einschätzung, werde von allen an der Bauplanung Beteiligten noch einiges an Durchhaltewillen erfordern: «Wir haben den Tiefpunkt der Lernkurve – die sogenannte Talsohle der Ernüchterung – noch nicht erreicht.» Damit dürfte BIM als Thema wohl auch bei künftigen Lunchgesprächen wieder einmal aufgegriffen werden und neue Erkenntnisse liefern. ■



***RETO WESTERMANN**

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

ANZEIGE

CREDIWEB

**VERLUSTE
VERMEIDET
MAN ONLINE**



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

Basel

info@basel.creditreform.ch

Bern

info@bern.creditreform.ch

St.Gallen

info@st.gallen.creditreform.ch

Zürich

info@zuerich.creditreform.ch

DACHCOM

Creditreform

DER SVIT SCHWEIZ HAT EINE NEUE HEIMAT

Die Zusammenlegung der Büro- und Schulräume sind ein logischer Schritt hin zu mehr Nähe zu Mitgliedern und Studierenden. TEXT – MARCEL HUG*



Das Gebäude Pergamin I im Greencity mit seiner modernen Glasfassade.
BILDER: SVIT SCHWEIZ

► BÜORÄUMLICHKEITEN

Im Winter 2019 befassten sich die Gremien des SVIT Schweiz und der SVIT School erstmals mit der räumlichen Situation rund um den Puls 5 in Zürich, da die Mietverträge für die Räumlichkeiten im Puls 5 (Büro) und im CarbaHaus (Schulräume) auf Ende September 21 ausliefen. In den folgenden Monaten wurden verschiedene Optionen geprüft. Klar war von Beginn weg, dass die Büro- und Schulungsräumlichkeiten zusammengelegt werden sollen. Damit einhergehen sollte eine weitere Qualitätssteigerung

in der Schulfirma durch die vermehrte Nähe zum Kunden.

Die verschiedenen Möglichkeiten und Angebote wurden mittels einer Nutzwertanalyse bewertet, und es zeigte sich, dass unter allen Möglichkeiten die Räumlichkeiten in einem Neubau im Greencity die höchste Punktzahl erreichte. Auf der Fläche von gut 950 m² im Gebäude Pergamin I im Greencity konnten aufgrund vorausschauender Planung, neben den Schulungsräumen, 24 Arbeitsplätze realisiert werden. Diese sind mehrheitlich in einem Grossraumbüro untergebracht. Die Möblierung

konnte grösstenteils aus den alten Räumlichkeiten übernommen werden, dies auch dank dem permanenten Investment in moderne Arbeitsplätze mit zwei Bildschirmen, höhenverstellbaren Schreibtischen und ergonomischen Stühlen. Dies führte zu generell überschaubaren Kosten. Der Umzug am 2. August gestaltete sich dank professioneller Hilfe und Organisation spannend, aber zu keinem Zeitpunkt nervenaufreibend.

SCHULRÄUMLICHKEITEN

Am neuen Standort stehen den Teilnehmenden vier moderne und geräumige Schulräume zur Verfügung. Jeder Raum ist für den hybriden Unterricht (siehe Beitrag in dieser Zeitschrift vom Juni 2021) ausgerüstet. Dank einer effizienten Lüftung ist für ein angenehmes Lernklima gesorgt. Die in SVIT-blau gehaltenen Stühle geben einen frischen und eleganten Akzent.



Die Büro- und Schulungsräumlichkeiten umfassen insgesamt 24 Arbeitsplätze und 120 Plätze für die Schulung.



Eine Begegnungszone vor den Schulräumen dient der Erholung und Erfrischung in den Pausen zwischen den Unterrichtsblocken. Die Räume fassen insgesamt rund 120 Studierende. Die SVIT School hat den Umzug genutzt, um auch gleich moderne und komfortable Schulmöbel zu beschaffen. Folgende

Vorbereitungslehrgänge auf eidgenössische Prüfungen finden am neuen Standort statt: Immobilientreuhand, Immobilienvermarktung, Immobilienbewertung und Immobilienentwicklung. Das Büro der Schulleitung und des Sekretariats mit sechs Arbeitsplätzen befindet sich unmittelbar neben den Schulräumen. Dies war

ein grosser Wunsch der SVIT School, der nun in Erfüllung gegangen ist. Jetzt kann sie die Kundennähe weiter intensivieren. Dadurch verspricht sie sich mehr Möglichkeiten für formelle und informelle Kontakte mit Teilnehmenden und Dozierenden. Schliesslich führt dies zu einer Verbesserung für qualitative Feedbacks. Erste Un-

terrichtseinheiten haben Ende August erfolgreich am neuen Standort Greencity stattgefunden – der Vollbetrieb kann aufgenommen werden. ■



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

ANZEIGE

DAS RUNDUM-PAKET FÜR EINE ERFOLGREICHE IMMOBILIENVERMARKTUNG

VISUALISIERUNGEN & ANIMATIONEN
VIRTUAL & AUGMENTED REALITY
VISUELLE KOMMUNIKATION & WEBDESIGN

WWW.SWISSINTERACTIVE.CH



SWISSINTERACTIVE | **20 YEARS**
the visual company | 2000–2020



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 • info@kalkmaster.ch

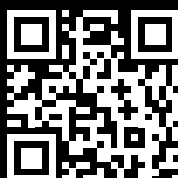


Enthärtungsanlage KM2 für herrlich weiches Wasser und sparsamen Salzverbrauch

Kostenlose
Info-Hotline



0800 62 82 82



**KalkMaster**

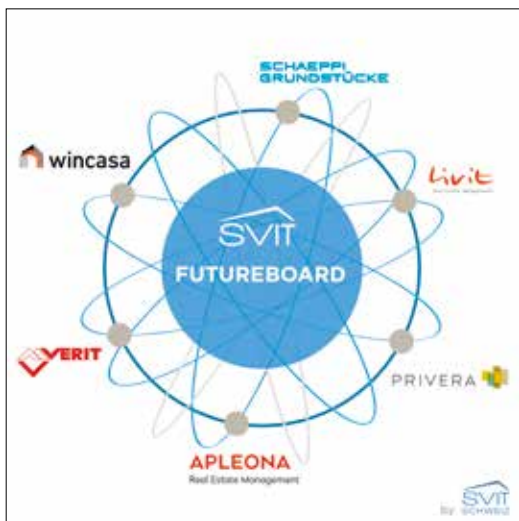
Das Abo für weiches Wasser

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

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

AUS DER BRANCHE FÜR DIE BRANCHE

Auf Initiative eines Mitglieds des SVIT Zürich wurde Ende 2020 das Futureboard gegründet. Nach der Anlaufphase wird das Gefäss nun unter das Dach des SVIT Schweiz gestellt. TEXT – **MARCEL HUG***



Ramon J. Kälin,
CEO der Sanjo
Management
AG und Initiator
& Vorsitzender
des SVIT
Futureboards.

BILD: JENNY SCHWALLER

► STANDARDISIERUNG INNERHALB DER IMMO- BILIENWIRTSCHAFT

«Ramon J. Kälin, ein Mitglied unseres Verbandes, kam mit der Idee auf uns zu, die grossen Property-Manager für die Ausarbeitung von Empfehlungen/Guidelines zu Themen der digitalen Transformation zusammenzubringen, um damit eine Standardisierung innerhalb der Branche und zur Unterstützung der KMU zu erreichen. Der Vorstand des SVIT Zürich war sofort Feuer und Flamme für die Idee», sagt Pascal Stutz, Geschäftsführer des SVIT Zürich. Ramon J. Kälin, CEO der Sanjo Management AG und KMU-Vertreter, gelang es, die grossen Player an den Tisch zu holen und für diese Idee zu gewinnen. Neben Livit, Wincasa und Privera, konnten auch Apleona, Schäppi und Verit für die Idee motiviert werden. Die Idee traf offensichtlich den Nerv der Branche.

ERSTE SITZUNGEN DES FUTUREBOARDS

In den ersten beiden Sitzungen bzw. Workshops, in welchen die Personen zusammenkamen, die sich in den

jeweiligen Unternehmungen mit der digitalen Transformation beschäftigen, wurde in erster Linie mit einer umfangreichen Auslegeordnung entschieden, sich dem Thema «digitaler Mietvertrag» anzunehmen. Die Herausforderungen eines durchgängig digitalen Mietvertrags wurden detailliert beleuchtet, um praxisorientierte Lösungsansätze entwickeln zu können. Das Futureboard verfolgt das Ziel, eine Empfehlung zu den relevanten Themen rund um den digitalen Mietvertrag zu erarbeiten. Diese soll allen Mitgliedern als Grundlage bei der Implementierung eines digitalen Mietvertrags dienen. Dabei soll das geballte Branchenwissen einfließen. Geplant ist die Veröffentlichung im ersten Quartal 2022.

Weitere Initiativen, welche durch das Futureboard erarbeitet werden sollen, sind aktuell noch in Diskussion, wobei kein Mangel an Themen besteht. Der digitale Wandel der Immobilienbranche befindet sich erst am Anfang eines nachhaltigen Transformationsprozesses. Zudem ist klar, es sollen weitere Richtlinien/Instrumente geschaf-

fen werden – sowohl auf unternehmensübergreifender Stufe als auch das tägliche Business innerhalb der einzelnen Unternehmen betreffend. Durch solche Handlungsempfehlungen kann der Verband die Transformation für die Mitglieder erleichtern.

DER SVIT SCHWEIZ ÜBERNIMMT

Die Digitalisierung der Immobilienwirtschaft und damit auch die Themen des Futureboards sind nicht regionaler Natur, sondern betreffen die Mitglieder in der ganzen Schweiz. Damit stellte sich für Michel Molinari, den Verantwortlichen für die Branchenentwicklung und Vizepräsident des SVIT Schweiz, die Frage, ob diese Arbeitsgruppe nicht unter das Dach des SVIT Schweiz gehöre. «Innovativen und praxisorientierte Ansätze, quasi aus der Branche für die Branche, bringen einen echten Mehrwert und werden seitens SVIT Schweiz absolut unterstützt. Als wir von Ramon J. Kälin angefragt wurden, war es für uns rasch klar, dass das SVIT Futureboard beim Dach-

verband richtig verankert ist. Ein Paradebeispiel für die funktionierende Zusammenarbeit innerhalb unseres Verbandes», so Molinari.

WIE WEITER?

Unter der Leitung von Kälin wird sich das Futureboard zunächst quartalsweise treffen und dort die Grundlagenarbeit zu den Themen machen, während es die Aufgabe des Verbandes ist, das erarbeitete Know-how in eine Form zu bringen, die es allen Mitgliedern ermöglicht, davon zu profitieren.

Alle Beteiligten und auch die Verantwortlichen an den Geschäftsstellen des SVIT Zürich und des SVIT Schweiz sind der festen Überzeugung, dass dieses Projekt einen Mehrwert für die Branche schafft und diese davon profitieren wird. ■



*RAMON
J. KÄLIN

Der Autor ist Initiator der Initiative + Vorsitzender des Real Estate #futureboards und CEO der Sanjo Management AG.

Erweiterter Stehlunch des SVIT Zürich am Digital Day 17. September 2021, ab 11.30 Uhr, Eventlocation KOSMOS beim HB Zürich

Der SVIT Zürich lädt alle Mitglieder der SVIT Mitgliederorganisationen und Fachkammern sowie Vertreter und Vertreterinnen der Partnerorganisationen zum speziellen Stehlunch beim Digital Day SVIT ein.

Anbieter, User und Interessierte können sich an dieser Fachtagung austauschen und den direkten Kontakt zu diversen Softwareentwicklern der digitalen Angebote suchen. Dabei werden die neusten Softwareapplikationen für die Immobilienbranche seitens der rund 40 Aussteller präsentiert.

Weiteres Programm

- 11.30 Uhr Eintreffen der Gäste
- 11.45 Uhr Begrüssung
- 12.00 Uhr Kurzpräsentation «Global Real Estate Run» (Mario Faccinetti, A-Impuls)
- 12.15 Uhr Stehlunch und Networking
- 13.00 Uhr Fachreferat «Elektronische Unterschrift in der Immobilien-Praxis» (Dr. Boris Grell, Anwaltskanzlei Grell) sowie Marco Kissling, Leiter Business & Digital Excellence, Wincasa AG

Anmeldungen für den Stehlunch bis spätestens 10. September 2021 an pascal.stutz@svit.ch.



Weiter Infos unter:
www.svit-digital.ch



Zugang nur mit gültigem Covid-Zertifikat oder Corona-Negativtest.



Digital Day SVIT Schweiz

digital
kompass
schweiz

17. September 2021
11.00 bis 17.00 Uhr
KOSMOS, Eventlocation
beim Hauptbahnhof Zürich

- **12.00 Uhr, Global Real Estate Run**
Mario Facchinetti, Initiator
 - **13.00 Uhr, Elektronische Unterschrift in der Immobilien-Praxis**
Dr. Boris Grell, LL.M., Rechtsanwalt; Anwaltskanzlei Grell sowie Marco Kissling, Leiter Business & Digital Excellence, Wincasa AG
- Der Eintritt ist frei.



Weiter Infos unter:
www.svit-digital.ch



Zugang nur mit gültigem Covid-Zertifikat oder Corona-Negativtest.

Anbieter, User und Interessierte können sich an dieser Fachtagung austauschen und den direkten Kontakt zu diversen Softwareentwicklern der digitalen Angebote suchen. Dabei werden die neusten Softwareapplikationen für die Immobilienbranche seitens der rund 40 Aussteller präsentiert.

powered by



Kaldewei SUPERPLAN ZERO

Eine Duschboden-Neuheit aus Stahl-Emaile



Der neue Duschboden zeichnet sich durch die elegante und präzise Linienführung aus und ist von drei Seiten schwellenfrei begehbar. *Bildquelle: Kaldewei*

Entworfen vom Designer Werner Aisslinger, überzeugt die emaillierte Duschfläche Superplan Zero von Kaldewei durch ihre detailverliebte Zurückhaltung sowie durch ihre komfortablen und nachhaltigen Eigenschaften. Der ästhetische Bodenschmeichler hat eine elegante Linienführung und ist in jedem Badezimmer ein Highlight.

Bodeneben eingebaut wird die Duschfläche zum Badezimmerboden und erlaubt, aufgrund seiner sehr schmalen Kanten, ein direktes Anfließen mit fast unsichtbaren Fugen. Der Ablauf ist so nah an die Wand platziert, dass bequemes Stehen und sicheres Bewegen auf der Superplan Zero garantiert sind.

Die Basis bildet nachhaltige, besonders langlebige und zu 100 Prozent kreislauffähige Stahl-Emaile. Die edle Glasoberfläche, die durch ein Spezialverfahren auf den Stahl aufgebracht wird, sorgt optisch für eine luxuriöse Note. Kaldewei ist der einzige Stahl-Emaile Hersteller, der die Emaile nach einem geheimen Rezept selbst produziert. Die 30 Jahre Garantie unterstreicht die Qualität und Lebensdauer dieser Oberflächen.

Über 50 verschiedene Abmessungen von 70 bis zu 180 Zentimeter, vielfältige Oberflächenvariationen und ein breites Farbspektrum machen die Superplan Zero zusätzlich attraktiv. Egal, ob in grossen oder kleineren Bädern haben Bauherren, Planer und Installateure volle Flexibilität. Auf Wunsch ist der Duschboden mit der nahezu unsichtbaren, rutschhemmenden Oberflächenveredelung Secure Plus erhältlich. Natürlich ist die Superplan Zero zu 100 Prozent kompatibel mit den bewährten Dichtsets, Montagesystemen und Ablaufgarnituren von Kaldewei.

WEITERE INFORMATIONEN:

Kaldewei Schweiz GmbH
Rohrerstrasse 100
CH-5000 Aarau
Tel. 062 205 21 00
Fax 062 212 16 54
info.schweiz@kaldewei.com
www.kaldewei.ch

KALDEWEI



Choreografie aus Präzision und Eleganz: Zur Einführung der Superplan Zero setzte der bekannte Musiker und Fotograf Bryan Adams den neuen Duschboden eindrucksvoll in Szene. *Bildquelle: Bryan Adams / Kaldewei*

KWC KIO – simply smart!



Die Produktwelten um uns herum verändern sich in rasantem Tempo und beeinflussen unser Leben nachhaltig. Digitalisierung ermöglicht im Zusammenspiel mit Computerisierung und Elektronik die Entwicklung intelligenter Technologien, die unseren Alltag revolutionieren – auch in der Küche. KWC KIO verändert das Arbeiten an der Spüle radikal.

Wassertemperatur, Wassermenge, Wasserstrahl: Alles lässt sich mit einer Hand steuern und verändern. Ein Fingerdruck, und alles funktioniert, wie man es gerade braucht. KWC KIO ist eine konkrete Antwort unserer Zeit für den Funktionsbereich Spülen/Rüsten und bietet neben der elektronisch steuerbaren Ausführung zwei Varianten mit konventioneller Bedienung.

INTELLIGENTE WASSERNUTZUNG

Die digitale Steuerung sorgt für eine intelligente Wassernutzung in der Küche. KWC KIO liegt Links- wie Rechtshändern angenehm in der Hand und lässt sich intuitiv steuern. Die Silikongriffflächen sind rutschfest und gewährleisten selbst nassen Händen sicheren Halt. Die komplette Wassersteuerung (On/Off, Menge und Temperatur) erfolgt mit einer Hand direkt über die Auszugbrause. Dabei können Wassermenge und -temperatur jedes Mal spezifisch eingestellt oder bequem in drei Versionen individuell vorprogrammiert werden. In der Grundeinstellung genügt ein Druck auf das blaue (kalt) oder rote (warm) Wasser-Symbol und der Wasserfluss wird gestartet. Der beleuchtete Ring informiert optisch über die aktuelle Wassertemperatur oder über laufende Programme. Der gewählte Temperaturbereich wird intuitiv von Blau bis Rot angezeigt. Der Wechsel von Sieb- auf Laminarstrahl erfolgt über die Handfläche direkt hinter der Brause. Die hochwertigen Drucktasten der Bedieneinheit geben dem Benutzer akustisch und haptisch Feedback.

DESIGNSTARK, UNVERWECHSELBAR

Die ovalen und runden, fugenlosen Grundformen, der konische Armaturenkörper (Uni-body), neuartige Proportionen, die sympathische Gesamterscheinung und das taktile Finish definieren zusammen eine unverwechselbare, neue Armaturen-Typologie. In drei hochwertigen Oberflächen – chrome, decor steel und matt black – erfüllt sie alle individuellen Gestaltungswünsche. Drei Ausführungen gehen dabei auf die persönlichen Nutzungs-Präferenzen ein: KWC KIO gibt es als smarte Armatur mit digitaler Steuerung, als traditionell-manuell bedienbare Armatur mit ergonomischer Brause sowie als konventionelle Armatur mit schwenkbarem Auslauf.

WEITERE INFORMATIONEN

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



Der neue PEUGEOT 308: Das neue Gesicht von PEUGEOT

Das charakterstarke Design des neuen PEUGEOT 308 widerspiegelt das neue Wappen der Marke. Die optimierte Architektur wertet den Innenraum auf, bietet mehr Platz für die Passagiere und unterstreicht seine Dynamik und Identität.

Fester Bestandteil der DNA der Marke ist das i-Cockpit®. Für jede Generation weiterentwickelt und modernisiert, markiert es im neuen PEUGEOT 308 mit dem brandneuen Infotainment-System «PEUGEOT i-Connect®» einen deutlichen Wandel in Sachen Ergonomie, Qualität, Design und Technik. Zur integrierten Konnektivität gehören auch die neuen i-Toggles: persönliche Shortcuts, die für spezifische Bedürfnisse wie Klimaanlageeinstellungen, Telefonkontakte oder Radiosender eingesetzt werden können.

EIN WEITERER SCHRITT IN RICHTUNG TEILAUTONOMES FAHREN

An Bord des neuen PEUGEOT 308 vervollständigen Fahrassistenzsysteme der neuesten Generation das Angebot an Bordtechnologien auf dem höchsten Niveau des Marken-Know-hows. Dazu gehören beispielsweise die 180°-HD-Rückfahrkamera sowie eine Einparkhilfe mit 360°-Umgebungsansicht. Ein weiterer Schritt in Richtung teilautonomes Fahren ist das «Drive-Assist-2.0-Paket», das ab Anfang 2022 verfügbar ist und neben der

adaptiven Geschwindigkeitsregelung mit Stop & Go-Funktion – in Verbindung mit dem EAT8-Automatikgetriebe – und dem Spurhalteassistenten auch drei neue Funktionen auf Fahrbahnen mit getrennten Fahrspuren bietet:

- Halbautomatischer Spurwechsel: Das System schlägt dem Fahrer vor, das vorausfahrende Fahrzeug zu überholen und wechselt wieder in die Spur, von 70 km/h bis 180 km/h.
- Antizipierte Geschwindigkeitsempfehlung: Das System schlägt dem Fahrer vor, seine Geschwindigkeit entsprechend der Geschwindigkeitsbegrenzungsschilder anzupassen.
- Kurvengeschwindigkeitsanpassung: Das System optimiert die Geschwindigkeit entsprechend dem Kurvenverlauf bis zu 180 km/h.

MODERNSTE MOTORENTECHNOLOGIE

Da die Motoren das Herzstück der «Power of Choice» sind, werden für den neuen PEUGEOT 308 zwei aufladbare Hybridmotoren angeboten:

- PEUGEOT 308 Hybrid 225 e-EAT8/Frontantrieb / Kombination aus einem 181 PS (133 kW) starken PureTech-Motor und einem 81 kW starken Elektromotor, der an das e-EAT8-Getriebe angeschlossen

ist / ab 33 g CO₂/km und bis zu 59 km 100% elektrische Reichweite (nach WLTP-Protokoll, vorbehaltlich der abschliessenden Homologation)

- PEUGEOT 308 Hybrid 180 e-EAT8/Frontantrieb / Kombination aus einem 150 PS (110 kW) starken PureTech-Motor und einem 81 kW starken Elektromotor, der an das e-EAT8-Getriebe angeschlossen ist / ab 34 g CO₂/km und bis zu 60 km 100% elektrische Reichweite (nach WLTP-Protokoll, vorbehaltlich der abschliessenden Homologation)

Die Lithium-Ionen-Batterie hat eine Kapazität von 12,4 kWh, eine Leistung von 102 kW und ermöglicht eine elektrische Reichweite von bis zu 60 Kilometer. Zusätzlich zu den Hybrid-Motoren ist der neue PEUGEOT 308 mit verschiedenen Benzinmotoren (PureTech 130) und Dieselmotoren (BlueHDi 130) erhältlich. Die Motoren erfüllen die strenge Abgasnorm Euro-6d-ISC-FCM, die derzeit nach dem WLTP-Protokoll genehmigt wird.

STRASSE FREI FÜR DIE NEUE LÖWENGENERATION

Als Weltpremiere trägt der neue PEUGEOT 308 das neue Emblem der Löwenmarke, die im Februar 2021 ein gelungenes und selbstbewusstes Re-Design präsentiert hat. Der futuristische Löwenkopf repräsentiert



die Tradition und die Hypermodernität von PEUGEOT gleichermaßen. Als Pionier einer neuen Löwengeneration ist der neue PEUGEOT 308 ab sofort in der Schweiz erhältlich.

DER NEUE PEUGEOT 308:

- 225 PS
- Neues i-Cockpit® mit virtuellen i-Toggles
- 59 km rein elektrische Reichweite
- Teilautonomes Fahren dank Fahrassistenzsystemen

WEITERE INFORMATIONEN:

AP AUTOMOBILE SCHWEIZ AG
Brandstrasse 24, 8952 Schlieren
www.peugeot.ch

Weiterbildungen in der Immobilienbranche

Seit Jahren und mit grossem Erfolg bildet das Feusi Bildungszentrum in Bern Immobilienfachleute aus. Mit der vor mehr als 10 Jahren beschlossenen Zusammenarbeit mit der SVIT Swiss Real Estate School konnte die entsprechende Bildungskompetenz verstärkt werden.

Das Feusi Bildungszentrum befindet sich an verkehrsmässig bester Lage direkt am S-Bahnhof Bern-Wankdorf und in unmittelbarer Nähe zur Autobahn A1/A6. Auch in Solothurn finden Sie unseren Standort an bester Lage in der Nähe des Bahnhofes. Im modernen Neubau wird der Unterricht in zweckmässigen Zimmern zeitgemäss gestaltet und moderiert. Profitieren Sie dabei von unserem attraktiven hybriden Unterrichtsetting. Entscheiden Sie flexibel, ob Sie im Kursraum oder online am Unterricht teilnehmen möchten.* Gewinnen Sie dank dem Hybridunterricht mehr Flexibilität in Ihrer Aus- und Weiterbildung.

Der beliebte Einstieg in die Immobilienbranche erfolgt in der Regel auf Stufe Sachbearbeitung. Dafür werden verschiedene Kurse angeboten, in denen die entsprechenden Fertigkeiten ausgebildet werden. So gibt es Assistentenkurse in folgenden Bereichen:

- Bewirtschaftung von Mietliegenschaften
- Bewirtschaftung von Stockwerkeigentum
- Liegenschaftsbuchhaltung
- Immobilienvermarktung
- Immobilienbewertung

Die Kurse umfassen zwischen 20 und 80 Lektionen und werden teilweise mit zwei Startdaten pro Jahr und je nach Nachfrage sogar parallel geführt. Die grosse Nachfrage bestätigt das angebotene Kursprogramm. Ziel ist es, dass die Kursteilnehmer nach Abschluss des Lehrgangs in der Lage sind, als Sachbearbeiter selbständig und sicher die ihnen anvertrauten Aufgaben zu erledigen. Dabei werden die im jeweiligen Lehrgang vorliegenden Lernziele mit Vorträgen, Aufgaben, Gruppenarbeiten und Tests erarbeitet und sichergestellt.

WEITERE INFORMATIONEN:

Feusi Bildungszentrum
Max-Daetwyler-Platz 1
3014 Bern
Tel. 031 537 36 36
weiterbildung@feusi.ch
www.feusi.ch



Höhere Fachprüfung	Immobilientreuhänder/-in mit eidg. Diplom		
Berufsprüfung Fachausweise	Immobilienbewirtschafter/-in mit eidg. FA	Immobilienbewerter/-in mit eidg. FA	Immobilienvermarkter/-in mit eidg. FA
Sachbearbeiter/-innen mit Zertifikat SVIT	Sachbearbeiter/-in Immobilienbewirtschaftung SVIT (beim Abschluss aller 3 Einzelmodule)	Sachbearbeiter/-in Immobilienbewirtschaftung SVIT (Integrativer Lehrgang)	Sachbearbeiter/-in Immobilienvermarktung und -bewertung SVIT (beim Abschluss der 2 Einzelmodule)
Assistent/-innen mit Zertifikat SVIT	- AK1 Assistent/-in Bewirtschaftung Mietliegenschaften SVIT - AK3 Assistent/-in Bewirtschaftung Stockwerkeigentum SVIT - AK4 Assistent/-in Liegenschaftsbuchhaltung SVIT		- AK2 Assistent/-in Immobilienvermarktung SVIT - AK5 Assistent/-in Immobilienbewertung SVIT

NÄCHSTE INFOVERANSTALTUNGEN

- Dienstag, 02.11.2021, 18.15 Uhr
- Dienstag, 23.11.2021, 18.15 Uhr

Feusi Bildungszentrum,
beim S-Bahnhof Bern-Wankdorf

REAL ESTATE SCHOOL

- Assistentenkurse SVIT
- Sachbearbeiterkurs Immobilienbewirtschaftung SVIT
- Immobilienbewerter/-in, eidg. FA
- Immobilienbewirtschafter/-in, eidg. FA
- Immobilienvermarkter/-in, eidg. FA
- Immobilientreuhänder/-in, eidg. Diplom

* einzelne Kurstage finden nur vor Ort statt / Limitierung gemäss Studienreglement

«Exzellente Qualität»: Die Solarprofis. Energie für unser Klima. Jetzt.

Wie wichtig lokale und erneuerbare Energieversorgung in der Schweiz ist, weiss Swissolar schon lange. Mit dem Qualitätslabel «Die Solarprofis®» bietet der Schweizerische Fachverband für Sonnenenergie die Möglichkeit, auf geprüfte Unternehmen und Fachpersonen der Solarbranche zurückzugreifen – in der ganzen Schweiz.

Während andere Branchen sich mit der Entwicklung hin zu einer klimafreundlichen Wirtschaft schwertun, sind Swissolar und die Solarprofis bereits Teil der Lösung. Swissolar setzt sich für die Zunahme der Solarenergie-nutzung in der Schweiz ein, sei es in Form von Solarstrom, als Solarwärme für Warmwasser und Heizung oder durch die Anwendung der Grundsätze des solaren Bauens. Das Ziel

ist, bis spätestens 2050 eine sichere, erneuerbare und ressourcenschonende Energieversorgung der Schweiz zu erlangen, wobei die Solarenergie eine tragende Rolle spielt.

«AM MONTAGMORGEN BAUBEGINN UND AM MITTWOCHABEND IN BETRIEB»

Wer baut oder saniert, setzt sich heutzutage häufig auch mit dem Thema Solarenergie auseinander. Mit «Die Solarprofis®» bietet der Fachverband das schweizweit erste Qualitätslabel für Unternehmen und Fachpersonen, die Solaranlagen planen und installieren sowie eine umfassende und kompetente Beratung anbieten. Das Qualitätslabel erlaubt es Bauherrschaften, mit Gewissheit auf geprüfte Fachfirmen in ihrer Nähe zurückzugreifen. Swissolar prüft jede Firma sorgfältig hinsichtlich Ausbildung und praktischer Erfahrung, bevor sie das Qualitätslabel «Die Solarprofis®» verleiht.

Dies gibt den Bauherrschaften die Sicherheit, dass sämtliche Leistungen sachgerecht erbracht werden und dem aktuellen Stand der Technik entsprechen. Das wissen auch die Kundinnen und Kunden: «Die Solarprofis haben unsere Bedürfnisse und Wünsche optimal umgesetzt», erzählen Irène und Adrian Zihler aus Wolfwil. Mit den Solarprofis können Bauherrschaften nicht nur auf Kompetenz

und Qualität zählen, sondern auch auf Effizienz. Dies hat auch Marco Huber aus Büten begeistert: «Am Montagmorgen Baubeginn und am Mittwochabend alles installiert und Anlage in Betrieb genommen. Ich bin mehr als zufrieden mit der Leistung und Betreuung seitens der Solarprofis.»

DIE SOLARPROFIS: EXPERTINNEN UND EXPERTEN DER SOLARBRANCHE

Die Solarprofis sind Experten und Expertinnen aus verschiedenen Bereichen der Solarbranche. Das Label umfasst Beratungsfirmen, Planungs- und Architekturbüros, Installateure sowie Hersteller von Solarmodulen und weiteren Komponenten. Die zertifizierten Unternehmen und Fachpersonen bieten kompetente und zuverlässige Dienstleistungen an. Gemeinsam mit Swissolar prägen sie die schweizerische Solarbranche und ermöglichen eine klimafreundliche und zukunftsfähige Strom- und Wärmeversorgung.

Das Qualitätslabel «Die Solarprofis®» bietet Fachpersonen und auf Sonnenenergie spezialisierten Unternehmen eine professionelle Vertretung innerhalb der Solarbranche. Swissolar setzt sich als starker Verband für die Solarprofis ein: gegenüber der Öffentlichkeit, der Politik und den Behörden. Solarprofis sind Teil eines schweizweiten Netzwerks

der wichtigsten Akteure der Solarbranche. Das Label bietet die Möglichkeit zum Erfahrung- und Kompetenzaustausch, sowie eine professionelle fachliche Vertretung. Das schätzt auch Pascal Grolimund von der Otto Fischer AG in Zürich: «Mit dem Label «Die Solarprofis®» setzt Swissolar ein Zeichen für exzellente Qualität, was schliesslich für alle Beteiligten einen überaus grossen Nutzen darstellt.»

Suchen auch Sie gerade einen kompetenten Fachpartner für Ihr Solarprojekt? Mehr zum Qualitätslabel «Die Solarprofis®» finden Sie hier: www.solarprofis.ch



Zufriedene Solarprofis-Kunden Irène und Adrian Zihler aus Wolfwil, Solothurn



Die Solarprofis unterstützen Sie bei Ihrem individuellen Solarprojekt

WEITERE INFORMATIONEN:

Swissolar
Neugasse 6
8005 Zürich
Tel. 0848 88 00 24
www.swissolar.ch



Mehr Komfort und Flexibilität dank den smarten Begleitern von Miele



Seit einigen Jahren kommen immer mehr smarte Funktionen im Haushalt zum Einsatz. Ob beim ersten Kaffee am frühen Morgen, bei der Zubereitung des Mittag- oder Abendessens bis hin zur Wäsche spätabends nach dem Training – Miele hat verschiedenste digitale Helfer in die Haushalte gebracht, um den Alltag zu erleichtern und dies ganz einfach mit einer App.

Als Smart Home werden Wohnungen und Häuser bezeichnet, die einzelne Funktionen im Haushalt oder ganze Systeme digital vernetzt haben. Miele hat hierbei eine Vorreiterrolle eingenommen und diverse digitale Helfer im Haushalt eingebettet, wie ein Einblick in Miele's Welt der smarten Technologie beweist. So ist bei den Einbaugeräten der Generation 7 000 ist die Mehrzahl der Miele-Produkte ab Werk vernetzungsfähig. Attraktive Anwendungen steigern die Nachfrage weiter und machen Lust auf ein smartes Zuhause.

EIN PERFEKTER START IN DEN MORGEN MIT DEM BARISTAASSISTANT

Ein gelungener Start in den Tag beginnt für viele Menschen mit einem guten Kaffee. Dafür braucht es die perfekten Bohnen und die optimalen Geräteeinstellungen wie etwa für das Mahlwerk oder die Wassertemperatur. Bei diesem Feintuning hilft die Funktion BaristaAssistant von Miele. Dahinter verbirgt sich eine Anwendung, die Kaffeeliebhaber schrittweise zur persönlichen Geschmacksnote führt. In einem ersten Schritt bietet die Miele Kaffeemaschine zwei Espresso zum Vergleich an. Der Favorit dieser Runde wird in weiteren Verkostungen mit jeweils angepassten Einstellungen verfeinert. Schritt für Schritt wird so der persönliche Favorit festgestellt und kann als Basisprofil hinterlegt werden. Dieses Verfahren ist einzigartig, weil nicht nur einzelne Parameter per App modifiziert werden, sondern eine Prozesskette mit Ausschlussverfahren zur Geschmacksoptimierung für den Kaffee nach Wunsch herangezogen wird.

ALEXA ÖFFNET AUF ZURUF DIE BACKOFENTÜR

In der Küche werden immer mehr Miele-Geräte mit Amazons Sprachassistenten Alexa verbunden. Darunter sind Anwendungen, die man schon nach einmaligem Ausprobieren nicht mehr missen möchte. Beispiele: Bei Backöfen der neuen grifflosen ArtLine-Serie öffnet Alexa auf Zuruf die Tür (praktisch, wenn Frau/Mann gerade den vollen Bräter in Händen hält), startet den Geschirrspüler mit AutoDos und PowerDisk, schaltet die Dunstabzugshaube aus oder führt per Alexa Show durch das Rezept der Woche.

FOODVIEW – DIE KAMERA IM BACKOFEN

Für FoodView überträgt eine Kamera farbige Bilder in HD-Qualität aus dem Garraum auf ein Smartphone oder Tablet. Das ist praktisch für all jene Köche, die auf Erfahrungswerte setzen und für die der Blick aufs Gargut wichtig ist. Wer sich nicht auf das eigene Auge verlassen will, setzt mit dem Feature Smart Food ID auf künstliche Intelligenz. Hier erkennt die Backofenkamera, welche Speise der Anwender in den Ofen gibt: Kartoffeln,

Gemüse, Streuselkuchen... , der Backofen zeigt es im Display an; nur noch bestätigen, und schon startet das passende Automatikprogramm. Das ist nicht nur äusserst komfortabel, sondern auch vielseitig, denn in einem ersten Schritt wird die Kamera über 20 Speisen erkennen, weitere sind in Vorbereitung. Diese intelligenten Funktionen werden aktuell in Dänemark getestet.

Ein Miele-Alleinstellungsmerkmal ist, dass alle FoodView-Modelle dem Pyrolysebetrieb standhalten. In diesem Selbstreinigungsmodus heizen die Geräte auf bis zu 440°C auf, was an die thermische Isolierung und an die Qualität der Kamera besondere Anforderungen stellt.

SMART BROWNING CONTROL – PIZZA IST FERTIG!

Eine zweite Neuheit bei den Backöfen ist einem internationalen Lieblingsrezept gewidmet: der Pizza. Die Spezialanwendung dafür heisst Smart Browning Control. Die Herangehensweise ist eine andere als bei Smart Food ID. Hier wählt der Anwender unter Pizza zwischen gefrorener und frischer Ware aus und startet den Vorgang.

Die Kamera erkennt über die Bräunung, wann die Pizza fertig ist. Bei Bedarf kann Smart Browning Control (wie auch Smart Food ID) mit TasteControl kombiniert werden, das ein Austrocknen der Speise durch Restwärme verhindert. Dazu öffnet sich am Programmende die Backofentür einen Spalt, das Gerät kühlt auf eine vorgewählte Temperatur herunter und hält die Speisen dann warm.

DIE SCHRITT-FÜR-SCHRITT-ANLEITUNG VOM COOKASSIST

Doch nicht nur die Backöfen von Miele sind mit smarten Funktionen ausgestattet, auch beim Braten in der Pfanne kann man sich auf die gewünschte Hilfe verlassen. Dank dem CookAssist von Miele gelingt einem sowohl das perfekte Steak als auch die dazugehörige Rösti. CookAssist ist eine App-basierte Anwendung, die den Anwender Schritt für Schritt durch den Bratprozess leitet – angefangen beim Aufheizen der Pfanne, gradgenau nachvollziehbar auf dem Smartphone. Ist die gewünschte Temperatur erreicht, erfolgt die Aufforderung, die Zutaten in die Pfanne zu geben. Ist es Zeit zu wenden, erfolgt wieder eine Meldung via App. Nachbraten oder anbrennen lassen gehören damit definitiv der Vergangenheit an.

DIE MIELE-APP ALS SMARTER BEGLEITER IM ALLTAG

Damit man die gesamte Bandbreite der digitalen Helfer von Miele in Anspruch nehmen kann, sollte man die Geräte unbedingt mit der Miele-App vernetzen. Damit hat man nicht nur immer und von jedem Ort aus alles im Griff. Man erhält damit auch zusätzlichen Komfort und Sicherheit. Die neu entwickelten Funktionen, die mobile Steuerung sowie die neue Vernetzungstechnologie bieten ein Gesamtpaket, das neue Freiräume schafft und einen dabei unterstützt, den Alltag effektiv und nachhaltig zu gestalten. Dabei bietet das Dashboard einen tollen Überblick über alle vernetzten Geräte im Haushalt und deren aktuellen Status. Mit der MobileControl lässt sich jederzeit und komplett ortsunabhängig auf die Geräte zugreifen. So kann man ohne Probleme und in nur wenigen Schritten von unterwegs den Kühlschrank auf eine niedrigere Temperatur herunterkühlen, bevor man mit einem grösseren Einkauf nach Hause kommt. Und falls man vergessen hat, den Geschirrspüler vor dem Verlassen des Hauses zu starten, dann lässt sich auch dieser via Miele-App von überall starten. Egal in welcher Situation, die Vernetzung mit der Miele-App sorgt für maximalen Komfort im Alltag.

WEITERE INFORMATIONEN:

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



AirSensor™ – Der automatische Dunstabzug aus der Schweiz



Der Dunstabzug mit AirSensor™-Technologie erfasst laufend die Situation über dem Kochfeld und reguliert automatisch die Abzugsleistung für ein angenehmes Raumluftklima.

Kochfeld und Dunstabzugshaube stehen der eine ohne den anderen beide auf verlorenem Posten. Sind sie hingegen gut aufeinander abgestimmt, bieten sie beim Kochen das optimale Spielfeld. Genau an diesem Punkt setzt die revolutionäre AirSensor™-Technologie an.

DIE INTELLIGENTE DUNSTABZUGSHAUBE, DIE SICH AUTOMATISCH REGULIERT

Die Dunstabzugshaube mit AirSensor™ ist mit einem sensiblen Sensor ausgestattet, der laufend das Raumklima misst und anhand der ermittelten Luftwerte die Abzugsleistung automatisch reguliert. In anderen Worten erkennt die Dunstabzugshaube selbständig, ob auf dem Kochfeld ein Topf kochendes Wasser steht oder gerade ein Steak scharf angebraten wird, und stellt die höchste Leistungsstufe ein. Sobald die Kochsituation eine tiefere

Leistungsstufe erlaubt, wird der Betrieb wieder runtergefahren. Dadurch läuft der Dunstabzug immer auf der idealen Leistungsstufe und sorgt so konstant für ein optimales Raumluftklima. Daraus resultieren zwei handfeste Vorteile. Erstens entfällt das lästige Hantieren an der Tastatur. Zweitens wird der Energieverbrauch optimiert und im Abluftbetrieb dem Raum nicht unnötig beheizte Luft entzogen. Bei Bedarf kann der Automatikbetrieb jederzeit übersteuert und der Dunstabzug manuell bedient werden.

KOSTENGÜNSTIGE UND SCHNELLE INSTALLATION

Die AirSensor™-Technologie wurde von der Ostschweizer Fachhochschule zusammen mit der Firma Schätti AG, Metallwarenfabrik entwickelt. Die Dunstabzugshauben werden in der Schweiz von Schätti AG produziert. Der AirSensor™ ist so konzipiert, dass er in Kombination mit jedem Kochfeldmodell unabhängig des Herstellers funktioniert und auch 100% ersatzmarkttauglich ist. Die Installation ist kostengünstig und kann von nur einem Monteur durchgeführt werden. Auch die Konfiguration der unterschiedlichen Leistungsbedürfnisse einer Abluft- oder Umluftanlage geht über die Touchstatur ganz einfach.

Die innovative AirSensor™-Technologie ist in all unseren SuperLuxe-Flachschirmhauben integriert.



WEITERE INFORMATIONEN:

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



Reihenweise Wärmepumpen im Einsatz

In einer Volketswiler Wohnüberbauung wird schrittweise die Wärmeerzeugung erneuert. Bislang liessen sich zehn Besitzer von Reiheneinfamilienhäuser eine Luft-/Wasser-Wärmepumpe von Weishaupt installieren.

Wer warm haben möchte, kuschelt gerne. Und ein solches Bild vermittelt die Wohnüberbauung am Glärnischweg in Volketswil. Besucher staunen, denn vor zehn Reiheneinfamilienhäusern stehen neuerdings Luft-/Wasser-Wärmepumpen, schön aufgereiht, wie bei einer Parade. Die neuen Wärmepumpen weisen günstigere Betriebskosten für Energie und Unterhalt gegenüber fossiler Wärmeversorgung auf. Zudem helfen sie den CO₂-Wert zu verbessern.

Fachleute der Masa Haustechnik GmbH erstellten sämtliche Gewerke (WP, Installation Heizung/Sanitär/Elektro/Bau). Die Installationsarbeiten begannen im Oktober letzten Jahres beim ersten Haus. Seit Mai lassen sich die vorläufig letzten beiden Häuser mittels einer Wärmepumpe beheizen.

WEISHAUPT-PUMPEN HABEN DIE NASE VORNE

Zehn Eigentümer entschieden sich für eine Luft-/Wasser-Wärmepumpe «WWP LB 12-A» vom Unternehmen Weishaupt. Die modulierende Wärmepumpe verbindet Leistungsfähigkeit mit einer geringen Geräuschkentwicklung. Sie verfügt über die Vorteile einer Monoblock-Luftwärmepumpe und ist dank einem Aussen- und einem Innengerät so flexibel wie ein Splitgerät. Ergänzt werden sie mit einem Kombispeicher «WKS-C», bestehend aus einem Pufferspeicher (100 Liter) und einem Trinkwasser-Erwärmer (300 Liter).

RUHESTÖRUNG? KEINESWEGS!

Zwar zählt die «WWP LB 12-A» zu den leisesten auf dem Markt. Allerdings ist auf den Geräuschpegel wegen der Schalladdition, wenn alle nebeneinanderstehen, zu achten. Daher wurden die Aussengeräte mit einem Abstand zwischen acht und zehn Metern aufgestellt.

Den flüsterleisen Betrieb verdankt sie ihrem «Eulenflügel-Ventilator» aber auch dem Verdichter, der sich im Innengerät befindet. Der Lärmwert liegt bei einem Abstand von 1,5 m bei bloss 35 dB(A). Somit liess sich dieses robuste und wetterfeste Aussengerät ohne Probleme auch in der engen Bebauung am Glärnischweg platzieren.

KRAFTVOLL DANK HOHER EFFIZIENZ

Die Nachbarn schätzen dank des leisen Betriebes weiterhin ihre Ruhe. Aber auch die Eigentümer profitieren – unter anderem von der hohen Effizienz der Wärmepumpe. Diese wird durch die nicht vorhandenen «Transportverluste» von aussen nach innen unterstützt. Ergänzend sorgt die Dampfeinspritzung (EVI) mit Zusatzwärmetauscher im Innengerät für eine Vorlauftemperatur von bis zu 65 °C. Der kraftvolle, laufruhige Scroll-Verdichter arbeitet zuverlässig bis zu einer Aussentemperatur von -22 °C. Der COP-Wert von 4,4 (bei A2/W35, WWP LB 20-A) ist einer der besten am Markt.

FÖRDERBEITRAG GENUTZT

Durch die höchste Energieeffizienzklasse (A++++) ergeben sich sowohl für Neubauer als auch für Modernisierer hohe Chancen auf verschiedenste Fördermöglichkeiten, wenn sie sich für den Einbau einer Biblock von Weishaupt entscheiden möchten.



Das Aussengerät mit innovativem Eulenflügel-Ventilator zählt zu den leisesten Geräten am Markt. Daher eignete es sich vortrefflich für den Einsatz in der Volketswiler Wohnüberbauung.

In Volketswil wurden die Anlagen wurden nach WPSM erstellt. Daher sind sie für den Bezug von Fördergelder im Kanton Zürich berechtigt. Das ergab für jeden Teilnehmer einen Beitrag von 4 500 Franken.

BIBLOCK MIT PV-ANLAGE KOMBINIEREN

Selbstverständlich lassen sich die Luft-/Wasser-Wärmepumpen mit einer PV-Anlage betreiben. Sie werden somit autarker und noch umweltfreundlicher. Eine richtige Win-Win-Situation, sowohl für die Hausbewohner als auch die Umwelt.

Die ganze Wohnüberbauung umfasst 50 Einheiten. Möglich, dass jetzt weitere

Eigentümer ihr auf fossilen Trägern fussendes Heizsystem auswechseln und auf Wärmepumpen umsteigen. Dann werden noch mehr von ihnen vor den einzelnen Häusern stehen – sozusagen als Paradebeispiel für eine umweltfreundliche Wärmeerzeugung.

WEITERE INFORMATIONEN:

Weishaupt AG
Chrummacherstrasse 8
8954 Geroldswil
Tel. 044 749 29 29
www.weishaupt-ag.ch



Mit dem Einbau der umweltfreundlichen Luft-/Wasserwärmepumpe von Weishaupt sind nun zehn weitere Häuser auf dem neusten Stand.



Da die Aussengeräte nah beieinanderstehen, musste auf die Schalladdition geachtet werden. Mit einem Abstand zwischen acht und zehn Metern wurde ein tiefer Lärmpegel erreicht, sodass die Nachbarn ihre Ruhe weiterhin geniessen können.

Guter Schlaf: Dunkel muss es sein!

Was tun, wenn der Schlaf ausbleibt?
Zuerst einmal sollte man die Situation im Schlafzimmer überprüfen.

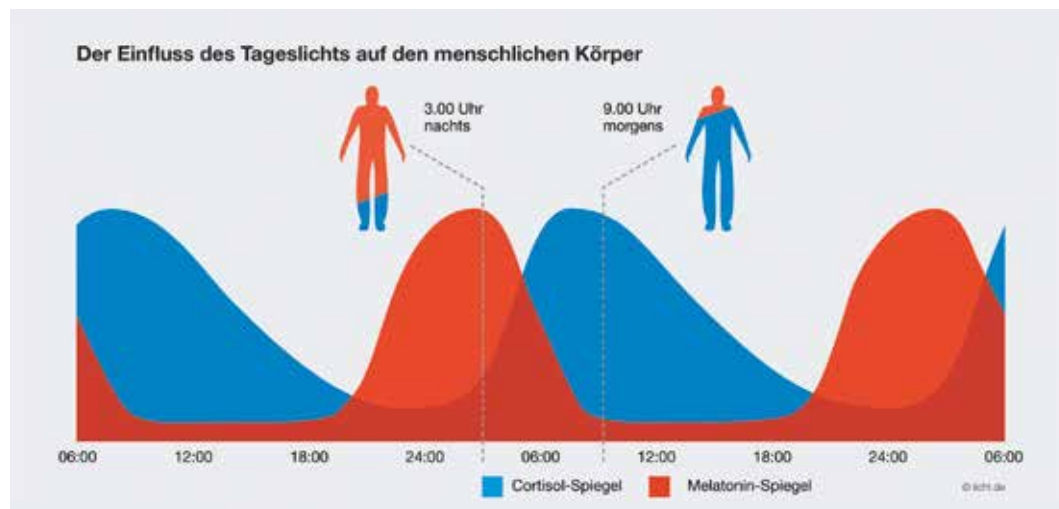
Mehr als ein Viertel der Bevölkerung leidet an Schlafproblemen. Die Gründe dafür sind unterschiedlich, die Schlafmedizin kennt rund 100 Ursachen für Schlaflosigkeit. Nicht immer lassen sich diese einfach behandeln. In vielen Fällen aber schon: Einer der Hauptgründe für Schlafstörungen ist elektrisches Licht. Denn unser Körper stellt erst auf Schlafen um, wenn wir einige Zeit im Dunkeln verbracht haben.

Verantwortlich dafür ist unter anderem das Hormon Melatonin, das den Tag-Nacht-Rhythmus unseres Körpers steuert. Ist es hell, hört der Körper auf, Melatonin zu produzieren. Wird es dunkel, dann schüttet er das Hormon wieder aus und man wird müde.

LICHT DÄMPFEN UND ENTSPANNEN

Künstliches Licht stört den Tag-Nacht-Rhythmus unseres Körpers. Die Folge davon: Die notwendige Melatonin-Dosis für den Schlaf bleibt aus, gleichzeitig schüttet der Körper weiterhin das wachmachende Hormon Serotonin aus, weil er glaubt, es sei Tag. Gleiches bewirken Fernseher, Computer-Bildschirme sowie die Displays von Smartphones und Tablets. Deren Licht hat zudem einen hohen Blau-Anteil der besonders wach macht.

Eine Grundvoraussetzung für schnelles Einschlafen und einen tiefen Schlaf ist also Dunkelheit. Am Abend sollte man daher vor dem Zubettgehen weder E-Mails checken



noch mit dem Smartphone herumspielen. Besser ist es, langsam das Licht zu dämpfen, sich zu entspannen und dem Körper Zeit zu geben, sich langsam auf den Schlaf einzustellen.

SCHWEIZWEITE LICHTVERSCHMUTZUNG

Nicht jede Lichtquelle lässt sich ausschalten. In den meisten Orten der Schweiz – auch auf dem Land – herrscht Lichtverschmutzung. So gibt es in der Schweiz keinen Ort mehr, an dem es in der Nacht natürliche Dunkelheit gibt. Irgend ein Licht stört also immer – und verhindert den Schlaf.

Ein Schlafzimmer sollte sich daher vollkommen abdunkeln lassen. Rollläden müssen

dazu komplett schliessen und kein Licht durchlassen (siehe Infokasten). Nur so fällt man schnell in einen tiefen Schlaf und wacht am Morgen nicht zu früh auf.

Und wenn es mit dem Einschlafen doch einmal nicht klappt? Dann heisst es raus aus den Federn! Denn wer sich im Bett wälzt, wird nicht einschlafen. Besser ist es dann, noch einmal aufzustehen, um etwas Entspannendes zu tun – zum Beispiel ein Buch lesen oder meditieren. Auch ein beruhigender Tee kann helfen, um beim zweiten Versuch den wohlverdienten Schlaf zu finden.

DAS FÖRDERT DEN TIEFEN SCHLAF

- Vollkommene Dunkelheit im Schlafzimmer.
- Möglichst regelmässige Schlafzeiten.
- Schlafzimmertemperatur zwischen 16°C und 18°C.
- Luftfeuchtigkeit nicht unter 40% und nie über 60%.
- Mindestens 1 Stunde Bildschirmpause vor dem Schlafen.
- Am Abend nur leichtes Essen, auf Alkohol verzichten.
- Täglich 30 Minuten Bewegung im Freien (bei Tageslicht).
- Erst ins Bett liegen, wenn man schlafen möchte.

DAS BEWIRKT SCHLAFMANGEL

Wieviel Schlaf ein Mensch benötigt, ist individuell verschieden. Schlafmedizinerinnen und Schlafmediziner empfehlen mindestens 7 Stunden Schlaf pro Tag. Weniger wirkt sich nicht nur negativ auf unser Wohlbefinden aus, es schädigt längerfristig auch die Gesundheit. So erhöht andauernder Schlafmangel das Risiko für Herz-Kreislauf-Probleme wie Herzinfarkt, Schlaganfall und Herzinsuffizienz. Ebenso reduziert Schlafmangel schon nach kurzer Zeit die Konzentrationsfähigkeit. Dadurch sinkt die Leistung am Arbeitsplatz, gleichzeitig steigt das Unfallrisiko: Menschen mit zu wenig Schlaf oder schlechter Schlafqualität haben laut der Schweizerischen Unfallversicherung Suva ein fast doppelt so hohes Risiko für Berufs- und Freizeitunfälle. Am häufigsten damit verbunden seien Stolper- und Sturzunfälle oder Verletzungen mit Maschinen und Werkzeugen.

GUTER SCHLAF: AUF DIE ROLLLÄDEN KOMMT'S AN

Rollläden leisten einen wichtigen Beitrag zum Wohnkomfort: Sie verdunkeln, halten Einbrecher ab und sorgen für Privatsphäre. Letzteres wird aufgrund des verdichteten Bauens immer wichtiger. Doch nicht jeder Rollladen erfüllt die aufgezählten Kriterien. So braucht es für einen zuverlässigen Einbruchschutz eine Hochschiebesicherung. Und damit ein Rollladen ausreichend abdunkelt, muss er vollständig verschliessen. Die Profile der Rufalex-Rollläden werden zum Beispiel aus recyceltem Aluminium sowie Polyurethanschaum gefertigt und greifen ineinander. Vollständig herunter gelassen dringt daher kein Licht mehr ein: Selbst an einem sonnigen Tag lässt sich so ein Zimmer verdunkeln. Zieht man den Rollladen ein wenig hoch, so werden Lüftungsschlitze frei, durch die Luft in den Raum gelangen kann. Ebenfalls lässt sich damit der Licht-einlass steuern.



WEITERE INFORMATIONEN:

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



Extra ist der neue Standard

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

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

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

WEITERE INFORMATIONEN:

Schindler
schindler.ch/extra-de



Schindler



EXTRA CONNECTION Permanent verbunden

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

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



EXTRA DESIGN Persönliche Note

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

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



EXTRA ENTERTAINMENT Rundum unterhaltend

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

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

Stürzen kann jeder – sorgen Sie vor!

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

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

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

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

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

STÜRZE KÖNNEN GROSSE, FINANZIELLE FOLGEN HABEN

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

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



Handlauf an einer Mehreck-Treppe

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

SICHERHEIT UND OPTIK HAND IN HAND

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

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

WEITERE INFORMATIONEN:

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



Sicherheit und Optik – Hand in Hand



Handläufe sorgen für mehr Sicherheit in Haus und Garten

ABFALLBEHÄLTER & BÄNKE

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

ABLAUFENTSTOPFUNG



ROHRMAX
 Halte dein Rohr sauber
 24h 0848 852 856

...ich komme immer!

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

Kostenlose Kontrolle
 Abwasser + Lüftung

ABRECHNUNGSSYSTEME



KeyCom AG
 Champs-Montants 10a
 2074 Marin

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

BEWEISSICHERUNG



STEIGER BAUCONTROL AG
 Schadenmanagement Baummissionsüberwachung

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

ELEKTROKONTROLLEN



Sicherheit.

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

certum
 Elektrokontrolle und Beratung

Certum Sicherheit AG, Überlandstr. 2, 8953 Dietikon, Telefon 058 359 57 61
 Unsere weiteren Geschäftszellen: Bruggalen AG, Frauenfeld, Frauenbach, Leuziting, Rheinfelden, Schaffhausen, Seuzach, Unteriggenthal, Wädenswil, Wetzikon und Zürich

HAUSWARTUNGEN



D. REICHMUTH GmbH
 Hauswartungen

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

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

HAUSTECHNIK / SANITÄR

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

Telefon +41 71 910 08 44

info@luebersystem.ch
 www.luebersystem.ch

IMMOBILIENMANAGEMENT

Aandarta
 Digital Property Management

ABACUS
 Gold Partner

Der Spezialist für die digitale Immobilienbewirtschaftung:

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

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

welcome@aandarta.ch
 www.aandarta.ch



AXimmo
 SOFTWARE FÜR SCHWEIZER IMMOBILIENUNTERNEHMEN

Axcept Business Software AG
 Kempthpark 12
 8310 Kempthal

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

AXEPT
ALF HOHEN NEULAU



ABACUS
 Gold Partner

Ihre Experten für Abalmmo:

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

Tel. 044 444 35 55
 abacus@bdo.ch

IMMOBILIENMARKT

IMMO
SCOUT24

Ihre erste Adresse für eine langfristige Partnerschaft

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

IMMOBILIENSFTWARE

LIEGENSCHAFTSVERWALTUNGEN
DOSSIERS UND ABLÄUFE DIGITAL,
SICHER UND ZUGRIFF VON ÜBERALL

**Canon (Schweiz) AG**

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

Canon

extenso
Erweitert Ihre Leistung.

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



InterDialog
SOFTWARE AG

Oetlisbergstrasse 43 · 8053 Zürich

Tel +41 44 5866794

www.interdialog.ch

Email: info@interdialog.ch

GARAIO REM
NÄHER AN DER
IMMOBILIE

www.garaio-rem.ch



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

IMMOMIG ↑

Software, Website & Portal

Lösung für Vermarktung,
Überbauungen, Ferienwohnungen
und Ihr eigenes Netzwerk

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



MOR! LIVIS
Das Immobilien- und
Liegenschaftsverwaltungssystem

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

Quorum
Software

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



Software für die
Immobilienbewirtschaftung
ImmoTop2, Rimo R5

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

ROHRSANIERUNGEN



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

SCHIMMELPILZBEKÄMPFUNG



Krüger + Co. AG

Wir optimieren Ihr Klima.

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

SCHÄDLINGSBEKÄMPFUNG



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

Plagex®

professionelle Schädlingsbekämpfung

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

HAUPTNIEDERLASSUNG

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

ZWEIGNIEDERLASSUNG

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

www.plagex.ch
 info@plagex.ch

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

SPIELPLATZGERÄTE



Coolle Spielplätze

Mit Sicherheit gut beraten.
 Neuanlagen, Sanierungen,
 Sicherheitsberatungen.

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

GTSM_Maggingen AG

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

WASSERSCHADENSANIERUNG
 BAUTROCKNUNG



Krüger + Co. AG

Wir optimieren Ihr Klima.

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



- Wasserschaden-Sanierungen
- Bauaustrocknung
- Zerstörungsfreie Leckortung

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

24H-Notservice 0848 76 25 24

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

PRÄSIDIUM UND GESCHÄFTSLEITUNG SVIT SCHWEIZ

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

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

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

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

Ressort Recht & Politik:

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

Ressort Finanzen:

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

CEO SVIT Schweiz:

Marcel Hug, SVIT Schweiz,
Maneggstrasse 17, 8041 Zürich
marcel.hug@svit.ch

Stv. CEO SVIT Schweiz:

Ivo Cathomen, SVIT Schweiz,
Maneggstrasse 17, 8041 Zürich
ivo.cathomen@svit.ch

SCHIEDSGERICHT DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT

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

SVIT-STANDESGERICHT

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

REGIONALE SVIT-MITGLIEDER- ORGANISATIONEN

SVIT AARGAU

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

SVIT BEIDER BASEL

Sekretariat: Tanja Molinari, Aeschenvor-
stadt 55, 4051 Basel,
T 061 283 24 80, svit-basel@svit.ch

SVIT BERN

Sekretariat: SVIT Bern,
Murtenstrasse 18, Postfach,
3203 Mühleberg-Bern
T 031 378 55 00, svit-bern@svit.ch

SVIT GRAUBÜNDEN

Sekretariat: Hans-Jörg Berger,
Berger Immobilien Treuhand AG,
Bahnhofstrasse 8, Postfach 100,
7001 Chur, T 081 257 00 05,
svit-graubuenden@svit.ch

SVIT OSTSCHWEIZ

Sekretariat: Claudia Eberhart,
Haldenstrasse 6, 9200 Gossau
T 071 380 02 20, svit-ostschweiz@svit.ch
Drucksachenversand: Urs Kramer,
Kramer Immobilien Management GmbH
T 071 677 95 45, info@kramer-immo.ch

SVIT ROMANDIE

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

SVIT SOLOTHURN

Sekretariat: Nicole Lerch, Olcona Verwal-
tungs AG, Ringstrasse 30, 4600 Olten,
T 062 205 20 70, kontakt@olcona.ch

SVIT TICINO

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

SVIT ZENTRALSCHWEIZ

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

Rechtsauskunft für Mitglieder:

Kummer Engelberger, Luzern
T 041 229 30 30,
info@kummer-engelberger.ch

SVIT ZÜRICH

Sekretariat: 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

DELEGIERTENVERSAMMLUNG

23.06.22 Luzern

SVIT-MITGLIEDERORGANISATIONEN

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

SVIT AARGAU

30.09.21 Generalversammlung
11.11.21 Frühstück

SVIT BASEL

03.12.21 SVIT Niggi Näggi

SVIT BERN

-

SVIT GRAUBÜNDEN

21.09.21 Herbstanlass

10.01.22 Neujahrsapéro

SVIT OSTSCHWEIZ

10.01.22 Neujahrsapéro

SVIT ZENTRALSCHWEIZ

28.10.21 Business-Lunch

25.11.21 Bildungsforum

SVIT ZÜRICH

-

BEWERTUNGS- EXPERTEN-KAMMER

-

FACHKAMMER STOCKWERKEIGENTUM

23.09.21 Fit für STWE
27.10.21 Herbstanlass

KAMMER UNABHÄNGIGER BAUHERRENBERATER

09.11.21 70. Lunchgespräch

SCHWEIZERISCHE MAKLERKAMMER

19.10.21 Generalversammlung
19.10.21 Maklerconvention

SVIT FM SCHWEIZ

17.11.21 Good Morning FM!



ISSN 2297-2374

ERSCHEINUNGSWEISE
monatlich, 12x pro Jahr

ABOPREIS FÜR NICHTMITGLIEDER
78 CHF (inkl. MWST)

EINZELPREIS
7 CHF (inkl. MWST)

AUFLAGEZAHL
Beglaubigte Auflage: 3313 (WEMF 2020)
Gedruckte Auflage: 4000

VERLAG
SVIT Verlag AG
Maneggstrasse 17
8041 Zürich
Telefon 044 434 78 88
Telefax 044 434 78 99
www.svit.ch / info@svit.ch

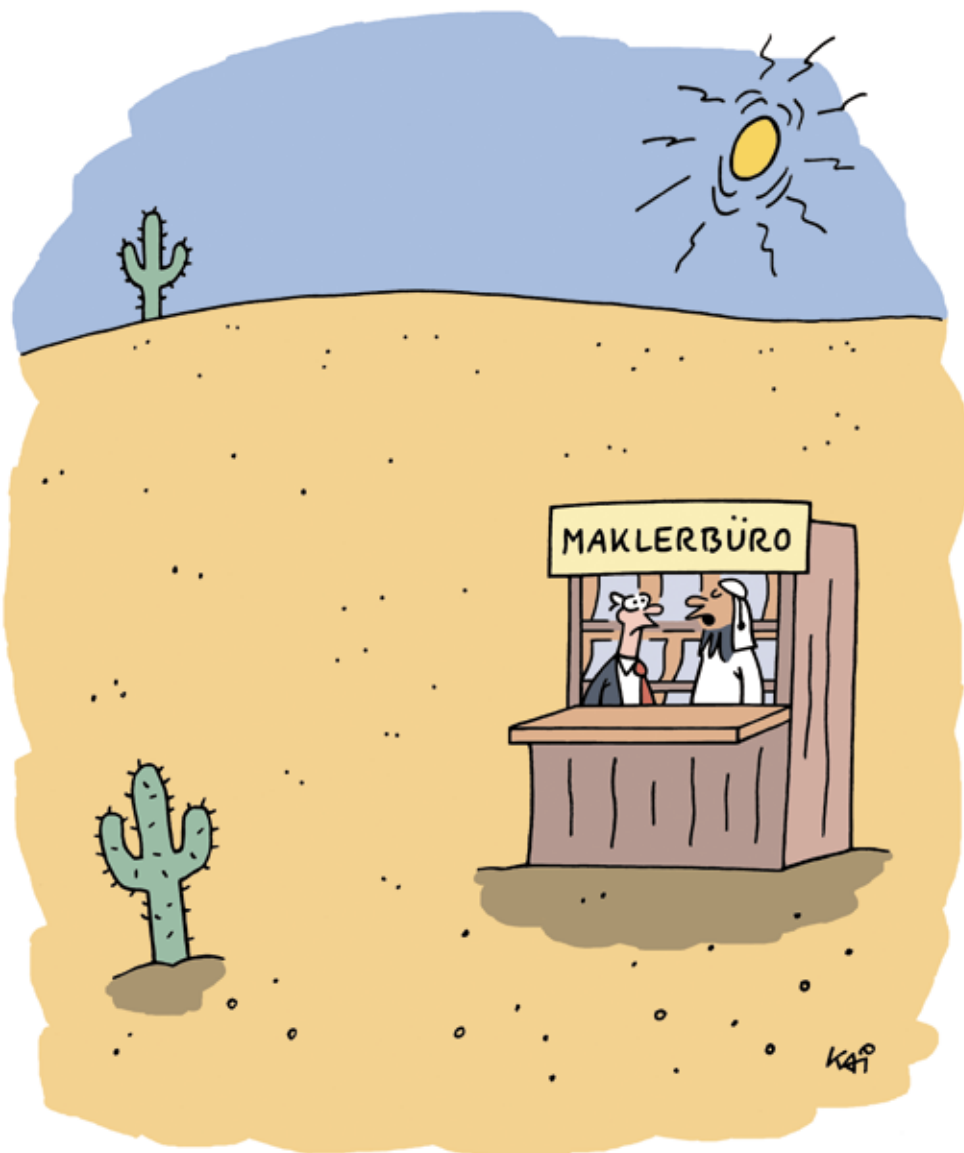
REDAKTION
Dr. Ivo Cathomen (Herausgeber)
Dietmar Knopf (Chefredaktion)
Mirjam Michel Dreier (Korrektorat)
Urs Bigler (Fotografie, Titelbild)

DRUCK UND VERTRIEB
E-Druck AG, PrePress & Print
Lettenstrasse 21, 9016 St.Gallen
Telefon 071 246 41 41
Telefax 071 243 08 59
www.edruck.ch, info@edruck.ch

SATZ UND LAYOUT
E-Druck AG, PrePress & Print
Rita Kurmann
Andreas Feurer

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

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



„Seien Sie doch froh, dass Sie überhaupt einen Ausbildungsplatz gefunden haben...“



***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.



REAL
ESTATE
AWARD

SIEGER 2021

Kategorie
Bewirtschaftung

gemeinsam mit



MIETERSERVICE

vollständige Meldungen & Aufträge
- mit echtem Profi Know-how



neugierig@imofix.io



imofix.io

Schreiner



Wir reparieren
alles – ausser
Strom und Wasser.



Neu

Noch schneller und
einfacher vermarkten
auf der **Neubau**
Plattform von
ImmoScout24.

**Sie haben ein
Neubauprojekt,
wir die digitale Power
für die Vermarktung.**



**Melden Sie sich jetzt,
gerne beraten wir Sie.**

IMMO

SCOUT 24