

FOKUS
ARIANE WIDMER
PHAM IM
INTERVIEW

— 04

POLITIK
MEHR RECHTE
FÜR BAUHERREN

— 10

IMMOBILIEN-
WIRTSCHAFT
EIGENTÜMER-
WECHSEL IM
STOCKWERK-
EIGENTUM

— 12

BAU & HAUS
WARUM
VERDICHTUNG
OFT SCHEITERT

— 42

A portrait of Ariane Widmer Pham, a woman with long, wavy, light brown hair, wearing black-rimmed glasses and a black button-down shirt. She is looking directly at the camera with a neutral expression. The background is a dark, textured grey.

AREAL- UND
STADTENTWICKLUNG

NEIN ZU TIEFEREN VERWALTUNGS-SÄTZEN

«Steigende Energiepreise bescheren Immobilienbewirtschaftern Mehreinnahmen in Millionenhöhe», schreibt die NZZ Ende Oktober. Weiter zitiert sie einen Mietervertreter: «Bei der Definition von 3 bis 4% ging man von normalen Energiekosten aus. Daher wäre es in der derzeitigen Situation angebracht, die Pauschalen zu reduzieren.» Bleibt Ihnen da wie mir die Spucke weg?

Wer unter Ihnen einmal den effektiven Aufwand erfasst hat, weiss, dass der Verwaltungssatz wohl eher bei 4,5% oder höher liegt. Daran ver-



mögen auch steigende Energiekosten nichts zu ändern. Es braucht kein Hellseher zu sein, wer schon jetzt seinen Aufwand für die Abrechnung im kommenden Jahr deutlich steigen sieht. Ich denke dabei an die zahllosen Einsichtsbegehren, an Anfechtungen, das Inkasso und – leider – nicht zuletzt an die Kündigungsandrohungen bei Zahlungsausfällen. Viele unter Ihnen mögen zudem auf die Mieter mit dem Angebot zugegangen sein, die Akontozahlungen bereits jetzt auf freiwilliger Basis zu erhöhen. Auch dieser Aufwand ist nicht zu negieren.

Der SVIT lehnt darum Forderungen strikt ab, angesichts steigender Energiekosten die anteilmässigen Verwaltungskosten für die Erstellung der Nebenkostenabrechnung zu senken. Die Sätze werden im Mietvertrag für beide Seiten verbindlich vereinbart. Gesetzgeber und Rechtsprechung haben sich auf konkrete Prozentsätze an den Nebenkosten festgelegt und nicht vorgesehen, dass diese mit steigenden oder fallenden Energiepreisen sinken bzw. steigen. Im Umkehrschluss wäre es sonst so, dass die Sätze zum Beispiel nach einer energetischen Sanierung der Liegenschaft steigen müssten.

Ich bin mir bewusst, dass die steigenden Energiepreise Mieter in Bedrängnis bringen können. Die Bewirtschafter sind aber der falsche Adressat für Forderungen nach einer Lösung des Problems. ■

Heizungs-
ausfall?
Wir heizen ein,
schweizweit.

krueger.ch/notheizung



— 10

IMMOBILIENPOLITIK

BUNDESRAT WILL BAUHERREN STÄRKEN

DIE REVISIONSVORLAGE ZUR STÄRKUNG DER MÄNGELRECHTE VERBESSERT DIE POSITION PRIVATER KÄUFER UND BAUHERREN.



— 12

IMMOBILIENWIRTSCHAFT

RICHTIGER ADRESSAT NACH EIGENTÜMER- WECHSEL

EIGENTÜMERWECHSEL RUND UM DURCHFÜHRUNG VON STOCKWERKEIGENTÜMERVERSAMMLUNGEN BERGEN IMMER WIEDER ABGRENZUNGSFRAGEN. DER VORLIEGENDE ARTIKEL FASST DIE PFLICHTEN ALLER BETEILIGTEN ZUSAMMEN.



— 42

BAU & HAUS

WARUM VERDICHTUNG OFT SCHEITERT

OBWOHL VERDICHTUNG HEUTE EIN GRUNDSATZ DER STADTENTWICKLUNG IST, STÖSST SIE IMMER NOCH AUF WIDERSTAND. ETH-RAUMWISSENSCHAFTER HABEN NUN UNTERSUCHT, INWIEWEIT DIE VERDICHTUNG VON DER BEVÖLKERUNG AKZEPTIERT WIRD.

— FOKUS

- 04 «WIR BRAUCHEN SUBZENTREN MIT LEBENSQUALITÄT»**
Ariane Widmer Pham spricht mit der ImmoBilia über die Neugestaltung von «West-Lausanne» und erläutert die Ziele der Vision «Genf 2050».

— IMMOBILIENWIRTSCHAFT

- 16 TANKSTELLE TIEFGARAGE**
Das Thema Elektromobilität beschäftigt auch so manche Stockwerkeigentümergeinschaft: Wie soll man vorgehen, um den Elektroautos ihre Tankstelle in der Tiefgarage zu ermöglichen?
- 18 AGIEREN STATT REAGIEREN**
Bei Sanierungsprojekten obliegt die Organisation den Liegenschaftsverwaltungen. Dabei gilt es, eine Spaltung der Stockwerkeigentümergeinschaft zu verhindern.
- 20 WAS BAUHERREN LIEFERN MÜSSEN**
Mit der neuen Phase 0 der SIA-Norm 101 wird die Bauherrschaft aufgefordert, früh mitzudenken und mit der Architektenschaft einen Dialog auf Augenhöhe zu führen. Tönt gut, ist aber nicht einfach.
- 22 DER MONAT IN DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT**

— IMMOBILIENRECHT

- 28 HAFTUNGSKLAGE UND VORMERKUNG IM GRUNDBUCH**
Im ersten Entscheid beschäftigte sich das Bundesgericht mit einem Begehren um Vormerkung des Mietverhältnisses im Grundbuch. Im zweiten Entscheid ging es um die Frage der Verjährung einer Haftungsklage.
- 32 BESCHLÜSSE IM STOCKWERKEIGENTUM**
Die Themen Beschlussfähigkeit und Beschlussfassung stehen für den Verwalter von Stockwerkeigentum während der Versammlungszeit im Vordergrund. Was ist dabei aus rechtlicher und mathematischer Sicht zu beachten?

— BAU & HAUS

- 36 BEWAHREN UND VERDICHTEN**
Auf dem einstigen Areal des Felix-Platter-Spitals entsteht ein neues Quartier mit rund 530 Genossenschaftswohnungen sowie Gewerbe- und Gemeinschaftsflächen. Mit einbezogen ist auch das alte Spitalgebäude.
- 38 WEG ÜBER DIE GRENZE**
Fast nahtlos zieht sich der Rheinuferweg St. Johann-Huningue bis ins Zentrum der französischen Nachbargemeinde. Das grenzüberschreitende Projekt war ein zentraler Baustein der Neunutzung des Hafens St. Johann.
- 46 SOMMERLICHEN WÄRMESCHUTZ EINFORDERN**
Die Sommer werden durch den Klimawandel hierzulande künftig heisser. Deshalb sollte, wer ein Haus baut, von den Planenden einen effizienten sommerlichen Wärmeschutz einfordern.

— IMMOBILIENBERUF

- 48 DER RICHTIGE IMMOBILIENMAKLER**
Für den erfolgreichen Immobilienverkauf ist die richtige Wahl des Maklers sehr wichtig. Gratisangebote und Maklerempfehlungen aus dem Internet helfen dem Eigentümer kaum und dienen dem Makler zur Akquisition.
- 50 EINBLICKE IN DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT**
Mit der Kampagne «Immofuture» setzt sich der SVIT Bern für die Förderung des Berufsnachwuchses ein. Am 22. September hat der erste Immofuture Day stattgefunden.
- 53 AKTUELLE LEHRGÄNGE**
- 54 BERUFSBILDUNGSANGEBOTE DES SVIT**

— VERBAND

- 56 GV SVIT BERN: FLAGGE ZEIGEN UND SEGEL SETZEN**
- 58 H&B REAL ESTATE GEWINNT SVIT REAL ESTATE AWARD**
- 60 GV SVIT AARGAU: STELLDICHEIN DER IMMOBILIENBRANCHE**
- 63 MAKLER-CONVENTION: WANDEL BRAUCHT VERTRAUEN**
- 64 GV SVIT GRAUBÜNDEN: ANLASS MIT FÜHRUNG UND APÉRO**
- 65 KURZMELDUNGEN VERBAND**



«WIR BRAUCHEN
SUBZENTREN MIT HOHER
LEBENSQUALITÄT»



Ariane Widmer Pham spricht mit der Immobilia über die Neugestaltung von «West-Lausanne» und erläutert die Ziele der Vision «Genf 2050».

INTERVIEW – DIETMAR KNOFF*
FOTOS – URS BIGLER

Als leitende Städteplanerin von Genf sind Sie für die bauliche Entwicklung des Kantons mitverantwortlich. Was genau sind Ihre Aufgaben?

Ariane Widmer Pham: Der Kanton Genf mit insgesamt 45 Gemeinden ist ein Stadtkanton. Für ihn entwickeln wir neben der kantonalen Bau- und Richtplanung auch die Gestaltungs- und Zonenplanung. Das Besondere an unserem Amt ist, dass wir auch eine Abteilung haben, die sich ausschliesslich um die Gestaltung der ▶

ANZEIGE

TROCKAG
WÄNN'S UMS TROCKNE GAHT

WASSERSCHADENSANIERUNGEN
BAUAUSTROCKNUNGEN
ZERSTÖRUNGSFREIE LECKORTUNG

24H-NOTSERVICE
0848 76 25 24

www.trockag.ch

Hunzenschwil Dietikon Horw Zofingen Muttenz



öffentlichen Räume kümmert. Als Kantonsplanerin von Genf bin ich für die Erarbeitung und die Umsetzung der städtebaulichen und territorialen Visionen verantwortlich.

Ein wichtiges aktuelles Projekt ist die Neugestaltung von «West-Lausanne». 2011 haben die acht Gemeinden von West-Lausanne (Bussigny, Chavannes, Crissier, Ecublens, Prilly, Renens, St-Sulpice und Villars-Ste-Croix) den Wakkerpreis gewonnen, «für ihre gemeinsamen Anstrengungen zur Aufwertung ihres Territoriums und dem Streben nach einer kohärenten Identität».

Wie ist es seitdem weitergegangen?

Der Stein des Anstosses kam bereits 1999 ins Rollen, als der Regierungsrat für diese acht Gemeinden einen sofortigen Baustopp anordnete, da damals die Richtwerte bezüglich Lärmschutz und Luftreinhaltung deutlich überschritten wurden. Grund für diese Überschreitungen war eine unkoordinierte Raum- und Stadtentwicklung der Gemeinden. Diese Situation wiederum resultierte aus fehlender Fachkompetenz in den Ämtern, dazu kam eine gewisse Ignoranz gegenüber den anderen Gemeinden. Als der Kanton den Missstand bemerkte, zog er die Notbremse in Form eines Moratoriums.

Und wie ging es weiter?

Nachdem sich der Kanton und die acht Gemeindepräsidenten im Jahr 2000 zusammengesetzt hatten, wurde innerhalb von zwei Jahren von Pierre Feddersen (Büro Feddersen und Klostermann in Zürich) ein Leitbild, auch in einem Modell dargestellt, für West-Lausanne entwickelt. Dazu gehörte

BIOGRAPHIE

ARIANE WIDMER PHAM

Architektin und Urbanistin, ist seit 2019 die Kantonsplanerin von Genf. Davor hat sie als Geschäftsführerin das Bureau Stratégie & développement de l'Ouest lausannois (SDOL) geleitet, das für die interkommunale Stadtentwicklung dieses Agglomerationsgebietes zuständig ist. Mit ihrer Tätigkeit trug sie dazu bei, dass die Gemeinden von Lausanne West 2011 den Wakkerpreis erhalten haben. Widmer Pham leitete von 1999 bis 2002 die Designabteilung der Expo.02, war als Gastprofessorin an der EPFL tätig und ist Mitglied zahlreicher Wettbewerbsjurys. Zudem ist sie Vorstandsmitglied von Verbänden und Stiftungen, darunter die Stiftung Baukultur Schweiz und die Fondation Plateforme 10. Bis 2022 war sie Vorstandsmitglied des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins.

ein Pflichtenheft für die Umsetzung zu Händen von den Gemeinden. Zu diesem Zeitpunkt wurde ich als übergeordnete Koordinatorin eingestellt, um die vereinbarten Planungsschritte termingerecht umzusetzen. Den Wakkerpreis 2011 haben wir für unsere Absichtserklärungen, für unsere Bemühungen, die damals zehn Jahre alt waren, bekommen, aber nicht für eine fertige Arealentwicklung.

Im Dezember 2020 ist der interkommunale Richtplan von West-Lausanne verabschiedet worden. Die darin beschriebene Zukunftsvision der acht Gemeinden soll bis 2040 umgesetzt werden. Können Sie die wichtigsten Ziele skizzieren?

Das Leitbild von Lausanne-West wollten wir mit einem interkommunalen Richtplan verbindlich machen und haben es deshalb erstens in die Legislative und zweitens in die Bevölkerung gebracht. In dem Richtplan sind Nutzungsmischungen, öffentliche Räume und Anlagen, Verkehrsachsen für den ÖV und Fragen zu Landschaft, Energie- und Umweltpolitik verankert.

Bei der Areal- und Stadtentwicklung von Lausanne-West soll die Steuerung des Wachstums im Mittelpunkt stehen, damit die Lebensqualität der Einwohner besser wird. Was haben Sie bisher erreicht?

Ganz wichtig war uns eine Verbesserung der Luftqualität, in diesem Punkt haben wir grosse Schritte nach vorn gemacht. Die Mobilität ist ein wichtiges Handlungsfeld, inzwischen sind die acht Gemeinden durch ein kohärentes Busnetz miteinander verbunden. Eine neue S-Bahnhaltestelle gibt es seit



**BEI DER AREALENTWICKLUNG
VON WEST-LAUSANNE GEHT ES
NEBEN EINER NEUGESTALTUNG
AUCH UM DEN ERHALT VON
TYPISCHEN ORTSBILDERN.**



2012, einen neuen Bahnhof in Renens seit 2022. Ein Tram ist im Entstehen und schöne öffentliche Räume wurden gestaltet, wie beispielsweise der Marktplatz von Renens.

Die Vision «Genf 2050» sieht vor, dass der Kanton die Treibhausgasemissionen bis 2030 um 60% reduzieren und bis 2050 CO2-neutral sein will. Wie wollen Sie diese Ziele erreichen?

Das ist ein Grossprojekt, diesmal nicht für 80 000 Einwohner wie in Lausanne-West, sondern für rund eine Million Menschen, dazu gehören die Länder Schweiz und Frankreich und die Kantone Lausanne und Genf. Um eine Reduktion der Treibhausgase zu erreichen, brauchte es tiefe Veränderungen bei der Planung, beim Bauen und beim Betrieb. Wichtig ist zudem, dass wir Energie aus erneuerbaren Ressourcen vor Ort gewinnen; ob aus zentralen oder dezentralen Stationen hängt von der Siedlungsdichte ab. Es geht aber auch um Biodiversität, Regeneration, Ökosysteme müssen wieder aufgebaut werden. Und die Stadt der kurzen Wege und die zirkuläre Wirtschaft werden uns helfen, den Bedarf an Mobilität zu reduzieren und ein massvolles Leben zu führen.

Auch im Grossraum Genf herrscht Wohnungsnot, weil der Wirtschaftsstandort viele

Menschen anzieht und die Landreserven begrenzt sind. Welche Lösungen schlägt der Kanton vor?

Da der Kanton Genf seine Agrarräume seit mehr als einem Jahrhundert geschützt hat, kann sie kaum weiter nach aussen wachsen. Und weil die Stadt durch eine konstante Zunahme der Bevölkerung weiter nach innen wächst, ist das Phänomen des Überschwappens entstanden, das heisst, wer in Genf keinen Wohnraum findet, wohnt auf der französischen Seite des Lac Léman. Umgekehrt arbeiten viele Franzosen in Genf, weil dort höhere Löhne gezahlt werden. Dadurch ist eine konstante Pendlerbewegung entstanden, die uns Planer vor grosse Herausforderungen stellt. Eine Lösung wäre, die Lebensqualität flächendeckend so zu erhöhen, dass die Menschen wieder mehr an einem Ort leben und arbeiten.

Eine Möglichkeit zur Schaffung neuen Wohnraums ist eine Verdichtung nach innen, damit sind Umnutzungen und Aufstockungen in den Stadtvierteln gemeint. Gibt es solche Konzepte für die Genfer Innenstadt?

Das Stadtzentrum von Genf können wir kaum weiter verdichten. Dafür versuchen wir in den peripheren Stadträumen dichtere Subzentren mit ▶



einer hohen Lebensqualität zu schaffen. Auch die Villenquartiere müssen genauer unter die Lupe genommen werden. Sicher gibt es auch hier gut erschlossene Gebiete, wo höhere Dichten richtig wären.

Gibt es Unterschiede im kantonalen Mietrecht zwischen der Deutsch- und der Westschweiz?

Ja. Aber auch in der Romandie ist der Kanton Genf ein Spezialfall. Die historische Wohnungsnot dieses kleinen Kantons erfordert von der öffentlichen Hand, dass sie reguliert. Nur so kann auch die ärmere Bevölkerung noch Wohnungen finden. Da wir im Kanton Genf die Sanierungskosten nicht direkt auf die Mieter umlegen dürfen, gibt es insgesamt weniger Sanierungen als in anderen Kantonen der Schweiz.

Neben Ihrer Funktion als Genfer Kantonsplanerin sind Sie im Stiftungsrat der Stiftung «Baukultur Schweiz». Wofür steht die Stiftung und welche Ziele hat sie?

Unsere Stiftung will die Baukultur in der Schweiz fördern. Doch nicht nur innerhalb der Architektenwelt, wir verstehen uns als Brückenbauer zwischen der Wirtschaft und der Zivilgesellschaft. Wir wollen die Gemeinden für unsere Anliegen sensibilisieren und streben mit ihnen neue Formen der Zusammenarbeit an.

Der Masterplan «Hafencity» in Hamburg ist für die Stiftung ein gelungenes Beispiel für die Verbindung von Architektur und Städtebau. Was ist bei diesem Projekt besonders gut gelungen?

Ein gelungener Masterplan legt die Rahmenbedingungen für eine städtebauliche Entwicklung fest. Und je flexibler eine Masterplan ist, umso besser funktioniert das Zusammenspiel zwischen Architektur und Städtebau. Anders gesagt: Wenn man sich die Stadt als übergeordnetes Kollektiv vorstellt, wäre die Architektur darin ein Individuum. Bei der Hamburger Hafencity ist dies Kees Christiaanse eindrucklich gelungen.

Sie schreiben «wenn Bauprozesse anhand von konkreten Entwürfen diskutiert und entwickelt werden können, kann Baukultur entstehen». Wie könnte das in der Realität aussehen?

Ich meine, wir sollten uns städtebaulichen Fragen mehr über den Entwurf annähern. Wenn wir weniger auf Prinzipien und Checklisten bestehen, uns mehr trauen würden, Formen mit dem Stift in der Hand zu gestalten, werden wir die richtigen städtebaulichen Antworten finden. Diese Antworten fallen naturgemäss unterschiedlich aus, denn die Geschichte von Lausanne-West ist ganz anders als jene von Genf. ■

“
DIE DYNAMIK DES GENFERSEE-RAUMES IST EINE OST-WEST-AUSDEHNUNG.
”



***DIETMAR KNOPF**

Der diplomierte Architekt ist Chefredaktor der Zeitschrift ImmoBilia.

Unsere Fenster passen auf Ihr Haus auf.

Das neue **KF 510**.
Unser sicherstes Fenster.



Alles spricht für

Internorm
Fenster – Haustüren

BUNDES RAT WILL BAUHERREN STÄRKEN

Nach zahlreichen politischen Vorstössen und einem Vernehmlassungsverfahren legt der Bundesrat nun Entwurf und Botschaft für die Änderung des Obligationenrechts zur Stärkung der Mängelrechte von Bauherren und Wohneigentümern vor. Der SVIT begrüsst die Stossrichtung. TEXT – IVO CATHOMEN*

Die Anpassungen des Bauvertragsrechts führen dazu, dass namentlich private Käufer und Bauherren nicht in den Fussangeln des Mängelrechts hängen bleiben.

BILD: 123RF.COM



► WAS LANGE WÄHRT ...

In den Jahren 2002 bis 2017 waren im Parlament zahlreiche Vorstösse eingereicht worden mit dem Ziel, die Rechte von Bauherren und Käufern von Wohnhäusern und Stockwerkeigentum bei Mängeln zu stärken und die Bauhandwerkerpfandrechte zu festigen. Fünf davon wurden überwiesen. Mit einem Vernehmlassungsverfahren liess sich der Bundesrat dann bis 2020 Zeit, wobei er von einer Totalrevision des Werkvertragsrechts absah und stattdessen punktuelle Änderungen der Mängelrechte vorschlug. Insgesamt stiess die Vernehmlassungsvorlage auf breite Zustimmung.

An seiner Sitzung von 19. Oktober 2022 präsentierte der Bundesrat nun Entwurf und Botschaft zur Behandlung in den Räten. Er übernimmt im Wesentlichen den Entwurf aus dem Vernehmlassungsverfahren, verzichtet jedoch auf eine Neuregelung zur Senkung des sogenannten Doppelzahlungsrisikos im Zusammenhang mit dem Bauhandwerkerpfandrecht für Subunternehmer.

Zum einen soll die Frist zur Rüge von offenen wie auch von versteckten Mängeln bei Immobilien neu 60 Tage betragen. Heute müssen Baumängel grundsätzlich «sofort», das heisst innert einiger Tage, gerügt werden, was weder praktikabel noch sachlich gerechtfertigt ist. Die neue Rügefrist soll nicht nur für Werkverträge, sondern auch für Grundstückkaufverträge gelten. Die Parteien sollen jedoch die Möglichkeit haben, eine andere Frist zu vereinbaren.

Weiter soll das Nachbesserungsrecht für Baumängel zukünftig nicht mehr ausgeschlossen werden dürfen, wenn der Bau persönlichen oder familiären Zwecken dient. Diese Regel soll für Werk- und Grundstückkaufverträge gelten. Der Bundesrat will damit den weit verbreiteten vertraglichen Klauseln einen Riegel schieben, die die Haftung von Verkäufern

oder Generalunternehmen für Mängel zum Nachteil von privaten Käufern ausschliessen.

Schliesslich will der Bundesrat die Situation der Bauherrschaft auch beim Bauhandwerkerpfandrecht verbessern. Ein solches steht dem Bauunternehmen am Grundstück der Bauherrschaft zu, wenn Forderungen unbefriedigt bleiben. Die Eintragung eines solchen Bauhandwerkerpfandrechts kann durch Leistung einer Ersatzsicherheit vermieden werden. Künftig soll eine solche die Verzugszinsen für zehn Jahre decken müssen und nicht wie bisher für unbeschränkte Zeit. Das soll es der Bauherrschaft erleichtern, eine Ersatzsicherheit zu leisten.

Umstritten war im Vernehmlassungsverfahren die Frage, ob es Massnahmen bedürfe, das Risiko von Bauherren zu senken, dass Generalunternehmer die Forderungen von Subunternehmern nicht befriedigen und diese ein Pfandrecht auf dem Grundstück geltend machen. Der Bundesrat verzichtet im vorliegenden Entwurf auf weiter reichende Massnahmen und verweist auf die Behandlung im Rahmen der Erfüllung des Postulats «Ausgewogenes Bauhandwerkerpfandrecht» (19.4638, Caroni).

POSITION DES SVIT

Auch wenn der SVIT Schweiz in seiner Vernehmlassung klarere und weiter reichendere Regelungen zugunsten der Bauherren gefordert hatte – etwa in der Frage des dispositiven Rechts der Rügefrist – ist der Entwurf doch insgesamt zu begrüessen, da er die grössten Defizite des geltenden Rechts ausräumt. Besonders zu begrüessen ist das unabdingbare Nachbesserungsrecht für Bauherren und Erwerber von neu erstelltem Wohneigentum zur Eigennutzung. In der Problematik des Doppelzahlungsrisikos lässt eine Lösung weiterhin auf sich warten.



*IVO CATHOMEN

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

SCHWEIZ

SVIT GEGEN MAKLER- ZULASSUNG

In der Sommersession 2022 hat Nationalrat Christian Dandrès (SP GE), Mitglied des Vorstands des Mieterverbands Schweiz, mit 17 Mitunterzeichnenden die parlamentarische Initiative «Regulierung des Berufs der Immobilienmaklerin und des Immobilienmaklers» (22.446) eingereicht. Das Geschäft wird gemäss der vorliegenden Traktandenliste in der Sitzung der Rechtskommission des Nationalrats vom 10. November 2022 behandelt. Der SVIT Schweiz nimmt dazu in Rücksprache mit der Schweizerischen Maklerkammer SMK und den Immobilien- und Wirtschaftsverbänden Stellung. Der Verband spricht sich für eine freiheitliche Wirtschaftsordnung aus und lehnt eine Zulassung von Maklern aus verschiedenen Gründen ab. Die Zulassungsregulierung zum Beruf und zur Tätigkeit des Immobilienmaklers sowie die Überwachung von Dienstleistungen, Honoraren und Geschäftsmodellen durch neu zu schaffende Aufgaben für die Schlichtungsstellen und die Gerichte stellen einen massiven Eingriff in die Wirtschaftsfreiheit dar. Die geforderten Zugangsbeschränkungen und Marktüberwachungen würden den Markt und dessen Entwicklung behindern und letztlich zu Marktfriktionen und einer Verteuerung führen. Das Ergebnis wäre das genaue Gegenteil der vom Initianten angestrebten Ziele.

NEUER ANLAUF FÜR CO2-GESETZ

Der Bundesrat nimmt einen neuen Anlauf zur Revision des CO₂-Gesetzes. Er will den Treibhausgas-Ausstoss bis 2030 halbieren und das Klimaziel 2030 erreichen. Er hat zu diesem Zweck im September die Botschaft zum revidierten CO₂-Gesetz für die Zeit von 2025 bis 2030 verabschiedet. Die Vorlage nimmt die Bedenken bei der letzten Revision auf und enthält keine neuen oder höheren Abgaben. Im Vordergrund stehen Massnahmen, die es der Bevölkerung ermöglichen, den CO₂-Ausstoss zu senken, namentlich im Gebäudebereich. Die CO₂-Abgabe, die auf fossilen Brennstoffen wie Öl und Gas erhoben wird, bleibt bei 120 CHF pro Tonne CO₂ gedeckelt. 49% von den Einnahmen sollen nun bis 2030 in Klimaschutzmassnahmen investiert werden können. Damit soll der Heizungsersatz beschleunigt werden. Neu wird auch auf einen Maximalbetrag für das Gebäudeprogramm verzichtet.

UNTERMIETE NEU REGELN

Die Rechtskommission des Nationalrats legt einen Entwurf zur Umsetzung der parlamentarischen Initiative «Missbräuchliche Untermiete vermeiden» (Egloff, 15.455) vor. Sie schlägt dem Parlament vor, Art. 262 OR dahingehend zu ändern, dass die Untervermietung nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters erfolgen darf. Ferner werden die zulässigen Verweigerungsgründe ergänzt und nicht mehr abschliessend formuliert. Schliesslich soll ein ausserordentlicher Kündigungsgrund im Gesetz verankert werden. ■

Hebt sich ab.

In Design und Qualität.



 SCHULTHESS

schulthess.ch

SWISS MADE 

RICHTIGER ADRESSAT NACH EIGENTÜMER- WECHSEL

Eigentümerwechsel rund um Durchführungen von Stockwerkeigentümersammlungen bergen immer wieder Abgrenzungsfragen. Der vorliegende Artikel fasst die Pflichten von Verwaltung, Käufern und Verkäufern zusammen. TEXT – MICHEL DE ROCHE*



BILD: 123RF.COM

Käufer und Verkäufer müssen die Verwaltung zeitnah über Eigentümerwechsel informieren.

► DIE EINBERUFUNG VON STOCKWERKEIGENTÜMERVERSAMMLUNGEN

Adressat der Einladung zu einer Stockwerkeigentümersammlung sind die Stockwerkeigentümer. Jeder Eigentümer muss die Einladung zur Kenntnis nehmen können, sei dies, weil ihm diese zugestellt wurde oder weil ihm diese auf andere in der Gemeinschaftsordnung festgelegte Art zugänglich gemacht wurde. In letzterem Fall kann das z. B. auch über ein Portal eines Bewirtschaftungsstools erfolgen. Hat ein Stockwerkanteil mehrere Eigentümer, so haben diese sich für die Versammlung zwar auf eine Stimmabgabe zu einigen, die Einladung ist jedoch grundsätzlich allen Eigentümern zuzustellen. Davon kann bei Bekanntgabe einer gemeinsamen Zustelladresse oder aber auch aufgrund einer entsprechenden Reglementsbestimmung abgesehen werden. In diesen Fällen reicht die Zustellung an einen Vertreter.

EIGENTÜMERWECHSEL IM STOCKWERKEIGENTUM

Eigentum geht bekanntlich nicht mit Unterzeichnung des Kaufvertrages, sondern erst mit der Eintragung des Eigentümerwechsels im Grundbuch über. Zwischen Unterzeichnung und Vollzug des Kaufvertrages können ohne Weiteres einige Monate vergehen. Während dieser Zwischenphase bleibt der Verkäufer Eigentümer und damit auch vollwertiger Teilnehmer der Stockwerkeigentümersammlung.

Die Verwaltung hat die Einladung an den Eigentümer zu richten, der im Zeitpunkt des Versands der Einladung im Grundbuch eingetragen ist. Fraglich ist nun, wie die Verwaltung im Falle eines Eigentümerwechsels rund um den Zeitpunkt der Versammlung vorzugehen hat. Dabei sind vier Fälle denkbar: Es kann sein, dass der Eigentümerwechsel bereits vor der Einladung erfolgt ist. Der Eigentümerwechsel kann genau

STOCKWERKEIGENTUM

Der Trend zum Stockwerkeigentum hält ungebrochen an. Während in ländlichen Regionen das Einfamilienhaus nach wie vor die Wohneigentumsform der Wahl ist, ist das Stockwerkeigentum in urbanen Gebieten der wichtigste Treiber des «Wohnens in den eigenen vier Wänden».

Aber das Stockwerkeigentum hat aus rechtlicher und gesellschaftli-

cher Sicht eine ungleich höhere Komplexität als Einfamilienhäuser. Mit einer kleinen Auswahl der brennenden Themen setzen sich die Beiträge in dieser Ausgabe mit dem Schwerpunktthema Stockwerkeigentum auseinander. Die Liste der Fragestellungen liesse sich fast grenzenlos erweitern.

Nicht umsonst ist auch in Bern der Ruf nach einer Revision des Rechts

zum Stockwerkeigentum laut. Einfach ist das nicht. Das geltende Recht muss eine Vielzahl von möglichen Konstellationen abdecken und soll die Gemeinschaften in ihrer Gestaltungsfreiheit nicht einengen. Gefordert sind die Verfasser der Reglemente bei der Begründung und die Verwaltungen im Betrieb. Sie sind die Dreh- und Angelpunkte für den reibungslosen Betrieb.

DIE MÖGLICHEN ZEITPUNKTE EINES EIGENTÜMERWECHSELS UND DEREN FOLGEN

Grafik: Autor



zwischen dem Versand der Einladung und dem Datum der Versammlung stattfinden, ohne dass die Verwaltung Kenntnis vom Eigentümerwechsel hat, weil sie nicht darüber informiert worden ist. Im besseren Fall hat die Verwaltung Kenntnis vom Eigentümerwechsel. Schliesslich kann der Eigentümerwechsel auch erst nach der Versammlung stattfinden.

EIGENTÜMERWECHSEL VOR EINLADUNG UND VERSAMMLUNG

Mit dem Eigentumsübergang verliert der Verkäufer seine Eigenschaft als Stockwerkeigentümer. Dem entsprechend ist er auch weder an die Versammlung einzuladen noch hat er ein Teilnahmerecht. Professor Amédéo Wermelinger weist diesbezüglich – zu Recht – darauf hin, dass z. B. für die Genehmigung der Jahresrechnung und die Kostenverteilung durchaus ein Interesse des Verkäufers an den Abstimmungen besteht. Er vertritt diesbezüglich die Auffassung, dass der Verkäufer in diesen Fällen auch eine Einberufung erhalten müsse. Nach Ansicht des Unterzeichneten gilt dies nicht in dieser Absolutheit. Wie gesehen verliert der Verkäufer seine Eigentümerstellung und damit auch

sein Teilnahme- und Stimmrecht an der Versammlung. Insoweit er diese Rechte ausüben will, so hat er sich im Kaufvertrag entsprechende Rechte zu sichern. Dies kann er beispielsweise tun, indem der Käufer verpflichtet wird, dem Verkäufer das Datum der Versammlung sowie die Traktanden zu übermitteln. Zudem kann der Verkäufer sich die entsprechenden Vertretungs- oder Instruktionsrechte einräumen lassen.

EIGENTÜMERWECHSEL VOR VERSAND DER EINLADUNG

Hat die Verwaltung keine Kenntnis vom Eigentümerwechsel, wird sie die Einladung an den bisherigen Eigentümer versenden. Fraglich ist in diesem Fall, ob die Einladung rechtsgültig erfolgt ist oder ob sie an einem Mangel leidet, weil der neue Eigentümer nicht gültig eingeladen wurde. Der redliche Verkäufer wird die Einladung in der Regel dem Käufer übermitteln. Dieser setzt sich dann mit der Verwaltung in Verbindung, legitimiert sich als neuen Eigentümer und nimmt schliesslich an der Versammlung teil. Problematisch wird es dann, wenn diese Informationen nicht, bzw. nicht rechtzeitig an den neuen Eigentümer fließen. ▶

ANZEIGE

Zeitnah vom Home ins Office.

In nur 7 Minuten zum Zürich Hauptbahnhof: Mit Büros im Franklinturm sind beste Verkehrsverbindungen garantiert.

Mobilität und mehr
franklinturm.ch

FRANKLIN TURM

Eröffnung: Juni 2023

QR-Code

Die Verwaltung ist nicht gehalten, vor dem Versand der Einladung jeweils einen aktuellen Grundbuchauszug einzuholen, um die Eigentümerstellungen zu überprüfen. Vielmehr liegt es in der Verantwortung von Käufer und Verkäufer, die Verwaltung über den Wechsel zu informieren. Eine Beschlussanfechtung des Käufers wegen nicht, bzw. nicht fristgerecht erfolgter Einladung ist ohne Erfolgsaussichten. Dies deshalb, weil der Käufer mit der unterlassenen Information über den Eigentümerwechsel selbst die Ursache für die mangelhafte Einladung gesetzt hat.

EIGENTÜMERWECHSEL NACH VERSAND DER EINLADUNG, ABER VOR DER VERSAMMLUNG

Mit der Zustellung der Einladung an den bisherigen Eigentümer erfüllt die Verwaltung ihre Verpflichtung zur ordnungsgemässen Einberufung der Versammlung. Hat die Verwaltung vor dem Versand der Einladungen Kenntnis vom Eigentumsübergang vor der Versammlung, so ist der Käufer auch zur Versammlung einzuladen. Da ein Eigentümerwechsel aber u. U. zu einem späteren Zeitpunkt als vereinbart stattfinden kann (z. B. Bauverzögerungen oder Zahlungsverzögerungen des Käufers), kann es Sinn machen, sowohl Käufer als auch Verkäufer zur Versammlung einzuladen, unter gleichzeitigem Hinweis, dass nur der Eigentümer im Zeitpunkt der Versammlung teilnahme- und stimmberechtigt ist.

Hat die Verwaltung jedoch keine Kenntnis vom geplanten Eigentümerwechsel, so hat der Verkäufer nach Ansicht des Unterzeichneten als Nebenpflicht aus dem Kaufvertrag den Käufer über die Einladung zu informieren und so dem Käufer die Teilnahme an der Versammlung zu ermöglichen.

EIGENTÜMERWECHSEL NACH DER EINLADUNG UND DER VERSAMMLUNG

Findet der Eigentümerwechsel nach der Einladung und der Versammlung statt, so hat die Verwaltung diesbezüglich keinerlei Verpflichtungen. Sobald die Verwaltung Kenntnis vom Eigentümerwechsel hat, hat sie künftige Zustellungen an den neuen Eigentümer zu machen. Fraglich ist, ob dem neuen Eigentümer allenfalls Anfechtungsrechte zukommen, wenn er mit den gefassten Beschlüssen nicht einverstanden ist. Insoweit der Verkäufer einem Beschluss zugestimmt hat, so tritt der Käufer nach Ansicht des Unterzeichneten in die Stellung des Verkäufers ein, eine Anfechtungsmöglichkeit besteht dann bereits aus diesem Grund nicht. Läuft jedoch die Anfechtungsfrist von 30 Tagen noch, so kann der Käufer für den Fall der Nichtzustimmung oder der Stimmenthaltung zum angefochtenen Beschluss eine Anfechtungsklage einreichen, sofern es materielle Gründe dafür gibt.

Vor allem bei längeren Fristen zwischen Vertragsabschluss und Vollzug des Kaufvertrages macht es Sinn, wenn der Käufer den Verkäufer im Rahmen des Kaufvertrages dazu verpflichtet, ihn über alle Versammlungen und Traktanden zu informieren und dessen Meinung zu diesen einzuholen, insoweit diese Beschlüsse Auswirkungen auf die Rechtsposition des Käufers haben werden. Allenfalls kann der Käufer den Verkäufer an diesen Versammlungen bereits vertreten, damit er sich in die Diskussion einbringen kann.

FAZIT

Eigentümerwechsel betreffen die Verwaltung in verschiedenen Konstellationen. Grundlegend ist jedoch die Verpflichtung von Käufer und Verkäufer, die Verwaltung über einen bevorstehenden oder bereits erfolgten Eigentümerwechsel möglichst frühzeitig zu informieren. Dann – und nur dann – hat die Verwaltung auch den neuen Eigentümer bei der Einberufung künftiger Versammlungen zu berücksichtigen. ■



*MICHEL DE ROCHE

Der Autor ist Anwalt mit Büro in Basel. Er berät und vertritt vor allem Kunden aus dem Immobilienbereich. Er ist zudem Präsident der Fachkammer Stockwerkeigentum des SVIT.

ANZEIGE

Ihr Partner für Konfliktlösungen im Stockwerkeigentum

Als ausgebildeter Mediator SDM-FSM mit eidg. Fachausweis als Immobilienbewirtschafter berätet und begleitet Michel Wyss Sie kompetent bei Konflikten rund um die Immobilienbetreuung.

wyss  **LIEGENSCHAFTEN** Coabit

Parkstrasse 6 | CH-3084 Wabern | +41 31 534 00 14
team@wyssliegenschaften.ch | www.wyssliegenschaften.ch

SDM-FSM
Schweizerischer Dachverband Mediation
Fédération Suisse des Associations de Médiation
Federazione Svizzera delle Associazioni di Mediazione

SVIT
STWE SCHWEIZ



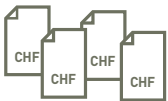
Ladelösungen für Immobilien

Massgeschneiderte Ladelösungen für Hausbesitzerinnen und -besitzer, Stockwerkeigentums-Gemeinschaften, Wohngossenschaften und Immobilienverwaltungen.



> Vor Ort

Ob Tiefgarage oder Aussenparkplätze: **Migrol bietet Ihnen die passende, skalierbare Lösung.** Von der Idee bis zur Umsetzung und während des Betriebs, wir sind immer für Sie da.



> Abrechnung

Die komfortable Abrechnungslösung für Sie und die Bewohnerinnen und Bewohner Ihrer Liegenschaft. Migrol rechnet **individuell und transparent** die Ladekosten mit den jeweiligen Nutzerinnen und Nutzern ab.



> Unterwegs

Sie profitieren unterwegs von einem stetig wachsenden nationalen Netz von **M-Charge Ladestationen bei der Migros und von Fast Charging Stationen bei Migrol.** Hier gibts auch Treibstoffe für Hybride, Autowaschanlagen, Werkstätten sowie Produkte des täglichen Bedarfs im Shop. Profitieren Sie unterwegs von der **Migrolcard** als cleveres Zahlungsmittel mit vielen Vorteilen.



**JETZT
UNVERBINDLICHES
ERSTGESPRÄCH
SICHERN**

E-Mobility Services
Migrol AG
Badenerstrasse 569
8048 Zürich
e-mobilitaet@migrol.ch
Tel.: 044 495 16 16
www.migrol.ch/e-mobilitaet



«TANKSTELLE» TIEFGARAGE

Das Thema Elektromobilität beschäftigt auch so manche Stockwerkeigentümergeinschaft: Wie soll man vorgehen, um für Elektroautos eine Tankstelle in der Tiefgarage zu ermöglichen? **TEXT – ÜSÉ MEYER***

BILD: CKW

E-Ladestationen in Tiefgaragen von Mehrfamilienhäusern werden künftig wohl zur Normalität.



► NICHT VORSCHNELL HANDELN

So richtig ausgebremsst muss sich der betreffende Wohnungsbesitzer von seiner Stockwerkeigentümergeinschaft (STWEG) gefühlt haben, als diese ihn zur Demontage der Ladestation für sein Elektroauto zwingen wollte und vom St. Galler Kantonsgericht Ende 2021 erst noch recht erhalten hatte. Der kapitale Fehler des Elektroautosbesitzers: Er hatte es versäumt, die Installation der Ladestation von der STWEG bewilligen zu lassen. Denn Parkplätze oder die Tiefgarage gehören in der Regel zum Miteigentum der STWEG, weshalb Wohnungsbesitzer nicht das bedingungslose Recht haben, dort auf eigene Faust bauliche Massnahmen vorzunehmen. Es braucht zwingend einen entsprechenden Antrag an die STWEG, über den an der nächsten Versammlung abgestimmt wird.

Doch welche Mehrheit braucht es für einen Entscheid? Einer, der dazu Auskunft geben kann, ist Thomas Wipfler, Präsident

der Kammer unabhängiger Bauherrenberater KUB, der sich beruflich wie auch privat mit Fragen zum Stockwerkeigentum und dem Thema Elektromobilität bestens auskennt. «Die Installation von Ladestationen ordnet die aktuelle Lehre und auch der SVIT derzeit nicht als luxuriöse oder notwendige, sondern als nützliche Massnahme ein.» Entsprechend benötigt die Beschlussfassung ein qualifiziertes Mehr – also die Mehrheit der Eigentümer nach Köpfen und Wertquoten. Wenn es um die Installation einer einzelnen Ladestation geht, hat im Normalfall der Antragsteller nicht nur die Kosten für die Ladestation selbst, sondern auch jene für die Zuleitung von der Unterverteilung des Gebäudes zu seinem Garagenplatz zu tragen. Und gemäss Wipfler von der KUB auch wichtig: Die Gemeinschaft sollte den Eigentümer mit dem Einzelanschluss unbedingt darauf aufmerksam machen, dass er bei einer späteren Erschliessung der Garage mit weiteren Ladestationen eventuell seine durch eine kompatible Neue mit Lastmanagement zu ersetzen hat.

boomen heute schon und ab 2035 gilt in der EU ein Verkaufsverbot für Benzin- sowie Dieselfahrzeuge: Das Bedürfnis nach Ladestationen in den Tiefgaragen wird also stetig steigen und Stromtankstellen wohl bald zur Normalität werden. «Wir von der KUB und auch andere Experten gehen deshalb davon aus, dass die Installation von Ladestationen im Stockwerkeigentum bald schon als notwendige Massnahme eingestuft wird», sagt Bauherrenberater Wipfler. Dann bräuchte es für einen Entscheid nur noch das einfache Mehr nach Köpfen.

Mit einer grundsätzlichen Auseinandersetzung ist gemeint, dass sich die Gemeinschaft Gedanken dazu macht, wie sie sich für die Zukunft der Elektromobilität rüsten will. Zu diesem Zweck gibt es diverse Ausbaustandards, die unter anderem auch im neuesten SIA-Merkblatt zu finden sind (siehe Link): Das beginnt damit, dass erst einmal nur leere Rohre verlegt werden, um später die Infrastruktur für Elektrizität und Kommunikation durchzuführen. Die Vollversion wäre die Installation sämtlicher Anschlüsse und Leitungen inklusive Ladestationen. Eine ausbaufähige Variante wiederum ist die Einrichtung der Gebäudezuleitung, der Einbau aller nötigen Schutzeinrichtungen und die Erschliessung sämtlicher Garagenplätze mit dem nötigen Stromanschluss. Hierzu eignen sich beispielsweise sogenannte Flach-

ANZEIGE

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

IN DIE NÄHERE ZUKUNFT DENKEN

Noch besser ist es, wenn die STWEG die Initiative eines einzelnen gleich zum Anlass nimmt, sich grundsätzlich mit dem Thema auseinanderzusetzen. Denn Elektroautos

bandkabel mit Piercing-Technologie, an denen vordefinierte Ladestationen frei nach Bedarf auch später ganz einfach angeschlossen werden können.

FACHBERATUNG UND RICHTIGE TECHNIK

In jedem Fall sollte für die Konzepterstellung, Beratung und Realisation ein Elektrofachplaner mit ausgewiesenen Kenntnissen bezüglich Elektromobilität beigezogen werden. Dieser wird beispielsweise mittels Lastmessung prüfen, ob der bestehende Hausanschluss für das Vorhaben ausreicht, welche baulichen Anpassungen nötig sind, was das Ganze kosten wird, und er sollte ausserdem bei der Wahl der richtigen Ladestationen behilflich sein. Bei Letzteren ist unabdingbar, dass diese über ein dynamisches Lastmanagement

verfügen – meist wird dies sogar vom Energiedienstleister vorgeschrieben. Dieses verhindert einerseits die Überlastung des Hausanschlusses und steuert andererseits den Vorgang beim gleichzeitigen Laden von mehreren Elektroautos.

Eine intelligente Ladelösung wird ausserdem auch die genaue Zuteilung der Stromkosten übernehmen. Hierzu identifizieren sich die Elektroautobesitzer an der Ladestation beispielsweise immer mit ihrer persönlichen Chipkarte. Apropos Kosten: Bei solchen umfassenden Lösungen gehen die Abklärungs-, Planungs- und Erstellungskosten zulasten der Gemeinschaft. Der SVIT empfiehlt diese Kosten mittels einer Betriebskostenabrechnung jährlich auf die Nutzer zu verteilen. Eine Variante, bei der die STWEG keine Investitionen tätigen müsste, ist die Auslagerung an einen Full-Service-Provider, der die Ladeinfrastruktur plant, aufbaut, betreibt und finanziert. Natürlich kostet diese Variante über

die gesamte Zeit meist mehr. Gemeinschaften, welche die Installation der E-Tankstellen selbst an die Hand nehmen, sollten unbedingt prüfen, ob es von Stadt, Gemeinde, Kanton oder Energiedienstleister Förderbeiträge für den Einbau von Ladeinfrastrukturen in Mehrfamilienhäusern gibt (siehe: www.energiefranken.ch). ■

MERKBLATT E-MOBILITÄT

Herausgegeben vom SVIT Schweiz und den Fachkammern STWE und KUB. Weitere Informationen unter www.svit.ch > Brancheneempfehlungen.



*ÜSÉ MEYER

Der Autor ist Mitinhaber der Alpha Media AG in Winterthur. Diesen Text hat er im Auftrag der KUB verfasst.

ANZEIGE

Bank **WIR**

«Gemeinsam die
Zukunft bauen.»

Jan Schoch, Bären Gonten Hotel AG,
Netzwerker und Kunde der Bank WIR

Immobilien-
Finanzierungen
nach Mass

wir.ch/finanzieren

AGIEREN STATT REAGIEREN

Bei Sanierungsprojekten obliegt die Organisation den Liegenschaftsverwaltungen. Dabei gilt es, eine Spaltung der Stockwerkeigentümergeinschaft zu verhindern.

TEXT – SABRINA BOENIGER*



In einer im Jahr 2007 erbauten Liegenschaft mit 6 Wohnungen ereignete sich ein Wasserschaden. Die Spezialisten zeigten auf, dass das Wasser aufgrund eines baulichen Konstruktionsfehlers des Laubengangs nicht richtig abfließen konnte.

BILD: 123RF.COM

EREIGNIS

In einer im Jahr 2007 erbauten, zweigeschossigen Liegenschaft mit sechs Wohnungen (3 WHG je Geschoss) ereignete sich ein Wasserschaden. Teile des nicht überdeckten Laubengangs im 1. OG, welcher grundsätzlich zum gemeinschaftlichen Teil Treppenhaus und Flachdachanteil gehört, wurden den zwei Wohnungen links und rechts mittels ausschliesslichen Benutzungsrechts vor deren Wohnungseingängen und Küchenbalkontüren zugewiesen. In den Erdgeschosswohnungen links und rechts trat im Innenraum an der Decke unterhalb der oberen Wohnungseingangs- und Küchenbalkontüren Wasser ein. Die Meldung über den Wasserschaden ging an die Verwaltung. Sie hat ihn bei der Gebäudesach- und Haftpflichtversicherung angemeldet und eine Leckortungsfirma beauftragt, die Ursache zu eruieren.

BERICHT DER SPEZIALISTEN

Die Spezialisten zeigten auf, dass das Wasser aufgrund eines baulichen Konstruktionsfehlers des Laubengangs nicht richtig abfließen konnte. Aufgrund eines leicht falschen Gefälles der Laubengangfläche im 1. OG in Richtung Fassade sammelte sich Wasser unter dem Keramikplattenbelag bei den Eingangs- und Küchenbalkontüren. Weil auch eine Wassersperre mit Anschluss an die Wohnungs- und Küchenbalkontüren auf der Betongrundplatte fehlte, standen die Holzrahmen der Küchenbalkontüren im Wasser und verfaulten. Bereits vor diesem Ereignis ist auf dem nicht überdachten Laubengang mit Keramikplatten nach starken Regenfällen jeweils Wasser stehen geblieben und im Winter zu einer gefährlichen Eisschicht geworden. Das akute Laubengang-Sanierungsprojekt war somit besiegelt.

ORGANISATION UND AUSFÜHRUNG

Die Verwaltung organisierte die erforderlichen Unternehmer (Baumeister, Flachdachspezialist, Fensterbauer, Plattenleger, Maler etc.), welche ihre Angebote einreichten. Darunter waren auch Offerten von Bekannten einzelner Stockwerkeigentümer. An einer ausserordent-



DIE AUTORITÄT, EINEN AUFTRAG ZU ERTEILEN, BEINHÄLTET DIE VERANTWORTUNG, DARAUF ZU ACHTEN, DASS DER AUFTRAG AUSGEFÜHRT WIRD.



HENRY LAURENCE GANTT

lichen Stockwerkeigentümersammlung hat die Gemeinschaft das Projekt freigegeben. Für die Sanierung der Laubengangfläche wurde anstelle eines Baumeisters und Flachdachspezialisten ein preisgünstiger Plattenleger – ein Bekannter eines Stockwerkeigentümers – ausgewählt. Die Verwaltung hat die Aufträge im Namen der Gemeinschaft freigegeben und die Handwerker angewiesen, sich bei den zwei Parteien im 1. OG zu melden, um sich mit diesen selbstständig zu koordinieren.

Folglich wurde der Platten- und Zementbelag über die gesamte Fläche (Anteil Gemeinschaft und ausschliessliches Benutzungsrecht zweier Parteien) abgespitzt. Die Konstruktionsfläche des Laubengangs wurde mit einem Gefälle weg von der Fassade versehen, die Abdichtungsanschlüsse von der Grundplatte des Laubengangs an die Türen erstellt sowie eine Rinne entlang der Betonbrüstung des Laubengangs eingelegt, welche das Wasser sammeln und geordnet abführen soll. Die oberste Schicht der Gesamtfläche wurde mit einem neuen Plattenbelag versehen. Die Wohnungen im EG links und rechts wurden zwischenzeitlich ausgetrocknet, der Maler konnte die beschädigten Decken und Wandflächen wieder instandstellen. Das Projekt verlief aufgrund der Selbstkoordination der Unternehmer und den zwei direkt betroffenen Eigentümerparteien, welche während des Projekts auf Anweisung der Verwaltung plötzlich eine Art Bauleitung übernehmen mussten, zeitweise etwas holprig, konnte aber schlussendlich erfolgreich abgeschlossen werden.

ABRECHNUNG

Die Verwaltung hat alle Rechnungen über die Gemeinschaft beglichen. Die Weiterverrechnungen der Aufwendungen für die im ausschliesslichen Benutzungsrecht stehenden Teile an die zwei Parteien im 1. OG wurden verschickt. Diese waren nicht mit allen Positionen in der Abrechnung einverstanden und wiesen die Verrechnungen zurück. Die Verwaltung reagierte erst, als die Zahlungsfrist dafür abgelaufen war mit einer Mahnung an die zwei Parteien. Die Verrechnungen wurden erneut zurückgewiesen und eine Abrechnungsübersicht inkl. Ver-

sicherungsbeteiligung und Begründung für die Überbindung der Kosten verlangt.

Daraufhin bat die Verwaltung den überaus engagierten Ausschuss, sich um das interne Problem der Gemeinschaft betreffend ausbleibender Rechnungsbegleichungen zu kümmern. Dieser hat sich im Namen der gesamten Gemeinschaft schriftlich an die zwei Parteien im 1. OG gewandt und diese zur Stellungnahme und zur sofortigen Zahlung aufgefordert. All diese Ereignisse haben schlussendlich dazu geführt, dass sich die sechs Stockwerkeigentümer zerstritten, die Verwaltung den Ausschuss nicht mehr unter Kontrolle hatte und das Mandat niederlegte.

WAS IST SCHIEFGELAUFEN?

Die Organisation der Unternehmer muss entweder die Verwaltung oder eine externe Bauleitung übernehmen. Die Verwaltung hat jederzeit das Recht, sich aus der Koordination solcher Projekte zurückzuziehen und der Gemeinschaft an deren Stelle eine Bauleitung zu empfehlen, da solche Projekte oft die Kompetenzen der Bewirtschafter übersteigen, weil sie keine ausgebildeten Baufachleute sind. Keinesfalls dürfen Stockwerkeigentümer, die Laien sind, für solche Aufgaben missbraucht werden. Da es sich um einen Wasserschaden handelt, welcher über die Gebäudesach- und Haftpflichtversicherung abgewickelt werden muss, obliegt das Gesamtmanagement der Verwaltung. Für die Sanierung der flachdachähnlichen,

nicht überdachten Laubengangfläche hätte man einem Flachdachspezialisten den Lead übergeben sollen.

Ein Ausschussmitglied hat neutrale Vorbildfunktion, aber gleiche Rechte und Pflichten wie jeder Stockwerkeigentümer, arbeitet etwas näher mit der Verwaltung zusammen, kontrolliert diese und steht ihr für die Versammlungsvorbereitung zur Seite. Weitere Kompetenzen oder Projektverantwortungen können ihm nur mittels Versammlungsbeschluss zugesprochen werden. Keinesfalls sollte ein Ausschuss Kostenaufteilungen vornehmen, Zahlungen von Stockwerkeigentümern einfordern oder interne Einigungen herbeiführen müssen.

Eine transparente Abrechnung über das Projekt hat vollumfänglich über die Verwaltung zu erfolgen, welche mit der im Reglement angegebenen Kostenverteilung vertraut ist und die Positionen unter Berücksichtigung allfälliger Versicherungsbeteiligungen an Einzelne weiterverrechnen muss. Wohnungstüren, Balkonfenster sowie der Deckbelag der ausschliesslichen Benutzungsflächen gehen, gemäss Reglement dieser Gemeinschaft, zu Lasten des Berechtigten. Die Instandstellung der Konstruktionsplatte mit Gefällveränderung, Wassersperre, der Plattenbelag auf gemeinschaftlicher Fläche und die Rinne zur Wasserabführung gehen zu Lasten der Stockwerkeigentümergeinschaft und werden von Rechtes wegen als notwendige und nützliche Massnahmen deklariert. ■



***SABRINA BOENIGER**

Die Autorin ist eidg. dipl. Immobilienrevisorin, Unternehmerin und spezialisiert auf Stockwerkeigentum.

ANZEIGE

New Immobilie New Inserieren New Interessent

Maximale Flexibilität für Sie:

✓ **Insertion:**
Mit oder ohne
Vertragslaufzeit

✓ **Preismodell:**
Nach definierten
Laufzeiten oder
aktiven Objekttagen

✓ **Leistungen:**
Inkl. Archivierung
und Anonymisierung
von Inseraten



Ihr Kontakt:
Manuel Martínez
Head Sales
044 240 11 51



Direkt
inserieren

newhome
zuerst entdecken

WAS BAUHERREN LIEFERN MÜSSEN

Mit der neuen Phase 0 der SIA-Norm 101 wird die Bauherrschaft aufgefordert, früh mitzudenken und mit der Architektenschaft einen Dialog auf Augenhöhe zu führen. Tönt gut, ist aber nicht einfach. TEXT – DIETER PFISTER*



Die SIA 112 ist in den Phasen 1–4 geprägt durch den Architekten- und Planerblick.

BILD: 123RF.COM

► MEHR BAUHERR GEFORDERT

Bauen ist komplexer geworden – und nachhaltiger. Seit einigen Jahren wird zunehmend über die soziokulturelle Dimension nachhaltigen Bauens debattiert und somit über Baukultur. In der Schweiz wurde dazu 2011 auf Initiative des SIA ein Manifest «Baukultur. Eine kulturpolitische Herausforderung» veröffentlicht, als Reaktion auf die sich ausbreitende Belieblichkeitsarchitektur. Dies alles löste weitere Initiativen aus, so 2003 die Gründung des Curem, 2016 den Start des Bauherren-Programms der HSG und 2020 jener der Stiftung Baukultur.

Bei all diesen Diskussionen wurde klar, dass mehr Nachhaltigkeit und Baukultur in der Praxis letztlich mehr Bauherr erfordert. Seine Kompetenz und seine Integration in den Planungsprozess müssen erhöht werden. Das bedeutet eine Erweiterung des Prozessmodells SIA 112 um die Phase 0, die

das RIBA in Grossbritannien schon 2013 eingeführt und wofür das St. Galler Bauherren-Programm übrigens seit vielen Jahren geworben hat. Es ist das Verdienst des SIA, 2020 die Phase 0 als erster Fachverband im deutschsprachigen Raum eingeführt zu haben. Was bedeutet sie nun konkret für die Arbeit des Bauherrn, den Eigner, den Firmenleiter? Oft geht es um viel Geld – sein Geld –, und da können alle Beteiligten erwarten, dass sich ein Bauherr ernsthaft mit den Themen der Phase 0 beschäftigt. Sie werden nachfolgend strukturiert und mit Kernzitate auf den Punkt gebracht.

BAUHERREN-VISION

SIA 101 startet mit anspruchsvollen Aussagen über den Bauherrn: «Bauherr sein ist eine Führungsaufgabe.» (1.2.1) Um diese Führungsaufgabe übernehmen zu können, muss der Bauherr Grundfragen beantworten, Position beziehen oder in den

Worten von SIA 101: «Mit der Entwicklung und der Formulierung der Vision beginnt der kreative Prozess, [...]. Je klarer und realistischer die Vision mit [...] den Rahmenbedingungen zur Deckung gebracht werden kann, desto prägnanter kann sie formuliert werden [...]» (1.1.2).

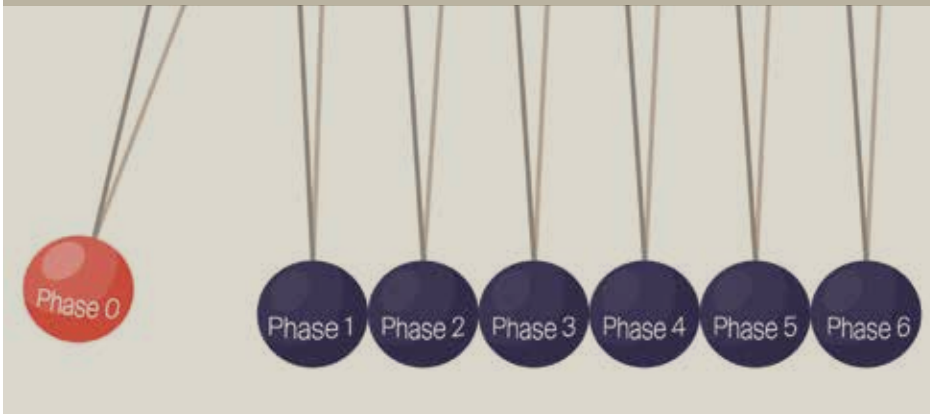
Die Bauherren-Vision beinhaltet folgende Themen: Zunächst seine **Haltung** (Wer, Wozu?): «Sein geplantes Bauvorhaben ist ein Beitrag zur Baukultur und widerspiegelt direkt oder indirekt seine eigenen Wertvorstellungen. Er trägt neben der ökonomischen Verantwortung somit auch eine ethisch-soziale und räumliche Mitverantwortung.» (1.1.3); dann kommt die **Bedeutung** (Was, Wie?): «Der Auftraggeber muss sich der Bedeutung seines Bauvorhabens auf der sozialräumlichen Ebene [...] bewusst sein.» (1.1.3); danach erfolgt die **Ortung** (Wo, Worin?): «Der Auftraggeber muss sich [...] der Folgen für die Raumstruktur (Stadt, Quartier, Dorf, Nachbarschaft, Landschaft) bewusst sein.» (1.1.3); weiter geht es um die **Nutzung** (Wen, Was?): «Am Anfang stehen Bedürfnisse. Sie können durch eine bestimmte Nachfrage am Markt, durch Absichten und Ideen, [...] Sicherheitsaspekte, normative Änderungen und dergleichen motiviert sein.»

ANZEIGE

www.visualisierung.ch

DIE SIA 101 WIRD VOM BAUHERRENBLICK DOMINIERT UND GIBT IN PHASE 0 RICHTUNGSWEISENDE IMPULSE.

Bild: Autor



(1.1.1); schliesslich sind Visionen zur **Wirkung** (Was, Worin?) zu formulieren: Es «wird der Rahmen abgesteckt. Festgelegt wird, [...] was qualitativ und quantitativ erreicht werden soll und welche Wirkung man erzielen möchte. Je klarer die Ziele formuliert sind, desto effektiver und effizienter wird man ein Vorhaben umsetzen können.» (1.1.4)

BAUHERREN-STRATEGIE

Nachdem diese fünf Themenfelder der Bauherren-Vision geklärt sind, muss der Auftraggeber gemäss SIA 101 eine Bauherren-Strategie entwickeln, die aus der klassischen Objektstrategie (kohärent zur Geschäfts- oder Anlagestrategie) mit den finanziellen Rahmenbedingungen be-

steht sowie zusätzlich eine Raumstrategie beinhaltet. Durch die oben erwähnte «ethischsoziale und räumliche Mitverantwortung» und die Betonung der «qualitativen Wirkung» von Bauvorhaben werden Aussagen zur Raumstrategie neu zwingend erforderlich und umfassen die «Wechselwirkungen mit dem Umfeld». (3.1.6) Sie zeigt die gewünschte Bezugnahme zur Raumgeschichte und -gestalt des Umfelds auf. Diese Bauherren-Strategie bildet nun die Brücke zur strategischen Planung der Phase 1.

KONKRETES VORGEHEN

Diese Zusammenstellung der Kernaussagen von SIA 101 zeigt, wie präzise die Vorstellungen und anspruchsvoll die Er-

wartungen sind. Der Bauherr muss sich also schlaue machen. Bisher hat er oft und viel an Externe delegiert. Echte Mitverantwortung und Dialog auf Augenhöhe lässt das so nicht mehr zu. Da müssen sich auch Planer und Beratende fragen: Was bedeutet SIA 101 für uns?

Dieser Frage ist das St. Galler Bauherren-Programm nachgegangen und hat in intensiver Zusammenarbeit mit Wüest Partner ein Vorgehen entwickelt, wie SIA 101 konkret umgesetzt werden kann. Natürlich sollen Externe weiter Analysen machen (Ort, Markt, Nachhaltigkeit etc.), aber dann sind die Bauherren-Vision und -Strategie in Workshop-Verfahren zu entwickeln, die Bauherren aktiv einzubeziehen. SIA 101 nimmt den Bauherrn ernst und will, dass dieser seine Aufgabe ebenfalls ernst nimmt. Das braucht Zeit und den Willen, sich mit Orten, Atmosphären und Menschen zu befassen, klare und messbare Ziele zu definieren und deren Erreichung zu kontrollieren, und zwar gemäss SIA 101 über den ganzen Lebenszyklus hinweg. Je verantwortungsvoller Ziele und Controlling sind, desto höher die Baukultur – was übrigens nichts mit Geld zu tun hat, sondern vielmehr mit Geist und Liebe zum Detail. ■



*DIETER PFISTER

Der Autor ist Leiter Bauherren-Programm, IMP-HSG, Universität St. Gallen.

ANZEIGE

ID-Cloud – FM Management Software von InterDialog

- Bürogebäude
- Industrieareale
- Shopping Center



hohe Kompetenz

seit vielen Jahren im Markt – Dashboard Oberfläche – Kunden Service Desk

heinz.dornbierer@interdialog.ch | www.interdialog.ch | +41 44 586 67 94

Wo man die Wohnungen mit der höchsten Rendite findet, zeigt die jährlich erscheinende PriceHubble-Studie «Europäische Städte: Renditeübersicht». Dieses Jahr liegt der Bezirk Köln-Meschenich (im Bild) an der Spitze.

BILD: A. SAVIN, WIKICOMMONS



INTERNATIONAL

HOTELBRANCHE LOCKT INVESTOREN AN

Ferienhotels in der DACH-Region werden zunehmend zu einem Anlageziel für institutionelle Investoren. Das Investitionsvolumen ist noch klein und die Transparenz eingeschränkt, da die Betriebe vorwiegend familiengeführt sind. Wachstum und Krisensicherheit sind jedoch garantiert. Dies ist das Fazit der Investmentfirma Union Investment und der Consultingfirma mrp hotels. Laut Bericht werden das veränderte Reiseverhalten, der Klimawandel und weitere Faktoren Chancen eröffnen. Neue Regionen werden zu Urlaubsdestinationen, während bei den bereits etablierten die Qualität weiterhin stimmen muss.

RENDITESTARKER KÖLNER BEZIRK

Das Schweizer PropTech-Unternehmen PriceHubble hat zum zweiten Mal die Studie «Europäische Städte: Renditeübersicht 2022» publiziert. Sie

gibt Einblick in die Mietrenditen der wichtigsten Grossstädte in der Schweiz, Deutschland und Österreich. In der Schweiz sind die renditestärksten Bezirke (nach Postleitzahl): 3018 Bern (3,2%), 1209 Genf (2,7%), 1000 Lausanne (2,7%), 4001 Basel (2,6%) und 8001 Zürich (2,4%). In Deutschland führen die Bezirke Köln Meschenich (6,3%), Berlin Mahlsdorf (4,5%), Frankfurt am Main Sindlingen (4,5%), Hamburg Wilstorf (4,4%) und München Südgiesing (3,4%). An der Spitze liegen in Österreich Graz Stadt-Thondorf (6,0%), Linz Wambach (5,9%), Wien Unterlaa (4,9%), Salzburg Bergheim II (4,3%) und Innsbruck Amras (4,2%).

EU BIS 2050 KLIMANEUTRAL

Die Europäische Union will im Rahmen des «European Green Deal» bis 2050 klimaneutral sein. Weil der Immobiliensektor rund 40% der Energie schluckt, soll der Gebäudebestand bis 2050 energetisch saniert werden. Die neue

EU-Gebäuderichtlinie von 2021 verpflichtet Mitgliedstaaten, EU-Bürger und Unternehmen dazu, wobei auch Neubauten emissionsfrei errichtet werden müssen. Für Eigentümer von sanierungsbedürftigen Bestandsgebäuden und von Neubauten wird dies eine wirtschaftliche Herausforderung. Gleichzeitig bietet sich die Chance, die Klimaziele zu erreichen und das nachhaltige Bauen zu fördern.



MICHELGROUP BAUT FÜR WELEDA

Michelgroup erbringt die Planungs- und Architekturleistungen für den neuen Logistik-Campus von Weleda im deutschen Schwäbisch Gmünd. Der Campus liegt auf einem 72 000 m² grossen Areal und soll bis Anfang 2024 bezugsbereit sein. Michelgroup ist ein in Deutschland und der Schweiz ansässiges Team von Architekten, Stadtplanern, Designern und Researchern, das sich an nachhaltigen und sozialen Werten orientiert. Die 1921 gegründete Weleda AG hat ihren Hauptsitz in der Schweizer Gemeinde Arlesheim BL. Sie produziert und vertreibt Naturkosmetik sowie anthroposophische Arzneimittel. Ihr Umsatz lag 2021 bei 425 Mio. EUR.



NEUE PLATTFORM FÜR INVESTOREN



Der Immobilieninvestor NAS Invest, die Zürcher Privatbank Bergos und das Hamburger Beratungshaus für Corporate Finance und Asset Management Sollors & Co. haben die Investment-Plattform NBS Alliance ins Leben gerufen. Sie bietet professionellen Investoren Zugang zu einem mehrdimensionalen Produktportfolio, das gemäss ihren Präferenzen und den marktseitig entstehenden Opportunitäten ausgebaut wird. Als erstes Immobilienprojekt konnte die NBS Alliance den Horizon Tower Frankfurt Eschborn (im Bild) umsetzen.

SCHWEIZ

WOHNEIGENTUM BLEIBT TEUER

Laut Research-News von Wüest Partner hält das Preiswachstum bei Wohneigentum trotz höherer Hypothekenzinsen an. Im 3. Quartal 2022 hat sich die Wachstumsdynamik jedoch leicht entschleunigt. Im Vergleich zum Vorquartal sind die Preise für mittlere Einfamilienhäuser um 1,2% (Q2 2022: +2,1%) und für mittlere Eigentumswohnungen um 1,1% (Q2 2022: +1,5%) gewachsen. Verglichen mit dem Vorjahresquartal sind weiterhin hohe Preisanstiege von 6,6% bei den Eigentumswohnungen und 7,2% bei Einfamilienhäusern zu beobachten.

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

SCHLICHTUNGEN NEHMEN ZU

Laut Bundesamt für Wohnungswesen sind von Januar bis Juni 2022 rund 11 613 neue miet- oder pachtrechtliche Schlichtungsverfahren eingeleitet worden. Dies sind rund 5% mehr als im Vorsemester. Die Tendenz seit 2011 war eher sinkend. Gleichzeitig erledigten die Schlichtungsbehörden im ersten Halbjahr 11 671 Verfahren. Die Schlichtungsbehörden im Miet- und Pachtwesen hatten im ersten Halbjahr 2022 insgesamt 17 128 Verfahren zu behandeln. Diese Zahl ergibt sich aus den Pendenzen aus dem Vorsemester sowie den Neueingängen.

IMMOBILIENPREISE WEITERHIN IM AUFWIND

Der Schweizer Immobilienmarkt zeigt sich bisher immun gegen die steigenden Zinsen. Trotz spürbarer Zunahme der Finanzierungskosten wird Wohneigentum nach Ablauf des 3. Quartals 2022 zu 1,4% höheren Werten gehandelt,

wie der SWX IAZI Private Real Estate Price Index zeigt. Gemäss der schweizweiten Auswertung der aktuellsten Markttransaktionen ist die Zahlungsbereitschaft im letzten Quartal besonders für Einfamilienhäuser (+2,0%) nochmals gestiegen. Doch auch bei Eigentumswohnungen (+0,7%) sind die Preise auf moderatem Wachstumskurs. Über die letzten zwölf Monate ergibt sich am Eigenheimmarkt eine kumulierte Preissteigerung von 5,5%, die den langjährigen Durchschnitt weit übertrifft.

ANGEBOTSMIETEN LEGEN ERNEUT ZU

Die Angebotsmieten in der Schweiz sind im September erneut gestiegen. Konkret haben sie um 0,7% zugelegt. Der Index steht neu bei 118,9 Punkten. Auffallend für den Monat September ist, dass die Angebotsmieten in allen Kantonen gestiegen sind. Dies zeigen die aktuellen Zahlen des Homegate-Mietindex, der vom Immobilienmarktplatz Homegate in Zusammenarbeit mit der Zürcher Kantonalbank erhoben wird.

ZINSANSTIEG BREMST PREISE NICHT

Die Schweizerische Nationalbank (SNB) hat im September die Leitzinsen zum zweiten Mal seit Juni angehoben (+0,75 Prozentpunkte bzw. auf 0,5%), um dem inflationären Druck entgegenzuwirken. Dies bremst die Preise jedoch nicht. Eigentumswohnungen verteuern sich im 3. Quartal 2022 im Vergleich zum Vorquartal um 2,2%, wie Auswertungen von FPRE zeigen. Am deutlichsten ist der Anstieg im unteren Segment (+2,9%), aber auch bei dem mittleren und gehobenen Segment sind die Transaktionspreise teurer (+1,6% bzw. +2,6%). Im Vergleich zum Vorjahresquartal haben sich die Eigentumswohnungen um deutliche 8,1% verteuert. Auch Einfamilienhäuser verzeichnen im 3. Quartal 2022 einen weiteren Preisanstieg, sowohl im Vergleich zum Vorquartal (+1,5%) als auch zum Vorjahresquartal (+5,5%).

BÜROFLÄCHEN NACH WIE VOR GEFRAGT

Laut Auswertungen von Wüest Partner sind die mittleren Mieten der inserierten Büroflächen zwischen Sommer 2021 und Sommer 2022 um 2,6% gesunken. Dies nicht, weil die Mietpreise nach unten angepasst worden sind, vielmehr konnten zahlreiche Flächen an guter Lage und mit höheren Mieten vermietet werden. Die grosse Nachfrage zeigt sich auch beim Mietpreisindex von neu abgeschlossenen Mietverträgen, der innert Jahresfrist um 3,7% gestiegen ist. Einfluss darauf dürfte die Inflation haben: Der Grossteil der Büromietverträge ist an den Landesindex der Konsumentenpreise gebunden, sodass bei Wiedervermietungen von Büroflächen die Mieten gemäss Inflationsgrad nach oben angepasst werden.

UNTERNEHMEN

BOUYGUES KAUFT EQUANS

Die Bouygues Gruppe hat Equans übernommen und ist nun alleiniger Shareholder mit

ANZEIGE



Unsere Leidenschaft für Ihre Immobilie

Die Vebego AG steht für Facility Management nach Mass.

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

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

www.vebego.ch  



Die ehemalige Werkskantine Klybeck, die auf dem gleichnamigen Basler Areal liegt, gehört neu der Gastro-Dienstleisterin Ryago AG.

BILD: ZVG

einer Beteiligung von 100%. Equans und Bouygues Energies & Services werden weiterhin als zwei getrennte Unternehmen agieren. Bouygues Energies & Services bietet in der Schweiz Dienstleistungen in den Bereichen Gebäudetechnik, Facility- und Property-Management, Energieversorgung, Verkehrstechnik, Telekommunikation, Prozessautomation, Photovoltaik und E-Mobilität.

SWISS TIMBER ENGINEERS VERSTÄRKT LIGNUM

Ende September haben 16 führende Schweizer Ingenieurbüros die Swiss Timber Engineers Association of Construction (STE-AoC) gegründet. Die Arbeitgeber-Fachgruppe gehört zu Swiss Timber Engineers, dem Verband der Schweizer Holzingenieure. Sie will die öffentliche Akzeptanz von Holz als Baustoff vorantreiben. Ab 2023 verstärkt sie Lignum, die Dachorganisation der Schweizer Wald- und Holzwirtschaft,



als Trägerverband. Lignum vereinigt Verbände und Organisationen der Holzkette, Institutionen aus Forschung und Lehre, öffentliche Körperschaften sowie zahlreiche Architekten und Ingenieure.



SFP BETEILIGT SICH AN PROPERTYMATCH

Die Swiss Finance & Property AG (SFP) geht mit der PMCH SA eine Partnerschaft zur Benutzung, Entwicklung und Vermarktung der Plattform PropertyMatch Switzerland ein. Die Onlinehandel-Plattform hat sich auf den Handel von ausserbörslichen Immobilientiteln spezialisiert. PropertyMatch wurde 2009 durch eine Kooperation zwischen CBRE und GFI Group gegründet. Seitdem wurden Global Secondary Market Trades im Umfang von über 15 Mrd. USD bei über 1700 Transaktionen durchgeführt. Seit 2021 steht die Plattform dank der Kooperation zwischen der Banque Cantonale Vaudoise, CBRE, GFI und PMCH für Schweizer Kollektivanlagen zur Verfügung.

EMONITOR BILDET ALLIANZ MIT IMPLENIA

Das St. Galler PropTech-Start-up Emonitor und der Bau- und Immobiliendienstleister Implemia gehen gemeinsame Wege. Die beiden Teams arbeiten zusammen an einem digitalen Prozess von

der Zielgruppenplanung, über die Vermarktung, die Erst- und Wiedervermietung bis hin zur Verkaufstransaktion. Die Emonitor AG hat im Bereich der Vermarktung von Neubauprojekten über 300 Projekte für diverse Kunden digitalisiert. Das Start-up wurde 2016 gegründet und zählt insgesamt 40 Mitarbeitende in Zürich, St. Gallen und Bosnien.

RYAGO ÜBERNIMMT KLYBECK-KANTINE



Die Gastronomie-Dienstleisterin Ryago AG hat die Räumlichkeiten der Basler Klybeck-Kantine übernommen. Die Kantine liegt auf dem rund 160 000 m² grossen Klybeck-Areal, das der Rhystadt AG gehört. Ryago wird die ehemalige Grossküche als Produktionsstandort nutzen. Der Restaurationsbereich wird zur Event-Plattform. Die Klybeck-Kantine ist eine der Ikonen der Industriegeschichte auf dem Areal. Letzteres soll sich in den nächsten Jahrzehnten zu einem grünen, sozial durchmischten und klimafreundlichen Stadtteil entwickeln.

ANLAGEN VON SWISSCANTO AUSGEZEICHNET

Alle drei von der Zürcher Kantonalbank verwalteten Swisscanto-Immobilienanlageprodukte haben beim jährlichen Assessment von GRESB das Prädikat «Green Star» erhalten. Dies jeweils für das Bestandsportfolio und für vor-

ANZEIGE

- weishaupt -

Doppelt Energie sparen!

Nutzen Sie die Vorteile eines hybriden Heizsystems mit Gasbrennwert- und Wärmepumpentechnik

- Optimal aufeinander abgestimmte Systemtechnik
- Hohe Effizienz – minimaler Verbrauch
- Einfach zu bedienende Regelung
- Förderfähiges System
- Flexibilität beim Energieträger

Lassen Sie sich jetzt beraten!

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

handene Bauprojekte. GRESB ist ein globales Bewertungssystem zur Messung der Nachhaltigkeitsperformance von Immobilienunternehmen und Immobilienfonds. Die Anlagegruppe Swisscanto AST Immobilien Responsible Schweiz und der Immobilienfonds Swisscanto (CH) Real Estate Fund Responsible IFCA erzielten mit einem Score von je 80 von 100 ein sehr gutes 4-Sterne-Rating für das Bestandsportfolio. Der Immobilienfonds Swisscanto (CH) Responsible Swiss Commercial erreichte mit einem Score von 73 ein gutes 3-Sterne-Rating. Die Bauprojekte wurden ebenfalls mit 3 Sternen bewertet.

KAPITAL VON AKARA-FONDS ERHÖHT

Swiss Prime Sites hat das Kapital des Akara Swiss Diversity Property Fund PK erneut erhöht. Das Emissionsvolumen beträgt maximal 62 Mio. CHF. Der Erlös ist für die Finanzierung von Immobilienprojekten und für Investitionen in Schweizer Immobilienwerte vorgesehen. Im Rahmen einer ersten Kapitalerhöhung flossen dem Fonds 2022 bereits 165 Mio. CHF zu. Weitere 30 Investoren wurden in den Anlegerkreis aufgenommen. Für das erste Halbjahr 2022 beläuft sich die Performance auf 3,03% und liegt 0,64 Prozentpunkte über dem Benchmark. Über die letzten 5,5 Jahre resultiert eine Überperformance von 6,86 Prozentpunkten. Der Fonds steht in der Schweiz domizilierten, steuerbefreiten Vorsorgeeinrichtungen sowie Sozialversicherungs- und Ausgleichskassen offen.

SPGI VERMIETET KONNEX-FLÄCHE



Aveniq, eine auf IT-Lösungen spezialisierte Firma mit 650 Mitarbeitenden an drei Schweizer Standorten, wird ihre Badener Büros ins Konnex-Gebäude verlegen. Die SPGI Zurich AG konnte Aveniq für eine rund 4000 m² grosse Fläche gewinnen. Das Konnex-Gebäude liegt auf dem ehemaligen Brown-Boveri-Areal in Baden. Es weist eine Nutzfläche von rund 35 000 m² auf und wurde vom Architekten Theo Hotz entworfen.

DBS STÄRKT MARKTPPOSITION

Die Schweizer DBS Group, eine Tochtergesellschaft der europäischen Emerica Gruppe, verstärkt ihre Marktstellung in der Deutschschweiz durch den Erwerb der Marken Die Liegenschaftler Immobilien AG und Hammer Retex AG. Letztere verbleiben in der DBS Group als zwei separate Rechtseinheiten. Das Standortnetz der DBS Group wird durch diese Übernahmen um Niederlassungen in Cham ZG, Brüttsellen ZH und Baden AG ergänzt.

HELVETICA LANCIERT ANLAGESTIFTUNG

Die OBERAUFSICHTSKOMMISSION Berufliche Vorsorge hat die Gründung der Anlagestiftung Helvetica Life Investment Foundation bewilligt. Die Fondsleitung Helvetica Property Investors AG er-

weitert damit ihre Produktpalette. Die Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz bietet Vorsorgeeinrichtungen die Möglichkeit, in ein steuerbefreites Anlagegefäss zu investieren. Die Lancierung erfolgt im 1. Quartal 2023.

FPRE KOOPERIERT MIT STREETS

Das Beratungs- und Forschungsunternehmen Fahrländer Partner (FPRE) und das Immobilien-Management-System Streets arbeiten künftig zusammen. Die von FPRE quartalsweise analysierten und flächendeckend bereitgestellten Marktdaten werden in Streets integriert. Die Integration erfolgt landesweit für die Nutzungen Wohnen, Büro, Verkauf und Gewerbe/Industrie auf Ebene Makro- und Mikrolage. Die analytischen Dashboards und Funktionalitäten von Streets werden zudem um FPRE-Benchmarks zu Marktmieten, Nebenkosten und Leerstände sowie Standortratings erweitert.

PROJEKTE

IMPLENIA BAUT FÜR UNI BASEL



Das Departement Biomedizin der Universität Basel plant einen Neubau auf dem Lifesciences-Campus im Basler Schällemätteli-Areal. Damit

werden Forschung, Lehre und angewandte Medizin an einem Standort kombiniert. Auf einer Geschossfläche von rund 37 000 m², verteilt auf drei Untergeschosse, ein Erdgeschoss und acht Obergeschosse, entstehen Labor-, Büro- und Seminarräume. Der Bau- und Immobiliendienstleister Implenia hat den Zuschlag für das Projekt bekommen. Die Auftragssumme beträgt über 250 Mio. CHF und umfasst Ausführungsplanung, Realisation sowie Inbetriebnahme. Das Projekt dauert bis Mitte 2028, die Betriebsaufnahme soll bis 2031 erfolgen.

UBS PLANT HOCHHAUS AUS HOLZ



Die UBS realisiert an der Max-Högger-Strasse 80/81 in Zürich Altstetten ein Bürohochhaus aus Holz. Auf dem 6112 m² grossen Grundstück soll laut Gestaltungsplan eine Geschossfläche von 52 400 m² entstehen. Die Entwürfe stammen vom japanischen Architekturbüro Kengo Kuma & Associates sowie von der Itten Brechbühl AG. Laut Bericht der Neuen Zürcher Zeitung wird das Gebäude 108 Meter hoch und somit eines der vier höchsten Gebäude von Zürich. Die Genehmigung durch Stadt- und Gemeinderat steht noch aus. Auf dem Bauareal steht derzeit ein sanierungsbedürftiges Gebäude.

QUANTUS STARTET PROJEKT IN BASEL



Die Investment-Management-Firma Quantus baut Eigentumswohnungen am Schützenmattpark in Basel. Der Baustart für das Projekt Parkview wird noch dieses Jahr erfolgen. Vermarktet werden rund 1325 m² Wohnfläche. Dazu gehören über 360 m² Aussenflächen auf Balkonen, Terrassen und im Garten. «Parkview» entsteht in Zusammenarbeit mit Otto Partner Architekten, die für Entwicklungs-, Planungs- und Ausführungsarbeiten verantwortlich sind. Quantus realisiert das Projekt im Rahmen einer Zusammenarbeit mit mehreren Investoren. Die 47 Capital AG ist massgeblich beteiligt.

SBB GESTALTEN AREAL IN ZUG



Auf dem rund 12 000 m² grossen Kirschloh-Areal beim Bahnhof Zug entstehen zehn Gebäude sowie Grün- und Freiflächen. Das Areal ist im Besitz der SBB, die mit der Überbauung rund 140 Wohnungen schaffen, davon ein Drittel im preisgünstigen Segment. Für Gastronomie und Verkauf stehen circa 600 m² zur Verfügung, für Dienst-

leistungen 3500 m². Den Architekturwettbewerb gewann das Team bestehend aus Atelier Abraha Achermann Architekten, Eder Landschaftsarchitekten, der Schnetzer Puskas Ingenieure AG und der Mettler + Partner AG. Mit der Umsetzung ist ab 2025 zu rechnen.

PRIX ALPIQ 2022 VERGEBEN



Der Prix Alpiq richtet sich an Walliser Gemeinden, Hochschulen und Forschungszentren, Unternehmen und Start-ups sowie an Personen, die eine Idee oder ein Projekt zur nachhaltigen Wasserbewirtschaftung im Wallis vorschlagen. Alpiq hat den Wettbewerb mit dem Verband der konzidierenden Gemeinden des Wallis ins Leben gerufen. Die diesjährige Ausgabe hat das Projekt «Regionale Wasserversorgung Südrampe» der Gemeinden Visp, Naters, Brig-Glis und Lalden gewonnen. Die Jury hat zudem das Filmprojekt «Die Eroberung des Wassers» der Gemeinde Ayent zum Sieger der Herzen gekürt. Der Film thematisiert die Bedeutung und den Wert der Ressource Wasser. Das preisgekrönte Projekt erhält 40 000 CHF, der Sieger der Herzen 10 000 CHF.

NEUES WOHNQUARTIER FÜR OBERENTFELDEN

In Oberentfelden AG entsteht auf dem Areal des ehemaligen Sportcenters Tennis-Aarau-West ein Wohnquartier mit 223 Miet- und 22 Eigen-

tumswohnungen. Auftraggeberin ist die Pramobil AG und Endinvestorin die Bernische Pensionskasse. Das Architekturbüro Husistein & Partner ist für die Projektierungs- und Ausführungsplanung verantwortlich. Abriss und Rückbau des Fundaments des Tenniscenters haben im Oktober begonnen. Per Februar 2023 sollen die letzten Spuren verschwinden.



SWISS PRIME SITEBAUT IN SCHLIEREN

Die Arealeigentümerin Swiss Prime Site hat gemeinsam mit den Projektbeteiligten und der Stadt Schlieren ZH den Grundstein für das Projekt JED Neubau gelegt. Seit 2018 wird der ehemalige Standort einer Grossdruckerei in den Campus JED umgewandelt, ein Zentrum für Know-how-Transfer, Innovation und Entrepreneurship. Der Neubau bildet den Schlussstein der Arealentwicklung und entsteht auf einer Landreserve. Er umfasst fünf Stockwerke und eine vermietbare Fläche von über 14 000 m². Ab Mitte 2024 können die ersten Mieter einziehen.

UZE VERMIETET IN NIEDERUZWIL

Die Immobilienvermarkterin Uze AG vermietet Wohnungen im neu geplanten Wohnquartier Hirzenpark in Niederuzwil SG. Der Bezug erfolgt ab August 2023. In der

ersten Bauetappe der Überbauung entstehen vier Gebäude mit rund 136 Mietwohnungen. Insgesamt sollen 300 Mietwohnungen realisiert werden. Für das Projekt zeichnet das Architekturbüro Harder Spreyermann AG verantwortlich.



PERSONEN

ACKERMANN WIRD CEO BEI VEBEGO



Christoph Ackermann hat am 1. Oktober beim Facility-Dienstleister VebeGO das Ruder übernommen. Ackermann war über 20 Jahre CEO, Vice President, CFO und General Manager in nationalen und internationalen Unternehmen wie auch im Private-Equity-Umfeld. Zuletzt arbeitete er drei Jahre lang als Geschäftsführer für den Zürcher Gebäudeverwalter Rohr AG.

SOMMER BERÄT PROPRTI



Properti konnte Dieter Sommer als Mitglied des Advisory Boards gewinnen.

Sommer ist Inhaber der Beratungsfirma Hubconsult, Vorstandsmitglied des SVIT beider Basel sowie Dozent im MAS Real Estate Management an der Hochschule für Wirtschaft Zürich. Davor war er CEO der Privera AG und Verwaltungsrat des PropTech-Unternehmens Flatfox. Sommer hatte zuvor auch Führungspositionen bei der Livit AG und bei UBS Funds Management.

SQUARATTI WECHSELT EBENE



Christian Squaratti hat am 1. Oktober die Leitung des Bereichs Hochbau bei der Frutiger Gruppe übernommen. In den letzten Jahren hat Squaratti in Uetendorf BE den Werkhof von Frutiger zum Kompetenzzentrum für Be-

schaffung, Betrieb, Unterhalt und Handel entwickelt. Er folgt auf Philippe Wingeier, der CEO bei der Roth Gerüste AG wird.

WIDRIG WIRD CEO BEI ALLREAL

Der Verwaltungsrat der Allreal Holding AG hat Stephan Widrig zum CEO ernannt. Er wird per 1. Mai 2023 in das Unternehmen eintreten. Widrig ist seit 1999 für die Flughafen Zürich AG in verschiedenen

Führungsfunktionen tätig. Seit 2015 verantwortet er die operative Leitung als CEO. Während seiner Tätigkeit bei der Flughafenbetreiberin leitete er unter anderem das Immobilienmanagement und war als Mitglied der Geschäftsleitung für alle nicht-aviatischen Geschäftsfelder verantwortlich. ■



ANZEIGE

thesquare
new mobility hub by amag

SVIT
SCHWEIZ



Infos &
Anmeldung:
www.svit.ch

Informations- und Networking-Anlass
zur Ladeinfrastruktur in Mehrparteien-Liegenschaften

Ist Ihre Liegenschaft «ready für E-Mobilität»?

Donnerstag, 1. Dezember 2022, 12:00 – 14:00 Uhr, the square, Circle 39, Flughafen Zürich
3 Kurzreferate und Stehlunch, optional Probefahrten

HAFTUNGSKLAGE UND VORMERKUNG IM GRUNDBUCH

Im ersten Entscheid beschäftigte sich das Bundesgericht mit der sachlichen Zuständigkeit des Handelsgerichts bei einem Begehren um Vormerkung des Mietverhältnisses im Grundbuch. Im zweiten Entscheid ging es um die Frage der Verjährung einer Haftungsklage.

TEXT – CHARLES GSCHWIND*



Die Vormerkung eines Mietvertrags im Grundbuch schützt den Mieter vor einer Eigenbedarfskündigung durch den Vermieter.

BILD: 123RF.COM

► 1. FÄLLT EIN BEGEHREN UM VORMERKUNG DES MIETVERHÄLTNISSSES IM GRUNDBUCH INS VEREINFACHTE VERFAHREN?

Die A. AG (Klägerin, Beschwerdeführerin) mietet Geschäftsräumlichkeiten von der Stiftung B. (Beklagte, Beschwerdegegnerin) gemäss einem Mietvertrag vom 18. Dezember 2018, der für eine Dauer von zehn Jahren abgeschlossen wurde. Im Jahr 2021 beschloss die Beklagte, das Grundstück per Januar 2026 an die C. AG zu verkaufen. Deshalb kündigte die Beklagte den Mietvertrag ausserordentlich per 31. Dezember 2025. Die Wirksamkeit der Kündigung wird derzeit vor Gericht noch diskutiert und bildet nicht Gegenstand des hier erörterten bundesgerichtlichen Entscheids.

Am 16. Februar 2022 klagte die Klägerin beim Handelsgericht des Kantons Zürich mit dem Begehren, die Beklagte sei zu verurteilen, den Mietvertrag vom 18. Dezember 2018 im Sinne von Art. 261b OR bzw. Art. 959 ZGB im Grundbuch vorzumerken. Eventualiter sei die Beklagte zu verurteilen, ihr eine (in der Klageschrift im Einzelnen

widergegebene) Grundbuchanmeldung betreffend die Vormerkung des Mietverhältnisses rechtsgültig unterzeichnet auszuhandigen. Die Klägerin stützte sich dabei auf eine Klausel im Mietvertrag, welche ihr «das Recht auf eine solche Vormerkung» einräumt. Sie wollte damit erreichen, dass die neue Eigentümerin keine Möglichkeit erhält, den Mietvertrag aufgrund von Eigenbedarf zu kündigen (Art. 261 Abs. 2 lit. a OR).

Die Beklagte beantragte Nichteintreten auf die Klage mit der Begründung, dass das Handelsgericht sachlich nicht zuständig sei. Das Handelsgericht folgte dem Antrag der Beklagten und trat mit Beschluss vom 6. April 2022 nicht auf die Klage ein. Es erwog dabei, dass es sich um eine Streitigkeit aus der Miete von Geschäftsräumen handle und der Kündigungsschutz betroffen sei. Gemäss Art. 243 Abs. 2 lit. c ZPO sei in solchen Fällen das vereinfachte Verfahren anwendbar, weshalb die handelsgerichtliche Zuständigkeit nicht gegeben sei. Die Klägerin legte darauf Beschwerde in Zivilsachen beim Bundesgericht ein und verlangte, der Beschluss des Handelsgerichts sei aufzuheben und auf die Klage sei einzutreten.

ANWENDUNG DES VEREINFACHTEN VERFAHRENS BEI MIETSACHEN

Vorab hielt das Bundesgericht fest, dass das vereinfachte Verfahren gemäss Art. 243 Abs. 3 ZPO in Streitigkeiten vor dem Handelsgericht keine Anwendung finde. Gelte für eine Streitigkeit das vereinfachte Verfahren, sei das Handelsgericht nicht zuständig, selbst wenn es sich um eine handelsrechtliche Streitigkeit im Sinne von Art. 6 Abs. 2 ZPO handelt. Die Regelung der Verfahrensart gehe derjenigen der sachlichen Zuständigkeit vor. Der Geltungsbereich des vereinfachten Verfahrens ist nicht nur von einem Streitwert von unter 30 000 CHF abhängig (Art. 243 Abs. 1 ZPO), sondern das vereinfachte Verfahren kann auch streitwertunabhängig zur Anwendung kommen, wenn der Kündigungsschutz bei Streitigkeiten aus Miete von Wohn- und Geschäftsräumen betroffen ist (Art. 243 Abs. 2 lit. c ZPO). Offensichtlich handle es sich hier um eine Streitigkeit aus Miete von Geschäftsräumen.

BEGRIFF DES KÜNDIGUNGSSCHUTZES UMFASST STREITIGKEIT ÜBER DIE GRUNDBUCHLICHE VORMERKUNG DES MIETVERHÄLTNISES

Umstritten ist, ob die auf Art. 61b OR gestützte Klage betreffend die grundbuchliche Vormerkung eines Mietverhältnisses unter den Begriff des Kündigungsschutzes im Sinne von Art. 243 Abs. 2 lit. c ZPO fällt.

Der Begriff des Kündigungsschutzes ist gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung weit auszulegen. Er umfasst nicht nur jene Tatbestände, welche im Obligationenrecht unter dem Titel «Kündigungsschutz» geregelt sind, sondern es liegt stets dann ein Fall von Kündigungsschutz vor, wenn das Gericht über die Beendigung eines Mietverhältnisses befinden muss.

Veräussert die Vermieterin die Sache nach Abschluss des Mietvertrags, so geht das Mietverhältnis nach Art. 261 Abs. 1 OR auf den Erwerber über. Soweit es sich um Wohn- oder Geschäftsräume handle, könne die neue Eigentümerin das Mietverhältnis jedoch gemäss Art. 261 Abs. 2 lit. a ZPO mit der gesetzlichen Frist auf den nächsten gesetzlichen Termin kündigen, wenn sie einen dringenden Eigenbedarf für sich, nahe Verwandte oder Verschwägte geltend mache. Nach Art. 261b OR könne bei der Miete an einem Grundstück verabredet werden, dass das Mietverhältnis im Grundbuch vorgemerkt werde. Die Vormerkung bewirke, dass jede neue Eigentümerin der Mieterin gestatten müsse, das Grundstück entsprechend dem Mietvertrag zu benutzen. Das Gebrauchsrecht der Mieterin werde dadurch zur Realobligation im Sinne von Art. 959 ZGB.

Nachdem das Mietverhältnis ohnehin ipso iure auf die Erwerberin übergehe, bestehe Sinn und Zweck der (realobligatorisch wirkenden) Vormerkung im Wesentlichen darin, die vorgenannte Eigenbedarfskündigung zu verunmöglichen. Dieses Ziel verfolge auch die Beschwerdeführerin, wie aus der Klageschrift eindeutig hervorgehe. Die Vormerkung eines Mietverhältnisses ist somit ein Institut des (vorsorglichen) Kündigungsschutzes geworden. Das Bundesgericht stellte aufgrund der Erwägungen fest, dass eine Streitigkeit über die grundbuchliche Vormerkung eines Mietverhältnisses unter den Begriff des Kündigungsschutzes im Sinne von Art. 243 Abs. 2 lit. c ZPO falle. Es gelte somit das vereinfachte Verfahren und das Handelsgericht habe die Klage zu Recht mit dem Hinweis auf die fehlende sachliche Zuständigkeit abgewiesen.

2. UNTER WELCHEN VORAUSSETZUNGEN HAFTET EIN NOTAR BEIM ERSTELLEN EINER NICHTIGEN URKUNDE?

A. (Beschwerdeführer), Notar in Genf, beurkundete am 4. Februar 2008 einen Grundstückskaufvertrag zwischen der B. SA (Verkäuferin, Beschwerdegegnerin) und C. AG (Käuferin) über die Parzellen ggg und hhh des Katasters der Stadt Genf. Der Gesamtkaufpreis betrug 20,15 Mio. CHF, welcher sich aus 17,6 Mio. CHF für «Immobilien» und 2,55 Mio. CHF für «Erschliessung und Baugenehmigung» zusammensetzte. Die Käuferin sollte am Tag der Unterzeichnung eine Anzahlung von 350 000 CHF leisten.

Die Parzellen, welche Gegenstand des oben genannten Kaufvertrags bildeten, waren von Parzelle iii, welche D. gehörte, eingeschlossen. Die Verkäuferin, D. und E. schlossen vor dem Kaufvertrag drei Vereinbarungen über den Tausch bestimmter Flächen ihrer Parzellen ab, insbesondere über die Parzelle ggg. Dieser Tausch war jedoch an die Erfüllung mehrerer Vorbedingungen zu Lasten der Verkäuferin geknüpft, u. a. an die Erlangung einer rechtskräftigen definitiven Baubewilligung. Die Verkäuferin, D. und E. verpflichteten sich ausserdem, die Tauschvereinbarungen der Parzellen innerhalb von drei Monaten nach Rechtskraft der oben genannten Baubewilligung öffentlich zu beurkunden.

Am 26. Oktober 2007 nahm die Verkäuferin Gespräche mit der Käuferin auf. Die Käuferin beauftragte den Beschwerdeführer, den Kaufvertrag betreffend die Parzellen ggg und hhh aufzusetzen. Bei der Unterzeichnung des Kaufvertrags am 4. Februar 2008 bestand die Käuferin darauf, dass die Vereinbarungen über den Tausch zwischen der Verkäuferin, D. und E. öffentlich beurkundet werden, bevor sie den Rest des Kaufpreises zahle. Der notarielle Kaufvertrag wurde am selben Tag jedoch mit einem anderen Inhalt als die vorhergegangenen Entwürfe beurkundet: Die Urkunde sah u. a. vor, dass die Käuferin alle Rechte und Pflichten der Verkäuferin aus den drei Vereinbarungen übernehme.

Es kam zu einem Streit zwischen der Käuferin und der Verkäuferin, da die Käuferin sich weigerte, den Rest des Kaufpreises zu bezahlen. Die Verkäuferin verklagte die Käuferin auf Zahlung des Kaufpreises. Das erstinstanzliche Gericht stellte Nichtigkeit des Kaufvertrags vom 4. Februar 2008 fest und wies die Klage der Verkäuferin ab. Dieses Urteil wurde vom zweit-

instanzlichen und schliesslich vom Bundesgericht bestätigt (Urteil des BGer 4A_504/2016 vom 14. März 2017). Die Verkäuferin wandte sich sodann an den Beschwerdeführer und unterzeichnete mit ihm die Verjährungseinredeverzichtserklärung vom 28. September 2017, gültig bis zum 31. Dezember 2018. Die Verkäuferin erhob Klage gegen den Beschwerdeführer, welche vom Bezirksgericht Genf mit Urteil vom 20. Oktober 2020 teilweise gutgeheissen wurde. Auch das Kantonsgericht Genf schloss sich dem Urteil des Bezirksgerichts an und sodann gelangte der Beschwerdeführer mit Beschwerde in Zivilsachen an das Bundesgericht.

VERJÄHRUNG DER ANSPRÜCHE DER BESCHWERDEGEGNERIN

Der Beschwerdeführer warf dem Kantonsgericht Genf zuerst vor, dass es Verjährung der Forderung der Beschwerdegegnerin nicht anerkannt habe. Laut dem Beschwerdeführer hätte die Beschwerdegegnerin spätestens seit dem Urteil des Bezirksgerichts Genf in der Rechtssache zwischen der Käuferin und der Beschwerdegegnerin über die Nichtigkeit der Urkunde Bescheid gewusst, und er macht geltend, dass die Beschwerdegegnerin nicht mit der Geltendmachung ihrer Ansprüche hätte zuwarten dürfen, mit der Begründung, dass die Frage der Nichtigkeit noch vor Bundesgericht diskutiert würde. Er stellte sich auf den Standpunkt, dass das Urteil des kantonalen Gerichts gemäss Art. 103 Abs. 1 BGG vollstreckbar gewesen sei und aus diesem Grund die Verjährungsfrist ab Herausgabe des Urteils zu laufen begonnen hätte.

Zum Zeitpunkt des Rechtsstreits galt noch der alte Art. 60 aOR, welcher statuierte, dass die Schadenersatzklage ein Jahr nach dem Tag, an dem der Geschädigte Kenntnis vom erlittenen Schaden und von der Person, die ihn verursacht hatte, erlangt hat, verjährte. Nach der Rechtsprechung hat der Gläubiger vom Schaden ausreichend Kenntnis, wenn er über dessen Existenz, Natur und Bestandteile von den Umständen erfährt, welche geeignet sind, einen Anspruch zu begründen oder zu rechtfertigen. Angesichts der kurzen Verjährungsfrist von einem Jahr stellte die Rechtsprechung diesbezüglich keine allzu hohen Anforderungen an den Geschädigten.

Im vorliegenden Fall waren das Bezirksgericht und das Kantonsgericht Genf der Ansicht, dass die Beschwerdegegnerin erst nach dem Urteil des Bundesgerichts, welches die Frage der Nichtigkeit der Urkunde endgültig entschied, tatsächlich einen Schaden erlitten habe. Daher habe die ▶



BILD: 123RF.COM

Vorliegend bejahte das Bundesgericht die Haftung eines Genfer Notars.

Verjährungsfristerst zum Zeitpunkt des Urteils vom Bundesgericht am 14. März 2017 zu laufen begonnen.

Das Bundesgericht folgte der Ansicht der kantonalen Gerichte und führte aus, dass es irrelevant sei, ob das kantonale Urteil nach Art. 103 Abs. 1 BGG sofort vollstreckbar sei oder nicht. Solange die Frage der Nichtigkeit nicht rechtskräftig entschieden sei, war der Schaden der Beschwerdegegnerin nur ein möglicher zukünftiger Umstand, dessen Eintritt das Bundesgericht auch noch hätte verhindern können. Die Beschwerdegegnerin war also nicht verpflichtet, vorsorglich Klage gegen den Beschwerdeführer zu erheben, nur um die Verjährung zu unterbrechen. Da der Beschwerdeführer eine Verjährungseindeverzichtserklärung bis zum 31. Dezember 2018 unterschrieben und die Beschwerdegegnerin durch die Einreichung des Schlichtungsgesuchs am 25. April 2018 rechtsgültig die Verjährung unterbrochen hatte, war ihre Haftungsklage somit nicht verjährt.

KAUSALZUSAMMENHANG ZWISCHEN ERLASS DER NICHTIGEN URKUNDE UND DEM SCHADEN DER BESCHWERDEGEGNERIN

Umstritten war das Bestehen des natürlichen und adäquaten Kausalzusammenhangs zwischen der Erstellung der nichtigen Urkunde und dem Schaden der Beschwerdegegnerin. Der Beschwerde-

führer stellte sich auf den Standpunkt, dass die Pflichtverletzung bei der Instruktion nicht die Ursache für den Schaden der Beschwerdegegnerin war. Nach seiner Ansicht hätte die Beschwerdegegnerin ohnehin die Kosten des Verfahrens mit der Käuferin tragen müssen, da die Käuferin neben der Pflichtverletzung einen Willensmangel geltend gemacht hatte. Die Käuferin hätte den Prozess auch gewonnen, wenn der notariell beurkundete Kaufvertrag gültig gewesen wäre.

Das Bundesgericht wies jedoch darauf hin, dass ein natürlicher Kausalzusammenhang stets zwischen zwei Ereignissen bestehe, wenn ohne das erste Ereignis das zweite gar nicht eingetreten wäre; es sei nicht erforderlich, dass das betreffende Ereignis die einzige oder unmittelbare Ursache für den Schaden darstelle. Ein adäquater Kausalzusammenhang liegt hingegen vor, wenn das beanstandete Verhalten nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge und der allgemeinen Lebenserfahrung geeignet war, einen Erfolg der Art herbeizuführen, wie er eingetreten ist. Eine solche Folge muss innerhalb des vernünftigen Bereichs der objektiv vorhersehbaren Möglichkeiten bleiben.

Es ist laut Bundesgericht nicht ersichtlich, weshalb das Kantonsgericht Genf in Willkür verfallen wäre, da die Beschwerdegegnerin ihren Prozess in letzter Instanz schliesslich wegen eines Formmangels des Kaufvertrags verlor. Es erinnerte

darán, dass der adäquate Kausalzusammenhang nur dann unterbrochen wird, wenn er durch ein ausserordentliches Ereignis eintritt, welches so wichtig ist, dass es sich als unmittelbarste Ursache des Schadens aufdrängt.

Selbst wenn man davon ausgeht, dass der Beschwerdeführer eine gültige Urkunde instrumentiert hätte, so hätte er bei Anwendung der erforderlichen Sorgfalt erkennen müssen, dass der Tausch der Parzellen zwischen der Beschwerdegegnerin, D. und E. eine Vereinbarung in öffentlicher Form erfordert hätte. Er hätte sodann diese Elemente der Käuferin zur Kenntnis bringen müssen, welche dann hätte erkennen können, dass der Zeitplan für den Verkauf zum damaligen Zeitpunkt nicht realistisch gewesen wäre. Auch diese Rüge wurde vom Bundesgericht zurückgewiesen. Im Ganzen wurde die Beschwerde vollumfänglich abgewiesen. ■

BGER 4A_150/2022 VOM 12. SEPTEMBER 2022



*CHARLES GSCHWIND

Der Autor ist Rechtsanwalt bei Baker McKenzie in Genf und Zürich und auf Immobilientransaktionen und Gesellschaftsrecht spezialisiert. Er bedankt sich bei Gwendolyn Lins, Praktikantin bei Baker McKenzie Zürich, für ihre Mitarbeit.

Die Farbe der Vollendung

Die exklusive Produktlinie Matt Schwarz zeichnet sich durch ihre seidenmatte Oberfläche aus und vereint elegantes Design mit Technologie auf höchstem Niveau.

Jetzt mehr entdecken:



BESCHLÜSSE IM STOCKWERK- EIGENTUM

Die Themen Beschlussfähigkeit und Beschlussfassung stehen für den Verwalter von Stockwerkeigentum während der Versammlungszeit im Vordergrund. Was ist dabei aus rechtlicher und mathematischer Sicht zu beachten? TEXT – *STEFANIE HAUSMANN



Die Themen Beschlussfähigkeit und Beschlussfassung erfordern vom Verwalter in mehrfacher Hinsicht detaillierte Kenntnisse, damit er frühzeitig anfechtbare oder gar nichtige Beschlüsse verhindern kann.

BILDER: 123RF.COM

► BESCHLUSSFÄHIGKEIT UND DEREN BERECHNUNG

Die Beschlussfähigkeit ist Voraussetzung für eine gültige Beschlussfassung durch die Versammlung der Stockwerkeigentümer. Dabei ist die Versammlung nach Gesetz beschlussfähig, wenn die Hälfte der Stockwerkeigentümer, die zugleich die Hälfte der Wertquoten halten, anwesend oder vertreten sind (Art. 712p Abs. 1 ZGB). Somit verlangt der Gesetzgeber nicht die Mehrheit, sondern die Hälfte aller Stockwerkeigentümer und Wertquoten. Zwei Ausnahmen sind zu beachten: 1. Besteht das Stockwerkeigentum aus zwei Stockwerkeigentümern, müssen beide Stockwerkeigentümer an der Versammlung anwesend oder vertreten sein. 2. Weist ein Stockwerkeigentum eine ungerade Anzahl Stockwerkeigentümer auf, benötigt es für die Beschlussfähigkeit die Anwesenheit oder Vertretung der Mehrheit der Stockwerkeigentümer. Zur Berechnung der Beschlussfähigkeit wird auf die Berechnungsweise des einfachen Mehrs abgestellt. Es wird grds. die Anzahl Stockwerkeigentümer gezählt, wobei gemeinschaftliche Eigentümer lediglich als eine Person gelten (Art. 712o Abs. 1 ZGB) und ein Stockwerkeigentümer, der mehrere Anteile hält, bei der Berechnung der Beschlussfähigkeit als nur eine Person gezählt wird. Letzteres gilt auch dann, wenn ein Stockwerkeigentümer mit mehreren Stockwerkeinheiten gemäss Reglement bei der Beschlussfassung mehrere Stimmen hat.

☪
DER VERWALTER MUSS VOR ERÖFFNUNG DER VERSAMMLUNG UND VOR JEDER ABSTIMMUNG DIE BESCHLUSSFÄHIGKEIT ÜBERPRÜFEN.
☪

LAUFENDE ÜBERPRÜFUNG DER BESCHLUSSFÄHIGKEIT

Der Verwalter muss vor Eröffnung der Versammlung und vor jeder Abstimmung die Beschlussfähig-

keit überprüfen. Es genügt nicht, wenn die Versammlung «bloss» zu Beginn beschlussfähig war. Vielmehr können auch vorübergehende oder dauernde Abwesenheiten nach Beginn der Versammlung (bspw. wegen Entgegennahme eines Telefonats oder Verlassen der Versammlung nach einer Wegweisung) die Beschlussfähigkeit blockieren. Bei Nichterreichen der Beschlussfähigkeit können keine gültigen Beschlüsse gefasst werden. Der Verwalter kann die Versammlung nur noch als informelles Informations- und Diskussionsgremium behandeln oder die Versammlung nicht eröffnen bzw. vorzeitig abbrechen.

BESCHLUSSUNFÄHIGKEIT DER ERSTEN VERSAMMLUNG

War die erste Versammlung zufolge ungenügender Beteiligung von Beginn an beschlussunfähig oder musste sie wegen vorübergehender oder dauernder Abwesenheit zuvor Anwesender abgebrochen werden, ist grds. eine zweite Versammlung einzuberufen (Art. 712p Abs. 2 ZGB). Allerdings sind die Voraussetzungen an die Beschlussfähigkeit für die zweite Versammlung wesentlich tiefer. Erforderlich ist nur noch die Anwesenheit eines Drittels der Stockwerkeigentümer resp. deren Vertreter (Art. 712p Abs. 3 ZGB). Auf die sachbezogene Voraussetzung – Vertretung der Hälfte der Wertquoten – wird vollends verzichtet.

DIE ABÄNDERUNG DER BESCHLUSSFÄHIGKEIT

Die gesetzlichen Bestimmungen zur Beschlussfähigkeit der ersten und der zweiten Versammlung sind nach herrschender Lehre relativ zwingend. Sie können

im Reglement erschwert, hingegen nicht erleichtert werden. Eine eigentliche Grenze für die Erschwerung gibt es mit Ausnahme des Rechtsmissbrauchsverbots nicht. Gemäss BGer schützt die Rechtsordnung jedoch keine Beschlussfähigkeitsbestimmungen, welche die Beschlussfassung in der Versammlung und somit die Verwaltung der Stockwerkeigentümergeinschaft blockieren würde. Weiter dürfen wohl nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung die Voraussetzungen der Beschlussfassung der zweiten Versammlung nicht strenger sein als für die erste Versammlung (zum ganzen Urteil des BGer 5A_865/2011 vom 24. Mai 2011, E. 5.2).

BESCHLUSSFASSUNG UND DEREN BE- RECHNUNG

Nebst der Beschlussfähigkeit der Versammlung muss für das Fassen eines positiven Beschlusses zusätzlich das jeweilige Stimmquorum erreicht werden. Die Bestimmungen zur Versammlung im Stockwerk-

eigentumsrecht äussern sich nicht zu den Quoren. Sie sind den restlichen Bestimmungen zum Stockwerkeigentum und dem Miteigentums- und Vereinsrecht zu entnehmen.

GESETZLICHE QUOREN

Das Gesetz kennt bekanntlich drei Quoren (einfaches Mehr, qualifiziertes Mehr und Einstimmigkeit). Sieht das Gesetz oder die Gemeinschaftsordnung kein anderes Mehr vor, werden die Beschlüsse in der Versammlung mit dem einfachen Mehr gefasst. Danach wird ein Entscheid durch die grössere Anzahl an Stimmen herbeigeführt. Beim qualifizierten Mehr wird weiter die wirtschaftliche Beteiligung der Stockwerkeigentümer berücksichtigt. Es benötigt zusätzlich zum einfachen Mehr die Zustimmung derjenigen Stockwerkeigentümer, welche zusammen mehr als die Hälfte der Wertquoten halten. Schliesslich gibt es Beschlüsse, die von der Versammlung einstimmig zu fassen sind. Hier erfolgt die Beschlussfassung nicht nach ▶

ANZEIGE



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

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

Urs Rüdlinger, Geschäftsführer eXtenso IT-Services AG

eXtenso



dem demokratischen Entscheidverständnis, weshalb die Einstimmigkeit nur für ausserordentliche Fälle vorgesehen ist (BGE 131 III 459, E. 5.2). Besteht die Stockwerkeigentümergeinschaft einzig aus zwei Stockwerkeigentümern, sind Beschlüsse regelmässig einstimmig zu fassen.

ABÄNDERBARKEIT GESETZLICHER QUOREN

Sofern die gesetzlichen Quoren dispositiver Natur sind, ist eine Abänderung im Reglement zulässig. Allerdings sind die allgemeinen Schranken der Rechtsordnung zu beachten (Art. 2 ZGB und Art. 27 ZGB sowie Art. 19/20 OR; siehe auch BGE 131 III 459, E. 5.3). Bei dispositiven Quoren kann gänzlich von den gesetzlichen Quoren abgewichen und es können neue Mehrheitserfordernisse eingeführt werden (z. B. Mehr nach Anzahl Stockwerkeinheiten oder ein Mehr nach Wertquoten).

BERECHNUNG DER GESETZLICHER QUOREN

Der Gesetzgeber gibt auch für die gesetzlichen Quoren eine Berechnungsweise vor. Das einfache Mehr wird anhand der an der Versammlung anwesenden oder vertretenen Stockwerkeigentümern berechnet (Art. 67 Abs. 2 ZGB). Massgebend ist grds. das Kopfstimmrecht, d. h. jeder Stockwerkeigentümer hat unabhängig von der Anzahl Anteile, über die er verfügt, eine einzige Stimme (Art. 712m Abs. 2 ZGB i. V. m. Art. 67 Abs. 1 ZGB). Den gemeinschaftlichen Eigentümern eines Stockwerkanteils steht nur eine Stimme zu (Art. 712o Abs. 1 ZGB). In gewissen Fällen stellt sich Frage, ob bei der Berechnung des einfachen Mehrs alle im Grundbuch eingetragenen Stockwerkeigentümer oder

nur die an der Versammlung anwesenden oder vertretenen Stimmen gezählt werden müssen. Einige auf das Stockwerkeigentum anwendbare Bestimmungen zum Miteigentumsrecht verlangen nämlich in ihrem Wortlaut nach einen «Mehrheitsbeschluss aller Stockwerkeigentümer» (Art. 647a Abs. 2 ZGB, Art. 647c ZGB und Art. 649b Abs. 2 ZGB). Andererseits sieht die aufgrund des Verweises nach Art. 712m Abs. 2 ZGB anwendbare vereinsrechtliche Bestimmung von Art. 67 Abs. 2 ZGB nur die «Mehrheit der Stimmen der anwesenden Mitglieder» vor.

In diesen Fällen ist namentlich nach Wermelinger und Handschin/Wyttenbach – entgegen dem Wortlaut des Gesetzgebers – auf die Mehrheit der anwesenden und vertretenen Stockwerkeigentümer abzustellen. Die Berechnung des qualifizierten Mehrs gestaltet sich sodann zweistufig. Einerseits wird das Mehr nach Köpfen anhand der anwesenden oder vertretenen Kopfstimmen ermittelt. Andererseits wird für das Mehr nach Wertquoten auf sämtliche Wertquoten des gesamten im Stockwerkeigentum stehenden Grundstücks abgestellt. Die Berechnung der Einstimmigkeit klingt schliesslich vermeintlich einfach. Alle Stockwerkeigentümer müssen einem Beschluss zustimmen. Doch sind damit «alle» im Grundbuch eingetragenen Stockwerkeigentümer oder nur die an der Versammlung anwesenden oder vertretenen Stockwerkeigentümer gemeint? Diesbezüglich werden in der Lehre verschiedene Meinungen vertreten. Ein Teil der Lehre ist der Ansicht, dass ein einstimmiger Beschluss nur mit Zustimmung aller im Grundbuch eingetragenen Stockwerkeigentümer gefasst werden kann.

Namentlich Wermelinger stellt demgegenüber auf den Beschlussgegenstand ab. Für luxuriöse bauliche



SO WIE DIE STOCKWERKEIGENTÜMER DIE DISPOSITIVEN GESETZLICHER QUOREN ABÄNDERN KÖNNEN, KÖNNEN SIE EIGENE REGELN FÜR DEREN BERECHNUNG BESCHLIESSEN.



Massnahmen (Art. 647e Abs. 1 ZGB) setzt er auf die Zustimmung aller anwesenden oder vertretenen Stockwerkeigentümer, demgegenüber sieht er bspw. für die Abänderung der gesetzlichen Kompetenzen für Verwaltungshandlungen oder bauliche Massnahmen (Art. 712g Abs. 2 ZGB) die Zustimmung aller im Grundbuch eingetragenen Stockwerkeigentümer als genügend an.

ABÄNDERUNG DER BERECHNUNGSART DER GESETZLICHEN QUOREN

So wie die Stockwerkeigentümer die dispositiven gesetzlichen Quoren abändern können, können sie eigene Regeln für deren Berechnung beschliessen. Für das einfache Mehr können bspw. nur die gültig abgegebenen Stimmen in der Berechnung des Quorums berücksichtigt und Stimmenthaltungen weggelassen werden. Für das qualifizierte Mehr ist es für den zweiten Teil – die Mehrheit an Wertquoten – möglich, auf das «Wertquotenmehr» der anwesenden oder vertretenen Stockwerkeigentümer und nicht auf alle Wertquoten des gesamten im Stockwerkeigentum stehenden Grundstücks abzustellen.

FAZIT

Die Beschlussfähigkeit und die Beschlussfassung wirken namentlich in Bezug auf deren Berechnung ähnlich, sind aber in ihren Facetten sehr unterschiedlich. Entsprechend hoch sind die Anforderungen an den Verwalter. Beide Themen erfordern vom Verwalter detaillierte rechtliche und mathematische Kenntnisse, damit er frühzeitig anfechtbare oder gar nichtige Beschlüsse verhindern kann.

QUELLEN:

- HANDSCHIN LUKAS/WYTENBACH MICHAEL, DER BESCHLUSS DER STOCKWERKEIGENTÜMERVERSAMMLUNG UND SEINE ANFECHTUNG, IN: AEBI-MÜLLER REGINA E./PFAFFINGER MONIKA/WERMELINGER AMÉDÉO, LUZERNER TAG DES STOCKWERKEIGENTUMS 2011 VOM 24. MÄRZ 2011, BERN 2011, S. 45 FF.
- WERMELINGER AMÉDÉO, KOMMENTAR ZUM SCHWEIZERISCHEN ZIVILRECHT, TEILBAND IV 1C: DAS STOCKWERKEIGENTUM, ART. 712A-712T, 2. AUFL., ZÜRICH/BASEL/GENÈVE 2019.

Beim vorliegenden Beitrag handelt es sich um einen Auszug des Referats: «Quoren der Beschlussfähigkeit, Mehrheiten der Beschlussfassung: Rechtliches und Mathematisches» anlässlich der 8. Tagung zum Stockwerkeigentum des Europa Instituts an der Universität Zürich vom September 2022.



***STEFANIE HAUSMANN**

Die Autorin ist Rechtsanwältin sowie Vize-Präsidentin der Fachkammer Stockwerkeigentum SVIT und arbeitet bei der Baur Hürlimann AG, Rechtsanwältin und Notare in Baden.

ANZEIGE

SVIT
VERLAG AG

Immobilienrecht
**Der Flächenbegriff
im Mietrecht**

aktuelle
Fachliteratur:
shop.svit.ch

Dr. jur. Christian Eichenberger
Reihe «Immobilienwirtschaft kompakt»
01.12 / 2022 / ISBN 978-3-9524851-6-3

BEWAHREN UND VERDICHTEN

Auf dem einstigen Areal des Felix-Platter-Spitals entsteht ein neues Quartier mit rund 530 Genossenschaftswohnungen sowie Gewerbe- und Gemeinschaftsflächen. Mit einbezogen ist auch das alte Spitalgebäude, dessen Äusseres bewahrt bleibt.

TEXT – MANUEL PESTALOZZI*



Vor dem ehemaligen Spitalbau öffnet sich der Westfeldplatz, das Zentrum des neuen Quartiers.

BILD: NIGHTNURSE IMAGES, ZÜRICH

► EIN BLICK ZURÜCK

Felix Platter (1536–1614) war ein Basler Stadtarzt, der sich als Forscher, Autor und Gönner um die medizinische Entwicklung und die Gesundheitsversorgung verdient gemacht hatte. 1956 erhielt ein Sanatorium im Westen der Stadt seinen Namen. Man hatte es im späten 19. Jahrhundert wegen Platzmangel im zentral gelegenen Bürgerspital erstellt und es war bis dahin offiziell als «Hilfsspital» bezeichnet worden. Seine niedrigen Zweckbauten waren senkrecht zur angrenzenden Ausfallstrasse in die elsässische Nachbargemeinde Burgfelden ausgerichtet. Im Lauf der Jahrzehnte holte die Stadt das «Hilfsspital», das einst im freien Feld stand, ein; etwas weiter nordwestlich entstand ein Abschnitt von Basels Ringstrassensystem, rundum wuchsen Wohnsiedlungen in die Höhe. Zum Zeitpunkt des Namenswechsels befand sich das Felix-Platter-Spital auf einem von Strassen eingegrenzten Areal von rund

54 000 Quadratmetern. Das nach Südwesten sanft ansteigende Gelände war erst in der Ostecke bebaut, im westlichen Teil befanden sich Familiengärten.

Eine erste Verdichtung fand gute zehn Jahre später statt: Am 24. Februar 1967 konnte ein neuer, zehngeschossiger Spitalbau eingeweiht werden. Das mit einer auffälligen Fassade versehene, 105 Meter lange Gebäude steht in der zuvor unbebauten Westecke des Areals, südöstlich von ihm entstanden Personalthäuser. 2018 wurde aus dem Felix-Platter-Spital die «Universitäre Altersmedizin Felix Platter». Die Namensänderung ging einher mit einem neuen Spitalbau. Das kompakte, im Grundriss etwa quadratische, fünfgeschossige Volumen entstand in der Nordwestecke des Areals. Dieser Wandel stellte nicht nur einen weiteren Verdichtungsschritt für das Areal dar, er hatte auch zur Folge, dass die bestehenden Bauten für den Spitalbetrieb nicht mehr benötigt wurden.

VERDICHTUNG

Eine weitere Verdichtung sei in der Schweiz unumgänglich und gehe nur mit Kompromissen, lautet das Fazit des Raiffeisen Economic Research in der Publikation «Immobilien Schweiz – 3. Quartal 2022». Weiter heisst es: «Die Entwicklung der letzten Jahrzehnte zeigt, dass wir grundsätzlich auf dem richtigen Weg sind. Um aber auch künftig genügend Wohnraum zur Verfügung stellen zu können, sind noch grössere Anstrengungen nötig. Bereits jetzt

zeichnet sich ab, dass in den nächsten Jahren weniger neue Wohnungen erstellt werden, als durch die wachsende und in immer kleineren Haushalten lebende Bevölkerung nachgefragt werden. Damit die Siedlungsgebiete stärker verdichtet werden können, müssen die Anreize für Projektentwickler stimmen und die Hürden im Planungs-, Bewilligungs- und Bauprozess möglichst tief sein. Es ist daher höchste Zeit, Fragen zur Sinnhaftigkeit bestehen-

der Grundsätze in den örtlichen Bau- und Zonenordnungen sowie zur heutigen Einsprachenpraxis öffentlich zu diskutieren. Aber auch auf individueller Ebene muss ein Umdenken stattfinden. Denn noch viel zu oft herrscht die Devise «Verdichtung ja, aber bitte nicht bei uns!». Wer zum Wohle des Landschaftsschutzes einen sparsamen Umgang mit dem Boden möchte, muss Verdichtung auch vor der eigenen Haustüre akzeptieren.»

FORTAN WESTFELD

Das neue Spital belegt ungefähr 19 000 Quadratmeter des Areals, die verbleibenden, rund 35 000 Quadratmeter wurden frei für eine neue Nutzung. Der Kanton Basel-Stadt beschloss schon während der Planungsphase für den neuen Spitalbau, diese Fläche aus dem kantonalen Verwaltungsvermögen ins kantonale Finanzvermögen überzuführen und eine Entwicklung durch Wohnbaugenossenschaften in die Wege zu leiten. 2015 verabschiedete der Regierungsrat eine Absichtserklärung über die Zusammenarbeit zwischen Einwohnergemeinde und dem Dachverband Wohnbaugenossenschaften Nordwestschweiz bei der Entwicklung des Areals. Dieses war demnach im Baurecht an eine Genossenschaft abzugeben. Der Dachverband bestimmte im selben Jahr die Baugenossenschaft «wohnen&mehr» als Arealentwicklerin und Bauträgerin für das Felix-Platter-Restareal, das nun unter dem Namen Westfeld seiner künftigen Bestimmung zugeführt wird.

SCHIFF, WOHNHOF UND FORUM

Über einen Studienauftrag ermittelten Behörden und Baugenossenschaft das Konzept für ein räumlich klar lesbares, nachbarschaftlich-gemeinschaftsorientiertes, alters- und familienfreundliches Stadtquartier. Bereits zuvor entschied «wohnen&mehr», den markanten, beliebten Spitalbau von 1967 in einen Wohnbau umzuwandeln. Mit diversen Studien und Untersuchungen liess sich seine Erhaltungsfähigkeit belegen.

Die Entwürfe im Studienauftrag hatten bezahlbaren Wohnraum in Neubauten (rund 370 Wohnungen) und im umgenutzten Spitalgebäude (rund 130 Wohnungen) als Ziel. Das Beurteilungsgremium überzeugte die Lösung, die am Südostrand des Areals einen grossen Wohnhof vorschlug, wie einst die Häuser des «Hilfsspitals» steht er quer zur Burgfelderstrasse. Diese Grossform verfügt über sechs oder sieben Obergeschosse. Der alte Spitalbau, der an der höchsten Stelle des Areals steht, bildet somit weiterhin die «Krone» der Gesamtbebauung und wird als «Schiff» mit seinem bekannten, prägsamen Äusseren das Quartier weiterhin prägen. Der Freiraum zwischen dem Wohnhof und den weiter nordwestlich liegenden Spitalbauten wies der Vorschlag als Forumszone aus. Diese bildet einen Grünzug von der Burgfelderstrasse bis an den südlichen Arealrand. Vor der Nordwestfassade des alten Spitalgebäudes weitet sich die Forumszone zu einem Platz aus, dem eigentlichen öffentlichen Zentrum von Westfeld. In der Forumszone steht an der Burgfelderstrasse der ehemalige Verwaltungsbau des «Hilfsspitals». Diese Villa ist das einzige Gebäude, das aus jener Zeit erhalten geblieben ist. Anschliessend folgen im Bereich der Schneise, leicht zueinander versetzt, drei kleinere zwei- und dreigeschossige Gebäude. Sie sind als Pavillons im Park ausgebildet und dienen Gewerbe und Dienstleistungsbetrieben. Nach einer zusätzlichen Bearbeitung dieses



Bebauungsvorschlags diente er als Grundlage für die einzelnen Bauprojekte, für die ebenfalls Studienaufträge erteilt wurden.

GUT DURCHMISCHT

2019 begannen die Umwandlung des alten Spitalbaus und die erste, grössere Etappe des Hofbaus inklusive Pavillons und der Sanierung der «Villa» in der Forumszone. Die Bauarbeiten sind weit fortgeschritten, sodass die Gestalt des neuen Quartiers klar erkennbar ist. Grossformen und Kleinbauten ergänzen sich zu einer abwechslungsreichen Stadtlandschaft, in der jedes Gebäude seine eigene Geltung erhält. Noch nicht völlig erfahrbar ist die Durchwegung. Der Wohnhof besitzt zwei öffentliche Durchgänge und bietet so einen Zugang zum Quartierplatz vor dem alten Spital von Südosten her. Bestehende Bäume des schon bisher gut durchgrünzten Areals wurden wo immer möglich erhalten, sodass die Überbauung von Beginn weg gut eingewachsen sein wird. Sieben Architekturbüros haben die Neu- und Umbauten geplant, ein Hinweis auf das Teamwork, welches die künftige Gestalt des Areals verantwortet. Ein weiteres Architekturbüro ist für das südliche Ende des Hofbaus zuständig, der nach dem Abriss des verbleibenden Personalhauses von 2024 bis 2026 entstehen soll.

Die sich in Arbeit befindenden Gebäude des Areals werden ab Anfang 2023 bezogen. Am 24. September 2022 hiess es im umgebauten Felix-Platter-Spital «Schiff ahoi!»; die Bevölkerung konnte das modernisierte Gebäude erstmals besichtigen. Staunend bewunderte sie die Wohnungen hinter den historischen Fassaden und das Angebot «Wohnen mit Service» für Betagte. Sie flanierte über die gemeinschaftlich genutzte Dachterrasse und anschliessend über die neue Kaskadentreppe in der breiten, zentralen Korridorzone wieder hinab in das über zwei Geschosse reichende gemeinschaftliche Foyer, in dem geschwungene Betonstützen für ein besonderes Ambiente sorgen. Der Preis der Wohnungen variiert und wird unter verschiedenen Aspekten festgelegt. «Uns war es ein Anliegen, Möglichkeiten für eine soziale Durchmischung zu schaffen», sagte Andreas Courvoisier, Vizepräsident der Baugenossenschaft «wohnen&mehr» gegenüber der Zeitung bz anlässlich der Begehung. ■

Das neue Areal mit dem «Universitäre Altersmedizin Felix Platter» im Stadtmodell. BILD: KATHRIN SCHULTHESS



***MANUEL PESTALOZZI**

Der Autor ist dipl. Arch. ETHZ und Journalist BR SFJ, betreibt die Einzelfirma, Bau-Auslese Manuel Pestalozzi (bau-auslese.ch).

WEG ÜBER DIE GRENZE

Fast nahtlos zieht sich der Rheinuferweg St. Johann–Hünigüe bis ins Zentrum der französischen Nachbar-gemeinde. Das im wahrsten Sinne des Wortes grenzüberschreitende Projekt war ein zentraler Baustein der Neunutzung des Hafens St. Johann.

TEXT – RÉMY RIEDER*



BILDER: RÉMY RIEDER

Oben auf dem Promenadenweg wird gela-delt, unten auf dem Bermenweg gebadet.

► KONSTRUKTION AUS KALKSTEIN

Langsam nimmt die Vegetation die Rheinuferpromenade in Beschlag. Am Fuss der Böschung wachsen Weiden auf steinernen Verbauungen in den Rhein hinaus. Zwischen ihren Wurzeln gedeiht eine dichte Vegetation, während in den Ritzen der steilen Ufermauern Pionierpflanzen, sie erobern neue Flächen zuerst, spriessen. Auf dem Bermenweg, nahe am Wasser, sieht man Sonnenbadende und Schwimmer im Rhein. Und leicht oberhalb auf dem Promenadenweg, der eigentlichen Fuss- und Veloverbindung, flitzen E-Bikes Richtung Stadtzentrum oder Frankreich. Die Rheinuferpromenade hat ihren Platz im Stadtbild gefunden.

Wer von der Rheinuferpromenade spricht, meint meist die auffallende Konstruktion aus Kalkstein zwischen dem Campus der Novartis Pharma AG in Basel und dem Rhein. Ihr Ursprung geht zurück

ins Jahr 2002. Vor knapp zwanzig Jahren entschied der baselstädtische Regierungsrat, den Hafen St. Johann aufzugeben und sein Areal umzunutzen. Das Projekt stockte schon bald: Zu kostspielig war es, die vorzeitig aufzulösenden Baurechte zu entschädigen, den Bestand rückzubauen, die Altlasten zu beseitigen, archäologische Grabungen durchzuführen und letztlich das Rheinufer neu zu gestalten.

AUF UMSTRITTENE VEREINBARUNG FOLGT KOOPERATIVE PLANUNG

Eine glückliche Fügung brachte nach drei Jahren Stillstand wieder Bewegung ins Projekt. Die Novartis hatte bereits im Jahr 2001 beschlossen, ihre zwei an den Hafen St. Johann angrenzenden Areale zu einem nicht öffentlichen Campus zu verbinden und dort Forschung, Entwicklung, Marketing und Verwaltung zu konzentrieren. Die damaligen Novartis-Areale eig-

neten sich dafür jedoch nur bedingt: Sie wurden durch die öffentlich zugängliche Hünigerstrasse voneinander getrennt, waren durch Gleisanlagen begrenzt und die räumlichen Verhältnisse waren zu eng.

Unter diesen Vorzeichen schlossen der Kanton Basel-Stadt und die Novartis 2005 eine umstrittene Grundsatzvereinbarung zur städtebaulichen Entwicklung rund um die Novartis-Areale ab. Das Kernstück: Der Pharmakonzern erwirbt vom Kanton den Hafen St. Johann und einen Teil der damit privatisierten Hünigerstrasse für 100 Mio. CHF. Im Gegenzug übernimmt Novartis die Kosten des Wettbewerbsverfahrens für die Neugestaltung des Rheinufer, das im Besitz des Kantons bleibt.

Der Kanton plante, mit den 100 Mio. CHF die bisher zu kostspielige Neunutzung des Hafens voranzutreiben. Die Privatisierung des öffentlichen Grunds löste in der Bevölkerung wenig Begeisterung aus. Dennoch erkannten die meisten Baslerinnen und



Basler die langfristigen positiven Auswirkungen der Vereinbarung. Die Zustimmung des Kantonsparlaments markierte Anfang 2006 den Startschuss für den Bau der künftigen Promenade.

WETTBEWERB MIT RUND SECHZIG TEAMS

Die Neugestaltung des 550 Meter langen Abschnitts erfolgte in einer kooperativen Planung zwischen dem Pharmakonzern und dem Kanton. Die Novartis übernahm die Federführung und finanzierte das Verfahren. Der Kanton Basel-Stadt wiederum trug die Kosten für die Ausführungsplanung und die Umsetzung. In einem zweistufigen Wettbewerb reichten 2006 knapp sechzig Teams ihre Visionen für die Neugestaltung ein.

Der Ausschuss des paritätisch besetzten Preisgerichts wählte 15 davon für die zweite Stufe aus. Die eingereichten Projekte überzeugten die Jury nicht restlos,

sodass kein Siegerprojekt gekürt wurde. Stattdessen beschloss die Jury, in einem Studienauftrag drei Projekte weiter bearbeiten zu lassen. Im Frühjahr 2007 entschied sie sich schliesslich für das Projekt «Undine» eines Zürcher Teams.

RAUM FÜR BIKER, BIBER UND BLUMEN

Schon vor dessen Zustimmung bat die Bau- und Raumplanungskommission des Kantonsparlaments den Regierungsrat, er möge sich für eine möglichst grosszügige Grün- und Freiraumverbindung einsetzen, die auf französischem Boden bis nach Huningue weiterführt. Entsprechend wurde beim Ausführungsprojekt ein Augenmerk auf die Ökologie gelegt. So ist die Rheinuferspromeade nicht nur eine Langsamverkehrsachse für Spaziergänger und Velofahrerinnen, sondern auch Teil eines Vernetzungskorridors für Tiere und Pflanzen.

Um beispielsweise einen Beitrag an die Vernetzung der Biberpopulationen aus dem Elsass und der Schweiz zu leisten, wurden zwei Biberunterstände erstellt. Die Natursteinmauer erlaubt es Eidechsen und anderen trockenheitsliebenden Arten, in den eigens dafür erstellten Nischen und Ritzen Lebensräume zu finden. Eine standortgerechte Ufervegetation gedeiht an den Uferböschungen und auf den vier steinernen Verbauungen im Wasser.

GEMEINSAM ÜBER GRENZEN PLANEN

Aber eben: Auch die Menschen sollten über die Grenzen hinweg besser vernetzt werden. Dass dies gelang, ist zu grossen Teilen der Internationalen Bauausstellung IBA Basel zu verdanken. Die IBA setzt sich seit ihrer Gründung 2010 für eine internationale Projektkoordination im trinationalen Raum ein. Die IBA Basel trug die Idee des verlängerten Rheinufers nach Frankreich wesentlich mit. Dank des regelmässigen Austauschs zwischen der IBA, der Ville de Huningue, dem Kanton Basel-Stadt und Novartis nahm der Abschnitt des Rheinufers in Huningue, die «Voie Verte», rasch Form an.

Im April 2016 wurden die Rheinuferspromeade St. Johann und die «Voie Verte» gemeinsam als Rheinufersweg St. Johann–Huningue eingeweiht. Als erstes Projekt überhaupt wurde es mit dem IBA-Label ausgezeichnet. Es honoriert die Bemühungen der beteiligten Städte und Akteure, über Grenzen hinweg zu planen.

VIELE ANSPRÜCHE ABGEDECKT

Das Ergebnis kann sich sehen lassen – und erfüllt viele Ansprüche. Die hübsch gestaltete Rheinuferspromeade hält auf Schweizer Seite zwei asphaltierte Wege bereit: den Promenadenweg und den Bermenweg. Letzterer verläuft nur wenig oberhalb des Wasserspiegels, erlaubt damit den Zugang zum Rhein und dient primär der Erholung und Freizeit.

Darüber liegt der in Wellenlinien verlaufende, hochwassersichere Promenadenweg, der zum Basisnetz der kantonalen Velorouten gehört. Mit vier Metern Breite bietet er genug Raum für Velofahrerinnen und Fussgänger. Alle paar Dutzend Meter öffnen sich Nischen in der Ufermauer, wo wellenförmige Holzbänke im Schatten junger Bäume Erholung bieten. Auch ein ▶



Mit wenigen
Klicks zur
Richtofferte

Meine neue, flüsterleise Wärmepumpe von **meiertobler.ch**

Einfach Haustechnik

**meier
tobler**

Hochwertig, nachhaltig
und durchdacht bauen



Der SNBS Hochbau ist ein Baustandard, der für Sie an alles denkt: Mit ihm bauen Sie nach allen Dimensionen der Nachhaltigkeit – heute für die Zukunft. Er ermöglicht es, die Bedürfnisse von Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt umfassend in die Planung, den Bau und den Betrieb miteinzubeziehen.

snbs-hochbau.ch

 **SNBS
HOCHBAU**



BILD: RÉMY RIEDER

Der Reihnuferweg verbindet Basel mit Huningue. In Nischen stehen Holzbänke und Tische bereit.

Einblick in die Vergangenheit ist möglich: «Archäoskope» visualisieren die archäologischen Grabungsarbeiten an der bedeutenden keltischen Siedlung, die einst hier stand.

In Huningue wiederum ist die «Voie Verte» – wohl aus bau- und finanztechnischen Gründen – etwas pragmatischer ausgefallen. Zwei Meter breit und asphaltiert führt der Weg zuerst schnurstracks an der Industriezone vorbei, dann über einen neuen, ziegelrot gefärbten Metallsteg und schliesslich in eine verkehrsberuhigte Quartierstrasse. Entlang der Industriezone säumen hier und da Kiesflächen der Weg. Da und dort zieren bunt gefärbte Holzstämme den Uferweg. Zugänge zum Wasser gibt es keine: Mal ist die Uferböschung zu verbaut, mal die Ufervegetation zu dicht.

NICHT ALLE KRITIKER SIND ZUFRIEDEN

Trotz üppiger Ausführung auf Schweizer Seite kam die Rheinuferpromenade St. Johann in Basel indes nicht überall gut an. Der Tenor der Kritiker: Zu mineralisch, zu wuchtig sei sie. Ihr fehle es an Grün, und im Sommer werde sie zum Glutofen. Es sei deshalb kein Wunder, dass sich dort kaum

jemand aufhalte oder im Rhein schwämme. Die Kritiker stören sich auch an den Kosten von fast 30 Mio. CHF. Dabei zeige der Blick über die Grenze nach Huningue doch: Der Uferweg wäre auch mit weniger machbar gewesen. Die Argumente mögen zum Teil berechtigt sein. Oft wirkt Neues am Anfang fremd. Meistens integriert es sich jedoch mit der Zeit wie selbstverständlich ins Stadtbild, sodass es schliesslich mehrheitlich geschätzt wird. Das wachsende Grün dämpft die Hitze und wird den Aufenthalt immer angenehmer machen. Seit Oktober 2019 ist der Uferweg uneingeschränkt begehbar. Zuvor war er wochentags wegen Altlastensanierungen entlang der «Voie Verte» gesperrt. In Anbetracht der Tatsache, dass das Rheinufer des St. Johann-Quartiers die letzten 100 Jahre für die Öffentlichkeit nicht zugänglich war, ist der heutige Zustand wahrlich eine Verbesserung in allen Belangen.

UND ES GEHT WEITER

Heute ist es möglich, von der Basler Innenstadt her knapp 3,5 Kilometer entlang des Rheins bis nach Huningue zu spazieren oder zu radeln. Doch das ist erst der Anfang. Zwanzig Gemeinden aus Deutsch-

land, Frankreich und der Schweiz wollen im Rahmen der IBA-Projektgruppe Rheinliebe zusammenarbeiten. Sie haben sich dazu verpflichtet, die Rheinlandschaft auf gut 70 Kilometern erlebbar zu machen und eine gemeinsame Rheinidentität zu schaffen. Ein Massnahmenplan ist schon erstellt, und einzeln werden bereits Zeichen im Raum gesetzt. In Basel zum Beispiel lassen sich einige davon schon heute badend beim «Rhy-Schwumm» ausmachen. ■

KENNWERTE DER RHEINUFER-PROMENADE ST. JOHANN

(als Teilstück des Rheinuferwegs)
Gesamtfläche: 15 000 m²
Länge: ca. 550 m
Breite: 10 bis 30 m
Zu überwindende Höhendifferenz: 10 m
Projektkosten: rund 27 Mio. CHF

DIESER TEXT ERSCHEIN ERSTMALS IM MAGAZIN INFORAUM 3/2020 VON ESPACESUISSE, DEM VERBAND FÜR RAUMPLANUNG.



*RÉMY RIEDER

Der Autor ist Geograf und ehemaliger Mitarbeiter von EspaceSuisse.

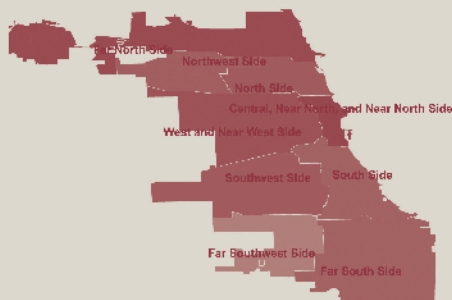
WARUM VERDICHTUNG OFT SCHEITERT

Verdichtung ist heute ein Grundsatz der Stadtentwicklung. Trotzdem stösst sie immer wieder auf Widerstand. ETH-Raumwissenschaftler haben nun in sechs Weltstädten und im Kanton Zürich untersucht, wie sich die Akzeptanz von Verdichtung in der Bevölkerung erklären lässt. TEXT – FLORIAN MEYER*

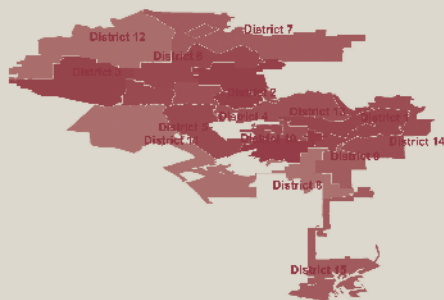
WOHNVERDICHTUNG IN GROSSSTÄDTEN

Grafik: ETH Zürich

Chicago (Sides)



Los Angeles (City Council Districts)



New York (Boroughs)



Berlin (Bezirke)



London (Boroughs)



Paris (Arrondissements)



Die Grafik bildet die verschiedenen Stadtteile der sechs Metropolen Chicago, Los Angeles, New York, Berlin, London und Paris ab. Je dunkler ein Stadtteil eingefärbt ist, umso höher ist der Anteil der Bevölkerung, der die Verdichtung akzeptiert.

▶ FEHLENDE AKZEPTANZ AUFLÖSEN

Dass sich Städte besser innerhalb der bestehenden Siedlungsflächen weiterentwickeln, als immer weiter in die Landschaft hinauszuwachsen, ist heute als Grundsatz der Stadtentwicklung in demokratischen Staaten weit über die Fachkreise hinaus anerkannt. Schliesslich haben dichte und kompakte Städte einige ökologische, ökonomische und soziale Vorzüge – wie zum Beispiel geringere Zersiedelung, Schutz der unbebauten Landschaft, kürzere Verkehrswege, tiefere Treibhausgasemissionen oder auch vielfältige Arbeits-, Kultur- und Wohnangebote.

Trotzdem stossen urbane Verdichtungsprojekte regelmässig auf lokalen Widerstand. Die Gründe dafür sind zahlreich und umfassen typischerweise Aspekte wie Verkehr, Lärm oder Veränderung des Quartiercharakters und Verlust an Grünraum. «Fehlende Akzeptanz in der Bevölkerung ist in demokratischen Staaten einer der Hauptgründe, die die Verdichtung der Städte und Metropolregionen verlangsamten oder gar blockieren können», sagt David Kaufmann, Professor für Raumentwicklung und Stadtpolitik an der ETH Zürich.

JE NÄHER AM PROJEKT, UMSO WENIGER AKZEPTANZ

Ein Schlüsselfaktor urbaner Verdichtung ist der Wohnraum, da Verdichtungsprojekte sowohl den Wert von Haus- und Wohneigentum als auch die Mieten und die Bevölkerungszusammensetzung einer Nachbarschaft verändern können. «Der Wohnungsbau ist heute eines der grossen Spannungsfelder der Verdichtung», sagt David Kaufmann, «und wir sehen, dass die Akzeptanz der Verdichtung sowohl in Zürich als auch in den globalen Metropolen eng mit der Bereitstellung von preisgünstigem Wohnraum zusammenhängt.»

Aktuell hat Kaufmanns Forschungsgruppe deshalb systematisch für sechs Weltstädte und für den Kanton Zürich untersucht, weshalb die Bevölkerung in Grossstädten Verdichtungsprojekte akzeptiert oder nicht. Mit einer neuartigen Kombination von Befragungsmethoden ermittelt die Gruppe die Einstellung der Bevölkerung zur Verdichtung und schliesst daraus, welche projektbezogenen Faktoren und städteplanerischen Massnahmen die Akzeptanz von Wohnverdichtungsprojekten erhöhen und die als negativ

wahrgenommenen Auswirkungen der Verdichtung abfedern können.

Für die internationale Vergleichsstudie, die jetzt in der renommierten Wissenschaftszeitschrift PNAS erschienen ist, befragten die Forschenden über 12 400 Teilnehmer in Berlin, Paris, London, New York, Chicago und Los Angeles. Dabei zeigt sich, dass in allen sechs Metropolen die räumliche Nähe der Betroffenen zu einem geplanten Verdichtungsprojekt die Akzeptanz entscheidend beeinflusst: Je näher jemand beim künftigen Bauprojekt wohnt, umso geringer fällt die Akzeptanz der Verdichtung aus. Bei Verdichtungsprojekten, die nicht in der eigenen Nachbarschaft geplant sind, sondern in einem anderen Stadtteil, nimmt die Akzeptanz zu.

Die ETH-Forschenden sprechen auch von «NIMBY-Verhalten»: NIMBY steht für Englisch «not in my backyard» oder sinngemäss auf Deutsch «nicht in meiner Nachbarschaft» oder «nicht vor meiner Haustür». Diese Diskrepanz existiert ebenfalls im Kanton Zürich,

wie die ETH-Forschenden in einer Studie feststellen, die sie zu Beginn dieses Jahres in der Planungsfachzeitschrift Landscape and Urban Planning veröffentlicht haben. Ausgehend von einer Studie mit einer Stichprobe von rund 3000 Befragten, die der Kanton Zürich und das Forschungsbüro Anovum 2013 erhoben haben, ergibt sich folgendes Bild: Während 57,5% der Befragten Verdichtung als übergeordnete Planungsstrategie grundsätzlich unterstützen, akzeptieren sie nur 11,9% in der eigenen Nachbarschaft. Zugleich zeigt sich im Kanton Zürich, dass die meisten Personen, die ein konkretes Verdichtungsprojekt in ihrer Nähe ablehnen, trotzdem Verdichtung als übergeordnetes Ziel der Stadtentwicklung befürworten.

IN STÄDTEN SIND DIE WOHNKOSTEN ENTSCHEIDEND

Für den Kanton Zürich haben die ETH-Forschenden aufgezeigt, dass die Akzeptanz von Wohnverdichtungsprojekten je nach Art der Wohngegend und der ▶

ANZEIGE



Irene und Daniel Enz – Inhaber
Zoller Partner AG, Wil / Wattwil

« Bei **W&W** beziehen wir innovative Lösungen und einen professionellen Support. »

W&W

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

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

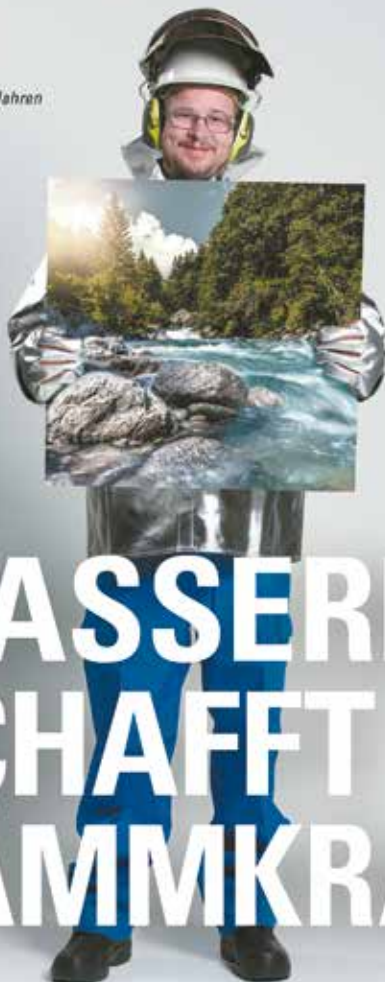
Zürich

info@zuerich.creditreform.ch

DACHCOM

Creditreform

Daniel Brotzer
Ofenmann
Flumrocker seit 22 Jahren



Simone Sidler
Leiterin Finanzen
Flumrockerin seit 3 Jahren



WASSERKRAFT SCHAFFT DÄMMKRAFT



flumroc.ch/wasserkraft



Nachbarschaft anders ausfällt: in Gebieten am Agglomerationsrand und in Einfamilienhausvierteln ist die Akzeptanz gegenüber Wohnverdichtung grundsätzlich geringer als in Stadtquartieren, weil die Betroffenen oft negative Auswirkungen auf den Wert des Wohneigentums, Privatsphäre und Grünräume erwarten. In städtischen Quartieren ist die Verdichtungsakzeptanz grundsätzlich höher. Hier hängt die Einstellung stärker von der Höhe der Wohnkosten und der Mieten ab. Zudem spielt wohl eine Rolle, dass Wohnverdichtung oft in Stadtteilen stattfindet, wo ältere Wohnbauten sowie preisgünstige Wohnungen stehen und sich die Bevölkerung fragt, ob die Mietkosten künftig über das bislang quartierübliche Niveau ansteigen werden.

Die Zürcher Ergebnisse haben die ETH-Forscher nun um den internationalen Städtevergleich zwischen Berlin, Paris, London, New York, Chicago und Los Angeles erweitert. In dieser Studie konzentrierten sie sich auf die Stadtbevölkerung und schälten dafür stärker heraus, welche Massnahmen auf Projektebene und bei den Planungsinstrumenten die Akzeptanz erhöhen können.

Dabei zeigt sich die Schlüsselrolle des bezahlbaren Wohnraums auf die Verdichtungsakzeptanz und die Umsetzung von Stadtentwicklungsprojekten. «Die Akzeptanz nimmt zu, wenn ein Projekt eine gemischte Nutzung mit Wohnungen und Gewerbe vorsieht und klimaneutral ist», erklärt Kaufmann, «umgekehrt stossen Projekte mit rein gewinnorientierten Investoren auf mehr Widerstand.» Zusätzlich hat Kaufmanns Team – zum ersten Mal in der Stadtentwicklungsforschung – systematisch die Wirkung von drei Planungsinstrumenten untersucht, die bei Wohnverdichtungsprojekten eingesetzt werden: Erstens, der prozentuale Anteil von preisgünstigen Wohnungen in einem Verdichtungsprojekt, zweitens, die Mietpreiskontrolle oder -begrenzung (in Berlin «Mietendeckel» genannt) und drittens, die partizipative Planung und Einbindung der anwohnenden Bevölkerung.

In allen sechs Metropolen zeigt sich, dass ein festgelegter Anteil an – für niedere Einkommen – bezahlbaren Wohnungen, Mietpreiskontrolle («Mieterschutz») und Partizipation die Akzeptanz erhöhen. «Wohnverdichtungsprojekte, die bezahlbaren Wohnraum in Städten bereitstellen, sind breiter akzeptiert, weil sie dazu beitragen, die negativen Folgen der Verdichtung abzumildern», sagt Kaufmann. Besonders interessant ist, dass sowohl die Mietpreiskontrolle, die durchaus auch eigennützige Gründe haben könnte, als auch der festgelegte Anteil von preisgünstigem Wohnraum für Personen mit niedrigem Einkommen akzeptanzsteigernd wirken. Daraus lässt sich folgern, dass preisgünstiger Wohnungsbau wichtig für die Meinungsbildung der Bevölkerung ist, und zwar unabhängig davon, ob jemand direkt davon profitiert oder nicht.



Im Kanton Zürich ist die Akzeptanz von Verdichtungsprojekten unterschiedlich: Am Agglomerationsrand und in Einfamilienhausvierteln ist die Akzeptanz gegenüber Wohnverdichtung grundsätzlich geringer als in Stadtquartieren, weil die Betroffenen oft negative Auswirkungen auf den Wert des Wohneigentums, ihre Privatsphäre und die Grünräume erwarten. BILD: UNSPLASH.COM

IN BERLIN UND LONDON HERRSCHT DIE GRÖSSTE SKEPSIS

In den stärker markt- als regulierungsorientierten US-amerikanischen Städten New York, Chicago und Los Angeles ist die Verdichtungsakzeptanz höher als in Paris, London und Berlin. Entsprechend beeinflussen Begleitmassnahmen wie bezahlbare Wohnungen die Bevölkerung in US-Städten weniger. Am wenigsten akzeptiert ist Verdichtung in Berlin und London, was in der deutschen Hauptstadt mit der Debatte um den «Mietendeckel» zu tun haben könnte. In Englands Hauptstadt dreht sich die Debatte wohl eher darum, welchen Bevölkerungsgruppen die internationalen Investitionen in den Wohnungsmarkt tatsächlich nützen.

In den nächsten Schritten wird David Kaufmanns Team in dem vom Schweizerischen Nationalfonds SNF unterstützten Projekt «Densifying Switzerland» die Verdichtungsakzeptanz in der ganzen Schweiz untersuchen. Dabei werden unter anderem die Mietpreisentwicklung und alle lokalen Raumplanungs-Abstimmungen der letzten 20 Jahre ausgewertet, um herauszudestillieren, wie ökonomische, gesellschaftliche und politische Faktoren die Verdichtungsakzeptanz beeinflussen.



*FLORIAN MEYER

Der Autor ist für die Hochschulkommunikation der ETH Zürich verantwortlich.

SOMMERLICHEN WÄRMESCHUTZ EINFORDERN

Die Sommer werden durch den Klimawandel hierzulande künftig heisser. Deshalb sollte, wer ein Haus baut, von den Planenden einen effizienten sommerlichen Wärmeschutz einfordern.

TEXT – VERONIKA HARDER*



Der sommerliche Hitzeschutz wird immer wichtiger und sollte bereits beim ersten Gespräch mit dem Architekten thematisiert werden.

BILD: 123RF.COM

▶ ZAHL DER HITZETAGE KÖNNTE STEIGEN

Wochenlang nur Sonne, Hitze und tropische Nächte – der Sommer 2022 bleibt als einer der heissesten in Erinnerung. Dies war auch in den eigenen vier Wänden zu spüren. Wohnräume heizten sich auf, das Schlafen in der Nacht war oft schwierig. Eine Situation, mit der wir künftig öfter konfrontiert sein könnten. Denn die aktuellen Klimaszenarien für die Schweiz sprechen eine klare Sprache: Wird die Klimaerwärmung nicht aufgehalten, könnte gemäss den Berechnungen der Fachleute die Zahl der sehr heissen Sommertage, die sich heute an einer Hand abzählen lassen, in den nächsten dreissig bis vierzig Jahren auf bis zu 18 zunehmen. Vor zehn Jahren waren es im landesweiten Schnitt noch fünf solcher Tage. Und da sich die Luft an Hitzetagen auch nach Sonnenuntergang nur wenig abkühlt, würde die Zahl der tropischen Nächte ebenfalls zunehmen, in denen das Thermometer nicht mehr unter zwanzig Grad fällt. Die heissen Tage werden sich auch in den Jahresmitteltemperaturen niederschlagen. Gemäss den Studien dürften diese in der Schweiz im Jahr 2060 gut zwei Grad höher als heute liegen.

GROSSE GLASFLÄCHEN SIND HEIKEL

Die heisseren Sommer werden sich auch direkt auf die Temperaturen in Häusern und Wohnungen auf unser Wohlbefinden und

schliesslich auf den Energieverbrauch auswirken – Letzterer ist durch den aktuellen Stromengpass ein zunehmend heikles Thema, da er künftig ein teureres Gut werden wird. Besonders auffallend sind dabei Räume mit Südausrichtung und grossen Fensterflächen. Das zeigt die 2017 erschienene Studie «Climabau: Planen angesichts des Klimawandels», die von der Hochschule Luzern (HSLU) im Auftrag der Bundesämter für Energie und Umwelt verfasst wurde. Das Forscherteam simulierte dabei, wie sich der Energieverbrauch für Heizung und Kühlung sowie die Raumtemperaturen bei vier unterschiedlichen Typen von Wohngebäuden an den Standorten Lugano und Basel aufgrund des Klimawandels entwickeln könnten. Untersucht wurden sowohl alte als auch neue Wohngebäude und solche aus Holz sowie in massiver Bauweise. Das Resultat: Im Winter sinkt der Energieverbrauch, da es weniger kalt ist. Im Sommer dagegen wird – wenn keine baulichen Massnahmen getroffen werden – der Energiebedarf für die Kühlung der Wohnräume steigen. Die Studie zeigt zudem, dass sich moderne Häuser mit grossen unbeschatteten Glasflächen rascher aufheizen als beispielsweise Altbauten mit vergleichsweise kleinen Fenstern.

Wer heute ein Haus baut, sollte deshalb bereits in der Planung grossen Wert auf den sommerlichen Sonnenschutz legen. Dieser wird von den Architekten aber oft stiefmütterlich behandelt, obwohl die Norm SIA 180

Vorgaben dazu macht. Als Bauherrin oder Bauherr bleibt einem deshalb nichts anderes übrig, als die Entwürfe selber daraufhin zu prüfen und von den Planern entsprechende Massnahmen einzufordern. Für Laien ist dies nicht immer einfach, deshalb lohnt es sich, eine Bauherrenberaterin oder einen Bauherrenberater beizuziehen. Das Geld dafür ist gut angelegt, denn eine Nachrüstung von Sonnenschutzmassnahmen am fertigen Gebäude ist oft schwierig, kann schnell teuer und optisch unbefriedigend werden.

DÄMMUNG UND AUSKRAGUNGEN SCHÜTZEN VOR HITZE

Ein paar wichtige Punkte kann man aber auch als Baulaie grob überprüfen. Denn beim sommerlichen Wärmeschutz geht es in erster Linie nicht um aufwändige technische Anlagen, sondern um bauliche Massnahmen. Denn eine Klimatisierung sollte angesichts des knapper und teurer werden des Stroms möglichst vermieden werden. Bauliche Massnahmen sind deshalb das beste und günstigste Mittel gegen heisse Wohnräume. Das beginnt bereits bei der Gebäudehülle. Wenn diese mindestens bis zu zwanzig Zentimeter dick gedämmt ist, bleibt nicht nur im Winter die Kälte draussen, sondern im Sommer auch die Hitze, da sich die Aussenwände weniger rasch aufheizen.

Hilfreich sind zudem massive Bauteile, die Wärme aufnehmen und später wieder abgeben können – etwa Gebäudekerne

aus Beton sowie ein heller Anstrich der Fassade. Dieser reflektiert einen Teil der Wärme. Ein grosses Augenmerk gilt den Fenstern – nicht nur bezüglich ihrer Grösse, sondern auch im Hinblick auf ihre Positionierung im Gebäude sowie ihre Ausrichtung zur Sonne hin. Beträgt der Glasanteil eines Raums an der Fassade mehr als 30%, sollten die Fenster optimalerweise so angeordnet werden, dass im Winter Sonnenlicht direkt in die Räume gelangen kann, im Sommer aber möglichst draussen bleibt. Erreichen kann man dies durch ein Zurückversetzen der Fenster in der Fassade oder durch Auskragungen, die im Sommer, wenn die Sonne hochsteht, Schatten auf die Fenster werfen. Dazu eignen sich beispielsweise Vordächer oder Balkone im Stockwerk darüber. Falls keine Auskragungen möglich oder gewünscht sind, können auch aussenliegende Storen einen guten Beitrag zum Wärmeschutz leisten – vorausgesetzt man schliesst sie im Sommer auch, sobald die Sonne auf die Fenster scheint, und fährt sie wieder hoch, wenn ein Gewittersturm droht. Das kann aber auch mit einer automatisierten Steuerung gelöst werden.

MECHANISCH LÜFTEN

Wichtig ist eine gezielte Platzierung der Fenster, nicht nur wegen des Sonnenlichts, sondern auch um in der Nacht quer lüften und die Räume so mit der kälteren Luft herunterkühlen zu können. Das geht am besten, wenn sich Fenster auf zwei Hausseiten gegenüber liegen und keine dazwischen befindlichen Wände die Zirkulation der Luft stoppen. Bei sonnenexponierten Fenstern sollten zudem Gläser gewählt werden, die möglichst wenig Wärme nach innen passieren lassen.

Wer sein Haus mit einer Erdsonden-Wärmepumpe und einer Boden- oder Wandheizung ausstattet, hat zudem die Möglichkeit diese im Sommer für die Kühlung einzusetzen. Fachleute sprechen dabei von Geo- oder Freecooling-Systemen. Ist die Wärmepumpe dafür geeignet, kann sie im Sommer mit Hilfe der Erdsonde und der Heizschlaufen in Boden oder Wänden Wärme aus den Wohnräumen ins Erdreich abtransportieren. Das führt zu einem kühlenden Effekt

und speichert Wärme im Erdreich, die man im Winter wieder zum Heizen nutzen kann. Man spricht von einer Regeneration des Temperaturhaushaltes des Erdreiches.

Um es auf den Punkt zu bringen: Damit das eigene Haus der sommerlichen Hitze künftig möglichst gut trotzen kann, sollte man entsprechende Schutzmassnahmen und den eventuellen Einbau eines Freecooling-Systems bereits bei den ersten Gesprächen mit dem Architekten thematisieren und gleich auch schriftlich in den Eckdaten für die Planung mit dem Bauherrenberater festhalten. ■

LITERATUR/LINKS

«Climabau – Planen angesichts des Klimawandels – Energiebedarf und Behaglichkeit heutiger Wohnbauten bis ins Jahr 2100», Bundesamt für Energie 2017.
Download auf www.hslu.ch/climabau



*VERONIKA HARDER

Die Autorin ist Vorstandsmitglied der Kammer unabhängiger Bauherrenberater und führt seit 25 Jahren das Architekturbüro HHP AG.

ANZEIGE

Digitalisierung – der Mensch im Mittelpunkt

Digitalisierung und der persönliche Kontakt gehen bei Livit Hand in Hand. Wir digitalisieren dort, wo es Sinn macht, damit sich unsere Berater voll und ganz auf ihre Kernkompetenzen konzentrieren können: die bestmögliche Bewirtschaftung Ihrer Liegenschaften.

Denn: Ihr Erfolg bedingt unseren Erfolg.

Livit Real Estate Management

Bewirtschaftung | Vermietungsmanagement | Baumanagement | Facility Management

Livit

DER RICHTIGE IMMOBILIEN- MAKLER

Für den erfolgreichen Immobilienverkauf ist die richtige Wahl des Maklers sehr wichtig. Gratisangebote und Maklerempfehlungen aus dem Internet helfen dem Eigentümer nicht weiter und dienen lediglich dem Makler zur Akquisition.

TEXT –RALPH BAUERT*



Fixpreismakler bieten den Verkauf zu einem festen Preis an, unabhängig zu welchem Preis die Liegenschaft verkauft wird.

BILD: 123RF.COM

► PROVISION DES MAKLER

Wenn man seine Liegenschaft verkaufen möchte, kann man das selber machen oder einen Immobilienmakler für den Verkauf beauftragen. In der Schweiz werden jährlich rund 60 000 Immobilientransaktionen durchgeführt. Dabei werden nur etwa 12% durch die Eigentümer selber verkauft, in den übrigen 88% wird ein Makler beauftragt. Damit der Hauseigentümer aus der Vielzahl von Immobilienmaklern den Richtigen findet, sollten folgende Punkte bei der Auswahl beachtet werden. Der Makler kann für den Verkauf der Liegenschaft mit einem Erfolgshonorar oder einem Fixpreis entschädigt werden. Einige Makler werben damit, dass der Verkäufer kein Honorar bezahlen muss. Nicht jedes dieser Entschädigungsmodelle garantiert einen optimalen Verkauf für den Hauseigentümer.

ERFOLGSHONORAR UND FIXPREIS

Mit dem Erfolgshonorar bezahlt der Eigentümer beim erfolgreichen Verkauf eine Provision. Diese beträgt in der Regel zwei bis drei Prozent vom erzielten Verkaufspreis. Kann die Liegenschaft nicht verkauft werden, erhält der Makler kein Honorar. Üblicherweise sind im Erfolgshonorar sämtliche Aufwendungen inbegriffen, wie zum Beispiel Dokumentation, Werbung oder Fahrspesen. Weil der Makler von einem hohen Verkaufspreis profitiert, wird er einen möglichst hohen Preis anstreben.

Fixpreismakler bieten den Verkauf zu einem festen Preis an, unabhängig zu welchem Preis die Liegenschaft verkauft wird. Kann die Liegenschaft nicht verkauft werden, muss der Fixpreis, oder ein Teilbetrag, oft trotzdem bezahlt werden. Häufig sind im Fixpreis nicht alle Leistungen ent-

halten, der Eigentümer muss den Kaufinteressenten zum Beispiel die Liegenschaft selber zeigen.

Da der Fixpreismakler nicht von einem möglichst hohen Verkaufspreis profitiert, besteht die Gefahr, dass er einen schnellen Abschluss anstrebt und dabei nicht den besten Preis erzielt. Zu den Fixpreismaklern, welche häufig als Onlineplattform auftreten, sagt Gabriel Diezi, Leiter Deutschschweiz bei Bestag: «Das Ziel der Onlineplattformen ist der schnelle Verkauf. Deshalb bewerten sie die Objekte oft zu tief, um sie schnell loszuwerden». Die Folge gemäss Diezi ist: «Wenn die Eigentümer 20 000 CHF Provision sparen, ihr Objekt aber 100 000 CHF unter Wert verkaufen, sind sie die tatsächlichen Verlierer.»

GRATISVERKAUF

Einige Makler locken Eigentümer damit, dass die Liegenschaft kostenlos ver-

kauft wird. In der Regel bezahlt der Käufer die Maklerprovision. Für Ruedi Tanner, Präsident der Maklerkammer SVIT, sind das die schwarzen Schafe der Branche: «Niemand arbeitet gratis. Bei irgendjemandem holen sich die Makler ihre Provision. Es ist fraglich, ob diese Makler ein Interesse daran haben, einen guten Preis für den Verkäufer herauszuholen, wenn sie vom Käufer eine Provision erhalten.»

Da der Käufer den Makler bezahlt, wird sich der Makler auch für den Käufer einsetzen und nicht uneingeschränkt die Interessen des Eigentümers vertreten. Und weil sich der Verkaufspreis in der Regel um das Honorar reduziert, spart der Verkäufer mit dem Gratismakler kein Geld, er verzichtet aber auf eine klare Interessenvertretung des Maklers und erzielt unter Umständen auch nicht den besten Preis.

BANKEN ALS IMMOBILIENMAKLER

Einige Finanzinstitute treten selbst als Immobilienmakler auf oder haben dafür Tochterfirmen gegründet, Maklerfirmen gekauft oder Kooperationen abgeschlossen. Wenn der Eigentümer bei diesen Finanzinstituten auch seine Hypothek abgeschlossen hat, können beim Verkauf Interessenkonflikte auftreten, wie das Daniel Stocker, Head of Research bei JLL Switzerland in der Sendung Trend von SRF ausführte. Er stellt die Frage, ob die Bank als Makler einem Kaufinteressenten die Liegenschaft verkaufen will, wenn dieser die Hypothek bei einer anderen Bank abschliesst. Für den Hauseigentümer kann dies bedeuten, dass ihm nicht das höchstmögliche Angebot mitgeteilt wird, falls dieses durch eine andere Bank finanziert würde.

GRATISSCHÄTZUNGEN

Damit Immobilienmakler Aufträge bzw. Eigentümerdaten erhalten, werden im Internet immer häufiger Gratisbewertungen oder Maklerempfehlungen angeboten. Im Internet gibt es zahlreiche Möglichkeiten, seine Immobilie kostenlos zu bewerten. Da bei diesen Gratisschätzungen nur wenige Parameter eingegeben werden, kann das Ergebnis auch nicht den wirklichen Liegenschaftswert ergeben. Lorenz Heim vom Vermögenszentrum VZ sagt dazu: «Ob die kostenlosen Bewertungs-Tools wirklich zu zuverlässigen Ergebnissen führen, scheint mir fraglich.»

Diese Gratisschätzungen sind auch nicht wirklich kostenlos, weil der Eigentümer mit seinen Daten bezahlt. Damit man das Ergebnis der Bewertung erhält, muss man seinen Namen, seine Mailadresse und häufig auch die Mobiltelefonnummer angeben. Der Eigentümer wird nach der Gratisschätzung vom Immobilienmakler kontaktiert, damit ein Verkaufsauftrag akquiriert werden kann. Es gibt auch sogenannte Leadverkäufer, welche Gratisschätzungen anbieten. Hat der

Eigentümer seine Daten eingegeben, werden diese an Makler verkauft.

MAKLER-EMPFEHLUNGEN

Leadvermittler werben damit, dass dem Eigentümer die besten Makler empfohlen werden. Der Leadverkäufer gibt die Eigentümerdaten weiter und erhält vom Makler bis zu 50% seiner Provision. Der Leadvermittler wird jedoch nicht den besten Makler empfehlen, sondern denjenigen, welcher ihm die höchste Provision für die Eigentümerdaten bezahlt. Robert Steiger, Immobilienmakler Remax, hält vom Geschäftsmodell der Leadverkäufer nicht viel und ist überzeugt, dass vor allem Makler mit diesen zusammenarbeiten, die sonst mangels Reputation und Referenzen nicht an Aufträge kommen würden.

AUSBILDUNG DES MAKLERS

Die Berufsbezeichnung Immobilienmakler ist in der Schweiz nicht geschützt. Jedermann kann sich Immobilienmakler nennen. Claude Ginesta, ehemaliger Vizepräsident der Maklerkammer SVIT, sagt zur Ausbildung von

neuen Akteuren, die als Immobilienmakler auftreten, folgendes: «Wir haben zum Beispiel im Vergleich zu Neho festgestellt, dass allenfalls ein Mitarbeiter von 26 Mitarbeitern mit Verkaufsaufgaben über ein SVIT/USPI Diplom im Immobilienverkauf verfügt.» Angesprochen auf digitale Maklerportale zieht er zwischen professionellen Maklern und digitalen Portalen einen Vergleich aus der Gastrobranche heran: «Im Restaurant kocht ein Koch, beim Fast-Food-Betrieb vielleicht ein Student oder eine Maschine.»

EMPFEHLUNG ZUR MAKLERWAHL

Da der Makler den gesamten Verkauf organisiert, die Besichtigungen durchführt und mit den Kaufinteressenten die Verhandlungen führt, übergibt ihm der Eigentümer die Kontrolle über eine seiner grössten Vermögenspositionen. Das Wichtigste bei der Maklerauswahl ist, dass der Eigentümer dem Makler voll und ganz vertrauen und sicher sein kann, dass sich der Makler immer und uneingeschränkt für die Interessen des Hauseigentümers einsetzt.

Hauseigentümer, die ihre Liegenschaft mit einem Makler verkaufen wollen, sollten einen seriösen und unabhängigen Makler aus der Region beauftragen. Dieser sollte mehrjährige Erfahrungen im Immobilienverkauf haben, eine gesicherte Stellvertretung bieten und in der Firma auf alle erforderlichen Fachkompetenzen zurückgreifen können. Eine gute Empfehlung ist der regionale Hauseigentümergebieterverband oder ein Makler der schweizerischen Maklerkammer. Ergänzende Informationen, auch zu den verschiedenen Firmen und Portalen, finden Sie im ausführlichen Artikel auf www.hev-ratgeber.ch oder direkt über den QR-Code. ■



*RALPH BAUERT

Der Autor ist dipl. Architekt FH, eidg. dipl. Immobilien-Treuhänder, Executive MBA FH und Geschäftsführer HEV Region Winterthur.

ANZEIGE



Aus Visionen
Welten schaffen.

Swiss
Interactive



swissinteractive.ch

EINBLICKE IN DIE IMMOBILIEN- WIRTSCHAFT

Mit der Kampagne «Immofuture» setzt sich der SVIT Bern für die Förderung des Berufsnachwuchses ein. Am 22. September hat der erste Immofuture Day stattgefunden, an diesem Anlass konnten interessierte Jugendliche die Immobilienbranche kennenlernen.

TEXT – URS ANDER*



Bild links: Elia (links), Arwen und Simone begutachten Nebenkostenabrechnungen. Bild rechts: Laura und Levin beugen sich über Bewerbungsdossiers, um die passende Mieterschaft zu finden. BILDER: MIRA MEIER

SELBSTSTÄNDIG LÖSUNGEN ERARBEITET

Donnerstagmorgen in Ittigen. Ruhig und bedächtig liegt das Talgutzentrum da. Hinter den Türen bei ITS Immobilien-Treuhand Scheidegger aber läuft bereits einiges. Der Betrieb ist einer von zehn, die am Immofuture Day Jugendlichen einen Einblick in die Immobilienbranche vermitteln. Der spezielle Tag ist ein neues Format in der breiten Kampagne, die der SVIT Bern seit bald zehn Jahren fährt. Damit verfolgt der Verband zwei Ziele: Er will die Bedeutung des Berufs hervorheben und den Jugendlichen den Einstieg in die Berufswelt erleichtern. Die beteiligten Lehrbetriebe sind deshalb bestrebt, den Tag möglichst praxisnah zu gestalten.

Elia, Arwen und Simone sind drei von insgesamt 34 Jugendlichen, die am heutigen Tag Immobilienluft nicht nur schnuppern, sondern tief einatmen wollen. Dazu hat der Betrieb mit Michelle Schnellmann, der Lernenden, und mit Bewirtschafterin Nancy

Hähni ein intensives Programm zusammengestellt. In Gruppen dürfen die drei Aufgaben aus dem Arbeitsalltag durchspielen, Korrespondenz führen, Nebenkostenabrechnungen erstellen, Bewerbungsdossiers durchgehen und Auswahlkriterien bestimmen sowie ein Wohnungsinserat kreieren. Nach einer kurzen Einführung sind sie auf sich gestellt.

WER BEKOMMT DIE WOHNUNG?

Die Jugendlichen sitzen vor drei fiktiven Bewerbungsdossiers. Nach kurzer Analyse kommen sie alle zum gleichen Schluss, wer in die ausgeschriebene Wohnung passt. Was aber, wenn niemand passt? Oder «wenn alle passen, was ist dann das Auswahlkriterium», will Arwen wissen. «Dann führen wir Diskussionen, wer am besten passt», sagt Nancy Hähni. In dieser Aufgabe haben die drei auch gleich etwas fürs eigene Leben gelernt: Eine Betreuung schadet den Chancen auf eine Wohnungszusage.

Rechnungen gehören also fristgerecht bezahlt und die Wohnungsmiete sollte ein Drittel des Einkommens nicht übersteigen.

UND WER BEZAHLT AM MEISTEN NEBEN- KOSTEN?

Den Dreisatz für die Heiz- und Nebenkostenabrechnung beherrschen die drei zukünftigen Immobilienbewirtschafter. Problemlos rechnen sie vor, wie sie zu ihren Resultaten gekommen sind, die allesamt korrekt sind. Und auch hier zeigt sich, dass der Beruf als Bewirtschafter eng mit der realen – und damit mit ihrer eigenen – Welt verknüpft ist. Denn sie finden heraus, dass die Nebenkosten ein bisschen zu tief angesetzt waren und bald angehoben werden müssen. Der Grund dafür ist der Ukraine-Krieg und die Inflation. In der abschliessenden Fragerunde sprudeln dann die wirklich wichtigen Fragen – vielleicht auch deshalb, weil die drei gerade mit der Lernenden allein sind: Wie viel verdient man in der Lehre?

Sind die Arbeitszeiten fix? Und natürlich: Wie steht es um die Anzahl Ferienwochen?

NEUE GRUPPE, NEUER STANDORT

Nachmittag. Wir wechseln zur v. Fischer Immobilien AG ins Murifeld. Lukas Häberli, Immobilienbuchhalter und Verantwortlicher für die Lehrlingsbetreuung, steht am Empfang und begrüsst die Fünfergruppe. Zur Einführung startet er einen interaktiven Film, bei dem die Jugendlichen Zwischenfragen beantworten müssen: Wer haftet für Schäden oder den verlorenen Wohnungsschlüssel? Dürfen Mietende Wände streichen, auf dem Balkon grillieren und die Wohnung untervermieten? Nicht ganz einfach, aber die Jugendlichen beantworten die Fragen fehlerfrei.

EIN BRIEF AN DIE MIETERSCHAFT

Knifflig geht es weiter. Das Thema: Zwischenmenschliche Konflikte. Lukas schildert eine unangenehme Situation

mit einer Familie, die sich nicht an die Hausordnung im Mietshaus hält. Die Familie soll nun schriftlich auf die geltende Hausordnung hingewiesen werden. Das Schreiben verfassen die Jugendlichen in kleinen Gruppen. «Sehr geehrte Familie Binggeli», schlägt Levin vor. «Ich würde eher «Guten Tag Familie Binggeli» schreiben», meint Laura. Die Jugendlichen feilen an den Formulierungen. Dabei fällt ihnen auf, dass sie auch auf die Inhalte

achten sollten: «Wir müssen ihnen ja noch schreiben, was sie nicht gut machen!»

Da erhebt Ryan auf einmal die Stimme und beginnt: «Wir fordern Sie auf, Ihren Vorplatz auf Vordermann zu bringen. Sollte es weitere Verstösse geben, müssten Sie sich wohl eine neue Wohnung suchen.» Lukas Häberli kann sich ein Lachen nicht verkneifen. «Das ist jetzt zu direkt geraten», schmunzelt er. «Bei einem ersten Missachten der Hausordnung würden wir sachlich-neutral schreiben.» Gespür entwickeln und den

richtigen Ton finden, auch das lernen die angehenden Bewirtschafter.

EINDRÜCKE, DIE HÄNGENBLEIBEN

Der Nachmittag neigt sich dem Ende zu, man merkt einigen Jugendlichen an, dass es auch anstrengend war. Nun stellt sich die Frage, ob das Angebot des Immofuture Day bei ihnen ankommt. «Ich habe definitiv Neues gelernt. Zum Beispiel, welche Regeln gelten bei der Auswahl von potenziellen Mietenden», sagt Elia.

Auch Simone, die mit Elia am gleichen Tisch sitzt, zieht ein positives Fazit: «Am meisten hat mir gefallen, dass wir Dinge wirklich selbst ausprobieren konnten. Ich habe heute viel gesehen.» Und Laura, kann sie sich vorstellen, in der Branche zu arbeiten? Sie lächelt verschmitzt. «Ich habe mich bereits beworben. Hier bei v. Fischer.» ■



*URS ANDER

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

ANZEIGE



Becken Daneo 7 mm mit schwenkbarer Überlaufkappe

Funktionalität im Überfluss

Praktisch und stylish in einem.

Eleganter 7-mm-Rand und schwenkbare Überlaufkappe.

Weitere Informationen unter www.suter.ch oder bei Ihrem Küchenbauer in der Nähe.





Die AEW Energie AG ist ein selbstständiges Unternehmen des Kantons Aargau. Mit der sicheren und klimafreundlichen Energieversorgung leisten wir einen wesentlichen Beitrag zur Standortattraktivität und zur Lebensqualität in der Region.

Zur Verstärkung unseres Immobilienteams an unserem **Hauptsitz in Aarau** suchen wir ab sofort eine motivierte, vernetzt denkende, verlässliche und kompetente Persönlichkeit als

Teamleiter Immobilien mit Schwerpunkt Baumanagement 80 – 100 % (m/w)

Ihre Aufgaben

- Personelle und fachliche Führung des Immobilienbereiches mit Bewirtschaftung Hausdienst, Empfang und interner Post (insgesamt 5 Mitarbeitende)
- Führen des Baumanagements in Personalunion. Dabei werden Sie bei ausgewählten Projekten von externen Bauherrenvertretern unterstützt
- Verantwortlich für die Planung und Umsetzung von Instandhaltungs- und Instandsetzungsprojekte im Immobilienportfolio (15 Büro-, Gewerbe- und Wohnliegenschaften)
- Verantwortlich für die Planung und Umsetzung von kleineren Entwicklungsprojekten im Wohn- bzw. Büro-/Gewerbesegment
- Koordination, Überwachung und Steuerung des Projektablaufs unter Einbezug aller Stakeholder sowie Sicherstellung der Projektziele
- Verantwortlich für die finanzielle Führung der Portfolios inkl. Budgetierung und Reporting
- Umsetzung einer differenzierten Bewirtschaftungsstrategie für Betriebs- (CREM) und Renditeliegenschaften

Ihr Profil

- Höhere Fachausbildung im Bereich Hochbau / Bauwesen / Architektur oder technische Berufsausbildung mit Weiterbildung im Fachbereich
- Leitungsnachweis bei kleineren Projektentwicklungen im Wohnsegment sowie dem Management eines heterogenen Immobilienportfolios
- Fundierte Kenntnisse der Schweizer Baunormen und Richtlinien
- Mindestens 2-3 Jahre Erfahrung betreffend Bauherrenvertretung / Projektleitung
- Idealerweise gute IT-Kenntnisse SAP / CAFM sowie MS-Office
- Gestaltungswille und innovative Denkweise, sehr gute kommunikative Fähigkeiten wie auch strukturiertes Vorgehen

Unser Angebot

- Interessante, vielseitige und herausfordernde Tätigkeit in einem motivierten und kollegialen Team
- Moderne Arbeitsmittel sowie fortschrittliche Anstellungsbedingungen
- Dynamisches Unternehmen, in welchem Sie sich weiterentwickeln und Ihre Ideen einbringen können

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann sollten Sie es nicht verpassen, sich dieser interessanten Herausforderung zu stellen. Für Auskünfte steht Ihnen unsere Fachspezialistin HR, Frau Nicole Furrer, 062 834 24 46 gerne zur Verfügung und freut sich auf Ihre Bewerbung über aew.ch/jobs.

AEW Energie AG

Industriestrasse 20
Postfach

CH-5001 Aarau
T +41 62 834 21 11

www.aew.ch

AKTUELLE LEHRGÄNGE

ONLINESEMINAR ELEKTROMOBILITÄT 8. FEBRUAR 2023

INHALTE

Dieses Onlineseminar bietet eine Einführung in die Elektromobilität, einen Marktüberblick über die E-Autos und ihre zunehmende Anzahl in den nächsten Jahren sowie die damit einhergehenden Anforderungen an Immobilien aus Sicht von Vermietenden. Die Referenten informieren unter anderem über Ladestationen und die dazugehörige Ladeinfrastruktur, die Ladebetriebsarten sowie Besonderheiten bei MFH, Stockwerkeigentum und Bürogebäuden.

ZIELPUBLIKUM

Personen aus der Immobilienwirtschaft und allgemein an der Elektromobilität Interessierte

REFERENTEN

Maximilian Philippi, M.Sc.
Consultant, Protoscar SA

Marius Schwering, M.A.
Director Protoscar SA

DATUM / ZEIT

Zusätzliches Durchführungsdatum aufgrund grosser Nachfrage:
Mittwoch, 08.02.2023
13.30–16.30 Uhr

KOSTEN (INKL. MWST)

Fr. 250.– (SVIT-Mitglieder)
Fr. 300.– (übrige Teilnehmende)
In den Teilnahmegebühren inbegriffen sind die Seminarunterlagen in elektronischer Form.

SEMINAR KONFLIKT- KOMMUNIKATION 16. FEBRUAR 2023

INHALT

In der Immobilienbranche gehören Kontakte zu Mietern, Eigentümern, Dienstleistern und Kollegen zum Alltag. Doch wo Menschen zusammenkommen, gibt es oft verschiedene Interessen. Deshalb kommt es immer wieder zu Konflikten. Wenn diese von starken Emotionen getragen werden, besteht die Gefahr der Eskalation. Konstruktive Lösungen scheinen dann kaum mehr möglich zu sein.

Dieses Seminar konzentriert sich auf die Kommunikation als Lösungsmittel für Konflikte. Es kann alleinstehend besucht werden oder als Ergänzung zum Seminar «Umgang mit auffälligen und aggressiven Mietern», welches die Gewaltprävention und das Verhindern von Übergriffen beinhaltet.

ZIELPUBLIKUM

Immobilienbewirtschaftlerinnen und -bewirtschaftler, Hauswarte, Fachkräfte aus dem gesamten Immobilienbereich sowie Personen, welche sich generell für Kommunikation und Konfliktmanagement interessieren.

REFERENT

Tian Wanner
Trainer für Konfliktkommunikation und Selbstschutz, Functional Prevention,
Die Starkmacher GmbH, Zürich

DATUM / ZEIT

Zusätzliches Durchführungsdatum aufgrund grosser Nachfrage:
Donnerstag, 16.02.2023
09.00–17.00 Uhr

ORT

Zürich Marriott Hotel
Neumühlequai 42
8006 Zürich

KOSTEN (INKL. MWST)

Fr. 783.– (SVIT-Mitglieder)
Fr. 973.– (übrige Teilnehmende)
Darin inbegriffen sind: Seminarunterlagen,
Pausengetränke und Mittagessen.

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

BERUFSBILDUNGS- ANGEBOTE DES SVIT

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

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

BILDUNGSANGEBOTE

SACHBEARBEITERKURSE SACHBEARBEITER / IN IMMOBILIEN- BEWIRTSCHAFTUNG SVIT

SVIT AARGAU

14.02.2023–26.09.2023
Dienstag, 18.00–20.35 Uhr
Samstag, 08.00–12.25/14.15 Uhr
BSL Berufsschule, Lenzburg

SVIT BEIDER BASEL

08.02.2023–31.01.2024
Mittwoch, 08.15–16.45 Uhr
kv pro AG, Basel

SVIT OSTSCHWEIZ

12.01.2023–16.11.2023
Dienstag und Donnerstag,
18.00–20.30 Uhr
KBZ, St. Gallen
21.08.2023–Ende März 2024
Montag und Donnerstag,
18.15–21.30 Uhr
bzbs Weiterbildung, Buchs

SVIT ZÜRICH

13.01.2023–06.10.2023
Freitag, 09.00–15.30 Uhr
SVIT Zürich, 8050 Zürich

ASSISTENZKURSE

ASSISTENT / IN BEWIRTSCHAFTUNG MIET- LIEGENSCHAFTEN SVIT

SVIT AARGAU

15.08.2023–18.11.2023
Dienstag, 18.00–20.35 Uhr
Samstag, 08.00–12.25 Uhr
BSL Berufsschule, Lenzburg

SVIT BEIDER BASEL

08.02.2023–06.09.2023
Mittwoch, 08.15–16.45 Uhr
kv pro AG, Basel

SVIT OSTSCHWEIZ

12.01.2023–01.06.2023
Dienstag und Donnerstag,
18.00–20.30 Uhr
KBZ, St. Gallen

SVIT SOLOTHURN

21.02.2023–19.09.2023
Dienstag, 18.00–21.15 Uhr
Donnerstag, 5x, 18.00–21.15 Uhr
Feusi Bildungszentrum, Solothurn

SVIT ZENTRALSCHWEIZ

Kurs 1: 27.02.2023–03.07.2023
Montag und Mittwoch,
18.30–21.00 Uhr
Kasernenplatz 1, Luzern

SVIT ZÜRICH

10.03.2023–09.05.2023
Dienstag, 09.00–15.30 Uhr
SVIT Zürich, 8050 Zürich

ASSISTENT / IN IMMOBILIEN- VERMARKTUNG SVIT

SVIT AARGAU

15.08.2023–31.10.2023
Dienstag, 18.00–20.35 Uhr
Samstag, 08.00–12.25 Uhr
BSL Berufsschule, Lenzburg

SVIT BERN

06.03.2023–10.06.2023
Montag, 17.45–21.00 Uhr
Samstag, 08.30–12.00 Uhr
Feusi Bildungszentrum, Bern

SVIT ZENTRALSCHWEIZ

27.02.2023–07.06.2023
Montag und Mittwoch,
18.30–21.00 Uhr
Kasernenplatz 1, Luzern

SVIT ZÜRICH

09.01.2023–17.04.2023
Montag und Freitag,
18.00–20.45 Uhr
SVIT Zürich, 8050 Zürich

ASSISTENT / IN BEWIRTSCHAFTUNG STOCKWERKEIGENTUM SVIT

SVIT AARGAU

01.07.2023–23.09.2023
Dienstag, 18.00–20.35 Uhr
Samstag, 08.00–11.35 Uhr
BSL Berufsschule, Lenzburg

SVIT OSTSCHWEIZ

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

SVIT ZENTRALSCHWEIZ

Kurs 2: 04.01.2023–08.02.2023
Montag und Mittwoch,
18.30–21.00 Uhr
Kasernenplatz 1, Luzern

SVIT ZÜRICH

02.02.2023–25.05.2023
Donnerstag, 13.00–15.45 Uhr
SVIT Zürich, 8050 Zürich

ASSISTENT / IN LIEGENSCHAFTS- BUCHHALTUNG SVIT

SVIT AARGAU

Modul 1: 16./30.05.2023;
06./10./13./17./27.06.2023
Dienstag, 18.00–20.35 Uhr
Samstag, 08.00–11.35 Uhr
Modul 2: 20.06.2023–26.09.2023
Dienstag, 18.00–20.35 Uhr
BSL Berufsschule, Lenzburg

SVIT BEIDER BASEL

Modul 1: 30.11./07.12.2022
Mittwoch, 08.15–16.45 Uhr
Modul 2: 14./21.12.2022
Mittwoch, 08.15–11.45 Uhr
Modul 2: 11./18.01.2023
Mittwoch, 08.15–16.45 Uhr
kv pro AG, Basel

SVIT BERN

Modul 1: 11.01.2023–08.03.2023
Dienstag, 17.30–20.00 Uhr
Feusi Bildungszentrum, Bern

SVIT OSTSCHWEIZ

Modul 1: 07.03.2023–30.03.2023
Modul 2: 25.04.2023–08.06.2023
Dienstag und Donnerstag,
18.00–20.30 Uhr
KBZ, St. Gallen

ASSISTENT / IN IMMOBILIEN- BEWERTUNG SVIT

SVIT ZÜRICH

08.05.2023–28.08.2023
Montag, 09.00–15.30 Uhr
SVIT Zürich, 8050 Zürich

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

HÖHERE AUSBILDUNGEN

LEHRGANG BUCHHALTUNGSSPEZIALIST SVIT

Jährlicher Start im August in Lausanne
Dauer: 4 Monate

LEHRGANG BEWIRTSCHAFTUNG FA

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

LEHRGANG BEWERTUNG FA

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

LEHRGANG VERMARKTUNG FA

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

LEHRGANG ENTWICKLUNG FA

Durchführung unregelmässig in Zürich und alle zwei Jahre im Mai in Lausanne
Dauer: 18–19 Monate

LEHRGANG IMMOBILIEN-TREUHAND HFP

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

GAS IMMOBILIEN-BUCHHALTUNG

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

MASTER OF ADVANCED STUDIES IN REAL ESTATE MANAGEMENT

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

BILDUNGSINSTITUTIONEN

SVIT SCHOOL BILDUNGSZENTRUM

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

DEUTSCHSCHWEIZ

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

WESTSCHWEIZ

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

TESSIN

(corsi ed esami in italiano)
Segretariato SVIT Ticino
Tanja Belotti
Via Carvina 3, 6807 Taverne
T 091 921 10 73
school-ticino@svit.ch

HWZ HOCHSCHULE FÜR WIRTSCHAFT ZÜRICH

SEKRETARIAT

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

OKGT ORGANISATION KAUFMÄNNISCHE GRUNDBILDUNG TREUHAND / IMMOBILIEN

Branchenkunde Treuhand- und Immobilien-treuhand für KV-Lernende

GESCHÄFTSSTELLE

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

REGIONALE LEHRGANGSLEITUNGEN IN DEN SVIT-MITGLIEDER-ORGANISATIONEN

Die regionalen Lehrgangslösungen beantworten gerne Ihre Anfragen zu Assistentenkursen, zum Sachbearbeiterkurs und zum Lehrgang Immobilienbewirtschaftung. Für Fragen zu den Lehrgängen in Immobilienbewertung, -entwicklung, -vermarktung und zum Lehrgang Immobilien-treuhand wenden Sie sich an die SVIT School.

REGION AARGAU

Zuständig für Interessenten aus dem Kanton AG sowie angrenzenden Fachschul- und Prüfungsregionen:
SVIT-Ausbildungsregion Aargau
SVIT Aargau, Fabienne Lüthi
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 Lehrgangslösungen:
Hans-Jörg Berger
Sekretariat: Marlies Candrian
SVIT Graubünden
Bahnhofstrasse 8, 7001 Chur
T 081 257 00 05; F 081 257 00 01
svit-graubuenden@svit.ch

REGION ROMANDIE

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

REGION SOLOTHURN

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

REGIONE TICINO

Regionale Lehrgangslösungen/
Direzione regionale dei corsi:
Segretariato SVIT Ticino
Tanja Belotti
Carvina 3, 6807 Taverne
T 091 921 10 73
school-ticino@svit.ch

REGION ZENTRALSCHWEIZ

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

REGION ZÜRICH

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

FLAGGE ZEIGEN UND SEGEL SETZEN

Die einstimmige Wiederwahl des Vorstands, drei ausgezeichnete Lehrabgängerinnen sowie launige Grussbotschaften aus Wirtschaft und Politik gehörten zu den Highlights der Generalversammlung 2022 des SVIT Bern.

TEXT – KASPAR ABPLANALP*



Einstimmig wiedergewählt: der SVIT Bern-Vorstand (v. l.) Daniel Salzmann, Daniel Schmid, Andreas Schlecht, Peter Kohler, Daniel Krebs, Ladina Hagmann, Bernard Hurni und Iris Gubler (nicht auf dem Bild: Herby Saxer). BILD: RETO ANDREOLI

► GROSSE WIEDER- SEHENSFREUDE

Regelrechtes «Museums-wetter» herrschte, als sich die Mitglieder des SVIT Bern Mitte September im Zentrum Paul Klee in Bern zur Generalversammlung 2022 einfanden. Doch Regen und Wolken taten der guten Stimmung im bekannten Kunst- und Kulturzentrum vor den Toren der Stadt keinen Abbruch, im Gegenteil: Gross war allseitig die Wiedersehensfreude, nachdem die letzten beiden Generalversammlungen pandemiebedingt schriftlich durchgeführt worden waren. Und: Die inspirierende Führung durch das wellenförmige Gebäude des italienischen Stararchitekten Renzo Piano vor der offiziellen Generalversammlung stiess – nicht nur meteorologisch bedingt – auf reges Interesse.

GEMEINSAM FLAGGE ZEIGEN

Dynamisch eröffnete Präsident Andreas Schlecht die Versammlung und begrüßte die zahlreich erschienenen Mitglieder, Partner, Sponsoren und Gäste der «SVIT Bern-Familie» herzlich. Bei seinem Rückblick auf das Verbandsjahr 2021/2022 ging er auf aktuelle Herausforderungen des Berufsstands ein: Um sich am hart umkämpften Markt von Fixpreis- oder Discountanbietern abheben zu können, forderte Andreas Schlecht die Mitglieder auf, die eigenen Qualitäten und USP in der Kommunikation gegenüber den Kundinnen und Kunden noch deutlicher hervorzuheben – was mit dem konsequenten Einsatz des SVIT-Logos beginne. «Wir müssen unsere Pluspunkte als Qualitätsdienstleister gemeinsam sicht-

bar machen und betonen», ermunterte der Präsident die Anwesenden, «denn nur zusammen sind wir stark.»

KONSEQUENTE NACH- WUCHSFÖRDERUNG

Wie andere Branchen beschäftigt der Fachkräftemangel auch die Immobilienwirtschaft. Deshalb setzt sich der SVIT Bern mit der Kampagne Immofuture bereits seit einigen Jahren gezielt für die Nachwuchsförderung ein und führte dieses Jahr beispielsweise zum ersten Mal den ImmoFuture Day durch. Dieser bot Schülerinnen und Schülern die attraktive Möglichkeit, den Immobilienberuf während eines Schnupper-Halbtags kennenzulernen.

«Unser Engagement ist erfolgreich und trägt Früchte, aber es braucht immer noch deutlich mehr Lernende und

Lehrstellen», unterstrich Andreas Schlecht die Bedeutung der Immobilienausbildung. Die Generalversammlung bestärkte den Vorstand auf dem eingeschlagenen Weg und sprach sich einstimmig für die weitere wirksame Förderung des Branchennachwuchses aus.

ERFOLGREICHE LEHR- ABGÄNGERINNEN

Ein starkes Zeichen in Richtung Zukunft setzten die drei erfolgreichsten Lehrabgängerinnen Kauffrau/Kaufmann EFZ Immobilien des Jahrgangs 2021/2022: Flavia Lucia Bernhard, Abschlussnote betrieblicher Teil 5,8 (Von Graffenried AG Liegenschaften), Jelena Perrin, Abschlussnote betrieblicher Teil 5,6 (v. Fischer Immobilien AG), und Nina Gobet, Abschlussnote betrieblicher Teil 5,5 (Gestina AG). Vorstandsmitglied Iris Gubler konnte die drei Nachwuchskräfte im Namen des SVIT Bern für deren tolle Leistungen mit einem Weiterbildungsgutschein von je 1000 CHF auszeichnen.

WIEDERGEWÄHLTER VORSTAND

Ausdruck des positiven Spirits in der «SVIT Bern-Familie», der die diesjährige Generalversammlung prägte, war die einstimmige Genehmigung von Jahresbericht, Jahresrechnung und Budget 2022/2023 mit unveränderten Mitgliederbeiträgen sowie von punktuellen Anpassungen der Statuten. Die Wiederwahl der Vorstandmitglieder erfolgte gar mit grossem Applaus: Iris Gubler, Ladina Hagmann, Bernard Hurni, Peter Kohler, Daniel Krebs, Daniel Salzmann, Herby Saxer und Daniel Schmid wurden für eine weitere zweijährige Amtszeit gewählt. Präsident Andreas

Schlecht war statutengemäss bereits im Vorjahr einstimmig im Amt bestätigt worden.

STANDING OVATION

Unter dem Traktandum Ehrungen würdigte der SVIT Bern-Präsident den Berner Rechtsanwalt Hans Bättig für dessen grosse Verdienste für die Branche und insbesondere die Immobilienausbildung: 35 Jahre lang hatte Hans Bättig angehenden Immobilienfachleuten an der SVIT School und

beim Hauseigentümerverband HEV das Mietrecht nähergebracht – Andreas Schlecht inklusive. Als Ausdruck tiefer Dankbarkeit wurde Hans Bättig die Freimitgliedschaft des SVIT Bern verliehen – und der Geehrte mit einer langen Standing Ovation der Generalversammlung bedacht.

GRUSSBOTSCHAFTEN AUS VERBÄNDEN UND POLITIK

Prominente Vertretungen von Wirtschaft und Politik beehrten die Generalversammlung mit launigen und spannenden Grussbotschaften: Simone Richner, Vorstands-

mitglied des Hauseigentümerverbands Bern und Umgebung sowie Mitglied des Stadtrats von Bern, Lars Guggisberg, Direktor des Gewerbeverbands Berner KMU und Mitglied des Nationalrats, und Marcel Hug, CEO des SVIT Schweiz, zeigten sich dankbar für das Engagement des SVIT Bern und die fruchtbare Zusammenarbeit und gaben Einblick in aktuelle Themen und Aktivitäten aus ihrem Tätigkeitsfeld. Mit einem herzlichen Dank an die Jahressponsoren, Fördermitglieder und an alle Anwesen-

den entliess Präsident Andreas Schlecht die Generalversammlung sodann Richtung Apéro-riche – und setzte einen denkwürdigen Schlusspunkt: «Ich wünsche Ihnen und uns allen Mut, Kraft, Innovation, Power und Zusammenhalt. Stellen wir die Segel in den Wind für eine erfolgreiche Immobilien-zukunft!» ■



*KASPAR ABPLANALP

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

ANZEIGE

Immobilienbewirtschaftung – flexibel, digitalisiert und automatisiert

Für Sie und Ihre Privat- sowie Geschäftsmietende

- Übersichtliches Ticketing-System
- Vereinfachte Interaktion mit Ihrer Mieterschaft
- Nahtlose Anbindung von Dienstleistern & der Eigentümerschaft



Mehr erfahren:



 Huperty

«AND THE WINNER IS»: H&B REAL ESTATE AG

Die H&B Real Estate AG wurde zur Siegerin des SVIT Award 2022 gekürt. Im Gespräch erläutern Simon Weiss und Patrick Schneebeli das Erfolgsrezept von H&B Real Estate. Mit dabei ist auch Christoph Finale, Huperty AG, der die Entwicklungspartnerschaft aus Prop-tech-Sicht kommentiert.

TEXT – CHRISTIAN BRÜTSCH, JOËLLE ZIMMERLI*



Bild links: Patrick Schneebeli, Huperty AG; Mitte: Thomas Rudin, Certimo AG; rechts: Marcel Mutschler, F. Hofmann-La Roche. BILD: SVIT ZÜRICH

Herr Schneebeli, herzliche Gratulation zum SVIT Award 2022. Die H&B Real Estate AG hat das Publikum überzeugt, dass sich Investitionen ins «Sorgenkind» Stockwerkeigentum lohnen. Sie haben in Zusammenarbeit mit Huperty verschiedene Prozesse digitalisiert und dabei viel Immobilienwissen in eine Prop-tech-Lösung eingebracht. Wie zahlt sich das im Tagesgeschäft aus?

Schneebeli: Wir konnten die Versammlungssaison für uns, unsere Mitarbeiter und unsere Anspruchsgruppen effizienter gestalten. Wir verfügen heute über ein Tool, mit dem wir Themen und Traktanden laufend sammeln und Versammlungen von langer Hand vorbereiten können, und zwar so, dass alle im Team immer

den gleichen Wissensstand haben. Damit das funktioniert, haben wir Prozesse vereinheitlicht. Auch die Organisation und Durchführung der Versammlungen ist einfacher geworden. Wir brauchen deutlich weniger Personal für Einlasskontrollen. Wichtig ist auch, dass wir schneller und mehr Rechtssicherheit erhalten, bei Abstimmungen, Beschlüssen und Protokollen. Schliesslich hat uns die erste «normale» Versammlungssaison nach Corona gezeigt, dass wir Kapazitäten für zusätzliche Mandate haben.

Herr Weiss: Es gibt viele Prop-techs am Markt, es wird viel versprochen. Vielen Bewirtschaftern fällt es schwer, sich für eine Lösung zu entscheiden. Was hat die H&B Real Estate dazu bewegt, mit Huperty eine

Entwicklungspartnerschaft einzugehen?

Weiss: Wichtig war, dass es auf der persönlichen Ebene passte. Wir haben uns nach einer Reihe von Gesprächen nicht nur für das Produkt, sondern auch für das Gründerteam und seine Vision entschieden. Sie haben uns überzeugt, dass sie unsere fachlichen Anliegen ernst nehmen, und dass wir gemeinsam Lösungen entwickeln können, die unsere Arbeit erleichtern. Huperty ist mit der richtigen Haltung auf uns zugekommen. Die Partnerschaft war für uns eine Chance, ein Produkt mitzugestalten, obwohl wir nicht über die Entwicklungsbudgets der ganz grossen Mitbewerber verfügten. Statt Kapital haben wir viel Zeit und Know-how investiert. Wir sind stolz, was wir damit erreicht haben. Auch der SVIT Award

ist wichtig: Er zeigt, dass wir Digitalisierung können – und dass wir mit der Digitalisierung etwas bewegen können.

Herr Finale, wie verlief die Zusammenarbeit aus Ihrer Sicht?

Finale: H & B Real Estate gehörten zu den ersten, die an unsere Vision glaubten und mit uns eine Branchenlösung entwickeln wollten. Vor allem grössere Firmen wollten uns entweder direkt übernehmen oder auf sehr spezifische Probleme ansetzen. Das war nicht unser Ziel. Wir wollen Partner, mit denen wir auf Augenhöhe zusammenarbeiten und eine massentaugliche Lösung entwickeln können. Als Prop-tech bringen wir viel technisches Wissen mit, aber damit wir etwas bewegen können, müssen wir die mit viel Insiderwissen angereicherten Prozesse in der Immobilienbewirtschaftung richtig verstehen. Das H & B-Team hat sich viel Zeit genommen, diese Prozesse zu erklären und unsere Analysen mit uns zu diskutieren. Weiss: Die konzeptionelle Zusammenarbeit war wirklich hervorragend. Wir haben Anforderungskataloge für Prozesse geschrieben, das Huperty-Team hat unsere Abläufe analysiert und aufgezeigt, was wir dank digitalen Routinen optimieren könnten. Wir haben geprüft, was von der Abwicklung her Sinn macht und rechtlich Bestand hat, dann wurde umgesetzt. Dieser intensive und konstruktive Austausch wäre unmöglich gewesen, wenn unser Team nicht bereit gewesen wäre, sich Zeit zu



BILDER: HUPERTY AG/
H&B REAL ESTATE AG

**BIOGRAPHIE
SIMON WEISS**

*1983, eidg. dipl. Immobilienreuhänder, ist Leiter Bewirtschaftung und Mitglied der Geschäftsleitung bei der H&B Real Estate AG. Er unterstützte das Projektteam in übergeordneten Fragestellungen wie zum Beispiel dem Datenaustausch ERP/Huperty, Datenschutzthemen und Pricing.

**BIOGRAPHIE
PATRICK SCHNEEBELI**

*1979, lic. oec. publ., ist Teamleiter Immobilienbewirtschaftung bei der H&B Real Estate AG. Er war als Leiter des Projektteams im fachlichen Lead und formulierte die Bedürfnisse der H&B gegenüber Huperty.

**BIOGRAPHIE
CHRISTOPH FINALE**

*1989, ist Chief Sales Officer & Co-Founder bei der Huperty AG. Er war im Projekt gemeinsam mit dem Produktteam das Bindeglied zwischen der H&B und der IT-Entwicklung.

nehmen, mitzudenken und Lösungsansätze zu testen. Das ist nicht selbstverständlich und ein wichtiger Schlüssel zu unserem Erfolg.

Die Motivation, mitzumachen und etwas zu bewegen, ist das eine, wichtig ist aber auch, wo man anfängt. Wie haben Sie das gelöst?

Schneebeli: Wir haben gewusst, dass wir priorisieren müssen. Wer zu viel will und auf einen Schlag alle Probleme lösen will, ist zum Scheitern verurteilt. Wir haben spezifische Aufgaben definiert und schrittweise gelöst. Dabei haben wir besonders darauf geachtet, welche Schnittstellen wir brauchen, damit wir mit guten Lösungen, die wir schon haben, weiterarbeiten können.

Finale: Für uns ist wichtig zu verstehen, wo es wehtut und was wir tun können, um diese «Pain Points» zu eliminieren. Wir haben die Erfahrung gemacht, dass vielen Entscheidungsträgern die Zeit

oder das notwendige Know-how fehlt, um die Chancen und Risiken von Digitalisierungsprojekten einzuschätzen und die Versprechen von Proptech-Firmen einzuordnen. Wenn die Spannweite zwischen dem, was nötig wäre, und dem, was möglich und machbar ist, zu breit wird, wird es schwierig.

Weiss: Eine gute Zusammenarbeit erfordert nicht nur die Bereitschaft, sondern auch die Fähigkeit aller Beteiligten, Lösungsansätze kritisch zu hinterfragen und in einen breiteren Kontext zu setzen und Zusammenhänge zu thematisieren. Das können nicht alle, und es braucht dazu auch viel gegenseitiges Vertrauen.

Vertrauen ist ein wichtiges Stichwort. Viele Firmen halten sich bei der Digitalisierung zurück, weil sie fürchten, auf die falsche Technologie zu setzen. Wie kann man Risiken reduzieren?

Weiss: Wir wollten ein Produkt von einem unabhängigen Anbieter. Wir

wollten auch eine Lösung, die wir mit anderen Produkten kombinieren können. Und wir wollten ein Produkt, bei dem wir die Datenhoheit behalten. Finale: Wir haben uns bewusst dafür entschieden, Lösungen zu entwickeln, die auf den ERP-Systemen unserer Kunden aufbauen. Mit diesem Ansatz gehen keine Daten verloren. Wenn ein Kunde von uns zu einem anderen Anbieter wechseln will, muss er nur die Aufwände für die Implementierung und produktspezifische Weiterbildungen abschreiben.

Herr Weiss, Sie dürfen einen Etappensieg feiern, das Innovationsrennen ist damit nicht vorbei. Was sind Ihre nächsten Ziele und wo sehen Sie die grössten Herausforderungen für die Branche?

Weiss: Wir haben uns viel vorgenommen: Wir machen uns an die Digitalisierung der Aktenbestände, wir sind dabei, mit der Einführung von elektronischen Unterschriften Me-

dienbrüche zu reduzieren, und schliesslich stehen wir kurz vor der Lancierung von Huperty für den Renditebereich. Eine grosse Herausforderung für die Branche bleiben die vielen Systembrüche. Wir müssen Digitalisierung gesamthaft betrachten, die Mosaiksteine zu einem Bild zusammenfügen. Dazu brauchen wir nicht nur Schnittstellen, sondern auch gemeinsame Standards – und weitere erfolgreiche Partnerschaften. ■

SVIT AWARD

Mit dem SVIT Award zeichnet der SVIT Schweiz Liegenschaftsverwaltungen aus, die in den letzten Jahren innovative Lösungen für kleinere oder grössere Herausforderungen in der Bewirtschaftung von Mietliegenschaften oder Stockwerkeigentum umgesetzt haben. Gesucht sind spannende Ansätze, die die SVIT-Mitglieder dazu inspirieren, Arbeitsweisen zu hinterfragen, Prozesse zu überdenken, neue Dienstleistungen anzubieten und Geschäftsmodelle weiterzuentwickeln. Der SVIT Award wurde 2022 zum zweiten Mal verliehen. Website: www.svit-award.ch

STELLDICHEIN DER IMMOBILIENBRANCHE

Grenzerfahrung des SVIT Aargau an der GV in Erlinsbach, dem ehemaligen «Speuz», wo die Kantone Aargau und Solothurn sich treffen. Dank Digitaloffensive ist im Aargau Optimismus angesagt.

TEXT – THOMAS KASAHARA*



Bild links: Präsident David Zumsteg eröffnet die 53. Generalversammlung SVIT Aargau. Bild rechts: Revisor Beat Kaspar zur einstimmig genehmigten Jahresrechnung 2021/2022. BILDER: ZVG

HIRSCH WEISS

Auch wer kein Hirsch ist, weiss spätestens seit der Generalversammlung des SVIT Aargau vom 29. September 2022: Landhotel in Stadtnähe ist kein Widerspruch. Den Beweis liefert das bekannte Landhotel Hirschen, mit Betonung auf «CH-5015 Erlinsbach bei Aarau», da dieses direkt an Erlinsbach Solothurn angrenzt.

Gaumenunterstütztes Wiedersehen macht Freude: 45 Minuten Stelldichein beim Apéro, flankiert von unter anderem dem beliebten Speuzer Bier – und die Flaschenetikette verrät: «Speuzer: Vor über 150 Jahren gab's ein kleines Dorf am Jura Südfuss. Der Erzbach floss mitten durchs Dorf und teilte es in den Kanton Aargau und Solothurn. Zur Kirche am Sonntag spazierten die Erlinsbacher dem Bach entlang. Die Aargauer auf ihrer protestantischen Seite, die Solothurner auf ihrer katholischen Seite. Des Glaubens wegen kam es

immer wieder zu bösen Worten. Sie waren nicht zimperlich und haben sich über den Bach «a gspeuzt». Inzwischen ist Frieden im Tal eingekehrt. Trotzdem heisst das Dorf heute noch in der Region «Speuz» und die Einwohner sind die «Speuzer» geblieben.»

LOCK RÜBER

Präsident David Zumsteg gelingt es elegant, die Teilnehmenden in den gedeckten Saal an runde Tische zu locken, zur auf 45 Minuten getakteten GV. Zu seinem einstimmig genehmigten Jahresbericht 2021/22 verweisend, ergänzt Zumsteg: «Corona war auch 2021/22 präsent, viel wichtiger ist mir aber, dass unser Verband aktiv ist, wir Inhalte, Netzwerk und Zukunft generieren können. Das ist uns gelungen.» Er hebt hervor: «Die SVIT-Aargau-Frühstücke erfreuen sich weiterhin grosser Beliebtheit.» Zwei Golfturniere standen 2021/2022 auf dem Programm

nach coronabedingtem Ausfall im Vorjahr. Am 25. Mai 2022 waren erstmals über 60 Teilnehmende golfaktiv, mit legendärer Preisverleihung durch Vize Dieter Knapp. Die Nicht-Golfenden wanderten parallel auf dem herrlichen Fricktaler «Chriesiweg», mit Wiedervereinigung zu Apéro und Abendessen.

«Das Vorjahr 2020/21 war ertragsmässig eines der besten Schuljahre seit Vereinsgründung», so Zumsteg. «Das Gegenpendel 2021/22 ist vergleichsweise weniger erfreulich. Finanzchef Dieter Knapp wird dies erläutern. Der Vorstand arbeitet an Lösungen, um die Nachfrage zu erhöhen.» Der Präsident hält fest: «Wir sind gesund, es ist kein Beinbruch. Wir werden wo nötig versuchen, neue Wege zu gehen, damit wir wieder die Jahresergebnisse erzielen, die wir erwarten.» Er appelliert an die Mitglieder: «Melden Sie Ihre Mitarbeitenden für unse-

re Kurse an!» Und freut sich gleichzeitig: «Der Mitgliederbestand ist stabil bzw. weiterhin leicht steigend.»

AUFWÄRTS DANK DIGITAL

Der SVIT Aargau hat zwei erfolgreiche Imagekampagnen in den sozialen Medien lanciert, mit Fokus auf «Weiterbildung» und «Firmenmitglieder». Dies mit kreativen Videos und messbar guter Resonanz. Zumsteg räumt schalkhaft ein: «Ich habe die digitale Weiterbildungskampagne selber nicht eingebildet erhalten, weil diese gefiltert nach Region und insbesondere Alter ausgespielt wird.»

«Im Zentrum der nationalen Delegiertenversammlung vom 23. Juni 2022 stand der einstimmige Entscheid zum nationalen, politischen Aktionsfonds SVIT Schweiz», so Zumsteg. «Der SVIT wird dadurch deutlich sichtbarer, ein-



Bild oben: Ehrenmitglied und ehemaliger Präsident SVIT Aargau, Christophe Terrier (links).
Bild unten: Dialog zum Apéro im Weinhaus am Bach, Landhotel Hirschen, Erlinsbach.

BILDER: ZVG



flussreicher und kann sich auch weiterhin und künftig noch stärker für die Interessen unserer Branche einsetzen.»

Zur mit Gewinn abschliessenden Jahresrechnung 2021/22 informiert Dieter Knapp: «Die als Schwankungsreserve gebildeten Rückstellungen für Aus- und Weiterbildungen wurden geringfügig angezapft. Unter anderem wurden die Dozentenverträge gesamthaft angepasst.» Zu Buche schlugen auch die Digital-Media-Ausgaben. «Die Situation auf dem Arbeitsmarkt zeigt, dass die schwieriger zu erreichenden jungen Menschen via Social Media ermuntert werden können, sich für den Immobilienberuf zu interessieren», so Knapp. Revisor Beat Kaspar lässt, gestützt auf den positiven Revisionsbericht, über die Jahresrechnung 2021/22 abstimmen, zur Erheiterung mit Décharge-Erteilung an die Revisionsstelle. Mit Bezug auf vermehrte Konkurrenz im Weiterbildungsbereich erwähnt Knapp: «Es könnte sein, dass die ganz fetten Jahre vorbei sind, aber das Budget bewegt sich im üb-

lichen Rahmen.» Sowohl die gleichbleibenden Mitgliederbeiträge als auch das Budget werden ohne Gegenstimme genehmigt.

DANK

Abschliessend dankt der Präsident für die tolle Unterstützung durch Sponsoren, Mitglieder, Vorstand und Geschäftsstelle. Zumsteg betont, dass ihm das Engagement für den Verband und die damit einhergehenden Herausforderungen, Kontakte und Freundschaften grosse Freude bereiten würden.

Humorvoll prägnant überbringt Christine Fürst, Leiterin Prüfungssekretariat,

die «frohe Botschaft» samt Grüssen des Dachverbandes. Sie beleuchtet insbesondere SVITpedia, die grösste schweizerische Datenbank im Immobilienbereich. Zudem sind SVIT Schweiz und Fachkammer Stockwerkeigentum seit einem Jahr Partner von «erneuerbar heizen», dem Programm von Energie Schweiz für den Ersatz von fossilen Heizsystemen. Alle Kurse des SVIT Schweiz werden seit Corona hybrid geführt. Im Bereich Bildung wartet ein grosses Projekt zu Prüfungen und Wegleitungen. «Letztmals wurde vor zehn Jahren revidiert. Seither ist sehr viel passiert. Der Bund hat SVIT

Schweiz, USPI und SVKG bereits Fördergelder in Aussicht gestellt.»

Das Aargauer Multitalent Michael Sokoll, Event-Moderator, Journalist und Coach für Auftrittskompetenz und Videomarketing, entführt versiert in die Welt des Videocalls. «Beim Videocall und anderen Gelegenheiten glänzen» ist das Motto. Sokoll startet cool mit selbstkritischem Humor. Es gelingt ihm, das Publikum zu gewinnen, dank interaktivem Einbezug, der Macht der Bilder und überzeugender Kommunikation.

Beim anschliessenden Viergang-Nachtessen brilliert der Hausherr und Wirt mit seinem Team. Die Teilnehmenden entschwinden letztendlich mit Schwankungsreserven erfüllt in die Nacht. Hängen bleibt die Erinnerung an eine erneut runde und genussreiche GV SVIT Aargau. ■



*THOMAS KASAHARA

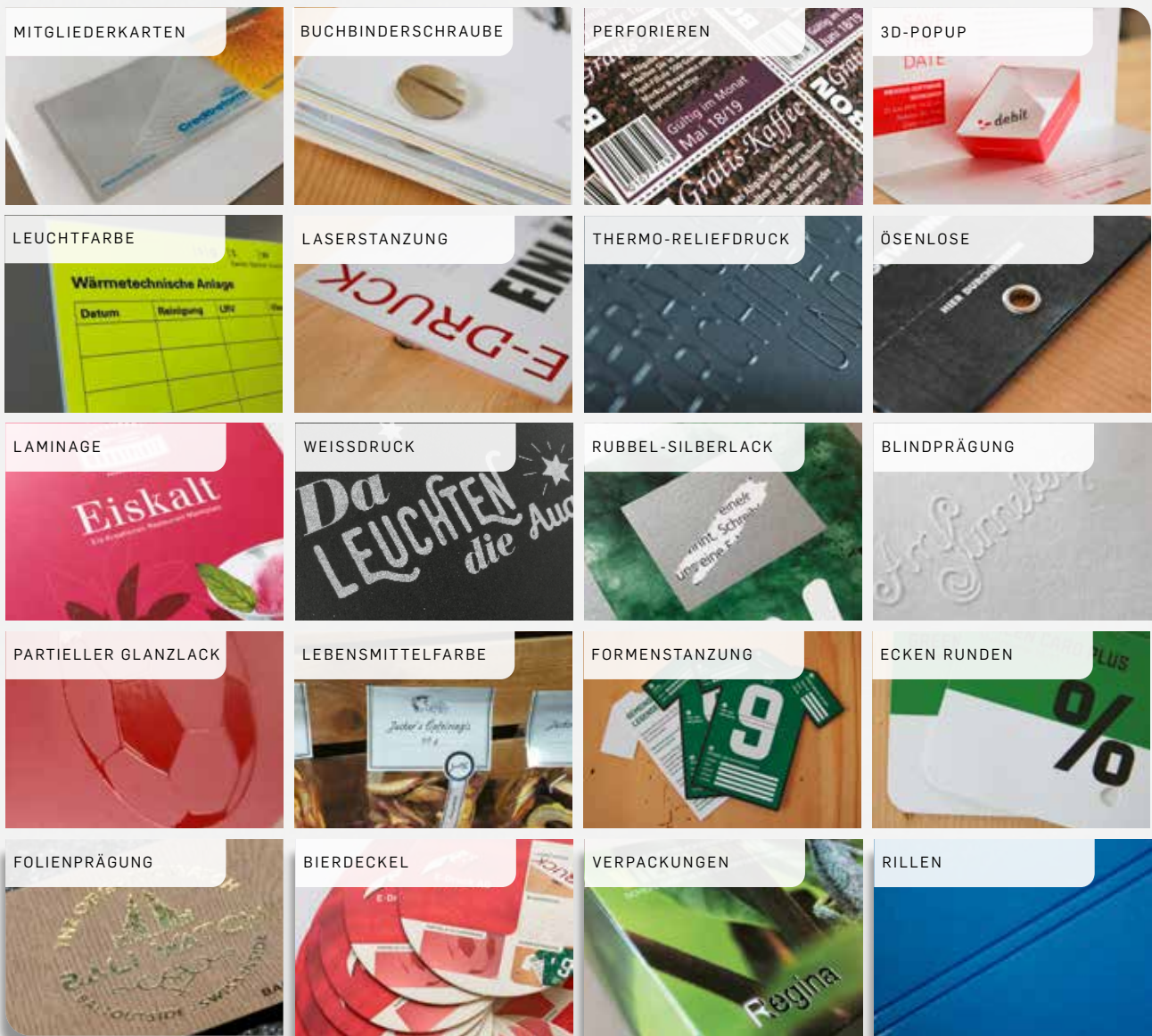
Der Autor ist Coach bso, Mediator SDM, Jurist, dipl. Immobilien-Treuhänder und Geschäftsführer Immo Result GmbH.



E-Druck AG

SPEZIALITÄTEN-DRUCK

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



WANDEL BRAUCHT VERTRAUEN

Die Makler-Convention 2022 der Schweizerischen Maklerkammer suchte Antworten auf die Frage: Wie können Veränderungen gerade auch in der Immobilienwirtschaft zu neuen Erfolgen führen? **TEXT –STEPHANIE TRACHSEL***



«Ein gutes Gefühl und ein gutes Selbstvertrauen kann man sich antrainieren.» Eva Wannemacher als Referentin bei der Makler-Convention der Schweizerischen Maklerkammer. BILD: CHRISTOPH KAMINSKI

► WER RASTET, DER ROSTET

Die Makler-Convention hat sich als wichtiger Netzwerkanlass mit namhaften Referentinnen und Referenten etabliert. Über der diesjährigen Veranstaltung stand das Motto «No Time To Lose – Mission Business-Transformation». Dabei stand die Frage im Zentrum: Wie können Veränderungen in der Immobilienwirtschaft zu neuen Erfolgen führen? Die Mitglieder der Schweizerischen Maklerkammer kamen in grosser Zahl und nutzten die Möglichkeiten zum Austausch und das Angebot an spannenden Referaten.

Die renommierten Referenten Eva Wannemacher, Lebenscoach, André Lüthi,

Verwaltungsratspräsident und Mitinhaber der Globetrotter Group AG, und Roman Timm, CEO von newhome.ch, zeigten in ihren Referaten Wege auf, wie persönlich und beruflich erfolgreich durch Veränderungen navigiert werden kann. Der gemeinsame Nenner: Wandel – unternehmerisch, beruflich oder privat – braucht Vertrauen.

VERTRAUEN INS GLÜCK

Der Wandel hat alle Bereiche unseres Lebens erfasst. «Es weht ein kühler Wind», sagte André Lüthi, Verwaltungsratspräsident und Mitinhaber der Globetrotter Group. «Doch wir müssen Windmühlen bauen, keine Schutzmauern», betonte er, an ein chinesisches Sprich-

wort erinnernd. Denn ohne Veränderungen würden Unternehmen gar nicht überleben können. Alte Werte in die neue, digitale Welt integrieren, das ist sein Credo. Mit seinem Unternehmen Globetrotter blickt er auf eine lange Erfolgsgeschichte zurück. Organisch entstanden sei dieses Unternehmen, erklärte Lüthi, ohne Businesspläne. Denn: «Erfolg kommt nicht von folgen. Als Unternehmerin und Unternehmer muss man den Mut haben, eigene Spuren zu ziehen. Man braucht Vertrauen. Und Glück.»

VERTRAUEN INS ZIELBILD

Weniger auf das Glück und mehr auf ein klares Zielbild verlässt sich Roman Timm,

CEO von newhome.ch, bei Transformationen von Unternehmen und Geschäftsfeldern. Darum sind für ihn Veränderungen immer ganz klar Leadership-Herausforderungen. «Aus einer klaren Vision muss ein klares Zielbild entworfen werden», so Timm. «Denn wenn in einem Unternehmen alle das Zielbild kennen, alle wissen, wie sich das Unternehmen in Zukunft anfühlen muss, können auch alle darauf hinarbeiten.» Damit das gelingt, sind drei Faktoren wichtig: Sachverstand und Planungsfähigkeit, Umsetzungsstärke – und Empathie, die Fähigkeit, Vertrauen zu schaffen. Vertrauen in dieses avisierte Zielbild.

VERTRAUEN IN SICH SELBER

Treten wir eine «Reise zu uns selber» an, wie es Eva Wannemacher, Lebenscoach, ausdrückte, brauchen wir Zeit, um uns auf Veränderungen ein- und umzustellen. «Persönliche Veränderungen wirken, als würden wir uns auf schneller, ruhiger Autobahnfahrt befinden, doch plötzlich den Blinker stellen und auf einen Feldweg abbiegen, auf dem es heftig rumpelt. Dabei hilft uns das Vertrauen in uns selber.» Das wiederum verlangt mentale Arbeit: Ein gutes Gefühl und ein gutes Selbstvertrauen kann man sich antrainieren. Auch, «um dem Prozess zur Veränderung, auf den man sich eingelassen hat, zu vertrauen», so Eva Wannemacher. ■



***STEPHANIE TRACHSEL**

Die Autorin leitet die Geschäftsstelle der Fachkammern des SVIT.

HERBSTANLASS MIT FÜHRUNG UND APÉRO

Die Mitglieder des SVIT Graubünden starteten den Herbstanlass mit einer Führung im Paketzentrum der Post und gingen danach zum gemütlichen Teil mit Apéro und Abendessen über.

TEXT – URS BEARTH*



Bild links: Gemütliche Stimmung beim Apéro.
Bild rechts: Absolventen der Prüfung Bewirtschafter eidg. FA 2022, Stephanie Blatter (links), Saira Bollhalder, Priska Ochsner, Tanja Hosang und Martin Lehmann. BILDER: SVIT GRAUBÜNDEN

► FÜHRUNG DURCH DAS NEUE PAKET- ZENTRUM

Die Mitglieder des SVIT Graubünden fanden sich am 27. September 2022 anlässlich der Herbstversammlung im Regionalen Paketzentrum der Post in Untervaz zu einer Führung ein. Das Paketzentrum wurde nach 18 Monaten Bauzeit im November 2020 eröffnet. In den Bau und in die Infrastruktur investierte die Post rund 60 Mio. CHF. Auf dem Dach produziert eine

der grössten Fotovoltaikanlagen in Graubünden Strom für 215 Durchschnittshaushalte. In Untervaz werden sämtliche Pakete, welche in Graubünden sowie im Sarganserland, Werdenberg und Liechtenstein aufgegeben werden, sortiert und anschliessend verladen und in die verschiedenen Regionen verteilt.

Anschliessend an die interessante Führung durch das Postpaketzentrum fand die Versammlung, an der rund 40 Personen teilnahmen, im «Hotel & Sportcenter fünf Dörfer» in Zizers statt. Die Präsidentin des SVIT Graubünden, Flavia Brechbühl, richtete einige Worte an die Teilnehmer. Sie machte vor allem nochmals alle Anwesenden auf die Wichtigkeit der Ausbildung von neuen Fachkräften aufmerksam und empfahl die Ausbildung beim SVIT Graubünden.

GRATULATION UND NACHTESSEN

Flavia Brechbühl nutzte die Gelegenheit und gratulierte im Namen des SVIT Graubünden sämtlichen erfolgreichen Absolventen des Lehrgangs zum Immobilienbewirtschafter mit eidg. Fachausweis, welche im Jahr 2022 abgeschlossen haben. Von den Teilnehmenden am Lehrgang in Chur haben 80% die

Prüfung bestanden. Dies sind namentlich Stephanie Blatter, Saira Bollhalder, Nadina Caviezel, Prisca Egli, Vivian Giacomelli, Tanja Hosang, Martin Lehmann, Marc Lony, Priska Ochsner, Sandro Stäger, Nando Walli und Sven Theus. Die an der Versammlung anwesenden Absolventen wurden mit einem kleinen Präsent geehrt. Nach Abschluss des offiziellen Teils genossen die Anwesenden den Austausch untereinander bei einem feinen Nachtessen. Grosses Thema war natürlich der Ukraine-Krieg mit der Folge der möglichen Gas- und Strommangellage auch bei uns in der Schweiz. Der SVIT Graubünden dankt nochmals allen für die Teilnahme und freut sich, die Mitglieder am 9. Januar 2023 anlässlich des Neujahrsapéros wiederzusehen. ■

ANZEIGE

Architektur & Baumanagement

Projektentwicklung . Planung . Projektmanagement . Bauökonomie

schmid.lu

SCHMID
Ideen verwirklichen.



*URS BEARTH

Der Autor ist Vorstandsmitglied beim SVIT Graubünden.

STWE YOUNG-EVENT



KARRIERE- PLANUNG MIT PRIVATKONZERT

Am 29. September 2022 trafen sich zahlreiche Junior-Bewirtschafter im Labor 5 in Zürich zum ersten STWE Young-Event. Urs Zeiser, Körpersprache-Coach, erklärte humorvoll die Kommunikation über Mimik und Gestik und zeigte auf, wie sie in verschiedenen Situationen eingesetzt und gesteuert werden können. Der anschliessende Austausch mit dem Vorstand der Fachkammer Stockwerkeigentum drehte sich um die Herausforderungen, die Junior Bewirtschafter insbesondere bei Eigentümerversammlungen erleben. Über mögliche Hindernisse in der Karriere junger Berufstätiger wusste auch Marc Sway zu berichten, der von seinen Erfahrungen in der Musikbranche sprach. Das anschliessende Privatkonzert begeisterte das Publikum und sorgte für einen erfolgreichen Ausklang des Events. Rückblick unter: www.fkstwe.ch/veranstaltungen/stwe-young-event.

GENERALVER- SAMMLUNG SMK



QUALITÄTS- MANAGEMENT ÜBERZEUGT ALS MEHRWERT

Auch bei ihrer diesjährigen Generalversammlung konnte die SMK als grösstes Immobilienmakler-Netzwerk der Schweiz einen ungebrochenen Mitgliederzuwachs vermelden. Per Ende Geschäftsjahr sind erstmals über 120 Makler Mitglieder der SMK. Nur Immobilienmakler, die über ein strenges Qualitätsmanagement verfügen und dieses in wiederkehrenden Überprüfungen bestätigen, können der SMK beitreten und erhalten das Qualitätslabel. «Der kontinuierliche Anstieg der Mitgliederzahl bestätigt, dass die mit unserem Label verbundenen Qualitätskriterien von den schweizweit führenden Immobilienmaklerinnen und -makler als deutlichen Mehrwert im Markt erkannt werden», so Tanner. Der Vorstand der Schweizerischen Maklerkammer (SMK) wird von Ruedi Tanner (Wirz Tanner Immobilien AG) präsiert und setzt sich im Weiteren zusammen aus Dieter Mader (Vizepräsident; Früh Immobilien & Partner AG), Kurt Bosshard (Bosshard Immobilien AG), Christian Häle (Sonnenbau Gruppe), Carlos Garcia (Markstein AG) und Marc Wyss (Immobilien Wyss Schweiz AG). ■



Inserat / Ausschreibung

Berufsprüfung Immobilienbewertung 2023

Anfang Mai 2023 wird die Berufsprüfung Immobilienbewertung durchgeführt. Die Prüfung erfolgt gemäss der Prüfungsordnung vom 17. Februar 2017 und gemäss der Wegleitung vom 26. November 2015.

Prüfungsdaten: Dienstag, 9. Mai 2023 & Mittwoch, 10. Mai 2023 (schriftlicher Teil)
Donnerstag, 11. Mai 2023 & Freitag, 12. Mai 2023 (mündlicher Teil)

Prüfungsort: Schriftliche & mündliche Prüfungen:
Hotel Radisson Blu, Flughafen Zürich, Rondellstrasse, 8058 Zürich

Prüfungsgebühr: CHF 2700.–

Anmeldeschluss: Montag 23. Januar 2023 (Poststempel)

Die Anmeldung erfolgt über unsere Website (<https://www.sfpkiw.ch/deutsch/pruefungen/bewertung/>).

Die ausführlichen Dokumentationen, wie die Prüfungsordnung, die Wegleitung, die Prüfungsdaten sowie Anmeldeunterlagen können auf der Website unter <https://www.sfpkiw.ch/deutsch/pruefungen/bewertung/> eingesehen oder heruntergeladen werden.

Sekretariat SFPKIW
Maneggstrasse 17, 8041 Zürich
Telefon: 044 434 78 86, E-Mail: info@sfpkiw.ch

Publication / Annonce

Examen professionnel d'experte / d'expert en estimations immobilières 2023

L'examen professionnel en vue de l'obtention du brevet fédéral d'experte et d'expert en estimations immobilières aura lieu en mai 2023.

L'examen se déroule conformément au règlement d'examen du 17 février 2017 et aux directives du 26 novembre 2015.

Dates de l'examen: Mardi 9 et mercredi 10 mai 2023 (partie écrite)
Jeudi 11 et vendredi 12 mai 2023 (partie orale)

Lieu de l'examen: Hôtel Modern Times, à St-Légier / Vevey

Taxe d'examen: CHF 2700.–

Clôture des inscriptions: Lundi 23 janvier 2023 (timbre postal)

Inscription en ligne: <https://www.sfpkiw.ch/francais/examens/estimation/>

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: <https://www.sfpkiw.ch/francais/examens/estimation/>

ou commandés à l'adresse suivante:
Commission suisse des examens de l'économie immobilière (CSEEI)
Rue Mercerie 1, 1003 Lausanne
Téléphone: 021 601 24 80, E-Mail: info@cseei.ch

Inserzione / Pubblicazione

Esame professionale di esperti in Stime immobiliare 2023

Nel mese di maggio 2023 si terrà l'esame di esperti in Stime immobiliare. L'esame avviene secondo il regolamento e le direttive emanate il 17 febbraio 2017 e secondo le linee guida del 26 novembre 2015.

Dati d'esame: Martedì 9 maggio 2023 e mercoledì 10 maggio 2023 (esame scritto)
Giovedì 11 maggio 2023 e venerdì 12 maggio 2023 (esame orale)

Luogo d'esame: Hotel Radisson Blu, Flughafen Zürich,
Hotel Modern Times, à St-Légier / Vevey

Tassa d'esame: CHF 2700.–

Termine d'iscrizione fine: Lunedì 23 gennaio 2023 (timbro postale)

L'iscrizione avviene tramite il nostro sito. La documentazione dettagliata, il regolamento, le direttive per lo svolgimento dell'esame e il formulario d'iscrizione, possono essere scaricati dal sito <https://www.sfpkiw.ch/italiano/esami/stime/> oppure può essere ordinato presso:

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



Bestellformular für ein Jahresabonnement der «immobilia»

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

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

Adressangaben

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

Firmen-Abo für 1 und mehr Mitarbeiter/innen*

Mit persönlicher Zustellung an folgende Adresse

- Grundpreis CHF 78.00
- weitere Adressen CHF 39.00

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

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

Spiel mit Möglichkeiten. Das Kleinformat.



Oberstufenschule Hohfurri, Winterthur

Die Eternit (Schweiz) AG stellt Fassadenschindeln aus Faserzement in vielen Formen, Grössen und Farben her. Bei Schindelfassaden denkt man zuerst an den ländlichen Raum und traditionelle Architektur. Umso überraschender ist es, Schindelfassaden in der Stadt zu begegnen. Immer mehr ArchitektInnen entdecken die kleinformatischen Faserzementplatten für die Fassadenbekleidung von modernen Wohn-, Gewerbe und Kulturbauten. Eine Fassade aus Faserzement-schindeln bietet einen grossen Gestaltungsspielraum und bringt viele Vorteile mit sich. Das Kleinformat von Eternit ist langlebig, nicht brennbar, schalldämmend, pflegeleicht und witterungsbeständig. Gleichsam wie eine Haut legen sich die kleinformatischen Schindeln über das Gebäude. Dabei können die Fassaden farbig, monochrom und gemustert sein, gerade oder gerundet. Projekte in Berlin, Winterthur und Paris zeugen davon, wie vielfältig dieses kleinformative Fassadenmaterial eingesetzt wird: Graue Rundschindeln zieren das Atelierhaus eines renommierten Künstlers in Berlin, farbige wabenförmige Fassadenschindeln bilden changierende Muster, die sich wie eine Netzhaute über die Aussenwände einer sanierten Schule in Winterthur legen. In Wolfshalden kleiden rote Schindeln sowohl den Alt- als auch den Neubau und erschaffen ein überzeugendes Ensemble. Auch weisse Fassadenschindeln haben ihren Reiz, wie man an einem Hotel in Ludwigsburg und bald auch an einem neuen Wohnbau in Paris begutachten kann.

Wer mit Faserzement seine Fassaden verkleiden will, kann zwischen gewellten und ebenen Platten wählen, zwischen Gross- und Kleinformaten. Doch gerade die kleinformatischen Schindeln, mit gerundeten oder graden Schnitten scheinen den Zeitgeist zu treffen. Sie tauchen vermehrt an Neubauten in der Stadt auf. Vor allem die Rundschindeln kleiden heute moderne, sogar preisgekrönte Bauten ein. Das ist überraschend und neu. Denkt man bei Schindelfassaden doch an Bauernhäuser, Alpengasthäuser oder Berghütten. Schindeln aus Faserzement wurden ursprünglich entwickelt, um eine robuste, witterungsbeständige Alternative zu Holzschindeln zu schaffen. Die jungen Berliner Architekten Martin Pasztori und

Johann Simons zum Beispiel wählten für ihr allererstes Bauprojekt eine Fassade aus grauen Rundschindeln. Es ist ein Atelierhaus für einen renommierten Künstler und steht auf einer der letzten Brachflächen in Berlin-Mitte. Von der Ferne aus betrachtet schaut der Neubau wie eine einfache graue Kiste aus. Je näher man aber an den Bau herantritt, desto genauer erkennt man das feine Schindelkleid, eine Fassadenstruktur, die sich aus vielen kleinen Rundschindeln aus Faserzement zusammensetzt. Durch ihre kleinteilige Oberflächenstruktur bildet die Fassade einen schönen Kontrast zur einfachen Gebäudeform und den grossformatigen Öffnungen. Fassaden aus kleinformatischen Platten aus Faserzement sind ideal in Kombination mit Leichtbau, mit hinterlüfteten Fassaden. Sie lassen sich einfach auf eine Unterkonstruktion aus Holz oder Alu verlegen. Die Architekten Pasztori Simons zeigen hier in Berlin statt einer farbbeschichteten Vorderseite, die leicht changierenden Grautöne der zementgebundenen Platten, also die Farbigkeit des Materials selbst, die auf der Rückseite sichtbar ist. Diese wurde dafür extra mit einem UV-Schutz behandelt. Die Fassade wirkt so feingliedrig und anschmiegsam, dass man mit der Hand gleich drüber streichen möchte.

TRADITION UND MODERNE

Das Interessante an modernen Schindelfassaden ist, dass sie Vergangenheit und Gegenwart, Tradition und Moderne in sich



Atelierhaus in Berlin-Mitte

vereinigen. Das Hotel Bergamo im deutschen Ludwigsburg ist mit weissen, wabenförmigen Schindeln bekleidet. Von M Architekten schreiben dazu selber auf Ihrer Homepage, dass das hinsichtlich Materialität und Struktur prägnante Fassadenkonzept sich an die historische Bebauung anlehnt und gleichzeitig eigenständig genug ist, um sich gegenüber der Bestandsbebauung zu behaupten. Wie überzeugend ihnen das gelungen ist, beweisen die zahlreichen Auszeichnungen und Preise, die sie für das Gebäude erhalten haben.

Bei der Wohn- und Bürohauserweiterung in Wolfshalden im Kanton Appenzell kleiden rote Fassadenschindeln sowohl den Altbau als auch den Neubau. Zu dem Haupthaus, vermutlich aus dem Jahr 1880 datiert, stellte Architekt Hubert Bischoff einen zweigeschossigen Neubau. «Bei der Integration eines Bauwerks ist die Materialisierung wichtig», sagt er dazu dem Schweizer Tagblatt. «Man muss die Verwurzelung mit der Region und den geschichtlichen Hintergrund spüren.» Die rote Schindelfassade verbindet Alt und Neu und doch gibt es feine Unterschiede: beim Neubau ist auch das Dach mit den roten Faserzementschindeln gedeckt, beim Altbau sind es Dachziegel.

LANGLEBIG UND PFLEGELEICHT

Neben der Haptik und Optik sprechen auch ihre Dauerhaftigkeit und Witterungsbeständigkeit für das Kleinformat von Eternit. In Zürich stehen die sogenannten Schindelhäuser. Sie wurden von der Stadt Zürich von 1918 bis 1920 in Rekordzeit errichtet und von den bekannten Architekten Pflegerhard & Haefeli mit einem Schindelkleid aus Faserzement bekleidet. Die Schindeln haben hier ein Quadratformat mit gestutzten Ecken. Im Zuge der Sanierung der Wohnbauten Ende der 1980er Jahre mussten die Schindel der Erstmontage lediglich gereinigt werden.

Eternit bietet die kleinformatischen Fassadenschindeln in zehn verschiedenen Formaten an, als Rechteck-, Waben- und Rundschindelstreifen. Das Produkt nennt sich Fassadenschiefer «Eternit» und wird

streifenförmig geliefert und überlappend verlegt. Die zehn unterschiedlichen Formate und 39 Farben bieten enorme Gestaltungsmöglichkeiten. Bei monochromer Farbgebung entsteht ein lebendiges aber einheitlich wirkendes Kleid, wie ein Schuppenkleid. Die bunten Schindeln an den Schulbauten in Winterthur bewirken ein Fest der Farben. RWPA Architekten sanieren diese Bauten aus der Nachkriegszeit. Sie verlegten die kleinformatischen wabenförmigen Faserzementplatten wechselseitig in jeweils zwei Farbtönen mal Grün und Gelb, mal Grün und Blau. Dabei entstehen changierende Muster, die gut zu der filigranen Architektur passen.



Atelierhaus in Berlin-Mitte

Die Beispiele zeigen einen neuen, modernen Blick auf Schindelfassaden. Weitere Bauten sind im Entstehen. In Paris wird gerade eine Wohnanlage fertiggestellt, deren langgestreckte Fassade mit weissen Rundschindeln aus Faserzement verkleidet ist. Durch ein individuelles Verlegemuster bekommt auch hier die monochrome Fassade eine einzigartige Oberflächenanmutung. Die Spielweisen sind also noch lange nicht ausgeschöpft.



Hotel Bergamo in Ludwigsburg (DE)

WEITERE INFORMATIONEN:

Eternit (Schweiz) AG
Eternitstrasse 3
CH-8867 Niederurnen
Tel. 055 617 11 11
eternit.ch

eternit

Bauen nach allen Dimensionen der Nachhaltigkeit

Gebäudelabels vereinfachen die Planung klimaschonender Gebäude und liefern konkrete Anforderungen und Anleitungen für den Neubau und die Sanierung. Der Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) Hochbau ist ein sehr umfassendes Schweizer Gebäudelabel. Es ist auf die Schweizer Normen abgestimmt und basiert insbesondere auf den bewährten Themen von Minergie-ECO. Eine Zertifizierung ermöglicht es, die Bedürfnisse von Umwelt, Gesellschaft und Wirtschaft umfassend in die Planung, den Bau und den Betrieb mit einzubeziehen.

Umfassend nachhaltig bauen mit dem SNBS Hochbau heisst zum Beispiel, die Nutzenden durch Partizipation in ein Bauvorhaben einzubinden. Oder, Lieferanten aus der Umgebung für das Bauvorhaben zu wählen, so dass die regionale Wertschöpfung gestärkt wird. Es bedeutet auch, die Flora und Fauna in der Umgebung mitzudenken, so dass beispielsweise einheimische Pflanzen Schatten spenden. Konkrete Projekte veranschaulichen, wie diese umfassende Nachhaltigkeit konkret umgesetzt werden kann.

SCHWEIZWEIT ERSTES PLATIN-PROJEKT IN HOLZBAUWEISE

Die Überbauung Waldacker beispielsweise hat mit dem Platin-Zertifikat die höchste SNBS-Auszeichnung bekommen. Highlights sind gemäss der Zertifizierung «Wohlbefinden & Gesundheit», «Klima», «Kosten» und «Nutzen & Raumgestaltung». Die Gebäude wurden ab Oberkante Untergeschoss fast vollständig im Holzsystembau mit geschlossener, hinterlüfteter Fichtenholzschalung gebaut, inklusive der Liftschächte. Die Mieterinnen und Mieter können auf dem eigenen Dach produzierten Sonnenstrom beziehen und die Wärmeversorgung wird durch das Fernwärmenetz der Stadt St. Gallen sichergestellt. Zwischen den beiden Bauzeilen lädt ein durchgehend begrünter Innenraum mit Spielplatz und Sitznischen zum Verweilen ein. Das Quartier soll möglichst autofrei gehalten werden. Es gibt eine grosse Anzahl von Veloabstellplätzen und

Ladestationen für E-Bikes und E-Autos. Es sind auch Mobility-Fahrzeuge platziert, die von den Mieterinnen und Mietern genutzt werden können.

TAGESLICHT UND PHOTOVOLTAIK IM ZENTRUM OBERHOF

Der ökologische Materialeinsatz, der Wohnkomfort bezüglich Tageslicht und Lärm sowie eine nachhaltige Bauweise im Betrieb und Unterhalt der Liegenschaft waren wichtige Ziele im Projekt, das mit dem Gold-Zertifikat des Standards SNBS Hochbau 2.0 ausgezeichnet wurde. Die Photovoltaikanlage auf dem Zentrum Oberhof versorgt die Überbauung mit rund einem Drittel erneuerbarem Strom, mit dem etwa 50 Elektrofahrzeuge ökologisch betrieben werden könnten. Zudem können alle Bewohner und Bewohnerinnen im Zusammenschluss zum Eigenverbrauch (ZEV) erneuerbaren Strom günstiger beziehen als Netzstrom und profitieren im ZEV von einem Grosskunden-Stromtarif. Die Abrechnung von Solar- und Netzstrom erfolgt einheitlich und verbrauchergerecht: Schläue Nutzung der Sonnenenergie zu fairen Preisen. Die erfolgreich umgesetzten Beispiele zeigen, wie hochwertig, nachhaltig und durchdacht bauen funktioniert, sei das im Wohnbereich, für Büros, Bildungs- oder gewerbliche Bauten.

GÜTESIEGEL FÜR QUALITÄT

Der SNBS Hochbau ist ein Baustandard, der alle Dimensionen der Nachhaltigkeit berücksichtigt. So entstehen Objekte, die einen ökologischen sowie sozialen Beitrag leisten und damit gleichzeitig finanzielle Renditen erzielen. Das SNBS-Zertifikat bescheinigt einem Gebäude eine breit abgestützte, hochwertige Qualität. Mit einem zertifizierten Gebäude reduzieren sich also nicht nur die Energiekosten. Die Zertifizierung gewährleistet auch eine unabhängige Qualitätssicherung. Sie stellt sicher, dass die Anforderungen des Standards von der Planung bis zur Bauvollendung in einer hohen Qualität eingehalten werden. Dies und die hochwertige Bausubstanz wiederum bedeuten ein geringeres Risiko für kostspielige Bauschäden.

Eine Zertifizierung nach SNBS dient am Markt als verlässliches, gemäss unabhängiger Beurteilung vergebenes Gütesiegel für Nachhaltigkeit und Qualität und ist somit ein zusätzliches Miet- und Verkaufsargument. Weil der Bau umweltfreundlicher Immobilien gezielt gefördert wird, haben zertifizierte Gebäude die Möglichkeit auf finanzielle Unterstützung durch Kantone und Bund, besonders bei einer Doppelzertifizierung mit Minergie-P-ECO oder Minergie-A-ECO.

GEBÄUDE ALS TEIL EINER NACHHALTIGEN ZUKUNFT

Immobilien, die nach den Prinzipien der Nachhaltigkeit entwickelt und betrieben werden, haben in den letzten Jahren einen Nachfragezuwachs verzeichnet. Sie sind nicht nur beliebt wegen ihres Beitrags zu den Pariser Klimazielen und zur Energiewende. Nachhaltige Immobilien gelten auch als zukunftssicherer im Vergleich zu konventionellen Gebäuden, weil Käufer damit rechnen müssen, dass sich die energetischen Vorgaben für den Gebäudebestand in Zukunft verschärfen werden. Ein nach SNBS zertifiziertes Gebäude nimmt die möglichen Anforderungen künftiger gesetzlicher Entwicklungen vorweg und ist so auf der sicheren Seite. Die initialen Kosten für die Planung und den Bau eines SNBS-Gebäudes können höher ausfallen. Die Kosten während den vielen Betriebsjahren sind jedoch niedriger und dadurch über den gesamten Gebäude-Lebenszyklus gesehen optimiert. Noch immer werden in der Schweiz fast eine Million Gebäude mit fossilen Brennstoffen geheizt und Millionen Tonnen von schädlichen Treibhausgasen in die Atmosphäre abgegeben. Materialien werden verbaut, ohne an deren Wiederverwendbarkeit zu denken und Böden versiegelt, wo einheimische Pflanzen für Schatten und Biodiversität sorgen könnten. Das muss nicht so sein. Der SNBS Hochbau gibt eine Anleitung, wie Gebäude nachhaltig gebaut und betrieben werden können.

Mehr zu den Praxisbeispielen:
snbs-hochbau.ch/gebaeude

NACH SNBS ZERTIFIZIEREN

SNBS 2.1 Hochbau ist für Neubau und Erneuerung von Gebäuden der Kategorie «Wohnen», «Büro», «Bildungsbauten» und «Gemischte Nutzung mit Erdgeschossnutzung Retail» anwendbar. Objekte mit weiteren Nutzungen können ebenfalls zertifiziert werden, wenn diese weiteren Nutzungen nicht mehr als 20 Prozent der Geschossfläche (GF) in Anspruch nehmen.

Zertifiziert wird das fertige Gebäude und nicht der Grundausbau («Core and Shell»). Ist der Mieterausbau bis zu 50% der Geschossfläche erfolgt, dann ist das Gebäude gemäss den Regeln betreffend Fremdnutzung zertifizierbar. Bewertet werden insgesamt 45 Indikatoren aus den Bereichen Umwelt, Gesellschaft und Wirtschaft. Alle Indikatoren werden – gemäss dem Schweizer Schulsystem – mit den Noten 6 bis 1 bewertet. Ab Note 4 gibt es Silber, ab 5 Gold und ab 5.5 Platin.

Bis Version 2.0 war für eine Zertifizierung bei allen 45 Indikatoren mindestens eine Note 4 zwingend vorgeschrieben. Ab SNBS 2.1 Hochbau darf pro Bereich (Umwelt, Gesellschaft und Wirtschaft) maximal eine Note ungenügend sein. Erhält ein Gebäude insgesamt zwei ungenügende Noten, kann es bestenfalls noch auf der Stufe Gold zertifiziert werden, mit drei ungenügenden Noten nur noch auf Stufe Silber. Ausnahme: Die ungenügenden Noten betreffen die Indikatoren 101.1 Ziele und Pflichtenhefte sowie 102.1 Städtebau und Architektur.

WEITERE INFORMATIONEN:

SNBS Hochbau
Bäumleingasse 22
4051 Basel
Tel. +41 (0)61 205 25 40
hochbau@snbs.ch
www.snbs-hochbau.ch



Bild: ©D&R. Dür



Bild: PIRMIN JUNG Schweiz AG

Konflikte in Stockwerkeigentümergeinschaft – wie gehe ich als Bewirtschafter damit um?

Die Bewirtschaftung von Stockwerkeigentum erfordert einiges an Fingerspitzengefühl. Gerade wenn Eigentümer in Konflikte geraten, ist ein umsichtiges und bewusstes Verhalten des Bewirtschafters entscheidend, wie und ob sich dieser Konflikt lösen lässt. Grundsätzlich haben Bewirtschafter die Aufgabe, allparteilich zu handeln, sie müssen sich zwingend über ihr Tun bewusst sein und dabei parteibezogene und/oder wertende Aussagen unterlassen. Die eigenen Sympathie-Empfindungen dürfen keine Rolle spielen. Eine unparteiische Haltung beim Bewirtschafter ist eine minimale Anforderung. Erwünscht ist selbstverständlich eine positive Haltung bei der Ausübung des Mandates.

In Konfliktsituationen unter Eigentümern ist eine mediative Vorgehensweise des Bewirtschafters von grossem Vorteil. Beim mediativen Handeln werden zuerst die Interessen und Bedürfnisse aller beteiligten Parteien aktiv abgeholt. Selbstverständlich müssen die daraus erzielten bedürfnisgerechten Lösungen auf den gesetzlichen Rahmenbedingungen (ZGB, richterliche Praxis, dem Reglement, der Hausordnung, etc.) basieren und die gelebte Hauskultur berücksichtigen.

Ebenfalls entscheidend ist das Führungsverhalten des Bewirtschafters in solchen Situationen. Der Bewirtschafter muss kritikfähig sein, um Konflikte der Gemeinschaft nicht zu den Seinen zu machen. Die rechtlichen Rahmenbedingungen und der Verhandlungsspielraum dürfen nicht zur (vermeintlichen) Stärkung der eigenen Position genutzt werden. Alternative Ideen und Vorschläge aus der Gemeinschaft dürfen nicht als Angriff auf die eigene Person und Position interpretiert werden. Sich einfachheitshalber auf die Meinung und Argumente der Mehrheit abzustützen, um unangenehme Fragen und Diskussionen zu umgehen, ist ein «No-Go».

Zwei Instrumente für das Führen von Stockwerkeigentümermandaten erachte ich als besonders praktikabel:

VERTRAUEN SCHAFFEN UND EMPATHISCH FÜHREN

Zuerst muss ein positiver Rapport entstehen, um ein Vertrauensverhältnis zwischen der Gemeinschaft und dem Bewirtschafter oder auch unter den Eigentümern aufzubauen. Damit ist gemeint, dass der Bewirtschafter die gleiche Sprache spricht wie das Gegenüber. Zudem soll der Bewirtschafter seine emphatischen Fähigkeiten anwenden – er soll

sich mit Sensibilität und Einfühlsamkeit auf die gleiche Ebene wie das Gegenüber stellen. Dieser Prozess wird als Pacing bezeichnet. Die Technik anzuwenden allein reicht allerdings nicht aus – es muss ein echtes Interesse am Gegenüber bestehen. So kann ein Vertrauensverhältnis zwischen Gemeinschaft und Bewirtschafter geschaffen werden. Zum so aufgebauten Vertrauen kommt das empathische Führen. Beim empathischen Führen werden einerseits die Körpersprache und der Tonfall der Parteien übernommen und andererseits lenkt der Bewirtschafter in die gewünschte Richtung, indem er gegenüber der Partei einen «Schritt voraus» geht (Leading). Im Optimalfall entsteht dadurch ein echtes Miteinander.

AKTIVES ZUHÖREN UND PARAPHRASIEREN

Ein wichtiger Punkt ist das aktive Zuhören; damit ist gemeint, dass das von der Partei Gesagte mit eigenen Worten wiederholt wird und dabei die mitgehörten Interessen und Bedürfnisse hervorgehoben werden. Positive Botschaften und genannte lösbare Probleme müssen betont werden. Zudem ist es immer ratsam, Verständnis zu signalisieren. Das Gesagte kann dabei auch umformuliert werden, es soll jedoch immer beschreibend wiedergegeben und nicht bewertet werden. Auf

keinen Fall soll der Bewirtschafter dabei ein Urteil einbringen. Mit dieser Taktik kann das Gesprächstempo reguliert und ein Schlagabtausch verhindert werden, da nur das Wesentliche paraphrasiert und die Diskussion auf die wichtigsten Fragen konzentriert wird.



Michel Wyss
Mediator SDM-FSM & Immobilienbewirtschafter mit eidg. Fachausweis

WEITERE INFORMATIONEN:

Wyss Liegenschaften GmbH
Parkstrasse 6
3084 Wabern
www.wyssliegenschaften.ch
Tel. 031 534 00 14

Sanieren mit Köpfchen

Jede Liegenschaft muss früher oder später saniert werden. Planen Sie eine Sanierung ganzheitlich, damit Investitionen und Nutzen übereinstimmen.

Unsere Experten für Teil- und Gesamtsanierungen unterziehen Ihre Liegenschaft einer ganzheitlichen Betrachtung. Die Zusammenarbeit beginnt mit einem persönlichen Gespräch, damit wir Ihre Wünsche und Vorstellungen, aber auch Ihre Ziele und Möglichkeiten kennenlernen. Was möchten Sie erreichen? Ihre Liegenschaft energetisch sanieren und auf alternative Energien setzen? Alte Grundrisse an gewandelte Lebensstile anpassen? Renditemöglichkeiten ausschöpfen?

SANIERUNGSSTRATEGIE ENTWICKELN

Wir überlassen bei der Sanierung Ihrer Liegenschaft nichts dem Zufall. Unser massgeschneidertes Sanierungskonzept liefert früh Antworten zur Bausubstanz, zum energetischen Zustand, zu möglichen Sanierungsvarianten, Etappierungen und Kosten. Zusätzlich evaluieren wir Einsparpotenziale, Synergien und die richtige Reihenfolge der Sanierungsmassnahmen. Auf dieser Grundlage erstellen wir die Planung, holen die Baubewilligung ein und begleiten die Realisierung von A bis Z. Sie haben

keine Lust auf mehrere Ansprechpartner? Bei Schmid finden Sie die Komplettlösung. Unsere Fachkräfte übernehmen zusätzlich alle Terminabsprachen und die Koordination der verschiedenen Gewerke. Sie können sich in jeder Sanierungsphase auf unsere termin- und budgetgerechte Planung und Realisierung verlassen. Ob sanfte Renovation, Totalsanierung oder Ersatzneubau – wir begleiten Sie umsichtig und professionell.

UPGRADE ODER ABRISS?

Unser Sanierungskonzept beantwortet diese und andere Fragen:

- Wie gehe ich die Sanierung richtig an?
- Wie ist der aktuelle Gebäudezustand?
- Teilsanierung oder Totalsanierung?
- Dachaufstockung oder Ersatzneubau?
- Welche Sanierungsvariante verursacht welche Kosten?
- Welche Variante ist am zielführendsten?
- Lassen sich bauliche Eingriffe etappieren? In welcher Reihenfolge?
- Wie kann ich die Energiekosten senken?
- Erhalte ich staatliche Fördermittel?
- Wie verändern sich die Betriebskosten?
- Wie sieht die terminliche Vorgehensweise aus?



WEITERE INFORMATIONEN:

Schmid Architektur & Baumanagement AG
Neuhaltenring 1
6030 Ebikon
www.schmid.lu
Tel. +41 41 444 40 66

SCHMID
Ideen verwirklichen.

Ab fünf Stufen sind Handläufe gesetzlich vorgeschrieben – innen wie aussen!



Auch bei wenigen Stufen im Garten kann man stürzen.

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

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

FLEXO KENNT SICH AUS

Flexo-Handlauf GmbH ist die führende Fachfirma für die Nachrüstung von Handläufen in der Schweiz. Das Unternehmen hat durch tausendfache Erfahrung selbst die Feststellung gemacht, dass sich nur durch normgerechte Ausführungen an Treppen Stürze vermeiden lassen. So müssen Treppen und Rampen rutschsichere Beläge haben, die erste und letzte Stufe soll sich kontrastreich abzeichnen, und Treppen benötigen Handläufe - am besten solche, die handwarm und taktil ausgestattet sind. Die Schweizer Norm schreibt ab fünf Stufen einen Handlauf vor. Im öffentlich zugänglichen Bereich, in Gebäuden und Grünanlagen gelten die Normen SN 640 238, SIA Norm 358 und SIA Norm 500. Diese sehen vor, dass

Handläufe durchgängig ohne Unterbruch über die gesamte Treppenlänge zu führen sind und mindestens 0.30 waagrecht über Anfang und Ende der Treppe hinausgezogen werden müssen.

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

RECHTLICHE ASPEKTE

Auch wenn Normen keine Gesetze sind, sind diese in fast allen Kantonen und Städten in kantonalen oder kommunalen Bauordnungen mit aufgenommen und gelten auch für das private Haus. Nach einem allgemein im Recht geltenden Grundsatz ist man verpflichtet, die zur Vermeidung eines Schadens notwendigen und zumutbaren Vorsichtsmassnahmen zu treffen (Art.41 Obligationenrecht).

Wird durch einen fehlenden Handlauf oder eine fehlerhafte Herstellung eines Handlaufes ein Schaden verursacht, so haftet der Werkeigentümer gestützt auf (Art.58 Obligationenrecht)

NICHT WEGEN DEM GESETZ, SONDERN UM DER MENSCHEN WILLEN

Nicht gesetzliche Vorgaben, sondern der Mensch ist der Massstab. Und wer ältere Menschen beobachtet, die Mutter mit dem Kind, den Unfallverletzten, den



Mehr Sicherheit dank zusätzlichem, wandseitigem Handlauf



Beidseitiger Handlauf in einer Wohnanlage

Kleinwüchsigen, den Brillenträger, den Mensch mit Behinderung oder Schlaganfall, versteht auch, warum in Norm und Gesetz, Handläufe genau beschrieben sind. Gesetzliche Vorgaben hindern nicht, kreative Gestaltungsräume zu schaffen. Daher sind die Handläufe von Flexo kontrastreich und optisch gefällig und sie sehen erst noch richtig schön aus.

Flexo berät mit seinen Mitarbeitern vor allem private Kunden in der gesamten Schweiz. Näheres finden Interessierte im Internet unter www.flexo-handlauf.ch

oder Sie fordern Prospekte unter der Gratis Nummer 0800 04 08 04 an.

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

WEITERE INFORMATIONEN:

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

Ein Schutzschild fürs Haus



Beim Thema Einbruchschutz gehen Rollläden oft vergessen. Dabei können sie die Sicherheit markant verbessern.

REDAKTION HAUSMAGAZIN

Wer sein Haus schützen möchte, muss es Einbrechern möglichst schwer machen: Je länger der Einbruch dauert und je mehr Lärm dabei entsteht, desto gefährlicher wird es für Einbrecher. Bei gut geschützten Häusern verlieren sie daher schnell das Interesse. Leider weisen in der Schweiz immer noch viele Häuser einen mangelhaften Einbruchschutz auf – und machen es Dieben viel zu leicht.

SCHON VOR DEM FENSTER STOPPEN

Doch wie lässt sich der Einbruchschutz erhöhen? Im Fokus stehen hier Fenster und Türen, durch welche Einbrecher in der Regel eindringen. Besonderer Schwachpunkt sind hierbei alte Fenster und Terrassentüren, die sich ohne viel Aufwand mit einem grossen Schraubenzieher aufwuchten lassen. Dies funktioniert allerdings nicht, wenn ein Einbrecher erst gar nicht zum Fenster oder zur Terrassentür gelangt: Vollständig heruntergelassene Rollläden erschweren den Einbrechern die Arbeit deutlich. Sie bewirken, dass ein Einbruch nicht nur länger dauert, sondern dass dabei auch Lärm entsteht.

ALUPROFILE MIT HOCHSCHIEBESICHERUNG

Wie stark sich Einbrecher von Rollläden aufhalten lassen, hängt von deren Konstruktion und Materialqualität ab. Billige Modelle aus Kunststoff stellen kaum ein Hindernis dar, solche mit Aluminiumprofilen sind wesentlich stabiler. Doch die Materialien eines Rollladens sollen nicht nur robust sein, guter Einbruchschutz ist auch eine Frage der Konstruktion. Wer sicher gehen möchte, wählt einen Rollladen mit verstärkten Führungsschienen und Hochschiebesicherung. Damit wird der Rollladen zum Schutzschild für das Haus. Er wird die meisten Einbrecher abschrecken.

AUF ZERTIFIZIERUNG ACHTEN

Wer mit einem Rollladen die Sicherheit des Hauses verbessern möchte, sollte auf zertifizierte Produkte setzen. Wichtig ist, dass Rollläden nach der DIN EN 1627 geprüft sind. Dabei wird in die Widerstandsklassen RC1 bis RC6 eingeteilt. Für den Wohnbereich empfehlenswert sind die Widerstandsklassen RC1 bis RC2. Rollläden mit höherer Widerstandsklasse schützen vor allem Banken und andere Geschäftsbauwerke – ihre Montage erfordert aufwendige technische Installationen und sind entsprechend teuer.

WIDERSTANDSKLASSEN GEBEN AUFSCHLUSS

Doch wie lange halten RC1-, RC2- und RC3-Rollläden einem Einbruch stand? Rollläden der ersten beiden Klassen halten einem Einbruchversuch bis zu 15 Minuten stand (30 Minuten sind die «Nettoarbeitszeit» mit Stoppuhr im Labor), erforderlich dazu ist einfaches Hebelwerkzeug. Das klingt auf den ersten Blick nach wenig, doch zusammen mit dem Widerstand des Fensters erhöht sich die Zeit für ein Einbruch auf ein Mass, das viele aufgeben lässt. Wer auf Nummer sicher gehen will, wählt für das Eigenheim einen Rollladen mit Widerstandsklasse RC2. Für einen solchen ist bereits Bohrwerkzeug erforderlich, um die Bauteile aufzubrechen. Das Eindringen wird damit wesentlich komplizierter und dauert ebenfalls 15 Minuten. Und dann steht der Einbrecher im Normalfall vor dem verschlossenen Fenster – eine weitere Hürde.

NACHRÜSTEN IST MÖGLICH

Besonders empfehlenswert sind Rollläden mit mindestens Widerstandsklasse RC1 für Fenster und Terrassentüren im Parterre und anderen leicht zugänglichen Stellen wie auf dem Balkon. Übrigens: Alte Rollläden lassen sich teilweise durch Auswechseln der Endschiene mit einem Hebelverschluss oder Schloss ausstatten. Damit verbessert sich die Sicherheit deutlich – ein Sicherheitscheck durch eine Fachperson schafft Klarheit. Noch höhere Sicherheit wird erreicht, wenn Rollläden mittels Motor und automatischen Steuerelementen wie einer Zeitschaltuhr automatisiert sind. Denn das bringt gleich zwei Vorteile: Erstens sind alle Rollläden immer dann unten, wenn es erforderlich ist. Es geht keiner vergessen – zum Beispiel nachts beim Schlafen. Und zweitens sieht das Haus dadurch auch bei Ferienabwesenheit bewohnt aus, weil die Rollläden jeden Tag hoch- und runterfahren.

ÄSTHETIK INBEGRIFFEN

Modernen Rollläden ist die hohe Sicherheit von aussen nicht anzusehen – sie wirken nicht klobig. Im Gegenteil: Die beiden stranggenpressten Sicherheitsprofile Econosafe 37 und Maxisafe 55 des Schweizer Herstellers Rufalex zum Beispiel sind problemlos mit ihren verwandten Produkten weniger hoher Widerstandsklasse kombinierbar. Denn sie weisen dieselbe Optik auf wie die ausgeschäumten Rollladenprofile Economic 37 und Maxi 55. Dank der exakt gleichen Profilgeometrie fallen sie also weder als «Panzer» auf noch verändern sie das Erscheinungsbild eines Hauses.

WEITERE INFORMATIONEN:

RUFALOX Rollladen-Systeme AG
Industrie Neuhof 11
3422 Kirchberg
www.rufalex.ch
Tel. +41 34 447 55 55



gering **Sicherheitsrollladen**
leicht erhöht **Rollläden**
leicht erhöht **Fensterläden**
sehr hoch **Lamellenstoren**

Rundum Schutz ist gefragt

Rollläden schützen nicht nur vor Einbruch, sondern vor allem auch vor Sonne, Wind und Wetter – und zum Schutz der Intimsphäre auch vor aufdringlichen Blicken. Ein Rollladensystem hält Wärme effizient vom Fenster ab, so dass Innenräume nicht überhitzen, und dunkelt zur Schlafzeit vollständig ab. Immer wichtiger wird zudem, dass Sonnenschutzsysteme Wind und Hagel trotzen können. Denn die Zahl extremer Naturereignisse nimmt stetig zu, und somit auch die Schäden an der Gebäudehülle und anderen Bauteilen. Hochwertige Rollläden sind nicht nur punkto Einbruchschutz zertifiziert, sondern auch auf Hagelwiderstand und Windlast geprüft.

Energieverbrauch fairer machen



Energiekosten pauschal abrechnen war gestern: Mit smarten NeoVac-Tools bezahlen Bewohner:innen nur das, was sie auch wirklich verbrauchen.

In vielen Mehrfamilienhäusern werden die Energiekosten noch immer pauschal oder per Quadratmeter abgerechnet. Im Klartext heisst das: Wer einen nachhaltigen und sorgsamen Umgang mit Energie lebt, dem werden mehr Kosten in Rechnung gestellt, als er eigentlich verbraucht. Mag es der Nachbar angenehm warm in seiner Wohnung, so zahlt das auch derjenige mit,

dessen Wohnung ein paar Grad kälter ist. Einen wirklichen Anreiz, Energie zu sparen, gibt es so nicht.

Fairer und gerechter für alle ist die verbrauchsabhängige Abrechnung: Hier zahlt jeder nur das, was er auch effektiv verbraucht. Mit smarten NeoVac-Tools kann das ganz einfach und mit wenig Aufwand umgesetzt werden: Dank modernsten Heizkostenverteiler oder Wärmemessgeräten und der kostenlosen App «NeoVac myEnergy» kennen Bewohner:innen ihren Verbrauch und bezahlen verbrauchsabhängig. Und ganz nebenbei

sorgt das innovative Energiemesssystem von NeoVac dafür, die Gebäude fit für die Zukunft zu machen.

VERBRAUCH FAIRER MACHEN

Die Installation und Nutzung von modernen Heizkostenverteilern oder Wärmemessgeräten gewährleisten eine präzise Messung des Wärmeverbrauchs der einzelnen Nuteinheiten und ermöglichen eine individuelle Heizkostenabrechnung. Das Komplettangebot von NeoVac deckt sämtliche Ansprüche ab: Messung, Monitoring und Abrechnung von Energie und Wasser, inkl. Hardware, Gerätewartung, Abrechnung und Support. Wer die verbrauchsabhängige Energie- und Wasserkostenabrechnung (VEWA) auslagert, profitiert von einem flächendeckenden Servicenetz und Spezialisten, an die er sich bei Fragen direkt wenden kann.

BEWOHNER:INNEN CLEVERER MACHEN

Das NeoVac-Messsystem ist direkt mit der intuitiven Smartphone-App «NeoVac myEnergy» verbunden. Sie informiert Bewohner:innen nicht nur transparent über ihren Energieverbrauch, sondern animiert effektiv zum Energiesparen.

Ein sorgsamer Umgang mit Energie ist gut für die Umwelt und auch für das Portemonnaie. Damit die Bewohner:innen einer Liegenschaft zum Energiesparen motiviert werden, müssen sie jedoch wissen, wie viel Energie sie überhaupt verbrauchen. Darum gibt es «NeoVac myEnergy».

ENERGIE INTELLIGENTER MACHEN UND PROFITIEREN

Die Ausstattung einer Liegenschaft mit einem innovativen Energiemesssystem von NeoVac lohnt sich in mehrfacher Hinsicht: Gebäude werden zukunftssicher, der Energieverbrauch wird gesenkt, die Umwelt geschont und der Verwaltungsaufwand

verringert. Noch interessanter wird die Installation für Bewohner:innen: Sie können ihren eigenen Verbrauch transparent einsehen, auf ihr Konsumverhalten reagieren und bezahlen nur ihren effektiven Verbrauch.

DIE KOMPLETTLÖSUNG VON NEOVAC

- Funk-Heizkostenverteiler NeoVac SX 955F für eine Ablesung ohne Wohnungszutritt und völlig unabhängig von Terminabsprachen
- NeoOnline-Datenzentrale für drahtlose Übermittlung der erfassten Verbrauchsdaten in die NeoVac Energy Cloud
- Kostenlose Smartphone-App «NeoVac myEnergy» zur transparenten Information von Bewohner:innen über den Energie- und Wasserverbrauch einer Nuteinheit
- Warm-/Kaltwassermessung integrierbar
- jährliche verbrauchsabhängige Heizkostenabrechnung
- flächendeckendes Servicenetz
- direkte:r Ansprechpartner:in

DAS KOSTET ES

Ungefähre Kosten für Standard-Wärmemesssystem mit 5 Heizkostenverteilern pro Wohnung, inkl. Einbau und Inbetriebnahme in Bestandsbauten.

Mehrfamilienhaus mit 10 Wohnungen, à CHF 400/Wohnung, netto einmalig
CHF 4000.-

Verbrauchsabhängige Heizkostenabrechnung jährlich (über Nebenkosten abrechnungsfähig), à CHF 50/Wohnung
CHF 500.-

Netto
CHF 4500.-



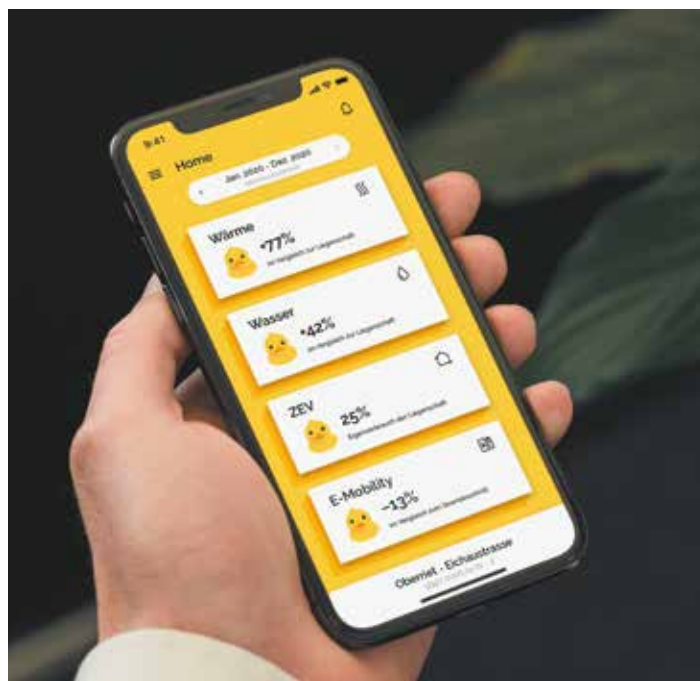
Der Funk-Heizkostenverteiler NeoVac SX 955F ermöglicht die Ablesung ohne Wohnungszutritt.

WEITERE INFORMATIONEN:

NeoVac Gruppe
Eichaustrasse 1
9463 Oberriet
Tel. 058 715 50 50
www.neovac.ch



NeoVac



Die Smartphone-App «NeoVac myEnergy» informiert Bewohner:innen transparent über ihren Energieverbrauch.

Wie Schindler die Zukunft mitgestaltet



Wo 360 Jahre lang Papier produziert wurde, baut die Cham Group auf dem Papieri-Areal Wohnungen für 2 000 Menschen und Räume für 1 000 Arbeitsplätze. Damit alle barrierefrei zu ihren Wohnungen und Büros gelangen werden, installiert Schindler Aufzüge der Serien 3000 und 5500. Die neue Papieri Cham ist mit ihren fünf Hochhäusern von so grosser Dimension, dass sie die Cham Group in sechs Etappen entstehen lässt. Insgesamt werden

87 Schindler-Aufzüge bis zur Vollendung des Grossprojektes im Jahr 2035 eingebaut.

Die Papieri Cham wird mit den Prinzipien der 2 000-Watt-Gesellschaft kompatibel sein und über ein innovatives, CO₂-neutrales System mit erneuerbarer Energie verfügen. Mit der Langlebigkeit und der Energieeffizienz seiner Produkte lieferte Schindler gleich vor Ort den Beweis für seine Kompetenz in

Nachhaltigkeitsfragen: Die Aufzugsanlagen aus den 60er-Jahren im alten Verwaltungsgebäude der Papierfabrik wurden für einige Jahre stillgelegt und jetzt, rechtzeitig zum Start der ersten Bauetappe, wieder in Betrieb genommen. Natürlich funktionieren sie einwandfrei und werden es noch zehn weitere Jahre tun, bis das Verwaltungsgebäude einer Gesamtsanierung unterzogen wird.

WEITERE INFORMATIONEN:

Schindler Aufzüge AG
Hauptsitz
Zugerstrasse 13, 6030 Ebikon
Tel. +41 41 445 31 31



Flumroc schmilzt Gestein künftig mit erneuerbarer Energie

Die Flumroc AG erneuert ihre Produktionsanlage. Herzstück des Umbaus ist ein Elektroschmelzofen, dessen Energiebedarf vollumfänglich mit Schweizer Wasserkraft gedeckt wird. Damit senkt das Unternehmen seinen CO₂-Ausstoss enorm. Die Inbetriebnahme der neuen Anlage erfolgt voraussichtlich im Sommer 2023.

Im Rahmen der umfassenden Erneuerungsarbeiten ersetzt die Steinwollproduzentin ihre bisher mit Koks Kohle betriebenen Kupolöfen durch einen Elektroschmelzofen. Den Energiebedarf des Elektroschmelzofens wird die Flumroc AG vollständig mit zertifiziertem, nachhaltigem Strom aus Schweizer Wasserkraft abdecken. Mit der Umstellung des Produktionsprozesses senkt Flumroc ihren CO₂-Ausstoss enorm und verbessert damit ihren ökologischen Fussabdruck massiv. «Für die Zukunft brauchen wir in allen Bereichen klimafreundliche Lösungen – auch in der Industrie. Von der Erneuerung profitieren unsere Kunden, unsere Umwelt, der Standort Flums und unser Unternehmen», sagt Flumroc-Geschäftsführer Damian Gort. Die Inbetriebnahme der Anlagen erfolgt voraussichtlich im

Sommer 2023. Nur noch ein kleiner Teil des Gesamtenergiebedarfs wird mit fossilen Energieträgern gedeckt.

FLUMROC-STEINWOLLE STEHT FÜR ÖKOLOGISCHES BAUEN

Mit ihren vielseitig einsetzbaren Produkten unterstützt Flumroc seit Jahren ökologisches und energieeffizientes Sanieren und Bauen. Das Unternehmen produziert Steinwolle aus einem natürlichen Rohstoff ohne Zugabe von Brandschutzmitteln. Die Produkte erfüllen höchste Ansprüche an den Brandschutz. Sie sind äusserst langlebig und können ohne Leistungsverlust über Jahrzehnte eingesetzt werden. Alte Steinwolle wird ohne Qualitätsverlust als Rohstoff für neue Steinwolle verwendet. Kurze Transportwege zwischen Unternehmen und Kunden sichern die Lieferketten und sorgen für einen möglichst kleinen ökologischen Fussabdruck. Die für die Herstellung von Steinwolle verwendete Energie kompensieren Kundinnen und Kunden schon nach kurzer Zeit, weil sie dank Steinwolle weniger Ressourcen zum Heizen brauchen. Mit dem neuen Schmelzverfahren benötigt Flumroc zudem weniger Energie zur Herstellung von Steinwolle und reduziert ihren Verbrauch an grauer Energie massiv.

DIE FLUMROC AG IN KÜRZE

Flumroc produziert seit mehr als 70 Jahren in Flums (SG) Steinwollprodukte für die Wärmedämmung, den Schall- und Brandschutz. Für die Herstellung der Steinwolle verwendet das Unternehmen Gestein aus der Schweiz und aus naheliegenden Ländern. Mit rund 230 Mitarbeitenden gehört die landesweit einzige Herstellerin von Steinwolle zu den grössten Arbeitgebern im Sarganserland.

WEITERE INFORMATIONEN:

Flumroc AG
Industriestrasse 8, 8890 Flums
info@flumroc.com



Die Flumroc AG produziert ihre Steinwollprodukte ausschliesslich in Flums (SG).

ABFALLBEHÄLTER & BÄNKE

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

ABLAUFENTSTOPFUNG



ROHRMAX
 Halte dein Rohr sauber
 24h 0848 852 856

...ich komme immer!

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

Kostenlose Kontrolle
 Abwasser + Lüftung

ABRECHNUNGSSYSTEME



KeyCom AG
 Champs-Montants 10a
 2074 Marin

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

BEWEISSICHERUNG



STEIGER BAUCONTROL AG
 Schadenmanagement Baumissionsüberwachung

Rissprotokolle St. Karlstrasse 12
 Postfach 7856

Nivellements 6000 Luzern 7

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

Erschütterungsmessungen Mitglied SIA / USIC

ELEKTROKONTROLLEN



certum
 Elektrokontrolle und Beratung

Sicherheit.

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

certum Sicherheit AG, Überlandstr. 2, 8933 Diakon, Telefon 058 359 59 61
 Unsere weiteren Geschäftszellen: Bruggarten AG, Frauenfeld, Frenschloch, Lenzburg, Rheinfelden, Schaffhausen, Seuzach, Unterggenthal, Wädenswil, Wetzikon und Zürich

HAUSWARTUNGEN



D. REICHMUTH GmbH
 Hauswartungen

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

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

IMMOBILIENMANAGEMENT



Aandarta
 Digital Property Management



ABACUS
 Gold Partner

Der Spezialist für die digitale Immobilienbewirtschaftung:

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

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

welcome@aandarta.ch
 www.aandarta.ch



BDO



ABACUS
 Gold Partner

Ihre Experten für Abalmno:

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

Tel. 044 444 35 55
 abacus@bdo.ch

IMMOBILIENMARKT



IMMO SCOUT 24

Ihre erste Adresse für eine langfristige Partnerschaft

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

IMMOBILIENSOFTWARE



extenso
 Erweitert Ihre Leistung.

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

ID-Cloud
Real Estate Mgmt

- web basierte Software
- Dashboard Oberfläche
- Cockpit Funktionen
- Ticketsystem
- Kunden Portal
- Mobile App



InterDialog
 SOFTWARE AG

info@interdialog.ch
 www.interdialog.ch

GARAIO REM
NÄHER AN DER
IMMOBILIE
www.garaiio-rem.ch



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



IMMOMIG 

Software, Website & Portal

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

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




MOR! LIVIS
 Das Immobilien- und
 Liegenschaftsverwaltungssystem

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

Quorum
 Software 

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



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

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

ROHRANIERUNGEN



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

SCHÄDLINGSBEKÄMPFUNG



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

PlageX®

professionelle Schädlingsbekämpfung

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

Ihr Partner auch im Bautenschutz

- Mardervergrämung
- Thermografische Aufnahmen (Dämmung)
- Bauliche Massnahmen
- Instandstellungen
- Vogelabwehr
- Insektenschutzgitter

Und vieles mehr ...

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

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

SPIELPLATZGERÄTE

bimbo
 macht spass 



Schöne Spielplätze
 Mit Sicherheit gut beraten.
 Neuanlagen, Sanierungen,
 Sicherheitsberatungen.

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

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

**WASSERSCHADENSANIERUNG
 BAUTROCKNUNG**



- Wasserschaden-Sanierungen
- Bauaustrocknung
- Zerstörungsfreie Leckortung

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

24H-Notservice 0848 76 25 24

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

PRÄSIDIUM UND GESCHÄFTSLEITUNG SVIT SCHWEIZ

Präsident:

Andreas Ingold, SVIT Schweiz,
Maneggstrasse 17, 8041 Zürich
ingoldconsulting@gmail.com

Vizepräsident, Vertretung Deutsch- schweiz & Ressort Branchen- entwicklung:

Michel Molinari,
Basellandschaftliche Kantonalbank,
Rheinstrasse 7, 4410 Liestal,
michel.molinari@blkb.ch

Vizepräsident, Vertretung lateinische Schweiz & Ressort Bildung:

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

Ressort Recht & Politik:

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

Ressort Finanzen:

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

CEO SVIT Schweiz:

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

Stv. CEO SVIT Schweiz:

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

SCHIEDSGERICHT DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT

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

SVIT-STANDESGERICHT

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

REGIONALE SVIT-MITGLIEDER- ORGANISATIONEN

SVIT AARGAU

Sekretariat: Fabienne Lüthi
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: Marlies Candrian,
Bahnhofstrasse 8, 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: Tina Strausak,
Strausak Immobilien GmbH,
Rötistrasse 22, 4500 Solothurn
T 062 212 32 88, svit-solothurn@svit.ch

SVIT TICINO

Sekretariat: Laura Panzeri Cometta,
Via Carvina 3, 6807 Taverner
T 091 921 10 73, svit-ticino@svit.ch

SVIT ZENTRALSCHWEIZ

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

Rechtsauskunft für Mitglieder:

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

SVIT ZÜRICH

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

Rechtsauskunft für Mitglieder:

rechtsauskunft-svit-zuerich.ch

SVIT-FACHKAMMERN

BEWERTUNGSEXPERTEN- KAMMER SVIT

Sekretariat:
Brunaustrasse 39, 8002 Zürich
T 044 521 02 06, info@bek.ch
www.bewertungsexperte.ch

FACHKAMMER STWE SVIT

Sekretariat:
Brunaustrasse 39, 8002 Zürich
T 044 521 02 05, info@fkstwe.ch
www.fkstwe.ch

KAMMER UNABHÄNGIGER BAUHERRENBERATER KUB

Sekretariat:
Brunaustrasse 39, 8002 Zürich
T 044 521 02 07, info@kub.ch
www.kub.ch

SCHWEIZERISCHE MAKLERKAMMER SMK

Sekretariat:
Brunaustrasse 39, 8002 Zürich,
T 044 521 02 08, welcome@smk.ch
www.smk.ch

SVIT FM SCHWEIZ

Sekretariat:
Brunaustrasse 39, 8002 Zürich
T 044 521 02 04, info@kammer-fm.ch
www.kammer-fm.ch

TERMINE

SVIT SCHWEIZ

SWISS REAL ESTATE FORUM UND DV

29./30.06.23 Luzern

SVIT-MITGLIEDERORGANISATIONEN

SVIT BASEL

09.12.22 SVIT Niggi Näggi

SVIT BERN

15.02.23 Immobilien Ausblick
UBS AG

SVIT OSTSCHWEIZ

09.01.23 Neujahrsapéro
02.05.23 Generalversammlung

SVIT ZENTRALSCHWEIZ

17.11.22 Bildungsforum

SVIT ZÜRICH

02.12.22 Weihnachtsfeier

BEWERTUNGS- EXPERTEN-KAMMER

28.03.23 Generalversammlung
28.03.23 Real Estate
Symposium

FACHKAMMER

STOCKWERKEIGENTUM

01.12.22 Fit für Stockwerk
eigentum
28.03.23 Generalversammlung
28.03.23 Real Estate
Symposium

KAMMER UNABHÄNGIGER BAUHERRENBERATER

28.03.23 Generalversammlung
28.03.23 Real Estate
Symposium

SCHWEIZERISCHE MAKLERKAMMER

28.03.23 Generalversammlung
28.03.23 Real Estate
Symposium

SVIT FM SCHWEIZ

28.03.23 Generalversammlung
28.03.23 Real Estate
Symposium
31.05.23 FM Day



„Wir hätten gerne ein Häuschen
im Grünen!“



***KAI FELMY**

Der Zeichner arbeitet seit vielen Jahren als freischaffender Cartoonist und zeichnet für zahlreiche Zeitschriften, Zeitungen und Unternehmen in Deutschland, Österreich und der Schweiz.



ISSN 2297-2374

ERSCHEINUNGSWEISE

monatlich, 12x pro Jahr

**ABOPREIS FÜR
NICHTMITGLIEDER**

78 CHF (inkl. MWST)

EINZELPREIS

7 CHF (inkl. MWST)

AUFLAGEZAHL

Beglaubigte Auflage: 2778

(WEMF 2022)

Gedruckte Auflage: 3500

VERLAG

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

REDAKTION

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

DRUCK UND VERTRIEB

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

SATZ UND LAYOUT

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

**INSERATEVERWALTUNG
UND -VERKAUF**

Wincons AG
Margit Pfändler
Mario Lenz
Fischingerstrasse 66
8370 Sirmach
Telefon 071 969 60 30
info@wincons.ch
www.wincons.ch

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



Wil, Geschäfts- und Wohnüberbauung «Untere Bahnhofstrasse 1-11»

Leben auf höherem Level.

Mit Vorfreude auf die neu entstehende Wohnlandschaft in Wil, hier ein paar Fakten: Zentral und bestens erschlossen, direkt beim Bahnhof mit lebendiger Infrastruktur. Es werden Raum und Flächen für Dienstleistungen und Detailhandel, aber auch für urbanes Wohnen mit attraktivem Fernblick geschaffen – die 1,5 bis 5,5 Zimmer-Wohnungen altersgerecht ausgebaut. Für ein gesundes Wohlfühlklima und eine gesunde Mobilität.

m2i setzt ein Zeichen für nachhaltige Projektentwicklungen – ein Invest in die Zukunft.

mettler²invest

Wir erden Ideen.

Mettler2Invest AG
Nachhaltige
Projektentwicklung

www.mettler2invest.ch
St.Gallen Kemptthal_ Zürich_ Basel



DER NEUE GLC

EXKLUSIV: FLOTTENRABATT FÜR SVIT-MITGLIEDER

Entdecken Sie den luxuriösen Komfort, das grosszügige Raumangebot und die innovative Offroad-Technologie des neuen Mercedes-Benz GLC: Als Mitglied des SVIT erhalten Sie den neuen GLC zu speziellen Flottenkonditionen – die für die gesamte Personenfahrzeugpalette von Mercedes-Benz gelten.



Jetzt
profitieren

