

IMMO²³

The Swiss Property Fair
18. – 19.01.2023
Halle 622 Zurich Oerlikon

FOKUS
INTERVIEW
MIT ROGER
QUENDOZ

— 04

POLITIK
AKONTOZAH-
LUNGEN STEI-
GEN MARGINAL

— 10

IMMOBILIEN-
WIRTSCHAFT
INFLATION
FÄRBT AUF
MIETEN AB

— 12

BAU & HAUS
HOMMAGE AN
DIE GRÜNDER-
ZEIT

— 42

GLAS – BAUSTOFF
MIT POTENZIAL

WIRTSCHAFT HAT PRIORITÄT

Was ist Ihnen wichtiger: 22 Grad Raumtemperatur oder eine funktionierende Infrastruktur und Wirtschaft? Diese unter normalen Umständen absurde Frage stellt sich jetzt ganz konkret. Der Bundesrat hat die Entwürfe verschiedener Verordnungen für den Fall einer Strommangellage in die Vernehmlassung geschickt. Wie bereits bei der Vorbereitung auf eine Gasmangellage würden die Massnahmen viele treffen. Wichtig und richtig ist aber, dass eine funktionierende Infrastruktur und Wirtschaft möglichst lange aufrechterhalten bleiben soll – auf Kosten mehr oder minder einschneidender Massnahmen der gesamten Bevölkerung. Im Vordergrund stehen bei den vier



Eskalationsstufen Komforteinbussen mit grosser Breitenwirkung und demzufolge erheblichem Einsparpotenzial.

Natürlich kann man sich bei der einen oder anderen Massnahme im Anhang zur massgeblichen «Verordnung über Beschränkungen und Verbote der Verwendung elektrischer Energie» fragen, ob es genau diese Massnahmen braucht – zum Beispiel Beschränkung auf 40-Grad-Waschprogramme (Eskalationsstufe 1), Verbot von Wäschetrocknern und Bügeleisen (Stufe 2) oder das Verbot von elektrischen Laubbläsern (Stufe 1). Andere sind eine Selbstverständlichkeit, wie etwa die Warmwasseraufbereitung auf 60 Grad zu beschränken. Das ist aber nicht der Punkt. Wir müssen uns alle ins Bewusstsein rufen, wie wir einen Beitrag leisten können. Eigenverantwortung ist gefragt. Dies gesteht auch der Bundesrat ein, wenn er die Kontrollierbarkeit im privaten Bereich als sehr eingeschränkt bezeichnet. Er sollte aber nicht auf soziale Kontrolle setzen, wie ihm dies vorschwebt. Das wäre eine Einladung zum Denunziantentum.

In einem wesentlichen Punkt muss der Bundesrat aber nachbessern: Auf Eskalationsstufe 3 dürften elektrisch geheizte Räume inkl. Gebäude mit Wärmepumpen grundsätzlich nur noch auf 18 Grad geheizt werden. Dies tritt wieder die unsägliche Diskussion über Mietzinsreduktionen vom Zaun. Sinnvoller wäre es, bereits von Beginn weg auf eine Raumtemperatur von 20 Grad zu setzen wie beim Gas.



Wärmepumpen von **alpha innotec**.
Geschaffen für ein besseres Klima.





— 10

IMMOBILIENPOLITIK

AKONTOZAHLUNGEN STEIGEN MARGINAL

DIE ERWARTETE ENERGIEKOSTENSTEIGERUNG HAT NOCH NICHT AUF NEUAUSSCHREIBUNGEN UND LAUFENDE VERTRÄGE DURCHGESCHLAGEN.



— 12

IMMOBILIENWIRTSCHAFT

INFLATION FÄRBT AUF MIETEN AB

DIE NACHFRAGE NACH WOHNRAUM IST AKTUELL HÖHER ALS IN DEN LETZTEN FÜNF JAHREN. ZWAR HAT DIE BILDUNG VON ZUSÄTZLICHEN HAUSHALTEN DURCH DIE ANSÄSSIGE BEVÖLKERUNG IM LETZTEN JAHR ETWAS NACHGELASSEN, ABER DIE ZUWANDERUNG ERLEBT EINE GROSSE DYNAMIK.



— 42

BAU & HAUS

HOMMAGE AN DIE GRÜNDERZEIT

DA STAHLBAUTEN EINE LANGE TRADITION HABEN, ÜBERRASCHT ES WENIG, DASS DIESES MATERIAL MANCHEN MENSCHEN ANS HERZ GEWACHSEN IST – SO ETWA DEM BESITZER EINES GRÜNDERZEITHAUSES IN ZÜRICH, DER SICH EINE ERGÄNZUNG SEINES MEHRFAMILIENHAUSES WÜNSCHTE.

— FOKUS

- 04 «DIE GLASGESTALTUNG IST INDIVIDUELLER GEWORDEN»**
Roger Quendoz, Geschäftsführer der Quendoz Glas AG, spricht über die Bedeutung von Glas in der Bauwirtschaft und die Vorteile von Isoliergläsern.

— IMMOBILIENWIRTSCHAFT

- 14 BÜROFLÄCHEN WIEDER GESUCHT**
Das Unternehmenswachstum gehört wieder zu den Haupttreibern der Büronachfrage, wie die Sommerumfrage 2022 von CSL Immobilien gezeigt hat.
- 16 RUND 920 PFLEGEHEIME FEHLEN**
Investoren sind gegenüber Gesundheitsimmobilien aufgeschlossener geworden, obwohl diese Assetklasse im demografischen Spannungsfeld steht.
- 20 WIN-WIN FÜR EIGENTÜMER UND BEWOHNER**
Auf Basis der befristeten Nutzniessung profitieren Eigentümer im «Pando-Modell» von einer frühzeitigen Kapitalrendite.
- 22 LAGE UND AUSSTATTUNG SIND ENTSCHEIDEND**
Wann gelten Immobilien als Luxusobjekte? Die starre Definition ab einem Kaufpreis von 3 Mio. CHF oder ab einer Fläche von 200 m² greift zu kurz.
- 24 SVIT ENGAGIERT SICH IN DER «ALLIANZ E-TAX»**
Die Steuerhoheit liegt bei den Kantonen, was eine Vereinheitlichung (auch der Datenformate und Schnittstellen) zu einer Herausforderung macht.
- 27 BUCHTIPP: NEUER RATGEBER ZUM STOCKWERKEIGENTUM**
- 28 NACHFRAGEPROGNOSE: TENDENZ UNEINHEITLICH**
Ende 2021 hatten sich die durch die Neubewertung des Wohnens ausgelösten Trends abgeschwächt. Wie sieht es 2022 aus? Antwort: uneinheitlich.
- 30 DER MONAT IN DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT**

— IMMOBILIENRECHT

- 36 TAUZIEHEN UM MODERNISIERUNG**
Heimatschutz und innovative Bauplanung widersprechen sich oft, doch es gibt Ausnahmen für besondere Schutzobjekte.
- 38 ALTERNATIVE BESCHLUSSFORMEN AB 2023?**
Per 1. Januar 2023 treten die Bestimmungen der Covid-19-Verordnung zur schriftlichen Abstimmung und zur virtuellen Versammlung ausser Kraft.

— BAU & HAUS

- 40 KONDENSAT AM FENSTER – WAS KÖNNEN SIE TUN?**
In der kalten Jahreszeit bildet Kondensat sich an den Fenstern. Warum ist das so und was können wir dagegen tun.
- 46 MEILENSTEIN FÜR DIE MEDIZINTECHNIK**
Die ETH Zürich hat ein Entwicklungs- und Laborgebäude gebaut, das sich als harmonische Verbindung zwischen Technologie und Gesundheitswissenschaften präsentiert.

— IMMOBILIENBERUF

- 48 SVIT YOUNG ZÜRICH: BUCHHALTUNG FÜR JEDERMANN**
- 49 BEK: ZINSEN STEIGEN, WERTE BLEIBEN**
- 50 KURZMELDUNG BERUF**
- 51 AKTUELLE LEHRGÄNGE**
- 52 BERUFSBILDUNGSANGEBOTE DES SVIT**

— VERBAND

- 54 KUB: KREISLAUFWIRTSCHAFT WIRD UNS FORDERN**
- 56 INNOVATION DAY 2022: ENERGIE IST EIN EDELES GUT**
- 58 STWE HERBSTANLASS: FUSSBALL, VERTRÄGE UND APÉRO**

IMMO23 – THE SWISS PROPERTY FAIR

18.–19. JANUAR 2023, HALLE 622, ZÜRICH OERLIKON

Die Schweizer Immobilienmesse für Investoren hat sich als Fachmesse und Treffpunkt für professionelle Immobilieninvestoren und -akteure etabliert. Mit den Konzeptbestandteilen Messe, Forum und Magazin wird dabei eine Plattform für den fachlichen Austausch, zur Weiterbildung sowie für die Netzwerkpflege geschaffen. Neu können die Podiumsdiskussionen am Begleitkongress zudem auch mittels Livestream und französischer Simultanübersetzung über die Messewebsite verfolgt werden. Als offizieller Partner der IMMO23 lädt Sie der SVIT Schweiz ein, daran teilzunehmen. Weitere Informationen dazu unter www.swisspropertyfair.ch.





DIE GLASGESTALTUNG IST INDIVIDUELLER GEWORDEN



Roger Quendoz, Geschäftsführer der Quendoz Glas AG, spricht über die Bedeutung von Glas in der Bauwirtschaft und die Vorteile von Isoliergläsern.

INTERVIEW – DIETMAR KNOPF*
FOTOS – URS BIGLER

Wie wird Glas hergestellt?

Roger Quendoz: Basisglas besteht grösstenteils aus Quarzsand, Soda und Kalk. Nach seiner Schmelze fliesst Glas wie Honig über ein Zinnbad, deshalb heisst es auch Floatglas. Zusätzlich können Stoffe wie Dolomit, Pottasche und Feldspat hinzugefügt werden. Je nach Endprodukt wird die Zusammensetzung leicht variiert. Glas für Vasen besteht aus einer anderen Mischung als Glas für Flaschen. Dadurch lassen sich verschiedene Eigenschaften von Glas verstärken. ▶

ANZEIGE



TROCKAG
WÄNN'S UMS TROCKNE GAHT

WASSERSCHADENSANIERUNGEN
BAUAUSTROCKNUNGEN
ZERSTÖRUNGSFREIE LECKKORTUNG

24H-NOTSERVICE
0848 76 25 24

www.trockag.ch

Hunzenschwil Dietikon Horw Zofingen Muttenz



GLASSCHEIBEN SIND SELTEN HÖHER ALS 3,21 METER, DIE BREITE DES OFENS IST DER LIMITIERENDE FAKTOR.



Welche Bedeutung hat der Einsatz von Glas im Hochbau?

Glas bringt Licht in unsere Gebäude, insofern hat es eine enorme Bedeutung in der Bauindustrie. Gleichzeitig wirkt es isolierend, wir erreichen heute Wärmedämmwerte von 0,7. Das bedeutet, dass nur sehr wenig Energie pro Quadratmeter durch eine Glasscheibe entweicht. Das sind ähnliche Werte wie bei Mauerwerk oder Beton, aber mit einem viel kleineren Materialverbrauch. Wenn wir an Solargläser denken, erzeugt Glas sogar Energie.

Wie nachhaltig ist der Baustoff Glas? Lässt er sich zu 100% recyceln?

Eher weniger. Weil Glas transparent ist, sind wir beim Recycling auf eine hohe Reinheit angewiesen. Die Randstreifen, die bei der Produktion von Floatglas anfallen, können wir zu 100 Prozent wieder aufbereiten. Anders sieht es bei Verbund sicherheitsgläsern aus, bei denen mehrere Gläser mit Folien verklebt sind. Da stellt sich die Frage, ob der Aufwand in einem vernünftigen Verhältnis zum Ertrag steht. In diesen Fällen wird das recycelte Glas beispielsweise Dämmstoffen oder Strassenbelägen beigemischt.

BIOGRAPHIE ROGER QUENDO

(*1962), tritt im Sommer 1991 nach einem Studienabschluss in Rechtswissenschaft in Zürich in die Firma ein. In den darauffolgenden Jahren bildet er sich weiter zum dipl. Glasbauexperten. Neben seiner Tätigkeit als Unternehmer engagiert er sich auch seit über 20 Jahren im Vorstand des Schweizerischen Flachglasverbandes und im Stiftungsrat des Schweizer Instituts für Glas am Bau.

Altert Glas wie andere Baustoffe und woran erkennt man das?

In Menschenaltern gerechnet, nein. Diese Eigenschaft ist ein grosser Vorteil, denn ohne mechanische Beschädigung ist Glas praktisch alterslos. Trotzdem kann es gelegentlich korrodieren, wenn etwa ausgeschlammtes Betonwasser darüber läuft.

Was ist bei der Glasreinigung zu beachten?

Hier kommt die Architektur ins Spiel. Um Gläser zu schützen, deren Oberflächen nicht sehr hart sind, sollten Fenster innen an der Laibung angeschlagen werden. So können wir verhindern, dass Glasflächen stark der Witterung ausgesetzt sind. Beim Reinigen von Gläsern sollte man saubere, weiche Schwämme oder Lappen benutzen, ungeeignet sind scheuernde Pflegemittel, raue Putzschwämme oder Stahlwolle.

Wie lässt sich verhindern, dass Immobilien mit grossen Glasflächen im Sommer überhitzen?

Eine Lösung wären Sonnenschutzgläser. Sie sind so beschichtet, dass die Wärmestrahlung nach aussen reflektiert wird. Der Nachteil dieser Konstruktion ist allerdings, dass dabei auch Teile des sichtbaren



Lichts weggefiltert werden, sprich, die Gläser sind weniger durchsichtig. Grundsätzlich gilt, je mehr Wärmestrahlung wir abblocken, desto dunkler wird das Glas.

Wodurch entsteht der Wärmedämmeffekt einer Isolierglasscheibe?

Isolierverglasungen sorgen dafür, dass die Heizwärme zu einem möglichst hohen Anteil in den Räumen verbleibt. Die ersten Isolierverglasungen kamen 1975 auf den Markt. Ihr Funktionsprinzip entspricht in etwa dem Prinzip alter Kastenfenster. Bei dieser alten Fensterform wurden an der inneren und äusseren Seite der Laibung Fenster angebracht, dazwischen wurde eine Luftschicht eingeschlossen. Weil Luft nur schlecht Wärme überträgt, entstand ein Dämmeffekt. Der Effekt ist enorm; im Vergleich zu einer einfachen Verglasung reduziert sich der Wärmeverlust um die Hälfte. In den 1990er-Jahren sind Isolierverglasungen

von Wärmeschutzgläsern abgelöst worden. Diese verfügen zusätzlich zu den beiden Glasscheiben über eine Metallbedampfung auf der dem Raum zugewandten Seite. Diese reflektiert einen Teil der Raumwärme und sorgt damit für weniger Wärmeverluste. Zurzeit ist die Drei-Scheiben-Wärmeschutzverglasung der aktuelle Stand der Technik. Wie der Name schon sagt, bilden in diesem Fall drei statt zwei Scheiben die Verglasung. Der Dämmeffekt wird dadurch ein weiteres Mal gesteigert.

Dank der Lasertechnik können Sie Glas mit Bildern, Mustern oder Schriften bedrucken. Welche Motive werden am meisten nachgefragt?

Bei den Oberflächengravuren werden Motive wie Blumen oder Bilder von unseren Kunden am meisten nachgefragt. Mithilfe der Lasertechnik können wir Gläser auch mit einer rutschhemmenden Schicht überziehen. ▶



PHYSIKALISCH
GESPROCHEN
IST GLAS EINE
UNTERKÜHLTE
FLÜSSIGKEIT.

Im Neubau des Biotech-Unternehmens Neurimmune verwendeten Sie Glas für die Signaletik. War das ein seltener Auftrag, oder wird Glas oft für Orientierungstafeln in Gebäuden eingesetzt?

Was die Menge und den Detaillierungsgrad betrifft, war dieser Auftrag sicherlich eine Ausnahme. Doch in der Praxis kommen Beschriftungstafeln aus Glas häufiger vor. Aktuell produzieren wir Glasbeschriftungen für die Arealüberbauung Glasi-Quartier in Bülach.

Was sind die neuesten Entwicklungen in der Glasforschung?

Glas spielt bei der Verbesserung von Photovoltaikanlagen eine wichtige Rolle. In diesem Zusammenhang habe ich gehört, dass erforscht wird, wie wir Dächer von Gewächshäusern für Energiegewinne nutzen können. Die Gläser sind mit einer Solar-schicht versehen, die das Sonnenlicht filtert. All jene Lichtkomponenten, welche die Pflanzen für ihr Wachstum benötigen, werden an sie weitergeleitet, wohingegen die anderen «nicht nützlichen» Farben auf ein kleines Photovoltaikmodul gelenkt werden und dort Strom erzeugen. Ansonsten versuchen wir in der Glastechnik, die physikalischen Kennwerte weiter zu verbessern. In den letzten Jahren ist viel mit grossformatigen Flächen experimentiert worden, doch ich glaube, dass dieser Trend bald vorbei

sein wird. In unserem Geschäftsfeld ist eine steigende Nachfrage nach individueller Glasgestaltung spürbar.

1991 haben Sie die Quendoz Glas AG von Ihren Vorfahren übernommen. Davor haben Sie ein Studium der Rechtswissenschaften abgeschlossen. War das ein Umweg oder eine strategische Entscheidung?

Ich musste damals entscheiden, welchen beruflichen Weg ich gehen möchte. Prinzipiell braucht man für die Führung eines Unternehmens weder ein Ökonomie- noch ein Jurastudium. Doch unser Familienunternehmen ist bald 100 Jahre alt. Da lag es nahe, dass meine Eltern nach Abschluss des Jurastudiums an mich herangetreten sind und mich fragten, ob ich die Firma weiterführen will. Und da ich bereits als Kind immer mal wieder im Unternehmen mitgeholfen habe, konnte ich mich der Verantwortung und dem Wunsch meiner Eltern nicht entziehen. Meine Lebensphilosophie ist, dass es nicht unbedingt entscheidend ist, welche Aufgabe jemand macht, sondern eher mit wem man sie macht und welche sinnstiftende Wirkung damit verbunden ist. Dazu hat die Juristerei viel mit Streit zu tun, was mir als harmoniebedürftigem Mensch langfristig aufs Gemüt geschlagen hätte. Vor diesem Hintergrund habe ich meine Entscheidung bis heute nie bereut.



***DIETMAR KNOPF**

Der diplomierte Architekt ist Chefredaktor der Zeitschrift ImmoBilia.

Danke

Die generelle Einführung der QR-Rechnung in der Schweiz und in Liechtenstein erfolgte wie geplant Anfang Oktober 2022. Ein grosser Dank gilt allen Akteuren in Unternehmen, Verbänden und Behörden, die mit ihrem Engagement massgeblich zum Gelingen des Projekts beigetragen haben. Mit vereinten Kräften haben wir einen wichtigen Schritt in die digitale Zukunft des Zahlungsverkehrs vollzogen.

Eine Initiative des Finanzplatzes Schweiz



AKONTOZAH- LUNGEN STEIGEN NUR MARGINAL

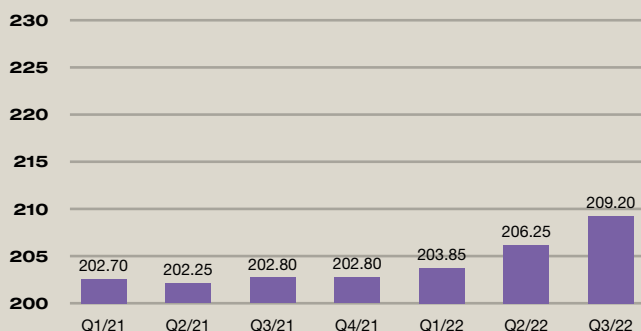
Bis zum Ende des 3. Quartals 2022 hat die erwartete Energiekostensteigerung noch kaum auf die Akontozahlungen für neu ausgeschriebene Wohnungen und laufende Mietverträge durchgeschlagen.

TEXT – IVO CATHOMEN*

AKONTOZAHLUNGEN, 3-ZIMMER-WOHNUNGEN, NEUAUSSCHREIBUNGEN

monatliche Zahlungen in CHF

Daten: Meta-Sys AG / Immobilien-Marktplätze

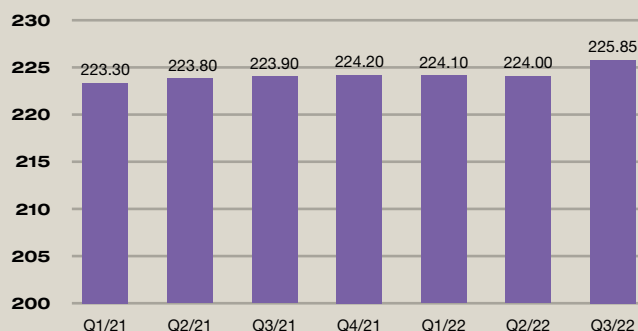


Bei der Entwicklung seit Anfang 2021 muss man tief einzoomen, um eine Veränderung zu sehen.

AKONTOZAHLUNGEN, 3-ZIMMER-WOHNUNGEN, BESTANDSMIETEN

monatliche Zahlungen in CHF

Daten: Meta-Sys AG / Reida



AKONTO-MIKADO

Im Sommer wurde wegen explodierender Mietnebenkosten Alarm geschlagen. Wer nun erwartet hätte, dass die Akontozahlungen auf neu inserierten Wohnungen umgehend angepasst würden, sieht sich getäuscht. Bis Ende September lagen die Akontos lediglich zwischen 0,5% (1-Zimmer-Wohnung) und 3,3% (5-Zimmer-Wohnung) über dem Vorjahreswert. Dies ergibt eine Auswertung der auf den führenden Online-Marktplätzen angebotenen Mietwohnungen durch das Analyseunternehmen Meta-Sys AG im Auftrag des SVIT Schweiz.

Die Veränderungen liegen im üblichen Schwankungsbereich und können ebenso gut mit leicht anziehenden Angebotsmieten erklärt werden. Das Verhältnis zwischen Akontozahlung und Nettomiete liegt schweizweit bei einigermassen stabilen 13,4% (1- und 2-Zimmer-Wohnungen) bis 14,5% (4-Zimmer-Wohnung). Diese verhaltene Reaktion bei den Ausschreibungen lässt sich dahingehend interpretieren, dass die Vermieter ohne gesicherte Informationen über die tatsächliche Kostensteigerung keine Akontoerhöhungen auf Vorrat durchsetzen wollen. Zudem wäre es für Mietinteressenten ein schlechtes Signal, wenn einzelne Wohnungen plötzlich mit einer deutlich höheren Akontozahlung ausgeschrieben würden als andere. Man wartet also lieber ab, was die Mitbewerber machen. Gut möglich ist aber auch, dass die Vermieter von energieeffizienten Gebäuden und solche ohne Gas- und Ölheizung die Situation weniger dramatisch einschätzen als Öffentlichkeit und Medien.

Angesichts der sich immer klarer abzeichnenden tatsächlichen Kostensteigerung müsste aber davon ausgegangen werden, dass in den Winterquartalen Wohnungen auf Online-Portalen mit höheren Akontos inseriert werden.

LAUFENDE VERTRÄGE SIND TRÄGE

Erwartungsgemäss schlagen die steigenden Energiekosten in noch geringerem Ausmass auf laufende Mietverträge durch. Nach Massgabe der Daten der Real Estate Investment Data Association (Reida) von rund 87 000 Wohnungen beläuft sich die Erhöhung der Akontos im Jahresvergleich auf zwischen 0,6% (2-Zimmer-Wohnung) und 1,4% (5-Zimmer-Wohnung). Auffallend ist einzig, dass das Verhältnis zwischen Akonto und Nettomiete bei laufenden Mietverträgen über jenem der Neuausschreibungen liegt, nämlich zwischen 13,6% (1-Zimmer-Wohnung) und 16,9% (4-Zimmer-Wohnung). Die Akontos dieser Wohnungen wurden also bei der früheren Vermietung höher angesetzt und in den vergangenen Jahren wegen des administrativen Aufwands wohl auch nie angepasst. Auch hier bleibt abzuwarten, ob die Empfehlung in den Winterquartalen durchschlägt, die Akontos einvernehmlich zu erhöhen.

HÖHERE AKONTOS IN STÄDTEN

Gewisse Muster lassen sich auch aus Gemeindetypologie, Heizungsarten und der Kantonszugehörigkeit ablesen. So sind die Akontos von 3-Zimmer-Wohnungen – dem grössten Marktsegment – in «städtischen Gemeinden einer grossen Agglomeration» um 10,4% höher als in einer «ländlichen Zentrumsgemeinde», in Zug werden mit 220.70 CHF um 18,4% höhere Akontos vereinbart als in Genf (186.40 CHF) und Minergie-Gebäude haben mit 230.25 CHF deutlich höhere Akontos als alle anderen Heizungstypen (alle Daten für 3-Zimmer-Wohnungen). Bei etwas dünner Datengrundlage verzeichneten Minergie-Gebäude im Jahresvergleich mit 7,0% auch den stärksten Anstieg der Akontos.

Der SVIT wird die Entwicklung der Akontos quartalsweise auswerten und darüber berichten. Die Daten stehen auf www.svit.ch zur Verfügung.



*IVO CATHOMEN

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

SCHWEIZ

ANPASSUNG DES ZWEITWOHNUNGSGESETZES

Altrechtliche Bauten sollen künftig flexibler erweitert, umgestaltet oder wiederaufgebaut werden können. Die Umweltkommission des Nationalrats hat Anfang November den Vorentwurf für eine entsprechende Änderung des Zweitwohnungsgesetzes in die Vernehmlassung geschickt.

REFERENZZINS UNVERÄNDERT

Der hypothekarische Referenzzinssatz beträgt 1,25% und verbleibt damit auf demselben Stand wie der letztmals publizierte Satz. Dieser gilt für die Mietzinsgestaltung in der ganzen Schweiz. Dies hat das Bundesamt für Wohnungswesen am 1. Dezember bekanntgegeben. Der Durchschnittszinssatz, der mit Stichtag 30. September ermittelt wurde, ist gegenüber dem Vorquartal von 1,17% auf 1,18% gestiegen.

VERNEHMLASSUNG ZUR STROMMANGELLAGE

Der Bundesrat hat an seiner Sitzung vom 23. November 2022 die Bewirtschaftungsmassnahmen für den Fall einer schweren Strommangel-lage zur Kenntnis genommen. Die Verordnungsentwürfe, die Verwendungsbeschränkungen und Verbote, Sofortkontingentierung, Kontingentierung sowie Netzabschaltungen regeln, gehen bis zum 12. Dezember 2022 in eine verkürzte Vernehmlassung.

BAUZONENFLÄCHE STABIL

Die Bauzonenfläche in der Schweiz ist in den letzten 5 Jahren nahezu stabil geblieben. Weil die Bevölkerung gleichzeitig gewachsen ist, beanspruchen die Einwohner immer weniger Fläche pro Person zum Wohnen und Arbeiten. Zu diesem Schluss kommt die neue Bauzonenstatistik des Bundesamtes für Raumentwicklung. ■

ANZEIGE

New Immobilie New Inserieren New Interessent

Maximale Flexibilität für Sie:

✓ **Insertion:**
Mit oder ohne
Vertragslaufzeit

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

✓ **Leistungen:**
Archivierung und
Anonymisierung von
Inseraten möglich



Ihr Kontakt:
Manuel Martínez
Head Sales
044 240 11 51



Direkt
inserieren

newhome
zuerst entdecken

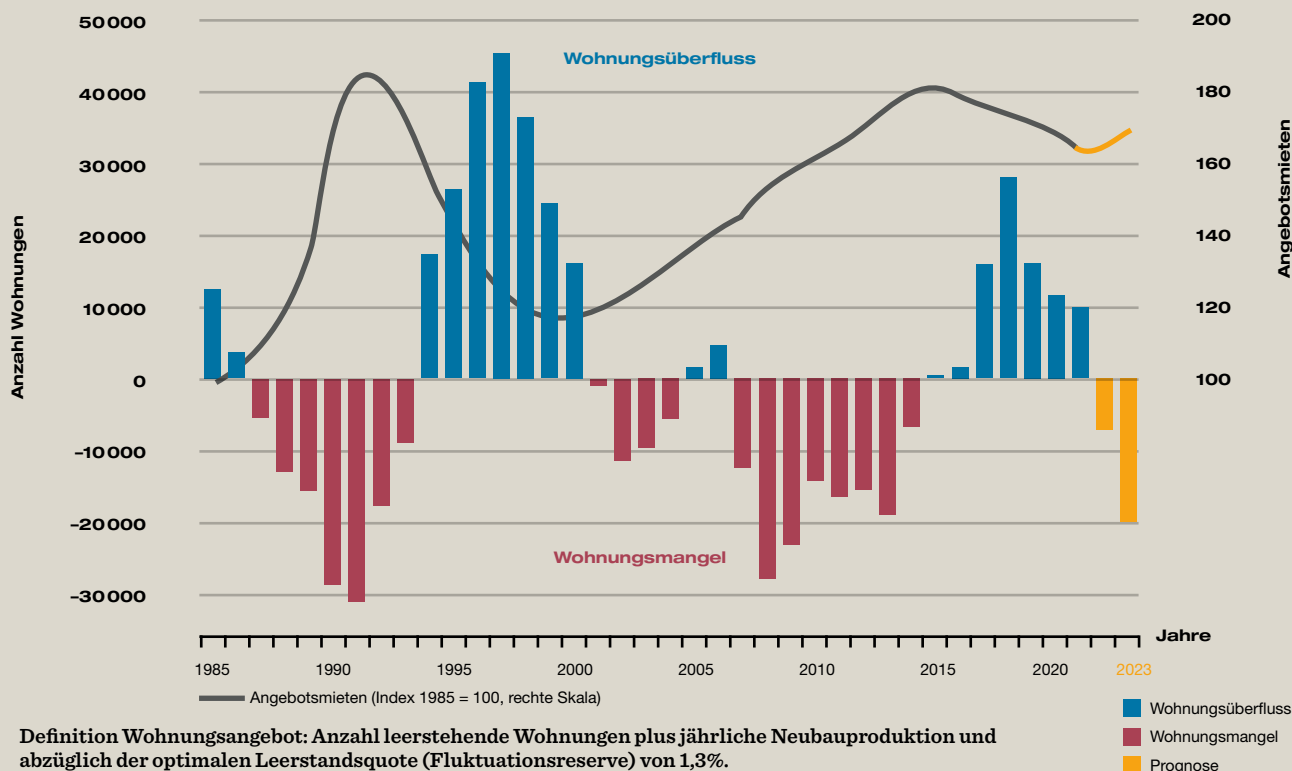
INFLATION FÄRBT AUF MIETEN AB

Die Nachfrage nach Wohnraum ist aktuell höher als in den letzten fünf Jahren. Zwar hat die Bildung von zusätzlichen Haushalten durch die ansässige Bevölkerung im letzten Jahr etwas nachgelassen, stattdessen erlebt die Zuwanderung eine erhöhte Dynamik.

TEXT – ROBERT WEINERT*

ÜBERFLUSS UND MANGEL: WOHNUNGSANGEBOT FÜR NEU GEBILDETE HAUSHALTE IN DER SCHWEIZ

Quelle: Wüest Partner



▶ WOHNUNGSKNAPPHEIT UND INFLATION LASSEN MIETEN STEIGEN

Parallel zum steigenden Bedarf gelangen weniger neue Wohneinheiten auf den Markt, was an einer Kombination mehrerer Faktoren liegt: Reduktion der Neubautätigkeit als Folge der bis 2020 stetig gestiegenen Leerstände, vermehrte Anlagealternativen zum Immobilienmarkt, höhere Finanzierungskosten, weniger Bauland, schleppende Verdichtungsbestrebungen und stark gestiegene Baupreise.

Aufgrund von verschiedenen gleichzeitigen Entwicklungen auf der Angebots- und auf der Nachfrageseite mangelt es mittlerweile an Wohnraum in der

Schweiz, was dazu geführt hat, dass die mittleren Mieten beim inserierten Angebot wieder steigen. Damit die Angebotsmieten in der jetzigen Situation nicht noch stärker steigen, müsste die Neubauproduktion im nächsten Jahr um mindestens 15% höher zu liegen kommen, als die Vorlaufindikatoren es derzeit erwarten lassen. Nur so könnte das Wohnungsangebot ausgebaut werden, wodurch ein Wohnungswechsel von bereits ansässigen Haushalten erleichtert würde und die Wohnungssuche der zusätzlichen Haushalte schneller zum Erfolg kommen könnte. Gerade in den bevölkerungsreichen Kantonen Zürich, Waadt und Genf müsste die Neubautätigkeit zulegen.

PROGNOSEN WOHNUNGS- MARKT

Nach Angaben des Immo-Monitorings 2023 der Wüest Partner AG dürfte die Zahl der neu erstellten Mietwohnungen nächstes Jahr abnehmen. Obwohl man wegen der höheren Baupreise von einem leicht höheren Investitionsvolumen ausgeht, lag die rollende Jahressumme der neubaubewilligten Mietwohnungen im 3. Quartal 2022 rund 22% tiefer als im Vorjahresquartal. Etwas anders sieht es

beim Neubau der Eigentumswohnungen aus. Die Anzahl der neubaubewilligten Eigentumswohnungen hat sich in den letzten Monaten erhöht. Vom Ende des 4. Quartals 2021 bis Ende des 3. Quartals 2022 sind insgesamt 13 000 Baubewilligungen für Eigentumswohnungen erteilt worden, das sind 5,4% mehr als im Vorjahresquartal, jedoch weniger als der Durchschnitt der letzten fünf Jahre. Für das

kommende Jahr prognostiziert Wüest Partner eine Zunahme der Neubauproduktion für Einfamilienhäuser von 5%. Diese Steigerung ist vor allem auf die steigenden Baupreise zurückzuführen. In den letzten 12 Monaten (Stand: Ende 3. Quartal 2022) wurden fast 7 000 Neubaubewilligungen für neue Einfamilienhäuser gesprochen. Dies entspricht einem leichten Rückgang der Neubaubewilligungen.

ÜBERFLUSS UND MANGEL: WOHNUNGSANGEBOT IN KANTONEN, PROGNOSEN FÜR 2023

Quelle: Wüest Partner

BRUTTOMIETEN STEIGEN STÄRKER ALS NETTOMIETEN

Einen mietpreissteigernden Effekt hat nicht nur die Wohnungsknappheit, sondern auch die aktuelle Inflation – was einem bekannten Muster entspricht: In Zeiten hoher Inflation legen die Nettomieten zu. Das hat zwei Hauptgründe: zum einen die Berechtigung der Eigentümerinnen und Eigentümer, gestiegene Betriebskosten an die Mietenden weiterzugeben, zum anderen die Erhöhung der Leitzinsen als Reaktion auf die Inflation, was sich auch ab Mitte 2023 auf den Referenzzinssatz auswirken dürfte.

Wegen der gestiegenen Energiepreise erfahren auch die Nebenkosten einen Auftrieb. Dies dürfte zur Folge haben, dass die Bruttomieten (Nettomieten plus Nebenkosten) im nächsten Jahr ebenfalls stärker steigen dürften. Wie stark dieser Anstieg jeweils ausfallen wird, ist abhängig vom energetischen Zustand des Objekts, vom Standort und von den Anstrengungen der Mietenden beim Energiesparen. Im Durchschnitt könnte die monatliche Bruttomiete im nächsten Jahr um mindestens 5% zulegen.

VORERST ANHALTENDE PREISANSTIEGE BEIM WOHNHEIGENTUM

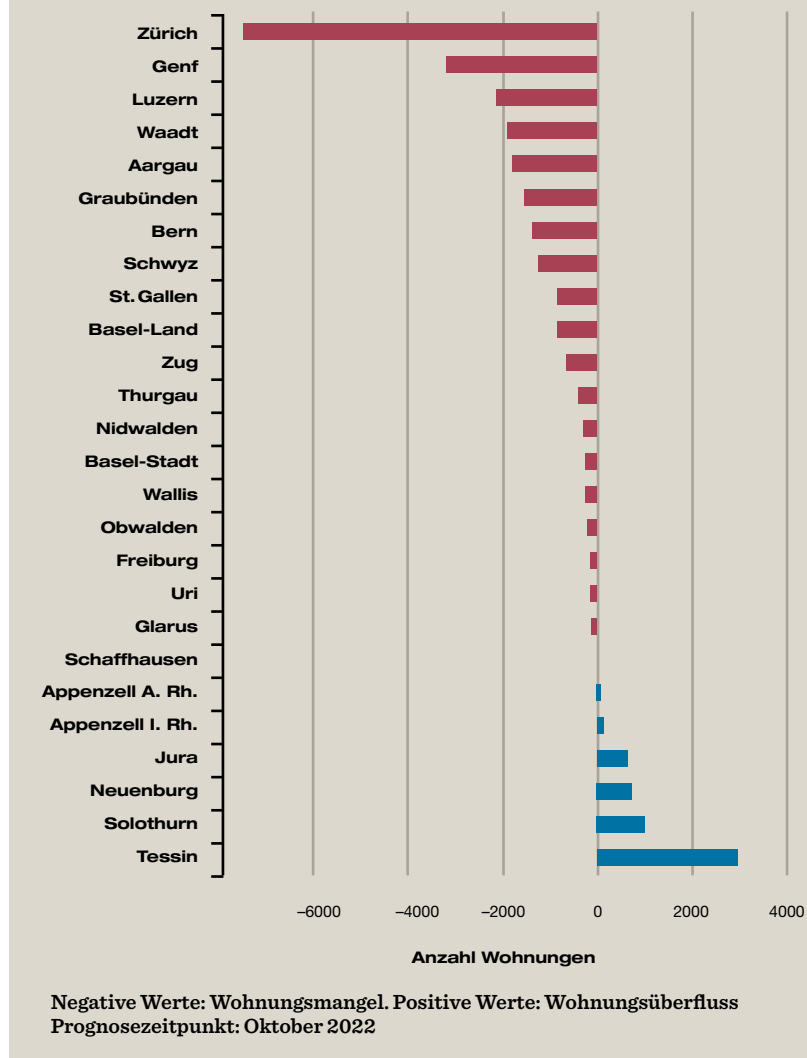
Auch im Herbst 2022 zeigen die Preisindizes für Wohneigentum noch keine Anzeichen dafür, dass die Preise für Wohneigentum trotz steigender Zinsen unter Druck geraten. Im Gegenteil: Bei den Eigentumswohnungen sind die Transaktionspreise im 3. Quartal 2022 um 1,1% gestiegen (im Vergleich zum Vorquartal); bei den Einfamilienhäusern lag das Wachstum bei 1,2%.

In einer neuen empirischen Studie konnten wir aufzeigen, dass die in den letzten Jahren beobachteten Preisanstiege beim Wohneigentum weitgehend mit den fundamentalen ökonomischen Entwicklungen zu erklären sind. Die aktuellen Marktwerte von Einfamilienhäusern liegen im Schnitt nur 1,05% über dem modellierten Fundamentaltwert, die Marktwerte von Eigentumswohnungen befinden sich im Schnitt 6,3% darüber. Es ergeben sich damit keine starken Hinweise auf eine spekulative Immobilienpreisblase, was für einen robusten Zustand des Wohneigentumsmarkts spricht.

NOMINALE ANSTIEGE UND REALE RÜCKGÄNGE FÜR 2023 ERWARTET

Obwohl sich die Wohneigentumspreise in Zeiten steigender Hypothekarzinsen resilient entwickeln, spricht aktuell einiges dafür, dass die längere Phase des stetigen Preisanstiegs im nächsten Jahr ein Ende finden wird. Zwar werden sich die Eigentumswohnungen voraussichtlich noch um etwa 0,5% und die Einfamilienhäuser um 1,7% verteuern, doch bei der erwarteten Inflation von über 2% würde dies real sinkende Preise bedeuten.

Für diese Preisprognose gibt es mehrere Gründe: So hat die Anzahl inserierter Objekte in den letzten Monaten erstmals seit Jahren wieder leicht zugenom-



men, was jedoch nicht auf eine verstärkte Neubautätigkeit, sondern eher auf eine abnehmende Nachfrage zurückzuführen ist. Dass sich diese reduziert hat, zeigt die Entwicklung der Suchabos. Auf die Nachfrage drücken im aktuellen Umfeld gleich mehrere Faktoren: Erstens haben sich die konjunkturellen Aussichten für das nächste Jahr etwas eingetrübt; es wird zwar noch immer ein reales BIP-Wachstum von 0,9% prognostiziert, dieses wäre damit aber weniger stark als in den letzten Jahren. Zweitens haben sich die privaten Vermögen und damit auch die Mittel für den Eigenkapitalanteil in den letzten Monaten rückläufig entwickelt, und drittens haben die Finanzierungskosten erheblich zugenommen.

Neben den negativ wirkenden Faktoren gibt es aber auch Faktoren, die die Nachfrage ankurbeln. So bieten Investitionen in Eigenheime einen Inflationsschutz, und die Bevölkerung wächst derzeit schneller. Ausserdem dürften die Wohnungsmieten steigen, was die relative Attraktivität von Wohneigentum mittelfristig ebenfalls erhöht.



***DR. ROBERT WEINERT**

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

BÜROFLÄCHEN WIEDER GESUCHT

Unternehmenswachstum gehört wieder zu den Haupttreibern der Büronachfrage, wie die Sommerumfrage 2022 von CSL Immobilien gezeigt hat. An zentralen Lagen konnten die Eigentümer ihre Verhandlungsposition stärken. TEXT – INES VON DER OHE*



Die stärkere Nachfrage nach Büroflächen trug dazu bei, dass sich das inserierte Angebot in den Schweizer Agglomerationen per Juni 2022 gegenüber dem Vorjahr um 11% reduziert hat. Im Grossraum Zürich betrug der Rückgang gar 20%.

BILD: 123RF.COM

► KRÄFTIGES BESCHÄFTIGUNGS- WACHSTUM

Für viele Eigentümer von Büroimmobilien war und ist 2022 ein gutes Jahr. Der Arbeitsmotor brummt: In der ersten Jahreshälfte tätigten die Unternehmen überdurchschnittlich viele (Neu-)Einstellungen. Die Beschäftigung in den Schweizer Dienstleistungsbranchen etwa war im 2. Quartal 2022 um mehr als 100 000 Stellen (in Vollzeitäquivalenten) höher als vor Jahresfrist. Damit sank die Arbeitslosenquote sogar auf deutlich niedrigere Werte als im Vorkrisenjahr 2019. Das Arbeitsplatzwachstum fand insbesondere in klassischen Bürobranchen statt, die rund zwei Drittel der zusätzlichen Stellen ausmachten. Das kräftige Beschäftigungswachstum dürfte sich auch in der zweiten Jahreshälfte 2022 fortgesetzt haben, denn per Mitte Jahr wurden in der gesamten Wirtschaft noch immer rekordverdächtige 39 900 offene Stellen mehr gezählt als im entsprechenden Vorjahresquartal (+45,5%). Auf dem Büroflächenmarkt führte diese Entwicklung zu einer weiterhin anhaltend dynamischen Nachfrage, die bisher auch von den häufig diskutierten konjunkturellen Unsicherheiten nicht eingetrübt wird.

“
ZURZEIT WIRD IN
VERTRAGSVER-
HANDLUNGEN
HEISS DISKU-
TIERT, WER DAS
RISIKO DER
STEIGENDEN
NEBENKOSTEN
TRAGEN SOLL.
”

UNTERNEHMEN WACHSEN WIEDER UND BRAUCHEN MEHR FLÄCHE

Die belebte Nachfrage widerspiegelte sich auch in der von CSL Immobilien jährlich durchgeführten Sommerumfrage bei schweizweit über 350 Immobilienexperten: In den vergangenen zwei Umfragejahren kristallisierte sich heraus, dass viele Unternehmen die schwierigen Pandemiejahre nutzten, um Optimierungsprozesse strukturiert anzugehen. Entsprechend sahen die befragten Akteure damals die Hauptgründe

für die Flächennachfrage vor allem in Raum- und Standortoptimierungen. Neben diesen Kriterien wurde nun in der Sommerumfrage 2022 zum ersten Mal seit 2019 wieder das Unternehmenswachstum als ein weiterer Haupttreiber der Nachfrage identifiziert. «Wir sehen, dass erstmals seit dem Ausbruch der Coronapandemie expandierende Unternehmen stärker am Markt tätig sind. Eine wachstumsbedingte Stabilisierung der Nachfrage konnten unsere Umfrageteilnehmenden insbesondere in den Marktgebieten Zürich, Basel und Genf feststellen», bestätigt Siham Rafael Balutsch, Senior Researcher von CSL Immobilien und Verantwortlicher der Sommerumfrage.

OPTIMISMUS IST ZURÜCKGEKEHRT

Auch der Ausblick ist positiv: Viele expandierende Unternehmen scheinen wieder optimistischer zu sein, was die Zukunft betrifft. Dies zeigte sich zuletzt in der Vermarktung von Büroflächen, wo sich die Flächensuchenden hinsichtlich Vertragslaufzeiten weniger sensibel erwiesen als bisher. «In den vergangenen zwei Jahren war ein einseitiges Kündigungsrecht fast jedes Mal ein Thema. Die Unsicherheiten aufgrund von Corona und der ganzen Homeoffice-Debatte waren gross. Heute fragen die Unternehmen deutlich weniger nach Break-Options. Sie blicken optimistischer in die Zukunft und sind wieder eher dazu bereit, langjährig zu mieten», bekräftigt Alessandro Rondinelli, Senior Vermarkter bei CSL Immobilien.

GROSSRAUM ZÜRICH: RÜCKGANG DER VERFÜGBAREN FLÄCHE

Das Anziehen der Flächennachfrage trug dazu bei, dass sich das inserierte Angebot in den Schwei-

zer Agglomerationen per Juni 2022 gegenüber dem Vorjahr um 11% reduzierte. Im Grossraum Zürich betrug der Rückgang gar 20%. Je nach Lage zeigte sich dort jedoch ein differenziertes Bild. In Zentrumslagen entwickelte sich die Vermarktungssituation gegenläufig zu Agglomerationsgemeinden: An begehrten Zentrumslagen konnten die Eigentümerschaften von Büroimmobilien ihre Verhandlungsposition 2022 grundsätzlich stärken, da wieder mehr Interessenten auf ein Objekt kamen. Mit Mietpreiszugeständnissen und Rabatten waren sie entsprechend zurückhaltender als auch schon. An dezentralen Standorten wie Regensdorf, Zürich Manegg und Schlieren hingegen lief die Vermarktung harziger denn je. Dort waren in einem Mietermarkt einmal mehr Verhandlungsgeschick, Incentives und die Übernahme von Ausbauskosten gefragt. Da es am Ende nicht immer zur Einigung kam, stehen an solchen Lagen nach wie vor viele Flächen leer. «Auch die Anforderungen an das Objekt sind weitergewachsen – Zertifizierungen, funktionale Ausbaustandards, Flexibilität in den Nutzungen und die Verfügbarkeit von Parkplätzen sind heute Forderungen vieler potenzieller Mieter», sagt Rondinelli.

NEBENKOSTEN WERDEN STÄRKER BELEUCHTET

Ein weiteres derzeit viel diskutiertes Kriterium bei der Flächensuche sind die Nebenkosten (Höhe und Verrechnungsmodus). Diese können je nach Gebäudeinfrastruktur, Energiewert und Objektstandort rund 20 bis 30% des Mietzinses ausmachen – mit wachsender Tendenz, denn die Energiekosten werden frappant steigen, und auch die Kosten für das Facility-Management dürften 2023 inflationsbedingt zunehmen. Für die Mieter sind und bleiben die Nebenkosten eine wachsende Unbekannte, die als Reserve ins Budget miteingerechnet werden muss – was den Mietzins für die Kaltmiete drückt. Dies dürfte insbesondere in Agglomerationslagen ins Gewicht fallen, weil die Nebenkosten dort aufgrund tieferer Nettomietpreise einen höheren Anteil am kalkulierten Budget ausmachen. Entsprechend wird zurzeit in Vertragsverhandlungen heiss diskutiert, wer das Risiko der steigenden Nebenkosten tragen soll.



***INES VON DER OHE**

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

ANZEIGE



SCHUTZ VOR NATURGEFAHREN

Mit Starkregen, Hagel und Sturm ist in der ganzen Schweiz zu rechnen. Wer Naturgefahren frühzeitig einplant, baut sicher und nachhaltig – und verhindert Mehrkosten.



www.schutz-vor-naturgefahren.ch



RUND 920 PFLEGEHEIME FEHLEN

Die Berührungsängste von Investoren gegenüber Gesundheitsimmobilien sind kleiner geworden. Doch wie umgehen mit der Assetklasse, die wie kaum eine andere im demografischen und sozialen Spannungsfeld steht?

TEXT – JULIAN SLICKERS*

ABBILDUNG 1: STÄNDIGE WOHNBEVÖLKERUNG AB 80 JAHREN, STAND 2020

Quelle: Bundesamt für Statistik

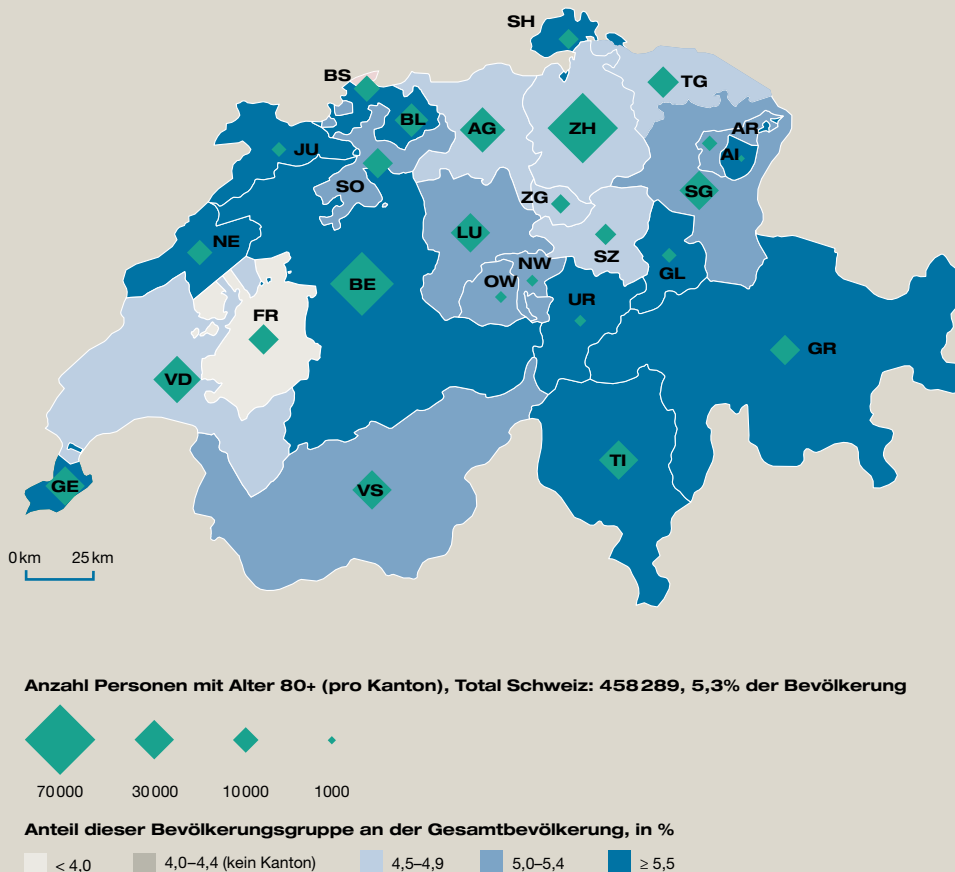


BILD: 123RF.COM

▶ AUSGANGSLAGE UND DEMOGRAFIE

Der Markt für Pflegeimmobilien erlebt durch eine erhöhte Nachfrage von institutionellen Investoren einen Aufschwung. Der Trend ist jedoch durch fundamentale Marktparameter gestützt – nämlich die nicht endende Nachfrage von «Mietern» in betreffenden Liegenschaften. Während die einen Menschen das Bedürfnis und

die Physis haben (steigende Lebenserwartung) länger in den eigenen vier Wänden zu verbleiben, werden andere Menschen (früher oder später) auf Pflegedienstleistungen angewiesen sein.

Die «Baby-Boomer-Generation» steuert auf das Rentenalter zu und entsprechend ist der Bedarf angesichts der statistischen Lebenserwartung im engeren Sinne keine Prognose, sondern vielmehr Gewissheit. 1,1% der Gesamtbevölkerung sowie insbesondere 7,1% der über 80-jährigen Personen leben bereits heute in Alters- oder Pflegeheimen (Gesundheitsdirektion ZH). Der demografische Wandel sorgt für eine Nachfrage nach Alterseinrichtungen (siehe Abbildung 1). Die Farbschattierung in den Kantonen stellt dabei den relativen Anteil der Personen im Alter von 80 und mehr Jahren

an der Gesamtbevölkerung dar. Die Grösse der grünen Rauten drückt die Anzahl in absoluten Zahlen pro Kanton aus. Bis 2040 werden in der Schweiz rund 920 zusätzliche Pflegeheime benötigt, das nach Angaben des Schweizerischen Gesundheitsobservatoriums – 1,6-mal mehr als heute.

ARTEN VON INSTITUTIONEN

Es gibt grob kategorisiert drei Arten von Betreibergesellschaften am Markt: Stiftungen und kirchliche Trägerschaften, öffentliche Trägerschaften sowie privatwirtschaftliche Trägerschaften. Die Gemeinden müssen ihren Bedarf und ihre Pflegekapazitäten grundsätzlich selbst bestimmen. Jedoch sind teils vorhandene Gebäude häufig entweder zu klein oder entsprechen nicht mehr modernen Standards

ANZEIGE

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



Sie haben Ziele. Wir ebnen Wege.

Von der Analyse über die Strategie bis zur Finanzierung: Für ein ganzheitliches Immobilienmanagement braucht es einen guten Sparringpartner.

lukb.ch/immobilienmanagement



(vom Konzept sowie von medizinischen Aspekten). Da die Investitionen häufig nicht im Budget der Gemeinde liegen, werden private Investoren gesucht. Die Gemeinde steuert dies z. B. über eine Abgabe von Grundstücken im Baurecht (stark vergünstigt) oder über Zonenvorschriften. Weiterhin werden Leistungsvereinbarungen mit der Betreibergesellschaft abgeschlossen, um die Tarife für Pflegeleistungen an das kantonale Taxreglement zu fixieren.

ARTEN VON PFLEGEFORMEN

Die klassische Pflege mit einem Einzelzimmer als triste Krankenstation mit Krankenbett und Holzschrank hat in dieser Form ausgedient. Neuere Konzepte verbinden verschiedene Pflegeformen der Tagespflege, der klassischen Akut- und

Langzeitpflege sowie der Demenzpflege mit «Wohnen im Alter». Beim Wohnen im Alter ist wiederum zu unterscheiden in: betreutes Wohnen im Alter und einer altersgerechten Wohnform mit optionalen Leistungen.

Beim betreuten Wohnen kann ein gewisser Pflegegrad der Bewohner hinzukommen. Der Vorteil an diesen integralen Konzepten ist, dass die Bewohner oft ein Vorrecht auf einen «richtigen» Pflegeplatz erhalten. Dies ist bei einer Knappheit von Pflegeplätzen ein Nachfragesog. Zu beobachten ist, dass Menschen bereits in ihren noch «aktiven» Jahren eine altersgerechte Wohnung anmieten. Diese Flexibilität lassen sich Betreiber mit einer angemessenen Prämie gegenüber normalen Wohnungen auszahlen. ▶



Martin Buob, Geschäftsleiter allgemeine baugenossenschaft luzern abl
Stefan Heggli und Guido Estermann,
Immobilien-Experten LUKB

PACHTWERTVERFAHREN

Im Rahmen einer Bewertung eines Pflegeheims sind oben genannte Formen gesondert zu berücksichtigen und mit entsprechend lokaler Analyse einzupreisen. Bei Alterswohnungen ist zu unterscheiden, ob die Wohnungen auch ohne Betreiber am Markt bestehen würden (Direktverwaltung Eigentümer bei baulicher Separierung). Bei integralen Konzepten ist eine Gesamtberechnung anzustellen, welche jedoch unterschiedliche Parameter in der Tragbarkeit der Pachtmiete hat.

Die Plausibilisierung einer nachhaltigen Betreiberrente erinnert an eine Hotelbewertung. Mithilfe der potenziellen Umsätze des Betreibers werden Kosten abgezogen sowie ein Tragbarkeitsanteil in Prozent angesetzt (Umsatzmethode). Das Residuum ist die maximal tragbare Pachtmiete der Betreiberin an den Eigentümer. Diese schwankt insbesondere nach: Art der Betreiberin (öffentlich, privat), Art der Pflege und Intensität, Grösse des Betriebs, Kostenstruktur des Betriebs, Konkurrenzanalyse in der Umgebung.

PACHANALYSE ALTERSWOHNEN

Die Umsätze aus dem reinen Alterswohnen bestimmen sich hauptsächlich durch die Mieteinnahmen. Beim betreuten Alterswohnen ist zu analysieren, ob sonstige Leistungen bereits als Pauschale in der Bruttomiete inkludiert sind oder ob sonstige Dienstleistungen zusätzlich kalkuliert werden müssen. Ein Ansatz über einfache Marktmietquantile von normalen Wohnungen ist hier zum Scheitern verurteilt, weil man Äpfel mit Birnen vergleichen würde. Vorzuziehen ist das direkte Vergleichsverfahren mit 2 bis 3 Wohnungen mit ähnlichen Betreiberkonzepten. Bei einer langfristigen Einschätzung der Marktmiete ohne Betreiber kann ausstattungsabhängig gegenüber einer «normalen» Wohnung 10 bis 30% aufschlagen werden. Hier gilt es zwischen der Plausibilisierung der Betreiberrente (Umsatzsicht) und dem Ansatz der unabhängigen Marktmiete (als Ausfallszenario) zu unterscheiden. Dies ist wiederum nur durchführbar, wenn die Alterswohnungen separat und zonenkonform sind (z. B. anderes Gebäude). Bei integralen

PFLEGENORMKOSTEN BASEL-LANDSCHAFT

Quelle: Amt für Gesundheit, Basel-Landschaft

Pflegebedarfsstufe	Pflegedauer Minuten/Tag	Pflegenormkosten (CHF)/Tag
1	Bis 20	25.45
2	21-40	38.20
3	41-60	63.65
4	61-80	89.10
5	81-100	114.55
6	101-120	140.00
7	121-140	165.45
8	141-160	190.90
9	161-180	216.35
10	181-200	241.80
11	201-220	267.25
12	Über 220	292.70

Konzepten ist durch die Prägung des Pflegebereichs anzunehmen, dass keine nachhaltig andere Nutzung für die Liegenschaft einbringlich ist (Fortführungsszenario).

PACHANALYSE PFLEGE

Bei den Einnahmen aus der Pflege sind drei Hauptkomponenten beachtenswert: Hotellerie-/Pensionstaxen, Betreuungspauschalen, Pflgetaxen sowie im kleineren Rahmen sonstige Dienstleistungen, da auch das potenzielle Ableben nicht gratis ist. Die Hotellerietaxen sind gesetzlich nicht normiert und unterliegen dem normalen Marktwettbewerb. Die Preise liegen grob zwischen 90 bis 180 CHF pro Tag, die Betreuungspauschalen zwischen 30 bis 60 CHF pro Tag. Die grosse Varianz besteht innerhalb den Pflgetaxen, welche kantonal im Taxreglement geregelt sind (siehe Grafik oben). Die Einstufung nach dem Bedarfsklärungs- und Abrechnungssystem wird mindestens zweimal jährlich bzw. bei akuter Veränderung des Gesundheitszustandes überprüft resp. angepasst. Schweizweit betrug die durchschnittliche Pflegestufe nach BESA 6.1.

BEWERTUNGSPARAMETER UND FAZIT

Angesichts der Tatsache, dass die Mietverträge zumeist mit 15 bis 25 Jahren Laufzeit abgeschlossen werden, ist eine Analyse der Pacht essenziell. Da die Umsätze in den Pflegeheimen jedoch im Vergleich zu Hotels mit ihren Saisonalitäten stabiler sind, ist die Festlegung weniger heikel. Die Tragbarkeit hat einen erheblichen Einfluss auf die Risikoverzinsung bzw. Diskontierung. Ein Over- oder Underrent würde mit einer Anpassung des Diskontsatzes ausgeglichen werden. Neben der Ertrags- ist die Kosten- seite von Pflegeeinrichtungen wichtig. Die Kosten sind für die Mietplausibilisierung schlussendlich ausschlaggebend, weil die Tragbarkeit der Miete auf der Basis vom EBITDAR* kontrolliert wird (Coverage Ratio). Insbesondere die Personalkosten schlagen bei Pflegeheimen zu Buche.

Ein weiterer relevanter Parameter ist die Form und Höhe der Absicherung der Miete. Es sollte von der Betreiberin eine Kauti- on von mindestens 6 bis 12 Monatsmieten hinterlegt werden. Investoren sollten sich eng mit der Betreiberin austauschen und gewisse Offenlegungen (Erfolgsrechnungen) vereinbaren. Die Prinzipal-Agenten- Theorie lässt sich ziemlich gut auf das Verhältnis von Betreiberin und Eigentümerin übertragen.

Abschliessend gesagt, stellen aufgrund der demografischen Entwicklung Alters- und Pflegeheime ein attraktives und nachhaltiges Investment dar. Angesichts des gewissen Risikos mit einem Single-Tenant-Betreiber ist eine intensive Analyse der Ertragssituation angeraten und ein laufender Austausch zentral.

*ERGEBNIS VOR ZINSEN, STEUERN, ABSCHREIBUNGEN AUF SACHANLAGEN UND ABSCHREIBUNGEN AUF IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE UND MIETEN ODER RESTRUKTURIERUNGSKOSTEN



*JULIAN SLICKERS

Der Autor ist Associate Director
CBRE Valuation & Advisory.



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.



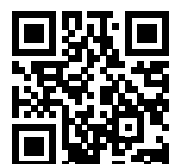
**JETZT
UNVERBINDLICHES
ERSTGESPRÄCH
SICHERN**

**E-Mobility Services
Migrol AG**

Badenerstrasse 569
8048 Zürich

e-mobilitaet@migrol.ch
Tel.: 044 495 16 16

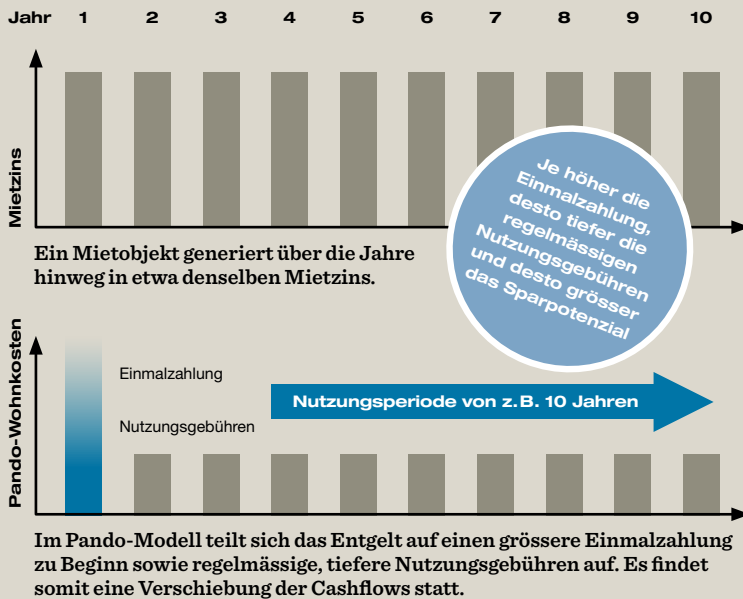
www.migrol.ch/e-mobilitaet



WIN-WIN FÜR EIGENTÜMER UND BEWOHNER

ABB. 1: FINANZIERUNGSMODELL: MIETE VS. PANDO-MODELL

Quelle: Pando Living AG



► GEBÄUDESPEZIFISCHE NUTZUNGSPERIODE

Eine vermietete Bestandesliegenschaft weist insbesondere mit zunehmendem Alter einen Mix an Wohnungszuständen auf. Die Wohnungen langjähriger Mieter sind meist renovationsbedürftiger als diejenigen, welche aufgrund von Mieterwechseln aktiver instandgehalten wurden. Entsprechend resultieren oft unterschiedliche Mietzinsniveaus. Das «Pando-Modell» bietet eine alternative Wohnform, die sich wesentlich stärker am Gebäudezyklus orientiert. Dem Gebäudealter und -zustand entsprechend wird dabei eine Nutzungsperiode definiert.

Dadurch, dass eine Wohneinheit für mehr als zehn Jahre fix vergeben wird, reduzieren sich Leerstände und Ertragsausfälle auf null. Der Nutzniesser hat für den

Mehrjährig fixierte Nutzungsperioden minimieren Sanierungsrückstände und schaffen Planungssicherheit. Auf Basis der befristeten Nutzniessung profitieren Eigentümer im «Pando-Modell» ausserdem von einer frühzeitigen Kapitalrendite.

TEXT – RETO CANEPA & MARCO FEUSI*

vollen Unterhalt seiner Wohneinheit zu sorgen, davon ausgenommen sind Allgemeinbereiche und Gebäudehülle, womit für die Eigentümerschaft keine ungeplanten Instandhaltungen oder gar Sanierungen anfallen. Im Vergleich zu einer klassischen Mietliegenschaft lassen sich so Verwaltungs- und Unterhaltskosten merklich reduzieren. Der Betrieb einer Liegenschaft im Pando-Modell gleicht dabei einer Stockwerkeigentumsverwaltung.

GESAMTSANIERUNG BESSER PLANEN

Problematisch bei klassischen Mietliegenschaften und Stockwerkeigentumsgemeinschaften ist das Thema der Substanzerhaltung. Mit zunehmendem Gebäudealter nehmen Betriebskosten und Sanierungsbedarf zu. Gerade in Mietliegenschaften bedingt eine umfassende Sanierung immer mehr Vorlaufzeit. Die Angst vor Ertragsausfällen, Leerkündigungen sowie möglichen Streit- und Erstreckungsfällen sorgt regelmässig für einen bewussten Aufschub wegweisender Entscheide.

Anders sieht die Situation beim neuen Modell aus. Sofern die Eigentümerschaft nach Ablauf keine Vertragserneuerung anbietet, endet das Nutzungsrecht über alle Wohneinheiten im Gebäude am definierten Stichtag. Dies ermöglicht es, Gesamtsanierungen besser zu planen und Ertragsausfälle bzw. Zusatzkosten durch Verzögerungen zu reduzieren. Dank Rücksicht auf den Gebäudezyklus werden Sanierungsrückstände minimiert und Werterhaltung wird planbarer.

In Zeiten sich vertuernder Bau- und Finanzierungskosten mögen zusätzliche Eigenmittel benötigt werden, um eine Sanierung oder einen Neubau zu realisieren. Das Modell kann eine alternative Finanzierungsquelle darstellen, weil die Eigentümerschaft über die zu Beginn geleistete Einmalzahlung frei verfügen kann. Weiter wäre es denkbar, den Betrag zinsbringend anzulegen oder portfolioübergreifend zu reinvestieren, eine neue Liegenschaft mitzufinanzieren oder die Verschuldung zu reduzieren. In Erbkonstellationen könnte eine frühzeitige Kapitalrendite realisiert und die Liegenschaft trotzdem im Familienbesitz gehalten werden.

WOHNFORM MIT ZWEI SEITEN

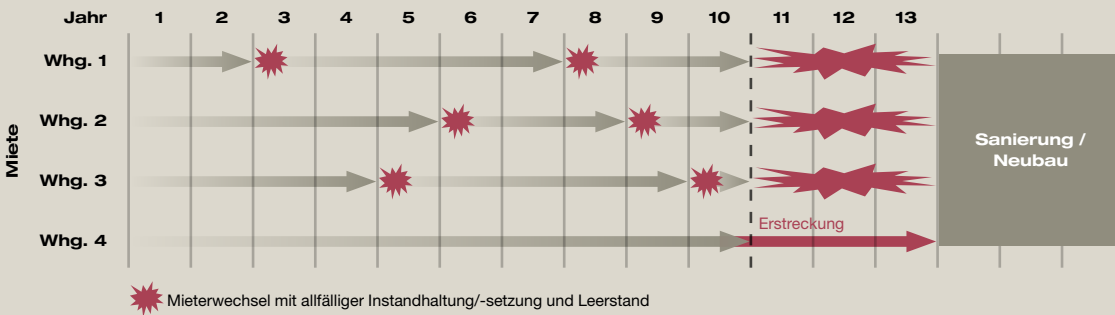
Die geschilderten Umstände zeigen, dass es Alternativen zur Vermietung und dem Verkauf braucht – und gibt. Kontakte aus der Vermarktung der ersten Wohnungen haben gezeigt, dass der Erklärungsbedarf zwar erhöht ist, aber das bewohnerseitige Interesse gross ist. So sind z. B. junge Familien oder Senioren, die aktiv Sicherheit und Planbarkeit suchen, gute Beispiele aus der Zielgruppe dieser neuen Wohnform. Es gilt aber zu beachten, dass eine Anwendung der Wohnform stets hinsichtlich des Objektes, des Marktumfeldes als auch der Eigentümerschaft zu prüfen ist. Sind die Bedingungen gegeben, so bietet sich Eigentümern privater, institutioneller oder öffentlicher Natur eine Möglichkeit, den Gebäudezyklus nachhaltiger und aktiver zu gestalten – und dies, ohne auf Rendite zu verzichten.

DAS PANDO-MODELL

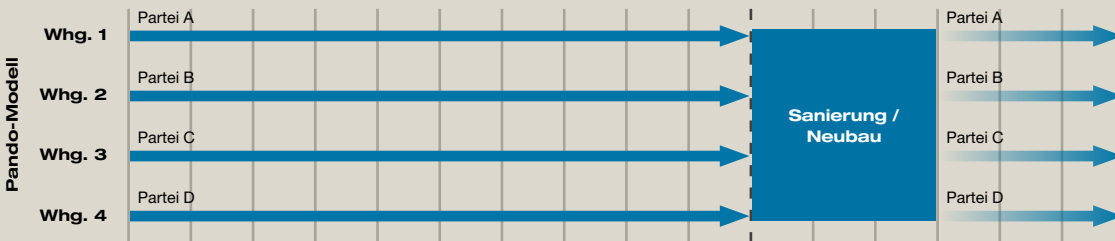
Als Mischform zwischen Eigentum und Miete basiert die Wohnform rechtlich auf der Nutzniessung und wird somit als Dienstbarkeit im Grundbuch eingetragen. Die Befristung von 10 bis 30 Jahren ist eigentümer- und objektspezifisch zu definieren. Für die eigentümerähnlichen Rechte und Pflichten entrichtet der Nutzniesser eine Einmalzahlung zu Beginn sowie regelmässige Nutzniessungsgebühren. Dabei gilt: je höher die Einmalzahlung, desto geringer die Gebühren und desto grösser das Sparpotenzial gegenüber einer regulären Miete. Im Gegensatz zur Miete ist das Vertragsverhältnis grundsätzlich unkündbar für die definierte Periode. Dem Nutzniesser steht es aber frei, seine Wohneinheit zu vermieten, wenn sich z. B. seine Lebensumstände ändern. Mit tieferem Eigenmitteleinsatz als beim Eigentum wohnt er sicherer und günstiger als in der Miete.

ABB. 2: STRUKTURELLE VORTEILE FIXER NUTZUNGSPERIODEN

Quelle: Pando Living AG



Mietliegenschaften kennzeichnen sich durch regelmässige Mieterwechsel aus, was teilweise zu ungeplanten Instandsetzungen oder sogar Leerständen führt. Bei Leerkündigungen wegen Sanierung/Neubau mag eine einzige Mieterstreckung im Extremfall sogar zu mehrjährigen Verzögerungen mit Mehrkosten und Ertragsausfällen führen.



Fixe Vertragsperioden sorgen dafür, dass Wechsel ausbleiben, und synchrone Vertragsendtermine stellen sicher, dass sich Bauprojekte nicht verzögern und verteuern.



***RETO CANEPA**
Der Autor ist Geschäftsführer einer Immobiliengesellschaft und Mitgründer der Pando Living AG.



***MARCO FEUSI**
Der Autor ist Unternehmer und Mitgründer der Pando Living AG.

ERSTUMSETZUNG IN PFÄFFIKON SZ

Als Pilotprojekt wurde die Wohnform erstmalig an einem Mehrfamilienhaus in der steuergünstigen Gemeinde Freienbach SZ umgesetzt. Das Gebäude aus dem Jahr 1955 wird nicht allen heutigen Ansprüchen gerecht und es fehlen beispielsweise Balkone, Waschtürme und Lift. Auch nach einer sanften Instandsetzung wird deshalb lediglich eine zehnjährige Nutzungsperiode angeboten. Bei Beginn der Transformation ins Pando-Modell waren 9 der 10 Wohnungen vermietet.

Vier bestehende Mieter konnten für einen Wechsel gewonnen werden und inzwischen sind 9 der 10 Wohnungen bereits wieder vergeben. Zukünftig sollen weitere Objekte folgen, sodass mit der Wohnform – zum Vorteil von Eigentümern und Bewohnern – weitere Wohnungsmärkte erschlossen werden können. Doch dafür gilt es Eigentümern zuerst aufzuzeigen, dass nicht alles schwarz (Vermieten) oder weiss (Verkaufen) sein muss. ■

ANZEIGE



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



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

LAGE UND AUSSTATTUNG SIND ENTSCHEIDEND

Bei der Frage, wann eine Immobilie als Luxusobjekt gilt, gehen die Meinungen auseinander. Eine starre Grenze wie zum Beispiel ab einem Kaufpreis von 3 Mio. CHF oder ab einer Fläche von 200 m² werden den einzelnen Objekten nicht gerecht. TEXT – FERHAT KARAKURT*



Gewisse Extras mögen ein Plus sein, sie sind aber noch lange kein Garant dafür, dass ein Objekt als luxuriös eingestuft wird.

BILDER: ADOBE STOCK

► DIE WAHL RICHTIGER BEWERTUNGSMETHODEN

Im Marktumfeld der steigenden Immobilienpreise gewinnt die Immobilienbewertung zunehmend an Bedeutung. Insbesondere im Hinblick auf die gestiegene Anzahl von vermögenden Personen und deren Kaufbereitschaft werden Immobilien vermehrt begutachtet und Verkaufspreise verifiziert. Dabei stellt sich die Frage: Ist ein Einfamilienhaus an der Goldküste in Zürich immer ein Luxusobjekt? Kann sein, muss aber nicht. Für die Bewertung von Immobilienanlagen haben sich verschiedene Methoden wie die Kapitalisierung des Ertragswertes oder die Vergleichswertmethode durchgesetzt. Luxusimmobilien können jedoch nur begrenzt mit diesen Methoden bewertet werden; sie müssen somit gesondert betrachtet werden. Insbe-

sondere bei der Finanzierung solcher Liegenschaften spielt die Klassifizierung eine immer grössere Rolle. Denn für die Finanzierung von Luxusimmobilien wird in der Regel eine höhere Eigenkapitalquote als die sonst üblichen 20% gefordert.

DIE BASIS: EIN OBJEKTIVER WERT

Ein wichtiger Faktor bei der Klassifizierung von Immobilien ist der Kaufpreis. Dieser wird zwischen Käufer- und Verkäuferschaft festgelegt und kann grundsätzlich frei bestimmt werden. Bei Luxusobjekten ist dieser Preis für Interessenten jedoch nicht immer objektiv nachvollziehbar, da er durch subjektive Faktoren beeinflusst wird, welche den Preis in die Höhe treiben. Ein Bewerter blendet diese Faktoren aus und konzentriert sich auf objektive

Kriterien. Daraus resultiert in vielen Fällen ein Wert unter dem Kaufpreis. Dieser definiert gewissermassen die Obergrenze für die Finanzierung der Liegenschaft und stellt sicher, dass bei einem Wiederverkauf die Zahlungsbereitschaft gewährleistet ist. Doch was bestimmt den Wert?

Für einen Immobilienbewerter ist die Lage einer Liegenschaft der wichtigste Faktor bei der Wertbestimmung. Hierzu gehören Punkte wie Gemeinde, Steuermass, Nähe zum öffentlichen Verkehr, Nähe zum Zentrum, Seesicht, Bergsicht oder sogar Seeanstoss usw. Die einzelnen Kriterien werden unterschiedlich gewichtet und ergeben schlussendlich ein Rating, das die Attraktivität der Lage bestimmt. Eine noch immer bewährte Methode hierfür ist die Lageklassenmethode von Wolfgang Nägeli (1958), die sich im Laufe der Zeit an die Marktgegebenheiten angepasst hat. Je höher das Rating ist, desto attraktiver ist die Lage und desto höher ist der Wert. Mit drei Millionen Franken liegt die Preisschwelle für die Klassifizierung von Luxusobjekten an guten beziehungsweise exklusiven Lagen damit recht niedrig. Denn: In Hochpreis-Eigenheimmärkten ist unter diesem

ANZEIGE

www.visualisierung.ch

Wert kaum noch etwas zu finden. Bei der vordefinierten Grenze würde somit jede Immobilie an der Goldküste zum Luxusobjekt werden.

DIE ARCHITEKTUR TREIBT DEN WERT NACH OBEN

Um eine Liegenschaft in der Bewertung als luxuriös einzustufen, muss sie auch «etwas hergeben». Es geht darum, wie das Objekt gesamthaft ausgestattet ist. Neben einer repräsentativen Architektur des Gebäudes zählen auch zusätzlich ausgebauter Räumlichkeiten, die beispielsweise als Sauna, Pool oder Heimkino genutzt werden, dazu. Diese Extras werten das Objekt auf und geben der Bewertung etwas Handfestes. Hier gilt: Je exquisiter der Ausbau ist, desto wahrscheinlicher wird das Luxuskriterium erfüllt. Allerdings gehören gewisse Ausbauten wie beispielsweise ein Lift in einem Einfamilienhaus in manchen Regionen bereits zum Standard und können nicht zwingend als wertsteigerndes Element betrachtet werden. Es lohnt sich daher, einen Bewerter zu Rate zu ziehen, da sich dieser in der Typologie, geografisch und qualitativ bestens auskennt. Ein weiteres wichtiges Kriterium ist die Fläche, die ein Haus bzw. eine Wohnung bietet. Durch den anhaltenden Trend zum Homeoffice ist der Platzbedarf gestiegen und verstärkt in den Vordergrund gerückt. Grosszügig gestaltete Räume, möglichst viele Zimmer sowie genügend Parkmöglichkeiten in der Garage sind insbesondere für Kaufinteressenten von gehobenem Wohneigentum ein wichtiges Kriterium. In städtischen Lagen ist Wohnraum hingegen knapp und Wohnungen sind kleiner dimensioniert. Ein starres Kriterium von 200 m² ist somit für den individuellen Markt nicht sinnvoll.

VERGLEICH ALS ENTSCHEIDUNGSGRUNDLAGE

Bewertungsexperten sind täglich mit neuen Immobilien konfrontiert, und keine Liegenschaft ist wie die andere. Dennoch ist ein Vergleich absolut wichtig und ausschlaggebend für eine objektive Betrachtung. Da Informationen zu vergleichbaren Objekten nicht öffentlich zugänglich sind und oftmals keine aussagekräftigen statistischen Daten zur Verfügung stehen, sind der langjährige Erfahrungsschatz und die eigenen Datenbanken für den Experten so



wichtig. Aus dem Gedankenexperiment, zwei identische Häuser an zwei unterschiedlichen Standorten zu bewerten, ergibt sich logischerweise, dass diese nicht automatisch gleichwertig sind. Ebenso sind aber auch zwei Objekte am gleichen Ort mit der gleichen Grösse nicht zwingend gleichwertig. Die Mikrolage, Besonnung, Zusatznutzungen sind hier werttreibend. Auch wenn theoretisch ähnliche Preisspannen erwartbar wären, kann es sein, dass das eine Haus als Luxusobjekt anzusehen ist und das andere nicht. Eine klare Abgrenzung ist oftmals schwierig, weshalb viele Bewerter auf einen verbindlichen Kriterienkatalog drängen, der gewährleistet, dass «normale» Häuser im Gegensatz zu Luxusimmobilien insbesondere bei der Finanzierung richtig klassifiziert werden.

FAZIT

Eine einfache Regel, anhand der eine Immobilie als Luxusobjekt eingestuft werden kann, existiert nicht. Fixe Kriterien wie zum Beispiel ein «Marktwert ab 3 Mio. CHF» oder eine «Wohnfläche ab 200 m²» erscheinen zu unflexibel und pauschal für die unterschiedlichen Immobilieneilmärkte. Wie vorangehend beschrieben, müssen dabei verschiedene Kriterien, welche auf den jeweiligen Markt abgestimmt werden, zur Anwendung kommen. ■



*FERHAT KARAKURT

Der Autor ist Consultant für Immobilienbewertung bei der Kuoni Mueller & Partner Consulting AG.



Clever sanieren – Rolläden erhalten

- geringere Investitionskosten
- geringere Unterhaltskosten
- + höhere Rendite



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

Telefon +41 34 447 55 55

rufalex@rufalex.ch
www.rufalex.ch

SVIT ENGAGIERT SICH IN DER «ALLIANZ E-TAX»

Die Erhebung von Steuern ist in der Schweiz aufgrund der vielen Akteure sehr fragmentiert. Die Steuerhoheit liegt bei den Kantonen, was eine Vereinheitlichung (auch nur der Datenformate und Schnittstellen) zu einer grossen Herausforderung macht.

TEXT – MARCEL HUG*

ÜBERSICHT ZUR MEDIENBRUCHFREIEN EINREICHUNG VON STEUERERKLÄRUNGEN

Quelle: Befragung allianz e-tax 2022

Kanton	Natürliche Personen	Juristische Personen
AG	Nein	Nein
AI	Nein	Nein
AR	Nein	Nein
BL	Nein	Nein
BS	Ja	Nein
BE	Ja	Ja
FR	Ja	Nein
GE	Ja	Ja
GL	Ja	Nein
GR	Nein	Nein
JU	keine Angaben	keine Angaben
LU	Ja	Ja
NE	Ja	Ja
NW	Ja	Ja
OW	Ja	Ja
SH	keine Angaben	keine Angaben
SZ	teilweise	Nein
SO	Nein	Nein
SG	Nein	Nein
TI	Ja	Ja
TG	Nein	Nein
UR	Nein	Nein
VD	Ja	Ja
VS	Ja	Nein
ZG	Ja	Nein
ZH	Nein	Nein



TEIL DER DIGITALEN VERWALTUNG SCHWEIZ

Ein wichtiger Teil, der unsere Mitglieder und deren Kunden in der täglichen Arbeit entlasten könnte, wären sämtliche Arbeiten in Zusammenhang mit der Steuererklärung von juristischen, aber auch natürlichen Personen. Genau hier setzt die allianz e-tax an und versucht die Steuerbehörden bei den Digitalisierungsbemühungen so zu unterstützen, dass auch die Sicht der Wirtschaft in die Lösung eingebracht werden kann. Federführend für die Standards in diesem Bereich ist die Schweizerische Steuerkonferenz (SSK), in welcher alle kantonalen Steuerämter und die ESTV vertreten sind. In der allianz e-tax sind neben dem SVIT Schweiz auch die beiden Treuhänderverbände Treuhand Suisse und Expert Suisse dabei. Daneben ist es aber auch wichtig, dass die Allianz von Softwareanbietern unterstützt wird, da diese mit ihren Produkten häufig die Lieferung der Daten aus der Steuererklärung an die Steuerverwaltung übernehmen.

«KANTÖNLIGEIST» AUCH BEI DEN STEUERERKLÄRUNGEN

Anlässlich der letzten Sitzung der allianz e-tax wurde aufgezeigt, wo der Bund in seinen Digitalisierungsbemühungen steht. Gleichzeitig präsentierte die SSK den aktuellen Stand der Planung bei den Kantonen. Es wurde bei der SSK entschieden, dass in

Die korrekte Deklaration der Steuern stellt für KMU eine grosse Herausforderung dar.

BILD: 123RF.COM

► BUND ALS VORREITER FÜR DIE KANTONE

Das eidgenössische Parlament hat in diesem Herbst einen wichtigen Schritt in Richtung der Digitalisierung der Bundesverwaltung gemacht. Beide Räte haben mit grossem Mehr das Bundesgesetz über den Einsatz elektronischer Mittel zur Erfüllung von Behördenaufgaben gutgeheissen. Es definiert wichtige Eckpunkte. Das Gesetz regelt auch die Zusammenarbeit mit Behörden ausserhalb der Bundesverwaltung und Dritten. Der Bundesrat schafft darin zudem eine Grundlage für die Durchführung von Pilotversuchen. Ziel ist es, gemäss dem Grundsatz «Digital first» die elektronische Abwicklung von Geschäftsprozessen zu fördern. Die Vorlage ist ein wesentliches Element der vom Bund und Kantonen getragenen «Digitalen Verwaltung Schweiz» (DVS). Gelten sollen einige Bestimmungen zudem auch für die kantonalen Verwaltungen, die Bundesrecht anwenden.

fünf verschiedene Stossrichtungen gearbeitet werden soll. In erster Priorität soll ein Standard für die natürlichen Personen entwickelt werden, welcher anfangs 2024 zur Verfügung stehen soll. In einer zweiten Phase soll dann das Thema juristische Personen angegangen werden. Bei diesen spielt insbesondere die E-Bilanz eine grosse Rolle, mit welcher eine möglichst hohe Vereinheitlichung unter den Rahmenbedingungen der verschiedenen Kantone erreicht werden soll. Der grosse Knackpunkt in dieser Angelegenheit sind die kantonalen Gesetzgebungen im Steuerbereich. Diese in einheitlichen Standards abzubilden, ohne inhaltliche Anpassungen an den kantonalen Steuergesetzen bzw. Verordnungen vornehmen zu müssen, scheint im Moment noch in weiter Ferne. Auch ist der Digitalisierungsgrad der verschiedenen kantonalen Verwaltungen nicht einheitlich, wie eine Umfrage der allianz e-tax bei den Kantonen ergab. Nur 8 der 24 befragten Kantone gaben an, dass sowohl die Steuererklärung der natürlichen Personen als auch der juris-

tischen Personen medienbruchfrei übermittelt werden können.

Auf der anderen Seite sind die verschiedenen Hersteller von Steuersoftware, welche gern möglichst einheitliche Standards haben möchten, aber aus verständlichen Gründen nicht bereit sind, ihre Betriebsgeheimnisse wie Quellcode usw. zu veröffentlichen. Dies führt dazu, dass auch auf dieser Seite verschiedene Interessen geschickt gebündelt werden müssen, damit ein Standard entsteht, welcher für alle Beteiligten anwendbar und praxistauglich ist. Aus all diesen Gründen ist es wichtig, dass die allianz e-tax im ständigen Austausch mit den Steuerämtern, der Politik und den Hersteller von Softwares ist und gleichzeitig darauf drängt, möglichst einheitliche digitale Standards für die ganze Schweiz zu erhalten, welche in der Praxis zu grossen administrativen Erleichterungen führen sollen. Der SVIT Schweiz bleibt zusammen mit seinen Partnern beim Thema «Digitalisierung» dran.



***MARCEL HUG**

Der Autor ist CEO des SVIT Schweiz.

ANZEIGE

Quereinstieg in die Immobilienbranche?

Der Kurs behandelt praxisbezogen die wichtigsten Fragen der Immobilienbewirtschaftung im Sinn eines Basislehrgangs. Daneben werden spezifische Fragen im Hinblick auf Quereinstieg behandelt.

Quereinsteigerkurs Immobilienbewirtschaftung

Aktuelle Kursdaten 2023 unter www.svit-bildung.ch

Jetzt anmelden!

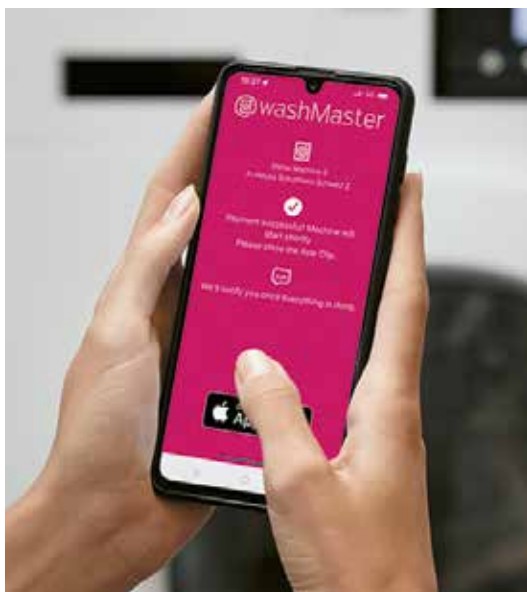


Erklärvideo



Lehrgang
als
Präsenz-
Unterricht

SHARING ECONOMY UND DIGITALISIERUNG IN DER WASCHKÜCHE



Die grossen Trends machen auch nicht vor der Waschküche halt. Auch dort hält die Sharing Economy und Digitalisierung Einzug. Schulthess ist dabei Vorreiter. Heisst: Bei Schweizer Experten für Waschtechnik bekommen Verwaltungen und Immobilieneigentümer alles aus einer Hand. Und dank attraktiven und flexiblen Finanzierungsmodellen wird der Aufwand für die Waschküche dabei minimiert. Das Beispiel von der Überbauung in Schlieren zeigt, wie das funktioniert.

Die Schweizerische Immobilien Anlagestiftung Ecoreal ist Eigentümerin der Überbauung Wagonlits an der Badenerstrasse in Schlieren. Der Name lehnt sich an den französischen Begriff für Schlafwagen im Bahnfernverkehr an und bezieht sich auf den flächenmässig optimierten Wohnraum an gut erschlossener Lage. Die Überbauung ist ein offenes System, das sowohl Räume für den Rückzug als auch Orte für Begegnungen beinhaltet, wie beispielsweise der zentrale Park. Die 173 Wohnungen sind flächenmässig auf ein Minimum reduziert.

Rund um die Uhr sorgenfrei waschen

Damit die Mieterinnen und Mieter ihre Wäsche waschen und trocknen können, stehen ihnen dafür 24 Schulthess-Waschmaschinen und 24 Schulthess-Wäschetrockner zur Verfügung. Ecoreal hat sich für das Schulthess-Sorglospaket entschieden. Das bedeutet, dass die Anlagestiftung in der Überbauung lediglich die Waschräume zur Verfügung stellt, in denen die Maschinen stehen. Um alles andere kümmert sich Schulthess. Die Geräte wurden auf den Wunschtermin geliefert und installiert. Für Ecoreal entstanden keine zusätzlichen Kosten.

Diese Waschmaschinen und Wäschetrockner bleiben im Besitz von Schulthess. Bei jedem Waschgang, den die Mieterinnen und Mieter tätigen, verdient das Unternehmen einen kleinen Anteil daran. Schäden oder Probleme können Nutzerinnen und Nutzer direkt bei Schulthess melden, und der Kundenservice kümmert sich sofort darum. Dieses Prinzip heisst Pay-per-Use und bringt viele Vorteile. Ecoreal als Eigentümerin und als Verwaltung hat keinen Aufwand, Schulthess regelt alles und unterhält die Maschinen.

«Schweizer Produkt, gute Qualität, Langlebigkeit und kurze Waschprogramme – das waren die Gründe, warum wir uns für Schulthess entschieden haben», erzählt Lea Bürgi, Immobilientreuhänderin bei Ecoreal. Seit 2021 sind alle Schulthess-Maschinen im Homecare-Bereich mit der höchsten Energieeffizienzklasse A ausgezeichnet.

washMaster – die intelligente Plattform für vernetztes Waschen

Die Maschinen sind zudem mit dem Schulthess-washMaster ausgestattet. Die Maschinennutzung der Mieterinnen und Mieter wird digital über die washMaster-App abgerechnet. Auf der App hat man die Möglichkeit, eine Maschine im Voraus zu reservieren und das Waschen und Trocknen direkt darüber zu zahlen. «Besonders beliebt ist Twint», erklärt Lea Bürgi. Für die Mieterinnen und Mieter sowie für die Eigentümerin ist der washMaster ideal.

Attraktive und flexible Finanzierungsmodelle

Schulthess bietet für Immobilienbewirtschafter verschiedene Finanzierungsmodelle an – je nach Bedürfnis. Dabei wählen sie, was zu den eigenen Bedürfnissen passt und profitieren von den vielen Vorteilen: keine Erstinvestitionen, keine Reparaturkosten. Die Waschmaschinen, Trockner und Raumlufttrockner können mit den Modellen «Pay per Use», «Miete» oder «Leasing» finanziert werden.



WEITERE INFORMATIONEN

Schulthess Maschinen AG
Landstrasse 37, 8633 Wolfhausen
Telefon 055 253 51 11, www.schulthess.ch



NEUER RATGEBER ZUM STOCKWERKEIGENTUM

Der neue Ratgeber «#stockwerkeigentum – das ist aber nicht dein ernst?» ist ein Nachschlagewerk, das mehr als 200 Fragen praxisnah beantwortet. TEXT – **DANIEL KIENAST***

«#stockwerkeigentum – das ist aber nicht dein ernst?»
von Amédéo Wermelinger/
Daniel Kienast/
Michael Hein/
Michael Mötteli,
196 Seiten,
69 CHF.
QUELLE: ZVG



► HERAUSFORDERUNGEN IM STOCKWERKEIGENTUM

Der Alltag im Stockwerkeigentum ist gespickt mit vielfältigen Fragen und Aufgaben aus allen Bereichen. Dabei ist sicherlich relevant, auf welche Art eine Liegenschaft unterhalten werden sollte, damit ihr Wert erhalten bleibt. Genauso wichtig ist es aber auch zu wissen, was man auf dem Weg zum Stockwerkeigentumserwerb alles beachten sollte und wie es schliesslich ist, Miteigentümerin und -eigentümer eines Mehrfamilienhauses zu sein. Zum einen ist es eine Freude, gemeinsam ein Haus zu haben, zum anderen eine Herausforderung.

Auch rund um die jährliche Versammlung gilt es, unzählige Punkte zu beachten und ganz konkret einzuhalten, was wiederum zum grössten Teil Sache der eingesetzten Verwaltung ist. Ja, was sind denn eigentlich die Aufgaben der Verwaltung, und was muss trotz einer professionellen

Verwaltung dennoch durch die Eigentümerschaft übernommen werden? Und wer erklärt mir – insbesondere falls ich keine Buchhaltungskenntnisse habe –, wie die Jahresrechnung zu verstehen ist und was all diese Zahlen für mich bedeuten?

Die rechtlichen Grundlagen im Gesetz, Reglement oder im Begründungsakt geben zu vielen Fragen Aufschluss. Nur sind die Formulierungen kaum «alltagstauglich» und auch nicht alle Fragen werden dort konkret beantwortet. Dabei ist stets zu bedenken, dass es im Stockwerkeigentum so dann menschelt – und dies wohl eine der grössten Herausforderung darstellt, weil diese Problematik oft auch mit negativen Emotionen verbunden sein kann.

MANGELNDES WISSEN ALS URSPRUNG DER KONFLIKTE

Trotz all der bekannten oder unbekannteren Herausforderungen erfreut sich

Stockwerkeigentum einer wachsenden Beliebtheit. Gleichzeitig sind mit dem Eigentum hohe Erwartungen verbunden – und oft auch viel Herzblut. Die Komplexität verstärkt die Herausforderungen, mit welchen sich eine Gemeinschaft auseinandersetzen muss. Und aus Erfahrung lässt sich sagen, dass bei diversen dieser Knackpunkte der Ursprung oft in einem mangelnden Wissen zu finden ist. Für eine Gemeinschaft wird es somit immer wichtiger, relevante Themen frühzeitig zu antizipieren und zielführend anzupacken. Dies hilft im Wesentlichen, Kosten zu senken und die Zufriedenheit der Bewohnerinnen und Bewohner zu stärken.

WER KANN MEINE FRAGEN BEANTWORTEN?

Da es nicht für jede Stockwerkeigentümergeinschaft einfach ist, Zugang zum erforderlichen Fachwissen zu haben, wurde nun für den Alltag ein Ratgeber verfasst. Dieses Buch liefert auf über 200 praktische Fragestellungen klare und einfach formulierte Antworten. Es wurde in intensiver Zusammenarbeit von Fachkräften aus den Bereichen der Bewirtschaftung, Mediation, Soziokultur sowie Juristik erarbeitet. Ebenfalls wird laufend auf kritische oder heikle Begebenheiten aus der Praxis hingewiesen und mit Tipps und Tricks zu einer optimalen Bewirtschaftung aufgewertet.

Ziel des Ratgebers ist es, das teilweise vorherrschende «Unbeliebtheits»-Image, welches dem Stockwerkeigentum anhaftet, zu verbessern. Die Autoren teilen ihr Fachwissen mit der Leserschaft und zeigen Lösungen auf verständliche Art und Weise zu den unterschiedlichsten Herausforderungen auf. Und so heisst es dann nicht mehr: Stockwerkeigentum – das ist aber nicht dein Ernst? Sondern vielmehr: Stockwerkeigentum, ja sehr gern! Sie können den Ratgeber für 69 CHF zzgl. Versand unter shop.svit.ch bestellen. ■



***DANIEL KIENAST**

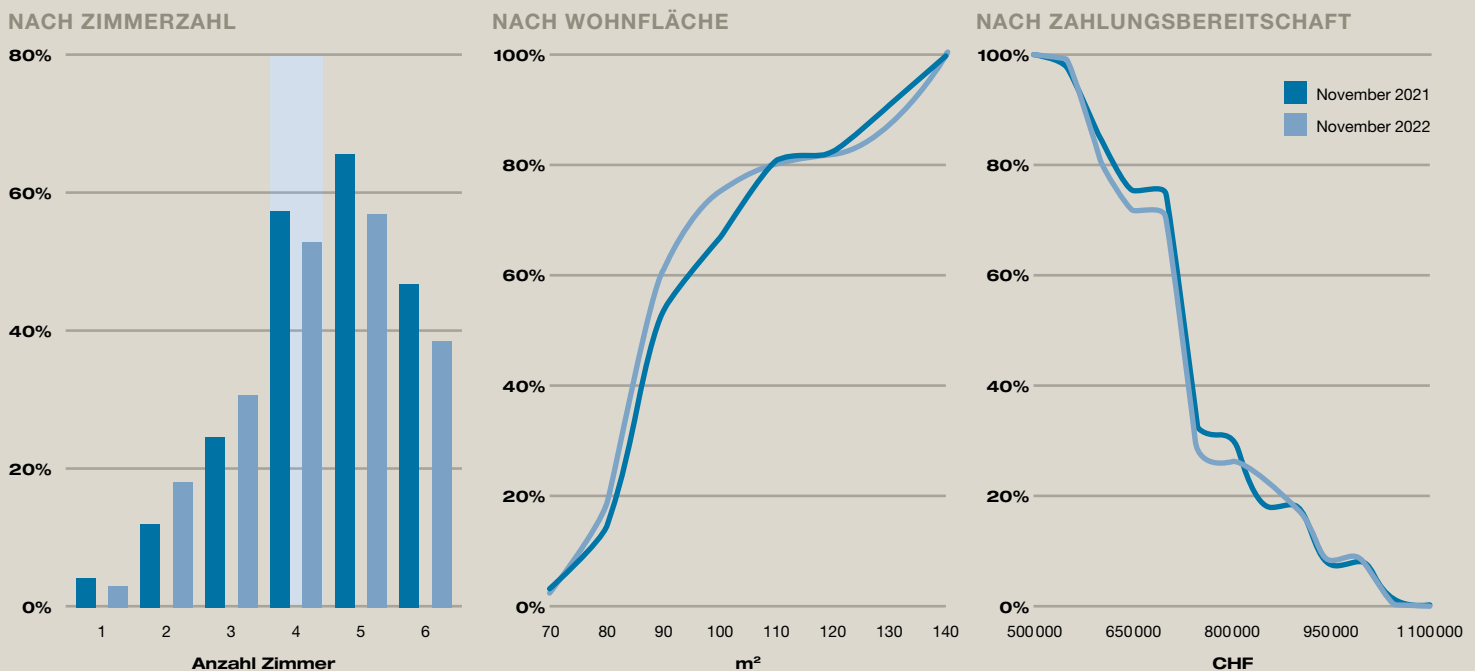
Der Autor ist Geschäftsleiter bei der ProSteg AG.

NACHFRAGEPROGNOSE: TENDENZ UNEINHEITLICH

Ende 2021 konnten wir konstatieren, dass sich die durch die Neubewertung des Wohnens ausgelösten Trends wieder abschwächen. Wie sieht das ein Jahr später aus? Kurzantwort: uneinheitlich. **TEXT – DIETER MARMET***

ABBILDUNG 1: VERTEILUNG DER NACHFRAGE NACH EIGENTUMSWOHNUNGEN IN FRIBOURG NACH ZIMMERZAHL SOWIE JEWEILS FÜR DIE 4- BIS 4,5-ZIMMER-WOHNUNGEN NACH WOHNFLÄCHE UND ZAHLUNGSBEREITSCHAFT

Quelle: Realmatch360



▶ RICHTUNGSWECHSEL

Vor einem Jahr stellten wir die Frage, ob sich die seit März 2020 beobachtbaren Trends wieder ins Gegenteil verkehren (vgl. ImmoBilia, Dezember 2021, «How it started, how it is going»). Dabei konnten wir feststellen, dass all die durch die Neubewertung des Wohnens ausgelösten Nachfrageentwicklungen im Schweizer Immobilienmarkt («grösser», «teurer», «weniger zentral», «vermehrt Eigentum» etc.) sich tendenziell wieder abgeschwächt oder bereits die Richtung gewechselt haben. So hielt sich beispielsweise die Nachfrage nach kleinen Mietwohnungen seit der weitgehenden Normalisierung des Alltags im Frühling 2021 besser als jene nach mittelgrossen oder grossen Mietwohnungen und die Nachfrage in den Agglomerationen der Grosszentren besser als jene in den Agglomerationen der Mittelzentren. Im Ausblick auf das laufende Jahr haben wir damals vermutet, «dass sich die Trends, die sich seit dem Ausbruch der Pandemie beobachten liessen, nicht weiter verstärken, sondern tendenziell weiter abschwächen» werden.

“GESAMTSCHWEIZERISCH NORMALISIERT SICH DIE NACHFRAGE WEITER, REGIONAL UND LOKAL SIND ABER GANZ UNTERSCHIEDLICHE ENTWICKLUNGEN ZU BEOBACHTEN.“

WEITERE NORMALISIERUNG?

Der Vergleich der aktuellen Nachfragedaten in Fribourg mit jenen von vor zwölf Monaten zeigt, dass wir mit diesem Ausblick so falsch nicht gelegen haben.

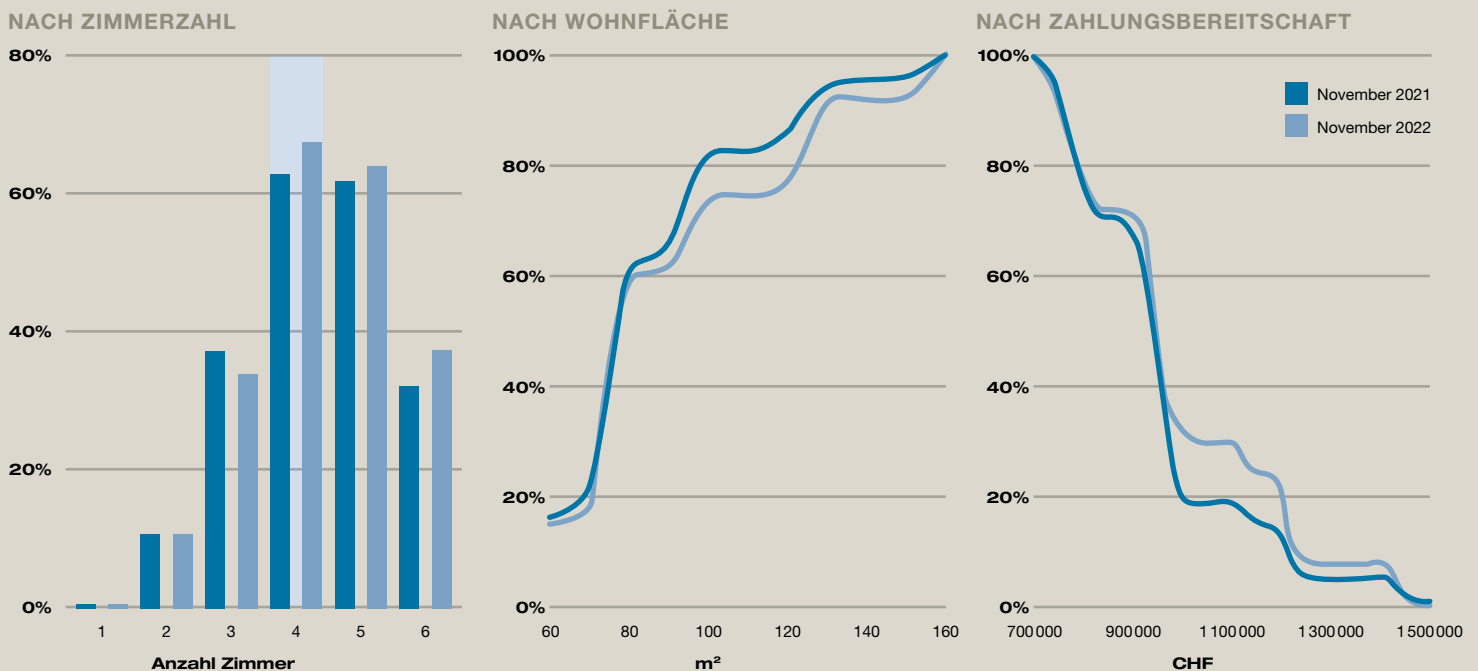
Die Nachfrage nach Wohneigentum hat sich weniger gut gehalten als jene nach Mietwohnungen. Grössere Eigentumswohnungen mit 4 oder mehr Zimmern werden aktuell weniger oft nachgefragt als vor einem Jahr, kleinere mit 2 und 3 Zimmern dagegen häufiger. Doch nicht nur das berühmte «Zimmer mehr» steht seltener im Fokus der Nachfrager, sie geben sich in den Suchabos auch wieder mit weniger Fläche zufrieden. 100 m² Wohnfläche reichen aktuell für rund drei Viertel aller Suchenden nach einer 4- bis 4,5-Zimmer-Eigentumswohnung aus, vor einem Jahr betrug dieser Anteil lediglich zwei Drittel. Auch die während der Pandemie sprunghaft erhöhten Wohnbudgets scheinen sich wieder zurückzubilden. So zeigen aktuell nur noch knapp ein Viertel aller Suchenden eine Zahlungsbereitschaft von 750 000 CHF oder mehr für eine 4- bis 4,5-Zimmer-Eigentumswohnung, vor zwölf Monaten waren es noch gut ein Drittel (vgl. Abbildung 1). Die Nachfrageentwicklung in Fribourg lässt deshalb vermuten, dass sich die oben erwähnten Trends im laufenden Jahr tatsächlich weiter abgeschwächt haben.

ODER NEUER SCHWUNG?

Allerdings gibt es auch Gemeinden, in denen in den vergangenen zwölf Monaten exakt die gegenteilige Entwicklung zu beobachten war. So zum Beispiel in

ABBILDUNG 2: VERTEILUNG DER NACHFRAGE NACH EIGENTUMSWOHNUNGEN IN BADEN NACH ZIMMERZAHL SOWIE JEWEILS FÜR DIE 4- BIS 4,5-ZIMMER-WOHNUNGEN NACH WOHNFLÄCHE UND ZAHLUNGSBEREITSCHAFT

Quelle: Realmatch360



Baden, einwohnermässig etwa halb so gross wie Fribourg. Dort werden aktuell grosse Eigentumswohnungen klar häufiger nachgefragt als im Vorjahr, während sich weniger Suchende nach einer kleinen Eigentumswohnung umsehen. Dasselbe gilt für die gesuchten Wohnflächen: Während vor einem Jahr noch 82% der Suchenden mit 100 m² für eine 4- bis 4,5-Zimmer-Eigentumswohnung zufrieden gewesen wären, sind es aktuell nur noch knapp 74%. Und auch die Zahlungsbereitschaft in Baden ist in den vergangenen zwölf Monaten klar gestiegen: So verfügen heute rund ein Viertel der Suchenden über ein Budget von 1,2 Mio. CHF oder mehr für eine 4- bis 4,5-Zimmer-Eigentumswohnung; vor einem Jahr war es weniger als ein Sechstel (vgl. Abbildung 2). Eine Nachfrageentwicklung wie in Baden spräche eher dafür, dass sich die durch die Neubewertung des Wohnens ausgelösten Trends seit Ende 2021 wieder verstärkt haben.

LANDESWEITE ENTWICKLUNG

Die Betrachtung der gesamtschweizerischen Indizes zeigt allerdings, dass die Entwicklung in vielen Orten der Schweiz eher jener in Fribourg als jener in Baden gleicht. So ist etwa die Nachfrage nach kleinen Mietwohnungen schweizweit deutlich stärker gestiegen als jene nach mittelgrossen oder grossen Miet-

wohnungen. Und bei den Eigentumswohnungen ist die Nachfrage nach kleinen Objekten weniger stark zurückgegangen als jene nach Wohnungen mit mehr Zimmern. Über alles gesehen lagen wir also mit unserer Prognose einer weiteren Normalisierung im Jahr 2022 durchaus richtig. Dass es aber Regionen und Gemeinden gibt, in denen sich die Nachfrage in eine ganz andere Richtung entwickelt hat, zeigt die Notwendigkeit, sich bei einer konkreten Fragestellung nicht auf irgendwelche Durchschnittswerte abzustützen, sondern die lokalen Entwicklungen genau zu prüfen.

AUSBLICK 2023

Für das nächste Jahr erwarten wir schweizweit eine Fortsetzung der Trends aus diesem Jahr. Die Nachfrage nach Mietwohnungen dürfte – auch aufgrund der nach wie vor starken Zuwanderung – weiter ansteigen, nicht zuletzt jene nach günstigem Wohnraum. Auf der Eigenheimseite erwarten wir dagegen einen weiteren Rückgang der Nachfrage, der sich jedoch, parallel zur prognostizierten Verlangsamung des Zinsanstiegs, tendenziell abschwächen dürfte. Vor allem aber erwarten wir lokal und regional zum Teil gegenläufige Entwicklungen bei der Nachfrage, was die genaue Beobachtung der Bedürfnisse der Wohnungssuchenden umso bedeutender erscheinen lässt.



***DIETER MARMET**

Der Autor ist Mitglied des Advisory Boards von Realmatch360, das Projektentwickler, Investoren, Bewirtschafter, Makler, Berater und Bewerter mit aktuellen Informationen zur Immobiliennachfrage beliefert.

ENplus führt ab 2023 strengere Kriterien für die Zertifizierung von Holzpellets ein. Ziel ist, die optimale Anpassung an die Energiewende und den globalen Pelletmarkt.

BILD: UNSPLASH.COM



INTERNATIONAL

MEHR QUALITÄT
FÜR HOLZPELLETS

ENplus, das weltweit anerkannte Zertifizierungssystem für die Qualität von Holzpellets, führt ein neues Handbuch ein. Ziele sind die optimale Anpassung an den globalen Pelletmarkt und an die Energiewende sowie die Einführung strengerer Qualitätskriterien. Ab dem 1. Januar 2023 gelten die eingeführten Vorgaben für neue Zertifikatsnehmer. Bereits zertifizierte Unternehmen haben ein Jahr Zeit, um die neuen Pflichten zu erfüllen. ENplus besteht seit 2010 und zertifiziert die gesamte Lieferkette von Holzpellets, von der Produktion bis zur Auslieferung. Aktuell sind über 1220 Unternehmen in 48 Ländern zertifiziert. Die Schweiz ist mit zehn Produzenten und zehn Händlern vertreten.

PANATTONI BAUT
FÜR FRESSNAPF



Der Projektentwickler für Industrie- und Logistikimmobilien Panattoni entwickelt ein neues Regionallager für die Fressnapf-Gruppe. Der Neubau entsteht im brandenburgischen Neuruppin und ist in Europa der achte Logistikstandort der Handelskette für Tiernahrung und -zubehör. Panattoni realisiert die Immobilie auf einer Grundstücksfläche von rund 83 000 m², wobei eine Gesamtnutzfläche von rund 47 500 m² entsteht. Circa 31 700 m² sind Lager- und Technikfläche, 13 800 m² Zwischengeschossfläche und 1700 m² Büro- und Sozialfläche. Die Fertigstellung ist per Juli 2023 vorgesehen.

SCHWEIZ

MARKTWERTE
RÜCKGÄNGIG

Laut Auswertungen von Fahrländer Partner weisen gemischt genutzte Renditeimmobilien in der Schweiz im 3. Quartal gegenüber dem Vorquartal einen um 1,7% tieferen Marktwert auf. Zum Vorjahresquartal legt dieser um 5,7% zu. Mehrfamilienhäuser verzeichnen einen zum Vorquartal um 1,9% tieferen Marktwert. Am ausgeprägtesten ist der Wertverlust in der Region Jura (-3,5%). Auch Basel und Genfersee (je -2,0%), Mittelland, Ostschweiz sowie Zürich (je -1,9%) weisen tiefere Werte auf. Die Marktwerte von Büroimmobilien sind zum Vorquartal schweizweit um 1,3% rückläufig. Über die letzten vier Quartale hingegen ist ein Wertzuwachs von 12,2% zu beobachten.

HOTELMARKT AUF
ERHOLUNGSKURS



Die Beratungsfirma für Wohn- und Gewerbeimmobilien CBRE Schweiz hat ein Update zum Hotelmarkt in der Schweiz veröffentlicht (im Bild: das historische Hotel Belvédère am Furkpass). Während die Hotelnachfrage zwischen Januar und August 2022 nur 7% hinter dem Niveau von 2019 zurückbleibt, unterscheidet sich die Nachfrage in den städtischen und alpinen Regionen. Die Abhängigkeit der Städte von der internationalen und geschäftlichen Nachfrage führte 2020 zu Belegungsrückgängen. Zwischen Januar und August 2022 zeigt sich eine langsame, aber stetige Erholung. Die alpinen Regionen konnten die Auswirkungen von Covid-19 abfedern, weil die Nachfrage aus dem Inland massgebend ist.

ANZEIGE



SIREA
Swiss Institute of Real Estate Assessment

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



CAS
IMMOBILIEN-
BEWERTUNG

Grundlagen | Bewertungselemente
Bewertungsmethodik | Verfassen
von Marktwertgutachten

Kursstart BFH/FHNW/HSLU: Oktober 2023
OST: Februar 2024 / SUPSI: Oktober 2024



MAS
REAL ESTATE
MANAGEMENT

Finanzierung | Anlagen | Entwicklung
Bewirtschaftung von Immobilien

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



MBA
REAL ESTATE
MANAGEMENT

Betriebswirtschaft | Immobilien-,
Management-, Führungskompetenzen

Kursstart ZHAW: August 2023



Informationen
044 322 10 10 | www.sirea.ch | info@sirea.ch



Scuola universitaria professionale
della Svizzera italiana



Fachhochschule
Nordwestschweiz



Hochschule
Luzern



Ostschweizer
Fachhochschule



Zürcher
Hochschule
für Angewandte
Wissenschaften

WOHNUNGS- PREISE IM PLUS

Im Landesmittel sind die in Wohnungsinseraten ausgedruckten Werte um 1,4% gestiegen. Dies zeigt der Swiss Real Estate Offer Index, der von der SMG Swiss Marketplace Group in Zusammenarbeit mit dem Beratungsunternehmen IAZI erhoben wird. Die landesweite Zunahme geht auf Zuschläge in der Grossregion Zürich (+3,7%) und der Zentralschweiz (+3,8%) zurück. Nur leichte Mieterhöhungen sind in der Ostschweiz (+0,6%), im Mittelland (+0,4%) und in der Genferseeregion (+0,4%) zu beobachten. In der Nordwestschweiz (-0,6%) und im Tessin (-2,9%) waren die Preise rückläufig.

WOHNUNGEN KNAPP IN ZÜRICH



Bei den Mietwohnungen hat die Nachfrage im 2022 insgesamt zu einem Rückgang der Leerstände geführt, die im Schnitt auf 1,3% gesunken sind. Während im Jura und Tessin bis zu 3% der Wohnungen leer stehen, müssen in der Stadt Zürich (im Bild) teilweise bis zu 500 Personen bei der Besichtigung einer Wohnung ihr Glück versuchen. Dabei bietet Zürich weniger als 200 Leerwohnungen an. Die Fluktuationsrate relativiert

aber diese Zahl. Am höchsten ist sie mit 14% bei privaten Mietwohnungen, während sie bei genossenschaftlichen Wohnungen die Hälfte beträgt.

KOSTEN RELATIVIEREN DEN UMSATZ



Laut der Quartalserhebung des Schweizerischen Baumeisterverbands (SBV) hat das Bauhauptgewerbe zwischen Januar und September 2022 einen Umsatz von 17 Mrd. CHF erwirtschaftet. Davon fielen 6,2 Mrd. CHF auf das 3. Quartal. Beide Werte liegen im Bereich der Vorjahre. Der Bauindex der Credit Suisse und des SBV prognostiziert für das 4. Quartal gleiche Werte. Damit wird das hohe Einnahmenniveau von 2021 im 2022 fortgeführt. Allerdings mit Einschränkungen, denn das Baumaterial hat sich im Einkauf verteuert und die Lohnkosten sind gestiegen. Dies kann nur begrenzt an die Bauherren weitergereicht werden, weshalb für die Baumeisterfirmen die tiefe Gewinnmarge von 2% bis 3% weiter schrumpft.

GEMISCHTE SIGNALE

Im 4. Quartal 2022 verzeichnet der Bauindex einen weiteren Anstieg auf einen Höchststand von 161 Punkten. Bereinigt um die Saison- und

Kalendereffekte bedeutet dies für die Umsätze des Bauhauptgewerbes ein Plus von 2% gegenüber dem Vorquartal. Treiber sind der Tiefbau und der öffentliche Hochbau. Letzterer verzeichnete einen starken Zuwachs der Aufträge. Die Entwicklung der Baukonjunktur ist ungewiss. Die Weltwirtschaft stagniert und auch in der Schweiz lässt das Wirtschaftswachstum nach. Positiv auf die Baunachfrage dürfte sich das Bevölkerungswachstum auswirken. Hinzu kommen über 60 000 Geflüchtete aus der Ukraine und die steigende Zahl von Asylgesuchen.

UNTERNEHMEN

MADASTER LANCIERT CO2-RECHNER

Der neue CO₂-Rechner der Cloud-Plattform Madaster ermöglicht, das im Gebäude gebundene CO₂ zu berechnen. Der CO₂-Rechner kann sowohl bei der Planung einer neuen Immobilie als auch bei Arbeiten an Bestandsimmobilien zum Einsatz kommen. Basierend auf den Informationen eines BIM-Modells lassen sich die Treibhausgasemissionen über den ganzen Lebenszyklus eines Objektes identifizieren. Das Ergebnis wird im gängigen Format Kilogramm CO₂-Äquivalent pro Quadratmeter (CO₂ eq/m²) zur Verfügung gestellt.

ISS ÜBERNIMMT LIVIT FM SERVICES

Die ISS Facility Services AG (im Bild unten: Hauptsitz) übernimmt von der Livit AG die Livit FM Services AG zu 100%. Alle 670 Mitarbeitenden der Livit FM Services AG wechseln zu ISS. Die Livit FM Services AG tritt künftig unter der Marke ISS auf. Die Integration wird im ersten Quartal 2023 abgeschlossen.



WINCASA LEGT KOMPETENZEN ZUSAMMEN

Wincasa rollt sein Konzept kombinierter Standorte aus Center- und Mixed-Use-Site-Management (CMSM) in der gesamten Schweiz aus. Das erste kombinierte CMSM-Angebot wurde vor zwei Jahren am Standort Mittelland geschaffen. Nach den Standorten in Bern und Zuchwil folgte die Expansion nach Westen und ins Tessin. Die Abteilung CMSM bewirtschaftet über 80 Shoppingcenter und 20 Areale an 13 Standorten. Die CMSM-Standorte sind ab 2023 in die Regionen Süd West (Romandie und Tessin) und Nord Ost (Deutschschweiz) gegliedert. Die Abteilung Strategy & Services CMSM ist in Zürich angesiedelt. Sie kümmert sich um Vermarktung, Marketing, Projekte, Beratung und die Führung der technischen und kaufmännischen Leitenden.

Das Immobilienprojekt «Parco Casarico» in Sorengo TI hat den Binding Innovationspreis für Biodiversität 2022 gewonnen. Der Preis ist mit 10 000 CHF dotiert.

BILD: FEDERICO DE MOLFETTA



SFP NUN AUCH IN LAUSANNE

Die Swiss Finance & Property Group (SFP) hat ein neues Büro an der Avenue du Théâtre in Lausanne eröffnet. Neben Agathe Proust und Mauro Golinelli im regionalen Client-Relationship-Management-Team werden auch Mitarbeitende der Akquisition und des Asset Management Direct Real Estate in Lausanne tätig sein. Die SFP-Gruppe ist eine auf Immobilien spezialisierte Investmentgesellschaft, die rund 8,8 Mrd. CHF verwaltet.

SMG UND UBS BILDEN ALLIANZ

SMG Swiss Marketplace Group und UBS gehen eine längerfristige Partnerschaft zur Beratung, Vermittlung

und Vermarktung rund um Hypotheken ein. Nutzerinnen und Nutzer der Immobilien-Plattformen von SMG wie zum Beispiel Homegate oder ImmoScout24 erhalten damit Zugang zur umfassenden Produktpalette und Expertise von UBS.

NEOVAC MACHT SICH FÜR E-MOBILITY STARK



NeoVac bietet eine neue E-Mobility-Lösung für Immobilienbesitzer und Verwaltungen. Mit dem Angebot «E-Mobility Go!» koordiniert NeoVac die Erschliessung und Erstinstallation des Grund-

ausbaus, übernimmt den Einbau von Ladestationen sowie Abrechnung, Wartung, Service- und Supportleistungen. NeoVac ist ein Komplettanbieter von Lösungen rund um die effiziente Nutzung von Energie.

1291 ERWEITERT KAPITAL

Die Schweizer Anlagestiftung 1291 hat bei bestehenden und neuen Investoren weiteres Kapital für die Anlagegruppe Immobilien Schweiz aufgenommen. Das Kapital dient dem Ausbau des Portfolios. Seit Juli flossen der Anlagegruppe insgesamt 83,4 Mio. CHF zu. Per 31. Oktober belief sich der Portfoliowert auf 1,36 Mrd. CHF.

TAUSCHE LOFT GEGEN HAUS

Das Start-up Hoyou hat eine Immobilien-Tauschplattform entwickelt. Auf hoyou.ch können Eigentümer ihre Eigenheime tauschen. Dabei geht es nicht um einen herkömmlichen Tausch, sondern um den Verkauf. Der Zugang zur Plattform ist aktuell kostenlos. Ab Frühjahr gilt ein Abosystem, und es sind auch Mietobjekte tauschbar.

ZUG ESTATES ÜBERNIMMT RENGGLI

Die Zug Estates Holding AG erwirbt per 1. Oktober 2022 rückwirkend sämtliche Aktien der in Zug domizilierten Renggli Holding AG. Letztere ist Eigentümerin von zwölf

Liegenschaften im Raum Zug und Rotkreuz. Das übernommene Immobilienportfolio hat einen Wohnanteil von knapp 50% und ist rund 110 Mio. CHF wert. Es umfasst eine Geschäftsliegenschaft in Zug und ein über 19 000 m² grosses Entwicklungsareal mit Wohn- und Gewerbeliegenschaften in Rotkreuz. Der jährliche Mietertrag beläuft sich auf über 2,6 Mio. CHF. Die Leerstandsquote lag per 30. September bei 0,2%.

SIA ETABLIERT BERUFSBILDUNGSFONDS



Die SIA-Delegierten haben an der Delegiertenversammlung 2022 der Einführung eines Berufsbildungsfonds Raum- und Bauplanung zugestimmt. Sämtliche Betriebe der Branche sowie SIA-Mitglieder sind ab 1. Januar 2023 verpflichtet, einen Beitrag zur Finanzierung der beruflichen Bildung zu leisten. Damit werden die Kosten fair auf alle Betriebe der Branche verteilt, was den Fortbestand der Berufslehre Zeichner/in EFZ sichert. Mit jährlich mehr als 1500 Abschlüssen gehört die Lehre mit ihren fünf Fachrichtungen Architektur, Ingenieurbau, Innenarchitektur, Landschaftsarchitektur und Raumplanung zu den wichtigsten Ausbildungen der Branche.

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

WEITERES KAPITAL FÜR FUNDAMENTA

Die Fundamenta Group Investment Foundation hat ihre vierte Kapitalaufnahme abgeschlossen. Die Anlagestiftung wird den Emissionserlös für Investitionen, Repositionierungen und den Ausbau des Portfolios der Anlagegruppe Swiss Real Estate verwenden. Die Anlagegruppe Swiss Real Estate fokussiert auf direkte Investitionen in Wohn- und Gewerbeliegenschaften in der Schweiz. Fundamenta ermöglicht Vorsorgeeinrichtungen die Anlage von Vorsorgevermögen in Immobilien.

PROJEKTE

INNOVATIONS- PREIS FÜR PARK IN LUGANO

Die Wohnsiedlung «Parco Casarico» in Sorengo TI bei Lugano ist mit dem Binding Innovationspreis für Biodiversität 2022 ausgezeichnet worden. Der Park um die fünf Wohnblöcke schafft einen Mehrwert für die Biodiversität. Mit dem Quartierzentrum «La Cascina», einem umgebauten Bauernhaus, ist zudem ein Ort der Begegnung geschaffen worden. Das Areal vernetzt die zwei benachbarten ökologischen Räume des Lago di Muzzano und des Waldes von Breganzona. Die Arealgestaltung stammt aus der Feder des Landschaftsarchitekturbüros De Molfetta & Strode und der Stiftung Weak Ends. Die Siedlung bietet rund 300 Miet- und Eigentumswohnungen.

DIE STADT ALS SCHWAMM

Die Baudirektion des Kantons Zürich hat 2018 den Massnahmenplan «Anpassung an den Klimawandel» erarbeitet. Dem Strassenraum kommt dabei eine Schlüsselrolle zu. Strassen, Wege und Parkplätze umfassen in Städten rund 20% und in Agglomerationen 9% der Freiflächen. Versiegelte Flächen reduzieren den Rückhalt von Regenabwasser, verunmöglichen die Transpiration durch Pflanzen und erhöhen durch Wärmerückstrahlung die Hitzebelastung. Das Institut für Umwelt- und Verfahrenstechnik (UMTEC) der Ostschweizer Fachhochschule hat in einer Studie Wissensstand und Herausforderungen zusammengetragen, verbunden mit Empfehlungen für die Planung von Schwammstadt-Konzepten. Dabei wird das Regenwasser lokal aufgenommen und gespeichert, anstatt es zu kanalisieren und abzuleiten. Dies soll Überflutungen entgegenwirken und das Stadtklima verbessern.

BÜROS AM VERKEHRSKNOTEN WANKDORF



Das Projekt «Bern 131» hat den Baustart gefeiert. Bauherrin ist die Immobiliengesellschaft Swiss Prime Site. Losinger Marazzi hat das Pro-

jekt als Totalunternehmerin entwickelt. Das Bürogebäude entsteht inmitten des Auto- bahndrehkreuzes Wankdorf, hat eine Struktur aus Holz und ist mit Fotovoltaikmodulen versehen. «Bern 131» erstreckt sich über sechs Etagen und hat eine Nutzfläche von 13 900 m². Das Gebäude ist per Anfang 2025 bezugsbereit. Der Rückbau der Logistikhalle, die sich am Standort befindet, erfolgt nach dem Prinzip der Kreislaufwirtschaft. Die Stahlkonstruktion wird zum grössten Teil im Raum Bern wiederverwendet.

MEHR WOHNRAUM FÜR ZUMIKON



Allreal plant eine Wohnüberbauung auf einem 4500 m² grossen Grundstück in Zumikon ZH. Die Siedlung umfasst 19 Reihenhäuser mit je 5,5 Zimmern, die als Wohneigentum verkauft werden. Im Rahmen des Projekts führte Allreal einen Wettbewerb mit vier Architekturbüros durch. Die Jury entschied sich für den Vorschlag der Arbeitsgemeinschaft Mathis Kamplade Architekten sowie Theres Hollenstein Architektur aus Zürich. Der Baubeginn ist auf 2025 angesetzt, die Fertigstellung per 2027 geplant.

EIN HOCHHAUS FÜR REGENSDORF



Beim Bahnhof Regensdorf ZH haben die Bauarbeiten für das neue Quartier «Zwhatt» begonnen. Geplant sind mehrere Gebäude und zwei Hochhäuser. Es entstehen rund 600 Mietwohnungen und über 7000 m² Fläche für Büros und Gewerbe. Die Immobilieninvestorin Pensimo Management AG realisiert das Projekt in zwei Bauetappen im Namen der Anlagestiftungen Turidomus, Adimora und Pensimo. Die ersten Wohnungen sind ab Mitte 2024 bezugsbereit.

OPTIMIERTE STROM- VERSORGUNG

Die Elektrizitätswerke des Kantons Zürich planen in Kindhausen ZH ein neues Unterwerk. Die Region zwischen Zürich und Winterthur ist stark gewachsen und somit auch ihr Energiebedarf. Zudem wird mit dem Innovationspark in Dübendorf und dem entstehenden Brüttentunnel der SBB der Strombedarf weiter steigen. Per Mitte 2023 ist der Bau abgeschlossen. Ab Ende 2024 wird das Unterwerk Strom an die Gemeinden Illnau, Effretikon, Bassersdorf, Dübendorf, Hegnau und Kempthal liefern.

WOHNRAUM FÜR SINGLES UND PAARE



Die Berner Gemeinde Ostermundigen hat das von der Steiner AG entwickelte Projekt «Nido» bewilligt. Das Gebäude in Holzbauweise bietet 20 Eigentumswohnungen für Singles- und Paarhaushalte. Die ab Herbst 2024 bezugsbereiten Wohneinheiten stehen bereits zum Verkauf.

FREIRAUM STATT SCHLACHTHOF



Das Schlachthof-Areal, das zwischen den Quartieren Aussersihl und Altstetten in Zürich liegt, soll umgenutzt werden. Es gehört der Stadt Zürich und wird seit über hundert Jahren zu grossen Teilen von

der Fleischwirtschaft genutzt. Der Stadtrat hat entschieden, die 2029 auslaufenden Mietverträge nicht zu verlängern, weshalb auf dem Areal ab 2030 nicht mehr geschlachtet wird. Es soll nach wie vor gewerblich genutzt werden, aber auch Frei- und Grünräume für die Bevölkerung bieten. Die denkmalgeschützten Gebäude des Areals sollen erhalten bleiben.

EIN ZUHAUSE AUF ZEIT

Die Uze AG realisiert in Uzwil SG auf dem Gelände der ehemaligen Sutter AG rund 25 Serviced Apartments à je

1,5- und 2,5-Zimmer. Sie liegen an der Sternenstrasse und eignen sich für längere Aufenthalte. Für Vermietung und Service ist das Hotel Uzwil zuständig, das zur Uze AG gehört. Die Rückbauarbeiten an den bestehenden Gebäuden haben bereits begonnen. Die Fertigstellung ist per 2024 geplant.



ANZEIGE

IMMO²³

The Swiss Property Fair
18. – 19.01.2023
Zürich

Sie sollten dabei sein, wenn sich Real Estate Know-how wieder nachhaltig verdichtet.

Die Schweizer Immobilienmesse für Investoren
18. – 19.01.2023, Halle 622, Zürich Oerlikon
www.swisspropertyfair.ch

Messe

Treten Sie mit den führenden Akteuren der Immobilienbranche in Kontakt und erweitern Sie Ihr Netzwerk.

Forum

Erfahren Sie an zahlreichen Podiumsdiskussionen alles zu den neuesten Trends und Entwicklungen im Bereich der direkten und indirekten Immobilienanlagen.

Magazin

Lassen Sie sich von spannenden Fachbeiträgen im zweisprachigen Hochglanzmagazin begeistern.

GRAND HOTEL IN NEUEN HÄNDEN

Die Halter AG übernimmt in Seelisberg UR das Grand Hotel Sonnenberg, das von der Maharishi Stiftung geführt wird. Der sanierungsbedürftige Gebäudekomplex rund um das Grand Hotel und das Kurhotel Kulm liegt direkt über dem Rütli am Vierwaldstättersee. Die Bebauung, die traditionellen Werte und der respektvolle Umgang mit Natur und Umwelt sollen für Gäste und Besucher neu erlebbar werden.



PERSONEN

NEUE LEITERIN FÜR STANDORT VON APLEONA



Seit Ende Oktober leitet Laura Conti die Geschäftsstelle Wallisellen der Apleona Schweiz AG. Sie übernimmt das 52-köpfige Team von Alexander Kuusler, der das Unternehmen per Ende September verlassen hat. Die gebürtige Fribourgerin ist in Winterthur aufgewachsen und absolvierte eine Ausbildung an der Hotelfachschule Luzern. 2013 wechselte sie in die Immobilienbranche und war von 2017 bis 2022 für die Livit AG in Zürich tätig, zuletzt als Teamleiterin Bewirtschaftung.

PROPERTY ONE ERWEITERT LEITUNGSTEAM



Property One nimmt Timothy Dale in die Geschäftsleitung auf. Als Head of Real Estate Sales leitet Dale seit vier Jahren den Geschäftsbereich Verkaufen + Vermieten in Zürich und Zug. Diesen wird er weiter ausbauen und die Positionierung im Markt Zürich und Zug festigen. Dale hat ein Wirtschaftsstudium in den USA abgeschlossen und ist seit 2014 bei Property One.

NEUES MITGLIED IM VERWALTUNGSRAT VON LIKA



Cengizhan Ari wird per 1. Januar 2023 Mitglied des Verwaltungsrats der Lika Group AG und übernimmt die Rolle des CEO der Neue Haus AG. Letztere gehört zur Lika Holding und ist im Bereich Entwicklung und Investment von Liegenschaften und Wohnungen tätig. Ari war zuletzt CEO der Telco Immobilien AG. Davor war er mehrere Jahre Leiter Retail + Site Management bei Privera.

NEUER WINCASA-BEREICHSLEITER



Christophe Chatelet wird per 1. Januar 2023 Bereichsleiter Construction Management bei Wincasa und nimmt somit Einsitz in der Geschäftsleitung. Chatelet ist seit 2018 für Wincasa tätig und seit Anfang 2022 Regionalleiter in den Bereichen Bauherrentreuehand und Baumanagement in der Romandie.

ECOREAL UNTER NEUER FÜHRUNG



Peer Kocur übernimmt per 1. Januar 2023 die Geschäftsführung der Immobilienanlagestiftung Ecoreal. Derzeit leitet er das Investmentmanagement der Immobilienfonds der Helvetica Property Investors AG. Zu seinen früheren Stationen gehören die Migros Pensionskasse und der Immobiliendienstleister Wüest Partner. Bei Migros war Kocur Leiter Portfolio-management für das Schweizer Immobilienportfolio. Bei Wüest Partner betreute er Mandate von Immobiliengesellschaften, Anlagestiftungen, Pensionskassen, Beteiligungsgesellschaften und Banken.

KADENS ERNENNT CFOO



Nikhil Gupta verstärkt Kadens Capital als Chief Financial und Operating Officer (CFOO). Er zeichnet für sämtliche Finanzierungsaktivitäten, die Strukturierung von Transaktionen sowie für das operative Geschäft verantwortlich. Gupta arbeitet vom neuen Kadens-Büro in Zug aus und soll Partnerschaften mit Schweizer Investoren aufbauen. Er wechselt von Peakside Capital Advisors zu Kadens. Dort leitete er zuletzt als Managing Director die Bereiche Akquisition, Asset Management und Fundraising.

JAN BÄRTHEL VERLÄSST WÜEST PARTNER



Nach 20-jähriger Tätigkeit bei Wüest Partner hat Jan Bärthel entschieden, das Unternehmen per Ende März 2023 zu verlassen. Seine Schwerpunkte waren die Bewertung von Immobilien institutioneller Investoren und die strategische Beratung. Zudem hat er die Firma als Geschäftsleitungsmitglied der Wüest Partner Gruppe, Geschäftsführer von Wüest Partner Deutschland, Leiter der Division Real Estate Experts und Head of Valuation geprägt. ■

TAUZIEHEN UM MODERNISIERUNG

Heimatschutz und innovative Bauplanung stehen oft im Widerstreit. Obwohl für das Verbandsbeschwerderecht in der Regel ein Inventareintrag nötig ist, gibt es Ausnahmen, besonders dann, wenn ein «potenziell hochgradiges Schutzobjekt» im Fokus steht.

TEXT – SIMON SCHÄDLER*



Ob Schopf, Stall oder Gästehaus – sind sie potenziell hochgradige Schutzobjekte, so ist mit Verbandsbeschwerden künftig wohl häufiger zu rechnen.
BILD: 123RF.COM

► ABRUCH DER ZEHNTENSCHAUEN ALS «ORTSPLANERISCHE TODSÜNDE»

Eine wiederkehrende immobilienrechtliche Frage ist diejenige nach der Abwägung privater Interessen, Bauprojekte zu realisieren und dem Ansinnen von Heimatschutzvereinen, schützenswerte Bausubstanz zu bewahren. Von diesem Tauziehen handelt auch der vorliegende Rechtsstreit. Passend zur Dezemberausgabe dieser Zeitschrift steht mitunter eine Scheune im Fokus. Ihre Tage waren gezählt – sie sollte modernen Mehrfamilienhäusern weichen. Der Gemeinderat hatte ihr Abriss und den Abbruch weiterer historischer Zeitzeugen bewilligt. Gleich neben der Zehntenscheune lag auch ein zum Komplex gehörender Gasthof, der als Denkmalschutzobjekt im kommunalen Inventar aufgeführt war. Ihm drohte selbst kein Abriss, doch wäre er nach der Projektbeendigung allein übrigbleibend. Der Zürcher Heimatschutz (ZHS) setzte sich zur Wehr und verlangte vor Baurekursgericht den Abbruch des Bauprojekts.

Die zur kommunalen Kernzone gehörenden und dem Abbruch geweihten Bauten,

insbesondere die Zehntenscheune, seien offensichtlich alte Ökonomiegebäude aus dem 17. oder 18. Jahrhundert, so der ZHS. Ein Juwel auch das langgestreckte Riegelhaus. Die Einheit aus Zehntenscheune und Bauernhaus aufzubrechen, wäre eine «ortsplanerische Todsünde». Die hohe Schutzwürdigkeit sei evident, der beträchtliche Eigenwert stehe ausser Frage. Der Gemeinderat und die Privatinvestoren teilten diese Kritik in keiner Weise. Die betroffenen Gebäude – Zehntenscheune und Bauernhaus – seien absichtlich nicht im Inventar, entgegneten sie. Der Lagerspeicher erscheine im Übrigen nur äusserlich alt, im Innern sei er komplett entleert und könne kaum die Benennung «Zehntenscheune» für sich beanspruchen. Auch sei das Riegelbauernhaus in den 1970er-Jahren erneuert worden, Dach und Stall dienen längst als Wohnungen. Zudem hätten die in der Dorfchronik erwähnten Insignien bislang niemanden interessiert; sie seien bei den Umbauarbeiten einfach entfernt worden. Viel gewichtiger noch: Der ZHS habe gar kein Recht zur rechtlichen Einmischung – ihm fehle jegliche juristische Beschwerdelegitimation, so die Rekursgegner.

VERBANDSBESCHWERDE OHNE INVENTAREINTRAG?

Vorinstanz und private Rekursgegner argumentierten nämlich: Weil die betroffenen Gebäude nicht im kommunalen Inventar aufgeführt sind, habe für die Baubehörde kein Anlass bestanden, ihre Schutzwürdigkeit abzuklären – und dem Bauprojekt so potenziell eine Abfuhr zu erteilen. Bloss zu behaupten, ein nicht inventarisiertes Objekt sei schutzwürdig, verschaffe Verbänden wie dem ZHS keinen Zugang zum Rekursverfahren.

Wie steht es also um die Beschwerdelegitimation des ZHS? § 338b Abs. 1 lit. a des Zürcher Planungs- und Baugesetzes (PBG) verleiht gesamtkantonal tätigen Verbänden, die sich seit mindestens zehn Jahren dem Natur- und Heimatschutz widmen, das Rekursrecht gegen Anordnungen und Erlasse. Der ZHS erfüllt diese Voraussetzungen klar. Tatsächlich hängt das Verbandsbeschwerderecht im Natur- und Heimatschutz aber primär davon ab, ob das fragliche Objekt in einem Inventar aufgeführt ist oder aber hätte korrekt inventarisiert werden müssen. Mit anderen Worten: Die Verbandsbeschwerde

kommt dort zum Zug, wo eine staatliche Anordnung zumindest ein inventarisiertes Schutzobjekt betrifft. Da dies vorliegend offensichtlich nicht der Fall ist, hiess es: erstmal kein Weiterkommen für den ZHS.

VERBANDSBESCHWERDE IM AUSNAHMEFALL

Ein möglicher Ausweg bietet – wie so oft – die Rechtsprechung: Vom Erfordernis des Inventareintrags kann nämlich abgesehen werden, wenn die zuständige Gemeinde (1) kein solches erstellt hat und die Schutzwürdigkeit einer Baute glaubhaft dargetan wurde und wahrscheinlich erscheint oder (2) aber ein Säumnis bei der Inventarerstellung vorliegt.¹ Eine weitere Ausnahme erkannte das Bundesgericht kürzlich und entschied, Verbände seien zudem beschwerdelegitimiert, (3) wenn eine Inventarisierung zu Unrecht oder willkürlich nicht vorgenommen wurde.² Was bedeutet dies nun vorliegend? Die Liegenschaften waren in keinem Inventar oder anderweitig formell geschützt. Auch lagen keine der Ausnahmegründe wie Säumnis oder Willkür vor, die dem ZHS die Rekurslegitimation verliehen hätten.

«POTENZIELL HOCHGRADIGE SCHUTZOBJEKTE»

Eine letzte Chance bot das urteilende Baurekursgericht selbst. Erst im Dezember 2021³ hatte es nämlich entschieden, dass Verbände auch dann zum Rekurs legitimiert sind, wenn nachgewiesen ist, dass eine Baute ein «potenziell hochgradiges Schutzobjekt»

ist – Inventareintrag hin oder her. Dies, «weil ansonsten die Gefahr besteht, dass potenziell sehr wichtige Objekte, wenn die Gemeinde die vermutete Schutzwürdigkeit nicht von sich aus anerkennen will, ohne nähere Prüfung vernichtet werden». Das Verdikt birgt Zündstoff. Da eine Ausuferung des Verbandsbeschwerderechts mit lähmender Wirkung verhindert werden muss, gilt die Ausnahme nur für «hochgradige Schutzobjekte». Diese Schutzwürdigkeit muss glaubhaft dargetan werden. Vorliegend legte der ZHS bloss ein dünnes Kurzgutachten vor, was der Richterschaft aber ausreichte, um das Notwendige glaubhaft zu machen.

Die Richterschaft prüfte also, ob Zehntenscheune und Riegelhaus potenziell hochgradige Schutzobjekte sein könnten und ob der ZHS den Nachweis hierfür erbracht hatte. Dass der Gebäudekomplex sehr alt und damit potenziell wichtig sei für die Gemeinde, war den Urteilenden am durchgeführten Augenschein sofort klar. Die historischen Objekte mit ihren Fassaden im Originalzustand liegen an prominenter Lage im Dorfzentrum und direkt nebenan der inventarisierte Gasthof von 1640. Letztlich spielte es auch kaum eine Rolle, was früher einmal als «Zehntenscheune» diente – alles hänge schliesslich zusammen, so die Richterschaft. Der hohe Situations- und Eigenwert sei offenkundig. Ein potenzielles Schutzobjekt also. Damit stand die Rekurslegitimation des ZHS fest.

(POTENZIELLER) SCHUTZ BEDEUTET BAUSTOPP

Das geplante Bauvorhaben sah den Abbruch von Scheune und Riegelhaus vor, wobei bekanntlich seitens Gemeinde keine Prüfung der Schutzwürdigkeit erfolgt war. Man rechnete schliesslich nicht mit einem potenziell hochgradigen Schutzobjekt – und so auch nicht mit dem ZHS. Mit drastischen Folgen für die Rekursgegner, denn die Richterschaft urteilte knapp, dass eine konzeptionelle Überarbeitung des Vorhabens zwingend sei, hiess den Rekurs gut und gab dem ZHS Recht. Nicht aber ohne eine milde Schelte an den Verband. Vorliegend erkannte die Richterschaft die potenzielle Schutzwürdigkeit durchaus wohlwollend – künftig werde von Fachverbänden wie dem ZHS mehr Einsatz erwartet, so das Richter-gremium. Zumindest ein Fachbericht zum äusseren Erscheinungsbild und zum vermuteten Eigen- und Situationswert sei fortan Pflicht. ■

¹ VB.2020.00388 VOM 3. DEZEMBER 2020; VB.2011.00759 VOM 11. JULI 2012; VB.2013.00411 VOM 17. APRIL 2014.

² ENTSCHEID DES BUNDESGERICHTS 1C_92/2021 VOM 7. JUNI 2021.

³ BRGE III 0206/2021 VOM 15. DEZEMBER 2021.

BAUREKURSGERICHT DES KANTONS ZÜRICH 0170/2022 VOM 20. OKTOBER 2022



*SIMON SCHÄDLER

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

ANZEIGE

GROSSE VISIONEN? GRÖSSERE ERGEBNISSE.

**Sunrise Telekommunikations-Infrastruktur:
Das smarte Fundament jeder Immobilie.**

Von der Leitung bis zur Leistung! Mit Sunrise erhalten Sie alles, um Ihre Liegenschaften fit fürs digitale Leben und Arbeiten zu machen.

Gleich informieren:
058 388 79 05 oder unter
[sunrise.ch/immobilien](https://www.sunrise.ch/immobilien)



Sunrise

ALTERNATIVE BESCHLUSS- FORMEN AB 2023?

Per 1. Januar 2023 treten die Bestimmungen der COVID-19-Verordnung zur schriftlichen Abstimmung und zur virtuellen Versammlung ausser Kraft. Wie geht es nun weiter, wenn Gemeinschaften die alternativen Beschlussformen nicht verlieren wollen? Eine Branchenempfehlung zeigt mögliche Wege auf.

TEXT – MICHEL DE ROCHE*



Online-Versammlungen und schriftliche Abstimmungen sollen auch nach dem 31. Dezember 2022 möglich gemacht werden.

BILD: 123RF.COM

► AUSGANGSLAGE

Das Gesetz sieht grundsätzlich nur zwei zulässige Beschlussformen für Stockwerkeigentümergeinschaften vor: einerseits die Beschlussfassung im Rahmen einer Stockwerkeigentümerversammlung, andererseits den (einstimmigen!) Zirkulationsbeschluss. Nachdem der Bundesrat das Inkrafttreten der Aktienrechtsrevision vom 1. Januar 2024 auf den 1. Januar 2023 vorgezogen hat, endet die Geltungsdauer von Art. 27 der Covid-19-Verordnung am 31. Dezember 2022. Damit entfällt auf dieses Datum hin die gesetzliche Grundlage, die seit Inkrafttreten der Covid-19-Gesetzgebung schriftliche Abstimmungen und virtuelle Versammlungen möglich erklären.

SCHRIFTLICHE ABSTIMMUNGEN AB 1. JANUAR 2023

Schriftliche Abstimmungen mit Mehrheitsbeschlüssen sind demgemäss nach dem 1. Januar 2023 grundsätzlich nicht mehr zulässig. Offen ist, ob die Schaffung einer reglementarischen Grundlage schriftliche Mehrheitsabstimmungen dauerhaft zulässig macht. Das Bundesgericht hat diese Frage bisher nicht entscheiden müssen und auch keinen Hinweis gegeben, ob dies aus seiner Sicht zulässig sein könnte. Die Lehre ist diesbezüglich uneinig. Ein Teil der Lehre spricht sich dafür aus, andere sind eher

dagegen. Als Argumente dagegen werden u. a. angeführt, dass die dauerhafte Durchführung von schriftlichen Abstimmungen die Versammlungsdemokratie ausser Kraft setzt und damit ein erhebliches Missbrauchspotenzial bietet.

VIRTUELLE VERSAMMLUNGEN AB 1. JANUAR 2023

Auch für virtuelle Versammlungen fehlt ab dem 1. Januar 2023 eine gesetzliche Grundlage. Die im Aktienrecht neu in Kraft tretenden Bestimmungen zu virtuellen Versammlungen sind nicht direkt und wohl auch nicht analog auf das Stockwerkeigentum übertragbar. Ob die Schaffung einer reglementarischen Grundlage zur Zulässigkeit von virtuellen Abstimmungen ausreicht, ist unklar. Lehrmeinungen dazu sind – Stand heute – noch keine ersichtlich. Aufgrund der durchaus positiven Erfahrungswerte der letzten Jahre ist aber davon auszugehen, dass die Zurückhaltung, die gewisse Autoren vor der Pandemie gegen die Zulässigkeit solcher Reglementsbestimmungen geäussert haben, kaum Bestand haben dürften. Schaffen also Stockwerkeigentümergeinschaften eine solche reglementarische Grundlage (oder verfügen bereits über eine solche), so ist davon auszugehen, dass virtuelle Versammlungen auch nach dem 1. Januar 2023 zulässig sein sollten.

BRANCHENEMPFEHLUNG

Die Fachkammer Stockwerkeigentum hat gemeinsam mit dem SVIT Schweiz eine Branchenempfehlung erarbeitet, die sowohl virtuelle Versammlungen als auch schriftliche Abstimmungen ermöglichen sollen. Die Musterreglementsbestimmung nimmt – soweit möglich – die Bedenken der Literatur gegen schriftliche Abstimmungen auf. Namentlich wurde ein Minderheitenschutz eingebaut, der verhindert, dass über den Kopf einer kleinen Minderheit nur noch alternative Beschlussformen stattfinden. Ob diese Bestimmung einer gerichtlichen Prüfung standhalten wird, wird sich gegebenenfalls zeigen. Es ist dem Verband jedoch auch mit dieser nicht ganz klaren Rechtslage ein Anliegen, den Verwaltungen und auch den Gemeinschaften die Möglichkeit zur Weiterführung der Praxis der letzten Jahre zu geben.

VORSCHLAG FÜR EINE REGLEMENTSBESTIMMUNG

- 1 Versammlungen der Gemeinschaft finden grundsätzlich als Präsenzversammlung statt.
- 2 Die Verwaltung kann unterjährig zu einzelnen Anträgen oder auch für die ordentliche Versammlung die schriftliche Abstimmung oder die virtuelle Durch-

führung mittels eines gängigen Videokonferenzsystems anordnen. Ordentliche Versammlungen müssen zudem mindestens jedes dritte Jahr physisch stattfinden.

- 3 Sofern 20% der Stockwerkeigentümer (nach Kopfstimmen) innert der durch die Verwaltung angesetzten Frist eine physische Durchführung der Abstimmung verlangen, so ist die schriftliche Abstimmung abzubrechen, bzw. die virtuelle Durchführung abzusagen und eine Präsenzversammlung zu einem neuen Termin einzuberufen.
- 4 Bei schriftlichen Abstimmungen und virtuellen Durchführungen hat die Verwaltung die eindeutige Identifizierung der Stockwerkeigentümer sicherzustellen.

- 5 Für virtuelle Versammlungen gelten die Regeln des Aktienrechts (Art. 701d ff OR) analog. Insoweit einzelne Stockwerkeigentümer während der Dauer der virtuellen Versammlung die Konferenz verlassen haben, so werden sie so behandelt, als ob sie eine physische Versammlung vorzeitig verlassen hätten.

Die neu publizierte Branchenempfehlung erläutert diesen Entwurf und macht namentlich auch Hinweise zur konkreten Anwendung. Zu finden unter www.svit.ch > Branchenempfehlungen.

ANWENDBARKEIT AUCH IM BEREICH DES MITEIGENTUMS

Es spricht nichts dagegen, eine solche Bestimmung auch in der Nutzungs- und Verwaltungsordnung einer Miteigentümergeinschaft (MEG) zu integrieren. Weil die

Regeln in diesem Teil der Rechtsordnung ohnehin weniger streng sind als im Bereich des Stockwerkeigentums spricht nichts gegen die Zulässigkeit einer entsprechenden Bestimmung. Dies ist auch inhaltlich sinnvoll, bringt es doch gerade dann, wenn in einer Stockwerkeigentümergeinschaft (STWEG) eine Autoeinstellhalle im Miteigentum besteht, keinerlei Erleichterung, wenn nur für die STWEG, nicht aber für die MEG eine alternative Versammlungsform zur Anwendung gelangen könnte. ■



*MICHEL DE ROCHE

Der Autor ist Advokat mit Kanzlei in Basel und berät vornehmlich Kunden aus dem Immobilienbereich. Er ist Präsident der Fachkammer Stockwerkeigentum.

ANZEIGE

SVIT
VERLAG AG

#stockwerkeigentum

das ist aber nicht dein crust?

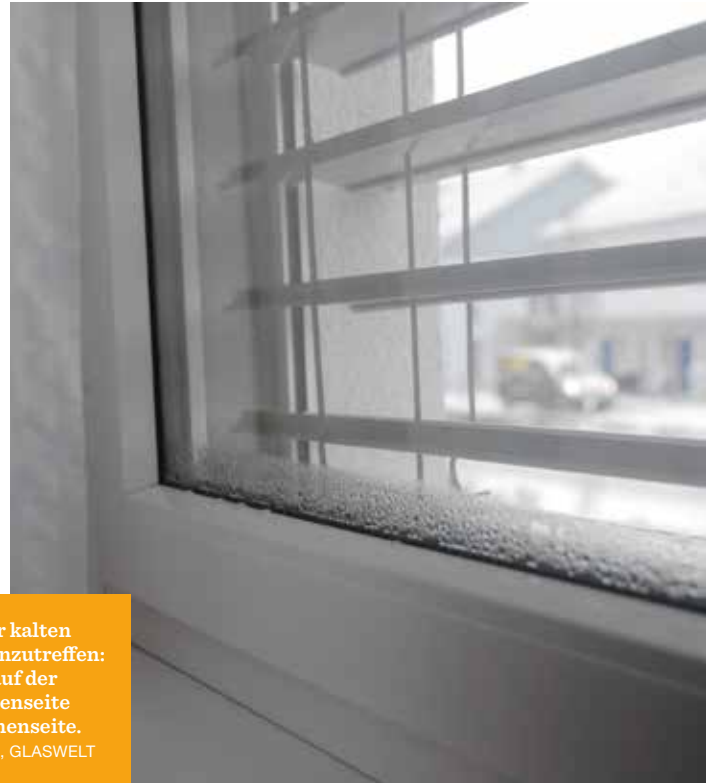
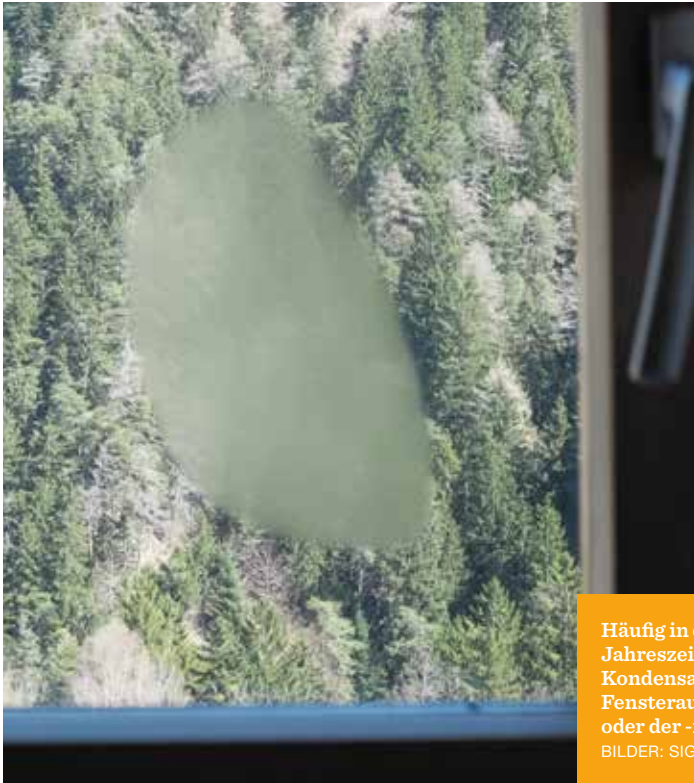
Stockwerkeigentum sowie deren Gemeinschaft anhand von über 200 Fragen einfach erklärt.

ProSteg AG

aktuelle
Fachliteratur:
shop.svit.ch

KONDENSAT AM FENSTER – WAS KÖNNEN SIE TUN?

Die meisten von uns kennen es, das Kondenswasser an den Fenstern in den Herbst- und Wintermonaten. Doch warum bildet sich in der kalten Jahreszeit Kondensat an den Fenstern? Und was kann man dagegen tun? TEXT – DANIELA KIRIN*



Häufig in der kalten Jahreszeit anzutreffen: Kondensat auf der Fensteraussenseite oder der -innenseite.
BILDER: SIGAB, GLASWELT

► ÜBERSCHÜSSIGER WASSERDAMPF

Die Ursache des Kondensats ist der unsichtbare Wasserdampf in der Luft. Enthält die Luft viel Wasserdampf, spricht man von hoher Luftfeuchtigkeit. Handelt es sich um trockene Luft, bedeutet dies eine niedrige Luftfeuchtigkeit. Wie viel Wasser die Luft aufnehmen kann, ist temperaturabhängig. Je wärmer die Luft ist, desto mehr Wasserdampf kann sie aufnehmen. Kühlt die Luft ab, erreicht sie ihr Aufnahmevermögen für Wasserdampf schneller. Wird weiterhin Wasserdampf zugeführt, obwohl die Luft bereits ihr mögliches Maximum aufgenommen hat, wird der überschüssige Wasserdampf aus der Luft ausgeschieden, und es entsteht

Kondensat. Die Wassertropfen schlagen sich an der kältesten Stelle des Bauteils nieder, also am Fenster oder an der Wand. Dieses Phänomen kennen wir auch von gekühlten Getränkeflaschen oder Biergläsern: Bei Raum- bzw. warmer Aussentemperatur kondensiert die Luft an deren Oberfläche und es bildet sich ein Wasserfilm.

Im Zusammenhang mit Isoliergläsern, welche in Fenstern oder in einer Fassade eingebaut sind, muss unterschieden werden, ob das Kondensat aussen, innen oder zwischen den Scheiben auftritt. Entsteht das Kondensat auf der Aussenseite der Gläser, deutet dies auf eine gut funktionierende Wärmedämmung hin. Hier gilt Kondensat als Qualitätsmerkmal.

QUERLÜFTEN

Bildet sich das Kondensat auf der Innenseite der Gläser, sind meistens Benutzerverhalten oder bauphysikalische Verhältnisse massgebend. Kondensat an Rahmen- und Glasoberflächen von Fenstern wird während der kalten Jahreszeit oft in den frühen Morgenstunden beobachtet. Während der Nacht reduziert sich die Raumtemperatur, wodurch die Luftfeuchtigkeit zunimmt. Durch die tiefen Aussentemperaturen kühlen sich die Fenstergläser zusätzlich ab. Rahmen- und Glasoberflächen von Fenstern werden so zur kältesten Stelle des Bauteils, wo sich das Kondenswasser sammelt.

Eine sehr effiziente und wirksame Massnahme, um die Feuchtigkeit der Raumluft

SICHERHEITSGLAS

Glas als Stilmittel in der Architektur erfüllt die Bedürfnisse des Menschen nach Witterungsschutz, natürlichem Licht und Wärme. Dank seiner Lichtdurchlässigkeit und Vielseitigkeit kann Glas als Abschluss von Innen- und Aussenbereichen fast ohne Einschränkung verwendet werden. Um schweren Unfällen vorzubeugen, empfiehlt die Beratungsstelle für Unfallverhütung

den Einbau von Gläsern mit sicherheitstechnischen Eigenschaften. Dazu gehört das Einscheiben-Sicherheitsglas (ESG). Es besteht aus einer einzelnen Scheibe und wird thermisch vorgespannt, was zu einer hohen Festigkeit sowie einem guten Widerstand gegen Stoss- und Schlageinwirkungen führt. Falls ESG bricht, verliert es seine Resttragfähigkeit und zerfällt in kleine stumpfe

Krümel, die schwere Schnittverletzungen verhindern. Dagegen besteht Verbundsicherheitsglas (VSG) aus mindestens zwei Einzelscheiben, die mit Folien verbunden sind. VSG eignet sich besonders für Absturzsicherungen, weil die einzelnen Glassplitter nach einem Bruch an den Folien kleben bleiben. Somit bleibt die Öffnung geschlossen und eine geringe Resttragfähigkeit erhalten.

und somit des Kondensats auf der Innenseite der Isoliergläser zu regulieren, ist regelmässiges Stoss- oder Querlüften. Die Fenster sollten für einige Minuten vollständig geöffnet werden, sodass sich das gesamte Luftvolumen austauschen kann. Dies sollte im Minimum zwei- bis dreimal über den Tag verteilt durchgeführt werden. Mehrmaliges Stoss- oder Querlüften ist wesentlich sinnvoller und energiesparender als ein Kippfenster zu öffnen.

NEUE ISOLIERGLÄSER

Kondensat im Scheibenzwischenraum kommt meistens nur bei sehr alten Isoliergläsern vor und deutet auf einen undichten Randverbund des Glases hin. Bei älteren Liegenschaften lohnt sich eine Investition in neue Isoliergläser. Dies kann sich in mehrfacher Hinsicht lohnen. Zum



Bei Isoliergläsern muss unterschieden werden, ob das Kondensat aussen, innen oder zwischen den Scheiben auftritt.

BILD: SIGAB, GLASWELT

einen weisen neue Isoliergläser eine bessere Dämmung auf, was den Verlust von Energie einschränkt. Zum andern steigt durch neuwertige Isoliergläser die Glasoberflächentemperatur und durch den verbesserten Randverbund auch die Temperatur im Randbereich des Fensters, womit sich Kondensat erst viel später oder gar nicht bilden kann. Neue Isoliergläser bieten dadurch auch eine wesentlich höhere Behaglichkeit im Raum.

In neuwertigen Gebäuden und Minerogie-Gebäuden ersetzt eine kontrollierte

Wohnungslüftung das regelmässige Stoss- und Querlüften. Gleichzeitig wird meistens mit einer Wärmepumpe die Abwärme der verbrauchten Luft der Frischluft zugeführt, was zusätzlich Energie spart und die Gefahr der Kondensatbildung auf den inneren Glasoberflächen reduziert. ■



*DANIELA KIRIN

Die Autorin ist Kommunikationsverantwortliche beim SIGAB – Schweizerisches Institut für Glas am Bau. Sie dankt Barbara Löpfle, ehemals SIGAB, für ihre Mitarbeit.

ANZEIGE

Karriere in der Immobilienbranche?

Weiterbildungskurs für Mitarbeitende der Immobilienbewirtschaftung, welche von Anfang an wissen, dass sie die gesamte Palette der Immobilienbewirtschaftung erlernen möchten.

Sachbearbeiterkurs Immobilienbewirtschaftung

Aktuelle Kursdaten 2023 unter
www.svit-bildung.ch

Jetzt anmelden!



Erklärvideo



Lehrgang
als
Präsenz-
Unterricht

SVIT
ZÜRICH

Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft · svit-bildung.ch

HOMMAGE AN DIE GRÜNDERZEIT

Da Stahlbauten eine lange Tradition haben, überrascht es wenig, dass dieses Material manchen Menschen ans Herz gewachsen ist. So etwa dem Besitzer eines Gründerzeithauses in Zürich, der sich eine Ergänzung seines Mehrfamilienhauses wünschte.

TEXT – MANUEL PESTALOZZI*



Eine Spindeltreppe verbindet die zwei oberen Wohnungen mit dem Garten. BILD: JUDITH STADLER

▶ FASSADEN AUS SICHTBACKSTEIN

Das umgebaute Wohnhaus wurde 1891 errichtet, in der Epoche, die wegen der regen unternehmerischen Aktivitäten Gründerzeit genannt wird. Es steht an der Nordstrasse in Zürich. Diese führt den Hang über dem rechten Limmatufer entlang und wurde praktisch gleichzeitig mit der Liegenschaft gebaut. Ursprünglich war es ein Zweifamilienhaus, welches das Gepräge einer bescheidenen Villa erhielt.

Auffälliges Merkmal der Liegenschaft ist die Fassade aus unterschiedlich eingefärbten Sichtbacksteinen. Solche Fassaden waren damals in Zürich sehr in Mode; davon zeugen zahlreiche erhaltene Wohn- und Industriebauten. Beim vorliegenden Objekt fanden in der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts verschiedene Umbauten und eine Aufstockung um ein Geschoss statt. Diese Ergänzungen erhielten ebenfalls eine Sichtbacksteinfassade. Sie wurden in den Bestand integriert, sodass das Haus seinen ursprünglichen Charakter behielt. Die städtische Denkmalpflege inventarisierte es und deklarierte es so als schützenswert.

GEFÜHL FÜR EPOCHEN

Vor einigen Jahren fand eine Handänderung statt, auf den eine Sanierung und eine Ergänzung des Hauses mit seinen nunmehr drei Geschosswohnungen folgte. Der neue Besitzer zeigte für die bestehende Architek-



**WIR HABEN
EINE EIGENE
SPRACHE GE-
FUNDEN, DIE
SICH MIT DER
GRÜNDERZEIT
VERTRÄGT.**



SANDRA KÖNIG,
ARCHITEKTIN,
PARTNERIN BEI AMJGS

tur eine hohe Wertschätzung. Diese steht auch im Zusammenhang mit der Umnutzung von Industriebauten aus der Gründerzeit ab den 1970er-Jahren. So wurde etwa in Zürich die Mühle Tiefenbrunnen mit seinen schönen Sichtbacksteinfassaden in ein «Kulturama» umgebaut. Der Baustil wurde dadurch mit neuen Botschaften aufgeladen, welche auch die Gefühlswelt der Menschen beeinflusste; zum Geist der industriellen «Gründung» kam jener der Umnutzung, die oft auch ein kultureller Umbruch war und für die betreffenden Gebäude eine neue soziale Bedeutung, etwa als Begegnungsort, mit sich brachte. So repräsentiert die Gründerzeitarchitektur in der Schweiz nicht nur eine, sondern gleich zwei Epochen. Das führt zu einer vielschichtigen emotionalen Beziehung zu ihnen und steigert ihre Erhaltenswürdigkeit.

Der Gedanke an das ästhetische Zusammenspiel von Stahlbaukonstruktionen und Sichtbacksteinfassaden stand hinter dem Wunsch, den geplanten Anbau in der gartenseitigen Südostecke des Hauses in der nun realisierten Weise auszuführen. Er stammte vom Bauherrn. «Anfänglich hätten wir uns auch einen Anbau aus Holz vorstellen können», sagt Architektin Sandra König. Als Partnerin des beauftragten Architekturbüros AMJGS aus Zürich betreute sie dieses ungewöhnliche Projekt und stellte früh fest, dass sich der Bauherr auch bei der Materialisierung und der Gestaltung

des Umbaus dieses Hauses stark einbringen wollte. So wünschte er nicht nur einen «gründerzeittauglichen» Stahlbau, sondern regte auch die Beteiligung eines befreundeten Metallbauers und Künstlers bei der Gestaltung an. «Es wurde wirklich ein Gemeinschaftsprojekt», meint Sandra König und lacht, wenn sie an den Entwicklungsprozess zurückdenkt. Die städtische Denkmalpflege, mit der der Bauherr einen Schutzvertrag für die Immobilie abgeschlossen hatte, interessierte sich primär für die Dimension und die Lage des Anbaus, bei dessen Gestaltung und Materialisierung hielt sie sich jedoch zurück.

KOMFORT UND GEMEINSCHAFT

Der Anbau hat zwei Funktionen. Einerseits vergrössert er das Raumangebot mit zusätzlichen Wohn- und Terrassenflächen. Zudem verbindet er über eine Spindeltreppe die oberen Geschosse direkt mit dem Garten der Liegenschaft. Dieser kann so bei ansprechender Witterung zu einem gemeinsamen Wohnzimmer wer-

den. Eigentümer und Mietparteien sind miteinander befreundet – der Gedanke an eine «grosse Familie» war bei der Gestaltung ein wichtiges Thema.

Die Grundstruktur der baulichen Ergänzung besteht aus rohen Doppel-T-Trägern, die mit Beton ausgegossen wurden. Auf ihnen liegen Betondecken. An dieser Struktur wurde eine Stahl-Glas-Pfosten-/Riegel-Fassade aufgehängt, farblich mit demselben anthrazitfarbenen Eisenglimmer behandelt. Die Nordwand des Bestandsbau bildete man neu als Betonscheibe aus, welche die Konstruktion aussteift und auch den Erdbebenschutz des Altbaus verbessert. Die entfernten Backsteine liessen sich bei Anpassungen im Garagenbereich wiederverwenden.

Die Erdgeschosswohnung erhielt dank dieser Erweiterung einen Gemeinschaftsraum mit Küche, welcher das Hochparterre als Zwischenniveau mit dem Garten verbindet. Auch im ersten Obergeschoss befindet sich im Anbau die Küche, die die Terrasse erschliesst. Über ihr erstreckt sich eine weitere Terrasse ▶

ANZEIGE



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

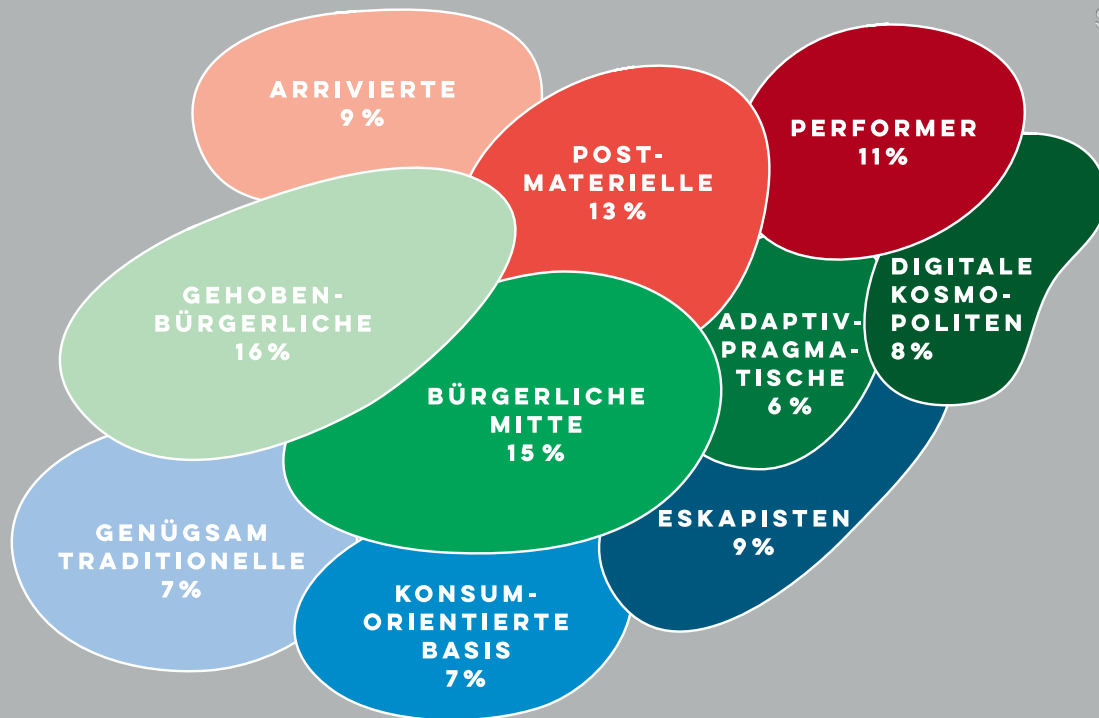
Wir bieten Ihnen Immobilien-Software für die Verwaltung und Bewirtschaftung von Mietliegenschaften, Gewerbeobjekten und Stockwerkeigentum. Unsere Software-Lösungen haben wir modular aufgebaut. Dies, damit Sie erst dann in Leistungen investieren, wenn Sie diese auch wirklich brauchen. Denn das bedeutet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

Kurt Hanselmann, Schulung & Support eXtenso IT-Services AG



eXtenso

SO WOHT DIE SCHWEIZ...



SINUS-MILIEUS® WOHN- UND LEBENSWELTEN SCHWEIZ
 WWW.WOHNLEBENSWELTEN.CH

Bank **WIR**

«Richtig geplant,
 sauber finanziert.»

Immobilien-
 Finanzierungen
 nach Mass

wir.ch/finanzieren

Das Holz der Küchenmöbel stammt von einem Birnbaum, der im Garten gefällt wurde.

BILD: JUDITH STADLER



für die Wohnung im zweiten Obergeschoss. Sie ist über eine Brücke mit der Wendeltreppe verbunden. Unter den Holmen der Brücke ist eine Konstruktion aus Druckgliedern und Zugstangen erkennbar, deren Prinzip auch bei Passerellen in historischen Industrieanlagen Anwendung fand. Diese Art von Gründerzeit-Stahlbaudetails sind auch in Gemälden der Impressionisten von Pariser Bahnhofhallen zu erkennen.

Der vom Bauherrn beigezogene Metallbauer Gregor Portmann designte die Brüstungen, Geländer und die Wendeltreppe mit ihren Massivholzstufen. Er brachte gerundete Verbindungselemente ein, die gleichzeitig tragen und verzieren. Diese Kreationen lassen sich als eigenwillige Interpretationen von Gründerzeit-Industrie-Stahlbaudetails erkennen. Das Entwurfsteam von AMJGS liess sich von Portmanns Arbeit inspirieren und steuerte sanft gekrümmte Abdeckungen und elegant geschwungene Führungen für die Massivholz-Rollläden bei.

ANMUT MIT BODENHAFTUNG

Der Anbau ist eine Hommage an die Gründerzeit und den Umbruch, die viele Gründerzeitbauten erlebt haben. Das passt sehr gut zu diesem sehr persönlichen Bauvorhaben, das aus dem Vorhandenen eine neue Heimat schafft. Ein auffallender Beweis für die Solidität sind neben den robusten Rollläden und ihren Führungen die unüblich kleinen Formate der liegenden Fensteröffnungen. Das liegt auch am Fassadensystem, das speziell für die Sanierung von denkmalgeschütz-

ten Bauten entwickelt wurde. Es ist für kleine Fensterformate vorgesehen, bietet dafür trotz der integrierten Wärmedämmung geringe Profildicken. Die unterste Reihe der Fenster ist fix, darüber befinden sich Drehflügel. «Die Bewohner stellen gerne Pflanzen auf», erklärt Sandra König dieses architektonische Detail, das somit «lebensstilgerecht» ist. «Man kann mit diesen Flügeln auch gut querlüften», ergänzt sie. Während im Bestandsbau weiterhin Radiatoren stehen, erhielten die Innenräume in der Ergänzung eine Fussbodenheizung. Ein durchgehender Komfort ist damit gesichert. Die Wärme kommt aus Erdbodensonden, aus Denkmalschutzgründen musste aber kein Minergiestandard angestrebt werden. Die Bewohner fühlen sich wohl in ihrem neuen Heim. «Ich hatte sofort das Gefühl: Die wohnten schon immer da», kommentiert die Architektin König ihre Beobachtungen. Sie sind für die Bauverantwortlichen ein Erfolgserlebnis. ■



***MANUEL PESTALOZZI**

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

ANZEIGE



RENGGLI

HOLZBAU WEISE

Ihr Ziel ist unsere Aufgabe: Eine Immobilie mit Mehrwert

Wenn es Ihnen um Energieeffizienz, langfristigen Werterhalt und optimierte Ausnutzung geht, dann sprechen Sie mit uns.

www.renggli.swiss

MEILENSTEIN FÜR DIE MEDIZIN- TECHNIK

Im Gloriarank hat die ETH Zürich ein zukunftsweisendes Entwicklungs- und Laborgebäude gebaut. Das Bauwerk präsentiert sich als harmonische Verbindung zwischen Technologie und Gesundheitswissenschaften. **TEXT – RED.**



Tradition, hier neu erfunden: Glasbausteine als starkes architektonisches Statement.

BILDER: AEPLI METALLBAU AG / ZELJKO GATARIC

► RAUM FÜR FORSCHUNGSPROJEKTE

Mit dem Neubau gelingt der ETH Zürich ein modernes Entwicklungs- und Laborgebäude an der Schnittstelle zwischen Gesundheitswissenschaft und Technologie. Dort sollen sich in Zukunft Forschungsgruppen begegnen und in Forschungsprojekten verstärkt mit der Industrie, der Universität Zürich, dem Universitätsspital Zürich und weiteren universitären Spitälern zusammenarbeiten. Dafür wollte die ETH Zürich auch ein architektonisches Statement setzen. Durch die attraktive Anbindung des Bauwerks an das bestehende ETZ-Gebäude entsteht ein zentraler Hof, dessen Herzstück der denkmalgeschützte Scherrer-Hörsaal bildet. Der so geschaffene Innenhof wird zum Zentrum, um das sich die Haupteingänge und öffentlichen Angebotsgruppen.

IN SACHEN ARCHITEKTUR IST «ALLES ROGER»

Der Zürcher Architekt Roger Boltshauser spricht von «Maison de Verre», meint damit in diesem Fall allerdings nicht das berühmte 1930er-Jahre-Glashaus in Paris. Vielmehr hat er mit dem Forschungsgebäude ein Bauwerk geschaffen, das durch seine gläserne Fassade aus kassettenartig zusammengefügt Glasbausteinelementen und den in die Tiefe gestaffelten Lüftungsflügeln eine erhabene Schwere erzeugt, die dessen repräsentativem Charakter gerecht wird. Da die Verwendung von Glasbausteinen als Fassadenmaterial bei zeitgemässen Industrie- und Hochschulbauten



eine lange Tradition hat, erdachte der Architekt bei diesem Projekt das Material gestalterisch, technisch und energetisch neu. Es erfüllt damit nicht allein die heutigen, enorm hohen Ansprüche an Energie und Nachhaltigkeit. Vielmehr entspricht der Entwurf durch die Kombination aus Reduktion und Robustheit der eingesetzten Elemente der städtebaulichen Grundhaltung des Quartiers.



FACTS

Bauherrschaft:	Eidgenössische Technische Hochschule Zürich
Generalunternehmung:	Steiner AG, Zürich
Architekt:	Boltshauser Architekten AG, Zürich
Fassadenplanung:	Feroplan Engineering AG, Zürich
Fassadenbau:	Aepli Metallbau AG
Bausumme:	8,5 Mio. CHF

GEMEINSAM DENKEN HEISST WEITERDENKEN

3866 m² Stahlfassade, 22 550 m² Geschossfläche, 1875 mm hohe Fensterflügel mit 2800 mm Ausladung, strengste Umwelt- und Brandschutzstandards und vieles mehr: Das neue Forschungsgebäude war in jeder Beziehung eine Herausforderung, die dank des offenen und konstruktiven Ideenaustauschs der beteiligten Unternehmen souverän gemeistert wurde. Ein gutes Beispiel hierfür sind die besonders schweren Putzflügel. Aufgrund ihrer komplexen Geometrie unterzog sie Aepli Metallbau, in Kooperation mit der Jansen AG, vorab einem Dauertest. Dazu wurde eigens ein Prototyp gebaut. Exakt 1250 problemlose Öffnungen und Schliessungen später war klar: Alles funktioniert tadellos.



EINE ANSPRUCHSVOLLE TECHNISCHE NEUENTWICKLUNG, DIE FUNKTIONALITÄT UND TRANSPARENZ VERBINDET. EINE AUFGABE DER WIR UNS ALS TEAM GERNE STELLEN.



MATTHIAS ELMER,
CEO AEPLI METALLBAU AG

225 kg schwere Fensterflügel mit 2,8 m Ausladung: nur ein Bestandteil der All-in-one-Fassade.

ANZEIGE

NeoVac



Wir machen Immobilien fit für die Mobilität der Zukunft.

Mit NeoVac ganz einfach zur eigenen Ladeinfrastruktur: Für Verwaltungen und Gebäudebesitzer:innen bieten wir intelligente, beliebig skalierbare Lösungen sowie sämtliche Leistungen aus einer Hand – von der Beratung über die Planung und Umsetzung bis zum Betrieb und zur Abrechnung.

Making energy smarter

Achtung. Fertig.

Go!

E-Mobilität einfacher machen – mit dem Mietmodell für Nutzer:innen Ihrer Liegenschaft.

neovac.ch/e-mobility

BUCHHALTUNG FÜR JEDERMANN

Das Thema Buchhaltung an der Lehrabschlussprüfung sorgt bei vielen Lernenden für «rote Köpfe». Mit dem neuen Seminar bietet der SVIT Young Zürich eine verständliche Vorbereitung. **TEXT –RED***



▶ SATTELFESTE VORBEREITUNG

Der SVIT Young gilt als historische Erfolgsgeschichte des SVIT Zürich, die bis heute anhält und nationale Ausstrahlung hat. Neben den zahlreichen Netzwerkaktivitäten der Jugendorganisation nimmt die berufliche Erstausbildung einen wichtigen Stellenwert ein. So hat sich der «QV-Campus» zur Vorbereitung der Lehrabschlussprüfung in eine sehr erfreuliche Richtung entwickelt und Teilnehmende profitieren von einer sattelfesten Vorbereitung zur Branchenkunde. Auch beim generellen Buchhaltungsfach sind alljährlich Vorbereitungsdefizite der Geprüften zu verzeichnen, weshalb der SVIT Young Zürich auch hier den Lernenden Unterstützung anbieten möchte.

Pascal Stutz: Lea, deine Lehrabschlussprüfung ist erst einige Jahre her. Ist Buchhaltung schwer?

Lea Rellstab: Völlig unmöglich, das zu beantworten – der eine findet es leicht, der andere nicht. Eigentlich ist es nicht schwer, wenn man in der Berufsschule durchwegs zugehört und auch die aufgetragenen Übungen zu

BIOGRAPHIE PASCAL STUTZ

Pascal Stutz ist seit 2015 CEO des SVIT Zürich. 2016 lancierte er die Jugendkommission SVIT Young Zürich. Zudem ist er seit 2018 Präsident der «Organisation kaufmännische Grundbildung Treuhand/Immobilien» (OKGT) sowie Präsident des «Berufsbildungsfonds Treuhand und Immobilien».

Hause gemacht hat. Leider haben einige dazu abends oder in der Freizeit keine Lust, was sich jährlich in den Noten der Lehrabschlussprüfungen widerspiegelt.

Und mit dem neuentwickelten Seminar «Brush-up Buchhaltung» erhalten die Teilnehmer ein Wundermittel, um doch noch kurzfristig bereit und erfolgreich zu sein?

Bei unserem «Brush-up» achten wir darauf, dass die Teilnehmenden Ordnung und Struktur in den Unterlagen haben, damit sie den Über- und somit Durchblick behalten. Das wird definitiv helfen. Schwerpunkte sind die Verbuchung von Geschäftsfällen inkl. Lohnver-

BIOGRAPHIE LEA RELSTAB

Lea Rellstab ist Vorstandsmitglied vom SVIT Zürich und arbeitet als Immobilienvermarkterin mit eidg. Fachausweis bei der Firma Wüst und Wüst AG. Seit dem Jahr 2016 ist sie aktiv im SVIT Young Zürich tätig und hat mit viel Einsatz zur Erfolgsgeschichte des Jungkomitees beigetragen.

buchung und MWST-Verbuchung, Kassabuch, Debitoren- und Kreditorenbuchhaltung (offene Posten), Liegenschaftsbuchhaltung, Jahresabschluss, Gewinnverteilung sowie Kennzahlen.

Dennoch wird es sich als Herausforderung herausstellen, innert kurzer Zeit den vielleicht noch nicht gelernten Lehrstoff zu verarbeiten?

In diesem Seminar werden die Teilnehmenden so knapp wie möglich und trotzdem sehr verständlich auf das Rechnungswesen der kaufmännischen Lehrabschlussprüfung vorbereitet. Der Stoff wird übersichtlich und verständlich in Form einer sehr guten

und knappen Zusammenfassung präsentiert. Zu jedem Themenbereich finden Teilnehmende einen Verweis darauf, in welchen vergangenen Prüfungen dieses Thema abgefragt wurde. Dies wird bei den Prüfungsvorbereitungen hilfreich sein. Denn damit können Teilnehmende die wichtigen von den weniger wichtigen Themen unterscheiden.

Der Ausbildungsstand der Teilnehmenden vor dem Seminar wird sehr unterschiedlich sein. Wie wird mit diesem Umstand umgegangen?

Vorbereitung ist die halbe Miete. Im Vorfeld des Seminars werden die individuellen Defizite der Teilnehmenden eruiert, sodass die Lehrkräfte während des Unterrichts massgeschneidert darauf eingehen können. Der individuellen Förderung wird so Rechnung getragen, weshalb der Unterricht nur in Präsenzform angeboten wird. ■

TERMINE

Ort

Das Seminar wird in zwei Teilen am Sonntag, 19. und Sonntag, 26. Februar, jeweils von 9–14 Uhr in den Schulräumlichkeiten des SVIT Zürich an der Siewerdstrasse 8 in 8050 Zürich stattfinden.

Kosten und Leistungen

Für Teilnehmer, deren Arbeitgeberchaft Mitglied beim SVIT Zürich ist, betragen die Seminarkosten 380 CHF zzgl. MWST, für übrige und Nichtmitglieder 760 CHF zzgl. MWST. Das Seminar beinhaltet insgesamt 10 Lektionen à 45 Minuten. Die Platzzahl ist beschränkt.

Ansprechperson und Anmeldung

Für weitere Informationen steht Lea Rellstab gern zur Verfügung (lea.rellstab@svit-young.ch). Jetzt online anmelden unter www.svit-young.ch

ZINSEN STEIGEN, WERTE BLEIBEN

Die Nationalbank strafft die Geldpolitik und erhöht den Leitzins auf 0,5%. Obwohl das tiefere Immobilienwerte zur Folge haben sollte, reagiert der Markt kaum, zumindest was Qualitätsimmobilien an attraktiven Lagen angeht. TEXT –STEPHAN WEGELIN*



BILD: ADOBE STOCK

HEBELWIRKUNG BEI 0,75%

Nicht nur Bewertungsfachleute wissen, dass ein Dreiviertelprozent den Wert aufgrund der Hebelwirkung massiv beeinflusst. Trotzdem geraten die Preise am Markt kaum unter Druck. Die erzielten Verkaufspreise bewegen sich heute wieder auf dem Niveau der Bewertungen. In den vergangenen Jahren wurden die Transaktionen zumeist deutlich über den Bewertungen abgeschlossen. Der Einfluss der Zinserhöhung wirkt sich dennoch nicht so aus, wie dies rein bewertungstechnisch der Fall sein müsste. Warum ist das so?

Die anwesenden Bewerter der letzten ERFA Zürich sind der Meinung, dass die Zinserhöhung durch die hohe Attraktivität der Immobilie als Kapitalanlage kompensiert wird. Die Immobilie sei angesichts der unsicheren politischen und wirtschaftlichen Lage noch interessanter für Anleger geworden. Alternative Anlagemöglichkeiten an den Kapital- und

Finanzmärkten hätten bis jetzt nicht genügend von der Zinserhöhung profitieren können, um die Immobilie aufzuholen. Man müsse allerdings unterscheiden; so seien die Gründe bei genauerer Betrachtung vielfältig.

EIGENHEIM AUS SICHERHEIT

Durch die Coronapandemie und den Homeoffice-Trend hat die Bedeutung des Eigenheims bekanntlich stark zugenommen. Wer mehr von zu Hause aus arbeitet, muss logischerweise weniger oft reisen und nimmt daher längere Arbeitswege in Kauf. Wer öfters zu Hause ist, legt mehr Wert auf Wohn- und damit Lebensqualität, weil das Heim schlicht mehr genutzt wird. Nach dem Motto «Auch wenn mein Pensionskassengeld teuerungsbedingt kaum mehr was wert sein wird, so habe ich doch ein Dach über dem Kopf», wird das Eigenheim gern als inflations-sichere Kapitalanlage betrachtet. Die erwarteten Wertsteigerungen infolge Bevöl-

kerungswachstum sowie begrenztem Grund und Boden machen das Eigenheim zusätzlich attraktiv. Diese gesteigerte Nachfrage kompensiert den Zinsanstieg mühelos.

RENDITEOBJEKTE – SCHERE ÖFFNET SICH

Bei den Anlageobjekten öffnet sich die Schere zwischen Qualitätsimmobilien an guten Lagen und Immobilien an peripheren Lagen jedoch zunehmend – insbesondere in Märkten, die stark unter Druck geraten sind, wie etwa Büro- oder Ladenflächen. Beide nicht zuletzt wegen der Covid-19-Krise und der fortschreitenden Digitalisierung. So müssen Arbeitgeber heute valable Gründe für die Anreise bieten. Die Aufenthaltsqualität im Büro ist entscheidend und die Möglichkeiten über Mittag (Verpflegung, Shopping, Fitness, Jogging) sind essenziell geworden. Kein Mensch verbringt im Zeitalter von Homeoffice und Onlinemeeting unnötigerweise Stunden im Zug,

geschweige denn im Stau – wenn sich die Reise nicht lohnt. Und warum vor Ort einkaufen, wenn die Ware auch nach Hause geliefert wird? Vom Shopperlebnis im Einkaufszentrum oder in der Innenstadt mal abgesehen. Attraktive Büros und Ladenflächen an zentralen Lagen hingegen sind nach wie vor äusserst gefragt.

INFLATION ALS GROSSER TREIBER

Insbesondere die Inflation macht die Immobilien gerade jetzt attraktiv. Sachwerte, welche sich der Teuerung entziehen können, sind in Krisenzeiten noch gefragter. Selbst wenn das Kapital nicht arbeitet, so verliert es wenigstens nicht an Wert und bleibt stabil. Und: Es ist zu erwarten, dass der hypothekarische Referenzzinssatz im Frühjahr/Sommer nächsten Jahres durch das Bundesamt für Wohnungswesen angehoben wird, was zeitverzögert auch einen Anstieg der Wohnungsmieten zur Folge haben wird. Jedoch wirkt hier einerseits der Markt limitierend, denn wenn die Energie- und damit die Nebenkosten steigen, bleibt den Mietern weniger Geld für die Nettomiete. Und – eine Mietzinserhöhung ist nur dort möglich, wo die Senkung auch weitergegeben wurde, was nicht bei allen Bestandesliegenschaften der Fall ist. ■

DATENERFAHRUNGS-AUSTAUSCH 2023

Frühjahr + Herbst 2023: für genaue Daten Newsletter abonnieren unter www.bewertungsexperten.ch



*STEPHAN WEGELIN

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

FACHPRÜFUNG



23 NEUE IMMOBILIENENTWICKLER

Anfang Oktober hat die Berufsprüfung für die Immobilienentwicklung stattgefunden. Diese Prüfung ist eine der wenigen, bei welcher der Anteil der Teilnehmer aus

der Westschweiz deutlich höher war als in der Deutschschweiz. Von den insgesamt 30 angetretenen Kandidaten haben am Ende 23 Personen die Prüfung erfolgreich abgeschlossen. In der Deutschschweiz gibt es sogar eine 100%-Erfolgsquote. Gesamtschweizerisch haben 76,7% der Teilnehmenden die Prüfung bestanden. Die Schweizerische Fachprüfungskommission der Immobilienwirtschaft gratuliert den erfolgreichen Absolventen herzlich. ■

ANZEIGE

CREDIWEB

**VERLUSTE
VERMEIDET
MAN ONLINE**

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

Basel

info@basel.creditreform.ch

Bern

info@bern.creditreform.ch

St.Gallen

info@st.gallen.creditreform.ch

Zürich

info@zuerich.creditreform.ch

DACHCOM

Creditreform 

AKTUELLE LEHRGÄNGE

ONLINESEMINAR ELEKTROMOBILITÄT 8. FEBRUAR 2023

INHALT

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.

FACHAUSWEIS IMMOBILIEN- ENTWICKLUNG APR 2023 – SEP 2024

AUSBILDUNGSZIEL

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

INHALTE

Der Lehrgang vermittelt Fachwissen im Bereich der Immobilienentwicklung und des Projektmanagements. Damit befähigt der Lehrgang zu Führungsfunktionen und fördert flexibles und vernetztes Variantendenken.

ZIELPUBLIKUM

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

ORT / DATEN

SVIT School
Maneggstrasse 17, 8041 Zürich
(Hybridunterricht)

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

KOSTEN (INKL. MWST)

Fr. 11 600.– (SVIT-Mitglieder)
Fr. 12 400.– (übrige Teilnehmende)

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

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

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

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

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 BERN

13.09.2023–18.09.2024
Mittwoch, 16.15–20.00 Uhr
Feusi Bildungszentrum, Bern

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 BERN

24.04.2023–20.09.2023
Montag, 18.00–20.30 Uhr
Samstag, 08.30–12.00 Uhr
Feusi Bildungszentrum, Bern

SVIT OSTSCHWEIZ

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

SVIT SOLOTHURN

21.02.2023–06.07.2023
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

06.03.2023–19.06.2023
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 BERN

27.04.2023–06.07.2023
Donnerstag, 18.00–20.30 Uhr
Feusi Bildungszentrum, Bern

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 BERN

Modul 1: 10.01.2023–07.03.2023
Modul 2: 14.03.2023–23.05.2023
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

SVIT ZÜRICH

Modul 1+2: 20.01.2023–14.07.2023
Freitag, 18.00–20.45 Uhr
SVIT Zürich, 8050 Zürich

ASSISTENT / IN IMMOBILIEN- BEWERTUNG SVIT

SVIT BERN

17.10.2023–14.12.2023
Dienstag, 17.45–21.00 Uhr
Donnerstag, 17.45–21.00 Uhr
Feusi Bildungszentrum, Bern

SVIT ZÜRICH

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

FINANCEMENT IMMOBILIER

28.02.2023–04.04.2023

CERTIFICAT EN COMMERCIALISATION IMMOBILIÈRE

09.03.2023–29.06.2023

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 und Zürich
Dauer: 15 Monate

LEHRGANG ENTWICKLUNG FA

Durchführung jährlich 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

CAS 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. Da-
zu 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 Taverner
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 Im-
mobilientreuhand 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 LEHR- GANGSLEITUNGEN IN DEN SVIT-MITGLIEDER- ORGANISATIONEN

Die regionalen Lehrgangslösungen
beantworten gerne Ihre Anfragen zu
Assistentenkursen, zum Sachbearbei-
terkurs und zum Lehrgang Immo-
bilienbewirtschaftung. Für Fragen zu
den Lehrgängen in Immobilienbe-
wertung, -entwicklung, -vermark-
tung 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 Ge-
bieten 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 Taverner
T 091 921 10 73
school-ticino@svit.ch

REGION ZENTRALSCHWEIZ

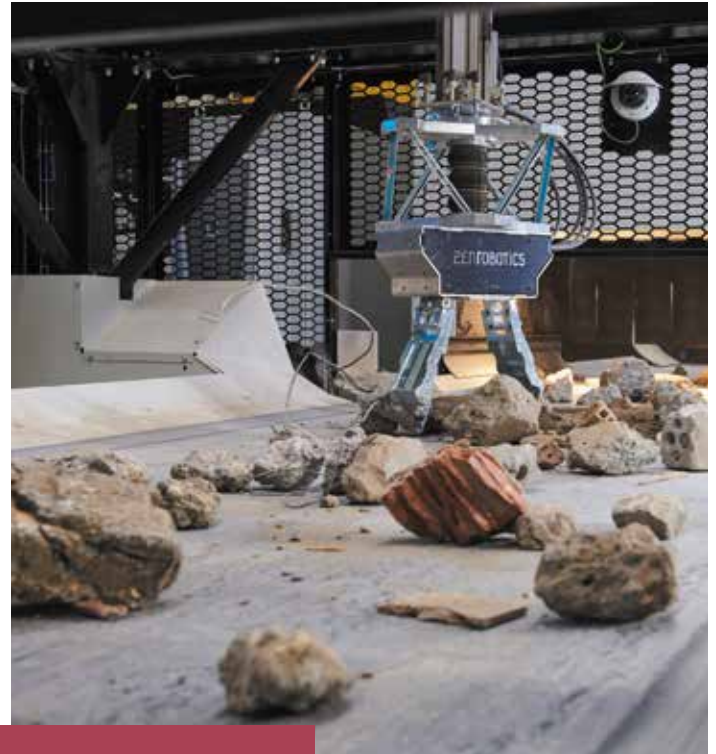
Zuständig für die Interessenten aus
den Kantonen LU, NW, OW, SZ
(ohne March und Höfe), UR, ZG
Regionale Lehrgangslösungen:
Nathalia Hofer
Kasernenplatz 1, 6003 Luzern
T 041 508 20 19
nathalia.hofer@svit.ch
svit-zentralschweiz@svit.ch

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

KREISLAUFWIRTSCHAFT WIRD UNS FORDERN

Das letzte KUB-Lunchgespräch stand im Zeichen der Kreislaufwirtschaft. Laurent Widmer vom Baumeisterverband beleuchtete die politische Seite, Patrick Eberhard vom gleichnamigen Familienunternehmen die praktische Umsetzung. TEXT – RETO WESTERMANN*



Patrick Eberhard zeigte, wie seine Firma die Kreislaufidee in der Realität umsetzt – etwa mit der neuen Sortieranlage EbiMIK (rechts).

BILDER: RETO WESTERMANN

► POLITIK UND REALITÄT

Die Schweizer Bevölkerung produziert jährlich rund 90 Millionen Tonnen Abfälle. Davon stammen gut 75 Millionen Tonnen aus dem Rückbau von nicht mehr benötigten Gebäuden. Diese Menge Bauabfall würde einen Güterzug füllen, der um die halbe Welt reicht. Noch immer landet ein erheblicher Teil der Bauabfälle auf Deponien oder in der Verbrennung. Die aktuell laufenden Bestrebungen in der Schweiz, eine Kreislaufwirtschaft zu etablieren, dürften deshalb künftig auch die Planungs-Bauwirtschaft beeinflussen. Aus diesem Anlass hat die Kammer unabhängiger Bauherrenberater (KUB) das Thema an ihrem Lunchgespräch vom 8. November aufgegriffen und aus zwei Perspektiven beleuchtet: Laurent Widmer, beim Schweizerischen Baumeisterverband zu-

ständig für politische Dossiers berichtete über die Entwicklung auf dem politischen Parkett und die damit verbundenen Herausforderungen für die Bauwirtschaft. Patrick Eberhard, Leiter Hightech-Beton und ab 2024 CEO im gleichnamigen, familieneigenen Unternehmen, zeigte auf, wie der Gedanke der Kreislaufwirtschaft beim Rückbau von Gebäuden heute schon umgesetzt wird.

PARLAMENTSDEBATTE IM FRÜHJAHR

Politische Bestrebungen zur Einrichtung einer Kreislaufwirtschaft gibt es aktuell sowohl auf Kantons- als auch auf Bundesebene. So hat die Bevölkerung im Kanton Zürich am 25. September dem

Gegenvorschlag zur Kreislaufinitiative mit grosser Mehrheit zugestimmt. «Ähnliche Bestrebungen laufen im Raum Basel und in Genf», sagte Laurent Widmer vom Baumeisterverband. Wie sich der Zürcher Entscheid auf die Baubranche auswirkt, wird sich erst zeigen, wenn die zugehörigen Gesetze und Verordnungen vorliegen, was noch einige Zeit dauern wird. Gesamtschweizerisch wichtig werden dürfte die parlamentarische Initiative zur Stärkung der Kreislaufwirtschaft. Diese wurde 2020 aufgrund zahlreicher Vorstösse vom Parlament selbst initiiert und kürzlich von der zuständigen Kommission gutgeheissen. Die Beratung darüber soll in der Frühjahressession 2023

stattfinden. «Passiert die Initiative beide Kammern und wird kein Referendum dagegen ergriffen, könnte sie ab 2024 Wirkung zeigen», sagte Widmer. Die Initiative sieht unter anderem Massnahmen für ein ressourcenschonendes Bauen vor. Denkbar wäre gemäss Widmer etwa, dass eine Lenkungsabgabe für die Deponierung von Bauabfällen eingeführt werden könnte. Auch sonst bringt die Kreislaufwirtschaft aus Sicht des Baumeisterverbandes Herausforderungen mit sich. So müssten etwa Bauherren sowie Planende künftig schon bei der Projektierung von Gebäuden auf gut wiederverwertbare Materialien setzen und Lieferanten sowie Ausführende diese zur Verfügung stellen und einbauen.

WENIGER IST MEHR

Im zweiten Referat gab Patrick Eberhard den Bauher-

KUB-Vorstandsmitglied Thomas Findeisen (links) im Gespräch mit Laurent Widmer (Baumeisterverband), dem zweiten Referenten des Anlasses.



renberaterinnen und -beratern Einblick in seinen Berufsalltag. Das Familienunternehmen betreibt mit dem EbiMIK

in Oberglatt das derzeit modernste Werk für die Sortierung und Wiederverwertung von Baumaterialien. «Im Vor-

dergrund steht dabei Beton, der gut zwei Drittel des anfallenden Volumens ausmacht», sagte Eberhard. Für ihn ist klar, dass Kreisläufe im Baubereich nur funktionieren und rentieren, wenn grosse Mengen maschinell bearbeitet werden können. «Wir sind mit dem Bagger unterwegs und nicht mit dem Pinsel», brachte es Eberhard auf den Punkt. Ziel sei es, dass aus dem Material eines Hauses künftig wieder ein Haus werde. Die Produkte dazu lanciert Eberhard – zum Teil mit Partnerunternehmen – gleich selber. Beispielsweise in Form des Zirkulit-Recyclingbetons, der demjenigen aus neuen Rohstoffen ebenbürtig ist. Frisch auf den Markt kommen in Zusammenarbeit mit Swisspor derzeit rein mineralische Dämmplatten. «Diese können später einmal zusammen mit dem Beton, an dem sie befestigt sind, ohne Auftrennung wiederverwertet werden», sagte Eberhard. Für ihn ein Produkt, das einen möglichen künftigen Weg in der

Kreislaufwirtschaft im Baubereich weist: «Je weniger unterschiedliche Materialien sich in einem Gebäude befinden, desto einfacher kann man daraus wieder Rohstoffe für neue Bauten gewinnen.» ■

KUB-LUNCHGESPRÄCHE

Seit dreizehn Jahren lädt die Kammer unabhängiger Bauherrenberater mehrmals jährlich zum Lunchgespräch in Zürich ein. Dabei berichten Referentinnen und Referenten aus ihrem Fachgebiet, gefolgt von einer kurzen Diskussion und einem Lunch mit Gelegenheit zum Gedankenaustausch. Die Gespräche finden jeweils von 12.00–14.00 Uhr Hotel Schweizerhof beim Zürcher Hauptbahnhof statt. Die Termine für 2023: 19. Januar, 19. April, 12. Juli, 7. November. Weitere Infos und Anmeldung: www.kub.ch



*RETO WESTERMANN

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

ANZEIGE

Professionelle Lösungen rund um Tür und Tor

- Gesamtkonzeptionen
- Individuallösungen
- Brandschutztore
- Entwicklung von Torantrieben
- Planung und Produktion in Fehraltorf
- Reparaturen und Service

DARO TOR

Dahinden + Rohner Industrie Tor AG
CH-8320 Fehraltorf → Tel. +41 44 955 00 22
info@darotor.ch → www.darotor.ch



ENERGIE IST EIN EDLES GUT

Energie ist das allseits präesente und vor-
dringliche Thema. Dies galt auch für
den diesjährigen Swiss Real Estate
Innovation Day. TEXT –ROMAN H. BOLLIGER*

BILD: LEA IMHOF PHOTOGRAPHY UND SWISS CIRCLE

200 Immobilien-
profis haben sich
mit Innovationen
rund um Immobi-
lien intensiv aus-
einandergesetzt.



▶ INNOVATIONEN UND ÖKOSYSTEME

In der JED-Eventhalle war die neue E-Welt zu betrachten und hautnah zu testen: Die Volvo-Gruppe stellte ihre Elektrofahrzeugmarke Polestar dem Publikum am Innovation Day 2022 vor und lud zu Testfahrten auf dem Aussengelände ein. Währenddessen referierten und diskutierten Entscheidungsträger der Immobilienbranche zusammen mit der Moderatorin Maria Victoria Haas in der spektakulären Schlieremer Eventhalle JED.

Das «Produkt Immobilie» muss in Zukunft relevante Energiefragen beantworten und Lösungen anbieten. Severin Boser, Head of Real Estate Products bei der Schweizer Bau- und Immobiliendienstleisterin Implenia, zeigte in seinem Referat auf, wie serielle Vorfertigung und modulare Bauen in der Areal- und Pro-

jektentwicklung gekonnt Einzug halten – und dabei auch aktuelle Energie- und Nachhaltigkeitsfragen beantwortet werden können.

Ivo Bracher, VRP der Bonainvest Holding AG, behandelte die Dos and Don'ts im Umgang mit Innovationen und welches dabei die grössten Herausforderungen für Immobilieneigentümer sind: Er zählt dazu neben der neuen Mobilität in der Gesellschaft die Konnektivität, die Neo-Ökologie sowie die Bedürfnisse der Silver Society und der Millennials. Hierauf reagiere Bonainvest mit seiner Immobilien- und Smart-Living-Kompetenz, die Bracher bereits seit Jahren implementiert.

ENERGIEOPTIMIERUNG IM IMMOBILIENBESTAND

Markus Kuster, bei der UBS für Digital Platforms & Ecosystems verantwortlich, berich-

tete, wie die Grossbank bei der Hypothekarvergabe unter dem Titel key4 und einer Reihe von Partnern wie Houzy und der Baloise Versicherungsgruppe ein Ökosystem aufbaut, um darin sowohl Corporate- als auch Privatkunden umfassend bedienen zu können. Leo Putz, CEO der Firma Avelon, stellte unter dem Titel «Building Cybernetics» vor wie ein ESG-konformes Reporting von der Liegenschaft bis zur Portfolioebene gewährleistet werden kann. Der Referent plädierte dabei für ein Energiemanagement in der Gebäudewirtschaft, welches auf lückenlosen digitalen Verarbeitungsprozessen basiert. Ein Themenschwerpunkt des Innovation Days 2022 wurde mit «Real Estate & Energy» gesetzt: Philipp Büchi (Head of Real Estate der AWK Group), Tindaro Milone (Leiter Grossanlagen EKZ), Rolf Trüninger (Gründer und VR der

QualiCasa AG) sowie Martin Hofer (CEO der Wattelse AG) zeigten, wie Energieoptimierung im Immobilienbestand auf unterschiedlichste Weise heutzutage möglich und machbar ist. Sei es durch das Überprüfen technischer Prozesse, umweltfreundliche Energielösungen, energetische Sanierungspläne mittels Digital Twin eines Gebäudes oder durch ein begleitendes Qualitätsmanagement.

GEBÄUDEENERGIE NEU NUTZEN

Margaux Peltier, Gründerin und CEO des Proptechs Energiedrape aus Ecublens VD, begeisterte die rund 200 Gäste und Teilnehmenden des Innovation Days mit ihrer innovativen Geschäftsidee, Wärme und Kälte, je nach Jahreszeit, aus der Tiefgarage für das Heizen und das Kühlen des gesamten Gebäudes nutzen zu können. Ihre architektonisch integrierte



Technologie ermöglicht sowohl die Erd- als auch die Abwärme in unterirdischen Umgebungen wie Tiefgaragen, Tunneln, Bahnhöfen und anderen zu nutzen. Julie Joubert, Fonds-Projektmanager des international tätigen Asset Managers Catella AG, berichtete im Anschluss von digitalen Steuerungsmöglichkeiten beim Energieverbrauch in Gebäuden durch Mieter und Nutzer wie auch vom ersten energie-positiven Immobilienfonds CEEPF. Der Catella Elithis Energy Positive Fund, welcher aktuell eine Reihe von Hochhausprojekten in Frankreich plant bzw. akquiriert, zeichnet sich dadurch aus, dass alle Gebäude mehr Energie produzieren als sie verbrauchen.

DIGITALE STADT- VERWALTUNG

Clemens von Radowitz, CFO von Immobilien Basel-Stadt

(IBS), erklärte, wie der Kanton in den vergangenen Jahren erfolgreich seine Mietermanagementprozesse digitalisiert hat. Er konnte dabei enorme Zeit- und Arbeitersparnis in den verwaltungsinternen Abläufen von Vermarktung und Vermietung erzielen. Damit haben die Kongressbesucher anschaulich erfahren, wie die Digitalisierung den Immobilienalltag nachhaltig verändern kann. Stephanie Merkli, Anwältin bei der Rohrer Müller Partner AG, rundete den energiegeladenen Swiss Real Estate Innovation Day, organisiert von Swiss Circle und dem Galledia-Verlag, mit einem Referat zur Frage «Auf welche rechtlichen Risiken müssen Vermieter bei einer allfälligen Energiemangellage vorbereitet sein?» ab. Mit diesen spannenden Referaten wurde der Innovation Day seinem Namen einmal mehr gerecht und konnte zudem nützliche Antworten auf die drängenden Energiefragen liefern. ■

INNOVATION DAY 2022

Video mit Impressionen und Meinungen zum Kongress:



***DR. ROMAN
H. BOLLIGER**

Der Autor leitet das Netzwerk Swiss Circle und organisiert mit dem Galledia Verlag den Innovation Day.



SFPKIW

Höhere Fachprüfung Immobilien-Treuhand 2023

Im August 2023 wird die Höhere Fachprüfung für Immobilien-Treuhänderinnen und Immobilien-Treuhänder durchgeführt. Die Prüfung erfolgt gemäss der Prüfungsordnung vom 7. Januar 2016 und der Wegleitung vom 29. Januar 2016.

Prüfungsdaten: Dienstag, 22. August bis Donnerstag, 24. August 2023 (schriftlicher Teil)
Dienstag, 29. August bis Freitag, 1. September 2023 (mündlicher Teil)

Prüfungsort: Eulachhallen, Winterthur (schriftlicher Teil)
In Abklärung (mündlicher Teil)

Prüfungsgebühr: CHF 3200.–

Anmeldeschluss: Montag, 23. Januar 2023 (Poststempel)

Die Anmeldung erfolgt über unsere Homepage (<https://www.sfpkiw.ch/deutsch/pruefungen/treuhand/>). Die ausführlichen Dokumentationen, wie die Prüfungsordnung, die Wegleitung, die Prüfungsdaten sowie Anmeldeunterlagen können auf der Homepage unter <https://www.sfpkiw.ch/deutsch/pruefungen/treuhand/> eingesehen oder heruntergeladen werden.

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



CSEI

L'examen professionnel supérieur d'administratrice/administrateur de biens immobiliers 2023

L'examen professionnel supérieur d'administratrice/administrateur de biens immobiliers aura lieu en août 2023. L'examen se déroule conformément au règlement d'examen du 7 janvier 2016 et aux directives du 29 janvier 2016.

Dates de l'examen: Mardi 22 août au jeudi 24 août 2023 (partie écrite)
Mardi 29 août au vendredi 1 septembre 2023 (partie orale)

Lieu de l'examen: Stadthalle Dietikon, Dietikon ZH (partie écrite)
Hôtel Radisson Blu, à Zurich Airport (partie orale)

Taxe d'examen: CHF 3200.–

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

L'intégralité des documents tels que le règlement, les directives et le formulaire d'inscription à l'examen peuvent être téléchargés sur la page internet: <https://www.sfpkiw.ch/francais/orientations/administration-de-biens-immobiliers/>

Inscription en ligne: <https://www.sfpkiw.ch/francais/orientations/administration-de-biens-immobiliers/>

ou commandés à l'adresse suivante:

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



CEPSEI

Esame professionale superiore per fiduciari immobiliari 2023

Nel mese di agosto 2023 si terrà l'esame professionale superiore per fiduciari immobiliari. L'esame avviene secondo il Regolamento il 7 gennaio 2016 e le Direttive emanate il 29 gennaio 2016.

Date dell'esame: Martedì 22 agosto a giovedì 24 agosto 2023 (parte scritta)
Martedì 29 agosto a venerdì 1 settembre 2023 (parte orale)

Luogo dell'esame: Stadthalle Dietikon, Dietikon ZH (parte scritta)
Hôtel Radisson Blu, Aeroporto di Zurigo (parte orale)

Tassa d'esame: CHF 3200.–

Termine d'iscrizione: 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:

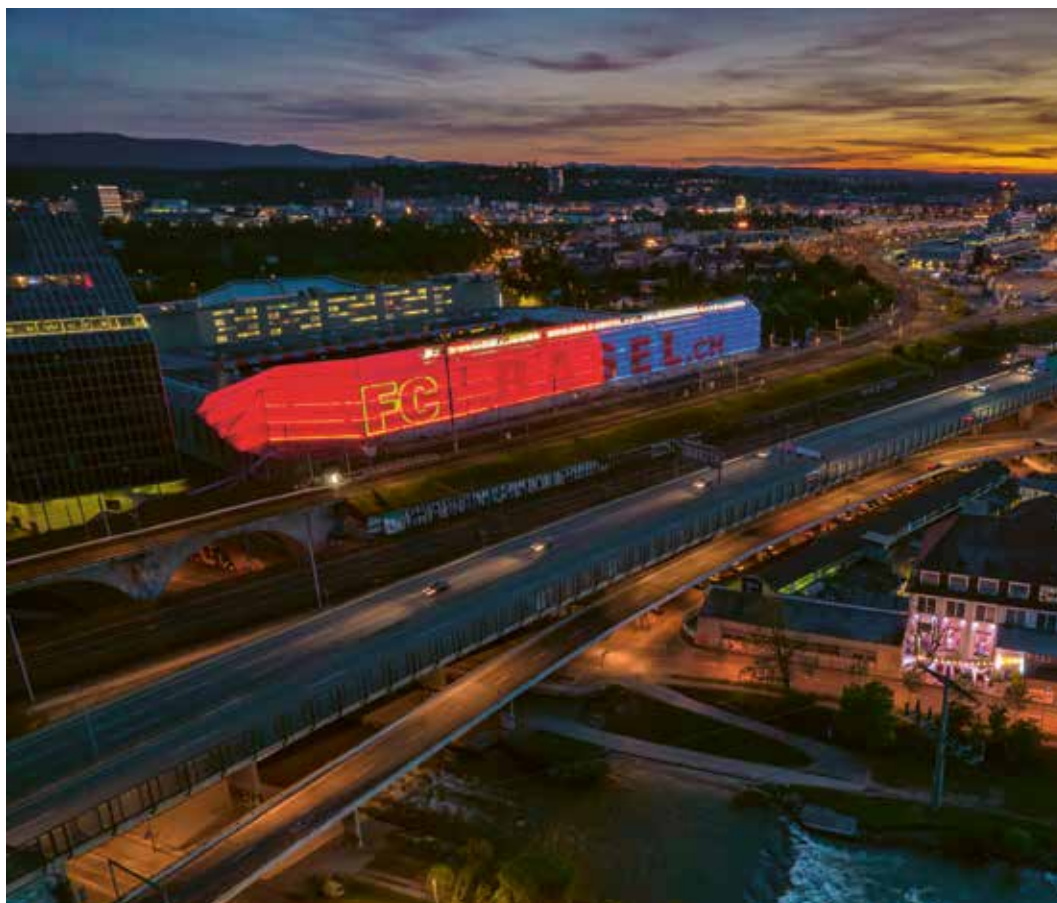
<https://www.sfpkiw.ch/deutsch/pruefungen/treuhand/> oppure <https://www.sfpkiw.ch/francais/examens/administration-de-biens-immobiliers/>

Oppure può essere ordinato presso:

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

FUSSBALL, VERTRÄGE UND APÉRO

Der diesjährige Herbstanlass fand Anfang November in der Wicklerei des Alten Kraftwerks in Basel und damit in unmittelbarer Nähe zum Stadion St. Jakob-Park statt. **TEXT – STEFANIE HAUSMANN***



Zu Besuch im «Joggeli» und in der Wicklerei des Alten Kraftwerks in Basel. BILDER: MICHAEL FRITSCHI, BASEL

▶ HEIMSPIEL

Da der diesjährige Herbstanlass in Basel stattfand, war es im wahrsten Sinne des Wortes ein Heimspiel für unseren dort ansässigen Präsidenten Michel de Roche, der nach über elfjähriger Vorstandstätigkeit auf die kommende Generalversammlung zurücktreten wird und ein letztes Mal durch die Veranstaltung führen wollte. Doch leider wurde Michel de Roche just am Tag des Anlasses von Grippe-symptomen geplagt, sodass er sein Heimspiel letztlich verpasste.

AUFWÄRMPHASE

Nun zurück zum Anlass, welcher mit einer Stadionführung begann. Franz Bauer, ehemaliger SRF-Fussballreporter,

und Katrin Eggenschwiler, Vorstandsmitglied der Fachkammer Stockwerkeigentum und Bewirtschafterin der Genossenschaft Stadion St. Jakob-Park, erzählten in sehr persönlichen Worten ausführlich und kompetent vom grössten und vielseitigsten Fussballstadion der Schweiz. Auch gewährten sie exklusive Einblicke hinter die Kulissen. Natürlich blieben die Umziehkabinen sowie der Fitnessraum der FCB-Spieler unter Verschluss. Die Teilnehmenden konnten hingegen bspw. das Mediacenter, die Umziehkabinen der Gastmannschaft und die Logen besichtigen; Räumlichkeiten, wo ansonsten nur die Spieler und ggf. die Medien und VIPs hin-

dürfen. Nachdem die Anwesenden zudem den ansonsten nur aus dem Fernsehen bekannten Spielertunnel passierten, berichtete Marc Studach, Leiter Greenkeeping & Facility-Management, den Anwesenden spontan am Spielrand über den Unterhalt und den Ersatz des goldenen Grüns der FCB-Spieler. Dies einzig deshalb, weil er Katrin Eggenschwiler auf Anhieb beim Einlauf ins Stadion erkannte und als Folge dessen auf die Besuchermeute zukam.

REGULÄRE SPIELZEIT

Nach der Stadionführung ging's vom «Joggeli» zum Alten Kraftwerk. Dort begrüßte Stephanie Trachsel, Leiterin der Geschäftsstelle Fachkammern SVIT, offiziell die Anwesenden und eröffnete nach kurzer Einführung das eigentliche Abendprogramm: Das Referat von Prof. Dr. iur. Frédéric Krauskopf zum Thema «Erwerb von Stockwerkeigentum ab Plan: Neuralgische Punkte



Professor Frédéric Krauskopf referiert zum Thema «Erwerb von Stockwerkeigentum ab Plan»: neuralgische Punkte der Vertragsgestaltung.

in der Vertragsgestaltung». Frédéric Krauskopf ist unter anderem ordentlicher Professor für Privatrecht an der Universität Bern und Direktor des Instituts für Haftpflicht- und Versicherungsrecht. Er widmete sich an diesem Abend detailliert den kaufvertrags- und werkvertragsrechtlichen Gewährleistungsrechten beim Erwerb einer Stockwerkeinheit ab Plan und zeigte anhand von Beispielen aus seiner einstigen Tätigkeit als Rechtsanwalt präzise deren Tücken und Probleme auf. Zwei an sich hochkomplexe und schwer verdauliche Themen. Dank seiner humorvollen und offenen Art gelang es ihm jedoch innert Kürze, selbst Nicht-Juristen für sich zu gewinnen und für den einen oder anderen Lacher zu sorgen.

NACHSPIELZEIT

Beim darauffolgenden Apéro riche nutzten die Mitglieder der Fachkammer in unbeschwerter Atmosphäre die Gelegenheit für den fachlichen Austausch weiter und liessen die Führung in der Spielstätte des FC Basel nochmals Revue passieren. Dabei zeigte sich eines klar: Im Gespräch waren nicht nur die



60 Mitglieder der Fachkammer Stockwerkeigentum folgten aufmerksam den Ausführungen von Prof. Dr. iur. Frédéric Krauskopf.

Spieler des FC Basels und Prof. Dr. iur. Frédéric Krauskopf als Referent des diesjährigen Herbstanlasses. Vielmehr fragte nicht selten ein Anwesender bei den Vorstandsmitgliedern der Fachkammer nach Michel de Roche oder schickte ihm sogar

persönlich eine Nachricht und/oder Fotos. Der diesjährige Herbstanlass war insgesamt in mehrerlei Hinsicht ein Anlass der besonderen Art. Damit stellt sich unweigerlich die Frage nach einem weiteren Heimspiel. Ja, warum eigentlich nicht, lieber Michel? ■



*STEFANIE HAUSMANN

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

ANZEIGE

Making Circularity real!

Wir unterstützen Akteure aus der Immobilien- und Bauwirtschaft auf ihrem Weg zu Zirkularität.



pom+

Klimaangepasst Planen und Bauen

Die zunehmende Wertekonzentration in unseren Siedlungsgebieten und der Klimawandel erfordern ein weitsichtiges Handeln im Umgang mit Regenwasser. Dies gilt sowohl auf Ebene der Stadtplanung wie auch bei jedem einzelnen Bauprojekt. Klimaangepasstes Planen und Bauen ist das Gebot der Stunde, damit unser Siedlungsraum auch in Zukunft sicher und lebenswert bleibt.

WELCHE ROLLE SPIELT REGENWASSER IM KLIMA VON MORGEN?

Bereits heute leiden viele Städte und Agglomerationen unter sommerlicher Hitze, Wasserknappheit in längeren Trockenphasen aber auch Überschwemmungen bei lokalen Starkregen. Dies mögen erste Vorboten des Klimawandels sein, doch gemäss den Klimaszenarien CH2018 ist bereits Mitte dieses Jahrhunderts mit einem massiven Anstieg der Höchsttemperaturen zu rechnen (+2,5 °C bis +4,5 °C). Im Sommer sind intensivere und länger andauernde Hitzewellen mit 3–5 mal mehr Hitzetagen und anhaltender Trockenheit zu erwarten. Dass ausgerechnet die Höchsttemperaturen am meisten steigen werden, stellt die Gesundheit vulnerabler Personen und die Lebensqualität aller auf die Probe. Mittelfristig wird Wasserknappheit auch in der Schweiz zum Problem. Geschickt in die Planung integriert, haben Massnahmen zum temporären Rückhalt von Regenwasser kombiniert mit der Nutzung von Regenwasser für Toilettenspülung und Bewässerung deshalb grosses Potential.

HÄUFIGERE UND HEFTIGERE NATUREREIGNISSE

Der Klimawandel wirkt sich auch auf die Naturgefahren aus: Wärmere Luft kann mehr Feuchtigkeit aufnehmen, die sich wiederum in häufigeren und noch intensiveren Starkregen entlädt und zudem das Potenzial für Stürme verschärft. Dabei gilt es zu beachten, dass schon heute jeder zweite Überschwemmungsschaden auf lokale Starkregen (sog. Oberflächenabfluss) und nicht auf ausufernde Bäche, Flüsse und Seen zurückzuführen ist. Städte sind typischerweise stark versiegelt und auf Dächern, Plätzen und Verkehrswegen anfallendes Regenwasser wird noch viel zu oft über Entwässerungseinrichtungen «entsorgt». Weil das Wasser nicht im Boden und in Pflanzen zwischengespeichert werden kann, fehlt dieses an heissen Tagen und limitiert während lang anhaltenden Trockenperioden die Verdunstung. Im Status quo ist die Schweiz ungenügend an die Auswirkungen des Klimawandels angepasst: Asphalt, Beton, Stahl und Glas heizen Strassen und Gebäude im Sommer unnötig auf, versiegelte Flächen lassen Regenwasser nicht versickern und verschärfen das Überschwemmungsrisiko durch Oberflächenabfluss und Kanalisationsrückstau. Bauherrschaffen und Immobilienbesitzer sind gut beraten, sich für einen nachhaltigen Umgang mit Regenwasser einzusetzen.

MHR RESILIENZ GEGEN WETTEREXTREME

Naturgefahrenprävention bedingt auch Klimaschutz und Klimaanpassung. Die in den letzten Jahren und im Sommer 2021 besonders hohen Schäden infolge Hagel, Sturm und Überschwemmungen verdeutlichen den Handlungsbedarf. Die Gefährdungskarte Oberflächenabfluss und die Schadenstatistiken der Kantonalen Gebäudeversicherungen zeigen: Zwei von drei Gebäuden sind bei Starkregen potenziell gefährdet. Die klimabedingte Verschärfung der Starkregengefahr birgt deshalb erhebliche Risiken. Gebäude müssen widerstandsfähiger werden. Die Baunorm SIA 261/1 macht diesbezüglich klare Schutzzielvorgaben, wonach z. B. ein Wohnhaus eine 300-jährliche Überschwemmung unbeschadet überstehen muss. Oberflächenabfluss resultierend aus einem lokalen Gewitterregen wird dabei gleich behandelt wie Hochwasser aus ausufernden Bächen, Flüssen oder Seen. – Welche Gefahren sind an Ihrem Standort relevant? Eine einfache Gefahrenübersicht inklusive der Gefährdungskarte Oberflächenabfluss Schweiz sowie konkrete Empfehlungen für den Schutz von Gebäuden finden Sie auf der Informationsplattform www.schutz-vor-naturgefahren.ch.

SCHUTZ VOR STARKREGEN UND OBERFLÄCHENABFLUSS

Gute Lösungen für naturgefahrnsichere Bauten findet, wer die Anforderungen an den Schutz vor Naturgefahren bereits früh in die Planung und gesamtheitlich mit vielen weiteren Themen einbezieht und ein Schutzkonzept entwickelt, das sich im Betrieb bewährt. Dabei ist die Frage «was darf passieren?» ebenso wichtig wie diese: «Was darf nicht passieren?» Zwecks Reduktion betrieblicher Risiken, beispielsweise eines Betriebsunterbruch, sind gegebenenfalls auch höhere Schutzziele anzusetzen und zusätzliche Schutzmassnahmen zu ergreifen. Generell stehen für den Schutz vor Starkregen planerische, bauliche und technische Massnahmen sowie Nutzungsanpassungen im Vordergrund. Doch für organisatorische Notfallmassnahmen fehlt in der Regel die erforderliche Vorwarnungs- und Interventionszeit. Ein zuverlässiger Hochwasserschutz setzt deshalb auf die permanente Erhöhung oder Abdichtung sämtlicher Gebäudeöffnungen im potenziell überschwemmungsgefährdeten Bereich, wobei man auch Lüftungsöffnungen oder Leitungsdurchführungen nicht vergessen darf. Werden bereits zu Beginn der Planung klare

WEITERFÜHRENDE LINKS:

- Informationsplattform Gebäudeschutz vor Naturgefahren: www.schutz-vor-naturgefahren.ch
- Informationen des VSA zum Thema: www.vsa.ch/schwammstadt
- SIA-Positionspapier Klimaschutz, Klimaanpassung und Energie: www.sia.ch/klimaschutz
- BAFU-Publikation «Regenwasser im Siedlungsraum»: www.bafu.admin.ch/uw-2201-d



Abb. 1: Lokale Starkregen bringen innert Minuten mehr Wasser, als die Entwässerungseinrichtungen zu fassen vermögen.

Ziele formuliert, die beabsichtigten Nutzungen geklärt und mögliche Risiken erkannt, können im Dialog mit Fachleuten robuste Lösungen entstehen. Zielführend sind beispielsweise die erhöhte Anordnung des Erdgeschosses und der Zugänge in Kombination mit einer Umgebungsgestaltung, die den Wasserabfluss gezielt um die Gebäude herumleitet. Deshalb ist der Blick über Parzellengrenzen hinweg für das integrale Regenwassermanagement zentral: Wo kommt das Wasser her? Wo kann es versickern oder sich aufstauen? Wo soll es weiterfliessen?

Die «SCHWAMMSTADT»

Das Konzept der «Schwammstadt» ist bestechend einfach und bringt die Themen Klimaanpassung, Naturgefahrenprävention, Biodiversität und Lebensqualität unter einen Hut: Auch urbane Räume sollen ähnlich einem Schwamm möglichst viel Wasser aufnehmen und zwischenspeichern können. Das Wasser dient der Anreicherung des Grundwassers und steht während Trockenperioden für die Pflanzen zur Verfügung. Naturnahe, wasserdurchlässige Oberflächen mit Bewuchs speichern zudem weniger Wärme als die meist dunklen, versiegelten Flächen und tragen über Verdunstung und Schattenwurf zu einer Abkühlung der Umgebungsluft bei. Der Effekt gleicht einer «natürlichen Klimaanlage» und ist deshalb gleichzeitig ein Schlüssel der modernen Stadtplanung zur Bekämpfung von Hitzeinseln. Die Versickerung des Regenwassers reduziert gleichzeitig den Oberflächenabfluss und den Eintrag in die Kanalisation. Solche sog. «blau-grünen» Infrastrukturen



Abb. 2: Der Abfluss von Regen- und Oberflächenwasser muss frühzeitig und gesamtheitlich eingeplant werden – auch für den Fall, dass noch mehr Wasser kommt.



Abb. 3: Zuverlässigen Schutz bieten erhöht angeordnete Öffnungen und Zugänge zum Gebäude. Dies gilt auch für technische Apparate im Aussenraum wie Wärmepumpen.

fördern zudem die Biodiversität und erhöhen die Lebensqualität und Attraktivität der Wohn- und Arbeitsumgebung. Wer sich heute proaktiv für die Klimaanpassung einsetzt und Regenwasser geschickt nutzt, dürfte schon bald benieden werden.

WEITERE INFORMATIONEN:

Vereinigung Kantonalen Gebäudeversicherungen VKG
Bundesgasse 20, CH-3001 Bern
www.schutz-vor-naturgefahren.ch
info@schutz-vor-naturgefahren.ch



Nicht nur ältere Menschen stürzen!



Aussenhandläufe bei einer Liegenschaft mit Publikumsverkehr

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).

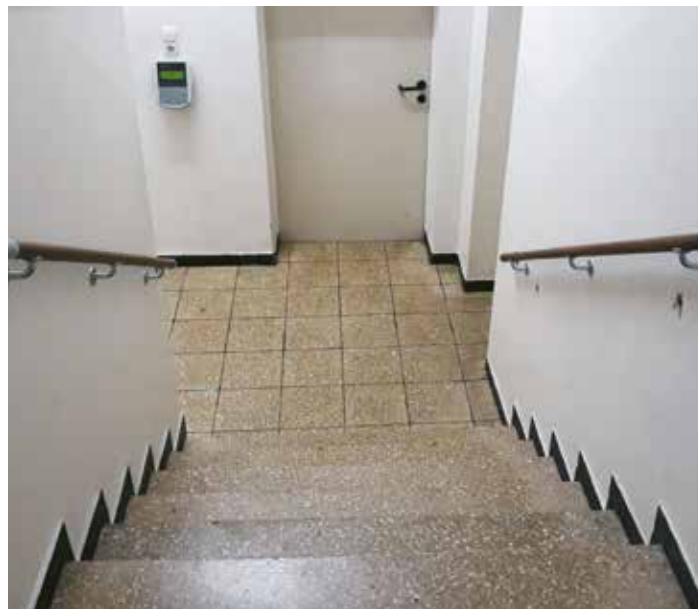
Wird durch einen fehlenden Handlauf oder eine fehlerhafte Herstellung eines Handlaufes ein Schaden verursacht, so haftet der Werkeigentümer gestützt auf (Art.58 Obligationenrecht)

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.

Zögern Sie nicht und fordern Sie unter der Nummer 052 534 41 31 Prospekte an für den Innen- und Aussenbereich.

Gerne berät Sie zudem ein Fachberater vor Ort, zeigt Ihnen die möglichen Lösungen auf und erstellt unverbindlich eine Offerte - dies natürlich kostenlos.

WEITERE INFORMATIONEN:

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

Meisterstück Badewanne für kleine und grosse Bäder

Kaldewei lanciert die Meisterstück Oyo Duo – entworfen vom Münchener Designer Stefan Diez. Mit der freistehenden Badewanne zeigt der deutsche Badhersteller, dass Luxus und Nachhaltigkeit auch in kleineren Bädern Hand in Hand gehen können.

Das Meisterstück verbindet organisches, natürliches Design mit kompromisslos langlebiger Qualität aus kreislauffähiger Kaldewei Stahl-Emaille. Oyo Duo ist das neue Highlight aus der Luxstainability®-Welt von Kaldewei. Mit dem Konzept verbindet das Familienunternehmen Form und Design mit Nachhaltigkeit und Ressourcenschonung. Stefan Diez hat diese Aspekte souverän aufgegriffen und mit der Oyo Duo eine anmutige Designskulptur geschaffen, die sich harmonisch fließend und fast schwebend in jedes Bad integriert – auch bei kleineren Räumen.

In seinem Designprozess fokussiert sich Diez darauf, dass alle Bestandteile später problemlos in den Stoffkreislauf zurückgeführt werden können. Der Designer und Kaldewei haben mit der Oyo Duo ein sehr schönes Produkt geschaffen, das Luxus und Nachhaltigkeit auf eine ganz gelungene Art demokratisiert. Die doppelwandige, von japanischer

Porzellan-Manufaktur inspirierte freistehende Wanne besteht zu 100 Prozent aus kreislauffähiger und damit nachhaltiger Stahl-Emaille. Ihre präzise Formgebung wird erst durch höchste deutsche Ingenieurskunst möglich.

Die Innenform der Kaldewei Meisterstück Oyo Duo bietet durch die langjährige Erfahrung von Kaldewei gleichzeitig höchsten Liegekomfort und die Möglichkeit für einen umweltbewussten Umgang mit der Ressource Wasser. Ihre Aussenform folgt der Vorstellung von Eleganz, Leichtigkeit

und Natürlichkeit. Das Egg-Shape-Design verkörpert die Momentaufnahme einer frei fließenden Form, die gerade erst den Boden berührt, fast noch zu schweben scheint und dabei vollkommen unter Spannung steht. So ist sie Ausdruck der Wertschätzung für die verarbeiteten Materialien. «Die Meisterstück Oyo Duo ist modern und zeitlos zugleich. Sie ist nicht Teil einer Mode, sondern Resultat eines Prozesses. Sie wirkt, als hätte man eine flüssige, fließende Form in dem Moment eingefroren, in dem sie den Boden berührt», erklärt Stefan Diez.



Kaldewei Meisterstück Oyo Duo in Alpinweiss.

Die Meisterstück Oyo Duo ist in zwei Größen sowie in Alpinweiss und in zahlreichen edlen Farben der Coordinated Colours Collection von Kaldewei erhältlich. So fügt sie sich ideal in jedes Badezimmer ein.

WEITERE INFORMATIONEN:

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

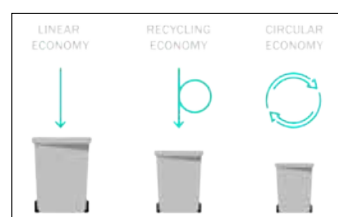


Badewanne Kaldewei Meisterstück Oyo Duo und Waschtisch-Schale Miena in der Farbe Warm Grey 60.

«Take Make Waste» war gestern Explorer Session pom+ Bern zur Kreislaufwirtschaft

Die Bauwirtschaft verursacht in der Schweiz pro Kopf jährlich über zwei Tonnen Rückbaumaterialien und die Immobilienwirtschaft verursacht 40 Prozent des globalen CO₂-Ausstosses. Martin Diem diskutierte mit drei Experten der Kreislaufwirtschaft, wie der Ressourcenverbrauch der Immobilienwirtschaft durch smarte Geschäfts- und Denkmodelle gesenkt und mit der Regenerationsfähigkeit der Natur in Einklang gebracht werden kann.

Ein Viertel des gesamten CO₂-Ausstosses der Schweiz stammt von Gebäuden und die Immobilienwirtschaft hat eine grosse Hebelwirkung, um die Netto-Null-Ziele der Klimastrategie 2050 der Schweiz zu erreichen. Jürg Schneider, Head of Service Unit Circularity bei pom+Consulting, zeigte den positiven Einfluss der Kreislaufwirtschaft auf klimaneutrale und nachhaltige Immobilien auf und erläuterte dazu heute bereits erfolgreich genutzte Lösungen wie «Design for Disassembly» oder «Product as a Service». Mit den Methoden der Kreislaufwirtschaft lassen wir die lineare Wirtschaft «Take, Make, Waste» hinter uns und wir denken und handeln in Kreisläufen. Die Kreislaufwirtschaft hilft nicht nur unserer Umwelt und unseren Nachfahren, sondern zahlt sich auch finanziell aus.



Von der linearen zur kreislauffähigen Wirtschaft

Mit «Urban Mining» werden Immobilien am Ende der Nutzungsphase attraktive Rohstofflager. Dazu erfasst madaster.ch für neue oder bestehende Immobilien alle verbauten Materialien im einem digitalen Gebäudepass und «Smart Cities» können den Bedarf für Baumaterial in Zukunft zunehmend aus dem Rückbau alter Gebäude decken.

Im Anschluss hat Lennart Rogenhofer, Chief Climate Officer bei Losinger Marazzi, über die Klimastrategie und die Wichtigkeit der zirkulären Denkweise im Unternehmen berichtet. Seine Kernaussage: «Es ist essenziell, die LifeCycle Emissionen eines Gebäudes zu berechnen und zu reduzieren, und nicht nur die Betriebsenergie einer Liegenschaft

zu betrachten.» Da die Einsparung in Grauer Energie bei der Nutzung von Re-Use Materialien bilanziert wird, ist es für viele Portfoliohalter momentan interessanter, kreislauffähige Materialien zu nutzen, anstatt diese bereitzustellen. Mit einer klaren und umfangreichen Klimastrategie und konkreten, prüfbaren Zielen ist es möglich dieses Hindernis zu umgehen und kreislauffähige Gebäude zu bauen – um nachhaltige sowie auch finanziell rentable langfristige Investitionen anzubieten. Besonders wichtig ist es dabei ab den frühen Projektphasen für jedes Projekt eine CO₂-Bilanz zu definieren. Dies führt zu einer groben Materialbilanz und einer projektspezifischen Betrachtung. Dadurch können wir Gebäude fit und resilient für die Zukunft machen.

Kreislaufwirtschaft hört aber bei Gebäuden nicht auf. Sie kann auf alle Materialien und Produkte angewendet werden. Aus diesem Grund wird Product-as-a-Service (PaaS) ein immer wichtigerer Aspekt des Produktmanagements. «Mieten statt Kaufen», heisst die Devise. So auch für Jonas Bulach, der als Projektleiter PaaS bei V-Zug wichtiger Bestandteil dieses Mindest-Changes ist. Anstatt dass Produkte von V-Zug von Gebäudebesitzer gekauft werden und nach ein

paar Jahren in der Entsorgung landen, «vermietet» V-Zug die Geräte und kann die Materialien nach Gebrauch wiederverwerten. Als Vorreiter dieses Konzepts, sieht V-Zug PaaS als Vehikel um Kreislaufwirtschaftsansätze zu intensivieren. PaaS bringt bietet Kunden und Kundinnen die gleiche Leistung, jedoch mit einem erheblich geringeren Ressourcenverbrauch.

Die Explorer Session brachte verschiedene Ansichten und spannende Einblicke in aktuelle Projekte, welche eine zirkuläre Denkweise erfolgreich umsetzen. Die Kreislaufwirtschaft transformiert die Immobilienwirtschaft in eine nachhaltige Zukunft und schafft Mehrwert für unsere Gesellschaft.

Autor: Noah Lüscher

WEITERE INFORMATIONEN:

pom+Consulting AG
Limmatstrasse 214
8005 Zürich
Tel. 044 200 42 00
info@pom.ch
www.pom.ch

ABFALLBEHÄLTER & BÄNKE

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

ABLAUFENTSTOPFUNG



ROHRMAX
 Halte dein Rohr sauber
 24h 0848 852 856

...ich komme immer!

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

Kostenlose Kontrolle
 Abwasser + Lüftung

ABRECHNUNGSSYSTEME



KeyCom AG
 Champs-Montants 10a
 2074 Marin

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

BEWEISSICHERUNG



STEIGER BAUCONTROL AG
 Schadenmanagement Baumissionsüberwachung

Rissprotokolle St. Karlstrasse 12
 Postfach 7856

Nivellements 6000 Luzern 7

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

Erschütterungs-
messungen Mitglied SIA / USIC

ELEKTROKONTROLLEN



Sicherheit.

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

certum
 Elektrokontrolle und Beratung

Certum Sicherheit AG, Überlandstr. 2, 8933 Diakon, Telefon 058 359 59 61
 Unsere weiteren Geschäftszellen: Brugggösgen 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




ABACUS
 Gold Partner

Ihre Experten für Abalmmo:

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

Tel. 044 444 35 55
 abacus@bdo.ch

IMMOBILIENMARKT



IMMO 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



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

SCHÄDLINGSBEKÄMPFUNG



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

PlageX [®]

professionelle Schädlingsbekämpfung

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

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 



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

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

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

**WASSERSCHADENSANIERUNG
 BAUTROCKNUNG**



– Wasserschaden-Sanierungen
 – Bauaustrocknung
 – Zerstörungsfreie Leckortung

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

24H-Notservice 0848 76 25 24

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

PRÄSIDIUM UND GESCHÄFTSLEITUNG SVIT SCHWEIZ

Präsident:

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

Ressort Finanzen:

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

CEO SVIT Schweiz:

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

Stv. CEO SVIT Schweiz:

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

SCHIEDSGERICHT DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT

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

SVIT-STANDESGERICHT

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

REGIONALE SVIT-MITGLIEDER- ORGANISATIONEN

SVIT AARGAU

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

FACHKAMMER STWE SVIT

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

KAMMER UNABHÄNGIGER BAUHERRENBERATER KUB

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

SCHWEIZERISCHE MAKLERKAMMER SMK

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

SVIT FM SCHWEIZ

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

TERMINE

SVIT SCHWEIZ

SWISS REAL ESTATE FORUM UND DV
29./30.06.23 Luzern

SVIT-MITGLIEDERORGANISATIONEN

SVIT BASEL

-

SVIT BERN

15.02.23 Immo-Ausblick
UBS AG

SVIT GRAUBÜNDEN

09.01.23 Neujahrsapéro

SVIT OSTSCHWEIZ

09.01.23 Neujahrsapéro
02.05.23 Generalversammlung

SVIT ROMANDIE

04.05.23 Assemblée générale
et Soirée des leaders
de l'immobilier
15.06.23 REM Valais
26.09.23 Prix de l'immobilier
romand
09.11.23 REM Genève

SVIT ZENTRALSCHWEIZ

13.01.23 Neujahrsparty
09.02.23 Lunch-Break

BEWERTUNGS- EXPERTEN-KAMMER

28.03.23 Generalversammlung
28.03.23 Real Estate
Symposium

FACHKAMMER

STOCKWERKEIGENTUM

28.03.23 Generalversammlung
28.03.23 Real Estate
Symposium
25.10.23 12. Herbstanlass

KAMMER UNABHÄNGIGER BAUHERRENBERATER

19.01.23 75. Lunchgespräch
28.03.23 Generalversammlung
28.03.23 Real Estate
Symposium
19.04.23 76. Lunchgespräch
12.07.23 77. Lunchgespräch
14.09.23 KUB Focus
07.11.23 78. Lunchgespräch

SCHWEIZERISCHE MAKLERKAMMER

28.03.23 Generalversammlung
28.03.23 Real Estate
Symposium
11.05.23 Fachseminar
09.11.23 Makler Convention

SVIT FM SCHWEIZ

28.03.23 Generalversammlung
28.03.23 Real Estate
Symposium
31.05.23 FM Day



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.



„Hier unter den vielen Zertifikaten
müsste sich die nachhaltige Immobilie
befinden...“



***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.

Schreiner



Wir reparieren
alles – ausser
Strom und Wasser.

Schreiner48.ch

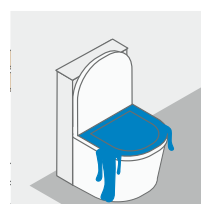
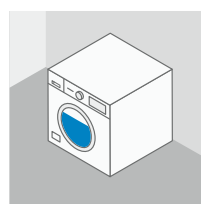
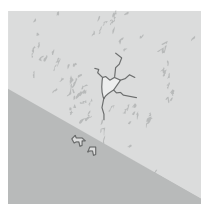
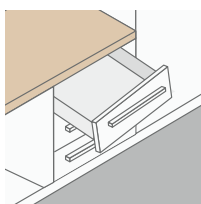
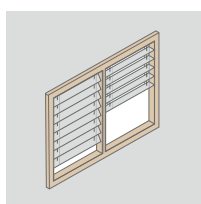
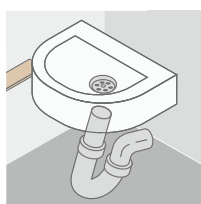
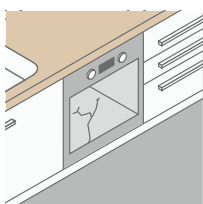
70% der Mieteranliegen
sind Schadensmeldungen.

Zeit für ein
Werkzeug von Handwerkern
für Liegenschaftsverwaltungen !



imofix.io

Aus dem Alltag und der Fachexpertise für den Bewirtschaftungsalltag



**SANITAS
TROESCH**

preisig

**Schenker
Storen**

Schreiner


SCHLAGENHAUF
Rundum Freude am Gebäude!

ARTEK

ITS Kanal²
Services

und viele mehr



Ein schöner Treffpunkt. Immer wieder.

Schindler-Aufzüge bewegen alle. Komplett durchdacht, damit sie einfach funktionieren und zu jedem Style passen. Eine Vielfalt in Perfektion:

www.schindler.ch

We Elevate



Schindler