

FOKUS  
DANIEL KÄSTLI  
IM INTERVIEW

— 04

IMMOBILIEN-  
POLITIK  
MIETZINSE STEI-  
GEN WENIGER  
ALS BEHAUPTET

— 10

IMMOBILIEN-  
WIRTSCHAFT  
RISIKEN DER  
BAUHERR-  
SCHAFT

— 12

BAU & HAUS  
PILZE ALS  
BAUMATERIAL

— 34

## POTENZIALE DER KREISLAUFWIRTSCHAFT



## TREFFEN DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Am 29. und 30. Juni trifft sich die SVIT-Gemeinde zum Swiss Real Estate Forum 2023 in Luzern. In dessen Rahmen wird auch die Delegiertenversammlung unseres Verbands stattfinden. Wir haben für Sie wiederum ein spannendes und vielfältiges Programm zusammengestellt: Kriminologe und Profiler Thomas Müller, Unternehmer und ehemaliger FC-Basel-Präsident Bernhard Heusler und Monika Schnitzer, Vorsitzende der Wirtschaftsweisen – um nur einige zu nennen. Aber auch der Blick auf die Immobilienwirtschaft wird nicht fehlen. Wir werden



zusammen mit Vertretern des Immobilienverbands Deutschland und des Österreichischen Verbands der Immobilienwirtschaft die Situation und Herausforderungen für unsere Branche in der DACH-Region diskutieren.

Natürlich kommt das Gesellschaftliche nicht zu kurz. Für die Pflege bestehender Kontakte und das Knüpfen von neuen haben wir zahlreiche Gelegenheiten geschaffen – allen voran auf der «MS Diamant», auf der wir auf dem Vierwaldstättersee den ersten Tag ausklingen lassen.

Ich betrachte die Vernetzung unter Berufskolleginnen und -kollegen als eine der Kernaufgaben unseres Verbands. Unsere Mitgliederorganisationen leisten diesbezüglich hervorragende Arbeit mit über hundert Anlässen schweizweit. Neben dem Austausch in den Regionen und Fachkammern wollen wir das Swiss Real Estate Forum als den einen nationalen Event für unsere Branche etablieren. Die Erfahrungen und Rückmeldungen zur letztjährigen und erstmaligen Durchführung des Forums in diesem Format stimmt mich diesbezüglich sehr zuversichtlich.

Es ist mir ein besonderes Anliegen, auch Sie zur Teilnahme zu motivieren. All jene, die im letzten Jahr dabei waren, werden bestätigen: Es ist in jeder Beziehung ein Highlight!

WEITERE INFORMATIONEN UND ANMELDUNG: [WWW.SVIT.CH/SREF](http://WWW.SVIT.CH/SREF)

**KRÜGER**  
Service erleben.

**WASSERSCHADEN  
LECKORTUNG  
0848 370 370**



[krueger.ch](http://krueger.ch)



— 10

## IMMOBILIENPOLITIK

### MIETPREISE STEIGEN UM 1 FRANKEN

PRO QUADRATMETER ZAHLEN MIETER IM DURCHSCHNITT LEDIGLICH 6,3% MEHR ALS VOR ZEHN JAHREN. IN DER AKTUELLEN HYSTERIE LOHNT ES SICH, GENAUER HINZUSCHAUEN.



— 12

## IMMOBILIENWIRTSCHAFT

### AUF AUGENHÖHE MIT DEN RISIKEN

ALS BAUHERR GEHT MAN IN DER STARTPHASE DER PROJEKTENTWICKLUNG RISIKEN EIN. BAUHERRENBERATER KÖNNEN MIT EINEM GUTEN RISIKO- UND QUALITÄTSMANAGEMENTS EINE WERTVOLLE UNTERSTÜTZUNG SEIN.



— 34

## BAU & HAUS

### WO DER PILZ IM HAUS ERWÜNSCHT IST

BEI DER SUCHE NACH NEUEN BAUMATERIALIEN IST DIE FORSCHUNG AUF MYCEL GEKOMMEN. AUS DEN FADENGEFLECHTEN VON PILZEN KÖNNEN DÄMMENDE ODER SOGAR TRAGENDE ELEMENTE IN GEBÄUDEN ÖKOLOGISCH HERGESTELLT WERDEN.

## — FOKUS

- 04 «KREISLAUFWIRTSCHAFT BEGINNT BEI DER PLANUNG»**  
Daniel Kästli, Verwaltungsratspräsident der Kästli Bau AG, spricht über die Kreislaufwirtschaft im Bauwesen und erklärt den Unterschied zum Recycling.

## — IMMOBILIENWIRTSCHAFT

- 14 WERTSTEIGERUNG DURCH UMNUTZUNG**  
In bestimmten Regionen können Umnutzungen von Büro- zu Wohnliegenschaften zu einer Wertsteigerung führen und dadurch eine gute Alternative zur Akquisition von Wohnliegenschaften sein.
- 16 NACHFRAGE NACH WOHN- UND BÜROFLÄCHEN STEIGT**  
Die Wohn- und Büroflächenmärkte konnten 2022 von einem dynamischen Bevölkerungs- und Beschäftigungswachstum profitieren. Dies führte an den Wohnmärkten zu weiter sinkenden Leerständen und steigenden Mieten.
- 18 KAUM BEWEGUNG IM MARKT**  
Wenn die Kosten für Immobilien steigen, sinken dann die Preise? Warum sich die Realität des Marktes nicht immer an die Logik der Theorie hält.
- 20 WER WÄHLT WELCHE ART VON HYPOTHEK?**  
Die grosse Mehrzahl der Hypothekarschuldner wählen eine fixe Hypothek. Doch es gibt Unterschiede zwischen den Haushalten und den verschiedenen Anbietern.
- 22 DER MONAT IN DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT**

## — IMMOBILIENRECHT

- 28 2022 IM SACHEN- UND BODENRECHT**  
Prof. Dr. iur. Roland Pfäffli fasst im vorliegenden Beitrag das Jahr 2022 in Gesetzgebung und Rechtsprechung auf dem Gebiet des Sachen- und Bodenrechts zusammen und gibt einen Überblick über die Neuerungen der Fachliteratur.

## — BAU & HAUS

- 38 KOHLE MACHT BETON KLIMANEUTRAL**  
Mischt man dem Beton Pflanzenkohle bei, wird er dank der Einlagerung von CO<sub>2</sub> klimafreundlicher. Das erste Gebäude ist damit bereits erstellt worden.
- 40 GRÜNE TRANSFORMATIONEN AN FASSADEN**  
Grüne Fassaden sind mehr als nur ein ästhetisches Element der Architektur. Weitere Vorzüge sind ein besserer Lärmschutz, die Bindung von CO<sub>2</sub> und ein erschwinglicher Preis.
- 44 ERNEUERUNGEN IM STOCKWERKEIGENTUM**  
Um späteren Diskussionen vorzubeugen, sollten Verwalter von Stockwerkeigentümergeinschaften auf die Erstellung einer Erneuerungsplanung drängen. Bauherrenberater sind dafür die passenden Ansprechpartner.

## — IMMOBILIENBERUF

- 48 KURZMELDUNGEN BERUF**  
**49 AKTUELLE LEHRGÄNGE**  
**52 BERUFSBILDUNGSANGEBOTE DES SVIT**

## — VERBAND

- 54 KLIMAFREUNDLICHE ENERGIE PRODUZIEREN**  
Die SVIT five thematisieren beim Real Estate Symposium 2023 den Einfluss des Klimawandels auf die Immobilienwirtschaft. Zwei Referenten geben vorab Auskunft.
- 55 KURZMELDUNGEN VERBAND**



«KREISLAUF-  
WIRTSCHAFT  
BEGINNT BEI  
DER PLANUNG»

Daniel Kästli, Verwaltungsratspräsident der Kästli Bau AG, spricht über die Kreislaufwirtschaft im Bauwesen und erklärt den Unterschied zum Recycling.

INTERVIEW – DIETMAR KNOPF\*  
FOTOS – URS BIGLER

#### Was bedeutet Kreislaufwirtschaft, und worin liegt ihr Potenzial für die Bauwirtschaft?

Daniel Kästli: Die Kreislaufwirtschaft ist ein Modell der Produktion und des Verbrauchs, bei dem Materialien und Produkte so lange wie möglich wiederverwendet, repariert, aufgearbeitet und am Ende ihres Lebenszyklus recycelt werden. Ziel der Kreislaufwirtschaft ist es, Ressourcen- und Energieverbrauch zu minimieren und möglichst wenig Abfall zu erzeugen. Sie soll in erster Linie die Probleme der Wegwerfgesellschaft beheben: grosse Mengen an Abfall, eine Verknappung von Rohstoffen und damit verbundene Umweltprobleme. All diese Punkte betreffen auch die Bauwirtschaft. ▶

ANZEIGE



**TROCKAG**  
WÄNN'S UMS TROCKNE GAHT

WASSERSCHADENSANIERUNGEN  
BAUAUSTROCKNUNGEN  
ZERSTÖRUNGSFREIE LECKORTUNG

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

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

Hunzenschwil Dietikon Horw Zofingen Muttenz



### Worin besteht der Unterschied zwischen Recycling und Kreislaufwirtschaft?

Kreislaufwirtschaft beginnt im Kopf und ist eine umfassende Art des Wirtschaftens, Recycling dagegen nur ein Teil davon, der erst zum Zuge kommt, nachdem alle übrigen Kreislaufmassnahmen ausgeschöpft sind. Die Frage lässt sich am besten mit dem Prinzip «Cradle to Cradle» (von der Wiege zur Wiege) beantworten, dass der deutsche Chemiker Michael Braungart und der amerikanische Architekt William McDonough entworfen haben. Ihrer Definition nach werden Produkte entweder als biologische Nährstoffe in biologische Kreisläufe zurückgeführt oder als «technische Nährstoffe» möglichst lange in technischen Kreisläufen gehalten. Demnach findet das Recycling von Baustoffen am Ende ihres Lebenszyklus in einem technischen Kreislauf statt. Dabei ist in der Kreislaufwirtschaft entscheidend, dass ein echtes Recycling und kein Downcycling – das heisst das Herstellen eines Produktes mit einer schlechteren Qualität und einem geringeren Wert – stattfindet.

### Ist die Teuerung der Baustoffpreise ein Treiber für die Kreislaufwirtschaft?

Ja. Für die Teuerung der Baustoffe sind überwiegend die stark gestiegenen Energiepreise und die

#### BIOGRAPHIE DANIEL KÄSTLI

(\*1960) trat 1989 nach dem Bauingenieurstudium an der ETH und einigen Wanderjahren in Ingenieurbüros in vierter Generation in das elterliche Familienunternehmen Kästli Bau AG ein. Dort baute er Anfang der 1990er-Jahre das Baustoff- und Recyclingzentrum Rubigen auf. Kreislaufwirtschaft und nachhaltiges Bauen sind seit jeher Anliegen des Unternehmers. Dafür engagiert sich Kästli nicht nur im eigenen Unternehmen, sondern in verschiedenen berufsnahen Tochter- und Beteiligungsfirmen und Verbänden, unter anderem war er mehrere Jahre Vorstandsmitglied der öbu, dem Verband für nachhaltiges Wirtschaften.

Ressourcenknappheit verantwortlich. So gesehen sind die Anreize, mit Ressourcen schonend umzugehen, grösser geworden.

### Die Kreislaufwirtschaft betrifft alle Wirtschaftszweige. Auf welchen Rängen liegt die Baubranche?

Was das Recycling betrifft, ist die Baubranche im Vergleich zu anderen Wirtschaftszweigen relativ weit. Rund 75% der Rückbaumaterialien werden heute bereits wiederverwertet. Im Sinne der Kreislaufwirtschaft ist hier aber wichtig, dass kein Downcycling stattfindet, und hier gibt es noch Luft nach oben. Eine der wichtigsten Aufgaben der Bauwirtschaft ist es, den überalterten Gebäudepark mithilfe der Kreislaufwirtschaft langlebig und energieeffizient zu modernisieren.

### Unsere grösstenteils monolithische Bauweise ist für die Kreislaufwirtschaft wenig förderlich, nehmen wir als Beispiel die geklebten Aussenwärmedämmungen. Was sollten wir anders machen?

Verbundstoffe sind beim Rückbau schwierig voneinander zu trennen und für eine hochwertige Wiederverwendung daher problematisch. Ein erster Schritt wäre, dass wir «reine» Materialien und einfach demontierbare Verbindungen einsetzen, wie



“  
**EIN RECYCELTES  
PRODUKT IST  
NICHT UNBE-  
DINGT EIN GUTES  
PRODUKT, ABER  
EIN GUTES PRO-  
DUKT LÄSST SICH  
RECYCELN.**  
”

beispielsweise Schraubverbindungen oder Klebstoffe, die nach Gebrauch selbstauflösend sind. Das kann beim Erstellen zwar teurer sein, aber zukünftige Generationen werden es uns danken.

#### **Gibt es Prüf- oder Eingangskontrollen für Baumaterialien, die Sie wiederverwenden wollen?**

Ja, denn um ein neues, kreislauffähiges Produkt herstellen zu können, muss ich wissen, womit ich es zu tun habe. Unsere einfache physische Eingangskontrolle stösst aber gerade bei Verbundprodukten rasch an Grenzen. Eine technische Analyse im Labor ist aufwendig und zeitintensiv, womit sich der Recyclingprozess verteuert und der spätere Einsatz in der preissensitiven Bauwirtschaft erschwert wird. Bezüglich einfacher und rascher Materialanalysen gibt es noch grosses Entwicklungspotenzial.

#### **Auf der Webseite Kreislaufwirtschaft Bau steht: «Recycling allein schafft noch keine funktionierende Kreislaufwirtschaft.»**

#### **Welche zusätzlichen Impulse fehlen gegenwärtig?**

Es fehlt am Verständnis, das bei der Kreislaufwirtschaft Recycling erst ganz am Ende des Lebenszyklus zum Zuge kommt. Am Anfang jedes Bauprozesses müssen folgende Fragen beantwortet werden: Was, wie und womit baue ich? Wie kann ich den Unterhalt gestalten, um die Baute möglichst lange und energieeffizient nutzen zu können? Was passiert mit den Baumaterialien nach dem Rückbau?

Welche Produkte können nach ihrer Lebensdauer wiederverwendet werden? Recycling als oberstes Ziel ist sinnlos, wenn unklar ist, für welche neuen Produkte die Materialien verwendet werden sollen. Und auch für das Recycling werden Ressourcen wie Energie, Wasser und Chemikalien benötigt, was bei der Produkteentwicklung und Auswahl zu berücksichtigen ist.

#### **Braucht es weitere Rahmenbedingungen seitens Politik, damit die Kreislaufwirtschaft mehr Fahrt aufnimmt?**

Grundsätzlich sind wir auf dem richtigen Weg. In der Teilrevision des Umweltschutzgesetzes ist die Förderung der Kreislaufwirtschaft fest verankert. Dazu ist sie ein wesentliches Element zur Erreichung der Schweizer Klimaziele. Doch der Gesetzgeber fokussiert sich für meinen Geschmack zu stark auf vereinfachende Einzelkriterien, was dazu führt, dass Teilprozesse nicht zu Ende gedacht werden. Ein Beispiel: Wenn in Ausschreibungen verlangt wird, in einem abgelegenen Alpental mit Recyclingbeton zu bauen, obwohl er dort nicht hergestellt werden kann, spricht das gegen die Prinzipien der Kreislaufwirtschaft.

#### **Wie spielen BIM und die Kreislaufwirtschaft zusammen?**

Dieses Zusammenspiel ist aus meiner Sicht ein entscheidender Faktor. BIM vereinfacht die Katalogisierung der Baustoffe enorm. Wenn wir für spätere Sanierungen oder Umbauten wissen, welches Material wo verwendet worden ist, wo sich die ▶



Haustechnik-Leitungen in den Decken und Wände befinden, können wir die rückgebauten Stoffe einfach wieder in den Kreislauf integrieren und ersparen uns Ärger und Kosten.

#### Wo steht die Schweiz bezüglich der Kreislaufwirtschaft im internationalen Vergleich?

Ich denke, die Schweiz ist gut aufgestellt. Vergleichbar sind meines Erachtens Holland und die skandinavischen Länder.

#### Das Bauwerk Schweiz besteht aus rund 3,2 Milliarden Tonnen Baumaterial. Wie viel davon wird heute recycelt?

Eine Empa-Studie aus dem Jahr 2016 weist folgende Zahlen aus: Jedes Jahr werden in der Schweiz ungefähr 16 Millionen Tonnen des Gebäudeparks zurückgebaut und davon circa 12 Mio. Tonnen recycelt, was einer Recyclingquote von rund 75% entspricht. Gleichzeitig beträgt aber der jährliche Baubedarf 68 Millionen Tonnen. Selbst wenn also sämtliche Rückbaumaterialien zu 100% wiederverwendet würden, vermag dies maximal 23% des Bedarfs zu decken.

#### Welche Baustoffe sind wieder verwendbar?

Eine generelle Antwort auf Ihre Frage ist leider nicht möglich, dafür sind die Eigenschaften von Baustoffen zu unterschiedlich. Stahl kann fast

“  
**BEIM BAUEN MÜSSEN WIR MATERIALIEN ANDERS MIT-EINANDER VERBINDEN: WENIGER KLEBEN UND SCHÄUMEN, DAFÜR MEHR SCHRAUBEN ODER STECKEN – NUR DANN WIRD EINE KREISLAUFWIRTSCHAFT FUNKTIONIEREN.**  
”

beliebig oft in den Kreislauf zurückgeführt werden, ebenso Beton. Allerdings haben wir beim Beton das Problem der mechanischen Zerkleinerung der Kieskörner, sie werden bei jeder Recyclingrunde etwas kleiner. Die dadurch entstandene grössere Oberfläche muss in der Regel mit einem höheren Zementanteil ausgeglichen werden. Sie sehen, Kreislaufwirtschaft ist ein ständiges Austarieren der Frage, bis wann sich eine Rückführung lohnt und wo der Aktionismus anfängt.

#### Sie haben gemeinsam mit der Eberhard Bau AG einen nachhaltigen Zirkulit-Beton entwickelt. Was ist das Besondere daran?

Unsere Zielsetzung bei der Entwicklung von Zirkulit-Beton war es, einen idealen Kreislaufbaustoff herzustellen, der eine maximale Zirkularität bei gleichen technischen Eigenschaften und minimalem CO<sub>2</sub>-Fussabdruck gewährleistet. Die Herausforderung war, Betonmischungen mit minimalem Primärrohstoffgebrauch und sehr hohem Sekundärrohstoffanteil zu entwickeln, ohne zum Erreichen der gewünschten Qualität mehr Zement verwenden zu müssen. Bereits damit erreichen wir einen minimierten CO<sub>2</sub>-Fussabdruck. Darüber hinaus aber – sozusagen als Sahnehäubchen – können wir mit einer von uns mitentwickelten Technologie

zusätzlich auch noch CO<sub>2</sub> permanent im Recyclingbetonkorn speichern. Der CO<sub>2</sub>-Fussabdruck wird also nochmals verringert, indem biogenes CO<sub>2</sub> aus der Luft durch eine chemische Reaktion in Form von Kalkstein permanent im Zirkulit-Beton gebunden wird und wir damit zu einer CO<sub>2</sub>-Senke beitragen. Ich bin stolz darauf, dass unsere Innovation mit dem Swiss Excellence Product-Award 2022 ausgezeichnet wurde.

**Ihr eigenes Unternehmen arbeitet seit 2013 CO<sub>2</sub>-neutral. Wie haben Sie das erreicht und wie messen Sie diese Werte?**

Da wir mit unseren Maschinen und Lastwagen viel fossile und elektrische Energie verbrauchen, arbeiten wir an einer nachhaltigen und kontinuierlichen Reduktion unserer eigenen CO<sub>2</sub>-Emissionen. Oberste Priorität ist, unseren Energiebedarf, insbesondere den fossilen Brennstoffverbrauch, durch optimierte Prozesse, geschickte Investitionen

und erneuerbare Energien so klein wie möglich zu halten und laufend zu verringern. Denjenigen CO<sub>2</sub>-Ausstoss, den wir nicht mit eigenen Massnahmen reduzieren können, kompensieren wir durch den Kauf von CO<sub>2</sub>-Zertifikaten bei der Stiftung Fair Recycling. Dass bei Fair Recycling nicht nur CO<sub>2</sub>-Ausstoss vermieden, sondern gleichzeitig auch Arbeitsplätze geschaffen und Wertstoffe zurückgewonnen werden, ist der Grund, weshalb Kästli den CO<sub>2</sub>-Ausstoss nicht mit Zertifikaten aus der Schweiz kompensiert. Die Stiftung recycelt in ihrer Anlage in Cabreúva (Brasilien) FZKW-haltige Kühlgeräte und hat damit bereits mehr als 1,5 Millionen Tonnen CO<sub>2</sub>-Äquivalente eingespart. Darüber hinaus werden pro Kühlgerät 95% der Wertstoffe wie Kupfer und Aluminium zurückgewonnen. Insgesamt kompensieren wir von 2022 bis 2024 jährlich rund 5600 Tonnen CO<sub>2</sub>-Äquivalente.

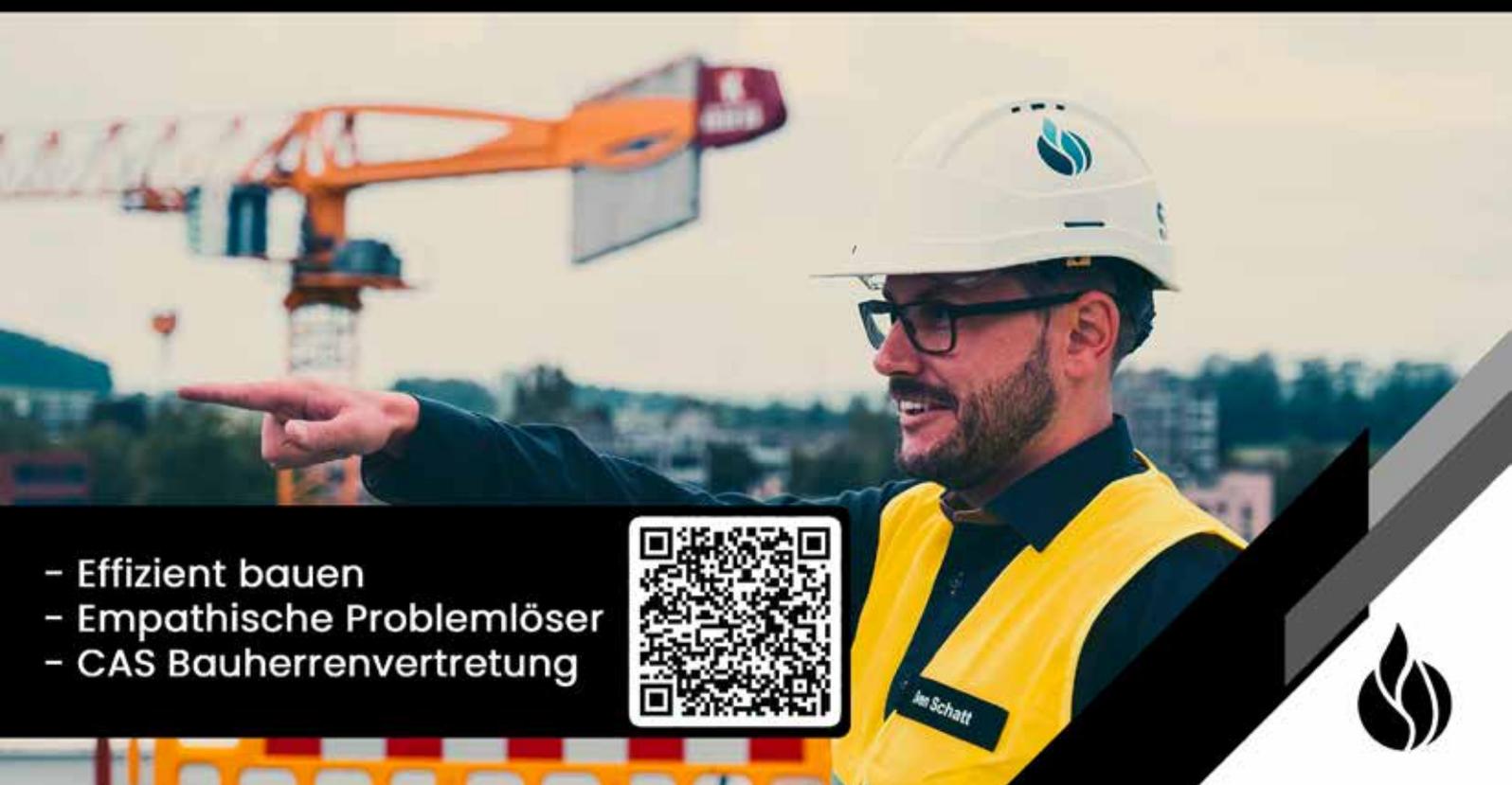


**\*DIETMAR KNOPF**

Der diplomierte Architekt ist Chefredaktor der Zeitschrift Immobilia.

ANZEIGE

# Passion für Fortschritt siworks Bauherrenvertretung



- Effizient bauen
- Empathische Problemlöser
- CAS Bauherrenvertretung



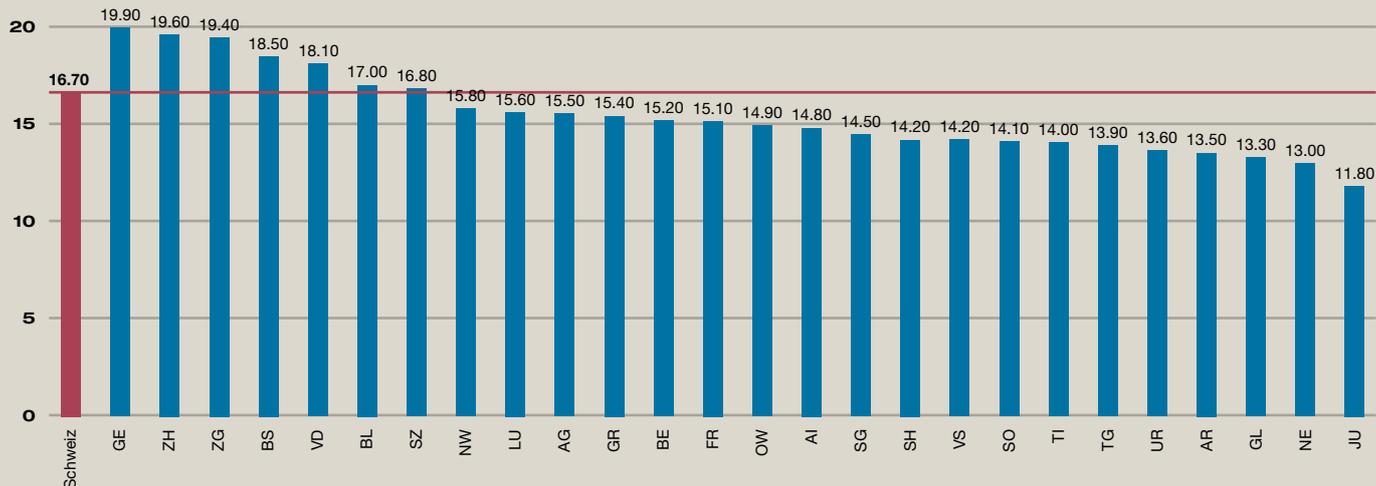
# MIETPREISE STEIGEN NUR UM 1 FRANKEN

Pro Quadratmeter zahlen Mieter im Schweizer Durchschnitt lediglich 6,3% mehr als vor zehn Jahren. In der aktuellen Hysterie lohnt es sich, genauer hinzuschauen.

TEXT – IVO CATHOMEN\*

## QUADRATMETER-MIETPREISE 2021 NACH KANTONEN

in CHF/m<sup>2</sup>, Quelle: BFS



### ► MODERATER PREISANSTIEG

«Explodierende Mietzinse» sind derzeit in aller Munde. Was nun aber die vom Bundesamt für Statistik veröffentlichten Zahlen für das Jahr 2021 zeigen, verlangt eine differenziertere Beurteilung der Mietzinsentwicklung. Der durchschnittliche Nettomietzins pro Monat und Quadratmeter beläuft sich demnach für das Jahr 2021 auf 16.70 CHF. Das sind 20 Rappen (+1,2%) mehr als im Vorjahr und 1 CHF mehr als 2011 (+6,3%). Aus den statistischen Zahlen lässt sich also bisher keine «Mietzinsexplosion» herauslesen, auch wenn der Mietzins pro Quadratmeter zuletzt stärker gestiegen ist und mutmasslich auch weiter mit höherer Rate steigen dürfte. Insgesamt liegt die Entwicklung der Quadratmeter-Mietpreise hinter dem Mietindex zurück. Dieser stieg innert zehn Jahren um 8,3 Punkte.

Eine 3-Zimmer-Mietwohnung kostete 2021 im Durchschnitt 1344 CHF. Vor zehn Jahren waren es 1242 CHF (+8,2%). 1- und 2-Zimmer-Wohnungen liegen mit 10,0 und 10,2% darüber, was den Schluss zulässt, dass ihre Fläche zugenommen hat. Der Umkehrschluss gilt für Wohnungen mit 4 und mehr Zimmern. Ihre Mietzinse stiegen mit 6,1 bis 6,3% unterdurchschnittlich. Am Rande sei erwähnt, dass sich die Quadratmeter-Mietzinse für Genossenschaftswohnungen im vergleichbaren Zeitraum (2012–2021) um 7,8% auf 15.10 CHF verteuerten.

### DREI EINFLUSSFAKTOREN

Drei Faktoren beeinflussen gemäss der neuesten Statistik die Quadratmeter-Mietzinse und deren Entwicklung. Erstens das Baujahr der betreffenden Miet-

liegenschaften. Auch für frühere Beobachtungsperioden gilt, dass die jeweils neuesten Wohnungen die teuersten waren. Ihr Mietzins lag jeweils um 19 CHF pro Quadratmeter. Zuletzt waren dies jene mit Baujahr ab dem Jahr 2011 (19.10 CHF), was vor allem mit steigenden Bau- und Landpreisen, Ausstattung sowie steigenden baulichen Auflagen erklärt werden kann. Gleichzeitig veränderte sich der Quadratmeter-Mietzins für ältere Wohnungen kaum, oder sie waren gar rückläufig.

Zweiter Faktor für die Mietzinshöhe ist die Lage. In ländlichen Gemeinden beläuft sich der Quadratmeterpreis auf 13.50 CHF, in städtischen dagegen auf 19.50 CHF. Auch kantonal bestehen erhebliche Unterschiede, wie die Grafik zeigt. Die Entwicklung verlief in allen Gemeindetypen in absoluten Zahlen und über die letzten Jahre parallel. Städtische Wohnungen verteuerten sich demzufolge in Prozenten sogar etwas unterdurchschnittlich.

Und drittens wird der Mietzins massgeblich durch die Aufenthaltsdauer beeinflusst. Wer eine Wohnung 21 Jahre und mehr mietet, zahlte 2021 pro Quadratmeter 14.00 CHF. Wer die Wohnung aber erst seit weniger als zwei Jahre mietet, zahlte 20.20 CHF. Die zunehmende Diskrepanz von Bestands- und Neumieten ist die Hauptursache für einen dysfunktionalen Mietwohnungsmarkt. Sie führt dazu, dass Wohnungssuchende gegenüber Bestandsmietern systematisch benachteiligt werden und Umzüge unvorteilhaft sind. Es ist damit zum Beispiel vorteilhafter, in zu grossen Wohnungen an unpassender Lage wohnen zu bleiben und längere Pendlerstrecken in Kauf zu nehmen.

**Trotz oder gerade wegen des strengen Marktregimes sind die Mietzinse in Genf am höchsten.**



\*IVO CATHOMEN

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



Frühjahrssession mit zahlreichen immobilienrelevanten Geschäften  
BILD: PARLAMENTSDIENST

SCHWEIZ

**MISSBRÄUCLICHE UNTERMIETE VERMEIDEN**

Der Nationalrat hat in der zweiten Sessionswoche der Vorlage zur Umsetzung der parlamentarischen Initiative «Missbräuchliche Untermiete vermeiden» zugestimmt und sie an den Ständerat überwiesen. Die grosse Kammer folgte der Mehrheit der vorbereitenden Kommission und stimmte gegen das Votum des Bundesrats. Geht es nach dem Willen der Mehrheit im Nationalrat, soll die Untermiete zulässig sein, wenn der Mieter das Begehren zur Untervermietung dem Vermieter neu zwingend schriftlich unterbreitet. Dieser kann die Zustimmung neu nebst den bisherigen Gründen verweigern, wenn eine Untermietdauer von mehr als zwei Jahren vorgesehen ist.

**RASCHERE EIGENBEDARFS-KÜNDIGUNG**

Die grosse Kammer hat im Weiteren die Vorlage zur Umsetzung der überwiesenen parlamentarischen Initiative «Beschleunigung des Verfahrens bei der Kündigung des Mietverhältnisses wegen Eigenbedarf des Vermieters oder seiner Familienangehörigen» gutgeheissen. Die Eigenbedarfskündigung soll neu rechtens sein, wenn der Vermieter einen bei objektiver Beurteilung bedeutenden und

aktuellen Eigenbedarf für sich, nahe Verwandte oder Verschwägerte geltend macht. Das geltende Recht sieht als Kriterium einen «dringenden Eigenbedarf» vor. Sodann werden die Möglichkeiten für die Anfechtung eingeschränkt, und es wird den Behörden bei der Interessenabwägung auferlegt, einen allfälligen Eigenbedarf des Vermieters für sich, nahe Verwandte oder Verschwägerte sowie die objektiv zu beurteilende Bedeutung und Aktualität dieses Bedarfs zu berücksichtigen.

**KEINE FORMULARPFLICHT**

Schliesslich hat der Nationalrat die parlamentarische Initiative «Befristeter Mietvertrag. Es braucht einen Mechanismus, um in Zeiten von Wohnungsmangel Missbrauch zu bekämpfen» keine Folge gegeben. Mit dem Vorstoss sollten befristete Mietverträge der Formularpflicht unterstellt werden. Das Geschäft ist somit erledigt.

**PARLAMENT FÜR ELEKTRONISCHE URKUNDEN**

Originale von öffentlichen Urkunden sollen nach dem Willen des Parlaments künftig nicht mehr in gedruckter Form vorliegen müssen. Nach dem Ständerat hat in der Frühjahrssession auch der Nationalrat das Notariatsdigitalisierungsgesetz im Grundsatz genehmigt. ■



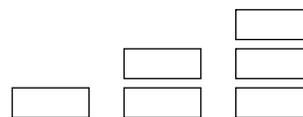
Einladung



**QuorumDigital**

Die ERP Software für eine professionelle Immobilienbewirtschaftung

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



**START LIGHT OPEN**

Unsere Quorum Digital varianten

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

# AUF AUGENHÖHE MIT DEN RISIKEN

Als Bauherr geht man Risiken ein. Am heikelsten ist dabei die Startphase mit der Projektentwicklung. Um den Risiken von Beginn weg begegnen zu können, braucht es ein gutes Risiko- und Qualitätsmanagement. Dabei ist ein Bauherrenberater eine wertvolle Unterstützung. **TEXT – RETO WESTERMANN\***

## GLIEDERUNG DER INVESTITIONSRISENEN

Quelle: «Immobilienmanagement: Handbuch für Immobilienentwicklung, Bauherrenberatung, Immobilienbewirtschaftung»



### ► VOM WISSEN DES BAUHERRENBERATERS PROFITIEREN

Immobilien zu entwickeln, planen, bauen und betreiben ist ein Geschäft mit Risiken: Der Standort ist fix, das Umfeld kann sich wandeln, die Rechtslage ist manchmal schwierig und es drohen Einsparungen, die Planung sowie Realisierung dauern lange, das einzusetzende Kapital ist hoch und über Jahrzehnte gebunden. «Deshalb braucht es von Beginn weg ein Risiko- und Qualitätsmanagement und jemanden, der die Risiken bewirtschaftet und im Auge behält», sagt Thomas Wipfler, Präsident der Kammer unabhängiger Bauherrenberater (KUB). Für Bauherren ohne hausinterne Risikofachleute, mache es deshalb Sinn bereits

bei der Entwicklung einen Bauherrenberater beizuziehen. «Dank dessen Wissen und Erfahrung können Risiken minimiert sowie die Chancen eines Projektes erkannt werden», sagt Wipfler, denn ohne professionelles Management würden die Risiken rasch aus dem Ruder laufen.

### RISIKO SINKT, WERTSCHÖPFUNG STEIGT

Ein Blick in die Praxis zeigt: Viele Bauherrschaften sind sich zwar der Risiken während der Bauphase bewusst, unterschätzen hingegen die Gefahren ganz zu Beginn eines Projektes, wenn dessen Entwicklung startet. Zu diesem Zeitpunkt muss der Ideenfächer im Rahmen von Machbarkeits-

studien oder Testplanungen weit geöffnet und ein Projekt unter Umständen in mehreren Dutzend Varianten entwickelt sowie überprüft werden. Der finanzielle Aufwand dafür ist nicht unerheblich und im schlimmsten Fall muss das Vorhaben abgebrochen werden. Ebenso besteht das Risiko auf eine Variante zu setzen, die sich später als falsch herausstellt. Vielleicht scheitert sie im Baubewilligungsverfahren oder die Räume lassen sich später nicht vermieten, weil die Marktanalyse ungenügend oder die Zielgruppe falsch gewählt wurde.

Risiko und Wertschöpfung eines Immobilienprojektes entwickeln sich über die Zeit hinweg gegenläufig. Während die Risiken mit jedem erfolgreichen Planungsschritt

## AKTUELLES AUS DER BAUHERREN- BERATUNG

### Kritisch hinterfragen

Neue Beschaffungs- und Abwicklungsmodelle für Bauprojekte sind derzeit das grosse Thema in der Branche und werfen bei Bauherren Fragen auf. Entsprechend gefordert sind deshalb auch die Bauherrenberaterinnen und -berater. Bei der Beschaffung ist Integrated Project Delivery (IPD) aktuell in aller Munde, bei der Abwicklung Building Information Modelling (BIM). Hört man den Promotoren der Modelle zu, sollen diese alle Probleme der bisherigen Methoden lösen. Bohrt man nach, sieht man, dass es nicht ganz so einfach

ist. Als Bauherr sollte man sich deshalb zusammen mit seiner Beraterin oder seinem Berater kritisch mit den neuen Modellen auseinandersetzen.

### Klassisch oder neu?

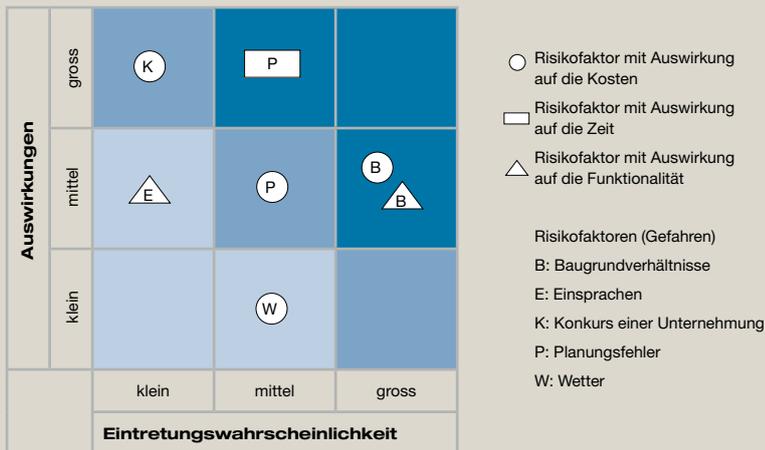
Im Fokus stehen dabei Fragen wie: Gibt es erfolgreich umgesetzte Projekte, auf deren Erfahrung man aufbauen kann? Passen die Modelle zur Struktur und den Abläufen des eigenen Unternehmens? Wer trägt die Risiken? Haben wir den Mut, uns auf Neues einzulassen, und sind wir auch bereit, Lehrgeld zu zahlen? Je nach

Antworten wird rasch klar, ob sich die neuen Formen der Beschaffung und Abwicklung eignen oder ob man lieber auf bekannte Modelle oder eine Abwandlung davon setzt. Ein Beispiel dafür wäre das TU-Honorarmodell, bei dem der TU schon im Vorprojekt bestimmt wird – und zwar nicht aufgrund des Werkpreises, sondern aufgrund seiner Erfahrung und seinen Fachleuten. Der Bauherr profitiert dadurch weiterhin von einer klaren Risikoübernahme und einem einzigen Vertragspartner.

Thomas Wipfler

## BEISPIEL EINER RISIKOMATRIX

Quelle: «Immobilienmanagement: Handbuch für Immobilienentwicklung, Bauherrenberatung, Immobilienbewirtschaftung»



sinken, steigt die Wertschöpfung im Gegenzug. Die im Handbuch für Immobilienmanagement (siehe Literaturhinweis) der KUB zusammengefassten Erfahrungen zeigen: Hat ein Projekt die Machbarkeitsstudie überstanden, liegt der Erfolgsquotient bereits bei 10 zu 1; steht das Vorprojekt, sind es schon 5 zu 1 und liegt die Baubewilligung vor, liegen die Erfolgchancen bei 3 zu 1.

### RISIKEN SCHRIFTLICH FESTHALTEN

Die Gefahren für die Bauherrschaft in der Phase der Entwicklung sind ganz unterschiedlicher Art, lassen sich aber grob in drei Kategorien unterteilen: Solche die man selber beeinflussen kann, Risiken, die sich teilweise steuern oder einbeziehen lassen und externe Faktoren, die ausserhalb des Einflussgebiets der Bauherrschaft liegen. Zu Letzteren zählen etwa eine Pandemie oder politische Veränderungen. Teilweise steuer- oder vorhersehbar sind beispielsweise Einsprachen, Umweltrisiken oder auch Veränderungen bei der Marktsituation. «Den grössten Hebel, um Gefahren zu minimieren, hat man als Bauherrschaft aber bei der Wahl der zum Projekt passenden Partner», sagt KUB-Präsident Wipfler. Zu den Auswahlkriterien zählen in erster Linie die Qualifikation für die Aufgabe, die Leistungsfähigkeit, das spezifische Fachwissen,

die Bonität und die Fähigkeit im Team zu arbeiten. Passen die Partner, sind die Verantwortlichkeiten sowie Rollen klar definiert und die zu erwartenden Gefahren schriftlich festgehalten, sinkt das Risiko von Überraschungen in der Zusammenarbeit.

Im Fokus der Risiken oder Gefahren eines Projekts steht das klassische Dreieck von Terminen, Kosten und Qualität. Terminverzögerungen können etwa durch schlecht aufeinander abgestimmte Prozesse oder Einsprachen entstehen; zu hohe Kosten führen unter Umständen zu Problemen bei der Vermarktung, und nicht ausformulierte Ziele können zu Abweichungen von der eigentlich gewünschten Qualität führen. «Ein projektbezogenes Qualitäts- und Risikomanagement (kurz PQM) ist deshalb unabdingbar», sagt Bauherrenberater Thomas Wipfler. Damit dieses funktioniert, braucht es eine dafür zuständige Person, passende Instrumente und eine Bewirtschaftung der Risiken – eine Kernaufgabe eines Bauherrenberaters.

### BEWÄHRT: DER QUALITÄTSLENKUNGSPLAN

Ein bewährtes Instrument für das Risikomanagement ist der Qualitätslenkungsplan, wie er auch gemäss SIA-Merkblatt 2007 vorgesehen ist. Er sollte möglichst früh im Projektlauf erstellt und später

laufend aktualisiert werden. Der Qualitätslenkungsplan deckt mehrere Aufgaben ab. Dazu gehören die Prüfung des Soll- und Ist-Zustandes für die einzelnen Projektphasen, die Kontrolle der Nachführung der Projektunterlagen, die Definition der Projektziele, Gefahren und Chancen, die Bewertung der Gefahren und Chancen, der Q-Massnahmenkatalog zur Minimierung der Gefahren und zum Nutzen der Chancen und die Definition der Zuständigkeit der einzelnen Beteiligten im Rahmen des Qualitätsmanagements.

Die Gefahren oder Risiken können alternativ auch mit einer Risikomatrix erfasst, analysiert und bewertet werden (siehe Grafik). Darauf bauen dann die Risikostrategie und die Risikosteuerung auf. Die Bewertung erfolgt mithilfe von Erfahrungswerten, Schätzungen, Eintretenswahrscheinlichkeiten und der Beurteilung von Auswirkungen. Die Strategie wiederum umfasst die Akzeptanz, die Delegation und die Minderung von Risiken oder die Schadensbegrenzung. Bewirtschaftet werden die Risiken mithilfe der Steuerung – auch Risk Controlling genannt. Dazu gehört eine laufende Beobachtung der Risiken über die Zeit hinweg, die Planung und Umsetzung von risikomindernden Massnahmen und Korrekturen, wenn ein Risiko eintritt. Eine besondere Bedeutung hat dabei die Nutzung von Frühindikatoren. Diese schaffen die nötige Zeitreserve, um rechtzeitig auf sich abzeichnende Zielabweichungen reagieren zu können. Zum Controlling gehört schliesslich auch die laufende Anpassung des Risikokatalogs: So können je nach Phase des Projekts einzelne Gefahren verschwinden und andere neu dazukommen. ■

### LITERATURHINWEIS

Handbuch für Immobilienmanagement, Verlag Schulthess, 2017, 218 CHF (auch als E-Book erhältlich), [www.schulthess.com](http://www.schulthess.com)



\*RETO WESTERMANN

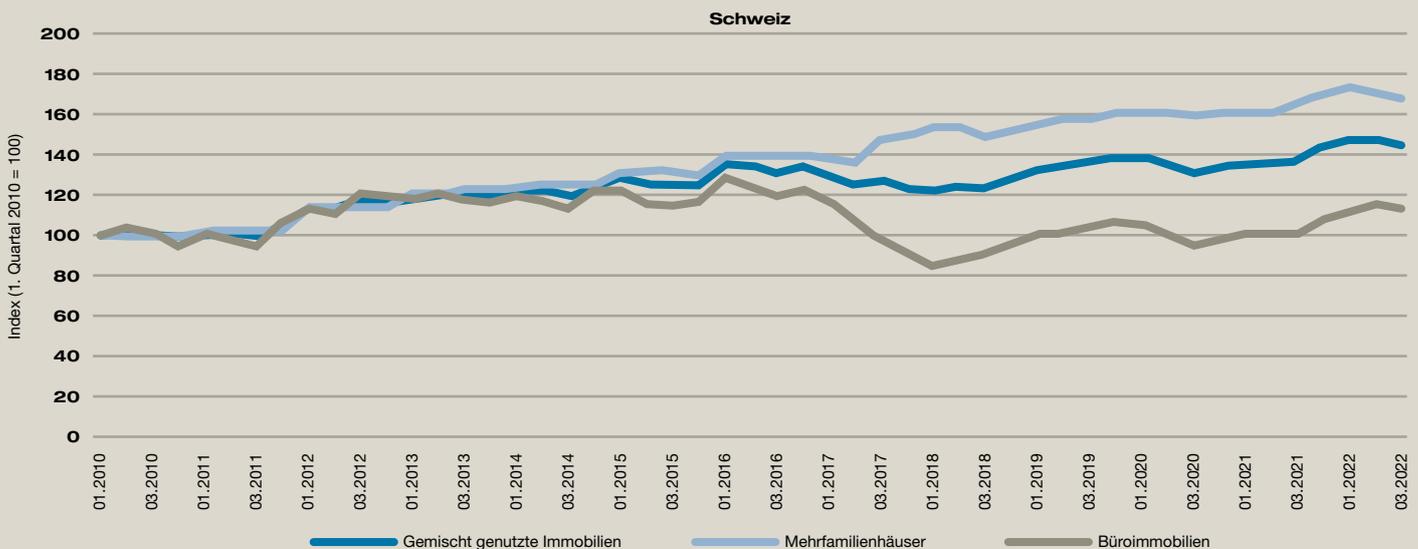
Der Autor ist Journalist BR, dipl. Arch. ETH, Mitinhaber der Alpha Media AG und Kommunikationsbeauftragter der KUB.

# WERTSTEIGERUNG DURCH UMNUTZUNG

In bestimmten Regionen können Umnutzungen von Büro- zu Wohnliegenschaften zu einer Wertsteigerung führen und dadurch eine gute Alternative zur Akquisition der aktuell stark nachgefragten Wohnliegenschaften sein. **TEXT – DANILO ALTIERI\***

ABBILDUNG 1: MARKTWERTE VON RENDITEIMMOBILIEN – INDEXREIHEN SCHWEIZ

Quelle: Marktindizes für Renditeimmobilien von Fahländer Partner. Datenstand 30. September 2022



## ► NACHFRAGE NACH BÜRO-IMMOBILIEN INSGESAMT RÜCK-LÄUFIG

Während die Nachfrage nach Wohnimmobilien in den vergangenen Jahren stark gestiegen ist, befindet sich das Angebot weiterhin auf einem tiefen Niveau, was zu einem starken Preisanstieg geführt hat. Seit 2010 haben Wohnimmobilien ihren Wert durchschnittlich um rund 70% gesteigert. Vor allem an zentralen Standorten sind unbebaute Grundstücke eine Rarität, weshalb Investitionen in bestehende Liegenschaften getätigt werden müssen, die aktuell nur hochpreisig zu erwerben sind.

Wird die Wertentwicklung von Büroliegenschaften im selben Zeitraum betrachtet, kann festgestellt werden, dass sich der Marktwert lediglich um circa 15% erhöht hat. Zukunftsaussichten deuten darauf hin, dass die Nachfrage nach Büroflächen aufgrund moderner Geschäftsmodelle eher rückläufig sein wird, was die Wertentwicklung nochmals zusätzlich unter Druck setzen könnte. Diese Prognose gilt nicht für Liegenschaften an gut erschlossenen Standorten innerhalb der Städte. Hier soll die Nachfrage weiterhin hoch bleiben.

Um zu überprüfen, unter welchen Voraussetzungen der Marktwert einer Liegenschaft durch die Umnutzungsstrategie

gesteigert werden kann, wurden mehrere Ausgangs- und Umnutzungsszenarien analysiert. Pro untersuchter Mobilité-spatiale-Region (MS-Region) wurden elf Szenarien gebildet und mittels Discounted-Cashflow-Methode bewertet. Die Untersuchung begrenzt sich auf 71 MS-Regionen in der Deutschschweiz. Damit die Bewertungen durchgeführt werden konnten, mussten zuerst alle relevanten Faktoren der Discounted-Cashflow-Berechnung analysiert werden. Durch Literaturrecherchen und Interviews mit Fachexperten wurden mögliche Ertragssteigerungen, Baukosten sowie Änderungen der Diskontierung durch die Umnutzung bestimmt.

## UMNUTZUNGEN FÜHREN ZU ERTRAGSSTEIGERUNGEN

Das Ertragssteigerungspotenzial der Umnutzung wurde anhand der aktuellen Quadratmeterpreise der Wüest Partner AG für die beiden Nutzungsarten «Wohnen» und «Büro» bestimmt. Je nach Szenario wurden Quadratmeterpreise zwischen dem 70%- und dem interpolierten 80%-Quantil verwendet. Im Ertragspotenzial wurde neben dem Mietzinsniveau auch berücksichtigt, dass durch die Umnutzung ungefähr 6% der vermietbaren Fläche verloren geht. Auch die Veränderung des durchschnittli-

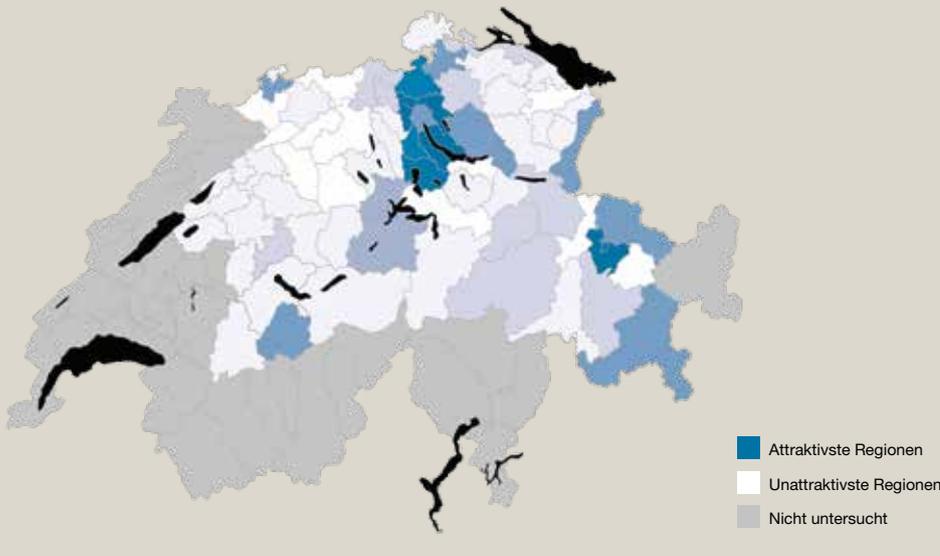
chen Leerstands je Nutzungstyp ist in die Bewertung miteingeflossen. Mit Ausnahme weniger Szenarien konnte praktisch in allen Regionen ein Ertragssteigerungspotenzial durch Umnutzung festgestellt werden.

## EINFLUSS DER GEBÄUDE-EIGENSCHAFTEN AUF UMNUTZUNGSKOSTEN

Esexistieren Gebäudeeigenschaften, welche einen starken Einfluss auf die Kosten einer möglichen Umnutzung haben. Ist ein Bürogebäude für die Umnutzung in Wohnungen geeignet, kann mit Kosten von 2000 bis 3000 CHF pro Quadratmeter vermietbarer Wohnfläche gerechnet werden. Diese Preisspanne wurde mittels realisierten Referenzprojekten verifiziert. Es gilt jedoch zu erwähnen, dass die Kosten bei grösseren Umnutzungsmassnahmen, wie beispielsweise dem Einbau von zusätzlichen Vertikalerschliessungen, schnell ansteigen, was dazu führt, dass die Strategie aus wirtschaftlicher Sicht nicht sinnvoll ist. Gebäudeeigenschaften wie das bestehende Tragwerk oder Konstruktionsraster können zu passiven Kosten führen, indem sie den möglichen Wohnungsgrundriss zu stark einschränken. Dies führt dazu, dass die Wohnungen aufgrund einer schlechten Grundrissqualität unterhalb der Marktmiete vermietet werden müssen.

**ABBILDUNG 2: REGIONALE ATTRAKTIVITÄT VON UMNUTZUNGEN  
GRÖSSTES UMNUTZUNGSPOTENZIAL IN DEN REGIONEN UM DIE STADT ZÜRICH**

Quelle: Eigene Darstellung



**UMNUTZUNGSPOTENZIAL  
AUFGRUND DES DISKONTIERUNGSSATZES**

Anhand der Daten der Fahrländer Partner AG konnte aufgezeigt werden, dass ein grundsätzliches Aufwertungspotenzial bei Umnutzungen vorhanden ist, da im Bereich der untersuchten Regionen der durchschnittliche Diskontierungssatz für Wohnnutzungen rund 1,2% unterhalb demjenigen von Büronutzungen liegt.

Als Ergebnis aus dem Vergleich der berechneten Marktwerte erfolgt eine Über-

sicht, welche die regionale Attraktivität für Umnutzungen aufzeigt. Die MS-Regionen, bei welchen die Umnutzungsstrategie in den meisten Szenarien zu einer Steigerung des Marktwertes geführt haben, befinden sich um die Stadt Zürich. Es handelt sich dabei konkret um folgende Regionen: Glattal-Furttal, Zimmerberg, Limmat und Pfannenstiel. Aufgrund des ausgetrockneten Wohnungsangebotes innerhalb der Stadt Zürich weitet sich die Nachfrage auf die direkt umliegenden Regionen aus, was die Mietpreise und somit auch die

Marktwerte in den Regionen steigen lässt. Die Umnutzungsattraktivität der Städte ist durchschnittlich, da die Büroliegenschaften aufgrund bereits grosser Nachfrage hoch bewertet sind und nur über wenig Wertsteigerungspotenzial verfügen. Auch die MS-Region Schanfigg wird durch die Analyse als sehr attraktiv für Umnutzungen eingestuft. Dies ist jedoch darauf zurückzuführen, dass in der Region nur sehr wenige Marktzahlen vorhanden sind und das Ergebnis so nicht aussagekräftig ist.

**FAZIT**

Das Ergebnis der Analyse zeigt, dass Umnutzungen je nach Standort und Gebäudeeigenschaften zur Wertsteigerung einer Liegenschaft beitragen können. Bei Umnutzungskosten über 3000 CHF pro Quadratmeter vermietbare Wohnfläche resultiert in den meisten Fällen keine Wertsteigerung. Neben dem Standort in Stadtnähe ist deshalb gut darauf zu achten, ob sich die Büroliegenschaft für eine Umnutzung eignet. Das Wertsteigerungspotenzial durch Umnutzung wird grösser, je näher das Gebäude vor dem nächsten Sanierungszyklus steht. Büroliegenschaften, welche kurz vor einer grösseren Sanierung stehen, sollten deshalb auf eine Umnutzung geprüft werden. ■



**\*DANILO ALTIERI**

Der Autor ist Transaktionsmanager bei der Markstein AG in Baden. Er ist für die Akquisition von Renditeliegenschaften in der Deutschschweiz zuständig.

ANZEIGE

Rechnungswesen  
für Immobilien

www.huwiler.swiss

Huwiler

# NACHFRAGE NACH WOHN- UND BÜRO- FLÄCHEN STEIGT

Die Wohn- und Büroflächenmärkte konnten 2022 von einem dynamischen Bevölkerungs- und Beschäftigungswachstum profitieren. Dies führte an den Wohnmärkten zu weiter sinkenden Leerständen und steigenden Mieten. Bei Büroimmobilien konzentrierte sich die Nachfrage auf zentrale Lagen. **TEXT – INES VON DER OHE\***

## ENTWICKLUNG DES BÜROFLÄCHENANGEBOTS IN DER STADT ZÜRICH

Quelle: CSL Immobilien AG



Die Pfeilrichtung zeigt die Entwicklung des inserierten Angebots im 2. Halbjahr 2022 gegenüber dem Vorhalbjahr.



### ► BÜROMARKT: NACHFRAGE INTAKT

Das Nachfrageumfeld für den Schweizer Büroflächenmarkt präsentierte sich im letzten Jahr grundsätzlich positiv. Die Märkte konnten von einem dynamischen Stellenaufbau profitieren: In den klassischen Bürobranchen lag das Jahreswachstum zwischen dem 3. Quartal 2022 und dem Vorjahresquartal bei 2,8%. Viele expandierende Unternehmen blickten trotz der konjunkturellen Risiken wieder optimistischer in die Zukunft. Sie gingen zum ersten Mal seit Ausbruch der Coronapandemie dazu über, sich auch flächenmässig zu vergrössern, und waren wieder eher dazu bereit, langjährig zu unterzeichnen.

Dies schlug sich an den Märkten nieder: In der zweiten Jahreshälfte waren in den Schweizer Agglomerationen rund 3,28 Mio. m<sup>2</sup> Bürofläche verfügbar. Dies entspricht einer Abnahme von 4,1% gegenüber der Vorjahresperiode. Gesunken war das Angebot insbesondere in den Flächenmärkten der Agglomerationen Zürich (-5%), Genf (-10%), Lausanne (-25%) und Zug (-10%).

“  
**DAS INSERIERTE FLÄCHENANGEBOT IN DEN SCHWEIZER AGGLOMERATIONEN IST UM 4,1% GESUNKEN.**  
”

### ZÜRICH: SINKENDES ANGEBOT AN ZENTRALEN LAGEN

Im Zürcher CBD ging der Flächenvorrat zwischen der zweiten Jahreshälfte 2022 und der Vorjahresperiode um 7% zurück. Insbesondere Enge und Seefeld konnten von einer intakten Absorption profitieren. Harziger lief die Vermarktung an weniger zentralen Lagen, was dazu geführt hat, dass das Flächenangebot dort weitergewachsen ist.

Grosse Flächenvorräte bietet nach wie vor Oerlikon und Seebach. Hier kamen mit steigender Liquidität erneut auch die Mieten unter Druck. Gewachsen ist das Angebot auch im westlichen Stadtrandgebiet in den Stadtteilen Altstetten, Wiedikon/Sihlfeld und Zürich Süd (siehe Abbildung). Matchentscheidend für eine rasche Vermarktung an diesen weniger guten Lagen ist nach wie vor die Erreichbarkeit. Während Flächen rund um die Bahnhöfe gute Absorptionschancen haben, stehen derzeit an weniger gut angebundenen Standorten viele Büros leer.

Grundsätzlichetwas einfacher zu vermarkten waren Objekte, die eine flexible Nutzung zulassen. Bei grösseren Firmen standen aufgrund der inzwischen etablierten Homeoffice-Praxis nach wie vor Flächenoptimierungen im Vordergrund. Auch bei den Banken sind Homeoffice und Desk-Sharing derweil verbreitet. Nachfrageseitig machte sich dies zuletzt bemerkbar, indem einige Banken ihre Flächen reduzierten.

### **BEDARF WIRD GRÖSSER**

Trotz der konjunkturellen Abkühlung stimmt die Entwicklung auf den Arbeitsmärkten nach wie vor mehrheitlich positiv. Ende 2022 blieben noch immer viele Stellen unbesetzt. Folglich dürfte sich das Beschäftigungswachstum 2023 weiter fortsetzen – wenn auch weniger dynamisch. Damit sind weitere Nachfrageimpulse auf den Nutzermärkten wahrscheinlich. Die Nachfrage nach Wohnraum steigt.

Die Hauptgründe dafür sind das hohe Bevölkerungswachstum, das von der weiterhin starken Zuwanderung gestützt wird. Aber auch die zunehmende Überalterung und Singularisierung der Gesellschaft sind

relevante Treiber für den steigenden Wohnraumbedarf. Angebotsseitig führt der Rückgang der Neubautätigkeit zu einer zunehmenden Wohnungsknappheit – einerseits als Resultat der teils drastischen Leerstände an peripheren Lagen der letzten Jahre. Andererseits war die Erstellung von Mehrfamilienhäusern für viele Entwickler zuletzt weniger attraktiv, weil die hohe Baulandnachfrage zu einer Verknappung baureifer Parzellen und zu steigenden Bodenpreisen führte. Zudem zogen 2022 auch die Baustoffpreise deutlich an.

Eine rasche Erholung der Bautätigkeit ist wenig wahrscheinlich, weil festverzinsliche Anlagen wieder mit attraktiven Renditen winken und baureife Parzellen an vielen Orten rar und überteuert sind. Hinzu kommt, dass gerade in den Zentren Vorschriften und Einsparungen am Bau mit wachsender Dichte zunehmen und die Erstellung von Wohnraum zusätzlich erschweren. Vor diesem Hintergrund sind teils drastische Mietpreissteigerungen insbesondere in den Zentren wahrscheinlich. Um diesen entgegenzuwirken, könnten sich jedoch auch politische Regulationsbestrebungen in Zukunft verschärfen.



**\*INES VON DER OHE**

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

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

# KAUM BEWEGUNG AM MARKT

Wenn die Kosten für Immobilien steigen, sinken dann die Preise? Warum sich die Realität des Markts nicht immer an die Logik der Theorie hält.

TEXT – Ruedi Tanner\*



Trotz steigender Lebenshaltungskosten und Hypothekarzinsen: Die Preise für Wohneigentum bewegen sich seitwärts, allenfalls kann eine leichte Abkühlung festgestellt werden. BILD: ZVG

## ► PROGNOSEN VS. REAL-ENTWICKLUNGEN

Manch selbsternannter Experte reibt sich gerade irritiert die Augen beim Vergleich zwischen seinen vor Wochen abgegebenen apokalyptischen Prognosen und den effektiven, aktuellen Preisentwicklungen auf dem Immobilienmarkt. Die Fakten liegen auf dem Tisch. Die Hypothekarzinsen steigen schrittweise und kontinuierlich, das Ende ist noch nicht abzusehen. Und auch die Nebenkosten steigen. In den letzten Jahren hatten diese Lebenshaltungskosten noch keine wichtige Rolle gespielt. Das ändert sich jetzt aber. Dazu kommen, je nach Kanton, gesetzliche Vorschriften, die zu greifen beginnen und ins Geld gehen können. Dieser Finanzbedarf belastet das Budget der Immobilienbesitzer substanziell. Wer eins und eins zusammenrechnet, prophezeit also: Der eine oder andere Immobilienbesitzer wird sich von seinem Anlageobjekt trennen, weil die Anlage aufgrund der steigenden Betriebs-

kosten an Attraktivität verliert. Verbunden mit diesen Aussichten ist ein nachlassendes Interesse bei potenziellen Käufern. Ergo werden die Immobilienpreise ins Rutschen geraten.

Fakt bisher ist aber: Die Preise für Wohneigentum bewegen sich seitwärts, maximal – und dies in regionaler Abhängigkeit – können wir eine leichte Abkühlung feststellen. Die enormen Preissteigerungen der Vergangenheit mögen vorbei sein. Vorläufig aber verharren die Preise grundsätzlich auf einem hohen Niveau. Von einem Absturz der Immobilienpreise sind wir noch ziemlich weit entfernt. Und es sieht auch nicht danach aus, dass dieser passieren wird.

## QUALIFIZIERTE MAKLER GEBEN SICHERHEIT

Der Immobilienkauf ist bei den Interessenten immer ein längerer Prozess. So schnell wird dieser Prozess jetzt nicht abgebrochen. Kommt dazu, dass die Hypothe-

ken – gerade im Vergleich beispielsweise zu den Neunzigerjahren – bisher keineswegs dramatisch gestiegen sind. Die Entwicklungen der Hypothekarzinsen haben die Erstkäufer zwar etwas zurückhalten-der und nachdenklicher gemacht und die Sensibilität bei der Verkäuferschaft für Anschlusslösungen erhöht. Was eindeutig ist: Auch dank qualifizierten Maklern, die den Kunden auf Verkäuferseite, aber auch auf Seiten der Käuferschaft, mittels ausgewiesener Beratungskompetenz Sicherheit geben, herrscht keine Panik im Markt. Die ausgewiesenen Vermarktungskompetenzen und die Kenntnisse des regionalen Marktes bleiben erfolgswirksam.

## WEITERHIN VERKÄUFERMARKT

Denn das Marktangebot ist immer noch zu klein und wird von der Nachfrage nach Eigenheimen deutlich übertriften. Auch wird das Neubau-Angebot weiter schrumpfen – die Anzahl Bauge-suche hat bereits markant abgenommen.

Der Immobilienmarkt bleibt vorderhand ein Verkäufermarkt, die Nachfrage bleibt grösser als das Angebot. Also werden die Preise gerade in den Hotspots weiter steigen. Allenfalls etwas langsamer. Weiterhin ein Treiber für einen Kaufentscheid trotz der aktuellen Umstände ist und bleibt die Tatsache: Ein Eigenheim zu besitzen, gibt Sicherheit und Gestaltungsspielraum.

Mittelfristige Prognosen zu wagen, ist nicht ganz einfach. Die Preise werden, je nach Lage, eher sinken, Preissenkungen auf breiter Front werden wir aber in keiner Region erleben, eher Seitwärtsbewegungen. Und in einigen Hotspots könnten – getreu dem Motto «Lage, Lage, Lage» – die Preise sogar tendenziell weiter steigen, wenn auch moderat. So unberechenbar die Tiefzinsphase anhielt, so unberechenbar

kann sich jetzt auch der Zinsanstieg entwickeln. Bisher wurden die Hypotheken massiv erhöht und das in den letzten Jahren durch die Negativzinsen verzerrte Bild korrigiert. Je nachdem, wie sich die Zinsen entwickeln, muss über die ganze Schweiz betrachtet mit einem Preisrückgang bis maximal 4% gerechnet werden. Wir sprechen demnach bei einer Immobilie im Wert von einer Million Franken über maximal 40 000 CHF. Darum gilt: Abhängig von den eingegangenen Hypothekelaufzeiten werden die allfälligen Brems Spuren über eine längere Zeit andauern. Wer jetzt schon ganze Einfamilienhaus-Siedlungen wegen Hypothekerausfällen

auf dem Markt sieht, der hat die hellseherischen Fähigkeiten eines Orakels. Und macht auf Panik, die nicht angebracht ist. Die bisher eingetretene leichte Korrektur ist absolut auszuhalten. Für Hauskäufer heisst das: Die Ausgangslage ist die gleiche wie in den letzten Jahren. An gewissen Lagen mag sich vielleicht etwas Verhandlungsspielraum auftun. Doch alles in allem ist und bleibt der Immobilienmarkt kein Schnäppchenmarkt. ■



**\*RUEDI TANNER**

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

ANZEIGE

## Gebäudezustandsanalyse

systematisch, strukturiert, digital



Wir erfassen alle Bauteile Ihrer Liegenschaften und ermitteln deren Ausfallwahrscheinlichkeit. Wir zeigen Ihnen auf, welche Arbeiten sinnvoll und damit kostenoptimiert gebündelt werden können und welche Sanierungen in den nächsten 10 - 15 Jahren auf Sie zukommen.

Für mehr Planungssicherheit, melden Sie sich unter [bau@livit.ch](mailto:bau@livit.ch).

**Livit Real Estate Management**

Bewirtschaftung | Vermietungsmanagement | Baumanagement

**Livit**

# WER WÄHLT WELCHE ART VON HYPOTHEK?

Die grosse Mehrzahl der Hypothekarschuldner wählen eine fixe Hypothek. Doch es gibt Unterschiede zwischen den Haushalten und den verschiedenen Anbietern. TEXT – GABRIELLE WANZENRIED\*

## ANZAHL DER HYPOTHEKENARTEN NACH ANBIETER

Quelle: Umfrage HES-SO Mai 2022



### ► FIX, VARIABLE ODER EINE MISCHFORM

Eine wichtige Entscheidung beim Abschluss einer Hypothek ist die Wahl zwischen einer Festhypothek, einer variablen Hypothek oder einer Mischform. Eine Festhypothek wird für eine im Voraus festgelegte Laufzeit abgeschlossen, während der Laufzeit bleibt auch der Zinssatz unverändert. Typischerweise stehen Laufzeiten zwischen zwei und zehn Jahren zur Verfügung, jedoch bieten einige Hypothekaranbieter auch längere Laufzeiten z. B. bis 25 Jahre an. Bei einer variablen Hypothek passt sich der Zinssatz den Entwicklungen auf den Geld- und Kreditmärkten an und es gibt jedoch keine im Voraus festgelegte Laufzeit. Je nach Kreditgeber kann eine variable Hypothek i. d. R. auf drei oder sechs Monaten gekündigt werden. Der Kreditnehmer muss somit die Entwicklungen auf den Märkten genau beobachten, denn innerhalb kurzer Frist kann es zu signifikanten Zinsänderungen kommen.

Die erhöhte Flexibilität hat seinen Preis, sind doch variable Hypotheken in der Regel teurer als Festhypotheken, und gerade in Tiefzinsphasen sind die Aufschläge relativ höher. In einem Zinsumfeld von sinkenden Zinsen ist eine variable Hypothek jedoch vorteilhaft, weil man nicht durch lange Laufzeiten der Festhypothek gebunden ist. Unterdessen bieten nicht mehr alle Hypothekaranbieter variable Hypotheken an. Schliesslich gibt es Mischformen, sog. Mix- oder Kombihypotheken, welche die zentralen Eigenschaften der beiden Grundtypen kombinieren. Dazu

gehören auch die sog. Geldmarkthypotheken. Diese beruhen auf dem Referenzzinssatz Saron (= Swiss Average Rate Overnight). Der Saron ist ein Tagesgeldsatz und aus diesen täglich ändernden Sätzen wird dann ein Referenzzinssatz für Geldmarkthypotheken berechnet. Im Gegensatz zur variablen Hypothek hat eine Saron-Hypothek in der Regel eine fixe Laufzeit von drei bis fünf Jahren, aber entsprechend auch einen sich ändernden Zinssatz. Da sich der Saron nach dem Geldmarkt richtet, sind die Zinsen transparent und marktgerecht. Während der letzten zehn Jahre waren diese Geldmarkthypotheken auch günstiger als feste und variable Hypotheken. Jedoch können auch bei einer Saron-Hypothek die Zinsen stark schwanken. Deswegen bieten Kreditinstitute Geldmarkthypotheken mit einer Zinsobergrenze an, was wie eine Versicherung funktioniert und entsprechend kostet. Geldmarkthypotheken werden typischerweise auch gerne mit Festhypotheken kombiniert.

### PRÄFERENZ FÜR FESTHYPOTHEKEN

Währenddem es früher nur variable Hypotheken gab, haben die Schweizer Haushalte heutzutage klar eine Präferenz für Festhypotheken. Gemäss einer im Mai 2022 durchgeführten repräsentativen Umfrage der Hochschule Westschweiz verfügen 78% der befragten Hypothekarneher bei ihrer ersten Hypothek über eine Festhypothek, 9,4% haben eine variable Hypothek abgeschlossen und 12,4% haben sich für eine Mischform entschieden.

Im Rahmen von Regressionsanalysen wurde weiter untersucht, welche Haushalte sich im Rahmen ihrer Ersthypothek eher für bzw. gegen eine Festhypothek entschieden haben. Männer wählen eher Festhypotheken als Frauen. Das Alter spielt keine Rolle, jedoch schliessen Personen, die verheiratet bzw. in fester Partnerschaft leben, im Vergleich zu Singles eher weniger oft eine Festhypothek ab. Auch Ausländer entscheiden sich weniger oft für eine Festhypothek im Vergleich zu Schweizern. Zudem schliessen Haushalte, die sich als eher risikoadvers einschätzen, öfter eine Festhypothek ab. Die finanziellen Verhältnisse des Haushalts und wohnobjektspezifische Eigenschaften – ob es sich um ein Haus oder eine Wohnung handelt als auch deren Grösse oder dessen Preis – scheinen für die Wahl des Hypothekarmodells keine signifikante Rolle zu spielen. Jedoch sind Wohnobjekte, die sich in ländlichen Gegenden befinden, häufiger mit Festhypotheken finanziert als Häuser und Wohnungen in dichter besiedelten Gebieten. Die Haltedauer der Immobilie durch den Haushalt ist schliesslich ein relevanter Faktor. So haben Wohneigentümer mit einer Haltedauer über zehn Jahren als auch unter fünf Jahren öfter eine Festhypothek abgeschlossen, was mit dem Zinsniveau als auch den jeweiligen Zinserwartungen beim Abschluss der Hypothek zusammenhängt.

## DIE WAHL DER LAUFZEIT

Mit dem Entscheid für eine Festhypothek hängt ihre Laufzeit zusammen. Typischerweise ist der Hypothekarzinsatz höher, je länger die Laufzeit ausfällt, da eine Festhypothek eine Absicherung gegen Zinsänderungen darstellt. Insbesondere bei steigenden Zinsen bieten lange Laufzeiten Sicherheit in Bezug auf die Zinszahlungen. Dagegen ist man bei fallenden Zinsen mit einer langen Laufzeit an die höheren Rückzahlungen gebunden.

Betrachtet man die Laufzeiten der Festhypotheken für die oben erwähnte Umfrage, haben sich nur 72% der befragten Hypothekarneher für eine Laufzeit von sechs bis zehn Jahren entschieden. Die zweithäufigste Laufzeit für Festhypotheken ist drei bis fünf Jahre, welche eine Häufigkeit von 18% hat. Am dritthäufigsten mit 7% sind Laufzeiten über zehn Jahre, und nur 2% der befragten Haushalte haben eine Festhypothek mit einer Laufzeit bis zwei Jahre abgeschlossen. Diese Anteile hängen insbesondere auch von den Zinserwartungen ab. Seit dem Zeitpunkt der Befragung (Mai 2022) sind die Zinsen signifikant gestiegen. Im aktuellen Wirtschaftsumfeld sind Prognosen über weitere Zinssteigerungen unsicher, was neue Hypothekarschuldner vom Abschluss einer längerfristigen Hypothek abhalten könnte.

Welche Haushalte schliessen eher längerfristige Festhypotheken ab? Ist der Haushaltsvorstand männlich, ist die Laufzeit der Hypothek länger als bei weiblichen Haushaltsvorständen. Haushalte mit

Kindern haben ebenfalls eine stärkere Präferenz für längerfristige Hypotheken. Haushalte in der französischsprachigen Schweiz schliessen eher längerfristige Festhypotheken ab als die Deutschschweizer. Analog zur Wahl der Festhypothek spielen auch hier wohnobjektspezifische Eigenschaften keine Rolle. Der Einfluss der Haltedauer ist ähnlich wie bei der Wahl für die Festhypothek. Jedoch fällt auf, dass je höher das Finanzwissen des Haushalts ausfällt, desto länger ist die Laufzeit der Festhypothek. Wie dies auch bei der Wahl des Hypothekarmodells der Fall ist, hat der Einbezug eines Brokers keinen Einfluss auf die Laufzeit der Festhypothek.

## KREDITANBIETER UND HYPOTHEKAR-MODELLE

Neben den Banken, die über lange Zeit die einzigen Hypothekaranbieter waren und den Hypothekarmarkt weiterhin dominieren, sind in den letzten Jahren auch Versicherungen und Pensionskassen in den Markt eingetreten. Nicht alle Hypothekaranbieter bieten dieselben Hypothekarprodukte an. Versicherungsgesellschaften und Pensionskassen bieten in der Regel ausschliesslich Fest- und variable Hypotheken und keine Mischformen an. Oft sind die Hypothekarzinsen bei langen Laufzeiten von diesen alternativen Anbietern günstiger als bei Banken. Jedoch bieten sie auch weniger Flexibilität und finanzieren in der Regel keine Bauprojekte, sondern ausschliesslich schlüsselfertige Wohnobjekte.

Gemäss der Analyse der Umfragedaten haben die Haushalte mit einer Festhypothek diese mit einer grösseren Wahrscheinlichkeit bei einer Kantonalbank, einer genossenschaftlich orientierten Bank oder bei einer Versicherung oder Pensionskasse abgeschlossen. Die variablen Hypotheken sowie die Mischformen wurden hingegen mit höherer Wahrscheinlichkeit bei einer Grossbank abgeschlossen. Die Grafik gibt einen Überblick zu den jeweiligen Anteilen der Hypothekarmodelle nach Anbieter.

## FAZIT

Die Wahl der optimalen Hypothek hängt von der individuellen Situation des Haushalts ab. Auf jeden Fall sind mit dieser Wahl grosse finanzielle Konsequenzen verbunden, und entsprechend lohnt es sich, diesen Entscheid sorgfältig zu fällen als auch entsprechende Beratung der Anbieter in Anspruch zu nehmen. Auch ein Vergleich der verschiedenen Angebote und Anbieter lohnt sich, denn die verschiedenen Kreditinstitute bieten Produkte für unterschiedliche Zielgruppen an. Dank den unterdessen bestehenden internetbasierten Vergleichsmöglichkeiten der Angebote sind Vergleiche viel einfacher geworden und haben die Markttransparenz klar erhöht. ■

IM AKTUELLEN ZINSUMFELD WARTEN VIELE HAUSHALTE MIT DEM ABSCHLUSS EINER LANGFRISTIGEN HYPOTHEK.



\*GABRIELLE WANZENRIED

Die Autorin ist Professorin für Finanzen und Immobilienökonomie an der Hochschule Westschweiz HES-SO.

Die Numa Group eröffnet im Zürcher Kreis 4 ihre ersten digitalisierten Boutique-Apartments in der Schweiz. Numa ist in acht europäischen Ländern präsent. BILD: NUMA GROUP



INTERNATIONAL

**SOZIALES MACHT SICH BEZAHLT**

Das Competence Center Process Management Real Estate (PMRE) hat mit der Hochschule für Technik und Wirtschaft Berlin und dem Beratungsunternehmen CCTM eine Marktanalyse veröffentlicht. Der PMRE Monitor 2023 untersucht, wie sich soziale Aspekte auf Miet- und Wertsteigerungen auswirken. Er erläutert zudem, welche Massnahmen der Begriff «Social Real Estate» umfasst. Laut Studie lassen sich über soziale Aspekte Immobilienwerte steigern und jüngere Mitarbeitende binden. Mieter bezahlen zudem gern mehr, wenn soziale Kriterien berücksichtigt werden. An der Studie haben 239 Branchenexperten und 209 Studierende aus Deutschland und dem Ausland teilgenommen.

**BÜROMARKT ROBUST TROTZ KRISE**



Der JLL European Office Rental Index ist im 4. Quartal 2022 um 2,6% gegenüber dem Vorquartal gestiegen. Das ist der höchste vierteljährliche Anstieg seit dem 2. Quartal 2010. Das jährliche Wachstum der Büromieten erreichte 2022 rund 7,2%, was seit 2008 der stärkste Zuwachs ist. Mietsteigerungen gegenüber dem Vorquartal gab es in zehn von 23 Indexmärkten. Darunter Düsseldorf (+26,7%), Hamburg (+6,3%), London (+4%), Frankfurt (+3,4%), Mailand (+2,2%) und Paris (+2,2%). Dublin verzeichnete einen Rückgang (-3%).

SCHWEIZ

**TRANSPARENZ KONTRA GREENWASHING**

Der von der Immobilienbranche getragene Non-Profit-Verein Reida hat einen Standard entwickelt, der Umweltkennzahlen transparent ermittelt. Er ermöglicht den nachvollziehbaren Vergleich von Immobilienportfolios bezüglich Energieverbrauch oder Treibhausgasemissionen. Ein erstes Benchmarking erfolgte 2022 mit 3984 Bestandsliegenschaften bzw. 36 Immobilienportfolios, die insgesamt über knapp 23 Mio. m<sup>2</sup> Energiebezugsfläche verfügen. Immobilien sind nach Verkehr und Industrie mit einem Anteil von 23,9% der drittgrösste Verursacher von CO<sub>2</sub>-Emissionen in der Schweiz.

Anstieg unter den zehn grössten Schweizer Städten. Bei den 3,5-Zimmer-Wohnungen liegt Zürich vorn mit einem Anstieg von 8,7%. Auch bei den 2-Zimmer-Wohnungen zeigt sich der stärkste Anstieg in Zürich mit einem Plus von 7%.

**IMMOBILIENPREIS-INDEX STEIGT**

Der Schweizerische Wohnimmobilienpreisindex ist im 4. Quartal 2022 im Vergleich zum Vorquartal um 1,2% gestiegen und steht neu bei 116,0 Punkten (4. Quartal 2019 = 100). Gegenüber dem gleichen Quartal im Vorjahr betrug die Teuerung 4,8%. Die Jahresteuierung für Wohneigentum belief sich 2022 im Durchschnitt auf 6,4%. Die Preise von Einfamilienhäusern sind um 7,3% gestiegen und diejenigen von Eigentumswohnungen um 5,6%. Dies geht aus den Zahlen des Bundesamts für Statistik hervor.

**ZÜRICH BAUT FLEISSIG**



Im Jahr 2022 sind in der Stadt Zürich 2566 Wohnungen entstanden. Dies sind fast so viele wie in den Jahren 2011 bis 2018, in denen die höchste Bautätigkeit seit 1960 registriert wurde. In den Quartieren Altstetten (Bild), Wollishofen und See-

**ZÜRICH UND WINTERTHUR AM TEUERSTEN**

Laut Comparis-Report zur Preisentwicklung steigen die Mieten in vielen Schweizer Städten ungebremst. Der Bevölkerungszuwachs treibt die Kosten vor allem in Zürich und Winterthur in die Höhe. Der Fünfjahresvergleich zeigt, dass in Winterthur der Medianpreis für eine 4,5-Zimmer-Wohnung um 6% gestiegen ist. Dies ist der stärkste

ANZEIGE

**as immobilien**  
stark in Liegenschaften as-immo.ch

**BEI UNS DREHT SICH ALLES UM IMMOBILIEN. GERNE. TÄGLICH. SEIT ÜBER 23 JAHREN.**  
Verwalten | Stowe | Bewirtschaften | Vermieten | Verkaufen | Bewerten

Bern | Mühleberg | Murten 031 752 05 55

bach entstanden jeweils rund 300 Wohnungen, im Quartier Hard 222 Wohnungen. Über die Hälfte des Totals geht auf das Konto von privaten Gesellschaften, während 444 Wohnungen von Privatpersonen gebaut wurden und 341 als Stockwerkeigentum. Die öffentliche Hand stellte keine Wohnungen fertig und Genossenschaften nur 359.

## REFERENZZINSSATZ BLEIBT UNVERÄNDERT

Das Bundesamt für Wohnungswesen teilt mit, dass der mietrechtlich massgebende Referenzzinssatz weiterhin 1,25% beträgt. Dieser gilt für die Mietzinsgestaltung in der ganzen Schweiz. Es ergibt sich somit kein Senkungs- oder Erhöhungsanspruch bei Mieten. Der Referenzzinssatz liegt seit dem 3. März 2020 bei 1,25%.

## NEUBAUGESUCHE IM HOCH

Laut Auswertungen des Bauindex Schweiz summierte sich das Investitionsvolumen eingereicherter Neubaugesuche in den letzten sechs Monaten auf 18,9 Mrd. CHF. Es lag damit 3,5% über dem 10-jährigen Mittelwert. Das Volumen lag in 59 der 110 Wirtschaftsregionen dennoch unter dem Durchschnitt. Besonders gering ist die Aktivität entlang des Jurabogens von Delsberg bis Genf. Über dem Durchschnitt liegt sie in den Agglomerationen um Zürich und Basel, im Oberwallis und im Tessin.

## UMBAUEN STATT NEU BAUEN



In den letzten sechs Monaten betrug das Investitionsvolumen bei den Umbaugesuchen laut Bauindex Schweiz 7 Mrd. CHF. Damit lag es 14,9% über dem 10-jährigen Mittelwert. In 70 der 110 Regionen zeigten sich überdurchschnittliche Investitionen. Grund ist das mangelnde Angebot an Neubauobjekten, weshalb mehr Geld in Umbauten und Renovationen fließt. Besonders ausgeprägt ist dies in Tourismusregionen, darunter der Kanton Graubünden und die Innerschweiz. Das Zweitwohnungsgesetz bremst dort das Angebot an Ferienwohnungen. Deshalb werden vermehrt Bestandsobjekte umgebaut.

## WOHNEIGENTUM KOSTET MEHR

Laut Wüest Partner ist der Erwerb von Wohneigentum im Jahr 2022 erneut teurer geworden. Mit den Hypothekarzinsen und Preisen stiegen die jährlichen Kosten (Amortisation und Zinsen bei Festhypothek) für den Kauf eines mittelgrossen Einfamilienhauses von 31 400 auf 53 600 CHF. Dies spiegelt sich im Rückgang der Suchabonnements auf Immobili-

lienportalen. Die Zahl der inserierten Objekte hat letztes Jahr hingegen zugenommen. Grund sei nicht die dynamischere Bautätigkeit, sondern die Absicht einiger Eigentümer und Bauherren, ihre Immobilien bald zu verkaufen.

## MIETPREISE RELATIV STABIL

Laut FPRE lagen die Marktmieten für Altbauwohnungen im 4. Quartal 2022 gesamtschweizerisch um 0,3% tiefer als im Vorquartal. Neubauwohnungen legten im selben Zeitraum bei Neuabschlüssen um 0,6% zu. Im Vergleich zum Vorjahresquartal verteuerten sich Altbauwohnungen um 1,4%. Bei den Neubauwohnungen betrug der Anstieg 0,5%. Die stärksten Mietpreisanstiege gegenüber dem Vorjahresquartal verzeichneten Altbauten in den Regionen Zürich (+3,1%), Alpenraum (+1,9%) sowie Ostschweiz (+1,6%). In Basel (-1,8%) und im Jura (-1,7%) fielen die Mieten hingegen tiefer aus.

## INVESTMENTMARKT BÜSST EIN

Die Transaktionen am Schweizer Immobilieninvestmentmarkt betrugten letztes Jahr laut CBRE Switzerland rund 6,8 Mrd. CHF. Der Spurt zum Jahresende blieb jedoch aus wegen der unsicheren geldpolitischen Lage, die zu einer abwartenden Haltung führte. Das 4. Quartal ver-

zeichnete somit nur ein halb so hohes Transaktionsvolumen gegenüber dem langjährigen Durchschnitt. Das Jahresergebnis lag 23% unter dem Wert von 2021 und 18% unter dem Durchschnitt der letzten zehn Jahre.

## UNTERNEHMEN

### NUMA KOMMT IN DIE SCHWEIZ



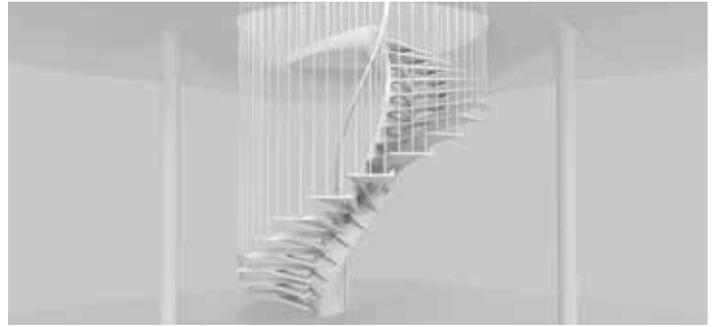
Numa Group eröffnet im April die ersten Boutique-Apartments in der Schweiz. Sie liegen in Zürich und sind bereits buchbar. Die Gäste nutzen ihr Smartphone für das Check-in und Check-out, als Zimmerschlüssel und zur Kommunikation mit der Betreuung. Dank Digitalisierung kann Numa die Betriebskosten um bis zu 60% senken. Die Apartment-Betreiberin will ihr Angebot in Zürich auf 150 Betten steigern und in weiteren Schweizer Städten Fuss fassen.

### REALSTONEFONDS LEGT ZU

Das Portfolio des Fonds Realstone RSF umfasst eine neue Liegenschaft an der Rue de la Paix 5 in Gland VD. Das Gebäude hat 33 Wohnungen mit 2,5 bis 4,5 Zimmern auf ei-

Eine Betontreppe in Form einer Wirbelsäule wird aktuell im «Nest» erforscht, dem Forschungs- und Innovationsgebäude der Empa und Eawag. Die Stufen werden einzeln mittels 3D-gedruckten Schalungen hergestellt und übereinander angeordnet.

BILD: DIGITAL BUILDING TECHNOLOGIES, ETH ZÜRICH



ner Wohnfläche von 2670 m<sup>2</sup>. Die Mieteinnahmen betragen etwas mehr als 1 Mio. CHF und die Gesamtkosten belaufen sich auf 17,6 Mio. CHF. Dies entspricht einer Bruttorendite auf die Gestehungskosten von 5,77%.

## HIAG GEWINNT OERLIKON ALS ERSTMIETER



Hiag hat den Industriekonzerne Oerlikon als Erstmieter auf dem Campus Reichhold gewonnen. Der 75 000 m<sup>2</sup> grosse Campus liegt im Kanton Aargau, zwischen Hausen und Lupfig. Der Mietvertrag ist Bestandteil einer Entwicklungsvereinbarung. Diese sieht vor, dass Hiag

auf 14 500 m<sup>2</sup> ein Produktions- und Vertriebszentrum sowie ein Bürogebäude realisiert. Oerlikon beabsichtigt, auf dem Campus die Standorte Wohlen, Dottikon und Winterthur per 2025 zusammenzuführen.

## PROPERTI ERHÖHT KAPITAL

Das PropTech-Unternehmen Properti konnte mit PostFinance Ventures einen weiteren Investor und Partner gewinnen. Bestehende Investoren, wie Migros und Serpentine Ventures, erhöhen zudem ebenfalls ihre Beteiligungen. Properti kann somit im 1. Quartal 2023 eine Finanzierungsrunde in der Höhe von rund 3 Mio. CHF durchführen. Das Unternehmen hat in den vergangenen zwölf Monaten rund 10 Mio. CHF Kapital aufgenommen.

## JOINT VENTURE VON SFP



Die Swiss Finance & Property Group (SFP) hat ein Joint Venture mit dem britischen Immobilieninvestor Redevco gegründet. Die Anlagevehikel der SFP steuern 90% des Eigenkapitals bei, Redevco hält eine Beteiligung von 10%. Die Strategie ist darauf ausgerichtet, unterbewertete traditionelle Geschäftsliegenschaften in Grossbritannien auf Wohn- und Mischnutzung umzustellen. So sollen dringend benötigte Wohnungen für den britischen Mietmarkt geschaffen werden. Das erste Projekt läuft in der schottischen Stadt Glasgow (Bild).

bilien. Gemeint sind damit laut Accor Coworking-Optionen, Long-Stay-Hotels und Private Clubs (Bild: Raffles Hotel in Boston).

## SPGI ÜBERZEUGT CITY POP

Die SPGI Zurich AG hat im Konnex-Gebäude in Baden eine 4000 m<sup>2</sup> grosse Fläche an die City Pop AG vermietet. Das Schweizer Unternehmen ist auf Serviced Apartments spezialisiert und wird im Konnex 119 möblierte Kleinwohnungen anbieten. City Pop führt sieben Standorte in der Schweiz und in Europa.

## PROJEKTE

### Ein Sinnbild für Recycling



Das Projekt «Hallo, wir sind's wieder» von Graber Pulver Architekten, Weber + Brönnimann und Manoa Landschaftsarchitekten hat den Wettbewerb zum Neubau des Recyclingzentrums Juch-Areal in Zürich Altstetten gewonnen. Entsorgung + Recycling Zürich suchte ein Projekt mit besonders hohem Anteil an wiederverwendeten Bauteilen und Rohstoffen. Bei der Umsetzung des Siegerprojekts werden fast 600 Tonnen

## ACCOR LAUNCHT PLATTFORM



Der Hotelkonzern Accor hat die Plattform Accor One Living lanciert. Sie bietet Unterstützung bei der Entwicklung, dem Design und dem operativen Betrieb von Hospitality-Lösungen in gemischt genutzten Immo-

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

CO<sub>2</sub> eingespart gegenüber einem konventionellen Neubauprojekt. Das entspricht einer Reduktion von 40%. Die Erstellungskosten belaufen sich auf 18 Mio. CHF. Das neue Recyclingzentrum soll per Ende 2026 bereitstehen.

## DIGITAL HERGESTELLTE BETONTREPPE



Im Forschungs- und Innovationsgebäude «Nest» der Empa und Eawag wird an einer mittels 3D-gedruckten Schalungen (Bild) hergestellten Betontreppe geforscht. Teile davon wurden als Prototypen produziert. Dank computergestütztem Design und 3D-Druck-Technologie sollen massgeschneiderte, detailreiche Lösungen aus Beton entstehen. Gleichzeitig soll sich der Materialaufwand dadurch verringern.

## TESTEN FÜR DIE ZUKUNFT



Im Smart City Lab Basel, einer Initiative der SBB und

des Kantons Basel-Stadt, entwickeln junge Unternehmen auf dem Areal des Güterbahnhofs «Wolf» auf rund 160 000 m<sup>2</sup> Fläche neue Ansätze und Lösungen für die Stadt von morgen. Die Ideen werden auf dem Areal getestet und erlebbar gemacht. Einige kommen vor Ort zum Einsatz: Auf dem Areal in der Nähe des Bahnhofs Basel realisieren die SBB bis 2028 ein neues Quartier (Bild).

## GARAGE WEICHT HOCHHAUS



Hiag realisiert in Zürich Altstetten ein 80 Meter hohes Wohnhaus mit 149 Wohnungen sowie öffentlichen Nutzungen im Erdgeschoss. Das 25-stöckige Gebäude entsteht auf einem 7800 m<sup>2</sup> grossen Grundstück an der Freihofstrasse 25, wo sich derzeit die Fiat-Garage der Firma Binelli befindet. Hiag ist seit 2019 Eigentümerin der Liegenschaft. Das Projekt wird in Zusammenarbeit mit Pool Architekten und HRS Real Estate umgesetzt. Der Baubeginn erfolgt im Spätsommer 2023. Die Wohnungen sollen 2026 bezugsbereit sein.

## IMPLENIA BETEILIGT SICH AN METRO



Das Konsortium von Implenla (50%) und Construction Demathieu & Bard (50%) hat von Tisséo, dem Verband der öffentlichen Verkehrsmittel des Grossraums Toulouse, den Zuschlag für eine Teilstrecke der Metro-Linie C erhalten. Der Auftrag umfasst den Vortrieb eines 3814 Meter langen Tunnels unter dem Stadtgebiet sowie Tiefbauarbeiten für vier unterirdische Bahnhöfe. Das Projekt wird 57 Monate dauern und hat ein Gesamtvolumen von 331,4 Mio. EUR. Der Anteil von Implenla beläuft sich auf rund 166 Mio. EUR.

## NEUES MAGAZIN FÜR GRÜN SCHAFFHAUSEN



Für den Ersatzneubau beim «Magazin Birch», das «Grün Schaffhausen» nutzt, hatte die Stadt Schaffhausen einen Gesamtleistungswettbewerb ausgeschrieben. Die

Hürzeler Holzbau AG ist mit dem Projekt Hof Berslingen als Siegerin hervorgegangen. Das Unternehmen hat das Projekt mit Weberbuesch GmbH Architekten und weiteren Planungsbüros erarbeitet. Dank Ersatzneubau kann «Grün Schaffhausen» die eigene Infrastruktur zusammenführen und mehrere Magazine und Lagerflächen aufheben. Der Baubeginn ist im Frühjahr 2024.

## STOCKEN-AREAL KOMMT IN GANG



Die Thoma Immobilien Treuhand AG hat 2018 das 27 000 m<sup>2</sup> grosse Stocken-Areal in St. Gallen erworben. Da das Richtprojekt für das Grundstück auf Kritik stiess, entschied sich die Bauherren für einen anonymen Projektwettbewerb. Rahbaran Hürzeler Architects aus Basel hat die Fachjury mit dem Vorschlag «Traubeneiche & Rosskastanie» überzeugt. Die ersten Gebäude auf dem Areal sollen im Winter 2026/27 bezugsbereit sein.

## KRITISCHER BLICK AUF VERDICHTUNG



Das ZAZ Bellerive (Zentrum Architektur Zürich) präsentiert bis 16. April die Ausstellung «Verdichtung oder Verdrängung?». Die Ausstellung widmet sich den sozialen und baulichen Aspekten der städtischen Verdichtung durch Ersatz-

neubauten. Mit dem Abriss von Bestandsbauten geht oft preisgünstiger Wohnraum verloren, was die Quartierbevölkerung verdrängen kann. Dies kann sich auf vulnerable Gruppen wie Ältere, kinderreiche Familien und Personen mit niedrigem Einkommen auswirken. Die Ausstellung zeigt Zusammenhänge und wirft Fragen auf.

## STADT UND HAFEN IM EINKLANG

Am Klybeckquai und am Westquai in Basel sollen durchmischte Stadtteile für Wohnen, Arbeiten, Kultur, Freizeit und Gastronomie sowie ein Park entstehen. Voraussetzung ist die Verlegung der Hafenbahn am Altrheinweg. Der Regierungsrat hat nun beschlossen, die Variante «Südquai» zur Verlagerung der Hafenbahn dem Grossen Rat vorzulegen. Damit wird die Hafenbahn im Hafenkerngebiet liegen. Die Gesamtkosten für die Verlagerung belaufen sich auf rund 275 Mio. CHF.

## DIE WELT DER INGENIEURINNEN



Wussten Sie, dass die New Yorker Brooklyn Bridge (Bild) dank einer Frau zustande kam? Die Wanderausstellung «Queens of Structure» lädt ein, 16 zeitgenössische Aktivistinnen des Bauingenieurwesens zu entdecken. Sie gibt Einblick in ihre Projekte und in ihr berufliches Selbstverständnis. Die Ausstellung ist bis 13. April zu Gast auf dem Campus Rapperswil-Jona der Ostschweizer Fachhochschule.

## BISCHOFZELL SETZT AUF VERDICHTUNG



An der Laubeggstrasse 10 in Bischofszell TG entstehen 18 neue Mietwohnungen. Das Neubauprojekt «Laubegg» trägt der Verdichtung Rechnung, die Bestandteil der kürzlich genehmigten Ortsplanungsrevision ist. Auf einer Fläche von lediglich 940 m<sup>2</sup> entsteht bis Winter 2024/25 ein Bauvolumen von rund 10 300 m<sup>3</sup>. Bauherin, Projektentwicklerin und Vermarkterin ist die Thoma Immobilien Treuhand AG aus Amriswil. Das Architekturbüro Bereuter aus Rorschach leitet die Planung. Das Baumanagementbüro Baukla aus St. Gallen ist für die Bauleitung verantwortlich.

## AUS RADIOSTUDIO WIRD SCHULE



Das ehemalige Radiostudio Brunnenhof in Zürich wird seit November 2022 in eine Sekundarschule für 15 Klassen umgebaut. Die Schule ist

ANZEIGE

Zürcher Hochschule  
für Angewandte Wissenschaften

Architektur, Gestaltung  
und Bauingenieurwesen

## CAS Bestellerkompetenz

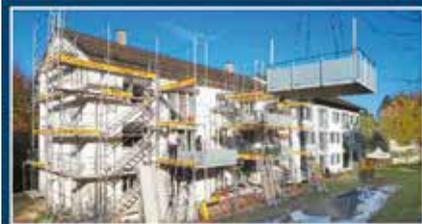
Projekt- und Gesamtleitung im Bauprozess

Zertifikatslehrgang | 25. Kurs  
für ProjektleiterInnen im Planungs-, Bau- und Immobilienbereich, für private und öffentliche BauherrInnen und ihre VertreterInnen.

Zielorientierte Prozessführung, professionelle Leitung von Teams, vertieftes Grundwissen der Projektsteuerung, Selbstreflexion im Bereich Sozialkompetenz.

23 Kurstage, berufsbegleitend, rund 30 ReferentInnen aus der Praxis für die Praxis, Kursort Winterthur. Start 29. September 2023 bis 5. Juli 2024. Anmeldeschluss 25.8.2023.

Weitere Informationen:  
www.zhaw.ch/archbau/weiterbildung  
Eric Labhard | 044 790 33 11 | eric.labhard@bluewin.ch



ENTLASTUNG FÜR  
IMMOBILIENVERWALTUNGEN

SCANNEN UND  
MEHR ERFAHREN



**Zili.ch**  
-planen -bauen -renovieren

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

als Tagesschule mit Mensa konzipiert und soll 2025 ihre Türen öffnen. Zwischen 2027 und 2029 kommt ein Neubau hinzu. Er ersetzt den Westtrakt des Radiostudios und bietet weiteren 6 Klassen Platz. Für die Projektierung des Neubaus hat der Stadtrat beim Gemeinderat 3,87 Mio. CHF beantragt.

## PERSONEN

### SESSELRÜCKEN BEI SF URBAN PROPERTIES



Christian Perschak (oberes Bild) verzichtet per April auf eine Wiederwahl in den Verwaltungsrat der SF Urban Properties AG. Er war seit 2007 Mitglied des Gremiums. Der Verwaltungsrat wird Anja Römer (unteres Bild) zur Wahl vorschlagen. Sie ist seit 2015 Partnerin der Avalor Investment AG. Davor war sie für die HypoVereinsbank AG,

die UBS sowie für Julius Bär & Co. tätig. Seit 2021 ist sie Vorstandsmitglied der Allianz Schweizer Vermögensverwalter.

### VATER ÜBERGIBT AN SOHN



Patrick Berger (links im Bild) ist neu Geschäftsleiter und Teilhaber der DBU Facility Services AG. Der 31-Jährige ist 2020 zum Unternehmen gestossen. Er übernimmt das Zepter von seinem Vater Daniel Berger (rechts), der Mitinhaber und Präsident des Verwaltungsrats bleibt.

### SPS BAUT DAS TEAM AUS



Christian Dimita (oberes Bild) und Nemanja Malešević

(unteres Bild) verstärken ab sofort das Business Development Team von Swiss Prime Site Solutions. Beide waren zuvor für Credit Suisse Asset Management Schweiz tätig. Dimita war als Teamleiter der Produktspezialisten für den Vertrieb von Anlageklassen zuständig. Er verfügt über einen Master of Advanced Studies in Financial Consulting der Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften (ZHAW) und ist ein Chartered Alternative Investment Analyst (CAIA). Nemanja hat Wholesale-Kunden in der Deutschschweiz und im Tessin betreut. Er verfügt über einen Bachelor of Arts in Banking and Finance und einen Master of Arts in Business Administration der Universität Zürich.

### WECHSEL BEI WÜEST PARTNER



Alain Chaney (oberes Bild) ist neu Mitglied der Geschäftsleitung der Wüest-Partner-Gruppe. Er ist seit sieben Jahren für das Unternehmen tätig, seit 2019 als Partner. Gleichzeitig übernimmt Bernhard Eicher (unteres Bild) von Chaney die Leitung des Standorts in Bern. Eicher arbeitet seit 1. April 2022 als Director im Bereich Bewertung und Beratung von Wüest Partner. ■

## ANZEIGE

### ZU VERKAUFEN INFOLGE PENSIONIERUNG

gut eingerichtetes Büro  
(3,5-Zi-WHG)

an zentraler Panorama-Seesichtlage Nähe Ascona,

geeignet für Treuhand/Immobilien/  
Notar-Anwalt/Filialbetrieb, etc.

Bewilligung für stilles Gewerbe vorhanden.

Informationen: **079 962 05 48**

# 2022 IM SACHEN- UND BODENRECHT

Prof. Dr. iur. Roland Pfäffli fasst im vorliegenden Beitrag das Jahr 2022 in Gesetzgebung und Rechtsprechung auf dem Gebiet des Sachen- und Bodenrechts zusammen und gibt einen Überblick über die Neuerungen der Fachliteratur.

TEXT – PROF. DR. IUR. ROLAND PFÄFFLI\*



Das Bauhandwerkerpfandrecht soll zusammen mit den Mängelrechten neu geregelt werden.

BILD: 123RF.COM

## ▶ I. GESETZGEBUNG A. BESITZESCHUTZ

Am 9. Juni 2015 hat Nationalrat Oliver Feller (FDP/VD) die Motion Nr. 15.3531 mit folgendem Wortlaut eingereicht: «Der Bundesrat wird beauftragt, die Bedingungen zu lockern, unter denen sich Eigentümerinnen und Eigentümer von unrechtmässig besetzten Liegenschaften gemäss Art. 926 des Zivilgesetzbuches (ZGB) ihres Eigentums wieder bemächtigen dürfen, insbesondere die Fristen.»

Die Motion wurde vom Parlament überwiesen. Gestützt auf das zwischenzeitlich durchgeführte (überwiegend positiv ausgefallene) Vernehmlassungsverfahren zum Vorentwurf hat der Bundesrat am 29. Juni 2022 das Eidgenössische Justiz- und Polizeidepartement (EJPD) beauftragt, eine diesbezügliche Botschaft auszuarbeiten.

ANZEIGE

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

## B. BAUHANDWERKERPFANDRECHT

Es ist vorgesehen, die Anforderungen an die Ersatzsicherheit für ein Bauhandwerkerpfandrecht neu zu definieren. Im Unterschied zur heutigen Rechtslage sollen die Verzugszinsen nicht für unbestimmte Zeit, sondern nur im Umfang von zehn Jahren sichergestellt werden, was durch eine entsprechende Änderung von Art. 839 Abs. 3 ZGB umgesetzt werden soll. Der Bundesrat schlägt diese Präzisierung in seiner Botschaft vom 19. Oktober 2022 an das eidgenössische Parlament im Zusammenhang mit der Änderung des Obligationenrechts (Baumängel) vor<sup>1</sup>.

## C. GRUNDBUCHVERORDNUNG

Am 10. Dezember 2021 hat der Bundesrat eine Änderung der Grundbuchverordnung beschlossen, und zwar im Zusammenhang mit den neuen Art. 949b und Art. 949c ZGB. Es geht darum, dass künftig die Grundbuchämter verpflichtet sind, zur Identifizierung von Personen systematisch die AHV-Nummer zu verwenden. Die Änderungen in der Grundbuchverordnung und im ZGB sind am 1. Januar 2023 in Kraft getreten<sup>2</sup>.

Mit den Anmeldebelegen müssen künftig die Angaben bezüglich der AHV-Nummer dem Grundbuchamt eingereicht werden (Art. 51 Abs. 1 lit. a GBV). Für die bereits vor dem 1. Januar 2023 im Grundbuch eingetragenen Personen werden die Grundbuchämter die Nachführung der AHV-Nummern vornehmen (Art. 164 GBV). Diese Änderung stützt sich auf eine Änderung des Bundesgesetzes über die Alters- und Hinterlassenenversicherung (AHVG), die am 1. Januar 2022 in Kraft getreten ist<sup>3</sup>. Danach dürfen Behörden die AHV-Nummer zur Erfüllung ihrer gesetzlichen Aufgaben systematisch verwenden<sup>4</sup>.

## II. RECHTSPRECHUNG A. STOCKWERKEIGENTUM (BAULICHE MASSNAHMEN)

Im vorliegenden Fall hat die Stockwerkeigentümergeinschaft die Sanierung und Neuerstellung der Balkone samt der dazugehörigen Finanzierung beschlossen, und zwar teilweise aus dem Erneuerungsfonds. Dieser Beschluss wurde von einem Stockwerkeigentümer angefochten.

Welche baulichen Massnahmen beim Stockwerkeigentum als notwendig, welche als nützlich und welche als luxuriös anzu-

sehen sind, ist im Einzelfall unter Würdigung aller Umstände zu prüfen. Notwendig sind die Unterhalts-, Wiederherstellungs- und Erneuerungsarbeiten, die für die Erhaltung des Wertes und der Gebrauchsfähigkeit der Sache nötig sind (Art. 647c ZGB), nützlich sind die Erneuerungs- und Umbauarbeiten, die eine Wertsteigerung oder Verbesserung der Wirtschaftlichkeit oder Gebrauchsfähigkeit der Sache bezwecken (Art. 647d Abs. 1 ZGB), und luxuriös sind die Bauarbeiten, die lediglich der Verschönerung, der Ansehnlichkeit der Sache oder der Bequemlichkeit im Gebrauch dienen (Art. 647e Abs. 1 ZGB).

Im konkreten Fall (Sanierung, d. h. Abreissen und Ersetzen von Balkonen mit grösserer Grundfläche) wurde gerichtlich festgestellt, dass es sich um eine nützliche bauliche Massnahme handelt. Ein solcher Beschluss bedarf der Zustimmung der Mehrheit aller Stockwerkeigentümer, die zugleich den grösseren Teil der Sache vertritt (qualifiziertes Mehr nach Köpfen und nach Wertquoten), was vorliegend erfüllt war. Solche nützlichen baulichen Massnahmen können auch einen Einfluss auf die im Sonderrecht stehenden (oder zur Sondernutzung zugewiesenen) Gebäudeteile haben. Mit anderen Worten: Das Sonderrecht ist nicht absolut unabänderlich und darf unter Umständen gegen den Willen eines Sonderrechtsberechtigten abgeändert werden; im Rahmen von nützlichen baulichen Massnahmen selbst dann, wenn die Änderung weder zwingend noch nötig ist<sup>5</sup>.

## **B. STOCKWERKEIGENTUM (ABBERUFUNG DES VERWALTERS)**

Das schweizerische Recht kennt keinen klagbaren Anspruch auf ordnungsgemässe Verwaltung oder Einhaltung des Reglements beim Stockwerkeigentum. Gegenüber gesetz- oder reglementwidrigen Verfügungen der Verwaltung kann der einzelne Stockwerkeigentümer an die Stockwerkeigentümersammlung gelangen, deren Entscheid wiederum, sollte er ein pflichtwidriges Verhalten der Verwaltung decken, gerichtlich angefochten werden kann. Weitergehend kann der einzelne Stockwerkeigentümer der Stockwerkeigentümergeinschaft beantragen, die von ihr bestellte Verwaltung abzurufen (Art. 712r Abs. 1 ZGB) und deren gerichtliche Abberufung verlangen, sollte die Versammlung der Stockwerk-

eigentümer die Abberufung der Verwaltung unter Missachtung wichtiger Gründe ablehnen (Art. 712r Abs. 2 ZGB). In einem Abberufungsverfahren hat der Verwalter selbst keine Parteistellung.

Wichtige Gründe gemäss dieser Bestimmung liegen nach der Rechtsprechung vor, wenn einem Stockwerkeigentümer die Fortsetzung des Verwaltungsverhältnisses nach Treu und Glauben nicht mehr zugemutet werden kann, weil das in diesem Rechtsverhältnis enthaltene Vertrauensverhältnis fehlt, bzw. zerstört worden ist. Ob im Einzelfall ein wichtiger Grund vorliegt, entscheidet das Gericht nach seinem Ermessen und mit Zurückhaltung. Es geht dabei um eine Billigkeitsentscheidung, die auf objektiver Interessenabwägung unter Beachtung der Umstände des beurteilten Falles beruht, nicht auf dem subjektiven Empfinden des klagenden Stockwerkeigentümers.

Im konkreten Fall wurden die dem Verwalter vorgehaltenen Pflichtverletzungen als leicht bzw. geringfügig gewichtet. Keiner der vorgehaltenen Pflichtverletzungen für sich allein stellte einen wichtigen Grund dar, der die Fortsetzung des Verwaltungsverhältnisses nach Treu und Glauben unzumutbar erscheinen liesse und eine Abberufung der Verwaltung zu rechtfertigen vermöge, sodass der Verwalter nicht abberufen wurde<sup>6</sup>.

## **C. REALTEILUNG**

Jeder Miteigentümer hat nach Art. 650 Abs. 1 ZGB das Recht, die Aufhebung des Miteigentums zu verlangen, sofern die Aufhebung nicht durch ein Rechtsgeschäft, durch Aufteilung zu Stockwerkeigentum oder durch die Bestimmung der Sache für einen dauernden Zweck ausgeschlossen ist. Die Aufhebung erfolgt dabei gestützt auf Art. 651 Abs. 1 ZGB durch körperliche Teilung, durch Verkauf aus freier Hand oder auf dem Wege der Versteigerung mit Teilung des Erlöses oder durch Übertragung der ganzen Sache auf einen oder mehrere der Miteigentümer unter Auskauf der übrigen. Mit der körperlichen Teilung kann nach Art. 651 Abs. 3 ZGB bei ungleichen Teilen eine Ausgleichung der Teile in Geld verbunden werden.

Im konkreten Fall ging es um zwei im Kanton Genf gelegene Grundstücke, die im Miteigentum je zur Hälfte von A und B waren. Die beiden Eigentümer haben sich

auf die körperliche Teilung der Sache geeinigt und haben dem Gericht die Zuteilung überlassen, wobei sie je ihren Zuteilungswunsch äusserten. Dieser bestand darin, dass beide das gleiche Grundstück zu Alleineigentum beanspruchen wollten. Die gerichtliche Zuteilung war somit Gegenstand des vorliegenden Streits. Gestützt auf verschiedene Kriterien konnte die Vorinstanz keinem Eigentümer eine stärkere Bindung zu einem bestimmten Grundstück nachweisen. Die Zuteilung erfolgte deshalb an diejenige Partei, die sich mehr in einem bestehenden Konflikt um eine Lösung bemühte als die andere. Das angerufene Bundesgericht bestätigte die von der Vorinstanz vorgenommene Zuteilung (mit Begründung); insbesondere lag keine Ermessensüberschreitung vor<sup>7</sup>.

## **D. NACHBARRECHT (WASSERABLAUF)**

Jeder Grundeigentümer ist verpflichtet, das Wasser, das von dem oberhalb liegenden Grundstück natürlicherweise abfließt, aufzunehmen, wie namentlich Regenwasser, Schneeschmelze und Wasser von Quellen, die nicht gefasst sind (Art. 689 Abs. 1 ZGB). Im konkreten Fall wurde zwecks Entwässerung eines Grundstücks das Meteorwasser (von der Terrasse und vom Dach) gesammelt, in eine unterirdische Leitung eingespeist und schliesslich unter dem tiefer gelegenen Grundstück abgeleitet. Der Eigentümer dieses Grundstücks wehrte sich gegen diese Entwässerung.

Es lag dadurch keine übermässige Einwirkung im Sinne des Nachbarrechts vor (Art. 684 ZGB). Auch wurde im Vergleich zum Zustand vor der Änderung des Entwässerungssystems keine Zusatzbelastung im Sinne von Art. 689 Abs. 2 ZGB festgestellt. Zudem lag kein Rechtsmissbrauch vor durch die Berufung auf die gesetzliche Bestimmung von Art. 689 ZGB. Mit anderen Worten: Die Entwässerungsableitungen mussten nicht entfernt werden<sup>8</sup>.

## **E. DIENSTBARKEITEN (VOLLSTRECKUNG)**

Durch Urteil des Bundesgerichts wurde der Eigentümer eines Grundstücks, das mit einem Fuss- und Fahrwegrecht belastet ist, verpflichtet, die auf der belasteten Teilfläche des Grundstücks vorgenommene Senke rückgängig zu machen und auf ein ▶



BILD: R. PFÄFLI

Das Grundbuch – ein Garant für die Rechtssicherheit.

horizontal verlaufendes Niveau zu versetzen<sup>9</sup>. Nachdem der Belastete seinen Verpflichtungen nicht nachgekommen ist, wurde die Vollstreckung klageweise beantragt. Lautet das Urteil (wie in unserem Fall) auf ein Tun, Unterlassen oder Dulden, so kann das Vollstreckungsgericht geeignete Massnahmen anordnen (Art. 343 Abs. 1 ZPO). Konkret wurde eine Ordnungsbusse von 100 CHF angedroht für jeden Tag der Nichterfüllung, was vom Bundesgericht bestätigt wurde<sup>10</sup>. In einem anderen Fall ging es auch um die Vollstreckung im Zusammenhang eines Wegrechts. Konkret weigerte sich der Verurteilte, eine Hecke und drei Felsbrocken zu entfernen<sup>11</sup>.

#### F. DIENSTBARKEITEN (WIEDERHERSTELLUNG DES RECHTMÄSSIGEN ZUSTANDS)

Ein Grundstück ist mit einer Grunddienstbarkeit belastet, die ein Benützungrecht an drei Aussenparkplätzen beinhaltet. In der Folge wurde gestützt auf eine Baubewilligung auf dem belasteten Grundstück

eine Überbauung samt Tiefgarage errichtet, wonach die erwähnte Grunddienstbarkeit nicht mehr ausgeübt werden konnte.

Es entwickelte sich ein Streit um die Frage, ob der Dienstbarkeitsberechtigte gestützt auf die Grunddienstbarkeit die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands auf dem Grundstück des Dienstbarkeitsbelasteten erwirken kann. Das Bundesgericht bestätigte das Urteil der Vorinstanz, wonach die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands angeordnet wurde. Es spielt dabei keine Rolle, dass der Dienstbarkeitsberechtigte keine Baueinsprache gegen das Bauvorhaben erhoben hat, obschon dort klar die Einfahrt in die Tiefgarage auf demjenigen Teil des Grundstücks projektiert war, der mit der Dienstbarkeit belegt war. Durch diese Tatsache kann nicht bereits auf einen Verzicht auf die Dienstbarkeit geschlossen werden. Bei der Beurteilung ist auch nicht relevant, dass die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands (Rückbau einer Tiefgarage) mit hohen Kosten verbunden sein wird<sup>12</sup>.

#### G. DIENSTBARKEITEN (AUSLEGUNG EINES FUSS- UND FAHRWEGRECHTS)

Konkret ging es um die Auslegung eines Fuss- und Fahrwegrechts auf einer in einem Plan eingezeichneten Zufahrtsstrasse. Es handelte sich um eine ungemessene Dienstbarkeit. Somit richteten sich der Inhalt und der Umfang nach den Bedürfnissen der Berechtigten im Zeitpunkt der Begründung der Dienstbarkeit, wobei eine gewisse zukünftige Entwicklung damit nicht ausgeschlossen ist. Ändern sich jedoch die Bedürfnisse der Berechtigten, darf dem Verpflichteten eine Mehrbelastung nicht zugemutet werden (Art. 739 ZGB). Führt die Befriedigung von gesteigerten, aber gleichartigen Bedürfnissen des berechtigten Grundstücks zu einer vermehrten Inanspruchnahme des belasteten Grundstücks, so liegt jedoch im Grundsatz keine unzulässige Mehrbelastung im Sinne von Art. 739 ZGB vor. Wird beispielsweise das berechnete Grundstück dem auch von der Dienstbarkeit abgedeckten Zweck entsprechend weiter überbaut und hat die Vergrößerung oder Vermehrung der Gebäude auf dem berechtigten Grundstück zur Folge, dass auf diesem mehr Menschen wohnen und deshalb der Weg stärker begangen und befahren wird, ist die darauf zurückzuführende Steigerung der Inanspruchnahme des belasteten Grundstücks zulässig, d. h. sie kann nicht als Überschreitung eines (ungemessenen) Wegrechts angesehen werden. Im konkreten Fall aus dem Kanton Thurgau lag keine unzulässige Mehrbelastung vor<sup>13</sup>.

In einem anderen Fall aus dem Kanton Schwyz ging es auch um die Auslegung eines (ungemessenen) Fuss- und Fahrwegrechts. Hier wurde gemäss dem Begründungsvertrag festgestellt, dass der ursprüngliche Zweck der Dienstbarkeit darin bestand, dass das Fuss- und Fahrwegrecht zur landwirtschaftlichen Nutzung der berechtigten Grundstücke begründet wurde. Zwischenzeitlich wurden allerdings die berechtigten Grundstücke von der Landwirtschaftszone in die Intensiverholungszone umgezont; sie werden heute als öffentliche Parkanlage genutzt. Diese Entwicklung ist mit dem Zweck der Dienstbarkeit nicht zu vereinbaren, sodass das Wegrecht für den Freizeitpark nicht mehr ausgeübt werden kann<sup>14</sup>.

## H. DIENSTBARKEITEN (AUSLEGUNG EINES ZUGANGS- UND ZUFAHRTSRECHTS)

Im Grundbuch ist als Grunddienstbarkeit ein Zugangs- und Zufahrtsrecht eingetragen. Umstritten war die Ausübung der Dienstbarkeit, obschon die belastete Fläche in einer Planbeilage koloriert dargestellt wurde.

Im Prozess über die Auslegung der Dienstbarkeit wurde der Zweck der Dienstbarkeit festgehalten, nämlich, dass der Berechtigte sein Fahrzeug auf sein Grundstück, insbesondere auch in seine Garage und auf seinen Autoabstellplatz fahren kann. Die Fläche auf dem belasteten Grundstück gemäss Plan vermochte jedoch offensichtlich diesen Zweck nicht zu erfüllen. Der Belastete hatte deshalb eine erweiterte Dienstbarkeitsfläche hinzuzunehmen, welche die Zufahrt tatsächlich ermöglicht. Mit anderen Worten: Die belastete Fläche wurde oberinstanzlich neu festgelegt, sodass die Zufahrt gewährleistet werden konnte. Die Auslegung der Dienstbarkeit erfolgte nicht über die natürliche Publizität, sondern über den Zweck, für den die Dienstbarkeit errichtet wurde<sup>15</sup>.

## I. DIENSTBARKEITEN (AUSLEGUNG EINES BAUVERBOTS)

Im Grundbuch ist mit dem Stichwort «Bauverbot» folgende Grunddienstbarkeit eingetragen: Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks darf auf der im beiliegenden Situationsplan rot schraffierten Fläche keinerlei Hochbauten errichten. In der Folge wollte der belastete Grundeigentümer im Bereich, der mit der Dienstbarkeit belastet ist, eine Tiefgarage mit Ski- und Veloraum bauen. Dagegen setzte sich der Dienstbarkeitsberechtigzte zur Wehr. Da das gesamte Bauvorhaben unter dem bisherigen Erdboden zu stehen kommt, wurde entschieden, dass dieses im Einklang mit dem Bauverbot steht. Somit lag keine Verletzung der Dienstbarkeit vor<sup>16</sup>.

Hätten die damaligen Vertragsparteien des Dienstbarkeitsvertrags gewollt, dass auf der dienstbarkeitsbelasteten Fläche gar kein Bauwerk errichtet werden dürfe, hätten sie dies entsprechend ausgedrückt, zum Beispiel mit dem Wortlaut, dass auf der schraffierten Fläche «keinerlei Bauten» errichtet werden dürfen.

## J. DIENSTBARKEITEN (AUSLEGUNG EINES NÄHERBAURECHTS MIT BAUHÖHENBESCHRÄNKUNG)

Zu Lasten des Grundstücks A wurde ein Näherbaurecht zu Gunsten des Grundstücks B als Grunddienstbarkeit im Grundbuch eingetragen. Im gleichen Vertrag wurde zu Gunsten des Grundstücks A eine Bauhöhenbeschränkung zu Lasten des Grundstücks B als Grunddienstbarkeit eingetragen. In der Folge sollten die Gebäude auf dem Grundstück B abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt werden, wobei das Näherbaurecht nicht mehr beansprucht wurde.

Umstritten war, ob die Bauhöhenbeschränkung weiterhin Bestand hat und somit auch das Bauprojekt auf dem Grundstück B betrifft. Bei der Auslegung stellte man fest, dass die beiden Dienstbarkeiten erst nach der Erstellung der seinerzeitigen Gebäude auf dem Grundstück B errichtet wurden, und zwar projektbezogen (man stützte sich auf die konkreten Pläne des Architekten). Der funktionelle Zusammenhang der beiden Dienstbarkeiten führte dazu, dass das Näherbaurecht und die Bauhöhenbeschränkung derart verknüpft sind, dass die Bauhöhenbeschränkung nach dem Abbruch der alten Gebäude für neue Bauvorhaben nicht mehr gilt, wenn das Näherbaurecht nicht (mehr) beansprucht wird. Mit anderen Worten: Die neuen Gebäude unterliegen konkret nicht mehr der privatrechtlichen Baubeschränkung<sup>17</sup>.

## K. DIENSTBARKEIT (LÖSCHUNG)

Hat eine Dienstbarkeit für das berechnete Grundstück alles Interesse verloren, so kann der Belastete ihre Löschung verlangen (Art. 736 Abs. 1 ZGB). Ist ein Interesse des Berechtigten zwar noch vorhanden, aber im Vergleich zur Belastung von unverhältnismässig geringer Bedeutung, so kann die Dienstbarkeit gegen Entschädigung ganz oder teilweise abgelöst werden (Art. 736 Abs. 2 ZGB). Im konkreten Fall wurde eine Dienstbarkeit mit dem Stichwort «Baubeschränkung» vom Gericht gemäss Art. 736 Abs. 1 ZGB gelöscht. Diese Dienstbarkeit wurde seinerzeit errichtet aufgrund der pendenten Ortsplanung als privatrechtliche Baubeschränkung. Nach der Inkraftsetzung der neuen Bau- und Zonenordnung hatte die Dienstbarkeit ihren Zweck erfüllt und konnte demzufolge mangels Interesses gelöscht werden<sup>18</sup>.

## L. GRUNDPFANDRECHTE (WOHNUNG DER FAMILIE)

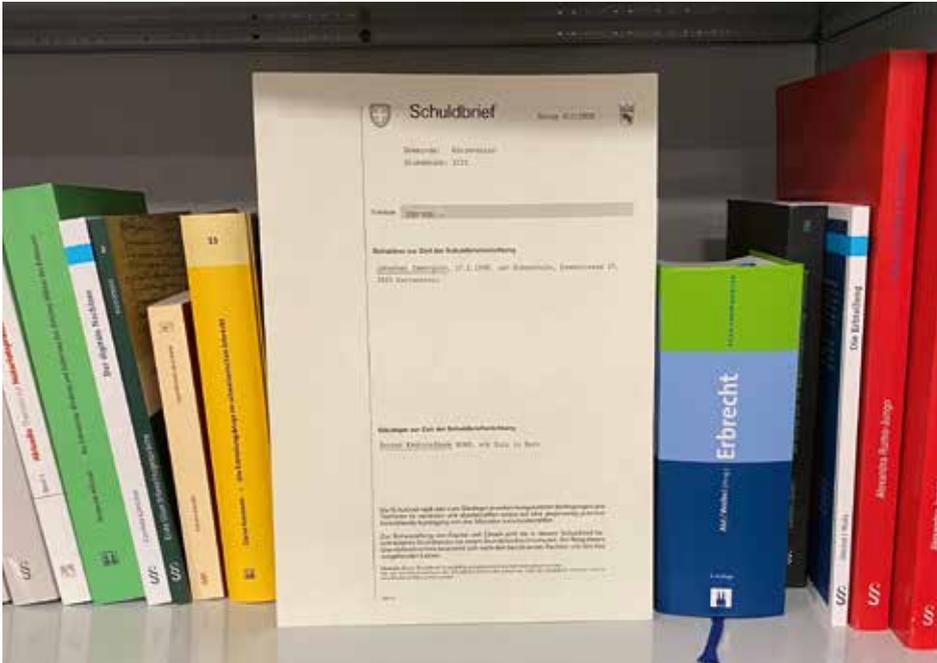
Im Rahmen einer Betreibung auf Verwertung eines Grundpfandrechts wurde geltend gemacht, dass bei der Errichtung der zur Grundpfandverwertung geführten Schuldbriefe die Ehefrau des Grundeigentümers nicht mitgewirkt habe, obschon im verpfändeten Grundstück sich die Wohnung der Familie befunden habe.

Gemäss Art. 169 Abs. 1 ZGB kann ein Ehegatte nur mit der ausdrücklichen Zustimmung des anderen einen Mietvertrag kündigen, das Haus oder die Wohnung der Familie veräussern oder durch andere Rechtsgeschäfte die Rechte an den Wohnräumen der Familie beschränken. Zu den zustimmungsbedürftigen Rechtsgeschäften gehört unter bestimmten Umständen auch die Bestellung eines Grundpfandrechts an der Wohnung der Familie<sup>19</sup>. Bei einer Verletzung dieser Bestimmung hat dies die absolute Nichtigkeit des fraglichen Rechtsgeschäfts zur Folge.

Konkret lag zwar die Zustimmung des anderen Ehegatten nicht vor. Allerdings hatte dieser gemäss Art. 153 Abs. 2 lit. b SchKG genügend Verteidigungsmöglichkeiten, um sich gegen den Zahlungsbefehl zu wehren, beispielsweise mit einem Rechtsvorschlag oder gegebenenfalls durch eine Aberkennungsklage. Von dieser Möglichkeit hat er jedoch nicht Gebrauch gemacht; die Grundpfanderrichtung war somit rechtmässig<sup>20</sup>.

## M. BAUHANDWERKERPFANDRECHT (RICHTIGES GRUNDSTÜCK)

Wenn die Vormerkung einer vorläufigen Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts auf einem Grundstück vom Gericht verfügt wurde, kann die definitive Eintragung desselben nicht auf die inzwischen begründeten Stockwerkanteile, entsprechend den Wertquoten, erfolgen. Es gilt der Grundsatz gemäss BGE 126 III 462 (Erw. 2b und Erw. 2c/bb), wonach das belastete Grundstück sowohl für die provisorische als auch für die definitive Eintragung identisch sein muss<sup>21</sup>. ▶



Der Schuldbrief – ein Sicherungsmittel für eine Hypothek. BILD: R. PFÄFFLI

## N. ERWERBSBEWILLIGUNG (VERMÄCHTNIS)

Wer ein landwirtschaftliches Gewerbe oder Grundstück erwerben will, braucht dazu grundsätzlich eine Bewilligung (Art. 61 Abs. 1 BGBB). Eine Ausnahme von der Bewilligungspflicht bildet der Erwerb durch Erbgang und durch erbrechtliche Zuweisung (Art. 62 lit. a BGBB). Im konkreten Fall stellte sich die Frage, ob der Erwerb eines landwirtschaftlichen Grundstücks durch Vermächtnis der Bewilligungspflicht unterliegt. Beim Erwerber handelte es sich nicht um einen Erben, sodass dieser weder durch Erbgang (Universalsukzession) noch durch erbrechtliche Zuweisung das Grundstück erwerben konnte. Das Vermächtnis verschafft dem Begünstigten wohl einen einklagbaren obligationenrechtlichen Anspruch auf den vermachten Vermögensvorteil, jedoch keine Erbenstellung. Er kann sich also als Nichterbe nicht auf den Ausnahmetatbestand von Art. 62 lit. a oder b BGBB berufen. Er benötigt somit eine Erwerbsbewilligung<sup>22</sup>.

## O. VERFÜGUNGSBESCHRÄNKUNG)

Wird zur Sicherung eines obligationenrechtlichen Anspruchs im Grundbuch eine Verfügungsbeschränkung gemäss Art. 960

Abs. 1 Ziffer 1 ZGB vorgemerkt, so tritt neben dieses Recht ein dingliches Nebenrecht. Die Verfügungsbeschränkung entfaltet daher ihre Wirkungen auch gegenüber später angeordneten Massnahmen im Zwangsvollstreckungsverfahren. Konkret ging es um ein Grundstück, das mit Arrest belegt wurde, wobei vorgängig eine Verfügungsbeschränkung gemäss Art. 960 Abs. 1 Ziffer 1 ZGB im Grundbuch vorgemerkt wurde. Der Arrest, der später in eine definitive Pfändung umgewandelt wurde, konnte nicht vollstreckt werden, weil die mit der Verfügungsbeschränkung verbundene Eigentumsänderung rangmässig vorging<sup>23</sup>. Es handelt sich um eine Bestätigung der Rechtsprechung aus dem Jahr 1978<sup>24</sup>.

## P. GRUNDSTÜCKKAUF (KLEINERE FLÄCHE ALS ZUGESICHERT)

In einem öffentlich beurkundeten Vertrag wurde ein Grundstück (Eigentumswohnung im Stockwerkeigentum) zum Preis von 1,2 Mio. CHF verkauft. Im Vertrag wurde jegliche Gewährleistung des Verkäufers wegbedungen, wobei arglistig verschwiegene Mängel ausgeschlossen wurden (Art. 199 OR). In der Verkaufsdokumentation wurde eine Wohnfläche von 110 Quadratmeter (ohne Terrasse) für das Kaufobjekt angegeben. Diese Eigenschaft

wurde mehrfach in Verkaufsanzeigen aufgeführt, insbesondere vom Verkäufer selber und von seinen beauftragten Vermittlern.

In der Folge stellte der Käufer fest, dass die Wohnfläche effektiv nur 91 Quadratmeter beträgt. Hinzu kommt, dass der Verkäufer gegenüber den Steuerbehörden eine Wohnfläche von 92 Quadratmeter deklariert hatte. Der Käufer beanstandete den Mangel in dem Sinne, dass eine Eigenschaft beim Vertragsobjekt fehlt, die der Verkäufer zugesichert hatte. Zwar enthielt der Kaufvertrag keine Angabe über die Wohnfläche. Allerdings war die Angabe der Fläche in den Inseraten und der Verkaufsdokumentation entscheidend, dass sich der Käufer tatsächlich für die Wohnung interessierte, diese besichtigte und schliesslich kaufte. Mit anderen Worten: Der Verkäufer hat bewusst jeweils eine zu grosse Wohnfläche angegeben. Er wurde verurteilt, dem Käufer den Betrag von 200 000 CHF als Minderwert sowie rund 7500 CHF an Parteikosten zurückzuerstatten<sup>25</sup>. In diesem Zusammenhang wird auf zwei weitere Fälle hingewiesen, wo die Wohnfläche einer Stockwerkeinheit nicht der tatsächlichen Fläche entsprach<sup>26</sup>.

## Q. AUSLÄNDERBESTIMMUNGEN (LEX KOLLER)

Ausländische gesetzliche Erben im Sinne des schweizerischen Rechts bedürfen keiner Bewilligung zum Erwerb eines Grundstücks gemäss dem Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (Art. 7 lit. a BewG). Einem eingesetzten Erben, welcher der Bewilligung bedarf und keinen Bewilligungsgrund hat, wird der Erwerb mit der Auflage bewilligt, das Grundstück innerhalb von zwei Jahren wieder zu veräussern. Weist der Erbe jedoch enge, schutzwürdige Beziehungen zum Grundstück nach, so kann die Bewilligung ohne diese Auflage erteilt werden (Art. 8 Abs. 2 BewG).

Im vorliegenden Fall ging es darum, dass die (ausländische) Erblasserin als Alleinerbin eine Stiftung mit Sitz in Deutschland eingesetzt hat. Zudem wurde im Sinne eines Vermächtnisses ein lebenslanges und unentgeltliches Wohnrecht an zwei deutsche Staatsangehörige, die mit der Erblasserin nicht verwandt sind, eingeräumt. Dass eine Stiftung als juristische Person keine engen, schutzwürdigen Be-

ziehungen zu einem Grundstück knüpfen kann, ist offensichtlich, wird doch dafür eine persönliche Präsenz von einer gewissen Regelmässigkeit und Intensität vorausgesetzt. Der Stiftung wurde konkret der Grundstückserwerb bewilligt mit der Auflage, das Grundstück innerhalb von zwei Jahren zu veräussern. Hingegen wurde der Eintrag der beiden Wohnrechte im Grundbuch nicht bewilligt<sup>27</sup>.

#### FUSSNOTEN

- <sup>1</sup>BUNDESBLETT 2022, DOKUMENT NR. 2743.  
<sup>2</sup>VGL. AMTLICHE SAMMLUNG 2021, DOKUMENTE NR. 917 UND 918.  
<sup>3</sup>VGL. AMTLICHE SAMMLUNG 2021, DOKUMENT NR. 758.  
<sup>4</sup>BEREITS VOR ZEHN JAHREN WURDE IN EINER PUBLIKATION DARAUFGEWIESEN, DASS DIE AHV-NUMMER EINE IDEALE IDENTIFIKATIONSGRUNDLAGE FÜR DAS GRUNDBUCH BILDET (VGL. ROLAND PFÄFFLI, TEILREVISION DES SACHENRECHTS: ERSTE ERFAHRUNG, ZBGR 2012 S. 373 F.).  
<sup>5</sup>URTEIL NR. 5A\_972/2020 DES BUNDESGERICHTS VOM 5.10.2021 = BETTINA HÜRLIMANN-KAUP IN ZBJV 2022 S. 449.  
<sup>6</sup>URTEIL NR. 5A\_920/2020 DES BUNDESGERICHTS VOM 15.10.2021.  
<sup>7</sup>URTEIL NR. 5A\_936/2020 DES BUNDESGERICHTS VOM 15.7.2021.

- <sup>8</sup>URTEIL NR. 5A\_852/2021 DES BUNDESGERICHTS VOM 27.4.2022.  
<sup>9</sup>URTEIL NR. 5A\_640/2016 DES BUNDESGERICHTS VOM 28.6.2017.  
<sup>10</sup>URTEIL NR. 5A\_871/2021 DES BUNDESGERICHTS VOM 26.4.2022.  
<sup>11</sup>URTEIL NR. 5D\_215/2021 DES BUNDESGERICHTS VOM 28.6.2022.  
<sup>12</sup>URTEIL NR. 5A\_223/2021 DES BUNDESGERICHTS VOM 7.12.2021 = ZBGR 2022 S. 176 = FREDERIK WEBER IN «IUS.FOCUS» 2022 HEFT 3 S. 3 = KATHARINA FONTANA IN SJZ 2022 S. 407.  
<sup>13</sup>URTEIL NR. 5A\_714/2021 DES BUNDESGERICHTS VOM 8.3.2022 = IVA GAVRANOVIC IN «IUS.FOCUS» 2022 HEFT 5 S. 4.  
<sup>14</sup>URTEIL NR. 5A\_346/2021 DES BUNDESGERICHTS VOM 29.11.2021 = JULIA STÖCKLI IN «IUS.FOCUS» 2022 HEFT 2 S. 3. DAS BUNDESGERICHT HATTE SICH BEREITS IN EINEM FRÜHEREN VERFAHREN MIT DIESER AUSLEGUNG BEFASST (URTEIL NR. 5A\_702/2019 DES BUNDESGERICHTS VOM 18.9.2020).  
<sup>15</sup>URTEIL NR. 5A\_472/2021 DES BUNDESGERICHTS VOM 29.3.2022 = PRAXIS 2022 NR. 65.  
<sup>16</sup>URTEIL NR. 5A\_692/2021 DES BUNDESGERICHTS VOM 25.4.2022.  
<sup>17</sup>URTEIL NR. 5A\_28/2021 DES BUNDESGERICHTS VOM 31.3.2022.  
<sup>18</sup>URTEIL NR. 5A\_1043/2021 DES BUNDESGERICHTS VOM 27.6.2022.  
<sup>19</sup>BGE 142 III 720 = PRAXIS 2018 NR. 56 = ZBGR 2017 S. 396 = STEPHAN WOLF/ISABELLE NUSPLIGER IN ZBJV 2017 S. 530.  
<sup>20</sup>URTEIL NR. 5A\_858/2020 DES BUNDESGERICHTS VOM 1.11.2021.  
<sup>21</sup>URTEIL NR. 5A\_664/2021 DES BUNDESGERICHTS VOM 15.11.2021 = PRAXIS 2022 NR. 90 = SZP 2022 S. 210.  
<sup>22</sup>URTEIL NR. 2C\_735/2021 DES BUNDESGERICHTS VOM 11.3.2022.  
<sup>23</sup>URTEIL NR. 5A\_491/2021 DES BUNDESGERICHTS VOM 2.2.2022 = BGE 148 III 109 = PRAXIS 2022 NR. 74.  
<sup>24</sup>BGE 104 II 170 = PRAXIS 1978 NR. 220 = ZBGR 1980 S. 324 MIT REDAKTIONELLER BEMERKUNG VON HANS HUBER S. 334 = PETER LIVER

- IN ZBJV 1980 S. 146. VGL. ZUM GANZEN AUCH HENRI DESCHENAUX, SCHWEIZERISCHES PRIVATRECHT, BAND V/3, DAS GRUNDBUCH, II. TEILBAND, S. 671 F. (MIT FUSSNOTE 79).  
<sup>25</sup>URTEIL NR. 4A\_535/2021 DES BUNDESGERICHTS VOM 6.5.2022 = PRAXIS 2022 NR. 81 = HARALD BÄRTSCHI IN «IUS.FOCUS» 2022 HEFT 7 S. 6.  
<sup>26</sup>URTEIL NR. 4A\_417/2007 DES BUNDESGERICHTS VOM 14.2.2008 = ZBGR 2009 S. 243 BZW. URTEIL NR. 4A\_383/2016 DES BUNDESGERICHTS VOM 22.9.2016.  
<sup>27</sup>URTEIL NR. 2C\_534/2021 DES BUNDESGERICHTS VOM 16.12.2021.



#### \*PROF. DR. IUR. ROLAND PFÄFFLI

Der Autor ist Notar und em. Titularprofessor für Privatrecht an der Universität Freiburg.

### III. LITERATUR: NEUERSCHEINUNGEN

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

Simone Albisetti/Andrea Carri/Francesco Macrì, L'apparhotel: il mirabile monstrem della LAFE e i suoi riverberi nella LASEC, Rivista ticinese di diritto, 2022 S. 321 ff.

Christian Brückner/Mathias Kuster, Die Vormerkung «weiterer vertraglicher Bestimmungen» gemäss Art. 779b Abs. 2 ZGB, ZBGR 2022 S. 329 ff.

Gieri Caviezel/Dominik Rohrer, Der Heimfall von Wasserkraftwerken, AJP 2022 S. 429 ff.

Valérie Défago/Amédéo Wermelinger (Hrsg.), Servitudes, territoire et approvisionnement énergétique: trio explosif? Basel/Neuenburg 2022.

Philipp Eberhard, Grundstückkäufe in der Schweiz durch Personen im Ausland, SJZ 2022 S. 431 ff.

Urs Fasel, Sachenrecht, Entwicklungen 2021, Bern 2022.

Nadine Feuerstein, Die Stellung des Vermächtnisnehmers im bäuerlichen Erbrecht, Blätter für Agrarrecht 2022 S. 117 ff.

Christine Glättli, Der Register-Schuldbrief in der notariellen Praxis, Der bernische Notar, BN 2022 S. 348 ff.

Barbara Graham-Siegenthaler, Berner Kommentar, Das Sachenrecht, Das Eigentum, Allgemeine Bestimmungen, Art. 641–654a ZGB, Bern 2022.

Barbara Graham-Siegenthaler/Philipp Eberhard, Aktuelle Rechtsprechung des Bundesgerichts zum Sachenrecht 2021/2022, Jusletter vom 22. August 2022.

Michel Hottelier/Bénédict Foëx (Hrsg.), Le transfert de la propriété immobilière, Zürich/Genf 2022.

Bettina Hürlimann-Kaup, Die sachenrechtliche Rechtsprechung des Bundesgerichts im Jahr 2021, ZBJV 2022 S. 444 ff.

Bettina Hürlimann-Kaup, Sachenrecht – Literaturspiegel 2019–2021, ZSR I 2022 S. 455 ff.

Hansheiri Inderkum, Die Übertragung von Register-Schuldbriefen bei Grundstückkaufverträgen, Der bernische Notar, BN 2022 S. 358 ff.

Alfred Koller, Das Prinzip der natürlichen Publizität und die Stufenordnung von Art. 738 ZGB, ZBGR 2022 S. 1 ff.

Patrick Lombardi, La gestion fiduciaire de cédules hypothécaires de registre, Bern 2022.

Irène Martin-Rivara, Dans les sinuosités juridiques des chemins privés: du chemin détenu en copropriété à la servitude de passage, ZBGR 2022 S. 69 ff.

Yannick Minnig, Aufgabe von in das Grundbuch aufgenommenen selbstständigen und dauernden Rechten: Verzicht oder Dereliktion? ZBGR 2022 S. 197 ff.

Roland Norer/Andreas Wasserfallen, Agrarrecht, Entwicklungen 2021, Bern 2022.

Roland Pfäffli, Das Vorkaufsrecht an Grundstücken, in: Festschrift «100 Jahre Verband solothurnischer Notare», Solothurn 2022, S. 119 ff.

Denis Piotet, Schweizerisches Privatrecht, Band V/2, Die beschränkten dinglichen Rechte im Allgemeinen, die Dienstbarkeiten und Grundlasten, Basel 2022.

José-Miguel Rubido, L'acquisition immobilière, Zürich/Genf, 2022.

Fritz Schiesser, Der Register-Schuldbrief – ein Erfolgsmodell, Der bernische Notar, BN 2022 S. 343 ff.

Jörg Schmid/Bettina Hürlimann-Kaup, Sachenrecht, 6. A., Zürich/Genf 2022.

Anne Elisabeth Schnierer, Aspekte der elektronischen Grundbuchführung, Der bernische Notar, BN 2022 S. 365 ff.

Daniel Staehelin, Der sicherungsübereignete Register-Schuldbrief – zehn Jahre später, Der bernische Notar, BN 2022 S. 352 ff.

Amédéo Wermelinger (Hrsg.), Luzerner Tag des Stockwerkeigentums 2022, Tagungsband, Bern 2022.

Amédéo Wermelinger/Roland Pfäffli, Nebensächliche Verpflichtungen und Unterhaltslasten im Dienstbarkeitsrecht – Ist der Berechtigte fein raus? ZBGR 2022 S. 5 ff.

Amédéo Wermelinger/Roland Pfäffli, Obligations accessoires et charges d'entretien relatives aux servitudes – le bénéficiaire tire-t-il le gros lot? Der bernische Notar, BN 2022 S. 383 ff.

Amédéo Wermelinger et al., #stockwerkeigentum, Stockwerkeigentum sowie deren Gemeinschaft anhand von über 200 Fragen einfach erklärt, Winterthur 2022.

Jonas Wolfisberg, Abwehransprüche im Verhältnis zwischen dem Grundeigentümer und dem Bauberechtigten, Zürich/Basel/Genf 2022.

Eine detaillierte Übersicht zu ausgewählter Rechtsprechung in der Schweiz im Jahr 2022, zusammengestellt aus über 50 juristischen Zeitschriften, ist traditionsgemäss in der Zeitschrift «Der bernische Notar» erschienen (Roland Pfäffli, BN 2022 S. 497 ff.).

# WO DER PILZ IM HAUS ERWÜNSCHT IST

Bei der Suche nach neuen Baumaterialien ist die Forschung aufs Mycel gekommen. Den Fadengeflechten von Pilzen schreibt man strukturelle Eigenschaften zu, die sie als trennende, dämmende oder sogar tragende Elemente an und in Gebäuden attraktiv machen. TEXT – **MANUEL PESTALOZZI\***



Das experimentelle Traggerüst «MycoTree» besteht aus Baubambus und Mycel. Die einzelnen Glieder werden auf Druck belastet.

BILD: CARLINA TETERIS

## ► EHRENRETTUNG DER PILZE

Es gibt kein Lebewesen auf der Welt, zu dem der Mensch ein widersprüchlicheres Verhältnis hat als zum Pilz. Einerseits kennt man ihn als Glückssymbol, er treibt Brotteig, veredelt Käse und wird von speziell trainierten Schweinen als Delikatesse aus dem Erdreich gegraben. Sein Genuss als Speise oder psychoaktives Rauschmittel kann aber auch gesundheitliche Beschwerden auslösen, die manchmal sogar tödlich sind. Er hat die Fähigkeit, sich am oder im menschlichen Körper breitzumachen, was lästig oder gefährlich ist. Einerseits sehen wir den Pilz als Parasit

und Schädling. Andererseits wird in der Botanik anhand von Pilzen auch die sehr positiv konnotierte Eigenschaft der Symbiose erklärt: die Gemeinschaft von Lebewesen, die sich mit dem Prinzip Geben und Nehmen das Leben leichter oder dieses durch das Zusammenwirken überhaupt erst möglich machen.

Im Baubereich hatte das Gewächs, das sich über Sporen verbreitet, bisher ein schlechtes Image. Schimmel oder Moder können einer Immobilie arg zusetzen, und der Mehltau treibt bislang in Gärten sein Unwesen. Doch nun soll seine Ehre gerettet werden. Seit rund zehn Jahren wird an

verschiedenen Orten intensiv geforscht, um Materialien mit Pilzen zu entwickeln, die sich deren Eigenschaften zunutze machen. Man möchte die Pflanze verwenden, um die Abhängigkeit von fossilen Ressourcen zu verringern. Neue Kunststoffe sollen entstehen, welche direkt aus der Natur kommen und sich einfach recyceln lassen.

## MYCEL, DAS DÄMMT UND TRÄGT

Die Attraktion der Pilze als Baustoff ist das Mycel. Dieses Geflecht besteht aus den Hyphen, verzweigten, einreihigen Fäden, die sich auf einem Nährboden flächig aus-

## BAU- MATERIALIEN

Die eidgenössische Materialprüfungs- und Forschungsanstalt Empa hat in einer Pressemeldung mitgeteilt, dass Forscher an einem neuartigen Dämmmaterial aus pflanzlichen Rohstoffen oder Abfällen arbeiten. Dafür sollen die Rohstoffe, idealerweise Abfallprodukte aus der Land- und Forstwirtschaft, zu Dämmmaterialien für Gebäude verarbeitet werden. Das Ziel der Empa-Forscher ist, den grössten Teil des in der Biomasse gebundenen Kohlenstoffs,

den die Pflanzen während ihres Wachstums in Form von CO<sub>2</sub> aus der Atmosphäre aufgenommen und gebunden haben, durch eine spezielle Hitzebehandlung dauerhaft zu fixieren. Dabei bleibt das CO<sub>2</sub> während der gesamten Lebensdauer des Gebäudes in der so entstandenen «Pflanzenkohle» gebunden. Wird das Gebäude später wieder zurückgebaut, kann die Pflanzenkohle direkt in Äcker eingebracht werden, wo sie die Fruchtbarkeit des Bodens er-

höht. Erste Analyse haben bestätigt, dass sich durch einen Teilersatz konventioneller Dämmstoffe wie EPS (expandiertes Polystyrol) oder Mineralwolle durch Pflanzenkohle rund eine halbe Million Tonnen CO<sub>2</sub> jährlich einsparen liesse. «Doch bis die Idee in die Praxis umgesetzt werden kann, gibt es aber noch viel zu tun», sagt Physiker Wernery, der sich an der Empa auf die Erforschung und Entwicklung von Dämmstoffen spezialisiert hat.

breiten. Das Mycel ist genau genommen der Pilz; was in die Luft ragt und bei uns auf den Teller kommt, sind nur die Fruchtkörper des Gewächses. Wenn man es korrekt züchtet, können Bestandteile eines Mycels zum Aufbau fester Körper, etwa Platten, beitragen.

Die deutsche Forschungseinrichtung Fraunhofer Institut lancierte 2016 ein Projekt für Dämmstoffe mit Pilzen. Bei «Fungi-Factoring» treiben eine Biodesignerin und eine Biologin die Entwicklung pilzbasierter Dämmstoffe voran. So prüfte man die Idee, aus Mycel und pflanzlichem Substrat einen umweltfreundlichen Schallabsorber zu kreieren. Man entwickelte einen Pilzwerkstoff, der tatsächlich akustisch wirksam ist. Ein weiterer Versuch bestand in der Erfindung einer Paste aus Stroh und anderen Reststoffen der Agrar- und Forst-

wirtschaft, die sich mit 3D-Druckern zu Flächen oder Werkteilen verarbeiten lässt. Das Ausgedruckte bildet anschliessend die Unterlage für einen Pilzbewuchs, wobei das Mycel ähnlich wirkt wie der Armierungsstahl beim Beton. Anders gestaltet sich das Verfahren, das die Forscherinnen für Wärmedämmplatten entwickelten: Mycel wurde mit einem Nährboden aus biologischem Abfall wie Kaffeesatz, Stroh und Buchenspänen vermischt und darin kultiviert. Nach zwei bis drei Wochen durchzog Mycel das gesamte Substrat. Es bildete sich eine feste Struktur, die man anschliessend zerkleinerte. Das Granulat soll sich in jede beliebige Form pressen lassen. Es verhärtet anschliessend, wird im Ofen getrock-

net. Im Fraunhofer Institut denkt man, eine Alternative zum Erdöl basierten Styropor gefunden zu haben, welche sich aus Bioabfällen herstellen lässt.

Dämmende Materialien tragen meistens nicht. Doch andere Forschungseinrichtungen zeigen sich zuversichtlich, dass sich auch strukturelle Baustoffe mithilfe von Pilzen herstellen lassen. Ein gemeinsames Team der ETH Zürich und des Karlsruher Instituts für Technologie (KIT) in Deutschland um Professor und Forscher Dirk E. Hebel haben das ehrgeizige Ziel, mit ihrer Arbeit zu zeigen, dass wiederverwertbare Baustoffe wie Mycele oder Bambus künftig konventionelle Materialien wie Stahl und Beton ersetzen können. Für ihre Bausteine verwenden die Forscher aus Karlsruhe und Zürich den Pilz *Ganoderma lucidum* (Glänzender Lackporling). Auch sie mischen Pilzgewebe mit pflanzlichen ▶

ANZEIGE



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

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

Angelo Breitschmid, Schulung & Support eXtenso IT-Services AG

*eXtenso*



2-tägiger Networking-Anlass  
am 29. – 30. Juni 2023



### Swiss Real Estate Forum 2023

Unser abwechslungsreiches Programm wird von Fachspezialisten aus der Immobilienbranche und spannenden Persönlichkeiten aus der Wirtschaft, Politik und Entertainment begleitet.

**Jetzt anmelden und Platz sichern: [www.svit.ch/sref](http://www.svit.ch/sref)**



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



[flumroc.ch/jaichwill](http://flumroc.ch/jaichwill)



Abfällen, etwa Holzspänen. Auf einer Farm ihres Industriepartners Mycotech in Indonesien züchtete man in wenigen Tagen eine dichte, schwammähnliche Substanz aus miteinander verflochtenen Zellfäden. Diese Masse lässt sich in fast jede Form einbringen, wo sie sich über einige Tage weiter verdichtet. Abschliessend wird sie getrocknet, um das Wachstum zu stoppen und den Pilz abzutöten. Ergebnis sind leichte Bausteine, die gut isolieren, aber auch tragen.

### PILZE IM ALL?

An der Schau «Beyond Mining – Urban Growth» im Rahmen der Seoul Biennale of Architecture and Urbanism im Jahr 2017 präsentierte das Forschungsteam das Raumgebilde «MycoTree», eine Struktur aus Pilzmyzelium und Bambus, deren Geometrie es mit Methoden grafischer Statik in 3D optimiert und tragfähig gemacht hat. Das als Weltneuheit präsentierte Gebilde ist ein baumähnliches Gerüst mit einer Dachplatte. Die Glieder des Gerüsts bestehen aus Bambus und Mycel-Klumpen, die in Gussformen getrocknet wurden. Beim Entwurf der Struktur achtete man darauf, dass diese Einzelelemente nur auf Druck belastet werden. Dieser kann ein solcher Mycel-Baustein bis zu einem gewissen Gewicht aushalten, eine Belastung auf Biegung oder Zug erträgt er nur in ganz geringem Masse.

Die Forschungsgruppe von KIT und ETH weist in ihrem Erfahrungsbericht zu «MycoTree» daraufhin, dass ein Mycel, das zu diesem Zweck erzeugt wird, bei der Herstellung ganz bestimmte «Zuchtbedingungen» verlangt, so etwa ein keimfreies Ambiente, in dem sich nicht fremde Sporen «einmischen» können. Es bedarf auch einer aufmerksamen Kontrolle von Temperatur, Luftfeuchtigkeit und Bewässerung. In der Gussform findet eine zweite Wachstumsphase des Mycels statt, welche durch die Trocknung gestoppt wird. Der Lebens- und Wachstumsprozess dauert mehrere Wochen.

Für Unerfahrene tönt der Fertigungsprozess ziemlich kompliziert. Und wann ist das Mycel wirklich tot und nachhaltig gefügt? Doch anscheinend ist die Hoffnung auf Bauelemente mit Mycelen gross. So berichtet das Fraunhofer Institut, die Weltgesundheitsorganisation WHO, die Raumfahrtbehörde NASA forsche daran, inwiefern Häuser aus Pilzmaterial bei einer künftigen Besiedelung von Mond und Mars von Nutzen sein könnten. Denn Pilzsporen



Die Schallschutzpaneele des Akustiksystems «Foresta» enthalten Mycel. Sie sind auf dem Markt erhältlich. BILD: ARUP DEUTSCHLAND; ECOVATIVE

überleben selbst im Weltraum. Sie nehmen kaum Platz beim Transport durchs All ein, könnten aber am Zielort durch Wasser wieder zum Leben erweckt werden und beispielsweise um ein Gerüst herum wachsen.

### VOM EXPERIMENT ZUM MARKT

Neue Raumbooberflächen und Bauelemente, die Mycel enthalten, gelangen allmählich auf den Markt. Eine Pionierleistung in dieser Hinsicht ist das Akustiksystem «Foresta». Es wurde vom international tätigen Bauingenieurbüro Arup in Zusammenarbeit mit dem italienischen Biodesign-Unternehmen Mogu entwickelt. Eine elegante Dreiecksstruktur wird mit Schallabsorbierenden Paneelen gefüllt. Das Füll-element basiert auf Mycel, das auf einem Substrat aus Baumwoll- und Hanfresten kultiviert wird. In einem kontrollierten Prozess verbindet sich das Myzel mit den natürlichen Fasern zu einem festen Gefüge. Die Kultivierung wird gestoppt, sobald die optimalen Eigenschaften erreicht

sind. Eine abschliessende Wärmebehandlung macht aus den Ausgangsstoffen einen nachhaltigen Bioverbundwerkstoff mit schallabsorbierenden Eigenschaften.

In der Schweiz entwickelt die Firma Mycosuisse auf Manufaktur-Level Produkte, die auf verschiedenen Pilzmycelen basieren, darunter auch Bauplatten und Dämmstoffe. Für das Kulturzentrum Stapferhaus produzierte das Unternehmen einen Boden aus pilzgebundenen Pflanzenfasern. Der korkähnliche Belag ist dort im Rahmen der Ausstellung «Natur und wir» noch bis im Frühling 2024 zu sehen und zu begehen. «Er fühlt sich an wie Kork», erzählt die Presseverantwortliche des Stapferhauses. ■



#### \*MANUEL PESTALOZZI

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

# KOHLE MACHT BETON KLIMA- NEUTRAL

Mischt man Beton Pflanzenkohle bei, wird er dank der Einlagerung von CO<sub>2</sub> klimafreundlicher. Das erste Gebäude ist damit bereits erstellt worden. SUSANNA VANEK –AUTOR\*

BILD: EBERHARD-GRUPPE

Bei der Eberhard-Gruppe sortieren Roboter Mischabbruch aus. Teile davon werden anschliessend zum nachhaltigen Beton Zirkulit verarbeitet.



## ▶ RESTHOLZ WIRD ZU PFLANZENKOHLE

Bei der Nutzung ist Beton die Schweizer Nummer eins unter den Baustoffen. Neu könnte er auch in Sachen Nachhaltigkeit an die Spitze gelangen – indem er CO<sub>2</sub>-Emissionen minimiert. Das klingt erstaunlich, ist aber bereits Realität. Möglich machen das verschiedene Verfahren. So gibt es weltweit Studien, die belegen, dass die Beimischung von Pflanzenkohle Beton klimafreundlich oder sogar CO<sub>2</sub>-neutral macht. Logbau, ein Unternehmen der Bündner Zindel United-Gruppe, geht diesen Weg. Zu Pflanzenkohle verarbeitet wird dabei unbehandeltes Restholz. Holz lagert bekanntlich auf eine natürliche Art und Weise eine beträchtliche Menge an CO<sub>2</sub> ein.

Doch wenn man Holz verbrennt, kehrt sich der Effekt ins Gegenteil um, weil das Kohlenstoffdioxid wieder freigesetzt wird. Durch ein neu entwickeltes Verfahren ist es nun möglich, mehr als 200 Kilogramm CO<sub>2</sub> pro Kubikmeter Beton permanent einzulagern. In Zahlen ausgedrückt bedeutet das: Ein Neubau eines Einfamilienhauses mit 120 Kubikmetern von diesem Beton spart somit in etwa gleich viel Kohlendioxid ein, wie ein durchschnittliches Auto in der Schweiz während zehn Jahren ausstösst. «Wir kamen auf unser Verfahren, weil bei uns immer die sinnvolle Verwertung aller Materialien im Vordergrund steht», erzählt Christian Wengi von Logbau, «deshalb begann unsere Schwesterfirma Inega AG bereits vor Jahren mit der Biomassen-Bewirtschaftung. Die Idee war, wie wir zum Beispiel Restholz sinnvoller verwerten können, also wie wir ein Upcycling vornehmen

können, statt es bloss zu verbrennen. Das Verbrennen und Vermodern macht den Effekt des Holzes als CO<sub>2</sub>-Speicher schliesslich wieder zunichte.» Wengi fügt hinzu: «Dabei haben wir sehr viel in wissenschaftliche Studien und Forschung investiert, um die Materie besser zu verstehen, innovative Lösungen zu finden und saubere Dokumentationen zu haben.» Die Experten der Ostschweizer Fachhochschule begleiteten diese Produktentwicklung in der Baustoffprüfung mit regelmässigen Tests, um die ideale Rezeptur für den Beton zu ermitteln. Der neue klimafreundliche Beton ist bereits praxiserprobt: In Maienfeld wurden damit die ersten Wände betoniert.

“  
**DURCH EIN NEU ENTWICKELTES VERFAHREN IST ES NUN MÖGLICH, MEHR ALS 200 KILOGRAMM CO<sub>2</sub> PRO KUBIKMETER BETON PERMANENT EINZULAGERN.**  
“

## ALTES VERFAHREN NEU ENTDECKT

Pflanzenkohle wurde bereits zur Eisenzeit in sogenannten Kohlenmeilern hergestellt. Sie findet eine vielfältige Anwendung. Das Material wurde in den letzten Jahren neu entdeckt. «Seit dem Jahr 2000 wurden 19 000 Studien zu Biochar, wie Pflanzenkohle auf Englisch genannt wird, veröffentlicht», sagt Roland Christen, der mit seinem Unternehmen Infracore Bauunternehmen hilft, nachhaltiger zu werden, und der auch Bauführer in dieser Materie weiterbildet. Er betont: «In der Schweiz gibt es genügend Holzabfälle, um Kohlenstoff für Baustoffe herzustellen.» Christen betreibt selbst Forschungen zu Pflanzenkohle, die er Interessierten zur Verfügung stellt. «Ich habe mich für Open Source entschieden, weil ich die Erkenntnisse nicht unter dem Deckel behalten wollte.»



Die Kohle sorgt für interessante Effekte im Beton.

BILD: ZINDEL UNITED

Hergestellt wird Pflanzkohle im Pyrolyse-Verfahren, einem thermisch-chemischen Umwandlungsprozess. Dabei entsteht weiter Wärme und Gas. Christen denkt, dass künftig Heizkraftwerke, die auch Gas verkaufen, Pflanzkohle herstellen werden. Möglich sei auch die Verwendung von Klärschlamm aus Kläranlagen, allerdings müsse dieser erst getrocknet werden. «Beton wird grün», ist er überzeugt. Dabei könne der neue Beton problemlos rezykliert werden, und es könne, werde Pflanzkohle zugesetzt, Sand eingespart werden.

### ZIRKULÄRER BETON MIT CO<sub>2</sub>-SPEICHER

Einen anderen Weg geht die Eberhard-Gruppe mit dem Zirkulit-Beton. Bei diesem bindet die Anlage, die den Beton herstellt, CO<sub>2</sub> im aufbereiteten Betongranulat. Das Granulat stammt aus dem Rückbau von Gebäuden. Bei der Eberhard-Gruppe sortieren Roboter den Mischabbruch, der anschliessend zu Zirkulit-Beton verarbeitet wird. Die Entwicklung wird von einem Mitarbeitenden beaufsichtigt, der einen Doktor-

titel in Chemie vorweisen kann. Die Verwendung des Mischabbruchs schont die Ressourcen. Martin Eberhard, CEO der Eberhard-Gruppe, ist überzeugt: «Die Ressourcenkrise wird uns noch härter treffen als die Klimakrise. Deswegen müssen wir schon heute etwas dagegen unternehmen.» Die Kibag AG hat in Zusammenarbeit mit dem ETH-Spin-off «Neustark» einen CO<sub>2</sub>-optimierten und umweltfreundlichen Beton entwickelt. Dabei wird ebenfalls CO<sub>2</sub> aus der Atmosphäre in recyceltem Beton gespeichert. Zudem werden die Neuemissionen bei der Herstellung Frischbeton reduziert.



\*SUSANNA VANEK

Die Autorin ist Fachspezialistin Kommunikation beim Schweizerischen Baumeisterverband SBV.

ANZEIGE

*Roger Niederer – Geschäftsleiter und Mitglied des Verwaltungsrates Niederer AG, Ostermundigen:*

« Dank der Anbindung von **W&W** an ein Mieterportal kommunizieren wir direkter mit den Bewohnern. »

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

wwimmo.ch

# GRÜNE TRANS- FORMATIONEN AN FASSADEN

Grüne Fassaden sind mehr als nur ein ästhetisches Element der Architektur. Weitere Vorzüge sind ein besserer Lärmschutz, die Bindung von Kohlendioxyd und ein erschwinglicher Preis.

TEXT – DANIEL HAURI\*



Das Projekt des Betriebsgebäudes der BLS AG in Bönigen ist ein wandgebundenes Fassadensystem, das wie grüne Kunst an der Fassade anmutet.  
BILD: DANIELE LUPINI

## ▶ VERDOPPELUNG DER HITZETAGE

Begrünte Fassaden sind in der Schweiz noch nicht in der breiten Masse anzutreffen, während in Deutschland und Österreich kaum ein Architekturwettbewerb gewonnen wird, wo nicht auch Fassadenbegrünung eingesetzt wird. Aber auch in der Schweiz gewinnt sie immer mehr Akzeptanz und die Zahl der Gebäude, die in Grün umgesetzt werden, nimmt stark zu. Aber ist die Gebäudebegrünung wirklich ein Megatrend, dem man Beachtung schenken muss? Der Hitzesommer 2022 beantwortet diese Frage eigentlich rasch. Dass

gegen die Klimaerwärmung etwas unternommen werden muss, haben viele Städte erkannt. Nehmen wir stellvertretend für die grösseren Schweizer Städte Zürich: Klimaprognosen für die Jahre 2023 bis 2040 sagen voraus, dass mit einer Verdoppelung der Hitzetage mit Temperaturen über 30 Grad zu rechnen ist. Hitzetage verschlechtern das allgemeine Wohlbefinden und Tropennächte beeinträchtigen die Schlafqualität. Zudem ist mit einem steigenden Energiebedarf für die Kühlung von Innenräumen zu rechnen. Und genau bei diesen Szenarien kommt die Fassadenbegrünung ins Spiel.

## PFLANZEN BINDEN SCHADSTOFFE

Sie ist ein Mittel, um diesem Temperaturanstieg entgegenzuwirken und die Wohnqualität zu verbessern. Pflanzen haben die Eigenschaft, Wasser aufzunehmen und wieder zu verdunsten. Zur Verdunstung des Wassers wird Energie benötigt, welche die Pflanzen aus der Lufttemperatur ziehen. Dieser Vorgang führt zu einer Senkung der Lufttemperatur. Die sogenannte Verdunstungskühlung durch Pflanzen kann je nach Temperaturniveau einen natürlichen Kühlungseffekt bis zu 1,5 Grad erzielen. Messungen zeigen, dass Fassadenbegrünungen die gefühlte Temperatur in der Umgebung sogar um bis zu 13 Grad reduzieren. Je grösser die begrünte Fläche der Fassade, desto höher der Kühlungseffekt auf das Raumklima des Gebäudes und auf die Umgebung. Zudem absorbiert das Blattwerk zusammen mit der Konstruktion

ANZEIGE

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



«Living Wall» im Gastrobereich schafft ein natürliches Ambiente und gleichzeitig ein angenehmes Klima. BILD: SKYGARDENS

an Fassaden Schallwellen und reduziert den Lärm um hörbare 10 Dezibel. Einen messbaren Effekt der Fassadenbegrünung hat auch die Bindung von Schadstoffen und Feinstaub. Die grossen Pflanzenoberflächen führen zu einer Bindung von lungen-gängigem Feinstaub. Gerade im Sommer trägt die Verdunstung der Pflanzen zu einem angenehmen Feuchtigkeitsausgleich bei. Dass die Gebäudebegrünung mehr als nur grüne Kulisse ist, zeigt sich auch daran, dass Insekten und Vögel ihren Weg wieder zurück in die Städte finden und sich dort wohlfühlen.

#### GEBÄUDEBEGRÜNUNG VERBESSERT WOHNQUALITÄT

Laut Umfragen sind Personen, die in einem begrünten Haus wohnen oder arbeiten, glücklicher und haben eine höhere Lebensqualität. Die Natur an der Fassade vermittelt das Gefühl von Behaglichkeit und hat einen enorm beruhigenden Effekt. Die grüne Fassade verbessert das Mikroklima auf verschiedenen Ebenen. Im Sommer

hat die Fassade einen kühlenden Effekt, und gleichzeitig strahlt der Baukörper in der Nacht weniger Wärme an die Umgebung ab. Genau umgekehrt verhält es sich im Winter, wenn die grüne Fassade seine wärmedämmenden Eigenschaften zum Tragen bringt. Heute sind begrünte Fassaden hinterlüftete Systeme mit integriertem Substrat- und Pflanzenträger oder Rank-Systeme aus feinen Chromstahlseilen für Kletterpflanzen. Damit wird die Begrünung integrativer Bestandteil der Architektur und ist so individuell wie der Gebäudeentwurf selbst. In den letzten 20 Jahren wurden verschiedene Systeme permanent weiterentwickelt, und man hat heute praktische Erfahrungswerte. Der Bauherr oder der Architekt lässt sich bei einem solchen Projekt nicht mehr auf ein teures Abenteuer ein.

Wichtig bei vertikalem Grün ist die Pflanzenwahl für den jeweiligen Standort: sonnenliebende Pflanzen für die Südfassade, Schattengewächse eher im Norden. In der Regel werden einheimische ▶



## 360° Immobilienmanagement

Sie erhalten maximale Transparenz – von der Analyse über die Strategie bis zur Finanzierung. Wir unterstützen Sie mit Expertenwissen, fundierten Marktkenntnissen und digital mit dem LUKB ImmoTool. [lukb.ch/immobilienmanagement](http://lukb.ch/immobilienmanagement)



Martin Buob, Geschäftsleiter, und Daniela von Wyl, Leiterin Finanzen und Administration  
allgemeine baugenossenschaft luzern abl;  
Stefan Heggli und Guido Estermann,  
Immobilien-Experten LUKB

**thesquare**  
new mobility hub by amag

**SVIT**  
SCHWEIZ

Mit Unterstützung von  
**energieschweiz**



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

## Ist Ihre Liegenschaft «ready für E-Mobilität»?

6. April 2023, 12:00 – 14:00 Uhr, the square, Circle 39, Flughafen Zürich  
3 Kurzreferate und Stehlunch, optional Probefahrten

**Bauen, Wohnen  
Garten und Energie**  
Messe, Vorträge  
und Beratung



**Bauen Wohnen**

20. - 23.04.2023  
Tägi Wettingen

marty  
design  
haus

  
bautrends.ch



Das grüne Beschattungssystem am Hauptsitz der Alpine Finanz in Glattbrugg kühlt das Gebäude auf natürliche Art und spart im Sommer eine Menge Energiekosten. BILD: SKYGARDENS

Gewächse eingesetzt, damit die Transportwege nicht zu lang und damit ökologisch sind. Dabei ist es sehr hilfreich, den Spezialisten beizuziehen. Der kennt sich mit der Pflanzenwahl, der automatischen Bewässerung und der Düngung bestens aus. Man muss sich aber auch bewusst sein, dass die grüne Fassade etwas Lebendiges ist. Wie im Garten braucht es einen gewissen Unterhalt, damit kein Wildwuchs entsteht. Das sind aber überschaubare Kosten. Vergleichbar mit dem Unterhalt eines Gartens.

#### NATÜRLICHE KLIMAAANLAGE

Auf den ersten Blick sind grüne Fassaden teurer als konventionelle Systeme. Die Wohnqualität kann schwer beziffert werden. Obwohl laut Immobilien-Experten Häuser mit einer begrünten Fassade einfacher zu verkaufen oder zu vermieten sind, lässt sich Lebensqualität schwer in Franken und Rappen ummünzen. Dass ein höherer Anschaffungspreis doch wirtschaftlich sein kann, zeigt zum Beispiel die begrünte Fassade des Bürogebäudes

der Alpine Finanz in Glattbrugg. Der natürliche Sonnenschutz des Begrünungssystems vermindert Sonneneinstrahlung und spendet dadurch Schatten, sodass 30% weniger Kühlleistung im Gebäude notwendig sind. Das sind dann bei einem so grossen Gebäude doch einige Zehntausend Franken pro Jahr. Die Gebäudebegrünung beeinflusst die eigene Immobilie als auch die Umgebung derart positiv, dass es sich lohnen kann, das Thema selbst genauer zu prüfen. ■

#### SKYGARDENS

Skygardens deckt alle Bereiche der Gebäudebegrünung ab. Von der Beratung, der Planung, der Projektierung, dem Bau und der Pflege begleiten sie den Bauprozess von grünen Dächern und Fassaden. Zusammen mit dem Partnerbetrieb, der Diebold & Zraggen Gartenbau, hat sie fast 30 Jahre Erfahrung im Bereich Grün um und am Gebäude. Der Hauptsitz von Skygardens in Fislisbach ist gleichzeitig der Aussen-Schauraum und zeigt, wie sich die verschiedenen Begrünungssysteme über die Jahre entwickeln. Für das Projekt an der Werkstätte der BLS AG wurden sie kürzlich von der Jury des internationalen Wettbewerbs des Bundesverbandes GebäudeGrün E.V. (BuGG) mit dem 1. Preis für Fassadenbegrünung des Jahres 2022 ausgezeichnet. [www.skygardens.ch](http://www.skygardens.ch)



#### \*DANIEL HAURI

Der Autor ist Marketing- und Kommunikationsexperte und gehört seit fast vier Jahren zum Team der Marke Skygardens.

# ERNEUERUNGEN IM STOCKWERK- EIGENTUM

Um späteren Diskussionen vorzubeugen, sollten Verwalter von Stockwerkeigentümergeinschaften auf die Erstellung einer Erneuerungsplanung drängen. Bauherrenberater sind dafür die passenden Ansprechpartner. TEXT – THOMAS WIPFLER\*



Die Erneuerung von Bauteilen im gemeinsamen Eigentum – wie etwa die Haustechnik – ist im Stockwerkeigentum besonders anspruchsvoll.

BILD: 123RF.COM

## ▶ DER FONDS IST MEIST ZU KLEIN

Die Freude der Eigentümer an den neuen Wohnungen ist riesig – die Farbe riecht noch frisch, die Küche glänzt und alle technischen Einrichtungen sind auf dem neuesten Stand. Doch die Wohnungen altern ebenso wie das ganze Gebäude und entwerten sich durch den Gebrauch. Ähnlich wie beim Auto ist deshalb ein regelmässiger Service nötig. Technische Anlagen müssen revidiert, Wände gestrichen und nach Jahrzehnten der Nutzung ganze Bauteile erneuert werden. Erste Anhaltspunkte dazu liefern Lebensdauertabellen (siehe Tabelle). Die Arbeiten gehen auf die Dauer ins Geld. Im Schnitt wird über die Lebensdauer eines Gebäudes von 50 Jahren hinweg nochmals mindestens die Hälfte dessen investiert, was der Bau einst gekostet hat.

Im Stockwerkeigentum stellen sich dabei besondere Herausforderungen: Für die eigene Wohnung und deren Unterhalt ist jeder Besitzer selbst verantwortlich (ca. ein Drittel der Baukosten), für den grossen Rest hingegen die gesamte Eigentümergemeinschaft (ca. zwei Drittel der Baukosten). Und dieser Rest beinhaltet teure Elemente: Das gesamte Leitungsnetz in den Steigschächten gehört ebenso dazu wie die Fassade und technische Anlagen wie Wärme- und Warmwassererzeugung oder Lifte.

ERFAHRUNGSGEMÄSS REICHT DER INHALT DES ERNEUERUNGSFONDS NICHT FÜR DIE LANGFRISTIG ANFALLENDEN ARBEITEN.

Um den gemeinsamen Besitz in Schuss halten zu können, äfnen die Eigentümer zwar einen Erneuerungsfonds. Doch die Erfahrung zeigt: In der Regel reichen dessen Mittel nicht, um die langfristig anfallenden Arbeiten zu finanzieren, und die Eigentümergemeinschaft weiss oft auch nicht, wann welche Arbeiten anfallen und wie viel diese kosten werden.

## BAUHERRENBERATER BEZIEHEN

Hier kommt der von der Gemeinschaft eingesetzten Verwaltung eine wichtige Aufgabe zu: Sie sollte die Stockwerkeigentümer davon überzeugen, eine langfristige und rollende Erneuerungsplanung aufzugleisen, die aufzeigt, was wann zu tun ist und wie hoch die benötigten finanziellen Mittel sind. Ein solches Dokument liefert eine strukturierte Diskussionsbasis, um Entscheide in der Gemeinschaft zu fällen und den Erneuerungsfonds entsprechend zu alimentieren – so wie es institutionelle Liegenschaftsbesitzer auch tun. Die Erfahrung zeigt, dass man bei der langfristigen Erneuerungsplanung immer etwa zehn bis fünfzehn Jahre voraus denken muss. Daran sollten sich auch Stockwerkeigentümergeinschaften und deren Verwaltungen orientieren.

Für Baulaien und selbst für Fachleute im Bereich Immobilienverwaltung ist eine solche langfristige Planung, insbesondere auch die Abschätzung der Kosten für die Arbeiten, schwierig. Deshalb lohnt es sich, eine Fachperson beizuziehen. Eine Aufgabe, für die ein Bauherrenberater bestens geeignet ist. Er verfügt über langjährige Erfahrung im Baubereich, in der Kostenermittlung und in der langfristigen Planung. Zusammen mit weiteren Fachleuten kann er eine Zustandsanalyse des Gebäudes durchführen, die auszuführenden Arbeiten und deren Zeitpunkt festlegen, Massnahmen sinnvoll bündeln, die Kosten dafür mit der nötigen Genauigkeit ermitteln und all diese Informationen in einer Langfristplanung zusammenstellen. Wichtig: Diese rollende Planung sollte laufend überprüft und den aktuellen Gegebenheiten angepasst werden.

Der Beizug eines Bauherrenberaters für die Erneuerungsplanung entlastet auch die Verwaltung: Der Berater stellt an der Stockwerkeigentümerversammlung die Erneuerungsplanung sowie den Finanzbedarf vor und beantwortet gleich noch alle Fragen der Eigentümerschaft. Zudem kann er dem Verwalter bei der späteren Umsetzung grösserer Sanierungsarbeiten zur Seite stehen.

### FINANZBEDARF ERRECHNEN

Das liefert nicht nur eine professionelle Basis für die Entscheide der Stockwerkeigentümergeinschaft und die Äufnung des Erneuerungsfonds, sondern hat noch weitere Vorteile: So erspart sie der Verwaltung langwierige Diskussionen ohne handfeste Fakten und beugt Streitigkeiten vor. Ganz wichtig ist eine solche Strategie – vorausgesetzt sie wird schlussendlich baulich umgesetzt – auch für die einzelnen Wohnungsbesitzer. Der regelmässige Unterhalt und Erneuerungsarbeiten sichern nicht nur ein behagliches und funktionierendes Zuhause, sondern sind auch ein wichtiges Element für den Werterhalt und einen entsprechend höheren Preis bei einem späteren Wohnungsverkauf. Denn der Wert einer Liegenschaft sinkt aufgrund der Alterung und Nutzung laufend. In den letzten Jahren ging dieser Fakt leicht vergessen, weil der Wertzuwachs aufgrund boomender Märkte die Altersentwertung mehr als kompensierte. Doch gerade an weniger guten Lagen könnte die Entwertung spätestens beim Verkauf in Zukunft wieder zum Thema werden. Heikel kann die Altersentwertung auch für die Hypothek sein. Die Banken führen nämlich regelmässig Neubewertungen durch. Wird der Wert einer Liegenschaft aufgrund des Alters oder des vernachlässigten Unterhalts tiefer eingeschätzt als beim Kauf, könnte die Bank etwa höhere Amortisationszahlungen oder eine Aufstockung des Eigenkapitalanteils verlangen.

Damit die in der Erneuerungsplanung vorgesehenen Arbeiten später auch umgesetzt werden können, muss das nötige Geld dafür bereitstehen. Optimalerweise werden dazu die Einlagen in den Erneuerungsfonds

### LEBENSDAUER AUSGEWÄHLTER BAUTEILE BEI MEHRFAMILIENHÄUSERN

Quelle: Paritätische Lebensdauertabelle HEV/Mieterverband, eigene Recherchen

Bauteil	zu erwartende Lebensdauer (Jahre)
<b>Haus aussen</b>	
Giebedach aus Holz, gedeckt mit Ziegeln	40–50
Flachdach mit Kies oder extensiver Begrünung	30–35
Fassadenanstrich	10–25
Holzfassade ohne Anstrich	20–50
Fenster mit Holzrahmen	20–30
Fensterladen Holz (mit Anstrich)	30–40
<b>Haus innen</b>	
Teppichboden	10–12
Linoleum	20
Parkett massiv	30–50
Wandanstrich	10–25
<b>Technische Einrichtungen/Geräte</b>	
Elektroinstallationen	20–40
Wasserleitungen	30–50
Abwasserrohre	40–50 (Kunststoff) 40–60 (Steinzeug oder Beton)
Heizung Öl/Gas	10–15 (Brenner) 15–20 (Kessel)
Heizung Wärmepumpe	15–20 (Wärmepumpe) 40 (Erdsonde)
Haushaltsgeräte (Herd, Backofen, Kühlschrank, Tiefkühler, Geschirrspüler, Waschmaschine, Tumbler)	10–15

fonds entsprechend gesteuert. Grundsätzlich ist dies der einfachste Weg, weil so das Geld zum Zeitpunkt der Arbeiten vorhanden ist. In der Realität möchten die Eigentümer die Zahlungen aber eher tief halten. Dann muss hingegen zum jeweiligen Zeitpunkt ein viel grösserer Betrag an Geldern gemäss dem Anteil am Gesamteigentum zusätzlich aufgebracht werden. Damit die einzelnen Eigentümer hinterher nicht in Schwierigkeiten geraten, ist es sinnvoll, dass die Verwaltung aufgrund der Erneuerungsplanung und der Entwicklung des Erneuerungsfonds aufzeigt, wie hoch die Nachzahlung für die einzelnen Wohneinheiten ausfallen wird.



**\*THOMAS WIPFLER**

Der Autor ist Präsident der Kammer unabhängiger Bauherrenberater ([www.kub.ch](http://www.kub.ch)) und diplomierte(r) Techniker Hochbau HF.

CREDIWEB

# VERLUSTE VERMEIDET MAN ONLINE



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

**Basel**

info@basel.creditreform.ch

**Bern**

info@bern.creditreform.ch

**Lugano**

info@lugano.creditreform.ch

**St. Gallen**

info@st.gallen.creditreform.ch

**Zürich**

info@zuerich.creditreform.ch

## Creditreform

# [ realisieren ]



**Wir entwerfen, bewerten, realisieren, vermarkten und bewirtschaften, denn bei uns dreht sich alles um Immobilien. Allumfassend und kompetent.**

Als Architekten, Immobilientreuhänder, Projektentwickler und Generalunternehmer sind wir Ihr umfassender Partner, wenn es um Ideen, Bauprojekte und Immobilien geht. Seit 1955.

**crisuzzi**  
architektur immobilientreuhand

Bahnhofstrasse 3  
Geschäftshaus City  
CH-9443 Widnau

T +41 71 727 89 89  
info@crisuzzi.ch  
[www.crisuzzi.ch](http://www.crisuzzi.ch)

# M HOCH VIER – MASSGESCHNEIDERT, INDIVIDUELL, AUF DEN PUNKT GEBRACHT.

Ein Bautreuhänder hilft dem Bauherrn mit seinem Bauprojekt Mehrwerte zu generieren. Mit einem starken Partner an seiner Seite kann der Bauherr sein festes Ziel verfolgen und noch mehr: er verfügt stets über die wesentlichen Informationen und kann somit rechtzeitig richtige Entscheidungen treffen.

## Herr Hürzeler, wie kam es zu M Hoch Vier?

Es war immer meine grosse Leidenschaft, anspruchsvolle Immobilienprojekte aus einer Hand ganzheitlich über den gesamten Lebenszyklus zu erfassen. Nicht nur über alle SIA-Teilphasen, sondern auch darüber hinaus. Der Kunde steht für mich immer im Zentrum.

In meiner langjährigen Tätigkeit in unterschiedlichsten Bereichen, lag oftmals der Schwerpunkt auf der Projektbetreuung erst ab Beginn der Ausführungsphase. Mein Wunsch ist, möglichst vom ersten Gedanken des Projektes dabei zu sein, dem Kunden eine für ihn individuelle und massgeschneiderte Betreuung anzubieten, ihn von den Aussenräumen, Gebäudehülle bis zur Gestaltung der Innenräumen mit Interior Design zu begleiten. Bei der Start- und ersten Planungsphase liegt der grösstmögliche realisierbare Mehrwert im Projekt, sowohl finanziell als auch architektonisch.



## Wofür steht der Name M Hoch Vier?

Mein Leben lang beschäftige ich mich mit den Dimensionen des Lebensraums. Raum ist mathematisch  $M^3$ . Die Projekte betreue ich über eine gewisse Zeit. Zeit ist die vierte Dimension. M Hoch Vier steht für Raum und Zeit, zusammengefasst mit hochwertiger Fachausbildung, 40 Jahre Know-how, in mehreren Sprachen (Deutsch, Italienisch, Französisch, Englisch und Spanisch), ohne Umwege und ohne Warteschlangen.

## Was sind die aktuellen Herausforderungen?

Der Immobilienmarkt in der Schweiz ist ständig in Bewegung. Gerade im jetzigen Spannungsfeld steigender Zinsen, teurerer Rohstoffe und explodierender Baumaterialpreise ist die Sorge der Investoren gross.

«Soll überhaupt in Immobilien investiert werden und zu welchem Preis?», ist eine oft gehörte Fragestellung. Meist wird unterschätzt, dass der Bauherr selbst die grösste Verantwortung



Er erlernte den Beruf Hochbauzeichner, studierte Architektur sowie Wirtschaft und absolvierte den Masterabschluss im Real Estate Management. In den Studienjahren verlor er nie den Kontakt zur Berufswelt. Damit besitzt Marcel Hürzeler ein umfassendes Fachwissen und praktische Erfahrung im Bau- und Immobilienbereich. Seine zahlreichen Sprachen helfen ihm, die Kommunikation in Projekten optimal zu führen.

trägt und damit Projektleiter und Projektsteuerer in einer Person ist. Ich mache öfters die Erfahrung, dass genau beim Einsatz eines Bauherrenberaters gespart werden soll, weil der Bau schon teurer wird als noch vor 5 bis 7 Jahren prognostiziert. Doch warum will man genau bei fachlicher Kompetenz und Erfahrung sparen? Bei anderen Berufen wie Coiffeur oder Automechaniker stellt sich keiner die Frage, kann ich das selber machen und mir diese Kosten einsparen?

## Was zeichnet M Hoch Vier aus?

Als Bautreuhänder gehe ich mit dem mir anvertrauten Kapital treuhänderisch um. Als inhabergeführte Firma bieten mein Team und ich einen authentischen und persönlicheren Service.

Je nach Projekt und Aufgaben werden die entsprechenden nötigen Prozesse definiert und massgeschneidert angeboten. Überdurchschnittliche sozial- und umweltverträgliche, sowie ressourcenschonende und effiziente Umsetzungspraktiken wirken sich langfristig positiv auf die Rentabilität aus. Der Bauherr gibt den Takt vor, wir setzen das Projekt individuell, effizient und effektiv um.

M Hoch Vier ist vergleichbar mit einem Boutique-Hotel. Im Standardhotel kann man übernachten, frühstücken und allenfalls Wellness geniessen. Das kann das Boutique-Hotel alles auch. Doch durch die exklusive Gestaltung der Innenräume, dem authentischen hohen Service und durch die aussergewöhnlich persönliche Atmosphäre, heben sie sich von Hotelketten und Grosshotels ab.

M Hoch Vier kann gross und klein, ist unabhängig und bringt es auf den Punkt. Unkompliziert und zu fairen Preisen.

Rufen Sie uns an. Wir sind hoch motiviert für Sie da.

## WEITERE INFORMATIONEN

M Hoch Vier AG  
Altgasse 9  
CH-6340 Baar  
Tel. +41 41 554 88 44  
info@mhoch4.ch  
www.mhoch4.ch



Kompetent. Nachhaltig. Stilvoll.

Kostenkontrollen  
 Änderungsmanagement SIA-Übergaben  
 Submissionen Überwachung Mängelbehebung  
 Abnahmeprozess **Baucontrolling**  
**Bauherrenvertretung**  
 Bauadministration 2-/5-Jahresgarantien  
 Qualitätsmanagement  
 Studienwettbewerbe



**bc2s**  
die bauherrenberater

bc2s group gmbh, Stelzenstrasse 6, 8152 Glattpark (Opfikon)  
 info@bc2s.ch, T +41 (0)44 666 02 30 [www.bc2s.ch](http://www.bc2s.ch)

**FPRE** Fahrländer Partner  
Raumentwicklung

**Tools und Daten für den professionellen Immobilienbewerter**

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



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

## KURZMELDUNGEN BERUF

### BERUFSPRÜFUNG IMMOBILIENBEWIRTSCHAFTUNG 2023

#### VIER RANDVOLLE PRÜFUNGSTAGE



Über 440 Teilnehmende aus der ganzen Schweiz stellen sich der Herausforderung der Berufsprüfung Immobilienbewirtschaftung. Die intensiven Stunden der schriftlichen Prüfungen sind bereits überstanden. Nun gilt es, sich beim mündlichen Prüfungsteil zu beweisen. Bei diesem Prüfungsteil können die Teilnehmenden mit ihren fachlichen Qualitäten brillieren. Eine Praxissituation dient als Grundlage für das Gespräch mit den beiden Fachpersonen. Wegen der grossen Teilnehmerzahl ist das Programm an den vier Prüfungstagen dicht gedrängt. Eine Expertengruppe von 80 Personen steht im Einsatz. Als letzter Schritt folgen die Korrekturen der schriftlichen Prüfungen. Zu diesem Anlass treffen sich über 200 Fachpersonen an zwei Tagen – und dann ist klar, wer sich über ein positives Prüfungsergebnis freuen darf.

### BERUFSPRÜFUNG IMMOBILIENVERMARKTUNG 2023

#### VERMARKTER FEIERN IM BROCKENHAUS



**Katrin Vogt-Huber (links, Note 5,3), Sandrine Hofstetter (Note 5,1), Laura-Marie Razzino (Note 5,1) und Stephan Businger (Präsident Sfpkiw und Präsident PK Immobilienvermarktung).**

BILD: SELMA REUMER

Voller Stolz durften wir den Lehrgangsabgängerinnen und -abgängern der Immobilienvermarktungsklasse ihre Fachausweise an der Prüfungsfeier vom 22. Februar überreichen und das Fest im sehr interessanten Ambiente der Brockenstube in Zürich ausklingen lassen. Von 89 Teilnehmenden bestanden 61 Personen (68,5%), durchgefallen sind 28 Personen (31,5%). ■

# AKTUELLE LEHRGÄNGE

## ONLINESEMINAR **ELEKTROMOBILITÄT** 29. MÄRZ 2023

### INHALT

Dieses Onlineseminar bietet eine Einführung in die Elektromobilität, einen Marktüberblick über die E-Autos und ihre zunehmende Zahl 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, 29.03.2023  
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.

## KURS **PRÜFUNGSFIT 2** 18. AUGUST 2023

Bereiten Sie sich ein weiteres Mal auf die Berufsprüfung zum Immobilienbewirtschafter vor? Besuchen Sie den Kurs «Prüfungsfitt 2» und bringen Sie so Ihr Wissen auf den aktuellen Stand.

### INHALTE

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

### ZIELPUBLIKUM

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

### ZEIT

Donnerstag, 17.00–20.20 Uhr

Samstag, 08.30–16.20 Uhr

### ORT / DATEN

SVIT School  
Maneggstrasse 17, 8041 Zürich

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

### KOSTEN (INKL. MWST)

Fr. 1836.– (SVIT-Mitglieder)

Fr. 2160.– (übrige Teilnehmende)

## 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, Immobilienbewirtschafter und Bauleiter.

### ORT / DATEN

SVIT School  
Maneggstrasse 17, 8041 Zürich  
(Hybridunterricht)

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

Durchführung garantiert

### KOSTEN (INKL. MWST)

Fr. 11 600.– (SVIT-Mitglieder)

Fr. 12 400.– (übrige Teilnehmende)

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



## Bestellformular für ein Jahresabonnement der «immobilia»

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

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

### Adressangaben

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

Firmen-Abo für 1 und mehr Mitarbeiter/innen\*

Mit persönlicher Zustellung an folgende Adresse

- Grundpreis CHF 78.00
- weitere Adressen CHF 39.00

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

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

Zur Erweiterung unseres Teams in Mels (oder Widnau) im Bereich Immobilienbewirtschaftung suchen wir eine/n

**crisuzzi**  
architektur immobilientreuhand

## Immobilienbewirtschafter/in

### Ihre Aufgaben:

- Fachliche und kaufmännische Betreuung eines eigenen Portfolios in der Immobilienbewirtschaftung bestehend aus Wohn- und Gewerbeliegenschaften; Professionelle Betreuung von Mietern, Eigentümern, Hauswarten und Handwerkern; Vertretung der Eigentümer gegenüber Mietern, Behörden usw.
- Koordination von Unterhalts- und Sanierungsarbeiten
- Ausführung von Wiedervermietungsaufträgen (inkl. Abnahme und Übergabe von Objekten)
- Kreditorenerfassung und -überprüfung für alle Liegenschaften (ohne Liegenschaftsbuchhaltung)
- Selbstständige Korrespondenz mit Eigentümern, Mietern und Handwerkern
- Selbstständiges Organisieren und Führen von Stockwerkeigentümersammlungen (inkl. Protokollführung)

### Wir bieten:

- Selbständiges Arbeiten in einem kleinen, agilen Team
- Gestaltungsfreiheit und

- Verantwortungsübernahme ist bei uns selbstverständlich und erwünscht
- Vertrauensvolle und familiäre Unternehmenskultur, Wertschätzung, Sinnstiftung, kurze Entscheidungswege und direkter Zugang zur Geschäftsleitung
- Arbeitsplatz im trendigen und aussichtsreichen Stoffelareal «Uptown» in neu ausgebauten Büros
- es ist auch ein Teilzeitpensum im Jobsharing möglich

### Sie bringen mit:

- Technische oder kaufmännische Grundausbildung
- Die Weiterbildung zum Immobilienbewirtschafter/in mit eidg. Fachausweis ist von Vorteil; berufsbegleitende Weiterbildung ist möglich und erwünscht
- Umfassende Erfahrungen in der Bewirtschaftung von Wohn- und Gewerbeliegenschaften
- Fundierte MS-Office Kenntnisse
- Organisationstalent und Belastbarkeit
- Kommunikationsgeschick und Teamfähigkeit
- Erfahrungen mit RIMO R5 sind von Vorteil

Ihre vollständigen Bewerbungsunterlagen schicken Sie bitte elektronisch an:

### Cristuzzi Immobilien-Treuhand AG

Frau Andrea Cristuzzi

Mitglied der GL / Leiterin Bewirtschaftung

071 727 06 44 | [a.cristuzzi@crisuzzi.ch](mailto:a.cristuzzi@crisuzzi.ch) | <http://www.crisuzzi.ch>

# BERUFSBILDUNGS- ANGEBOTE DES SVIT

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

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

## BILDUNGSANGEBOTE

### SACHBEARBEITERKURSE SACHBEARBEITER / IN IMMOBILIEN- BEWIRTSCHAFTUNG SVIT

#### SVIT BERN

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

#### SVIT OSTSCHWEIZ

16.08.2023–30.05.2024  
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

04.04.2023–09.01.2024  
Dienstag und Donnerstag,  
18.00–20.45 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 BERN

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

#### SVIT OSTSCHWEIZ

16.08.2023–16.01.2024  
Dienstag und Donnerstag,  
18.00–20.30 Uhr  
KBZ, St. Gallen

#### SVIT ZENTRALSCHWEIZ

Kurs 2: 21.08.2023–20.12.2023  
Montag und Mittwoch,  
18.30–21.00 Uhr  
Kasernenplatz 1, Luzern

#### SVIT ZÜRICH

16.05.2023–24.10.2023  
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 ZENTRALSCHWEIZ

21.08.2023–29.11.2023  
Montag und Mittwoch,  
18.30–21.00 Uhr  
Kasernenplatz 1, Luzern

#### SVIT ZÜRICH

14.04.2023–14.07.2023  
Freitag, 13.30–20.45 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 BEIDER BASEL

18.10.2023–08.11.2023  
Mittwoch, 08.15–16.45 Uhr  
kv pro AG, Basel

#### SVIT BERN

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

#### SVIT OSTSCHWEIZ

06.06.2023–06.07.2023  
Dienstag und Donnerstag,  
18.00–20.30 Uhr  
KBZ, St. Gallen  
18.01.2024–29.02.2024  
Dienstag und Donnerstag,  
18.00–20.30 Uhr  
KBZ, St. Gallen

#### SVIT TICINO

19.09.2023–14.11.2023  
Martedi, 18.00–20.30 Uhr  
Taverne

#### SVIT ZENTRALSCHWEIZ

Kurs 2: 31.05.2023–12.07.2023  
Montag und Mittwoch,  
18.30–21.00 Uhr  
Kasernenplatz 1, Luzern

### ASSISTENT / IN LIEGENSCHAFTS- BUCHHALTUNG SVIT

#### SVIT AARGAU

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

#### SVIT BEIDER BASEL

Modul 1: 15.11./22.11.2023  
Mittwoch, 08.30–11.45 Uhr  
Modul 1: 29.11./06.12.2023  
Mittwoch, 08.30–16.00 Uhr  
Modul 2: 13.12./20.12.2023  
Mittwoch, 08.30–11.45 Uhr  
Modul 2: 10.01./17.01.2024  
Mittwoch, 08.30–16.00 Uhr  
kv pro AG, Basel

#### SVIT BERN

Modul 1: 15.08.2023–24.10.2023  
Dienstag, 17.30–20.00 Uhr  
Feusi Bildungszentrum, Bern

#### SVIT OSTSCHWEIZ

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

#### SVIT ZENTRALSCHWEIZ

Modul 1: 21.08.2023–20.09.2023  
Modul 2: 23.10.2023–11.12.2023  
Montag und Mittwoch,  
18.30–21.00 Uhr  
Kasernenplatz 1, Luzern

#### SVIT ZÜRICH

01.09.2023–12.03.2024  
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

### COURS D'INTRODUCTION À L'ÉCONOMIE IMMOBILIÈRE

23.08.2023–27.09.2023

Informationen zu  
allen Angeboten:  
[www.svit-school.ch](http://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, Ostschweiz, Luzern, Zürich und im November in Lausanne sowie alle zwei Jahre in Graubünden und 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

### GAS IMMOBILIEN-BUCHHALTUNG

Jährlicher Beginn im Frühjahr an der Hochschule für Wirtschaft Zürich ([www.fh-hwz.ch](http://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](http://www.fh-hwz.ch))

## BILDUNGSINSTITUTIONEN

### SVIT SCHOOL BILDUNGSZENTRUM

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

### DEUTSCHSCHWEIZ

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

### WESTSCHWEIZ

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

### TESSIN

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

### HWZ HOCHSCHULE FÜR WIRTSCHAFT ZÜRICH

### SEKRETARIAT

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

### OKGT ORGANISATION KAUFMÄNNISCHE GRUNDBILDUNG TREUHAND / IMMOBILIEN

Branchenkunde Treuhand- und Immobilien-treuhand für KV-Lernende

### GESCHÄFTSSTELLE

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

## REGIONALE LEHRGANGSLEITUNGEN IN DEN SVIT-MITGLIEDER-ORGANISATIONEN

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

### REGION AARGAU

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

### REGION BASEL

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

### REGION BERN

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

### REGION OSTSCHWEIZ

SVIT School  
c/o Claudia Strässle  
Strässle Immobilien-Treuhand GmbH  
Wilerstrasse 3, 9545 Wängi  
T 052 378 14 02; F 052 378 14 04  
[c.straessle@straessle-imm.ch](mailto:c.straessle@straessle-imm.ch)

### REGION GRAUBÜNDEN

Regionale Lehrgangslösungen:  
Marlies Candrian  
SVIT Graubünden  
Bahnhofstrasse 8, 7001 Chur  
T 081 257 00 05; F 081 257 00 01  
[svit-graubuenden@svit.ch](mailto:svit-graubuenden@svit.ch)

### REGION ROMANDIE

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

### REGION SOLOTHURN

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

### REGIONE TICINO

Regionale Lehrgangslösungen/  
Direzione regionale dei corsi:  
Segretariato SVIT Ticino  
Tanja Belotti  
Carvina 3, 6807 Taverne  
T 091 921 10 73  
[school-ticino@svit.ch](mailto: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](mailto:nathalia.hofer@svit.ch)  
[svit-zentralschweiz@svit.ch](mailto:svit-zentralschweiz@svit.ch)

### REGION ZÜRICH

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

# KLIMAFREUNDLICHE ENERGIE PRODUZIEREN

Die SVIT five thematisieren beim Real Estate Symposium 2023 den Einfluss des Klimawandels auf die Immobilienwirtschaft. Zwei Referenten geben vorab Auskunft.

TEXT – STEPHANIE TRACHSEL\*



Wissenschaft und Technik haben eine zentrale Bedeutung für die angestrebte Effizienzsteigerung beim Verbrauch von Ressourcen in der Immobilienwirtschaft.

BILD: ZVG

## REAL ESTATE SYMPOSIUM 2023

Das Real Estate Symposium findet statt am Dienstag, 28. März 2023, in der Umweltarena in Spreitenbach.

- 13.00 Eintreffen und Stehlunch
- 14.00 Begrüssung zum Symposium
- 14.05 Energie für die Welt und die Schweiz – Eine Auslegeordnung, Prof. Lino Guzzella
- 14.55 CO2-Absenkepfad, ein neuer Prozess im Immobilienmanagement, Urs Vogel
- 15.45 Kaffeepause
- 16.15 Der Energiefresser Narzissmus, Petra Brunner
- 17.00 Apéro riche, Unterhaltung und Ausklang mit Open-End-Networking

Weitere Informationen unter [realestatesymposium.ch/programm](http://realestatesymposium.ch/programm)

### ► VERÄNDERUNGEN DER ANFORDERUNGEN

Der Klimawandel gehört zu den grössten Herausforderungen, auch für die Immobilienwirtschaft. Denn mit den Umweltveränderungen und der zunehmenden Bedeutung von Nachhaltigkeit wandeln sich die Anforderungen an den Bau, die Funktion und den Unterhalt von Immobilien. Der Umgang mit den Energieressourcen muss schonender und effizienter werden.

«Ohne eine ausreichende Energieversorgung ist kein menschenwürdiges Leben möglich», sagt Lino Guzzella, Ingenieur und Professor für Thermotronik an der ETH Zürich. Lino Guzzella tritt als Referent beim SVIT five Real Estate Symposium 2023 auf. «Die Aufgabe wird also sein, mehr Energie zur Verfügung zu haben, ohne das Klima zu beeinflussen. Dies ist möglich, bedarf aber einer grossen Anstrengung. Ich bin überzeugt, Wissenschaft und Technik

sind die Schlüsselfaktoren für die Lösung der anstehenden Probleme.»

Wissenschaft und Technik kommen demnach im Kampf gegen die Umweltbelastungen eine zentrale Bedeutung zu, weil sie zu deutlicher Effizienzsteigerung beim Verbrauch von Ressourcen verhelfen können. «Der Effizienzfrage muss grosse Beachtung geschenkt werden», erklärt Lino Guzzella. «Kurz- bis mittelfristig sind hier, ökonomisch betrachtet, die grössten Verbesserungspotenziale.»

### HERAUSFORDERUNG DER POLITIK

Kann die technologische Entwicklung sogar verhindern, dass wir als Gesellschaft unser Verhalten ändern müssen, um Energie zu sparen und Schadstoffemissionen zu reduzieren? «Die Begriffe Energie und Schadstoffe sind nicht untrennbar miteinander verbunden», so Lino Guzzella. «Die grosse Herausforderung

wird es sein, die Energieversorgung ohne Ausstoss von zusätzlichen Treibhausgasen zu ermöglichen. Dies ist technisch möglich, wird aber höheren Energiepreise nach sich ziehen. Diese Entwicklung wird dann automatisch zu einer Verhaltensänderung führen. Diesen Weg halte ich für vernünftiger, als über Verbote zu agieren. Die aktuellen Subventionierungen von fossilen Energieträgern zeigt aber die damit verbundene soziale Problematik auf. Diese ernüchternde Botschaft zu vermitteln, ist eine der grossen Herausforderungen für die Politik.»

Bei der Frage nach den Emissionen und den Energieträgern im Immobilienumfeld hakt Urs Vogel ein, Expert Advisor für Bauherren- und Immobilienberatung mit Schwerpunkt Nachhaltigkeit bei der Icccon AG und ebenso Referent beim SVIT five Real Estate Symposium 2023: «Die Transformation des gesamten

Gebäudeparks mit einem Absenkepfad zu Netto-Null-Treibhausgasemissionen bis spätestens im Jahr 2050 halte ich für realistisch. Für die Systeme und Komponenten der Gebäudetechnik wird mit einer Nutzungsdauer von 20 bis 30 Jahren gerechnet. Sinnvollerweise werden die aktuell bei einer Sanierung oder beim Neubau eines Gebäudes zu realisierenden Anlagen gleich so ausgelegt, dass sie insbesondere die Anforderung für den Betrieb ohne Treibhausgasemissionen bereits heute erfüllen.» ■



### \*STEPHANIE TRACHSEL

Die Autorin leitet die Geschäftsstelle der Fachkammern SVIT five.

## VORSCHAU FM DAY 2023

### CO2-AUSSTOSS REDUZIEREN



Auch der diesjährige FM Day wird von Michel Gammethaler (links) und Christian Hofmann moderiert.

Das Facility-Management rückt weiter in den Fokus in der Immobilienwirtschaft. Ein Viertel der Kohlendioxidemissionen entstehen im Immobilienbestand der

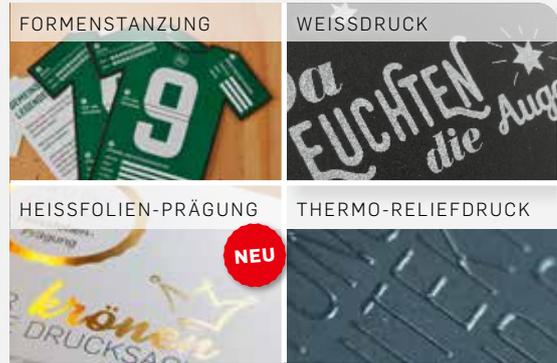
Schweiz. Die damit einhergehenden Energiekosten sind inzwischen stark gestiegen. Mit neuen Technologien und Energieträgern soll der CO2-Ausstoss und die Abhängigkeit von ausländischen Energielieferungen reduziert werden. Netto-Null ist dabei das klar formulierte Ziel bis 2050. Für die FM-Branche leiten wir daraus einen Auftrag ab: Ein wesentlicher Teil dieser Liegenschaften wird heute von professionellen FM-Dienstleistern und Bewirtschaftern betrieben und erhalten. Die Veranstaltung findet am 1. Juni 2023 im Seminarhotel Bocken in Horgen statt. Infos: [fm-kammer.ch/veranstaltungen/fm-day-2023/](http://fm-kammer.ch/veranstaltungen/fm-day-2023/) ■

ANZEIGE



## E-Druck AG SPEZIALITÄTEN-DRUCK

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



Lettenstrasse 21 · 9016 St.Gallen  
Tel. 071 246 41 41 · [andreas.feurer@edruck.ch](mailto:andreas.feurer@edruck.ch)  
[www.edruck.ch](http://www.edruck.ch)

ANZEIGE

**SVIT**  
VERLAG AG

Immobilienrecht  
**Aktuelles aus dem Sachenrecht – Band 9**

digital: 8 CHF

SVIT VERLAG AG Prof. Dr. iur. Roland Pfäffli  
Reihe «Immobilienwirtschaft kompakt»  
01.12 / 2023 / ISBN 978-3-9524851-7-0

Immobilienrecht  
**Mietrecht – Grundlagen für Praktiker**

Neuauflage digital: 8 CHF

SVIT VERLAG AG lic. iur. Tobias Bartels  
Reihe «Immobilienwirtschaft kompakt»  
01.13 / 2023 / ISBN 978-3-9524851-8-7

aktuelle  
Fachliteratur:  
[shop.svit.ch](http://shop.svit.ch)

# Professionelle Schädlingsbekämpfung



## SCHÄDLINGSBEKÄMPFUNG

Schädlinge im eigenen Zuhause ist meist ein Tabu Thema und Vertrauenssache. Wir lassen Sie mit diesem Problem nicht alleine und beraten und unterstützen Sie. Nicht in jedem Fall ist eine Bekämpfung von Nöten, sollte dies aber der Fall sein gilt immer unser Grundsatz: **So wenig wie möglich aber so viel wie nötig.**

## MARDERVERGRÄMUNG

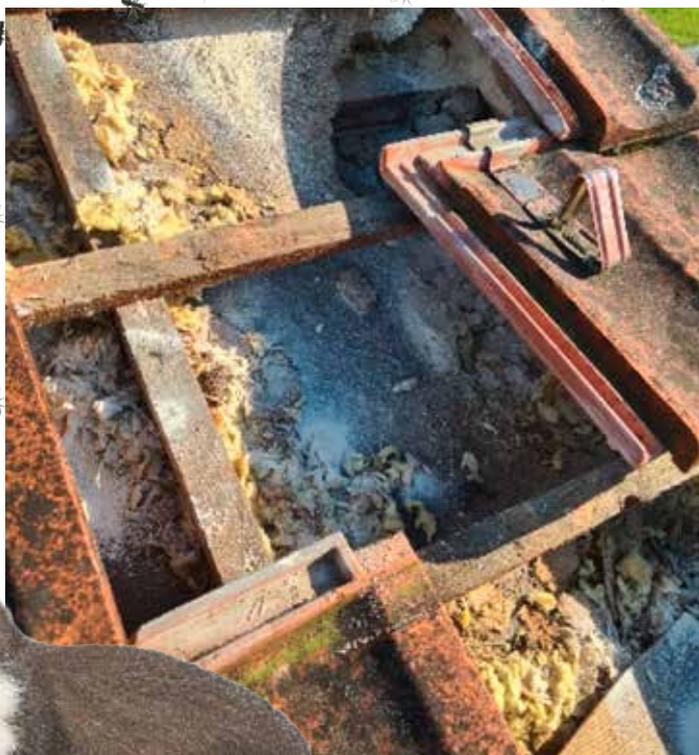
So süss der Marder auch aussehen mag, so ärgerlich und vor Allem kostspielig kann es für einen Eigentümer werden, wenn er sich erst einmal im Dachboden sein Zuhause eingerichtet hat. Wir vergrämen den Marder mit natürlichem Pulver und verschliessen die Eindringstellen so, dass der Marder auf eines seiner anderen Schlafplätze ausweicht und Ihre Liegenschaft meidet. Mit unserer Wärmebildkamera können wir allfällig entstandene Schäden in der Dämmung feststellen und Sie über das weitere Vorgehen beraten.

## VOGELABWEHR

Die sehr soziale und intelligente Taube steht für Liebe und Frieden. Sie leben meist in kleinen Kolonien und diese sind nicht sehr wählerisch, wenn es um ihre Nistplätze geht. Leider sind diese Brutplätze nicht selten unpassend ausgesucht und der Vogelkot verunreinigt die darunter liegenden Balkone, Fenstersimse oder Hauseingänge. Wir von Plagex helfen Ihnen, mit baulichen Massnahmen, die unerwünschten Nistplätze für die Vögel unattraktiv zu machen, jedoch immer mit Rücksichtnahme auf die Brutzeit der Tiere. Rufen Sie uns an, es gibt immer und für Jede Situation eine passende Lösung.

## HOLZSCHÄDLINGE

Wie ärgerlich wenn ein Holzbalken, Holzbilderrahmen oder gar ein antikes Erbstück auf einmal von einem Holzwurm befallen ist. Zögern Sie nicht zu lange und lassen Sie sich von uns beraten. Wir können Ihnen helfen den Holzschädling wieder loszuwerden und zwar ohne jegliche Chemie. Fragen Sie uns einfach an, wir sind gerne für Sie da.



## WEITERE INFORMATIONEN:

**Plagex**  
www.plagex.ch  
info@plagex.ch

Floraweg 6  
8810 Horgen  
Tel. 044 725 36 36

Max-Höngger-Strasse 6  
8048 Zürich  
Tel. 044 552 38 36



## Erste Absolventen vom CAS Bauherrenvertretung

Das CAS (Certificate of Advanced Studies) Bauherrenvertretung von siworks Bauherrenvertretung in Zusammenarbeit mit der HWZ Hochschule Wirtschaft Zürich bereichert seit September 2022 den Bildungsmarkt. In der ersten Durchführung haben 24 Teilnehmende das CAS Bauherrenvertretung erfolgreich abgeschlossen.

Der Immobilienmarkt verlangt zunehmend eine Professionalisierung der Bauherren. Das erste CAS Bauherrenvertretung ist aus Eigeninitiative von Sven Schatt, Unternehmer der siworks Bauherrenvertretung, entstanden, um interne Fachkräfte weiterzubilden. Ausbildungsinhalt sind Theorie und best-practice Erfahrungen aus über 20 Jahren Baualltag. Dazu gehören rechtliches, finanzielles und technisches Know-how im Zusammenspiel mit einer systematischen Führungsarbeit, zielorientierte Prozessführung auf Bauherren- und Anbieterseite, professionelle Leitung eines Teams und vertieftes Grundwissen der Projektsteuerung.

### UNTERNEHMER ERSTELLT STUDIENGANG

«Ich bin sehr stolz, als Bauherrenvertreter etwas Handfestes zu leisten. Am Schluss ist ein realisiertes Resultat ersichtlich, das wir der Bauherrschaft übergeben. Durch unsere Arbeit verhindern und lösen wir viel Ärger

am Bau», sagt Sven Schatt. Die siworks Bauherrenvertretung tritt in der Immobilien- und Baubranche als Ausbilder und Bauherrenvertretung auf. Sie begleitet Bauvorhaben von Anfang bis Ende, unterstützt bei der Umsetzung der Ideen und entlastet die Bauherrschaft.

«Als Studiengangsleiter kann ich aktuelles und erforderliches Wissen direkt aus der Praxis weitergeben», freut sich Sven Schatt. Ein online Lernmanagementsystem mit konzeptionellem Aufbau verhilft zu unabhängigem Lernen von Ort und Zeit und wird ergänzt mit Webinaren und Workshops.

### KONZEPTIONELLES BAUEN

Die Hintergründe der Studierenden sind vielfältig; wie Architekten, Fachplaner, Bauingenieure, Fachleute aus der Immobilienbewirtschaftung und -vermarktung und Bauherrenvertreter\*innen. Die Weiterbildung ermöglicht, Bauwissen zu erweitern und zu vertiefen, neue Perspektiven zu gewinnen und das Bauen konzeptionell anzugehen.

An der Abschlussfeier vom 24.02.2023 wurde das Zertifikat an 24 Studierende übergeben.

### ABSOLVENTINNEN UND ABSOLVENTEN:

Alen Blazanovic, Andreas Kälin, Benedikt Hessen, Carole Jenny, Christoph Dolder, Cornel Jnglin, Eduard Marc Schütz, Francesco Stazonelli, Gianni Parla, Igor Cvetkovic, Jochen Schaumann, Jonas Grünenfelder, Kaspar Widmer, Manuel Kunz, Marcel Röthlin, Martin Wolanin, Pascal Simon Bühler, Severin Kaiser, Severin Ganz, Shaban Kaliki, Susanne Horn, Thiemo Hächler, Urs Lüscher und Urs Alois Horath.

### WEITERE INFORMATIONEN:

[www.bauherrenvertreter.com](http://www.bauherrenvertreter.com)



Sven Schatt ist Unternehmer und Bauherrenvertreter von siworks, Initiant und Studiengangsleiter des CAS Bauherrenvertretung.

Das CAS Bauherrenvertretung von siworks in Zusammenarbeit mit der HWZ Hochschule für Wirtschaft Zürich lehrt alle Aspekte für eine professionelle Bauherrenvertretung. Die Ausbildung findet in einem blended-Learning vorwiegend online statt. In Workshops und auf Baustellenbesuchen wird Theorie mit Praxis verknüpft, Wissenslücken geschlossen und der Austausch mit Gleichgesinnten gefördert. In regelmässigen Videomeetings werden die Studierenden von Studiengangsleiter Sven Schatt begleitet.

### SHORT FACTS ZUM BERUFSBEGLEITENDEN STUDIENGANG:

- Certificate of Advanced Studies (CAS) in Bauherrenvertretung mit 15 ECTS-Punkten
- Dauer: 1 Semester (Start Frühling und Herbst)
- 80% Online Studium mit Webinaren und Workshops auf Baustelle
- Integration ins MAS Real Estate Management HWZ ab März 2023

## Gutes Gelingen dank professioneller Bauherrenbegleitung



Bereits seit zehn Jahren begleiten die Bauherrenberater von bc2s group gmbh diverse Bauherrschaften bei der Entwicklung, Planung und Ausführung ihrer Projekte. Baugenossenschaften, Banken, Versicherungen, Pensionskassen, Kirchen, Hotels, Spitäler und Pflegezentren können sich auf das langjährige Fachwissen und Erfahrungen des bc2s-Team abstützen. Doch auch private Personen schätzen die professionelle Begleitung, wenn es darum geht bei

der Wohnungsabnahme ihre Interessen gegenüber den Unternehmern zu schützen.

In der kurzen Zeit seit der Firmengründung im Jahr 2013 konnte das Team ein kumuliertes Bauvolumen von rund 2,5 Milliarden Franken begleiten, lenken und zum Abschluss bringen. Die Projekte umfassen unter anderem 1 600 Wohnungen, 8 200 Arbeitsplätze, 6 Hochhäuser, 3 Spitäler und 2 Pflegezentren mit rund 600 Betten.

### LANGJÄHRIGES KNOW-HOW IN ANSPRUCHSVOLLEN PROJEKTEN

Die Dienstleistungen von bc2s group gmbh decken sämtliche Aufgaben von den frühen Projektphasen (z. B. Organisation eines Studienwettbewerbs) bis zur Begleitung der 2-/5-Jahres Garantieabnahmen. Je nach Bedürfnis begleitet das Team die Bauherrschaft über einzelne Phasen, wie zum Beispiel mit einem regelmässigen Baustellencontrolling, oder über den gesamten Planungs- und Ausführungsprozess.

Mit dem Beizug einer erfahrenen Bauherrenvertretung kann sich der Bauherr auf die langjährigen Erfahrungen von bc2s group gmbh mit ganz unterschiedlichen Projekten stützen. Mögliche Probleme in der Planung oder Ausführung werden früh erkannt und können so



auch rasch korrigiert werden, bevor viel Zeit verstreicht und hohe Kosten entstehen.

### PERSÖNLICH, PROFESSIONELL UND KUNDENNAH

Die beiden Inhaber sind immer persönlich in allen Projekten involviert. Dies gewährleistet zu jeder Zeit eine reibungslose Kommunikation, damit die Kosten und Termine auf Kurs bleiben und das Projekt zu einem erfolgreichen Abschluss kommt. Die schlanken Strukturen, kurze Entscheidungswege

und der Blick für das Ganze garantieren der Bauherrschaft einen optimalen Projektablauf.

### WEITERE INFORMATIONEN:

**bc2s group gmbh**  
Stelzenstrasse 6  
8152 Glattpark (Opfikon)  
044 666 02 30  
[info@bc2s.ch](mailto:info@bc2s.ch)  
[www.bc2s.ch](http://www.bc2s.ch)

## Bauherrentreuhand

Als inhabergeführtes Familienunternehmen und KMU ist die Cristuzzi Gruppe in Widnau und Mels sehr nahe an ihren Kunden und deren Bedürfnissen dran. Die Gruppe bietet in allen Bereichen der Immobilienwirtschaft (Planung – Ausführung – Bewirtschaftung – Verkauf/Vermietung – Bewertung) Dienstleistungen zugunsten ihrer Kunden an und kann dabei auf einen grossen Erfahrungsschatz aus über 60 Jahren Geschäftstätigkeit zurückgreifen.

### BAUHERRENTREUHAND – VON DER ERSTEN IDEE BIS ZUM SCHLÜSSELFERTIGEN PROJEKT PROFESSIONELL BEGLEITET

Im Rahmen unserer Angebote im Bereich Bauherrenberatung/-treuhand begleiten wir unsere Kunden von der ersten Idee, über das Projekt, die Realisierung bis zur Fertigstellung. Dabei spielen wir unsere jahrelange Erfahrung und Vernetzung im Markt aus und können eine durchgehende Kostenplanung und -verifizierung anbieten. Hierbei stützen wir uns auf einen Fundus von rund 3 000 abgerechneten Bauprojekten der letzten 60 Jahre. Neben dem Bauwissen verfügen wir über unsere Bewertungs- und Vermietungstätigkeit auch über einen grossen Wissensschatz bezüglich dem Nachfragermarkt: Unsere langjährigen Erfahrungswerte (Kostenkennwerte und Marktwissen) können wir ab der ersten Besprechung/Beratung mit dem Kunden in das Projekt einfließen lassen.

### VERZINKEREI KRIESSERN: SCHLÜSSELFERTIGE PRODUKTIONSHALLE NACH HÖCHSTEN STANDARDS

Insbesondere im Bereich Industriebau können wir durch unseren Standort im stark industrialisierten St. Galler Rheintal auf langjährige Erfahrungen mit Betriebsbauten unserer Kunden zählen. So konnten wir in den letzten Jahren für die Verzinkerei in Kriessern für den Hallenneubau das Baumanagement von A–Z übernehmen. Der Kunde konnte sich dabei von Beginn weg auf unsere Kostenplanung und die zeitgerechte Bauausführung nach höchsten Qualitätsansprüchen verlassen. Dabei ist der nahe und regelmässige Austausch zwischen unseren Bauleitern und dem Kunden

sehr wichtig – unsere Wege sind kurz und unkompliziert. Durch unsere Markterfahrung aus der Bewertung und Verwaltung von Renditeobjekten konnten wir unsere Beratungsleistungen auch im Rahmen der Einschätzung und Rentabilitätsrechnung bezüglich der Vermietbarkeit von zusätzlichen Flächen im Obergeschoss des Neubaus einbringen.

### LÄSSER AG, DIEPOLDSAU: PRODUKTIONSHALLE FÜR KÄSEPFLEGEROBOTER IN REKORDZEIT REALISIERT

Auch beim Neubau der Firma Lässer AG in Diepoldsau konnten wir unseren Kunden bei der Planung und Ausführung eines komplexen und zeitintensiven Projekts optimal unterstützen: Hier durften wir von der Planung der neuen Produktionsstätte für Käsepflegeroboter bis zur schlüsselfertigen Umsetzung mitwirken. Ursprünglich kommt Lässer aus der Produktion von Stickereimaschinen; das neue Geschäftsfeld mit den Käsepflegerobotern lief aber so gut an, dass bald ein Platzproblem am aktuellen Standort herrschte. Für unseren Kunden mit speziellen Anforderungen an die Lüftungstechnik in den Räumen übernehmen wir die Koordination mit spezialisierten Fachplanern und weiteren Partnern. Bereits bei der Planung lassen wir die Expertise dieser Spezialisten zum Wohle unseres Kunden einfließen. Weiters koordinieren wir alle Unternehmergruppen auf der Baustelle bis zur schlüsselfertigen Übergabe der neuen Produktions- und Montagehalle.

### MFH NORD 31/41, WALZENHAUSEN: WOHNBAU MIT BEWIRTSCHAFTUNGS-KNOWHOW

Auch für unsere Bewirtschaftungskunden – wir betreuen rund 6 000 Mietobjekte von rund 150 Kunden in der Region vom unteren Zürichsee bis an den Bodensee – bieten wir alle Leistungen aus einer Hand: So durften wir für unseren Kunden, die Just Immobilien AG, eine in die Jahre gekommene Wohnimmobilie in Walzenhausen komplett sanieren bzw. einen Abbruch/Neubau bis auf die Grundmauern realisieren. Dabei profitiert der Kunde von unserem ganzheitlichen Angebot: Wir konzipieren den Wohnbau (16 Wohnungen) von Beginn weg nach den uns bekannten



Lässer AG, Diepoldsau, Neubau Fertigstellung geplant 2023



MFH Nord 31/41, Walzenhausen, Fertigstellung 2. Etappe geplant 2023

Bedürfnissen der Mieter in dieser Region und können damit eine frühe Erstvermietung garantieren. Weiters hat der Kunde den Vorteil, dass die Bewirtschaftung bei der Materialisierung der neuen Wohnbauten am Tisch sitzt und somit die marktgerechte Produktausgestaltung garantiert ist.

Als Architekturbüro gegründet 1955 durch Antonio Cristuzzi sel. hat sich die Firma durch innovative architektonische Lösungen für Landwirtschaftsbetriebe und Einfamilienhausbesitzer einen Namen in der Architekturbranche im Rheintal gemacht.

Heute ist die Cristuzzi Gruppe DER Partner im St. Galler Rheintal für Architektur- und Immobiliendienstleistungen. Seit 1955 setzen sie sich in konstant hoher Dienstleistungsqualität für die Anliegen ihrer Kunden in den Bereichen Entwurf/Planung/Ausführung (Cristuzzi Architektur AG), Vermarktung/Verkauf/Bewirtschaftung

(Cristuzzi Immobilien-Treuhand AG) und Entwicklung (Cristuzzi Generalunternehmen AG) ein.

Geführt in der dritten Generation durch Marco Cristuzzi (Architekt ETH/SIA, Cristuzzi Architektur AG) sowie Daniel Romer (Dr. oec. HSG) und Andrea Cristuzzi (M.A. HSG) (Cristuzzi Immobilien-Treuhand AG), sind sie ein umfassender Dienstleister im Immobilien- und Baubereich. Dies mit unseren 35 Mitarbeitenden ab den beiden Standorten in Widnau (SG) und Mels (SG).

#### WEITERE INFORMATIONEN:

**Cristuzzi Immobilien Treuhand AG**  
Bahnhofstrasse 3  
9443 Widnau  
Tel. 071 727 06 20  
cristuzzi.ch



Verzinkerei Kriessern, Montlingen, Neubau 2020 fertig gestellt



## Handläufe retten Leben!

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

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

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

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

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

### STÜRZE KÖNNEN GROSSE, FINANZIELLE FOLGEN HABEN

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

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



Zusätzlicher, wandseitiger Handlauf – wo die Stufen breiter sind!

privaten und öffentlichen Gebäuden durch eine normgerechte Handlauf-Montage sicherer gestaltet haben.

### SICHERHEIT UND OPTIK HAND IN HAND

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

Jeder Sturz ist einer zuviel – und kann oftmals das ganze Leben verändern, darum: Sorgen Sie vor – sorgen Sie für Ihre Gesundheit und die Ihrer Kinder, Eltern und Mitmenschen! Die Profis von Flexo-Handlauf beraten Sie gerne rund ums Thema Handlauf.

### WEITERE INFORMATIONEN:

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



Ein beidseitiger Handlauf im Treppenhaus sollte selbstverständlich sein!

## Wohnen im Powerhaus

Die Mehrfamilienhäuser des Projekts «Bauen 2050 Urdorf» sind CO<sub>2</sub>-neutral und benötigen nur halb so viel Energie wie vergleichbare Gebäude. Dazu tragen auch die energieeffizienten Aufzüge von Schindler bei.

Wenn es zu einer Wohnüberbauung eine öffentliche Ausstellung gibt, dann muss das Projekt wohl schon speziell sein. Definitiv der Fall ist dies bei «Bauen 2050 Urdorf». Dabei handelt es sich um das neuste, im Mai 2022 realisierte Projekt der Stiftung Umwelt Arena Schweiz. Und wie es der Name der Bauherrin vermuten lässt, wurde hier speziell auf das Thema Nachhaltigkeit gesetzt. So ist die aus drei Mehrfamilienhäusern bestehende Wohnüberbauung in Urdorf vollständig CO<sub>2</sub>-neutral.

Dazu tragen auch die Aufzüge von Schindler bei: Neben der Möglichkeit zur Rekuperation haben sie auch einen geringen Standby-Verbrauch. «Unsere Wahl fiel auf Schindler, da ihre Lösung unsere Effizienzanforderungen erfüllte und das Preis-Leistungs-Verhältnis stimmte», sagt René Schmid, Inhaber des Büros René Schmid Architekten AG in Zürich. Zusammen mit der Stiftung Umwelt Arena hat er die Überbauung in Urdorf geplant und realisiert. «Schindler ist eine innovative Firma, die bestens zur Umwelt Arena passt», führt Schmid weiter aus. Jedes der drei Gebäude verfügt nun über einen Aufzug vom Typ Schindler 3300 mit Platz für acht Personen und einer Nutzlast von 630 Kilogramm.

«Unsere Personenaufzüge sind mittlerweile allesamt sehr energieeffizient», sagt auch Manuel Paller, der für das Urdorfer Projekt zuständige Verkaufsleiter Neuanlagen bei Schindler in Zürich. Ein geringer Strombedarf bei Aufzugsanlagen und die Möglichkeit zur Rekuperation werden heute immer mehr auch bereits in den Ausschreibungen verlangt, so Paller. Gerade bei Personenaufzügen in Mehrfamilienhäusern, die zwar nicht allzu intensiv genutzt werden, aber trotzdem immer in Bereitschaft sein



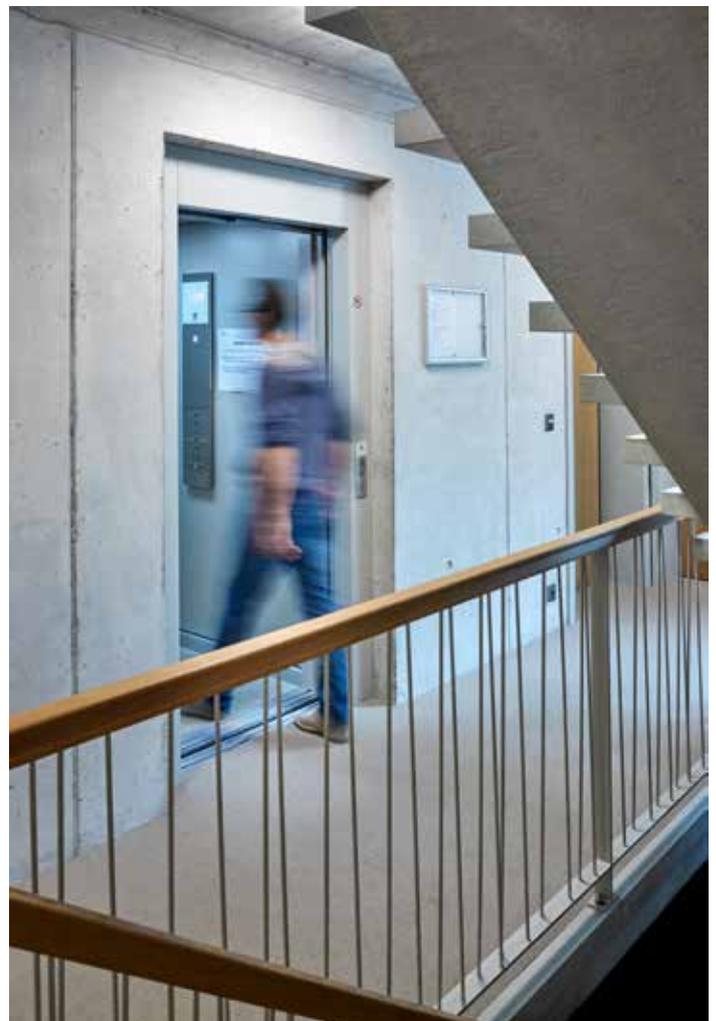
müssen, ist der Standby-Verbrauch relevant. «Wir haben alle Komponenten daraufhin optimiert, dass dieser Verbrauch so gering wie möglich ist», sagt Verkaufsleiter Paller. Und gemäss Architekt René Schmid habe für den Aufzugstyp Schindler 3300 ausserdem gesprochen, dass er keine Überfahrt benötigt und somit die Belegung der Dächer mit Photovoltaik-Panels optimiert werden konnte. Aber nicht nur auf den Dächern befinden sich Photovoltaik-Panels, sondern auch die Fassaden der Siedlung sind damit vollflächig ausgestattet. Insgesamt verfügen die drei Mehrfamilienhäuser über eine maximale Nennleistung von rund 300 Kilowatt-Peak.

Nicht von ungefähr bezeichnet die Bauherrin Umwelt Arena die Gebäude auch als «Powerhäuser»: Sie generieren selbst genügend CO<sub>2</sub>-neutrale Energie für den Betrieb der 39 Wohnungen inklusive Haushaltsstrom, Heizung und Warmwasser sowie für deren Kühlung im Sommer. Das clevere am Energiekonzept von «Bauen Urdorf 2050» ist, dass die überschüssige Solarenergie, die im Sommer anfällt, in

einer externen Power-to-Gas-Anlage in ein erneuerbares Gas umgewandelt werden kann. Dieses CO<sub>2</sub>-neutrale Gas füllt die Stromlücke im Winter, indem es im hauseigenen Blockheizkraftwerk wieder in Elektrizität und Wärme transformiert wird.

### WEITERE INFORMATIONEN:

**Schindler Aufzüge AG**  
Hauptsitz  
Zugerstrasse 13, 6030 Ebikon  
Tel. 041 445 31 31



## Mit Interesse und Fleiss zum Erfolg

Alle Dozierenden kämpfen mit dem gleichen Problem. Jede Woche sitzt eine Vielzahl von Studierenden in verschiedenen Kursen und wir versuchen, uns deren Namen zu merken. Das funktioniert mal weniger und mal besser; bei mir eher weniger. Und doch gibt es Studierende, die bleiben in Erinnerung. Nina Weingart ist so ein Fall: sie kam, sah und siegte.

Als Quereinsteigerin begann Nina ihre Arbeit als Sachbearbeiterin bei einer Versicherung und besuchte gleichzeitig den Kurs «Assistent/-in Bewirtschaftung Mietliegenschaften» an der Feusi. Nina war die stille, zurückhaltende ZuhörerIn. Im laufenden Kurs taute sie immer weiter auf, stellte kritische Fragen und engagierte sich sehr stark in der Klasse. Neugierig, interessiert

und motiviert. Für mich als Dozentin war schnell klar, dass ich sie in weiterführenden Kursen wiedersehen würde. Für Nina war das nicht so klar; sie war unsicher und wusste nicht, ob sie sich nach Abschluss des Kurses im September gleich für den Kurs «Immobilienbewirtschaftler/-in, eidg. FA», welcher im darauffolgenden Januar startete, anmelden sollte. Sie befürchtete, zu wenig Praxis zu haben und den Aufgaben nicht gerecht werden zu können. Nach ein paar ermutigenden Gesprächen wagte Nina dennoch den Schritt.

Im Januar startete der Kurs und ich sah viele bekannte Gesichter. Auch Nina strahlte mich erwartungsvoll an. Ich wusste, dass das Strahlen im Laufe des Kurses auch mal nachlassen würde, denn der Lernstoff lässt halt manchmal nur ein gequältes Lächeln zurück. Das Jahr verflog; interessante Lektionen, Gespräche, Lernkontrollen, Prüfungsängste, Probleme mit Mieter/-innen und Eigentümer/-innen, alles fand irgendwie Platz und schon bald standen die Prüfungen bevor. Auch in diesem Kurs war Nina voll bei der Sache, nie verlor sie das Interesse oder ihre Motivation. Kurz vor der Prüfung hielten Nervosität und die Versagensängste Einzug. In den letzten Schullektionen war deshalb das

Lernen nicht mehr so wichtig, es ging darum zuzuhören und zu motivieren.

Die Prüfungsergebnisse waren hervorragend und ich platzte vor Stolz auf alle meine Studierenden. Nina hat dem ganzen noch ein Sahnehäubchen verliehen: Mit einem Notendurchschnitt von 5.2 kam sie als ehemalige Quereinsteigerin in die Ränge.

Herzliche Gratulation an alle Absolventen und Absolventinnen und auf ein baldiges Wiedersehen an der Ausbildung «Immobilienreuhänder/-in mit eidg. Diplom» an der Feusi.

Cornelia Cerda  
Lehrgangisleiterin Weiterbildung

### WEITERE INFORMATIONEN:

**Feusi Bildungszentrum AG**  
Max-Daetwyler-Platz 1, 3014 Bern  
Tel. 031 537 37 37  
weiterbildung@feusi.ch



Jetzt anmelden  
an unserer  
Real Estate School



## Perfect Match im Tiny House

Maximaler Wohnraum auf zwei Etagen bei minimalem ökologischem Fussabdruck: vagabundo spannt bei seinen Tiny Houses mit Kaldewei zusammen.

Was brauchen wir wirklich – zum Leben und zum Wohnen? Für die Gründer des Architektur Start-up vagabundo Luca Knipp, Michael Leitner und Andreas Müller ist die Antwort auf diese Frage ihr mobiles Tiny House. Die jungen Unternehmer wollen das Wohnen auf kleinem Raum neu definieren: weniger Platz für mehr Freiheit. Und: nachhaltiger Wohnraum mit langer Lebensdauer. Dabei setzen sie auf regionale Materialien wie Holz und eine ressourcenschonende Produktion. Das passt perfekt zum Design- und Nachhaltigkeitsanspruch von Kaldewei und zu den Materialvorteilen kreislauffähiger Stahl-Emaile, die der Badhersteller im Laufe der Jahre nahezu perfektioniert hat. Die beiden Unternehmensphilosophien bildeten somit von Anfang an ein «Perfect Match».

«Bei unseren Tiny Houses war uns von Anfang an klar, dass wir eine lange Lebensdauer der Häuser gewährleisten müssen. Denn was bringt es, ein Mini-Haus zu kaufen, wenn es nicht mindestens genauso

lange hält, wie ein normales Haus?», beschreibt Luca Knipp, Architekt von vagabundo, die Idee des Start-ups.

Durch die lokale Produktion werden lange Lieferwege vermieden und da das Haus auf Stützen steht, muss auch der Boden nicht versiegelt werden, so wie es oftmals in der Bauindustrie der Fall ist. «Wir haben auf jede noch so kleine Stellschraube geachtet, die einen Einfluss auf den ökologischen Fussabdruck haben könnte. Als junges Unternehmen gestalten wir unsere Unternehmensprozesse von Anfang an möglichst klimafreundlich und erfüllen damit wichtige Standards» betont Michael Leitner, Wirtschaftsingenieur und bei vagabundo für das Projektmanagement zuständig. Darüber hinaus werden alle Treibhausgas-Emissionen, die sich nicht vermeiden lassen oder an anderer Stelle eingespart werden können, durch Kompensation ausgeglichen. Die maximale Transparenz bei der Nachverfolgbarkeit der Rohstoffe ist dem jungen Start-up wichtig.

Durch die Kombination von Nachhaltigkeit und Design in der Gestaltung sehen manche Experten in den Tiny Houses einen

neuen «Inbegriff des modernen Luxus». Aus diesem Grund passen auch Produkte von Kaldewei optimal in das Badezimmer der Mini-Häuser. Mit der Mienna Waschtisch-Schale und der von Werner Aisslinger designeden Dusche Superplan Zero sind die Badezimmer mit Premiumprodukten aus kreislauffähiger Stahl-Emaile ausgestattet und bieten neben Komfort auch Langlebigkeit und grosse Widerstandsfähigkeit.



Tiny House auf 2 Etagen von vagabundo.  
Bildquelle: Andreas Müller



Passen zueinander: Kaldewei-Waschtisch Mienna im Tiny House. Bildquelle: Andreas Müller

### WEITERE INFORMATIONEN:

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

## Aargauer Messe-Highlight – Bauen+Wohnen 2023

### Messe Bauen+Wohnen

20. – 23.04.2023 Tägi Wettingen

#### 16. BAUEN+WOHNNEN AARGAU

Tägi Wettingen

20.–23. April 2023  
Do + Fr, 13–20 Uhr  
Sa + So, 10–18 Uhr

www.bautrends.ch

#### Eintritt

Donnerstag gratis  
Fr–So CHF 8.–/Tag

Kinder bis 16 Jahre in Begleitung  
Erwachsener gratis

Vom 20. bis 23. April 2023 findet die beliebte Frühlingmesse Bauen+Wohnen im Tägi Wettingen wieder statt. Hauseigentümer, Bauinteressierte, Planer und Architekten erleben an der Messe live die Bereiche Bauen, Wohnen, Garten und Energie. Das grosszügige Freigelände lässt die Herzen der Gartenliebhaber höherschlagen und lädt zum Verweilen am Street-food-Festival ein.

Die Vorbereitungen laufen auf Hochtouren und die Vorfreude ist bei Messeveranstalter Marco Biland sichtlich spürbar: «Wir hatten einen überaus gelungenen Messe-Auftakt im letzten Jahr und lagen mit über 14000 Besuchern weit über unseren Erwartungen. Wir sind fast überrannt worden und die Resonanz war durchwegs positiv. Wir sind überzeugt, dass sich die Wettinger Erfolgsgeschichte im April wiederholt und es erneut ein erfolgreiches Erlebnis für Besucher und Aussteller wird. Unsere vier Messehallen im Tägi sind bereits vollbelegt und wir erleben eine grosse Nachfrage und ein hohes Interesse an Themen rund um die energetische Optimierung des Gebäudes. Die aktuellen Energiepreise bewirken eine Neubewertung und ein Umdenken bei vielen Menschen.»

Bezüglich den Messe-Inhalten verrät Biland folgendes: «An der Bauen+Wohnen 2023 wird es ein Schwerpunkt sein, Lösungen zu präsentieren, Vorträge zu Top-Themen zu halten und das Fachwissen von Experten zu vermitteln.» Die Themenschwerpunkte decken alle Bereiche rund um die Wohnimmobilie ab. Vom Kauf und Bau bis zum Wohnen und Sanieren. Die beliebten kostenlosen Fachvorträge thematisieren die Bereiche Innenausbau, Energie und Eigenheim. Die Sonderschau und das Forum Ladestrom und Elektromobilität informieren über Lösungen zu Ladeinfrastrukturen im Ein- und Mehrfamilienhaus, das Forum Architektur lädt Architekten, Planer, Vertreter öffentlicher Hand, Investoren und Bauinteressierte zum Thema «Zirkuläre Architektur – kreislauffähiges Bauen» ein und beim Forum Photovoltaik und Speicher dreht sich alles rund um den Ausbau der Photovoltaik mit einer Solaroffensive.

«Die persönliche Beratung kann tatsächlich durch nichts ersetzt werden. Genau aus diesem Grund ist die Bauen+Wohnen gerade jetzt wichtig und holt die Besucher bei ihrem Bedürfnis nach Informationen ab», zieht Messeveranstalter Marco Biland Resümee.

Wer also neue Inspiration zum Bauen und Wohnen sucht, sich für die Energiezukunft interessiert oder eine individuelle kostenlose Erstberatung durch einen Experten der energieberatungAargau wünscht, ist vom 20. bis 23. April 2023 an der Messe Bauen+Wohnen Aargau im Tägi Wettingen genau richtig.



#### WEITERE INFORMATIONEN:

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



## CAS Bestellerkompetenz – Projekt- und Gesamtleitung im Bauprozess

Ein erfolgreiches berufsbegleitendes Weiterbildungsangebot auf Fachhochschulniveau der Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften (ZHAW).

Zertifikatslehrgang für die Projektsteuerung im Bau- und Immobilienbereich an der ZHAW.

Die im Bau- und Immobilienbereich zunehmend gefragten gesamtheitlichen und nachhaltigen Lösungen stellen hohe Ansprüche an das Projektmanagement und die Projektsteuerung. Dies gilt sowohl für die Anbieterseite (Immobilienfachleute, Planer und Unternehmer), wie auch für die Auftraggeberseite, die privaten und öffentlichen Bauherren sowie Immobilienbesitzer und -bewirtschafter. Um das entsprechende Wissen der Bau- und Immobilienfachleute zu verbessern, bietet die Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften in Winterthur den berufsbegleitenden Zertifikatslehrgang CAS Bestellerkompetenz – Projekt- und Gesamtleitung im Bauprozess an. Der praxisorientierte Weiterbildungskurs basiert auf aktuellsten Methoden und Erfahrungen und setzt die Teilnehmenden in die Lage die Prozesse von anspruchsvollen Planungs- und Bewirtschaftungsprojekten gesamtheitlich und zielführend zu gestalten und zu leiten. Gleichzeitig

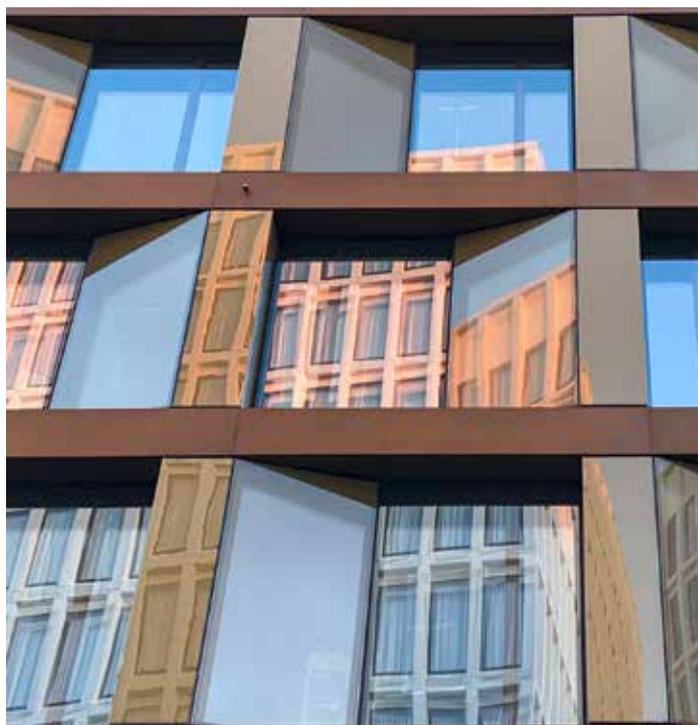
werden sie sensibilisiert für Fragen der Sozialkompetenz, der Betriebswirtschaft, des projektbegleitenden Facilitymanagements sowie der Markt- und Kundenorientierung.

Der Zertifikatslehrgang wird bereits seit vierundzwanzig Jahren mit grossem Erfolg durchgeführt. Rund 30 kompetente Fachleute als ReferentInnen stellen den aktuellen Bezug zur Praxis und zum neuesten Stand des Wissens sicher. Aufgrund der interdisziplinären Herkunft und breit gefächerten Kompetenz der Kursteilnehmenden ist der Erfahrungsaustausch eine zusätzliche Bereicherung und wichtiger Faktor für den persönlichen Lernerfolg.

Der Weiterbildungskurs mit 23 Kurstagen findet vom 29. September 2023 bis am 5. Juli 2024 jeden zweiten Freitag in Winterthur statt. Anmeldeschluss ist der 25. August 2023.

#### WEITERE INFORMATIONEN:

Eric Labhard  
Tel. 044 790 33 11  
eric.labhard@bluewin.ch  
www.zhaw.ch/archbau/weiterbildung



**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**

**BEWEISSICHERUNG**

**STEIGER BAUCONTROL AG**  
 Schadenmanagement Bauimmissionsüberwachung

Rissprotokolle St. Karlstrasse 12  
 Postfach 7856  
 Nivellements 6000 Luzern 7  
 Kostenanalysen Tel. 041 249 93 93  
 mail@baucontrol.ch  
 Erschütterungs- www.baucontrol.ch  
 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**, Überlander 2, 8953 Diessen, Telefon 058 359 59 41  
 Unsere weiteren Geschäftsstellen: Bremgarten AG, Frauenfeld, Freienbach, Lenzburg, Rheinfelden, Schaffhausen, Seuzach, Unteriggenthal, Wädenswil, Wetzikon und Zürich

**HAUSWARTUNGEN**

Hauswartungen  
**D. REICHMUTH GmbH**

**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

**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

**IMMOBILIENSOFWARE**

**ID·Cloud**  
**Real Estate Mgmt**

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

**InterDialog**  
 SOFTWARE AG

info@interdialog.ch  
 www.interdialog.ch

**GARAIO REM**  
**NÄHER AN DER IMMOBILIE**  
 www.garaio-rem.ch

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

**GARAIOREM**

**IMMOMIG**

Software, Website & Portal

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

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

**SCHÄDLINGSBEKÄMPFUNG**

**RATEX AG**

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

## SPIELPLATZGERÄTE



### Gute Spielplätze

Mit Sicherheit gut beraten.  
Neuanlagen, Sanierungen,  
Sicherheitsberatungen.

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

## \_\_GTSM\_Maglingen AG\_\_

Planung und Installation für Spiel & Sport  
Grossackerstrasse 27  
8105 Regensdorf  
Tel. 044 461 11 30  
Fax. 044 461 12 48  
[info@gtsm.ch](mailto:info@gtsm.ch)  
[www.gtsm.ch](http://www.gtsm.ch)

### WASSERSCHADENSANIERUNG BAUTROCKNUNG



- 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

Silbernstrasse 10  
8953 Dietikon  
Tel +41 (0)43 322 40 00  
Fax +41 (0)43 322 40 09  
[info@trockag.ch](mailto:info@trockag.ch)  
[www.trockag.ch](http://www.trockag.ch)

SVIT Schweiz  
Maneggstrasse 17, 8041 Zürich  
T 044 434 78 88  
www.svit.ch

## PRÄSIDIUM UND GESCHÄFTSLEITUNG SVIT SCHWEIZ

### Präsident:

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

**Vizepräsident, Vertretung Deutsch-  
schweiz & Ressort Branchen-  
entwicklung:** Michel Molinari,  
Basellandschaftliche Kantonalbank,  
Rheinstrasse 7, 4410 Liestal,  
michel.molinari@blkb.ch

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

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

### Ressort Recht & Politik:

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

### Ressort Finanzen:

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

### CEO SVIT Schweiz:

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

### Stv. CEO SVIT Schweiz:

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

## SCHIEDSGERICHT DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT

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

## SVIT-STANDESGERICHT

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

## REGIONALE SVIT-MITGLIEDER- ORGANISATIONEN

### SVIT AARGAU

**Sekretariat:** Fabienne Lüthi  
Bahnhofstrasse 55, 5001 Aarau,  
T 062 836 20 82, info@svit-aargau.ch

### SVIT BEIDER BASEL

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

### SVIT BERN

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

### SVIT GRAUBÜNDEN

**Sekretariat:** Marlies Candrian,  
Bahnhofstrasse 8, 7001 Chur  
T 081 257 00 05,  
svit-graubuenden@svit.ch

### SVIT OSTSCHWEIZ

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

### SVIT ROMANDIE

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

### SVIT SOLOTHURN

**Sekretariat:** Tina Strausak,  
Strausak Immobilien GmbH,  
Rötistrasse 22, 4500 Solothurn  
T 062 212 32 88, svit-solothurn@svit.ch

### SVIT TICINO

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

### SVIT ZENTRALSCHWEIZ

**Geschäftsstelle:**  
Nicole Kirch, Kasernenplatz 1,  
6003 Luzern, T 041 508 20 18,  
nicole.kirch@svit.ch  
**Rechtsauskunft für Mitglieder:**  
svit.ch/de/svit-zentralschweiz/services-svit-  
zentralschweiz

### SVIT ZÜRICH

**Sekretariat:** Siewerdtstrasse 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 AARGAU

23.03.23 Mitgliederversammlung  
20.04.23 SVIT Frühstück  
31.05.23 Golf- und  
Wanderturnier  
28.09.23 Generalversammlung  
16.11.23 SVIT Frühstück

### SVIT BERN

02.05.23 Frühjahrversammlung  
06.06.23 InfoMeet  
16.06.23 Powermeeting  
Region Biel-Seeland  
04.09.23 InfoMeet  
14.09.23 Generalversammlung  
21.09.23 ImmoFuture Day 2023  
12.10.23 Tagesseminar  
08./09.11.23 Berner  
Immobilientage

### SVIT GRAUBÜNDEN

15.05.23 Generalversammlung

### SVIT OSTSCHWEIZ

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 TICINO

01.06.23 Assemblée generale

### SVIT SOLOTHURN

31.03.23 Eigenheim-Messe mit  
Fachvortrag  
12.05.23 Mitglieder-Kaffee  
tbd SVIT-Day (Jubiläum)

### SVIT ZENTRALSCHWEIZ

23.03.23 Schindler Event  
mit SVIT Aargau  
12.05.23 Generalversammlung  
22.06.23 Lunch-Break  
24.08.23 ImmoBoot  
26.10.23 Businesslunch

### SVIT ZÜRICH

30.03.23 Generalversammlung  
20.04.23 Politpodium  
12.05.23 Golfturnier  
08.06.23 Stehlunch  
06.07.23 Sommerevent

### 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

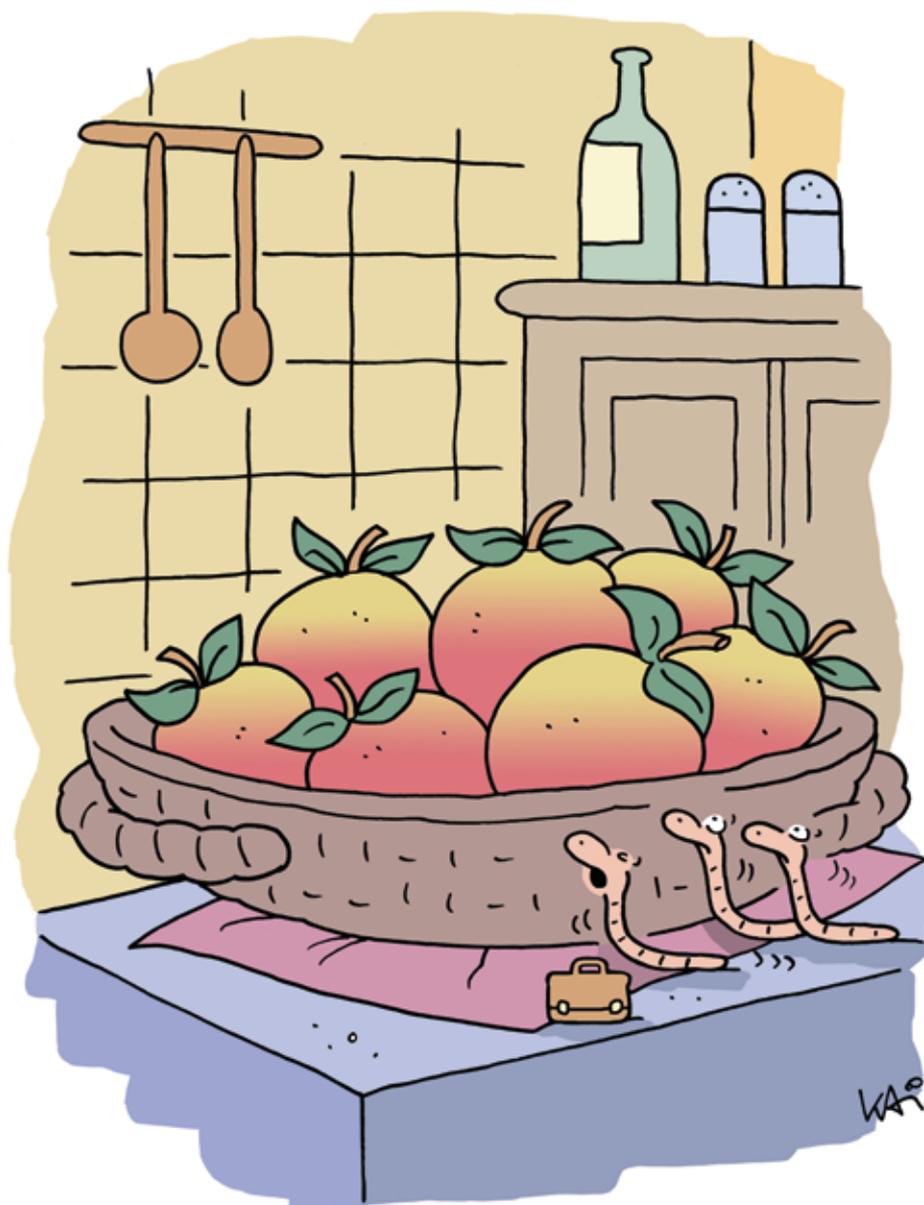
28.03.23 Generalversammlung  
28.03.23 Real Estate  
Symposium  
19.04.23 76. Lunchgespräch  
12.07.23 77. Lunchgespräch  
14.09.23 KUB Focus  
07.11.23 78. Lunchgespräch

### SCHWEIZERISCHE MAKLERKAMMER

28.03.23 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  
01.06.23 FM Day  
21.09.23 Good Morning FM!



„Und hier unser Angebot an frisch  
gepfückten Einfamilienhäusern.“



**\*KAI FELMY**

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



ISSN 2297-2374

**ERSCHEINUNGSWEISE**  
monatlich, 12x pro Jahr

**ABOPREIS FÜR  
NICHTMITGLIEDER**  
78 CHF (inkl. MWST)

**EINZELPREIS**  
7 CHF (inkl. MWST)

**AUFLAGEZAHL**  
Beglaubigte Auflage: 2778  
(WEMF 2022)  
Gedruckte Auflage: 3500

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

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

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

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

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

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

Let's go liquid!



**FUGENLOS  
SCHÖN!**



Mehr über unsere Flooring-  
Systeme erfahren:



# ALSAN FLOORING

Fugenlose Bodensysteme für Drinnen und Draussen

Egal welche Anforderungen an den Boden gestellt werden: Alsan Bodensysteme erfüllen diese Bedürfnisse. Soll es der Wohlfühlboden fürs Zuhause sein? Oder muss er schwere Lasten tragen? Bei uns finden Sie für alles eine Lösung. [www.soprema.ch](http://www.soprema.ch)

**SO STARK. SOPREMA.**



**SOPREMA**



Bauherrenberatung  
Immobilienberatung  
Unternehmensberatung

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

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

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