

FOKUS  
DUNJA KOVÁRI-  
BINGGELI IM  
INTERVIEW →

— 04

POLITIK  
EINGRIFFE IN  
DEN WOHNUNGS-  
MARKT

— 11

IMMOBILIEN-  
WIRTSCHAFT  
WERTAUS-  
GLEICH BEI  
AREALEN

— 14

BAU & HAUS  
KLAVIATUR DER  
KÜHLUNG

— 44

MASSNAHMEN FÜR  
GESUNDES STADTKLIMA





## GENUG IST GENUG

Unsere Branchenkollegen in der Westschweiz waren jüngst mit einer neuen «Maklerdienstleistung» des Konkurrenten Neho konfrontiert: Das Immobilienangebot auf der Plattform vervielfachte sich quasi über Nacht. Technisch möglich machte dies das sogenannte «Web Crawling», das Absaugen von Objektdaten von anderen Online-Marktplätzen im grossen Stil. Nun ist das Phänomen zwar nicht neu und mittlerweile in der ganzen Schweiz verbreitet. Auch ist das Web Crawling Grundlage für vielfältige hilfreiche Marktbeobachtungen und verbessert damit die Transparenz. Aber das PropTech-Unternehmen zündete die nächste Stufe. Statt die Clicks direkt auf die ursprüngliche Plattform weiterzuleiten, wollte Neho mehr, nämlich die Kontaktangaben. Um weitergeleitet zu werden, mussten Interessenten ihre persönlichen Daten hinterlassen.



Es ist nicht das erste Mal, dass Nehos Geschäftsgebaren Fragen zur Rechtmässigkeit aufwirft. Eine aggressive, auf die Konkurrenz zielende Werbekampagne oder das Honorarmodell bei der Vermittlung von Entwicklungsarealen zogen bereits die Aufmerksamkeit von Juristen auf sich.

Innovation ist gut, Wettbewerb auch. Aber hier dehnt ein Anbieter die Grenzen des guten Geschäftsgebarens aus. Allenfalls sind die Handlungen sogar illegal. Zu Recht reagierte unter anderem der SVIT Romandie scharf, was dazu führte, dass der Service wieder eingestellt wurde. In der Deutschschweiz wurde dieser gar nicht erst lanciert. Auch hier sind wir gerüstet, eine solche Grenzübertretung nicht hinnehmen zu müssen.

Ich bin der festen Überzeugung, dass massgeschneiderte Leistungen, Erfahrung und eine individuelle Betreuung im Maklergeschäft gerade wegen der zunehmenden Digitalisierung den Unterschied ausmachen. In unserer Ausbildung und in unserem Verband legen wir hier den Fokus. Preismodelle für das Maklergeschäft sind für den erfolgreichen Geschäftsabschluss eher ein Nebenschauplatz.



## Legen Sie Ihr Immobilienportfolio in gute Hände.

Wir vereinfachen alle Entscheidungen rund um Immobilien – durch Transparenz und mit einem sicheren Gespür für Ihre Bedürfnisse.

[markstein.ch](https://www.markstein.ch)





— 11

## IMMOBILIENPOLITIK

### EINGRIFFE IN DEN WOHNUNGSMARKT

WOHNBAUFÖRDERUNG DURCH DIE KOMMUNEN KOSTET VIEL UND BRINGT KAUM DIE GEWÜNSCHTEN ERGEBNISSE. DIE LINKE BETREIBT DAMIT VOR ALLEM KLIENTELPOLITIK.



— 14

## IMMOBILIENWIRTSCHAFT

### WERTAUSGLEICH BEI AREALEN

AREALENTWICKLUNG FINDET ZUNEHMEND AUF GRUNDSTÜCKEN MIT MEHREREN EIGENTÜMERN STATT. EINE FRÜHZEITIGE BERÜCKSICHTIGUNG DER STRATEGISCHEN UND WIRTSCHAFTLICHEN ANLIEGEN DER BETEILIGTEN AKTEURE ERHÖHT DIE CHANCEN AUF ERFOLG.



— 44

## BAU & HAUS

### KLAVIATUR DER KÜHLUNG

MIT DEM KLIMAWANDEL SIND IM SOMMER STEIGENDE TEMPERATUREN ZU ERWARTEN. ZÜRICH BEMÜHT SICH UM MASSNAHMEN ZUR KÜHLUNG UND ERMUTIGT AUCH PRIVATE EIGENTÜMER VON LIEGENSCHAFTEN, MIT INTERVENTIONEN EINEN BEITRAG ZU LEISTEN.

## — FOKUS

### 04 «WIR BRAUCHEN EINE KULTUR DER NEUGIER»

Die Stadtplanerin Dunja Kovári-Binggeli, Gründerin und Mitinhaberin von sa\_partners, erklärt, was gutes Stadtklima ausmacht und warum die Schweiz eine Vorreiterrolle einnehmen kann.

## — IMMOBILIENWIRTSCHAFT

### 12 BEVÖLKERUNG MIT INS BOOT HOLEN

Eine Mehrheit der Bevölkerung will zwar keine weitere Zersiedlung der Landschaft; wenn es aber um die Verdichtung von Arealen und Quartieren geht, entsteht grosser Widerstand.

### 16 BINDING PREIS GEHT NACH LAUSANNE

Der «Binding Preis für Biodiversität» ist der wichtigste Umweltpreis der Schweiz. Die Wohnüberbauung «Pra Roman» in Lausanne überzeugte die Jury mit ihrem ökologischen und sozialen Ansatz.

### 18 ENTWICKELN LOHNT SICH WEITERHIN

Rund um den Immobilienmarkt hat sich in den letzten Jahren viel verändert. Doch langfristig betrachtet, lohnen sich Investitionen in Areal- und Projektentwicklungen trotz weiterhin schwieriger Rahmenbedingungen.

### 20 WELCHES LAND IST MEHR WERT?

In einer Schätzung wurde in der Realwertmethode für eine unbebaute Parzelle der absolute Landwert für Bauland eingesetzt, bei der bebauten Nachbarliegenschaft ein reduzierter Landwert. Ist dies gerechtfertigt?

### 22 BEVÖLKERUNGSSTRUKTUR IM WANDEL

Unterschiedliche Bevölkerungsgruppen haben unterschiedliche Wohnbedürfnisse. Für Planer und Entwickler von Wohnimmobilien ist es deshalb von Vorteil, Veränderungen der Bevölkerungsstruktur vorausszusehen.

### 24 DER MONAT IN DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT

## — IMMOBILIENRECHT

### 30 GRENZMAUER UND NÄHERBAURECHT

Der erste Entscheid befasst sich mit dem Eigentum an einer Grenzmauer. Im zweiten Entscheid erörtert das Bundesgericht die Auswirkungen von öffentlich-rechtlichen Gebäudeabständen auf ein gegenseitiges Näherbaurecht.

### 34 KOMMENTAR ZUM STOCKWERKEIGENTUM

Kürzlich ist die Neuauflage des SVIT-Kommentars zum Stockwerkeigentum von Amédéo Wermelinger erschienen. Er nimmt alle Änderungen auf, die in den letzten Jahren in Lehre, Gesetzgebung und Rechtsprechung ergangen sind.

## — BAU & HAUS

### 36 NEUE BACHLÄUFE IM HORWER ZIEGELEIPARK

Auf dem früheren Ziegeleigelände wird Geschichte weitergeschrieben. Dabei waren besonders die Freiräume das Leitmotiv der Arealentwicklung.

### 40 ERSTE MINIWÄLDER SCHLAGEN WURZELN

Anfang November 2023 wird der erste Miniwald auf einem Unternehmensgelände in Zürich gepflanzt. Der Wald entsteht auf dem Areal von Entsorgung + Recycling Zürich.

### 42 WASSERKREISLÄUFE NEU DENKEN UND NUTZEN

Im Zentrum der Fachtagung Urban & Grün der ZHAW stand das Thema Wasser im Siedlungsraum. Der Klimawandel und der Verlust an Biodiversität sind für das Wassermanagement im Siedlungsraum eine grosse Herausforderung.

## — IMMOBILIENBERUF

### 46 MERKBLATT ZU LEHRSTELLENINSERATEN

### 47 KURZMELDUNG BERUF

### 49 AKTUELLE LEHRGÄNGE

### 50 BERUFSBILDUNGSANGEBOTE DES SVIT

## — VERBAND

### 52 RÜCKBLICK AUF DAS SREF 2023 IN LUZERN

### 55 GEWINNER SVIT AWARD 2023

### 56 VORSCHAU KUB FOCUS





# WIR BRAUCHEN EINE KULTUR DER NEUGIER



Die Stadtplanerin Dunja Kovári-Binggeli, Gründerin und Mitinhaberin von sa\_Partners, erklärt, was gutes Stadtklima ausmacht und warum die Schweiz eine Vorreiterrolle einnehmen kann.

INTERVIEW – DIETMAR KNOPF\*  
FOTOS – URS BIGLER

## Ist ein angenehmes Stadtklima ein individuelles Empfinden oder gibt es dafür objektive Kriterien, die wir messen können?

Dunja Kovári-Binggeli: Das Empfinden des Stadtklimas ist natürlich subjektiv, dennoch gibt es objektive Kriterien, die messbar sind, beispielsweise Temperaturen. Besonders zu schaffen machen uns Tropennächte, von denen wir ab Temperaturen von 20 Grad sprechen. Weitere messbare Aspekte des ▶

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





Klimas sind die Niederschlagsmengen – sogenannte Starkniederschläge. Auch sie fordern Städte zusehends heraus. Nicht zuletzt ist es auch die Luftverschmutzung in unseren Städten, die uns zusetzt.

**Sie sagen, das Stadtklima sei eine Querschnittsaufgabe. Welche Akteure sollten daran beteiligt sein?**

Wenn eine Stadtbahn wie die Limmattalbahn gebaut wird, dann gibt es unzählige Synergien oder «QuickWins» – zum Beispiel die Begrünung der Trassees oder der Haltestellenanlagen. Es lohnt sich, die verschiedenen Fachrichtungen aus Verkehr, Infrastruktur, Unterhalt, Hochbau, Städtebau und Landschaft zu beteiligen. Da ein Grossteil des Immobilienbestandes in den Städten Privatpersonen gehören – in der Stadt Zürich sind es rund 70% –, sind Veränderungen ohne ihre Zustimmung kaum möglich. Die Privaten und die Wirtschaft müssen also auch mit am Tisch sein. Und da Stadtklima ein vergleichsweise junges Thema ist, ist auch die Zusammenarbeit mit der Forschung Erfolg versprechend.

**BIOGRAPHIE  
DUNJA KOVÁRI-  
BINGGELI**

(\*1974) ist Gründerin und Mitinhaberin von sa\_partners. Sie hat Stadt- und Regionalplanung an der TU Berlin und TU Wien studiert und ist Preisträgerin des Erwin-Stephan-Preises. Kovári-Binggeli arbeitete für internationale Büros und Institutionen in Zürich und Den Haag. Ausserdem war sie Dozentin an der Fachhochschule St. Gallen und ist u. a. Mitglied der Kommission für Naturschutz und Freiraumgestaltung der Stadt Zürich. Kovári-Binggeli ist verheiratet und lebt mit ihrem Mann und ihrer Tochter in Zürich.

**Wie hängen der Klimawandel und die Überhitzung unserer Städte zusammen?**

Die allgemeinen Auswirkungen des Klimawandels spüren wir in den Städten ganz besonders, in der Schweiz ist es seit Beginn der Industrialisierung zwei Grad wärmer geworden. Städte haben eine hohe bauliche Dichte und einen hohen Anteil an versiegelten Flächen wie Strassen und Plätzen, welche die Hitze speichern und wieder abgeben. Umgekehrt heisst das, mit mehr grosskronigen Bäumen, mehr Grün- und unversiegelten Flächen können wir unsere Städte kühlen.

**Welche Kriterien, wie zum Beispiel Baumaterialien, beeinflussen das Stadtklima?**

Was die Bausubstanz betrifft, spielen die Materialwahl und Farbgestaltung wichtige Rollen, ebenso die Fassadenbegrünung. Helle Oberflächenbeläge reflektieren die Strahlung der Sonne stärker und bleiben in der Nacht kühl. Dagegen nehmen dunkle Oberflächen die Energie auf und geben sie als Wärme in der Nacht wieder ab.



“  
FÜR EIN GUTES  
STADTKLIMA  
SIND NEUE  
LÖSUNGEN UND  
ANPASSUNGEN  
DER GESETZLI-  
CHEN RAHMEN-  
BEDINGUNGEN  
NÖTIG.  
”

**Einerseits müssen wir die Städte verdichten, andererseits behindern massive Baukörper die Luftzirkulation. Dazu brauchen wir für die Kühlung der Städte mehr Freiflächen und Grünräume. Wie passt das zusammen?**

Innenverdichtung und Begrünung müssen sich nicht ausschliessen. Dafür gibt es in der Stadtplanung den Begriff der doppelten Verdichtung. Das bedeutet, wenn wir hoch bauen, kann Raum für neue Grünflächen entstehen. Das ist ein sehr spannender Aspekt der Hochhausthematik. Andererseits sind beispielsweise Einfamilienhäuser eine flächenmässig ineffiziente Lösung, denn sie verbrauchen viel Grundfläche für wenig Menschen. In dicht bebauten Stadtgebieten brauchen wir Grünflächen für eine gute Luftzirkulation zwischen den Gebäuden. Deren Anordnung kann dabei entscheidend sein. Die Wohnsiedlungen neuerer Zeit am Fuss des Höngherbergs sind problematisch: Sie blockieren die Kaltluftströme in die Zürcher Innenstadt. Ein gutes Stadtklima ist ein Zusammenspiel vieler Faktoren.

**Zusammenhängende Freiräume sorgen für Frischluft und Kühlung. Wie lassen sich solche Frischluftschneisen in dicht besiedelten Städten umsetzen?**

Veränderungen im Bestand sind schwierig umsetzbar, also Abrisse in diesem Kontext gibt es kaum in der Schweiz. In den Niederlanden, wo ich einen Teil meiner Ausbildung absolviert habe, kommt es vor, dass grossmassstäbliche Eingriffe zum Wohl der Allgemeinheit geplant und auch umgesetzt werden. Umso wichtiger ist es bei uns, bei neuen Areal- und Siedlungsentwicklungen eben auch auf stadtklimatische Aspekte zu achten.

**Für eine stadtklimatisch gute Siedlungsentwicklung schlagen Sie flächige, lineare und punktuelle Strukturen vor. Können Sie das Konzept genauer beschreiben?**

Zu den flächigen Strukturen zählen Regeln zu Versiegelung, Begrünung oder Bebauung: entsiegelte Innenhöfe, begrünte Dächer und gepflanzte Bäume. Von beidem kann es für ein gutes Stadtklima und auch für mehr Biodiversität nach unserer Meinung in unseren bestehenden Städten nicht zu viel geben. Überlagert werden diese Gebiete von linearen Strukturen (unter anderem Kaltluftleitbahnen und Alleen) sowie von punktuellen Strukturen der Klimaanpassung (beispielsweise eine Reduktion von Wärmeinseln oder klimaangepasste Platzgestaltungen). Diese Strukturen des Stadtklimas sollten mit den planerischen Absichten der Bereiche Siedlung, Städtebau, Mobilität und Erschliessung abgestimmt sein.

**All diese Konzepte sind wunderbar, berühren aber die Bedürfnisse unterschiedlichster Interessengruppen. Wie lässt sich unter diesen Voraussetzungen ein vernünftiger Kompromiss finden?**

Grosse Veränderungen können wir nur durchsetzen, wenn wir die breite Akzeptanz der Bevölkerung haben. Wenn wir aufzeigen können, welche Benefits aus einem guten Stadtklima entstehen für den Menschen, für die Natur, für die Wirtschaft. Lösungen für ein gutes Stadtklima sind weltweit gefragt. Diesen Wirtschaftsfaktor gilt es auszuspielen.

**Wie sieht es seitens der Gemeinden und Kantone mit der Umsetzung aus?**

Verwaltungen ähneln Königreichen, die nur ungern von ihren gewohnten Mustern abweichen und von ihrer Entscheidungsmacht abgeben wollen. Doch ▶



neuartige Lösungen, wie sie im heute allgegenwärtigen Wandel nötig sind, entstehen nur aus einer Neugier und dem Hinterfragen des Status quo. In diesem Punkt müssen wir die Angst vor dem Miteinander und einem möglichen Scheitern überwinden.

**Welche Herausforderungen kommen auf unsere Städte in den nächsten Jahren zu?**

Die Temperaturen werden weiter zunehmen und damit die Trockenheit, aber auch die Starkniederschläge. Wenn sich die Luft erwärmt, nimmt sie mehr Feuchtigkeit auf, die sich nach ihrer Sättigung in gewaltigen Mengen entlädt. Wir müssen uns also überlegen, wo und wie wir das Wasser ableiten oder noch besser speichern wollen. Hinzu kommt das Thema Biodiversität, inzwischen ist sie in den Städten sogar grösser als in Landwirtschaftszonen. Und zuletzt bleibt eine Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen ein wichtiges Ziel.

**Sie bearbeiten in Ihrem Büro auch internationale Aufträge. Wo steht die Schweiz im Vergleich zu anderen Ländern, was die Klimaqualität ihrer Städte betrifft?**

Die Schweiz ist in Sachen öffentlicher Verkehr führend. Darauf dürfen wir zu Recht stolz sein. Der öffentliche Verkehr wiederum hat sehr starke Auswirkungen, Stichwort CO<sub>2</sub>-Emissionen, auf das Stadtklima. Der nächste Schritt sollte sein, unser erfolgreiches System zeitgemäss mit grosszügigen E-Bike- und E-Auto-Infrastrukturen und Sharing-Modellen (z. B. einer stadt-eigenen Fahrzeugflotte) zu erweitern. Übertreffend ist die Schweiz auch im Bereich der Architektur und Gebäudetechnik. Beides – Verkehr und Gebäude (Heizung, Kühlung) – machen den Löwenanteil des CO<sub>2</sub>-Ausstosses aus. Die Schweiz hat also alle Voraussetzungen und

auch das Geld dazu, an der Spitze mitzumachen. Diese Chance sollte sie unbedingt wahrnehmen und sich weiterentwickeln.

**Zum Schluss möchte ich noch über zwei internationale Projekte sprechen, die Sie derzeit bearbeiten: das Höhenentwicklungskonzept für die Stadt Karlsruhe und den Eco-Masterplan für Qatar. Was planen Sie dort?**

Die Stadt Karlsruhe gründet auf einer barocken Planstadt mit Schloss im Zentrum und einem strahlenförmigen Innenstadtgrundriss. Für das Hochhauskonzept haben wir uns folgende übergeordnete Fragen gestellt: Wie kann mit Hochhäusern das Stadtbild weiter akzentuiert, eine Innenverdichtung, ein gutes Stadtklima und sogar günstiger Wohnraum gefördert werden? Und spezifisch: Wo und unter welchen Voraussetzungen sollte ein Hochhaus in Karlsruhe genehmigt werden? Welche Anforderungen müssten an Gebäude und Umgebung, vor allem die Erdgeschoss und die umgebende Platzgestaltung gestellt werden? Unser Höhenentwicklungskonzept dient als Arbeitshilfe und Orientierungsrahmen für die zukünftige Entwicklung von Karlsruhe in der dritten Dimension. Bei dem Auftrag in den Emiraten erarbeiten wir mit einem internationalen und interdisziplinären Team einen Masterplan für einen Öko-Tourismus im Kontext eines Unesco-Weltkulturerbes. Dabei steht die Schaffung eines touristischen Landmarks mit Fokus auf den Umweltschutz und der Förderung der ökologischen Infrastruktur im Zentrum. Bei diesem Projekt sind wir für den Entwurf des Masterplans und die Erarbeitung einer Umsetzungsstrategie verantwortlich.

“  
**IN DEN AUSBAU DER DIGITALEN UND GRÜNEN INFRASTRUKTUR MÜSSEN MEHR FINANZIELLE MITTEL FLIESSEN.**



**\*DIETMAR KNOPF**

Der diplomierte Architekt ist Chefredaktor der Zeitschrift Immobilien.



SO STARK.  
SOPREMA.

Mehr Infos  
finden Sie hier



## GEMEINSAM BAUEN WIR HEUTE DIE GEBÄUDE DER ZUKUNFT

Welche Bauvorhaben Sie auch immer realisieren wollen, als starker Partner an Ihrer Seite unterstützen wir Sie mit hochwertigen Abdichtungsprodukten, erweiterten Garantieleistungen und umfassenden Service- und Dienstleistungen. **Alles für dichte Gebäudehüllen.**

**SO STARK. SOPREMA.**



**SOPREMA**




## Wir machen Immobilien fit für die Mobilität der Zukunft.

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

**Making energy smarter**

Achtung. Fertig.

# Go!

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

[neovac.ch/e-mobility](https://neovac.ch/e-mobility)



## Schmelzpunkt > 1000 °C

Steinwolle von Flumroc.  
**Brandschutz schafft  
Sicherheit.**

[www.flumroc.ch/1000grad](https://www.flumroc.ch/1000grad)





# EINGRIFFE IN DEN WOHNUNGS- MARKT

Wohnbauförderung durch die Kommunen kostet viel und bringt kaum die gewünschten Ergebnisse. Die Linke betreibt damit vor allem Klientelpolitik.

TEXT – MARCEL HUG\*



Eine Studie von Avenir Suisse über die Wohnverhältnisse in Zürich zeigt, dass die Durchmischung in Genossenschaftswohnungen kaum besser ist als in normalen Mietverhältnissen. BILD: SYMBOLBILD, GENOSSENSCHAFT KALKBREITE ZÜRICH, 123RF.COM

## ► WAS IST GÜNSTIGER WOHNRAUM?

Die Autoren Ivo Dietsche, Daniel Kunz, Jana Svatos und Sandra Lehnerr zeigen in einem Artikel im Swiss Real Estate Journal<sup>1</sup> nicht nur die Ursachen und die Wirkung staatlicher Eingriffe, sondern auch Lösungsansätze zur Beseitigung der negativen Auswirkungen auf.

Mehr als drei Viertel der Schweizer Bevölkerung leben in den Städten und deren Agglomerationen. Es ist deshalb nicht verwunderlich, dass Wohnungen in diesen Gebieten knapp sind. Die Mietpreise gehören aus Sicht der Bevölkerung im Sorgenbarometer der Credit Suisse zu den fünf grössten Herausforderungen des Landes. Damit verbunden ist oft die Forderung nach günstigem Wohnraum in den Städten.

Es stellt sich somit die Frage, was unter «günstigem Wohnraum» zu verstehen ist. Die Autoren stellen fest, dass in der Literatur und in Gesetzen die Preisgünstigkeit sich oftmals über die Tragbarkeit der Haushalte definiert. Als Indikator für preisgünstiges Wohnen eignet sich der Anteil der Wohnkosten am Bruttohaushaltseinkommen. Diese Zahlen schwanken zwischen 25 und 40%.

Die Gegenüberstellung der Bruttolöhne in der Schweiz mit den Bestandsmieten in den Städten Zürich, Basel und Genf zeigt ein mehrheitlich übereinstimmendes Bild. In der Schweiz wohnen rund 70% der Bevölkerung in Einpersonen- bzw. Zweipersonenhaushalten. Die Autoren stellen aufgrund von statistischen Erhebungen fest,

dass für diese Haushaltstypen in den Städten genügend bezahlbarer Wohnraum vorhanden ist.

Etwas anders sieht es bei den Familienwohnungen aus. Bei Einverdienerhaushalten mit dem Bedarf von mehr als 3 Zimmern ist die Tragbarkeit nur noch rund bei der Hälfte der Familien gegeben. Es zeigt sich somit, dass eine Wohnbauförderung nicht mit der Giesskanne geschehen darf, wie dies aktuell der Fall ist (Objektförderung), sondern gezielt Familien, die über nicht genügend Haushaltseinkommen verfügen, gefördert werden müssten (Subjektförderung).

## LINKE BETREIBEN KLIENTELPOLITIK

Der Wohnungs- und Immobilienmarkt gehört zu den am stärksten regulierten Sektoren der Schweizer Volkswirtschaft. Markteingriffe bringen jedoch unerwünschte Nebeneffekte und Kosten für die Gesellschaft mit sich. Als Beispiel dazu kann exemplarisch der genossenschaftlich genutzte Boden dienen. Oftmals sind die Städte Eigentümer des Bodens, der im Bau-recht zu Preisen abgegeben wird, die weit unter dem Marktwert liegen. Dazu kommen vergünstigte Darlehen und andere Mechanismen. Damit entgehen den Städten viele Einnahmen. Auf diese Weise haben sie weniger Einnahmen und weniger Geld für öffentlich Aufgaben im Gesundheitswesen oder in der Bildung. Auch ist es eine Illusion, dass durch den genossenschaftlichen Wohnbau eine bessere Durchmischung

erreicht wird. So kommt eine Studie von Avenir Suisse<sup>2</sup> über die Verhältnisse in der Stadt Zürich zum Schluss, dass die Durchmischung in Genossenschaftswohnungen kaum besser als in normalen Mietverhältnissen ist. Der genossenschaftliche Wohnungsbau ist also eine Möglichkeit, mit der die linken Parteien Klientelpolitik betreiben. Es geht um Privilegien und nicht darum, den Bedürftigen günstigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

Ein weiterer Eingriff, den die Autoren beschreiben, sind sogenannte «Mietzinsdeckelungen», unter anderem nach Sanierungen von Wohnungen. Aus dem abschreckenden Beispiel Genf, wo die sogenannte LDTR (Loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation) 1996 zum Schutz der Mieter eingeführt wurde, hat man offensichtlich nichts gelernt. Dieses Gesetz hat dazu geführt, dass das Niveau der Mieten gestiegen ist (und dies stärker als beispielsweise in der Stadt Zürich) und dies auch noch zu einem schlechteren Qualitätsstandard der Wohnungen im Bestand im Vergleich mit der übrigen Schweiz. Die im Februar 2022 in Kraft getretenen Bestimmungen der Wohnschutzinitiative III in Basel zielen in die gleiche Richtung und werden ebenso an der Realität scheitern.

Durch die städtische Klientelpolitik werden ein Teil der Stadtbewohner gegenüber anderen privilegiert. Aus Angst, diese unberechtigten Privilegien zu verlieren, sind die Wähler nicht bereit, die offensichtlich gescheiterte linke Wohnbaupolitik in den Städten zu sanktionieren. Nur liberale Ansätze können die Lösung bringen. Welche Massnahmen wirklich dazu beitragen, genügend Wohnraum für die Bevölkerung zur Verfügung zu stellen, hat der SVIT Schweiz in seiner Wohnbauagenda dargelegt, die auf seiner Homepage abgerufen werden kann. Die Forderung geht an Behörden und Politik: Es ist an der Zeit, etwas zu ändern. ■

<sup>1</sup>DIETSCHI IVO ET AL.: STAATLICHE EINGRIFFE IN DEN WOHNUNGS-MARKT, IN: SWISS REAL ESTATE JOURNAL, NR. 26, S. 25 ff.;  
<sup>2</sup>STUDIE AVENIR SUISSE (HRSG.): GEMEINNÜTZIGER WOHNUNGS-BAU NÜTZT DEN ÄRMSTEN WENIG. STUDIE, 2015.



\*MARCEL HUG

Der Autor ist CEO des SVIT Schweiz.



# BEVÖLKERUNG MIT INS BOOT HOLEN

Eine Mehrheit der Bevölkerung will zwar keine weitere Zersiedlung der Landschaft; wenn es aber um die Verdichtung von Arealen und Quartieren geht, entsteht grosser Widerstand. TEXT – REMI BUCHSCHACHER\*



BILD: REMI BUCHSCHACHER

Das Spannungsfeld zwischen Regulator, Bevölkerung und Investor taucht immer wieder auf bei der Auflage neuer Bebauungspläne. Arealentwicklung wird immer schwieriger, kann aber mit dem frühen Einbezug der Bevölkerung gelingen.

## ► MEHRWERT RICHTIG KOMMUNIZIEREN

Arealentwicklung wird zunehmend komplexer: Immobilien-, Gebiets- und Stadtentwicklungen sorgen immer wieder für Nutzungskonflikte. Kleinteilige Grundeigentumsverhältnisse auf engem Raum und vielfältige Anforderungen von Politik und Gesellschaft lassen die klassische Raumplanung und Immobilienprojektentwicklung an ihre Grenzen stossen. Areal- und Projektentwicklungen sind heute nicht

mehr möglich, ohne eine intensive Zusammenarbeit zwischen der öffentlichen Hand, der Bevölkerung und der Immobilienwirtschaft. Zudem steigt die Skepsis gegenüber der Verdichtung von Quartieren, dies obwohl eine Mehrheit der Bevölkerung keine weitere Zersiedelung der Landschaft wünscht. Die Verdichtungsmassnahmen müssen also sowohl dem Investor als auch der Öffentlichkeit einen Mehrwert bringen. Wie wirkt sich das auf die Planung von Arealentwicklungen aus? «Dies hat zur Fol-

ge, dass die Prozesse in den frühen Projektphasen aufwändiger werden und sorgfältiger vorbereitet werden müssen. Es braucht ein Konzept, zu welchem Zeitpunkt welche Anspruchsgruppen in den Prozesseinbezogen werden», sagt David Belart, Head Development & ESG bei der Avobis Advisory AG. Die Projektqualität sei nur die halbe Miete. «Natürlich ist es wichtig, das Projekt auf einer fundierten Analyse, Strategie und Nutzungskonzeption aufzubauen und eine hohe architektonische und ortsbauliche

## AREALENTWICKLUNG

Arealentwicklungen sind Projekte mit hohem finanziellem Einsatz und ungewissem Ausgang. In der Schweiz können nur noch wenige Player in der Liga der grössten Projekte mitspielen. Gleichzeitig benötigen wir diese Arealentwicklungen dringend: Einerseits, weil sie aufgrund der Skalierung einen Effekt auf das dringend benötigte Wohnungsangebot haben, andererseits, weil bestehende Areale neuen Nutzungszwecken zugeführt werden.

Dass Entwickler immer öfter die Finger von solchen Herausforderungen lassen, muss zu denken geben, bzw. es sollte Behörden und Politik zur Selbstreflexion über ihre Rolle in der Weiterentwicklung des Gebäudeparks motivieren. Gerade in den grössten Städten setzen Behörden alles daran, Bauträger in die Flucht zu schlagen. Dabei hätten sie zusätzlichen Wohnraum am nötigsten. Wir widmen darum diese Ausgabe unter anderem dem

Thema Arealentwicklung, jedoch vorwiegend wirtschaftlichen, rechtlichen und baulichen Aspekten. Über die Notwendigkeit, dass Politik und Behörden ihre Hausaufgaben machen müssten, damit sich der Nachfrageüberhang am Wohnungsmarkt in den Ballungszentren nicht weiter verschärft, hat sich der SVIT Schweiz in seiner «Wohnbauagenda» ausführlich geäussert. Diese ist abrufbar auf [www.svit.ch/wohnbauagenda](http://www.svit.ch/wohnbauagenda).



Qualität zu erreichen. Genauso wichtig ist aber auch die Geschichte, die dazu erzählt wird, und die Menschen, die darin einbezogen werden. Eine gute Kommunikation und Prozessqualität sorgt dafür, dass gute Konzepte überhaupt realisiert werden können», führt Belart weiter aus.

### HOHER BEZUG ZUR ÖFFENTLICHKEIT

Das sieht auch Tobias Achermann, früherer CEO bei Zug Estates und heutiger Verwaltungsrat verschiedener Projektentwicklungsfirmen so: «Verdichtungen haben einen hohen Bezug zur Öffentlichkeit. Gerade bei grösseren Arealentwicklungen stellen sich Fragen, auf die die Öffentlichkeit früher oder später Antworten erwartet, wie zum Beispiel zu Erschliessung, Verkehr, Quartier-Infrastruktur, Durchmischung – unter anderem auch preisgünstiges Wohnen –, Sicherheit oder Mehrwertabgabe. Im Sinne eines wirkungsvollen Stakeholdermanagements sind in einer frühen Projektphase die entscheidenden

Institutionen nach einem kollaborativen, interaktiven Ansatz in die Projektentwicklung einzubinden.» Manche Projektentwicklungen scheiterten bereits in einer frühen Phase, da das Gespür des Investors für das Stakeholdermanagement nicht genügend vorhanden oder aber die Kommunikation mangelhaft sei, hält er weiter fest.

Doch Arealentwicklungen scheitern oft nicht nur an mangelhafter Kommunikation, sondern auch an den regulatorischen und politischen Rahmenbedingungen. Hier entsteht ein Spannungsfeld zwischen politisch getragener Stadtplanung und wirtschaftlich getriebener Arealentwicklung. «Die Politik beschäftigt sich leider zu oft mit der Findung von immer neuen und einschränkenden Rahmenbedingungen für Entwickler und Immobilienbesitzer. Besser wäre die Hinterfragung von Regulierungsfesseln. Damit könnte die Wohnungsproduktion erhöht und ein Leerstand von einer gewissen Grössenordnung geschaffen werden, der den Markt auf ganz natürliche Weise regulieren würde», ist Andreas Hämmerli, Verwaltungsrat bei der SF Urban Properties AG, überzeugt. Er kennt die Pros und Cons zum Thema Arealentwicklung aus seiner Zeit als Leiter Entwicklung bei der Mobimo bestens: «In der Schweiz sind die Treiber von Arealentwicklungen meistens privat organisierte Investoren. Die Tiefzinsphase, verbunden mit einer moderaten Teuerung und einer stets steigenden Nachfrage, half, die enormen zeitlichen Risiken sowie die regulatorisch vorgegebene Unwegsamkeit in der Gesamtkostenbetrachtung rentabel darzustellen», erinnert er sich. Wie weit dies in einem steigenden Zinsumfeld und den zunehmend anwachsenden weiteren Bewilligungshürden sowie komplexer werdenden Rahmenbedingungen möglich sein werde, sei offen. «Oft hört man, dass die Zeit für Grossprojekte in der Schweiz abgelaufen ist. Schade eigentlich, da doch gerade diese Projekte eine grosse Chance darstellen, nachhaltige Wohn- und Arbeitsflächen zu schaffen und uns als Gesellschaft den geforderten Klimazielen näherzubringen.»

Das Spannungsfeld zwischen Regulator, Bevölkerung und Investor taucht immer wieder auf bei der Auflage neuer Bebauungspläne und Arealentwicklungen. «Was die Investoren derzeit von grösseren Entwicklungen abhält, sind – neben den steigenden Kapital- und Baukosten – die

sehr aufwändigen, unberechenbaren, langwierigen und von kostspieligen Auflagen geprägten Bewilligungsprozesse. Hinzu kommt, dass die Behördenkompetenz bei komplexeren Projekt- und Arealentwicklungen an ihre Grenzen stösst, was die Projektumsetzung zusätzlich erschwert», sagt dazu Tobias Achermann.

### NACHHALTIGE ASPEKTE SIND WICHTIG

Das Areal als klar definierter und räumlicher Perimeter erhält in Zukunft eine neue Dimension und Definition. Durch die Transformation der bestehenden und vergangenen Nutzung in eine neue erhält das Areal eine «Identität», die wiederum für lange Zeit Bestand haben soll. Wie wichtig ist dabei das Thema der gesellschaftlichen Nachhaltigkeit bei Arealentwicklungen? Also nicht nur das E von ESG, sondern auch die sozialen Aspekte? David Belart: «Je grösser der Massstab eines Eingriffs, desto relevanter und weitreichender sind die sozialen Themen und der Handlungsbedarf für Massnahmen, welche sich auf das gesellschaftliche Umfeld in einer Gemeinde auswirken.» Bei grösseren Arealentwicklungen oder beispielsweise Hochhäusern gebe es einen breiteren Fächer an sozialen Themen, dies es zu bearbeiten gelte: Nahversorgung, Kinderbetreuung, attraktive und zugängliche Erdgeschossnutzungen, eine integrierende Funktion des Projekts für das Umfeld und die Erschwinglichkeit des Wohnraums. Grössere Projekte können somit eine Strahlkraft auf die Ortschaft entwickeln und die Lagequalität positiv beeinflussen. ■



\*REMI BUCHSCHACHER

Der Autor ist Redaktionsleiter des RealEstateReports in Luzern.

ANZEIGE

...ich bin

# 50!

1973 • 2023

**Wartungs-Verträge**

**Rohrreinigung**  
**Kanal-TV Sanierung**



**24h + Beratung 0848 852 856**

**rohrmax.ch**



# WERTAUSGLEICH BEI AREALEN

## ► SIEDLUNGSENTWICKLUNG WIRD IMMER KOMPLEXER

Die Schweiz wächst. Bis 2050 prognostiziert das Bundesamt für Statistik ein Bevölkerungswachstum von 20%. Gleichzeitig ist seit der Revision des Raumplanungsgesetzes im Jahr 2014 «Siedlungsentwicklung nach innen» einer der fundamentalen Grundsätze der Raumplanung in der Schweiz. Bauen auf der grünen Wiese ist damit zu einer Ausnahme geworden. Während rund 10% der Verdichtung durch Aufzoning erreicht werden kann, wird rund 90% des Zusatzbedarfs mit der Umzonung alter Industrie- und Gewerbegebiete in gemischt genutzte Gebiete erzielt. Dabei haben die Grundstücke in den meisten Gebieten mehrere Grundeigentümer, die nur gemeinsam entwickeln können. Aufgrund der gesellschaftlichen und rechtlichen Anforderungen hat die Komplexität der Arealentwicklung generell zugenommen. Neben der Hauptfrage nach einer visionären Idee für das künftige Quartier nehmen Fragestellungen rund um bestehende Bausubstanz, Altlasten, Lärmbelastung, Nachhaltigkeit, öffentliche Räume und preisgünstiges Wohnen zunehmend mehr Raum ein. Die Liste der Themen und behördlichen Vorgaben lässt sich weiter fortsetzen. Die historisch gewachsenen Eigentümerstrukturen stellen eine zentrale Herausforderung dar, die möglichst früh zu thematisieren ist.

## HOHE DICHTER BEBAUUNG BEDARF GROSSZÜGIGKEIT

Trotz dichter bebauter Quartiere soll das neue Quartier die Bedürfnisse der künftigen Einwohner bestmöglich erfüllen und eine hohe Lebensqualität bieten. Um alle Vorgaben unter einen Hut zu bringen, ist bei der Entwicklung die Gestaltungsfreiheit für die Architekten zentral. In den städtebaulichen Planungen werden dabei die realisierbaren Flächen nicht gleichmässig über alle Grundstücke verteilt, sondern optimal auf dem Gesamtperimeter angeordnet. Auf dem Grundstück eines Eigentümers wird dann beispielsweise ein Hochhaus geplant, während auf dem Grundstück eines anderen Eigentümers möglicherweise ein Park entstehen soll. Konflikte sind vorprogrammiert, wenn es nicht gelingt, eine faire Lösung zu finden. Die Entwicklung oder die grosszügige, visionäre Idee scheitert und die Realisierung wird auf die Regelbauweise reduziert.

## SCHLÜSSELWORT: WERTAUSGLEICH

Damit die Entwicklung für alle Beteiligten ein Erfolg wird, lohnt es sich, die wirtschaftlichen Aspekte zwischen den Grundeigentümern möglichst frühzeitig zu regeln und vertraglich festzuhalten. Das Schlüsselwort ist hier der Wertausgleich. Ziel des Wertausgleichs ist es, die zu schaffenden Mehrwerte unter Berücksichtigung aller Chancen und Risiken einer Arealentwicklung gerecht auf die beteiligten Eigentümer zu verteilen. Die «Gewinner» müssen den «benachteiligten» Eigentümern einen finanziellen oder

Arealentwicklung findet zunehmend auf Grundstücken mit mehreren Eigentümern statt. Eine frühzeitige Berücksichtigung der strategischen und wirtschaftlichen Anliegen der beteiligten Akteure erhöht die Chancen auf Erfolg.

TEXT – MARTA DITTES\*



BILD: MICHAEL DERRER FUCHS, ISTOCK

Glattpark Opfikon:  
Der Realisierung des  
grossen Entwicklungs-  
areals gingen jahre-  
lange Verhandlungen  
voraus.

realen Ausgleich leisten, sodass am Ende alle von der Entwicklung anteilmässig profitieren.

## WIE FUNKTIONIERT EIN WERT- AUSGLEICH?

Grundlage für die Wertzuteilung sind die Wertanteile der Grundeigentümer in der Ausgangslage. Vereinfacht ausgedrückt, handelt es sich um einen Prozentsatz am Ganzen, den der Grundeigentümer sowohl in der Ausgangslage als auch mit der neuen Überbauungsordnung zugute hat.

Es wird also der Wertanspruch jedes Grundeigentümers am Gesamtwert des Areals unter neuem Recht ermittelt. Dabei wird der Marktwert des gesamten Areals unter neuem Recht mit den jeweiligen Wertanteilen multipliziert. Aufgrund der Tatsache, dass auf den Parzellen Unterschiede in Nutzungsart und -mass realisiert werden, entspricht dieser «theoretische Wert» nicht dem Wert, den ein Grundstück unter neuem Recht effektiv repräsentiert («effektiver Wert»).

Der Wertausgleich entspricht somit der Differenz zwischen dem Wertanspruch und dem «effektiven Wert» der Grundstücke im neuen Recht. Dabei leisten die Grundeigentümer der Grundstücke, deren «effektiver Wert» über dem Wertanspruch liegen, einen Ausgleich an die Grundeigentümer der Grundstücke, deren «effektiver Wert» unter dem Wertanspruch liegen.

Der Wert der Grundstücke unter neuem Recht nach erfolgreichem Wertausgleich entspricht im Ergebnis dem Wertanspruch der Grundeigentümer.

“  
**ZIEL DES WERT-  
AUSGLEICHS  
IST ES, DIE ZU  
SCHAFFENDEN  
MEHRWERTE  
EINER AREAL-  
ENTWICKLUNG  
GERECHT AUF  
DIE BETEILIGTEN  
EIGENTÜMER  
ZU VERTEILEN.**  
”





Unterschiede im Landwert der einzelnen Grundstücke berücksichtigt.

Eine weitere Methode, die in vielen Fällen zu fairen Ergebnissen führt, ist die Ableitung von Wertanteilen auf der Basis von Markt-, Projekt- oder Sachwerten. Bei Arealen mit unterschiedlichen Zonierungen und sehr heterogener bestehender Bebauung in der Ausgangslage, ist dieser Ansatz nicht mehr möglich. Eigentümer von gut unterhaltenen Liegenschaften würden mit dieser Berechnungsmethode überproportional stark an der Entwicklung partizipieren (Markt- oder Substanzwerte) oder für die Wertvernichtung infolge eines Abbruchs nicht ausreichend entschädigt werden (Projektwerte). In solchen Fällen ist ein gemischter Ansatz sinnvoll, bei dem die oben beschriebenen Möglichkeiten kombiniert werden, um den gerechtesten Mechanismus zu erhalten.

#### FLEXIBLE ANWENDUNG DES WERT-AUSGLEICHS

Anhand der berechneten Wertanteile können die notwendigen finanziellen Ausgleichs ermittelt werden. Wollen alle beteiligten Grundstückseigentümer weiterhin am Standort investieren und die Ausgleichszahlungen minimieren, können die Gebäude- und Grundstücksteile auf Basis der Wertanteile gerecht auf die Grundstückseigentümer aufgeteilt werden. Eine weitere Möglichkeit besteht darin, ein Immobilienanlagegefäss für das Areal einzurichten und die Beteiligung der einzelnen Trägerschaften über die Wertanteile zu bestimmen.

Neben der Streitvermeidung hat das frühzeitige Auseinandersetzen mit den strategischen und wirtschaftlichen Interessen der einzelnen Eigentümer einen zusätzlichen Vorteil: Da gewährleistet ist, dass alle gleichberechtigt sind, können sie mit Behörden und den Nachbarn geschlossen als ein Team verhandeln. Nach dem Prinzip «Einer für alle, alle für einen».



**\*MARTA DITTES**

Die Autorin ist Architektin/Immobilienökonomin bei Fährländer Partner Raumentwicklung.

#### WIE HOCH SIND DIE WERTANTEILE?

In der Praxis finden unterschiedliche Mechanismen zur Ermittlung der Wertanteile Anwendung. Bei kleinen Projekten, wie zum Beispiel einer Aufstockung eines Mehrfamilienhauses mit Stockwerkeigentumseinheiten, ist eine Verteilung über die Wertquoten sinnvoll. Eine Bestimmung der Wertanteile anhand Flächenkennwerten eignet sich gut für unbebaute Grundstücke mit homogener Zonierung und Mikrolage-Qualität. Bei dieser Herleitungsmethode wird weder der Marktwert bestehender Gebäude noch die

ANZEIGE



European  
construction  
advisory  
services



Bauherrenberatung | Bauherrenvertretung | Projektleitung



David Duffy



Derek Hill



Lukas Miljon

**Wir verfolgen aussergewöhnliche und innovative Ansätze, um das Beste aus den Ressourcen der Kunden herauszuholen und sorgen für Transparenz bei Bauprozessen und Kosten.**

Ecas AG  
Stockerstrasse 39  
8002 Zürich  
www.ecas.ch



Regulated by the Royal Institution of Chartered Surveyors

# BINDING PREIS GEHT NACH LAUSANNE

Der mit insgesamt 125 000 CHF dotierte Binding Preis für Biodiversität ist der wichtigste Umweltpreis der Schweiz. Die Wohnüberbauung «Pra Roman» in Lausanne überzeugte die Jury mit ihrem ökologischen und sozialen Ansatz. TEXT – LENA WUNDERLIN\*



Die Bauherrin Genossenschaft Codha fördert mit grossen Gartenzonen den Naturbezug und ermöglicht eine teilweise Selbstversorgung der Bewohner. Gleichzeitig wird damit die Gemeinschaft gestärkt.  
BILDER: STEFANIE WÜRSCH

## ► GEMEINSCHAFTSGEFÜHL ENTWICKELN

Der erste Blick auf «Pra Roman» an der Peripherie von Lausanne lässt noch nicht erkennen, wie viele Ideen und Arbeitsstunden für die Grünflächen eingesetzt wurden. Wegen der geologischen Voraussetzungen – ein schwerer und lehmiger Boden – bedeckt eine Fettwiese einen beträchtlichen Teil des Areals. Ein Gespräch mit den Bewohnern zeigt jedoch schnell auf, welche vorbildlichen Denkweisen und welches Bewusstsein für die Umwelt und den Umgang mit den Gegebenheiten vor Ort in die Gestaltung der Aussenräume eingeflossen sind.

Das Areal wurde von der Genossenschaft Codha entwickelt. Die Codha erstellt seit 1994 genossenschaftliche Wohnbauten und bezieht dabei jeweils frühzeitig die zukünftige Bewohnerschaft mit ein. So auch bei «Pra Roman». Bereits vor der Bauphase wurden die heutigen Bewohner eingeladen, sich im Verein «Sur le Pra» aktiv zu beteiligen. Mit Rundgängen auf der Baustelle, Besuchen im Wald und vielen anderen Aktivitäten konnte sich so bereits vor dem Bezug des Areals ein Gemeinschaftsgefühl entwickeln. Die Bewohner machten sich frühzeitig Gedanken zur Gestaltung ihrer zukünftigen Wohnumgebung. Es sollte Flächen für individuelles Gärtnern, aber auch einen

Gemeinschaftsgarten geben. Dies ist heute in «Pra Roman» Realität geworden.

Neben den extensiv bewirtschafteten Gartenflächen ist aber auch das Bewusstsein für die Natur bei der Bewohnerschaft tief verwurzelt. Früh wurde erkannt, dass «Pra Roman» Teil eines grösseren Systems ist. So wurde ein ökologischer Korridor erstellt, der die Feuchtlebensräume im angrenzenden Wald mit weiteren Lebensräumen im Offenland auf der anderen Seite der Überbauung vernetzt. Dabei wurde auch der benachbarte Landwirt in die Überlegungen miteinbezogen und überzeugt, den Korridor auf seinem Land weiterzuführen.

Dieses Bewusstsein für das grosse Ganze, für die Vernetzung von Lebensräumen, aber auch für den Einbezug von allen Beteiligten haben die Jury des Binding Preises für Biodiversität überzeugt, den Preis an das Areal «Pra Roman» von Codha und dem Verein «Sur le Pra» zu vergeben. Sie erhofft sich, dass dieses Beispiel auch andere Entwickler motiviert, sich noch intensiver mit der Umgebung eines Areals zu beschäftigen und sich der Vernetzungsfunktion einer Fläche bewusst zu werden. Jede Fläche kann einen Beitrag zum Gesamtsystem leisten, auch wenn die Voraussetzungen nicht immer ideal sind. Auch ohne blütenreiche Margerwiesen leistet «Pra Roman» zum Beispiel

mit wechselfeuchten Lebensräumen einen grossen Beitrag zur Naturvielfalt.

## ANERKENNUNGSPREIS GEHT AN «AREAL BACH» IN ST. GALLEN

Der Binding Anerkennungspreis für Biodiversität wird an kleinere Flächen vergeben, die einen wichtigen Beitrag zur Biodiversität im Siedlungsraum leisten. Im Jahr 2023 überzeugte das «Areal Bach» in St. Gallen die Jury des Binding Preises.

Die Zwischennutzung Areal Bach direkt beim Bahnhof St. Fiden in St. Gallen ist heute eine grüne Oase inmitten der Stadt. Der Weg dahin war allerdings steinig und die Initianten mussten mehr als nur ein Hindernis überwinden. Sie entschieden sich, das Areal ganz pragmatisch Schritt für Schritt nach Gelegenheit und Möglichkeit zu transformieren. Diese Entschlossenheit und das eindruckliche Resultat gefielen der Jury ausserordentlich. Aus einer lange Jahre brachliegenden, versiegelten Fläche wurde ein angenehmer Aufenthaltsort, der den Menschen im Quartier neue Lebensqualität bietet. Dabei ist der Verein Areal Bach immer offen für Initiativen von aussen und offeriert Raum für ökologische und soziale Projekte. So entstand beispielsweise eine Kinderbaustelle, ein Naschweg oder ein Barfusspfad, die allesamt unterschiedliche Zielgruppen



ansprechen und unterschiedliche Bedürfnisse abdecken. Aus einem ungenutzten Areal wurde ein belebter Ort mit grossem Wert für Natur, Biodiversität und Mensch. Das «Areal Bach» zeigt eindrücklich auf, welches Potenzial in den vielen brachliegenden Flächen in den Schweizer Städten liegt.

Das gesamte Areal ist ein Entwicklungsgebiet der Stadt St. Gallen, auf welchem in den nächsten Jahren unter anderem Wohnungen entstehen sollen. Der Verein Areal Bach wird sich dafür einsetzen, einen Teil der entstandenen Aufenthaltsqualität auch für eine zukünftige Entwicklung zu erhalten.

#### **POTENZIAL DER AREAL-ENTWICKLUNGEN**

Das Jahresthema 2023 der Arealentwicklungen zeigte auf, welches Potenzial solche umfassend geplanten Überbauungen haben.

Durch die frühzeitige Zusammenarbeit von Architekten, Landschaftsplanern, Biologen und Bewohnern können wertvolle Umgebungen entstehen, die sowohl Lebensqualität für den Menschen als auch Lebensraum für die Natur bieten. Neben dem Ästhetischen tragen biodiverse Aussenräume auch zur Klimaanpassung bei, da die Pflanzen die Umgebungsluft durch Verdunstung kühlen. Schattenspendende Bäume bieten Abkühlung und Aufenthaltsqualität. Die Aussenräume können vielfältig genutzt werden und die Menschen halten sich gern in der unmittelbaren Umgebung ihrer Wohnungen auf. Areale gewinnen somit für künftige Mieter oder Käufer an Attraktivität. Die nächste Ausschreibung des Binding Preises für Biodiversität erfolgt im September 2023. ■



#### **\*LENA WUNDERLIN**

Die Autorin ist Projektleiterin Umwelt und Soziales bei der Sophie und Karl Binding Stiftung.

ANZEIGE

# Falls Mieter mal wieder aus dem Häuschen sind.



Einfach und  
schnell mit  
FLEX Abo  
inserieren!

**newhome**  
Das Immobilienportal



# ENTWICKELN LOHNT SICH WEITERHIN

Rund um den Immobilienmarkt hat sich in den letzten Jahren viel verändert. Doch langfristig betrachtet lohnen sich Investitionen in Areal- und Projektentwicklungen trotz weiterhin schwieriger Rahmenbedingungen.

TEXT – MARTIN BRENNER & ANNICA ANNA POHL\*



Referenzbeispiel aus den 2000er-Jahren: Sihlcity in Zürich. BILD: RAFAEL WIEDENMEIER/ISTOCK

## ▶ AUSGANGSLAGE

Noch vor knapp vier Jahren sah die Welt aus Schweizer Sicht ganz anders aus als heute: Homeoffice war allenfalls in der IT-Branche ein Thema, Europa währte sich in ewigem Frieden und die wirtschaftliche Situation war geprägt von tiefen Zinsen und stetigem Wachstum. Seither folgten durch die Pandemie nicht nur flexible Arbeitsformen und mit dem Kriegsausbruch in der Ukraine politische Unsicherheit, sondern auch die Rückkehr der fast vergessenen Inflation und steigende Zinsen. Zur Erinnerung: Es ist nicht viel mehr als ein Jahr her, als Negativzinsen schon fast als neue Normalität angesehen wurden. Seither hat die Schweizerische Nationalbank mehrere Zinsschritte vorgenommen. Damit haben die seit Jahren stetig steigenden Immobilienpreise einen Dämpfer erhalten und der Sinkflug der Renditen wurde gestoppt.

## WIRTSCHAFTLICHES UMFELD

Haben all diese für den Schweizer Markt doch eher schnellen Entwicklungen einen Einfluss auf die Areal- und Standortentwicklung? Ja, und zwar gleich über mehrere Kanäle. Im heutigen Umfeld zeigen sich vier entscheidende Einflussfaktoren auf die Projektent-

“  
VISIONÄRE  
PROJEKT-  
ENTWICKLER  
MÜSSEN  
ZUKÜNFTIGE  
TRENDS BE-  
REITS HEUTE  
ANTIZIPIEREN  
KÖNNEN.  
“

ANNICA ANNA POHL

wicklung: Das Angebot übersteigt die Nachfrage nach Wohnraum, die Baukosten sind gestiegen, die gestiegenen Zinsen bei anhaltend hohen Baulandpreisen und die zukünftigen rechtlichen Anforderungen.

## NACHFRAGE WOHNRAUM

Die Nachfrage nach Mietwohnungen ist so hoch wie schon lange nicht mehr. Allein 2022 ist die Schweizer Bevölkerung gemäss Bundesamt für Statistik BFS um 0,8% oder rund 70 000 Personen gewachsen. Und für das laufende Jahr deutet alles auf ein weiterhin starkes Bevölkerungswachstum hin. Vertraut man auf das Referenzszenario des BFS, ist kein Ende des Bevölkerungswachstums in Sicht. Gleichzeitig nahm die Bautätigkeit seit der Pandemie eher ab. Die somit anhaltende Nachfrage nach Wohnraum minimiert das Leerstandsrisiko und damit die Gefahr von Ertragsausfällen deutlich.

## GESTIEGENE BAUKOSTEN

Dieser positive Aspekt wird durch gestiegene Finanzierungskosten und erhöhte Baukosten reduziert. Letztere sind allein zwischen April 2020 und April 2023 für ein Mehrfamilienhaus in der Stadt Zürich

gemäss Statistik Stadt Zürich um fast 14% gestiegen. Gleichzeitig haben die Zinsen seit Mai 2022 um 250 Basispunkte angezogen. In Phasen mit steigenden Zinsen tendieren einige Wettbewerber, insbesondere kleinere oder weniger kapitalstarke, eher spekulativ orientierte Immobilienentwickler, dazu, vom Markt auszusteigen oder weniger aktiv zu sein. Dadurch nimmt die Wettbewerbsintensität in der Immobilienentwicklung ab, was wiederum für einige Entwickler, insbesondere solche mit Baulandbesitz, vorteilhaft ist.

### **STEIGENDE ZINSEN / HOHE BAULANDPREISE**

Steigende Zinsen bei nach wie vor hohen Baulandpreisen geben jenen Akteuren einen Wettbewerbsvorteil, die sich Baulandreserven gesichert haben, bzw. über gute Akquisitions-Netzwerke verfügen. Das Zusammenfallen von steigenden Finanzierungskosten und anhaltend hohen Baulandpreisen schmälert die Gewinnaussichten von Projektentwicklungen und erhöht das Risiko, bzw. bedingt vor dem Start einer Projektentwicklung eine sensible Beurteilung der Szenarien.

### **ZUKÜNFTIGE ANFORDERUNGEN**

Ein weiterer wichtiger Punkt sind die Auswirkungen steigender ESG-Anforderungen. Auch wenn die Schweizer Gesetzgebung noch nicht so restriktiv ist wie in der EU, werden voraussichtlich auch hierzulande bald strengere Klimavorschriften in Kraft treten. Der Beitrag von Bauten zur Erreichung des Netto-Null-Ziels 2050 des Bundes ist nicht zu vernachlässigen. Es zeichnet sich ab, dass die politischen Forderungen an die Branche zunehmen und die Akteure mehr Verantwortung gegenüber Gesellschaft und Umwelt übernehmen müssen.

Hinzu kommen die derzeit viel diskutierten regulatorischen und rechtlichen Hürden. Diese erschweren gegenwärtig die Entwicklung von Immobilienprojekten. Bestimmungen und Vorschriften in Bezug auf Baugenehmigungen, Umweltauflagen, Raumplanung, Zonierung usw. führen zu Verzögerungen und zusätzlichen Kosten. Es ist wichtig, diese Faktoren bei der Projektplanung und -kalkulation mit einzuplanen, umso mehr die Vorschriftenflut in den kommenden Jahren eher noch zunehmen wird.

### **AUSWIRKUNGEN AUF DIE PROJEKTENTWICKLUNG**

Bei Entwicklungen für Dritte, also zum Verkauf an Investoren, sind die Auswirkungen bereits heute deutlich auszumachen. Das erste Halbjahr 2023 hat gezeigt, dass die volatilen Aktienmärkte sowie die angestiegenen Zinsen die Renditeerwartungen der Investoren stark beeinflussen und sie dazu veranlassen – oder auch zwingen, wie zum Beispiel die Pensionskassen

auf Grund der Quotenverletzungen der Vorgaben der BVV2 – ihre Anlagestrategien anzupassen oder ihre Investitionen auf andere Märkte zu verlagern. Es ist deshalb nicht nur bei den Entwicklungen von einem verlangsamten Wachstum der Immobilienpreise auszugehen: Mit dem zumindest vorübergehenden Ende der Tiefzinsphase stagnieren die Preise derzeit, bzw. tendieren negativ. Dieses geringere Preismomentum kann sich auch auf die Rentabilität von Immobilienprojekten auswirken, insbesondere wenn die Kosten für Grundstücke und Bauarbeiten wie erwähnt weiter steigen.

### **ENTWICKLUNGEN: LANGFRISTIG DENKEN**

Die Kernfragen im Moment: Lohnen sich neue Areal- und Projektentwicklungen noch? Können sie gewinnbringend ins eigene Portfolio oder an Investoren veräussert werden (obwohl diese derzeit eine geringere Zahlungsbereitschaft aufweisen)?

Um diese Frage zu beantworten, lohnt sich ein Rückblick auf die Nullerjahre, in denen in Zürich grosse Projektentwicklungen (ABB-Areal, Sihlcity) ausgelöst wurden. Damals war das Zinsniveau mit dem heutigen vergleichbar – und auch damals dauerten Entwicklungen teils Jahrzehnte mit Rückschlägen und Neuanfängen. Trotzdem hinterliess auch die Finanzkrise von 2007/08 keine nennenswerten Spuren in der Entwicklungslandschaft. Es galt, neue Visionen zu entwickeln und diese konsequent durchzuziehen.

Unterschiede zu damals gibt es dennoch: Waren Projektentwicklungen nach der Jahrtausendwende noch getrieben von Retail, Fachmärkten und Spezialnutzungen, so entsprechen diese Konzepte heute nicht mehr dem Zeitgeist. Projekte müssen mit neuen Inhalten gefüllt werden, die zum Anspruch einer nachhaltigeren Gesellschaft passen: Es sollen Visionen geschaffen werden, welche die Megatrends und die Verantwortung der Gesellschaft für die kommenden Generationen aufnehmen; es wird künftig mit geringeren Platz- und Energieressourcen umzugehen sein. Dies erfordert in der Entwicklung Innovationsgeist und Kreativität.

Die Kernfragen lassen sich also definitiv mit einem klaren Ja beantworten. Die Entwicklung von Arealen ist weiterhin lohnenswert. Visionäre der Projektentwicklung müssen jedoch bereit sein, den Trends von morgen bereits heute Folge zu leisten. Dabei spielen Fragen zu ESG (Umwelt, Soziales und Unternehmensführung), Mixed-Use-Konzepte, Smart Cities und Technologie-Integration eine wichtige Rolle. Es wird zudem zentral sein, Flexibilität und Anpassungsfähigkeit bei Projekten zuzulassen und eine entsprechende Planung voranzutreiben. Gerade langfristig denkende Investoren sind sich bewusst, dass stark gestiegene Zinsen nur eine Momentaufnahme, eine grössere Entwicklung jedoch ein Investment mit einem sehr langen Zeithorizont ist. ■



**\*MARTIN  
BRENNER**

Der Autor ist Senior Researcher bei CSL Immobilien AG.



**\*ANNICA  
ANNA POHL**

Die Autorin ist Bereichsleiterin Vermarktung bei CSL Immobilien AG.



# WELCHES LAND IST MEHR WERT?

In einer amtlichen Schätzung wurde in der Realwertmethode für eine unbebaute Parzelle der absolute Landwert für Bauland eingesetzt, bei der bebauten Nachbarliegenschaft ein reduzierter Landwert. Woher kommt dieses Axiom, ist es korrekt oder widerlegbar? TEXT – JESSIKA BACCETTI\*



Wieso wird der Landwert einer bebauten Parzelle anders taxiert als der einer unbebauten?

BILD: ZVG

## ► DIE ANERKANNTE BEWERTUNGSTHEORIE

Betrachten wir hier zunächst, was in den drei gängigsten Bewertungsfachbüchern zum Thema Landwert von überbauten Grundstücken und Realwertmethode ausgeführt wird.

«Der Liegenschaftenschätzer»<sup>1</sup> ermittelt den Verkehrswert von überbauten Grundstücken mittels Gewichtung der Ertrags- und Realwertmethode. Bei der Realwertmethode wird der Landwert anhand der Lageklassenmethode abgeleitet. Dieser sogenannte «relative Landwert» wird entweder in Relation zu den Bau- und Nebenkosten oder zu den erzielbaren Mietzins-

einnahmen gestellt. Bei dieser Betrachtung fehlt jedoch die Relation zum Markt, da sich die Mietzinse und Baukosten nicht entsprechend dem Immobilienmarkt entwickeln. In den Berechnungsbeispielen für überbaute Liegenschaften bei fortschreitendem Alter liegt der relative Landwert deshalb unter dem Niveau von effektiven Baulandpreisen, welche als «absoluter Landwert» bezeichnet werden.

Francesco Canonica hat in seinem Buch «Die Immobilienbewertung»<sup>2</sup> diesen Denkfehler in der Lageklassenmethode zur Bestimmung des relativen Landwertes für überbaute Liegenschaften erkannt. Er berücksichtigt, dass die Marktentwicklung abgebildet werden muss und dass Land grundsätzlich nicht altert. Deshalb wird bei ihm die Lageklassenmethode zur Bestimmung des relativen Landwertes in Relation zum «vollen, unbefristeten und entwertungsneutralen Ertragswert» gesetzt. Es wird zudem explizit darauf hingewiesen, dass es sich lediglich um eine Hilfsmethode handelt, um den Wert einer Liegenschaft aufzuteilen, nicht aber um einen absoluten

Landwert zu bestimmen. Das «konsumierte Land» hat für Canonica keinen separaten Verkehrswert, da das überbaute Land, er nennt es «Umschwung», nicht mehr gehandelt werden kann und keine Nachfrage besteht.

Die Aufteilung in relativen Land- und relativen Bautenwert ist für Canonica nur bei der Bewertung von Baurechtsliegenschaften von Bedeutung. Die Realwertmethode wird als nicht geeignet für die Bestimmung des Marktwertes angesehen. Dementsprechend wird auch die Mischwertmethode aus Gewichtung Ertrag- und Realwert zur Bestimmung des Verkehrswertes als ungeeignet angesehen. «Das schweizerische Schätzerhandbuch»<sup>3</sup> hingegen behandelt die Realwertmethode ausführlich. Der in der Realwertmethode einzusetzende Landwert kann demnach sowohl absolut als auch relativ bestimmt werden. Als geeignete Methoden zur Bestimmung des Landwertes für überbaute Grundstücke werden die Gleichsetzung mit dem Kaufpreis, Vergleichswert-, Lageklasse-, Strukturzahl- oder Residualwertmethode genannt. Es

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)

wird kein preislicher Unterschied des Wertes von überbautem und nicht überbautem Land aufgezeigt. Die Mischwertmethode wird zur Bestimmung des Verkehrswertes behandelt.

## LANDWERTBEWERTUNG IN DER PRAXIS

Bei der Anwendung der Bewertungstheorie zur Bewertung von Landwerten überbauter Grundstücke in der Praxis kann festgestellt werden, dass die Bewertungsergebnisse nicht immer mit den verschiedenen theoretischen Ansätzen kongruent sind. Zur Beweisführung wird bei der folgenden Überlegung von einem baurechtlich voll ausgenützten und bebauten Grundstück ausgegangen, welches keine Ausnutzungsreserven hat.

Ist überbautes Land nicht mehr handelbar? Bei der Bewertung von Baurechten gibt es den Wert des Baurechtnehmers sowie den Wert des Baurechtgebers, also den des Grundstückseigentümers des überbauten Lands. Rechtlich kann das Grundstück des Baurechtgebers veräussert, vererbt und belehnt werden. Somit ist das Grundstück handelbar.

Ist überbautes Land weniger wert als unbebautes Bauland? Bleiben wir beim Fall Baurecht. Der Wert des Grundstücks des Baurechtgebers ergibt sich einerseits aus

dem Ertrag der Baurechtzinse sowie bei Ende Baurecht nach Heimfallentschädigung aus dem Wert der gesamten Liegenschaft mit der Immobilie. Der Baurechtzins wird festgelegt aufgrund der Verzinsung des Landwerts. Dabei wird der absolute Landwert eingesetzt. Würde man der Behauptung Folge leisten, dass überbautes Land weniger wert sei als unbebautes, so würde zur Bestimmung des Baurechtzinses der reduzierte Landwert berücksichtigt, da das Land ja überbaut wird. Dies entspricht jedoch nicht der Realität.

Betrachten wir den Standardfall für ein überbautes Grundstück. Bei der Realwertmethode kann der Landwert als absolut oder über die Residualwertmethode bestimmt werden. Vergleichen wir im Folgenden die sich ergebenden Landwerte in den beiden Methoden. Bei der Bewertung von unbebautem Land wird bevorzugt die Vergleichswert- oder Kennwertmethode angewendet. Die Residualwertmethode zur Bestimmung des Landwerts ist ebenfalls möglich. Dabei werden vom künftigen Ertrag bzw. Verkaufserlös der fertiggestellten Liegenschaft die Baukosten (BKP 1, 2, 3, 4, 5), Finanzierungskosten, das Risiko und der Gewinn abgezogen. Die Differenz ist der Landwert gemäss Residualwertmethode. Die Realwertmethode setzt sich zusammen aus der Summe von Landwert und der Baukosten (BKP 2, 3, 4, 5) abzüglich Entwertung. Der Unterschied zwischen dem Landwert aus Residualwertmethode und dem eingesetzten Landwert in der Realwertmethode besteht darin, dass sowohl

die Kosten BKP 1 als auch die Abzüge für Risiko und Gewinn unterschiedlich berücksichtigt werden, nämlich in der Realwertmethode nicht.

## FAZIT

Das Argument, dass überbautes Land nicht handelbar sei, ist durch das Fallbeispiel «Baurecht» entkräftigt. Andererseits ist überbautes Land nicht weniger wert, wie im Vergleich der beiden Bewertungsmethoden Residualwert und Realwert gezeigt wurde, sondern sogar mehr wert, da bebautes Land im Gegensatz zu unbebautem Land kein Entwicklungsrisiko enthält. Die pauschale Behauptung, dass überbautes Land einen geringeren Wert als absolutes Bauland hat, ist somit nicht allgemeingültig. Je nach Situation der Liegenschaften z. B. mit Ausnutzungsreserve oder Übernutzung ist es aber nicht ausgeschlossen, dass der relative Landwert unter oder über dem absoluten Landwert liegen kann. ■

<sup>1</sup>WOLFGANG NÄGELI/ HEINZ WENGER, DER LIEGENSCHAFTENSCHÄTZER, SCHULTHESS POLYGRAPHISCHER VERLAG AG, ZÜRICH, 1997, SEITEN 26-66, 99-103  
<sup>2</sup>FRANCESCO CANONICA, DIE IMMOBILIENBEWERTUNG, 2009, SCHWEIZERISCHER IMMOBILIENSCHÄTZER-VERBAND, SEITEN 156-159, 309-315, 364-377  
<sup>3</sup>DAS SCHWEIZERISCHE SCHÄTZERHANDBUCH, 2019 SVKG, SEITEN 115-128, 167-181, 190



### \*JESSIKA BACCETTI

Die Autorin ist Partnerin und Head Valuation bei Kuoni Mueller & Partner.

ANZEIGE



# DARO TOR

Solides Handwerk für bleibende Werte.  
Tore von DARO TOR.



www.darotor.ch

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





# BEVÖLKERUNGS- STRUKTUR IM WANDEL

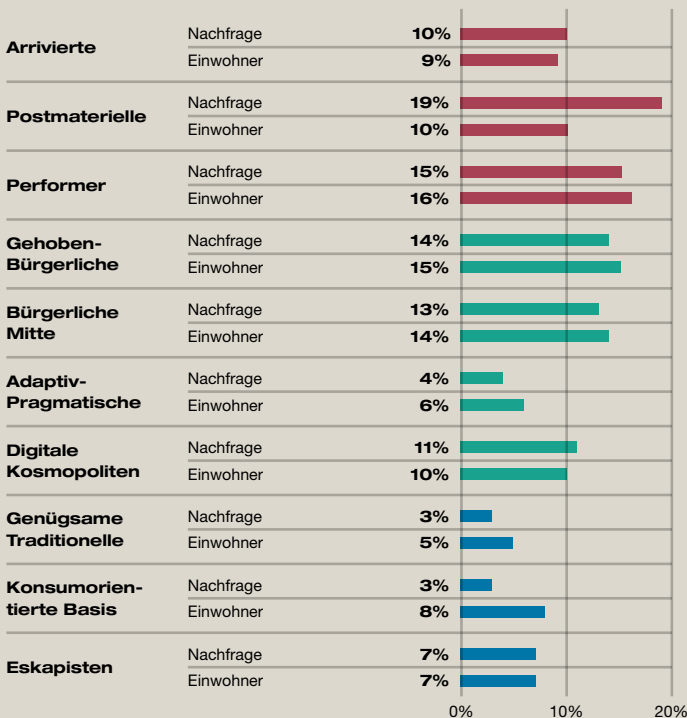
Unterschiedliche Bevölkerungsgruppen haben unterschiedliche Wohnbedürfnisse. Für Planer und Entwickler von Wohnimmobilien ist es deshalb von Vorteil, Veränderungen der Bevölkerungsstruktur vorauszusehen.

TEXT – DIETER MARMET\*

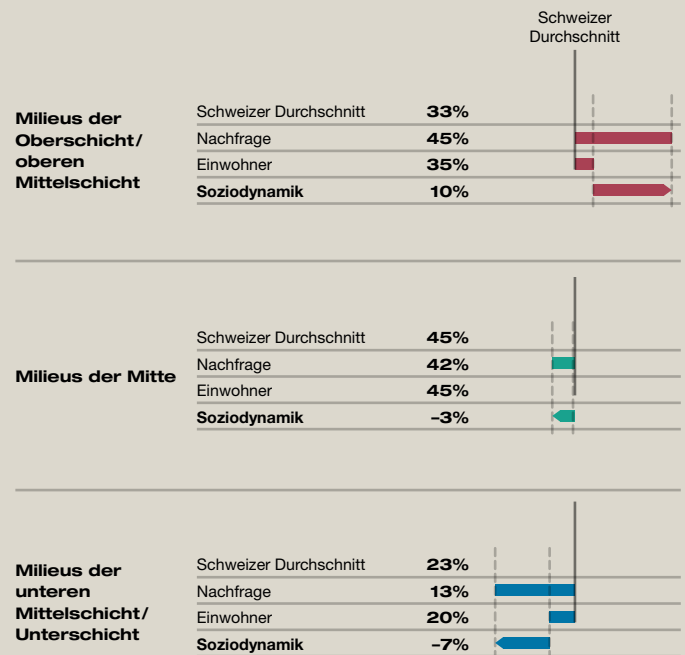
ABBILDUNG 1: AKTUELLE NACHFRAGEMILIEUS UND EINWOHNERMILIEUS SOWIE SOZIODYNAMIK (DIFFERENZ ZWISCHEN NACHFRAGE- UND EINWOHNERMILIEUS) FÜR DIE STADT ZUG

Quellen: Sinus-Milieus Wohn- und Lebenswelten Schweiz, Realmatch360

## AKTUELLE MILIEUS FÜR «ZUG»



## SOZIODYNAMIK FÜR «ZUG»



Lesebeispiel: Die Oberschicht-Milieus sind heute in der Stadt Zug übervertreten (35% im Vergleich zu 33% im Schweizer Durchschnitt). Bei den Wohnungsnachfragern in Zug machen die Oberschicht-Milieus gar 45% aus (Soziodynamik: 45% - 35% = 10%).

### BEISPIEL ZUG

Die politische Gemeinde Zug, gegründet um das Jahr 1200, wird Ende des 13. Jahrhunderts als «völlig verarmt» bezeichnet (vgl. Historisches Lexikon der Schweiz). Heute ist Zug Hauptort jenes Schweizer Kantons, über den die NZZ vor gut einem Jahr einen Beitrag mit «Reich, reicher, Zug» getitelt hat. Die Stadt Zug zählt rund 32 000 Einwohner, von denen gemäss den Sinus-Milieus (vgl. <https://sinus-milieus.ch>) mehr als ein Drittel der Oberschicht zuzurechnen ist. Weitere rund 30% der Wohnbevölkerung gehören zu den beiden Mittelschicht-Milieus «Gehoben-Bürgerliche» sowie «Bürgerliche Mitte». Übervertreten in der Stadtzuger Bevölkerung sind auch die sogenannten «Digitalen Kosmopoliten», während die Milieus der Unterschicht klar unterrepräsentiert sind (vgl. Abbildung 1).

### TREND VERSTÄRKT SICH

Betrachtet man nun, wie sich die Wohnungsnachfrager auf die Sinus-Milieus verteilen (Grundlagenartikel in ImmoBilia/Dezember 2020, «Wer sind die Wohnungsnachfrager?»), wird klar, dass in Zug die Trends der vergangenen Jahre Bestand haben dürften. Die Mi-

lieus der Oberschicht sind bei den Wohnungssuchenden nämlich weit überdurchschnittlich vertreten, die Mittelschicht- und insbesondere die Unterschicht-Milieus dagegen unterdurchschnittlich. Einzige Ausnahme: die in Zug ohnehin schon überdurchschnittlich vertretenen «Digitalen Kosmopoliten». Sollten die Wohnungssuchenden also alle eine Wohnung finden – oder zumindest im selben Verhältnis, wie sie suchen –, wird sich die Bevölkerungsstruktur der Stadt Zug weiter Richtung Oberschicht verschieben.

### STANDORTFÖRDERER ZÜRICH?

Der Zuger Finanzdirektor Heinz Tännler hat sich jüngst in einem Interview zur Zukunft des nationalen Finanzausgleichs (NFA) dahingehend geäußert, dass die links regierten Zürcher Städte an dieser Entwicklung nicht ganz unbeteiligt seien: «Dazu kommt, dass der Kanton Zürich von links regierten Städten dominiert wird, die Leistungsträger eher vergraulen als anziehen. Sie sind damit nicht unwesentliche Standortförderer von Zug.» (NZZ vom 20. Juni 2023).

Eine Analyse der Soziodynamik in der Stadt Zürich scheint diese Aussage auf den ersten Blick nicht

“**DIE WOHNBEDÜRFNISSE VON NEUZÜGERN KÖNNEN SICH VON JENEN DER ANSÄSSIGEN BEVÖLKERUNG UNTERSCHIEDEN.**”

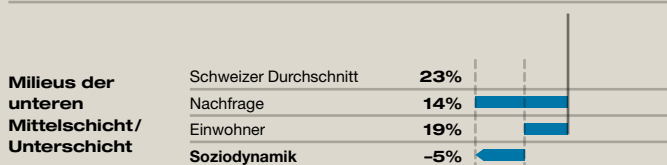
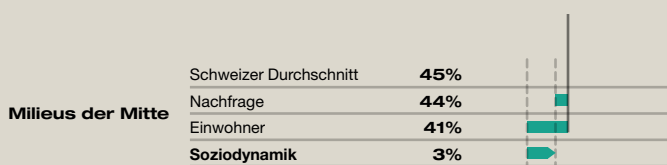
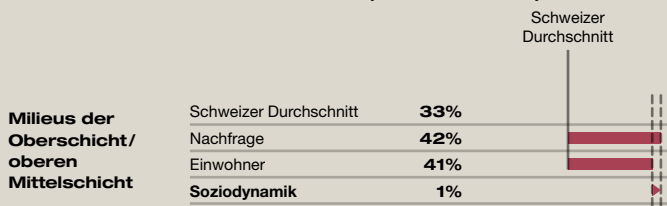


DIETER MARMET

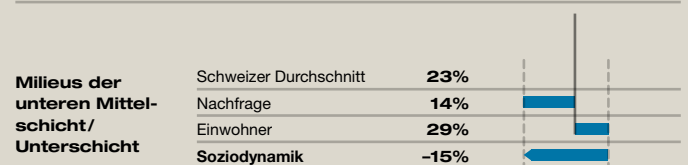
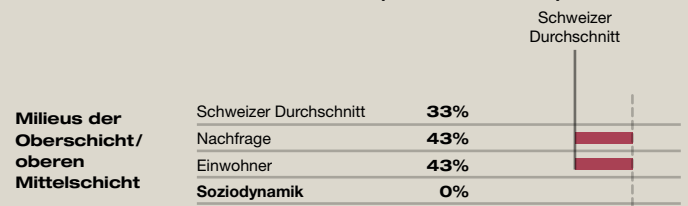
## ABBILDUNG 2: SOZIODYNAMIK (DIFFERENZ ZWISCHEN NACHFRAGE- UND EINWOHNERMILIEUS) FÜR DIE STÄDTE ZÜRICH UND GENÈV

Quellen: Sinus-Milieus Wohn- und Lebenswelten Schweiz, Realmatch360

### SOZIODYNAMIK FÜR «ZÜRICH» (GANZE STADT)



### SOZIODYNAMIK FÜR «GENÈVE» (VILLE ENTIÈRE)



Lesebeispiel: Die Unterschicht-Milieus sind heute in der Stadt Zürich untervertreten (19% im Vergleich zu 23% im Schweizer Durchschnitt). Bei den Wohnungsnachfragern in Zürich machen die Unterschicht-Milieus gar nur 14% aus (Soziodynamik: 14%–19% = –5%)

zu stützen (vgl. Abbildung 2). So sind die Oberschicht-Milieus in der Limmatstadt bei der aktuellen Wohnbevölkerung und bei den Wohnungssuchenden in etwa gleich übervertreten. Gleichen sich die Milieu-Anteile bei den Wohnungssuchenden und jenen, die tatsächlich eine Wohnung finden, wird die Stadt Zürich keine Oberschicht-Milieus verlieren. Sie wird dagegen, ähnlich wie die Stadt Zug, zukünftig weniger Unterschicht-Milieus beherbergen. Anders als in Zug sind es in Zürich aber nicht die Milieus der Oberschicht, die besonders stark zulegen werden, sondern jene der Mittelschicht.

### ANALOGIEN IN GENÈV

Wird die Unterschicht in den Grossstädten also von der Mittelschicht verdrängt? Ein Blick nach Genf zeigt zumindest ein ähnliches Bild wie in Zürich, sogar noch ausgeprägter. Auch in Genf sind die Oberschicht-Milieus in der Wohnbevölkerung und bei den Wohnungssuchenden etwa im gleichen Verhältnis vertreten. Dagegen suchen – relativ – weit mehr Mittelschicht-Haushalte eine neue Bleibe in der Stadt Genf, als ihr Anteil an der ansässigen Bevölkerung heute ausmacht. Bei den Haushalten der Unterschicht verhält es sich dagegen genau umgekehrt.

### BEDEUTUNG DER SOZIODYNAMIK

Warum ist das wichtig? Für die Immobilienbranche sind solche Analysen erst einmal relevant, weil es angesichts der fortschreitenden Veränderungen der Bevölkerungsstrukturen nicht ausreicht, zu wissen, welche Milieus mit welchen Wohnbedürfnissen heute in einer bestimmten Gemeinde oder einem bestimmten Stadtquartier wohnen. Sondern auch, weil es mindestens ebenso wichtig ist, sich darüber im Klaren zu sein, zu welchen Zielgruppen einer Immobilienentwicklung denn die zukünftigen Bewohner einer Gemeinde oder eines Stadtquartiers gehören. Die Sichtbarmachung dieser «Soziodynamik» kann auch den Vermarktern und Bewirtschaftern helfen, ihre Massnahmen bei bestehenden Bauten auf die Bedürfnisse bestimmter Zielgruppen auszurichten. Um die Akteure im Immobilienmarkt bei ihrer Arbeit zu unterstützen, gibt es bei Realmatch360 in Kürze das neue Analyse-Tool «Soziodynamik», in dem die Nachfrage- und Einwohner-Milieus für jede Gemeinde der Schweiz ausgewiesen und miteinander verglichen werden.



**\*DIETER MARMET**

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



INTERNATIONAL

DEMOGRAFISCHE  
ENTWICKLUNG  
IM FOKUS



Eine Studie des Technologie- und Immobilienunternehmens PREA hat untersucht, wie sich die Bevölkerung in Deutschland in den nächsten zwanzig Jahren entwickelt. Daraus lassen sich Wohnungsbedarf und Leerstandsrisiken ableiten. Die Auswertung basiert auf der Geburtenzahl, der Sterberate, dem Wanderungssaldo und der wirtschaftlichen Entwicklung. Am stärksten schrumpfen die Städte Neuss (-22,1%), Trier (-17,3%), Moers (-16,4%), Recklinghausen (-14,2%) und Braunschweig (-13,3%). In Regensburg (+32%), Leipzig (+30,2%), Potsdam (+24,4%), Fürth (+22,3%) und Bremerhaven (+20,8%) wächst die Bevölkerung hingegen. Dasselbe gilt für die Metropolregionen um München, Nürnberg, Berlin, Hamburg und Frankfurt am Main.

SCHWEIZ

PHOTOVOLTAIK  
FASST FUSS

Gemäss der vom Bundesamt für Energie (BFE) veröffentlichten «Statistik Sonnenenergie» für 2022 ist der Photovoltaik-Zubau in der Schweiz um 58% gegenüber 2021 gestiegen. Die Jahresproduktion lag bei 3858 Gigawattstunden (GWh), was dem Jahresverbrauch von 1,2 Mio. 4-Personen-Haushalten oder der Hälfte der Jahres-

produktion des AKW Gösgen entspricht. Der Anteil am Stromverbrauch der Schweiz lag 2022 bei 6,76% (2020: 4,89%). Solarenergie wird 2023 über 8% des Bedarfs liefern.



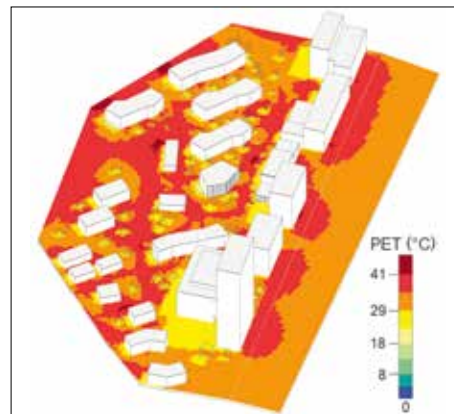
CLOUDBASIERTE  
UMGEBUNGEN  
UNTER DER LUPE

Der Austausch von Projektdaten geschieht in Bauprojekten oft in einem Common Data Environment (CDE), eine cloudbasierte Umgebung. Das Schweizer Beratungsunternehmen pom+ hat 18 CDE analysiert. Die Lösungen lassen sich grob in zwei Gruppen einteilen. Entweder handelt es sich um Expertentools mit umfangreichen Funktionen oder um einfache Anwendungen mit beschränkten Möglichkeiten. Beiden Gruppen gemeinsam ist die mangelnde Usability. Die Herstellerfirmen sollten laut pom+ vermehrt auf Benutzerfreundlichkeit achten.

HITZESTAU  
VERHINDERN

Die Hochschule Luzern hat ein Tool entwickelt, welches das Mikroklima in bestehenden und geplanten Quartieren berechnet. Die Informationen zu Gebäuden, Position, verwendeten Materialien oder Art und Position von Grünflächen und Bäumen bezieht die Quartierklima-Modellierung

Die Hochschule Luzern hat ein Tool entwickelt, welches das Mikroklima in Quartieren berechnet und mit Farbskalen visualisiert. BILD: HSLU



aus dem Planungstool Revit. Daraus wird die Auswirkung von Strahlung, Schatten, Wärmespeicherung der Materialien, Luftströmung, Vegetation und Tageszeit auf das Quartierklima berechnet. Es entstehen Bilder mit Farbskalen, welche die physiologisch äquivalente Temperatur (PET) anzeigen.

BAUKULTUR  
ENTDECKEN



Mit der Kampagne «Baukultur 1975–2000» will der Schweizer Heimatschutz auf die Qualitäten dieser Periode aufmerksam machen und den fachlichen Diskurs anregen. Eine Webplattform dokumentiert mit Fotografien und Texten rund 100 Objekte aus den Bereichen Architektur, Landschaftsarchitektur und Ingenieurwesen (Bild: Wohnsiedlung Im Werk, Uster ZH). Sechs Thementexte bieten Anhaltspunkte zum politischen und gesellschaftlichen Kontext.

GUTE NOTEN FÜR  
IMPLENIA  
UND MOBIMO

Die swissreputation.group hat mit dem IMWF Institut den Schweizer Bau- und Immobiliensektor hinsichtlich Reputation analysiert. Die Studie «Reputation von Bau- und Immobilienunternehmen in der Schweiz» wertete von Juni 2022 bis Mai 2023 alle reputationsrelevanten Aussagen zu den ausgewählten

Unternehmen aus. Implemia führt die Rangliste des Bausektors an und punktet mit bester Sichtbarkeit und Berichterstattung. Es folgen Halter, Steiner, Allreal und Frutiger. Mobimo führt das Ranking des Immobiliensektors an, gefolgt von SPS Swiss Prime Site.

MEHRFAMILIEN-  
HÄUSER HÖHER  
GEHANDELT

Mehrfamilienhäuser wurden im 2. Quartal zu +1,6% höheren Werten gehandelt, wie die Auswertung der Transaktionsdaten im Rahmen des SWX IAZI Investment Real Estate Price Index zeigt. Die Werte von Wohndirektliegenschaften ziehen also wieder an, nachdem sich die Entwicklung im 1. Quartal stark verlangsamt hatte. Die positive Dynamik zeigt sich auch in der anhaltend hohen Jahreswachstumsrate von +5,6%.

WOHNEIGENTUM  
WIRD TEUERER

Laut Auswertungen von FPRE legen die Preise für Einfamilienhäuser im 2. Quartal gegenüber dem Vorquartal um +1,3% zu. Am deutlichsten legt das untere Segment zu (+3,2%). Beim mittleren und gehobenen Segment beträgt der Zuwachs +1,8% bzw. +0,2%. Im Vergleich zum Vorjahresquartal sind Einfamilienhäuser um +3,4% teurer geworden. Auch Eigentumswohnungen verteuern sich sowohl zum Vorquartal (+1,4%) als zum Vorjahresquartal (+4,5%). Im Gegensatz zu Einfamilienhäusern stagniert der Preisanstieg aber im unteren Segment (-0,3%), während das mittlere und gehobene Segment Anstiege verzeichnen (+0,8% bzw. +2,4%).

## ANGEBOTSMIETEN STEIGEN ERNEUT

Die Angebotsmieten sind im ersten Halbjahr aufgrund des knappen Wohnraums weiter gestiegen. Laut aktuellen Zahlen des Homegate-Mietindex beträgt die Zunahme schweizweit +1,8% seit Dezember 2022. Dabei stiegen die Preise nicht nur in städtischen Kantonen wie Zürich (+4,2%). Am stärksten legten sie in den Kantonen Schwyz (+7,4%), Wallis und Nidwalden (je +4,1%) zu. In allen weiteren Kantonen waren es zwischen +0,5% (Basel-Stadt) und +2,9% (Uri). Der Kanton Zug bildet eine Ausnahme mit einem Rückgang von -1,6%.

## MARKTMIETEN LEGEN ZU



Laut Analyse von FPRE haben die Marktmieten für Neuabschlüsse bei Neubauwohnungen im 2. Quartal zum Vorquartal um +2,1% zugelegt. Bei Altbauwohnungen sind es über den gleichen Zeitraum +1,3%. Verglichen mit dem Vorjahresquartal sind die Mieten bei Neubauwohnungen um +2,0% und bei Altbauwohnungen um +0,8% höher.

## PUBLIKATIONEN

### HINDERNISFREI BAUEN

Laut Bundesamt für Statistik leben in der Schweiz über 1,7 Mio. Menschen mit körperlichen Einschränkungen und 1,6 Mio. Menschen über

65 Jahre. Hindernisfreies Wohnen dürfte eines ihrer Anliegen sein. Diesem Thema widmet sich die Neuauflage der Richtlinie «Wohnungsbau hindernisfrei – anpassbar» der Schweizer Fachstelle für hindernisfreie Architektur. Die Richtlinie deckt die grundlegenden Anforderungen der Norm SIA 500 ab und macht deutlich, wo es sich lohnt, über die Minimalanforderungen hinauszugehen. Sie ersetzt die Erstauflage von 1992 und ist in deutscher, französischer und italienischer Sprache erhältlich.

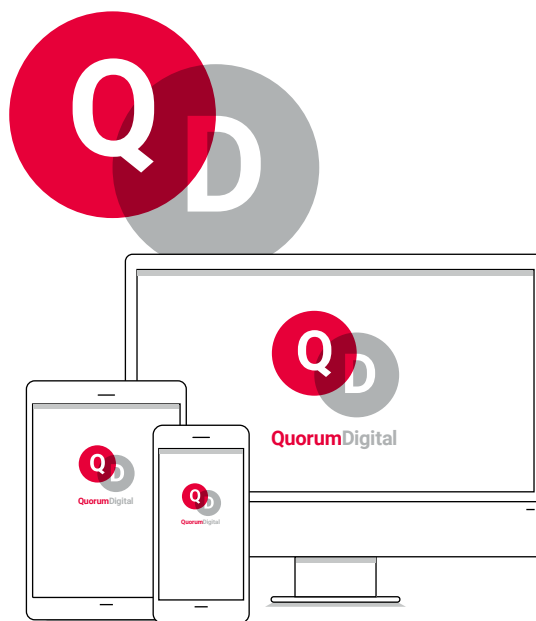
## EINBLICKE IN DIE RAUM-ENTWICKLUNG



Der Sammelband «Zum Beispiel 2021–2022» von Espace Suisse stellt sechs Beispiele aus dem Fachmagazin für Raumentwicklung «Inforum» vor. Sie sollen für eine qualitativ hochstehende Siedlungsentwicklung stehen und stammen aus fünf Kantonen. Sie zeigen von der Dorfplatzgestaltung über den Bau eines Ökoquartiers bis zum Investitionskonzept für Altstadtliegenschaften die Gestaltungsmöglichkeiten. Die Publikation steht auf [espacesuisse.ch](http://espacesuisse.ch) kostenlos zur Verfügung.



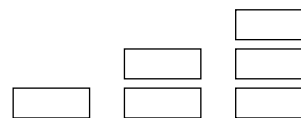
Einladung



# 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)



Neu können private Immobilienbesitzer mit-  
helfen, Zürich zur Solarstadt zu machen,  
indem sie ihr Dach ohne Aufwand und eigene  
Investition zur Verfügung stellen. BILD: EWZ



## VOM VORORT ZUR STADT



Die Publikation «Stadtwerdung im Zeitraffer» dokumentiert die Entwicklung des Zürcher Vororts Schlieren zwischen 2005 und 2020. Die fotografische Langzeituntersuchung zeigt, wie Bautätigkeit und urbane Entwicklung den Charakter einer typischen Schweizer Vorortsgemeinde im Agglomerationsgürtel verändern. Schlieren eignet sich als Beispiel, weil die Bevölkerung im untersuchten Zeitraum von 13 000 auf 20 000 Personen wuchs. Die Publikation ist beim Verlag Scheidegger & Spiess erschienen.

## UNTERNEHMEN

### WARTECK ÜBER- NIMMT PORTFOLIO



Tertianum Zedernpark,  
Weinfeldten (zVg)

Wartec Invest hat von Swiss Prime Site ein Portfolio im Kanton Thurgau gekauft. Es besteht aus drei Seniorenresidenzen, einem Wohnhaus und einem Baulandgrundstück, das als Parkfläche genutzt wird. Die Objekte haben einen Marktwert von insgesamt 43,5 Mio. CHF. Sie sind mit einem langjährigen Vertrag an die Tertianum-Gruppe vermietet, die in der Schweiz Dienstleistungen im Bereich Leben, Wohnen und Pflege im Alter anbietet. Durch die Akquisition

fliessen Wartec Invest künftig pro Jahr rund 2,1 Mio. CHF neue Mietzinseinnahmen zu.

### ZÜRICH AUF DEM WEG ZUR SOLARSTADT

Wer kein eigenes Dach hat, kann sich in Zürich an einer Solaranlage des städtischen Elektrizitätswerks (ewz) beteiligen. Es stehen rund 7600 m<sup>2</sup> Solaranlagen auf Dächern von städtischen Gebäuden zur Verfügung. Für einmalige 250 CHF/m<sup>2</sup> bezieht man 20 Jahre lang 80 kWh Solarstrom pro Jahr. Auch wer Immobilien besitzt, kann den Ausbau von Solaranlagen vorantreiben. Ohne Aufwand und eigene Investition kann man das Dach der Liegenschaft dem ewz zur Verfügung stellen.

### SPGI FINDET SITZ FÜR SANDOZ



Die SPGI Zurich AG hat in Basel einen geeigneten Standort für den neuen Hauptsitz von Sandoz gefunden. Der Bürokomplex «Elsässertor» stammt aus der Feder der Architekten Herzog & de Meuron und liegt beim Bahnhof Basel SBB. Das Pharmaunternehmen mietet dort per Oktober rund 3200 m<sup>2</sup> Büroflächen. Sandoz, ein Teilkonzern von Novartis, beschäftigt global um die 20 000 Mitarbeitende und operiert künftig selbstständig.

### GIVAUDAN VERÄUSSERT AN AVADIS



Liegenschaft Rue Crespin 8 in  
Genf (zVg)

Die Givaudan Pensionskasse hat ihr direkt gehaltenes Immobilienportfolio der Avadis Anlagestiftung übertragen. Das Portfolio umfasst 16 Wohnliegenschaften in Genf und zwei in Vorortsgemeinden von Lausanne, die voll vermietet sind. Sie werden Teil der Anlagegruppe Immobilien Schweiz Wohnen von Avadis. Per 30. April betrug das Vermögen der Anlagegruppe 2,87 Mrd. CHF.

### MADASTER VERÖFFENTLICHT LEITFADEN

Der Verein Madaster Schweiz hat einen Leitfaden für die Bestellung eines Materialpasses zur Reduktion des CO<sub>2</sub>-Fussabdrucks von Immobilien veröffentlicht. Die Handlungsempfehlung klärt über Zweck und Vorteile des Materialpasses auf und erläutert die Anforderungen für den Planungsprozess und die Bestellung. Der Materialpass ermöglicht es, Einsparpotenziale in den Bereichen Bau, Betrieb, Unterhalt und Rückbau zu identifizieren. Zudem unterstützt er Immobilieneigentümer bei der Umsetzung ihrer Nachhaltigkeitsziele und erleichtert die Erfüllung der Berichterstattungspflichten.

## ANZEIGE

| Mo    | Di  | Mi | Do | Fr | Sa | So |
|-------|---|----|----|----|----|----|
| 04    | 05  | 06 | 07 | 08 | 09 | 10 |
| 12:00 |   |    |    |    |    |    |
| 13:00 |   |    |    |    |    |    |
| 14:00 |   |    |    |    |    |    |
| 15:00 | Hausbesichtigung<br>L. Rüegger, Weinfeldten |    |    |    |    |    |
| 16:00 |   |    |    |    |    |    |
| 17:00 |   |    |    |    |    |    |
| 18:00 |   |    |    |    |    |    |

Möchten auch Sie Ihre Immobilienanliegen in guten Händen wissen? – Rufen Sie uns an. Wir freuen uns auf Sie!

THOMA Immobilien Treuhand AG  
www.thoma-immo.ch  
T 071 414 50 60  
Amriswil | St.Gallen | Wil

Vertrauen seit 1978.

**THOMA**  
IMMOBILIEN TREUHAND

## PROJEKTE

### RIETER-AREAL WECHSELT HÄNDE



Allreal erwirbt von der Textilmaschinenfabrik Rieter AG ein 75 000 m<sup>2</sup> grosses Grundstück an der Klosterstrasse in Winterthur. Die Übertragung soll im Herbst 2023 erfolgen. Der Kaufpreis beträgt 96 Mio. CHF. Allreal wird im Dialog mit der Stadt Winterthur und den Behörden die Bedingungen für die künftige Entwicklung festlegen. Das Areal bildet einen Schwerpunkt im Entwicklungskonzept 2040 der Stadt. Das Gelände soll sich zu einem Arbeits- und Wohnraum entwickeln, der Bezug nimmt zur Pionierzeit der Textilindustrie.

### GESTAPELTE STADT



Nördlich der S-Bahn-Station Bern Wankdorf entsteht auf einer Fläche von 34 000 m<sup>2</sup> ein Quartier, das neue Massstäbe setzen soll. «Wankdorf-city 3» bietet Raum für Wohnen, Arbeiten, Gewerbe und Freizeit. Geplant sind aufeinandergetürmte, versetzte Häuserblöcke, die durch Brücken und Passerellen verbunden sind. In den unteren Geschossen befinden sich öffentliche Nutzungen, Werkstätten und

Büros, darüber Wohnungen für unterschiedliche Zielgruppen. Die Fertigstellung ist per 2029 geplant. Bauherrin ist die Immofonds Asset Management AG.

### BEZAHLBARE WOHNUNGEN IN GENF



Im Quartier Petit-Saconnex in Genf wurde mitten in einem fünf Hektar grossen Park ein Areal aufgewertet. Das Projekt «Côté Parc», das im 4. Quartal 2023 abgeschlossen wird, umfasst fünf Gebäude. Dazu gehören Neubauten und ein bestehendes Gebäude, das um vier Etagen aufgestockt wurde. Entstanden sind 216 Wohnungen zu erschwinglichen Mieten, 950 m<sup>2</sup> Geschäftsfläche, eine Kinderkrippe und ein Aparthotel mit 99 Zimmern. In unmittelbarer Nähe befindet sich das Alterszentrum «Maison de Retraite du Petit-Saconnex», dem das Grundstück des Projekts gehört. Der Immobilienfonds La Foncière hat das Projekt finanziert.

### «CHEZ FRITZ» WIRD UMGESETZT



Die Baukommission der Stadt Buchs SG hat die Bau- bewilligung für das Hoch-

hausprojekt «Chez Fritz» erteilt. Die Projektentwicklerin HRS Real Estate AG wird das Vorhaben im neuen Jahr in Angriff nehmen. Das geplante Gebäude besteht aus einem Sockelbau und einem Hochhaus im Zentrum. Im Erdgeschoss sind Retail- und Gastronomieflächen vorgesehen. In den beiden darüber liegenden Geschossen entstehen Retailflächen oder Büroräume. Der Turm soll der Wohnnutzung dienen. Die Projektkosten belaufen sich auf 60 Mio. CHF.

### EMPA UND EAWAG ERÖFFNEN NEUEN CAMPUS



Die Eidgenössische Materialprüfungs- und Forschungsanstalt (Empa) und das Wasserforschungsinstitut des ETH-Bereichs (Eawag) nehmen demnächst ihren neuen Forschungscampus in Betrieb. Er liegt auf dem Empa-Areal in

## ANZEIGE

**Daten ohne Ende? Muss das sein?**

**Nicht mit dem ImmoDataCockpit!**



**immodatacockpit**

**raumrelevante Daten – illustrativ – in wenigen Klicks**

- ▶ Standortbeurteilung
- ▶ Preis und Insertionsdauer
- ▶ Gemeinde Steckbrief
- ▶ Objektbeschreibung und -bilder
- ▶ Immobilieninhalte
- ▶ Grafiken und Diagramme

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



Dübendorf und trägt den Namen «co-operate». Erforscht werden Ansätze, um weniger Ressourcen zu verbrauchen, den CO<sub>2</sub>-Ausstoss zu minimieren und Energie zu sparen. Dieser Anspruch prägt auch die Konstruktionen im Campus, die zum Teil in Hybridbauweise aus Holz und Beton gefertigt sind.

## ZKB BAUT IN USTER



In Uster ZH ersetzt das Neubauprojekt «Ambra» eine in die Jahre gekommene Wohnsiedlung mit 69 Wohnungen. Der Swisscanto REF Responsible IFCA hat laut Zürcher Kantonalbank die entsprechende Baubewilligung erhalten. Die geplanten 94 Mietwohnungen verteilen sich auf vier Wohnhäuser. Die 1,5- bis 5,5-Zimmer-Wohnungen sollen sowohl Einzelpersonen, Paare als auch Familien ansprechen. Baustart ist im Frühjahr 2024, Bauen-ende 2027.

## TEMPORÄRE RÄUME MODULAR GESTALTEN



Wie kann man leerstehende Gebäude oder brachliegende Nutzflächen mit einfachen, modularen Konstruktionen vorübergehend umgestalten? Forschende der Berner Fachhochschule (BFH) haben dafür ein Baukasten-System entwickelt, dessen Herzstück ein digitales Planungs- und Visualisierungstool ist. Auf der Basis der digitalen Entwürfen haben sie mit den Projektpartnern vier Prototypen produziert. Der Auf- und Abbau soll leicht und für zwei Personen möglich sein. Das Projekt «àDisposition» wird von Innosuisse gefördert, der Schweizerischen Agentur für Innovationsförderung. Es läuft bis Juni 2025.

## PERSONEN

### REGINA GONTHIER WIRD PRÄSIDENTIN DER UIA



Die Schweizer Architektin Regina Gonthier wurde in Kopenhagen zur Präsidentin der UIA (Union Internationale des Architectes) gewählt. Sie ist die dritte Frau überhaupt an der Spitze des Weltverbands der Architektinnen und Architekten. Gonthier war 1993 eines der Gründungsmitglieder der CSA (Conférence Suisse des Architectes). Letztere vertritt die Interessen der Mitglieder der Berufsverbände BSA (Bund Schweizer Architektinnen und Architekten), FSAI (Verband frei erwerbender Architekten) und SIA (Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein) bei den internationalen Organisationen UIA und ACE (Architects' Council of Europe).

-transaktionen spezialisiert ist. Davor war Bekker in leitenden Positionen bei SPS Swiss Prime Site, Immoveris und Wincasa. Fiabci Suisse trat er 2016 bei und amtierte bereits als Vizepräsident.

### WEGMÜLLER WECHSELT ZU ZUG ESTATES



Andrea Wegmüller ist seit 1. August Leiter Bewirtschaftung und Mitglied der Geschäftsleitung der Zug Estates AG. Davor war er für die Privera AG tätig, zunächst als Regionenleiter Bewirtschaftung und später als COO und Leiter Bewirtschaftung Schweiz. Wegmüller ist diplomierte Immobilienreuhänder und verfügt über einen Master of Advanced Studies in Real Estate Management der Hochschule für Wirtschaft Zürich.

### BEKKER WIRD FIABCI-PRÄSIDENT



Vitali Bekker ist zum Präsidenten von Fiabci Suisse gewählt worden, dem internationalen Verband der Immobilienberufe. Aktuell ist er Managing Partner der Swiss Aim SA mit Sitz in Genf, die auf Immobilieninvestitionen und

### ROGENMOSER WIRD IAZI-CEO



Michael Rogenmoser (Bild) wird per 1. September CEO der IAZI. Davor war er für das Online-Vergleichsportale Comparis und für den Online-Hypothekarvermittler Moneypark

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

tätig. Rogenmoser folgt auf Donato Scognamiglio, der per 1. September das Präsidium des Verwaltungsrats der IAZI übernimmt. Das Unternehmen mit Standorten in Zürich, Lausanne, Goa und Cochin (beide in Indien) bietet Marktanalysen, Immobilienbewertungen, Benchmarking und Berechnungen von Immobilienindizes sowie Softwarelösungen.

## ROCHADE BEI NEWHOME



Johannes Hoehener (Bild) wird Verwaltungsratspräsident von Newhome. Er übernimmt die Rolle von Jan Werkmann, der Vizepräsident wird. Hoehener war 2014 bis 2021 in leitender Funktion bei Swisscom tätig und ist seit 2021 Mitglied des Verwaltungsrats von Newhome, zuletzt als Vizepräsident.

## STIHL WIRD CEO VON XANIA



Oliver Stihl (Bild oben) wird per 1. September CEO von Xania Real Estate. Der Gründer und bisherige CEO Thomas Prajer (Bild unten) konzentriert sich künftig stärker auf die strategische Ausrichtung

und den Aufbau der Franchisepartnerschaften. Seit der Gründung im Februar 2022 hat das Immobilienunternehmen zehn Bauprojekte mit etwa 70 Wohnungen umgesetzt.



## FERNANDEZ AN DER SPITZE VON ABIA



Jessica Fernandez (Bild oben) übernimmt die Geschäftsführung der Abia Immobilien AG mit Sitz in Uster ZH. Fernandez wohnt in der Region und ist seit fünf Jahren bei Abia. Gleichzeitig wurde das Unternehmen an Fernandez und an die UtoNova Immobilien Holding AG, im Mehrheitsbesitz von Marc Polinelli (Bild unten), veräussert. Abia wurde 2002 gegründet und ist im Bereich Immobilienmanagement im Kanton Zürich tätig.

## NEUE GESCHÄFTSFÜHRUNG BEI FLEXO-HANDLAUF



Per 1. Juli hat Firmeninhaber Siegfried Schmid die Geschäftsführung der Flexo-Handlauf GmbH an Melanie

Leuenberger übergeben. Beide verfügen über langjährige Erfahrung. Das Unternehmen mit Sitz in Islikon TG ist auf den Einbau von Handläufen in Gebäuden und Gärten spezialisiert. Flexo-Handlauf ist ein langjähriger Inserent der Immobilia. ■

ANZEIGE



## GEOTEST – Ihre Partnerin für komplexe Aufgaben

Wir beraten und begleiten Sie umfassend bei allen Fragestellungen rund um die Arealentwicklung – und darüber hinaus.



geotest.ch



# GRENZMAUER UND NÄHERBAURECHT

Der erste Entscheid befasst sich mit dem Eigentum an einer Grenzmauer. Im zweiten Entscheid erörtert das Bundesgericht die Auswirkungen von öffentlich-rechtlichen Gebäudeabständen auf ein gegenseitiges Näherbaurecht. TEXT – MICHAEL ZELLER\*



Kantonales Recht darf von der Vermutung, dass auf der Grenze stehende Vorrichtungen im Miteigentum beider Nachbarn stehen, abweichen.

BILD: 123RF.COM

## 1. WEM GEHÖRT DIE GRENZMAUER? MORSCHE HOLZPALISADENWAND AUF GRUNDSTÜCKSGRENZE WANDERT TALWÄRTS

A hatte 2015 das Grundstück Nr. xxx erworben, während E im Jahr 1988 das topografisch tiefer liegende angrenzende Grundstück Nr. yyy erwarb. Bereits 1980 wurden beide Grundstücke im Rahmen einer Reiheneinfamilienhaussiedlung überbaut. Noch bevor E sein Grundstück im Jahr 1988 erworben hatte, wurde das höher liegende Grundstück Nr. xxx zwecks Raumgewinnung aufgeschüttet. Zur Sicherung der Aufschüttung wurde vom damaligen Eigentümer des Grundstücks Nr. xxx zudem eine Holzpalisadenwand auf der Grenze zum Grundstück Nr. yyy errichtet. Die Holzpalisadenwand hat sich im Laufe der Jahre um einige Zentimeter Richtung des tiefer liegenden Grundstücks Nr. yyy verschoben und ist in einem maroden Zustand.

### WURDE DIE HOLZPALISADENWAND AN ODER AUF DER GRUNDSTÜCKSGRENZE ERRICHTET?

E gelangte 2018 ans Regionalgericht Berner Jura-Seeland, welches A verpflichtete,

das Grundstück Nr. yyy innerhalb von 60 Tagen nach Rechtskraft des Entscheids zu sichern, bzw. auf eigene Kosten sichern zu lassen und die von A an der Holzpalisadenwand provisorisch angebrachten Schaltafeln zu entfernen. A legte Berufung beim Obergericht des Kantons Bern ein, das die Berufung ablehnte.

Das Obergericht hielt fest, dass die Frage offenbleiben könne, ob die Holzpalisadenwand an oder auf der Grundstücksgrenze errichtet worden sei. Für den Fall, dass die Wand an der Grundstücksgrenze errichtet worden sei, ergebe sich das Eigentum des A aus Art. 667 Abs. 2 ZGB. Für den Fall, dass die Wand auf der Grundstücksgrenze errichtet worden sei, folge das Alleineigentum des A, abweichend vom in Art. 670 ZGB vermuteten Miteigentum, aus Art. 79i Abs. 1 Satz 1 EG ZGB (Gesetz betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches des Kantons Bern). Während Art. 670 ZGB vermutet, dass auf der Grenze stehende Vorrichtungen zur Abgrenzung zweier Grundstücke wie Mauern, Hecken oder Zäune im Miteigentum beider Nachbarn stehen, besagt Art. 79i Abs. 1 Satz 1 EG ZGB, dass eine auf der Grenze stehende Stützmauer als Bestandteil desjenigen Grundstücks gilt, dessen Eigentümer sie erstellt hat.

A wollte den obergerichtlichen Entscheid betreffend den Fall, dass die Holzpalisadenwand auf der Grundstücksgrenze errichtet wurde, bzw. ob Art. 79i Abs. 1 Satz 1 EG ZGB den Grundsatz der derogatorischen Kraft des Bundesrechts (Art. 49 BV) verletzt, höchstrichterlich überprüft haben und zog den Entscheid ans Bundesgericht weiter. Das Bundesgericht trat auf die Beschwerde in Zivilsachen mangels Erreichen des erforderlichen Streitwerts von 30 000 CHF sowie mangels Vorliegen einer Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung nicht ein und prüfte die Beschwerde stattdessen unter den Voraussetzungen einer subsidiären Verfassungsbeschwerde.

### IST KANTONALES «STÜTZMAUERRECHT» ZULÄSSIG?

Das Bundesgericht erklärt vorab, dass Art. 670 ZGB grundsätzlich auf alle Vorrichtungen anwendbar sei, die auf einer Grundstücksgrenze stehen und zur Nutzung beider Grundstücke dienen, und nicht bloss für solche, die nur der Abgrenzung dienen. Zudem stellt das Bundesgericht fest, dass sich das unselbstständige Eigentum, vorbehaltlich abweichenden kantonalen Privatrechts oder Ortsgebrauchs, nur auf die Vorrichtung selbst, nicht jedoch auf den darunter liegenden Boden erstreckt.

## ► 2. ÖFFENTLICH-RECHTLICHE GEBÄUDEABSTÄNDE KÖNNEN DIE BEIDSEITIGE UMSETZUNG EINES GEGENSEITIGEN NÄHERBAURECHTS AUSSCHLIESSEN

Sodann nähert sich das Bundesgericht der Frage, ob kantonales Recht, vorliegend durch Art. 79i Abs. 1 Satz 1 EG ZGB, Art. 670 ZGB derogieren darf, und stellt fest, dass Art. 670 ZGB nur eine Vermutung aufstellt. Diese Vermutung lässt sich einerseits durch ein Rechtsgeschäft zwischen den Nachbarn oder andererseits durch entgegenstehenden Ortsgebrauch gemäss Art. 5 Abs. 2 ZGB widerlegen.

Auch wenn Art. 5 Abs. 2 ZGB vom bisherigen kantonalen Recht spricht, geht die überwiegend neuere Lehre davon aus, dass Kantone befugt sind, auch nach Inkrafttreten des ZGB tatsächlich bestehende Übung und vorhandenen Ortsgebrauch in kantonalem Recht zu kodifizieren. Das Bundesgericht nimmt zu dieser Auffassung nicht explizit Stellung. Vielmehr führt es aus, dass der Kanton Bern mit dem Erlass des kantonalen Baugesetzes und dem in diesem Zusammenhang erlassenen Art. 79i Abs. 1 Satz 1 EG ZGB weitere Bauvorschriften im Sinne von Art. 686 Abs. 2 ZGB i. V. m. Art. 5 Abs. 1 ZGB erlassen habe. Zusammen mit der diese Frage einheitlich bejahenden Doktrin hält das Bundesgericht abschliessend fest, dass ein Kanton auch betreffend der Vermutung von Art. 670 ZGB, nämlich dass auf der Grenze stehende Vorrichtungen im Miteigentum beider Nachbarn stehen, abweichende Regeln aufstellen darf.

Damit gehört die morsche Holzpalisadenwand dem A, und das Bundesgericht bestätigt den kantonalen Entscheid und weist die subsidiäre Verfassungsbeschwerde als unbegründet ab. A bleibt also verpflichtet, das Grundstück Nr. yyy innerhalb von 60 Tagen zu sichern, bzw. auf eigene Kosten sichern zu lassen und die von ihm angebrachten Schalttafeln zu entfernen.

### EIN BLICK INS ZGB GENÜGT NICHT

Der Entscheid zeigt, dass auch bei der Frage, wem eine Grenzmauer gehört und wer für ihren Unterhalt verantwortlich ist, ein Blick ins ZGB nicht ausreicht. Trotz der dort auf den ersten Blick klaren Antwort ist die Konsultation des kantonalen Rechts notwendig, da dieses von den Regeln des ZGB abweichen kann und darf.

A und B sind seit 2015 Eigentümer (je hälftige Miteigentümerschaft) der Grundstücke Nrn. xxx, yyy und zzz. C ist seit dem Jahr 2011 Eigentümer des Nachbargrundstücks Nr. qqq. Bereits 1990 wurde durch einen Dienstbarkeitsvertrag ein Näherbaurecht zugunsten und zulasten der Grundstücke Nr. yyy, zzz und qqq eingetragen, dass insbesondere das Recht umfasst, bis zu einem Meter an die jeweilige Grundstücksgrenze zu bauen.

C plant den Abriss der bestehenden Gebäude auf seinem Grundstück Nr. qqq und den Bau eines Mehrfamilienhauses unter Ausnutzung des Näherbaurechts. Die Baubewilligung wurde ihm vom Gemeinderat erteilt und vom Departement Bau und Umwelt des Kantons Glarus bestätigt.

### OBERGERICHT KORRIGIERT ENTSCHEID DES KANTONS-GERICHTS

Aufgrund der öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften verunmöglicht das bewilligte Bauvorhaben des C die Ausnutzung des Näherbaurechts durch A und B. Vor diesem Hintergrund gelangten A und B zuerst an die Schlichtungsbehörde des Kantons Glarus und anschliessend ans Kantonsgericht, welches ihre Klage guthiess und C die Ausführung des öffentlich-rechtlich bewilligten Bauvorhabens untersagte. Dagegen legte C Rechtsmittel beim Obergericht des Kantons Glarus ein, welches die Berufung guthiess, den Entscheid des Kantonsgerichts aufhob und die ursprüngliche Klage von A und B abwies.

Das Obergericht stellte zunächst fest, dass das gegenseitige Näherbaurecht nicht bloss dann Wirkung zeigt, wenn beide Parteien, gestützt auf eine rechtskräftige Baubewilligung, im gewünschten Umfang von ihrem Näherbaurecht Gebrauch machen können. Das Obergericht kam weiter zum Schluss, dass A und B nicht hinreichend bewiesen hätten, dass sie ihr Näherbaurecht nicht mehr ausüben könnten, wenn das Bauvorhaben von C realisiert würde. Aus diesem Grund hat es auch die Frage offengelassen, ob nach Treu und Glauben davon auszugehen ist, dass das Näherbaurecht durch eine Abrückungspflicht zulasten des jeweils anderen Grundstücks ergänzt wird, sodass beide Grundstückseigentü-

mer ihr Näherbaurecht in dem durch das öffentliche Baurecht vorgegebenen Rahmen in gleichem Umfang ausüben können, oder ob es nicht vielmehr so ist, dass das zeitlich vorhergehende Bauvorhaben das Näherbaurecht ganz für sich beanspruchen kann und das spätere Bauvorhaben das Näherbaurecht unter Berücksichtigung des öffentlichen Baurechts nur teilweise oder gar nicht beanspruchen kann und im Extremfall sogar weiter von der Grenze abrücken muss, als es das öffentliche Baurecht vorschreibt.

Gegen diesen Entscheid legten A und B Beschwerde in Zivilsachen beim Bundesgericht ein, welches auf die Beschwerde eintrat.

### PRÄJUDIZIERT DER ERSTBAUENDE DIE BAULICHEN MÖGLICHKEITEN DES ZWEITBAUENDEN?

Das Bundesgericht nimmt sich der vom Obergericht noch offengelassenen Fragen an und erläutert die Stufenordnung, nach welcher gemäss Art. 738 ZGB bei der Bestimmung von Inhalt und Umfang einer Dienstbarkeit vorzugehen ist. Demnach bildet der konkrete Grundbucheintrag immer den Ausgangspunkt der Analyse und nur wenn dessen Wortlaut unklar ist, darf auf den als Grundbucheintrag aufbewahrten Erwerbsgrund, d. h. den Begründungsakt, zurückgegriffen werden. Der Beizug des Grundbucheintrags ist insbesondere dann nötig, wenn sich aus dem konkreten Wortlaut des Grundbucheintrags die Rechte und Pflichten nicht eindeutig ergeben. Lassen sich Inhalt und Umfang der Dienstbarkeit auch aus dem Grundbucheintrag nicht zweifelsfrei feststellen, kann auf die Art, wie die Dienstbarkeit während längerer Zeit unangefochten und in gutem Glauben ausgeübt worden ist, zurückgegriffen werden.

Bei der im vorliegenden Fall relevanten Auslegung des Grundbucheintrags, d. h. des Dienstbarkeitsvertrags, kommen grundsätzlich die allgemeinen Regeln der Vertragsauslegung zur Anwendung. Danach ist in erster Linie auf den übereinstimmenden wirklichen Willen der Parteien abzustellen (subjektive Vertragsauslegung), und nur wenn dieser Wille nicht festgestellt bzw. bewiesen werden kann, sind nach der objektivierte Auslegung die Erklärungen und Verhaltensweisen der Parteien so auszulegen, wie sie nach dem Vertrauensprinzip vom Gegenüber verstanden werden durften und mussten. ►



**Michele Oddo** – Geschäftsführer  
Seeblick Immobilien AG, Bäch:

« Mit der Software  
von **W&W**  
sind wir effizient  
und flexibel. »



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

**w w i m m o . c h**

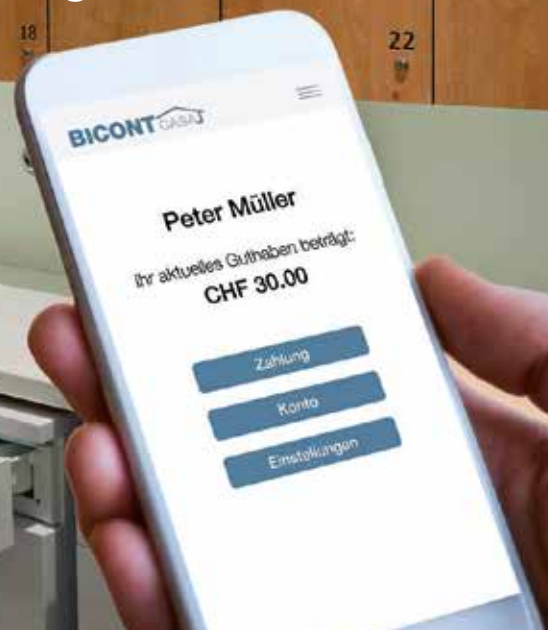
# BICONT CASA

Die neue, digitale Prepay-Ladelösung für  
Gemeinschaftswaschküchen automatisiert und  
vereinfacht die Abrechnung für Verwaltungen.



Erfahren Sie mehr unter  
[elektron.ch/bicontcasa](http://elektron.ch/bicontcasa)

**ELEKTRON**





Bauvorhaben der Nachbarn sollte man von Anfang an im Auge behalten. Der Erstbauende präjudiziert im Ernstfall die Grenzabstände. BILD: 123RF.COM

Weil der Dienstbarkeitsvertrag jedoch bereits 1990 abgeschlossen wurde und weder A und B noch C am Vertragsabschluss beteiligt waren, werden die oben umschriebenen allgemeinen Regeln der Vertragsauslegung im vorliegenden Fall durch den öffentlichen Glauben des Grundbuchs, der auch den Dienstbarkeitsvertrag umfasst, eingeschränkt. Dies führt zu einer Auslegung nach den objektiv erkennbaren Umständen, bei der der Zweck der Dienstbarkeit von wesentlicher Bedeutung ist. Dabei wird der Zweck einer Dienstbarkeit anhand der Bedürfnisse des berechtigten Grundstücks ermittelt, wonach eine Dienstbarkeit grundsätzlich denjenigen Inhalt und Umfang hat, den sie zur bestmöglichen Erreichung ihres Zwecks bei geringstmöglicher Beeinträchtigung des belasteten Grundstücks haben muss.

Das Bundesgericht führt weiter aus, dass ein gegenseitiges Näherbaurecht je nach Ausgestaltung mit den baurechtlich vorgeschriebenen Gebäudeabständen kollidieren kann, dass aber bundeszivilrechtliche Dienstbarkeiten grundsätzlich nur im Rahmen der öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften begründet werden können (Art. 6 Abs. 1 ZGB). Das Bundesgericht anerkennt und bestätigt, dass öffentlich-

rechtliche Gebäudeabstände die Verwirklichung eines gegenseitigen Näherbaurechts ausschliessen können.

Das Bundesgericht führt weiter aus, dass nicht davon ausgegangen werden kann, dass die ursprünglichen Parteien eine unvernünftige und sachwidrige Regelung treffen wollten. Eine Abrückungspflicht ergibt sich vorliegend weder aus dem Dienstbarkeitsvertrag selbst noch aus den weiteren Umständen, da insbesondere bei Vertragsschluss bereits Gebäude auf den Grundstücken Nr. zzz und Nr. qqq standen, die sich deutlich innerhalb des gesetzlichen Grenzabstands befanden.

Die Lehre sieht für die Auflösung des Konflikts zwischen einem beidseitigen Näherbaurecht und den einer beidseitigen Umsetzung entgegenstehenden öffentlich-rechtlichen Gebäudeabständen in Anlehnung an kantonale Rechtsprechung vor, dass der Erstbauende vom Abstandsprivileg profitiert und der Zweitbauende danach entsprechend weiter von der Grenze abrücken muss. Das Bundesgericht schliesst sich im Entscheid dieser Sichtweise an.

Das Bundesgericht bestätigt den kantonalen Entscheid im Ergebnis und weist die Beschwerde ab.

### WER ZUERST KOMMT, MAHLT ZUERST?

Mit der Eintragung von gegenseitigen Näherbaurechten werden in der Praxis wohl oft falsche Erwartungen verbunden. Ergibt sich aus dem Dienstbarkeitsvertrag selbst oder aus den sonstigen objektiv erkennbaren massgeblichen Umständen nicht, dass die Parteien durch die Einräumung eines gegenseitigen Näherbaurechts eine Abrückungspflicht in dem Sinne vereinbaren wollten, dass beide gleichermaßen vom gegenseitigen Näherbaurecht profitieren können, darf der Erstbauende von seinem Recht Gebrauch machen, und der Zweitbauende kann die Verwirklichung des Bauvorhabens nicht mit dem Argument verhindern, er werde durch das Bauvorhaben in Verbindung mit den öffentlich-rechtlichen Abstandsvorschriften an der Ausübung seines Näherbaurechts gehindert.

BGER 5A\_955/2022 VOM 26. MAI 2023



\*MICHAEL ZELLER

Der Autor ist Rechtsanwalt bei Baker McKenzie Zurich.



# KOMMENTAR ZUM STOCK- WERKEIGENTUM



Neuaufgabe des SVIT-Kommentars zum Stockwerkeigentum.  
BILD: SCHULTHESS  
ZÜRICH

## ► EINFÜHRUNG

Seit der letzten Auflage sind bereits zehn Jahre vergangen, somit höchste Zeit, dieses Werk zu aktualisieren. Diese Aufgabe hat der Autor der ersten beiden Auflagen, Professor Dr. iur. Amédéo Wermelinger, ordentlicher Professor an der Universität Neuenburg sowie Rechtsanwalt in Rothenburg/LU, übernommen, um sein Werk zu aktualisieren, und zwar in Zusammenarbeit mit seiner Tochter MLaw Noémie Wermelinger, Rechtsanwältin, Luzern.

Vor der Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) im Jahr 1912 war das Stockwerkeigentum in vielen kantonalen Gesetzen verankert. Allerdings konnte es bei der Einführung des ZGB nicht Fuss fassen. Erst auf den 1. Januar 1965 wurde das Stockwerkeigentum im ZGB einheitlich kodifiziert (Art. 712a bis 712t). Beim Stockwerkeigentum handelt es sich um besonders ausgestaltetes Miteigentum. Die besondere Ausgestaltung besteht darin, dass bestimmte Teile eines Gebäudes ausschliesslich benutzt und auch innen ausgebaut werden können. Dies bezeichnet der Gesetzgeber als Sonderrecht. Gleichzeitig erwirbt der Stockwerkeigentümer einen Miteigentumsanteil an den gemeinschaftlichen Teilen des Grundstücks (Stammgrundstück). Beim Lesen ist mir Folgendes aufgefallen, wobei ich jeweils auf die Randziffern (Rz.) im Buch und auf die Artikel im ZGB verweise.

Kürzlich ist die Neuauflage des SVIT-Kommentars zum Stockwerkeigentum von Amédéo Wermelinger erschienen. Er umfasst alle Änderungen, die seit der letzten Auflage (2013) in der Lehre, Gesetzgebung und Rechtsprechung ergangen sind.

TEXT – ROLAND PFÄFFLI\*

## STAMMGRUNDSTÜCK

Als Stammgrundstück eignen sich die Liegenschaften und die selbstständigen und dauernden Rechte. Bei den Letzteren sind dies die Baurechte, die als Grundstücke in das Grundbuch aufgenommen sind (Rz. 11 und 15 zu Art. 712a). Bei der Grundstück-Nummerierung der einzelnen Stockwerke empfiehlt es sich, die Grundstück-Nummer des Stammgrundstücks für die einzelnen Einheiten weiterzuverwenden, und zwar mit einem zusätzlichen «Index», beispielsweise Nrn. 1723-1 bis 1723-24, sofern 24 Stockwerkeinheiten beim Grundstück Nr. 1723 vorhanden sind. Der Zugriff zum Stammgrundstück ist dadurch schnell gewährleistet.

## ÜBERBAU

Sofern ein Gebäude sich über zwei Liegenschaften erstreckt, müssen diese vor der Begründung des Stockwerkeigentums zusammengelegt werden. Sofern sich der kleinere Teil des Gebäudes auf dem Nachbargrundstück befindet, ist die Begründung trotzdem möglich. Allerdings muss dieser Überbau durch eine Grunddienstbarkeit abgesichert werden (Rz. 12 zu Art. 712a).

## MANGELHAFTE GEBÄUDEERSTELLUNG

Sofern beim Stockwerkeigentum nicht alle im Begründungsakt vorgesehenen Einheiten erstellt werden (beispielsweise wurde die erste Etappe erstellt – die zweite kann nicht erstellt werden), so ist wie folgt vorzugehen: Entweder wird das Stockwerkeigentum in gewöhnliches Miteigentum umgewandelt (Art. 69 Abs. 4 GBV) oder die Stockwerkeigentümer einigen sich (in einer öffentlich beurkundeten Vereinbarung) auf eine Abänderung des Stockwerkeigentums, sodass die Eintragung mit der Realität in Einklang gebracht wird (Rz. 138a zu Art. 712d).

## VERFÜGUNGSRECHT

Jeder Stockwerkeigentümer kann über seine Stockwerkeinheit frei verfügen, beispielsweise Kaufrechte, Vorkaufrechte, Rückkaufrechte errichten und diese im Grundbuch vormerken (Rz. 91 zu Art. 712a). Hingegen können beschränkte dingliche Rechte auf dem Stammgrundstück nur mit Zustimmung sämtlicher Stockwerkeigentümer begründet werden (Rz. 164 zu Art. 712a).

## VERLÄNGERUNG BAURECHT

Wurde Stockwerkeigentum auf einem Baurechtsgrundstück begründet, endet das Stockwerkeigentum mit dem Ablauf des Baurechts (Heimfall). Eine Verlängerung des Baurechts vor Ablauf der Dauer ist möglich. Dies bedarf eines einstimmigen Beschlusses aller

Stockwerkeigentümer. Der Verlängerungsvertrag ist öffentlich zu beurkunden und vor dem eigentlichen Datum des Heimfalles im Grundbuch einzutragen. Das Baurecht behält in diesem Fall den ursprünglichen Rang gegenüber den anderen beschränkten dinglichen Rechten (Rz. 157 zu Art. 712d).

### REGLEMENTARISCHES SONDERNUTZUNGSRECHT

Ein reglementarisches Sondernutzungsrecht kann unter Vorbehalt einer abweichenden Vereinbarung ohne Zustimmung der Stockwerkeigentümerversammlung an einen anderen Stockwerkeigentümer, nicht aber an einen Dritten, abgetreten werden (Rz. 173 zu Art. 712a). Obschon an sich zulässig, empfiehlt es sich, ein solches Recht nicht als Personaldienstbarkeit zu Gunsten des aktuellen Stockwerkeigentümers zu begründen, da bei einer Veräusserung der Einheit dieses Recht nicht automatisch auf den Erwerber übergeht (Rz. 163 zu Art. 712a). Unzulässig ist die Belastung eines im Reglement verankerten Sondernutzungsrechts mit einer Dienstbarkeit.

### SCHIEDSKLAUSEL

Sofern im Reglement eine Schiedsklausel enthalten ist, gilt diese nach der neusten Rechtsprechung des Bundesgerichts (analog einer Schiedsklausel in den Statuten einer Aktiengesellschaft) auch für jeden Erwerber einer Stockwerkeinheit. Er muss somit nicht schriftlich dazu einwilligen (Rz. 161 zu Art. 712g).

### QUERULANT

Für die Stockwerkeigentümergeinschaft ist der Umgang mit einem Querulanten sehr schwierig und oft aufreibend. Es gibt hier keine Patentlösung, aber trotzdem einige Leitgedanken (Rz. 206c zu Art. 712a).

### TECHNISCHE ENTWICKLUNG

Auch zu den Beschlussfassungsmöglichkeiten bei der Versammlung der Stockwerkeigentümer aufgrund der technischen Entwicklung, beispielsweise einer Videokonferenz, befasst sich der Autor (Rz. 2a und 122 zu Art. 712m; Rz. 155b zu Art. 712g), dies auch nach der Notfallgesetzgebung von Covid-19.

### AIRBNB

Der Autor geht davon aus, dass ein von der Stockwerkeigentümergeinschaft erlassenes Verbot, die kurzfristige Vermietung von Wohnraum zur Verfügung zu stellen (beispielsweise über die Internetplattform Airbnb), in touristischen Gebieten wohl unzulässig sei (Rz. 71 zu Art. 712a). Bei Wohnungen, die als

Erstwohnung gelten, kann ein solches Verbot gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung hingegen im Reglement vereinbart werden.

### FAZIT

Die beim Stockwerkeigentum häufig vorkommenden Begriffe werden in einem separaten Glossar im Anhang erläutert. Wertvoll ist, dass alle Änderungen gegenüber der Voraufgabe kursiv gedruckt sind. Benutzerfreundlich ist, dass die bisherige Nummerierung der Randziffern beibehalten wurde, wobei, sofern notwendig, die Randziffern unter der gleichen Nummer zusätzlich einen Buchstaben aufweisen, beispielsweise Rz. 35a. Erwähnenswert ist, dass bei jedem amtlich publizierten Bundesgerichtsurteil jeweils nicht nur der Band, sondern auch das Jahr angegeben ist, Beispiel: BGE 112 / 1986 II 312 (anstatt BGE 112 II 312), sodass der Leser den Entscheid zeitlich besser einordnen kann.

Man spürt beim Autor, dass er stark mit der Praxis verbunden ist. Die Kommentierung verliert deshalb nie den Bezug zur praktischen Umsetzung. Der Autor hat seinen Kommentar nicht nur weitergeführt, sondern auch weiterentwickelt. Das gebündelte Wissen zum Stockwerkeigentum ist 1,6 Kilogramm schwer, was den Stellenwert des Kommentars anzudeuten vermag. Dass bei der vorliegenden Auflage die Tochter des Autors mitgewirkt hat, zeigt die besondere Affinität der Familie Wermelinger zum Stockwerkeigentum. Wir verfolgen hier mit Bewunderung und Interesse die Weiterentwicklung. Der Kommentar ist ein wertvoller Wissensspeicher, der immer rasch zur Hand ist und auf alle sich stellenden Fragen sehr verständlich und fundiert eine Antwort gibt. Deshalb wird er von den Gerichten, den Grundbuchämtern, der Anwaltschaft, dem Notariat und den Verwaltungen von Stockwerkeigentum sehr geschätzt. Er kann uneingeschränkt empfohlen werden. ■

### BUCHINFORMATION

Amédéo Wermelinger in Zusammenarbeit mit Noémie Wermelinger, Das Stockwerkeigentum, Kommentar der Artikel 712a bis 712t des Schweizerischen Zivilgesetzbuches, 3. Auflage, 1050 Seiten, gebunden, Zürich/Genève 2023 (Schulthess), 268 CHF, ISBN 978-3-7255-8436-9



**FÜR DEN  
QUERULANTEN  
GIBT ES KEINE  
PATENTLÖSUNG.**

\*PROF. DR. IUR.  
ROLAND PFÄFFLI



**\*PROF. DR. IUR.  
ROLAND PFÄFFLI**

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



# NEUE BACHLÄUFE IM ZIEGELEIPARK

Auf dem ehemaligen Ziegeleigelände in Horw wird Geschichte weitergeschrieben. Dabei waren besonders die Freiräume das Leitmotiv der Arealentwicklung. TEXT – TOBIAS ROTERMUND\*



Blick über den Steinibach, im Hintergrund die Gebäude der ersten Bautetappe. BILDER: DANIELA VALENTINI

## ► AUSSEN-RÄUME STANDEN IM FOKUS

Es ist keineswegs üblich, die Aussenräume ins Zentrum einer Arealentwicklung zu stellen und die Entwicklung der Baufelder daran zu orientieren. Dass im Ziegeleipark der Wille zu einer nachhaltigen Freiraumgestaltung so ernsthaft verfolgt wurde, ist auch auf die Standortverbundenheit der AGZ Ziegeleien AG zurückzuführen, die seit 1901 Eigentümerin des Areals ist und dort auch weiterhin mit dem Firmensitz präsent ist. Diese Kontinuität und das Vorgehen bei der Arealentwicklung hat dem Gesamtprojekt von Anfang an viel Akzeptanz und Sympathien bei allen Beteiligten eingebracht. Nicht zuletzt spricht die erfolgreiche Vermietung für den innovativen

Ansatz, der den Erstmietern bereits einen gewachsenen Grünraum bietet.

In einem ersten Schritt wurden der Steinibach und der Schlimbach, die früher zur Arrondierung von Industrieflächen an den Rand des Areals gedrängt wurden, wieder in die Mitte des Areals verlegt. Die Bäche wurden renaturiert und mit einer öffentlichen Parkfläche ergänzt. Damit wurde frühzeitig ein Rückgrat für die gesamte Entwicklung geschaffen, das sich im Ort etablieren konnte, lange bevor die ersten Bewohner auf das Areal gezogen sind. Das bekannte Bild eines Einzugs in fertige Häuser in einer unfertigen Umgebung wurde ins Gegenteil gekehrt, denn die Horwer hatten den Ort bereits als Park zur Naherholung und als Spazier- und Veloweg in

Beschlag genommen. Zusammen mit der ersten baulichen Etappe wurde auch der Ankunftsort Sternenriedplatz direkt am Bahnhof erstellt und damit die Adressierung komplettiert.

Die Standortvorteile, welche vor über 100 Jahren zur Ansiedelung der Ziegelei führten, haben dieses Vorgehen mit ermöglicht. Zu erwähnen ist hier vor allem die zentrale Lage direkt am Bahnhof Horw und die Grösse des zusammenhängenden Areals. Damit ergibt sich die einmalige Chance, eine Innenverdichtung mit grosszügigen Freiräumen für die Siedlung und für die Öffentlichkeit zu erzielen. Ausgehend von den lokalen und historischen Gegebenheiten konnten charakteristische Orte und Freiräume geschaffen werden, welche

## AUSSEN-RÄUME

Die Umgebungsgestaltung von Mehrparteienliegenschaften und der erforderliche Unterhalt werden von Bauträgern und Eigentümern zuweilen noch immer als notwendiges Übel und vor allem als Kostenverursacher betrachtet. Das ist eine verpasste Chance. Vieles spricht dafür, dem Aussenraum mehr Beachtung zu schenken: Die

Bedeutung für das Mikro- und Stadtklima, der Schutz vor Wasserschäden durch Oberflächenabfluss und nicht zuletzt das Wohlbefinden der Gebäudenutzer spielen eine immer wichtigere Rolle. Besonders die zunehmende Erhitzung von Gebäuden durch die Sonneneinstrahlung in heissen und trockenen Sommermonaten verlangt

nach neuen Ansätzen; das Streben nach Verdichtung in den Ballungsbereichen stellt zusätzliche Herausforderungen an Freiräume. In dieser Ausgabe widmen wir uns darum Aspekten und Vorzeigebildern einer klugen Aussenraumgestaltung und dem Nutzen, der sich daraus ergibt.





die Adressierung des Areals definieren und zum zentralen Leitfaden für die Arealentwicklung wurden.

### **EINBINDUNG UND VERNETZUNG DER UMGEBUNG**

Die Verlegung der Bäche wurde eng von den kommunalen und kantonalen Fachstellen sowie vom Naturschutzbüro Carabus begleitet. Besonderes Augenmerk galt in erster Linie der ökologischen Gestaltung und Pflanzenwahl. Zudem wurden durch das begleitende Naturschutzbüro mit der Hilfe von Schulklassen vom nahegelegenen Schulhaus Allmend Flusskrebse, Fische und weitere Bachtiere in den neuen Bachlauf umgesiedelt.

Die Anpflanzung von dichten Hecken und standorttypischen Bäumen unterstützt die Vernetzung der Grünräume und die Vermeidung der Überhitzung des Bachwassers, beides wichtige Parameter für die gefährdeten Lebensräume der Tiere im Siedlungsgebiet. Die Dichte der Bepflanzung wurde durch die Planungsbüros im Dialog mit den Naturschutzfachstellen fein austariert und auf die Anforderungen der Erholungsqualität, Erfahrbarkeit und

Zugänglichkeit der Bachläufe abgestimmt. Unterschiedliche Wasserstände der Bachläufe im Jahresverlauf wurden ebenfalls berücksichtigt. Tümpel, die sich im Frühjahr bei hohen Wasserständen mit Wasser füllen, trocknen anschliessend wieder langsam aus und schaffen damit einen vielfältigen Lebensraum für Flora und Fauna, der zu einer höheren Artenvielfalt führt. Es wurden bereits recht grosse Bäume angepflanzt, damit die räumlichen Qualitäten und die Verschattung frühzeitig zur Geltung kommen. Auch in den Siedlungsfreiräumen wechseln sich attraktive Nutzungen für die Bewohnenden wie Angebote zum Verweilen, Spielen, Gärtnern und Grillieren ab mit Freiflächen, die für eine extensive Nutzung und für die Flora und Fauna zur Verfügung stehen. In Kombination mit einer fast vollständigen Entwässerung des Areals in die Grünflächen wird ein Beitrag zur lokalen Hitzeminderung geleistet.

### **DIE ETAPPIERUNG ALS CHANCE**

Entscheidender Erfolgsfaktor für die Umsetzung der Aussenraumentwicklung war die enge Zusammenarbeit aller Pro-

jektbeteiligten. Der rigide Bebauungsplan konnte durch das Planungsteam in Absprache mit der Gemeinde zugunsten einer naturnahen Gestaltung zeitgemäss ausgelegt werden. Sehr hilfreich dabei war auch das etappierte Vorgehen mit den vorgezogenen Infrastruktur- und Freiraumprojekten und den jeweils nacheinander folgenden baulichen Etappen. Dieses Vorgehen erlaubte es den Beteiligten, das Areal und die verschiedenen Herangehensweisen über mehrere Planungszyklen hinweg einzuspielen. Die Etappierung eröffnet die Möglichkeit, auf Entwicklungen aus den vorangegangenen Etappen gestalterisch und planerisch zu reagieren und übergreifende Themen der Entwicklung iterativ voranzutreiben. Man sieht der Arealentwicklung bereits jetzt an, dass sie nicht in nur einer Etappe von der Planung zur Realität geworden ist, sondern die Zeit hatte, zu wachsen und sich zu entwickeln.

### **BELEBUNG DER ERDGESCHOSSE**

Für eine natürliche Entwicklung und Belebung des Areals ist auch die Wechselwirkung der Aussenräume mit den Erdgeschossnutzungen elementar. Im Umfeld des Ziegeleiparks stehen grössere Veränderungen an. Dies betrifft einerseits die Baufelder im Zentrum von Horw auf der Ostseite des Bahnhofs und andererseits die Entwicklung des benachbarten Hochschulcampus (HSLU/PHLU). Letztere wird zu einer massiven Zunahme der Anzahl Studierender führen, die den Ziegeleipark dereinst frequentieren. Daher werden robuste Bebauungsstrukturen benötigt, die über die Jahre hinweg unterschiedlichen Anforderungen gerecht werden. Kleine, flexibel einteilbare Einheiten, Kombinationsmöglichkeiten von Wohnen mit Gewerbe und unterschiedliche Grade an Öffentlichkeit hinsichtlich der Lage und Freiraumgestaltung sollen ein nachhaltiges Wachstum und eine natürliche Belebung des Ortes fördern. Die Bewohnenden sollen den Ort nach ihren Bedürfnissen in Beschlag nehmen können und sich nicht einem rigiden, betonierten Konzept unterwerfen müssen. Es konnte sich bereits ein bunter Mix an interessanten Angeboten etablieren. Neben der Kita in der Mitte des Areals haben sich beispielsweise Dienstleister aus dem Gesundheitsbereich und eine Lingerie-Designerin angesiedelt. ▶





**EINFACH UND  
CLEVER CO<sub>2</sub>  
EINSPAREN:  
SIKA ÖKORECHNER**



## DAS CLEVERE SIKA DACH

**SikaRoof® SMART – Das nachhaltige Dach  
wird Realität – BEYOND THE EXPECTED**

**Dachabdichtung, Befestigung, Begrünung, Kontrolle –  
alles aus einer Hand**

SikaRoof® AT ist die ökologischste Dachabdichtung der neusten Generation. Sie wird lösemittelfrei verlegt, ist enorm robust und widerstandsfähig.

Die Dichtungsbahnen sorgen zusammen mit einer Begrünung für kühlere Dächer, mehr Biodiversität und Rückhaltung von Regenwasser.

Sika SolaRoof®, durchdringungsfreies Komplettsystem für die Installation von PV-Modulen ist die perfekte Ergänzung und ein weiterer Schritt in Richtung ökologisches Dach.

SikaRoof® SmartControl die Überwachung auf dem Dach ermöglicht eine schnelle Leckortung – somit zeitnahe und kosteneffiziente Instandhaltung. [www.sikadach.ch](http://www.sikadach.ch)



**BUILDING TRUST**



## 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**

**eXtenso IT-Services AG**

Schaffhauserstrasse 110, 8152 Glattbrugg  
Tel. 044 808 71 11, [info@extenso.ch](mailto:info@extenso.ch)



Blick in die Grünflächen zwischen den Bauten der ersten Etappe. BILD: DANIELA VALENTINI

## MATERIALISIERUNG

Die Historie des Areals lebt nicht nur im Flurnamen weiter, sondern spiegelt sich auch in Bestandsbauten, Materialisierung, Ausstattung und nicht zuletzt im Engagement der Grundeigentümerschaft. Dies zeigt sich besonders in den Sichtbacksteinbauten der ersten Etappe, die neben der harmonischen optischen Wirkung auch mehrere Nachhaltigkeitsaspekte vereinen. Das Sichtmauerwerk fördert die regionale Wertschöpfung, ist robust, schadstofffrei und bedarf über viele Jahrzehnte keinerlei Unterhalt oder Erneuerung. Durch eine hohe Speichermasse führt es zu einem angenehmen Wohnklima im Winter und im Sommer. Mit einer intelligenten Planung konnte weiterhin der Anteil an Betonwänden und damit der CO<sub>2</sub>-Fussabdruck massiv verkleinert werden. Dabei wurden neue, innovative Ziegeleiprodukte angewendet und getestet. Ein Teil des lehmigen Aushubs wurde wiederum für die Ziegelherstellung verwendet und zu guter Letzt wurden einige der alten Mergel-Gondeln

der Materialseilbahn, welche früher über die Autobahn führte und vielen noch als prägnantes Bild im Gedächtnis sein dürfte, aufbereitet. Sie dienen nun als Pflanztröge in der Umgebungsgestaltung.

## DIE WEITERE ENTWICKLUNG

Die Entwicklung des Ziegeleiparks ist noch lange nicht abgeschlossen. Zwei weitere Etappen stehen an, eine im Bau-feld Süd zwischen Sternenriedstrasse und Hochschulcampus und eine im westlichen Bereich des Bau-felds Mitte, dort, wo heute noch die alte Ofenhalle steht. Der gültige Bebauungsplan von 2011, nach dem die ersten beiden Etappen auf den Bau-feldern Mitte und Nord konzipiert wurden, entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen, unter anderem deshalb, weil das Bebauungskonzept auf dem Hochschulcampus neue Fakten geschaffen hat. Daher wurde in enger Abstimmung zwischen der AGZ Ziegeleien AG, der Gemeinde Horw und der kommunalen Fachkommission ein aktualisiertes Bebauungskonzept als

## INFOBOX

### Grundeigentümerschaft

AGZ Ziegeleien AG (Etappen 1, 3, 4)  
Anlagestiftung Turidomus (Etappe 2)  
Gemeinde Horw, Kanton Luzern (öffentlicher Park und Platz)

### Adresse

Sternenried, Sternenriedplatz, Ziegeleiweg,  
6048 Horw

### Produkt

Öffentlicher Park und Platz, Wohn- und Gewerbebauten

### Arealgrösse

ca. 50 000 m<sup>2</sup>

### Zeitraumen

Entwicklung seit 2014; Bau seit 2018

### Bauherrenvertretung/Projektentwicklung

Topik Partner AG (Masterplan, Etappen 1, 2 teilw., 3, 4), Pensimo Management AG (Etappe 2)

### Architektur

Felberfendt Architekten, Zürich (Masterplan, Etappe 1, Konzept Etappen 3, 4)  
noAarchitecten BV, Baumann Roserens Architekten AG (Etappe 2)

### Landschaftsarchitektur

Studio Vulkan Landschaftsarchitektur (Park, Sternenriedplatz, Etappe 1, 2)  
Robin Winogrand Landscape Architecture and Urban Design (Konzept Etappen 3, 4)

### Ökologie und Naturpädagogik

Carabus, Thomas Röösl (Park, Bachverlegung, Etappe 1)

Grundlage für eine Anpassung des Bebauungsplanes erstellt. Auch dieses stellt die Freiräume ins Zentrum der Entwicklung. Drei neue Orte entstehen für die Siedlung: eine offene Wiese im Bau-feld Mitte West, ein Platz mit Baumdach an der Sternenriedstrasse und eine Freifläche im Bau-feld Süd, welche den drei geschützten Eichen direkt am Bahnhof eine Bühne bietet. Das Richtprojekt reagiert auf die zukünftige Entwicklung auf dem Hochschulcampus und ist abgestimmt mit den Planungen zur Promenade, die den Campus zukünftig an den Bahnhof Horw anschliessen soll. In diesem Sinne kann sich Horw auch weiterhin auf eine behutsame und naturnahe Entwicklung auf der Westseite des Bahnhofs freuen. ■



### \*TOBIAS ROTERMUND

Der Autor ist Projektsteuerer und Arealentwickler sowie Partner der Topik Partner AG.



# ERSTE MINIWÄLDER SCHLAGEN WURZELN

Anfang November 2023 wird der erste Miniwald auf einem Unternehmensgelände in Zürich gepflanzt. Unterstützt vom «Für Züri»-Projektwettbewerb und organisiert von Engageability sowie der GIB Foundation, entsteht der Wald auf dem Areal von Entsorgung + Recycling Zürich.

TEXT – EVA TABERNIG\*



Das ERZ-Gelände erhält neben den bestehenden Teich- und Magerwiesen-Biotopen einen artenreichen Miniwald.

BILDER: ERZ

## ▶ NATURBASIERTE LÖSUNGEN

Städte ziehen immer mehr Menschen an, wegen der Beschäftigungsmöglichkeiten, ihrer Einrichtungen und Infrastruktur sowie ihrer Geschichte und Kultur. Gleichzeitig stehen Städte vor enormen Herausforderungen wie dem Raubbau an natürlichen Ressourcen, der Zersiedelung und Verdichtung der Landschaft, der Globalisierung und Individualisierung, der Überalterung der Bevölkerung, der sitzenden Lebensweise und dem CO<sub>2</sub>-Ausstoss. Wichtige Folgen dieser Herausforderungen sind u. a. Auswirkungen des Klimawandels (z. B. Überschwemmungen, Hitzestress), soziale Ungleichheiten (z. B. Mangel an erschwinglichem Wohnraum), Druck auf Grünräume, mangelnder sozialer Zusammenhalt, Luftverschmutzung und eine zunehmende Entfremdung zwischen Mensch und Natur.

Wenn die Biodiversität abnimmt oder Arten geschwächt sind, beeinträchtigt dies

letztlich auch unsere Überlebenschancen. Laut dem Stockholm Resilience Centre ist der Verlust der biologischen Vielfalt die grösste Bedrohung für die Lebensfähigkeit unserer Erde, mehr noch als der Klimawandel (Rockström et al. 2009). Laut Barbara Dubach, Geschäftsführerin von Engageability, können «naturbasierte Lösungen eine transformative Wirkung auf die Entwicklung gesunder, sicherer und widerstandsfähiger Städte haben. Kleine Wälder anhand der Miyawaki-Methode stellen eine solche Lösung dar.»

## ÜBER DIE MIYAWAKI-METHODE UND SEINE WIRKUNG

Dr. Akira Miyawaki, nach dem die Methode benannt ist, ist ein japanischer Botaniker und Träger des Blue Planet Award. Er entwickelte in den 1970er-Jahren eine effiziente Aufforstungsmethode, die auf kleinen Flächen eingesetzt werden kann und unterschiedliche Arten standortheimischer

Bäume und Sträucher vorsieht. Neben der kühleren und sauberen Luft hat die Methode auch viele Vorteile gegenüber einem herkömmlichen Wald, wie zum Beispiel ein 10 Mal schnelleres Wachstum, 100 Mal mehr Biodiversität oder 40 Mal mehr CO<sub>2</sub>-Absorbierung.

Im Frühjahr 2023 wurde nach dieser Methode auf einem Grundstück der Stadt Zürich in Seebach bereits ein erster Miniwald errichtet. Das Projekt wurde von Stadtgrün initiiert und mit Freiwilligen aus der Nachbarschaft umgesetzt. Im November 2023 entsteht der erste unternehmensbezogene Miniwald auf dem Werkareal Hagenholz der städtischen Dienstabteilung Entsorgung + Recycling Zürich (ERZ) am nördlichen Stadtrand. Neben dem erwähnten ökologischen Impact kann ERZ durch den Einbezug der Mitarbeitenden beim Bepflanzungstag sowie die positive Assoziation mit dem Vorhaben gleichzeitig von einem sozialen und ökonomischen Mehrwert profitieren.



## FINANZIERUNG ÜBER PROJEKTWETTBEWERB «FÜR ZÜRİ»

Die Zürcher Kantonalbank feierte im Jahr 2020 ihr 150-jähriges Bestehen und schüttete eine Jubiläumsdividende an die Gemeinden aus. Sie verband dies mit dem Wunsch, dass diese Beiträge etwas Besonderes zum Wohle der Bevölkerung bewirken. Die Stadt Zürich erhielt 13,6 Mio. CHF. Einen Teil davon (5,4 Mio. CHF) verwendete sie für den Projektwettbewerb «Für Züri», mit dem sie Projekte aus der Bevölkerung unterstützt, die Kindern und Jugendlichen oder der Umwelt zugutekommen. Zwei Fachkommissionen haben über 250 eingereichte Projekte beurteilt und die Siegerprojekte ausgewählt. Engageability und GIB Foundation freuten sich, dass ihr Projekt «Winziger Wald mitten in Zürich» als eines der Siegerprojekte nominiert wurde.



Der Kiesboden weicht einem speziell vorbereiteten Boden nach der Miyawaki-Methode.

## NACHHALTIGE AUSRICHTUNG

Derzeit sind wir in den letzten Schritten der Vorbereitung für den Bepflanzungstag im November sowie das Monitoring vor und nach dem Aktionstag. Damit soll sichergestellt werden, dass sich die Methode tatsächlich bewährt, auf weiteren Miniflächen Anwendung findet und schliesslich in unseren Städten zahlreiche, artenreiche und resiliente Miniwälder Wurzeln schlagen.

Um sicherzustellen, dass das Projekt nachhaltig ist, soll es zudem von ausgewählten Partnern und Experten wie der Grün Stadt Zürich in verschiedenen Themenbereichen begleitet werden. Für das Ausheben und Mischen des Bodens, der Bereitstellung der Werkzeuge und den Kauf von Pflanzen und Mulch arbeiten wir mit einem erfahrenen Gartenbau-Unternehmen zusammen. Bei Fragen zum Projekt oder Anfragen zur Zusammenarbeit steht Ihnen gern die Projektleiterin Eva Tabernig von Engageability zur Verfügung.



\*EVA TABERNIG

Die Autorin ist Projektleiterin bei der Engageability AG.

ANZEIGE

● E. Feldmann AG  
8409 Winterthur  
052 235 16 35

● Ewald Feldmann  
9443 Widnau  
071 720 15 00

**femapublic.**<sup>®</sup>  
DAS STADTMOBILIAR



- Stadtmobiliar
- Barrierefreie Sitzbänke
- Seniorensitzbänke

- Picknicksets
- Veloparkiersysteme
- Abfallentsorgung





# WASSERKREISLÄUFE NEU DENKEN UND NUTZEN

Im Zentrum der Fachtagung Urban & Grün der ZHAW stand das Thema Wasser im Siedlungsraum. Der Klimawandel und der Verlust an Biodiversität sind für das Wassermanagement im Siedlungsraum eine grosse Herausforderung.

TEXT – NATHALIE BAUMANN\*



Projekt Wolkenwerk:  
Regenwassermanagement am Gebäude  
und in den Aussenräumen.

BILD: MAX MAURER

## ► ANSPRÜCHE DEM KLIMAWANDEL ANPASSEN

Vielleicht weil die Schweiz als das Wasserschloss Europas gilt, hat man sich hier in der Vergangenheit zu wenig grundsätzliche und übergreifende Gedanken über ein optimales Wassermanagement gemacht. Die bisherige Handlungsmaxime lautete: Das Regenwasser muss so schnell wie möglich in die Kanalisation abgeleitet werden. Doch angesichts von Hitze und Trockenheit einerseits und Überschwemmungen andererseits braucht es auch in Siedlungsgebieten ein Umdenken. Nur mittels eines gut durchdachten Wassermanagements können wir den Ansprüchen von Klimaanpassung und Förderung der Biodiversität gerecht werden. An der ersten interdisziplinär ausgerichteten ZHAW-Fachtagung Urban & Grün, die Ende April stattfand, diskutierten rund 100 Teilnehmende im Toni-Areal Zürich über diese Thematik.

## WASSERKREISLÄUFE IM URBANEN RAUM

Der Wasserkreislauf verändert sich infolge des Klimawandels, aber auch durch menschliche Tätigkeiten. So führt beispielsweise eine zunehmende Verdichtung

im urbanen Raum zu mehr versiegelten Flächen und dies führt zu mehr Wasserabfluss und weniger Versickerungen. Verschiedene Referenten aus den Bereichen Verwaltung, Forschung und Praxis haben ihre Perspektiven und Erfahrungen mit den Teilnehmenden der Fachtagung ausgetauscht. Im Zentrum stand die Frage, wie Wasserkreisläufe intelligent geplant werden können, um Wasser mehrfach und damit nachhaltig zu nutzen und entsprechende Lösungsansätze für einen lebenswerten Siedlungsraum und eine Förderung der Biodiversität zu ermöglichen.

Ein wichtiger Lösungsansatz für den Umgang mit dem Klimawandel besteht in der Realisation von mehr Grünräumen als Massnahme gegen nach wie vor unnötig versiegelte Flächen. Diese machen laut Bundesamt für Statistik über 60% der Siedlungsfläche aus. Aus der Perspektive der Forschung ist es zentral, dass Wasserkreisläufe im Siedlungsraum intelligent gedacht und gestaltet werden müssen. Dafür braucht es eine Umkehr zu mehr offenen Böden, mehr Grün und Wasser im Siedlungsraum. Solche blau-grünen Infrastrukturen lösen viele unserer Probleme gleichzeitig, fördern die Artenvielfalt und steigern unsere Lebensqualität.



**WIR MÜSSEN  
JETZT HANDELN  
UND GEMEINSAM  
LÖSUNGEN FIN-  
DEN, DAMIT UN-  
SERE STÄDTE FÜR  
KÜFTIGE GENE-  
RATIONEN LE-  
BENSWEERT SIND.**



BILD: PIER SEMADENI

Angeregte Gespräche  
während der Pausen.



## VOM WISSEN ZUM HANDELN

Doch wie lässt sich das Wasser in den Siedlungsraum integrieren? Schwammstadt, Retention, Hitze-minderung durch Verdunstung, Artenvielfalt durch blau-grüne Infrastruktur sind aktuelle Schlagworte – wir wissen, wohin wir wollen, aber nicht wie. Mittels aktueller Beispiele wurde aufgezeigt, wie wichtig es ist, Quartiere für Natur, Mensch und Stadt als Einheit zu planen und zu bauen. «Integrale Planung» ist hier ein Zauberwort – verschiedene Fachdisziplinen müssen sich frühzeitig austauschen und gemeinsam neue Wege gehen. Neue Planungsansätze, wie beispielsweise Biophilic Design, lassen sich in Singapur, Oslo oder Wellington finden. Biophilic Design will die Natur in die Städte und Innenräume bringen, also einen Kontrapunkt zu den heutigen stark bebauten Stadtlandschaften setzen. Das ist nicht neu, aber wir haben den Bezug zur Natur verloren, und mit diesem Konzept können wir wieder natürliche Umgebungen um uns herum schaffen. Auch das Projekt «Wolkenwerk» in Zürich oder die «École de la biodiversité et gymnase» in Paris sind gute Beispiele, bei denen verschiedene Fachdisziplinen frühzeitig gemeinsam in den Planungsprozess involviert waren.

Mit BIM (Building Information Management) bietet sich auch in Bezug auf die Aussenraumplanung eine Methode an, welche über ein Gebäude hinaus das Wassermanagement auf Arealen umfassend planbar macht. Anhand eines Fallbeispiels wurde gezeigt, wie BIM-Modelle für die Entwicklung eines Wassermanagementkonzepts eingesetzt werden können.

## WASSER BEWEGT, DARGESTELLT AN DREI BEISPIELEN

Die Bedeutung des Wassers in der Planung ist auch in Zürich angekommen. Am Nachmittag wurden drei verschiedene Stadt-Exkursionen durch blau-grüne Stadtlandschaften von Zürich angeboten, bei denen die Teilnehmenden spannende und lehrreiche Eindrücke erwarteten. So konnte man das Regenwassermanagement in Planung und Umsetzung des Projekts Wolkenwerk begutachten. Das zweite Projekte, das präsentiert wurde, ist die Umgestaltung und Renaturierung des Albrisrieder Dorfbachs, einer Lebensader der Natur mitten in Zürich. Das dritte Projekt zeigte

die Transformation des Schütze-Areals und des Geschäftshauses Hard im Zürcher Kreis 5. Die besuchten Projekte präsentierten den Teilnehmenden nicht nur innovative Lösungen zur Verbesserung des Regenwassermanagements in der Stadt, sondern verdeutlichten auch die damit verbundenen Herausforderungen. Bei den Begehungen vor Ort konnten die Teilnehmenden wertvolle Einblicke in die vielfältigen Aspekte von blau-grünen Stadtlandschaften gewinnen.

## WIE GEHT ES WEITER?

An der ZHAW-Tagung zeigte sich: Es braucht ein Umdenken in der Planung, weg von der praktischen, gut zu reinigenden «Asphaltwüste» hin zu lebendigen blau-grünen Biodiversitätsräumen. Mehr Mut und Innovationsfreude sind gefragt, und es darf keine Trennung zwischen Architektur und Grünraum geben. Zusätzlich braucht es mehr interdisziplinären Austausch und die Möglichkeit von Gefässen, um Fachwissen auszutauschen und weiterzuentwickeln. Als Nächstes wird ein interdisziplinäres Expertenteam aktuelle Themen für kommende Tagungen Urban & Grün diskutieren. Schon jetzt können wir eine spannende nächste Fachtagung im Frühling 2024 ankündigen, die sich mit Boden in der Stadt auseinandersetzen wird. ■

### WEITERE INFORMATIONEN

Ausführliche Informationen zur Fachtagung finden Sie ab Herbst auf folgender Website: <https://www.zhaw.ch/de/lsfm/weiterbildung/fachtagungen/tagung-urban-und-gruen/> oder halten Sie sich über unseren Newsletter auf dem Laufenden: <https://www.zhaw.ch/de/lsfm/institute-zentren/iunr/weiterbildung/newsletter/>.



**\*NATHALIE BAUMANN**

Die Autorin ist Stadt-ökologin, Dozentin und Beraterin der Forschungsgruppe Grün-raumentwicklung.



# KLAVIATUR DER KÜHLUNG

Mit dem Klimawandel sind im Sommer steigende Temperaturen zu erwarten. Zürich bemüht sich um Massnahmen zur Kühlung und ermutigt auch private Eigentümer von Liegenschaften, mit Interventionen einen Beitrag zu leisten.

TEXT – MANUEL PESTALOZZI\*



Die Sickermulde des Maaghofs in Zürich ist mit einem Überlauf in die Kanalisation ausgestattet.

BILDER: MANUEL PESTALOZZI



Auch Pflanzenbehälter auf versiegelten Flächen tragen zur Kühlung bei.

## ► ZÜRICH SETZT AUF PASSIVE MASSNAHMEN

Die absehbare Zunahme von Hitzetagen und Tropennächten betrifft uns alle. Die Stadt Zürich organisierte dazu eine Ausstellung in der Stadtgärtnerei. Sie heisst «Cool down Zurich – Wir kühlen die Stadt» und stiess auf derart grosses Interesse, dass sie bis zum 15. September 2024 verlängert wurde. Dem Laienpublikum werden mit einfachen Präsentationen und zahlreichen Videos die Problemlage und die Lösungsansätze nähergebracht.

Es versteht sich quasi von selbst, dass die vorgeschlagenen Lösungen nicht auf der Leistung von Maschinen beruhen. Klimaanlage, die Energie konsumieren und die Umgebung zusätzlich aufheizen, passen nicht ins Credo einer Verwaltung, die sich vom Stimmvolk das Ziel «Netto-Null bis 2035» auf die Fahnen schreiben liess. Stattdessen setzt Zürich auf passive Massnahmen – und die Natur. Die Ausstellung in der Stadtgärtnerei zeigt, dass alle Hoffnungen auf spürbare Kühlung in eine veritable Klaviatur von Vorschlägen gesetzt werden.

## WIND, SCHATTEN, WASSER UND VEGETATION

Die Kühlung von Innen- und Aussenräumen in der Stadt muss auf unterschiedlichen Ebenen erfolgen. Grundsätzlich ist zwischen

dem grossen Ganzen, also der geografischen Gesamtlage der Stadt, und dem Einzelobjekt zu unterscheiden. Im Falle von Zürich geschieht das, indem man beim Grossen anfängt und dann beim Kleinen fortfährt: Seit 2020 besteht eine Fachplanung Hitzeminderung. Sie lieferte auch das Gerüst für die Ausstellung in der Stadtgärtnerei. Die Fachplanung verfolgt drei Hauptziele: die Vermeidung der Überwärmung im gesamten Stadtgebiet, die gezielte Entlastung vulnerabler Stadtgebiete und die Erhaltung des bestehenden Kaltluftsystems. Wirkung hat die Fachplanung bei der Begutachtung von Bauprojekten, bei der Planung von Infrastruktur oder Freizeitanlagen und auch bei der fachlichen Beratung, sowohl von interessierten Eigentümerinnen und Eigentümern wie auch von Initiativen der Zivilgesellschaft, welche im öffentlichen Raum zugunsten der Hitzeminderungen operiert, beispielsweise mit Pflanzungen.

Das dritte Hauptziel, die Erhaltung des bestehenden Kaltluftsystems, ist darauf ausgelegt, die bestehenden «natürlichen Vorteile» des Standorts Zürich – das heisst seine kühlenden Luftströme – zu nutzen und sie vor allem nicht durch falsches Bauen zu beeinträchtigen. Dank seiner spezifischen Topografie profitiert das Stadtgebiet im Sommer von Hang- und Talabwindssystemen. Sie bringen die kühle Luft in die niedrigeren La-

gen, beim ersten System eher flächig über den Hang verteilt, beim zweiten bestimmten Leitbahnen folgend. Der städtische Teilplan Kaltluftsystem identifiziert und verortet diese Systeme. Er dient der Stadt als Grundlage, um gemeinsam mit den Eigentümern auf klimaökologisch optimierte Projekte hinzuwirken, insbesondere bei grossen, zu überbauenden Arealen. An einem Modell mit Ventilator wird in der Ausstellung gezeigt, dass es diesbezüglich klüger ist, grössere Bauten nicht quer zu den Strömen zu stellen, sondern längs zu ihnen.

Da die Stadt zu weiten Teilen gebaut ist, muss sich die Fachplanung Hitzeminderung aber auch mit den bestehenden Strukturen auseinandersetzen und mit spezifischen Handlungsschritten diesen Gegebenheiten Rechnung tragen. In der Ausstellung liegt der Fokus auf den Elementen Beschattung, Retention von Regenwasser und Begrünung. Diese Themen kann man nicht isoliert betrachten, ihre Auswirkungen ergänzen sich gegenseitig oft. Die präsentierten Lösungsansätze reichen von der Fassadengestaltung mit hellen Oberflächen und angemessen tiefen Balkonen bis zu diversen Typen der Fassadenbegrünung. Vier Begrünungssysteme sind auf dem Areal der Stadtgärtnerei an einem Werkgebäude nebeneinander zu begutachten. Die Vertikalbegrünung wird in der Ausstellung in einen expliziten Bezug zum

Bedürfnis nach einer Verdichtung der Bebauung gesetzt. Sie soll einen Beitrag leisten an die Entlastung der vulnerablen Stadtgebiete, die sich hauptsächlich in der Ebene des Limmattals, in den Stadtkreisen 4 und 5, befinden.

Eine weiteres stark propagiertes Mittel zur Kühlung und zur Entlastung ist die «Entsiegelung» von bisher asphaltierten oder gepflasterten Freiflächen und der Umgang mit dem Regenwasser. Dieses soll nicht mehr vollständig durch die Kanalisation abgeführt werden, sondern im Boden versickern oder auch in Becken zurückgehalten werden. Im Zusammenhang mit dieser Strategie spricht man auch von der «Schwammstadt». Durch seine Verdunstung soll das Wasser der Kühlung des Aussenraums dienen.

## BEISPIELE IM STADTRAUM

Die erwähnten Gegebenheiten und die empfohlenen Massnahmen ergeben ein komplexes Mosaik von Kühleffekten, die dem höheren Gesamtziel des Komforts durch energiesparende Hitzeminderung dienen sollen. Im Stadtraum gibt es heute diverse Orte, die hinsichtlich der sommerlichen Kühlwirkung als beispielhaft gelten. Deshalb liegen in der Ausstellung auch «Wanderkarten» auf, die einladen zu zwei Spaziergängen mit dem Motto «Unterwegs zum Thema Hitzeminderung». Ihre Dauer wird mit je einer Stunde und 15 Minuten veranschlagt, sie führen durch den Stadtkreis 5, der zweite Teil endet bei der Stadtgärtnerei im Stadtkreis 4. Die «Wanderungen» führen somit durch besonders überhitzungsgefährdete Gebiete der Stadt. Mit farbigen Punkten sind bei den verschiedenen Stationen die hitzemindernden Faktoren und Handlungsschritte markiert. Bezeichnenderweise sind dabei die Kaltluftströme nur an einem Ort spürbar – auf der Duttweilerbrücke, welche über das Gleisfeld des Hauptbahnhofs hinweg die Stadtkreise 4 und 5 verbindet. Die angrenzenden Hochhäuser dürften von diesen Strömen ebenfalls profitieren und blockieren sie hoffentlich nicht.

Eine interessante Station ist der Maaghof, eine Grossüberbauung beim S-Bahnhof Hardbrücke. Die Grünflächen im Innenhof befinden sich auf einem unterkellerten Bereich, trotzdem spenden Bäume Schatten. Und es wurden hier spezielle Mulden als kühlende Sickerbereiche geschaffen. Ein gefällig getarnter Überlauf führt das Wasser notfalls in die Kanalisation ab, sollte Stark-



In der Stadtgärtnerei sind vier Typen der Vertikalbegrünung zu besichtigen.

regen die Mulden vollständig füllen. Positiv vermerkt wird in der «Wanderkarte» beim Maaghof zudem die helle Farbgebung der Fassade, die sich so nicht zu stark aufwärme.

## KRITISCHE RÜCKFRAGEN

Die Fachplanung und die Ausstellung werden von viel Idealismus getragen. Sie geben Anlass zu kritischen Rückfragen. Beantwortet wurden sie von Anke Poiger, Leiterin Kommunikation beim Umwelt- und Gesundheitsschutz der Stadt Zürich. Da mehrere Fachgebiete in verschiedenen Departementen beteiligt sind, muss die Stellungnahme gebündelt werden.

Bei den Massnahmen zur Hitzeminderung stellen sich ähnliche Fragen wie beim Netto-Null-Ziel: etwa jene der Koordination aller Handlungen zwecks Maximierung der gewünschten Effekte. «Die Fachplanung Hitzeminderung an sich entfaltet keine Rechtswirkung für Private», präzisiert Anke Poiger und «entschärft» so diesen Aspekt der individuellen Pflichten, der mit einem Immobilienbesitz verbunden sein könnte. Doch die Stadt evaluiert die Massnahmen auf dem Stadtgebiet. «Es werden Stadtklimaanalysen, Analysen der Baumkronenfläche und Kaltluftstromanalysen gemacht», erklärt sie, «diese zeigen, ob die Massnahmen eine Wirkung entfalten.» Die Stadt selbst hat eine Umsetzungsagenda zur Fachplanung Hitzeminderung erstellt. «Sie gibt vor allem der Stadtverwaltung konkrete Massnahmen vor», sagt Anke Poiger, «diese werden innerhalb der Stadtverwaltung koordiniert umgesetzt.»

Ein Thema, das in der Ausstellung überhaupt nicht angesprochen wird, ist die Hygiene, die vor allem bei der offenbar angestrebten quantitativen Zunahme von Flora und Fauna im Stadtraum Probleme kreieren könnte. Nicht alle Pflanze und Tiere sind jedes Menschen Freund. Gelegentlich sind

Kleinlebewesen auch Wirte von gefährlichen, ansteckenden Krankheiten, die Zahl von Allergikerinnen und Allergiker nimmt zu. Eine stärkere Begrünung im öffentlichen Raum könnte auch die Entsorgung von Abfall und Exkrementen erschweren. Die Stadt Zürich scheint diesbezügliche Sorgen nicht zu teilen. «Bei Abfall, Hundekot etc. stellen sich dieselben Probleme wie bei sonstigen Grünflächen», meint dazu Anke Poiger. «Mit Unterbepflanzung, Abfallkübeln und Aschenbechern kann diese Problematik reduziert werden.»

Schliesslich gibt es auch noch den kritischen Faktor Sicherheit. Klettergerüste für Pflanzen können auch Fassadenakrobaten mit unlauteren Absichten anlocken, eine dichte Bepflanzung am Boden bietet sich als Versteck oder Lauerposten an. Diese Probleme lassen sich mit einer guten Planung verhindern, meint Anke Poiger: «Mit geschickten Unterpflanzungen kann das Begehen von Flächen eingeschränkt werden. Gleiches gilt für die unerwünschte Erkletterung der Hilfskonstruktionen durch Menschen, eine gutgeplante Auslegung verhindert dies.» Nicht vergessen werden darf auch beim Aspekt Sicherheit die fachgerechte Pflege. «Damit kann einerseits das Risiko verringert werden, dass Pflanzen herunterstürzen», sagt Anke Poiger, «andererseits bleibt der Brandschutz auch mit dem Pflanzenwachstum sichergestellt.» Damit wird implizit eingestanden, dass nachhaltige Massnahmen zur Hitzeminderung nicht gratis und vermutlich auch nicht ganz billig sind. ■



\*MANUEL PESTALOZZI

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



# START DER REKRUTIERUNGSPHASE FÜR LERNENDE

Nach den Sommerferien starten nicht nur die neuen Lernenden, sondern es beginnt auch schon bald die Rekrutierung der Lernenden für die Lehre 2024 bis 2027. Zu den Lehrstelleninseraten hat der SVIT Schweiz ein Merkblatt veröffentlicht. **TEXT – MARCEL HUG\***

## REKRUTIERUNG VON LERNENDEN

Im Herbst beginnt traditionellerweise die Rekrutierung für die Lernenden des nächsten Jahres. Statistiken zeigen, dass die Branche den Bestand an Lernenden seit Jahren halten kann. Dies bei insgesamt rückläufigen Zahlen in der kaufmännischen Grundbildung.

## REFORM 2023 DER KAUFMÄNNISCHEN GRUNDBILDUNG

In diesem August starten die Lernenden nach der neuen kaufmännischen Grundbildung. Die neue kaufmännische Grundbildung basiert auf einer umfassenden Berufsfeldanalyse, die zeigte, dass Kaufleute von morgen in agilen Arbeits- und Organisationsformen handeln, in einem vernetzten Arbeitsumfeld interagieren und mit neuen Technologien arbeiten und diese beherrschen müssen. Das setzt technische Fertigkeiten und eine digitale Denkweise, Sozial- und Selbstkompetenzen sowie kritisches Denken und Kreativität voraus. Die neue kaufmännische Grundbildung wurde konsequent auf diese Handlungskompetenzen ausgerichtet. Sie soll die Lernenden zum Umgang mit Veränderungen in Wirtschaft und Gesellschaft sowie zum lebenslangen Lernen befähigen.

Was dies für die einzelnen Betriebe bedeutet, wurde in den Schulungen der OKGT den Berufsbildnern bereits im Vorfeld des Starts in diesem Sommer vermittelt und die Rückmeldungen waren durchwegs positiv.

## ANFORDERUNGEN AN LERNENDE

Die neue Grundbildung soll den zukünftigen, sich verändernden Anforderungen der Arbeitswelt gerecht werden.



Die neue Grundbildung soll den zukünftigen, sich verändernden Anforderungen der Arbeitswelt gerecht werden.

BILD: ISTOCK

Die Voraussetzungen für Jugendliche, welche die kaufmännische Grundbildung absolvieren möchten, verändern sich jedoch nicht grundsätzlich. Zudem wird mit den Wahlpflichtbereichen, den Vertiefungsmöglichkeiten im dritten Ausbildungsjahr (Optionen) und der Möglichkeit, die lehrbegleitende Berufsmaturität abzulegen, auf die unterschiedlichen Voraussetzungen und Stärken der Lernenden und auf die unterschiedlichen Bedürfnisse der Lehrbetriebe eingegangen.

Es ist also weiterhin gefragt, dass die Lernenden kommunikativ und interessiert am Umgang mit Menschen sind, dass sie zuverlässig, exakt, strukturiert und gerne in Teams arbeiten. Auch sollen diese sehr gute Deutschkenntnisse haben und die Voraussetzungen zum Erlernen von einer oder zwei Fremdsprachen haben.

## WIE SIEHT DAS IDEALE INSERAT FÜR DIE REKRUTIERUNG VON LERNENDEN AUS?

Ein wichtiges Element bei der Suche nach Lernenden ist das Stelleninserat. Aus der Forschung ist bekannt, dass die Heranwachsenden heute anders ticken als noch vor 10 Jahren die Generation Y. Für die Arbeitgeber ist es also wichtig zu erkennen, wie die neue Generation Mitarbeiter tickt.

Das Beratungsunternehmen Neumann Zanetti & Partner hat Unternehmen angeboten, dass sie ihre Lehrstelleninserate einsenden, um sie durch die Brille von Jugendlichen bewerten zu lassen und Rückmeldungen zu erhalten. Das haben verschiedene Firmen aus unterschiedlichen Branchen (Banken, Versicherungen, Hotels, Industrie, Gastronomie, Events, Gemeinden, Seniorenheime etc.) getan.

Danach wurden einem Panel aus Jugendlichen im Zielalter (15/16 Jahre) die eingesandten Inserate zur Analyse zugestellt. Dabei haben die Jugendlichen die Stelleninserate aufgearbeitet, und dazu ihre Wahrnehmungen und Einschätzungen notiert. Falls es URL-Links gab, haben Sie auch die Webseite besucht, die dortigen Informationen überprüft und entsprechende Rückmeldungen gegeben.

Die Resultate dieser Analyse finden Sie in einem Merkblatt des SVIT Schweiz, welches auf der Homepage in allen drei Sprachen zur Verfügung steht. ■



**\*MARCEL HUG**

Der Autor ist CEO des SVIT Schweiz.

## PRÜFUNGSFEIER IMMOBILIENBEWERTUNG

Am Donnerstag, 6. Juli durfte die Schweizerische Fachprüfungskommission der Immobilienwirtschaft die erfolgreichen Absolventen der Berufsprüfung Immobilienbewertung 2023 an der Prüfungsfeier begrüssen. Diese fand bei schönstem Wetter auf der Terrasse der Villa Boveri in Baden statt. Das denkmalgeschützte, neugotische Gebäude überzeugte mit seiner wunderschön angelegten Parkanlage. Den Abend abgerundet haben

die hausgemachten kulinarischen Spezialitäten sowie die Rede der Prüfungskommissionspräsidentin Irène Marolf. Besonders erfreulich war die Ehrung der besten Kandidaten. Je zwei Kandidaten erreichten die Note 5,3 und 5,2 und ein Kandidat durfte sich über den hervorragenden Notenschnitt von 5,1 freuen. Die Erfolgsquote in der Deutschschweiz lag dieses Jahr bei 58,5%. Die Schweizerische Fachprüfungskommission der Immobilienwirtschaft gratuliert allen erfolgreichen Absolventen. ■



Filipp Rizzo (PK), Irène Marolf (Präsidentin der Prüfungskommission), David Schreiber, Julian Bracher, Andreas Krisch (PK), Urs Wullschleger (PK) (von links nach rechts) BILD: ZVG

ANZEIGE



**YAROWA**  
Zusammen  
in die digitale  
Zukunft.

Die digitale Plattform mit API Anbindungen an die wichtigsten ERP-Systeme und Proptechs der Schweiz.

Die grössten Service-Gesellschaften wickeln die Aufträge von Bewirtschaftungen voll digital ab – aber auch 3500 kleinere und mittlere Handwerker. Dank Yarowa.

Yarowa AG  
[www.yarowa.com](http://www.yarowa.com)



**EgoKiefer**  
Fenster und Türen

**CKW.**

**ETAVIS** 



**Electrolux**

**7000  
SERVICE**

**KRÜGER**

**SANITAS  
TROESCH**



Über 30 nationale, 200 überregionale und mehr als 3000 regionale Partner.

**Kontakt**

Yarowa AG  
Cyril Kägi  
Zählerweg 5, 6300 Zug  
[cyril.kaegi@yarowa.com](mailto:cyril.kaegi@yarowa.com)



SVIT  
VERLAG AG

Neu-  
auflage  
2023



jetzt  
bestellen:  
[shop.svit.ch](http://shop.svit.ch)

Wo man schaut  
bevor man baut

Bauen, Wohnen, Energie  
Messe, Vorträge  
und Beratung



marty  
design  
haus

**bauen** 21. – 24.09.2023  
MODERNISIEREN Messe Zürich

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

# AKTUELLE LEHRGÄNGE

## SEMINAR **READY FÜR DAS DATENSCHUTZ- GESETZ?** VERTIEFUNG 21. AUGUST 2023

### INHALT

Am 1. September 2023 treten das revidierte Datenschutzgesetz (DSG) und die revidierte Datenschutzverordnung (DSV) in Kraft. Diese bringen für Unternehmen in der Schweiz zahlreiche Änderungen und Verschärfungen – auch für Firmen der Immobilienwirtschaft.

Im Seminar «Vertiefung» gehen die Referenten auf ausgewählte Aspekte des DSG und die Umsetzung in der Immobilienwirtschaft ein. Im Zentrum stehen die konkreten Aufgaben, die sich im Rahmen der Umsetzung stellen. Die Grundlage bilden neben DSG und DSV die Branchenempfehlung «Revidiertes Datenschutzgesetz – Umsetzung in der Immobilienwirtschaft» des SVIT Schweiz sowie die «Anleitung zum ADB+» von «the branch».

Um auf den konkreten Wissensbedarf der Teilnehmer einzugehen, versenden die Organisatoren im Vorfeld einen Fragebogen. Themen von allgemeinem Interesse werden im Plenum behandelt und mögliche Lösungsansätze aufgezeigt. Die Gruppengrösse ist beschränkt.

Im Seminar erhalten Sie unter anderem Antworten auf folgende Fragen:

- Welche Gesetzesbestimmungen sind für meine Tätigkeit relevant?
- Wie sind die Verantwortungen im Unternehmen zu regeln?
- Was muss in meinem Datenschutzrichtlinien stehen und wie setze ich dies um?
- Wie verfähre ich mit Auskunftbegehren?
- Gibt es bei mir im Unternehmen besonders schützenswerte Personendaten und wie gehe ich damit um?
- Welche Schritte muss ich zur rechtskonformen Umsetzung unternehmen?
- Was umfasst ein Bearbeitungsverzeichnis?
- Wie verfähre ich mit Personendaten in der Zusammenarbeit mit Dritten (z. B. Handwerkern, Informatikanbietern, Eigentümern usw.)?
- Welche Vereinbarungen sind in der Zusammenarbeit zu treffen?

### ZIEL

Das Schwergewicht liegt auf der Befähigung, das DSG im eigenen Unternehmen bestmöglich umsetzen zu können. Den Teilnehmern wird der dazu erforderliche Prozess anhand der typischen Geschäftsprozesse in der Immobilienwirtschaft und der Grundlagen von SVIT Schweiz und «the branch» vorgestellt.

### ZIELPUBLIKUM

Das Seminar «Vertiefung» richtet sich an die für den Datenschutz im Unternehmen verantwortlichen Personen in kleinen und mittleren Unternehmen mit branchentypischen Geschäftsprozessen. Grundkenntnisse des DSG – beispielsweise aus dem Seminar «Grundlagen» – sind von Vorteil. Das Schwergewicht liegt auf praktischen Fragen der Umsetzung.

### REFERENTEN

Ivo Cathomen  
Dr. oec. HSG, Stv. CEO SVIT Schweiz  
Projektleiter «Branchenempfehlung zum revidierten Datenschutzgesetz» des SVIT

Hansjörg Hofmann  
M.A. HSG, Rechtsanwalt  
Dozent der SVIT School für Zivil-, Obligationen- und Zivilprozessrecht

Christoph Settelen  
lic. rer. pol., Inhaber der Christoph Settelen Unternehmensentwicklung  
Projektleiter Data Processing Agreement (DPA+) von «the branch»

### ORT / DATUM

SVIT School  
Maneggstrasse 17, 8041 Zürich

Montag, 21. August 2023, 14.00–17.00 Uhr

### KOSTEN (INKL. MWST)

Fr. 440.– (SVIT-Mitglieder)  
Fr. 540.– (übrige Teilnehmende)

## FACHAUSWEIS **IMMOBILIEN- VERMARKTUNG** AUG 2023 – OKT 2024

### AUSBILDUNGSZIEL

Ob Erst- oder Wiedervermietung: Immobilienvermarkter handeln mit Immobilien und betreiben das dazu nötige Marketing. Sie beschäftigen sich aber auch mit Marktanalysen auf Makro- und Mikroebene. So generieren diese Fachspezialisten im Bereich Immobilienvermarktung für sich oder ihre Firma Mandate und erstellen für ihre Kunden erfolgreiche Vermarktungskonzepte. Als Fachperson ist der Vermarkter auch in der Lage, rechtliche und steuerliche Aspekte in Zusammenhang mit dem Immobilienhandel zu berücksichtigen und sie seinen Kunden zu erklären. Zudem kennt er sich in immobilienrelevanten Finanzierungsfragen aus.

### INHALTE

Der Lehrgang vermittelt Fachwissen im Bereich Immobilienvermarktung, fördert vernetztes und analytisches Denken sowie eine selbstständige Arbeitsweise.

### ZIELPUBLIKUM

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

### 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).

### KOSTEN (INKL. MWST)

Fr. 10 600.– (SVIT-Mitglieder)  
Fr. 11 400.– (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.

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



# BERUFSBILDUNGS- ANGEBOTE DES SVIT

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

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

## BILDUNGSANGEBOTE

### SACHBEARBEITERKURSE SACHBEARBEITER / IN IMMOBILIEN- BEWIRTSCHAFTUNG SVIT

#### SVIT AARGAU

04.09.2023–11.03.2024  
Montag und Donnerstag,  
17.30–20.05/21.00 Uhr  
Online

#### SVIT BERN

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

#### SVIT GRAUBÜNDEN

12.01.2024–28.09.2024  
Freitag, 17.30–20.45 Uhr  
Samstag, 08.30–11.45 Uhr  
HWS Graubünden, Chur

#### SVIT OSTSCHWEIZ

15.08.2023–30.05.2024  
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

25.08.2023–03.05.2024  
Freitag, 09.00–15.30 Uhr  
SVIT Zürich, Zürich-Oerlikon

#### SVIT ZÜRICH

Quereinsteiger Bewirtschaftung  
04.09.2023–29.01.2024  
Montag, 09.00–15.30 Uhr  
SVIT Zürich, Zürich-Oerlikon

### ASSISTENZKURSE ASSISTENT / IN BEWIRTSCHAFTUNG MIET- LIEGENSCHAFTEN SVIT

#### SVIT AARGAU

04.09.2023–22.02.2024  
Montag und Donnerstag,  
17.30–20.05/21.00 Uhr, online

#### SVIT BERN

16.10.2023–12.02.2024  
Montag, 18.00–20.30 Uhr  
Samstag, 08.30–12.00 Uhr  
Feusi Bildungszentrum, Bern

#### SVIT GRAUBÜNDEN

07.06.2024–28.09.2024  
Freitag, 17.30–20.45 Uhr  
Samstag, 08.30–11.45 Uhr  
HWS Graubünden, Chur

#### SVIT OSTSCHWEIZ

15.08.2023–16.01.2024  
Dienstag und Donnerstag,  
18.00–20.30 Uhr  
KBZ, St. Gallen

#### SVIT SOLOTHURN

20.02.2024–04.07.2024  
Dienstag 18.00–21.15 Uhr  
Donnerstag, 5x, 18.00–21.15 Uhr  
Feusi Bildungszentrum Solothurn

#### SVIT ZENTRALSCHWEIZ

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

### ASSISTENT / IN IMMOBILIEN- VERMARKTUNG SVIT

#### SVIT BERN

04.03.2024–17.06.2024  
Montag, 17.45–21.00 Uhr  
Samstag, 08.30–12.00 Uhr  
Feusi Bildungszentrum, Bern

#### SVIT ZENTRALSCHWEIZ

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

### ASSISTENT / IN BEWIRTSCHAFTUNG STOCKWERKEIGENTUM SVIT

#### SVIT AARGAU

25.01.2024–11.03.2024  
Montag oder Donnerstag,  
17.30–21.00 Uhr, online

#### SVIT BEIDER BASEL

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

#### SVIT BERN

12.10.2023–14.12.2023  
Donnerstag, 18.00–20.30 Uhr  
Feusi Bildungszentrum, Bern

#### SVIT GRAUBÜNDEN

08.03.2024–06.04.2024  
Freitag, 17.30–20.45 Uhr  
Samstag, 08.30–11.45 Uhr  
HWS Graubünden, Chur

#### SVIT OSTSCHWEIZ

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

#### SVIT SOLOTHURN

13.08.2024–16.09.2024  
Dienstag 18.00–21.15 Uhr  
Feusi Bildungszentrum Solothurn

#### SVIT TICINO

19.09.2023–14.11.2023  
Mardi, 18.00–20.30 Uhr  
Taverne

#### SVIT ZENTRALSCHWEIZ

Kurs 1: 08.01.2024–19.02.2024  
Montag und Mittwoch,  
18.30–21.00 Uhr  
Kasernenplatz 1, Luzern

#### SVIT ZÜRICH

22.08.2023–12.12.2023  
Dienstag, 09.00–11.45 Uhr  
SVIT Zürich, Zürich-Oerlikon

### ASSISTENT / IN LIEGENSCHAFTS- BUCHHALTUNG SVIT

#### SVIT AARGAU

Modul 1:  
25.09.2023–27.11.2023  
Montag oder Donnerstag,  
17.30–21.00 Uhr, online  
Modul 2:  
22.01.2024–04.03.2024  
Montag, 17.30–21.00 Uhr, online

#### 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  
Modul 2: 31.10.2023–19.12.2023  
Dienstag, 17.30–20.00 Uhr  
Feusi Bildungszentrum, Bern

#### SVIT GRAUBÜNDEN

Modul 1: 12.01.2024–27.01.2024  
Modul 2: 02.02.2024–17.02.2024  
Freitag, 17.30–20.45 Uhr  
Samstag, 08.30–11.45 Uhr  
HWS Graubünden, Chur

#### SVIT OSTSCHWEIZ

Modul 1: 15.08.2023–12.09.2023  
Modul 2: 14.09.2023–16.11.2023  
Dienstag und Donnerstag,  
18.00–20.30 Uhr  
KBZ, St. Gallen

#### SVIT SOLOTHURN

24.10.2023–30.01.2024  
Dienstag, 18.00–21.00 Uhr  
Feusi Bildungszentrum, Solothurn

#### 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

Modul 1+2: 01.09.2023–12.03.2024  
Freitag, 18.00–20.45 Uhr  
SVIT Zürich, Zürich-Oerlikon

### 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

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

23.08.2023–27.09.2023

### GESTION TECHNIQUE DU BÂTIMENT

21.08.2023–18.12.2023

### CERTIFICAT DE SPÉCIA- LISTE EN COMPTABILITÉ IMMOBILIÈRE

23.08.2023–13.12.2023

### HÖHERE AUSBILDUNGEN

#### 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

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

### 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

### LEHRGANG BUCHHAL- TUNGSSPEZIALIST SVIT

Jährlicher Start im August in  
Lausanne  
Dauer: 4 Monate

### CAS IMMOBILIEN- BUCHHALTUNG

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

### BACHELOR OF ARTS IMMOBILIENWIRT- SCHAFT/REAL ESTATE

Weitere Informationen finden Sie  
unter [www.steinbeis-cres.de](http://www.steinbeis-cres.de)

### MASTER OF ADVANCED STUDIES IN REAL ESTATE MANAGEMENT

Weitere Informationen finden Sie  
unter [www.fh-hwz.ch](http://www.fh-hwz.ch)

### BILDUNGSINSTITUTIONEN

#### SVIT SCHOOL BILDUNGSZENTRUM

Die SVIT School koordiniert alle  
Ausbildungen für den Verband. Da-  
zu gehören die Assistentenkurse, der  
Sachbearbeiterkurs, Lehrgänge für  
Fachausweise und in Immobilien-  
treuhand. Weitere Informationen:  
[www.svit-school.ch](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 Taverner  
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 Im-  
mobilientreuhand 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 LEHR- GANGSLEITUNGEN IN DEN SVIT-MITGLIEDER- ORGANISATIONEN

Die regionalen Lehrgangslösungen  
beantworten gerne Ihre Anfragen zu  
Assistentenkursen, zum Sachbearbei-  
terkurs und zum Lehrgang Immo-  
bilienbewirtschaftung. Für Fragen zu  
den Lehrgängen in Immobilienbe-  
wertung, -entwicklung, -vermark-  
tung und zum Lehrgang Immobilien-  
treuhand wenden Sie sich an die  
SVIT School.

#### REGION AARGAU

Zuständig für Interessenten  
aus dem Kanton AG sowie  
angrenzenden Fachschul-  
und Prüfungsregionen:  
SVIT-Ausbildungsregion Aargau  
SVIT Aargau, Fabienne Lüthi  
Bahnhofstrasse 55, 5001 Aarau  
T 062 836 20 82; F 062 836 20 81  
[info@svit-aargau.ch](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 Ge-  
bieten VS und FR:  
Feusi Bildungszentrum  
Max-Daetwyler-Platz 1, 3014 Bern  
T 031 537 36 36; F 031 537 37 38  
[weiterbildung@feusi.ch](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 Taverner  
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)



# RÜCKBLICK AUF DAS SREF 2023 IN LUZERN

Im Rahmen des SREF wurden an der Delegiertenversammlung des SVIT Schweiz alle für das Präsidium vorgeschlagenen Personen einstimmig gewählt. Dies darf als grosser Vertrauensbeweis aufgefasst werden.

TEXT – MARCEL HUG\*



Die vielen Facetten und Personen im Verlauf des SREF 2023.

BILDER: SVIT SCHWEIZ



## ► DELEGIERTEN- VERSAMMLUNG

Andreas Ingold begrüßte die rund 300 Teilnehmer zur Delegiertenversammlung des SVIT Schweiz. Der Jahresbericht gab einen filmischen Überblick über die strategischen und operativen Tätigkeiten des Verbandes. Der SVIT Schweiz ist regional sehr stark verankert. Unsere Mitgliederorganisationen und Fachkammern spielen dabei eine wichtige Rolle als Bindeglied zwischen dem Dachverband und dem einzelnen Mitglied. Sie sind auch ein zentrales Element in unserer Strategie mit den drei Pfeilern Bildung, Networking und Politik.

An der Delegiertenversammlung stellten sich der Präsident Andreas Ingold, die beiden Vizepräsidenten Michel Molinari und Jean-Jacques Morard sowie der Ressortverantwortliche «Recht und Politik», Andreas Dürr, zur Wiederwahl. Diese Wiederwahlen erfolgten einstimmig und unter grossem Applaus.

Der Finanzchef Peter Weber trat nach sechsjähriger Amtszeit auf diese Delegiertenversammlung hin zurück und wurde von Andreas Ingold mit warmen Worten und einem grossen Dank für sein Engagement verabschiedet.

Der durch das Präsidium und den Exekutivrat für die



Nachfolge von Peter Weber nominierte Gabriel Schmid wurde ebenso einstimmig gewählt. Er ist eidgenössisch diplomierter Treuhandexperte und stellt damit sicher, dass die

## GABRIEL SCHMID

Gabriel Schmid ist nach seiner Wahl ins Präsidium des SVIT Schweiz für die Finanzen des Verbandes zuständig. Er ist Mitinhaber eines Treuhandunternehmens in Thalwil und eidgenössisch diplomierter Treuhandexperte. Er ist 35 Jahre alt, privat ist er wohnhaft in Zollikerberg und verheiratet.



Kontinuität in diesem wichtigen Amt gewährleistet ist.

#### **DAS SWISS REAL ESTATE FORUM 2023**

Im Anschluss an die Delegiertenversammlung fand am Donnerstagnachmittag und Freitag im Kongresszentrum des Verkehrshauses Luzern das Swiss Real Estate Forum statt. Hochkarätige Redner, ein toller Kabarettist, ein Vertreter der Nationalbank und Vertreter unserer Partnerverbände in Deutsch-

land und Österreich gaben dem Anlass einen würdigen Rahmen. Dabei standen nicht nur aktuelle Themen aus der Immobilienwirtschaft im Vordergrund, sondern auch der Blick über den Tellerrand der Branche. Neben den Referaten von Dr. Thomas Müller und Bernhard Heusler war sicher auch der fulminante Auftritt von Oliver Tissot, der mit seinem Humor bei den Zuschauern wahre Lachsalven auslöste, eines der vielen Highlights des Forums.

Den Donnerstagabend verbrachten die Teilnehmer wiederum an Bord der «MS Diamant». Das Wetter machte zwar nicht so mit, wie es sich die Organisatoren gewünscht hatten, aber der tollen Stimmung tat dies keinen Abbruch.

#### **AUF EIN NEUES**

Das Präsidium des SVIT Schweiz hat beschlossen, auch

nächstes Jahr die Delegiertenversammlung und das SREF in Luzern im gleichen Rahmen durchzuführen. Notieren Sie sich schon jetzt das Datum: 20. und 21. Juni 2024! ■



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

ANZEIGE





## 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

# AUSGEZEICHNETE INNOVATIONEN

Die drei durch eine Jury ausgewählten Siegerprojekte wurden anlässlich des Swiss Real Estate Forums vorgestellt und geehrt. Mit einem Voting unter den SVIT-Mitgliedern im Vorfeld wurde das Siegerprojekt ausserkoren. TEXT – MARCEL HUG\*



Die Vertreter der drei Siegerprojekte auf der Bühne des SREF. BILD: SVIT SCHWEIZ

## ► EHRUNG AM SWISS REAL ESTATE FORUM

Anlässlich des Swiss Real Estate Forums in Luzern wurden die drei Preisträger des SVIT Award ausgezeichnet. Innovation hat in unserem Verband einen grossen Stellenwert, und so ist es nur konsequent, dass wir besonders innovative Projekte unserer Mitglieder mit einem Award auszeichnen.

Eine Jury hatte im Vorfeld aus den eingesandten Projekten die drei Siegerprojekte ausserkoren. Diese wurden den Mitgliedern unseres Verbandes, unter anderem auch in der Immobilien, vorgestellt. Es blieb den Mitgliedern vorbehalten, mittels eines Publikumsvotings ihre Stimme für die drei Projekte online abzugeben. Das Resultat der Abstimmung wurde daraufhin in Luzern bekannt gegeben, nachdem alle drei Projekte nochmals vorgestellt worden waren.

## NAVIGATOR FÜR WOHN- SIEDLUNGEN

Die Mitglieder des SVIT haben das Projekt der Previs AG – einen Navigator für Wohnsiedlungen – zum Sieger gekürt. Den zweiten Platz erreicht hat die Matma AG mit

ihrer App für Stockwerkeigentum. Im ehrenvollen dritten Rang platzierte sich die Welcome Immobilien AG, welche die Prozesse der Immobilienbewirtschaftung in den letzten drei Jahren kontinuierlich digitalisiert und optimiert hat.



Der SVIT Schweiz gratuliert den Siegern und ist stolz, diese drei Unternehmen, stellvertretend für die vielen innovativen KMU in unserer Branche, auszeichnen zu können. Der SVIT Award wird im nächsten Jahr den Fokus auf ein anderes Gebiet der Branche legen, welches unsere Mitglieder sehr stark beschäftigt: Der Fachkräftemangel steht beim Sorgenbarometer jeweils ganz oben. Darum sollen im nächsten Jahr innovative Ansätze ausgezeichnet werden, welche dazu beitragen, diesen Mangel an Fachkräften im eigenen Betrieb zu reduzieren. Der SVIT Schweiz ist jetzt schon gespannt darauf, welche Projekte eingereicht werden. ■



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



# WIE SIEHT DIE ZUKUNFT DER BAU-BRANCHE AUS?

Die Digitalisierung dürfte künftig für grosse Veränderungen in der Planungs-, Bau- und Immobilienbranche sorgen. Die Focus-Veranstaltung der KUB debattiert am 12. September über die damit verbundenen Herausforderungen. TEXT – RETO WESTERMANN\*



Die Digitalisierung forciert Veränderungen in der Planungs-, Bau- und Immobilienbranche.

BILD: ADOBE STOCK

## ► BLICK IN DIE ZUKUNFT

Am 12. September ist es wieder so weit. Dann wirft die Focus-Veranstaltung der Kammer Unabhängiger Bauherrenberater KUB einen Blick in die Zukunft der Branche. Auf dem Podium im Zürcher Labor 5 dabei sein werden Claus Nesensohn, Professor an der Hochschule für Technik in Stuttgart, Architekt und Unternehmer Ivo Lenherr, Baurechtsspezialist Wolf Seidel und Sennen Kauz von Swiss Life Asset Managers sowie Nilson Kufus, Spezialist für Digitale Zwillinge (siehe gegenüberliegende Seite). Die Gesprächsleitung hat Markus Schmidiger, Professor an der HSLU. Im Zentrum der Diskussion stehen dabei die in der Branche anstehenden grossen Veränderungen: die

Digitalisierung, neue Prozesse für die Planung- und Realisierung, aber auch die kollaborative Form der Zusammenarbeit. Treiber für den Wandel sind nicht nur neue technologische Möglichkeiten, sondern auch die grossen Reibungsverluste des heutigen Planungs- und Realisierungsprozesses für Gebäude.

## DEBATTE MIT PRAXISBEZUG

Da und dort ist die Zukunft bereits schon Realität: Building Information Modeling (BIM) hat vielerorts Einzug gehalten, Lean Construction kommt auf immer mehr Baustellen zum Einsatz und auch kollaborative Zusammenarbeitsmodelle wie Design-Build oder Integrated Project Delivery (IPD) sind vereinzelt schon anzutreffen. Die Fach-

leute auf dem Podium beschäftigen sich in ihrem Berufsalltag bereits seit Längerem mit den Veränderungen in der Branche. Sie wissen daher aus der Praxis, wo der Einsatz neuer Technologien und Zusammenarbeitsmodelle Sinn macht, wo die Herausforderungen für Planende, Ausführende sowie Bauherrschaften liegen und wie sich die neuen Formen des Planens und Bauens in Vertragswerken abbilden lassen. Nicht zu kurz kommen soll in der Focus-Debatte aber auch die vor allem bezüglich kollaborativen Zusammenarbeitsmodellen immer wieder zu hörende Kritik. Denn gerade auf Seiten der Bauherren führt die mit den Modellen verbundene komplett neue Form des Miteinanders von Auftraggeber und Auftragnehmer zu gewissen

Verunsicherungen – für eine spannende Diskussionsrunde ist am 12. September also gesorgt, und es lohnt sich an diesem Abend dabei zu sein. ■



## BUCHTIPP

Buchtipps zum Thema: Integrated Project Delivery – der Weg zur High Performance, vdf Hochschulverlag Zürich, 2023, [www.vdf.ch](http://www.vdf.ch)



## \*RETO WESTERMANN

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



SFPKIW



CSEEI



CEPSEI

## PODIUMSGÄSTE



### CLAUS NESENSOHN

Claus Nesensohn hat eine Lehre als Zimmermann absolviert und danach ein Bauingenieurstudium. Er ist Professor für Lean Construction und Integrierte Projektentwicklung IPA/IPD an der Hochschule für Technik in Stuttgart (D) sowie Vorstand und Gründer des Unternehmensberatungsökosystems Refine mit den Firmen Projects AG, Refine Schweiz AG und Refine VVC GmbH in Stuttgart (D) und Zürich.



### IVO LENHERR

Ivo Lenherr hat Architektur studiert und an der Universität St. Gallen einen MBA in Betriebswirtschaft absolviert. Er ist Mitinhaber der Architekturbüros fsp Architekten in Spreitenbach und sattlerpartner in Solothurn sowie Vorstandsmitglied des Branch Do Tanks in Schlieren.



### WOLF S. SEIDEL

Wolf S. Seidel hat an der Universität St. Gallen Rechtswissenschaften studiert und an der Universität Fribourg promoviert. Er ist Anwalt für Bau-, Planungs- und Immobilienrecht, Mitinhaber der Anwaltskanzlei Seidel & Partner in Kloten und Zollikon sowie Vorstandsmitglied des Branch Do Tanks in Schlieren.



### SENNEN KAUZ

Sennen Kauz hat am Deutsch-Französischen Hochschulinstitut in Saarbrücken (D) Bauingenieurwesen studiert, in Angers (F) einen Master in Betriebswirtschaft und in Archamps bei Genf einen MBA in Procurement absolviert. Seit April 2018 ist er als Executive Director und Head Real Estate Acquisition & Development bei der Swiss Life Asset Management AG in Zürich tätig.



### NILSON KUFUS

Nilson Kufus hat an der Universität Maastricht (NL) Freie Künste und Wissenschaften studiert. 2015 gründete er zusammen mit Vincent Pedrini das Digitalunternehmen Nomoko in Zürich, das Kufus heute als CEO leitet. Er wurde 2019 zum Digital Shaper Switzerland gewählt und ist als TEDx-Salon-Speaker sowie als Gastdozent an der ETH Zürich und der HWZ Zürich tätig.

## Ausschreibung / Inserat

### Berufsprüfung Immobilienbewirtschaftung 2024

Im Februar 2024 wird die Berufsprüfung Immobilienbewirtschaftung durchgeführt. Die Prüfung erfolgt gemäss Prüfungsordnung vom 25. April 2012 und Wegleitung vom 22. Juli 2016.

|                        |  |
|------------------------|--|
| <u>Prüfungsdaten:</u>  | Dienstag, 13. und Mittwoch, 14. Februar 2024 (schriftlicher Teil)<br>Dienstag, 5. März bis Freitag, 8. März 2024 (mündlicher Teil) |
| <u>Prüfungsort:</u>    | Messe Zürich-Oerlikon (schriftlicher Teil)<br>Hotel Radisson Blu, Zürich-Flughafen (mündlicher Teil)                               |
| <u>Prüfungsgebühr:</u> | CHF 2700.–   |
| <u>Anmeldeschluss:</u> | Dienstag, 3. Oktober 2023 (Poststempel)  |

Die ausführlichen Dokumentationen wie Prüfungsordnung, Wegleitung zur Anmeldung stehen auf der Homepage zum Download bereit.

Die Anmeldung erfolgt via Online-Registration.  
<https://www.sfpkiw.ch/deutsch/pruefungen/bewirtschaftung/>

Schweiz. Fachprüfungskommission der Immobilienwirtschaft SFPKIW  
GreenCity – Maneggstrasse 17, 8041 Zürich  
E-Mail: [info@sfpk.ch](mailto:info@sfpk.ch)

## Publication / Annonce

### Examen professionnel de de gérants d'immeubles 2024

L'examen professionnel en vue de l'obtention du brevet fédéral de gérants d'immeubles aura lieu en février 2024. L'examen se déroule conformément au règlement d'examen du 25 avril 2012 et aux directives du 22 juillet 2016.

|                                  |   |
|----------------------------------|---|
| <u>Dates de l'examen:</u>        | Mardi 13 et mercredi 14 février 2024 (partie écrite)<br>Mardi 5 mars et mercredi 6 mars 2024 (partie orale) |
| <u>Lieu de l'examen:</u>         | Hôtel Mövenpick, Lausanne<br>Hôtel Modern Times, St-Légier-La Chiésaz                                       |
| <u>Taxe d'examen:</u>            | CHF 2700.–  |
| <u>Clôture des inscriptions:</u> | Mardi 3 octobre 2023 (timbre postal)  |

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

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

Commission suisse des examens de l'économie immobilière (CSEEI)  
Rue Mercerie 1, 1003 Lausanne  
E-Mail [info@cseei.ch](mailto:info@cseei.ch)

## Pubblicazione / Inserzione

### Esame professionale di gestione immobiliare 2024

In febbraio 2024 si svolgerà l'esame professionale di gestione immobiliare. L'esame si terrà secondo il Regolamento riformato del 25 aprile 2012 e le relative Direttive del 22 luglio 2016.

|                              |   |
|------------------------------|---|
| <u>Dati dell'esame:</u>      | Martedì 13 e mercoledì 14 febbraio 2024 (esami scritti)<br>Martedì 5 marzo e mercoledì 6 marzo 2024 (esami orali) |
| <u>Luogo d'esame:</u>        | Consorzio Protezione Civile Regione Lugano Città (esami scritti)<br>Lugano Business School (esami orali)          |
| <u>Tassa d'esame:</u>        | CHF 2700.–  |
| <u>Termine d'iscrizione:</u> | Martedì 3 ottobre 2023 (timbro postale)   |

La documentazione dettagliata per l'iscrizione all'esame quale il Regolamento e le Direttive possono essere scaricati dalla homepage.

L'iscrizione avviene tramite registrazione online.  
<https://www.sfpkiw.ch/italiano/esami/gestione/>

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



## Ökologisches Flachdach für die Kantine Göschenen



Mit einer innovativen Holzkonstruktion setzt ein Kantinen-Bau in Göschenen Massstäbe in Sachen Nachhaltigkeit. Sika war mit technischer Fachberatung am Projekt beteiligt und lieferte eine moderne Abdichtungslösung für ein leichtes, klimafreundliches Flachdach.

Für den Bau der zweiten Röhre des Gotthard-Strassentunnels an der Autobahn A2 im Auftrag des Bundesamts für Strassen ASTRA wird nahe Göschenen hart gearbeitet. Mehr als 100 Bauarbeiter halten sich ständig in dem 1111 m hoch gelegenen Bergort im Urner Reusstal auf und wollen sich in den Pausen möglichst nah am Arbeitsplatz schnell und günstig verpflegen. Die Kantine Göschenen steht dafür zur Verfügung. Bis zu 750 Essen werden pro Tag ausgegeben. Auf 900 m<sup>2</sup> sind rund 200 Sitzplätze verfügbar.

### HOLZKONSTRUKTION IN MODULBAUWEISE

Das Holzgebäude der Kantine wurde nach Planung des Architekten Falk Grimm von «siebzehn 13 architekten ag» am Dorfrand von Göschenen in Modulbauweise erstellt. Um sich in die schroffe Landschaft einzugliedern, erhielt das Untergeschoss eine Oberfläche aus Waschbeton. Die eigentliche Kantine wurde als Holzelementbau mit einer vertikalen Lärchenschalung verkleidet und im Minergie-Standard ausgeführt.

Luftig positioniert auf einer Tiefgarage, fügt sich die Holzkonstruktion harmonisch in das Hochtal ein. Während die Tiefgarage künftig ihren festen Platz in Göschenen

hat, soll die Kantine nach Ende der Bauarbeiten, in 10 bis 15 Jahren, wieder zurückgebaut werden.

### GESUCHT: LEICHTES, BELASTBARES DACHSYSTEM

Für das 1000 m<sup>2</sup> grosse Nacktdach der Kantine suchte der Architekt nach einem leichten Dachsystem, welches schnell und sicher eingebaut werden konnte und dem rauen Bergklima zuverlässig standhält. Mit Blick auf die darunterliegende Holzkonstruktion war es wichtig, die Belastung des Dachs so gering wie möglich zu halten. Die Wahl des Architekten fiel schliesslich auf eine Sika Dachabdichtung.

Wichtig für den Entscheid war neben der grossen Fachexpertise von Sika inklusive innovativer Produktlösungen auch das Wissen, dass Sika trotz turbulentem Wirtschaftsumfeld ein zuverlässiger Lieferant ist. Garantiert werden konnten sowohl eine schnelle Lieferung als auch kurze Lieferwege.

### SIKA DACHABDICHTUNG: LANGLEBIG UND KLIMAFREUNDLICH

Sika verwendet zudem umweltverträgliche und recycelbare Rohstoffe für seine vielseitig einsetzbaren Dachabdichtungsbahnen. Diese sind langlebig, widerstandsfähig und einfach zu verarbeiten – ein Plus für Ökologie, Baufortschritt und Wirtschaftlichkeit!

Umgesetzt wurde das Sika Flachdach von der Bless AG, Erstfeld. Der Inhaber, Gregor Bless, realisiert seit Jahren mit besten Erfahrungen Dachabdichtungen mit Sika Lösungen.



Neben dem Dachsystem unterstützte Sika mit Support in der Planungsphase und erarbeitete Detaillösungen mit dem Holzbauer und dem Spengler. So konnte in kurzer Zeit eine attraktive und moderne Dachfläche eingebaut werden.

### TIEFE TEMPERATUREN ALS HERAUSFORDERUNG

Die Bless AG musste den Einbau bei tiefen Temperaturen in den Wintermonaten von November 2021 bis Februar 2022 bewerkstelligen. Die Eigenschaften der verwendeten Kunststoffabdichtungsbahn S 327-18 EL (bleigrau) erwies sich dabei als Vorteil. Das Material bleibt auch bei tiefen Temperaturen flexibel; so können Dächer zu jeder Jahreszeit, also auch im Winter, abgedichtet werden.

### SICHERE MONTAGE DANK THERMISCHER VERSCHWEISSUNG

Auf der 1000 m<sup>2</sup> grossen Dachfläche wurden Sarnafil S 327-18 EL (bleigrau) Kunststoffdichtungsbahnen – mehrschichtige synthetische Dachabdichtungen auf Basis von hochwertigem Polyvinylchlorid (PVC) mit Polyestereinlage und UV-Licht-Stabilisatoren eingesetzt. Die für alle klimatischen Zonen ausgelegte Dachabdichtung gewährleistet eine hervorragende Beständigkeit gegen Witterungseinflüsse, inklusive dauerhafter Sonneneinstrahlung.

Dank thermischer Verschweissung ist die Montage ohne Geruchs- und Lärmemissionen möglich. Keine Gasflaschen und auch keine offenen Flammen kamen zum Einsatz, was bei einem Holzbau wie hier bezüglich Sicherheit enorm wichtig ist.

### VERLEGELEISTUNG: BIS ZU 1500 M<sup>2</sup> PRO TAG

Vergleichstests haben ergeben, dass mit Sika Kunststoff-Dichtungsbahnen eine schnelle Verlegeleistung mit bis zu 1500 m<sup>2</sup> pro Tag durch ausgebildete Verleger möglich ist – deutlich speditiver als bei Dachabdichtungen mit Bitumen.

Der spezielle Aufbau von Sarnafil S 327-18 EL (bleigrau) mit reissfester Polyestereinlage inklusive Zubehör ist für Flachdächer mit mechanischer Befestigung konzipiert. Das Material ist zudem sehr widerstandsfähig gegen Stossbelastung und Hagelschlag sowie wurzelfest (FLL-geprüft).

Die Dampfbremse wurde mit SikaBit® AL-E sk Safeguard realisiert, die Dämmung mit PU Alu 140 mm, bei Brandabschottung Flumroc Mega 140 mm.

Fotos: Valentin Luthiger, Altdorf

### WEITERE INFORMATIONEN:

Sika Schweiz AG  
www.sikadach.ch



### AM PROJEKT BETEILIGTE:

Bauherr: Bundesamt für Strassen ASTRA  
Architekt: Falk Grimm, siebzehn 13 architekten ag, Altdorf  
Verarbeiter: Gregor Bless, Bless AG, Erstfeld

### VERWENDETE SIKA-PRODUKTE

- Dampfbremse: SikaBit® AL-E sk Safeguard
- Dämmung: PU Alu 140 mm, Flumroc Mega 140 mm
- Abdichtung: Sarnafil S 327-18 EL (bleigrau) und Zubehör



## Techem Abrechnungslösungen für Ihre Elektrofahrzeug-Ladestationen



Die Elektromobilität ist im Aufwind und damit wächst die Nachfrage nach Ladestationen. Modernisieren Sie Ihre Immobilie und profitieren Sie von den vielen Vorteilen der Elektromobilität.

Mit moderner Gerätetechnologie und umfassendem Service ist Techem ein kompetenter Partner für die Planung, Umsetzung und Abrechnung Ihrer Ladestationen. Mit unseren Abrechnungslösungen bieten Sie als Eigentümer oder Verwaltung den Bewohner\*innen einfachen Zugang zur Ladestation und werden vom administrativen Aufwand befreit. Bei der erfolgreichen Umsetzung hilft Ihnen Techem.

### **AUTOMATISIERTE ABRECHNUNG DER LADESTATIONEN**

Wir garantieren die korrekte und transparente Abrechnung der E-Ladestationen. Mit

Hilfe von RFID-Karten werden alle notwendigen Informationen zu den Ladevorgängen erfasst, zugeordnet und automatisiert abgerechnet.

### **UNSERE ABRECHNUNGSLÖSUNGEN:**

**Abrechnung via Nebenkosten:** Der Ladevorgang wird mit der RFID-Karte normal gestartet. Die anfallenden Kosten werden in der jährlichen Nebenkostenabrechnung aufgeführt. Die Nutzer\*innen erhalten über die E-Mobility App eine Detailansicht aller Lade- und Abrechnungsvorgänge und können diese in einem PDF abrufen.

**Direktverrechnung via Techem E-Mobility App:** Fahrzeugbesitzer\*innen erhalten eine RFID-Karte und Zugang zum System über die Techem E-Mobility App. Dort können die Bewohner\*innen ihr PrePaid

Guthaben selbständig aufladen. Beim Starten des Fahrzeugladens mit der RFID-Karte wird automatisch vom vorhandenen Guthaben abgebucht. Kein Inkassorisiko für Eigentümer und Verwaltung.

**Techem E-Mobility App:** Dank der benutzerfreundlichen App haben Nutzer\*innen jederzeit volle Kontrolle über ihr Guthaben und erhalten viele praktische Optionen wie z.B: Lade- und Abrechnungsübersicht, die Wahl zwischen verschiedenen Tarifmodellen, die Möglichkeit, Belege zu jeder Transaktion als PDF zu generieren, die automatische Aufladung von Guthaben sowie die Freigabe der Ladestation für Besucher über einen QR-Code.



Video E-Mobility App: erklärt in zwei Minuten

### **WEITERE INFORMATIONEN:**

**Techem (Schweiz) AG**  
Tel. 043 455 65 60  
e-mobilitaet@techem.ch  
www.techem.ch/emobilitaet



# Automatisierte Abrechnung leicht gemacht – dank BICONT für alle Generationen



80 Wohnungen in fünf Gebäuden, 160 Menschen in jedem Alter – und eine einzige Waschküche. Die sucht man in der Siedlung «Wohnenplus» in Richterswil vergebens im Keller. In der Mehrgenerationenüberbauung wird direkt neben dem gemütlichen Gemeinschaftsraum mit Blick über den Zürichsee gewaschen. «Gemeinsam statt einsam» ist das Motto – und das wird gelebt. Abgerechnet wird in der modernen Waschküche mit «BICONT», dem bewährten bargeldlosen Kartensystem der Firma ELEKTRON, das eine unkomplizierte Abrechnung von jedem Waschgang ermöglicht.

Die Mietenden von WohnenPlus können nicht nur jederzeit waschen, sondern auch selbstständig ihre persönlichen Waschkarten mit Guthaben aufladen – direkt in der Waschküche am Aufladegerät. Ab diesem Herbst erhält das Aufladegerät BICONT 308 ein Upgrade auf BICONTcasa. Das bedeutet, die Mietenden können neu ihre Waschkarten auch bequem online aufladen.

Im Interview erzählen Andrina Ammann (Immobilienverwaltung) und Jana Hrvolova (Siedlungsassistenz), wie sich ihr Alltag in der Verwaltung mit der BICONT-Abrechnungslösung vereinfacht hat.

## WIE HAT SICH DAS BICONT-SYSTEM FÜR SIE BEWÄHRT?

**Jana** Die älteren Menschen in unserer Siedlung brauchen am Anfang Unterstützung, weil sie es sich nicht gewohnt sind, überhaupt für Waschen zu bezahlen, da sie vorher häufig eine eigene Waschmaschine hatten. Ich begleite sie gerne dabei. Und wenn ich selbst eine Frage habe, ist Paul

(Service-Experte ELEKTRON AG) immer erreichbar und berät mich.

**Andrina** Ich habe immer jemanden erreicht und sofort eine Antwort erhalten – zum Beispiel bei Tarifanpassungen – genau so, wie ich es gebraucht habe. Was ich besonders gut finde sind die ID-Nummern, die wir pro Karte und Mietenden notieren. So können wir nachvollziehen, wer welche Karte hat und wenn man auch mal Karten nachbestellen muss, ist das so kein Problem.»

**«ES IST EIN SEHR UNKOMPLIZIERTES SYSTEM. GERADE AUCH WENN KARTEN VERLOREN GEHEN, KANN MAN SIE SEHR EINFACH ERSETZEN.»**

*Andrina Ammann, Verwaltung*

## UND WAS FÜR EIN FEEDBACK KOMMT VON DEN MIETERN?

**Jana** Für die Mietenden ist das System selbst kein Problem – sie sind eher auf die Ordnung in der Waschküche fokussiert (lacht).

## HABEN SIE EINEN VERGLEICH ZU SYSTEMEN IN ANDEREN LIEGENSCHAFTEN?

**Andrina** Bei alten Systemen müssen wir immer zu den Liegenschaften fahren, wenn jemand eine Karte aufladen will. Da sehen wir 1:1 den Vergleich. Mit dem BICONT-System können die Mietenden einfach selbst Geld draufladen am Automaten. Wir haben nichts mehr damit zu tun – und die Mietenden sind viel flexibler.

**«MIT DEM BICONT-SYSTEM KÖNNEN DIE MIETENDEN EINFACH SELBST GELD DRAUFLADEN AM AUTOMATEN. WIR HABEN NICHTS MEHR DAMIT ZU TUN – UND DIE MIETER SIND VIEL FLEXIBLER.»**

*Andrina Ammann, Verwaltung*



## ÜBER BICONT ZAHLUNGSSYSTEME

BICONT Zahlungssysteme für Gemeinschaftswaschküchen sind in verschiedenen Grössen und Ausführungen erhältlich. Das Eigenprodukt der Firma ELEKTRON AG ist in jeder Immobilie einsetzbar und ermöglicht eine bargeldlose, verbrauchergerichte Abrechnung aller Gebühren.

- 24/7 selbstständiges Aufladen für Mietenden mit verschiedenen Zahlungsmöglichkeiten
- Automatische, verbrauchergerichte Abrechnung aller Gebühren
- Minimaler Aufwand für Eigentümer, Verwaltung und Hauswart:in
- Einfache Mieterwechsel und -administration
- Unkomplizierte Erweiterung für weitere Waschküchen oder Immobilien



Erfahren Sie mehr unter:  
[elektron.ch/bicont](http://elektron.ch/bicont)

## WEITERE INFORMATIONEN:

**Elektron AG**  
Riedhofstrasse 11  
8804 Au

## Handläufe retten Leben!



Handlauf bei einem Treppenabgang zur Tiefgarage



Mehr Sicherheit dank zusätzlichem, wandseitigem Handlauf

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

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

### FLEXO KENNT SICH AUS

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

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

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

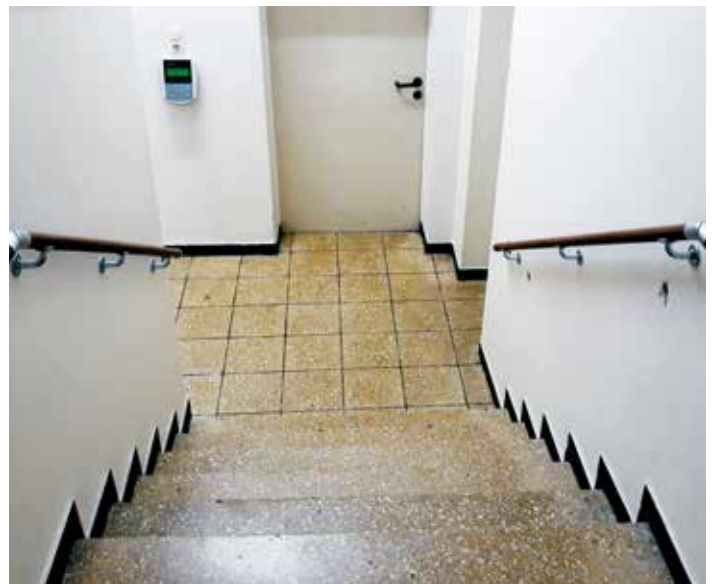
### RECHTLICHE ASPEKTE

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

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

### NICHT WEGEN DEM GESETZ, SONDERN UM DER MENSCHEN WILLEN

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



Beidseitiger Handlauf in einer Wohnanlage

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

Flexo berät mit seinen Mitarbeitern vor allem private Kunden in der gesamten Schweiz. Näheres finden Interessierte im Internet unter [www.flexo-handlauf.ch](http://www.flexo-handlauf.ch) oder fordern Sie Prospekte an.

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

### WEITERE INFORMATIONEN:

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



## Auf neue Kompetenzen bauen

Die OST – Ostschweizer Fachhochschule bietet ausgewählte Weiterbildungen im Bereich Immobilienmanagement an.

Wer Immobilien plant, bewertet oder finanziert, benötigt ein umfassendes Fachwissen. Jedes Immobilien-Projekt ist Teil eines multifaktoriellen Feldes.

Betriebswirtschaftliche Aspekte spielen eine Rolle, aber auch rechtliche, raumplanerische, bauliche oder soziale. Die Bedeutung von Immobilien und damit ihr Wert wird wesentlich durch übergreifende Entwicklungen bestimmt, etwa durch finanzwirtschaftliche oder technologische Trends.

In den Weiterbildungen an der OST können sich Fachkräfte aus dem Immobilienwesen, Bank- und Versicherungsangestellte sowie Architektinnen und Architekten neue Kompetenzen aneignen. Je nach Kurs beschäftigen sich die Teilnehmenden mit Fragestellungen rund um Immobilienbewertung, Projektentwicklung, Finanz- und Baurecht, Portfoliomanagement oder Marktentwicklung und Immobilienstrategie.

Grundeigentümerinnen und -eigentümer kompetent beraten. Zudem sind sie qualifiziert, bei Banken, Versicherungen oder anderen Organisationen Immobilien zu bewerten und zu beurteilen.

Am Online-Infoanlass vom 13. September 2023 besteht die Möglichkeit, mehr zu den Weiterbildungen im Bereich Immobilienmanagement zu erfahren.



### SÄMTLICHE ASPEKTE DER IMMOBILIENÖKONOMIE

Die umfangreichste dieser Weiterbildungen ist der Master of Advanced Studies (MAS) in Real Estate Management. Das Studienprogramm thematisiert sämtliche Aspekte der Immobilienökonomie und vermittelt einen ganzheitlichen Betrachtungshorizont in diesem Bereich. Absolventinnen und Absolventen sind in der Lage, sowohl in einer selbstständigen Tätigkeit als auch in einer Unternehmung oder bei der öffentlichen Hand die Verantwortung für Immobilien in strategischen und operativen Bereichen zu übernehmen respektive mitzutragen. Sie können in Architektur- und Ingenieurbüros ganzheitliche Immobilienanalysen, -entwicklungen und -planungen durchführen sowie



<https://www.ost.ch/de/event/online-infoanlass-weiterbildung-immobilienmanagement-sep-23>

### WEITERE INFORMATIONEN:

**OST**  
**Ostschweizer Fachhochschule**  
Weiterbildungsorganisation  
Rosenbergstrasse 59  
9001 St.Gallen  
[ost.ch/wb-immobilienmanagement](https://www.ost.ch/wb-immobilienmanagement)



## Areale entwickeln – mit nachhaltig mehr Sicherheit

Unliebsame Überraschungen im Baugrund, fortlaufend angepasste Terminpläne und Kosten, die aus dem Ruder laufen – Investoren, die Bauherrin und Arealentwickler fürchten sie gleichermaßen: Die Unsicherheit. Diese lässt sich aber mit der richtigen Partnerin und den entsprechenden Massnahmen auf ein Minimum reduzieren.

Bauland ist in der Schweiz ein knappes Gut. Aus diesem Grund interessieren sich Investoren bei ihrer Suche nach lukrativen Arealen auch für ehemalige Industrieareale. Zentral gelegen, gut erschlossen und an die bestehende Infrastruktur angebunden – diese brach liegenden Areale vereinen zahlreiche Vorteile in sich. Werden diese Areale entwickelt, dann werden im Gegenzug Grünflächen nicht verbaut und der Zersiedelung wird ein Riegel vorgeschoben. Die Arealentwicklung bietet Investoren aber nicht nur vielfältige Chancen, sondern sie birgt auch erhebliche Risiken.

### VIELFÄLTIGE RISIKEN ERHÖHEN DIE UNSICHERHEIT

Das Bauen auf bereits genutzten Arealen ist häufig mit Unsicherheiten verbunden. Diese lassen sich beispielsweise im Baugrund lokalisieren. Geotechnische Aspekte sind mitentscheidend für Sicherheit, Kosteneffizienz



Die GEOTEST AG ist Ihre Partnerin bei allen Fragen rund um die Arealentwicklung – von der Industriebrache bis hin zur fertigen Baugrube.

und Lebensdauer eines Bauwerkes. Um diesem Umstand Rechnung zu tragen, bieten sich massgeschneiderte Sondierkampagnen an. Die damit gewonnenen Erkenntnisse sind Basis für die Erarbeitung eines geeigneten Baugrundmodells, welches die Grundlage für die Planung des entsprechenden Bauvorhabens ist. Darauf basierend können Foundation, Baugrubenabschlüsse und Wasserhaltungen optimal dimensioniert sowie die Versickerungsmöglichkeiten festgelegt werden. Mit diesen Massnahmen steht das Projekt auf einem soliden Fundament.

Oft haben frühere Tätigkeiten auf einem ehemaligen Industrieareal Verschmutzungen

im Boden, im Untergrund und im Grundwasser verursacht. Bei älteren Gebäuden besteht zudem ein gewisses Risiko, dass Gebäudeteile gesundheitsgefährdende Materialien (u.a. Asbest, PCB/SCCP und PAK) enthalten. Im Rahmen eines Gebäudechecks wird die Bausubstanz untersucht, um Belastungen frühzeitig zu identifizieren. So können die Entsorgung des schadstoffhaltigen Materials sowie die daraus entstehenden Mehrkosten von Beginn weg in die Planung integriert werden.

Für die Arealentwicklung ist es deshalb wichtig, diese Altlasten zu kennen. Eine solide Beurteilung der notwendigen Massnahmen und der damit verbundenen Kosten sowie die Klärung, wer diese trägt, ist beim Kauf einer Liegenschaft daher absolut entscheidend.

### UMFASSENDES RISIKOMANAGEMENT FÜR MEHR SICHERHEIT

Um die vielfältigen Unsicherheiten zu minimieren, lohnt sich von Beginn an eine Zusammenarbeit mit der GEOTEST AG. Mit einem umfassenden Risikomanagement identifiziert die GEOTEST am Arealstandort die massgeblichen Risiken – insbesondere betreffend Altlasten und Baurisiken – und führt ein strukturiertes Monitoring durch.

Daraus resultiert eine Auflistung und Bewertung der identifizierten Risiken, inklusive der empfohlenen Massnahmen zur Risikominimierung. Der Mehrwert dieses Vorgehens liegt auf der Hand: Die Bauherrschaft vermeidet Schäden, Mehrkosten und Verzögerungen – und sie gewinnt dadurch nachhaltig mehr Sicherheit.

Die GEOTEST AG ist führend in allen Bereichen der Geowissenschaften – und darüber hinaus. An sieben Standorten in der Schweiz arbeiten nahezu 200 Mitarbeitende. Unsere Auftraggeber profitieren dabei von individuellen und ganzheitlichen Lösungen. Und damit von nachhaltig mehr Sicherheit.

### WEITERE INFORMATIONEN:

**GEOTEST AG**  
Bernstrasse 165  
CH-3052 Zollikofen  
T +41 31 910 01 01  
[zollikofen@geotest.ch](mailto:zollikofen@geotest.ch)



**GEOTEST**  
Nachhaltig mehr Sicherheit.

## Küffner Aluzargen & RWD Schlatter – eine starke Partnerschaft für die Schweiz



Design und Funktionalität harmonisch vereint

Ab Juli 2023 sind Küffner Aluzargen in der Schweiz exklusiv beim Türenbauer RWD Schlatter AG erhältlich. Somit profitieren Schweizer Kunden zukünftig von der langjährigen Erfahrung und der Expertise beider Partner.

Mit den funktionalen Türblättern von RWD Schlatter und den schlanken

Aluminiumzargen von Küffner lassen sich Funktionen wie beispielsweise Brand-, Rauch- oder Schallschutz in äusserst ansprechender Optik umsetzen. So werden funktionale Türen zu echten Hinguckern, die perfekt in jedes architektonische Konzept integriert werden können. Der Kreativität sind mit der Kombination aus kühlem Aluminium und warmem Holz kaum mehr Grenzen gesetzt.

Mit dem Einsatz des aus Europa stammenden Werkstoffes Aluminium werden technologische und ressourcenschonende Vorteile genutzt. Küffner-Aluminiumzargen und -Profile können selbst nach jahrzehntelangem Einsatz am Ende des Lebenszyklus sortenrein, verlustfrei und wiederholt zu 100 Prozent recycelt werden. Küffner setzt deshalb schon seit vielen Jahren 80 Prozent Sekundäraluminium bei der Herstellung der Profile ein.

Küffner Aluminiumzargen werden von RWD Schlatter in der Schweiz auf folgenden Vertriebswegen angeboten:

- Über unsere Fachhandelspartner in der Deutschschweiz
- Über RWD Schlatter AG direkt für das Objektgeschäft inklusive Montage
- Über unseren Handelspartner Arbonia Doors in der Westschweiz

### ABOUT RWD SCHLATTER AG:

RWD Schlatter ist die Komplettanbieterin von Zimmertüren sowie Funktionstüren mit Sicherheitsoptionen wie z. B. Brand-, Rauch-, Schall- oder Einbruchschutz.

Mit rund 200 Mitarbeitenden an vier Standorten versteht es das Thurgauer Unternehmen, die gesamte Wertschöpfungskette zu bedienen. In puncto Gebäudesicherheit und Digitalisierung von Türen hat sich RWD Schlatter eine führende Position auf dem Schweizer Markt erarbeitet. In der Produktion am Hauptsitz in Roggwil TG fertigt RWD Schlatter jährlich rund 80 000 Holztüren nach Mass.

### KONTAKT:

Ylenia Galante  
Leiterin Marketing/Kommunikation  
Tel. +41 71 454 63 30  
ylenia.galante@rwd Schlatter.ch



Kühles Aluminium & warmes Holz für mehr Kreativität

Mehr Informationen finden Sie unter <https://www.rwdschlatter.ch/produkte/aluminium-undstahlzargen.html>

Für weiterführende Fragen stehen Ihnen unsere technischen Berater selbstverständlich jederzeit gerne zur Verfügung.

### WEITERE INFORMATIONEN:

**RWD Schlatter AG**  
St. Gallerstrasse 21  
CH-9325 Roggwil  
Tel. +41 71 454 63 00  
info@rwd Schlatter.ch

Website: <https://www.rwdschlatter.ch>

**RWDSchlatter**  
Objektüren nach Mass





# Die Digitalisierung des Auftragsmanagements

## DIGITALISIERUNG BEI DIENSTLEISTERN

Alle Dienstleistenden sehen sich in der Digitalisierung mit immer anspruchsvolleren Anforderungen konfrontiert. Der schonende Umgang mit Ressourcen, stetig komplexere Datenschutzrichtlinien sowie administrative Effizienz sind nur einige der Herausforderungen denen sie heute begegnen müssen.

Für die Dienstleistenden der Immobilienbranche ist die Digitalisierung des Auftragsmanagement-Prozesses seit vielen Jahren ein grosses Thema. Sie können damit ihre internen Arbeitsabläufe verbessern, ihre Prozesskosten durch Automatisierungen senken und Fehler reduzieren. Dies ermöglicht für Auftraggeber und Auftragnehmer eine grosse Zeitersparnis und stärkt zugleich die Kundenbindung.

## HERAUSFORDERUNGEN BEI DER ZUSAMMENARBEIT

Eine bisherige Schwierigkeit lag jedoch in der Digitalisierung über die Unternehmensgrenzen hinweg. Die direkte Anbindung an die Auftragsmanagement-Systeme der Bewirtschaftungen und anderen institutionellen Kunden erwies sich als grosse Herausforderung. Denn: Nur durch eine lückenlose Integration können Daten strukturiert ausgetauscht und die aktuellen Auftragsstatus einfach und unkompliziert kommuniziert werden.

In der Vergangenheit haben einige Dienstleister versucht, eigene Anwendungen zu entwickeln. Dies in der Hoffnung, dass Auftraggeber ihre Aufträge dort platzieren und somit eine korrekte und vollständige Datenintegration gewährleistet wird. Allerdings war dies für die Bewirtschafter unmöglich, da sie nicht unzählige Plattformen parallel bedienen konnten bzw. wollten.

## PROPTech-LÖSUNGEN ALS ALTERNATIVE

Vor diesem Hintergrund haben verschiedene bestehende Lösungsanbieter von Immobiliensoftware, sogenannte «Proptechs», begonnen diese Akteure miteinander zu verbinden. Doch die Vielzahl der unterschiedlichen Applikationen führte bei Dienstleistern oft zu ineffizienten Prozessen. Hier setzt Yarowa als eine der führenden Auftragsmanagement-Plattformen in der Schweiz an. Schon früh erkannte Yarowa diese Problematik und strebt konsequent die Etablierung eines Standards an und bindet diese Akteure aktiv mit ein.

## DER YAROWA-MARKTSTANDARD

Yarowa ist stolz darauf, sich als führender Integrator für alle Dienstleistenden positionieren zu können. Als dynamischer Vermittler fungiert Yarowa als Bindeglied zwischen einer breiten Palette von Tools und einer Vielzahl von Dienstleistern. Durch diese einzigartige Rolle ermöglicht Yarowa eine nahtlose Datenintegration und einen reibungslosen Informationsaustausch über verschiedene Plattformen hinweg. Als Schnittstelle zwischen den Dienstleistern und den Auftraggebern sorgt Yarowa dafür, dass alle Beteiligten von den Vorteilen der Digitalisierung gleichermaßen profitieren können.

Die grössten Servicegesellschaften haben den Nutzen eines Standards erkannt und sprechen sich aktiv für die Nutzung von Yarowa aus. Dabei haben einige bereits eine Vollintegration von Yarowa in ihr eigenes ERP vorgenommen, andere arbeiten daran.

Mit einer klaren Vision für einen standardisierten und effizienten Auftragsmanagementprozess setzt Yarowa auf

starke Partnerschaften und kontinuierliche Weiterentwicklung, um die Zukunft der Dienstleistungsbranche aktiv mitzugestalten.

## FAZIT: GEMEINSAM ZUM ERFOLG

Nur wenn Bewirtschaftungen und Serviceanbieter gleichermaßen von der Digitalisierung profitieren, können wir gemeinsam einen branchenweiten Standard etablieren. Yarowa verfolgt das Ziel, diesen Weg so einfach wie möglich zu gestalten. Ein dreisprachiges Supportcenter und ein dedizierter Netzwerkmanager stehen allen Dienstleistern zur Verfügung, um einen reibungslosen Übergang zu ermöglichen.

Die firmenübergreifende Digitalisierung des Auftragswesens ist seit 20 Jahren ein Thema - viele Initiativen sind gescheitert. Doch jetzt, dank neuer technischer Möglichkeiten und kostengünstiger Integrationen für Dienstleister, ist die Zeit reif für den wahren Wandel.

## STECKBRIEF YAROWA

Die Yarowa AG mit Sitz in Zug wurde 2017 gegründet. Sie beschäftigt rund 80 Mitarbeitende. Zu den Kunden zählen Wincasa, Helvetia, Niederer Immobilien, Generali, AXA und viele mehr. Aber auch Proptechs wie Allthings, Immodigi sowie viele weitere Partner arbeiten mit Yarowa. Die Yarowa-Lösung bietet neben Handwerkern auch Zugang zu Anwälten, Ärzten, Karosserien und weiteren Dienstleistern. Sie ist aktuell in fünf Ländern präsent: in der Schweiz, in Deutschland, Italien, England und in Österreich.

Der Netzwerkmanager und Mitgründer Cyril Kägi diskutiert gerne den möglichen Einsatz in ihrer Firma oder auch über die potenziellen Marktentwicklungen in diesem Bereich.



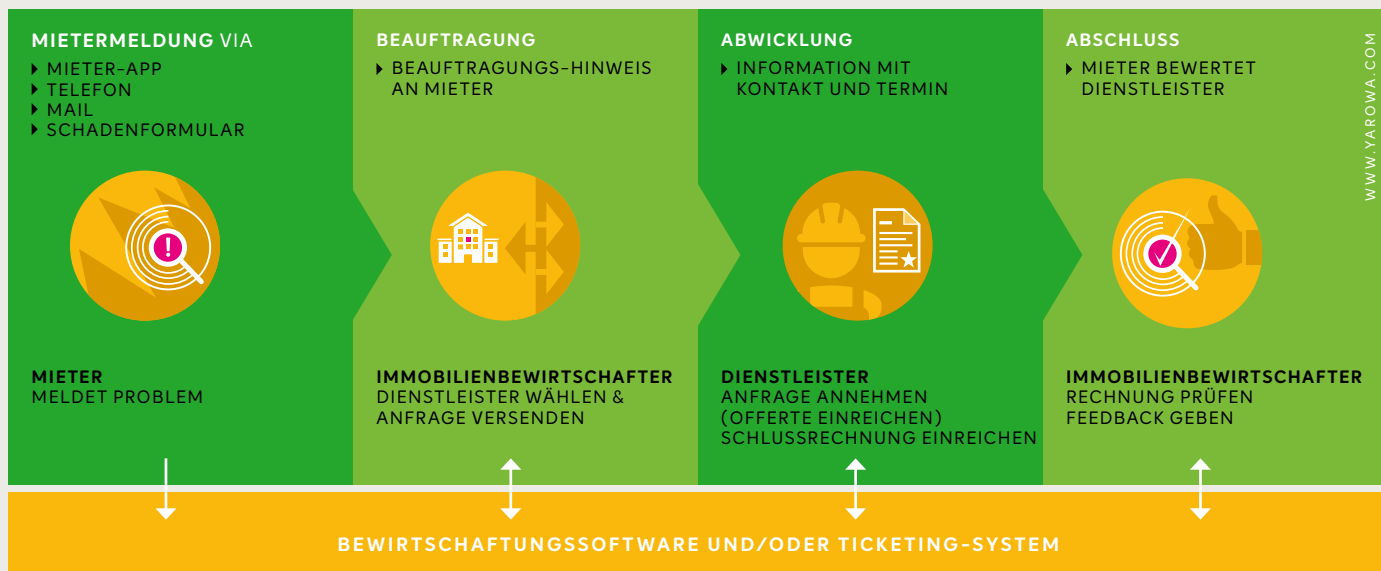
## WEITERE INFORMATIONEN:



Yarowa AG  
Zählerweg 5  
6300 Zug

Cyril Kägi  
Tel. +41 79 479 47 73  
cyril.kaegi@yarowa.com

## DER YAROWA AUFTRAGSMANAGEMENTPROZESS



## Stadtmobiliar



femapublic® bietet ein umfangreiches Sortiment an Stadtmobiliar. Neben attraktiven und Robusten Parkbänken und Picknickgarnituren führen wir eine Auswahl an barrierefreien und attraktiven Sitzgelegenheiten. Die Vivanti Mehrgenerationensitzbank ist eine Sitzbank, die Integration ermöglicht und den öffentlichen Raum für alle Generationen zugänglich macht. Die Bank ist

in verschiedenen Ausführungen erhältlich. Eine Aussparung integriert Rollstuhlfahrer oder Rollatoren und eine leicht erhöhte Sitzposition erleichtert Senioren das Aufstehen und das Absitzen. femapublic® Stadtmobiliar bietet mit seinem attraktiven Design die Möglichkeit, den öffentlichen Raum für alle Generationen zugänglich und lebenswert zu gestalten.

### DOPPELSTÖCKIGE VELOPARKIERSYSTEME UND FAHRAD-PARKLEITSYSTEME

Die Nutzung von Fahrrädern und E-Bikes hat im Pendler-, Alltags- und Freizeitverkehr deutlich zugenommen. Gerade während des Lockdowns entdeckten viele das Fahrrad, insbesondere das E-Bike für sich. Doch wohin mit all den Fahrrädern? Hier schaffen Veloparkiersysteme mit zweier Etagen Abhilfe.

Der femapark® easylift+ ist das benutzerfreundlichste, doppelstöckige Veloparkiersysteme auf dem Markt. Es hat sich mit weit über 100 000 Abstellplätzen in ganz Europa bereits bestens bewährt.

Wird ein Velo in der oberen Etage eingestellt, lässt sich selbst die höhere Schiene der Hoch- Tiefstellung bis auf den Boden absenken. Die integrierte Gasdruckfeder unterstützt das Hochheben, somit können E-Bikes bis 28 kg kinderleicht in der oberen Etage parkiert werden. Das System ist wartungsarm und bietet allen, sowohl im Innen- wie auch im Aussenbereich, maximale Benutzerfreundlichkeit. Auch für Mehrfamilienhäuser und Überbauungen ist der femapark® easylift+ bestens geeignet. Die Rollen gleiten sanft über die Schienen und erzeugen in Fahrradkellern keinen unnötigen Lärm.

Mit dem neusten Produkt femapark® easylift+ 500D präsentiert femapark® den ersten und bisher einzigen

Doppelstock-Fahrradparker auf dem Markt, der gemäss DIN79008 Norm zertifiziert ist und vom ADFC empfohlen wird. Damit den E-Bikes der Strom nicht ausgeht, können in der unteren Etage die Plätze zusätzlich mit Ladestationen für E-Bikes ausgestattet werden.

### LADESTATIONEN FÜR E-BIKES

E-Bikes sind weiter auf dem Vormarsch und bald nicht mehr wegzudenken. Sie sind mittlerweile eine ernstzunehmende Alternative zum Auto. Dadurch entsteht die Nachfrage nach entsprechenden Lademöglichkeiten. Wir führen diverse Velo-Abstellmöglichkeiten mit integrierten Ladestationen.

### WEITERE INFORMATIONEN:

**E. Feldmann AG**  
Hintermühlenstrasse 6  
CH-8409 Winterthur  
Tel. +41(0) 52 235 16 35  
Fax. +41(0) 52 235 16 36  
info@feldmannag.ch  
www.feldmannag.ch

**Ewald Feldmann AG**  
CH-9443 Widnau  
Tel. +41(0) 71 720 15 00

**feldmann.**  
DIE GEBÄUDEAUSRÜSTER





## Messe Bauen & Modernisieren Zürich – wo man schaut, bevor man baut

Die inspirierende Messe Bauen & Modernisieren findet vom 21. bis 24. September 2023 in der Messe Zürich statt und bietet dem Publikum ein vielfältiges Angebot an erstklassigen Ausstellern, kostenlosen Fachvorträgen und umfangreichen Beratungsmöglichkeiten in den Bereichen Immobilien/Architektur, Innenausbau wie Küchen und Bäder, Türen und Fenster, Parkett- und Bodenbeläge, Heizungen sowie Energie.

### GANZHEITLICHE MESSE FÜR PRIVATE UND PROFIS MIT BEWÄHRTER BESUCHERFÜHRUNG

Die Messe richtet sich an private Hauseigentümer, Bauherrschaften, Planer und Architekten, die sich über die aktuellen Trends und Herausforderungen im Gebäudebereich informieren möchten. Die Besucher erkunden die attraktive Ausstellungsfläche in einem geführten Rundgang mit integrierten Cateringzonen, was zu spannenden Begegnungen und aufschlussreichen Gesprächen führt.

### ZÜRCHER ENERGIEWELT

Unter dem Patronat der Baudirektion des Kantons Zürich entsteht auf der Messe die Zürcher Energiewelt. Im Gebäudepark wird rund ein Drittel der Schweizer Energie



benötigt und in Wärme umgesetzt. Die Änderung des Zürcher Energiegesetzes vom 1. September 2022 verstärkten den Weg hin zu erneuerbaren Energien – insbesondere im Bereich Heizen – und warf viele Fragen auf. Die Bauen & Modernisieren liefert Antworten und Lösungen und holt die Besucher bei ihrem Bedürfnis nach Informationen ab.

### MESSEVERANSTALTER ANDRÉ BILAND ÜBER THEMENSCHWERPUNKTE, WELCHE DIE LEUTE BEWEGEN

«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. An der diesjährigen Bauen & Modernisieren 2023 wird es ein Schwerpunkt sein, Lösungen zu präsentieren, Vorträge zu Top-Themen zu halten und das Fachwissen von Experten zu vermitteln.» 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 die kostenlosen HEV-Seminare und Fachvorträge dienen den Teilnehmenden als wichtige Entscheidungsgrundlage bei ihren persönlichen Projekten.



Wer also neue Inspiration zum Bauen und Wohnen sucht, sich für die Energiezukunft interessiert oder eine individuelle kostenlose Erstberatung durch einen Experten wünscht, ist vom 21. bis 24. September 2023 an der Messe Bauen & Modernisieren Zürich genau richtig.

### 21.–24. SEPTEMBER 2023 MESSE ZÜRICH

Donnerstag bis Sonntag,  
10.00–17.00 Uhr  
[www.bautrends.ch](http://www.bautrends.ch)

### WEITERE INFORMATIONEN:

ZT Fachmessen AG  
Pilgerweg 9  
CH-5413 Birmenstorf  
+41 56 204 20 20  
[info@fachmessen.ch](mailto:info@fachmessen.ch)  
[www.fachmessen.ch](http://www.fachmessen.ch)

**bauen**  
MODERNISIEREN

ANZEIGE

CREDIWEB

**VERLUSTE  
VERMEIDET  
MAN ONLINE**

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

#### Basel

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

#### Bern

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

#### Lugano

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

#### St. Gallen

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

#### Zürich

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

**Creditreform** 

**ABFALLBEHÄLTER & BÄNKE**

**GTSM\_Magglingen 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

**BEWEISSICHERUNG**



**Beweissicherung aus einer Hand**

Beweissicherung  
 Rissprotokolle  
 Messtechnische Überwachung  
 Schadenerledigung

Steiger Baucontrol AG  
 St. Karlistrasse 12 | Postfach  
 6000 Luzern 7 | www.baucontrol.ch

**ELEKTROKONTROLLEN**

**Sicherheit.**

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

**certum**  
 Elektrokontrolle und Beratung

Certum Sicherheit AG, Überlandstr. 2, 8953 Dietikon, Telefon 058 359 59 61  
 Weitere regionale Geschäftsstellen: Bruggnau AG, Frensdorf, Frensdorf, Lenzburg, Rheinfelden, Schaffhausen, Seuzach, Ufersigenhofen, Wädenswil, Wetzikon und Zürich

**HAUSWARTUNGEN**



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

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

**IMMOBILIENMANAGEMENT**



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**

Der digitale Partner für Ihren Vermarktungserfolg.

**SMG Swiss Marketplace Group AG**  
 Thurgauerstrasse 36, 8050 Zürich  
 Tel. 058 900 73 08  
 customerservice-re@swissmarketplace.group



Unsere Real Estate Brands  
 homegate.ch immo Scout24

**IMMOBILIENSFTWARE**

**ID·Cloud Real Estate Mgmt**

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



info@interdialog.ch  
 www.interdialog.ch

**GARAIO REM NÄHER AN DER IMMOBILIE**

www.garaiio-rem.ch



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



Software, Website & Portal

Lösung für Vermarktung, Überbauungen, Ferienwohnungen und Ihr eigenes Netzwerk

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



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



PARKETT UND LANDHAUSDIELEN

## DIELENWERK

DIELENWERK Parkett & Landhausdielen GmbH  
Überlandstrasse 18  
8953 Dietikon

T 044 621 39 11  
M 078 800 73 91  
M [contact@dielenwerk.ch](mailto:contact@dielenwerk.ch)  
[www.dielenwerk.ch](http://www.dielenwerk.ch)

SCHÄDLINGSBEKÄMPFUNG



**RATEX AG**  
Austrasse 38  
8045 Zürich  
24h-Pikett: 044 241 33 33  
[www.ratex.ch](http://www.ratex.ch)  
[info@ratex.ch](mailto:info@ratex.ch)

## Plagex®

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

**bimbo**  
mácht spass

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

HINNEN Spielplatzgeräte AG  
T 041 672 91 11 - [bimbo.ch](http://bimbo.ch)

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

TAGESLICHTLÖSUNGEN

## Heliobus

The daylight company

**Heliobus AG**  
Sittertalstrasse 34  
9014 St.Gallen, Switzerland  
Tel. +41 71 544 66 88  
[info@heliobus.com](mailto:info@heliobus.com)

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)

## 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 Kantonbank,  
Rheinstrasse 7, 4410 Liestal,  
michel.molinari@blkb.ch

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

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

### Ressort Recht & Politik:

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

### Ressort Finanzen:

Gabriel Schmid, Buchhaltungs AG,  
Gotthardstrasse 55, 8800 Thalwil,  
gabriel.schmid@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 Taverna  
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:** Siewerdstrasse 8,  
8050 Zürich, T 044 200 37 80,  
svit-zuerich@svit.ch  
**Rechtsauskunft für Mitglieder:**  
rechtsauskunft-svit-zuerich.ch

## SVIT-FACHKAMMERN

### BEWERTUNGSEXPERTEN- KAMMER SVIT

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

### FACHKAMMER STWE SVIT

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

### KAMMER UNABHÄNGIGER BAUHERRENBERATER KUB

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

### SCHWEIZERISCHE MAKLERKAMMER SMK

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

### SVIT FM SCHWEIZ

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

## TERMINE

### SVIT SCHWEIZ

### SWISS REAL ESTATE FORUM UND DV

20./21.06.24 Luzern

## SVIT-MITGLIEDERORGANISATIONEN

### SVIT AARGAU

28.09.23 Generalversammlung  
16.11.23 SVIT Frühstück

### SVIT BEIDER BASEL

18.08.23 Leerstandserhebung  
08.12.23 SVIT Niggi Näggi

### SVIT BERN

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

19.09.23 Herbstanlass  
08.01.24 Neujahrsapéro

### SVIT OSTSCHWEIZ

22.08.23 Sommeranlass  
08.11.23 Kaderanlass  
08.01.24 Neujahrsapéro

### SVIT ROMANDIE

26.09.23 Prix de l'immobilier  
romand  
09.11.23 REM Genève

### SVIT SOLOTHURN

22.09.23 Feierabendbier/Apéro  
HESO  
16.11.23 Weihnachtsanlass

### SVIT ZENTRALSCHWEIZ

24.08.23 Immoboot  
01.09.23 Seminar  
Datenschutzgesetz  
Businesslunch  
26.10.23

### SVIT ZÜRICH

07.09.23 Stehlunch  
02.10.23 Stehlunch  
05.10.23 2. Oktoberfest SVIT  
Zürich & Friends  
01.12.23 Weihnachtsfeier

### BEWERTUNGS- EXPERTEN-KAMMER

31.08.23 Fachseminar  
29.09.23 Aufnahmegespräche  
07.11.23 Fachseminar

### FACHKAMMER STOCKWERKEIGENTUM

25.10.23 12. Herbstanlass  
05.12.23 Fit für STWE

### KAMMER UNABHÄNGIGER BAUHERRENBERATER

12.09.23 KUB Focus  
07.11.23 78. Lunchgespräch

### SCHWEIZERISCHE MAKLERKAMMER

02.11.23 Makler Convention

### SVIT FM SCHWEIZ

21.09.23 Good Morning FM!





„Hauptsache, wir haben die Baukosten  
eingehalten...“



**\*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](http://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](http://www.edruck.ch), [info@edruck.ch](mailto: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](mailto:info@wincons.ch)

[www.wincons.ch](http://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.



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





# Die Zukunft beginnt hier und jetzt

**HRS Real Estate AG**  
hrs.ch

The logo for HRS Real Estate AG, consisting of the lowercase letters 'hrs' in a bold, white, sans-serif font, set against a solid orange background.

Mit dem visionären Innovationspark Zürich auf dem ehemaligen Flugplatz Dübendorf wird der Innovationsstandort Schweiz massiv gestärkt. Die Möglichkeiten vor Ort und die enorme Grösse von 55 Hektaren machen das Areal weltweit einzigartig als Forschungs- und Entwicklungsstandort. Wir als Arealentwicklerin und Totalunternehmerin sind ausserordentlich stolz, ein solch prestigeträchtiges und zukunftsweisendes Projekt mit unseren Erfahrungen und Kompetenzen mitzugestalten.