

FOKUS
SILKE LANGEN-
BERG IM
INTERVIEW

— 04 — →

POLITIK
BLANKE
PROPAGANDA

— 10

IMMOBILIEN-
WIRTSCHAFT
BÜROMARKT -
GESTÄRKT IN
DEN ABSCHWUNG

— 12

BAU & HAUS
HOLZBAUTEN
AUS INVESTO-
REN-PERSPEKTIVE

— 34

SYSTEMBAUTEN HABEN
GROSSES POTENZIAL



KONTINUITÄT UND VERÄNDERUNG

Die Delegiertenversammlung des SVIT von Ende Juni in Luzern hat das Präsidium unseres Verbands für eine weitere Amtszeit bestätigt. Für das entgegengebrachte Vertrauen danke ich im Namen aller Mitglieder des Gremiums. Diese Kontinuität und Stabilität in einem eingespielten Team sind wichtig angesichts der vielfältigen Herausforderungen in unserer Branche und der Erwartungen an den Verband, die damit verbunden sind. Gleichzeitig ist die Wiederwahl der Startschuss für personelle Veränderungen in der Verbandsführung. Unser erklärtes Ziel ist es, während der nun angebrochenen Amtsperiode sukzessive alle Positionen neu zu besetzen. Den Auftakt haben wir mit dem wichtigen Finanzressort gemacht.



Unverändert ist das Bestreben in all unseren Gremien, unsere Branche und deren Rahmenbedingungen aktiv mitzugestalten. Im Bereich der Bildung geht es darum, die Berufsbilder an die veränderten Anforderungen der Arbeitgeber und Arbeitnehmer anzupassen und das Bildungsangebot dementsprechend neu auszurichten. Der Fachkräftemangel und die Attraktivität unserer Immobilienberufe erfordern unsere grösste Aufmerksamkeit. Die politische Interessenvertretung als zweiter strategischer Pfeiler wird sich in den kommenden Jahren darauf fokussieren müssen, unbändige Regulierungsbestrebungen im Zaum zu halten, damit unserem Sektor die Luft zum Atmen bleibt.

Dafür und für den fachlichen Austausch ist die Vernetzung im Verband und über dessen Grenzen hinaus unabdingbar. Das haben Gespräche mit unseren Kollegen aus Deutschland und Österreich anlässlich des Swiss Real Estate Forums gezeigt. Der persönliche Kontakt kann vieles erleichtern. Und der SVIT – zusammen mit seinen Mitgliederorganisationen – können hierfür wichtige Plattformen sein. ■



realestate-experts.ch

250 Schweizer
Immobilienexperten
aus einer Hand:



Swiss Circle®
Rund um Immobilien

— 10



IMMOBILIENPOLITIK

BLANKE PROPAGANDA

SCHWEIZER HAUSHALTE GEBEN SEIT BALD 20 JAHREN KONSTANT RUND 11% IHRES BRUTTOEINKOMMENS FÜR MIET-/HYPOTHEKARZINSEN AUS. DIES STEHT IM KONTRAST ZUR LAUTSTARKEN PROPAGANDA VON LINKS.



— 12

IMMOBILIENWIRTSCHAFT

GESTÄRKT IN DEN ABSCHWUNG

DANK HOHEM BESCHÄFTIGUNGSWACHSTUM GEHT DER BÜROFLÄCHENMARKT GUT GESTÄRKT IN DEN ABSCHWUNG. DA DIE ANGEBOOTSQUOTE HOCH BLEIBT UND NUR VERHALTEN SINKT, SIND UMNUTZUNGEN EINE LOGISCHE SCHLUSSFOLGERUNG.



— 34

BAU & HAUS

HOLZBAUTEN AUS INVESTORENPERSPEKTIVE

GESUNDHEITS- UND BILDUNGSBAUTEN SIND SEGMENTE AUF DEM SCHWEIZER IMMOBILIENMARKT, DIE IM HOLZBAU EINE ZUNEHMENDE ROLLE SPIELEN – EIN ÜBERBLICK, WAS DAS ÖKONOMISCH BEDEUTET.

— FOKUS

04 «SYSTEMBAUTEN HABEN GROSSES POTENZIAL»

ETH-Professorin Silke Langenberg spricht im Interview über die Bedeutung, das Image und die Nachhaltigkeit des Systembaus.

— IMMOBILIENWIRTSCHAFT

16 ÜPPIGES ANGEBOT IN GENÈVE, KNAPPHEIT IN LAUSANNE

Die Zentrumslagen der beiden grössten Westschweizer Büromärkte sind beliebte Unternehmensstandorte mit entsprechend tiefen Leerstandsquoten. Gewachsen sind beide Regionen überwiegend am Stadtrand.

18 QUALITÄT DER MIKROLAGE ENTSCHIEDET

Oft wird der Büromarkt als Sorgenkind hingestellt. Mit Covid-19 kam dann die Homeoffice-Debatte und einige stimmten ihren Abgang auf das klassische Büro ein. Stimmt alles, aber nur bedingt – und das hat viel mit Raum zu tun.

20 ANGEBOTE UND PREISE STEIGEN

Paradoxe Marktsituation: Obwohl das Deutschschweizer Büroflächenangebot gegenüber dem Vorjahr gestiegen ist, gingen die Preise ebenfalls nach oben. Einer der Gründe ist, dass immer mehr Flächen ausgebaut vermietet werden.

22 NUR FLEXIBLE BÜORÄUME SIND NACHHALTIG

Stetig ändernde Anforderungen an moderne Büros führen dazu, dass intakte Immobilien nicht mehr vermietet werden können. Sie sind obsolet, ehe ihr Lebensende erreicht ist. Dies ist weder ökologisch noch ökonomisch sinnvoll.

24 SCHLECHTE LUFT, WENIGER LEISTUNG

Bedenkt man, dass die meisten Erwachsenen mindestens acht Stunden in Büros verbringen, ist das Wissen über die Luftqualität für die Gesundheit und Produktivität der Mitarbeiter besonders wichtig.

26 MIETWOHNUNGSANGEBOT SCHRUMPT UM 15 PROZENT

Der neuste Online-Wohnungsindex OWI des SVIT zeigt einen markanten Rückgang der inserierten Wohnungen in der Schweiz und eine leicht schwächere Nachfrage.

28 DER MONAT IN DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT

— IMMOBILIENRECHT

32 ABRISS PER VOLKSENTSCHEID?

Da der Abriss des «Landi-Hauses» in Illnau-Effretikon gerichtlich gestoppt worden war, sollte das Stimmvolk entscheiden. Welches Gewicht haben Volksentscheide und können sie Gerichtsurteile tatsächlich kippen?

— BAU & HAUS

38 TRADITION MODERN INTERPRETIERT

Die Holz- und Systembauweise ist in den Städten zunehmend präsent. Aber auch in ländlicheren Gegenden kommt sie zum Einsatz und nimmt dort Bezug auf die Tradition, wie sich am Wohnhaus Mettenweg in Stans zeigt.

40 BRENNSTOFF BEIM UMBAU

Bei Umbauten müssen Geschossdecken in Holzbauweise oftmals für den Brandschutz ertüchtigt werden. Dafür ist ihr Brandverhalten an der Berner Fachhochschule getestet worden.

42 HOHE KOSTEN- UND TERMINSICHERHEIT

Der Baustoff Holz sticht mit mehreren Trümpfen: positive Energiebilanz, hohe Vorfertigung, kurze Montagezeiten – um nur einige zu nennen. Alles Gründe dafür, warum die Holz-Beton-Verbundbauweise eine Renaissance erlebt.

— IMMOBILIENBERUF

44 SVIT ZÜRICH: LERNENDE KONKRET UNTERSTÜTZEN

46 FACHAUSWEIS IMMOBILIENBEWIRTSCHAFTUNG: ABWECHSLUNG GARANTIERT

49 AKTUELLE LEHRGÄNGE UND BERUFSBILDUNGSANGEBOTE

— VERBAND

52 SVIT SCHWEIZ: 90 JAHRE JUNG

54 GV SVIT ROMANDIE: STETIG MEHR MITGLIEDER



«SYSTEMBAUTEN
HABEN GROSSES
POTENZIAL»

ETH-Professorin Silke Langenberg spricht im Interview über die Bedeutung, das Image und die Nachhaltigkeit des Systembaus.

INTERVIEW – DIETMAR KNOPF*
FOTOS – URS BIGLER

Unter Systembauten versteht man Bauwerke, die modular oder überwiegend aus vorgefertigten Bauteilen zusammengesetzt sind. Was waren die Auslöser für den Systembau in der Schweiz?

Silke Langenberg: Wie in anderen Ländern hat sich der Systembau in der Schweiz aus dem Bedarf heraus entwickelt, möglichst schnell und günstig neue Gebäude und Wohnraum zu schaffen. Der hohe Grad an Vorfertigung erlaubte verkürzte Bauzeiten bzw. Montageprozesse, zudem auch den Einsatz ungelernerter Arbeitskräfte. ▶

ANZEIGE



TROCKAG
WÄNN'S UMS TROCKNE GAHT

WASSERSCHADENSANIERUNGEN
BAUAUSTROCKNUNGEN
ZERSTÖRUNGSFREIE LECKORTUNG

24H-NOTSERVICE
0848 76 25 24

www.trockag.ch

Hunzenschwil Dietikon Horw Zofingen Muttenz



Können Sie die Anfänge des Systembaus zeitlich einordnen?

Man könnte bereits die traditionellen Strickbauten (Blockbauweise aus Holz), wie sie beispielsweise im Appenzell seit Jahrhunderten gebaut werden, zu Vorläufern zählen. Ebenso frühe Eisen- und Stahlkonstruktionen, die infolge der industriellen Revolution vermehrt entstanden. Die eigentliche Hochphase des Systembaus fällt aber sicher in die zweite Hälfte des 20. Jahrhunderts, als zahllose Objekte auf Grundlage zuvor entwickelter Bausysteme errichtet wurden. Diese Systeme limitieren die Anzahl unterschiedlicher Bauelemente, um deren serielle Vorfertigung – in den 1960er- und 1970er-Jahren vorzugsweise aus Stahlbeton – zu begünstigen.

Können Sie die wichtigsten Varianten bzw. Konstruktionsprinzipien des Systembaus beschreiben?

Bei Bausystemen unterscheiden wir zwischen Skelett-, Platten- und Modulsystemen. Bei Letzteren wird mit Raumzellen gearbeitet. Diese finden sich aktuell häufig bei provisorischen oder temporären Objekten wie Baustelleneinrichtungen, Schulhaus-erweiterungen oder Notunterkünften, weil sich die grösseren Einheiten sehr schnell aufstellen und abbauen lassen. Wenn ein Gebäude flexibel sein soll, kommen eher Skelettsysteme zum Einsatz, die durch die Trennung von Rohbau und Ausbau spätere Anpassungen oder Umbauten erleichtern. Plattensysteme finden sich vor allem im Wohnungsbau. Wichtig scheint mir noch, neben den «grossen Systemen» auch das Bauen mit Subsystemen zu erwähnen. Diese sind beispielsweise im Bereich von

BIOGRAPHIE SILKE LANGENBERG

(*1974), ist seit August 2020 ordentliche Professorin für Konstruktions-erbe und Denkmalpflege, Institut für Denkmalpflege und Bauforschung (IDB) und Institut für Technologie in der Architektur (ITA), am Departement Architektur der ETH Zürich.

Fassaden, inneren Trennwänden, abgehängten Decken, der Hautechnik usw. auch bei vergleichsweise konventionellen Gebäuden zu finden.

Wo kommen Systembauten neben dem Wohnungs- und Schulhausbau heute zum Einsatz?

Derzeit finden sie sich häufig im Büro-, Gewerbe- und Industriebau, teilweise aber auch immer noch im Labor- und Hochschulbau. Darüber hinaus ganz sicher im Infrastruktur- und Verkehrsbau.

Wie gross ist der Anteil von Systembauten im Vergleich zu konventionellen Bauweisen?

Das ist schwer zu beziffern, wenn man die vielen heute auf dem Markt verfügbaren Subsysteme berücksichtigt. In den Boomjahren des 20. Jahrhunderts spielte der Systembau eine entscheidende Rolle, um möglichst schnell möglichst viel bauen zu können. Damit sich die serielle Vorfertigung der Elemente rechnete, waren grosse Stückzahlen notwendig. Heute brauchen wir nicht mehr unbedingt tausend gleiche Bauteile, um sie wirtschaftlich zu produzieren.

Unter dem wirtschaftlichen Aspekt betrachtet, wie gross sind die Zeit- und Kosteneinsparungen gegenüber konventionellen Bauweisen?

Pauschal würde ich sagen: je höher der Grad an Vorfertigung und Automatisierung, desto kürzer der Montageprozess auf der Baustelle. Inwieweit sich das auch auf die Kosten auswirkt, hängt von der Grösse der vorgefertigten Elemente und der Komplexität ihrer Fügung ab. Zudem fallen gegebenenfalls Investitionskosten für automatisierte Fertigungsstrassen an. Zu berücksichtigen sind



aber auch Planungszeiten und -kosten. Diese waren aufgrund der vorhergehenden Entwicklung der Bausysteme, Elementkataloge, Knotenpunkte und Systemvarianten früher deutlich erhöht und rechneteten sich nur, wenn viele gleiche Objekte errichtet wurden. Das ist wahrscheinlich immer noch so.

Wo steht der Schweizer Systembau im Vergleich zu anderen Ländern?

Überall dort, wo viel und schnell gebaut wird (zum Beispiel im asiatischen Raum), spielt der Systembau eine grosse Rolle. In der Schweiz gibt es traditionellerweise vor allem im Holzbau sehr gelungene Beispiele, die auch im internationalen Vergleich bemerkenswert sind. Bei den historischen Bausystemen ist das von Fritz Haller wohl das bekannteste. Nicht zuletzt auch wegen des Möbelbausystems. Im Bereich des Betonbaus erscheint mir das an der ETH entwickelte Rippmann Deckensystem der Block Research Group derzeit besonders vielversprechend, weil es den Materialeinsatz deutlich reduziert.

Sie haben mit der Arbeitsgruppe «System und Serie des ICOMOS Suisse» den Systembau in der Schweiz von den 1940er- bis in die 1970er-Jahre erforscht. Zu welchen Erkenntnissen sind Sie gekommen?

Wir haben uns mit sehr unterschiedlichen Aspekten des Systembaus beschäftigt: von sozialen Fragen, die mit der Entwicklung von Grosssiedlungen einhergehen, über materielle, baukonstruktive und statische Besonderheiten verschiedener Systeme, bis hin zu aktuellen Herausforderungen aus bauphysikalischer, aber auch denkmalpflegerischer Sicht. Darüber hinaus haben wir den Transfer von Systemen ins oder aus dem Ausland untersucht.

In Deutschland, wo aufgrund der Kriegszerstörungen sehr viel mehr gebaut werden musste, sind verschiedene Systeme aus der Schweiz übernommen und auch weiterentwickelt worden. In der Schweiz bestand in dem von uns betrachteten Zeitraum kein derart grosser Bedarf an Neubauten. Dennoch sind auch hier in den 1960er-Jahren viele Bausysteme entwickelt und Systembauten bis in die 1970er-Jahre errichtet worden. Ab der Erdölkrise haben sich viele Hersteller dann auf Subsysteme konzentriert.

Seriell gefertigte Grossbauten und -siedlungen der Nachkriegsmoderne haben bis heute ein schlechtes Image. Zu Unrecht?

Das teilweise schlechte Image liegt nicht allein am Systembau. Entscheidend für die Akzeptanz der Gebäude sind unter anderem die Freiräume, ihre Alterung und Pflege sowie insbesondere auch die Sozialstruktur der Bewohnerschaft. Eine gute soziale Durchmischung ist für Siedlungen und Städte gleichermaßen wichtig. Abgelehnt werden die Grosssiedlungen meist aufgrund ihrer Gestaltung und ihres baulichen Volumens. Ich denke, man sollte berücksichtigen, um welche unglaubliche bauwirtschaftliche Leistung es sich seinerzeit gehandelt hat. Zudem findet sich hier noch immer der Grossteil des bezahlbaren Wohnraums. Gestalterische Anpassungen kann man im Zuge der anstehenden Sanierungen ja auch noch vornehmen.

Kritiker monieren, der System- und Elementbau biete zu wenig Raum für Flexibilität und sei monoton. Welcher Meinung sind Sie?

Skelettsysteme sind sehr flexibel. Die bestehenden Objekte lassen sich auch heute noch vergleichsweise leicht an neue Bedingungen anpassen. Der ▶

“NACHHALTIGKEIT UND KREISLAUFWIRTSCHAFT SIND VON ANFANG AN MITZUDENKEN.”



“
**ABGELEHNT
WERDEN DIE
GROSSIEDLUN-
GEN MEIST
AUFGRUND IHRER
GESTALTUNG.**
”

Monotonie kann man mit mehr Variationen innerhalb eines Systems begegnen. Digitale Fabrikationstechniken ermöglichen auch individuelle Massenfertigungen, also Variationen innerhalb einer grösseren Serie. Bei neuen Systembauten scheint mir neben der Flexibilität vor allem die Materialwahl und Fügung entscheidend. Die Materialien müssen nachhaltig und die Knotenpunkte nicht wie früher vergossen, sondern trennbar konstruiert sein. Nachhaltigkeit und Kreislaufwirtschaft sind von Anfang an mitzudenken. Das gilt meiner Meinung nach allerdings nicht nur für den Systembau, sondern für alle neu errichteten Bauten.

Zwei Grundgedanken bei Systembauten sind ihre Erweiterbarkeit und Mobilität.

Welche Erkenntnisse haben Sie diesbezüglich gewonnen?

Ganze Systembauten zu translozieren ist natürlich denkbar, erscheint mir aufgrund des hohen Energieaufwandes für Abbau und Neuerrichtung aber wenig sinnvoll. Besser wäre eine Weiterverwendung an Ort und Stelle. Deshalb kann man sie ja trotzdem an den heutigen Stand der Technik anpassen. Ein Umbau von Systembauten ist in der Regel problemlos möglich.

Werden Systembauten häufiger um- und weitergebaut als konventionelle Gebäude?

Ich glaube nicht. Obwohl ihr Umbau einfacher wäre, da er beim Bau bereits mitgedacht wurde.

Sehen Sie Möglichkeiten für die Erhaltung bzw. für die Umnutzung bestehender Systembauten, vor allem vor dem Hintergrund der energieeffizienten und nachhaltigen Anforderungen?

Die Gebäude müssen meist energetisch saniert werden. In den 1960er- und 1970er-Jahren galten ja andere Normen. Die Dämmwerte sind sehr

schlecht. Eine Herausforderung sind oft von innen nach aussen thermisch nicht getrennt durchlaufene Bauteile. Die Kältebrücken kann man aber in den Griff bekommen. Dafür gibt es bereits genügend Beispiele. Bei Schutzobjekten stellen sich natürlich weitere Fragen, aber das würde hier zu weit führen.

Welche Kriterien müssen Systembauten denn erfüllen, damit sie unter Denkmalschutz gestellt werden?

Grundsätzlich gelten die Leitsätze der schweizerischen Denkmalspflege. Um inventarisiert oder geschützt zu werden, müssen Gebäude einen besonderen historischen, kulturellen, gestalterischen, städtebaulichen oder sozialgeschichtlichen Wert besitzen. Bei den in grösserer Serie hergestellten Systembauten stellt sich unter Umständen die Frage, welches der Objekte beispielhaft ist: das Erste, das Letzte oder das, welches überhaupt noch original erhalten ist. Vielleicht braucht man aber auch mehrere, um das Serielle überhaupt erfahrbar zu machen. Und bei flexiblen Bauten müssen eventuell der Erhalt von Originalsubstanz und der des Grundkonzeptes gegeneinander abgewogen werden.

Letzte Frage: Wird der Systembau eine Renaissance erleben?

Ich hoffe es, denn der Systembau besitzt grosses Potenzial. Wenn ein Mangel bzw. dringender Bedarf an schnell zu errichtenden oder vielen gleichen Objekten besteht, ist er nach wie vor die vorherrschende und bewährte Bauform. Wichtig scheint mir aber, aus Fehlern der Vergangenheit zu lernen: Bei grossen Volumen müssen soziale Aspekte und der Freiraum mehr Berücksichtigung finden, es sollten nachhaltige Materialien verwendet und die Bauteile so konstruiert und gefügt sein, dass sie repariert und leicht wieder getrennt werden können. ■



***DIETMAR KNOPF**

Der diplomierte Architekt ist Chefredaktor der Zeitschrift Immobilia.



Lässt das Herz von Weinliebhabenden höher schlagen

Der elegante ProfiLine Weinschrank besticht durch ein perfekt designtes Ablagesystem aus hochwertigem Holz für alle gängigen Flaschengrößen und -formen. Für die ideale Trink- und Lagertemperatur sorgen zwei individuell einstellbare Temperaturzonen.

Jetzt mehr entdecken:



For better living. Designed in Sweden.

www.electrolux.ch

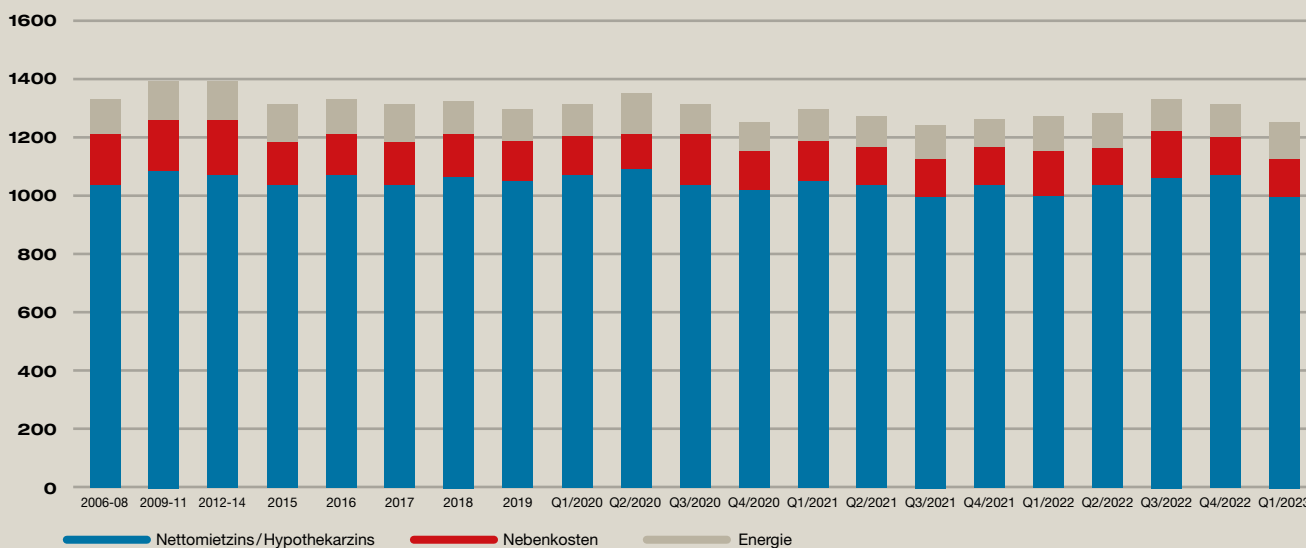
BLANKE PROPAGANDA

Schweizer Haushalte geben seit bald 20 Jahren konstant rund 11% ihres Bruttoeinkommens für den Nettomietzins bzw. Hypothekarzins aus. Dies steht in deutlichem Kontrast zur lautstarken Propaganda von Links.

TEXT – IVO CATHOMEN*

AUSGABEN DER SCHWEIZER HAUSHALTE FÜR DEN HAUPTWOHNSITZ IN CHF

Daten: Haushaltsbudget-Erhebung HABE, Bundesamt für Statistik, Mai 2023



▶ STABILE HAUSHALTS- BUDGETBELASTUNG

Im 1. Quartal 2023 haben Schweizer Haushalte im Durchschnitt 1001 CHF pro Monat oder 10,6% ihres Bruttoeinkommens für den Nettomietzins bzw. den Hypothekarzins ihres Hauptwohnsitzes ausgegeben. Das geht aus der jüngsten Veröffentlichung des Bundesamts für Statistik BFS über das Schweizer Haushaltsbudget von Ende Mai hervor. Der Anteil am Einkommen ist sogar auf einen der tiefsten Werte seit dem Jahr 2006 gefallen. Selbst unter Berücksichtigung von Neben- und Energiekosten wendeten die Haushalte im 1. Quartal 2023 lediglich 13,2% oder 1248 CHF pro Monat fürs Wohnen auf.

Dieser Befund ist gleich in mehrfacher Hinsicht beachtlich. Zu Beginn des Jahres 2023 hätte man bereits erste marginale Ausschläge steigender Hypothekarzinsen erwarten können. Doch dies ist angesichts fester langfristiger Hypothekarzinsbindung ebenso wenig der Fall wie angeblich kontinuierlich steigende Mietzinse oder höhere Energiekosten. In den Jahren 2006 bis 2008 lag die durchschnittliche Belastung für Nettomietzins und Hypothekarzinsen bei 1040 CHF. Das ist insofern interessant, als der Leitzins der Schweizerischen Nationalbank damals noch bei 2,75% lag. Hypotheken aus

diesem Zeitraum wirkten noch lange nach. Auch steigender Flächenverbrauch pro Person, geringere Personenzahl pro Haushalt, höherer Ausbaustandard, steigende Baukosten und unaufhaltsame Verteuerung der Bodenpreise schlugen nicht auf die Budgetbelastung durch.

WOHNEIGENTÜMER STÄRKER BETROFFEN ALS MIETER

Inwiefern sich der Anstieg des Referenzzinssatzes in den Mietzinse und schliesslich im Haushaltsbudget niederschlägt, bleibt bis zum Jahresende abzuwarten. Mutmasslich werden Mietzinserhöhungen erst im Schlussquartal zum Tragen kommen. So viel vorweg: Steigende Zinsen werden die Haushaltskasse von Wohneigentümern deutlich stärker treffen als jene der Mieter. Für Wohneigentümer kann ein Viertelprozent schnell einmal mehrere Hundert Franken pro Monat ausmachen. Für Mieter bleibt der Aufschlag meist im zweistelligen Bereich.

Es ist unbestritten, dass die Haushaltsbelastung für Wohnen und Energie je nach Einkommensschicht sehr unterschiedlich ist und bei tiefen Einkommen die Marke von einem Drittel am Nettoeinkommen überschreiten kann. Doch das kann nicht dem Wohnungsmarkt oder den Vermietern angelastet werden. Das zeigen die Durch-

schnittswerte der Schweizer Haushalte einmal mehr ganz deutlich. Entscheidend ist die Disparität der Haushaltseinkommen. Ebenfalls richtig ist, dass die absoluten Frankenwerte der Wohnkosten stark vom regionalen Markt abhängen. Doch auch die Einkommen der Haushalte sind regional nicht gleichverteilt.

Und schliesslich ist dem Argument, Wohneigentümer hätten in den letzten Jahren von tiefen Hypothekarzinsen profitiert, entgegenzuhalten, dass auch die neunmalige Senkung des Referenzzinssatzes dämpfend auf die Mietzinse wirkte.

In Anbetracht der Zahlen des BFS sind die lautstarken Forderungen von Links für eine Regulierung des Wohnungsmarkts wenig fundiert. Der SVIT Schweiz fordert in seiner Wohnbauagenda unter anderem, dass für die Beobachtung des Wohnungsmarkts objektive Messgrössen anzuwenden und Veränderungen des Angebots und der Nachfrage angemessen zu berücksichtigen sind. ■

SVIT SCHWEIZ: «WOHNBAUAGENDA – 20 FORDERUNGEN AN POLITIK UND BEHÖRDEN». MAI 2023. WWW.SVIT.CH/WOHNBAUAGENDA



*IVO CATHOMEN

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

SCHWEIZ

**MÄNGELRECHTE
ERHEBLICH
AUSGEWEITET**

Geht es nach der Rechtskommission des Nationalrats, sollen die Mängelrechte bei Baumängeln gegenüber der Vorlage des Bundesrats erheblich ausgeweitet werden. In der Sitzung von Anfang Juli hat sie die angepasste Vorlage mit 21 zu 0 Stimmen bei 4 Enthaltungen zuhanden der grossen Kammer verabschiedet. Sie wird dort voraussichtlich in der Herbstsession beraten. Der Entwurf des Bundesrats sieht für Immobilien eine Verlängerung der Rügefrist von offenen und versteckten Mängeln auf 60 Tage vor. Der Kommission gehen die vorgeschlagenen Verbesserungen zu wenig weit. Sie befürwortet einen Systemwechsel und schlägt vor, die Rügefrist ganz abzuschaffen. Neu sollen Mängel während der Verjährungsfrist grundsätzlich jederzeit gerügt werden können, wenn eine Immobilie gekauft oder erstellt wird. Allerdings trifft den Bauherrn bzw. den Käufer einer Immobilie eine Schadenminderungspflicht. Die Verjährungsfrist beim Grundstückskauf und bei der Erstellung eines unbeweglichen Werks soll überdies von heute 5 auf 10 Jahre angehoben werden. Diese neuen Regeln sollen überdies auch für eingebaute Sachen gelten. Weiter beantragt die Kommission dem Rat, den Käufer bzw. den Besteller einer Immobilie besser zu schützen, indem das Nachbesserungsrecht vertraglich nicht mehr ausgeschlossen werden soll. Dies soll für sämtliche Verträge gelten und nicht darauf beschränkt sein, dass die Baute für den persönlichen oder familiären Bereich bestimmt ist, wie dies der Bundesrat vorgeschlagen hat.

**NEUE REGELN
FÜR RENDITE-
BERECHNUNG**

Die Kommission für Rechtsfragen des Ständerates hat sich Ende Juni einstimmig für die Annahme der Motion Engler «Mehr Rechtssicherheit im Mietrecht» ausgesprochen, die den Bundesrat beauftragt, eine Regelung zur zulässigen Netrendite für Wohn- und Geschäftsräume vorzulegen.

**ZUSTIMMUNG
ZU MIETRECHTS-
VORSTÖSSEN**

Die ständerätliche Rechtskommission hat in der Junisitzung auch drei Vorlagen zum Mietrecht ihrer Schwesterkommission beraten, welche die Anliegen von vier parlamentarischen Initiativen («Missbräuchliche Untermiete vermeiden», «Keine unnötigen Formulare bei gestaffelten Mietzins erhöhungen», «Mietvertragsrecht. Auf mechanischem Wege nachgebildete Unterschriften für zulässig erklären» und «Beschleunigung des Verfahrens bei der Kündigung des Mietverhältnisses wegen Eigenbedarf des Vermieters oder seiner Familienangehörigen») zu ausgewählten Fragen des Mietrechts umsetzen. Die Kommission hat alle drei Vorlagen in der Gesamtabstimmung angenommen. Eine Minderheit beantragt Nichteintreten zu zwei Vorlagen, weil dadurch die Position der Mieter bei der Untermiete und der Kündigung wegen Eigenbedarfs einseitig geschwächt würde. Die Vorlagen werden in der Herbstsession von der kleinen Kammer beraten. ■

**Vorsicht Kamera ...
Videoüberwachung**

Videoüberwachung sorgt für mehr Übersicht, schützt und klärt auf. Sie erhalten die neueste Videoüberwachungstechnik, als eigenständige Anlage oder in Kombination mit einem Intercom-, Zutritts- oder Türsprechsystem. Selbstverständlich gehört ein umfassender Support auch zu unserem Service. Wir bieten ideale Lösungen für:

- Objektüberwachung
- Personenkontrolle
- Personenzählung
- Autonummernerkennung
- Marktanalyse
- Warensicherung
- Schnittstellen
- Gesichtserkennung



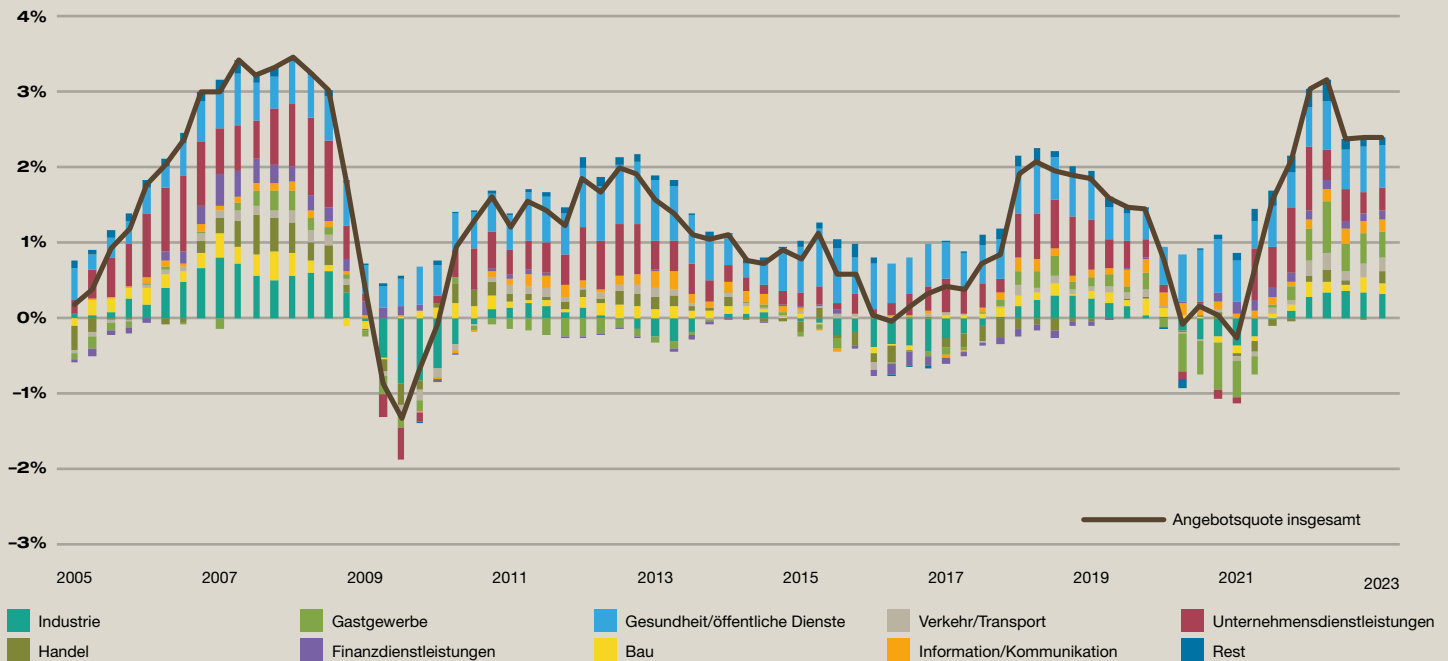
GESTÄRKT IN DEN ABSCHWUNG

Dank hohem Beschäftigungswachstum geht der Büroflächenmarkt gut gestärkt in den Abschwung. Da die Angebotsquote hoch bleibt und nur verhalten sinkt, sind Umnutzungen eine logische Schlussfolgerung.

TEXT – THOMAS RIEDER*

ABBILDUNG 1: GESAMTBESCHÄFTIGUNGSWACHSTUM NACH WIRTSCHAFTSZWEIGEN

Quelle: Credit Suisse, Bundesamt für Statistik; letzter Datenpunkt: Q1/2023



Jährliche Veränderung der Anzahl Beschäftigten auf Vollzeitbasis, in %

► KONJUNKTURELLE UNTERSTÜTZUNG LÄSST NACH

Nach Ausbruch der Pandemie waren Unternehmen aufgrund des zwischenzeitlichen Beschäftigungsrückgangs und der Homeoffice-Nutzung eher zurückhaltend bei der Anmietung neuer Flächen. Mit dem kräftigen Beschäftigungswachstum in den letzten zwei Jahren hat sich jedoch die Nachfrage nach Büroflächen stark belebt. Zwar ging die Beschäftigungsdynamik in den letzten Quarta-

len zurück, mit +2,4% im Vergleich zum Vorjahresquartal bleibt das Wachstum aber weiterhin auf einem hohen Niveau (Abb. 1). Die Hauptstütze unter den Bürobranchen war dabei zuletzt der öffentliche Sektor, wogegen etwa bei den Unternehmensdienstleistungen der Zenit bereits überschritten scheint. Gemessen am Stellenwachstum ist die Absorption jedoch nur mittelmässig. Dies lässt darauf schliessen, dass der Trend zum Homeoffice die Flächennachfrage verkleinert.

NEUBAU VON BÜROFLÄCHEN AUF TIEFSTAND

Da die Neubautätigkeit auch im laufenden Jahr tief ist, dürfte trotz des schwindenden konjunkturellen Supports das zur Vermietung ausgeschriebene Angebot im laufenden Jahr stabil bleiben. An der tiefen Neubautätigkeit wird sich auch nicht so schnell etwas ändern. Die Projektierung von neuen Büroflächen bleibt sehr zögerlich. In den vergangenen zwölf Monaten wurde trotz gestiegener Baukosten

BÜROMARKT

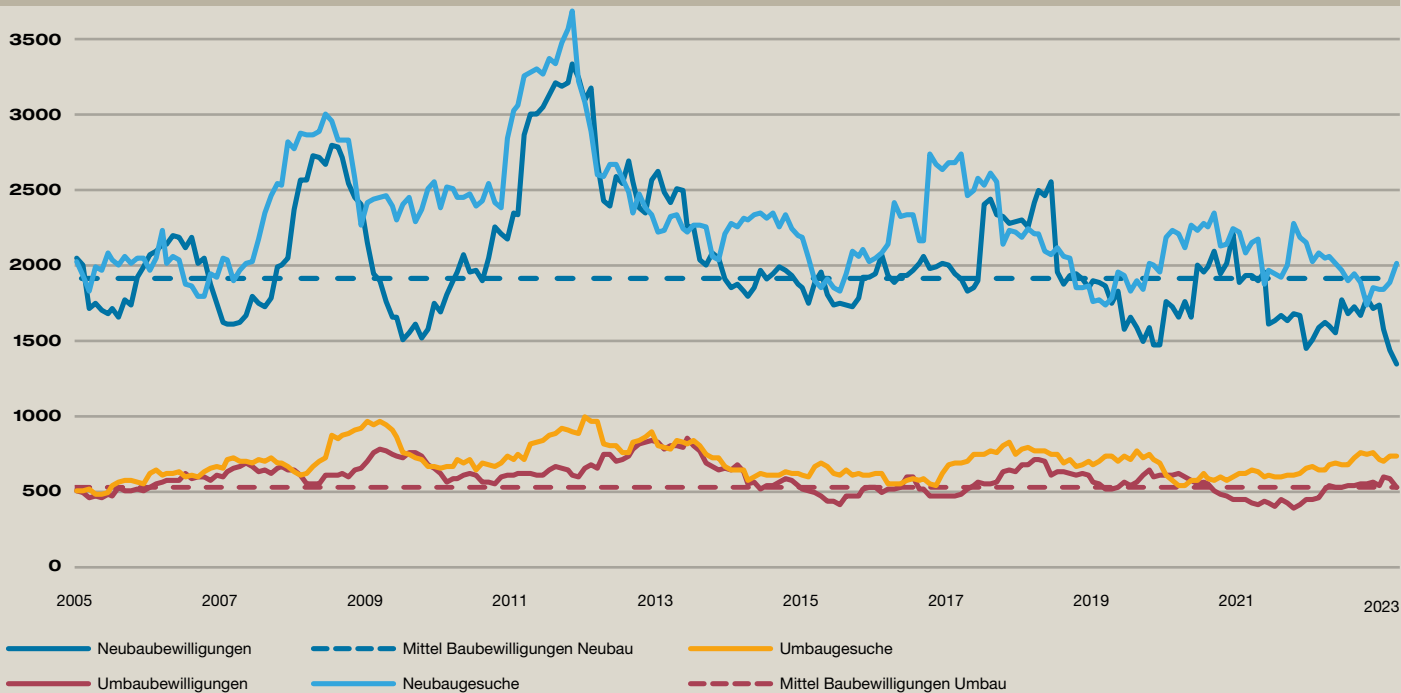
Bezüglich des künftigen Büroflächenbedarfs bleibt auch nach dem Ende der Pandemie und trotz mehrheitlicher Rückkehr ins Büro eine gewisse Unsicherheit, welche die Nachfrage belastet. Dennoch hat nach Angaben der Juniausgabe des Immobilienmonitors von der Credit Suisse die Büroflächennachfrage einen Zwischenspurte eingeleitet, der durch das hohe Beschäftigungswachstum ausgelöst wurde. Die Gesamtbeschäftigung stieg

2022 um 2,4%, was dem stärksten Wachstum seit 2007 entspricht. Nichtsdestotrotz wirkt sich die jüngste konjunkturelle Abkühlung mit der üblichen Verzögerung auch auf den Arbeitsmarkt aus. So wuchs die Beschäftigung im 4. Quartal 2022 gegenüber dem Vorquartal nur noch um 0,2%. Die Hauptstütze unter den Bürobranchen war dabei zuletzt der öffentliche Sektor, wogegen etwa bei den Unternehmensdienst-

leistungen der Zenit bereits überschritten scheint. Trotz schwindenden konjunkturellen Supports dürfte das zur Vermietung ausgeschriebene Angebot im laufenden Jahr stabil bleiben. Dafür spricht auch der weiterhin sehr zögerliche Neubau von Büroflächen. In den vergangenen zwölf Monaten wurde trotz gestiegener Baukosten lediglich ein Volumen von 1,35 Mrd. CHF bewilligt – der tiefste Wert seit über 20 Jahren.

ABBILDUNG 2: GEPLANTE AUSWEITUNG VON BÜROFLÄCHEN

Quelle: Baublatt, Credit Suisse; letzter Datenpunkt: 03/2023



Baubewilligungen und -gesuche, gleitende 12-Monats-Summe, in Mio. CHF

ein Volumen von lediglich 1,35 Mrd. CHF baubewilligt – der tiefste Wert seit über 20 Jahren (Abb. 2). Auch das Volumen der neu eingereichten Baugesuche lag in den vergangenen zwölf Monaten – trotz zuletzt leichter Erholung – um 6% unter dem Langfristmittel. Hingegen zeigt der Trend bei den Investitionen in den Bestand nach oben. Dies dürfte durch den vermehrten Fokus auf die Nachhaltigkeit sowie veränderte Ansprüche an die Büroflächen in Zeiten multilokalen Arbeitens bedingt sein.

KEINE GRÖßEREN UNGLEICHGEWICHTE ERWARTET

Eine übermäßige Flächenausweitung droht somit nicht, ebenso wenig dürften in den nächsten Quartalen in den meisten Büromärkten allzu grosse Ungleichgewichte entstehen. Wenn etwas das Bild trübt, dann das für die Schweiz immer noch eher hohe Niveau der Angebotsquoten. Insbesondere in den Vororten der Grosszentren haben in den letzten Jah-

ren immer mehr Flächen Vermarktungsschwierigkeiten gezeigt. Dieser Trend setzt sich fort. So ist die Angebotsquote in der Schweiz 2022 gegenüber dem Vorjahr trotz starker Beschäftigungsdynamik nur von 5,8% auf 5,6% gesunken.



DER TREND ZU HOMEOFFICE REDUZIERT DEN ZUSÄTZLICHEN FLÄCHENBEDARF.



Das Zwischenhoch kam für den Schweizer Büromarkt gerade zur rechten Zeit: Dank sinkender Leerstände und steigender Abschlussmieten kann er sich dem konjunkturellen Abschwung einigermaßen gestärkt stellen.

UMNUTZUNGEN: EINFACHER GESAGT ALS GETAN

Stehen zu viele Büroflächen leer, erklingt rasch der Ruf nach Umnutzungen, zumal Wohnungen in den Städten Mangelware sind. Für eine Umnutzung in attraktiven Wohnraum müssen allerdings zahlreiche Parameter erfüllt sein. Eine Umnutzung muss zonenkonform sein. Zudem gilt es zu prüfen, ob sich der Standort für eine Wohnnutzung beispielsweise in Bezug auf die Lärmbelastung oder vorhandene Infrastruktur überhaupt eignet. Spricht planungstechnisch und standortspezifisch nichts gegen eine Umnutzung, stellt sich als nächstes die Frage, ob sich die Liegenschaft baulich überhaupt für eine Umwandlung zu Wohnungen eignet. So lassen sich etwa Aussen- und Innenwände je nach den statischen Gegebenheiten nicht beliebig verschieben. Bei älteren Gebäuden stellen auch der Brand- und Schallschutz eine grössere Herausforderung dar, und die verwendeten Materialien entsprechen in vielen Fällen ▶

Immobilien sind unsere Leidenschaft

Wir begleiten Immobilien entlang ihres gesamten Lebenszyklus. Von der Planung, über den Bau, die Bewirtschaftung oder Revitalisierung und Repositionierung. Eigentümern, Mietern und Besuchern geben wir das gute Gefühl, bei uns in besten Händen zu sein.

Das macht uns zum führenden Immobiliendienstleister der Schweiz.

www.wincasa.ch





Für eine Umnutzung von Büros in attraktive Wohnräume müssen zahlreiche Parameter erfüllt sein, beispielsweise muss eine Umnutzung zonenkonform sein.

BILD: UNSPLASH

nicht mehr den heutigen Normen. Umbauten können aber auch durch den Denkmalschutz zusätzlich erschwert werden.

HOHE BAULICHE HÜRDEN

Der Aussenbezug und die Erschliessung bedürfen bei der Umnutzung von Büro- zu Wohngebäuden zumeist einer neuen Lösung. Bürogebäude weisen beispielsweise häufig eine Raamtiefe auf, die für eine Belichtung sorgt, welche zu Wohnzwecken kaum ausreichend ist. Massnahmen wie die Reduzierung von Fensterbrüstungshöhen oder der Anbau von Balkonen können den Aussenbezug stärken. Da Wohnüberbauungen viel kleinteiligere Einheiten umfassen, muss auch die Erschliessung anders gelöst werden, was oft zusätzliche

Treppenhäuser erfordert und zumeist die vermietbare Fläche reduziert. Gleiches gilt für die sanitäre Infrastruktur, weil Küchen

“
UMNUTZUNGEN
SIND NICHT
SO EINFACH WIE
GEDACHT.
”

und Bäder deutlich mehr Platz benötigen als die wenigen Schächte, die bei Bürogebäuden für die Versorgung von Teeküchen und Sanitärbereichen erforderlich sind.

RENTABILITÄT IST ENTSCHEIDEND

Die Rentabilität erweist sich mehrheitlich als zentrales Problem, denn die Baukosten einer Umnutzung sind hoch und liegen zumeist über der Hälfte derer von Neubauten. Folglich müssen die erwarteten Erträge der neuen Wohnungen diejenigen der Büronutzung deutlich übertreffen. Dies erklärt, weshalb bisher vor allem Objekte mit hohen und vor allem hartnäckigen Leerständen umgenutzt wurden. Oft entstehen in diesen Fällen Miet- oder Eigentumswohnungen im hochpreisigen Segment. Umso wichtiger ist der Standort des Projekts. Denn nicht nur die Leerstände müssen erheblich reduziert werden, sondern auch die Mieten müssen – im Vergleich zu jenen der Büronutzung – deutlich erhöht werden. Diese Voraussetzungen machen Umnutzungen trotz zum Teil hoher Büroleerstände und Wohnungsknappheit sehr herausfordernd. Umnutzungen dürften deshalb kaum zu einem Massenphänomen werden, sondern nur vereinzelt umgesetzt werden. ■



*THOMAS RIEDER

Der Autor ist Leiter des Schweizer Immobilienresearch bei der Credit Suisse.

ÜPPIGES ANGEBOT IN GENÈV, KNAPP- HEIT IN LAUSANNE

Die Zentrumslagen der beiden grössten Westschweizer Büromärkte sind beliebte Unternehmensstandorte mit entsprechend tiefen Leerstandsquoten. Gewachsen sind beide Regionen überwiegend am Stadtrand.

TEXT – DANIEL STOCKER*



► KAUM FREIE BÜROS IM ZENTRUM VON LAUSANNE

Ein Blick auf die gesamte Schweiz: Per Ende 2022 verringerte sich die Angebotsquote an verfügbaren Flächen in den fünf grössten hiesigen Büromärkten – Zürich, Genf, Bern, Basel und Lausanne – gegenüber dem Vorjahr leicht. Sie sank von 4,7% auf 4,5%. Lausanne fällt seit Jahren mit unterdurchschnittlichen Büroleerständen auf. Per Ende 2022 lag die Quote bei 3,5%. Insbesondere im CBD von Lausanne ist die Angebots-situation angespannt: Nur 1,5% des Bürobestands respektive 12 000 m² stehen Nachfragern zur Verfügung. An zentralen Lagen sind die Expansionsmöglichkeiten für Unternehmen damit stark begrenzt. Es passt ins Bild, dass die Spitzenmieten dort von 480 auf 500 CHF pro m² gestiegen sind.

Ausreichend Raum für Wachstum besteht immerhin im Gebiet Lausanne West/Crissier. Dieser Teilmarkt weist mit 11,8% die höchste Angebotsquote in der Region auf, und mit 39 000 m² Flächen auch mehr als die Hälfte aller verfügbaren Büros in der Region Lausanne. Die hohen Leerstände in diesem Teilmarkt sind im Wesentlichen ein Resultat der anhaltenden Bautätigkeit: So wurden zwischen 2020 und 2022 in Lausanne West/Crissier über 100 000 m² neue Büroflächen fertiggestellt – der Bestand vergrösserte sich in nur drei Jahren um 46%. Zu den Projekten zählen beispielsweise Millenium (42 000 m²), Square One (27 700 m²) oder mehrere Gebäude der «Parc du Simplon»-Überbauung (13 000 m²).

Die vielen Neubauten führen sowohl in der Region Genf als auch Lausanne dazu, dass das Büroangebot in den letzten Jahren leicht anstieg. In den Innenstädten (CBD) reduzierten sich die Angebotsquoten jedoch (Genf), respektive blieben auf sehr tiefem Niveau unterhalb von 2% (Lausanne). BILD: UNSPLASH

Eine weitere Etappe davon wird dieses Jahr bezugsbereit sein.

Die höheren Leerstände in Lausanne West/Crissier sollten allerdings nicht darüber hinwegtäuschen, dass die Neubaufächen durchaus auf eine rege Nachfrage stossen. Aufgrund der beachtlichen Volumina dauert die Absorption allerdings etwas länger. Der Anstieg der Angebotsquote zwischen Ende 2018 und Ende 2022 von 7,7% auf 11,8% erscheint in diesem Kontext wenig überraschend. Da in diesem Gebiet weiterhin gebaut wird, ist davon auszugehen, dass die Angebotsquote bis auf Weiteres erhöht bleibt.

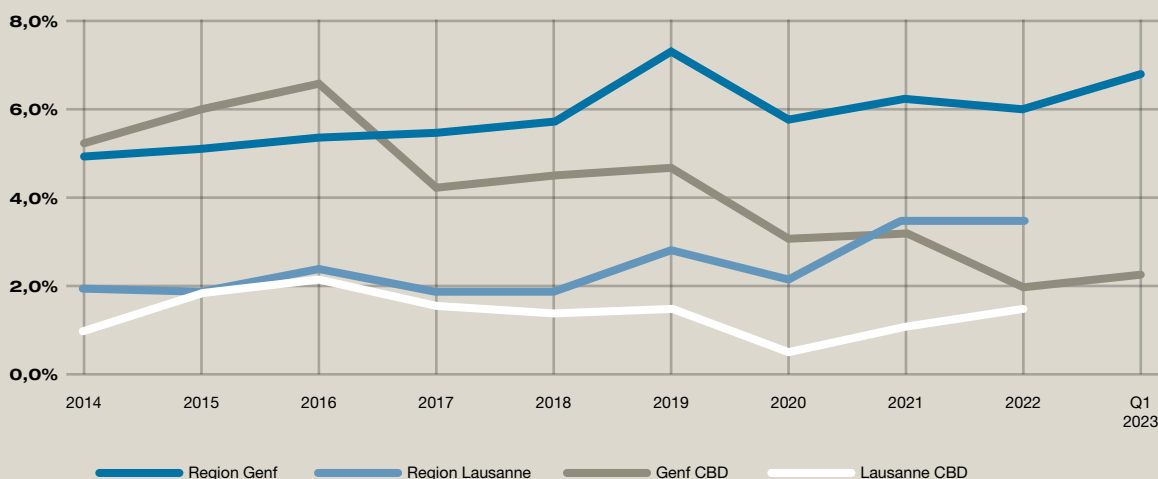
Neben den Projekten in Lausanne West/Crissier ist zweifellos auch der 2004 gegründete Innovationspark Campus Biopôle in Epalinges – rund fünf Kilometer nördlich von Lausanne – erwähnenswert. Der Park vergrösserte sich seit 2015 um 72 000 m². Im vergangenen Jahr siedelte dort Roche Diagnostics seine Verkaufsorganisation für die Romandie an. Ebenfalls vor Ort sind der Konzern Ferring Pharmaceuticals, die Biotech-Unternehmen Ichnos Sciences und ADC Therapeutics sowie die beiden Krankenversicherer CSS und GroupeMutuel.

FLUGHAFENREGION GENÈV ALS SORGENKIND

Die Region Genf verzeichnete zum Jahresende mit einer Angebotsquote von 6% überdurchschnittlich viel freie Büroflächen, zumindest im nationalen Vergleich. Gemäss letzten Messungen erhöhte sich das Angebot

BÜRO-ANGEBOTSQUOTEN IN GENÈVE UND LAUSANNE

Quelle: JLL



TROTZ HÖHEREM LEERSTANDSNIVEAU STOSSEN DIE NEUBAUFLÄCHEN IN LAUSANNE WEST/ CRISSIER AUF EINE REGE NACHFRAGE.



im ersten Quartal 2023 noch leicht. International betrachtet ist der Genfer Büroleerstand allerdings moderat, weisen doch beispielsweise Mailand mit 11,6%, Stockholm mit 11,1%, Madrid mit 9,3%, Frankfurt mit 9,0%, London mit 8,9% oder Paris mit 7,9% deutlich höhere Leerstandsquoten auf.

Die Marktsituation divergiert innerhalb der Region Genève allerdings stark. Im Genfer CBD stehen lediglich 2,3% der Büroflächen frei. Die Nachfrage nach Standorten im Zentrum ist auch in Genève seit Jahren robust. Neue Produkte, wie beispielsweise das «Hôtel de Banques», stossen auf Anklang. Anspruchsvoller verhält es sich in peripher gelegenen Gebieten wie beispielsweise rund um den Flughafen. Zwar können auch dort Vermietungen realisiert werden, allerdings liegt die Angebotsquote seit 2018 über zehn Prozent und ist seither stets angestiegen auf zuletzt 19,4%.

Die für Schweizer Verhältnisse überdurchschnittliche Angebotsmenge in Genève ist ebenfalls eine Folge der Bauaktivitäten. 2019 bis 2022 wurden über 300 000 m² Büroflächen frisch erstellt, darunter Grossprojekte wie Stellar 32, Pont Rouge, Quartet, Espace Tourbillon oder Quartier de l'Étang von namhaften institutionellen Investoren wie beispielsweise Swisscanto, Swiss Prime Site, La Foncière, SBB usw. Das verfügbare Büroangebot in der Region Genève erhöhte sich seit 2019 allerdings um nur 24 600 m², was bedeutet, dass viele der kürzlich gebauten Flächen rasch absorbiert werden konnten.

STARKES BESCHÄFTIGTENWACHSTUM STÜTZT NACHFRAGE

Die Genferseeregion blickt auf ein überdurchschnittliches Beschäftigungswachstum zurück. Zwischen den ersten Quartalen 2020 und 2023 wurden 48 250 zusätzliche Vollzeitäquivalente gezählt. Dies entspricht einer jährlichen Wachstumsrate von 2% (Schweiz: 1,7%). Gemäss den letzten Prognosen der KOF-Konjunkturforschungsstelle und von BAK Economics dürfte sich das Beschäftigtenwachstum 2023 und 2024 zwar verlangsamen, aber positiv bleiben. Mehr Beschäftigte bedeutet heutzutage allerdings nicht mehr automatisch, dass sich das Wachstum linear auf zusätzliche Büroarbeitsplätze übertragen lässt.

Bisher zeigt sich, dass moderne, flexibel nutzbare Flächen an gut erreichbaren Standorten im Markt auf Anklang stossen, insbesondere wenn sie den gestiegenen Nachhaltigkeitsansprüchen an Bürogebäude gerecht werden. Unternehmen sind umzugswillig, wenn sie ihren Angestellten mehr bieten können, zumal aktuell viele versuchen, das Personal wieder regelmässiger ins Büro zu bewegen.

Die Anschlussfrage, was mit verlassenen, älteren Büros an ungünstigeren Standorten passieren wird, dürfte schwieriger zu beantworten sein. Ob sich dort Investitionen rentieren, ist sehr objektspezifisch und hängt von den jeweiligen Marktverhältnissen und Bauvorschriften ab. An Innenstadtlagen ist das Potenzial oft höher, aber gerade dort ist der Handlungsdruck aufgrund der konstant stabilen Büronachfrage gering. ■



***DANIEL STOCKER**

Der Autor ist Head of Research bei der Jones Lang LaSalle AG.

QUALITÄT DER MIKROLAGE ENTSCHEIDET

▶ STABILE MIETEN ERWARTET

Wie in den vergangenen 22 halbjährlichen Umfragen zum Immobilienmarkt geht auch im Sommer 2023 ein überwiegender Teil der befragten Experten von sinkenden Büromieten aus. Träfe dies aber seit nunmehr elf Jahren zu, dann müssten die Marktmieten heute im Minusbereich liegen. Auch in der Frühjahrsumfrage von FPRE erwarten die 918 teilnehmenden Experten höchstens stabile Mieten in den kommenden zwölf Monaten. Der Pessimismus ist in diesem Markt chronisch, doch lohnt sich eine differenziertere Betrachtung: Geschäfts- und Büroflächen im Besonderen erfreuen sich einer guten Nachfrage, doch kann die Nachfrage wählerisch sein. Es gibt ausreichend leerstehende Flächen, und ist die Mikrolage erst einmal gewählt, entscheiden die Mikrolage und das Preis-Leistungs-Verhältnis der Flächen über Leerstand oder Vollvermietung.

MITARBEITERZUFRIEDENHEIT RENTIERT

Auch im Bürobereich gibt es Aspekte, die im Wohnbereich unter «soziale Nachhaltigkeit» laufen. Diese gilt es zu beachten und zu monetarisieren, bzw. das geschieht fast von selbst. Abgestraft werden diejenigen Objekte, die die Ansprüche nicht ansatzweise erfüllen. Es geht bei den Arbeitswegen um die «letzte Meile», es geht um Dienstleistungsqualität in der näheren Umgebung, denn wer will schon in die immer gleiche Kantine? Es geht aber auch um Nähe zu Angeboten für Aktivitäten während der Mittagspausen oder nach Feierabend. Seenähe, Fitnesscenter, Sauna etc. sind beliebt und bekanntlich ist es oftmals wertvoller, die Option zu haben, als diese effektiv zu nutzen. Weiter spielen Image und «Ansehnlichkeit» der näheren Umgebung eine Rolle: auf dem Weg zum und vom Büro, aber auch beim Blick aus dem Fenster. Was für die Mitarbeiter gilt, gilt auch für die Chefs. Letzteren ist zudem bewusst, dass Fluktuationen von Mitarbeitern eine Menge Geld kosten und in einer Häufung für schlechte Stimmung sorgen. Die Mitarbeiterzufriedenheit ist kein Luxus für Gutmenschen, sondern ein Muss. Dies räumt auch mit der Mär vom Homeoffice und flächendeckendem Desksharing auf, was übrigens bereits zu Beginn der Nullerjahre ausprobiert und schleunigst wieder rückgängig gemacht wurde. In der Flächendeckung funktionieren ausgedehntes Homeoffice und Desksharing nicht. Die Thematik ist allerdings nicht schwarz-weiß, sondern ebenfalls differenziert zu betrachten. Praktisch nur Firmen, bei denen Mitarbeiter als «head count» und nicht als Leistungsträger gesehen werden, setzen auf flächendeckendes Desksharing bei Präsenzpflcht. Auch die Homeoffice-Euphorie ist der Realität gewichen. Während zu Beginn der Covid-19-Pandemie beispielsweise Novartis verkündete, jeder könne dort arbeiten, wo es ihm passe, gilt seit rund einem halben Jahr wieder drei Tage Anwesen-

In Analysen wird der Büromarkt als Sorgenkind hingestellt. Mit Covid-19 kam dann die Homeoffice-Debatte und einige stimmten ihren Abgang auf das klassische Büro ein. Stimmt alles, aber nur bedingt und das hat viel mit Raum zu tun. TEXT – STEFAN FAHLÄNDER*



Während im Wohnbereich ein verzögerter und teilweiser Inflationsschutz gilt – und gegenwärtig heiss diskutiert wird –, trifft dieser auch im Bürobereich zu; vielleicht sogar noch stärker als beim Wohnen.

BILD: UNSPLASH

heitspflicht im Büro. Denn bei aller Flexibilität und Einfachheit der digitalen Kommunikation: Der zwischenmenschliche Austausch ist wichtig, und zwar in 3D – dies auch im informellen Austausch in beruflichen Dingen an der Kaffeemaschine oder auf dem Gang. Diese Aspekte fördern nicht nur die Effizienz, sondern den Zusammenhalt der Teams. Zudem wird die Firmenkultur im Betrieb gelebt und auch der eigene Arbeitsplatz gibt letztlich ein Gefühl von Wertschätzung. Dies alles führt zu Identifikation mit und Loyalität zur Firma und entsprechend mehr Arbeitszufriedenheit.

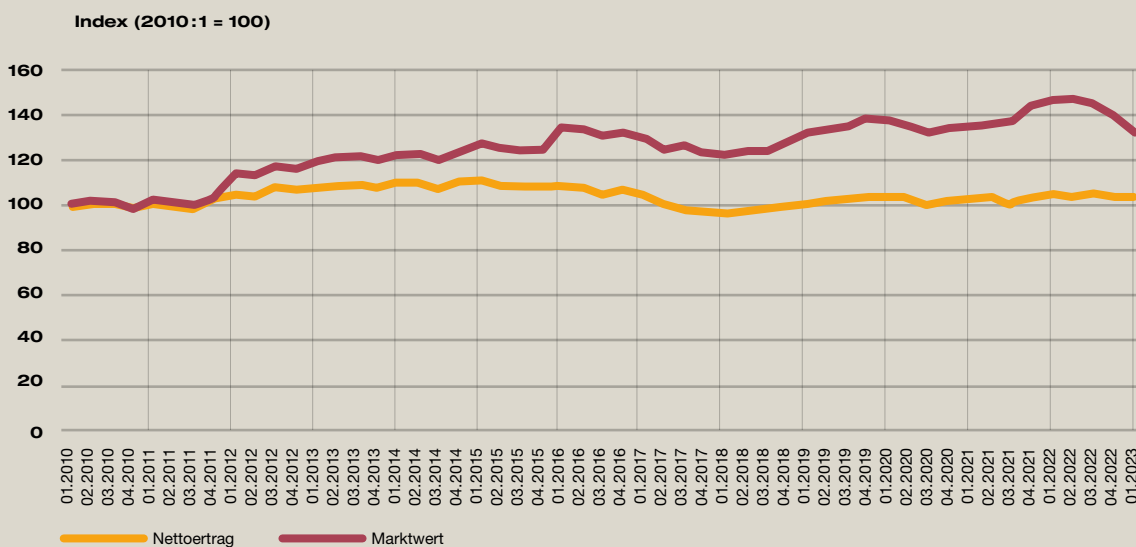
«BÜROMARKT IST SCHWIERIG» STIMMT SO NICHT

Dass Büroimmobilien nicht nur Sorgen bereiten müssen, sondern durchaus auch attraktiv sein können, zeigt sich bei Investoren, die in ihren Portfolios oftmals eine Mischung von Immobilien haben: gute und schlechte, d. h. solche mit chronisch hohem Leerstand und gleich in der Nähe solche, mit ansprechenden Mieten und geringem Leerstand. Noch besser fahren diejenigen, die nur Letztere im Portfolio halten. Auf die Qualitäten von Mikrolage und Objekt kommt es an.

Während im Wohnbereich ein verzögerter und teilweiser Inflationsschutz gilt – und gegenwärtig

SINKENDE WERTE BEI STABILEN MARKTMieten

Quelle: Marktindizes für Renditeimmobilien; Fahrländer Partner



Anmerkung: Gemischt genutzte Immobilien mit konstanter Neubauqualität.

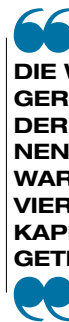
Lesehilfe: Steigt der Wertindex von 100,0 auf 120,0 bedeutet dies einen Wertzuwachs von 20%.

Sinkt dieser hingegen von 147,4 auf 132,1 entspricht dies einem Wertverlust von 10,4%.

heiss diskutiert wird – trifft dieser auch im Bürobereich zu, vielleicht sogar noch stärker als beim Wohnen. Dies, weil je nach Vertragskonstellation bereits im Januar 2023 überwältigt werden konnte, wobei davon auszugehen ist, dass nach zwanzig, praktisch inflationsfreien Jahren eine Vollindexierung der Mieten einfach vereinbart werden konnte. Es bleibt aus Eigentümersicht zu hoffen, dass die Vermieter die entsprechende Klausel nicht vergessen haben. Bei voller Indexierung bereits im Januar 2023 wirkt der Inflationsschutz natürlich viel schneller als beim Wohnen, wo frühestens ab September 2023 überwältigt werden kann. Dabei ist im Wohnbereich davon auszugehen, dass etwa die Hälfte der Mieten angehoben werden kann, sodass sich die zu erwartenden rund 6% bei den Wohnungsmieten, bezogen auf den gesamten Ertrag, halbieren. Damit sind die Mieterhöhungen im Wohnbereich nicht mehr viel höher als diejenigen im Bürobereich; nur später und mit dem Risiko auf Anfechtung und Querelen. Auch diesbezüglich gilt im Bürobereich: «Die guten ins Töpfchen...», denn bei ungeeigneten Lagen und Immobilien ist die Nachfrage schnell flüchtig und oftmals auch wenig solvent.

FUNKTIONIERT DIE IMMOBILIE, KLAPPT AUCH DER INFLATIONSSCHUTZ

Genauso wie im Wohnbereich sind die massiven Wertsteigerungen von Renditeimmobilien auch im Bürobereich zu rund drei Vierteln vom Kapitalmarkt getrieben; ertragsseitig passierte wenig. Da die Verzinsungserwartungen nun steigen, ist die Indexierung der Mieten zentral, denn diese stützt letztlich die Marktwerte, weil die Rendite ertragsseitig getrieben wird. Gleichwohl haben auch viele funktionierende Büroimmobilien Abwertungen erfahren, denn die Zinsanpassungen erfolgten stark und schnell, sodass die Anpassungsgeschwindigkeit ertragsseitig nicht ausreichend war. Aber immerhin: Bei funktionierenden Büroimmobilien funktioniert der Inflationsschutz recht gut, während die nicht funktionierenden Immobilien im Tal des Jammers verbleiben. Aber auch bei funktionierenden Immobilien ist zu beachten: Zu gross darf die Überwälzung nicht sein, denn sobald die Bestandsmieten zu stark über die seitwärts tendierenden Marktmieten zu liegen kommen, rechnet sich ein Umzug in eine andere Fläche irgendwann. So bleibt zu hoffen, dass sich die Inflations- und Zinsbewegungen bald verlangsamten und insbesondere abflachen werden. ■



DIE WERTSTEIGERUNGEN DER VERGANGENEN 20 JAHRE WAREN ZU DREI VIERTELN KAPITALMARKTGETRIEBEN.



***STEFAN FAHRLÄNDER**

Der Autor ist Partner bei Fahrländer Partner Raumentwicklung (FPRE) und Geschäftsführer von Remms.

ANGEBOTE UND PREISE STEIGEN

Paradoxe Marktsituation: Obwohl das Deutschschweizer Büroflächenangebot im 1. Halbjahr 2023 gegenüber dem Vorjahr gestiegen ist, bewegten sich die Preise ebenfalls nach oben. Einer der Gründe ist, dass immer mehr Flächen ausgebaut vermietet werden.

TEXT – MARTIN BRENNER*



Trotz solider Nachfrage bleibt die Vermarktung von Büroflächen anspruchsvoll. BILD: 123RF.COM

► FLÄCHENANGEBOT STEIGT WIEDER

Verglichen mit November 2022 hat das Flächenangebot in der Deutschschweiz im ersten Halbjahr 2023 um fast 7% zugenommen. Zwischen den einzelnen Regionen gibt es jedoch beträchtliche Unterschiede: Während das Angebot in einigen Gebieten wie Aarau, Biel oder Zug deutlich zurückgegangen ist, steht in Baden fast doppelt so viel Bürofläche zur Verfügung wie noch vor einem halben Jahr. Das vergleichsweise hohe Angebot in der Bäderstadt hat vor allem mit den Neubauten im ehemaligen Industriequartier zu tun, die derzeit in der Vermarktungsphase sind.

Gebaut wird auch in der Stadt Zürich: Dort wird derzeit der Brannhof – das ehemalige Manor-Warenhaus – saniert und umgebaut; neben den Retailflächen sind auch die 5600 m² Büroflächen in den Obergeschossen schon vor Bauende voll vermietet. Für das Warenhaus Jelmoli gibt es ähnliche Pläne: Dort sollen bis Anfang 2027 in den Obergeschossen ebenfalls neue Büroflächen entstehen. Die beiden ehemaligen Warenhäuser liegen an der Bahnhofstrasse, weiterhin eine absolute Toplage mit sehr starker Nachfrage.

Auch in Zürich-Nord sind im Franklinturm direkt beim Bahnhof Oerlikon rund 15 000 m² neue Büroflächen entstanden. Dieses zusätzliche Angebot an sehr gut angebundenen Büros machte das Marktumfeld für Anbieter von weniger zentral gelegenen Bestandsflächen in Zürich-Nord noch anspruchsvoller, als es ohnehin schon war. Zusätzlich kündigte die Credit Suisse an, ihre Büros an der Hagenholzstrasse zu verlassen, was die Gefahr eines Überangebots in Zürich-Nord weiter erhöht. Noch mehr als in Zürich (+7%) hat sich das Angebot in Basel (+21%) vergrößert. Dort hat der Pharmariese Roche seine Büroflächen in seinem zweiten Tower weiter zentralisiert und damit ältere Bestandsflächen in der Stadt zurückgelassen.

BÜROFLÄCHEN: VERMARKTUNG BLEIBT ANSPRUCHSVOLL

Trotz der bisher immer noch soliden Konjunktur in der Schweiz bleibt die Vermarktung von Büroflächen vielerorts anspruchsvoll. Bei einer rekordhohen Beschäftigung und gleichzeitig extrem tiefer Arbeitslosigkeit von 1,9% könnte man eigentlich denken, dass Büronachfrager Schlange stehen, um geeignete Objekte

anzumieten. Dies ist aber mit wenigen Ausnahmen wie z. B. im Zürcher CBD nicht der Fall.

Für diese Marktsituation gibt es mehrere Gründe. Einer davon geht auf die Coronapandemie zurück: Die veränderten Arbeitsgewohnheiten machen sich nun auf den Büromarkt effektiv bemerkbar. Warteten die Unternehmen zunächst einmal ab, ob sich Trends wie Homeoffice auch langfristig halten, beginnt nun die Phase mit konkreten Anpassungen. Dies hätte nur schon bei einem einzigen Homeoffice-Tag (unter der Annahme, dass sich die Mitarbeitenden gleichmässig auf die Tage aufteilen) eine theoretische Reduktion des Flächenbedarfs um 20% zur Folge. Dazu kommt, dass der Trend zu Teilzeitarbeit auch immer mehr klassische Bürobranchen erfasst.

Ein weiterer bestimmender Faktor für die aktuelle Büromarktsituation ist der laufende Zubau an neuen Büroflächen. Diese meist attraktiv ausgebauten und gut gelegenen Flächen führen jedoch nicht zu einer zusätzlichen Nachfrage, sondern lediglich zu einer Verlagerung zu moderneren Büros an besser angebundenen Standorten.

Vertraut man auf die Konjunkturprognosen renommierter Institute wie der Konjunkturforschungsstelle der ETH (KOF), dürfte sich die Konjunktur bald abkühlen, was in naher Zukunft zusätzlich auf die Nachfrage nach Büroflächen drücken dürfte. Das KOF-Konjunkturbarometer ist im Mai 2023 deutlich gesunken und liegt nun bei 90,2 Punkten, wobei 100 Punkte einem neutralen Wirtschaftsausblick entsprechen.

ERWARTUNGEN DER MIETENDEN

Trotz dieser insgesamt anspruchsvollen Ausgangslage für Anbieter von Büroflächen sind die Preise vielerorts gestiegen. Wie lässt sich dieses Paradox erklären? Alessandro Rondinelli, Senior Vermarkter bei CSL Immobilien, sagt, dass Mietinteressenten heute oft eine bereits für ihre

Bedürfnisse ausgebaute Bürofläche suchen. Gleichzeitig wollen sie flexibel bleiben und selber möglichst wenig in den Mieterausbau investieren. Diese Kombination aus relativ kurzfristigen Mietverträgen bei gleichzeitig spezialisiertem Mieterausbau schlägt sich im Preis nieder. «Heute werden immer mehr Büroflächen bereits ausgebaut vermietet, weshalb die mittleren Preise von Büroflächen steigen», so Rondinelli. Dies gilt selbst dann, wenn die Vermieterseite den Ausbau zu einem (unterschiedlich grossen) Teil übernimmt. Dazu kommt, dass die Materialkosten für den Ausbau in letzter Zeit deutlich gestiegen sind. Wie gross der Anteil der Kosten am Ausbau ist, den die Vermieter selber tragen müssen, ist je nach Einzelfall sehr unterschiedlich und

hängt von der Verhandlungsmacht der beiden Seiten ab. Gute Karten haben derzeit Eigentümer an gefragten CBD-Lagen und in kleineren Städten mit wenig Flächenangebot. Eigentümer von Büros an peripheren Lagen rund um die grossen Zentren hingegen dürften auf einem grossen Teil der Mieterausbaukosten sitzen bleiben. ■

WEITERE INFORMATIONEN

Aktuelle Marktdaten unter: CSL Immobilienmarkt Schweiz ([csl-immobilienmarkt.ch](https://www.csl-immobilienmarkt.ch))



*MARTIN BRENNER

Der Autor ist Senior Researcher bei CSL Immobilien AG.

ANZEIGE

Hier bekommen selbst fahrstuhlfreie Wohnungen den nötigen Lift.

Hier inserieren



newhome
Das Immobilienportal

NUR FLEXIBLE BÜORÄUME SIND NACHHALTIG

Stetig ändernde Anforderungen an moderne Büros führen dazu, dass intakte Immobilien nicht mehr vermietet werden können. Sie sind obsolet, ehe dass ihr Lebensende erreicht ist. Dies ist weder ökologisch noch ökonomisch sinnvoll. **TEXT – RETO GURTNER***

Bürowelten haben sich in den letzten Jahrzehnten massiv verändert. Heute sind kollaborative Begegnungszonen angesagt, wo einstmals Einzelbüros das Mass aller Dinge waren. **BILD: UNSPLASH**



▶ WANDEL DER ANFORDERUNGEN

Immobilien gehören in der Regel zu den langlebigen Investitionsgütern. Eine Produktionsmaschine kann nach zwei bis fünf Jahren obsolet sein, eine Immobilie wird für Jahrzehnte gebaut, wenn nicht für Jahrhunderte. Insofern kann sie viele Generationen von Nutzern durchlaufen. Damit durchläuft sie auch einen Wandel in den Anforderungen, selbst wenn man nur eine Nutzungsart betrachtet: in diesem Fall Büros. Wie kann also sichergestellt werden, dass eine Liegenschaft langsam altert und somit marktgängig bleibt? Selbstverständlich ist der Unterhalt wichtig, hat jedoch keinen Einfluss auf die Gebäudestruktur. Die letzten Jahrzehnte haben deutlich gemacht, wie sehr sich Bürolayouts verändert haben. Waren früher kleinteilige Einzelbüros die Norm, ist es inzwischen (fast) normal, dass eine CEO zwischen allen Mitarbeitern sitzt und kein eigenes, abgetrenntes Büro mehr besitzt. Vom klassischen Büroarbeitsplatz verschiebt sich die Nutzung der Büroräume zu einem «Place to be», einem Ort, wo man sich trifft, austauscht und kreativ ist. Konzentrierte Arbeit lässt sich auch zu Hause oder am See erledigen, der Austausch mit den Kollegen findet aber weiterhin am besten im physischen Büro statt. Die

Büros sind also keine Kaninchenställe mehr, sondern offene, freundliche Begegnungszonen mit Sofas, Nischen und einer Atmosphäre, die willkommen heisst.

VOM EINZELBÜRO ZUR MODERNEN BÜROWELT

Früher war ein Bürogebäude am Fensterraster erkennbar, passend für Einzelbüros, später für ein Open Space mit standardisierter Einrichtung: Tisch, Stuhl und Archivmöbel im Rücken. Entsprechend wurde gebaut. Heute sieht das Anforderungsprofil anders und differenzierter aus. Dies ist nur ein Aspekt, welcher die Nutzbarkeit von Immobilien determiniert, aber ein zentraler: Wie kann dafür gesorgt werden, dass Immobilien nicht vorzeitig obsolet werden? Wie können sie aktuelle und zukünftige Bedürfnisse erfüllen, welche zum Zeitpunkt der Planung noch gar nicht bekannt sind? Objekte, welche nicht mehr dem Zeitgeist entsprechen, haben es auf einem kompetitiven Markt schwer. Natürlich kann man eine Liegenschaft abreißen und einen Neubau hinstellen, auch wenn das technische Lebensende noch nicht erreicht ist. Ökonomisch und ökologisch wäre es jedoch sinnvoller, eine Liegenschaft so zu gestalten, dass dies nicht nötig wird.

VOM STARREN FENSTERRASTER ZUM MODULAREN THINKTANK

Im Rahmen der Curem-Abschlussarbeit wurden diverse Experten befragt, wie Immobilien flexibel geplant und gebaut werden können, um sich den stetig ändernden Gegebenheiten anpassen zu können, um längerfristig nutzbar zu bleiben.

Vorweg: Es gibt keinen einheitlichen Konsens darüber, wie die Zukunft des Büros genau aussehen wird. Weitgehend einig war man sich jedoch, dass auch in Zukunft physische Büros benötigt werden. Diese müssen Qualitäten aufweisen, um das Wohlbefinden der Mitarbeitenden zu sichern und zu fördern. Insbesondere müssen sie auch im War-for-Talents überzeugen und dies nicht nur durch eine bevorzugte Lage. Zur Qualität gehört nicht nur der Ausbaustandard, sondern auch Design und Layout. Klassische Einzelbüros sind genauso unbeliebt wie kaninchenstallartig strukturierte Grossraumbüros. Dies erfordert entsprechend flexible Gebäudestrukturen. Früher war ein klar definiertes Fensterraster von 135 Zentimetern oder eine Gebäudetiefe von 14 Metern fast zwingend. Heute erlauben die neuen Büroformen mehr Variabilität. Zudem wird heute der Mieterausbau sehr viel schneller den neuen Anforderungen angepasst. Daher müssen auch die entsprechenden technischen Installationen vorbereitet sein. Lüftung, Kühlung oder Heizung müssen einfach konfigurierbar sein, egal ob die Flächen als Meetingräume, Einzelbüros oder Open-Plan-mässig genutzt werden. Und die Ansprüche der Nutzer sind gewachsen. Eine Raumhöhe von 2,60 Metern lehnen Interessenten heute ab, es müssen schon drei Meter im Licht sein. Diese Höhe ist nötig, um neue, modulare Elemente wie Raum-in-Raum-Lösungen umzusetzen, welche ohne signifikante Bautätigkeit implementiert werden können. Flexibilitätschecks werden hier dringend empfohlen.

VOM MIETVERTRAG ZUM SERVICEVERTRAG

Nutzer verlangen heute immer grössere vertragliche Flexibilität. Ein zehnjähriger Mietvertrag ist unterdessen eine Ausnahme, und selbst bei fünf Jahren werden mehrheitlich Ausstiegsoptionen verlangt, sogenannte Early-Breaks. Es mag ein Zeichen unserer Zeit sein, dass wir immer fordernder werden, aber in Bezug auf Investitionen, welche jahrzehntelang Rendite

erwirtschaften sollen, ist es sicher sinnvoll und nachhaltig. Nur wer über den Tellerrand hinaus plant, kann wesentliche zukünftige Entwicklungen antizipieren.



Es zeigt sich, dass insbesondere Elemente, welche man der Shared Economy zuordnen kann, immer relevanter werden: Es handelt sich nicht nur um ein Schlagwort unserer Zeit. Unternehmen möchten Flexibilität; die Kantine für die Mitarbeiter braucht es, aber man möchte die Verantwortung und die Kosten dafür auslagern. Langfristige Mietverträge engen Unternehmen in ihrer Flexibilität ein. Man könnte zwar mehr Fläche anmieten, als aktuell benötigt, aber das kostet. Also wird lieber innerhalb der Fläche optimiert: Am besten wäre es, wenn der Vermieter Swing Spaces anbieten könnte, zum Beispiel durch ein «Inhouse Serviced Office». Insofern werden solche zusätzlichen Annehmlichkeiten immer wichtiger.

VOM UNFLEXIBLEN BAU ZUM «GREEN LEASE»

Heute werden auch Objekte ersetzt oder saniert, welche ihr technisches Lebensende noch nicht erreicht haben. Der Bestand an unflexiblen Immobilien wird somit über die Zeit abnehmen. Die nächste Welle der Erneuerungen wird aber vermutlich aus einem anderen Grund erfolgen: Nachhaltigkeit, respektive Ökologie. Insbesondere bei internationalen Unternehmen kann ein klarer Trend zu sogenannten «Green Leases» festgestellt werden. Vermehrt werden Anforderungen an die Ökologie im Mietvertrag abgebildet. Dies kann von beiden Parteien eingebracht werden. Schon länger gibt es gewisse Anforderungen an den Mieterausbau, wenn eine Liegenschaft zertifiziert ist. Heute gibt es aber auch Anforderungen an die Berichterstattung von börsenkotierten Unternehmen. Insofern ist anzunehmen, dass sich dieser Trend fortsetzen und verstärken wird. ■

ABSCHLUSSARBEIT MAS REAL ESTATE UZH

Eine detaillierte Liste, worauf bei der Entwicklung von Projekten geachtet werden muss, kann in der Abschlussarbeit des Autors, auf der dieser Artikel beruht, unter dem nachfolgenden Link abgerufen werden: https://www.curem.uzh.ch/de/forschung_und_publicationen/abschlussarbeiten.html


FLEXIBILITÄT BEI IMMOBILIEN IST HEUTE ZWINGEND, UM DIESE LANGFRISTIG NUTZBAR ZU HALTEN.




***RETO GURTNER**

Der Autor ist Deputy Head Tenant Representation bei SPGI Zurich AG.

SCHLECHTE LUFT, WENIGER LEISTUNG

Bedenkt man, dass die meisten Erwachsenen mindestens acht Stunden in Büros verbringen, ist das Wissen über die Luftqualität für die Gesundheit und Produktivität der Mitarbeiter besonders wichtig. TEXT – THOMAS SIDLER*



Gute Luft ist nicht sichtbar, aber spürbar in der Entscheidungskompetenz. BILD: ADOBESTOCK

► SCHLECHTERE ENTSCHEIDUNGEN BEI HOHER KOHLEN-DIOXID-KONZENTRATION

«Tendenziell glauben wir, dass die Luftverschmutzung keine Auswirkungen hat, wenn sie von aussen in den Innenbereich gelangt. Studien zeigen jedoch, dass die Innenluftqualität sogar schlechter als die Aussenluft sein kann», sagt Pascal Kaufmann, Geschäftsführer der Camfil AG.

Und das hat verschiedene Folgen. Eine Studie der Harvard University und der Syracuse University wirft ein neues Licht auf die Auswirkungen des Kohlendioxid (CO₂)-Gehalts in Büros. Wissenschaftler haben 24 Beschäftigte aus den Bereichen Maschinenbau und Architektur in einem simulierten Büro über mehrere Tage bei einer normalen Acht-Stunden-Schicht untersucht. Während dieser Zeit änderten die Wissenschaftler ohne das Wissen der Probanden den Kohlendioxid-Gehalt in den untersuchten Räumen von niedrig zu mittel bis hoch. Die Teilnehmer wurden nach einer bestimmten Zeit einer 90-minütigen kog-

nitiven Einschätzung unterzogen, bei der ihre Entscheidungskompetenz gemessen wurde. Die Ergebnisse zeigten, dass die Probanden nach dem Aufenthalt bei mittlerer CO₂-Belastung 15% schlechter abschnitten als im Vergleich zu den Tagen, in denen nur wenig Kohlenstoffdioxid zugelassen wurde. An Tagen mit hoher CO₂-Konzentration war ihre Entscheidungskompetenz gar um 50% verschlechtert. Obwohl dies nur eine einzelne Studie ist, zeigt sie deutlich, dass die Raumluftqualität eine direkte Auswirkung auf die Kognition, Konzentration und die Produktivität der Mitarbeiter hat.

LUFTQUALITÄT KANN GESUNDHEIT SCHÄDIGEN

Zusätzlich sind Büroarbeiter oft einer Vielzahl von Schadstoffen ausgesetzt, die langfristig gesundheitliche Schädigung nach sich ziehen. Eine typische Folge sind stärkere Atembeschwerden bei Asthma. Was gefährdet die Luftqualität in Büros? Viele Unternehmen befinden sich in Industriegebieten mit Betrieben, die gefährliche

Stoffe emittieren. Ferner sind Büros oft in Städten angesiedelt, wo sie schädlichem Feinstaub durch Fahrzeugabgase ausgesetzt sind.

Weitere Quellen der Luftverschmutzung in Büros können Gebäudeinstandhaltungs- und Schädlingsbekämpfungs-Massnahmen, Reinigungsmittel, Renovierungen oder Umbauten, neue Einrichtungsgegenstände oder Innenausbauarbeiten sein. In der Luft können schädliche Stoffe fest (als Partikel) oder gasförmig auftreten. Die einfachste Massnahme, um die Luft von unerwünschten Partikeln und Gasen zu klären, ist ein direkt im Raum platzierter Luftreiniger mit hochwertigem Hepa-Luftfilter (gemäss EN 1822) mit Aktivkohle. Die obigen Beispiele (Gesundheit und kognitive Entscheidungsfähigkeit) verdeutlichen das versteckte Potenzial sauberer Büroluft für Arbeitgeber und Betriebsleiter. Ein gut konzipiertes Heizungs-Lüftungs-Klimaanlagen-(HLK)-System und der Einsatz einer effektiven Luftfiltereinrichtung sind Schlüssel, um dieses Potenzial auszuschöpfen.

CAMFIL STARTET «CHIEF AIRGONOMICS OFFICER»-INITIATIVE

Aus diesem Grund ruft die Camfil-Gruppe mit der Initiative «Chief Airgonomics Officer» Unternehmen weltweit auf, mehr Verantwortung im Umgang mit Innenraumluft zu übernehmen. Die Kampagne fordert die Ernennung einer Person als Chief Airgonomics Officer, oder kurz CAO. Sie agiert als Stimme der sauberen Luft im Unternehmen. Die Initiative teilt die Vision der UN-Vollversammlung einer allorts sauberen, gesunden und nachhaltigen Umwelt. Nicht ohne Grund wird der Zugang zu sauberer Luft seit 2022 als eigenständiges Menschenrecht anerkannt.

Die Logik hinter der Initiative: Für fast jedes Anliegen in einem Unternehmen gibt es eine verantwortliche Person oder sogar

eine Abteilung. Doch obwohl die Luftqualität einen unmittelbaren Einfluss auf die Gesundheit, das Wohlbefinden und die Produktivität der Mitarbeiter hat, wird sie oft nicht berücksichtigt. Hier will Camfil mit der CAO-Initiative anknüpfen und der sauberen Luft eine Stimme geben. Die Initiative bietet zusätzlich Unterstützung in unterschiedlichen Formaten an, damit Führungskräfte, Gebäudemanager und Betriebsleiter sich über Raumluftqualität und Möglichkeiten zur Optimierung informieren können.

Das dazugehörige Trainingsprogramm hilft angehenden Chief Airgonomics Officers, die notwendigen Qualifikationen und Kenntnisse über geeignete Verbesserungsmassnahmen zu erhalten. Es umfasst drei Zertifizierungsstufen und richtet sich an alle, die die Rolle eines zertifizier-

ten CAOs in ihrem Unternehmen anstreben. Um den Einstieg ins Thema zu erleichtern, hat Camfil eigens für diese Kampagne die Website www.chiefairgonomicsofficer.com eingerichtet. Hier finden Interessierte alles rund um Luftqualität in Innenräumen und Handlungsempfehlungen für eine nachhaltige Verbesserung der Arbeitsumgebung. ■



***THOMAS SIDLER**

Der Autor ist Leiter Technik bei der Camfil AG.

ANZEIGE

Das Vertrauen unserer vielen langjährigen Kunden verdienen wir uns jeden Tag aufs Neue.

Der rege Austausch mit unseren Kunden ist das perfekte Teamwork und die ideale Grundlage für Innovationen, die wirklich etwas nützen – und das langfristig. Deshalb nehmen wir für uns auch in Anspruch, nicht jedem Modetrend nachzurrennen. Neuerungen bei unseren Immobilien-Softwares «Rimo» und «Hausdata» prüfen wir immer selbstkritisch auf ihren Nutzen. Das bringt uns und unsere Kunden weiter und schafft ein Verhältnis gegenseitigen Vertrauens.

Anna Barone, Kundendienst eXtenso IT-Services AG

eXtenso

eXtenso IT-Services AG

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

KLEINE WOHNUNGEN WEITER WENIGER GEFRAGT

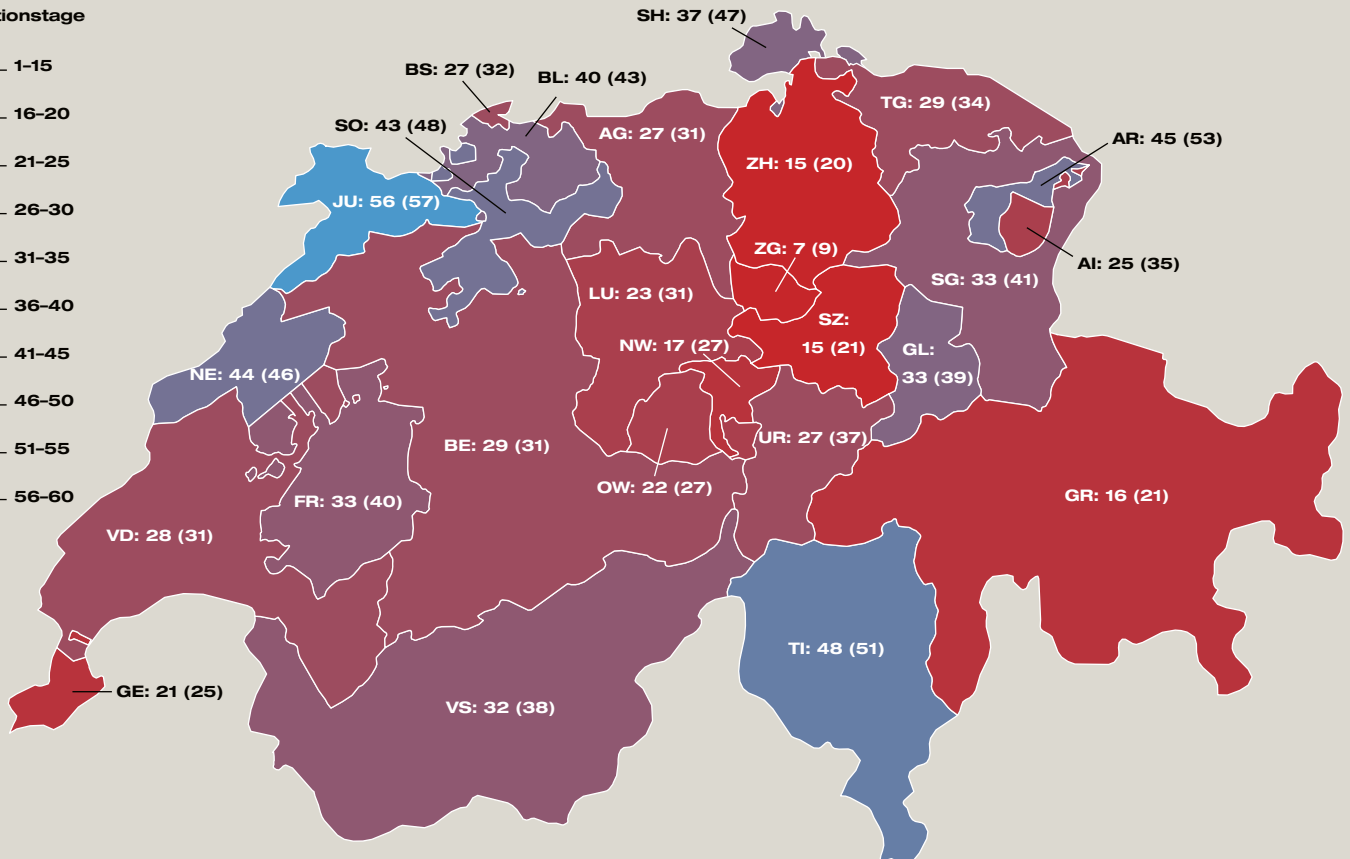
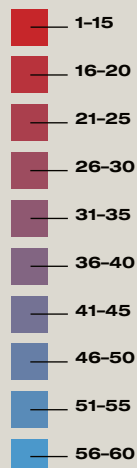
Das Mietwohnungsangebot ist im Jahresvergleich um 18% geschrumpft. Gleichzeitig ging die Insertionszeit lediglich um 15% zurück, was auf eine rückläufige Nachfrage hindeutet.

TEXT – IVO CATHOMEN*

«HEATMAP» – DURCHSCHNITTLLICHE INSERTIONSDAUER PRO KANTON

Periode April 2022 – März 2023, in Klammern: Vorjahr, Quelle: Swiss Real Estate Institute / SVIT Schweiz

Insertionstage



MIETWOHNUNGSMARKT TROCKNET AUS

Die Zahl der auf den führenden Schweizer Internetportalen (Marktabdeckung über 80%) inserierten Mietwohnungen nahm in der Berichtsperiode (01.04.22 – 31.03.23) im Vorjahresvergleich um rund 73 500 Objekte auf 408 000 Wohnungen ab (-15%). Zu diesem Ergebnis kommt der Online-Wohnungsindex OWI, der durch das Swiss Real Estate Institute im Auftrag des SVIT Schweiz und des HEV Schweiz ermittelt wird. Als Folge dieser Angebotsverknappung mussten die Vermieter ihre Wohnungen im Durchschnitt weniger als einen Monat inserieren (28 Tage), d. h. 3 Tage weniger lang (-10%) als in der Vorjahresperiode. Der weniger starke Rückgang der Insertionszeit im Vergleich zur Zahl der Inserate spricht für eine landesweit leicht schwächere Nachfrage.

Der Schweizer Mietwohnungsmarkt trocknet mit einem kontinuierlich rückläufigen Wohnungsangebot unter das Niveau von vor der Covid-Pandemie zunehmend aus. Dies führt dazu, dass Mieter länger in ihren

bisherigen Wohnungen verbleiben. Die Konsequenzen sind zweierlei: Einerseits werden Haushaltsgründungen erschwert, andererseits nimmt die Mobilität der Haushalte ab.

ANGEBOTSRÜCKGANG IN ALLEN KANTONEN – MIT REGIONALEN UNTERSCHIEDEN

Am angespanntesten war der Mietwohnungsmarkt im Kanton Zug mit 7 Tagen Insertionszeit, gefolgt von Zürich und Schwyz (je 15 Tage). Am anderen Ende der Skala lagen die Kantone Tessin (48 Tage) und Jura (56 Tage). In allen Kantonen haben sich die Insertionszeiten verkürzt, am deutlichsten jedoch in den eher ländlichen Kantonen Nidwalden, Uri, Schaffhausen und Appenzell Innerrhoden (je -10 Tage).

In einigen Kantonen kann von einem eigentlichen Einbruch des Angebots mit einem Rückgang von 50% und mehr gesprochen werden (GR, LU, NW, OW, UR). Einzig im Kanton Jura nahm die Zahl der ausgeschriebenen Wohnungen leicht zu.

Die Insertionsdauer verkürzte sich als Folge des Rückgangs der Insertionszahlen in allen Kantonen. Die meisten verzeichneten langjährige Tiefststände hinsichtlich der Insertionsdauer.



Etwas weniger ausgeprägt als in der Deutschschweiz sind die Marktverwerfungen in der Westschweiz. Hier hält sich der Rückgang der ausgeschriebenen Wohnungen und damit auch die Verkürzung der Insertionszeiten in Grenzen.

KÜRZERE INSERTIONSZEITEN IN ALLEN UNTERSUCHTEN 12 STÄDTEN

Mit rund einer Woche Insertionsdauer (8 Tage) mussten Wohnungen in der Stadt Chur am wenigsten lang ausgeschrieben werden, gefolgt von der Stadt Zürich mit einer Dauer von 11 Tagen. Weiterhin am längsten mussten sich die Vermieter in Lugano gedulden (44 Tage).

Die Insertionszeiten verkürzten sich in allen untersuchten Städten, am deutlichsten in der Stadt Luzern mit einer Abnahme von 9 Tagen. Auffällig ist auch die Entwicklung in der Stadt Chur während den letzten drei Perioden. Die Abnahme von 26 auf nunmehr 8 Tage ist der Halbierung des Wohnungsangebots im Jahresvergleich bei gleichzeitigem Bevölkerungswachstum geschuldet.

Am meisten Wohnungen wurden nach wie vor in der Stadt Zürich ausgeschrieben (in der Berichtsperiode 17 300 Inserate), gefolgt von der Stadt Basel (14 400 Inserate). Zieht man die Bevölkerungszahl von Zürich gegenüber Basel (443 000 bzw. 204 000 Personen) in Betracht, sind Mietwohnungen in Zürich deutlich knapper. Dies zeigt sich in den deutlich kürzeren Insertionszeiten in Zürich verglichen mit Basel (11 gegenüber 27 Tagen). In Zürich ist die Markt-

liquidität damit deutlich geringer als in den meisten anderen Schweizer Städten und die Verweildauer entsprechend länger. Obwohl in der ganzen Schweiz die Nachfrage nach Mietwohnungen leicht abnahm, ist die Wohnungsnachfrage in der Mehrheit der untersuchten 12 Städte gestiegen. Nur 4 Städte (St. Gallen, Chur, Lugano, Luzern) verzeichneten nach Massgabe der Veränderung von Insertionszeit in Relation zur Veränderung des Inseratevolumens eine sinkende Nachfrage. So verkürzte sich beispielsweise in der Stadt Luzern die Insertionszeit mit -30% nur unterproportional verglichen mit der Abnahme der Zahl an Inseraten um -38%. Alle übrigen Städte verzeichneten eine steigende Nachfrage nach Mietwohnungen. Die Anziehungskraft der Städte auf Mieter nimmt nach der Coronapandemie also wieder zu.

Die Anzahl Inserate wurde in den Städten auch auf Quartalsbasis analysiert. Auffallend ist die starke Saisonalität: Im 2. Quartal kommen am meisten Mietwohnungen, im 4. Quartal am wenigsten Wohnungen auf den Markt. Mit anderen Worten: Sucht man eine Wohnung in der Stadt, ist der Frühling die beste Zeit dafür.

NACHFRAGE NACH TEUREN WOHNUNGEN STEIGT, JENE NACH GÜNSTIGEN SINKT

Die Angebots- und Nachfrageentwicklung in den Städten ist je nach Segment unterschiedlich. 8 von 12 Städten verzeichneten eine steigende Nachfrage nach Wohnungen mit einem Bruttomietzins von 2500 bis 3000 CHF. Die Nachfrage in Lausanne war praktisch unverändert, während die Städte Neuenburg, Freiburg und St. Gallen einen Rückgang der Nachfrage aufwiesen. Am stärksten nahm die Nachfrage nach teureren Wohnungen in der Stadt Bern zu: Trotz einer Zunahme der Inserate um 50% verkürzte sich die Insertionszeit um 11 Tage.

Umgekehrt ist das Bild bei günstigen Wohnungen mit einem Mietzins unter 1000 CHF Bruttomietzins pro Monat. Dort registrierten 9 von 12 Städten einen Nachfragerückgang. Lediglich in den Städten Bern, Genf und Lugano war die Nachfrage nach günstigen Wohnungen höher.

Für Studienleiter Prof. Dr. Peter Ilg des Swiss Real Estate Institute, sind vor allem zwei Entwicklungen beachtenswert: «Trotz vermehrtem Homeoffice ist keine Stadtflucht festzustellen. In den Städten wird im Unterschied zur gesamten Schweiz eine Nachfragezunahme verzeichnet.» Und weiter: «Trotz der Klagen über Wohnungsknappeheit und steigende Mietzinse in Städten werden weniger kleine und günstige Mietwohnungen, sondern mehr grosse und teure Objekte nachgefragt. Diese Daten lassen darauf schliessen, dass steigende Mietzinse in den Städten von den Betroffenen in Kauf genommen werden. Ansonsten wäre das Nachfrageverhalten genau umgekehrt zur aktuellen Situation – kleine, günstigere Wohnungen würden vermehrt gesucht, teurere weniger.»



***IVO CATHOMEN**

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

Der Autobahnanschluss zwischen Zürich Altstetten und Schlieren wird ab Herbst saniert. Das Bundesamt für Strassen (Astra) hat Implemia damit beauftragt. BILD: ASTRA



SCHWEIZ

BUNDESRAT BEANTRAGT BAUKREDITE

Der Bundesrat hat beim Parlament fünf Verpflichtungskredite für 296,1 Mio. CHF beantragt. Für die Sanierung und den Umbau des Verwaltungsgebäudes an der Mühlestrasse 2 in Ittigen BE sind 55,4 Mio. CHF vorgesehen. Für den Neubau der Schweizer Botschaft in Addis Abeba in Äthiopien sind 23,7 Mio. CHF veranschlagt. 17 Mio. CHF sind für ein Bundesasylzentrum mit 150 Schlafplätzen in Rüm- lang ZH. Weitere 50 Mio. CHF dienen Massnahmen rund um Gebäudesanierungen, Strom- und Wärmeproduktion sowie Ladestationen des Klimapakets der Bundesverwaltung. Dazu gehört auch die Photovoltaik-Offensive zur Erhöhung der Energieautonomie. Rund 150 Mio. CHF verwendet das Bundesamt für Bauten und Logistik für diverse Einzelvorhaben unter 10 Mio. CHF, für Liegenschaftskäufe sowie für die Planung von Immobilienbotschaftsprojekten.

REFERENZZINSSATZ STEIGT

Der hypothekarische Referenzzinssatz bei Mietverhältnissen hat sich per 1. Juni von 1,25% auf 1,5% erhöht. Vermieter haben somit einen Erhöhungsanspruch gegenüber Mietern, sofern Letztere ihre Senkungsansprüche beim Vermieter geltend gemacht hatten. Weitere Kostenänderungen

sowie 40% der Veränderung des Landesindex der Konsumentenpreise können gegebenenfalls in der Berechnung der Mietzinsanpassung berücksichtigt werden.

RÜCKLÄUFIGER WOHNUNGSBAU ERWARTET

Die Anzahl neu erstellter Wohnungen blieb zwischen 2020 und 2022 relativ stabil. 2020 wurden 49 000 Einheiten fertiggestellt, 2021 und 2022 waren es leicht weniger. Seit einigen Jahren werden jedoch weniger Baugesuche eingereicht. 2022 war der Rückgang markant, was 2023 und 2024 zu einem ebenso markanten Rückgang des Wohnungsneubaus führen sollte. Die Anzahl erteilter Baubewilligungen ist in den letzten 7 Jahren ebenfalls um ein Viertel geschrumpft.

MEHR STELLEN IM IMMOBILIENSEKTOR

Gemäss der Personalberatungsfirma Michael Page ist im Immobiliensektor die Zahl der ausgeschriebenen Stellen zwischen April und Mai um +18,8% gewachsen. Im Jahresvergleich ist die Zahl um +23,5% gestiegen und übertraf damit alle anderen Branchen. Neben dem Immobiliensektor war die Nachfrage in den Bereichen Energie, Marketing und Kommunikation sowie Lebensmittel und Umwelttechnik besonders hoch.

UNTERNEHMEN

ETH UND EPFL BILDEN ENERGIEKOALITION

Gemeinsam mit Partnern aus Politik, Wissenschaft und Industrie wollen die ETH Zürich und die Ecole Polytechnique Fédérale de Lausanne (EPFL) Lösungen für die Speicherung und den Transport erneuerbarer Energieträger vorantreiben. Zu diesem Zweck haben sich die Beteiligten in der «Coalition for Green Energy and Storage» zusammengeschlossen. Rund 20 Unternehmen haben Interesse bekundet, darunter Alpiq, SBB, Genève Aéroport, Implemia und Swiss International Air Lines. Die ersten Projekte starten 2024 und erfordern ein Budget von 100 Mio. CHF.

PSP AKQUIRIERT IN ZÜRICH-WEST



PSP Swiss Property hat per 1. Juni für 216,5 Mio. CHF eine Büroliegenschaft in Zürich-West übernommen. Der «Westpark» liegt an der Pflingstweidstrasse 60 und verfügt über eine Nutzfläche von rund 27 100 m² sowie über 130 Parkplätze.

IMPLEMIA STARTET PROJEKTE IM KANTON ZÜRICH

Implemia übernimmt in Zürich und Winterthur zwei Projekte im Ingenieurtief-

bau. Das Auftragsvolumen beider Aufträge zusammen beträgt 100 Mio. CHF. Im ersten Projekt geht es um die Sanierung der Autobahn zwischen Schlieren und Zürich Altstetten. Auftraggeber ist das Bundesamt für Strassen (Astra). Die Bauarbeiten starten im Herbst und dauern bis 2027. In Winterthur baut Implemia im Auftrag der Stadt Winterthur eine 390 Meter lange Brücke über die Bahngleise für Fussgänger, Fahrräder und Busse. Sie verbindet die Sulzerallee mit der St. Gallerstrasse und erschliesst die geplante S-Bahn-Haltestelle Grüze Nord. Die Brücke soll per Ende 2026 bereitstehen.

WÜEST PARTNER ÜBERNIMMT QUALICASA

Wüest Partner hat per Juli die Qualicasa AG in ihre Gruppe aufgenommen. Die beiden Unternehmen kooperieren seit Jahren und haben gemeinsam Applikationen entwickelt. Qualicasa beschäftigt 26 Mitarbeitende und bietet vor allem Dienstleistungen in den Bereichen Bauqualitätsmanagement und Asset Controlling. Die Basis dafür bilden eine umfangreiche Datengrundlage und statistische Modelle. Qualicasa wird als Tochtergesellschaft unter ihrem Namen weitergeführt.

PILOTPROJEKT FÜR WINCASA UND NOVALYTICA

Wincasa und das Proptech Novalytica haben eine Plattform für das Management von

ESG-Daten entwickelt. Die Lösung soll das Erstellen von Nachhaltigkeitsberichten wie zum Beispiel der GRESB Benchmark Report erleichtern. Die Lösung wird nun als Pilotprojekt im Portfolio eines Schweizer Immobilien-eigentümers erprobt.

SERAINA LANCIERT ANLAGEGRUPPE

Seraina Invest Immobilien hat die Anlagegruppe «SIF Living ESG» mit Fokus auf Nachhaltigkeitsstandards lanciert. Das Startportfolio umfasst Liegenschaften, die keine fossile Energieträger nutzen, ein hohes ESG-Rating und eine tiefe Leerstandsquote ausweisen. Die Mietobjekte, dazu gehört das Generationenprojekt «Glasi-Quartier» in Bülach, stammen aus der haus-eigenen Anlagegruppe «Swiss Development Residential». Die langfristige Zielrendite liegt bei 3,50% bis 5% pro Jahr.

IWG ERÖFFNET NEUEN STANDORT



Der Flexspace-Anbieter IWG bietet seit Juni unter der Marke Regus einen neuen Standort in der Schweiz. Der Office Space befindet sich im Andreaspark in Zürich-Oerlikon und bietet 170 eingerichtete Arbeitsplätze, die sich für die flexible Nutzung eignen.

PROJEKTE

SANGENFELD NIMMT FORM AN

Die HS Investment AG und die Meyerhans + Cie AG haben das Baugesuch für ihr gemeinsames Projekt auf dem Areal «Sangenfeld» in Weinfelden eingereicht. Dabei geht es um eine Wohnüberbauung auf einer Fläche von über 22 000 m². Die Überbauung umfasst neun Gebäude mit über 300 Miet- und Eigentumswohnungen. In sieben der neun Gebäude entstehen preiswerte und generationenübergreifende Objekte zur Miete. Für ein Gebäude ist eine Fassadenbegrünung vorgesehen. Sämtliche Dächer werden zudem mit Photovoltaikanlagen bestückt. Das Investitionsvolumen beträgt 130 Mio. CHF. Das Projekt wird von der HRS Real Estate AG entwickelt und realisiert.



EIN HOCHHAUS AUS HOLZ FÜR OSTERMUNDIGEN

Das Architekturbüro Quadrat AG plant im Herzen von Ostermundigen BE ein Holzhochhaus nach dem Prinzip der Kreislaufwirtschaft. Das Hochhaus liegt beim Bahnhof und trägt den Namen «Werkstadthaus». Es soll aus Massivholz entstehen und nicht nur Wohn- und Arbeitsraum sein, sondern auch ein Ort der Kreativität. In den vorgesehenen

Werkstätten und Ateliers kann man Dinge erschaffen und austauschen und gemeinsam leben. Der Baustart ist für 2025 geplant.

WINTERTHUR BEKOMMT TOWERKOMPLEX

Beim Bahnhof Winterthur-Neuhegi sollen bis Ende 2026 zwei neue Gebäude als Towerkomplex entstehen. Vorgesehen sind ein 60-Meter-Hochhaus mit rund 145 Wohnungen und ein Bürogebäude mit einer Mietfläche von rund 11 000 m². Das Projekt «Gussstück» von Graf Biscioni Architekten zusammen mit Lorenz Eugster Landschaftsarchitektur entschied den Projektauftrag für sich. Der Baustart ist auf Ende 2024 angesetzt.



BÜROPAVILLONS ZU WOHNUNGEN UMGEBAUT

1958 errichtete die damalige BBC, nachfolgend ABB und heute Alstom, vier Büropavillons an der Römerstrasse in Baden AG. Die fünfgeschossigen Bauten liegen zentrumsnah an der Limmat und grenzen an den Wald, weshalb eine Umnutzung in Wohnraum in Frage kam. Das Architektenduo Michael Meier und Marius Hug behielt in seinem Entwurf

die bestehende Baustruktur bei. Dadurch ergab sich eine durchgehende Raumhöhe von etwa drei Metern mit raumhohen Fensterfronten. Insgesamt sind 78 Eigentumswohnungen entstanden.



SBB HABEN PLÄNE IN HORGEN

Auf dem rund 2100 m² grossen Areal um den Bahnhof Horgen Oberdorf planen die SBB ein Wohn- und Geschäftsgebäude. Zugleich soll der Bahnhof zur modernen Verkehrsdrehscheibe werden. Das Projekt basiert auf Entwürfen von Galli Rudolf Architekten aus Zürich. Sie haben es in Zusammenarbeit mit Westpol Landschaftsarchitektur und Schnetzer Puskas Ingenieure entwickelt. Vorgesehen sind 45 Wohnungen mit gemeinschaftlichen Dachgärten, davon ein Drittel im preisgünstigen Segment. Für Gastronomie und Verkauf stehen circa 240 m² zur Verfügung, für Dienstleistungen 750 m². Mit der Umsetzung ist ab Ende 2025 zu rechnen.



Auf dem Baselink-Areal in Allschwil BL entstehen zwei neue Gebäude. Das Büro und Laborgebäude «All» stammt aus der Feder der Architekten Herzog & de Meuron. BILD: HERZOG & DE MEURON



FORTIMO FEIERT PROJEKT WATTWEG.CH



Die Fortimo Invest AG hat nach einer Bauzeit von zwei Jahren die Fertigstellung der Überbauung wattweg.ch gefeiert. Sie liegt im Riethüsli-Quartier in St. Gallen und umfasst vier Mehrfamilienhäuser mit 41 Eigentumswohnungen. Im Frühling 2023 haben die letzten Eigentümer ihr neues Zuhause bezogen.

BINDING-PREIS GEHT AN AREAL IN LAUSANNE



Die Binding Stiftung hat das Areal «Pra Roman» nahe bei Lausanne VD mit dem Binding-Preis für Biodiversität 2023 ausgezeichnet. Das Areal erstreckt sich auf einer Fläche von 22 000 m² und umfasst 12 Mehrfamilienhäuser. Die Baugenossenschaft Codha und der Verein Sur le Pra haben die heutigen Arealbewohner bereits in der Planungsphase ein-

bezogen. Sie durften die naturnahen Grünflächen entwerfen und umsetzen. Dazu gehört der gemeinsame Gemüsegarten (Bild), der auch dem sozialen Austausch dient. Der Binding Preis für Biodiversität ist mit 125 000 CHF dotiert.

ZUWACHS FÜR BASELINK-AREAL

Die Investorin Senn realisiert auf dem Baselink-Areal in Allschwil BL zwei Gebäude. Das Büro- und Laborgebäude «All» haben Herzog & de Meuron entwickelt. Es hat eine Nutzfläche von 20 000 m² und soll per 2026 bezugsbereit sein. Das Gebäude «Hope» bietet 10 000 m² Fläche und wurde von den Basler Architekten Felippi Wyssen entworfen. Das Schweizer Tropeninstitut Swiss TPH hat sich als Mieterin das Dachgeschoss gesichert. Darunter entstehen weitere vier Bürogeschosse und das Erdgeschoss. Die Fertigstellung ist per 2027 geplant.

BÜHLER ENERGY CENTER ÖFFNET TORE



Der Technologiekonzern Bühler Group AG hat das «Bühler Energy Center» auf seinem Campus in Uzwil SG bezogen. Es bietet Mitarbeitenden Unterstützung in den Bereichen Gesundheitsma-

nagement, Berufs- und Erwachsenenbildung sowie Innovation an der Schnittstelle zwischen Konstruktion und Fertigung. Dies soll sie dazu befähigen, ihre beruflichen und privaten Herausforderungen besser zu meistern.

WEITERES CAPSULE HOTEL ERÖFFNET



Ein neues Capsule Hotel öffnet 2024 in Luzern seine Türen für rund 80 Gäste. Die Gäste übernachten auf kleinstem Raum in preiswerten «Swiss Capsules» (Bild). Zudem stehen ihnen Gemeinschaftsräume zur Verfügung sowie zusätzlich reservierbare Coworking-Plätze. Das Hotel ist der vierte Standort der Capsule Services AG.

AUS RENNBAHN WIRD NATUROASE



Die Gemeinde Muttenz BL hat das Ergebnis der Projekt-

studie zur Umgestaltung des Schänzli-Areals präsentiert. Aus der Pferderennbahn soll ein Natur- und Erholungsraum werden. Das Projekt «Aqua fera» des Planungsteams Berchtold.Lenzin Landschaftsarchitekten GmbH, Versaplan GmbH und Holinger AG überzeugte die Jury. Die Gemeinde hat vom Kanton das rund 74 000 m² grosse Areal im Baurecht übernommen, um das Projekt umzusetzen.

VERANSTALTUNGEN

KUB FOCUS 2023: DIE ZUKUNFT DES BAUWESENS



Die Planungs-, Bau- und Immobilienbranche steht vor Veränderungen. Digitale Technologien, neue Prozesse und die kollaborative Form der Zusammenarbeit werden die Art und Weise, wie wir Gebäude planen, realisieren und bewirtschaften, neu definieren. Am 12. September diskutieren Ivo Lenherr, Prof. Dr. Claus Nesensohn, Dr. iur. Wolf Seidel und Dr. Markus Schmidiger über das Thema. Der Anlass der Kammer Unabhängiger Bauherrenberater (KUB) findet im Labor 5 an der Schiffbaustrasse 3 in Zürich statt. Anmeldung unter: kub.ch/veranstaltungen/kub-focus-2023/

PERSONEN

SOMMER WIRD CO-CEO VON VERIT



Die Avobis Group AG hat Dieter Sommer zum Co-CEO der Verit Immobilien AG ernannt. Er führt das Unternehmen gemeinsam mit dem bisherigen CEO Ralf Capeder. Sommer ist für Betrieb und Performance verantwortlich, während sich Capeder auf Kundenakquise und Wachstum konzentriert. Dieter Sommer ist seit über 25 Jahren in der Immobilienbewirtschaftung tätig, unter anderem als CEO der Privera AG. Er ist Inhaber der Firma Hubconsult und Vorstandsmitglied des SVIT beider Basel.

FASNACHT IN DER LEITUNG VON PRIVERA



Tristan Fasnacht ist seit 1. Juni verantwortlich für die Bewirtschaftung bei Privera und wird Mitglied der Geschäftsleitung. Der Immobilienreuhänder war bereits von 2015 bis 2020 in diversen Führungspositionen für Privera tätig. Er leitete unter anderem die Niederlassung in Bern.

WUHRMANN ÜBERNIMMT LEITUNG VON RIMAPLAN



Felix Wuhrmann leitet seit 1. Juli die Projektentwicklerin Rimaplan AG, die zur Avobis Group gehört. Wuhrmann war zuletzt Leiter Akquisition bei HRS Real Estate und davor in der Geschäftsleitung von Allreal. Er folgt auf die Co-Geschäftsführer Patrik Bossart und Daniel Fässler, die sich für eine Neuorientierung ausserhalb der Gruppe entschieden haben.

BROGNA GEHT NEUE WEGE



Raffael Brogna, CEO und Delegierter des Verwaltungsrats des Bauunternehmens Eiffage Suisse AG, ist per Ende Juni zurückgetreten. Verwaltungsratspräsident Denis Mathern übernimmt die Aufgabe ad interim. Brogna wird bis Ende März 2024 als Berater des Verwaltungsrats für Eiffage tätig bleiben.

THEUS UND SCHNIEPER IM STIFTUNGSRAT

Gabriela Theus und Christian Schnieper sind seit Juni im Stiftungsrat der Stiftung Baukultur Schweiz. Theus ist Ökonomin und Geschäftsführerin der Immofonds Asset Management AG. Schnieper arbeitet

im Bereich Real Estate Asset Management bei der Fundamenta Group (Schweiz) AG.



ISELI UND TOCHTERMANN NEU BEI R2

Die Immobiliendienstleisterin R2 Partners AG mit Sitz in Zug hat Reto Iseli (oberes Bild) und Daniel Tochtermann als Partner gewonnen. Iseli war zuletzt für die Credit Suisse tätig und hat Immobilienmandate in der Schweiz, Europa und den USA betreut. Daniel Tochtermann war Global Head of Real Estate Acquisition and Sales bei der Credit Suisse. Davor leitete er als Partner den Bereich Bewerbungen bei Wüest Partner.



BEER, PASIERBEK UND WOLLGAST IN PARTNERROLLE



Roman Beer (oberes Bild) ist seit Juni Partner bei der Naef & Partner Immobilien AG. Er bleibt weiterhin zuständig für das Portfolio- und Assetmanagement für Family Offices. Zudem berät er Privatpersonen und öffentliche Bauherren. Oskar Pasierbek (mittleres Bild) und Nigel Wollgast, der neu zum Unternehmen stösst, werden Partner in der neu gegründeten Naef & Partner Baumanagement AG. Sie sind verantwortlich für die Realisierung von Bauprojekten. ■

ABRISS PER VOLKSENTSCHEID?

Da der Abriss des «Landi-Hauses» in Illnau-Effretikon gerichtlich gestoppt worden war, hat nun das Stimmvolk entschieden. Welches Gewicht haben Volkentscheide, und können sie Gerichtsurteile tatsächlich kippen?

TEXT – SIMON SCHÄDLER*



BILD: HOTZEHUUS-VEREIN

In Illnau-Effretikon wurde über die Neugestaltung des Dorfplatzes abgestimmt.

► AUS DEM INVENTAR ENTLASSEN

Seit Jahren sorgte die Neugestaltung des Dorfplatzes in Illnau-Effretikon für juristischen Streit. Das Wohn- und Geschäftsgebäude «Landi-Haus» von 1928 war den Stadtentwicklern ein Dorn im Auge. 2009 ins Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte aufgenommen, sollte der alte Konsum bereits 2014 einem lang ersehnten repräsentativen Dorfplatz weichen. Der Stadtrat entschied, die historischen Gemäuer aus dem Inventar zu entlassen. Das Projekt gelangte vor das Zürcher Baurekurs- und Verwaltungsgericht. Beide Instanzen jedoch bremsten den Stadtrat: Eine Neugestaltung des Dorfplatzes sei auch ohne Abbruch des Denkmals möglich. Das Gebäude auf Vorrat aus dem Inventar zu entlassen, um freie Hand für innovative Bau-

pläne zu haben, sei unzulässig, lautete das Verdikt damals. Einen neuen Versuch wagte Illnau im Sommer 2022. Der Stadtrat brachte das heikle Baudossier kurzerhand zur Abstimmung. Nun entschied das Stimmvolk: Spatenstich für den neuen Dorfplatz. Dafür sei das «Landi-Haus» aus dem Inventar zu entlassen und abzureissen. Wiederum brachte der Zürcher Heimatschutz (ZVH) den «Landi»-Fall vor Baurekursgericht.

DES STADTRATS NEUE ARGUMENTE

Tatsächlich habe das Verwaltungsgericht 2016 den Abbruch des «Landi-Hauses» gestoppt, so der Illnauer Stadtrat. Das damalige Urteil sei aber nicht endgültig. Schliesslich habe Illnau-Effretikon zwischenzeitlich Abklärungen getätigt und Varianten geprüft, wie es die Gerich-

te 2016 auch verlangt hatten. Zudem liege nun ein demokratischer Entscheid der Ortsbevölkerung vor. Vor der Abstimmung habe der Illnauer Stadtrat durchaus Varianten geprüft, etwa den Bau mehrerer kleiner Dorfplätze. Alle mit deutlichen Resultaten, denn durch den Abbruch des Konsums gewinnen die Illnauer 456 m² Freifläche für einen neuen Dorfplatz. Ein Umbau schaffe hingegen bloss zwei kleine Plätze mit total 257 m². Ohne «Landi» dürfe sich die Gemeinde somit über eine zusammenhängende quadratische Fläche freuen – optimal nutzbar, mit hoher Aufenthaltsqualität für farbenfrohe Anlässe.

Übrigens habe der Stadtrat selbst nie den Abbruch der Denkmäler erzwingen wollen. Selbst in der Abstimmungszeitung habe man für einen Umbau plädiert, so der Stadtrat. Der Abbruch sei nun aber vom Volk mit 10% mehr Stimmen beschlossen worden. Selbst wenn beide Varianten gutgeheissen worden wären, habe die Bevölkerungsmehrheit den Neubau bevorzugt. Mit 48% Stimmbeteiligung liege ein klares Abstimmungsergebnis vor, so die Rekursgegner, und wie vom Volk demokratisch bestimmt, müsse das Dorfzentrum nun realisiert werden und die «Landi» weichen.

ANZEIGE

www.visualisierung.ch



ZVH: KEINE GRÜNDE FÜR «LANDI»-ABRISS

Der ZVH hielt dagegen: Es gebe keine neuen objektiven Gründe, die den gewählten gegenüber anderen Standorten vorteilhafter erscheinen liessen. Der Stadtrat habe auch diesmal seine Hausaufgaben nicht gemacht. Weshalb müsse der neue Dorfplatz zwingend an der Stelle des alten Konsums liegen? Schliesslich liesse sich auch der heutige Dorfplatz, ein unscheinbarer Parkplatz notabene, beleben und attraktiv gestalten. Zudem wollte auch die Bevölkerung im Rahmen der Volksinitiative «Attraktives Dorfzentrum» eigentlich keinen Abriss. Notwendig wäre vielmehr eine umfassende Güterabwägung und eine korrekte Standortabklärung. Daran ändere auch das Illnauer Abstimmungsergebnis nichts, so der ZHV.

QUANTITÄT VOR QUALITÄT

Erneut beschäftigte sich also das Baurekursgericht mit dem Illnauer Dorfplatz und analysierte als Erstes nochmals seinen eigenen Entscheid von 2015. Damals schloss die Richterschaft, dass eine gelungene und grosszügige Dorfplatzgestaltung inklusive des geschützten Konsums möglich und ortsbaulich optimal wäre. Nicht auf die Quantität, sondern auf die Qualität komme es an. Dies habe die Gemeinde doch selbst so in den Abstimmungsunterlagen erklärt, fragte sich die Richterschaft. Hatte nicht der Stadtrat selbst Umbau statt Abbruch proklamiert? Nach wie vor sei eine Variante ohne Denkmal-Abriss objektiv die bessere Lösung,

so die Richterschaft auch diesmal. Das öffentliche Interesse an einem repräsentativen Dorfplatz überwiege das Interesse am «Landi»-Erhalt nicht. Der Abbruch der «Landi» zur Dorfplatzgestaltung sei weder notwendig noch werde dessen Erforderlichkeit schlüssig dargelegt, lautete das Zwischenfazit.

WELCHES GEWICHT HABEN VOLKABSTIMMUNGEN?

Als Nächstes widmete sich das Gericht einer heiklen Frage: Welches Gewicht hat das Ergebnis der Volksabstimmung über den Abbruch der «Landi-Häuser»? Mit anderen Worten: Wie ist ein Abstimmungsergebnis bei der Beurteilung der Schutzwürdigkeit der Denkmäler zu werten? Als Erstes analysierte das Gericht die Abstimmungsfrage im Dorfplatzstreit: «Betrifft sie genau den Gegenstand, wie er auch dem Streit um die Schutzwürdigkeit zugrunde liegt, ist das Ergebnis stärker in die Würdigung einzubeziehen, als wenn der Zusammenhang bloss locker ist?» Zweitens überprüfte es das Abstimmungsergebnis. Klare Ergebnisse erhalten bei der Würdigung des öffentlichen Erhaltungsinteresses viel Gewicht. Dies jedoch nur, falls sich die Abstimmungsfrage präzise auf die Schutzwürdigkeit einer Baute bezieht. Und drittens rief das Gericht in Erinnerung: Auch eine Volksabstimmung befreit staatliche Behörden nicht vor ihren Pflichten – etwa jene, die Schutzwürdigkeit von Denkmälern nach objektiven Kriterien zu prüfen.

Trotz Volksentscheid und Demokratieprinzip – auch dieses Mal hatte der

Stadtrat das Nachsehen. Das Gericht kam nämlich zu Schluss, dass die Abstimmungsfragen im Illnauer Dorfplatzstreit nicht auf die Schutzwürdigkeit der «Landi» an sich, sondern allgemein auf den Wunsch nach einer Dorfzentrumgestaltung zielten. Konkret fehlten in der Abstimmungszeitung Ausführungen zu den Schutzobjekten und zu deren Schutzwürdigkeit. In den Abstimmungsunterlagen wurde nur kommuniziert, dass die «Landi»-Gebäude im Inventar der schützenswerten Bauten aufgeführt seien. Wie soll das Stimmvolk so das Bedürfnis einer Neugestaltung des Dorfcentrums gegen das denkmalpflegerische Erhaltungsinteresse des Schutzobjekts abwägen können, rätselte das Gericht. Zweitens fanden beide Projektvarianten, Umgestaltung und Abriss, in der Bevölkerung Zustimmung. Ein deutliches Abstimmungsergebnis sei dies nicht, so die Richterschaft. Unter diesen Umständen habe das Abstimmungsergebnis bei der Würdigung des öffentlichen Interesses am Erhalt der «Landi»-Häuser wenig Bedeutung. In aller Klarheit: Volksentscheid hin oder her – das Interesse am Gebäudeerhalt wiege schwerer als jenes einer grosszügigen Dorfplatzgestaltung.

Zum zweiten Mal verwehrt das Baurekursgericht den Illnauern damit einen grossen Dorfplatz und hob seine schützende Hand über den alten Konsum. Der Zürcher Oberländer Dorfplatz-Streit wird so für staatspolitisch Interessierte, Gemeindevorstehende und Projektleitende zum brennenden Lehrstück zwischen Demokratie und Denkmalschutz. ■

BAUREKURSGERICHT DES KANTONS ZÜRICH 0034/2023
VOM 8. MÄRZ 2023



***SIMON SCHÄDLER**

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

ANZEIGE

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

HOLZBAUTEN AUS INVESTOREN- PERSPEKTIVE

Gesundheits- und Bildungsbauten sind Segmente auf dem Schweizer Immobilienmarkt, die im Holzbau eine zunehmende Rolle spielen – ein Überblick, was das ökonomisch bedeutet.

TEXT – REBEKKA HABEGGER & JULIA SELBERHERR*



BILD: KINDERSPITAL ZÜRICH

Neubau Kinder-
spital Zürich

▶ HOLZ FÖRDERT GESUNDHEIT

Gesundheits- und Bildungsbauten sind zwei wichtige Marktsegmente auf dem Schweizer Immobilienmarkt. Holzbauten spielen in diesen beiden Segmenten eine zunehmend wichtige Rolle. Denn die Wahl von Holz als Baustoff bringt neben ökologischen Aspekten weitere Vorteile mit sich: Das Material hat gute haptische Qualitäten und sorgt für ein angenehmes Raumklima. Dem Wohlbefinden von Kindern, Schülern und Studierenden in Innenräumen wird in der Konzipierung von Neubauten immer mehr Beachtung geschenkt. Holz soll gar das Konzentrationsvermögen steigern. Aber auch Patienten profitieren vom natürlichen Baumaterial,

weil ein positiver Effekt auf den Heilungsprozess angenommen wird. Schliesslich bietet der Holz-Modulbau einige Vorteile.

BILDUNGSBAUTEN

Zu den Bildungsbauten zählen neben Schulhäusern der obligatorischen und tertiären Schulstufe auch Gebäude für die Kinderbetreuung, Weiterbildung, Spezialräume wie Bibliotheken und Studentenwohnungen. Grösste Eigentümerin und somit Investorin von Bildungsimmobiliën ist die öffentliche Hand. Wüest Partner schätzte 2020 ihr Portfolio auf rund 90 Mrd. CHF. Sie ist für 89% der Bauseuche¹ im Bildungssektor verantwortlich, wovon die meisten öffentliche Schulen

betreffen. Als Investoren treten des Weiteren AGs/GmbHs (4%), Stiftungen (3%) und auch Private (1%) auf. Sie kombinieren Flächen, welche Bildungszwecken dienen, meist mit anderen Nutzungen.

GESUNDHEITSBAUTEN

Im Vergleich zu den Bildungsbauten nehmen Investoren bei Gesundheitsbauten eine aktivere Rolle ein. Im Spitalbau dominieren AGs und GmbHs als Eigentümer (61%) vor Vereinen/Stiftungen (20%) und der öffentlichen Hand (18%²). Wüest Partner schätzt, dass Gesundheitsbauten rund 5 bis 10% des Wohnungsmarktes ausmachen. Dabei ist der Übergang vom freien Wohnungsmarkt zu Alterswohnungen

HOLZBAU

Der moderne Holzbau besteht unter anderem mit dem entscheidenden Vorteil der digitalen Fertigung, die sich stetig weiterentwickelt. Hinzu kommt, dass sich innovative Holzbauer gegenseitig inspirieren und zukunftsweisende Lösungen für den Holzbau von morgen entwickeln. So entstehen einzigartige Bauwerke, wie sie bis

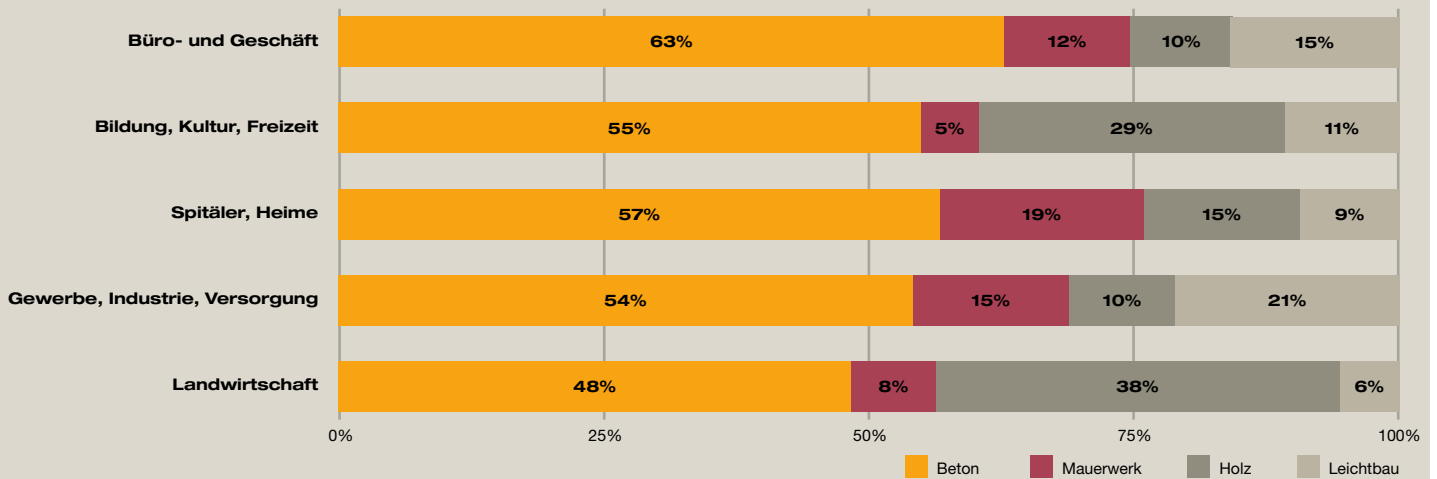
vor wenigen Jahren noch nicht möglich gewesen wären – Firmensitze, Hochhäuser, Autobahnbrücken und grosse urbane Siedlungen. Aber auch engagierte Fachleute in Forschung und Entwicklung treiben den Holzbau weiter voran. Holz steht für eine dreifach positive Wirkung auf das Klima: Bäume entziehen der Luft

CO₂. Werden sie geerntet, speichert jedes verbaute Stück Holz über Jahre das der Luft entzogene CO₂. Schliesslich kann Holz auch klimaschädliche Materialien im Bau ersetzen, weil Holz beispielsweise im Vergleich zu Stahl und Beton bei der Gewinnung und Verarbeitung viel weniger Energie braucht.

QUELLE: HOLZBAU-SCHWEIZ.CH

ABBILDUNG 1: MARKANTEILE TRAGKONSTRUKTIONEN NICHT-WOHNEN, NUR NEUBAU (STAND 2-22)

Quellen: Baublatt Info-Dienst; Wüest Partner



fliegend. Weiter gehören Gesundheitseinrichtungen und Heime (1553 Heime³), Seniorenresidenzen und schliesslich Kliniken und Spitäler (276 Spitäler²) zu den Gesundheitsbauten.

INVESTORENSICHT

Der steigende Anteil an älteren Personen, aber auch eine grössere Sensibilität für die Gesundheit und das Bedürfnis nach Individualisierung rücken Gesundheitsbauten mehr in den Fokus. Der wichtigste Nachfragetreiber ist die demografische Entwicklung. Für die Altersgruppen

der über 65-Jährigen (Stand 2022: 1,74 Mio.) wird eine Zunahme auf 2,16 Mio. Personen im Jahr 2050 erwartet. Bei den über 80-Jährigen wird im gleichen Zeitraum gar eine Verdoppelung von 0,5 Mio. auf über 1 Mio. prognostiziert. Damit steigt die Nachfrage nach Wohnangeboten, die ein längeres, selbstständiges Wohnen im Alter ermöglichen. Zudem zeichnet sich ein grosser Zusatzbedarf an Pflegeplätzen und betreuten Wohnformen ab.

Gesundheitsbauten sind für Investoren zunehmend attraktiv. Besonders Angebote an der Schnittstelle zum freien

Wohnungsmarkt wie altersgerechte Wohnungen mit Dienstleistungen und einer eher geringeren Betreuungsintensität sind aus Investorenperspektive interessant. Stationäre Kliniken und Spitäler hingegen bilden einen hochspezialisierten Nischenmarkt, der für Investoren nur in Zusammenarbeit mit einem kompetenten Betreiber wirtschaftlich zum Erfolg führt. Interessante Investitionsalternativen stellen ambulante Gesundheitszentren wie Ärztezentren, Tageskliniken, Praxisräumlichkeiten oder Labordar. ▶



Neubau Stiftung Aarhus Gümligen

BILD: BEAT BRECHBÜHL FOTOGRAFIE



Nachhaltigkeit auf 20 000 m²

Der Obstgarten-Parkplatz in Kloten wird sich in den nächsten Jahren zur wohl nachhaltigsten Liegenschaft der Flughafenregion entwickeln. Wo früher Autos parkten, entsteht das WESTGATE Business Center, ein nachhaltiges Bürogebäude mit erstklassiger Infrastruktur.

Vier Gebäudeelemente bilden das architektonische Kunstwerk, die bronzefarbene Fassade glitzert in der Sonne. Was momentan noch als Modell auf dem Schreibtisch des Architekturbüros steht, ist schon bald real. Auf dem Parkplatz an der Obstgartenstrasse 35 in Kloten ist WESTGATE geplant – ein ökologisch sinnvolles Bürogebäude mit 20 000 m² Nutzfläche. Ein Ecosystem, das Ressourcen schont, Menschen verbindet, Abläufe optimiert und den Arbeitsalltag erleichtert. Das zentrale Element des Baus ist ein innenliegender Lichthof mit grosszügiger Lobby, Lounge Area und Bar. Das Zusammenspiel von warmen Bronze- und Grautönen sowie die Kombination von Metall, Textil, Glas, Holz und Stein wirken zeitlos modern und stellen gleichzeitig eine Symbiose von Heimat und Ferne dar – passend zum Standort am Flughafen.

Hochwertige Infrastruktur

Von den insgesamt 20 000 m² sind über 16 000 m² für Büromietflächen im hochwertigen Mieterausbau reserviert. Das Layout ist für jedes beliebige Raumprogramm konzipiert. In der Mitte des Gebäudes entsteht ein topmodernes Konferenzzentrum mit einem Auditorium und Räumen für Meetings und Workshops, die auch externe Personen buchen können. Übernachten können die Besuchenden beispielsweise im gegenüber-



Ein Ort des Austauschs und der Inspiration – im Lichthof mit seiner Loungelandschaft kann neue Energie geschöpft werden.



liegenden Leonardo Hotel Zurich Airport. Zur weiteren Ausstattung von WESTGATE gehört ein vielfältiges Gastronomieangebot mit Rooftop-Restaurant, Bar und Terrasse sowie praktische Services wie Kita und Co-Working-Space.

CO₂-neutrales Bürogebäude

Neben den räumlichen Qualitäten entspricht das Gebäude allen Ansprüchen des Konzepts «Green Building Schweiz» und ist nach Minergie P sowie Leed Gold Standard zertifiziert. Für ein gesundes Raumklima sorgen natürliche Baustoffe wie Holz und Stein. Die hohe Dämmqualität der Gebäudehülle verhindert Energieverluste. Gleichzeitig reduziert die hochwertige Verglasung unerwünschten Wärmeeintrag. Besonders ist auch die intelligente Gebäudetechnik: Das System stimmt Heizung, Kühlung, Lüftung, Sonnenschutz und Photovoltaik ideal aufeinander ab. Geheizt und gekühlt wird mittels Grundwasserpumpen. Zusätzlich unterstützt wird der nachhaltige Energiekreislauf durch eine optimierte Wärmerückgewinnung.

Auf einen Blick

- 20 000 m² Nutzfläche
- 16 000 m² flexibel bespielbare Bürofläche
- 1 500 m² mietbare Bürofläche pro Etage
- 400 überdeckte Parkplätze
- 600 Meter vom Flughafen Zürich entfernt
- Fünf Busminuten bis zum Flughafen
- Vier Autominuten bis zum Flughafen
- Modernstes Konferenzzentrum mit Auditorium
- Öffentlich zugängliches Rooftop-Restaurant mit Terrasse
- Praktische Business-Services
- Haltestelle der Glattalbahn ab 2025 vor dem Gebäude

BERATUNG UND VERMIETUNG

Seitzmeir

Seitzmeir Immobilien AG
T 044 211 55 77
info@westgate-zurich.ch



WESTGATE

westgate-zurich.ch



Der Konferenzkubus vereint Stil, Modernität und nachhaltiges Arbeiten und integriert sich durch seine zeitlose Architektur bestens in die Businesszone.

ABBILDUNG 2: ANZAHL MODULBAUTEN (1. QUARTAL 23)

Quellen: Baublatt Info-Dienst; Wüest Partner

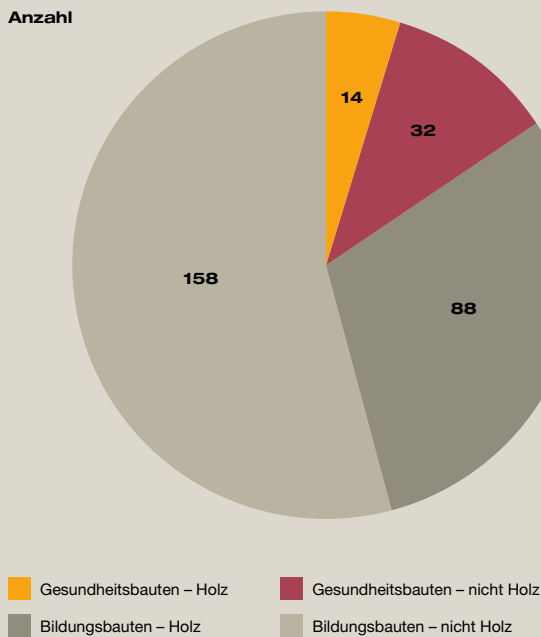
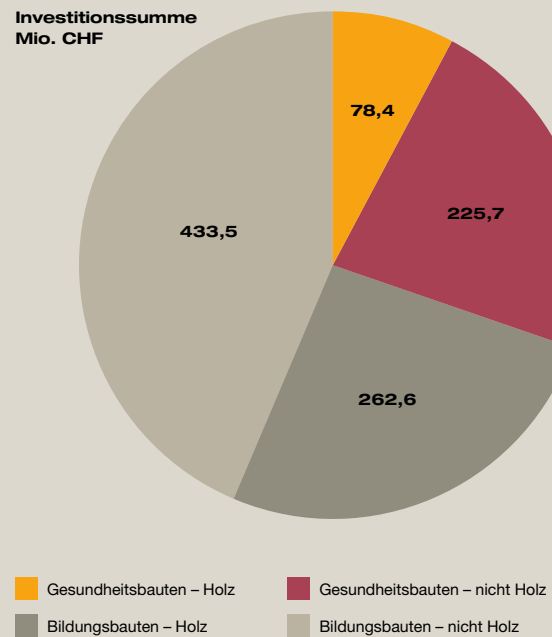


ABBILDUNG 3: INVESTITIONSSUMME MODULBAUTEN (1. QUARTAL 23)

Quellen: Baublatt Info-Dienst; Wüest Partner



MARKTANTEILE HOLZBAU

Der Marktanteil von Tragkonstruktionen aus Holz im Neubausektor Nicht-Wohnen lag während der letzten zehn Jahre relativ konstant bei rund 10%. 2022 war ein deutlicher Anstieg auf über 15% zu verzeichnen. Stand heute kommt Holz mit 38% nach wie vor am meisten bei landwirtschaftlichen Gebäuden zum Einsatz (Abbildung 1). Die Marktanteile bei den Bildungs-, Kultur- und Freizeitbauten folgen mit 29% an zweiter Stelle, jene von Gesundheitsbauten mit 15% an dritter Stelle.

MODULBAU

Der Holz-Modulbau eignet sich für Provisorien zur Aufrechterhaltung der Gesundheits- und Schulstruktur während Bauvorhaben. Diese temporär benötigten Bauten können durch den hohen Vorfertigungsgrad schnell gebaut werden und sind einfach rück- oder abbaubar. Allenfalls bietet sich sogar eine wiederholte Nutzung an verschiedenen Standorten an. Geringere Lasten und häufig auch das Weglassen eines Untergeschosses verein-

fachen aufwändige und kostenintensive Spezialtiefbauarbeiten.

Modulbauten eignen sich auch für permanente Bauten mit repetitiven Grundstrukturen, wie sie bei Gesundheits- und Bildungsbauten häufig vorkommen. So



REPETITIVE STRUKTUREN UND DIE SCHNELLE BAUWEISE SPRECHEN FÜR DEN MODULBAU.



REBEKKA HABEGGER

können Klassen- und Patientenzimmer in effizienter Weise konzipiert werden. Im Schulhausbau haben Modulbauten mittlerweile einen Wiedererkennungseffekt. Das schlägt sich auch in den Zahlen nieder. In den letzten zehn Jahren wurden insgesamt 46 Gesundheitsbauten in Modulbauweise zur Bewilligung einge-

reicht, davon 30% in Holz (Abbildung 2). Bei den Bildungsbauten ist es ungleich mehr: 246 Projekte sahen Modulbauweise (Abbildung 2) vor. Die Investitionssumme für Holzmodulbauten weist zwar über die Jahre starke Schwankungen auf, erreicht insgesamt jedoch einen beachtlichen Wert von 36%.

¹ZEITRAUM 2017–2020

²KENNZAHLEN DER SCHWEIZER SPITÄLER, 3/2022

³BUNDESAMT FÜR STATISTIK, 2020

DER ARTIKEL IST BEREITS IN ÄHNLICHER FORM IM TEC21 PUBLIZIERT WORDEN: SONDERHEFT «STADT AUS HOLZ NR. 8», VOM 31.10.2022, BEILAGE ZU TEC21 NR. 36/2022) UND LINK AUF [HTTPS://WWW.ESPAZIUM.CH/DE/WEITERE-PUBLIKATIONEN-STADT-AUS-HOLZ-VIII-VILLE-EN-BOIS-VIII-CITTA-LEGNO-VIII-2022-SONDERHEFT](https://www.espaazium.ch/de/weitere-publikationen-stadt-aus-holz-viii-ville-en-bois-viii-citta-legno-viii-2022-sonderheft)



***REBEKKA HABEGGER**

Die Autorin ist Senior Consultant bei der Wüest Partner AG.



***DR. JULIA SELBERHERR**

Die Autorin ist Partnerin der Wüest Partner AG.

TRADITION MODERN INTERPRETIERT

Die Holz- und Systembauweise ist in den Städten zunehmend präsent. Aber auch in ländlicheren Gegenden kommt er zum Einsatz und nimmt dort Bezug auf die Tradition, wie sich am Wohnhaus Mettenweg in Stans zeigt. TEXT – MANUEL PESTALOZZI*



Der Neubau steht neben dem einstigen Bürgerheim. Zur Anlage gehört auch eine Kapelle.

BILD: ROGER FREI

► BÜRGERHEIM MIT KAPELLE

Mettenweg ist ein alter Flurname und bezeichnet ein ebenes, landwirtschaftlich genutztes Gebiet nordöstlich von Stans. Dort, direkt an der Strasse vom Nidwaldner Kantonshauptort nach Buochs, befindet sich eine Gebäudegruppe, die ebenfalls Mettenweg genannt wird. Seit Jahrhunderten dient sie dem Wohl der Bedürftigen. Das älteste Gebäude, Wohnhaus Mettenweg genannt, stammt aus dem 16. Jahrhundert und ist ein ehemaliges Bürgerheim. Neben ihm steht eine 1692 erbaute Kapelle, später kamen Ökonomiegebäude und 1903 ein Waisen- und Kinderheim hinzu. In jüngerer Zeit entstand am nordwestlichen Rand des Areals ein Wohnhaus für beeinträchtigte Menschen und eine moderne Tagesstätte, die von einer lokalen Stiftung betrieben werden. Die letzte Ergänzung ist das neue Wohnhaus Mettenweg der Gemeinde Stans, von dem hier die Rede sein soll. Es ersetzt das bisherige Wohn- und Betreuungsangebot im historischen Wohnhaus. Das Gebäude, das im März eingeweiht wurde, ist das Resultat eines Architekturwettbewerbs, der 2018 von Bob Gysin Partner BGP Architekten aus Zürich gewonnen wurde. Es übernimmt die Aufgaben, welche bisher das historische Wohnhaus Mettenweg erfüllte.

FÜNF RECHTECKE UND ZWISCHENRÄUME

Das neue fünfgeschossige und unterkellerte Wohnhaus besetzt auf dem Areal eine bisher unbebaute Leerstelle im südöstlichen Bereich. Das alte Wohnhaus und der «Gaden», ein einstiges Ökonomiegebäude, in dem ebenfalls gewohnt wird, schirmen es zur Buochsstrasse ab. Nach Südwesten grenzt es an die zentrale Freifläche des Areals, ein kleiner, intimer Park, der von zwei grossen, alten Linden dominiert wird. Das Haus ist ein kompakter Baukörper mit einem zentralen, rechteckigen Kern, in dem zwei Treppenhäuser, Aufzüge, Nebenräume und Nasszellen untergebracht sind. Vier ebenfalls rechteckige Volumen bilden die Gebäudeecken, sie sind zum Kern und auch zueinander leicht abgedreht. In ihnen befinden sich die 48 Zimmer der insgesamt acht Wohngruppen des Hauses sowie geteilte Badezimmer, die jeweils an eine Vorzone grenzen. Diese Vorzone leitet über in einen Gemeinschaftsbereich, ein Raumkontinuum, das sich in jedem Geschoss um den Kern legt und einen «Rundgang» ermöglicht.

Aus der Anordnung der verschiedenen Raumeinheiten ergibt sich im Grundriss eine polygonale Form. Knicke im Fassadenverlauf und Versätze schaffen verschiedene Bereiche und Nischen in der Fassade, in die



**WIR KNÜPFTEN
AN DIE LOKALE
HANDWERKS-
KUNST AN.**

MARCO BARBERINI,
MITGLIED DER GL BGP

grosse, loggienartige Balkone als Teil des Gemeinschaftsbereiches integriert sind. In die Wohngruppen werden Menschen jeden Alters aufgenommen, welche besondere Betreuungs- und Pflegebedürfnisse haben und auf Unterstützung in der Tagesgestaltung angewiesen sind.

HOLZ TRÄGT UND KLEIDET

Bob Gysin & Partner Architekten liessen sich bei diesem Bauprojekt von der Logik des traditionellen Holzbaus mit konstruktivem Holzschutz inspirieren. Wie das alte Wohnhaus sind viele Häuser in der Gegend mit einem mineralischen Sockel ausgestattet, auf dem die oberen Geschosse in Holzbauweise lagern. Beim neuen Wohnhaus Mettenweg wurde dieses System insofern übernommen, als dass das Keller- und das ebenerdige Eingangsgeschoss aus Ortbeton und vorgefertigten Betonelementen bestehen. Sie bilden den Sockel für den darüberliegenden Holzbau, wobei der Gebäudekern über alle Geschosse ebenfalls aus Beton besteht. Lasten werden in den Obergeschossen von Nadelholzstützen und -trägern und Holzrahmenelementen abgetragen. Die Decken sind sogenannte Bresta-Holz-Beton-Verbunddecken. Bresta steht für Brettstapel, stehende Bretter, die durch Dübel miteinander verbunden und so zu einem massiven, flächigen Tragelement werden. Die Brettstapel dienen als «ewige Schalung», auf die sich anschliessend auf der Baustelle der Beton giessen lässt, womit die Verbundwirkung des Elements mit allen notwendigen bauphysikalischen Erfordernissen hergestellt ist.

Holzoberflächen prägen die Innenräume des Wohnhauses Mettenweg. Einerseits konnte man dank dem Einsatz einer Sprinkleranlage die Untersichten der Verbunddecken roh belassen. Auch die Bodenbeläge, Einbaumöbel und Verkleidungen sind mehrheitlich aus naturbelassenem Holz. Ergänzt durch grüne und blaue Farbzentrale, die auch der Orientierung dienen, bestimmen so die verwendeten Materialien Holz und Ortbeton die Raumstimmung des Gebäudes. Bei den Betonoberflächen ist der Baustoff Holz auch durch die Abdrücke in den Schalungsbrettern sichtbar.

Die Fassaden der Obergeschosse bestehen ebenfalls aus Holz. Die mit vorstehenden Lisenen und einer vertikalen Lattenverkleidung gegliederten Elemente erzeugen zusammen mit dem vieleckigen Grundriss eine abwechslungsreiche Licht- und Schattenwirkung und mit ihr eine Kleinteiligkeit, die den beträchtlichen Ausmassen des Gebäudes eine menschliche Dimension verleihen.

KONSTRUKTIVER HOLZSCHUTZ

Mit der Behandlung der äusseren Holzoberflächen will das Wohnhaus Mettenweg ebenfalls an die traditionelle Holzbauweise der Region anknüpfen. Man entschied sich für einen konstruktiven Holzschutz. Seine primäre Funktion besteht darin, die Feuchtigkeit abzu-



führen und so Witterungsschäden zu vermeiden. Dies bedingt eine gute Luftumspülung, die durch eine Hinterlüftung der äussersten Fassadenschicht gewährleistet wird. Wassernasen, die Ausbildung von Fugen und geneigte Oberflächen verhindern stehendes Wasser und ein kapillares Eindringen von Feuchtigkeit.

Angelehnt an die Vergangenheit ist auch die Möglichkeit der Austauschbarkeit von Fassadenteilen. So entschied man sich, auf dem Niveau jeder Deckenplatte bei den Geschossriegeln ein sogenanntes Opferbrett anzubringen, eine ästhetisch ansprechende Alternative zu einer Blechabdeckung. Es ist der direkten Bewitterung ausgesetzt, und ein Verschleiss innerhalb der nächsten 15 bis 20 Jahren ist mit eingeplant. Es lässt sich bei Bedarf entsprechend einfach demontieren. Ein chemischer Holzschutz durch eine Druckimprägnierung oder einen Imprägnieranstrich wurde nach dem Grundsatz «so wenig wie möglich, so viel wie nötig» nur bei den stark beanspruchten Opferbrettern respektive den Geschossriegeln stirnseitig angewendet. Dieses Holzschutzkonzept entwickelte BGP in enger Zusammenarbeit mit dem Holzbauingenieurbüro Holzprojekt, der Holzbau Bucher AG und dem Imprägnierwerk Wilisau. Man stellte es vorgängig zur Realisierung des Baus in einem Mock-up auf die Probe.

Das Architekturbüro weist darauf hin, dass ein Holzbau dieser Art eine frühzeitige Detailplanung mit hoher Detailreife und Klarheit in den Bereichen Konstruktion, Arbeitsabläufe, Brandschutz, Leitungs- und Sprinklerführung bedingt. Im Gegenzug habe das Projekt an Stringenz, Raumhöhe und Atmosphäre gewinnen können.

Die Holz-Tragstruktur ist bei den Stützen und der Decke im Umgang frei sichtbar.

BILD: ROGER FREI



***MANUEL PESTALOZZI**

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

BRENNSTOFF BEIM UMBAU

Hinter steinernen Fassaden verstecken sich oft Geschossdecken in Holzbauweise, die bei Umbauten für den Brandschutz ertüchtigt werden müssen. Dafür ist das Brandverhalten von Holzbalken an der Berner Fachhochschule getestet worden.

TEXT – CHRISTOPH RENFER*



BILDER: MARKUS ZIMMERMANN

Wohnung Diesbachstrasse 29 in Bern

► GESCHOSSDECKEN AUS HOLZ

Wer heute als Planer oder Bauherr arbeitet, kommt zwangsläufig mit den Themen Nachhaltigkeit und Bauen im Bestand in Kontakt und sieht sich sehr schnell mit dem Baustoff Holz konfrontiert. Das nachwachsende Material steht in der Schweiz in genügender Menge und gesicherter Qualität zur Verfügung und bietet durch die eidgenössischen Forstrichtlinien die gewünschte Nachhaltigkeit und längerfristige Planbarkeit. Gleichzeitig verstecken sich hinter vielen steinernen Fassaden Geschossdecken in Holzbauweise, die bei Umbauten statisch, tritt- und luftschalltechnisch sowie für den Brandschutz ertüchtigt werden müssen.

WIE WIRD NUN BRANDSCHUTZ IM HOLZBAU UMGESETZT?

Wer schon mal auf einer Wanderung ein Grillfeuer entzündet oder daheim im Schwedenofen wohlige Wärme entfacht hat, weiss, dass es zuerst kleine Späne

benötigt, die im Anschluss die Scheite entzünden. Ein Holzstück, das etwas dicker ist als ein Unterarm, direkt anzuzünden, ist mit einem Streichholz ein Ding der Unmöglichkeit, mit einem Bunsenbrenner ein sehr langwieriges Unterfangen. Der erste Ansatz für Brandschutz im Holzbau liegt somit direkt auf der Hand: Je grösser der Querschnitt oder die Dicke des Bauteiles ist, desto eher erfüllt es die gestellten Anforderungen an den Brandschutz. Die Verkohlung des Holzes wirkt als effiziente Dämmschicht, die zwar auch brennt, aber gleichzeitig das darunterliegende Holz vor direkter Brandeinwirkung schützt. Dabei kann für die verschiedenen Holzarten eine lineare Abbrandgeschwindigkeit ermittelt werden. Dafür wurde der auf der nächsten Seite gezeigte Balken rund 20 Minuten dem Feuer ausgesetzt und nach dem Löschen aufgeschnitten. Als Resultat waren die schützende Kohleschicht und die Übergangsschicht zum weiterhin gesunden Holz sehr gut erkennbar.

HOLZ MIT BEPLANKUNG SCHÜTZEN

Diese Übergangsschicht wird in der Bemessung in einem Reduktionsfaktor berücksichtigt, der auch allfällige Risse und die leichten Unregelmässigkeiten im Querschnitt berücksichtigt. Auf den Fotos oben ist der sogenannte Restquerschnitt ersichtlich, der für die statischen Nachweise im Brandfall berücksichtigt wird. Da nicht nur grosse und lineare Bauteile den Feuerwiderstand erfüllen müssen, sondern auch Wände und Decken, gibt es als Ergänzung zum Ansetzen einer Abbrandrate die Möglichkeit, das Bauteil mit einer Beplankung zu schützen. Dafür können Platten aus verschiedenen Werkstoffen eingesetzt werden. In der Lignum Dokumentation Brandschutz 4.1 sind dazu viele verschiedene Kombinationen tabellarisch aufgelistet und erlauben einen effizienten Nachweis einer wirtschaftlichen Konstruktion. Die Ausbildung der Fugen wird in einer weiteren Publikation der Lignum behandelt,



Linkes Bild: Nach 20 Minuten Brandeinwirkung hat sich eine schützende Kohleschicht gebildet. Rechtes Bild: Der Querschnitt zeigt das gesunde Holz im Inneren.

welche verschiedene Lösungsmöglichkeiten aufzeigt. Dabei wird auf die spezifischen Punkte einer Umsetzung in Holzbauweise eingegangen. Generell gilt das VKF-anerkannte «Stand der Technik»-Papier der Lignum als Planungsgrundlage für alle Belange des Brandschutzes im Holzbau. Darin werden auch Fassaden in Holz oder die Umsetzung der Haustechnikdurchführungen behandelt.

WIE IST DER UMGANG MIT ALTEM HOLZ?

Kommen wir nun zurück zum eingangs erwähnten 100-jährigen Balken, der nun plötzlich die Anforderung REI60 mit seiner Einschubdecke erfüllen muss, da beide Elemente bewusst als architektonisches Stilmittel gezeigt werden. Das Holz hat sich seit seinem Einbau nicht verändert, die chemische Zusammensetzung ist gleichgeblieben, die Festigkeit hat nicht nachgelassen, und es war wohl auch genügend vor Feuchtigkeit geschützt, sodass es belassen

werden kann. Somit können auch die Bemessungsgrundlagen der Lignum immer noch verwendet werden. Altes Holz brennt genau gleich schnell wie frisch verbautes. Somit bleiben alle Grundlagen dieselben und der Nachweis wird durch den Fachplaner ohne Änderung durchgeführt.

Die gleichzeitigen weiteren Massnahmen im Bereich Bauphysik oder Statik ermöglichen es, zwei bis drei Fliegen mit einer Klappe zu schlagen. Die Ausbildung einer Rippendecke mit einer zusätzlich verklebten Deckschicht für die Statik hilft im Brandfall, den Feuerwiderstand zu erfüllen, wie auch die neue abgehängte Decke für den Schallschutz gleichzeitig den Feuerwiderstand des Bestandes erhöht. Wer es schafft, den Schichten mehrere Funktionen zu geben, kann somit mit einfachen Mitteln die Wirtschaftlichkeit seines Projektes erhöhen.

ANWENDUNG DER BRANDSCHUTZNORM

Wichtig ist hier die vorgängige Rücksprache mit der Behörde, welche Massnahmen nun für das Gebäude sinnvoll sind und welche Anforderungen nur mit grossem Aufwand erfüllt werden können. Grundsatz ist hier die Anwendung der Brandschutznorm, welche Ausnahmen für den Bestand vorsieht, wenn es denn für die Schutzziele und auch die Eingriffstiefe akzeptierbar ist. Dies kann nicht im stillen Kämmerlein durch den Architekten entschieden werden, sondern bedingt eine frühzeitige Zusammenarbeit des Bauherrn mit seinem Fachplanungsteam und einem abgesprochenen Lösungsvorschlag an die Behörde, in welchem auch die Mängel im Bestand aufgegriffen werden. Auf dieser vertrauensorientierten Basis kann dann eine sinnvolle Zusammenarbeit aller involvierten Akteure entstehen. Deshalb unser Ratschlag: Investieren Sie in ein Fachplanerteam und dessen Wissen. Dies führt zu mehr Kostensicherheit im Projekt und keinen bösen Überraschungen bei den Vergaben. ■



*CHRISTOPH RENFER

Der Autor ist Professor für Brandschutz und Holzbau am Departement Architektur, Holz und Bau der Berner Fachhochschule BFH.

HOHE KOSTEN- UND TERMINSICHERHEIT

Holzbau liegt im Trend. Der Baustoff sticht mit mehreren Trümpfen: positive Energiebilanz, hohe Vorfertigung, kurze Montagezeiten – um nur einige zu nennen. Gleichzeitig erlebt die Holz-Beton-Verbundbauweise eine Renaissance. TEXT – MARVIN REISENER*



Montage einer HBV-Decke bei der Überbauung Waldhof in Rotkreuz. BILD: RENGGLI AG, SCHÖTZ

► WAS GENAU IST HOLZ-BETON- VERBUNDBAU?

Das Konstruktionsprinzip Holz-Beton-Verbundbau (HBV) gewinnt zunehmend an Bedeutung, was auch auf die angestrebte Dekarbonisierung der Bauwirtschaft zurückzuführen ist. Die Herstellung von Zement und Stahl gelten als wesentliche Emissionstreiber. Folgerichtig sollten diese Materialien möglichst effizient und sparsam eingesetzt werden. Mit der HBV-



**HBV-DECKEN ERGÄNZEN DEN KLAS-
SISCHEN HOLZBAU
EFFIZIENT UND
FÖRDERN SEINE ZU-
KUNFT DURCH
SINNVOLLE MATERI-
ALKOMBINATIONEN.**



Bauweise können die positiven Materialeigenschaften der beiden Baustoffe Holz und Beton optimal kombiniert werden.

Die Wirkungsweise einer HBV-Decke basiert auf dem Verbundprinzip, das durch die schubfeste Verbinnung von Beton

(oben, Biegedruckzone) und linearem oder flächigem Holz (unten, Biegezugzone) erreicht wird. Durch den kraftschlüssigen Verbund wirken Holz und Beton statisch als ein Bauteil mit hoher Tragfähigkeit und Biegesteifigkeit bei relativ geringem Eigengewicht. Dadurch sind Spannweiten von mehr als sechs Metern einfach und wirtschaftlich realisierbar. Neben den statischen, ökologischen und ökonomischen Vorteilen zeichnen sich HBV-Decken auch durch gute bauphysikalische Eigenschaften aus. Sie bieten einen hohen Schallschutz und sind auch hinsichtlich der Brandbeanspruchung positiv zu bewerten. Sie bilden eine wirksame Barriere gegen die Brandausbreitung. Auch die Bewohner profitieren: Einerseits kann das Holz durch die Aufnahme und Abgabe von Feuchtigkeit dazu beitragen, das Raumklima zu verbessern. Andererseits kann der Energieaufwand für die Temperaturregulierung in Innenräumen durch den Beton mit seiner hohen thermischen Speichereffizienz reduziert werden.

WIE WIRTSCHAFTLICH IST DIE HBV-BAUWEISE?

Eine fundierte und pauschale Aussage zur Wirtschaftlichkeit von HBV-Deckensystemen zu treffen wäre unseriös. Die letzten Jahre haben deutlich gezeigt, dass die

Preise für Baumaterialien einer hohen Volatilität unterliegen. Hinzu kommen Lieferengpässe und der Fachkräftemangel. Eine Einstufung ist daher nur projektspezifisch und vor dem Hintergrund der aktuellen Marktgegebenheiten sinnvoll. So entscheiden beispielsweise auch Grundriss und Raster eines Gebäudes über die Wirtschaftlichkeit eines Deckensystems: Je geringer die Varianz und gleichmässiger das Raster eines Gebäudes, desto wirtschaftlicher sind vorgefertigte HBV-Decken. Diese lassen sich gut in bestehende Holzbausysteme integrieren. Der Holzbau punktet mit hoher Kosten- und Terminalsicherheit sowie kurzer Bauzeit vor Ort – das senkt die Zinsen und führt zu früheren Mieteinnahmen.

DIE NACHHALTIGKEIT VON HBV-DECKEN

Ein Kubikmeter Holz bindet etwa eine Tonne CO₂. Der im Baum gespeicherte Kohlenstoff wird so dem natürlichen Kreislauf entzogen und langfristig gebunden. Holzbauten können daher als permanente Kohlenstoffspeicher bezeichnet werden. Die wohl nachhaltigste Wirkung auf die CO₂-Bilanz haben die Substitutionseffekte: Das verwendete Holz ersetzt oder reduziert den Einsatz anderer energieintensiver Materialien wie Beton oder Stahl. Je weniger Stahl und Beton also verbaut

werden, desto ökologischer sind die Bauteile. Im Vergleich zu Stahlbetondecken kann bei der Herstellung von HBV-Decken die Betonmenge um etwa die Hälfte und die Menge an Stahl um etwa 60% reduziert werden. Da dieser Berechnung Durchschnittswerte zugrunde liegen, können durch eine gezielte Untersuchung der Rohstoffflüsse und Produktionsbedingungen weitere Verbesserungen erzielt werden. Stellschrauben hierfür können z. B. eine CO₂-arme Lieferkette oder die Herstellung von Baumaterialien auf Basis erneuerbarer Energien sein.

IST DIE HOLZ-BETON-VERBUNDBAUWEISE ZUKUNFTSFÄHIG?

Statische und bauphysikalische Aspekte sowie die laufende Forschung versprechen eine positive Entwicklung der

HBV-Bauweise. Darüber hinaus stellen wir fest, dass HBV-Lösungen sehr gut mit den Eigenschaften des Holzbaus vereinbar sind. Die gesammelten Erfahrungen haben gezeigt, dass es möglich ist, HBV-Decken unter Berücksichtigung des Systemgedankens industriell vorzufertigen und damit eine hohe Planungssicherheit zu erreichen sowie ökologisch, emissionsarm, schnell und trocken in Montagebauweise zu bauen. Zusammenfassend stellt die Holz-Beton-Verbundbauweise aus Sicht der Renggli AG eine geeignete Ergänzung zur klassischen Holzbauweise dar, weil sie die Leistungsfähigkeit und Anwendungsbereiche des Holz- und Hybridbaus erweitert. Darüber hinaus kann auch die verbesserte ökologische Verträglichkeit gegenüber der Massivbauweise den Trend zur Holz-Beton-Verbundbauweise erklären. ■

RENGGLI AG

Die Renggli AG entwickelt und realisiert industriell gefertigte, hochwertige und klimagerechte Gebäude in Element- und Modulbauweise in Schweizer Qualität, immer mit dem Ziel vor Augen, höchstmöglichen Wohnkomfort mit geringstmöglichem Energieaufwand zu erreichen. In ökologischer Holzbauweise entstehen architektonisch anspruchsvolle Bauvorhaben – vom Einfamilienhaus bis hin zum mehrstöckigen Wohn- oder Geschäftsgebäude – stets qualitätssicher und kosteneffizient. Wir bauen für eine lebenswerte Zukunft. www.renggli.swiss



***MARVIN REISENER**

Der Autor ist Leiter Entwicklung/Innovationen bei der Renggli AG.

ANZEIGE

Digitalisierung - der Mensch im Mittelpunkt

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

Denn: Ihr Erfolg bedingt unseren Erfolg.

Livit Real Estate Management
Bewirtschaftung | Vermietungsmanagement | Baumanagement

Livit

LERNENDE KONKRET UNTER- STÜTZEN

Lernende haben Anspruch auf eine qualitativ hochwertige Bildung und relevante Bildungsinhalte. Der SVIT Zürich unterstützt Lernende mit verschiedenen optionalen Zusatzangeboten. **TEXT – PASCAL STUTZ***



Beatrice Aschwanden gilt als versierte Fachfrau in der Branche und investiert in ihrer Freizeit viel Herzblut für den Nachwuchs unserer Berufsgattung. Als langjährige Sektionsleiterin der OKGT Zürich hat sie mit dem SVIT Young Zürich verschiedene Gefässe erfolgreich entwickelt.

Was ist deine Kernaufgabe bei der Organisation Kaufmännische Grundbildung Treuhand/Immobilien (OKGT)?

Beatrice Aschwanden: Die Hauptaufgabe ist die Organisation der UEK und des Branchenteils des Qualifikationsverfahrens (QV). Ich stehe den Lehrbetrieben und den Lernenden bei Fragen und Problemen als Unterstützung zur Verfügung und bin auch im engen Kontakt mit dem Berufsbil-

BIOGRAPHIE BEATRICE ASCHWANDEN

ist Sektionsleiterin bei der OKGT Zürich mit Fokus auf die überbetrieblichen Kurse (Branchenkunde). Beruflich ist sie bei der Turicum Treuhand- und Steuerberatungsgesellschaft AG Zürich als Treuhänderin mit eidg. Fachausweis tätig.

dungsamt, damit entsprechende Lösungen – auch individuelle – für Lehrbetrieb und Lernende gefunden werden können. Auch neuen Lehrbetrieben stehen wir jederzeit für Fragen zur Verfügung und gehen auf Wunsch auch beim Betrieb vorbei. Im Weiteren besuchen wir als Sektion der OKGT auch Schulklassen, um unseren Beruf vorzustellen, oder nehmen an Berufsbildungsanlässen und Berufsmessen teil.

Du führst also die Lehrabsolventen auf die Zielgerade des Qualifikationsverfahrens (QV, früher Lehrabschlussprüfung genannt). Dabei unterstützt du insbesondere auch Lernende, welche die Lehrabschlussprüfung vielleicht nicht beim ersten Mal schaffen. Wie gehst du solche Schicksale an, und wie sind die Erfolgsquoten?

Wichtig ist es, den Lernenden aufzuzeigen, dass in ihnen ein grosses Potenzial steckt und dass sie Eigenverantwortung übernehmen müssen. Dabei sollen sie spüren, dass sie es wert sind, diese Zeit für sich aufzuwenden. Es gibt verschiedenste Gründe, die die Lernenden blockieren und sie darum keinen Erfolg erzielen können. Sie haben auf ihrem Weg schon oft gehört «Das ist halt so». Ich möchte aufzeigen, dass es in ihrer Kraft liegt, etwas zu ändern. Und es macht Freude zu sehen, welche persönliche Entwicklung sie während dieser Zeit machen.

Die Lernenden sehen, was eigentlich möglich ist – und sie gehen weiter und machen die BMS, ein Betriebswirtschaftsstudium. Andere verlassen die Branche und gehen ihren Weg. Die Erfolgsquote ist bei 100%.

Ich weiss aus verlässlichen Quellen, dass du diese ausserordentliche Unterstützung ehrenamtlich machst. Die Branche und der SVIT schätzen das sehr und sprechen dir dazu ein ganz grosses Dankeschön aus.

Im Jahr 2016 hast du auch nicht gezögert, bei der Entwicklung eines QV-Campus mitzuwirken und eine

Führungsrolle zu übernehmen. Du hast ein grossartiges Konzept mitentwickelt, welches bis heute beispielhaft ist.

Was hat es mit dem QV-Campus auf sich und wie sind die Erfolgsquoten?

Die Lernenden haben nochmals die Möglichkeit, den ganzen Stoff zu repetieren und so Lücken zu schliessen. Wir erleben immer wieder hochmotivierte junge Menschen und spüren, wie viel Freude sie am Beruf haben. Auch nach dem QV-Campus bekommen sie weiter Unterstützung, falls noch Fragen aufkommen. Dies findet entweder vor Ort oder auch online statt: Sie bekommen die Zeit, welche sie noch brauchen.

Beim Lehrabschluss gilt auch das Fach Buchhaltung als sehr herausfordernd. In diesem Jahr hast du mit dem SVIT Young Zürich das neue Gefäss «Brush-up Buchhaltung» entwickelt, ein weiteres Hilfsmittel für unsere Lernenden. Ist Buchhaltung wirklich so schwer?

Nicht jeder hat den gleichen Zugang zur Materie. Einige haben auch wenig Berührung mit Buchhaltungen, was zur Folge hat, dass das Thema dann sehr theoretisch ist. Bei unserem Brush-up achten wir darauf, dass Ordnung und Struktur in die Unterlagen der Lernenden kommen, damit sie den Über- und somit den Durchblick behalten. In diesem zweitägigen Seminar werden die Teilnehmer so knapp wie möglich und trotzdem sehr verständlich auf das Rechnungswesen der kaufmännischen Lehrabschlussprüfung vorbereitet. Der

Stoff wird übersichtlich und verständlich in Form einer sehr guten und knappen Zusammenfassung präsentiert. Zu jedem Themenbereich finden sie einen Verweis darauf, in welchen vergangenen Prüfungen dieses Thema abgefragt wurde. Dies ist bei der Prüfungsvorbereitung hilfreich. Denn damit kann man die wichtigen von den weniger wichtigen Themen unterscheiden. Im Vorfeld des Seminars werden die individuellen Defizite der Teilnehmenden eruiert, sodass die Lehrkräfte während des Unterrichts «massgeschneidert» darauf eingehen können. Wenn die Grundlage und deren Verständnis

fehlen, dann wird es schwierig, die weitergehenden Themen, wie zum Beispiel Kennzahlen, zu begreifen. Der individuellen Förderung wird so Rechnung getragen, weshalb der Unterricht nur in Präsenzform angeboten wird.

Die erste Pilotklasse hat im Februar 2023 beim SVIT Zürich stattgefunden. Bist du mit den Ergebnissen zufrieden?

Ja, es hat riesig Spass gemacht und ist meiner Meinung nach etwas, was der SVIT Zürich weiter anbieten sollte. Für die Lernenden aus der Immobilienbranche ist Buchhaltung noch schwieriger als für jene aus der Treuhandbran-

che. Es war für die Teilnehmer eine gute Vorbereitung auf die Themen im QV-Campus. Es erleichterte ihnen, die weiteren Aufgaben und Themen zu verstehen.

Hast du weitere Unterstützungsangebote für Lernende im Köcher?

Ich bin vom erfahrungsmmedizinischen Register EMR anerkannte Komplementärtherapeutin Kinesiologie (www.ik-kinesis.ch). Bereits im QV-Campus haben wir zum Thema Lernblockaden, Prüfungsangst, Konzentrationsschwierigkeiten etc. kinesiologisch mit den Lernenden gearbeitet. Das sind jeweils berührende Momente, wenn der Lernende diese Themen

auflösen kann und somit Zugang zu seinen Potenzialen bekommt. Zusammen mit dem SVIT Zürich bieten wir daher diese Unterstützung allen Lernenden der Branche an. ■

UNTERSTÜTZUNG EINFORDERN

Durchführungsdaten, Kosten und Leistungen sind auf www.svit-young.ch ersichtlich.



***PASCAL STUTZ**

Der Autor ist CEO des SVIT Zürich und Präsident OKGT.

ANZEIGE

SVIT VERLAG AG

SVIT SCHWEIZ

SVIT SCHWEIZ

Neuauflage 2023

jetzt bestellen: shop.svit.ch

Das Stockwerkeigentum
Kommentar

Amédéo Wermelinger
in Zusammenarbeit mit Noémie Wermelinger

3. Auflage

Schulthess §

ABWECHSLUNG GARANTIERT

Die Immobilienbewirtschaftung ist der Dreh- und Angelpunkt einer Immobilie. Viele Gruppen spielen hier zusammen und müssen wie Zahnräder ineinandergreifen, um eine reibungslose Verwaltung zu ermöglichen. Mit dem Fachausweis Immobilienbewirtschaftung sind sie dabei.

TEXT – RAFFAEL WEHRLI*



Die Bewirtschaftung von Immobilien ist komplex – doch korrekt ausgeführt, ist sie der Garant für Werterhaltung und Gewinnoptimierung. BILD: ZVG

TECHNISCHES KNOW-HOW UND KAUFMÄNNISCHES WISSEN

Fachpersonen in der Immobilienbewirtschaftung bilden ein wichtiges Glied der Wertschöpfungskette der Immobilienwirtschaft, trägt doch ihre Arbeitsweise zum Erhalt sowohl der Bausubstanz als auch der Rendite der Liegenschaften in der Schweiz bei. Ihre Tätigkeiten sind daher auch auf nachhaltige Entwicklung ausgelegt und verbinden Umweltaspekte, Wirtschaft und Soziales.

Die Immobilienbewirtschaftung als Teil der Liegenschaftsverwaltung beschäftigt sich zum einen im Bereich des kaufmännischen Wissens mit Vertragswesen, Buchhaltung, Vermietungswesen, Controlling, Nachhaltigkeit und Sanierung. Zum anderen befasst sie sich mit technischem Know-how, unter anderem in den Bereichen Schaden- und Versicherungsfälle, Unterhaltsstrategie, Hauswartung und mit der Abnahme und Übergabe von Mietobjekten.

AUF DYNAMISCHE ADMINISTRATION SETZEN

Kaum ein anderes Umfeld in der Immobilienwirtschaft hat dermassen komplexe Sphären und Ansprechgruppen wie die Immobilienbewirtschaftung. Die Kommunikation der zahlreichen, differenten Gruppen läuft oftmals über die Bewirtschaftungsstelle, welche eine Drehscheibenfunktion einnimmt. In dieser Aufgabe hat sie stets die Kontrolle und Übersicht über Entscheidungen betreffend der Immobilien und ihrer Verwaltung. Die fortschreitende Digitalisierung hält daher auch hier vermehrt Einzug, da sie eine Vielzahl von zeitsparenden Vorteilen bringt. BIM – Building Information Modelling – ist hierbei ein starkes Schlagwort, welches die Verwaltung ganz neu auslegen kann, indem alle das Gebäude betreffende Informationen zentralisiert und detailliert vorhanden sind. Selbstverständlich bleibt aber auch bei der Immobilienbewirtschaftung der persönliche Kontakt äusserst relevant, sei

dies mit den Mietparteien, zu Fachleuten aus Handwerk oder dem Investment und zur Holding einer Liegenschaft.

FACHAUSWEIS

Um den eidgenössischen Fachausweis Immobilienbewirtschaftung zu erlangen, absolvieren Kandidierende eine Ausbildung, während der sie unter anderem in Recht, baulichen Kenntnissen, Personalführung, Reporting und Bewirtschaftung sowohl von Mietliegenschaften als auch Stockwerkeigentum geschult werden. Anschliessend an den Lehrgang folgt die eidgenössische Prüfung, an welcher das erlangte Wissen sowohl schriftlich als auch mündlich abgefragt wird. Organisiert und durchgeführt wird die eidgenössische Prüfung von der Schweizerischen Fachprüfungskommission Immobilienwirtschaft. Diese bestimmt auch die Lernziele und die Zulassungsbedingungen zur Prüfung, unter anderem drei Jahre hauptberufliche Praxiserfahrung in der Immobilienbranche.

AUSBILDUNG BEI DER SVIT SCHOOL AG

Sie haben bereits Erfahrung in der Immobilienbranche und wollen sich im Bereich der Bewirtschaftung spezialisieren? Dann hat die SVIT School AG mit dem Vorbereitungslehrgang FA Immobilienbewirtschaftung die ideale Ausbildung für Sie im Angebot. Dank der Verbandsnähe und der erfahrenen Dozierenden aus der Immobilienbranche gelingt es der SVIT School AG, einen hohen Praxisbezug im Unterricht zu ermöglichen und sicherzustellen, dass die Ausbildung den Anforderungen der Immobilienbranche entspricht. Der nächste Start des Vorbereitungslehrgangs FA Immobilienbewirtschaftung bei der SVIT School AG ist für Januar 2024 geplant, mit Durchführungen an unseren Standorten in Basel, Bern, Luzern, St. Gallen und Zürich (Oerlikon). Ausführliche Informationen und die Anmeldemöglichkeit finden Sie auf unserer Website svit-school.ch – und bei Fragen steht Ihnen das Team der SVIT School AG im Greencity gerne beratend zur Seite.

SUBJEKTFINANZIERUNG DES BUNDES

Absolvierende von Kursen, die auf eine eidgenössische Berufs- oder höhere Fachprüfung vorbereiten, werden in Form von Bundesbeiträgen finanziell unterstützt. Auch unser Vorbereitungslehrgang befindet sich auf der Bundesliste für vorbereitende Kurse, wodurch nach der Prüfungsteilnahme ein Kostenbeitrag von 50% auf die Kurskosten beantragt werden kann.■



*RAFFAEL WEHRLI

Der Autor ist Lehrgangskoordinator bei der SVIT School AG.

Die 1984 gegründete Pensionskasse Stiftung Abendrot versichert heute über 1'200 Unternehmen mit rund 14'000 MitarbeiterInnen. Die Anlagepolitik der Stiftung Abendrot beruht auf 3 Säulen: *Gesundheit, Umwelt, Gerechtigkeit*. Auch die Immobilienanlagen erfüllen deshalb nebst den Anforderungen an die Rentabilität und Sicherheit auch umfangreiche Nachhaltigkeitskriterien. Das besondere Engagement gilt der sozialen Nachhaltigkeit unter Aspekten wie kooperative Entwicklung, lokale Verankerung, lebenswerte Siedlungsräume, teilgemeinschaftliche Wohnformen, bezahlbare Mieten etc. sowie ressourcenschonende Umnutzungen und Verdichtungen von bestehenden Industrie- und Gewerbeliegenschaften.

Die Stiftung Abendrot wird im Mandat durch die Pico Vorsorge AG verwaltet. Ein engagiertes, derzeit 7-köpfiges Team der Pico-Vorsorge AG verantwortet das Portfoliomanagement, die Eigentümerversammlung und die Projektentwicklung für die Immobilienanlagen der Stiftung Abendrot.

Suchen Sie eine neue Herausforderung in einem Unternehmen mit flachen Hierarchien? Wünschen Sie selbstständiges Arbeiten, hohe Mitwirkung und kurze Entscheidungswege? Dann sind Sie bei uns richtig. Zur Stärkung unserer Kapazität im Bereich Projektentwicklung suchen wir eine motivierte

Projektleiterin / Projektleiter Immobilienentwicklung, 80-100%

Ihre Aufgaben

- Selbstständige inhaltliche Entwicklung von anspruchsvollen Immobilienprojekten, die den sozialen, ökologischen und wirtschaftlichen Anforderungen der Stiftung Abendrot entsprechen
- Entwickeln, beantragen und verantworten von Inhalts-, Kosten-, Termin- und Qualitätszielen
- Operative Steuerung und Realisierung von einzelnen Projektentwicklungen
- Evaluation und Verhandlung von neuen Projekten und Kaufobjekten
- Unterstützung im Bereich Portfolio Management und Kommunikation

Ihr Profil

- Höhere Ausbildung im Bereich Architektur, Ingenieurwesen, Immobilienwirtschaft
- Mehrjährige Berufserfahrung mit entsprechendem Fachwissen im Bereich Projektentwicklung und Projektmanagement (inkl. TU-Modelle) von Immobilienprojekten in der Schweiz
- Solide Kenntnisse im Bereich Immobilienwirtschaft/-markt, Bewertungswesen
- Flair für Städtebau, Architektur, ökologische und soziale Nachhaltigkeit
- Erfahrung in der Führung von internen und externen Projektteams
- Unternehmerisches, zielorientiertes Denken und Handeln sowie Leistungsbereitschaft
- Selbstorganisierte, präzise, proaktive Arbeitsweise: hohes Kosten-, Termin- und Qualitätsbewusstsein
- Neugier, Freude an Gestaltungsspielraum, Teamfähigkeit sowie Lernbereitschaft
- Gute kommunikative Fähigkeiten mit Durchsetzungsvermögen und Verhandlungsgeschick
- Sie durchdringen, verstehen und kommunizieren gerne komplexe Sachverhalte und fühlen sich in dynamischen und ergebnisoffenen Prozessen sicher
- Sie schätzen die Kooperation mit vielen Beteiligten, NutzerInnen, PlanerInnen, RealisierungspartnerInnen und weiteren Anspruchsgruppen

Ihr Vorteil

- Ein aufgeschlossenes Team und kollegiales wie motivierendes Arbeitsklima
- Ein moderner und zentraler Arbeitsplatz (Nähe Bahnhof Basel SBB)
- Fortschrittliche Arbeitsbedingungen
- Entwicklungs- und Weiterbildungsmöglichkeiten

Die Pico Vorsorge AG, die den Wertekanon Lebensqualität, Wertschätzung, Respekt, Solidarität mit der Stiftung Abendrot teilt, bietet attraktive Arbeitsbedingungen, individuelle Gestaltung der Arbeitszeiten, hohe Eigenverantwortung sowie Raum für Ihre persönliche und fachliche Weiterentwicklung.

Wir freuen uns auf Ihre vollständigen Bewerbungsunterlagen **per E-Mail** an geraldine.zuger@pico-vorsorge.ch.

PRÜFUNGSFEIERN IMMOBILIENBEWIRTSCHAFTUNG

Am Donnerstag, 1. Juni 2023 durfte die Schweizerische Fachprüfungskommission der Immobilienwirtschaft die erfolgreichen Absolventinnen

und Absolventen der Berufsprüfung Immobilienbewirtschaftung 2023 an der Prüfungsfeier begrüßen. Diese fand bei JED Events in Schlieren statt. Das ehemalige Druckereigebäude der NZZ überzeugte mit seinem modern-urbanen Baustil. Besonders erfreulich war die

Ehrung der besten Kandidatinnen und Kandidaten: Je eine Person erreichte die Note 5,2 und 5,3 und insgesamt neun Personen durften sich über den hervorragenden Notendurchschnitt von 5,1 freuen. Die Erfolgsquote in der Deutschschweiz lag dieses Jahr bei

68,5%. Den Abend abgerundet haben kulinarische Spezialitäten, die frisch vor den Augen der Anwesenden zubereitet wurden.

Die Schweizerische Fachprüfungskommission der Immobilienwirtschaft gratuliert den neuen Fachpersonen herzlich (v. l. n. r.): Selina Granzotto, Samanta Janine Sollberger, Marco Schaller, Nicole Grätzer, Jasmin Meier, Nadine Schenker und Sabrina Streule.

BILD: ZVG



Andrea Huber, Präsidentin der Prüfungskommission (links aussen) und Corinna Poretti, Prüfungs-kommissionsmitglied Tessin (rechts aussen), mit den erfolgreichen Absolventen der Berufsprüfung Immobilienbewirtschaftung 2023.

BILD: ZVG



Zwei Wochen später, am 15. Juni 2023, durfte die Schweizerische Fachprüfungskommission der Immobilienwirtschaft die erfolgreichen Absolventen des Tessins zur Prüfungsfeier begrüßen. Die Feier fand in Lugano im geschichtsträchtigen Gebäude des Ristorante Grand Café al Porto statt. Die Gäste wurden mit hausgemachten Spezialitäten verwöhnt. Es war eine grosse Freude, den besten Kandidaten mit dem Notendurchschnitt 5,1 zu gratulieren. Mit 75% war die Erfolgsquote im Tessin die höchste der drei Sprachregionen und auch höher als die gesamtschweizerische Quote. ■

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, Informatikern, 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 Wiedervermieter: 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.

KOSTEN (INKL. MWST)

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

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

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

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

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

BERUFSBILDUNGS- ANGEBOTE DES SVIT

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

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

BILDUNGSANGEBOTE

SACHBEARBEITERKURSE SACHBEARBEITER / IN IMMOBILIEN- BEWIRTSCHAFTUNG SVIT

SVIT AARGAU

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 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

ASSISTENZKURSE ASSISTENT / IN BEWIRTSCHAFTUNG MIET- LIEGENSCHAFTEN SVIT

SVIT AARGAU

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

SVIT BERN

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

SVIT OSTSCHWEIZ

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

SVIT ZENTRALSCHWEIZ

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

ASSISTENT / IN IMMOBILIEN- VERMARKTUNG SVIT

SVIT AARGAU

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

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 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 OSTSCHWEIZ

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

SVIT SOLOTHURN

15.08.2023–16.09.2023
Dienstag, 18.00–21.00 Uhr
Feusi Bildungszentrum, Solothurn

SVIT TICINO

19.09.2023–14.11.2023
Martedi, 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 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 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

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)

BACHELOR OF ARTS IMMOBILIENWIRT- SCHAFT/REAL ESTATE

Weitere Informationen finden Sie unter www.steinbeis-cres.de

MASTER OF ADVANCED STUDIES IN REAL ESTATE MANAGEMENT

Weitere Informationen finden Sie unter www.fh-hwz.ch

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



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

BILDUNGSINSTITUTIONEN

SVIT SCHOOL BILDUNGSZENTRUM

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

DEUTSCHSCHWEIZ

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

WESTSCHWEIZ

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

TESSIN

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

HWZ HOCHSCHULE FÜR WIRTSCHAFT ZÜRICH

SEKRETARIAT

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

OKGT ORGANISATION KAUFMÄNNISCHE GRUNDBILDUNG TREUHAND / IMMOBILIEN

Branchenkunde Treuhand- und Immo-
bilientreuhand für KV-Lernende

GESCHÄFTSSTELLE

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

REGIONALE LEHR- GANGSLEITUNGEN IN DEN SVIT-MITGLIEDER- ORGANISATIONEN

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

REGION AARGAU

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

REGION BASEL

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

REGION BERN

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

REGION OSTSCHWEIZ

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

REGION ROMANDIE

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

REGION SOLOTHURN

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

REGIONE TICINO

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

REGION ZENTRALSCHWEIZ

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

REGION ZÜRICH

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

NEUNZIG JAHRE JUNG

Der SVIT Schweiz feiert dieses Jahr seinen 90. Geburtstag. Ein kurzer Blick zurück und ein Ausblick auf 100 Jahre SVIT Schweiz. TEXT – MARCEL HUG*

BILDER: IVO GRETENER

Der SVIT Schweiz hat seinen Sitz in modernen Räumlichkeiten im Greencity in Zürich.



► GRÜNDUNG DES SVIT SCHWEIZ 1933

Der SVIT Schweiz feiert dieses Jahr seinen 90. Geburtstag. Zeit kurz zurückzublicken und auch einen Ausblick auf die nächsten zehn Jahre zu wagen. Am 9. August 1933 trafen sich die Gründer des «Schweizerischen Verbandes der Liegenschaften-Berufsvermittler» in Olten zu einer ersten Sitzung. Wie aus einer Festschrift zum 50-jährigen Jubiläum des SVIT Schweiz hervorgeht, wollten die Gründer die drohenden gesetzlichen Einschränkungen mit dem Slogan «Einigkeit macht stark» bekämpfen. Auch die Professionalität in der Branche sollte gefördert werden. Zum einen wollten die Gründer die Qualität der Mitglieder hochhalten, oder wie es der damalige Zentralsekretär Oskar Kölliker ausdrückte, «mit dem wurm-

stichigen Zeug in der Branche muss abgefahren werden», und zum anderen ebendiese Qualität durch Aus- und Weiterbildung steigern.

Auch der Mitgliederservice, insbesondere eine Verbandszeitschrift, war schon früh ein grosses Thema. Bereits im August 1934 wurde eine Zeitungskommission mit den Vorarbeiten für das verbandseigene Publikationsorgan beauftragt. Die neue Publikation wurde «Der Liegenschaften-Berufsvermittler» genannt und erhielt, nachdem die Zeitschrift mehrmals aus finanziellen Gründen eingestellt werden musste, 1946 den heutigen Namen «Immobilien».

EINE ERFOLGSGESCHICHTE

Heute steht der SVIT an einem ganz anderen Ort als noch in den Gründerjahren.

Unser Verband hat sich über die Jahre weiterentwickelt, den neuen Gegebenheiten angepasst und kommt als moderner Berufsverband daher, der weit weg vom verstaubten Image anderer Verbände ist. Dies dank dem stetigen Einsatz vieler ehren- und nebenamtlich tätigen Personen in Vorständen, Kommissionen, als Prüfungsexperten oder Dozenten und nicht zuletzt als aktive Mitglieder, die den Verband prägen.

Die Gründer des Verbandes waren aber sehr weitsichtig, sind es doch dieselben Herausforderungen wie vor 90 Jahren, die unsere Verbandsarbeit prägen. Der Kampf gegen die immer restriktiveren rechtlichen Rahmenbedingungen, die Sicherung der Qualität der Dienstleistungen und die permanente Weiterbildung sind nach wie vor die zentralen Pfeiler der Verbandsarbeit.

100 JAHRE UND NICHT GENUG

In zehn Jahren feiern wir das 100-jährige Bestehen unseres Verbandes. Was wird die Verantwortlichen im Jahr 2033 beschäftigen? Es kann die Prognose gewagt werden, dass sich die oben erwähnten Kernthemen trotz technischen Fortschritts, künstlicher Intelligenz und Energiewende nicht ändern werden. Die Ausprägung wird aber sicher eine andere sein. Dies hat insbesondere mit dem rasch fortschreitenden Strukturwandel in unserer Branche zu tun.



In der Aus- und Weiterbildung werden sich sicher die Berufsbilder in unserer Branche angepasst haben. Trotz des grossen Fortschritts bei der künstlichen Intelligenz wird es immer noch Fachleute benötigen, welche neben dem Fachwissen auch auf die Bedürfnisse von Menschen eingehen können, sind doch alle Themen rund um Immobilien (insbesondere Wohnen und Arbeiten) immer mit Emotionen besetzt und das Immobiliengeschäft wird somit weiterhin ein «people business» bleiben.

Auf der politischen Bühne wird es entscheidend sein, dass in den nächsten Jahren taugliche Rezepte zur Bekämpfung der Wohnungsknappheit in Zentren umgesetzt werden, damit das Privateigentum an Immobilien in der Schweiz nicht noch stärker unter Druck gerät. Wie uns das gelingen könnte, hat der SVIT Schweiz mit seiner Wohnbauagenda aufgezeigt.

Das Thema Erderwärmung wird noch vermehrt in den Fokus der Immobilienwirtschaft rücken. Neue Konzepte für Nachhaltigkeit im Bereich des Baus und insbesondere des Betriebs von Liegenschaften werden unsere Mitglieder sicher stark beschäftigen.

UND DER SVIT SCHWEIZ 2023?

Der Verband ist aktuell mit seiner Schule, dem Verlag und der Geschäftsstelle so aufgestellt, dass die Zukunft gut gemeistert werden kann. Die permanente Weiterentwicklung des Verbandes in den Bereichen Schulung, Digitalisierung, Fachinformationen und politische Arbeit hat sich das Präsidium und die Geschäftsstelle auf die Fahnen geschrieben



ben und in den letzten Jahren bewiesen, dass dies im Grossen und Ganzen auch mit den beschränkten Mitteln eines Verbandes gut gelingen kann. Es ist deshalb sicher nicht vermessend, wenn wir optimistisch in die Zukunft schauen und in naher Zukunft mit der Planung des 100-jährigen Jubiläums beginnen! ■



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



ICH GRATULIERE DEM SVIT SCHWEIZ HERZLICH ZUM GEBURTSTAG. ICH FREUE MICH SEHR DARÜBER, WIE DER VERBAND SICH ÜBER DIE JAHRE ENTWICKELT HAT UND DASS ICH EIN TEIL DIESER ERFOLGSGESCHICHTE SEIN DURFTE!



URS GRIBI, PRÄSIDENT SVIT SCHWEIZ 2002 BIS 2017

STETIG MEHR MITGLIEDER

Der SVIT Romandie hat den grössten Mitgliederzuwachs aller Mitgliederorganisationen. Nach der Generalversammlung fand wie jedes Jahr der «Soirée des leaders» im Hotel Royal Savoy statt. TEXT – MARCEL HUG*



Vincent Leroux (Bild links), Präsident des SVIT Romandie, spricht an der Generalversammlung. Die Mitglieder des SVIT Romandie nutzen die Gelegenheit, sich untereinander und mit den zahlreich anwesenden Gästen zu unterhalten. BILDER: ZVG



► STRATEGISCHE ZIELE

Die Mitglieder des SVIT Romandie trafen sich am 4. Mai 2023 zur Generalversammlung im Hotel Savoy in Lausanne. Der Präsident, Vincent Leroux, begrüßte die 250 Gäste zu Beginn der Generalversammlung herzlich und zeigte in seinen Ausführungen zum Jahresbericht, welche Ziele der SVIT Romandie verfolgt.

Wie in allen Mitgliederorganisationen steht auch beim SVIT Romandie die Vertretung und Verteidigung der Interessen der Immobilienwirtschaft im Vordergrund. Die Branche ist volkswirtschaftlich von grösster Bedeutung. Darum ist es für den Wirtschaftsstandort Schweiz wich-

tig, dass die Branche gehört wird.

Als zweiter Pfeiler soll die Professionalisierung des Berufsstandes gefördert werden. Dies selbstverständlich über Ausbildungsangebote der SVIT School, welche auch in der Romandie die gesamte Palette an Ausbildungen, analog der Deutschschweiz, anbietet.

Der dritte Pfeiler beinhaltet den Mitgliederservice, welcher von zunehmender Bedeutung ist, müssen doch die Mitglieder den Mehrwert ihrer Mitgliedschaft erkennen können.

EINE ERFOLGSGESCHICHTE

Nach der Gründung des SVIT Romandie im Jahr 2006 ist der Mitgliederbestand

von 42 auf 274 kontinuierlich gestiegen. Dies zeigt, wie gut dem Vorstand und der Geschäftsstelle die Umsetzung der strategischen Ziele gelingt. Dennoch zeigte eine Mitgliederbefragung, welche im letzten Verbandsjahr durchgeführt wurde, in welchen Bereichen noch Verbesserungspotenzial besteht.

KOMMUNIKATION UND SOZIALE MEDIEN

Der SVIT Romandie setzt in der Kommunikation auf die digitalen Kanäle und ist dort sehr präsent. Neben dem wöchentlichen Newsletter, welcher an knapp 6000 Empfänger aus der Immobilienwirtschaft geht, werden auch die sozialen Medien ge-



DIE ZUNAHME BEI DEN MITGLIEDERZAHLEN ZEIGT, DASS SICH DER SVIT AUCH IN DER ROMANDIE ZUM FÜHRENDEN VERBAND IN DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT ENTWICKELT HAT. ALS GRÜNDUNGSPRÄSIDENT UND EHRENMITGLIED MACHT MICH DAS SEHR STOLZ!



JEAN-JACQUES MORARD, VIZEPRÄSIDENT SVIT SCHWEIZ



mässige Mitgliederinformation SVIT Info publiziert und dazu der Politradar und verschiedene Branchenempfehlungen veröffentlicht.

SOIRÉE DES LEADERS

Nach dem ordentlichen Teil der Generalversammlung findet traditionell der Abend der Spitzenkräfte aus der Immobilienwirtschaft statt, an welchem das Netzwerk gepflegt werden kann. Dort zeigt sich, wie breit die Immobilienwirtschaft aufgestellt ist und wie wichtig solche Anlässe sind. Man trifft sich, kennt sich und so fällt es einem im beruflichen Alltag einfacher, mit den Branchenkollegen den Kontakt zu halten. ■

BEINDRUCKENDE LEISTUNGSBILANZ

Der Präsident, Vincent Leroux, zeigte mit seinem Jahresbericht, wie viel Arbeit zugunsten unseres Berufsverbandes durch die Geschäftsstelle und den Vorstand geleistet wird. Neben den separaten Aktivitäten des SVIT Young, welche an der Generalversammlung vorgestellt wurden, wurden 12 Anlässe für die Mitglieder organisiert, die regel-



***MARCEL HUG**

Der Autor ist CEO des SVIT Schweiz.

ANZEIGE

nützt, um Informationen an die Mitglieder und darüber hinaus zu transportieren.

«IN DER GANZEN SCHWEIZ GELTEN DIE GLEICHEN GESETZTE, AUSSER IN DER ROMANDIE.»

Diese in der Deutschschweiz oft zitierte Aussage hat einen wahren Kern. So müssen sich die Kollegen in der Romandie insbesondere in der Vermie-

lung von Wohnliegenschaften neben dem Mietrecht auch noch mit einer Vielzahl von kantonalen und kommunalen Vorschriften, welche den Wohnungsmarkt einschränken, auseinandersetzen. Unter anderem daran erkennt man, wie wichtig für die Immobilienwirtschaft die politische Arbeit des SVIT Romandie ist. Auch auf regionaler Stufe muss für eine freiheitliche Marktordnung gekämpft werden.

Sturz auf der Treppe – wer zahlt?



Normgerechte, beidseitige Handläufe im Aussenbereich



Zusätzlicher, wandseitiger Handlauf für optimale Sicherheit

Im Treppenhaus einer Genossenschaft wurde nach den aufwändigen Malerarbeiten der Handlauf an der Treppe nicht mehr angebracht. Obwohl verschiedene Mieter die Verwaltung auf den fehlenden Handlauf aufmerksam gemacht hatten, wurde seitens der Verwaltung nichts unternommen.

Unglücklicherweise kam, was kommen musste: Ein Mieter stolperte im Treppenhaus, versuchte sich festzuhalten und stürzte ab dem Podest fast 2 Meter Höhe auf den Kopf. Aufgrund dieses Unfalls musste der Mieter ins Spital und war mehrere Monate arbeitsunfähig. Nun verlangt er vom Vermieter Schadenersatz in Höhe der Heilungskosten und des erlittenen Erwerbsausfalls.

Erleidet ein Mieter einen Schaden, der auf einen Mangel an der Mietsache zurückzuführen ist, könnte der Vermieter zu Schadenersatz verpflichtet werden, wenn er nicht beweisen kann, dass ihn kein Verschulden trifft. Liegt zudem mangelhafter Unterhalt vor, könnte gestützt auf die Werkeigentümerhaftung Schadenersatz verlangt werden, unabhängig davon ob der Schaden seitens des Vermieters verschuldet ist.

Der haftpflichtige Vermieter seinerseits könnte infolge Verletzung des Verwaltungsvertrages Regress auf die Verwaltung nehmen.

VERTRAGLICHE HAFTUNG AUS DEM MIETVERHÄLTNIS

Der Vermieter ist verpflichtet, die Sache in einem zum vorausgesetzten Gebrauch tauglichen Zustand zu übergeben und in demselben zu erhalten. (Art. 256 Abs 1 OR). Liegt ein Mangel vor und erleidet der Mieter demzufolge einen Schaden, muss ihm der Vermieter Schadenersatz leisten, wenn der Vermieter nicht beweisen kann, dass ihn kein Verschulden trifft. (Art. 259e OR).

Ist das Treppengeländer nicht korrekt befestigt, falsch hergestellt oder montiert, oder fehlt es hier gänzlich, liegt offensichtlich ein

sicherheitsrelevanter Mangel vor. Da verschiedene Mieter den Mangel bereits bei der Verwaltung gemeldet hatten, kann sich der Vermieter auch nicht vom Verschulden exkulpieren, weil er Kenntnis vom Mangel hatte und nichts dagegen unternommen hatte. Der Mieter wird die Schadenersatzklage in erster Linie gegen den Vermieter und nicht gegen die Verwaltung einreichen, weil die Verwaltung nur als Vertreterin der Eigentümer resp. des Vermieters handelt und nicht Vertragspartner ist.

Mietvertragliche Schadenersatzansprüche aus mietvertraglicher Haftung nach Art. 259e OR unterliegen der ordentlichen Verjährungsfrist von zehn Jahren ab ihrer Entstehung.

AUSSERVERTRAGLICHE WERKEIGENTÜMERHAFTUNG NACH ART. 58 OR

Zur Beurteilung ob ein Werk regelkonform erstellt wurde, stellen die Gerichte auf spezielle kantonale oder kommunale Vorschriften ab. Fehlen solche Vorschriften, werden in der Regel die anerkannten technischen Normen, wie die SIA Normen, beigezogen.

Nach Art 58. OR hat der Eigentümer eines Gebäudes oder eines anderen Werkes den Schaden zu ersetzen, den dieses infolge fehlerhafter Anlage oder Herstellung oder

mangelhaften Unterhalts verursacht. Ob ein Werk fehlerhaft ist, hängt allgemein von seinem Zweck ab. Bietet ein Werk bei bestimmungsgemäsem Gebrauch keine genügende Sicherheit, liegt in der Regel ein Werkmangel vor.

Der Werkeigentümer darf davon ausgehen, dass das Werk bestimmungsgemäss benutzt wird und die Benützer sich vorsichtig und selbstverantwortlich verhalten. Weist ein Werk Mängel auf, sind diese dann zu beheben, wenn die Kosten in einem vernünftigen und zumutbaren Verhältnis zum Schutzinteresse der Benützer und dem Zweck des Werks stehen.

Weist ein fehlerfrei angelegtes Werk infolge Alterung und Abnutzung Mängel auf, dann sollte der Eigentümer oder dessen Vertreter Massnahmen treffen, um diese zu beseitigen.

Widrigenfalls droht im Schadensfall eine Haftung des Werkeigentümers.

Bei der Werkeigentümerhaftung können nicht nur Mieter, sondern auch Dritte, wie z.B. Besucher des Mieters, Ansprüche auf Schadenersatz haben, obwohl sie nicht Mietvertragspartei sind. Die Verjährungsfrist für die Ansprüche aus der Werkeigentümerhaftung

ist jedoch kurz. Der Anspruch des Geschädigten auf Schadenersatz oder Genugtuung verjährt in einem Jahr von dem Tag an, ab dem der Geschädigte vom Schaden und der Person des Haftpflichtigen Kenntnis hat. Der Anspruch verjährt aber in jedem Fall nach zehn Jahren seit dem schädigenden Ereignis/Art. Abs. 1 OR)

DIE ÜBERTRAGUNG DES HAFTUNGSRISIKOS AUF DEN VERSICHERER

Bei Vorliegen einer Haftung ist der Schaden zu ersetzen. Darunter fallen die Heilungskosten, der Erwerbsausfall, die Einschränkung in der Haushaltsführung, die Genugtuung und die Anwaltskosten.

Insbesondere wenn Personen zu Schaden kommen, können Haftungsfolgen erheblich sein und den haftpflichtigen Werkeigentümer existenziell treffen. Vor allem Eigentümer von Liegenschaften werden sich daher gegen diese Risiken versichern. Der Versicherungsvertrag ändert jedoch nichts an den aufgezeigten Haftungsgrundsätzen. Dem Geschädigten steht von Gesetzes wegen auch kein direktes Forderungsrecht gegen die Versicherung zu.

Werk- und Hauseigentümer im Besonderen tun daher gut daran, die eigene Versicherungssituation zu überprüfen, wobei zu beachten gilt, dass die Versicherung, je nach Verschuldenschwere und Vertragsbestimmungen des versicherten Eigentümers, eine Kürzung der Leistung vornehmen könnte. Günstiger wäre es natürlich die baulichen Mängel zu beheben, und je nach Gebäude die Treppen mit einseitigen oder beidseitigen Handläufen nach Norm auszustatten.



Beidseitige Handläufe beim Abgang einer Arzt-Praxis

WEITERE INFORMATIONEN:

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

Mobile, digitale Immobilienbewirtschaftung

Mit der Applikation OnSite will GARAIO REM den Immobilienbewirtschaftern den Zugriff auf relevante Liegenschaftsdaten von überall aus ermöglichen, sagt René Gertsch, Leiter Business Development. Die Arbeitsprozesse für Immobilienbewirtschafter sollen damit vollständig digitalisiert werden.



DER DIGITALE BEWIRTSCHAFTUNGSPROZESS WIRD IMMER WICHTIGER FÜR DIE SEIT JAHREN ANGESTREBTE OPTIMIERUNG IN DER IMMOBILIENBEWIRTSCHAFTUNG DURCH DIGITALE LÖSUNGEN. DAZU GEHÖREN AUCH MOBILE ANWENDUNGEN. WIE KANN SICH HIER GARAIO REM EINBRINGEN?

René Gertsch: Die GARAIO REM AG ist bestrebt, die Bewirtschaftung über den ganzen Prozess zu digitalisieren. Aus diesem Grund entwickelten wir die Applikation OnSite, die Immobilienbewirtschaftern den Zugriff auf relevante Liegenschaftsdaten von überall aus ermöglicht. Neben allgemeinen Informationen zur Liegenschaft bietet OnSite dabei aktuell zwei spezifische Module: das Schadensmeldungs-Modul und das Liegenschaftscheck-Modul.

WIE FUNKTIONIERT DIE APPLIKATION ONSITE?

OnSite ist die mobile Ergänzung zu unserer führenden ERP-Lösung, GARAIO REM. In der Vergangenheit wurde für jedes Bedürfnis eine separate Applikation entwickelt – oft sogar spezifisch für einzelne Bewirtschaftungsfirmen. Demgegenüber soll OnSite nun die zentrale mobile Applikation für Immobilienbewirtschafter werden. Sie soll es unseren Kunden ermöglichen, auf relevante Daten ihrer Liegenschaften zuzugreifen und ihre Arbeiten digital durchzuführen. Dabei ist es egal, wo sie sich gerade befinden, solange sie ein Mobile oder Tablet mit einer Internetverbindung dabei haben. Üblicherweise wird die Applikation direkt vor Ort beim Besuch auf der Liegenschaft genutzt.

WELCHEN KONKRETEN MEHRWERT ERHALTEN BEWIRTSCHAFTER MIT DER APPLIKATION?

In der Kernapplikation von OnSite können Bewirtschafter essenzielle Liegenschaftsinformationen und Informationen zur Mieterschaft einsehen. Weiter ist OnSite intuitiv in der Handhabung und modular aufgebaut. Aktuell haben wir zwei Module integriert:

Einerseits haben wir die «Schadensmeldung» entwickelt, mit welcher Bewirtschafter Schäden dokumentieren und diese zur direkten Handwerkerbeauftragung in unser ERP übermitteln können. Das zweite und neuere Modul ist der «Liegenschaftscheck». Dieses Modul macht es möglich, die Liegenschaft gemäss vordefinierten Checkpoints mittels Text, Fotos und einem Rating, jährlich oder auf Wunsch öfter, zu beurteilen. Auch hier werden die Daten direkt an unser Kernsystem, GARAIO REM, übermittelt. Innerhalb GARAIO REM kann der Bewirtschafter den Bericht falls nötig weiterbearbeiten und per Knopfdruck einen professionellen und übersichtlichen Report zuhänden der Eigentümerschaft erstellen. Mit dem Bericht können nötige Investitionen identifiziert werden, welche direkt in den Budgetprozess für das darauffolgende Jahr einfließen.

DAZU SIND INTELLIGENTE DATENMANAGEMENT-LÖSUNGEN UND AUCH LÖSUNGEN FÜR DIE DATENVISUALISIERUNG NOTWENDIG. SOMIT VERSCHWINDEN ALSO DIE LÄSTIGEN NOTIZZETTEL UND DIE LANGWIERIGE NACHBEARBEITUNG IM BÜRO?

Ja durchaus. Wir streben bei GARAIO REM an, Arbeitsprozesse für den Immobilienbewirtschafter vollständig zu digitalisieren. Mit OnSite und auch unserer etablierten Applikation DAP «Digitales Abnahmeprotokoll» wollen wir den Bewirtschaftungsprozess vereinfachen und professionalisieren. Unsere Immobilien-Software GARAIO REM ist das wichtigste Arbeitsinstrument für die Verwaltungen im Büro oder beim Remote-Arbeiten. OnSite und auch DAP soll den Bewirtschafter bei den Tätigkeiten auf der Liegenschaft unterstützen.

DIE WEBAPPLIKATION «DIGITALE ABNAHMEPROTOKOLL» (DAP) IST ETABLIERT UND WIRD IN DER BEWIRTSCHAFTUNGSBRANCHE REGE GENUTZT. WIE GEHT ES DAMIT WEITER?

DAP, das digitale Abnahmeprotokoll, ist eine bewährte Applikation, welche bald 100 Bewirtschaftungsunternehmen bei uns nutzen. Seit der Lancierung wurden bereits rund 350 000 Abnahmeprotokolle mit unserem DAP abgeschlossen. Mittelfristig planen wir, auch DAP in OnSite zu integrieren. DAP wird somit zu einem weiteren Modul in unserer zentralen mobilen Applikation OnSite. Dies ist aber ein Ausblick – wir werden diesen Wechsel sehr sorgfältig angehen, da DAP im Markt bereits etabliert ist.

DER STARK UMKÄMPFTE IMMOBILIENMARKT FORDERT DIE DIENSTLEISTER. WIE WIRD ONSITE VON DEN NUTZERN AUFGENOMMEN?

Die Resonanz von unseren Pilotkunden war bisher sehr positiv. Unsere Kunden freuen sich darauf, dass die Prozesse durchgängiger werden und sie mit OnSite verschiedene Funktionen in einer Applikation erhalten. Heute sind viele Prozesse noch manuell, papierbasiert oder es bestehen Insellösungen ohne direkte Anbindungen.

Insbesondere das neu entwickelte Modul zum Liegenschaftscheck weckt sehr viel Interesse.

DAS DIGITAL PROPERTY MANAGEMENT WIRD IN DER IMMOBILIENBEWIRTSCHAFTUNG IMMER WICHTIGER. DIE BRANCHE HATTE LANGE ZEIT MÜHE MIT DER UMSETZUNG. WIE DIGITAL SCHÄTZEN SIE DIE SCHWEIZER IMMOBILIENWIRTSCHAFT HEUTE EIN?

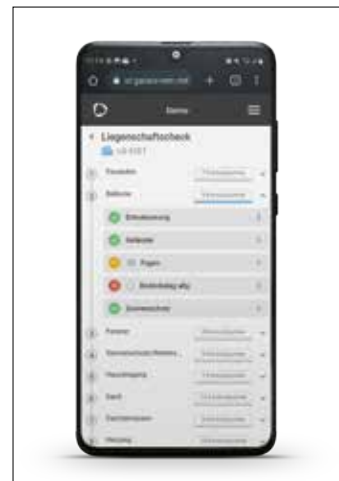
Die Immobilienbranche war lange Zeit sehr träge, bevor sich über die letzten 10 Jahre ein wahrer Digitalisierungsschub einstellte. Die vielen innovativen Proptech-Start-ups und die stetig wachsende Proptech-Szene, versinnbildlichen diesen Wandel deutlich. Sieht man sich jedoch den digitalen Reifegrad der Immobilienbranche Schweiz an, besteht noch Luft nach oben. Nun ist es an der Zeit anhand der Werkzeuge und Möglichkeiten, welche der Digitalisierungsschub mit sich brachte, die Prozesse neu zu denken und Lösungen umzusetzen. Auch bei GARAIO REM haben wir mittlerweile viele Prozesse die bereits End-zu-End durchgängig digitalisiert wurden. Diese Prozesse sind generisch und funktionieren mit unterschiedlichen Partnern. Erst kürzlich haben wir den Prozess «Anliegenmanagement» realisiert, in welchem Mieteranliegen aus Drittsystemen wie Flatfox, Imofix oder Jarowa direkt in unser System fließen. Dieser Wandel ist anhaltend und wird sich in den folgenden Jahren noch intensivieren.

DIE NACHHALTIGE IMMOBILIENBEWIRTSCHAFTUNG IST EIN WICHTIGES THEMA GEWORDEN. WELCHEN BEITRAG KÖNNEN HIER DIGITALE LÖSUNGEN ZUR ERREICHUNG DER NACHHALTIGKEITSZIELE IM PROPERTY MANAGEMENT LEISTEN?

Digitale Lösungen sind bereits heute elementar, um die hoch gesteckten Nachhaltigkeitsziele zu erreichen. Die Eigentümerschaft soll aufgrund zugrunde liegender Daten wie Materialisierung, Energieverbrauch oder Lebenserwartungstabellen die richtigen Entscheidungen treffen, damit der gesetzte CO₂-Absenkungspfad – üblicherweise über ein Gesamtportfolio – erreicht werden kann. Betreffend Datenhaltung, Arbeitsprozesse und Automatisierung besteht hier am Markt noch ein Nachholbedarf. Bereits heute liefert GARAIO REM Daten an gängige Portfoliomanagement-Tools, mit welchen institutionelle Eigentümer die langfristige Investitions- und Sanierungsplanung

durchführen. Wir spüren am Markt auch ein Bedürfnis der privaten Eigentümer und Stockwerkgemeinschaften, die Sanierungsplanung einfacher durchzuführen. Die mehrheitlich manuelle Datenerhebung in der Vergangenheit hatte seine Schwächen. Aus diesem Grund sind genau solche Entwicklungen, wie der Liegenschaftscheck wichtig, damit aufgrund der Rahmenbedingungen unsere Kunden ein effizientes Arbeitsmittel erhalten, welches sie unterstützt, einen akuten Sanierungsbedarf datengestützt zu erkennen. Das Thema Nachhaltigkeit ist bei GARAIO REM ein wichtiges Thema, welches wir verstärkt in unserer Strategie verfolgen. Im Sinne des «Best-of-breed-Ansatzes» werden wir uns immer mit unseren Partnern und weiteren Marktteilnehmern austauschen, damit innovative Lösungen entstehen, die Kundenbedürfnisse abdecken.

Interview: Remi Buchschacher, RealEstateReport



WEITERE INFORMATIONEN:

GARAIO REM AG
Gartenstrasse 1–3, 3007 Bern
Tel. 058 310 70 00
info@garaio-rem.ch
www.garaio-rem.ch



VERBINDUNG VON INNOVATION, TECHNOLOGIE UND EXPERTISE

GARAIO REM AG entwickelt seit über 15 Jahren durchdachte Business Software. Als führender Technologiepartner der Immobilienverwaltungen in der Schweiz steht dabei der Einsatz digitaler Lösungen im Vordergrund. Als Nachfolger der Bewirtschaftungssoftware REM hat das Unternehmen im Jahr 2016 mit GARAIO REM die modernste Immobilienverwaltungssoftware auf den Markt gebracht. Heute werden mit den Produkten aus dem Hause der GARAIO REM AG rund 1,5 Millionen Mietobjekte in der Schweiz verwaltet. Die GARAIO REM AG beschäftigt heute an ihren Standorten in Bern, Lausanne und Zürich 55 Mitarbeitende (unter Berücksichtigung von Teilzeitangestellten und freien Mitarbeitenden).

www.garaio-rem.ch

Produktbeschreibung Heliobus AG



BEGEBBARE OBERLICHTER FÜR TERRASSE ODER FLACHDACH

Mit seinem edlen, schwellenlosen Design verbindet sich der GLASSFLOOR harmonisch mit seiner Umgebung und flutet darunterliegende Räume mit Tageslicht. Die Begehbarkeit der Gläser erlaubt die volle Raumaussnutzung ohne Flächenverluste. Einsetzbar als Flachdachfenster, Terrassenelemente oder als begehbare Bodenverglasung im Eigenheim. GLASSFLOOR überzeugt durch Funktionalität und Design. Die hochwertigen Oberlichter verfügen über maximale Lichttransparenz dank Extra Klar-glas und erfüllen höchste Standards für Wärme- und Schalldämmung. Die Oberlichter sind in Standardgrössen sowie auf Wunschmass erhältlich für einzigartige individuelle Lösungen.

Nutzen Sie das volle Potential Ihrer Immobilie dank den Tageslichtlösungen von Heliobus®. Seit über 20 Jahren lenkt die Heliobus AG Tageslicht in unterirdische und gefangene Räume und verwandelt diese in vollwertigen Wohnraum. Die Lösungen gliedern sich harmonisch in die bestehende Architektur ein und sind ohne grösseren Umbau einsetzbar. Untergeschosse, Keller und gefangene Innenräume werden mit Tageslicht geflutet – die Immobilie wird hinsichtlich Nutzungsfläche und Wohnqualität aufgewertet.

UNTERGESCHOSSE VOLLER TAGESLICHT DANK DEM SPIEGELSCHACHT

Der Kellerausbau bzw. die Kellerumnutzung liegt im Trend. Kein Wunder bei den steigenden Grundstückspreisen. Es lohnt sich in die Tiefe zu bauen, um zusätzlichen Wohnraum zu gewinnen. Damit diese Räume untertags aber auch zum Verweilen einladen, braucht es natürliches Tageslicht. Der Spiegelschacht® löst dieses Bedürfnis wie folgt: Ein allseitig verspiegeltes Modul wird in den bestehenden Lichtschacht installiert und leitet natürliches Sonnen- und

Tageslicht in den Keller. Die Räume werden mit Tageslicht geflutet und man erhält zudem Blickkontakt zur Aussenwelt. Je nach Situation ist sogar ein freier Blick zum Himmel möglich. Eine völlig neue Atmosphäre breitet sich im lichtdurchfluteten Untergeschoss aus. Die taghellen Kellerräume können nun als vollwertige Wohn- und Arbeitsräume genutzt werden: ob Homeoffice, Fitness- oder Hobbyzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer, Wellness-Oase oder sogar Wohnzimmer und Küche – die Möglichkeiten sind endlos.

WEITERE INFORMATIONEN:

Heliobus AG
Sittentalstrasse 34, 9014 St.Gallen
Tel. + 41 71 544 66 88
info@heliobus.com, heliobus.com

ANZEIGE

CREDIWEB

VERLUSTE
VERMEIDET
MAN ONLINE

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

Basel

info@basel.creditreform.ch

Bern

info@bern.creditreform.ch

Lugano

info@lugano.creditreform.ch

St. Gallen

info@st.gallen.creditreform.ch

Zürich

info@zuerich.creditreform.ch

Creditreform 

ABFALLBEHÄLTER & BÄNKE

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

BEWEISSICHERUNG



Beweissicherung aus einer Hand

Beweissicherung
 Rissprotokolle
 Messtechnische Überwachung
 Schadenerledigung

Steiger Baucontrol AG
 St. Karlstrasse 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: Birmensdorf, Brugg, Frensdorf, Friesland, Grenchen, Hirslanden, Schaffhausen, Seuzach, Uster, 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

IMMOBILIENSOFTWARE

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.garai-rem.ch



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



Software, Website & Portal

Lösung für Vermarktung, Überbauungen, Ferienwohnungen und Ihr eigenes Netzwerk

info@immomigs.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
www.dielenwerk.ch

SCHÄDLINGSBEKÄMPFUNG



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

Plagex®

professionelle Schädlingsbekämpfung

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

Ihr Partner auch im Bautenschutz

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

Und vieles mehr ...

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

HAUPTNIEDERLASSUNG
Floraweg 6, 8810 Horgen
T: 044 725 36 36 | H: 079 725 36 36

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

www.plagex.ch | info@plagex.ch

SPIELPLATZGERÄTE

bimbo
mácht spass

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

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

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

TAGESLICHTLÖSUNGEN

Heliobus
The daylight company

Heliobus AG
Sittertalstrasse 34
9014 St.Gallen, Switzerland
Tel. +41 71 544 66 88
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
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 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

04.08.23 SVIT-Day (Jubiläum)
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

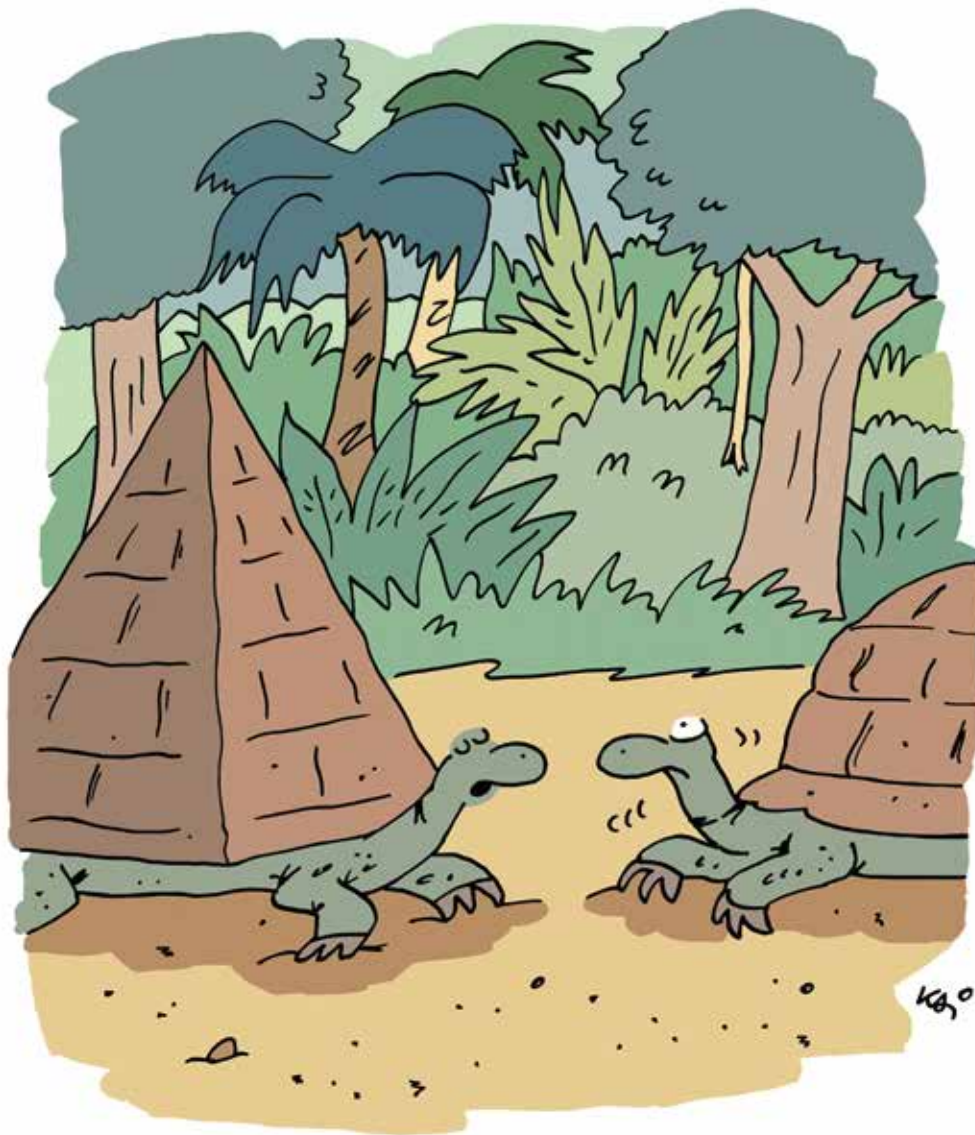
12.09.23 KUB Focus
07.11.23 78. Lunchgespräch

SCHWEIZERISCHE MAKLERKAMMER

02.11.23 Makler Convention

SVIT FM SCHWEIZ

21.09.23 Good Morning FM!



„Ich wollte mal was Modernes!“



***KAI FELMY**

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



ISSN 2297-2374

ERSCHEINUNGSWEISE

monatlich, 12x pro Jahr

ABOPREIS FÜR NICHTMITGLIEDER

78 CHF (inkl. MWST)

EINZELPREIS

7 CHF (inkl. MWST)

AUFLAGEZAHL

Beglaubigte Auflage: 2778

(WEMF 2022)

Gedruckte Auflage: 3500

VERLAG

SVIT Verlag AG

Maneggstrasse 17

8041 Zürich

Telefon 044 434 78 88

Telefax 044 434 78 99

www.svit.ch/verlag@svit.ch

REDAKTION

Dr. Ivo Cathomen (Herausgeber)

Dietmar Knopf (Chefredaktion)

Claudia Wagner (Dienstredaktion)

Mirjam Michel Dreier (Korrektorat)

Urs Bigler (Fotografie, Titelbild)

DRUCK UND VERTRIEB

E-Druck AG, PrePress & Print

Lettenstrasse 21, 9016 St.Gallen

Telefon 071 246 41 41

Telefax 071 243 08 59

www.edruck.ch, info@edruck.ch

SATZ UND LAYOUT

E-Druck AG, PrePress & Print

Rita Kurmann

Andreas Feurer

INSERATEVERWALTUNG UND -VERKAUF

Wincons AG

Margit Pfändler

Mario Lenz

Fischingerstrasse 66

8370 Sirmach

Telefon 071 969 60 30

info@wincons.ch

www.wincons.ch

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

EBILL – DIE DIGITALE RECHNUNG FÜR DIE SCHWEIZ

Digitalisierung – Der Finanzplatz Schweiz digitalisiert den Zahlungsverkehr laufend weiter. Die Zahlungsprozesse sind dadurch einfacher und schneller sowie von höherer Verarbeitungsqualität. Ziel ist es, mit den Marktanforderungen Schritt zu halten und sowohl national als auch international wettbewerbsfähig zu bleiben.



Mit eBill ist die ganze Wertschöpfungskette von der Rechnungserstellung bis zur Zahlung digitalisiert: Rechnungssteller senden Rechnungen direkt und sicher ins Onlinebanking ihrer Kundinnen und Kunden. Diese prüfen alle Angaben online und können die Rechnungen per Klick zur Zahlung freigeben.

Versenden jetzt auch Sie Rechnungen über eBill und eröffnen Sie Ihrer Kundschaft damit die Möglichkeit, diese gänzlich digital zu empfangen, zu prüfen und zu bezahlen. Aktuell setzen bereits über 2,8 Millionen Schweizer Nutzerinnen und Nutzer auf eBill. Ausserdem können auch Sie als Geschäftskunde von den eBill Vorteilen profitieren.

Die Vorteile von eBill für Rechnungssteller

Wenn Sie Ihre Rechnungsstellung mit eBill digitalisieren, reduzieren Sie Ihren Aufwand sowie Ihre Kosten. Sie profitieren von zuverlässigen Zahlungseingängen und behalten die Kontrolle über den Rechnungsprozess.

Pünktlich Geld erhalten

Die Rückmeldungen zahlreicher Unternehmen zeigen: Kundinnen und Kunden bezahlen ihre Rechnungen im Vergleich zu Papier und E-Mail mit höherer Zuverlässigkeit. Das vom Rechnungssteller voreingestellte Fälligkeitsdatum für die Rechnungen wird automatisch als Vorschlag im Onlinebanking übernommen.

Effizient und sicher fakturieren

Sie erstellen die Rechnungen in Ihrer Fakturierungssoftware und übermitteln diese medienbruchfrei als eBill-Rechnung ins Onlinebanking Ihrer Kundschaft. Zuverlässig, sicher und transparent. Zusätzlich vermeiden Sie Reputationsschäden durch Spam und Phishing.

Kundenzufriedenheit erhöhen

Mit eBill empfangen und prüfen Ihre Kundinnen und Kunden die Rechnung direkt im Onlinebanking und können so einfach und sicher bezahlen. Unternehmen profitieren von weniger Kundenrückfragen und zuverlässigeren Zahlungseingängen.

Ressourcen und Umwelt schonen

Reduktion von Papieraufwand im Rechnungswesen auf ein Minimum. Ressourcen und Umwelt werden geschont, denn eine eBill-Rechnung verursacht 82 Prozent weniger CO₂-Emissionen



als eine Papierrechnung, die im E-Banking bezahlt wird. Rechnungssteller und ihre Kundschaft reduzieren mit eBill somit ihren ökologischen Fussabdruck.

eBill for Business für B2B-Rechnungsempfänger

Mit eBill for Business können auch Unternehmen Rechnungen via eBill digital empfangen und bezahlen. Sie können aus zwei Möglichkeiten auswählen, wie Sie eBill-Rechnungen empfangen möchten: direkt im Onlinebanking oder medienbruchfrei in der eigenen Business-Software.

Im Onlinebanking können alle berechtigten Mitarbeitenden für das Unternehmen eBill-Rechnungen einsehen, kontrollieren und anschliessend zur Zahlung freigeben oder ablehnen.

In der eigenen Business-Software übermittelt die Bank dem Unternehmen eBill-Rechnungen medienbruchfrei über die bewährten Kanäle, die es bereits heute schon nutzt (Filetransfer wie z. B. EBICS). Nach Empfang der eBill-Rechnung in der Business-Software laufen die Verbuchung, die Zahlung und die Archivierung nach den Standardprozessen des Unternehmens ab. Es sind somit keine Anpassungen der bestehenden Abläufe notwendig.

WEITERE INFORMATIONEN

Für weitere Informationen zu eBill wenden sich Rechnungssteller und Unternehmen an ihre Bank oder einen eBill-Netzwerkpartner.

Autor: SIX



EQE SUV

EXKLUSIV: FLOTTENRABATT FÜR SVIT-MITGLIEDER.

Fahren Sie mit attraktivem Flottenrabatt in ein neues Mobilitätszeitalter:
Als Mitglied des Schweizerischen Verbandes der Immobilienwirtschaft erhalten
Sie den neuen elektrischen EQE SUV mit einer Reichweite von bis zu 593 km
zu speziellen Flottenkonditionen – die für die gesamte Personenfahrzeugpalette
von Mercedes-Benz gelten.



EQE SUV 500 4MATIC, 408 PS (300 kW), 22,6 kWh/100 km, Energieeffizienz-Kategorie: B.

