

IMMO<sup>24</sup>

The Swiss Property Fair  
17. – 18.01.2024  
Zurich

FOKUS  
FLORIAN  
BRUNEAU IM  
INTERVIEW

— 04

POLITIK  
SYSTEMWECH-  
SEL EIGEN-  
MIETWERT

— 12

IMMOBILIEN-  
WIRTSCHAFT  
DIREKT ODER  
INDIREKT  
ERWERBEN?

— 16

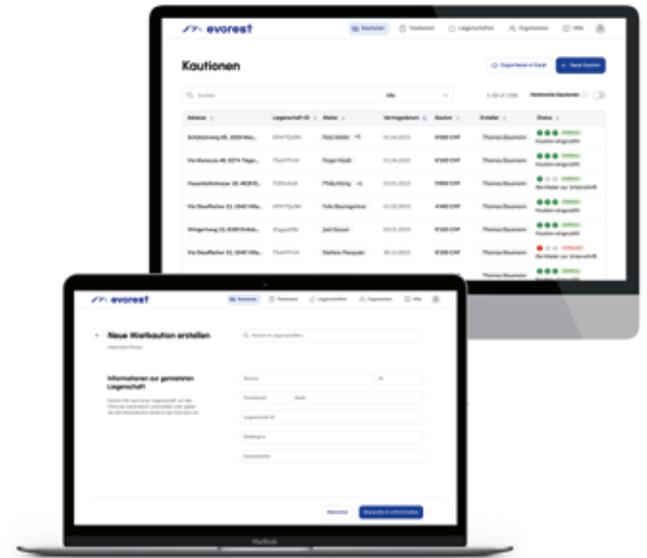
BAU & HAUS  
LEUCHTTURM IN  
DER ALTSTADT

— 36

FACHKRÄFTEMANGEL  
IN DER IMMOBILIEN-  
WIRTSCHAFT

# Mietkaution digital und investiert.

Jetzt anmelden!



- 100% digital und kostenlos
- 24h zur eingezahlten Kautions
- Höhere Schadensdeckung
- Investitionsoption für Mieter

Die neue Schweizer Mietkaution.  
Echtes Konto, keine Versicherung.

Mehr Informationen auf: [www.evorest.ch](http://www.evorest.ch)

## MIETRECHTLICHE NEBENSCHAUPLÄTZE

Das Parlament hat in der Herbstsession die Änderung des Mietrechts verabschiedet, wonach Vermieter den Eigenbedarf einfacher geltend machen können und mehr Mitsprache bei der Untervermietung erhalten sollen. Der Mieterverband hat umgehend das Referendum angekündigt und wird mit der Hetze gegen die «Immo-Lobby» die erforderlichen 50 000 Unterschriften ohne Zweifel zusammen bekommen. Damit wird das Stimmvolk wohl nächstes Jahr darüber abstimmen.

Für die Argumentation zieht der Verband wie immer den verbalen Zweihänder – getreu nach



dem Motto: Mietzinserhöhung, Schwächung des Kündigungsschutzes und böse Immobilien-Lobby ziehen immer. Allerdings bleibt für mich der sachliche Zusammenhang zwischen Eigenbedarfskündigung und höheren Anforderungen an die Untervermietung mit dem angeblichen «Angriff auf das Mietrecht» im Dunkeln. Hand aufs Herz: Eigenbedarf und Untermiete sind inhaltliche Nebenschauplätze. Ihre punktuelle, meist lokale Bedeutung haben sie nur wegen der sich öffnenden Schere zwischen Angebots- und Bestandsmieten. Und diese ist, wie wir alle wissen, das Ergebnis von gesetzlichen Markteingriffen und Wohnungsbauverhinderung.

Bleiben wir bei den Tatsachen: Mit den beiden Korrekturen einer fehlentwickelten Rechtsprechung haben die Räte dem Willen ihrer Vorgänger aus den späten 1980er-Jahren Nachdruck verliehen, die ein Gleichgewicht zwischen Verfügungsgewalt über das Eigentum und Mieterschutz wollten. Diesen Grundsatz sollten wir nicht aus den Augen verlieren.



— 12

## IMMOBILIENPOLITIK

### SCHULDZINSENABZUG BEIM SYSTEMWECHSEL

IM SYSTEMWECHSEL WEG VON DER EIGENMIET-  
WERTBESTEUERUNG IST DIE HÖHE DES SCHULDZINS-  
ABZUGS FÜR PRIVATE VERMIETER FINANZIELL  
RELEVANT.



— 16

## IMMOBILIENWIRTSCHAFT

### DIREKT ODER INDIRECT ERWERBEN?

IMMOBILIEN SIND BELIEBTE KAPITALANLAGEN. DER  
INVESTOR TUT GUT DARAN, SICH VOR DEM IMMOBI-  
LIENKAUF MIT DEN UNTERSCHIEDLICHEN STEUERLI-  
CHEN FOLGEN AUSEINANDERZUSETZEN, DIE SICH AUS  
DEN AUFGEZEIGTEN ERWERBSVARIANTEN ERGEBEN.



— 36

## BAU & HAUS

### LEUCHTTURM IN DER ALTSTADT

MANCHE INSTITUTIONEN MÖCHTEN MIT DER ARCHI-  
TEKTUR IHRE IDEALE ZUM AUSDRUCK BRINGEN. DER  
NEUBAU DES AMTS FÜR UMWELT UND ENERGIE IN  
BASEL HAT DEN ANSPRUCH, EIN LEUCHTTURM FÜR  
DAS ENERGIEEFFIZIENTE BAUEN ZU SEIN.

## — FOKUS

### 04 «DIE NACHFRAGE NACH PERSONAL IST ENORM»

Der Fachkräftemangel beschäftigt die Immobilienbranche zunehmend. Florian Bruneau beantwortet im Interview die brennenden Fragen.

## — IMMOBILIENWIRTSCHAFT

### 14 STEUERABZUG BEI SANIERUNGEN

Das Bundesgericht hat bei der steuerlichen Qualifikation von Kosten für die Totalsanierung einer Liegenschaft eine Praxisänderung vorgenommen.

### 18 VERMIETUNGSOPTION AUF DEM PRÜFSTAND

Die freiwillige MWST-Unterstellung von Erträgen aus der Immobilienvermietung erfreut sich zunehmender Beliebtheit. Eine kurze Auslegeordnung.

### 20 FORMULARPFLICHT BEI STEUERERHÖHUNG?

Ab dem Januar 2024 beträgt die Mehrwertsteuer in der Schweiz 8,1%. Muss diese Erhöhung bei Mietverträgen gemäss Art. 269d OR angezeigt werden?

### 22 GRÜN MIT VORBEHALT

Institutionelle Anleger setzen bei Immobilienanlagen vermehrt auf Nachhaltigkeit. Eine Studie der Hochschule Luzern beleuchtet die Hintergründe.

### 24 BUSINESS, NETWORKING UND KNOW-HOW

An der Schweizer Immobilienmesse für Investoren treffen sich Entscheidungsträger auf dem Gebiet der direkten sowie indirekten Immobilienanlagen.

### 26 GRÜNDE FÜR DIE DIVERGIERENDEN LEERSTÄNDE

Während die Leerstände bei den zu vermietenden Wohnungen rückläufig sind, steigen sie bei den zu verkaufenden Wohnungen an.

### 28 DER MONAT IN DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT

## — IMMOBILIENRECHT

### 34 ERSCHLISSUNG, LÄRM UND ORTSBILD

Inwiefern steht der Umbau einer Badeanstalt im Widerspruch zu künftigen Erschliessungsinteressen sowie Lärm- und Schallmassnahmen?

## — BAU & HAUS

### 40 HARMONISCHE TRANSPARENZ

Jessenvollenweider Architekten erhielten für die Sanierung der Schulanlage Auen in Frauenfeld den Prix Acier 2021.

### 42 SPORTJUWEL AM ZUGER SEE

In Cham entsteht mit dem «Lorzenpark» ein neues Stadtquartier. Bereits Realität ist das OYM, ein Kompetenzzentrum für Athletik und Forschung.

### 44 VIEL TAGESLICHT UND GUTE AKUSTIK

Sieben der Gebäude des Kompetenzzentrums für Industrie «UptownBasel» werden nach SNBS-Hochbau zertifiziert.

### 46 LADEINFRASTRUKTUR IM STOCKWERKEIGENTUM

Ein neuer Leitfaden zeigt, wie die STWE-Gemeinschaften Beschlüsse bezüglich des Ausbaus der Ladeinfrastruktur von Elektrofahrzeugen fällen.

## — IMMOBILIENBERUF

### 50 LEISTUNGSKULTUR VERLANGT EXPERTISE

### 52 IMMOBILIENTREUHÄNDER: STRATEGIE UND BERATUNG

### 53 KURZMELDUNG BERUF

### 55 AKTUELLE LEHRGÄNGE

### 56 BERUFSBILDUNGSANGEBOTE DES SVIT

## — VERBAND

### 58 KUB FOKUS: MUTIGERE KÖPFE GESUCHT

### 62 BEK: SANIERUNGEN IM FOKUS

### 64 SVIT OSTSCHWEIZ: SOLARENERGIE IST AUF DEM VORMARSCH

## IMMO24 – DIE SCHWEIZER IMMOBILIENMESSE FÜR INVESTOREN

Mittwoch, 17. und Donnerstag, 18. Januar 2024  
Halle 622, Therese-Giehse-Strasse 10, Zürich Oerlikon

Anmeldungen und Informationen unter  
[www.swisspropertyfair.ch](http://www.swisspropertyfair.ch) > siehe Artikel S. 24



# «DIE NACHFRAGE NACH PERSONAL IST ENORM»

Der Fachkräftemangel beschäftigt die Unternehmen in der Immobilienbranche zunehmend. Die Sicht eines Personalberaters, der sich auf die Immobilienbranche fokussiert hat, ist darum besonders interessant. Florian Bruneau beantwortet im Interview die brennenden Fragen rund um das Personalwesen in der Immobilienwirtschaft.

INTERVIEW – **MARCEL HUG\***  
FOTOS – **URS BIGLER**

**Sie beraten seit über zehn Jahren Unternehmen der Immobilienbranche in Personalthemen. Wie hat sich die Branche in dieser Zeit aus Ihrer Sicht verändert?**

Ich bin bereits seit 16 Jahren bei Michael Page und habe dort die Abteilung für die Immobilienberufe im Jahr 2011 lanciert. Schon vor dieser Zeit habe ich sehr häufig Mitglieder des SVIT beraten, also ▶

ANZEIGE



**TROCKAG**

WÄNN'S UMS TROCKNE GAHT

**WASSERSCHADENSANIERUNGEN  
BAUAUSTROCKNUNGEN  
ZERSTÖRUNGSFREIE LECKORTUNG**

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

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

Hunzenschwil Dietikon Horw Zofingen Muttenz



war es nur logisch, eine solche Abteilung firmenintern zu etablieren. Die Beratungen decken alle personalrelevanten Themen ab. Ich darf feststellen, dass sich die Branche über diese Zeit positiv entwickelt hat. Sie ist insbesondere professioneller geworden. Mit dem Einstieg vieler institutioneller Anleger in die Immobilienbranche hat sich dieser Trend noch verstärkt. Dieser Einstieg hat aber auch dazu geführt, dass die Profile der Mitarbeitenden sich über die Zeit verändert haben.

**Der Fachkräftemangel ist in aller Munde. Gibt es ihn in unserer Branche tatsächlich und wenn ja, woher rührt er?**

Die Nachfrage nach Personal ist enorm. Nach unseren Recherchen haben die Stellenangebote in der Branche seit 2012 um 620% zugenommen. Das ist im Vergleich zu anderen Branchen weit überdurchschnittlich. Mit dieser Steigerung konnte das Arbeitskräfteangebot nicht mithalten. Es werden zu wenige Immobilienfachleute in der Schweiz ausgebildet. Die Nachfrage ist grösser als das Angebot. Um dieser grossen Nachfrage nach Fachkräften zu begegnen, bedarf es in der Branche einer offeneren Haltung insbesondere auch für Bewerbende, welche aus anderen Branchen wechseln möchten. Auch gibt es viele Immobilienfachleute aus anderen Ländern, die rekrutiert werden könnten. Ich stelle in diesem Zusammen-

**BIOGRAPHIE  
FLORIAN  
BRUNEAU**

\*1982, Master in Aeronautical Engineering, verfügt über mehr als 16 Jahre Erfahrung als Personalberater bei Michael Page in Genf. Er war an der Entwicklung mehrerer technisch ausgerichteter Fachbereiche beteiligt, bevor er 2011 die Abteilung Immobilien & Bauwesen gründete, die alle Berufe dieses Sektors in der Westschweiz abdeckt. Florian Bruneau ist vor allem in Führungspositionen bei öffentlichen und privaten Immobilieninvestoren und -entwicklern tätig.

hang aber fest, dass der Immobiliensektor eine eher konservative Branche ist, die sich mit dieser Vorstellung schlecht anfreunden kann. Ich bin mir bewusst, dass der Immobilienmarkt grundsätzlich sehr lokal ist, was es schwieriger macht, Personen aus dem Ausland einzusetzen. Dies im Gegensatz zum Beispiel zur Pharmabranche. Trotzdem sollte man versuchen, auch dieses sehr grosse Potenzial an Mitarbeitenden, wo immer möglich, abzuschöpfen. Es bedarf dann nach der Rekrutierung selbstverständlich einer Ausbildung zum lokalen Immobilienmarkt «on the job». Wir stellen fest, dass vor allem im Bereich der Investoren (Immobilienfonds, Banken, Family Offices etc.) vermehrt auch auf ausländische Fachkräfte zurückgegriffen wird, da genügend qualifizierte Bewerbende vorhanden sind und der Schweizer Arbeitsmarkt nach wie vor sehr attraktiv für ausländische Arbeitskräfte ist.

**Unsere Branche ist geprägt durch sehr viele KMU. Sind diese überhaupt in der Lage, international zu rekrutieren?**

Viele der KMU in der Schweiz haben keine auf die Rekrutierung von Arbeitnehmenden spezialisierte HR-Abteilung. Es ist oftmals eine Person im Betrieb, die sich um alle Personalfragen kümmert. Sie sind damit keine Spezialisten für die Rekrutierung von Mitarbeitenden. Es ist aber eine



Tatsache, dass man heute nicht mehr gleich rekrutieren kann wie noch vor zehn Jahren.

**Wie sieht dann die optimale Rekrutierung aus? Sind Inserate noch zeitgemäss oder soll über soziale Plattformen eine Direktan-sprache an mögliche Kandidaten erfolgen?**

Wir müssen unterscheiden zwischen aktiven Kandidaten, die auf Stellensuche sind, und solchen, die aktuell nicht auf der Suche nach einer neuen Herausforderung sind. Die aktiven Kandidaten werden sich, wenn die Stelle passt, sicher einmal bewerben. Aber, die Person wird sich in der aktuellen Situation sicher nicht nur bei einem Arbeitgeber bewerben. Das heisst also für den Arbeitgeber, dass er sich auch nach einem Gespräch und einer allfälligen Einigung nicht mehr sicher sein kann, dass die Person auch tatsächlich die Stelle antreten wird. Es ist also fahrlässig, wenn man sich nur auf «den einen» Stellensuchenden verlässt. Auf der anderen Seite gibt es noch die passiven Kandidaten, welche potenziell im Unternehmen arbeiten könnten, aber nicht aktiv auf der Suche sind. Um diese potenziellen Kandidaten zu erreichen, muss man einen direkteren Ansatz wählen. Es gibt die Möglichkeit, diese auf den sozialen Netzwerken zu suchen, zu finden und direkt anzuschreiben. Ein solches Vorgehen setzt aber voraus, dass der Arbeitgeber über ausreichende HR-Ressour-

cen mit genügend Expertenwissen im Bereich der Personalbeschaffung verfügt, was insbesondere in KMU nicht immer der Fall ist. Dies erklärt unter anderem, warum laut unserer jüngsten Studie «KMU Schweiz» 89% der KMU in den letzten zwölf Monaten Schwierigkeiten bei der Personalbeschaffung hatten. Hier können professionelle Partner wie Michael Page helfen.

**Welches sind aus Ihrer Sicht die Gründe für die hohe Fluktuation in der Bewirtschaftung?**

Bewirtschaftungsunternehmen sind sehr oft hierarchische Organisationen, insbesondere wenn diese in Familienbesitz sind. Sehr gute Mitarbeitende können an eine gläserne Decke stossen, möchten sich aber weiterentwickeln. Wenn dem so ist, wechseln sie dann das Bewirtschaftungsunternehmen oder gehen auf die «Eigentümerseite», die in den Augen der Mitarbeitenden sehr oft einen attraktiveren Job verspricht. Ein weiterer Grund liegt darin, dass die Gehälter für einen Grossteil der Beschäftigten relativ niedrig sind. In einer solchen Situation sind diese per se eher bereit, für ein paar hundert Franken mehr im Monat die Stelle zu wechseln. Auch hinkt im Vergleich zu anderen Branchen die Bewirtschaftung in Fragen des HR-Managements und insbesondere der Flexibilität gegenüber den Mitarbeitenden noch zu oft ▶

**“  
DIE IMMOBILIEN-  
BRANCHE MUSS  
IM UMGANG MIT  
DEN MITARBEI-  
TERN FLEXIBLER  
WERDEN.**





“  
NEUN VON ZEHN  
MITARBEITENDEN  
PLANEN IN DEN  
NÄCHSTEN  
ZWÖLF MONATEN  
EINEN STELLEN-  
WECHSEL.  
”

hinterher, was zur Abwanderung in andere Branchen führen kann. Zudem sind die Erwartungen der institutionellen Eigentümer an die Bewirtschaftung nicht mehr die gleichen wie vor zehn Jahren. Die Anforderungen sind stark gestiegen. Dies gilt für die Dienstleistung an sich und damit nachgelagert auch für die Kompetenzen der Mitarbeitenden, welche mit der Bewirtschaftung der Objekte betraut sind. Das Ganze ist also ein Zusammenspiel verschiedener Faktoren.

#### **Welche Angebote seitens des Arbeitgebers sind wichtig, damit sich ein Arbeitnehmer für diesen entscheidet?**

Unsere Befragung «Talent Trend 2023» hat gezeigt, dass die Bewerbenden heute Unternehmen bevorzugen, die sich durch folgende Attribute auszeichnen: erstens durch eine hohe Flexibilität, zweitens durch ein gutes Gehalt und drittens durch vielfältige Entwicklungs- und Ausbildungsmöglichkeiten. Es ist also wichtig, Teilzeitarbeit (z. B. Jahresarbeitszeit) und Homeoffice anzubieten, um als attraktiver Arbeitgeber wahrgenommen zu werden. Auch der Lohn muss nach wie vor kompetitiv sein.

#### **Welche Anforderungen hat die Generation Z an die Arbeitgeber?**

Man neigt dazu, die Generation Z als «arbeits-scheu» zu bezeichnen. Das ist aber eine Fehleinschätzung. Im Zentrum ihrer Lebensplanung steht nicht mehr wie früher die Arbeit an sich. Für die Generation Z ist die Arbeit nur noch Mittel zum Zweck für ein grösseres Ziel, die Lebensqualität. Die Work-Life-Balance steht also im Vordergrund. Das heisst aber nicht, dass der Lohn keine Rolle mehr spielt. Im Gegenteil ist der Lohn das Element, das es den Mitarbeitenden ermöglicht, neben der Arbeit die gewünschte Lebensqualität zu erreichen. Es hat ein Umdenken stattgefunden. Das ganze Leben der Arbeit zu widmen und dann ist dieses auf einmal vorbei, ohne dass man neben der Arbeit richtig gelebt hat; dieses Bewusstsein hat nicht sich nicht nur bei der Generation «Z» verstärkt. Dies zeigt sich auch in unserer Umfrage. Die Work-Life-Balance ist für die Zufriedenheit der Mitarbeitenden in allen Altersklassen sehr wichtig. Darin unterscheiden sich die Generationen kaum!



### **Wie kann ein Arbeitgeber, insbesondere ein KMU in unserer Branche, Fachkräfte an die Unternehmung binden?**

Wichtig ist nach wie vor das Klima im Betrieb, welches durch Vertrauen geprägt sein sollte. Die Möglichkeit der Weiterbildung ist ebenfalls ein wichtiger Faktor. Man kann die Frage auch andersherum stellen: Aus welchen Gründen kündigen Arbeitnehmende ihre Stelle? 35% der Befragten gaben an, dass sie gekündigt haben, weil der Arbeitgeber zu wenig flexibel ist, und 23%, weil sie keine Weiterentwicklungsmöglichkeiten hatten. Es ist daher essenziell, dass die Mitarbeitenden auf allen Ebenen gefördert werden müssen.

Aber auch wenn alle diese positiven Voraussetzungen gegeben sind, ist es so, dass bei den Mitarbeitenden die Loyalität zum Betrieb dramatisch abgenommen hat. Unsere Befragung hat ergeben, dass neun von zehn Mitarbeitenden einen Stellenwechsel in den nächsten zwölf Monaten in Betracht ziehen. In der aktuellen Situation mit den tiefen Arbeitslosenzahlen muss man das als Arbeitgeber so akzeptieren. Darum ist es für den Arbeitgeber angebracht, dass er sich regelmässig

mit potenziellen Mitarbeitenden aus der Branche trifft, um den Kontakt aufrechtzuerhalten und so im Fall einer Vakanz auf ein Netzwerk zurückgreifen zu können.

### **Bewirtschafter haben die Möglichkeit, zu den Eigentümern als Portfoliomanager zu wechseln, und werden dort gerne aufgenommen. Warum wechseln aus Ihrer Sicht die Bewirtschafter die Seite?**

Dafür gibt es meines Erachtens mehrere Gründe. Bewirtschaftungsunternehmen zahlen keine besonders guten Löhne, im Gegensatz zu vielen Eigentümern, die oft höhere Entschädigungen anbieten. Die Unternehmenskulturen sind oft «altmodisch», insbesondere bei Themen wie Flexibilität. Das Berufsbild des Bewirtschafters hat sich verändert: Weg vom Generalisten hin zum Spezialisten und damit auch hin zu mehr ausführender Tätigkeit – und die Positionierung auf der Eigentümerseite. Dies kann für die Mitarbeitenden interessanter sein, da sie sich auf der Seite der Entscheidungsgewalt befinden. Aber: Die Aufgaben unterscheiden sich oft erheblich und der Arbeitnehmende braucht Zeit, um sich an die neuen Funktionen zu gewöhnen. ▶



**Wie wird sich aus Ihrer Sicht das Berufsbild des Immobilienbewirtschafters entwickeln? Wird es das Berufsbild trotz Digitalisierung weiterhin noch geben?**

Die Veränderung des Berufsbildes hat durch die Digitalisierung bereits begonnen und wird sich weiter fortsetzen. Ich bin überzeugt, dass es nach wie vor den Bewirtschafter brauchen wird. Dieser wird allerdings weniger die Rolle des Ausführenden übernehmen, weil diese Tätigkeiten digitalisiert werden können, sondern vielmehr die Rolle des Beraters für den Eigentümer. Das Berufsbild wird sich also hin zu einem Assetmanager entwickeln. Der Eigentümer möchte, dass sein Immobilienportfolio eine möglichst nachhaltige Rendite abwirft. Daher ist es unerlässlich, dass die Dienstleistung des Bewirtschafters für den Eigentümer einen Mehrwert darstellt. Die Zeiten der reinen «Verwaltung» sind vorbei.

**Die 40-Stundenwoche in vier Tagen ist in aller Munde. Ist das in Zukunft die «normale» Arbeitsformel in der Schweiz?**

Grundsätzlich unterstütze ich diese Idee, ist sie doch ein weiterer Schritt hin zur Flexibilisierung. Die Idee kann aber nicht in allen Branchen umgesetzt werden. Dieses Konzept hätte auch in der Immobilienbranche seine Nachteile, vor allem auf der operativen Ebene. Alle Mitarbeitende wollen dann entweder am Montag oder Freitag frei haben. Dies ist aber noch fernab der aktuellen Wirklichkeit, weil die meisten Dienstleistungen aus

strukturellen Gründen weiterhin von Montag bis Freitag angeboten werden müssen.

**Haben Sie noch einen aktuellen Tipp für die Rekrutierung von Fachkräften?**

Die bestehenden Mitarbeitenden werden in der Regel zu wenig in die Rekrutierung neuer Mitarbeitenden miteinbezogen. Es ist sinnvoll, dass der Arbeitgeber die aktuellen Mitarbeitenden auffordert, bei einer Stellenvakanz Kandidaten aus ihrem Umfeld vorzuschlagen. Wird diese Person dann eingestellt, erhält der Mitarbeitende eine Prämie. Dieses Vorgehen hat den Vorteil, dass Mitarbeitende kaum eine Person empfehlen werden, mit der sie nicht zusammenarbeiten möchten, bzw. die nicht zur Betriebskultur passt. Dazu kommt, dass Mitarbeitende, die jemanden empfehlen, sehr wahrscheinlich selber auch länger im Betrieb bleiben wollen. Erfahrungen zeigen, dass dieses Vorgehen zielführend ist. Die Prämie wirkt sehr motivierend und ist im Vergleich zu den Kosten einer falschen Stellenbesetzung vernachlässigbar. ■

**PAGE GROUP**

Die Page Group wurde 1976 in Grossbritannien gegründet. Sie ist an der Londoner Börse gelistet und ist Teil des FTSE 250 Index. Sie ist mit Büros in 36 Ländern vertreten und bietet Personalberatung und Karrieremöglichkeiten auf lokaler, regionaler und globaler Ebene an. In der Schweiz ist Michael Page seit 2001 aktiv, mit Büros in Zürich, Genf und Lausanne.



**\*MARCEL HUG**

Der Autor ist CEO des SVIT Schweiz.



# Was uns bewegt: Service ohne Ladenschluss.

Im Customer Contact Center sind unsere Mitarbeitenden wie Martina 24/7 und 365 Tage im Jahr für Sie da. Sie unterstützen unsere Kundinnen und Kunden bei unerwarteten Problemen und anderen Anliegen. Ihr Ankommen hat für uns höchste Priorität. Das ist, was uns bewegt.

Erfahren Sie mehr über das Customer Contact Center von Schindler:  
[schindler.ch/serviceleistungen](https://schindler.ch/serviceleistungen)



**We Elevate**



**Schindler**

# SCHULDZINSEN- ABZUG BEIM SYSTEMWECHSEL

In der aktuellen politischen Diskussion über den Systemwechsel weg von der Eigenmietwertbesteuerung steht der Schuldzinsabzug im Zentrum. Für private Vermieter ist dessen Höhe finanziell relevant. TEXT – ERICH ETTLIN\*



Für private Vermieter ist die Beibehaltung des Schuldzinsabzugs finanziell relevant (Foto: Herisau AR).

BILD: 123RF.COM

## «MECHANIK» DES SCHULDZINSABZUGS

Die Politik müht sich seit Jahren mit dem Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung ab. Der Eigenmietwert soll abgeschafft werden. Die Besteuerung eines fiktiven Einkommens für die Nutzung der eigenen Wohnung oder Liegenschaft wird nicht verstanden und kann insbesondere ältere Eigentümerinnen und Eigentümer an finanzielle Grenzen bringen.

So weit so gut. Bei einem consequenten Systemwechsel können aber auch die Schuldzinsen und Unterhaltskosten nicht mehr abgezogen werden. In der Debatte im Parlament und in den Kommissionen wurden verschiedene Varianten für einen möglichen, verbleibenden Schuldzinsenabzug diskutiert. Denn steuersystematisch ist ein Schuldzinsenabzug weiterhin zu gewähren, wenn man einen Ertrag (z. B. Mieteinnahmen auf einer vermieteten Wohnung) versteuert. Und für Neuerwerber, die sich verschulden müssen, ist der Wegfall des Eigenmietwerts kein Trost, da übersteigen die Schuldzinsen meistens den Eigenmietwert. Dort will man einen auf zehn Jahre beschränkten, abnehmenden Schuldzinsenabzug weiterhin zulassen.

Für alle übrigen Eigentümer, bei denen der Eigenmietwert wegfällt, fällt auch der Schuldzinsenabzug weg. Mit dieser Ausgangslage stellte sich die Frage der

«Mechanik» eines solchen Abzugs. In der ersten Version der ständerätlichen Beratung wollte eine Kommissionsmehrheit den Schuldzinsenabzug ganz streichen, also auch für vermietete Wohnungen. Dass das falsch ist, erkannte dann der Rat und entschied sich für den Minderheitsvorschlag, nämlich für einen Schuldzinsenabzug von 70% des Vermögensertrags. Das führt zum Ergebnis, dass Schuldzinsen nur abgezogen werden können, wenn auch ein steuerbarer Vermögensertrag (Dividenden, Mietertrag usw.) vorliegt. Hält jemand nur eine selbstbewohnte Liegenschaft im Vermögen, ist kein Schuldzinsenabzug möglich, weil auch kein Vermögensertrag (der Eigenmietwert fällt ja weg) vorliegt.

## DROHENDER NACHTEIL FÜR PRIVATE VERMIETER

Warum nun 70% des Vermögensertrags? Das ist ein «politischer Preis», um der Vorlage mehr Chancen zu geben. Es wurde nämlich in der Beratung die Kritik laut, dass reiche Personen mit Aktien Schuldzinsen abziehen könnten (in der Höhe der Dividenden daraus), die «normalen» Bürgerinnen und Bürger aber keinen Abzug machen könnten.

Im Nationalrat kam dann plötzlich die Idee auf, diesen Wert auf 40% des Vermögensertrags zu senken. Dieser Prozentsatz ist jedoch klar zu tief. Beim Kauf einer

Wohnung zur Vermietung führt eine übliche Hypothekarbelastung mit einem mittlerweile wieder höheren Zinssatz schnell dazu, dass mit einer Vorgabe von 40% nicht alle Schuldzinsen abgezogen werden können. Dies trotz der vollen Besteuerung des Mietertrags.

Zu beachten ist zudem grundsätzlich, dass die Vorlage zu Steuerausfällen beim Bund und den Kantonen führt, wenn der Hypothekarzinssatz unter 3,5% liegt. Bei höheren Zinssätzen kehrt sich das Blatt und der Staat profitiert von höheren Steuereinnahmen durch den Systemwechsel. Es ist deshalb klar: Wenn die Zinsen weiter steigen, wird die Abschaffung des Eigenmietwerts für einzelne Steuerpflichtige (die mit wenigen oder gar keinen Hypothekarschulden) weiterhin attraktiv bleiben, für die Gesamtheit der Eigentümer jedoch zu einem Nachteil führen. Deshalb schliesst sich bei steigenden Zinsen das Fenster für die Reform. Wir sollten deshalb mit den Reformbemühungen vorwärts machen und die Differenzen bereinigen. ■



### \*ERICH ETTLIN

Der Autor ist Ständerat des Kantons Obwalden, Treuhandexperte und Mitglied des Politischen Beirats des SVIT Schweiz.

SCHWEIZ

**RÜGEFRIST FÜR BAUMÄNGEL**

Wer ein Haus kauft oder neu baut, soll künftig länger Zeit haben, Baumängel zu melden. Der Nationalrat hat einer Vorlage zur Änderung des Obligationenrechts mit 185 zu 5 Stimmen zugestimmt. Mit der Änderung sollen Mängel künftig innerhalb einer Verjährungsfrist jederzeit gemeldet werden können. Damit will der Nationalrat weiter gehen als der Bundesrat, der eine Frist von 60 Tagen vorgeschlagen hatte. Das Geschäft geht in den Ständerat.

**JA ZU MEHR KLARHEIT BEI EIGENBEDARF**

Mit 123 zu 72 Stimmen (Nationalrat) und 33 zu 11 Stimmen (Ständerat) haben die Räte eine Änderung im Obligationenrecht verabschiedet, die raschere Kündigungen eines Mietverhältnisses bei Eigenbedarf vorsieht.

**MEHR MITSPRACHE BEI UNTERVERMIETUNG**

Mit 108 zu 85 Stimmen (Nationalrat) und 32 zu 11 Stimmen (Ständerat) hat das Parlament einer Änderung des Obligationenrechts zugestimmt, die Eigentümern bei Untervermietungen mehr Mitspracherecht gibt.

**JA ZUR FAKSIMILE-UNTERSCHRIFT**

Mit 124 zu 70 Stimmen (Nationalrat) und 36 zu 5 Stimmen (Ständerat) wurde sodann eine Änderung des Obligationenrechts ver-

abschiedet, die mechanisch nachgebildete Unterschriften für Mitteilungen von Mietzinserhöhungen zulässt.

**KEINE SUBVENTIONIERUNG VON LADESTATIONEN**

Der Ständerat hat in der letzten Sessionswoche das revidierte CO<sub>2</sub>-Gesetz zu Ende beraten. Der Bundesrat möchte Ladestationen für Elektroautos zum Beispiel in Mehrfamilienhäusern 6 Jahre lang und bis 2030 mit jährlich maximal 30 Mio. CHF aus der Mineralölsteuer fördern. Der Ständerat lehnte dies aber ab. Seine Mehrheit ist der Auffassung, dass das Einrichten von Ladeinfrastruktur Sache von Privaten ist. Das Geschäft geht nun in den Nationalrat.

**KEINE ZUSÄTZLICHEN EINGRIFFE IN DEN MIETZINS**

National- und Ständerat lehnen Massnahmen zur Steuerung der Mietzinsentwicklung ab. In einer ausserordentlichen Session haben sich die Räte mit dem Wohnen und den Mietzinsen befasst. Neue Massnahmen gegen die steigenden Mieten aus der Feder der Grünen und der SP lehnten sie allesamt ab. Einzig der Motion von Stefan Engler (Mitte, GR) wurde in der kleinen Kammer zugestimmt, wonach die zulässige Rendite bei einem Referenzzinssatz über 2% durch den Bundesrat auf dem Verordnungsweg festgelegt werden soll. Weiter soll der Bundesrat prüfen, ob die Bautätigkeit durch kostspielige Einsparungen gefördert werden kann. Der Nationalrat stimmte einem entsprechenden Postulat oppositionslos zu. ■



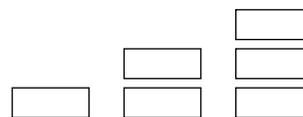
Einladung



**QuorumDigital**

Die ERP Software für eine professionelle Immobilienbewirtschaftung

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



**START LIGHT OPEN**

Unsere Quorum Digital varianten

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

# STEUERABZUG BEI SANIERUNGEN

Das Bundesgericht hat kürzlich bei der steuerlichen Qualifikation von Kosten für die Totalsanierung einer Liegenschaft eine Praxisänderung vorgenommen. Diese Änderung dürfte für viele Steuerpflichtige zu steuerlichen Vorteilen führen. **TEXT – CHRISTIAN AMREIN\***



Bei Liegenschaftssanierungen lohnt es sich, die möglichen Steuerabzüge zu beachten. BILD: 123RF.COM

## ► WELCHE KOSTEN KÖNNEN ABGEZOGEN WERDEN?

Werden Sanierungen an privat gehaltenen Liegenschaften vorgenommen, gilt es, hinsichtlich der steuerlichen Berücksichtigung dieser Kosten eine Unterscheidung zwischen werterhaltenden Liegenschaftsunterhaltskosten und wertvermehrenden Anlagekosten vorzunehmen.

Jene Kosten, die als werterhaltende Liegenschaftsunterhaltskosten qualifiziert werden, können dabei vom steuerbaren Einkommen in Abzug gebracht werden (vgl. Art. 32 Abs. 2 DBG). Als Unterhalt gelten die Kosten für Massnahmen, die der Werterhaltung dienen. Aufwendungen gelten dann als werterhaltend, wenn sie den Verschleiss der Liegenschaft ausgleichen oder wenn Installationen ersetzt werden.

Anders sind die wertvermehrenden Anlagekosten zu behandeln. Als solche gelten beispielsweise der Bau eines neuen Gebäudes, der Anbau eines bisher nicht bestehenden Wintergartens, der Bau eines Swimmingpools, das Aufstocken der Liegenschaft, der Einbau eines neuen Dachfensters oder der Ausbau eines bisher nicht bewohnbaren, unbeheizten Dachgeschosses in ein zusätzliches Dachzimmer. Diese Kosten können nicht bei den Einkommenssteuern in Abzug gebracht werden. Stattdessen erhöhen diese Kosten den Anlagewert einer Immobilie und können bei einem Verkauf der Liegenschaft im Zuge der dabei anfallenden Grundstücksgewinnsteuer geltend gemacht werden. Diese Kosten wirken sich somit erst beim Verkauf der Immobilie positiv auf die Steuerbelastung aus.

## WANN LIEGT EIN «WIRTSCHAFTLICHER NEUBAU» VOR?

Strittig ist nun die Frage, wie die Totalsanierung einer Liegenschaft zu qualifizieren ist. In diesem Fall wird oft sehr umfassend saniert und die Liegenschaft wird in einem solchen Ausmass verändert, dass wirtschaftlich betrachtet von einem Neubau auszugehen ist. Ein sogenannter «wirtschaftlicher Neubau» liegt insbesondere in den folgenden Fällen vor. Mit hohem Kostenaufwand wird eine grundlegende Nutzungsänderung vorgenommen. Nach der Renovation liegt eine andere Liegenschaft vor als vor der Renovation. Es liegt eine Gebäudeauskernung vor, bei der lediglich die Gebäudehülle bestehen bleibt. Ein Gebäude oder ein Gebäudeteil wird bis auf den Keller abgebrochen und anschliessend neu erstellt. Im Zuge einer Totalsanierung wird nebst dem gesamten Ausbau mehr als die Hälfte der bestehenden Gebäudekonstruktion abgebrochen oder umgebaut.

Bei solchen Konstellationen haben die Steuerbehörden nach der bisherigen Praxis die analoge Beurteilung wie bei einem Neubau vorgenommen. Demnach wurden sämtliche Kosten als wertvermehrende Anlagekosten qualifiziert und bei der Einkommenssteuer folglich kein Abzug zugelassen. Diese Praxis wurde auch vom Bundesgericht in verschiedenen Entscheiden gestützt.

## BUNDESGERICHT ÄNDERT PRAXIS

Kürzlich hat das Bundesgericht jedoch eine Praxisänderung vorgenommen. Das Bundesgericht hatte in einem Entscheid von Februar 2023 die Frage zu klären, ob bei einem Steuerpflichtigen die Kosten für den Umbau eines stark renovationsbedürftigen Bauernhauses bei der Einkommenssteuer zum Abzug zugelassen werden. Die Vorinstanzen liessen die entsprechenden Kos-

STEUERN

Die Auswirkungen guter Steuerpolitik gehen über die Finanzen hinaus. Massvolle Steuern belassen den Unternehmen die Mittel für Zukunftsprojekte: Hohe Investitionen in Forschung und Entwicklung lohnen sich, so Christian Frey in einem aktuellen Artikel von Economiesuisse, dem Dachverband der Schweizer Wirtschaft. Auch dank einer Steuerpolitik, die Forschung und Entwicklung begünstigt, sei die Schweizer

Wirtschaft Weltmeisterin auf dem Gebiet der Innovation. Das Sorge für viele hochproduktive und damit gut bezahlte Arbeitsplätze. Es ist das Ergebnis dieser Innovationsstärke, dass das Lohnniveau in der Schweiz ausserordentlich hoch ausfällt, auch kaufkraftbereinigt. Laut Christian Frey kommt das, was in der Schweiz an Wohlstand geschaffen wird, grösstenteils den Arbeitnehmenden zugute. Und: Der Wohlstand, wie wir

ihn heute in der Schweiz kennen, ist nicht selbstverständlich. Denn die Kaufkraft fällt nicht vom Himmel, sie muss produktiv erarbeitet werden. Gute Rahmenbedingungen für die Wirtschaft – dazu zähle die Steuerpolitik – seien entscheidend dafür, dass der Wohlstand in der Schweiz heute höher sei als anderswo, hält Christian Frey, Economiesuisse, im Weiteren fest.

ten, gestützt auf die Neubaupraxis, nicht als Liegenschaftsunterhaltskosten zum Abzug zu. Das Bundesgericht hat die dagegen erhobene Beschwerde des Steuerpflichtigen jedoch gutgeheissen. Inzwischen hat das Bundesgericht diese Praxis in zwei ähnlichen Entscheiden bestätigt.

Das Bundesgericht hat dabei jeweils festgehalten, dass die Abgrenzung zwischen werterhaltenden Unterhaltskosten und wertvermehrenden Anlagekosten nach objektiv-technischen Kriterien zu erfolgen hat. Sämtliche Kosten, die dazu dienen, einen früheren Zustand einer Liegenschaft wiederherzustellen, sind als Unterhaltskosten zum Abzug zuzulassen. Massgebend sei in allen Fällen eine objektiv-technische Betrachtungsweise und nicht eine wirtschaftliche Betrachtung.

Mit diesem Urteil hat das Bundesgericht die Anwendung der wirtschaftlichen Betrachtungsweise gemäss der bis dahin geschützten Neubaupraxis aufgehoben. Es hat entschieden, dass neu bei sämtli-

chen Renovationskosten im Rahmen einer Einzelbetrachtung für jede bauliche Massnahme individuell aufgrund ihres objektiv-technischen Charakters und unter Mitwirkung der Steuerpflichtigen zu entscheiden ist, ob sie werterhaltend oder wertvermehrend ist. Diese Praxisänderung kann für den Steuerpflichtigen mit erheblichen Steuervorteilen einhergehen. Sie gilt für die Einkommenssteuern aller Kantone und für die direkte Bundessteuer.

#### EMPFEHLUNGEN

Bei Totalsanierungen sind die Aufwendungen im Sinne einer Einzelfallbetrachtung hinsichtlich der steuerlichen Qualifikation zu prüfen. So dürften bei einer Totalsanierung beispielsweise die Arbeiten für die Fassadensanierung als werterhaltende Unterhaltskosten qualifiziert werden. Hingegen handelt es sich beispielsweise beim Umbau eines ungeheizten Dachgeschosses in ein beheiztes Dachzimmer oder gar eine beheizte Dachwohnung um wertvermehrende Anlagekosten.

Somit dürften die Steuerbehörden bei jeder Totalsanierung einen Teil der Kos-

ten als werterhaltende Unterhaltskosten qualifizieren. Die Steuerpflichtigen wird dies freuen, weil Totalsanierungen mit hohen Investitionen verbunden sind und die Steuerersparnis entsprechend hoch ausfallen dürfte.

Private Immobilieneigentümer sind zudem gut beraten, wenn sie im Zusammenhang mit einer umfassenden Renovation eine Dokumentation der vorgenommenen Arbeiten – mit einer Bestandsaufnahme vor und nach Renovation – erstellen. Weiter ist bei umfassenden Sanierungen zu prüfen, ob die Kosten über das Jahresende hinaus verteilt werden können, da so der Steuerabzug der Sanierungskosten über mehrere Steuerjahre optimal genutzt werden kann. ■



**\*CHRISTIAN AMREIN**

Der Autor ist dipl. Steuerexperte bei der BDO AG.

ANZEIGE

**Hoval**

**RoofVent®**

Frische Luft für grosse Hallen.

Hoval

01 03

Hoval | Verantwortung für Energie und Umwelt

Die neue RoofVent®-Generation schafft Behaglichkeit in Grossräumen. Die Systeme sind modular aufgebaut und können zur individuellen Komplettlösung für jedes Projekt kombiniert werden. RoofVent® überzeugt durch eine Wärmerückgewinnung bis zu 84% sowie durch eine automatische Lastenanpassung. Das spart viel Energie und Kosten. Das Dachgerät im neuen Design ist zudem doppelschalig ausgeführt und sehr wartungsfreundlich.

Mehr erfahren: [www.hoval.ch/roofvent](http://www.hoval.ch/roofvent)



# DIREKT ODER INDIREKT ERWERBEN?

Immobilien sind beliebte Kapitalanlagen. Der Investor tut gut daran, sich vor dem Immobilienkauf mit den unterschiedlichen steuerlichen Folgen auseinanderzusetzen, die sich aus den aufgezeigten Erwerbsvarianten ergeben. **TEXT – ROGER WERREN\***

## WICHTIGSTE VOR- UND NACHTEILE EINES DIREKTEN IMMOBILIENERWERBS INS PRIVATVERMÖGEN (ABBILDUNG 1)

Quelle: T+R AG

Vorteile	Nachteile
Verrechnung Aufwandüberschuss aus Immobilienbesitz (bspw. aus Unterhaltsarbeiten) mit übrigen Einkommen des Investors	Zeitpunkt des steuerbaren Zuflusses der Immobilienerträge nicht beeinflussbar
Möglichkeit eines Pauschalabzugs für Grundstückunterhalt, wenn Immobilie nicht überwiegend geschäftlich oder gewerblich genutzt	Steuerlich keine Abschreibung/Wertberichtigung oder Bildung von Rückstellungen im Zusammenhang mit Immobilie möglich
Realisation eines steuerfreien Kapitalgewinns bei späterem Immobilienverkauf (nur Direkte Bundessteuer)	Besteuerung Ertragsüberschuss aus Immobilienbesitz zusammen mit übrigen Einkommen (-> erhöhte Steuerprogression)



### ANLAGEALTERNATIVEN GESUCHT

In Zeiten tiefer Zinsen und hoher Börsenbewertungen suchen viele Investoren nach Anlagealternativen für die nachhaltig ertragreiche Investition ihres angesparten oder geerbten Vermögens. Eine davon stellt der Erwerb einer Kapitalanlagelienschaft dar.

Im Zusammenhang mit dem Erwerb, dem anschließenden Halten und einem möglichen Weiterverkauf einer solchen Immobilie sind – neben betriebswirtschaftlichen und rechtlichen Aspekten – auch steuerliche Überlegungen anzustellen. Insbesondere die Frage, ob es unter den individuellen Gesamtumständen des Investors vorteilhafter ist, die Liegenschaft direkt ins Privatvermögen oder indirekt über eine Immobiliengesellschaft zu erwerben und zukünftig zu halten, muss vorgängig geklärt werden. Eine rechtzeitige Klärung ist deshalb bedeutsam, weil eine einmal erworbene Immobilie in der Folge typischerweise nicht ohne zusätzliche Steuerfolgen weiter übertragen werden kann, bspw. aus dem Privatvermögen in eine eigene Immobiliengesellschaft. Nachfolgend wird aufgezeigt, was die Vor- und Nachteile dieser beiden Erwerbsarten sind und welche weiteren Einflussfaktoren bei dieser Entscheidung zu beachten sind. Die Unterschiede bei den Steuerfolgen und Abgaben können je nach Ausgangslage beträchtlich sein.

**EINE GEWÄHLTE ERWERBSART LÄSST SICH OFTMALS NUR UNTER INKAUFNAHME VON ZUSÄTZLICHEN STEUER- UND ABGABEFOLGEN ANPASSEN.**

### DIREKTER IMMOBILIENERWERB INS PRIVATVERMÖGEN DES INVESTORS

Hierbei handelt es sich um die klassische Erwerbsform für ein Eigenheim, welche grundsätzlich auch für den Erwerb einer Kapitalanlagelienschaft in Frage kommt. Im Falle eines direkten Immobilienerwerbs wird der Investor im Grundbuch als Eigentümer eingetragen. Beim Halten der Immobilie in seinem steuerlichen Privatvermögen deklariert er den Vermögenssteuerwert und die Verbindlichkeiten sowie die Erträge und Aufwendungen der Liegenschaft in seiner persönlichen Steuererklärung. Nebst der einfachen Erwerbsstruktur hat der direkte Immobilienerwerb ins Privatvermögen

verschiedene weitere wichtige Vor- und Nachteile (siehe Abbildung 1).

### ZUSÄTZLICHE FRAGESTELLUNG BEI INVESTOREN MIT SELBSTSTÄNDIGER ERWERBSTÄTIGKEIT

Übt der Investor eine selbstständige (Neben-)Erwerbstätigkeit aus, kann sich zusätzlich die Frage stellen, welcher Vermögenssphäre (Privat- oder Geschäftsvermögen) die zu erwerbende Immobilie steuerlich zuzuweisen ist. Es besteht grundsätzlich kein Wahlrecht des Investors. Die steuerliche Zuordnung der Immobilie erfolgt aufgrund der Gesamtumstände des Einzelfalls anhand der sog. Präponderanzmethode. Gemäss dieser wird für die Zuweisung von gemischt genutzten Immobilien auf die überwiegende Nutzung abgestellt. Dabei spielen einerseits die Art der tatsächlich ausgeübten Erwerbstätigkeit (bspw. baugewerbliche Tätigkeit) und andererseits die vorgesehene Immobiliennutzung eine wesentliche Rolle.

Zusätzlich ist, insbesondere bei zeitnahen Käufen und Verkäufen von Immobilien, zu prüfen, ob die Voraussetzungen für eine selbstständige Erwerbstätigkeit als gewerbmässiger Liegenschaftshändler erfüllt sind. Trifft dies zu, würde u. a. der ansonsten steuerfreie Kapitalgewinn für die Zwecke der direkten Bundessteuer zusätzlich der Einkommenssteuer und der AHV-Pflicht unterliegen.

### INDIREKTER IMMOBILIENERWERB MITTELS CAPITALGESELLSCHAFT

Beim indirekten Erwerb setzen die Investoren eine Kapitalgesellschaft (Aktiengesellschaft oder Gesellschaft mit beschränkter Haftung) für den Immobilienerwerb ein. Sie halten die betreffenden Beteiligungsrechte in ihrem Privatvermögen. Die Gesellschaft wird als Eigentümerin der Immobilie im Grundbuch eingetragen. Die steuerliche Erfassung des Vermögens und der Verbindlichkeiten sowie die Erträge und Aufwendungen im Zusammenhang mit der Liegenschaft erfolgt bei der

## WICHTIGSTE VOR- UND NACHTEILE EINES INDIREKTEN IMMOBILIENERWERBS (ABBILDUNG 2)

Quelle: T+R AG

Vorteile	Nachteile
Zeitpunkt des Einkommenszuflusses bei Investor kann mittels Dividendenbeschluss selbst bestimmt werden (zusätzlich Teilbesteuerung der Dividende bei Investor)	Keine Verrechnung von Aufwandüberschuss der Immobilie mit übrigen steuerbaren Einkommen des Investors
Wertberichtigungen / Abschreibungen auf aktivierten Kosten der Immobilie möglich (führt i. d. R. zu latenter Steuerlast!)	Kein Pauschalabzug für Grundstückunterhalt möglich, unabhängig von Nutzung der Immobilie
Möglichkeit der Rückstellungsbildung für Grossreparaturen (kantonale Unterschiede beachten)	Schwierigere Verkäuflichkeit der Beteiligungsrechte anstelle von Direktverkauf der Immobilie
Aufwandüberschuss aus Immobilienbesitz kann vorgetragen und über die sieben folgenden Steuerperioden verrechnet werden	Übernahme latente Steuerlast auf Immobilie und Ausschüttungssubstrat der Gesellschaft durch Käufer (führt i. d. R. zu Kaufpreisminderung)
Steueraufwand und Schuldzinsen sind grundsätzlich abziehbar	Thematik der wirtschaftlichen Handänderung bei späterem Aktienverkauf muss beachtet werden

Gesellschaft. Der Investor ist Alleinbeteiligter an der Kapitalgesellschaft und wirtschaftlicher Alleineigentümer der Immobilie. Er versteuert einzig den Steuerwert der Beteiligungsrechte im Vermögen und die Dividendenausschüttungen der Gesellschaft im Einkommen. Im Vergleich zum direkten Immobilienerwerb sind die wichtigsten Vor- und Nachteile dieser Erwerbsvariante genau umgekehrt, wobei einige zusätzliche Punkte zu beachten sind (siehe Abbildung 2).

### ZUSÄTZLICHE FRAGESTELLUNG BEI INVESTOREN MIT SELBSTSTÄNDIGER ERWERBSTÄTIGKEIT

Im Grundsatz kann hier auf die vorstehenden Ausführungen verwiesen werden. Beim indirekten Erwerb ist – gestützt auf die Präponderanzmethode – aber nicht die Immobilie, sondern sind die Beteiligungsrechte an der Kapitalgesellschaft einer Vermögenssphäre steuerlich zuzuordnen. Entsprechend ist für die Zuteilung anstelle der Nutzung der Immobilie die technisch-wirtschaftliche Funktion der Beteiligung für die ausgeübte, selbstständige Erwerbstätigkeit von Bedeutung. Neben den vorstehenden Aspekten können u. a. folgende weitere Faktoren – abhängig von der individuellen Situation – einen Einfluss auf die Erwerbsart haben.

### ALTER UND ZUSTAND DER ZU ERWERBENDEN IMMOBILIE

Handelt es sich bei der zu erwerbenden Immobilie um eine sanierungsbedürftige Immobilie, ist – abhängig von der betragsmässigen Höhe der notwendigen Unterhaltsarbeiten und den sonstigen, zu versteuernden Einkommensbestandteilen des Investors – oftmals ein direkter gegenüber einem indirekten Erwerb steuerlich optimaler. Beim Erwerb einer gut erhaltenen Kapitalanlageliegenschaft, welche kurz- bis mittelfristig keinen grösseren Sanierungsbedarf aufweist, verhält es sich i. d. R. gerade umgekehrt.

### NACHLASSPLANUNG UND -REGELUNG

Kapitalanlageliegenschaften, Häuser, Eigentumswohnungen und andere Immobilien nehmen bei der Nachlassplanung eine besondere Rolle ein. Sie lassen sich, falls mehreren (Pflicht-)Erben ein Anteil an der Immobilie zusteht, im Gegensatz zu Beteiligungsrechten an einer Immobiliengesellschaft nicht oder nur unter grossem Wertverlust aufteilen. Nicht zuletzt deshalb sollten sich zukünftige Immobilieninvestoren bei ihrer Wahl der steuerlich optimalen Erwerbsart bereits vor dem Erwerb erste Gedanken dazu machen, was dereinst mit der zu erwerbenden Immobilie geschehen soll.

### LAUFZEIT VON BESTEHENDEN FESTHYPOTHEKEN

Bestehende Festhypotheken mit längerer Restlaufzeit für die zu erwerbende Immobilie können abhängig vom aktuellen Zinsumfeld und der persönlichen Einschät-

zung der zukünftigen Zinsentwicklung die Erwerbsart ebenfalls beeinflussen. In einer solchen Situation ist mit dem Verkäufer im Rahmen der Kaufpreisverhandlungen zu klären, ob er im Falle einer vorzeitigen Ablösung der Hypothek(en) eine Vorfälligkeitsentschädigung dem Finanzinstitut schuldet. Abhängig davon können verschiedene Handlungsoptionen, welche u. U. Einfluss auf die Höhe des Immobilienkaufpreises haben, gemeinsam geprüft werden.

### ANDERE EINFLUSSFAKTOREN

Als sonstige Einflussfaktoren kommen bspw. die Grösse des (angestrebten) Immobilienportefeuilles, die Anzahl Immobilientransaktionen, der Anlage- und Investitionshorizont, Haftungsfragen, das (steuerbare) Gesamteinkommen sowie die familiäre Situation des Investors in Frage.

### FAZIT

Eine vorgängige, gründliche Analyse der konkreten Verhältnisse unter Berücksichtigung der mit dem Erwerb der Immobilie angestrebten persönlichen Ziele ist unerlässlich, damit eine aus steuerlicher Sicht ideale Ausgangslage für den Investor gewählt werden kann.

Als Hilfestellung für diese Analyse und die Ermittlung der steuerlich optimalen Erwerbsart dienen die aufgezeigten Vor- und Nachteile des direkten bzw. indirekten Immobilienerwerbs. Diese sind abhängig von der persönlichen Situation und Zielsetzung und unter Einbezug der vorerwähnten weiteren Faktoren zu gewichten.

Ist das Zeitfenster für eine detaillierte Analyse und die Vornahme der notwendigen Abklärungen (zu) kurz oder fehlt es am steuerlichen Fachwissen, lohnt es sich, eine Fachperson beizuziehen. Dies vor allem auch deshalb, weil sich eine zu Beginn gewählte Erwerbsart oftmals einzig unter Inkaufnahme von u. U. beträchtlichen, zusätzlichen Steuer- und Abgabefolgen anpassen lässt.



**\*ROGER WERREN**

Der Autor ist dipl. Steuer- + Finanzplanungsexperte und arbeitet als Steuerberater für die T+R AG.

# VERMIETUNGS- OPTION AUF DEM PRÜFSTAND

Die freiwillige MWST-Unterstellung von Erträgen aus der Immobilienvermietung erfreut sich zunehmender Beliebtheit. Was sind die Gründe, die für oder gegen eine Vermietungsoption sprechen? Eine kurze Auslegeordnung. **TEXT – MAKEDON JENNI\***

## NEUERSTELLUNG GESCHÄFTSIMMOBILIE

Quelle: T+R AG

**Investition (ohne Land): 10 000 000 CHF (netto)**

**Kalkulierte Jahresrendite: 4% der Investition**

Berechnung ohne Option	CHF		CHF
Baukosten im Jahr 2023	10 000 000		
+ 7,7% MWST	+ 770 000		
	10 770 000	Jahresmiete	430 800
Berechnung mit Option	CHF		CHF
Baukosten inkl. 7,7% MWST (analog oben)	10 770 000	Jahresmiete	400 000
Vorsteuerabzug	- 770 000	+ 7,7% MWST	30 800
	10 000 000		430 800
		Vorsteuerabzug	-30 800
		Jahresmiete	400 000

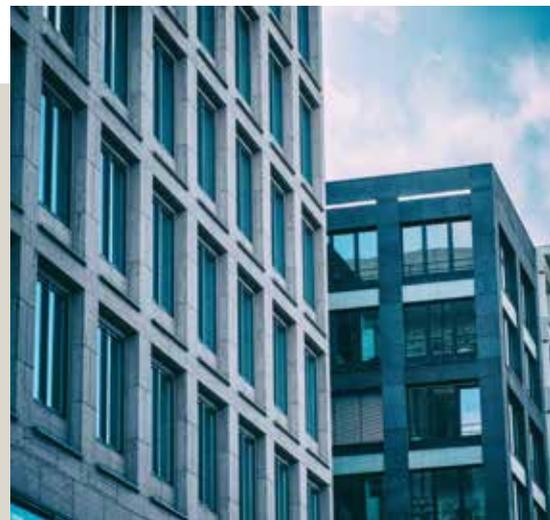


BILD: 123RF.COM

### ▶ FISKALISCHER ANREIZ

Die Überlassung von Immobilien und Immobilienteilen zum Gebrauch oder zur Nutzung sind grundsätzlich von der Mehrwertsteuer (MWST) ausgenommen. Das MWST-Gesetz lässt jedoch eine freiwillige Versteuerung von Mieterträgen in vielen Fällen zu. Insbesondere bei Geschäftsmietverhältnissen hat der Eigentümer resp. der Vermieter die Möglichkeit, von dieser sogenannten Vermietungsoption Gebrauch zu machen. Bei der Wahl einer Option spielen neben fiskalischen Überlegungen auch qualitative Aspekte eine entscheidende Rolle.

Festzustellen ist, dass sich die Vermietungsoption zunehmender Beliebtheit erfreut und deshalb immer häufiger zur Anwendung gelangt. Einerseits ist dies dem Umstand zu verdanken, dass der Gesetzgeber den Anwendungsbereich der Option stetig erweiterte. Mittlerweile können mit Ausnahme ausschliesslich für Wohnzwecke genutzter Räumlichkeiten sämtliche Immobilienvermietungen der MWST unterstellt werden. Als Nutzung für Wohnzwecke gilt dabei der Gebrauch der Räumlichkeiten als Wohnsitz im Sinne der Artikel 23 ff. ZGB und/oder für den Wochenauf-

enthalt. Andererseits dürfte das Wissen über die mehrwertsteuerlichen Folgen dazu beigetragen haben, dass die Option tatsächlich vermehrt genutzt wird.

Die Initiative einer Option geht im Normalfall vom Vermieter aus. Zu beachten ist, dass jeweils das einzelne Mietverhältnis und nicht per se die ganze Immobilie oder Überbauung optiert wird. Gerade im Hinblick auf grössere Sanierungen und Investitionen sieht sich der Vermieter kostenmässig einer MWST konfrontiert, die er einzig mit der Option vermeiden kann. Ist der Mieter zum Vorsteuerabzug berechtigt, ist die Versteuerung des Mietertrages unschädlich und die Überwälzung der MWST erfolgt problemlos. Der offensichtliche Vorteil einer Option lässt sich mit dem Bau einer geschäftlich genutzten Immobilie vereinfacht darstellen (siehe Abbildung).

### WENIGER BETRIEBS- ODER LIEGENSCHAFTSKOSTEN

Die Option versetzt den Vermieter in eine komfortable Position: Im Vergleich zum nicht-optierenden Mitbewerber kann er attraktiver resp. günstiger am Mietermarkt auftreten. Gleichzeitig geht aus der Ver-

gleichsrechnung hervor, dass sich seine Immobilienrendite erhöht, wenn er die Nettomiete zwischen 400 000 und 430 800 CHF pro Jahr ansetzt. Im vereinfachten Beispiel könnte er seine Rendite um maximal 0,3% erhöhen.

Die Vermietungsoption gewährt nicht nur eine unmittelbare Entlastung der Baukosten. Sie reduziert in gleicher Weise die Betriebs- oder Liegenschaftskosten. Doch auch beim Mieter kann sich eine Option positiv auswirken. Zum einen ist nicht auszuschliessen, dass der Vermieter die genannten Kostenentlastungen mit seinem Mieter teilt, indem er die Nettomiete unter der Maximalvariante ansetzt (im Beispiel zuvor unter 430 800 CHF pro Jahr). Zum anderen sei daran erinnert, dass lediglich optierte Mietverhältnisse einen offenen und damit abzugsberechtigenden MWST-Ausweis auf den Heiz- und Nebenkostenabrechnung erlauben. Bei einer Vermietung ohne Option wird die MWST auf den Drittkosten in der Heiz- und Nebenkostenabrechnung inkludiert, was sich beim Mieter als definitiver Kostenblock niederschlägt.

Formell vollzogen wird die Option typischerweise mit dem offenen Ausweis der MWST auf einer Rechnung oder in einem Vertrag. Es besteht jedoch auch die Möglichkeit, rein deklaratorisch zu optieren. Dabei deklariert der Vermieter die Option lediglich im Rahmen seiner MWST-Abrechnung gegenüber der Steuerbehörde. Er versteuert den Mietertrag, ohne dass

ANZEIGE

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

der Mieter vom Vorsteuerabzug profitieren kann, was nicht immer zielführend ist.

Für den Fall einer späteren Option empfiehlt sich, die MWST-Überwälzung im Mietvertrag sicherzustellen. In der Praxis finden sich denn auch standardmässig Klauseln, mit denen sich der Vermieter – unter Einhaltung der mietrechtlichen Rahmenbedingungen – das Recht zur MWST-Überwälzung auf den Mieter vorbehält. Mehrwertsteuertechnisch ist entweder der gesetzliche Normalsatz (derzeit 7,7%; ab dem 1.1.2024 8,1%) anzuführen; alternativ kann auch der MWST-Betrag explizit beziffert werden. Wie erwähnt dürfte sich die Realisierung der Option dann als unproblematisch erweisen, wenn der Mieter vom Vorsteuerabzugsrecht im Umfang der Erhöhung profitiert. Kann der Geschäftsmieter den Abzug nicht (vollständig) vornehmen, sind Widerstände zu erwarten, da sich die MWST bei ihm als Kostenfaktor niederschlägt. Für die Beurteilung, ob eine Option reibungslos umgesetzt werden kann, ist spezifisches MWST-Wissen hilfreich.

#### ZUSÄTZLICHE ADMINISTRATION

Verständlicherweise gibt es auch Vorbehalte gegen die Vermietungsoption, dies insbesondere dann, wenn Letztere zwangsweise eine MWST-Registrierung auslösen. So wird sich eine natürliche Person, welche

eine einzige Immobilie vermietet, reiflich überlegen, ob sie sich aufgrund einer Option in die subjektive MWST-Pflicht begeben will. Die zentrale Mitwirkungspflicht, die MWST gesetzeskonform anzuwenden und buchhalterisch korrekt abzubilden, stellt für den Vermieter einen zusätzlichen, administrativen Aufwand dar.

Mehrwertsteuertechnisch speziell herausfordernd sind zudem Konstellationen mit einer «gemischten Verwendung», also Immobilien oder Überbauungen, in welchen nur teilweise optiert wird. Hier erweist sich die Ermittlung des Vorsteuerabzugsrechts beim Vermieter als komplex. Einerseits hat er die Vorsteuerbetreffnisse soweit möglich den Mietern direkt zuzuordnen. Andererseits sind die aufgrund der «gemischten Verwendung» nicht zuordenbaren Vorsteuern nach einem sachgerechten Schlüssel zu ermitteln. Hinzu kommt, dass jede Neuoption oder jeder Wegfall einer Option eine erneute Ermittlung des Vorsteuerschlüssels nach sich ziehen und infolge Nutzungsänderung vergangenheitsbezogene Vorsteuerkorrekturen auslösen können. Die Überprüfung solcher Vorsteuerkorrekturen ist vor dem Hintergrund, dass sich Anlagekosten bei Immo-

bilien mehrwertsteuerrechtlich stringent linear über 20 Jahre abschreiben, nicht immer ein leichtes Unterfangen. Entsprechend gut beraten ist der Vermieter, wenn er eine klare Optionsstrategie verfolgt.

#### FAZIT

Die Möglichkeit, die Immobilienvermietung einer Option zu unterstellen, steht im Einklang mit der Konzeption, die unternehmerische Tätigkeit von der MWST zu entlasten. Das Instrument der Vermietungsoption erfreut sich – fiskalisch motiviert – einer immer grösseren Beliebtheit. Spätestens vor einem Investitionsschub im Geschäftsimmobiliensbereich hat sich der Vermieter mit der Frage der optimierten MWST-Handhabung auseinanderzusetzen. Problemlos durchzusetzen ist die Vermietungsoption, wenn sich die MWST lediglich als Durchlaufposten niederschlägt und auch der Mieter ein Vorsteuerabzugsrecht genießt. Entsprechend gewillt ist der Vermieter, den Mietermix auch aus dieser Optik zu hinterfragen. Ob die Option auch zu einem administrativen Mehraufwand führt, ist einzelfallbezogen und kritisch zu prüfen. ■



#### \*MAKEDON JENNI

Der Autor ist lic. rer. pol./MAS in Accounting & Finance und arbeitet als MWST-Berater für die T+R AG.

ANZEIGE

**GARAIOR EM**  
**NÄHER AN DER**  
**IMMOBILIE**

[WWW.GARAIOR-EM.CH](http://WWW.GARAIOR-EM.CH)

ERLEBEN SIE PROFESSIONELLE  
IMMOBILIENBEWIRTSCHAFTUNG MIT EINER  
NEUEN SOFTWARE-GENERATION





# FORMULARPFLICHT BEI STEUER- ERHÖHUNG?

Ab dem 1. Januar 2024 beträgt die Mehrwertsteuer in der Schweiz 8,1%. Muss bei Mehrwertsteuer-optierten Mietverträgen diese Erhöhung des Mehrwertsteuersatzes um 0,4% mit amtlichem Formular gemäss Art. 269d OR angezeigt werden? **TEXT – BORIS GRELL\***



Der richtige Einsatz von Formularen ist keine Selbstverständlichkeit.

BILD: 123RF.COM

## ► AUSGANGSLAGE, RECHTSGRUNDLAGEN UND FRAGESTELLUNG

Für die Zusatzfinanzierung der AHV wird der Mehrwertsteuersatz per 1. Januar 2024 von 7,7% auf neu 8,1% erhöht. Soweit sich die Mietvertragsparteien bei der Anmietung von Geschäftsräumlichkeiten auf eine Unterstellung der Mietzinsleistung unter die Mehrwertsteuerpflicht geeinigt haben und es sich demnach um sogenannte «optierte» Mietverträge handelt, stellt sich die Frage, ob der Mieterschaft diese MWST-Erhöhung um 0,4% mit amtlichem Formular gemäss Art. 269d OR angezeigt und begründet werden muss.

Oder kann solchen Mieterschaften die neue Mietzinshöhe formlos bzw. mit einem einfachen Informationsschreiben angezeigt werden, vor allem aus administrativen und buchhalterischen Gründen zur Sicherstellung der richtigen, vollständigen Bezahlung und Abrechnung der ab dem 1. Januar 2024 erbrachten Vermietungsleistungen?

## ANWENDBEREICH UND GRENZEN VON ART. 269D OR

Soweit ersichtlich ist kein direkt einschlägiger Gerichtsentscheid zu diesem Thema vorhanden, insbesondere kein Bundesgerichtsentscheid. Ebenso hat sich die Rechtsliteratur zum Mietrecht auch noch nicht



**NICHT JEDE MIETZINSANPASSUNG IST FORMULARPFLICHTIG.**



mit dieser Fragestellung ausdrücklich und im Einzelnen auseinandergesetzt<sup>1</sup>. Immerhin hat sich das Bundesgericht im Jahr 2021 zu einem in rechtlicher Hinsicht zumindest vergleichbaren Sachverhalt geäussert. Dieser Entscheid des Bundesgerichts<sup>2</sup> ist an sich bereits lesenswert und enthält auch für die vorliegende Fragestellung hilfreiche Klarstellungen.

In diesem Bundesgerichtsentscheid ging es um das eidgenössische Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz (nachfolgend WEG), das unter anderem bezweckt, den Bau von Wohnungen zu fördern und die Wohnkosten, vorab die Mietzinse, mit staatlicher Unterstützung zu verbilligen und dabei während mindestens 25 Jahren einer amtlichen Mietzinsüberwachung zu unterstellen, die Mietzinsanpassungen nur noch in engen Grenzen zulässt.

Dabei stellte sich dem Bundesgericht die Rechtsfrage, ob bzw. wie die Mieterschaften derart geförderter Mietverhältnisse über den Ablauf dieser amtlichen Mietzinsüberwachung bzw. über den Wegfall der öffentlich-rechtlichen Zusatzverbilligung des Mietzinses informiert werden können und vor allem, ob für diese Anzeige des für die Mieterschaften nun höheren Mietzinsbetrags das amtliche Formular verwendet sowie die Fristen gemäss Art. 269d OR beachtet werden müssen.

## ERWÄGUNGEN DES BUNDESGERICHTS IM EINZELNEN

Zunächst umriss das Bundesgericht in dieser Entscheidung den Anwendungsbereich und auch die inhaltlichen Grenzen von Art. 269d OR: «Diese Bestimmung erfasst vom Vermieter gewollte und veranlasste einseitige Vertragsänderungen zu Lasten des Mieters (<modifications unilatérales du contrat par le bailleur>). Eine Änderung des Mietzinses, die nicht eine Mietzinserhöhung darstellt, kann formfrei angezeigt werden.»

Weiter hielt das Bundesgericht fest, dass mit dem Ablauf der Laufzeit dieser Bundeshilfe (und der damit einhergehenden, vollumfänglichen Anwendbarkeit der OR-Regelungen) zwar auch die Bestimmungen über die Anfechtung missbräuchlicher Mietzinse anwendbar seien und damit Mietzinserhöhungen und andere einseitige Vertragsänderungen durch den Vermieter gemäss Art. 269d OR auf dem amtlichen Formular mitgeteilt werden müssten. Das Bundesgericht hielt zugleich aber auch fest, dass hier «nicht eine von der Vermieterin bewirkte einseitige Mietzins- oder sonstige Vertragsänderung zur Diskussion [stehe], sondern der Wegfall der öffentlich-rechtlichen Zusatzverbilligung». Sowie: «Es geht mit anderen Worten nicht um die Ausübung eines Gestaltungsrechts im Sinne von Art. 269d OR zu Lasten der Mieterin, gegen die sich Letztere zivilrechtlich zur Wehr setzen können muss.» Und: «Entgegen ihrer Meinung [der dortigen Mieterschaft] handelt es sich bei der Zusatzverbilligung [gemäss dem WEG] auch nicht um eine <Zahlungsmodalität>, deren Aufhebung eine einseitige Änderung des Mietvertrags im Sinne von Art. 269d Abs. 3 OR bedeutete.»

## ANWENDUNG AUF VORLIEGENDE RECHTSFRAGE

Zur vorliegenden Fragestellung, ob bei einer Erhöhung des Mehrwertsteuersatzes das amtliche Formular gemäss Art. 269d OR verwendet werden muss, können inhaltliche Parallelen gezogen werden zum vorgenannt diskutierten Bundesgerichtsentscheid mit den dortigen Erwägungen<sup>3</sup>.

Zunächst einmal handelt es sich bei der Erhöhung des Mietzinses wegen einer Erhöhung des Mehrwertsteuersatzes um keine einseitige, von der Vermieterschaft angestossene und gewollte Mietzinserhöhung. Vielmehr handelt es sich bloss um den dynamischen und auch automatischen Nachvollzug einer Änderung im Mehrwertsteuergesetz, auf dessen Anwendbarkeit und Berücksichtigung sich die Mietvertragsparteien für die Bestimmung des gesamthaft und konkret geschuldeten Mietzinses geeinigt haben.

Genauso wenig handelt es sich um die Anpassung einer Zahlungsmodalität, weil bloss die gesetzlich geschuldete Mehrwertsteuer weiterbelastet wird, deren Sätze selbst bei Wohnungsmieten indirekt spürbar werden, wenn die im betreffenden Mietverhältnis besonders vereinbarten Betriebs- und Unterhalts-

kosten steigen und in der Form von Nebenkosten ohne Weiteres dem Mieter mit dem erhöhten Mehrwertsteuersatz weiterbelastet werden können.

Ebenso wenig kann die Erhöhung des Mehrwertsteuersatzes gleichgesetzt werden mit einer Anpassung bzw. Erhöhung des Mietzinses beim indexierten Mietverhältnis gemäss Art. 269b OR i.V.m. Art. 19 Abs. 2 VMWG. Denn die Verordnung regelt ausdrücklich, speziell und ausschliesslich, dass das amtliche Formular verwendet werden muss, wenn die Vermieterschaft den Mietzins einem vereinbarten Index bzw. bei Mietverhältnissen dem Landesindex der Konsumentenpreis anpasst oder den Mietzins auf Grund der vereinbarten Staffelung erhöht. Hinzu kommt, dass – im Gegensatz zu den indexierten Mietverhältnissen – die erhöhten Mehrwertsteuerabgaben nicht der Vermieterschaft, sondern allein dem Staat zugutekommen.

Vor diesem Hintergrund und weil der jeweils gültige, gesetzlich geschuldete Mehrwertsteuersatz unabhängig von deren konkreten Kenntnis der Steuersubjekte gilt, kommen die neuen und für die optierten Mietverträge geltenden Mehrwertsteuersätze ab dem 1. Januar 2024 zur Anwendung, und zwar unabhängig davon, ob sich die Vertragsparteien im Vorfeld dieser Gesetzesänderung dazu überhaupt austauschen.

## SCHLUSSFOLGERUNG UND EMPFEHLUNGEN

Bei der Anzeige der Vermieterschaft an die Mieterschaften mit optierten Mietverhältnissen, dass sich der Mehrwertsteuersatz von 7,7% um 0,4% auf 8,1% erhöht (und sich demgemäss im gleichen Umfang auch die Möglichkeit des Vorsteuerabzugs für die betreffenden Mieterschaften erhöht), handelt es sich um keine Mietzinserhöhung im Sinne von Art. 269d OR.

Vielmehr handelt es sich dabei um eine (andere) Änderung des Mietzinses, die keine Mietzinserhöhung im Sinne von Art. 269d OR darstellt, die es nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts durchaus gibt und die demgemäss der Mieterschaft formfrei angezeigt werden kann.

Gleichwohl wird der Vermieterschaft aus administrativen Gründen sowie für eine reibungslose Abwicklung und Verbuchung der ab 2024 insgesamt höheren Mietzinsbeträge empfohlen, sich spätestens gegen Ende des laufenden Jahres 2023 mit einem Schreiben bei ihren Mieterschaften mit optierten Mietverträgen schriftlich zu melden und ihnen dabei den neuen Mietzins anzuzeigen und allenfalls gleich neue QR-Codes für den neuen Zahlungslauf zukommen zu lassen. ■

1 SUMMARISCH ZUR MIETRECHTLICHEN FRAGESTELLUNG VGL. RUDOLF SCHUMACHER, ERHÖHUNG DER MEHRWERTSTEUERSÄTZE, IN: IMMOBILIA 12/2010, S. 32 F.  
2 DAZU VGL. DEN ENTSCHEID DES BUNDESGERICHTS VOM 1. SEPTEMBER 2021, DER UNTER DER ENTSCHEID-NR. «4A\_299/2021» AUF DER WEBSITE DES BUNDESGERICHTS (WWW.BGER.CH) HERUNTERGELADEN WERDEN KANN.  
3 DAVON ZU UNTERSCHIEDEN UND AUCH ABZUGRENZEN IST DIE UNTERSTELLUNG EINES ZUVOR NICHT OPTIERTEN GESCHÄFTSMIETVERHÄLTNISSSES UNTER DIE MEHRWERTSTEUER, WOFÜR DIE ANZEIGE MIT AMTLICHEM FORMULAR ERFORDERLICH IST.



**\*DR. BORIS GRELL**

Der Autor ist selbstständiger Rechtsanwalt in Zürich sowie Fachanwalt SAV Bau- und Immobilienrecht (www.grell-law.ch).

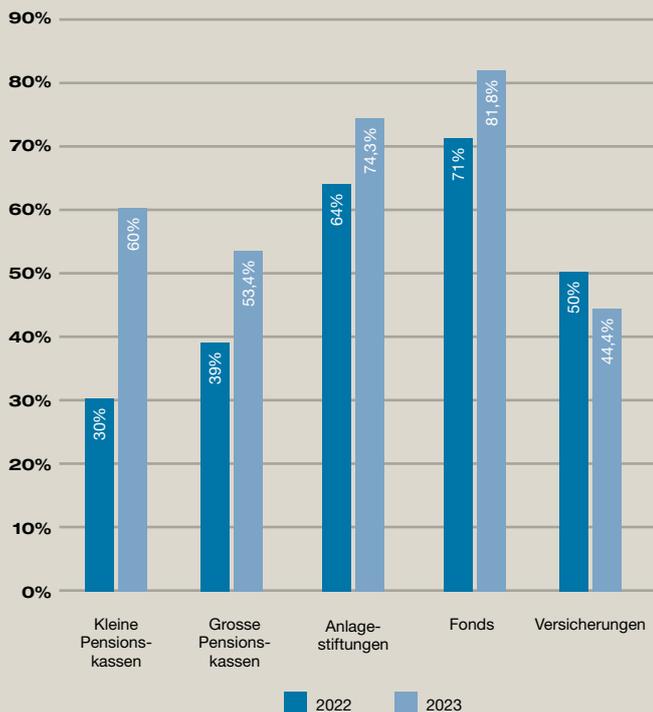
# GRÜN MIT VORBEHALT

Institutionelle Anleger setzen bei Immobilienanlagen vermehrt auf ökologische Nachhaltigkeit statt Rendite. Was auf der Strecke bleibt, ist oft die soziale Nachhaltigkeit. Eine Studie der Hochschule Luzern beleuchtet die Hintergründe.

TEXT – CLAUDIA WAGNER\*

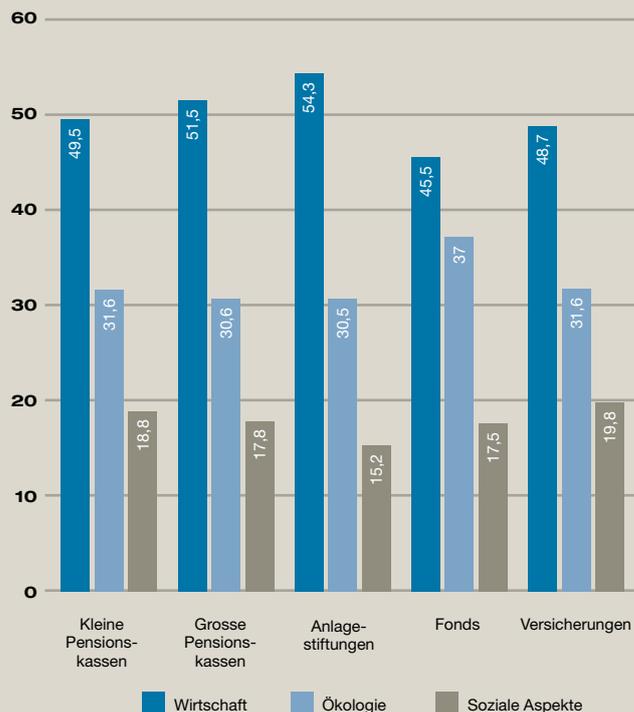
## BEREITSCHAFT ZUM KURZFRISTIGEN RENDITEVERZICHT

Prozentualer Anteil pro Anlegergruppe, Daten: HSLU-Studie



## GEWICHTUNG DER DREI NACHHALTIGKEITSDIMENSIONEN

Jeweils insgesamt 100 Punkte zu vergeben, Daten: HSLU-Studie



### IMMOBILIEN ALS SICHERER WERT

Pensionskassen und Versicherungen investieren nach wie vor vorwiegend in Immobilien. Und dies trotz schwieriger Marktlage infolge Zinswende, hoher Inflation und geopolitischer Instabilität. Dies bestätigt eine Studie der Hochschule Luzern (HSLU). Das Forschungsteam befragte dafür zwischen Mai und Juni 2023 über 180 institutionelle Anleger in der Schweiz. Hypotheken bleiben laut Erhebung ebenfalls attraktiv – nicht zuletzt, weil sie Sicherheit und ein stabiles Einkommen bei geringer Volatilität bieten. Institutionel-

le Anleger bevorzugen bei Immobilien und Hypotheken zudem vermehrt Direktanlagen. Was sich jedoch in Grenzen hält, ist das Interesse für Staatsanleihen anstelle von Hypotheken.



DANIEL STEFFEN, CO-AUTOR

zu verzichten. Bei Pensionskassen mit einem verwalteten Vermögen von über 500 Mio. CHF ist die Bereitschaft im Vergleich zur letztjährigen Erhebung von 39% auf 53% gestiegen (vgl. Abbildung oben). Bei kleineren Pensionskassen hat sie sich sogar von 30% auf 60% verdoppelt. «Das Thema Nachhaltigkeit ist im letzten Jahr definitiv angekommen», sagt Daniel Steffen, Co-Autor der Studie. «Viele institutionelle Anleger haben erkannt, dass hohe Renditen ohne Investitionen in ökologische Nachhaltigkeit langfristig kaum noch realisierbar sind», betont er. Für Versicherungen, Anlagestiftungen und Fonds seien jedoch eher der wahrgenommene politische Druck und Regulierungen ausschlaggebend. Dies sei auch der Grund, weshalb die Bereitschaft zum Renditeverzicht bei dieser Anlegergruppe schon länger ein Thema ist.

Der Trend zur ökologischen Nachhaltigkeit zeigt sich auch bei der Wahl der Anlagen. Es wird kaum noch in Immobilien

ANZEIGE

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

### NACHHALTIGKEIT SETZT SICH DURCH

Der Aspekt der ökologischen Nachhaltigkeit wird laut Studie je länger je mehr zentral und hat im letzten Jahr tüchtig aufgeholt. Dafür sind institutionelle Anleger dazu bereit, kurzfristig auf Rendite

investiert, die gängige Nachhaltigkeitskriterien nicht erfüllen oder bei denen eine Sanierung mit vertretbarem Aufwand nicht möglich ist. «Bei diesen sogenannten Brown Investments sind die Risiken zu hoch und die ökonomische Attraktivität mangelhaft», sagt Co-Autor Stephan Kloess. Nur 7% der kleineren Pensionskassen sowie 19% aller Anlagestiftungen würden in solche Immobilien investieren. Was tragbare Sanierungen verhindert, seien Regulierungen, so die Mehrheit der Befragten. Laut Kloess wirken sich Regulierungen daher wie ein Bremsklotz auf die grüne Transformation aus.

#### **ÖKOLOGISCH HEISST NICHT UNBEDINGT SOZIAL**

Ob nun auf ein Neubau ausgewichen wird oder eine kostspielige Sanierung er-

folgt: Es entstehen Mehrkosten, die kompensiert werden müssen. Anleger können die langfristig tiefere Rendite in Kauf nehmen oder die Ausgaben durch höhere Mieteinnahmen kompensieren, was zu Lasten der Mieter erfolgt. «Aufgrund ihrer treuhänderischen Verpflichtung entscheiden sich die Anleger meist für Letzteres», weiss Co-Autor John Davidson. Laut Befragung werden die wirtschaftliche und ökologische Nachhaltigkeit denn auch stärker gewichtet als die soziale Nachhaltigkeit (vgl. Abbildung links).

Steigende Preise und Wohnungsnot prägen bereits jetzt den Immobilienmarkt. Sollte sich dies verschärfen, spannt sich die Lage weiter an. «Der grosse wirtschaftliche Druck für mehr ökologische Nachhaltigkeit könnte zu Kollateralschäden bei der sozialen Nachhaltigkeit führen», sagt

Stephan Kloess. Wichtig sei es deshalb, die grüne Transformation sorgfältig und nicht im blinden Eifer anzugehen. Nur so kommen mittelfristig alle drei Dimensionen der Nachhaltigkeit zum Tragen. ■

#### **INFORMATIONEN ZUR STUDIE**

Das Institut für Finanzdienstleistungen Zug IFZ der HSLU hat die Studie «Immobilien und Hypothekaranlagen: Lost in Transition?» im Auftrag der UBS durchgeführt. Die jährliche Erhebung untersucht die Entwicklungen bei Investitionen von institutionellen Anlegern.



#### **\*CLAUDIA WAGNER**

Die Autorin ist Redaktorin bei der Zeitschrift Immobilien und freiberufliche Übersetzerin.

ANZEIGE

# Hier bekommen selbst fahrstuhlfreie Wohnungen den nötigen Lift.



Einfach und schnell mit FLEX Abo inserieren!

**newhome**  
Das Immobilienportal

# BUSINESS, NETWORKING UND KNOW-HOW

An der Schweizer Immobilienmesse für Investoren treffen sich alljährlich nationale und internationale Entscheidungsträger auf dem Gebiet der direkten sowie indirekten Immobilienanlagen. TEXT – IVO CATHOMEN\*



Reger Betrieb an der Immo23 – mit fast 4000 Teilnehmern wurde an der diesjährigen Messe ein neuer Besucherrekord verzeichnet.

BILD: ZVG

## ► DIE GRÖSSTE FINANZMESSE DER SCHWEIZ

Mehr als 150 Ausstellergesellschaften und 3964 Fachbesucher markierten dieses Jahr neue Höchstmarken und machen die Veranstaltung zur grössten professionellen Immobilien- respektive Finanzmesse des Landes. Nun laden die Co-Organisatoren MV Invest und Swiss Circle am 17. und 18. Januar 2024 bereits zur 12. Ausgabe der Schweizer Immobilienmesse für Investoren Immo24 ein.

Herzstück der zweitägigen Veranstaltung bildete der mit gegen 130 hochkarätigen Persönlichkeiten besetzte Begleitkongress, das Immo-Forum. Vertreterinnen und Vertreter aus Wirtschaft, Industrie und Politik diskutierten dabei Themen zu Zinsentwicklung, Portfoliomangement, Nachhaltigkeit, regulatorischen Vorschriften, Auslandsinvestitionen und weiteren aktuellen Trends und Entwicklungen (das aktuelle Kongressprogramm kann in Kürze auf der Messewebsite eingesehen werden). Das Forum wird seit einigen Jahren auch von der Schweizerischen Kammer der Pensionskassen-Experten (SKPE) offiziell als Weiterbildungsveranstaltung anerkannt.

“  
THE SWISS  
PROPERTY  
FAIR IST  
EIN FIXPUNKT  
IN DER  
AGENDA.  
”

## EIN BELIEBTES FORMAT GEHT MIT DER ZEIT

Mit den konzeptionellen Hauptelementen Messe, Forum und Magazin hat sich die Veranstaltung als wichtige Plattform für Akteure aus dem Bereich der direkten und indirekten Immobilienanlagen etabliert. Für die Teilnehmer entsteht dadurch ein Ökosystem zur Netzwerkpflge, fürs Branding, den fachlichen Austausch sowie zur Wissensbildung.

Dabei überzeugt das Veranstalter-Duo mit stets neuen und innovativen Weiterentwicklungen des Rahmenprogramms. So wurde mit dem kürzlich lancierten «Start-up Corner» nun auch eine attraktive Bühne für Jungunternehmen aus der PropTech- und Contech-Szene geschaffen. Zudem ermöglicht die neuerliche Liveübertragung Interessierten einen ortsunabhängigen und kostenlosen Zugang zu den Kongressinhalten. Mittlerweile werden fast 2000 Online-Zuschaltungen verzeichnet – ein grosser Erfolg.

Nicht zu unterschätzen ist auch die Rolle, welche die Zürcher Messe für den Westschweizer Markt und den «grenzüberschreitenden» Austausch zwischen der Romandie und der Deutschschweiz einnimmt. Die

Organisatoren tragen diesem Aspekt Rechnung, indem auch das Forum simultan ins Französische übersetzt wird und das begleitende Magazin seit jeher in zwei Sprachen erscheint.

#### DAS PENDANT ZUR MIPIM UND EXPOREAL

Das grosse Interesse und anhaltende Wachstum zeigt, dass die Messe für die Schweizer Immobilienwirtschaft zu einer echten Alternative, mit vorteilhaftem Kosten-Nutzen-Verhältnis, zu den grossen europäischen Messen Expo Real und Mipim herangewachsen ist.

Insbesondere in jüngster Vergangenheit hat sich gezeigt, dass zunehmend auch im Ausland beheimatete Akteure als Exponenten teilnehmen. Darunter finden sich hauptsächlich unsere Nachbarn aus Deutschland, Österreich und Frankreich, aber auch etwas «Exotischere» wie beispielsweise dieses Jahr mit «CapitaLand», einer der grössten Entwickler aus dem asiatischen Raum mit Sitz in Singapur.

Neben den zahlreichen Anlageprodukten wie Immobilienaktien und -fonds finden sich zudem vermehrt auch Banken und Versicherungen, darunter AXA Investment Managers, Swiss Life oder die Helvetia Asset Management AG unter den teilnehmenden Unternehmen.

#### DER SVIT SCHWEIZ ALS MESSEPARTNER

Sowohl Immo24 als auch der SVIT Schweiz begleiten die Messe bereits seit vielen Jahren als Partner – im Wissen darum, dass Networking und Know-how-Austausch in der Immobilienwirtschaft essenziell sind. Weitere Partner sind unter anderem das Urban Land Institute, FIABCI Schweiz, RICS und SwissPropTech.

#### IMMO24 – DIE SCHWEIZER IMMOBILIENMESSE FÜR INVESTOREN

Mittwoch, 17. und Donnerstag, 18. Januar 2024,  
Halle 622, Therese-Giehse-Strasse 10, Zürich Oerlikon  
Anmeldungen und Informationen unter  
[www.swisspropertyfair.ch](http://www.swisspropertyfair.ch)



**\*IVO CATHOMEN**

Dr. oec. HSG, ist  
Herausgeber der  
Zeitschrift Immo24.

ANZEIGE

**NeoVac**

**Mehr  
«weniger»!**

Die energetische Betriebsoptimierung (eBO) von NeoVac: Weniger Energieverbrauch, weniger Kosten, weniger CO2-Emissionen, weniger Wartung, weniger Wertverlust, weniger Energieverschwendung.

**Making energy smarter**

[neovac.ch/ebo](http://neovac.ch/ebo)

# GRÜNDE FÜR DIVERGIERENDE LEERSTÄNDE

Die jüngsten Zahlen der leerstehenden Wohnungen in der Schweiz zeigen kein eindeutiges Bild. Während die Leerstände bei den zu vermietenden Wohnungen rückläufig sind, steigen sie bei den zu verkaufenden Wohnungen an. **TEXT – ANDY EGGER\***

## MIETWOHNUNGEN

Quellen: Wüest Partner, Reamatch360, Bundesamt für Statistik BFS



Abbildung 1: Mietwohnungs-Angebot und -Nachfrage (linke Achse, Index Q1/2020 = 100) sowie leerstehende, zu vermietende Wohnungen (rechte Achse, Anzahl)



## LEERWOHNUNGSZÄHLUNG 2023

Anders als vor zwei Jahren barg die Veröffentlichung der Resultate der diesjährigen Leerwohnungszählung kaum Überraschungen. Die Leerwohnungsziffer erfährt wie erwartet einen weiteren Rückgang auf 1,15% (2022: 1,31%). Dieser Rückgang war allerdings ausschliesslich auf die Entwicklungen im Mietwohnungsmarkt zurückzuführen. Die Zahl der leerstehenden, zu vermietenden Wohnungen nahm innerhalb der Jahresfrist um 8343 ab. Bei den leerstehenden, zum Verkauf ausgeschriebenen Wohnungen nahm die Zahl dagegen um 1612 zu. Dafür gibt es gute Gründe.

## STEIGENDE MIETWOHNUNGS-NACHFRAGE

Der Nachfrageindex, der im 2. Quartal 2020 seinen vorläufigen Tiefststand erreicht hatte, ist auch zwischen dem 2. Quartal 2022 und dem 2. Quartal 2023 weiter angestiegen. Die Ursachen dafür sind bekannt: eine rekordhohe Nettozuwanderung, einer-

seits als Folge des Fachkräftemangels, andererseits wegen des Kriegs in der Ukraine, sowie ein Haushaltswachstum, welches das Einwohnerwachstum klar übersteigt.

Der steigenden Nachfrage nach Mietwohnungen steht ein Angebot gegenüber, das seit zwei Jahren mehr oder weniger kontinuierlich zurückgeht. Hauptverantwortlich für diesen Rückgang ist die geringere Neubautätigkeit im Mietwohnungssegment, die eine Folge der stark steigenden Mietwohnungsleerstände der Vorjahre sein dürfte – der «Schweinezyklus» lässt grüssen.

## RÜCKLÄUFIGE MIETWOHNUNGS-LEERSTÄNDE

Das Zusammentreffen dieser beiden Entwicklungen hat wie erwartet zu einem weiteren Rückgang der Mietwohnungsleerstände geführt. Das Bundesamt für Statistik (BFS) weist die Zahl der leerstehenden, zur Vermietung ausgeschriebenen Wohnungen per 1. Juni 2023 mit 54 765 aus, ein Stand, der letztmals 2015 unterschritten wurde.

## SINKENDE EIGENHEIM-NACHFRAGE

Ganz anders präsentiert sich die Entwicklung bei den Eigenheimen. Hier geht die Nachfrage seit Mitte 2021 kontinuierlich zurück. Zum einen ist dieser Rückgang eine Korrektur des extremen Anstiegs der Eigenheimnachfrage während der Coronapandemie. Zum anderen dürfte auch der starke Zinsanstieg der vergangenen Monate eine Rolle spielen.

## STEIGENDES EIGENHEIM-ANGEBOT

Die sinkende Eigenheimnachfrage trifft dabei auf ein seit Kurzem wieder steigendes Angebot. Seit dem Tiefpunkt im 2. Quartal 2022 hat sich das Angebot an Eigentumswohnungen in der Schweiz um mehr als 15% erhöht. Dieser Anstieg ist allerdings nicht auf eine erhöhte Neubautätigkeit zurückzuführen. Er dürfte vielmehr eine Folge davon sein, dass Mieten aufgrund des angesprochenen Zinsanstiegs heute wieder günstiger ist als Kaufen bzw. im Eigenheim wohnen.



Trotz sinkender Leerstände werden nicht mehr neue Mietwohnungen gebaut – der Marktmechanismus scheint gestört. BILD: 123RF.COM

## EIGENTUMSWOHNUNGEN

Quellen: Wüest Partner, Realmatch360, Bundesamt für Statistik BFS

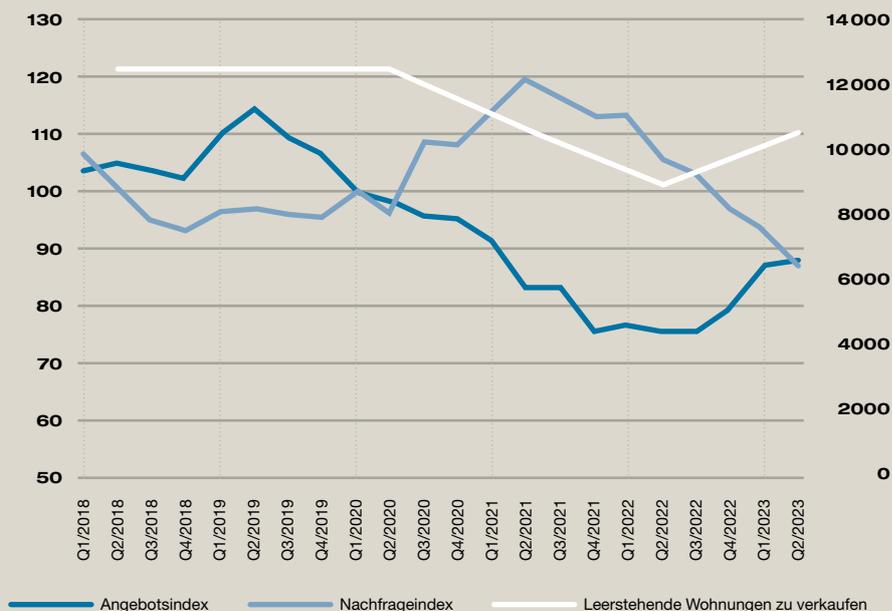


Abbildung 2: Eigentumswohnungs-Angebot und -Nachfrage (linke Achse, Index Q1/2020 = 100) sowie leerstehende, zu vermietende Wohnungen (rechte Achse, Anzahl)

Es erstaunt deshalb wenig, dass das BFS die Zahl der leerstehenden, zum Verkauf ausgeschriebenen Wohnungen per 1. Juni 2023 um 1612 Einheiten höher ausweist als noch vor einem Jahr. Von einem Überangebot im Wohneigentumssegment zu sprechen, wäre allerdings nicht richtig, denn mit 10 552 liegt die aktuelle Leerwohnungszahl weiterhin unterhalb der Stände von 2017 bis 2021, alles Jahre, in denen die Eigenheimpreise schweizweit angestiegen sind.

### AUSBLICK

Dass die Wohnungsleerstände schwanken, liegt in der Natur der Immobilienmärkte. Zusätzliches Angebot kann nicht von heute auf morgen geschaffen werden. Entwickeln und Bauen dauert. Und so unterliegen die Immobilienmärkte dem klassischen «Schweinezyklus», einem Phänomen, das gemäss Wikipedia erstmals 1927 von Arthur Hanau in einer agrarwissenschaftlichen Dissertation über die Entwicklung der Schweinepreise beschrieben wurde. Mangel fördert Investi-

tionen, die sich mit einem Verzögerungseffekt auf das Angebot auswirken, was zu einem Überangebot führt. Die Investoren reduzieren daraufhin ihre Aktivitäten, was verzögert wieder einen Mangel zur Folge hat.

Obwohl die Leerstandsziffer mit 1,15% inzwischen nahe bei bzw. unter der Gleichgewichts-Leerstandsziffer liegt (Avenir Suisse beziffert diese auf 1,1%, Wüest Partner geht von 1,27% aus), sind bei den Vorlaufindikatoren der Baugesuche und Baugenehmigungen keine verstärkten Aktivitäten der Investoren auszumachen. Es scheint, als ob der Marktmechanismus auf den Schweizer (Miet-)Wohnungsmärkten gegenwärtig erheblich gestört ist. Das ist für alle Marktteilnehmer unbefriedigend, und es bleibt zu hoffen, dass sich der Massnahmenplan des vom Bundesrat einberufenen runden Tisches gegen die Wohnungsknappheit darauf konzentriert, die Störfaktoren zu reduzieren, und nicht darauf, den Marktmechanismus noch weiter einzuschränken. ■



**\*ANDY EGGER**

Der Autor ist Geschäftsführer von Realmatch360.

ANZEIGE

**Wartungs-Verträge**

**Rohrreinigung  
Kanal-TV Sanierung**

...ich bin  
**50!**  
1973 • 2023



**24h + Beratung 0848 852 856**

**rohrmax.ch**



Gemäss Bundesamt für Statistik ist der Leerstand im Vergleich zum Vorjahr um -10,9% gesunken und beträgt gegenwärtig 1,15% des Schweizer Wohnungsbestandes. Laut Wüest Partner liegt die optimale Quote bei 1,27%. BILD: UNSPLASH.COM

## SCHWEIZ

### REFERENZZINSSATZ HÄLT SICH

Laut Bundesamt für Wohnungswesen beträgt der hypothekarische Referenzzinssatz 1,5% per 1. September. Da er sich zum Vorquartal nicht verändert hat, ergibt sich kein neuer Senkungs- oder Erhöhungsanspruch der Mietzinse. Wenn der Mietzins jedoch auf einem Referenzzinssatz von 1,75% oder höher beruht, besteht grundsätzlich ein Senkungsanspruch. Basiert er auf

einem Referenzzinssatz von 1,25%, ergibt sich für die Vermietenden gemäss Mietrecht ein Erhöhungsanspruch im Umfang von 3%.

### LEERSTÄNDE IM SINKFLUG

Der Schweizer Wohnungsleerstand hat sich dieses Jahr bereits das dritte Mal in Folge reduziert. Gemäss Bundesamt für Statistik ist der

Leerstand im Vergleich zum Vorjahr um -10,9% gesunken und beträgt mit 54 765 Wohneinheiten (inkl. Einfamilienhäuser) gegenwärtig 1,15% des Schweizer Wohnungsbestandes. Besonders stark betroffen sind die Kantone Appenzell-Ausserrhodon, Schaffhausen, Schwyz, Glarus und Uri mit -23% bis -35%.

### EINFAMILIENHÄUSER GEFRAGT

Die Online Home Market Analysis zeigt, dass ein Einfamilienhaus in den letzten zwölf Monaten durchschnittlich 66 Tage lang ausgeschrieben war. Dies sind sechs Tage mehr als in der Vorperiode. Gleichzeitig nahm die Anzahl Inserate um +10% auf 55 700 zu. Diese simultane Zunahme weist schweizweit auf eine robuste Nachfrage trotz gestiegenem Hypothekenzins hin. Die ausgewerteten Inserate stammen von mehreren grossen Immobilienportalen und umfassen die Mehrheit aller Online-Inserate.

### EIGENTUMSWOHNUNGEN WERTSTABIL

Eigentumswohnungen wurden per 31. August zu -0,1% tieferen Preisen vermarktet als im Vormonat und bleiben somit auf stabilem Niveau. Pro Quadratmeter Wohnfläche wurden durchschnittlich 8623 CHF verlangt. Über die vergangenen zwölf Monate entspricht dies einer Preissteigerung von +2,3%, wie der Swiss Real Estate Offer Index zeigt. Die SMG Swiss Marketplace Group erhebt den Index in Zusammenarbeit mit dem Immobilien-Beratungsunternehmen IAZI.

### ANGEBOTSMIETEN NUR LEICHT GESTIEGEN

Die Angebotsmieten weisen im August sowohl in den Kantonen als auch in den Städten teilweise deutliche Schwankungen auf. Insgesamt ergibt sich ein Anstieg von +0,3% gegenüber dem Vormonat. Im Vergleich zum Vorjahr sind die Angebotsmieten schweizweit um +3,9% gestiegen. Dies zeigen die aktuellen Zahlen vom Homegate-Mietindex für Angebotsmieten, den der Immobilienmarktplatz Homegate in Zusammenarbeit mit der Zürcher Kantonalbank erhebt.

### BETREIBUNGS-AUSZÜGE GEFÄLSCHT

Im Kanton Basel-Landschaft sind zwei Frauen wegen gefälschter Betriebsauszüge zu Bussen verurteilt worden, wie die Onlinezeitung 20min.ch berichtet. In einem Fall bewarb sich eine 36-jährige Baselbieterin mit einem fingierten Betriebsregisterauszug um eine Wohnung in Muttenz. Der Vermieter bemerkte den Schwindel, bevor es zur Vertragsunterzeichnung kam. Im zweiten Fall wurde eine 52-jährige Frau wegen Betrugs und mehrfacher Urkundenfälschung verurteilt. Sie erlangte mit fingierten Betriebsregisterauszügen im Mai 2020 eine Wohnung. Vermieter und Behörde hätten mit einer Bonitätsprüfung den Verfahrensaufwand vermeiden können.

## ANZEIGE



**BN Partners SA**

- IMMOBILIENBEWERTUNGEN
- MACHBARKEITSSUDIEN
- PROJEKTENTWICKLUNGEN
- SANIERUNGEN
- DUE DILIGENCE



**Annovia Group**

- INTERIOR DESIGN
- RENDERING
- BIM



[www.bnpartners.ch](http://www.bnpartners.ch)  
[www.annoviagroup.com](http://www.annoviagroup.com)



## PUBLIKATIONEN

### GANZHEITLICH PLANEN



Die fünfte Monografie der Reihe «Schweizer Landschaftsarchitektur der Gegenwart» trägt den Titel Planikum. Sie ist dem gleichnamigen Zürcher Landschaftsarchitektur- und Umweltplanungsbüro gewidmet. Planikum legt besonderen Wert auf die Kreisläufe und das Zusammenspiel von Material, Flora, Fauna und Nutzenden. Die selbst entwickelte Platine-Prinzip-Planungsmethode wird anhand von acht Projekten dargestellt. Edition Hochparterre, 120 Seiten, mit zahlreichen Abbildungen und Plänen.

### JAHRBUCH DER ARCHITEKTUR



Das Schweizer Architektur Jahrbuch SAY 2023 zeigt die Vielfalt der Schweizer Baukultur und schärft das Bewusst-

sein für deren Qualitäten. Veröffentlicht wird die neue Publikation in Zukunft alle zwei Jahre vom Schweizerischen Architekturmuseum und der Zeitschrift «Werk, Bauen + Wohnen» im Auftrag der Stiftung Architektur Schweiz. Verlag Park Books, 304 Seiten, mit 261 farbigen Abbildungen und 168 in Schwarz-Weiss.

## UNTERNEHMEN

### ENERGIE 360° UND COOP BAUEN E-LADENETZ AUS



Energie 360° hat bereits an über 120 Coop-Verkaufsstellen und -Einkaufszentren Ladestationen für Elektroautos installiert. Die beiden Unternehmen bauen das E-Ladenetz nun weiter aus: Bis 2026 sollen an über 200 Coop-Standorten Ladestationen zur Verfügung stehen. Dabei kommen über 150 neue Ladestationen mit einer Ladeleistung von bis zu 200 kW hinzu.

### POM+ UND HSLU SETZEN AUF KI

Die pom+ Consulting AG und die Hochschule Luzern (HSLU) entwickeln ein KI-basiertes Tool, das bei der effizienten Planung von Bauprojekten helfen soll. Ziel ist es, wichtige Informationen aus Baugesetzen von Schweizer Gemeinden in kürzester Zeit maschinell zu extrahieren, analysieren und strukturiert zur Verfügung zu stellen. Damit könnten Planungsprozesse deutlich vereinfacht, Unsicherheiten vermieden und Kosten gespart werden.

### WINCASA SETZT AUF COMMUNITY MANAGEMENT

Wincasa setzt auf gemischt genutzten Arealen stärker auf Community Management. Der Austausch mit der Mieterschaft und das Schaffen von bedürfnisgerechten Angeboten sollen die Attraktivität und das Image einer Liegenschaft steigern und sie zu einem sozial nachhaltigen Ort machen. Dies wirkt sich laut Wincasa positiv auf die Vermarktung von Leerflächen aus.

### WUEST PARTNER UND LIGNUM LANCIEREN TOOL



Das Immobilienberatungsunternehmen Wüest Partner hat im Auftrag des Bundesamtes für Umwelt und der Lignum ab 2020 ökonomische und ökologische Kennzahlen für grosse neue Wohn- und Bürobauten aus Holz erhoben. Aufgrund dieser Daten ist nun die Lignum-Plattform [www.lignum.ch](http://www.lignum.ch).

bauenmitholz.info entstanden. Sie ermöglicht gezielte Abfragen und Vergleiche. Der Online-Kennwerte-Fundus soll weiterwachsen.

### CBRE VERMIETET FLÄCHE AN WEINHANDLUNG



Die Weinhandlung Vergani 1892 hat eine Fläche am Zürcher Löwenplatz gemietet. CBRE hat das Ladenlokal im Eigentümerauftrag vermittelt. Die Anfang Oktober eröffnete Retail- und Gastronomiefläche ist 700 qm gross. Vergani war bereits bis Ende März 2023 als Pop-up-Mieter zusammen mit Aston Martin an der Löwenstrasse 42. Nun hat der Schweizer Direktimporteur von italienischen Weinen und Grappas einen langfristigen Vertrag unterschrieben.

## ANZEIGE

**Geschätzte Liegenschaften.**  
Bewertung von Wohn-, Geschäfts- und Industrieliegenschaften  
Vermittlungen  
Kauf- und Verkaufsberatung

**HIC**  
HECHT IMMO CONSULT AG

BIRSIGSTRASSE 2  
CH-4054 BASEL  
+41 (0)61-336-3060  
[WWW.HIC-BASEL.CH](http://WWW.HIC-BASEL.CH)  
[INFO@HIC-BASEL.CH](mailto:INFO@HIC-BASEL.CH)

Die Begegnungs- und Aufenthaltsorte am Seeufer in Zürich Wollishofen sollen besser erschlossen und ausgebaut werden. Der Zürcher Stadtrat hat den Masterplan nun bewilligt.

BILD: STADT-ZUERICH.CH



## SPSS WILL WOHN- RAUM SCHAFFEN



Swiss Prime Site Solutions (SPSS) möchte bis 2027 über 2400 Mietwohnungen schaffen (Bild: Projekt Leuengasse mit 207 neuen Wohnungen in Uitikon Waldegg ZH). Alle Neubauprojekte werden nachhaltig geplant und gebaut mit dem Ziel einer Zertifizierung.

Neben dem ökologischen Aspekt setzt SPSS auch auf den sozial und unternehmerisch langfristigen Mehrwert. SPSS hat seit der Gründung im 2017 über 1000 Mietwohnungen gebaut. Der verwaltete Vermögenswert beläuft sich aktuell auf 8,2 Mrd. CHF.

## HIAG BAUT FÜR SAVIVA

Hiag und die Saviva AG haben eine Entwicklungsvereinbarung für den Bau

eines Operation Centers auf dem Campus Reichhold in Hausen/Lupfig AG unterzeichnet. Das Gebäude entsteht auf einer Nutzfläche von 20 000 qm und bietet Raum für 260 Beschäftigte. Saviva wird es im Rahmen eines langfristigen Mietvertrags nutzen und sich somit unter den grössten Mieterinnen von Hiag einreihen. Saviva ist im Zustellgrosshandel für die Schweizer Gastronomie und Hotellerie, den Gesundheitssektor und den Handel tätig.

## ARCHITEKTUR- BÜROS SPANNEN ZUSAMMEN

Die Von Graffenried AG Architektur und die Burkard Bissig & Partner Architekten AG treten künftig als Von Graffenried Bissig Architekten AG (GRB Architekten) auf. Von Graffenried verfügt über 40 Jahre Erfahrung im Bau-Management. Burkard Bissig & Partner sind für ihre kreative und innovative Planung bekannt. GRB Architekten bieten künftig alle architektonischen Leistungen aus einer Hand.

## SPGI VERHANDELT FÜR PRIVATBANK



Die SPGI Zürich AG hat im Auftrag einer Schweizer Privatbank Büroräume in Wallisellen ZH ausfindig gemacht. Die 1500 qm grosse Fläche am Richtiplatz 5 liegt in Gehdistanz zum Bahnhof und unweit des Autobahnanschlusses. Die neue Mieterin übernimmt die

Räume und Ausbauten per 1. Februar 2024. SPGI führte Suche und Verhandlungsprozess gemeinsam mit der Eigentümerin Allreal und der aktuellen Mieterin durch.

## PROJEKTE

### SEEUFER WOLLISHOFEN WIRD KONKRET

Grünräume, Kultur, Gewerbe und zusätzliche Öffnung: Das sind die Kernthemen des Masterplans «Seeufer Wollishofen», das der Zürcher Stadtrat nun beschlossen hat. Somit legt er den Grundstein für die Weiterentwicklung des Stadtgebiets ab der Landiwiese bis zur Roten Fabrik. Die öffentlichen Flächen sollen grösser, die industrielle Prägung der bestehenden Gebäude in die Zukunft geführt, Verkehrswege und Anbindungen besser werden.

### BEZAHLBARE WOHNUNGEN FÜR ZÜRICH



Die Habitat 8000 ersetzt in Zürich Affoltern 233 Wohnungen aus den 50er-Jahren (Bild) durch einen Neubau. Das Projekt T.A.U.T von Op-arch und Rosenmayr Landschaftsarchitektur schafft auf dem Bergacker-Areal bezahlbaren Wohnraum für doppelt so viele Menschen wie bisher. Wer

ANZEIGE



Eins nach dem  
anderen!  
+41 41 444 40 66

# Muss alles sofort erledigt werden?

SCHMID  
Ideen verwirklichen.

[schmid.lu/sanierungskonzept](http://schmid.lu/sanierungskonzept)

in den Neubau ziehen möchte, kann dank mehreren Baustapen vor Ort bleiben. Der Baubeginn ist für 2026 vorgesehen.

## GRÜNES LICHT FÜR WALDER-AREAL



Die Gemeinde Wangen-Brüttisellen ZH hat dem Gestaltungsplan zur Entwicklung des Walder-Areals zugestimmt. Das Baugesuch für die erste Etappe, die ein neues Gebäude an der Riedmühlestrasse vorsieht, wird Mitte 2026 bei der Gemeinde eingereicht. Baubeginn wäre frühestens im Frühjahr 2027. Fertigstellung und Bezug erfolgen im Herbst 2028. Die Bauherrschaft liegt bei der Walim AG und der Familie Walder als Firmeneigentümerin.

## BASLER HAUPTPOST FEIERT BAUSTART



Die Sanierung der ehemaligen Hauptpost in der Basler Innenstadt geht in die nächste Runde. Das Gebäude, dessen Baugeschichte bis ins 14. Jahrhundert zurückreicht, ist im Besitz der AXA Anlagestiftung. Nachdem die AXA im Januar die Baubewilligung erhalten hat, ist nun der Baustart erfolgt. Die Pläne für die Sanie-

rung stammen aus der Feder des Basler Architekturbüros Herzog & de Meuron. Der Umbau soll im Sommer 2025 abgeschlossen sein.

## AESCHENPLATZ WIRD BELEBT



Auf dem Areal des ehemaligen UBS-Gebäudes am Aeschchenplatz in Basel entstehen bis 2030 neue Wohn-, Arbeits- und Freizeitflächen. Das Projektteam von Stauffer & Hasler Architekten aus Frauenfeld und Graser Troxler Architekten aus Zürich konnte die Wettbewerbsjury überzeugen. Für die Immobilienentwicklung verantwortlich ist die Steiner AG im Auftrag der Grundeigentümerin Seraina Investment Foundation.

## MEHR PLATZ FÜR GROSSFAMILIEN



Immobilien Basel-Stadt plant am Schliengerweg 31 einen Neubau mit sechs Wohnungen für Grossfamilien sowie zwei Kindergärten. Das Planungsteam Solanellas Van Noten Meister und Thomas Kohlhammer konnte die Wettbewerbsjury mit dem Projekt «L'Eclisse» überzeugen. Dank Wiederverwendung von

Baumaterialien entsteht nur halb so viel CO<sub>2</sub> wie bei einem durchschnittlichen Neubau. Die Wohnungen sollen 20% weniger kosten im Vergleich zur Nettomarktmiete.

## AUS ZIEGELEI WIRD QUARTIER



Auf dem Areal der ehemaligen Ziegelei Passavant-

Iselin an der Binningerstrasse in Allschwil BL soll ein Quartier entstehen. Geplant sind neben Wohn- und Gewerbeflächen auch grosse Grünflächen sowie öffentlich zugängliche Freiräume. Seinen Charakter soll das 45 000 qm grosse Areal behalten. Die Gemeinde hat Pool Architekten aus Zürich und Westpol Landschaftsarchitektur aus Basel mit der Planung beauftragt. Das Projekt soll frühestens per 2030 abgeschlossen sein.

ANZEIGE

# FP RE

Fahrländer Partner  
Raumentwicklung

Tools und Daten für den professionellen  
Immobilienbewerter.

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



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

## ARGOVIARENA ERSETZT SCHACHENHALLE



Auf dem Grundstück der sanierungsbedürftigen Schachenhalle in Aarau soll die Indoorsport- und Eventhalle Argoviarena entstehen. Zur Finanzierung ist eine dezentrale Mantelnutzung mit Wohnungen vorgesehen. Die Gemeinde Aarau und die Halter AG ha-

ben in einer Absichtserklärung die Überprüfung der Machbarkeit für das Vorhaben vereinbart. Das geplante Gebäude ist für den Leistungsindoorsport ausgelegt und soll auch überregional attraktiv sein.

## GRUNDSTEIN FÜR MATTENPARK GELEGT



Die Fortimo Invest AG hat den Grundstein für die Überbauung Mattenpark gelegt. Das Projekt umfasst insgesamt

100 Miet- und 71 Eigentumswohnungen in Othmarsingen AG. In der ersten Etappe entstehen 40 Mietobjekte verteilt auf drei Mehrfamilienhäuser. Die ersten Wohnungen sind im Sommer 2025 bezugsbereit. Der Baubeginn für die Eigentumswohnungen ist auf 2024 angesetzt, der Bezug ab 2026 geplant.

## BAUBEGINN IN BURGDORF



Die Previs Vorsorge plant am Uferweg in Burgdorf BE einen Ersatzneubau für eine fast 70-jährige Siedlung. Vorgesehen sind drei Wohnhäuser mit je vier, sechs und zehn Stockwerken. Es entstehen insgesamt 176 Wohnungen in einer biodivers gestalteten Umgebung. Baubeginn ist im November 2023. Die ersten Wohnungen sind im Frühling 2026 bezugsbereit.

## SCHÜTZENGÜTLI- AREAL NIMMT FORM AN



Das Siegerprojekt zur Entwicklung des Schützengütli-Areals in Bischofszell TG steht fest. Der Entwurf der Daniel Cavelti Architektur AG überzeugte das Gremium, bestehend aus der Grundeigentümerin Halter AG, der Stadt Bischofszell sowie Architektur-, Städtebau- und Raumplanungsexper-

ten. Der Baubeginn ist auf 2026 angesetzt. Die 54 Eigentumswohnungen sind per 2028 bezugsbereit. Auf dem Grundstück stellte die Malzfabrik und Fruchtpresserei Laumann & Co. bis vor wenigen Jahren Essenzen und Sirupe her.

## PERSONEN

### TÖNGI WECHSELT ZU MIGROS AARE



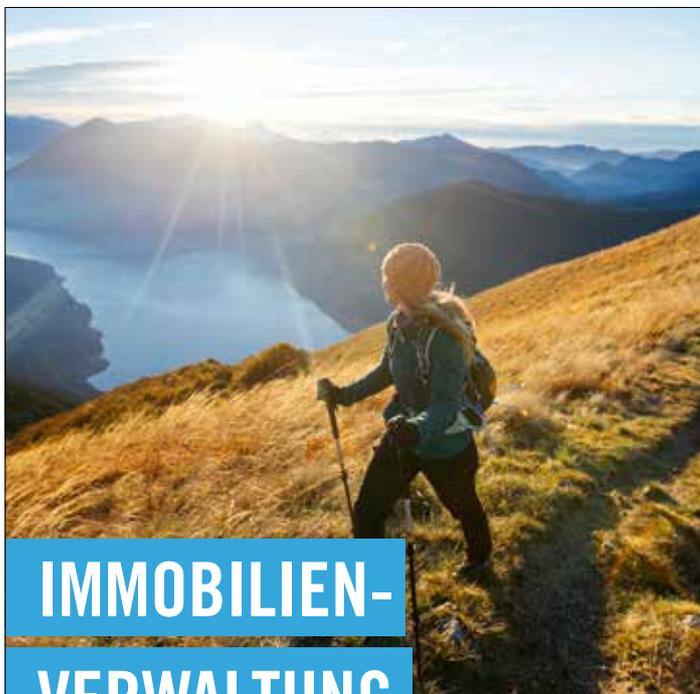
André Töngi übernimmt per 1. Januar 2024 die Leitung der Direktion Real Estate bei der Genossenschaft Migros Aare und wird somit Mitglied der Geschäftsleitung. Zuletzt war er Leiter Facility-Management und stellvertretender Geschäftsleiter bei der Post Immobilien Management & Services AG.

### HALTER STELLT SICH NEU AUF



Per 1. Januar 2024 präsentiert sich die Halter AG mit neuer Organisationsstruktur. Maik Neuhaus (oben links) übernimmt von Markus Mettler (oben rechts) die Aufgabe als CEO. Mettler amtiert neu als Verwaltungsratspräsident der Halter AG und als Delegierter des Verwaltungsrats der Halter

ANZEIGE



# IMMOBILIEN- VERWALTUNG

WER DIE VERWALTUNG  
DEM PROFI ÜBERLÄSST,  
HAT MEHR ZEIT.

A. Bill AG Immobilien und Baumanagement  
Seftigenstrasse 315 | CH-3084 Wabern  
+41 (0)31 960 15 20 | billimmo.ch



Gruppe. Balz Halter (unten links) bleibt Verwaltungsratspräsident der Halter Gruppe. Alexandra Stamou (unten rechts) nimmt Einsitz im Verwaltungsrat der Halter AG und wird Leiterin Innovation und Produkte der Halter Gruppe.

## STJEPANDIC VERSTÄRKT CBRE



Die Immobiliendienstleistungs- und Investmentfirma CBRE hat ihr Capital-Advisors-Team in der Schweiz um Marko Stjepandic erweitert. Davor war Stjepandic als Projektmanager im Investment-Team einer Private-Equity-Firma tätig. Er war sowohl für Sell-Side- als auch für Buy-Side-Transaktionen verantwortlich mit Schwerpunkt auf Wohn- und Gewerbeimmobilien. Stjepandic hat einen Master in Wirtschaftswissenschaften der Universität St.Gallen.

## KUNZ VERLÄSST SFP



Urs Kunz (links) hat die Swiss Finance & Property AG (SFP) per Ende Septem-

ber nach über sechs Jahren Tätigkeit verlassen. Er scheidet zugleich aus der Geschäftsleitung aus. Mauro Golinelli (rechts) übernimmt interimistisch seine Funktion als Head Client Relationship Management & Marketing. Golinelli ist seit über zehn Jahren als Client Relationship Manager für SFP tätig.

## BALSCHUN WIRD INTERSHOP-CFO



Florian Balschun wird per 1. Januar 2024 Chief Financial Officer der Intershop-Gruppe. Balschun hat einen Bachelor in Business Administration an der Fachhochschule St. Gallen sowie einen Master in Rechnungswesen und Finanzen an der Universität St. Gallen abgeschlossen.

## WSG ERGÄNZT VERWALTUNGSRAT



Raymond Rüttimann (links), Markus Giera (Mitte) und Mark Imhof (rechts) er-

gänzen den Verwaltungsrat der Immobiliendienstleisterin WSG. Rüttimann war zuletzt in leitender Position im Bereich Global Real Estate der Credit Suisse tätig. Er ist Partner und Mitinhaber der R2 Partners AG. Giera ist auf die Digitalisierung im Immobilien- und Bauwesen spezialisiert. Der Architekt ist Mitgründer der Kaulquappe AG, die Technologie und Strategien für den digitalen Zwilling und BIM entwickelt. Imhof ist Partner im Architekturbüro GKS in Luzern. Er hat diverse Unternehmen im Bereich Raum- und Immobilienentwicklung gegründet, darunter die 3D-Plattform Luucy.

## VAUCHER WIRD CEO VON WÜST UND WÜST



Pascal Vaucher ist seit 1. Oktober CEO von Wüst und Wüst. Er eröffnete 2022 die Engadiner Niederlassung der Firma. Wüst und Wüst vermarktet exklusive Wohnobjekte und gehört zur Intercity Group. Vaucher ist seit 2020 Mitglied des Verwaltungsrats der Intercity Group Holding AG und wird gleichzeitig mit seiner Ernennung zum CEO von Wüst und Wüst auch Mitglied der Geschäftsleitung der Intercity Group.

## REINHARDT WIRD CIO BEI XANIA



Tobias Reinhardt wird per 1. November Chief Investment Officer und Mitglied der Geschäftsleitung bei Xania Real Estate. Reinhardt begann seine berufliche Laufbahn als Konstrukteur. Danach absolvierte er ein Architekturstudium an der Hochschule Luzern und einen Master in Real Estate an der Universität Zürich.

## PITTERLE WIRD CEO VON MADASTER



Johannes Pitterle ist seit August CEO der Madaster Services Switzerland AG. Der Bauingenieur verfügt über breite Erfahrung im Bereich Projekt- und Lean-Management aus seiner Tätigkeit bei Implania und Drees & Sommer. Er war zuletzt leitender Partner beim Beratungsunternehmen Refine Schweiz. ■

ANZEIGE



ENTLASTUNG FÜR  
**IMMOBILIENVERWALTUNGEN**

SCANNEN UND  
MEHR ERFAHREN





·planen ·bauen ·renovieren

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

# ERSCHLIESSUNG, LÄRM UND ORTSBILD

Eine prächtige Badeanstalt am Zürichsee. Doch inwiefern steht ihr Umbau im Widerspruch zu künftigen Erschliessungsinteressen sowie Lärm- und Schallschutzmassnahmen? Und bettet sie sich in die geschützte See- und Reblandschaft ein?

TEXT – SIMON SCHÄDLER\*



Immobilienrechtliche Fragen rund um Badeanstalten sind komplex. Die Erschliessung von Nachbarparzellen oder ausreichender Schallschutz sind nur zwei der komplexen Fragestellungen in der Praxis.

BILD: 123RF.COM

## ► NACH DER SAISON IST VOR DER SAISON

Die diesjährige Badesaison ist vorbei, aber auch 2024 werden Sonne und Wasser locken. Dass die Modernisierung der schweizweit über 600 öffentlichen Freibäder auch Anlass zu bau- und immobilienrechtlichem Ärger geben kann, zeigt der Herrliberger Badi-Fall. Pünktlich zu Sommerbeginn hatte die kommunale Baukommission im Juni 2022 grünes Licht für den Neubau eines Garderobengebäudes mit Kiosk und für die Erweiterung und Sanierung der Badeanstalt erteilt. Das lauschige Badi-Areal mit direktem Seeanstoss in der örtlichen Erholungszone wird abgetrennt durch die kantonale Seestrasse. Gegen die Verfügung rekurrten die Nutzniesser und Eigentümer des nahe gelegenen Rebgruts und der angrenzenden Parzelle. Eine Besonderheit: Das Landgut der Rekurrierenden sowie der Seeuferhang in unmittelbarer Umgebung sind im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) sowie im Inventar der Denkmalschutzobjekte überkommener Bedeutung aufgeführt. Ein Stein des Anstosses war mitunter die ein Meter hohe Stützmauer, welche die Sonnenhungrigen gegen die verkehrsreiche Seestrasse abgrenzen soll.

## RECHT AUF (POTENZIELLE) ERSCHLIESSUNG?

Die Rekurrierenden rügten zunächst die fehlende Erschliessungsmöglichkeit ihrer Privatparzelle, die der Badi Herrliberg verpachtet wird und Badegästen Platz bietet. Es könne nicht sein, dass ihr Grundstück durch die Bade-Anstalt blockiert werde. Die Parzelle müsse jederzeit erschlossen werden können. Schliesslich sei die Pacht kündbar. Die geplante Mauer verhindere widerrechtlich die Zufahrt und Parkmöglichkeiten, Wasser- und Elektroanschlüsse oder das Abwasser-Management für die Nachbarsparzelle. Die Baubehörde widersprach. Es seien Mauerunterbrüche geplant und der Zugang zum Grundstück bleibe gewährleistet. Sowieso hätten die Rekurrenten keinen planungsrechtlichen Erschliessungsanspruch. Die Parzelle liege ausserhalb der Bauzone in einer Erholungszone im Nichtsiedlungsgebiet und sei für jede Überbauung ungeeignet.

Das Baurekursgericht prüfte also, ob Grundstückseigentümer ein Recht auf künftige Erschliessung haben. Ein Grundstück ist erschlossen, wenn es für die darauf vorgesehenen Bauten und Anlagen zugänglich ist, jene mit Wasser und Energie versorgt werden können und die Behandlung von Abwässern, Abfallstoffen und Altlasten

garantiert ist. Vorbehältlich eines Fuss- und Fahrwegrechts bestehe jedoch keine öffentlich-rechtliche Pflicht, beim Bauen auf allfällige künftige Erschliessungsbedürfnisse der Nachbarn Rücksicht zu nehmen, so das Baurekursgericht. Mit einer Ausnahme: Rücksicht ist geboten, wenn eine ausstehende oder durch den Gemeinderat beantragte planungsrechtliche Festlegung nachteilig beeinflusst würde und eine fehlende planungsrechtliche Baureife nach § 234 PBG vorliege. Dies sei in casu nicht der Fall. Grundstücke müssten zwar für die Eigentümer zugänglich sein – eine Zufahrt für Fahrzeuge sei aber nicht zwingend, urteilte das Gericht.

## LÄRMSCHUTZ – FÜR DIE BADEGÄSTE?

Weiter vermissten die Rekurrierenden Lärmschutzmassnahmen für die Badegäste und Angestellten. Schliesslich verdient diese Schutz vor übermässiger Lärmbelästigung durch die Seestrasse. Die Öffnung zwischen Wänden und Dach fange Strassenlärm ein, der in die Garderoben, Toiletten und in den Kiosk gelange, wo Personen arbeiten würden. Wo bleibe da der Erholungswert? In der Umgebung der Zürcher Seestrasse seien laut GIS-ZH-Karte Lärmabklärungen nötig und die Gefahr

gross, dass Planungs- und Grenzwerte der Empfindlichkeitsstufen II und III überschritten würden. Diese Rüge stiess bei der Richterschaft auf wenig Verständnis: Bei Räumlichkeiten einer Badi sei Schallschutz wenig Thema. Die Belastungsgrenzwerte für Strassenverkehrslärm gelten bei Wohnungen oder Betrieben mit lärmempfindlichen Räumen. Und selbst wenn Grenzwerte überschritten würden, drohe keine Aufhebung der Baubewilligung, sondern eine Auflage, etwa eine Trennwand zwischen Kiosk und WC-Anlage zu bauen. Diese bestehe hoffentlich bereits aus Hygienegründen, so das Gericht.

#### ORTSBILD UND BADEANSTALT

Das Badi-Bauprojekt betreffe eines der letzten unbebauten Rebbaugüter im ISOS in empfindlicher Ufernähe, so die Rekurrierenden, weshalb präzisere Abklärungen wichtig gewesen wären. Ferner sei der Badi-Neubau in unmittelbarer Nachbarschaft eines denkmalgeschützten Landguts unbefriedigend in die See- und Reblandschaft eingeordnet. Besonders kritisch: Der Ersatzneubau solle auf einem Stein-«Podest» gebaut werden und vom See und der Strasse her massiver in Erscheinung treten. Eine Zäsur im Siedlungsband und in einer der wenigen grünen Lungen am See!

Am «Podest» scheiterten zudem Mütter mit Kleinkindern, Beeinträchtigte und Betagte, was der Bau von Treppenstufen nötig mache. Kurzum: Beim geplanten Ersatzneubau sei nicht alles Verhältnismässige getan worden, um den Eingriff in Natur und Ortsbild gering zu halten. Das Streitobjekt sei bezüglich Dimensionierung und Materialisierung zurückhaltend in die Umgebung integriert und ordne sich wunderbar als typische Badi-Infrastrukturbaute in das Umfeld ein, entgegnete die Baubehörde. Weder das Landgut noch die Uferlandschaft des Zürichsees würden in ihrem Erscheinungsbild geschmälert oder beeinträchtigt.

Tatsächlich verlangt das Bau- und Planungsrecht, dass Bauten, Anlagen und Umschwung mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung eine «befriedigende Gesamtwirkung» erzielen. Objekte des Natur- und Heimatschutzes verdienen besondere Rücksicht. Ob eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird, muss objektiv und nachvollziehbar beantwortet werden. Weil Gemeinden einen Ermessensspielraum geniessen, überprüft das Baurekursgericht deren Entscheide zurückhaltend. Sie schreitet ein, wenn Baubehörden ihr Ermessen überschreiten, sich von unsachlichen oder zweckfremden Erwägungen leiten lassen oder das Willkürverbot oder den Verhältnismässigkeitsgrundsatz verletzen.

Das Baurekursgericht bestätigte, dass sich nordwestlich des Bauvorhabens das

Gartenhaus des Landguts – ein prächtiges Denkmalschutzobjekt von überkommener Bedeutung – befindet. Die dazugehörigen Gebäude sind mehr als 280 Meter zum Bauvorhaben entfernt und ohne Sichtbezug zur Badi. Wegen der grossen Distanz werde das Landgut nicht zusammen mit dem kleinen Flachdachbau wahrgenommen und sei für die gestalterische Beurteilung irrelevant. Zudem verändere der Badi-Umbau das Ufer nicht negativ, sondern werte dieses mit seiner Baumbepflanzung auf. Das geplante Badi-Gebäude, so das Gericht weiter, sei durchaus etwas grösser, aber immer noch eingeschossig, unscheinbar und vom See und der Strasse her durch die Bäume kaum wahrnehmbar. Von einer Badeanstalt mitten in der «offenen See- und Reblandschaft» könne keine Rede sein. Schliesslich, so das Gericht abschliessend, schütze der Ortsbildschutz das Ortsbild und nicht die Aussicht auf den See. Somit wurden alle Rügen abgewiesen und die Rekurrierenden hatten das Einsehen. Allerdings: Nach der Saison ist vor der Saison – der Fall liegt nun vor Zürcher Verwaltungsgericht.

BAUREKURSGERICHT DES KANTONS ZÜRICH 0050/2023  
VOM 14. MÄRZ 2023



**\*SIMON SCHÄDLER**

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

ANZEIGE



**DARO TOR**

Solides Handwerk für bleibende Werte.  
Tore von DARO TOR.



www.darotor.ch

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

# LEUCHTTURM IN DER ALTSTADT

Manche Institutionen möchten mit der Architektur ihre Ideale zum Ausdruck bringen. Der Neubau des Amtes für Umwelt und Energie des Kantons Basel-Stadt hat den Anspruch, ein Leuchtturm für das energieeffiziente Bauen zu sein. TEXT – MANUEL PESTALOZZI\*



Der Turm steht in Basel an zentraler Stelle. Er ist auffällig, fügt sich aber gut ins Stadtbild ein.  
BILD: JESSENVOLLENWEIDER ARCHITEKTUR

## ► GELUNGENES BEISPIEL FÜR NACHHALTIGES BAUEN

Der turmartige, achtgeschossige Neubau an der Spiegelgasse 15 steht am Nordweststrand von Basels Altstadt. Er wurde vom Amt für Umwelt und Energie (AUE) im Oktober 2021 bezogen und ist das Resultat eines Architekturwettbewerbs aus dem Jahr 2012. Von den beteiligten Büros wurde neben dem Standard Minergie-PECO eine architektonisch exemplarische Umsetzung des Themas nachhaltiges Bauen verlangt, das auf die spezifische innerstädtische Situation und nicht zuletzt auf die Exponiertheit des Standorts reagiert. Das Gebäude soll als «Leuchtturm» auch Anschauungsunterricht für das energetisch sinn- und architektonisch anspruchsvolle Bauen sein. Dem nun umgesetzten Entwurf des Basler Büros Jessenvollenweider Architektur ist es in den Augen der Jury am besten gelungen, diese Ansprüche zu erfüllen. Er ist jetzt zertifiziert nach Minergie A-ECO.

## MIT PHOTOVOLTAIK UND RECYCLINGBETON AUFFALLEN

Das Gebäude ist so in den Bauplatz eingepasst, dass es als freistehender, in der Höhe abgestufter Turm von allen Seiten erkennbar ist. Im Erdgeschoss ist es an die Nachbarliegenschaften angebaut, darüber verschlankt es sich auf der östlichen Rückseite in zwei Stufen und wird zu einer rechtwinkligen Komposition mit Versätzen, die in der Strassenflucht der Spiegelgasse liegt. Vom öffentlichen Raum her erkennt man ein schlankes, skulpturales Gebilde mit grossen Fensterflächen und einer golden schimmernden Fassade – ganz nach dem Namen des ursprünglichen Wettbewerbsprojekts: Ca' d'Oro.

Das herausragende Element der Corporate Architecture ist beim AUE-Neu-

## ÖFFENTLICHE GEBÄUDE

Der Kanton Zürich verfügt mit mehr als 2000 Gebäuden über eines der grössten Immobilienportfolios der öffentlichen Hand in der Schweiz. In den Bauten der kantonalen Verwaltung gebe es auch über 120 Grossverbraucher mit einem Stromverbrauch von mehr als 100 000 Kilowattstunden pro Jahr, so das Hochbauamt Kanton Zürich. Nun hat eine Analyse des Stromverbrauchs in Bürogebäuden gezeigt,

wie genau sich der Verbrauch zusammensetzt: Am meisten Strom benötigen nicht die IT und die Betriebsgeräte (13%), sondern mit Abstand die Beleuchtung (38%), gefolgt von den Serverräumen mit Kühlung (22%). Die Teilklimatisierung von Räumen verbraucht mit 13% genauso viel Strom wie die Betriebsgeräte, die Lüftung mit 9% und weitere Gebäudetechnik mit 5%. Würde man an diesen Stell-

schrauben drehen, indem beispielsweise in Korridoren 20% der Leuchten ausser Betrieb gesetzt werden und Büros vermehrt Tageslicht nutzen, könnte man den Stromverbrauch bereits um 12% senken. Weitere 10% liessen sich zum Beispiel mit der Reduktion der Lüftung, dem Abkühlen der Serverräume auf maximal 26 Grad, dem Nutzen des Stand-by-Modus in Betriebsgeräten sowie dem Ausschalten von Kaffeemaschinen bei Nichtgebrauch einsparen.

bau zweifellos die Photovoltaikfassade. Die Strom gewinnenden Module sind als solche deutlich erkennbar – aber sie sind speziell: Unregelmässig eingestreute farbige Punkte aus Titannitrid und eine strukturierte Oberfläche aus gehärtetem Schmelzglas sorgen dafür, dass sich das Lichtspiel in den Modulen je nach Blickwinkel und Sonneneinstrahlung verändert. Sie lassen das Sonnenlicht mal grün, mal leuchtend golden oder orange reflektieren. «Die PV-Zellen sollen eine warme Tönung erhalten, welche sie nicht als kühle, technoide Verkleidung, sondern als Mittel der Angleichung an die Steinbauten der Umgebung in Szene setzt», sagte Architekt Ingemar Vollenweider nach dem Wettbewerbssieg, «wir wollen ein wertvolles Haus realisieren.» Die Bot-



**BEI KUNDEN BESTEHT  
EIN GROSSES INTERESSE  
AM NEUBAU.**



SARAH SCHMID  
BAU- UND VERKEHRSDEPARTEMENT  
DES KANTONS BASEL-STADT

schaft der realisierten Fassade entspricht dieser Zielsetzung; die Module opfern die maximale Sonnenlichtausbeute der Photovoltaik-Technik dem anmutigen Bild, das auch eine gewisse Tiefenwirkung erkennen lässt. Dank dem schimmernden Effekt fügt sich die Fassade trotz ihrer Andersartigkeit wie beabsichtigt optimal in die denkmalgeschützte steinerne Umgebung an der Spiegelgasse ein.

Auch im Innern des Gebäudes stossen die Besucherinnen und Besucher auf Details, welche die Corporate Identity der AUE versinnbildlichen. Der Neubau wurde in einer hybriden Holzbauweise im Verbund mit Recyclingbeton in den Deckenelementen erstellt. Zusammen mit der Verwendung von überwiegend regionalen Materialien sorgte diese Konstruktionsweise für eine wesentliche Reduktion der grauen Energie des Gebäudes, also einen niedrigen Energieverbrauch bei der Erstellung. Das schlägt sich positiv in der Gesamtbilanz nieder. Die Holzbeton-Konstruktion hat eine gute Wärmespeicherkapazität, was einerseits im Winter den Heizbedarf reduziert, andererseits im Sommer die nächtliche Kühlung unterstützt und sich damit positiv auf

ANZEIGE



SOFTWARELÖSUNGEN ZUR IMMOBILIENBEWIRTSCHAFTUNG

## «Cloud oder On-Premise? Beides geht – mit eXtenso.»

Dominic Stürm, Schulung & Support eXtenso IT-Services AG



Egal, ob Sie eine kleine, mittlere oder grosse Immobilienbewirtschaftung sind – eXtenso bietet Ihnen die passende modulare Softwarelösung zur Bewirtschaftung von Mietliegenschaften, Gewerbeobjekten und Stockwerkeigentum. Wir begleiten Sie auf dem Weg in die Digitalisierung.

Immobilienexperten seit 1992 | [extenso.ch](https://www.extenso.ch) | [info@extenso.ch](mailto:info@extenso.ch) | +41 44 808 71 11

*extenso*



In Streifen verlegte Filzmatten aus recyceltem PET sorgen für eine gute Akustik. BILD: PHILIP HECKHAUSEN

Energieverbrauch und Raumklima auswirkt. Dieses Konzept bleibt mit den Holzoberflächen in den Innenräumen sichtbar; seine helle Farbe prägt sämtliche Räume, vom Kundencenter im Parterre bis zur Cafeteria im obersten Geschoss. In Streifen verlegte Filzmatten aus recyceltem PET dämpfen in den Büros die internen Lärmemissionen.

#### PROGRAMM UND REALITÄT

Der Leuchtturm einer Behörde, welche sich der Energieeffizienz verschreibt, sollte natürlich nicht nur über seine Oberflächen strahlen, sondern auch mit einem effizienten Haustechnikkonzept, das Vorbildcharakter haben soll. Beim AUE-Neubau in Basel wurde von Beginn weg eine tiefe Technisierung und ein tiefer Gesamtenergieverbrauch, verbunden mit einem hohen Komfort, angestrebt. Verschiedene kantonale Departemente waren beteiligt, stellvertretend antwortet Sarah Schmid, verantwortlich für die Kommunikation

beim Bau- und Verkehrsdepartement auf Fragen zum Betrieb und den ersten Erfahrungen. «Es hatte ein einfaches Gesamt-



**FÜHRUNGEN FÜR DIE  
BEVÖLKERUNG WERDEN  
REGE BESUCHT.**



SARAH SCHMID  
BAU- UND VERKEHRSDEPARTEMENT  
DES KANTONS BASEL-STADT

system zu sein, wobei einfach nicht mit simpel zu verwechseln war,» erinnert sie an die Anfangsphase der Leuchtturm-Planung. Um das gesetzte Ziel zu erreichen und um verschiedene Spannungsfelder zu untersuchen und bestmöglich aufein-

ander abzustimmen, wurden bereits in einer sehr frühen Projektphase umfassende thermische Simulationen erstellt.

So galt es beispielsweise, genügend Masse im Gebäude für die thermische Nachtauskühlung vorzusehen, aber den Aufwand an grauer Energie der Baumaterialien auf ein Minimum zu reduzieren. Die Wärmeversorgung erfolgt über das städtische Fernwärmenetz. Eine Lüftungsanlage versorgt die Büroräume mit dem hygienisch minimal nötigen Luftvolumenstrom. Die Zuluft ist im Winter erwärmt und im Sommer nicht gekühlt. Der sommerliche Wärmeschutz wird mit einem massvollen Einsatz an Fensterflächen sowie mit einer natürlichen Nachtauskühlung gewährleistet. Mehr als sechzig einbruch- und witterungsgeschützte Lüftungsflügel öffnen sich automatisch und lassen die kühle Nachtluft durch das Gebäude strömen. Um die Effizienz der Nachtauskühlung zu erhöhen, wird der Kamineffekt des Treppenhauses



mit einer zusätzlichen Abströmung genutzt. «Die Erfahrungen aus dem Sommer 22 zeigen, dass der sommerliche Wärmeschutz auch bei heissen Aussenlufttemperaturen und Hitzewellen eingehalten werden kann», berichtet Sarah Schmid.

Ganz allgemein stosse die Architektur des Leuchtturms auf eine gute Akzeptanz, ist zu erfahren. «Die Materialien in den Innenräumen werden als sehr behaglich und wohnlich empfunden. Das Arbeitsklima wird sehr geschätzt», versichert Sarah Schmid. Nachdem das Gleichgewicht der Nachtauskühlung sich eingependelt habe, sei das Raumklima auch an heissen Tagen angenehm. Dass die ins Konzept eingebundene Fensterlüftung individuelle Bedürfnisse «übersteuern» kann, werde gut akzeptiert. «Bei Kunden besteht ein grosses Interesse am Neubau, und oft wird mit Erstaunen zur Kenntnis genommen, dass

wir keine mechanische Kühlung haben», kann sie die Frage nach dem vom AUE erwarteten Leuchtturmeffekt beantworten.

Auch im Zusammenhang mit der Photovoltaikfassade sind die ersten Erfahrungen gut. Die Erwartungen, dass der Neubau so viel Strom erzeugt, wie es für seinen Betrieb braucht, haben sich bisher erfüllt. «Er produziert übers Jahr gesehen sogar mehr Strom, als er selbst verbraucht», kommentiert Sarah Schmid die bisherigen Erhebungen, die im Rahmen eines Monitorings erfolgen. Der an der Fassade erzeugte Strom wird allerdings ins Netz eingespeist und nicht im Gebäude in Batterien gespeichert. Die Bilanzierung ist nicht gleichbedeutend mit einer energetischen Selbstständigkeit durchs ganze Jahr.

So stellt sich denn die Frage, ob der Neubau durch seine Vorbildfunktion

auch Nachahmefeffekte zur Folge hat. Eine konkrete Antwort gibt es nicht. Immerhin lässt sich sagen, dass die auffällige Fassade wie auch die Nachtauskühlung allgemein auf reges Interesse stossen. «So erhalten wir immer wieder Anfragen von interessierten Bauherren für Besichtigungen», erzählt Sarah Schmid. «Das AUE organisiert ausserdem monatlich Führungen für die Bevölkerung, die auch noch nach zwei Jahren rege besucht werden.» Sie meint: «Das Gebäude funktioniert als Leuchtturm und gibt Anstösse für private und öffentliche Bauherren.» ■



**\*MANUEL PESTALOZZI**

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

# HARMONISCHE TRANSPARENZ

Jessenvollenweider Architekten erhielten für die Sanierung der Schulanlage Auen in Frauenfeld den Prix Acier 2021. Die Jury lobte an diesem Projekt neben der Gestaltung auch die vorbildliche Zusammenarbeit aller Baubeteiligten.

TEXT – CHRISTINA HORISBERGER\*

BILDER: JESSENVOLLENWEIDER ARCHITEKTUR AG

Gelungenes Weiterbauen in Stahl: Schulanlage Auen in Frauenfeld.



## ► EIGENES STAHLSCHELETT ENTWICKELT

Die Schulanlage Auen in Frauenfeld gilt als ein exemplarisches Beispiel der Solothurner Schule, einer damals jungen Architektengruppe, die sich radikal der modularen Stahl- und Glasarchitektur verschrieben hatte. Das Ensemble wurde 1967/68 von Alfons Barth und Hans Zaugg errichtet und umfasste drei kompakte Flachdach-Kuben, deren Stahlstruktur im Grundriss-Quadratraster von 2,1 Metern aufgebaut war. Die Metallbaufirma Tuchschmid AG hatte damals eigens für dieses spezielle Raster ein Stahlskelett entwickelt und realisiert. Dessen schlanke Stützen verschwanden hinter einer filigranen Aluminium-/Glasfassade und ermöglichten eine komplett offene Grundrissgestaltung der Unterrichts- und Nebenräume. 1991/92 realisierten die gleichen Architekten ein zweites Schulgebäude. Die Flachdachbauten wurden zudem mit einer überdachten Passage untereinander verbunden.

## UMFANGREICHE BESTANDSANALYSEN

Nicht nur das Wachsen der Schule gab 2012 den Ausschlag für eine Erweiterung und Sanierung. Auch wiesen die wegen ihrer grossen Glasfläche schlecht isolierten Gebäude nach mehr als 45 Jahren ununterbrochener Nutzung zahlreiche Mängel auf. Zudem entsprachen die Bauten nicht mehr den gesetzlichen Normen für Brandschutz, Haustechnik, Bauphysik, Schadstoffe und

Erdbebensicherheit. Aufgrund mehrfach gemachter Erfahrungen mit bereits sanierten Bauten der Solothurner Schule konnte in einer anschliessend erfolgten Machbarkeitsstudie auf Erfahrungswerte bezüglich der Möglichkeiten und Grenzen der Fassadensanierung zurückgegriffen werden. Eine Analyse von Fassadenbau- und Bau-



**ES ENTSTEHT EIN VÖLLIG NEUES ENSEMBLE, DAS DIE URSPRÜNGLICHE IDEE SO WEIT VERSTÄRKT, DASS MAN DAS GEFÜHL HAT, ES SEI SCHON IMMER SO GEWESEN.**



JURYBERICHT PRIX ACIER 2021

physik-Spezialisten zeigte auf, dass die energetische Ertüchtigung der Bestands-hüllen mittels Glasersatz die Zielvorgaben erfüllen würde und die feingliedrige Aluminiumkonstruktion auf diese Weise erhalten werden könne.

## FILIGRANES FASSADENBILD

Der 2014 erfolgte anonyme Architekturwettbewerb konnten die Basler Architekten Jessenvollenweider für sich entscheiden. Sie setzten zu den bestehenden Kuben eine neue Ost-West-Achse mit drei pavillonartigen Volumen und spannenden Zwi-

schenschneidungen. Ebenfalls als Stahltragwerk realisiert, setzen sich die lichtdurchfluteten Pavillons mit auskragendem Flachdach als Neuinterpretation vom Bestand ab. Das Tragwerk wurde hier nach aussen gelegt und die Stützen aus den Ecken gerückt. Dem Metall- und Fassadenbauunternehmen Krapf AG, verantwortlich für die konstruktiven Lösungen der Neubauten, ist es dabei gelungen, das Potenzial des Stahltragwerks in eine ausdrucksstarke Form zu bringen und zugleich die technische Machbarkeit auszuloten. Krapf war für die Primärtragkonstruktion aus lasergeschweissten Stahlprofilen, Einbauelemente in Janisol, Festelemente, Schiebetüren, Doppelflügel-Drehtüren und gebogenen Eckelemente verantwortlich.

## WIE AUS EINEM GUSS

Besonders der Einbau der beweglichen Elemente und die damit zusammenhängende Entwässerung der Fassadenkonstruktion stellte hohe Ansprüche an die Metallbauer der Krapf AG. Die Kraftübertragung der Primärtragstruktur in den Baukörper mit einer durchgehenden Entwässerungsebene wurde mit einer eigens entwickelten Sockelkonstruktion gelöst. Die ebenfalls speziell für diesen Ort entwickelten Hebeschiebetüren fügen sich nahtlos in den Fassadenraster von 2,1 Meter ein und bilden eine filigrane Einheit mit der Gesamtfassade.

Die in die tragenden Primärträger verbauten Fensterverglasungen aus Janisol-Stahlrahmen wirken wie eingesetzte



Die Sanierung der Vorhangfassaden war eine anspruchsvolle Aufgabe für die Architekten und die verantwortlichen Stahl- und Metallbauer.



Bilderrahmen. Die äusseren Abdeckungen an der Fassade aus vorgefertigten, 15 Millimeter dicken Stahlelementen mussten millimetergenau in den komplexen Grundriss eingepasst werden. Für das Auge wirken die durchgehenden Linien so, als wäre die gesamte Fassade aus einem Guss gefertigt. In Abgrenzung zu den denkmalgeschützten Bestandsbauten haben sich Jessenvollenweider entschieden – für eine klare Ablesbarkeit der Erweiterung – die Tragstruktur und abgehängten Trapezblech-Decken sowie die Fensterrahmen komplett in Weiss zu halten.

#### PRAGMATISCHER ANSATZ

Die Sanierung der Vorhangfassaden der Bestandsbauten waren ebenfalls eine anspruchsvolle Aufgabe für die Architekten und die verantwortlichen Stahl- und Metallbauer. Die Fassadenprofile konnten zwar alle wiederverwendet werden. Die energetischen Anforderungen erforderten jedoch das Einsetzen von Dreifachverglasungen. Diese Massnahmen senken heute den Energieverbrauch massgeblich und ermöglichen den Minergie-Standard für die sanierten Bauten. Da die Profile allerdings

verstärkt werden mussten, wurden die «offenen» Ecken mit einer abgerundeten Verglasung ausgefacht.

Da einige originale Bauteile entfernt werden mussten, konnten die Anforderungen des denkmalpflegerischen Gutachtens zwar nur teilweise erfüllt werden. Die Charakteristik der architektonischen Zeitzeugen lebt aber durch die sorgfältige Fassadensanierung und neuartige Interpretation der Stahlstruktur für die Pavillonbauten als architektonisches Gesamtkunstwerk weiter. ■



#### \*CHRISTINA HORISBERGER

Die Autorin ist Mitarbeiterin der Redaktions- und Kommunikationsagentur Concept-B in Zürich.

ANZEIGE

# Rechnungswesen für Immobilien

www.huwiler.swiss

# Huwiler

# SPORTJUWEL AM ZUGERSEE

In Cham, in der Nähe des Flüsschens Lorze, entsteht derzeit mit dem «Lorzenpark» ein neues Stadtquartier. Bereits Realität ist das OYM (On Your Marks), ein modernes Kompetenzzentrum für Athletik und Forschung.

TEXT – NICOLA SCHRÖDER\*



Die hohen Ansprüche des neuen Athletikzentrums OYM spiegeln sich auch im Gebäude der Lüscher Architekten AG wider.

BILDER:  
REGINE GIESECKE

## ▶ HOCHSPEZIALISIERTE ATHLETIK- INFRASTRUKTUR

Eine Eishalle, eine Dreifachturnhalle, vier Sprintstrecken mit einer Länge von 80 Metern, 3000 Quadratmeter Athletiktrainingsflächen, 25 Doppelzimmer und zusätzliche Bereiche für das breite Angebot aus Forschung, Health Management und Ernährung – das OYM («On Your Marks») bietet Athleten auf insgesamt acht Stockwerken eine hochspezialisierte Athletikinfrastruktur, die ihresgleichen sucht. Das Bauwerk soll ein Geschenk sein vom Sportvisionär Dr. Strebel an Top-Sportler mit Zukunft, an heutige und an künftige Talente. Lüscher Architekten aus Zürich entwarfen dafür einen Komplex, der auch technisch noch nie dagewesene Facetten zeigt. So wurde in vielen Bereichen neues Terrain betreten, was bei der Planung wie bei der Umsetzung auch ausserordentliche Leistungen von allen Beteiligten erforderte.

## TRAINING, WISSENSCHAFT UND AUSBILDUNG

Die ausführenden Planer der Axess Architekten AG in Cham realisierten einen Bau, in dessen Herzstück Athletiktraining, Forschung und Rehabilitation sportartunabhängig eine Einheit bilden. Die räumlichen Voraussetzungen dafür sind im Wesentlichen im dritten und vierten von fünf Obergeschossen angelegt. Darunter befinden sich die spezifischen Trainingsflächen. In der Eishalle trainieren unter anderem die Hockey-

“  
**ES IST LEICHT  
ERKENNBAR,  
DASS DIE  
ARCHITEKTUR  
AUCH AUF  
INSPIRATION  
AUSGELEGT  
IST.**  
”

spieler des EVZ. Doch auch für internationale Gäste ist vorgesorgt: Das Eisfeld im europäischen Mass lässt sich mittels einer Hydraulik auf das nordamerikanische Mass anpassen – eine Weltneuheit. Auch die Dreifachturnhalle ist flexibel ausgelegt für die unterschiedlichsten Gäste. Der Hallenboden aus Glas lässt sich je nach Sportart durch LEDs mit den notwendigen Linien bespielen. Eine lange Sprintrampe ermöglicht ein intensives Steigungstraining. Und in den weiteren Trainingsbereichen stehen rund 300 Geräte für gezieltes Kraft- und Ausdauertraining bereit.

Um diese grosszügigen Trainingsbereiche herum reihen sich die weiteren Nutzungen. Ein Collegebereich ist integriert, in dem Aus- und Weiterbildung angeboten werden, und auch grössere Präsentationen und Veranstaltungen sind möglich. Dafür steht ein geräumiges Auditorium mit 170 Sitzplätzen zur Verfügung. Es bietet eine Bühne für Vorträge, Konferenzen oder auch Konzerte. Längs der Lorzenparkstrasse befinden sich Zimmer für die Athleten, die unter anderem für Trainingscamps genutzt werden können. Vervollständigt wird das Angebot durch eine begrünte Cafeteria, in der sich Sportler und Gäste sportgerecht verpflegen und erholen können. Die verschiedenen Stockwerke und Bereiche des Gebäudes sind durch drei kunstvoll ineinander verwobene, grosszügige Treppenhäuser miteinander verbunden. Diese leiten die Besucher und Athleten gezielt zu ihren Bereichen.



## ROBUST GESTALTETE TRANSPARENZ

Es ist leicht erkennbar, dass die Architektur auch auf Inspiration ausgelegt ist. Das Äussere des Baus ist geprägt von einer Fassade aus feuerverzinktem Stahl und Glas, in der sich Lichtreflexe und die Farben der Umgebung spiegeln. Das gibt dem Bau etwas Lebendiges. Farbige Storen unterstreichen das lebhaftes Bild.

Auch im Innenbereich ist die Materialisierung neben Beton, Holz und Stahl von viel Glas bestimmt. Transparente Wände machen die Leistungen gegenseitig erlebbar. Festverglasungen und Türen aus Stahlprofilen erfüllen in diesem Kontext optimal den Anspruch, optische und funktionale Höchstleistungen zusammenzubringen. Sie bieten zudem Sicherheit durch geprüften Brandschutz.

Die weitere Innengestaltung des OYM ist ebenfalls auf eine aktive und individuelle Nutzung ausgelegt. Schallabsorbierende Elemente aus Holz und Gipswände unterstützen die sportliche, wissenschaftliche und disziplinenübergreifende Nutzung sowohl visuell wie auch funktional. In Verbindung mit den farbigen Sportbelägen, stylischen Möbeln und gezielter Begrünung ist ein freundliches und modernes Zentrum für zielorientierte junge Menschen und ihre sportliche Leidenschaft entstanden.



**\*NICOLA SCHRÖDER**

Die Autorin für Kunst, Architektur und Wohnen ist Mitarbeiterin des Redaktionsbüros Konzept-B.

ANZEIGE

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

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

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

# VIEL TAGESLICHT UND GUTE AKUSTIK

Auf 70 000 qm entsteht das internationale Kompetenzzentrum für Industrie 4.0 Uptown Basel. Sieben der Gebäude des Industriearials werden nach SNBS-Hochbau zertifiziert. Das erste Gebäude hat bereits die Auszeichnung Gold erhalten. TEXT – ANGELA BIRCHLER\*



Einladende Dachterrasse mit viel regionalem Grün.

BILD: FANKHAUSER AREALENTWICKLUNG AG

## ► GESAMTEN LEBENSZYKLUS BETRACHTEN

Der SNBS-Hochbau (Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz) ist ein übergreifendes Konzept für das nachhaltige Bauen und Erneuern in der Schweiz. Er deckt das Gebäude sowie sein unmittelbares Umfeld ab. Der Standard ermöglicht es, die Bedürfnisse von Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt umfassend in Planung, Bau und Betrieb miteinzubeziehen. Voraussetzung hierfür ist die Sicht auf den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie.

Verschiedene institutionelle, private und öffentliche Bauherrschaften nutzen den SNBS-Hochbau und seine Arbeitsinstrumente für die strategische Planung von grösseren Projekten. Mit einer Zertifizierung können sie sich ihre Leistungen im nachhaltigen Bauen von unabhängiger Seite bestätigen lassen. Zertifiziert werden können die Nutzungsarten Wohnen, Verwaltung und Bildungsbauten – sowohl für Neubauten als auch für Erneuerungen. Mischnutzungen mit zusätzlichen Nutzungen im Erdgeschoss sind ebenfalls möglich.

## WIESO SNBS-HOCHBAU?

Der SNBS-Hochbau baut auf Bestehendem auf und bezieht die gängigen Schweizer Normen und Richtlinien ein. Er orientiert sich an der Schweizer Baukultur und entlang der SIA-Phasen. Die Nutzung, Wirtschaftlichkeit und Umweltfreundlichkeit betrachtet er integriert, vom Standortentscheid über die Projektentwicklung bis hin zum Bauprozess und bezieht den Kontext eines Gebäudes bei der Beurteilung konsequent in die Betrachtung ein. Auch der baukulturellen und architektonischen Qualität misst er zentrale Bedeutung bei und ist ziel- und wirkungsorientiert aufgebaut. Schliesslich lässt er der Bauherrschaft, den Architekten und Fachplanern Freiraum bei der Erfüllung der Anforderungen und damit bei der Gestaltung des Bauwerks.

«Anerkannte Gebäudestandards sind heute unerlässlich», so Arealentwickler Hans-Jörg Fankhauser. Uptown Basel hat sich für den SNBS-Hochbau entschieden, weil dieser international anerkannt ist und eine unabhängige Qualitätssicherung

sowie effektive Gebäudeprüfung bietet. Dies ermöglicht eine solide Grundlage für Uptown Basel, um Nachhaltigkeitsziele erfolgreich umzusetzen.

## GUTE RAUMAKUSTIK UND REGIONALE WERTSCHÖPFUNG

Was jede Besucherin gleich in Ferienstimmung versetzt, ist tatsächlich viel mehr als eine schöne Dachterrasse: Es ist ein Naturraum mit einheimischen Pflanzen mitten im Industrie-Areal, der einen Bezug schafft zum Aussenraum und das Ökosystem unterstützt. Als Erholungsbereich fördert er zudem die soziale Durchmischung im Gebäude. Ein Teil kann auch von der Öffentlichkeit für Anlässe genutzt werden. Ein grosser Bereich kann aber nicht betreten werden und ist Natur pur. Auch im Innenraum wurde hohen Wert auf die Fauna gelegt. So wurde ein Pflanzenkonzept zur Verbesserung der Luftqualität in den Büroräumlichkeiten umgesetzt. Im Indikator 306.1 Flora und Fauna werden Naturwerte wie zum Beispiel Artenvielfalt beurteilt, und zwar sowohl in der Umgebung als auch

auf den Dach- und Fassadenflächen. Dies geschieht mit dem Ziel, auch im Sinne des Klimawandels, weitere Lebensräume für einheimische Flora und Fauna zu schaffen.

Eine gute Arbeitsumgebung zeichnet sich einerseits durch optimale Tageslichtverhältnisse und andererseits durch eine kluge Raumakustik aus. Beides wurde im Uptown Basel vorbildlich umgesetzt. Durch die Lichthöfe im Gebäudeinnern werden auch tief innenliegende Gebäudebereiche bestens mit Tageslicht versorgt. Eine sehr gute Raumakustik wurde durch mehrere unterschiedliche, individuell auf die jeweilige Nutzung angepasste Massnahmen ausgewählt. In Büroräumlichkeiten dämmen Stellwände und Deckenlösungen den Schall der Mitarbeitenden, in Sitzungszimmern sind es vor allem Wandbeläge und Deckenlösungen, die für eine gute Raumakustik sorgen. Teppichböden vermindern den Trittschall. All diese Akustikelemente wurden perfekt auf die Gebäudeelemente abgestimmt.

Die Tatsache, dass 95% der Auftragnehmer des Projektes innerhalb von 50 Kilometern ansässig sind und sagenhafte 85%, wenn wir einen Radius von 20 Kilometern betrachten, zeigt den hohen Stellenwert der regionalen Wertschöpfung beim SNBS-Hochbau. Zudem ist Uptown Basel Pionier, wenn es um das Angebot an Elektro-Ladestationen für Personenwagen geht und bietet sogar eine eigene Fahrzeugflotte an, die geeignet für bidirektionales Laden ist. Zudem gibt es attraktive Elektro-Velo-Lademöglichkeiten.

## FÜR MENSCH UND UMWELT

Das Areal vereint Büroräume und auch Produktion. Mit der Note 6 hat das Projekt unter anderem bei der «Nutzungsflexibilität» und beim «Umweltschonenden Betrieb» (Energiemonitoring, Abfallentsorgung) Höchstwerte erhalten. Die Nachhaltigkeit der Nutzungsflexibilität hat sich bereits unter Beweis gestellt. So hat es bei einem Mieterwechsel eine Zwischennutzung durch Dritte ermöglicht. Die Nutzung einer vorhandenen bebauten Fläche bedeutet – vielleicht nicht in jedem Einzelfall, aber grundsätzlich und mit Sicht auf den gesamten Lebenszyklus – weniger Leerstand, weniger Abriss und Neubau. Zudem ermöglicht es auch finanziellen Ertrag trotz wechselnder Bedürfnisse. Zusammen mit der aussergewöhnlichen Dachterrasse und der optimalen Raumakustik ergibt Uptown Basel eine runde und stimmige Sache für Mensch und Umwelt.

## NEU AB HERBST 2023: DAS SNBS-AREAL

Aus dem bisherigen 2000-Watt-Areal sind das Minergie-Areal und das SNBS-Areal entstanden. Der SNBS-Standard eignet sich für grössere Areale ab 10 000 qm Energiebezugsfläche. Auf dem Areal müssen sich mindestens zwei verschiedene Nutzungen und ein mindestens teilweise öffentlich genutzter Freiraum befinden. Eine Zertifizierung einzelner Gebäude ist nicht nötig, kann aber zusätzlich vereinfacht erreicht werden. Der Standard eignet

sich für Areale in Entwicklung, in Transformation oder im Betrieb.

SNBS-Areal ist ebenfalls zertifizierbar. Anders als beim SNBS-Hochbau gibt es aber keine abgestuften Zertifizierungslevels (Silber, Gold oder Platin). Die Gesamtanforderung orientiert sich am Level Gold von SNBS-Hochbau, denn die Durchschnittsnote muss mindestens eine Fünf erreichen. Im Entwicklungsprozess von Arealen müssen die Weichen bereits in einer frühen Planungsphase richtig gestellt und einige Schlüsselentscheide getroffen werden. Deshalb erfolgt die provisorische Zertifizierung am Ende der SIA-Phase 2 (Vorstudien). Wichtige Dokumente dafür sind Zielvereinbarungen, Studien, die Dokumentation des Auswahlverfahrens und Pflichtenhefte. Für die definitive Zertifizierung werden die meisten Angaben im Planungs- und Bauprozess nur noch verifiziert. Wenige Angaben werden aber bei dieser Zertifizierung initial überprüft. ■



### \*ANGELA BIRCHLER

Die Autorin, Lebensmittelingenieurin ETH Zürich und Baubiologin IBN, ist seit 2022 Projektleiterin SNBS bei Minergie.

ANZEIGE



Eine Weiterbildung in die Immobilienbranche?  
Bei uns finden Sie den passenden Lehrgang.

Weitere Informationen unter [svit-bildung.ch](https://svit-bildung.ch)

SVIT  
ZÜRICH

# LADEINFRASTRUKTUR IM STOCKWERKEIGENTUM

Stockwerkeigentümer- und Miteigentümergeinschaften spielen für den Ausbau der Ladeinfrastruktur von Elektrofahrzeugen eine entscheidende Rolle. Ein neuer Leitfaden zeigt, wie die Gemeinschaften rechtssichere Beschlüsse fällen. **TEXT – IVO CATHOMEN\***

Bei der Grundinstallation einer intelligenten und ausbaufähigen Ladeanlage besteht ein geringes Risiko einer veralteten Ladeinfrastruktur aufgrund von technologischem Fortschritt.

BILD: AMAG



## ► MOBILITÄT WIRD ELEKTRISCH

Von Jahr zu Jahr werden mehr Elektroautos verkauft. Bereits heute kann jedes vierte verkaufte Auto wiederaufgeladen werden. Aktuelle Prognosen gehen davon aus, dass sich Elektroautos in der Schweiz in den nächsten Jahren breit durchsetzen werden und bereits im Jahr 2025 jedes zweite verkaufte Auto über eine Lademöglichkeit verfügt.

Damit nimmt auch die Nachfrage nach Lademöglichkeiten zu. Erfahrungsgemäss wollen Besitzer ihre Elektroautos am liebsten dort laden, wo die Fahrzeuge lange stehen: zu Hause und am Arbeitsplatz. Damit stellen sich viele Fragen rund um die Nachrüstung von Einstellhallen in Miet- und Stockwerkeigentümerliegenschaften. Zu Mietliegenschaften ist im Sommer von Swiss eMobility ein Leitfaden erschienen. Nun folgt ein solcher für Stockwerkeigentümer- bzw. Miteigentümergeinschaften. Für Vermieter und Stockwerkeigentümer ist die Nachrüstung zunehmend auch ein Aspekt der Vermietbarkeit bzw. Wiederverkäuflichkeit.

Die Praxis zeigt, dass sich Stockwerkeigentümer- und Miteigentümergeinschaften (MEG) und deren Verwaltungen in der Entscheidungsfindung und Umsetzung rund um die Ladeinfrastruktur regelmässig schwertun. Die grösste Komplexität liegt in der Antragsvorbereitung und Beschlussfassung.

Basierend auf den bestehenden Instrumenten von SVIT Schweiz und HEV Schweiz haben Experten von

Bund, Verbänden und Fachstellen darum einen umfassenden Leitfaden erarbeitet, der sowohl technische, vor allem aber rechtliche Aspekte solcher Investitionsprojekte abdeckt.

## VORABKLÄRUNG

Der Leitfaden geht von insgesamt vier Phasen des Investitionsvorhabens aus: Vorabklärung, Antragstellung/Beschlussfassung, Planung/Umsetzung und Betrieb/Unterhalt.

Geht bei der Verwaltung eine Anfrage für die Erstellung einer Ladestation ein, kann auf Beschluss der MEG die Verwaltung, die antragstellende Person oder eine «Arbeitsgruppe eMobilität», bestehend aus mehreren Miteigentümern, mit der Durchführung der Vorbereitungsarbeiten beauftragt werden. Diese beinhalten alle notwendigen Vorabklärungen bis zur Antragstellung an die Versammlung. Die Ermächtigung zur Durchführung der Vorbereitungsarbeiten benötigt in der Regel einen einfachen Mehrheitsbeschluss. Die Vorabklärungen umfassen einerseits die Bedürfnisabklärung bei den Miteigentümern, andererseits die technischen Abklärungen der Machbarkeit, die Klärung der Erschliessungs- und Bereitstellungsvarianten und die Kostenabklärungen durch verbindliche Offerten.

## ANTRAGSTELLUNG/BESCHLUSSFASSUNG

Die Versammlung der MEG stimmt auf der Grundlage der Ergebnisse der Vorabklärungen über die

“  
**RECHTS-  
SICHERHEIT  
IST MATCH-  
ENTSCHEI-  
DEND.**  
“

Anträge ab. Im Leitfaden werden Musteranträge zur Verfügung gestellt, die in aller Regel einfach auf die jeweilige Situation der Gemeinschaft angepasst werden können. Es kann zudem sinnvoll sein, für die Versammlung eine Fachperson für die Beantwortung von Fragen beizuziehen. Für eine Zustimmung wird – ohne Vorliegen anderer Regelungen der Quoren – die Mehrheit der Miteigentümer, die zugleich den grösseren Teil der Sache vertritt (Mehrheit nach Wertquoten), benötigt.

#### PLANUNG/UMSETZUNG

Die Umsetzung wird gemäss den Beschlüssen der MEG geplant und durchgeführt. Wenn so beschlossen, wird die Nutzungs- und Verwaltungsordnung gemäss den Beschlüssen der MEG ergänzt/angepasst und im Grundbuch angemerkt. Die Installation bis und mit Schlusskontrolle sowie der Sicherheitsnachweis werden von Fachpersonen durchgeführt. Anschliessend werden die Zugangs- und Abrechnungssysteme konfiguriert. Sämtliche Informationen, wie auch allfällige Zugangsmittel für die Nutzung der Ladestationen, werden der Eigentümerschaft übergeben.

#### BETRIEB/UNTERHALT

Nach Inbetriebnahme der Ladeinfrastruktur fallen verschiedene Bewirtschaftungsaufgaben für Betrieb, Unterhalt und Erneuerung der Anlage an. Diese können intern durch die MEG (respektive die Verwaltung), durch einzelne Miteigentümer oder extern durch Dienstleistungsanbieter erbracht werden. Dabei handelt es sich z. B. um die Abrechnung der Verbräuche, Wartung, das Vorgehen bei einer Störung oder bei der nachträglichen Installation von zusätzlichen Ladestationen. Es empfiehlt sich, die Bestimmungen und Verantwortlichkeiten für den Betrieb, den Unterhalt und die Installation von weiteren Ladestationen zu dokumentieren.

#### FINANZIERUNG ALS KRUX

Nicht selten scheitern Investitionsprojekte in die Ladeinfrastruktur an der fehlenden Finanzierungsbereitschaft, vor allem von Miteigentümern, die kein Elektrofahrzeug anschaffen möchten. Der Leitfaden zeigt verschiedene Varianten der Bereitstellung von Grundinstallation und Ladestationen auf, wobei die Grundinstallation in der Regel und auch sinnvollerweise durch die MEG erstellt wird. Scheitert dies am Quorum, so besteht die Möglichkeit via Vorfinanzierung durch einen oder mehrere Miteigentümer oder das Outsourcing der gesamten Installation an einen Contractor.

Die Finanzierung aus dem Erneuerungsfonds der Gemeinschaft ist grundsätzlich möglich, sofern das Reglement dies zulässt. Steuerliche Folgen sollten im Vorfeld aber abgeklärt werden. ■



DER LEITFADEN «LADEINFRASTRUKTUR IM STOCKWERKEIGENTUM – EIN LEITFADEN FÜR EIGENTÜMERSCHAFTEN UND VERWALTUNGEN» WURDE DURCH SWISS EMOBILITY, SVIT UND HEV SCHWEIZ MIT UNTERSTÜTZUNG VON ENERGIESCHWEIZ UNTER BEZUG EINER BREIT ABGESTÜTZTEN EXPERTENGRUPPE VON BUND, VERBÄNDEN UND FACHSTELLEN IM RAHMEN DER ROADMAP ELEKTROMOBILITÄT 2025 ERARBEITET. ER STEHT UNTER [WWW.LADEN-PUNKT.CH](http://WWW.LADEN-PUNKT.CH) KOSTENLOS ZUR VERFÜGUNG.



**\*IVO CATHOMEN**

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

ANZEIGE



Einen Quereinstieg in die Immobilienbranche?  
Bei uns finden Sie den passenden Lehrgang.

Weitere Informationen unter [svit-bildung.ch](http://svit-bildung.ch)

SVIT  
ZÜRICH

# Hausbau Energie Messe

bautrends.ch

# Energy Future Days

>>> energie-cluster.ch

Schweizer Informationstage  
für Bauen, Sanieren,  
Wohnen und Energie

Messe, Vorträge, Beratung für Private und Profis

23. – 26.11.2023 | **BERNEXPO**



**EINTRITT**

Mit IMMOBILIA  
gratis an die Messe



# Ja, ich will. Sanieren für die Zukunft.



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



# WÄRMEPUMPEN SEIT 25 JAHREN MIT GÜTESIEGEL

Die Qualität von Wärmepumpen, Erdwärmesonden, Heizungsinstallationen und Dienstleistungen stand für die Fachvereinigung Wärmepumpen Schweiz (FWS) und ihre Mitglieder seit ihrer Gründung 1993 im Fokus. Bereits 1998 unterstrich man dieses Anliegen mit der Inkraftsetzung des ersten Gütesiegel-Reglements. Bis heute hat sich die Technologie rund um die Wärmepumpe, aber auch ihr Qualitätsausweis, ständig weiterentwickelt.



Mit der Annahme der Vorlage «Bundesgesetz über die Ziele im Klimaschutz, die Innovation und die Stärkung der Energiesicherheit» am 18.6.23 hat sich das Schweizer Stimmvolk für die Erreichung der Klimaneutralität bis 2050 sowie das sogenannte Netto-null-Ziel sowie entsprechende Zwischenziele ausgesprochen. Auf erneuerbare Energien umzusatteln, insbesondere beim Heizen, ist dabei unverzichtbar. «Die richtige Qualität bei Produkten und beim Fachhandwerk rückt damit in der Wärmepumpen-Branche noch mehr in den Fokus», ist Stephan Peterhans, Geschäftsführer bei der FWS, überzeugt.

## Qualität schafft Vertrauen

Unzählige Vorschriften und Auflagen machen das Bauen in der heutigen Zeit herausfordernd. Auftraggeber brauchen eine grosse Übersicht und viel Vertrauen in Fachpersonen und Angebote. Ein Label oder Zertifikat hilft Endkonsumenten bei der Beurteilung und Vergleichbarkeit von Produkten und unterstützt entsprechend den Entscheidungsprozess. Mit einem Gütesiegel wird bestätigt, dass ein Gerät von offizieller Stelle und unabhängig geprüft wurde. Es bescheinigt ihm die Merkmale, welche in seinem Zusammenhang für unerlässlich erachtet werden und die Erledigung seines Bestimmungszweckes in vorgegebener Weise. Dies in Bezug auf Technik, Effizienz oder Design. Kurzum, ein Gütesiegel bestätigt Qualität und schafft damit das so wichtige Vertrauen.



### «Das Gütesiegel ist ein wichtiger Qualitätsausweis für Wärmepumpen»,

bestätigt Stephan Peterhans, Geschäftsführer der Fachvereinigung Wärmepumpen Schweiz.

## Energieeffizienz und Betriebssicherheit

Für die Wärmepumpe sind Energieeffizienz und die Betriebssicherheit qualitätsbestimmende Merkmale. Entsprechend zeichnen sich gute Geräte durch Zuverlässigkeit und Langlebigkeit aus. Beim Hauseigentümer-Verband spricht man bei Wärmepumpen von einer Lebensdauer von 20 Jahren, bei Erdwärmesonden schreibt die SIA-Norm mindestens 50 Jahre vor. Die Investition in eine Heizungsanlage muss über diesen Lebenszyklus betrachtet werden.

Ein Wärmesystem soll ohne ständige Aufsicht verlässlich die eingestellte Temperatur halten können. Ausserdem müssen Anpassungen der Einstellungen mittels einfacher Bedienung auch von der Endkundschaft vorgenommen werden können, ohne dass der Fachmann jedes Mal vor Ort kommen muss.

Wenn Wärmepumpen mit möglichst wenig elektrischer Antriebsenergie möglichst viel Wärme produzieren, sind sie energieeffizient. Das hat auch tiefere Betriebskosten zur Folge und ist deshalb doppelt nachhaltig. Denn Ressourcenschonung ist in der heutigen Zeit nicht nur finanziell gesehen ein gewichtiges Argument, sondern insbesondere auch hinsichtlich des Energieverbrauchs.

## Internationale Richtlinien, nationaler Vollzug

Basierend auf aktuellen europäischen Prüfnormen werden bei allen Bauarten von elektrisch angetriebenen und in Serie hergestellten Wärmepumpen bis 400 kW unabhängige Messungen von Effizienz, Schallemissionen, Einsatzgrenzen und Sicherheitseinrichtungen durchgeführt. Zusätzlich zum Produkt zeichnet das Gütesiegel auch immer die Lieferfirma aus und ist daher jeweils an einen bestimmten Lieferanten in einem bestimmten Land gebunden.

Das von den nationalen Verbänden vergebene Gütesiegel für Raumheizungs-Wärmepumpen und Wärmepumpenboiler, resp. Wärmepumpen-Warmwasserbereiter wendet international einheitliche Bemessungskriterien an. Mit dem Qualitätsausweis wird Konsumenten nicht nur das Auswahlverfahren erleichtert. Gleichzeitig sichern sie ihre Investition in die Heizungsanlage ab, wenn sie ein unabhängig geprüftes und zertifiziertes Produkt verbauen lassen.

In der Schweiz ist die Fachvereinigung Wärmepumpen Schweiz FWS die vom Bund und den Kantonen anerkannte und verantwortliche Vergabestelle. Hierzulande zertifizierte Produkte werden auf der Webseite der FWS unter Qualitätssicherung aufgeführt. [www.fws.ch](http://www.fws.ch)

## WEITERE INFORMATIONEN

Fachvereinigung  
Wärmepumpen Schweiz FWS  
Steinerstrasse 37, 3006 Bern  
Tel. 031 350 40 65  
[info@fws.ch](mailto:info@fws.ch)



# LEISTUNGSKULTUR VERLANGT EXPERTISE

Der Immobilienmarkt wandelt sich. Und mit ihm wandelt sich der Anspruch an den Makler-Beruf, nicht aber der entscheidende Erfolgsfaktor: die Expertise. Es ist mehr fachliche Beratung gefragt denn je.

TEXT – Ruedi Tanner\*



Von Marktforschung über Bautechnik, Bewertung und Finanzierung bis zu rechtlichem Wissen: Der Beruf einer qualifizierten Maklerin verlangt ausgewiesene Fähigkeiten in verschiedenen Bereichen.

BILD: ZVG

## ► EXPERTISE, EXPERTISE, EXPERTISE

Ist es die Digitalisierung? Sind es Onlineplattformen? Sind es die Eco-System-Konstrukte der Finanzdienstleister rund ums Wohnen? Ist es KI? Ist es jetzt die Zinswende? Oder die Inflation und die damit verbundenen Kostenzunahmen? Welches ist der grösste Einflussfaktor auf das Berufsbild der Immobilienmaklerin und des Immobilienmaklers? Es ist: die Expertise! Der oft unüberschaubare Immobilienmarkt braucht mehr fachliche Beratung denn je.

Die Boomjahre haben im kaum geschützten Immobilienmarkt eine Komfortzone geschaffen, in der sich Fixpreis- und Discountanbieter

mit wenig Kenntnissen und vielen Versprechen breitmachen konnten. Doch spätestens mit dem laufenden Wandel vom Verkäufer- zum Käufermarkt verändert sich auch der Anspruch an das ungeschützte Berufsbild Immobilienmakler. Es sind nicht Softwarelösungen und neue Technologien, die das Berufsbild weiterbringen, sondern eine innovative Branchenkultur. Dabei liegt die Betonung auf «innovativ», «Branche» und «Kultur».

## EFFIZIENZ UND KUNDENPFLEGE

Das Nutzen von digitalen Tools, der Einsatz von KI, die Präsenz auf Plattformen, der Umgang mit den neuen Zins- und Inflationsrealitäten: Das

gehört zur Expertise einer qualifizierten Immobilienmaklerin, eines qualifizierten Immobilienmaklers. Als Profis wissen sie, was sie wann wie einsetzen müssen, um höchste Effizienz in der Abarbeitung zu erzielen und gleichzeitig höchste Präsenz in der Kundenpflege zu schaffen.

Heute sind sowohl Immobilienverkäufer als auch -käufer mit der Fülle an digitalen Angeboten überfordert. Und sie erfahren, dass allein online auch nicht billiger ist, selbst wenn provisionsfrei draufsteht. Glücksrittertum, das ist die Erkenntnis aus den letzten Jahren, bringt keine nachhaltige Innovation. Nachhaltige Innovation ist meist das Resultat von bewusster Evolution, also

von laufender, marktgerechter Entwicklung. Auch darum trennt sich im Markt gerade die Spreu vom Weizen.

## KOMPLEXER BERUF

Der Beruf eines qualifizierten Maklers ist komplex. Die notwendigen Fähigkeiten verlangen Vor- und Ausbildungen in verschiedenen Bereichen. Entscheidend ist die uneingeschränkte Bereitschaft, in verschiedenen Sparten vertiefte Kenntnisse und ausgewiesene Fähigkeiten zu erlangen. Und sich laufend weiterzubilden. Das Makler-Berufsbild erfordert fundierte Kenntnisse in der Marktforschung und umfangreiches Wissen über die verschiedensten Bereiche der Immobilienwirtschaft sowie

Freude und Geschick im Umgang mit Menschen. Es sind das die Grundpfeiler der Immobilienvermarktung als Branche. Es sind nicht die Grundkompetenzen in unserer Branche, die sich wandeln, sondern es sind die Anforderungen, die sich verändern. Makler zeichnen sich zudem dadurch aus, dass sie sich laufend auf künftige Entwicklungen vorbereiten. Denn für sie sind immer der Erfolg und damit die Zufriedenheit der Kunden das Mass der Dinge.

#### QUALIFIZIERTE BERATUNGSKOMPETENZ

Die Fähigkeit, künftige Entwicklungen früh zu erkennen, und zum einen bedarfsgerecht darauf zu reagieren und zum anderen diese zielführend zu beeinflussen: Diese Fähigkeit entspringt einer Kultur, die auf Beratungskompetenz setzt. Einer Kultur, die qualifizierte Makler konsequent und anhaltend vertreten. Eine Kultur, die von der Bedeutung der Qualität in der Beratung, von der Wichtigkeit von Aus- und Weiterbildungen in den Fachbereichen und von der Fairness im

Lohnmodell überzeugt ist. Denn entscheidend in der Immobilienvermarktung bleiben die Menschen, weil für eine hochwertige Dienstleistung wie die effiziente, zielführende Immobilienvermarktung der Mensch nicht ersetzbar ist. Und weil ein Immobiliengeschäft am Ende des Tages immer ein People's Business bleibt. Diese Kultur hat auf lange Sicht auch die Kraft,

Qualitätsstandards zu etablieren und moralisch-ethische Grundsätze als zentrale Eckpfeiler für eine seriöse und qualitativ hochstehende Maklerarbeit durchzusetzen. ■



\*RUEDI TANNER

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

ANZEIGE



## Weiterbilden. Weiterkommen. Immobilien- management

Immobilienbewertung | Projektentwicklung  
Finanz- und Baurecht | Portfoliomanagement  
Marktentwicklung | Immobilienstrategie

Nächster Online-  
Infoanlass:  
**8. November**



[ost.ch/wb-immobilienmanagement](https://ost.ch/wb-immobilienmanagement)

# STRATEGIE UND BERATUNG

Die beruflichen Schwerpunkte für Immobilien-treuhänder liegen in der Betriebswirt-schaft, im Unternehmensmarketing und in der Personalführung. Gleichzeitig sind sie aber auch Allrounder in der Verwaltung, im An- und Verkauf von Immobilien und über-nehmen Führungsaufgaben im bautechni-schen Bereich. TEXT – RAFFAEL WEHRLI\*



Die Treuhand ist eine Übertragung der Rechtsmacht und will daher mit höchster Sorgfalt ausgeführt werden.  
BILD: 123RF.COM

## ► GENERALISTEN

Ein breites Fachwissen im betriebswirtschaftlichen Bereich wie auch im Immobilienbereich zeichnet also diese Berufsgruppe aus. Das zeigt sich auch in den Zulassungsbedingungen der Schweizerischen Fachprüfungskommission, welche unter anderem einen bereits abgeschlossenen Fachausweis in der Immobilienwirtschaft oder einen Abschluss einer höheren Fachschule voraussetzt. Man muss also schon eine ausgeprägte Wissensbasis mitbringen und auf diese aufbauen können. Immobilien-treuhänder sind erfahrene Personen, welche ein Unternehmen oder eine Abteilung führen, vermarkten und weiterentwickeln können. Dies setzt unter anderem die Fähigkeit voraus, Immobilienportfolios korrekt zu interpretieren und diese mit systematischen Prozessen zu planen und zu steuern. Ebenso übernimmt man Verantwortung für die strategische und

operative Verwaltung von Immobilien, indem man unter Beizug von Ertrags- und Kostenrechnungen, Steuererklärungen und Versicherungsunterlagen die notwendigen Mittel und Ressourcen von strategischen Zielen ermittelt.

## STRATEGISCHES VORGEHEN

Sobald man strategische Ziele anspricht, geht man auch in den Bereich des Projektmanagements. Ein definierter, anzustrebender Wert in der Zukunft kann nur erreicht werden, wenn bis dahin alles nach bestimmten Vorgaben abläuft und umgesetzt wird, wozu einem das Projektieren dienlich ist. Mit der Projektplanung wird ein langwieriger und komplexer Prozess in Teilabschnitte aufgeteilt, welche zu bestimmten Zeitpunkten erreicht sein müssen. Die Immobilien-treuhand beschäftigt sich daher auch mit diesem Bereich, angefangen beim Ankauf einer

Immobilie und deren Vermarktung, Unterhalt und Evaluation von Entwicklungsmöglichkeiten bis hin zur entsprechenden Wirtschaftlichkeitsberechnung.

## DER FACHAUSWEIS

Um die höhere Fachprüfung eidg. dipl. Immobilien-treuhänder zu erlangen, absolvieren Kandidierende eine Ausbildung, während der sie unter anderem in Recht, Personalwirtschaft, Portfolio- und Projektmanagement, rechtlicher Führung und Unternehmensmarketing geschult werden. Anschliessend an den Lehrgang folgt die eidgenössische Prüfung, an welcher das erlangte Wissen schriftlich und mündlich abgefragt wird. Durchgeführt wird die eidgenössische Prüfung von der Schweizerischen Fachprüfungskommission Immobilienwirtschaft, welche auch die Lernziele und die Zulassungsbedingungen zur Prüfung bestimmt.

## AUSBILDUNG AN DER SVIT SCHOOL

Sie haben bereits einen Fachausweis in der Immobilienbranche und wollen die nächste Stufe angehen? Dann hat die SVIT School AG mit dem Vorbereitungslehrgang zur HFP Immobilien-treuhand 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 HFP Immobilien-treuhand bei der SVIT School AG ist für Januar 2024 geplant, mit Durchführungen an unseren Standorten in Bern, Luzern und Zürich (Greencity). Ausführliche Informationen und die Anmelde-möglichkeit 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.

## PRÜFUNGSSESSION DER IMMOBILIEN- TREUHÄNDER 2023

### GROSSES NOTEN- SPEKTRUM



Rund hundert Personen sind an die höhere Fachprüfung in Immobilientreuhand im August zu den schriftlichen Prüfungen angetreten. Nebst herausfordernden Prüfungsfragen sorgte auch das letzte Sommerhoch für schweisstreibende Momente. An diese drei intensiven Tage reihten sich in der Folgeweche die mündlichen Prüfungsteile. Nebst den beiden mündlichen Fächern Immobilientreuhand und Unternehmensführung

mussten sich die Teilnehmenden auch beim Kolloquium der Diplomarbeit behaupten. Über 200 Experten korrigierten im Anschluss die zahlreichen Prüfungsarbeiten der Teilnehmenden. Freud und Leid lag auch dieses Jahr nah beieinander, denn das Notenspektrum deckte von 1,5 bis hin zur Glanznote 6,0 praktisch alles ab. Am Ende haben 53,7% der Teilnehmenden die Prüfung bestanden. Der ernüchternde Wert reiht sich in den Normbereich einer eidgenössischen höheren Fachprüfung ein. Im Quervergleich zu anderen Berufsgruppen ist die Bestehensquote dieser Prüfungsstufe eher tief. Am Ende wurden 51 Absolventen nun mit einem Diplom der höheren Fachprüfung ausgezeichnet. ■

# Mehr als nur eine Immobilien- software ●

Abalmmo – die Software für  
die Immobilienbewirtschaftung



## Ihr Nutzen mit Abalmmo

Abalmmo ist die innovative Gesamtlösung am Puls der Immobilienbranche. Entdecken Sie jetzt die Zukunft der Immobilienbewirtschaftung. Was auch immer kommt: Abalmmo passt sich Ihren Bedürfnissen flexibel an.



Weitere Informationen finden Sie unter:  
[abacus.ch/abaimmo](https://abacus.ch/abaimmo)

## Aus Visionen Welten schaffen.

Tauchen Sie ein in die virtuellen  
Bild- und Erlebniswelten für  
Architektur und Immobilien

- Visualisierungen
- Animationen
- **Virtual Reality**
- Virtual Interior-Design
- Konfiguratoren
- Mediengestaltung
- Web-Lösungen
- Beratung und Konzepte
- Technologie-Entwicklung

 **Swiss  
Interactive**



swissinteractive.ch

**WEBERPARTNER**   
LOGISTIK + BAU

**KENNEN SIE JEMANDEN?**

**WIR SUCHEN TALENTE!**



**«Wer mal Logistik  
gemacht hat, ist im  
Planungsolymp.»**

- Bettina Ruf, Bauplanerin



# AKTUELLE LEHRGÄNGE

## SEMINAR **READY FÜR DAS DATENSCHUTZ- GESETZ?** VERTIEFUNG 2. NOVEMBER 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.

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 meinen Datenschutzrichtlinien stehen und wie setze ich dies um?
- Wie verfare 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 verfare 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. Grundkenntnis 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 Schweiz  
Maneggstrasse 17, 8041 Zürich

Donnerstag, 2. November 2023,  
14.00–17.00 Uhr

### KOSTEN (INKL. MWST)

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

## SEMINAR **BAULICHE MASSNAHMEN IM STOCKWERK- EIGENTUM** 7. NOVEMBER 2023

### INHALT

Die Begleitung einer Sanierung bei Stockwerkeigentum erfordert eine umsichtige Planung und solides Fachwissen in den rechtlichen Belangen, um die Vielzahl von Herausforderungen zu meistern. Dieses Seminar bietet Ihnen die Möglichkeit, sich mit den verschiedenen Aspekten der Sanierung von Stockwerkeigentum vertraut zu machen und Lösungsansätze für auftretende Probleme zu finden.

Ein besonderer Schwerpunkt wird auf energetische Sanierungen und die Ursache und Behebung von Sanierungsblockaden gelegt.

Die Teilnehmenden erhalten einen Einblick in die rechtliche Situation sowie Tipps und Tricks für den Praxisalltag.

### ZIELPUBLIKUM

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

### REFERENTEN

Dr. Maja Baumann, Fachwältin SAV Bau- und Immobilienrecht  
www.swisslegal.ch

Marc Zimmermann, Rechtsanwalt, M. A.  
HSG in Law and Economics  
www.swisslegal.ch

### ORT / DATUM

SVIT Schweiz  
Maneggstrasse 17, 8041 Zürich

Dienstag, 7. November 2023,  
13.00–16.20 Uhr

### KOSTEN (INKL. MWST)

Fr. 390.– (SVIT-Mitglieder)  
Fr. 470.– (übrige Teilnehmende)

Darin inbegriffen sind: Seminarunterlagen und Pausengetränke.

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

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

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

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

# BERUFSBILDUNGS- ANGEBOTE DES SVIT

## DIE ASSISTENZ- UND SACHBEARBEITERKURSE – ANGE- PASST 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 BEIDER BASEL**  
07.02.2024–05.02.2025  
Mittwoch, 08.15–16.45 Uhr  
kv pro AG, Basel

**SVIT BERN**  
18.10.2023–18.09.2024  
Mittwoch, 16.15–20.00 Uhr  
Feusi Bildungszentrum, Bern

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

**SVIT OSTSCHWEIZ**  
12.08.2024–30.03.2025  
Montag und Donnerstag,  
18.15–21.30 Uhr  
bzbs Weiterbildung, Buchs

**SVIT ZÜRICH**  
22.01.2024–28.10.2024  
Montag, 09.00–15.30 Uhr  
SVIT Zürich, Zürich-Oerlikon  
26.03.2024–17.12.2024  
Dienstag und Donnerstag,  
18.00–20.45 Uhr  
SVIT Zürich, Zürich-Oerlikon  
07.06.2024–07.03.2025  
Freitag, 09.00–15.30 Uhr  
SVIT Zürich, Zürich-Oerlikon  
21.10.2024–11.07.2025  
Montag und Freitag,  
18.00–20.45 Uhr  
SVIT Zürich, Zürich-Oerlikon

### ASSISTENZKURSE ASSISTENT / IN BEWIRT- SCHAFTUNG MIET- LIEGENSCHAFTEN SVIT

**SVIT BEIDER BASEL**  
07.02.2024–11.09.2024  
Mittwoch, 08.15–16.45 Uhr  
kv pro AG, Basel

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

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

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

**SVIT ZENTRALSCHWEIZ**  
26.02.2024–03.07.2024  
Montag und Mittwoch,  
18.30–21.00 Uhr  
Kasernenplatz 1, Luzern

**SVIT ZÜRICH**  
23.01.2024–25.06.2024  
Dienstag, 09.00–15.30 Uhr  
SVIT Zürich, Zürich-Oerlikon  
30.09.2024–28.02.2025  
Montag und Freitag,  
18.00–20.45 Uhr  
SVIT Zürich, Zürich-Oerlikon

### ASSISTENT / IN IMMOBILIEN- VERMARKTUNG SVIT

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

**SVIT ZENTRALSCHWEIZ**  
26.02.2024–10.06.2024  
Montag und Mittwoch,  
18.30–21.00 Uhr  
Kasernenplatz 1, Luzern

**SVIT ZÜRICH**  
22.08.2024–28.11.2024  
Donnerstag, 09.00–15.30 Uhr  
SVIT Zürich, Zürich-Oerlikon

### ASSISTENT / IN BEWIRT- SCHAFTUNG STOCK- WERKEIGENTUM SVIT

**SVIT BEIDER BASEL**  
18.10.2023–08.11.2023  
Mittwoch, 08.15–16.45 Uhr  
kv pro AG, Basel

**SVIT BERN**  
–

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

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

**SVIT SOLOTHURN**  
13.08.2024–16.09.2024  
Dienstag 18.00–21.15 Uhr  
Feusi Bildungszentrum Solothurn

**SVIT TICINO**  
–

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

**SVIT ZÜRICH**  
19.01.2024–22.03.2024  
Freitag, 09.00–15.30 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 2: 31.10.2023–19.12.2023  
Dienstag, 17.30–20.00 Uhr  
Feusi Bildungszentrum, Bern

### SVIT GRAUBÜNDEN

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

### SVIT SOLOTHURN

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

### SVIT ZENTRALSCHWEIZ

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

### SVIT ZÜRICH

24.05.2024–11.10.2024  
Freitag, 09.00–15.30 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

**SVIT ZÜRICH**  
07.03.2024–27.06.2024  
Donnerstag, 09.00–15.30 Uhr  
SVIT Zürich, Zürich-Oerlikon

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

Mercredi, 01.11.2023–06.12.2023  
Lausanne

### CERTIFICAT EN COUR- TAGE IMMOBILIER

Jeudi, 09.11.2023–08.02.2024  
Lausanne

### CERTIFICAT DE MISE EN VALEUR LOCATIVE

Jeudi, de mars à juin 2024  
Lausanne

### FINANCEMENT IMMOBILIER

Mardi, de février à avril 2024  
Lausanne

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

## 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](http://www.fh-hwz.ch))

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

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

### MASTER OF ADVANCED STUDIES IN REAL ESTATE MANAGEMENT

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

## BILDUNGSINSTITUTIONEN

### SVIT SCHOOL BILDUNGSZENTRUM

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

### DEUTSCHSCHWEIZ

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

### 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 Im-  
mobilientreuhand für KV-Lernende

### GESCHÄFTSSTELLE

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

## REGIONALE LEHR- GANGSLEITUNGEN IN DEN SVIT-MITGLIEDER- ORGANISATIONEN

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

### REGION AARGAU

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

### REGION BASEL

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

### REGION BERN

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

### REGION OSTSCHWEIZ

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

# MUTIGERE KÖPFE GESUCHT

An der KUB-Focus-Veranstaltung warfen die vier Podiumsgäste einen kritischen Blick auf die heutigen Abläufe beim Planen sowie Bauen und zeigten mögliche Alternativen auf. TEXT – RETO WESTERMANN\*



KUB-Präsident Thomas Wipfler begrüßte die Anwesenden und übergab dann das Wort den Gästen auf der Bühne (v. l. n. r): Markus Schmidiger (Moderation), Claus Nesensohn, Sennen Kauz, Nilson Kufus und Wolf Seidel.



## ► SCHONUNGSLOSE AUSSENSICHT

«Ich habe selten eine Branche gesehen, die so dilettantisch agiert.» Ein Votum, das sass. Gut dreissig Minuten hatte Nilson Kufus auf dem Podium der Focus-Veranstaltung vom 12. September der Kammer unabhängiger Bauherrenberater (KUB) interessiert zugehört. Das Thema: Neue Formen der Zusammenarbeit bei Planung und Ausführung sowie die Möglichkeiten der Digitalisierung. Dann meldete sich Kufus erstmals zu Wort und legte die seiner Meinung nach aktuellen Schwachstellen der Bau- und Planungsbranche schonungslos offen. Im Fokus hatte er dabei nicht die drei anderen Gäste auf der Bühne, die sich schon länger für einen Wandel engagieren, sondern die Branche an und für sich. Kufus ist Mitgründer und CEO der Nomoko AG, einem Softwareunternehmen, das auch Lösungen für den Bau- und

Planungsbereich – beispielsweise digitale Zwillinge – entwickelt. Dadurch hat er viele Berührungspunkte mit der Branche, andererseits aber auch eine Aussensicht und weiss aus den Erfahrungen der Digitalindustrie, wie man erfolgreich agiert.

Neben Kufus sassen an diesem Abend auf der Bühne: Sennen Kauz, Head Transactions and Development Real Estate CH bei Swiss Life Asset Managers; Claus Nesensohn, Professor an der Hochschule für Technik in Stuttgart sowie Mitbegründer der Bauberatungsfirma Refine Schweiz AG und Wolf Seidel, Anwalt mit Spezialgebiet Bau- und Immobilienrecht. Geführt wurde die Diskussion von Professor Markus Schmidiger, Leiter Immobilienentwicklung an der Hochschule Luzern. Die fünf sassen auf demselben Podium im Zürcher Labor-Club, wo Kurt Aeschbacher jahrzehntelang die Gäste seiner

TV-Show begrüsst hatte. Doch während Aeschbacher am liebsten in sanften Worten über Gott und die Welt plauderte, ging es in der Focus-Runde richtig zur Sache. Den Rahmen für die Diskussion hatte zu Beginn des Abends KUB-Präsident Thomas Wipfler bei seinem Grusswort gesetzt. Er stellte dabei verschiedene Fragen in den Raum. Etwa nach den Chancen der Digitalisierung, aber auch nach der Dauerhaftigkeit der gerade oft diskutierten kollaborativen Modelle sowie nach dem richtigen Gleichgewicht von Performance (leider oftmals mit dem Preis gleichgesetzt) und Vertrauen als Grundvoraussetzung für neue Formen der Zusammenarbeit. «Ich bin gespannt, wie man hier den Spagat findet», sagte Wipfler und zeigte als möglichen Ansatz einen kurzen Film von Simon Sinek zu den Auswahlkriterien der Elitetruppe Navy Seals in den USA.

## DAS GESCHÄFT LÄUFT TROTZDEM

Relativ rasch war in der Debatte klar, dass mit dem heutigen Abwicklungsmodell, bei dem zuerst geplant, dann Arbeiten unter Konkurrenz vergeben, mittels Austauschvertrag vereinbart und schlussendlich ausgeführt werden, keine Produktivitätssteigerungen erwartet werden können. Ein Modell, das häufig zu Leerläufen führt, zu frustrierten Mitarbeitenden und bei dem das Wissen der ausführenden Unternehmen immer weniger gefragt ist oder zu spät im Prozess einfließt. «Diese Aufteilung macht eigentlich überhaupt keinen Sinn», brachte es Sennen Kauz von Swiss Life auf den Punkt und erntete dafür rundherum zustimmendes Nicken. Zwei derzeit populäre Alternativen sind auf Kollaboration ausgerichtete Modelle – die Integrierte Projektentwicklung (IPA oder IPD) und Design Build. Bauanwalt Seidel hatte beide zu Beginn kurz vorgestellt und gleich auch die Bauherrenberaterinnen und -berater in die Pflicht genommen: «Ihre Aufgabe ist



Bauanwalt Wolf Seidel führte kurz ins Thema ein (Link zu seiner Präsentation siehe Box S. 61) BILDER: ALESSANDRO DELLA BELLA

es, der Bauherrschaft aufzuzeigen, welches der auf dem Markt verfügbaren Modelle sich am besten für deren Projekt eignet.» Dafür müssten zuerst aber die Ziele und Bedürfnisse der Bauherrschaft klar erarbeitet werden. Die beiden möglichen Alternativen – das zeigten die Erfahrungen von Claus Nesensohn – sind zwar

derzeit in aller Munde, kommen aber trotzdem kaum zur Anwendung. In Deutschland beispielsweise kennt Nesensohn aktuell 22 Projekte mit integrierter Abwicklung – bei 180 000 laufenden Bauvorhaben. Hierzulande sieht es ähnlich aus. Eine Erklärung für das geringe Echo in der Branche lieferte Nilson Kufus in

seiner Schwachstellenanalyse: «Die Planerinnen und Planer haben noch nicht kapiert, dass sie eigentlich in einer produzierenden Branche tätig sind und den Projektdurchfluss beschleunigen müssten – was mit den heutigen Methoden nicht geht», sagte Kufus. Dem konnte Nesensohn nur beipflichten: «Es wird nicht gemessen, ob die Produktivität stimmt – etwas, das sogar jeder Kebabstand-Betreiber tut.» Für Kufus befindet sich die Baubranche deshalb an einem heiklen Punkt: «Früher oder später werden ausländische Player kommen, die wesentlich produktiver sind.» ▶

ANZEIGE

## LADEINFRASTRUKTUR. SCHLÜSSELFERTIG. SERVICE & ABRECHNUNG.

Wir machen Sie mobil für  
die elektrische Zukunft

PLUG  ROLL



✉ [sales@plugnroll.com](mailto:sales@plugnroll.com)

Jetzt anschliessen  
[plugnroll.com](http://plugnroll.com)

SKALIERBAR ROBUST SORGLOS VERNETZT SKALIERBAR DRAB...  
ZUKUNFTSSICHER ROBUST ZUVERLÄSSIG ZUKUNFTSSICHER R...  
VERNETZT ROBUST ZUKUNFTSSICHER ROBU...  
SKALIERBAR ROBUST SKALIER...  
ZUKUNFTSSICHER



# E-Druck AG

## SPEZIALITÄTEN-DRUCK

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

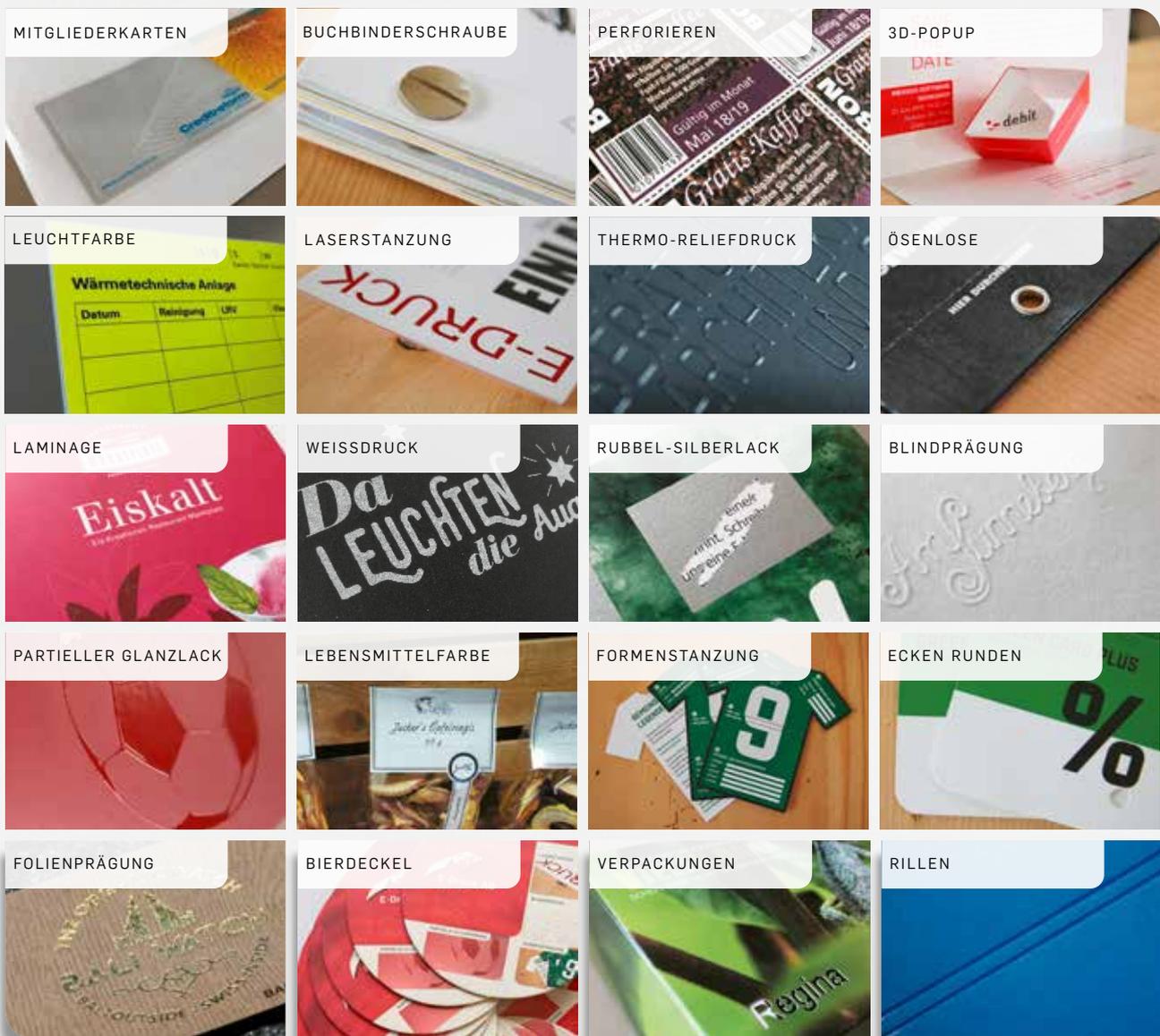




Bild links: Die Branchenanalyse von Nilson Kufus (Bildmitte) führte auch zu Reaktionen aus dem Publikum (Bild rechts), beispielsweise durch Matthias Hugli von Brandenberger und Ruosch. BILDER: ALESSANDRO DELLA BELLA

Und ebenso wenig könne man mit der heutigen Arbeitsweise zeitnah den Herausforderungen der Dekarbonisierung begegnen, die der Bauindustrie viele Aufträge bringe. Moderator Markus Schmidiger nahm den Ball auf und suchte mit den Podiumsgästen weitere Gründe für die Trägheit der Branche. Hier war man sich schnell einig: Alle würden sich zwar ärgern, Leerläufe, Mehrkosten und Terminprobleme beklagen, aber der Druck, etwas zu ändern, sei derzeit zu klein, weil das Geschäft trotzdem laufe, lautete der Tenor. «Nur Not führt schlussendlich zu neuen Ufern», fasste es Wolf Seidel treffend zusammen.

### 30 PROZENT KOSTENERSPARNIS

Im Publikum, das im zweiten Teil der Runde ebenfalls ins Gespräch mit einbezogen wurde, schienen die Meinungen zuerst ein Stück weit geteilt zu sein. Die einen zeigten sich mit den kritischen Voten auf dem Podium einverstanden, die anderen versuchten darzulegen, warum die Baubranche anders funktionieren würde als etwa die Auto- oder IT-Industrie. Das änderte sich aber weitgehend, als Claus Nesensohn allen den Spiegel vorhielt. «Wenn wir ehrlich sind, halten wir alle bei höchstens 10% der Projekte die gesteckten Ziele bezüglich Terminen, Finanzen und Qualität ein – sind aber

immer wieder überzeugt, dass beim nächsten Mal alles besser werde.» Kaum ein Kopf im Publikum, der bei diesem Votum nicht nickte. Wohin der Weg führen müsste, ist für Nilson Kufus klar: «Man darf nicht mehr nur den Gewinn im einzelnen Projekt sehen, sondern den Gesamtgewinn des Unternehmens Ende Jahr – den erhöht man aber nur, wenn man die Durchlaufzeiten reduziert und die Zahl der Projekte erhöht.» Damit schlug er einen Bogen zu den Eingangs von Wolf Seidel vorgestellten neuen Abwicklungsmodellen: Diese erlauben es, dank gebündeltem Wissen Leerläufe zu reduzieren, die Produktivität und damit die Zeitdauer für die

Planung sowie Realisierung zu reduzieren. «In Finnland beispielsweise werden Bauprojekte dank IPD heute schon mit integrierten Abwicklungsmodellen wesentlich rascher und 30% günstiger realisiert», sagte Nesensohn. Er selber stauene immer wieder bei Bauaufgaben, an denen er als Berater mitarbeite, wie sich dank Kollaboration und neuen Denksätzen Zeitaufwand und Kosten zum Teil massiv reduzieren liessen. Was es dazu als Allererstes braucht, fasste Nesensohn treffend zusammen: «Man muss den Mut haben, disruptiv zu denken, Neues auszuprobieren und auch mal Fehler zu machen.» ■

### IPD UND CO SIND KEINE ALLHEILMITTEL

Mit dem gerade in der Vernehmlassung befindlichen Merkblatt 2065 zum Allianzvertrag schlägt auch der SIA neue Töne in der Zusammenarbeit innerhalb der Planungs- und Baubranche an. Doch neue Modelle für die Realisierung wie IPD (Integrierte Projektentwicklung/Integrated Project Delivery) sowie Design Build sind keine Allheilmittel. Ob und wo sie künftig optimalerweise zum Einsatz kommen, hängt von verschiedenen Faktoren ab. Weitere Informationen zu den von Wolf Seidel vorgestellten Modellen, ihren Vor- und Nachteilen sowie Abwägungen zum Einsatz liefern ein Positionspaper sowie eine Präsentation des Do Tank «the branch». Zu finden sind sie auf [www.kub.ch](http://www.kub.ch) → Veranstaltungen → Vergangene Veranstaltungen → KUB Focus



### \*RETO WESTERMANN

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

# SANIERUNGEN IM FOKUS

Am diesjährigen Fachseminar der Bewertungsexperten-Kammer SVIT diskutierten die Teilnehmenden Werteeinflüsse aus Erneuerungen im Bestand, gestiegene Baukosten und Renditen. **TEXT – MATHIAS RINKA\***

## ► HÖHERE BAUKOSTEN

Bei der Immobilienbewertung nimmt die korrekte Einschätzung von Baukosten eine wesentliche Rolle ein. Ohne valide Kennzahlen ist es oftmals schwierig, die Kosten korrekt einzuschätzen. Erschwerend kommt hinzu, dass sich das Bauen aufgrund der globalen Verwerfungen teils stark verteuert hat. Dies schlägt sich auch bei Umbauten und Sanierungen nieder.

Am Fachseminar Ende August in den Räumen der Fachhochschule Nordwestschweiz (FHNW) nahmen über 30 Mitglieder und Gäste der Fachkammer teil, einschliesslich dem Co-Präsidium aus Gunnar Gärtner und Monika Bürgi Geng. Sie diskutierten, woher wichtige Kennwerte bezogen werden und wie auch die Digitalisierung mit umfassenden Datenbanken sowie Building Information Modeling (BIM) und künstlicher Intelligenz (KI) unterstützen können. Dabei wurde besonders auf Sanierungskosten für grosszyklische Erneuerungen im Bestand fokussiert, weil hierzu deutlich weniger Informationen verfügbar sind als über Neubaukosten.

## WICHTIGE STANDARDS

David Erny, Immobilienbewertungsspezialist bei der Hecht Immo Consult AG in Basel und seit dem Frühjahr Mitglied im Vorstand der Bewertungsexperten-Kammer SVIT, erklärte, dass die Baupreisentwicklung zuletzt eine starke Dynamik aufgrund externer Faktoren erfahren habe. «Seit dem Jahr 2020 haben wir mit etwa 14% einen sehr starken Anstieg gesehen. Dieses Jahr ist hier eine Beruhigung festzustellen. Doch es gilt, wachsam zu bleiben und den Markt weiter genau zu beobachten.» Erny erwartet, dass die Bau-

BILD: DEPOSITPHOTOS

Sanierungsmassnahmen von Mehrfamilienhäusern werden teurer.



preise nicht mehr auf das Niveau von vor der Coronapandemie zurückkehren werden. «Beim Vergleich mit den späten 1990er-Jahren tendierten die Kosten für Um- und Neubauten derzeit etwa 45% höher», so der Experte.

Simone Beck, Projektleiterin digitale Standards bei CRB-Standards für das Bauwesen, hob bei ihrer Präsentation hervor, wie wichtig die einheitliche Berechnung von Baukosten und Standards zur Kostenermittlung ist – auch bei Sanierungsprojekten. CRB entwickelt in enger Zusammenarbeit mit den Fachverbänden und im Auftrag der schweizerischen Bauwirtschaft Standards für den gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes. «Eine einheitliche Systematik und Sprachregelung erleichtern die Zusammenarbeit von Bauherren, Planern, Unternehmern sowie Zulieferern und bilden die Basis für die Digitalisierung im Bauwesen», so Beck. Die bekanntesten CRB-Arbeits-

mittel sind etwa der Normpositionen-Katalog (NPK) und die Baukostenpläne (BKP und eBKP).

## KERNSANIERUNGSKOSTEN

Anhand dreier Beispiele von Gesamtsanierungen im Mehrfamilienhausbereich erläuterte im Anschluss Kostenplaner Alain Kraus das Vorgehen bei Kostenschätzungen. «Die Kostenkontrolle wird dabei immer wichtiger», sagte er mit Blick auf die aktuellen Preisentwicklungen. Bei den drei Beispielsanierungen aus dem Raum Basel lagen die Kosten im Durchschnitt bei rund 260 000 CHF pro Wohnung, davon entfielen rund 180 000 CHF auf die Innensanierung sowie rund 175 000 CHF pro Quadratmeter Fassadenflächen auf die Erneuerung der Gebäudehülle.

Im Schnitt würde in der Regel deutlich kostengünstiger saniert werden, so der Tenor beim Seminar. In der Regel sei für eine Gesamtsanierung (in-

nen und aussen) mit 160 000 bis 180 000 CHF Investitionssumme pro Wohnungseinheit zu rechnen. Institutionelle Anleger können bei der Kernsanierung von grösseren Arealüberbauung aufgrund von Skalierungseffekten durchaus kostengünstiger sanieren.

Alain Kraus erwähnte noch einige weitere Beispiele und Kostenbenchmarks, welche er aus seiner über 20-jährigen Erfahrung als Leiter Architektur und Planung mit den Seminargästen teilen konnte. «Das Kompendium an Informationen seines Beitrages war ein förderliches Give-away und wird den Teilnehmern als wertvolles Nachschlagewerk dienen. Wir bedanken uns für diesen wichtigen Beitrag», so das Co-Präsidium.

## ESG-EINFLÜSSE

Heutzutage kämen aber auch vor allem bei institutionellen Anlegern verstärkt ESG-Themen dazu, also allen voran die energetischen Sanierungen, ergänzte Seminar-

Moderator David Erny. «Die Nachhaltigkeitsthemen machen die Berechnung komplizierter und die Endsumme natürlich auch beim Sanieren im Bestand teurer.» Eigentümer älterer und noch nicht sanierter Wohnimmobilien müssten sich in den kommenden Jahren verstärkt darauf einstellen, Abwertungen hinzunehmen.

Generell sei es im aktuellen Marktumfeld ratsam, so Erny, Gebäude oder ganze Portfolios genau auf ihre Sanierungsfähigkeit zu überprüfen. Hierbei müssten beispielsweise Kosten für eine umfassende energetische Modernisierung allfälligen späteren Mietmehreinnahmen gegenübergestellt werden. «Auch der Vergleich

zwischen Sanierung und Ersatzneubau gehört beim Einzelobjekt zum Pflichtenheft vorausschauender Immobilienbesitzer», sagte Erny.

#### DIGITALE HILFE

Schnellere und präzisere Baukostenberechnungen dank KI versprach Stefan Cadosch, CEO von Keevalue AG. Er sieht die Unwägbarkeiten vor allem bei Ungenauigkeiten von Kostenschätzungen, welche zum Grossteil noch ohne digitale Hilfen erfolgen würden. «Noch nicht bekannte Rahmenbedingungen führen beim Menschen zu falschen oder zu optimistischen Annahmen», so Cadosch. Ein weiterer, meist gar menschlicher Fehler sei es, aus psychologischen oder auch taktischen Gründen zu geringe Kosten anzugeben.

Er legte darüber hinaus dar, dass in den frühen Planungsphasen Baupreisannahmen mit Schwankungen von bis zu 25% mittels KI auf lediglich drei bis zehn Prozent reduziert werden könnten. Es gebe Werkzeuge, mit denen sich sogar Sanierungskosten recht präzise und einfach rechnen liessen. Dies stelle ein Novum gegenüber den vielen zur Verfügung stehenden Baukostenrechnern dar.

#### DER BIM-FAKTOR

Nathalie Bonalumi, CEO von BN Partners SA und Mitglied des Kammervorstands, hob schliesslich die Vorteile von BIM hervor. Der «digitale Zwilling» werde sich auch

bei vielen Sanierungsprojekten durchsetzen und helfen, effizienter und kostengenauer zu planen und zu bauen. Das gemeinsam genutzte Datenmodell erlaube sektorenübergreifendes Arbeiten von der Planung über den Bau bis in den Gebäudebetrieb. «Wichtig ist dabei auch die Rollenverteilung in einem BIM-Team», sagte Bonalumi. Ein Fazit des Fachseminars: Die zunehmend intelligenteren Rechenmaschinen könnten die Arbeit der Experten erleichtern, diese jedoch nicht ersetzen. ■



**\*MATHIAS RINKA**

Der Autor ist Immobilienjournalist und Kommunikationsberater.

ANZEIGE

CREDIWEB

VERLUSTE  
VERMEIDET  
MAN ONLINE

#### 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

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

**Creditreform**

# SOLARENERGIE IST AUF DEM VORMARSCH

Was gilt es bei der Installation einer Photovoltaikanlage zu beachten und wofür steht eigentlich die Abkürzung ZEV? Am 22. August 2023 brachte der SVIT Ostschweiz Licht ins Thema Solarenergie. TEXT – MARKUS FÄSSLER\*



Geballtes Expertenwissen auf einem Bild (v. l.): Pascal Welti (NeoVac AG), Marcel Steiert (Gama AG), Fabio Giddey (Swissolar), Marcel Manser (Vize-Präsident SVIT Ostschweiz), Claudio Jung (Gama AG), Roman Diem (Diemenergie GmbH), Ivan Fust (Ce Concept Energy AG) und Daniel Marti (SAK). BILDER: MARKUS FÄSSLER

## ► ENERGIE GROSS GESCHRIEBEN

DC, AC, kWp oder ZEV: Viele Fachbegriffe, viele Fragezeichen. Die Solarenergie und die damit verbundene Installation von Photovoltaikanlagen (PV-Anlage) ist eines der grossen Themen in der Immobilienbranche – und war Aufhänger des Sommeranlasses

2023 des SVIT Ostschweiz. Kurz zur Auflösung: Die eingangs erwähnten Abkürzungen stehen für Gleichstrom, Wechselstrom, Kilowatt-Peak und «Zusammenschluss zum Eigenverbrauch». Dass der Verband mit der Themenwahl den Nerv der Zeit getroffen hatte, zeigte die Teilnehmerzahl. Trotz bestem Badewetter fan-

den sich am Campus St. Gallen der Ostschweizer Fachhochschule 140 Personen ein. «Ein neuer Rekord», bilanziert ein erfreuter Marcel Manser, Vize-Präsident SVIT Ostschweiz und Sommeranlass-Organisator.

## UNTERHALT NICHT VERNACHLÄSSIGEN

Die Fragezeichen rund um die Solarenergie aufzulösen, war dann das Ziel der verschiedenen Referenten. Als erster betrat Roman Diem die Bühne. Mit seiner Firma Diemenergie hilft er als unabhängiger Berater Interessierten, die optimale Lösung im Bereich Heizungstechnik zu finden. Er führte die Immobilien-Profis in die Grundlagen, Funktionsweisen und Regeln der PV-Anlagen ein. Zwei Dinge erwähnte Diem während seines Vortrags mit Nachdruck: Zum einen zeige der Trend, dass der Bund die Fördergelder für die Installation langsam zurückfahre. Und

zum anderen sollte man nach Inbetriebnahme der PV-Anlage den Unterhalt auf keinen Fall vernachlässigen. Denn etwa wildwachsende Pflanzen können mitunter zu Verschattungen und damit zu einer schlechteren Leistung führen und zusätzlich der Konstruktion schaden. Im Anschluss zeigten Ivan Fust von der Ce Concept Energy AG und Marcel Steiert und Claudio Jung von der Gama AG Photovoltaik in kurzweiligen Präsentationen unter anderem, wie sich eine Offerte für eine PV-Anlage zusammensetzt.

## GEMEINSAM STROM- KOSTEN SPAREN

Fabio Giddey von Swissolar, dem schweizerischen Fachverband für Sonnenenergie, war der zweite Hauptredner des Tages. Er widmete sich dem sogenannten «Zusammenschluss zum Eigenverbrauch», kurz ZEV. Beim ZEV handelt es sich um einen Verbund von

ANZEIGE

**as immobilien**  
stark in Liegenschaften

as-immo.ch



**BEI UNS DREHT SICH ALLES UM IMMOBILIEN.  
GERNE. TÄGLICH. SEIT ÜBER 23 JAHREN.**

Verwalten | Stowe | Bewirtschaften | Vermieten | Verkaufen | Bewerten

Bern | Mühleberg | Murten

031 752 05 55



Gespannt lauschten die über 140 Fachleute aus der Immobilienbranche den Vorträgen der Referenten. Nach der «Arbeit» wartete der reichhaltige Apéro inklusive Dessertbuffet.

mehreren Parteien, zum Beispiel Stockwerkeigentümern oder Mietern, die gemeinsam Solarstrom produzieren und verbrauchen. Einer der ganz grossen Vorteile dabei – dank günstigem Solarstrom und Einsparungen beim Netzstrom sinken die Stromkosten für die Bewohner dauerhaft. Bei der Gründung eines ZEV gebe es jedoch einiges zu beachten: Der ZEV sei eine komplexe Angelegenheit und benötige Hintergrundwissen. Deshalb rate er in jedem Fall, bei der Planung

einen ZEV-Spezialisten beizuziehen, so Giddey. Er wies zudem ausdrücklich darauf hin, dass die Mieter bei der Gründung einwilligen müssen. Gehe dieser Punkt nämlich vergessen, gebe es am Schluss Diskussionen, die hätten vermieden werden können. Gut zu wissen: Sollte ein Mieter der Gründung nicht zustimmen, stellt das kein Problem dar. Dieser ist dann nicht im Verbund vertreten und rechnet wie zuvor unabhängig über seinen Stromanbieter ab.

Auch nach diesem Referat folgte ein themenbezogener Praxisteil. Pascal Welti von der Neo Vac AG und Daniel Marti von der St. Gallisch-Appenzellische Kraftwerke AG (SAK) präsentierten die Dienstleistungen ihrer Unternehmen im Zusammenhang mit dem ZEV. Dazu gehören zum Beispiel die Beratung über die Messtechnik oder ein Abrechnungsdienst.

Nach dieser geballten Ladung Fachwissen hatten die

Teilnehmenden des Sommeranlasses beim reichhaltigen Apéro Zeit, die eigenen Energiespeicher aufzufüllen. Gleichzeitig nutzten sie die Gelegenheit zum weiteren Austausch über das Thema Solarenergie und zum Netzwerken. ■



**\*MARKUS FÄSSLER**

Der Autor ist Medienbeauftragter des SVIT Ostschweiz.

ANZEIGE

## GROSSE VISIONEN? GRÖSSERE ERGEBNISSE.

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

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

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



**Sunrise**



## Bestellformular für ein Jahresabonnement der «immobilia»

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

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

### Adressangaben

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

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

Mit persönlicher Zustellung an folgende Adresse

- Grundpreis CHF 78.00
- weitere Adressen CHF 39.00

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

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

## Drei neue Mitglieder in den Verwaltungsrat der WSG gewählt.



Mark Imhof, Markus Giera, Marc Mettauer, Martin Krupp, Raymond Rüttimann (v. l. n. r.)

**GLATTBRUGG** • Für die nächste Wachstumsphase organisiert die WSG ihren Verwaltungsrat neu und beruft drei Branchenexperten ins Amt. Im September treten die erfahrenen Immobilienunternehmer Raymond Rüttimann, Markus Giera und Mark Imhof ihre Mandate als Verwaltungsratsmitglieder an und verstärken mit ihrem Know-how die künftige strategische Ausrichtung sowie die Weiterentwicklung der digitalen Kompetenz der WSG.

### RAYMOND RÜTTIMANN

Raymond Rüttimann weist mehr als 30 Jahre Erfahrung in der Immobilienbranche auf. Er verfügt über einen umfangreichen Erfahrungsschatz im Portfoliomanagement, ebenso in der Entwicklung, Repositionierung und Realisierung komplexer Immobilienprojekte. Ab 2000 war Rüttimann in diversen Funktionen bei der Credit Suisse tätig und führte zuletzt als Leiter Global Real Estate und Leiter Real Estate Schweiz die Geschichte der Credit Suisse Real Estate Asset Management AG. Seit Anfang 2023 ist er Partner und Mitinhaber der R2 Partners AG.

### MARKUS GIERA

Markus Giera ist dipl. Arch. ETH und verfügt über mehr als 25 Jahre Erfahrung in der Digitalisierung im Immobilien- und Bauwesen. Er ist Teil des Gründerteams der Kaulquappe AG mit Standorten in der Schweiz, in Deutschland und Südafrika. Kaulquappe ist preisgekrönter Innovationspartner für

mehr als 350 nationale und internationale Unternehmen der Bauwirtschaft. Im Fokus stehen Technologie und Strategie rund um den digitalen Zwilling und BIM sowie um neue Abwicklungsmodelle, ESG und Bestand.

### MARK IMHOF

Mark Imhof verfügt über ein Diplom in Architektur von der Hochschule Luzern – Technik & Architektur. Als Partner des Architekturbüros GKS in Luzern prägte er bis 2016 die architektonische Handschrift des Unternehmens mit. Dank seiner Vielseitigkeit initiierte und gründete er diverse weitere Firmen im Bereich der Lebensraumentwicklung; unter anderem ist er Gründer, Mitinhaber und Partner der IVO Innenentwicklung AG. Zudem entwickelte er ab 2019 gemeinsam mit seinem Team die Immobilienplattform LUUCY – eine interaktive 3D-Plattform für Raum- und Immobilienentwicklung. Heute leitet er neben diversen Projektentwicklungsmandaten die Stadtentwicklung von Burghof.

### WACHSTUM DURCH KNOW-HOW UND DIGITALE KOMPETENZ

Marc Mettauer, CEO und Delegierter des Verwaltungsrats der WSG, freut sich über die Verstärkung im Verwaltungsrat: «Es ist uns eine Freude, die drei Herren an Bord zu haben und mit ihnen die WSG im nächsten Wachstumsschritt weiterzuentwickeln und zu prägen. Unsere digitale Kompetenz können wir mit diesem geballten Wissen nochmals klar akzentuieren und uns als

führende Gesamtleister in der Deutschschweiz positionieren.»

### NEUE ZUSAMMENSETZUNG VERWALTUNGSRAT WSG AB SEPTEMBER 2023

- Martin Krupp, Präsident des Verwaltungsrats
- Marc Mettauer, Vizepräsident und Delegierter des Verwaltungsrats
- Raymond Rüttimann, Mitglied des Verwaltungsrats
- Mark Imhof, Mitglied des Verwaltungsrats
- Markus Giera, Mitglied des Verwaltungsrats

### KONTAKT:

**Alexandra Mehera**  
Marketingverantwortliche WSG AG  
Glattbrugg  
Tel. +41 44 809 71 32  
alexandra.mehera@wsg.ch



### ÜBER WSG.

1966 gründete Walter Schmid die W. Schmid & Co. Kommanditgesellschaft AG in Glattbrugg bei Zürich. Aus dem ursprünglichen Bauunternehmen ist die heutige WSG entstanden. WSG ist führend in der Entwicklung und Realisierung von Immobilienprojekten aller Art. Das Unternehmen ist in der Deutschschweiz tätig mit zwei Büros in Basel und Zürich und beschäftigt rund 70 Mitarbeitende. WSG ist auf der einen Seite als innovativer Immobilienentwickler aktiv und strebt danach, auf Grundstücken beste Lebensräume und Lebensräume zu erschaffen.

Auf der anderen Seite ist das Unternehmen für die Erstellung von mittlerweile mehr als 10 000 Wohnungen in den vergangenen 57 Jahren verantwortlich. Ob Neubau oder Renovation, die WSG bringt Bauprojekte unter Einhaltung klarer Qualitäts-, Termin- und Kostenziele zum Erfolg. Als gesamtverantwortliches Unternehmen ist WSG ein kompetenter Ansprechpartner, der Ihnen alles aus einer Hand anbietet.

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

# Schweizer Informationstage für Bauen, Sanieren, Wohnen und Energie



## 20. HAUSBAU+ENERGIE MESSE 3. ENERGY FUTURE DAYS BERNEXPO

23.–26. November 2023  
Do–So, 10–17 Uhr

### Eintritt

Do gratis  
Fr–So CHF 10.–/Tag

Kinder bis 16 Jahre in Begleitung  
Erwachsener gratis

www.bautrends.ch



Mit Immobilien gratis  
an die Messe: ➔

Die Hausbau+Energie Messe und die Energy Future Days spannen nach der gemeinsamen erfolgreichen Durchführung 2022 erneut zusammen und bieten in der Bernexpo den Besuchenden vom 23. bis 26. November 2023 einen einzigartigen Event in den Bereichen Küchen und Bäder, Türen und Fenster, Parkett- und Bodenbeläge sowie Innenausbau und Energie. Die Messe thematisiert die Herausforderungen rund um das Gebäude, stellt die aktuelle Energie-Thematik in den Fokus und liefert Antworten und Lösungen für private Hauseigentümer, angehende Bauherrschaften sowie Architekten und Planer.

### MESSE-HIGHLIGHTS:

- **Kostenlose Fachvorträge und lebhaftes Energie-Talks:** in den Bereichen Gebäudesanierung, Wärmepumpen, Sonnenstrom, Fernwärme und Energieversorgungssicherheit
- **Beratungszentrum des Kantons Bern:** neutrale und individuelle Energieberatungsangebote
- **Forum Architektur:** Thema «Zirkuläre Architektur – kreislauffähiges Bauen»
- **Forum «Ladestrom und Elektromobilität»:** Lösungen für Ladeinfrastruktur im Ein- und Mehrfamilienhaus,

Eigenstromproduktion und den Ein- oder Umstieg auf Elektromobilität

- **Bereich «Dorfplatz»:** Begegnungszone mit «café énergie» zum gegenseitigen Kennenlernen, Austauschen und Vernetzen
- **TecLab-Workshop für Kinder und Jugendliche**
- **«Kinder-Energie-Erlebnis-Ausstellung»:** Entdeckung der Energie auf spielerische und interaktive Weise

Wer neue Inspiration zum Bauen und Wohnen sucht, sich für die Energiezukunft interessiert oder eine individuelle Energieberatung durch einen Experten mittels kostenloser Beratung wünscht, ist vom 23. bis 26. November 2023 an der grössten Schweizer Hausbau- und Energie-Veranstaltung genau richtig.



### WEITERE INFORMATIONEN:

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



# Hoval Klimotechnik für Bagger-Pioniere

**Maximale Begeisterung für den dezentralen Lösungsansatz: Vier Hoval Klimotechnikanlagen RoofVent mit Hoval Regelung für höchste Hallen-Anforderungen.**

Im Baggermuseum EBIANUM in Fisibach eröffnet sich den Besucher:innen eine fabelhafte Welt, nämlich das, was den Gebrüder Eberhard am Herzen liegt. Baumaschinen, Lastwagen und Krane. Das EBIANUM begeistert mit der weltweit grössten Modellausstellung in diesem Bereich. Die Ausstellungshalle und das Museum mit rund 1 800 m<sup>2</sup> und das Foyer mit rund 900 m<sup>2</sup> erforderten ein ausgeklügeltes klimatechnisches Konzept. An die Beheizung und Belüftung des Eventsaals wurden sehr hohe Anforderungen gestellt, weil durch die unterschiedlichen Saal- nutzungen die Luftmenge sehr stark variiert.

### DEZENTRALE LÖSUNG MIT ROOFVENT

Im Gebäude stand kein Platz für eine zentrale Lüftungsanlage zur Verfügung. An dieser Stelle kam Hoval ins Spiel mit einem dezentralen Lösungsansatz. Die vier Hoval Klimotechnikanlagen RoofVent erfüllen in grossen Hallen höchste Anforderungen. Sie regulieren die Ab- und Zuluft, die CO<sub>2</sub>-Überwachung, sorgen für gute Luft, garantieren maximale Anpassungsfähigkeit, schaffen Behaglichkeit und minimieren gleichzeitig den

Energieverbrauch. Und das zonenbasierte Regelkonzept ermöglicht die bedarfsgerechte Lüftung, Heizung und Kühlung der unterschiedlich genutzten Bereiche.

### BAUHERR UND PLANER BEGEISTERT VON DER HOVAL LÖSUNG

Bei einer Besichtigung und Demonstration der Geräte beim Hoval Hauptsitz in Vaduz zeigten sich die Bauherrschaft und der Planer Kalt + Halbeisen, Ingenieurbüro AG, Kleindöttingen, begeistert von der Lösung. Mit einem Pneukran wurden die Hoval Geräte auf dem Hallendach montiert. Die bisherigen Reaktionen zeigen, dass die Vorgaben der Hoval Klimotechniklösung in Bezug auf Schall, Luftqualität und Funktionalität voll erfüllt wurden.



Die modularen Systeme zur Lüftung, Heizung und Kühlung bestehen aus im Raum verteilten Geräten mit bedarfsgeführter Regelung.

### IMMER DIE RICHTIGE TEMPERATUR AUF KONSTANTEM NIVEAU UND DOCH FLEXIBEL REGELBAR

Dieses Projekt zeigt einmal mehr, wie flexibel die Hoval Hallenklimatechniken eingesetzt werden können. Hoval entwickelt zeitgemässe dezentrale Lösungen zur Beheizung, Kühlung und Lüftung von grossen Hallen in den unterschiedlichsten Einsatzbereichen. Ob in Turn- und Sporthallen, Einkaufszentren, Schwimmbädern, Werk- und Produktionshallen, Logistikzentren oder Flugzeughangars – Experten von Hoval entwerfen massgeschneiderte Hallenklimatechniken für individuelle Anforderungen. Egal ob Neubau, Sanierung oder Erweiterungsbau. Die Systeme sind sehr flexibel und lassen sich auch zukünftig problemlos weiter anpassen.

### WEITERE INFORMATIONEN:

**Hoval AG**  
General Wille-Strasse 201  
8706 Feldmeilen  
info.ch@hoval.com  
www.hoval.ch



Die Ausstellungshalle, das Museum und das Foyer erforderten ein ausgeklügeltes klimatechnisches Konzept.



An die Beheizung und Belüftung des Eventsaals wurden sehr hohe Anforderungen gestellt.

# Betrieb effizienter machen

## Eine energetischen Betriebsoptimierung (eBO) von NeoVac holt das Beste aus der Gebäudetechnik heraus.

In modernen Gebäuden sollen strenge Planungswerte für maximale Energieeffizienz sorgen. Nicht geprüft wird jedoch, ob diese Planungswerte nach dem Bau und im Betrieb auch eingehalten werden. Häufig wird die Gebäudetechnik nicht korrekt in Betrieb genommen oder auf Nummer sicher konfiguriert. Als Folge davon werden die definierten Planungswerte oftmals um ein Vielfaches überschritten. Die energetischen Vorschriften verfehlen ihr Ziel, die Kosten für Energie und Wasser sind sehr viel höher als angenommen.

Mit einer energetischen Betriebsoptimierung von NeoVac wird die Gebäudetechnik tatsächlich so effizient, wie sie sein sollte. Dank geringen Investitionen und kantonalen Beiträgen zahlen sich die Optimierungsmassnahmen häufig schon im ersten Jahr aus. Und sorgen nachhaltig für einen effizienten Betrieb der Gebäudetechnik.

### SO LÄUFT EINE EBO AB

Alexander Reist ist Projektleiter Energy Consulting bei NeoVac und erklärt, wie eine energetische Betriebsoptimierung abläuft: «Wir bieten ein kostenloses Erstgespräch an. Bei einem Entscheid für die eBO, geht es los: Auf Basis eines detaillierten Messkonzepts wird der Energieverbrauch der Gebäudetechnik erfasst und über unser Tool «NeoVac Monitoring Pro» ausgewertet. Dann erarbeiten wir passende Massnahmen zur Effizienzsteigerung und setzen diese um. Die Ziele und Kennzahlen werden definiert und deren Einhaltung überwacht. Durch die aktive Begleitung der Massnahmen und ein regelmässiges Reporting können wir sicherstellen, dass die Erfolge aufrechterhalten werden».



NeoVac durfte das nach Minergie Standard zertifizierte Mehrfamilienhaus mit 28 Mietparteien in Reinach (Kanton Aargau) fit in Sachen Energieeffizienz machen.

### GANZHEITLICHES ENERGIE-MONITORING

Mit den präzisen NeoVac-Messgeräten, der NeoVac Energy-Cloud und dem cleveren Software-Tool «NeoVac Monitoring Pro», können Gebäude und Areale auf höchstem Niveau überwacht werden. Mit wenigen Klicks lassen sich Verbrauchswerte über verschiedene Zeiträume analysieren, miteinander vergleichen und daraus Optimierungspotenzial ableiten. Dank Exportmöglichkeiten und API-Schnittstelle ist eine nahtlose Anbindung an andere Systeme optimal gewährleistet. Besonders wertvoll: Der ökologische Fussabdruck von Liegenschaften wird direkt in der App berechnet. Ausserdem kann NeoVac als Minergie-Fachpartner ein zertifiziertes Energie-Monitoring nach Minergie-Standard sowie den kontinuierlichen Datenaustausch mit Minergie gewährleisten.

### «NEOVAC MONITORING PRO» IM EINSATZ

NeoVac durfte ein nach Minergie Standard zertifiziertes Mehrfamilienhaus mit 28 Mietparteien in Reinach (Kanton Aargau) fit in Sachen Energieeffizienz machen: «Das Gebäude

bietet eine Energiebezugsfläche von rund 2.500 m<sup>2</sup>. Zwei Luft-Wasser-Wärmepumpen, die jeweils 25 kW Leistung bringen, versorgen das Gebäude mit Wärme. Davon wird eine eigens für die Raumheizung genutzt, die andere bedient neben der Heizung auch die Warmwasserbereitung. Ergänzend wurde im Warmwasserspeicher ein elektrischer Heizstab installiert. Betrieben wird dieser zusätzlich mit überschüssigem Solarstrom, der von der Photovoltaikanlage des Gebäudes erzeugt wird», erklärt Alexander Reist die Ausgangslage.

Dann startet die Arbeit: «Wir haben die gemessenen Daten von April 2021 bis Ende Juni 2022 systematisch analysiert und mit den Planungsdaten verglichen», so Alexander Reist. Die Auswertung der Daten hat gezeigt, wo Optimierungspotenzial vorhanden ist. So fanden die Fachleute heraus, dass der Heizbetrieb nicht korrekt eingestellt war. Es wurde in den Sommermonaten geheizt, und die Wärmepumpen lieferten während dieser Zeit mehr als 3,5 MWh Wärmeenergie. Der jährliche Heizwärmebedarf lag bei insgesamt 38 kWh pro m<sup>2</sup> – vorgesehen waren gemäss dem Minergie-Nachweis 15 kWh pro m<sup>2</sup>. Das Gebäude verbrauchte beim Heizen rund 2,5 mal mehr Energie als geplant. Weiterhin wurde festgestellt,

dass das Warmwasser nicht wie vorgesehen durch die beiden Wärmepumpen erwärmt wurde, sondern nur über den Heizstab. Die Folge: es wurde mehr als dreimal soviel Strom gebraucht, um das Warmwasser aufzubereiten.

### GEBÄUDE NACHHALTIG BEWIRTSCHAFTEN UND ENERGIE SPAREN

«Zusammen mit den zuständigen Fachleuten haben wir nach Lösungen gesucht und gemeinsam erarbeitet, wie die Fehleinstellungen korrigiert werden können und das Gebäude auf intelligente Weise nachhaltig bewirtschaftet werden kann. So haben wir zum Beispiel die Heizung neu konfiguriert, sodass sie nicht mehr im Sommer heizt», fasst Alexander Reist zusammen.

Um auch langfristig das Optimum beim Thema Energieeffizienz herauszuholen, wird der Energieverbrauch weiter gemessen, ausgewertet und überprüft, wie sich das Gebäude verhält. «Unser Ziel ist es, so wenig Energie wie nur möglich zu erzeugen – denn die umweltfreundlichste Energie ist immer die, welche gar nicht erst produziert werden muss», weiss Alexander Reist.

### FÖRDERMASSNAHMEN

Politik und Kantone haben die Wichtigkeit der eBO erkannt und fördern Massnahmen für Mehrfamilienhäuser und Gewerbeliegenschaften gezielt. Die Beiträge sind kantonal unterschiedlich und reichen von 3 000 bis 10 000 Franken.

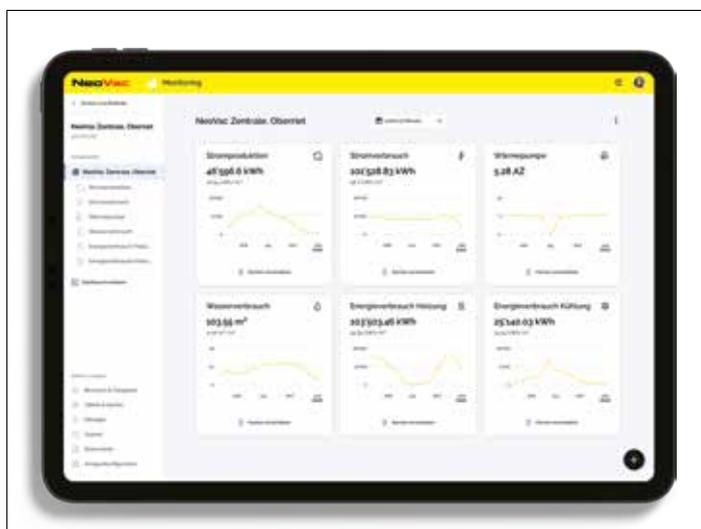


Nehmen Sie jetzt Kontakt auf und fordern Sie eine unverbindliche Beratung an.

### WEITERE INFORMATIONEN:

NeoVac ATA AG  
www.neovac.ch/ebo

**NeoVac**



Gebäude auf höchstem Niveau überwachen mit «NeoVac Monitoring Pro»: Die Software zeichnet den Energieverbrauch von ganzen Gebäuden und Arealen präzise und aktuell auf.

## Unser Angebot

Rechenbeispiel für ein durchschnittliches Mehrfamilienhaus im Kanton St.Gallen

Aufwand	Betrag	per 3 Jahre
Messkonzept (einmalig)	CHF 500	CHF 500
Jährliche Abo-Gebühr	CHF 2'000	CHF 6'000
Kosten per minimaler Vertragslaufzeit von 3 Jahren		
abzüglich Betrag Kanton St.Gallen (einmalig)		CHF -6'500
Kosten Netto über 3 Jahre		CHF 3'500

## eBO lohnt sich!

Nutzen	CHF	CHF
Durchschn. zu erwartende Energie-Einsparung <small>(0,8 - 0,9 kWh per 10 Wohnungen à 5'000 kWh à 40 Ep.)</small>	2'000	6'000
<b>Gewinn über 3 Jahre</b>		<b>CHF 2'500</b>

## Design to Cost – eine Erfolgsgeschichte



Bei der Realisierung von Bauvorhaben wünschen Bauherren eine merklich striktere Einhaltung der vorgegebenen Budgetziele als noch vor einigen Jahren.

Beginnend bei der Machbarkeitsstudie lenkt die DtC-Methode darauf hin, die Renditeplanung des Bauvorhabens frühzeitig zu sichern. Die Kostensicherheit stellt dabei neben Funktionalität, Machbarkeit, Qualität und Termineinhaltung ein gleichgestelltes Projektziel.

Vielfach steht jedoch die weitverbreitete Praxis des Funktionserfüllungsgrades des Gebäudes im Vordergrund, wodurch sich oftmals kurz vor Baubeginn zeigt, dass die errechneten Baukosten das vorgegebene Budget übersteigen. Eine proaktive Kostensteuerung im Sinne der DtC-Methode ermöglicht hierbei ein sehr effizientes Kostenmanagement.

Das durch uns erarbeitete Dokument «Design to Cost-Dogma» basiert auf 35-jähriger Erfahrung in der Kostenplanung und im Kostencontrolling im Deutsch-Schweizer Markt. Die Broschüre finden Sie auf unserer Website unter: [www.ecas.ch/benchmarks-dtc](http://www.ecas.ch/benchmarks-dtc)

Das Projekt «Reformierte Kirche, Zürich Seebach», welches wir – beginnend bei der Potentialanalyse bis hin zur Schlussabrechnung – während vier Jahren begleiten durften, ist in diesem Sinne eine «DtC-Dogma»-Erfolgsgeschichte für uns. An die Ecas AG gestellte Herausforderung:

- Potentialanalyse: Grobkostenschätzungen für 36 Konzepte auf 17 verschiedenen Grundstücken
- Kostenschätzung Gesamtbaukosten für sämtliche Objekte mit einer Genauigkeit +/- 25%
- Auswahl Präferenzobjekte «Prio 1» (ca. 8 Stk.)
- Überprüfen und Testen der relevanten Grobkostenschätzungen mit Makro-Plus Kostenkennwert-Vertiefung.
- Mit Vergleichsprojekten aus der **ecas benchmarks**® Datenbank und einem Richtprojekt vordefinierte Schlüsselfaktoren erarbeiten und somit den Wettbewerbern strenge Kostenziele/-vorgaben auferlegen

- Wettbewerbsbegleitung; Überprüfung der Einhaltung des Kostenrahmens
- Entscheid durch Bauherrschaft für ein Siegerprojekt, welches realisiert werden sollte

Die **ecas benchmarks**® Baukosten-Datenbank verfügt über 250 analysierte Projekte mit unterschiedlichen Nutzungen aus den Bereichen Wohnungsbau, Verwaltung, Schulbauten, Freizeit/Sport, Industrie und Gesundheit, einschliesslich zusammenfassender Dokumentationen zur Projektbeschreibung, die einen einfachen Zugriff zu Projektdaten ermöglichen.

Wir wurden mit dem Anschlussmandat «Bauherrberater Bauökonomie» beauftragt: aktives Kostenmanagement über die Planungs- und Ausführungsphase zum Einhalten des freigegebenen Budgets mittels:

- Frequentes Reporting über Kostenentwicklung und Risiken
- Bei Kostenanstieg: Workshops, wenn nötig, zur Überprüfung von Alternativen oder zur Einsparung von Kosten an anderer Stelle

- Beratung zur Verwaltung von Honoraren und Reserven

**+2,2% UNTERSCHIED IN KOSTEN  
ZWISCHEN WETTBEWERB UND  
SCHLUSSABRECHNUNG!**

Durch diese enge Begleitung – auch als Resultat der Zusammenarbeit mit Bauherr und Projektteam – konnte zwischen Projektwettbewerb (Definition Kostenziel: 12,2 Mio.) und Projektabschlussrechnung (12,4 Mio., unter Berücksichtigung Teuerung über 4 Jahre) eine Abweichung von nur  $\pm 2,2\%$  erreicht werden, welche letztlich die Renditeplanung des Bauherrn bestätigt hat.

Die ganze Erfolgsgeschichte liest sich unter: [www.ecas.ch/benchmarks-dtc](http://www.ecas.ch/benchmarks-dtc)

### WEITERE INFORMATIONEN:

**Ecas AG**  
Stockerstrasse 39  
8002 Zürich  
[www.ecas.ch](http://www.ecas.ch)

## Sanierungskosten senken mit BIM

Das **Building Information Modelling**, kurz **BIM**, ist keine Zukunftsvorstellung der Bauindustrie, sondern bereits gegenwärtig. Die Strategie der «Digitalen Schweiz» und **BIM** wurde erst 2016 von der ehemaligen Bundesrätin **Doris Leuthard** lanciert und seit 2019 ist das Programm in der Schweiz operativ. Erwähnenswert ist auch die Tatsache, dass die Nutzung von **BIM** durch Schweizer Bauunternehmen zurzeit bei etwa 20% liegt mit steigender Tendenz.

**BIM** soll die Effizienz in der Bauindustrie steigern, heisst es, und vor allem Kosten und Zeit sparen. Die Rede ist meistens von Neubauprojekten und selten von Sanierungen. Auch wird **BIM** mit 3D gleichgesetzt, was nicht ganz korrekt ist, da **BIM** Projektinformationen weit über 3D Modelle hinausgehen.

**BIM** kann über den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie eingesetzt werden, das heisst vom Planen, Bauen, Betreiben und Sanieren bis hin zur Umnutzung oder Rückbau.

Bei Sanierungen mit **BIM** erfolgt zunächst eine digitale Realitätserfassung des Gebäudes, wobei alle für die Planung wichtigen Informationen erfasst werden. Komplizierte Grundrisse, unebene Wände u.a. wie wir das vor allem von älteren oder historischen Gebäuden kennen, werden realitätsnah viel präziser und schneller dargestellt als mit herkömmlichen Methoden. Die Praxis zeigt auch, dass Gebäudepläne grösstenteils entweder fehlen oder nicht präzise sind.

Die Simulation, Visualisierung und Vorausplanung der Sanierung verbessert deutlich die Zusammenarbeit der beteiligten

Akteure und führt zu einer Vermeidung von Konflikten. Einer der grössten Vorteile von **BIM** den Bauherren besonders schätzen, ist nicht nur eine Einhaltung der Sanierungskosten, sondern auch eine erhöhte Kontrolle und eine Optimierung des Materialeinsatzes, welche folglich zu einer Reduktion der Bauabfälle, Verbesserung der Anlagenauslastung und Minderung der Ressourcen während der Sanierung führt.

Das Resultat ist eine präzisere Offerten-Erstellung vor der Sanierung und somit eine Vermeidung der Budgetüberschreitung, geringere Ausführungs- und Planungsfehler und vor allem eine fristgerechte Abgabe der sanierten Liegenschaft.

Gerne schliesse ich mit einem Zitat von Johann Wolfgang von Goethe ab:

**«ES IST NICHT GENUG ZU WISSEN,  
MAN MUSS AUCH ANWENDEN;  
ES IST NICHT GENUG ZU WOLLEN,  
MAN MUSS AUCH TUN.»**

Ihr deutschsprachiger Vertrauenspartner seit über 20 Jahren – auch im Tessin

[www.bnpartners.ch](http://www.bnpartners.ch)  
[www.annoviagroup.com](http://www.annoviagroup.com)

### WEITERE INFORMATIONEN:

**BN Partners SA**  
Via Pretorio 13  
CH-6900 Lugano

[www.bnpartners.ch](http://www.bnpartners.ch)  
[info@bnpartners.ch](mailto:info@bnpartners.ch)

[www.annoviagroup.com](http://www.annoviagroup.com)  
[info@annoviagroup.com](mailto:info@annoviagroup.com)



**Annovia Group**  
[www.annoviagroup.com](http://www.annoviagroup.com)



Dipl. Oec. **Nathalie Bonalumi**  
MAS REM UZH CUREM

## Nur normgerechte Handläufe bieten optimale Sicherheit

Für die Folgen eines Treppensturzes muss oft tief in den Geldbeutel gegriffen werden. Mit Handläufen von Flexo können Sie dieses Risiko stark minimieren! In der Schweiz sterben jährlich ca. 1 700 Menschen infolge eines Sturzes – viele davon ereignen sich auf Treppen. Dabei sind solche fatale Treppenstürze durchaus vermeidbar, wenn die vorgeschriebenen Auflagen von allen erfüllt würden und die Normen eingehalten werden.

So müssen Treppen und Rampen rutschsichere Beläge haben, die erste und letzte Stufe soll sich kontrastreich abzeichnen, und Treppen benötigen Handläufe – am besten solche, die handwarm und taktil ausgestattet sind. Die Schweizer Norm schreibt ab fünf Stufen einen Handlauf vor. Handläufe sollen umfassbar und farblich kontrastreich zur Wand sein. Das Material soll wenig wärmeleitend sein und selbst bei Feuchtigkeit Griffsicherheit bieten.

In einer Vielzahl von Gebäuden sind bereits ab zwei Stufen vorgeschrieben. Sowohl bfu, Suva, Pro Senectute und auch Ärzte und Therapeuten empfehlen immer den beidseitigen Handlauf – besonders an gewendelten Treppen, wo die Stufen aussenseitig breiter sind.

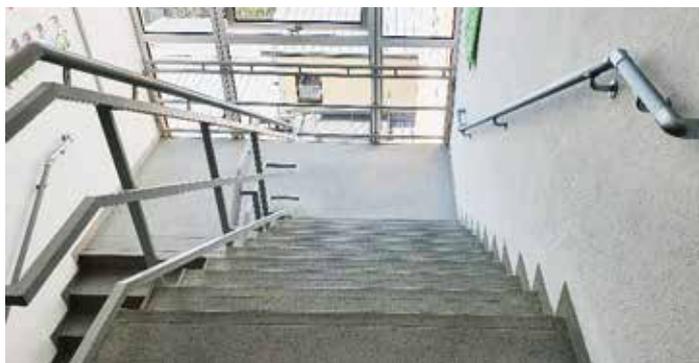
Der Mensch ist unser Massstab. Wer ältere Menschen beobachtet, die Mutter mit dem Kind, den Unfallverletzten, den Menschen mit einer körperlichen Beeinträchtigung, versteht auch, weshalb in Norm und Gesetz Handläufe genau beschrieben sind.

### SICHERHEIT UND OPTIK HAND IN HAND

Auch wenn die eigene Sicherheit und die der Mieter an oberster Stelle steht, sollte ein Handlauf auch optisch zum Gesamtbild des Hauses passen. Hier bietet Flexo

Handläufe unzählige Dekore und verschiedene Materialien an, sodass der Handlauf perfekt zur Treppe passt – im Aussenbereich sogar wahlweise mit LED-Beleuchtung.

Jeder Sturz ist einer zuviel – und kann oftmals das ganze Leben verändern. Sorgen Sie vor – Sorgen Sie für Ihrer Sicherheit und der ihrer Liebsten und Mitmenschen. Die Profis von Flexo-Handlauf beraten Sie gerne kostenlos vor Ort.



Beidseitiger Handlauf in einer Wohnanlage

### WEITERE INFORMATIONEN:

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



Mehr Sicherheit dank zusätzlichem, wandseitigen Handlauf

## Kompetenz bringt Kundenzufriedenheit

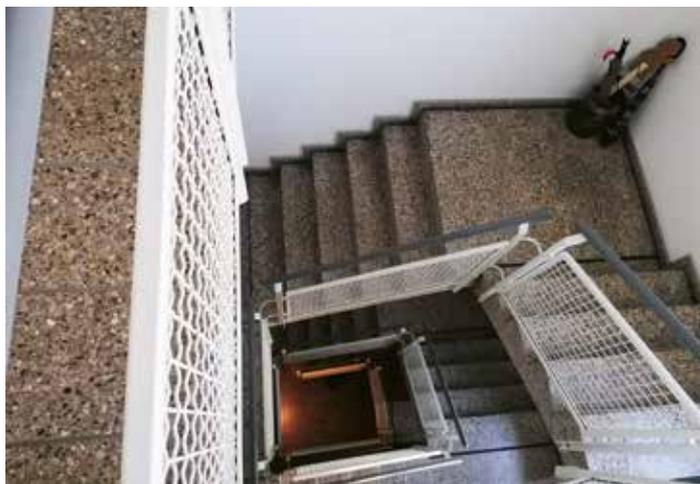
Möglichst lange im eigenen Haus zu verbleiben, im Stockwerkeigentum oder in der eigenen Wohnung: Das ist der grösste Wunsch, vor allem der älteren Mitbürger. Doch die Treppen sind oftmals das Problem. Die Wohnung ist inzwischen umgebaut, eine barrierefreie Dusche, Haltegriff im Bad und im Flur, Stolperfallen beseitigt – nur die

Treppe gilt es noch zu überwinden. Vorab gehören an Treppen grundsätzlich beidseitig Handläufe, so die Empfehlungen der bfu (Beratungsstelle für Unfallverhütung).

Gibt es eine Möglichkeit im Treppenhaus einen Lift zu montieren? Ja, oftmals haben Treppen ein «Treppenauge», in dem bei guter

fachmännischer Planung sogar ein Lift eingebaut werden kann. Dazu braucht es den Fachmann, denn es gilt vieles zu berücksichtigen! Es beginnt mit der Bauanfrage bei der zuständigen Gemeinde, der umfangreichen Planung (Vorbereitungsphase), der Auswahl des für das Bauvorhaben passenden senkrechten Liftes bis hin zu einer reibungslosen Bauabwicklung.

Da sind die Fachkräfte der Firma flexomobil gefragt, die ähnlich wie ein Architekt oder Planer – jedoch ausgestattet mit dem benötigten Fachwissen rund um das Treppenhaus, rund um den Lift – diese Bauvorhaben oftmals im Auftrag einer Stockwerks-Eigentümergeinschaft oder auch schon für den Hausbesitzer, durchgeplant und gebaut haben.



Treppenhaus vor dem Umbau



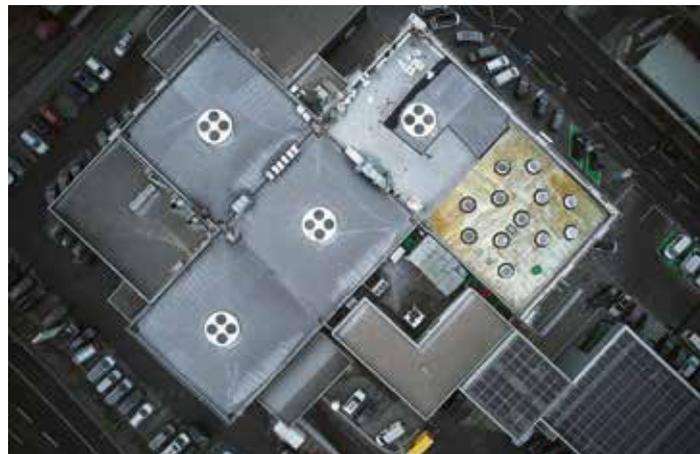
...nach dem Einbau des Liftes

Und dies sogar – je nach Auftraggeber – zu einem vorher genau ermittelten Festpreis, inkl. Bauantrag und bis hin zur Abnahme durch das Liftamt. Aber dazu benötigt es auch die Mitwirkung des Auftraggebers – denn ob ein Bauvorhaben verwirklicht werden kann, sieht man schon an den ersten Bildern, die wir dann kostenlos und unverbindlich prüfen und Ihnen bereits auch einen Kostenrahmen nennen. Besuchen Sie unsere Internetseite und rufen Sie uns an – ein Anruf kann alles verändern.

### WEITERE INFORMATIONEN:

**Flexomobil GmbH**  
Technoparkstr. 2  
8406 Winterthur  
Tel. 052 550 52 28  
www.flexomobil.ch

## Rund und gewölbt: Ein Fall für die Spezialisten



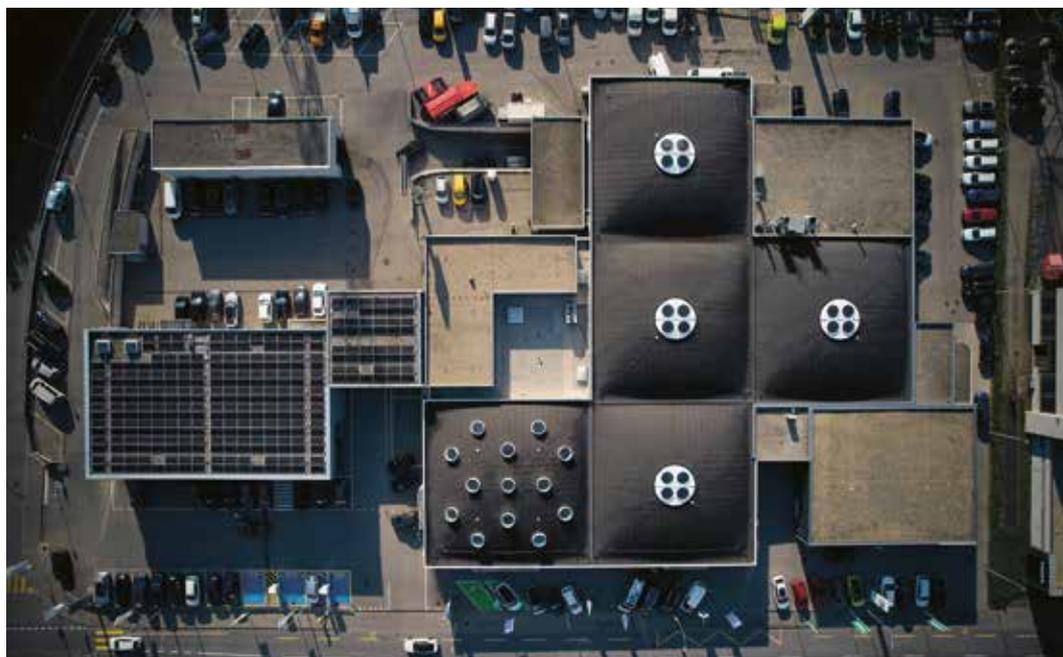
Das Dach der AMAG in Chur ist rund und gewölbt. Mit dem speziellen Know-how der SOPREMA AG, wurde das Dach korrekt abgedichtet und gedämmt.

Das Dach der AMAG AG in Chur stellte die Bauleute vor eine knifflige Herausforderung. Das Gebäude beherbergt den Showroom mit den Neuwagen und die Werkstatt des Autohändlers und weist ein Dach mit gut 2500 Quadratmetern Fläche auf. Dieses besteht aus fünf Betonkuppeln – vier davon mit einer grossen Lichtkuppel zuoberst, eine mit 13 kleinen Lichtkuppeln. Die Konstruktion stammt aus der Feder von Heinz Isler (1926–2009). Er zählt zu den bedeutendsten Schweizer Bauingenieuren des 20. Jahrhunderts. Zu weltweitem Ruhm gelangte er vor allem durch seine rund 1400 realisierten Schalentragwerke.

Auch ein solches Gebäude wird regelmässig saniert. Dieses Vorhaben, stellt aufgrund der runden und gewölbten Dachform, eine komplexe und anspruchsvolle Herausforderung dar. Dem Hauptprojektverantwortlichen Gilles Säuberli von der BTS Bauexpert AG aus Luzern sofort klar. Deshalb zog er frühzeitig die Spezialisten von der SOPREMA AG mit ins Projekt ein. Beim Unternehmen aus Spreitenbach verantwortete das Projekt Andreas Holdener aus der Abteilung Beratung & Technischer Support. «Zu den Knacknüssen gehörten neben der Geometrie der Dachelemente auch das aufwändige Abdichten rund um die Lichtkuppeln und der Fakt, dass es ein Nacktdach sein wird – also frei bewittert ohne Schutzschicht», sagt Holdener. Die Komplexität der Sanierung widerspiegelte sich auch darin, dass sich die Arbeiten nur wenige Bedachungsfirmen zutrauten und die Submission entsprechend schwierig verlief. Mit der SADA AG aus Opfikon fand man schliesslich den passenden Partner.

### FUGEN DICHT – ALLES DICHT

Nach dem Rückbau der alten, aufgeschäumten Abdichtung wurde zuerst die Dampfbremsschicht aufgetragen. Die Wahl fiel dabei auf das Produkt SOPRAVAP 3/1. Weil es in flüssiger Form mit Roller und Spachtel



verarbeitet werden kann, machte dies die Arbeit trotz Dachwölbung einfach. Darauf wurden PUREN PIR MV Hartschaumplatten aufgeklebt. Da es sich hierbei um einen Hochleistungsdämmstoff handelt, reichte eine Dicke von 140 statt 180 Millimetern – was auch die nötige Dachrandhöhung entsprechend reduzierte und die optische Wirkung der Kuppeldächer nur marginal beeinträchtigte. Damit die Dämmplatten auf das gewölbte Dach passen, mussten diese kleinformig zu- und die Kanten teils angeschnitten werden. Angebracht wurden sie mit einem Klebschaum, mit dem gleich auch die Fugen ausgeschäumt werden konnten.

Um sicherzustellen, dass das Nacktdach dem berechneten Windsog standhält, wurden diese und die darüberliegende Dachschicht partiell zusätzlich mit Befestigungstellern fixiert. Bei der ersten Abdichtungslage kamen Elastomerbitumen-Kaltselbstklebebahnen

vom Typ SOPREMA VAPRO STIXX zur Anwendung. Und für die äusserste Bahn fiel die Wahl auf SOPREMA VAPRO CARBON, das vollflächig aufgeschweisst wurde. Dieses Produkt eignet sich bestens als oberste Lage bei frei bewitterten Abdichtungen, da es einerseits ein einzigartig geringes Auswaschverhalten und andererseits eine optisch ansprechende, schwarze Bestreuerung aufweist. Die Arbeiten dauerten von September 2022 bis März 2023 und verlangten an kalten Wintertagen dem Bauteam manchmal auch etwas Flexibilität ab: Weil die Selbstklebebahnen bei zu tiefen Temperaturen nicht optimal haften, wurde jeweils gewartet bis das Gebäudedach von der Sonne angewärmt worden war. Der Aufwand und der Zuzug der SOPREMA-Spezialisten haben sich gelohnt: Nun können sich die Kuppeldächer des renommierten Bauingenieurs Heinz Isler nicht nur optisch wieder sehen lassen – sie halten auch dicht.

### DACH AMAG AG, CHUR, 2023

#### Bauherrschaft:

AMAG Automobil und Motoren AG, Chur

#### Fachplaner:

BTS Bauexpert AG, Schlieren

#### Materiallieferant Bedachung:

SOPREMA AG, Spreitenbach

#### Bedachungsarbeiten:

SADA AG, Glattpark (Opfikon)

### WEITERE INFORMATIONEN:

#### SOPREMA AG

Härdlistrasse 1–2, 8957 Spreitenbach  
info@soprema.ch  
www.soprema.ch

# Grösster Innovationspark der Ostschweiz wird im Thurgau entstehen



Der Wigoltingen Innovation Park (WIP) ist ein wegweisendes Industrie- und Innovationsprojekt im Thurgau, das in Zusammenarbeit zwischen der Genfer Immobilien-Investmentfirma Stoneweg Switzerland SA und der europaweit tätigen Industriebauspezialistin W+P Weber und Partner AG realisiert wird.

Der Park bietet nachhaltige und zonenkonforme Flächen für innovative Industrie-, Produktions- und Logistikunternehmen. Geplant ist die Schaffung von 600 neuen Arbeitsplätzen, die eine belebende Wirkung auf die Region haben werden. Mit einer Investition von rund 200 Millionen Franken wird der WIP zu einem Vorreiter in Sachen Nachhaltigkeit und Innovation im Bereich Gewerbe- und Industriebau. Bezug wird voraussichtlich Ende 2026 sein.

## IM ZUGE DER WELTWEITEN VERÄNDERUNG

«Der Innovationspark ist unsere Antwort auf die globalen Entwicklungen im Zuge der vierten industriellen Revolution, die eine grundlegende Umstrukturierung der Gesellschaft und Wirtschaft mit sich bringt», erklärt Stoneweg Switzerland SA Geschäftsführerin Diana Oblak. Da es bekanntlich keinen Planeten B gibt, müsse man nachhaltig handeln und auf innovative Weise die Herausforderungen der modernen Welt angehen. Veränderungen durch neue Technologien würden sämtliche Bereiche des täglichen Lebens durchdringen, von der Art und Weise, wie man arbeitet, bis hin zu unserem sozialen Miteinander. Dabei verwischen die traditionellen Grenzen zwischen verschiedenen Industriezweigen und es entstehen neue Synergien und Chancen für Innovationen. «In dieser neuen Ära der Industrie liegt die Zukunft in Gemeinschaften. Unternehmen, Forschungseinrichtungen und Start-ups müssen zusammenarbeiten, ihr Wissen teilen und Ressourcen bündeln, um voneinander zu profitieren und gemeinsam innovative Lösungen für die Herausforderungen der Zeit zu entwickeln», so Oblak. Der Wigoltingen Innovation Park soll der ideale Rahmen für diese Art von Zusammenarbeit und Vernetzung bieten.

## SYNERGIEN UND INNOVATIONEN FÖRDERN

Der WIP spricht innovative Industrie-, Produktions- und Logistikunternehmen mittlerer

Grösse an – entlang der gesamten Wertschöpfungskette von der Produktidee bis zum Recycling. Der Park wird geprägt sein von lichtdurchfluteten Bauten und Grünflächen. Ein innovatives Element bildet der Kopfbau des Parks, der öffentliche und gemeinschaftliche Nutzungen beherbergen soll, darunter eine Kantine, Fitnessräume, Sitzungszimmer und Büros. Diese stehen den eingemieteten Unternehmen und ihren Mitarbeitenden zur gemeinsamen Nutzung zur Verfügung. Der grüne Park rund um den WIP wird gegenüber lokalen Gemeinschaften geöffnet sein. Diana Oblak betont: «Das Interesse am Innovationspark ist bereits gross, obwohl die Vermarktung noch nicht begonnen hat. Von lokalen über regionale bis hin zu überregionalen Unternehmen haben bereits Interesse bekundet.» Das Konzept des Wigoltingen Innovation Park könnte auch für KMU eine attraktive Perspektive bieten, da es bei Mieten für wenig genutzte Büro- oder Sitzungszimmer viel Einsparungspotenzial gibt. Der Wigoltingen Innovation Park verspricht, zu einem Wegbereiter für Innovationen und nachhaltiges Wirtschaften zu werden und trägt dazu bei, die Region Thurgau als attraktiven Standort für moderne Industrieunternehmen zu positionieren.

## ENERGIEAUTARKE BAUWEISE

Andreas Pazeller, Geschäftsleitungsmitglied der W+P Weber und Partner AG, unterstreicht die Nachhaltigkeitsbestrebungen des WIP: «Wo immer die Firma W+P Weber und Partner AG Industrie- oder Logistikgebäude plant und realisiert, steht Nachhaltigkeit an oberster Stelle.» So auch beim WIP. Die Betreiber streben an, den Innovationspark möglichst energieautark und früher oder später CO<sub>2</sub>-neutral zu betreiben. «Früher bauten Investoren Industrie- oder Logistikbauten genau für den jeweiligen Zweck», führt Pazeller aus. Nach 20 Jahren Betriebszeit erforderten Marktveränderungen neue Funktionalitäten und das ursprüngliche Gebäude wurde für veränderte Nutzungen oder neue Mieter unbrauchbar oder musste kostspielig umgebaut werden. Dieser Grundsatz habe sich in den letzten Jahren fundamental geändert. Die heutigen Gebäudekonstruktionen sind multifunktional und flexibel aufgebaut – mit Fokus auf Langlebigkeit und Ressourceneinsparung.



## FÜR KÜNFTIGE NUTZUNGEN GEBAUT

Bei Industrieparks wie dem WIP liegt es auf der Hand, dass die langfristige Perspektive – die Flexibilität – nicht nur sinnvoll, sondern absolut notwendig ist. Schliesslich soll sich die Investition in die Gebäude-Infrastruktur über viele Jahre hinweg auszahlen. «Heute planen und realisieren wir Gebäude vor dem Hintergrund, dass vielleicht schon in fünf Jahren etwas anderes gefragt sein wird – veränderte Raumhöhen, neue Produktionsanlagen, Automation im Handling oder gar mögliche Zwischenebenen.» Bereits beim Ausgangsprojekt des WIP werden gewisse Elemente so realisiert, dass verschiedene Funktionalitäten theoretisch möglich wären. Mit nachhaltigen Bauten dieser Art schafft es die W+P, dass ein Gebäude laufend weiterentwickelt und neu genutzt werden kann. Der WIP soll sich in Bezug auf Emissionen aller Art in das landschaftlich bedeutende Gebiet südlich des Thurgauer Seerückens eingliedern. Dieses Beispiel zeigt, dass Nachhaltigkeit gerade bei solchen Generationen-Projekten ganz wichtig ist.

## DAS PROJEKT STÖSST AUF SYMPATHIE

Der WIP stösst in der Region auf Sympathie, weil die Stoneweg Switzerland SA und die W+P Weber und Partner AG in den letzten Monaten offensichtlich glaubhaft aufzeigen konnten, dass mehr als nur ein übliches, langweiliges Industriegebäude entsteht. Der Gestaltungsplan des Wigoltingen Innovation Park wurde bereits 2021 zur Vorprüfung eingereicht und erhielt im Juni 2022 ein erstes positives Feedback des Kantons. «Der Einbezug der Bevölkerung war uns von Beginn weg ein grosses Anliegen», so Diana Oblak von der Stoneweg Switzerland SA. Erst kürzlich organisierte die Gemeinde Wigoltingen in Zusammenarbeit mit dem WIP-Projektteam die Mitwirkungsveranstaltung zum vorgeprüften Gestaltungsplan WIP. Neben der Vorstellung des Gestaltungsplans wurden die Einwohnerinnen und Einwohner über den aktuellen Stand des Projektes informiert und ihnen die Möglichkeit gegeben, aktiv am Planungsprozess mitzuwirken. Die Diskussion verlief konstruktiv und es wurde deutlich, dass die aktive Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger einen wichtigen Beitrag zur Entwicklung des WIP leistet. Die endgültige Einreichung der Unterlagen ist diesen Herbst erfolgt. Das Ziel ist es, im

Frühjahr 2024 das endgültige Bauprojekt einzureichen. Und so würde der Eröffnung dieses wegweisenden Industrie- und Innovationsprojekts im Jahr 2026 nichts mehr im Wege stehen.

## EIN NEUANFANG FÜR WIGOLTINGEN

Immer wieder wurden Pläne für eine sinnvolle Nutzung des 64 600 Quadratmeter grossen Grundstücks der Schälmmühle Zwicky geschmiedet. Vor einigen Jahren war ein Mode-Outletcenter namens Edelreich vorgesehen. Die Zonenkonformität dieses Vorhabens war von Anfang an herausfordernd. Im Herbst 2020 entschied sich die Bauherrin, dem Projekt den Stecker zu ziehen. Nun soll das Industrieland in neuem Glanz mit dem innovativen Konzept des Wigoltingen Innovation Park (WIP) erstrahlen. Anders als das vorherige Projekt ist der WIP zonenkonform und stellt somit eine rechtssichere Investition dar. Gut möglich, dass schon in drei Jahren hier der grösste Innovationspark der Ostschweiz entsteht.

Für weitere Informationen besuchen Sie die Website: [www.wip-hub.ch](http://www.wip-hub.ch)



## WEITERE INFORMATIONEN:

**W+P Weber und Partner AG**  
Titlisstrasse 9  
CH-9500 Wil  
Tel. +41 71 929 90 40  
[info@wpag.ch](mailto:info@wpag.ch)

## COMPACT PRO – Das Naturtalent für die Fassade

Eine verputzte Aussendämmung ist eine wirkungsvolle Weise, ein Gebäude energieeffizient zu dämmen. Die bewährte Flumroc-Dämmplatte COMPACT PRO eignet sich sowohl für Neubauten als auch für Sanierungen. Sie überzeugt mit einem hervorragenden Lambda-Wert von 0.033 und ist ohne Qualitätsverlust recycelbar.

Die Dämmplatte COMPACT PRO ist eine bewährte Lösung für verputzte Fassaden. Das Flumroc-Produkt wird seit Jahrzehnten erfolgreich verarbeitet und ist Bestandteil von Millionen Quadratmetern Fassade – ein wahrer Klassiker der Aussendämmung. Zudem ist COMPACT PRO die einzige Dämmplatte aus Mineralwolle mit dem ausgezeichneten Lambda-Wert von 0.033. Eine mit COMPACT PRO gedämmte Fassade garantiert gleichzeitig Brandschutz, Schallschutz und Formstabilität. Die Dämmplatte ist zudem äusserst ökologisch. Hier die sechs Talente dieser Platte im Überblick:

### ERSTKLASSIGER BRANDSCHUTZ

Mit der Dämmung deckt COMPACT PRO auch gleichzeitig den Brandschutz ab: Die Platte wird der Brandstoffklasse A1 – die höchste Klasse des europäischen Systems – zugewiesen. Dies entspricht der Schweizer Brandverhaltensgruppe RF1

(Vorschriften der Vereinigung Kantonalen Feuerversicherungen VKF). Diese Kategorie steht für die ausgezeichneten Eigenschaften «kein Brandbeitrag» und «nicht brennbar». Darüber hinaus verfügt sie über einen Schmelzpunkt von über 1000 Grad Celsius. Die Dämmplatte nutzt die natürlichen Brandschutzigenschaften von Stein: Sie enthält keine Brandschutzmittel.

### HOHER SCHUTZ VOR LÄRM

Verschiedene Dämmprodukte verfügen über eine ganz unterschiedliche Schalldämmung. Im Vergleich zu einer mit EPS gedämmten Backsteinwand halbiert eine Steinwolldämmung von Flumroc den wahrgenommenen Lärm im Hausinnern. Mit COMPACT PRO kehrt Ruhe ein.

### HOHE DÄMMLEISTUNG

Die Wärmeleitfähigkeit von COMPACT PRO beträgt 0.033 W/(mK). Diesen Lambda-Wert behält Steinwolle über die gesamte Lebensdauer. Mit 220mm COMPACT PRO auf 175 mm Backstein lässt sich ein U-Wert von 0.144 W/(m<sup>2</sup>K) erreichen.

### ÜBER JAHRE FORMSTABIL

Sonneneinstrahlung kann eine Fassade stark aufheizen. Temperaturschwankungen können Dämmplatten sogar verformen. Mit COMPACT PRO ist diese Gefahr

ausgeschlossen. Die Dämmplatte bleibt auch bei starken Temperaturschwankungen zu fast 100 Prozent formstabil.

Sie eignet sich deshalb auch für dunkle Fassaden, die sich stärker aufheizen. COMPACT PRO ist eine ideale Lösung für eine dauerhafte, verputzte Aussenwärmedämmung in allen Farben.

### DIFFUSIONSOFFEN

Ein diffusionsoffenes Bauteil unterstützt den Feuchtigkeitsaustausch und schafft ein gesundes Innenraumklima. COMPACT PRO ist mit einer Diffusionswiderstandszahl von 1 vollständig diffusionsoffen. Damit liegt Flumroc auch bei der Dampfdiffusionsfähigkeit an der Spitze.

### ÖKOLOGISCH

Die Dämmplatte ist in vielerlei Hinsicht eine äusserst umweltfreundliche Lösung

aus einem nahezu unerschöpflichen Rohstoff. Spätestens nach zwei Heizperioden ist die Produktionsenergie für eine 200 mm dicke COMPACT PRO-Dämmplatte energetisch amortisiert. Und am Ende ihrer Nutzungsdauer kann die Steinwolle den natürlichen Primärrohstoff Stein im Produktionsprozess eins zu eins ersetzen. Das ist echte Kreislaufwirtschaft: Aus Steinwolle wird ohne Qualitätsverlust wieder Steinwolle.

### WEITERE INFORMATIONEN:

#### Flumroc AG

Postfach  
8890 Flums  
Tel. 081 734 11 11  
info@flumroc.com  
www.flumroc.ch

### DIE FLUMROC AG IN KÜRZE

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



Mit COMPACT PRO können vielseitige Fassaden umgesetzt werden. Bildquelle: «zentrum-goldach.ch – ein Projekt der Fortimo»

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

**FENSTER**



**Der Schweizer Experte für die Fensterrenovierung**

- Energetisch renovieren - auch im bewohnten Zustand
- Schnell und sanft mit dem innovativen Renovationsfenster
- Pionier des Wechselfrahmensystems seit über 40 Jahren

**4B AG**                      www.4-b.ch  
 an der Ron 7              Tel. +41 (0)41 914 50 50  
 6280 Hochdorf            info@4-b.ch

**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



**IMMOBILIENSOFTWARE**



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

**ID-Cloud Real Estate Mgmt**

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



info@interdialog.ch  
 www.interdialog.ch

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



**GARAIO REM AG**  
 Tel. +41 58 510 23 00 - info@garaiio-rem.ch



## IMMOMIG

Software, Website & Portal

Lösung für Vermarktung,  
Überbauungen, Ferienwohnungen  
und Ihr eigenes Netzwerk

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



## Quorum Software

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



Software für die  
Immobilienbewirtschaftung  
ImmoTop2, Rimo R5

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

### PARKETT UND LANDHAUSDIELEN

## DIELENWERK

DIELENWERK Parkett & Landhausdielen GmbH  
Überlandstrasse 18  
8953 Dietikon

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

### SCHÄDLINGSBEKÄMPFUNG



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



professionelle Schädlingsbekämpfung

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

Ihr Partner auch im Bautenschutz

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

Und vieles mehr ...

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

**HAUPTNIEDERLASSUNG**  
Floraweg 6, 8810 Horgen  
T: 044 725 36 36 | H: 079 725 36 36  
**ZWEIGNIEDERLASSUNG**  
Max-Högger-Strasse 6, 8048 Zürich  
T: 044 552 38 36 | H: 079 725 36 36  
[www.plagex.ch](http://www.plagex.ch) | [info@plagex.ch](mailto:info@plagex.ch)

### SPIELPLATZGERÄTE



#### Gute Spielplätze

Mit Sicherheit gut beraten.  
Neuanlagen, Sanierungen,  
Sicherheitsberatungen.

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

#### GTSM\_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 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

**Trockkag AG**  
Silberstrasse 10  
8953 Dietikon  
Tel +41 (0)43 322 40 00  
Fax +41 (0)43 322 40 09  
info@trockkag.ch  
www.trockkag.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 Taverner  
T 091 921 10 73, svit-ticino@svit.ch

### SVIT ZENTRALSCHWEIZ

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

### SVIT ZÜRICH

**Sekretariat:** 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

16.11.23 SVIT Frühstück

### SVIT BEIDER BASEL

08.11.23 Schlichtungs-  
stelle – Fresh-up  
08.12.23 SVIT Niggi Näggi

### SVIT BERN

08./09.11.23 Berner  
Immobilientage

### SVIT GRAUBÜNDEN

08.01.24 Neujahrsapéro

### SVIT OSTSCHWEIZ

08.11.23 Kaderanlass  
08.01.24 Neujahrsapéro

### SVIT ROMANDIE

09.11.23 REM Genève

### SVIT SOLOTHURN

16.11.23 Weihnachtsanlass

### SVIT ZENTRALSCHWEIZ

26.10.23 Businesslunch  
12.01.24 Neujahrparty  
07.06.24 Generalversammlung

### SVIT ZÜRICH

02.11.23 Stehlunch  
01.12.23 Weihnachtsfeier

### BEWERTUNGS- EXPERTEN-KAMMER

26.10.23 ERFA Zürich  
07.11.23 Fachseminar  
07.11.23 Aufnahmegespräche  
22.11.23 ERFA Basel

### FACHKAMMER STOCKWERKEIGENTUM

25.10.23 12. Herbstanlass  
05.12.23 Fit für STWE

### KAMMER UNABHÄNGIGER BAUHERRENBERATER

07.11.23 78. Lunchgespräch

### SCHWEIZERISCHE MAKLERKAMMER

02.11.23 Makler Convention



„Wie haben Sie erraten, dass es eigentlich meine 5-jährige Tochter konzipiert hat?“



**\*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.



Verkaufsstart  
der Eigentums-  
wohnungen  
IM HAUS 6  
ab November  
2023!



Egnach, «Perron Vert»: Wohnen, Büro & Gewerbe

# Perron Vert: Individuell wohnen. Gemeinsam leben.

Auf dem ehemaligen Mosterei-Areal direkt am Bahnhof Egnach entsteht ein neues und lebendiges Wohnquartier mit Eigentums- und Mietwohnungen, Büros, Gewerbe- und Gastronomieflächen, ein Pflegezentrum und Alterswohnungen. Alte und neue Gebäude, umgeben von gemeinsamen, grosszügigen Umgebungs- und Grünflächen, bilden ein offenes Quartier mit eigener Identität. Das Zentrum für Egnach, unmittelbar angrenzend an den Bahnhof.

Die Bauarbeiten der ersten Bauetappe sind gestartet. Die Vermarktung der Eigentumswohnungen hat begonnen. Entdecken Sie den projekteigenen Wohnungskonfigurator und gestalten Sie Ihre Wohnung nach Ihren individuellen Vorstellungen. Sämtliche Informationen sind unter [www.perronvert.ch](http://www.perronvert.ch) zu finden.

**Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme: +41 71 791 91 91**

Jetzt Eigentumswohnung zusammenstellen:  
[www.perronvert.ch/wohnen](http://www.perronvert.ch/wohnen)

**mettler2invest**

Wir erden Ideen.

**Mettler2Invest AG**

Nachhaltige  
Projektentwicklung

[www.mettler2invest.ch](http://www.mettler2invest.ch)  
\_St.Gallen\_ Kempththal\_ Zürich\_ Basel

# Mehr Interessent:innen erreichen mit unserem professionell gestalteten Newsletter.

**Gestaltung Ihrer Inhalte und Versand  
des Newsletters inklusive.**

**Direkte und exklusive Ansprache Ihrer  
Zielgruppe, ohne Streuverluste.**

**Zusätzliche Visits von qualifizierten  
Interessenten auf Ihre Projektwebseite.**



Mehr erfahren:



Unsere Real Estate Brands

