

FOKUS
CÉDRIC CHRIST-
MANN, PRIMEO
ENERGIE →

— 04

POLITIK
ZURÜCK ZUR
SACHPOLITIK

— 10

IMMOBILIEN-
WIRTSCHAFT
KREDIT-
FINANZIERTE
SANIERUNGEN

— 12

BAU & HAUS
MUT ZUR
TANGENTE

— 36

A portrait of Cédric Christmann, a middle-aged man with a bald head and glasses, wearing a grey suit jacket over a light blue shirt. He is standing in front of a background of vertical wooden slats and a perforated metal panel.

AUSBAU
DER E-MOBILITÄT

WAHLEN 2023 ALS LICHTBLICK

Die Schweiz wird in den nächsten vier Jahren politisch nicht auf den Kopf gestellt. Das ist mein Fazit über die zurückliegenden nationalen Wahlen. Weder gibt es Grund zur Euphorie im bürgerlichen Lager noch brauchen sich die Grünen über die teilweise Korrektur der Klimawahl 2019 zu grämen. Die anscheinend unerschütterliche Stabilität unseres Parlaments empfinde ich mit Blick auf das Ausland als Segen.

Mit dem Wahlausgang verbinde ich die Erwartung, dass nun grundlegende Herausforderungen auf die Tagesordnung kommen und tragfähige Mehrheiten gefunden werden – Stichwort Alters-



vorsorge, Krankenversicherung, Migration, EU und Wohnraumversorgung. Diesbezüglich fällt die Bilanz der zurückliegenden Legislatur eher ernüchternd aus, wofür beide Pole mitverantwortlich sind.

Unser politisches System zeichnet sich durch Kompromissbereitschaft und den Willen aus, diese Kompromisse dann auch mitzutragen – oder besser: Es zeichnete sich dadurch aus. Diese Bereitschaft lässt mehr und mehr zu wünschen übrig. So wird in vielen Belangen das Volk das letzte Wort haben. Exemplarisch ist der sogenannte Mantelerlass, das Bundesgesetz über eine sichere Stromversorgung mit erneuerbaren Energien. Kaum von den Räten nach zähem Ringen verabschiedet, kündigen Umweltverbände das Referendum an. Gleich wird es den Konkretisierungen des Mietrechts im Bereich Eigenbedarfskündigung und Untervermietung ergehen. Dies sehe ich als schlechtes Omen für die Handlungsfähigkeit des Parlaments. Aber wie gesagt: Das Wahlergebnis gibt Anlass zur Hoffnung.

KRÜGER

Service erleben.

**WASSERSCHADEN
LECKKORTUNG
0848 370 370**



krueger.ch



— 10

IMMOBILIENPOLITIK

ZURÜCK ZUR SACHPOLITIK

NACH DER KLIMAWAHL 2019 SCHWINGT DAS PENDEL ZURÜCK IN EINE BÜRGERLICH-WIRTSCHAFTSFREUNDLICHERE RICHTUNG. WAS DIE ANLIEGEN DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT BETRIFFT, SIND MIT UNTERSTÜTZUNG DER MITTE BÜRGERLICHE MEHRHEITEN MÖGLICH.



— 12

IMMOBILIENWIRTSCHAFT

KREDITFINANZIERTES SANIERUNGEN

STOCKWERKEIGENTÜMERMENGEMEINSCHAFTEN SIND OHNE WEITERES KREDITFÄHIG, SOWEIT DER KREDIT FÜR BAULICHE MASSNAHMEN VERWENDET WIRD.



— 36

MUT ZUR TANGENTE

DIE TRAMLINIE «TANGENTE NORD» SOLL NICHT IN ZÜRICHS ZENTRUM FÜHREN, SONDERN ENTFERNTERE QUARTIERE VERBINDEN. BEI KREUZUNGSPUNKTEN DER TANGENTEN MIT RADIALEN VERKEHRSWEGEN BESTEHT EIN GROSSES ENTWICKLUNGSPOTENZIAL.

— FOKUS

04 «IMMOBILIEN BRAUCHEN DRINGEND LADESTATIONEN»

Cédric Christmann, CEO der Primeo Energie, über die Vorteile und wichtigsten Herausforderungen der Elektromobilität.

— IMMOBILIENWIRTSCHAFT

14 VERKAUF EINER ABWARTSWOHNUNG

Eine ehemalige Abwartswohnung kann für eine Gemeinschaft nicht nur eine Last, sondern auch eine Finanzierungsquelle sein.

16 NOMINAL, REAL – EGAL?

Nach Jahren der Nullzinspolitik werden mit dem Zinsanstieg die Karten am Wohneigentumsmarkt neu gemischt. Die Nachfrage ist unter Druck geraten. Welche Rolle spielt dabei die Geldillusion?

20 FABRIKHALLEN WERDEN ZUM WOHNQUARTIER

Die Fachkammer Stockwerkeigentum kam auf dem Attisholz-Areal in Riedholz SO zu ihrem traditionellen Herbstanlass zusammen und entdeckte ein spannendes Entwicklungsareal, das seinesgleichen sucht.

22 GRÜNE MIETVERTRÄGE BRAUCHT DAS LAND

Um die Klimaziele zu erreichen, ist der aktive Einbezug der Verbraucher zwingend. «Green Lease»-Verträge sind eine Möglichkeit dafür.

24 DER MONAT IN DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT

— IMMOBILIENRECHT

30 QUARTIERÜBLICHKEIT UND MIETZINSHERABSETZUNG

Im ersten Entscheid befasst sich das Bundesgericht mit der Festlegung der ortsüblichen Mietzinse. Im zweiten Entscheid geht es um die Mangelhaftigkeit der Mietsache aufgrund falscher Flächenangaben im Mietvertrag.

34 BEANSTANDUNG DES PROTOKOLLS

Gilt ein Protokoll als genehmigt, wenn innert Beanstandungsfrist von den Stockwerkeigentümern kein Berichtigungsantrag gestellt wird?

— BAU & HAUS

40 VIER SZENARIEN FÜR DIE ZUKUNFT

Wie steht es um den Personen- und Güterverkehr in der Schweiz? Eine UVEK-Studie wagt den Blick in die Zukunft.

42 MOBILITÄT INTELLIGENT AUFTEILEN

Verkehr und Siedlung beeinflussen sich gegenseitig. Sie in ein Gleichgewicht zu bringen, ist eine komplexe Daueraufgabe.

44 EIN ENERGIEGELADENES THEMA

Die Elektromobilität verändert unsere Welt, aber auch wie wir wohnen. Ladeinfrastrukturen in Wohnliegenschaften sind ein vieldiskutiertes Anliegen.

46 ABRECHNEN ANALOG ZU DEN HEIZKOSTEN

Viele Stockwerkeigentümergeinschaften lagern die Abrechnung der Stromkosten für E-Fahrzeuge aus. Doch mit spezialisierten Tools könnte der Verbrauch aber auch einfach auf die Nebenkosten überwältigt werden.

48 SOLARDÄCHER VERHINDERN HAGELSCHÄDEN

In Zeiten zunehmender Starkhagelereignisse werden Solarsysteme immer wichtiger, die Hagel widerstehen können. Ein Schweizer Solardachsystem wurde nun mit der höchsten Hagelschutzklasse zertifiziert.

— IMMOBILIENBERUF

50 IMMOFUTURE DAY: TÜREN ZUM ZWEITEN MAL GEÖFFNET

52 SVIT-STUDIENREISE IN DIE METROPOLE BAKU

54 LEHRABSCHLUSSPRÜFUNG MIT HOHER ERFOLGSQUOTE

55 AKTUELLE LEHRGÄNGE

56 BERUFSBILDUNGSANGEBOTE DES SVIT

— VERBAND

59 SVIT OSTSCHWEIZ: BRANCHENLUFT SCHNUPPERN

60 SVIT BERN: SCHWUNGVOLL, SPORTLICH, SPITZENMÄSSIG

A close-up photograph of a middle-aged man with a balding head and glasses, wearing a blue suit jacket over a white shirt. He is gesturing with both hands held up, palms facing forward, as if explaining something or making a point. The background is a dark, textured wall.

«BESTANDSIMMOBILIEN
BRAUCHEN DRINGEND
LADESTATIONEN»



Cédric Christmann, CEO der Primeo Energie AG, über die Vorteile und wichtigsten Herausforderungen der Elektromobilität.

INTERVIEW—DIETMAR KNOPF*

FOTOS—URS BIGLER

Warum ist Elektromobilität aktuell so wichtig?

Cédric Christmann: Dringlicher denn je ist eine Dekarbonisierung des Verkehrs, also ein Umstieg von fossilen Brennstoffen auf kohlenstofffreie und erneuerbare Energiequellen. Zudem brauchen wir eine Unabhängigkeit gegenüber fossilen Energieträgern wie beispielsweise Öl oder Benzin.

Welche Vorteile hat die Elektromobilität?

Es ist eine effiziente und einfach zu handhabende Energieform. Der Wirkungsgrad eines Elektromotors ▶

ANZEIGE



TROCKAG
WÄNN'S UMS TROCKNE GAHT

WASSERSCHADENSANIERUNGEN
BAUAUSTROCKNUNGEN
ZERSTÖRUNGSFREIE LECKORTUNG

24H-NOTSERVICE
0848 76 25 24

www.trockag.ch

Hünzenschwil Dietikon Horw Zofingen Muttenz



liegt bei 70%, während der eines Benzinmotors 30 bis 40% beträgt. Sie können Ihr Fahrzeug zuhause oder im Betrieb laden. Und wenn Sie unterwegs sind, finden Sie zunehmend mehr Ladestationen. 60 bis 80% der Zeit stehen E-Fahrzeuge, in dieser Zeit kann man sie bequem laden.

Was sind die wichtigsten Herausforderungen beim Ausbau der Elektromobilität?

Das Fahrzeug-Angebot ist noch klein, obwohl es sich stetig erweitert. Hier ist die Autoindustrie gefordert, die Palette weiter auszubauen. Bis 2035 sollte diese Phase abgeschlossen sein, ab dann dürfen in Europa keine Autos mit Verbrennungsmotoren mehr produziert werden. Eine weitere Herausforderung ist die Ladezeit, sie dauert heute im öffentlichen Netz mit 135 kW rund 20 Minuten. Dann ist das Fahrzeug zu 80% geladen. Auf lange Sicht wird sich die E-Ladezeit weiter verkürzen.

Hat sich das Mobilitätsverhalten nach der Coronapandemie verändert, bedenkt man, dass viele Menschen weiterhin im Home-office arbeiten?

Nach meinem Wissensstand ist das Mobilitätsverhalten nahezu gleich wie vor der Pandemie.

Gemäss einer BFE-Studie werden 2035 rund 2,8 Millionen E-Autos in der Schweiz

BIOGRAPHIE

CÉDRIC CHRISTMANN

*1967, ist CEO von Primeo Energie, einem 1897 als Genossenschaft gegründeten Schweizer Energieversorger. Er ist seit 2005 in der Gruppe und als Mitglied der Geschäftsleitung in verschiedenen Bereichen verantwortlich, beispielsweise als CFO der Aventron AG. Vor Primeo Energie war er 13 Jahre lang CEO eines führenden Anbieters von Prozessanlagen und Prozesslösungen für die chemische und pharmazeutische Industrie. Er hat einen Master in Finance von der IECS und einen Master in Business Administration vom IMD.

fahren. Das bedeutet, bis dahin müsste der Aufbau der Ladeinfrastruktur weitgehend abgeschlossen sein. Wo stehen wir heute auf diesem Weg?

Was private Netze betrifft, bieten wir Quartierlösungen und E-Ladestationen in Einstellhallen an. Bezüglich der öffentlichen Ladeinfrastruktur haben wir vom Astra den Auftrag bekommen, 20 Rastplätze auf Schweizer Autobahnen mit Schnellladestationen auszurüsten. An all diesen Ladepunkten kann mit Ladekarte, Kreditkarte oder einem anderen digitalen Zahlungsmittel bezahlt werden. Mit dem Bau der Ladestationen tragen auch wir zur insgesamt guten öffentlichen Infrastruktur bei, die natürlich in den nächsten Jahren weiter ausgebaut wird. Bei Neubauten ist es heute Standard, dass Ladestationen in den Einstellhallen installiert werden. Ich sehe den Nachholbedarf bei den Bestandsimmobilien. Bei diesen Liegenschaften stellt sich die Frage, wie Ladestationen und mit welchem Aufwand integriert werden können.

Welche Möglichkeiten gibt es zum Laden von E-Autos?

Einerseits gibt es normale Ladesäulen mit 11 kW, die in Privathaushalten montiert sind und über das Stromnetz gespeist werden. Öffentliche Ladesäulen sind mit 175 kW und Schnellladestationen



“
E-MOTOREN SIND
EFFIZIENTER ALS
THERMISCHE
MOTOREN.
”

mit bis zu 350 kW ausgerüstet. Je nach Leistung verkürzen sich jeweils die Ladezeiten.

Ab wann ist ein E-Auto CO₂-neutral?

Man kann darüber diskutieren, ob es reicht, wenn wir nur den Elektromotor betrachten. Ich meine, wir müssten auch das CO₂ in den Bauteilen und den Transport dazurechnen. Mit dieser umfassenden Betrachtung sind wir noch von CO₂-neutralen Fahrzeugen ein gutes Stück entfernt.

Wie beurteilen Sie die politischen Rahmenbedingungen – Stichwort steigende Strompreise – für den weiteren Ausbau der E-Mobilität?

Bereits 1973, als meine Familie noch in Frankreich lebte, sagte mein Vater: «Wenn der Benzinpreis noch

weiter steigt, fahre ich kein Auto mehr.» Vorige Woche besuchte ich meinen inzwischen 83-jährigen Vater, der immer noch Auto fährt, obwohl der aktuelle Preis für einen Liter Benzin bei knapp zwei Euro liegt. Mit dieser kleinen Anekdote kann man schön die Meinung der Ökonomen illustrieren, die sagen, dass der Benzinpreis unendlich elastisch sei. Ein Rechenbeispiel: Eine Kilowattstunde Strom kostet zwischen 20 und 30 Cent; ein Elektroauto verbraucht rund 20 kWh pro 100 Kilometer. Das macht ungefähr 4 CHF und entspricht ziemlich genau einem Drittel der Benzinkosten für die gleiche Distanz. Dieses Beispiel zeigt, dass wir uns mit der E-Mobilität umweltfreundlich verhalten und gleichzeitig auch Kosten sparen. ▶



“
DER VERKEHR
VERURSACHT
RUND EIN DRIT-
TEL DER CO2-
EMISSIONEN.
”

Sehen Sie vernünftige Alternativen zur E-Mobilität?

Nein, nicht wirklich. In Europa haben wir keine fossilen Brennstoffe als eigene Rohstoffe: Strom ist die einzige Energieform, die wir notabene umweltfreundlich selbst produzieren können. Heute stellen wir in der Schweiz rund 25% des Energiebedarfs mit Strom her; die restlichen 75% stammen von fossilen Quellen und müssen importiert werden. Die Energiestrategie 2050 möchte dieses Verhältnis umkehren. Das Ziel ist, dass wir 75% unserer Energie mit Strom selbst produzieren.

Wo steht die Schweiz bezüglich der Elektromobilität im internationalen Vergleich?

Norwegen ist sicherlich ein Vorbild, dort sind 92% aller neu verkauften Fahrzeuge mit einem Elektromotor ausgestattet. Dagegen haben südeuropäische Länder wie beispielsweise Italien oder Spanien einen Nachholbedarf. Insgesamt werden in Norwegen rund 50% aller Fahrzeuge mit Strom angetrieben. Dazu kommt, dass die norwegische Regierung den Ausbau der E-Mobilität stark fördert: Auf den Autobahnen gibt es zum Beispiel reservierte Spuren für E-Autos.

Wie gut ist die E-Ladeinfrastruktur in Immobilien bereits ausgebaut?

Stand heute zu wenig. Der Ausbau einer modernen E-Ladeinfrastruktur, besonders in Bestandsimmobilien wie zum Beispiel in Mehrfamilienhäusern, Parkhäusern oder beim Stockwerkeigentum, ist eine grosse Herausforderungen, die uns alle in den nächsten Jahren beschäftigen wird. Die spannende Frage ist, wer dafür die Verantwortung trägt, denn der Ausbau dieser Infrastruktur ist sehr kapitalintensiv. Bisher übernahmen das die grösseren Energieversorgungsunternehmen in der Schweiz.

Welches Vorgehen empfiehlt sich für die Installation von Ladestationen in Immobilien?

Ich denke, dass heute fast alle Elektroinstallateure wissen, wie Ladestationen installiert werden. Die Vorgehensweise ist sehr einfach, jeder kann beispielsweise auch in unserem eigenen Webshop Ladesäulen inklusive der Montage bestellen, die Lieferzeit beträgt 48 Stunden.

Was gibt es beim Ausbau von Ladestationen zu beachten?

Die Netzanschlussleistung des öffentlichen Stromnetzes ist ein Punkt, dem Aufmerksamkeit



geschenkt werden sollte. Eine allfällige Anpassung der Leistung kann leider zu kostenpflichtigen Anpassungen führen. Eine Überlastung des Stromnetzes kann verhindert werden, indem intelligente Lastmanagementsysteme und Steuerungen eingesetzt werden. Damit werden die E-Autos gestaffelt geladen, was bedeutet, dass eine Batterie mit einem Akkustand von 80% später geladen wird als eine mit nur 20%. Dynamische Tarife können die Nutzer auch dazu motivieren, das Stromnetz bei Bedarf zu schonen.

Werden Immobilien durch den Einbau von Ladestationen aufgewertet?

Ich würde sagen ja. Und meine Meinung deckt sich mit den Aussagen von Studien, die zum Ergebnis gekommen sind, dass Mehrfamilienhäuser mit einer Wärmepumpe, einer E-Ladeinfrastruktur und einer Photovoltaikanlage am Markt rund 5% Mehrwert haben als vergleichbare Liegenschaften

ohne diese technischen Standards. Natürlich sind die Investitionskosten etwas höher, doch gemessen an der Wertsteigerung fallen sie kaum ins Gewicht. Besonders was den Verkauf betrifft, wird es für Liegenschaften ohne eine E-Infrastruktur in Zukunft schwieriger.

Letzte Frage: Hat die künstliche Intelligenz Einfluss auf die E-Mobilität?

Ganz sicher hat die künstliche Intelligenz Auswirkungen darauf, wie Innovationen vorangetrieben werden. Das gilt auch für die E-Mobilität. Für mich ist eine spannende Frage, was das für die Autoindustrie in Europa bedeutet. Heute werden 80% aller Autobatterien in China und Südkorea hergestellt. Was heisst das in Zukunft für die Arbeitsplätze? Wo kommen Seltene Erden (wie Lithium) her, die wir in jeder Batterie verbauen? Welche anderen Materialien könnten wir stattdessen verwenden?



***DIETMAR KNOPF**

Der diplomierte Architekt ist Chefredaktor der Zeitschrift ImmoBilia.

ZURÜCK ZUR SACHPOLITIK

Nach der Klimawahl 2019 schwingt das Pendel zurück in eine bürgerlich-wirtschaftsfreundlichere Richtung. Was die Anliegen der Immobilienwirtschaft betrifft, sind mit Unterstützung der Mitte bürgerliche Mehrheiten möglich. TEXT – IVO CATHOMEN*



Am Wahlsonntag stand der Erfolg der SVP um Präsident Marco Chiesa (links) im Fokus. FDP-Präsident Thierry Burkart muss dagegen das enttäuschende Abschneiden seiner Partei zur Kenntnis nehmen.

BILD: PARLAMENTSDIENSTE / TIM LOOSLI

► PENDEL SCHWINGT ZURÜCK

Die 200 Sitze im Nationalrat und 33 der 46 Sitze im Ständerat sind verteilt. Um eine endgültige Bilanz der Wahlen 2023 zu ziehen, gilt es die 2. Wahlgänge in noch verbleibenden 9 Kantonen abzuwarten (AG, FR, GE, SH, SO, TI, VD, VS, ZH), die nach der Drucklegung dieser Immobilien-Ausgabe am 12. und 19. November stattfinden werden. So viel steht aber fest: Die Immobilienwirtschaft darf der bevorstehenden Legislatur zuversichtlicher entgegenblicken als vor vier Jahre. Zahlreiche Herausforderungen wurden seither nicht angepackt oder verschleppt, so namentlich die sich abzeichnende Verknappung des Wohnraums oder der Systemwechsel in der Wohneigentumsbesteuerung. In den Himmel wachsen werden die Bäume aber auch mit einer Stärkung der bürgerlichen Seite nicht. Erstens handelt es sich eher um ein «Rütschchen» als um einen Rechtsrutsch. Links-Grün kündigte zweitens bereits am Abend des Wahlsonntags an, vermehrt auf Referenden und Volksinitiativen zu setzen. Einen ersten Vorgeschmack wird es vermutlich schon bald mit einem Referendum zu zwei Gesetzesänderungen im Mietrecht geben.

Von Sotomo im Auftrag der SRG nach den Prioritäten des neuen Parlaments befragt, nannten 33% der Wähler in einer Nachwahlbefragung das Thema Mietzinskontrolle und -bremse (7. Platz im Prioritäten-Rating) und 18% den erleichterten Wohnungsbau durch weniger Bürokratie (12. Platz). Links-Grün hat es demnach geschafft, die Mietzinsentwicklung auf die Tagesordnung zu setzen.

ABSCHNEIDEN DER FDP ENTTÄUSCHEND

Wermutstropfen ist das enttäuschende Abschneiden der FDP. Namentlich in der Westschweiz wanderten Wähler zur weiter erstarkten SVP ab. Trotz ausgezeichneter Kandidaturen vermochten die Liberalen die Wähler über die Parteigrenzen hinaus nicht zu überzeugen. Gründe gibt es verschiedene, etwa das Fehlen eines klaren Profils und eigenständiger Themen, ein möglicher «Credit-Suisse-Malus» oder unglückliche Listenverbindungen. Nationalratswahlen sind immer Parteiwahlen. Da können einzelne Persönlichkeiten noch so viele Stimmen holen. Anders sieht es im Stöckli aus, wo solche Persönlichkeiten punkten können. Hier

sind die Chancen der FDP weiterhin intakt. In Immobilienfragen stimmen die Volksvertreter von SVP und FDP weitestgehend übereinstimmend ab, womit in diesen Themen die Stärke des Blocks aus beiden Parteien massgebend ist.

ERFOLGREICHE KAMPAGNE

Der SVIT hat im Wahlkampf 85 Kandidierende mit Bezug zur Immobilienwirtschaft zur Wahl empfohlen. Davon schafften 43 die Wiederwahl oder den Sprung ins Parlament – oder sie haben im 2. Wahlgang für den Ständerat gute Chancen. Die bisherigen Mitglieder des Politischen Beirats des SVIT wurden im Amt bestätigt (Erich Ettlin, Peter Schilliger, Alex Farinelli) oder wechseln sogar in die kleine Kammer (Pirmin Schwander). Im Tessin kann sich Alex Farinelli nach heutigem Stand gute Chancen für den Einzug ins Stöckli ausrechnen. ■



*IVO CATHOMEN

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

SCHWEIZ

**MASSNAHMEN
ZUR WOHNHEIGEN-
TUMSFÖRDERUNG**

Die Wirtschaftskommission des Ständerats hat Mitte Oktober ein Kommissionspostulat beschlossen, das den Bundesrat beauftragt, die verschiedenen Möglichkeiten zur Förderung von Wohn Eigentum zu prüfen und darüber Bericht zu erstatten. Der Bundesrat wird ersucht zu prüfen, ob das seit 2003 sistierte Instrument der direkten Eigentumsförderung reaktiviert und an neue Voraussetzungen gekoppelt werden kann.

**KEINE SENKUNG
DER QUOREN**

Die Rechtskommission des Ständerats hat an ihrer Sitzung von Mitte Oktober die Beantragung zur Ablehnung einer Motion aus dem Nationalrat beschlossen, die im Stockwerkeigentumsrecht Erleichterungen für energetische Sanierungen, Photovoltaikanlagen oder Elektroauto-Ladeeinrichtungen über eine Anpassung der Quoren vorsehen möchte. Die Mitglieder sind mehrheitlich der Ansicht, dass Stockwerkeigentumsliegenschaften häufig deshalb nicht saniert werden, weil ein fehlender oder ungenügender Erneuerungsfonds die Finanzierung vereitelt. Der Nationalrat hatte der Motion in der Sommersession zugestimmt.

**SKEPSIS GEGEN-
ÜBER VERZICHT
AUF RÜGEFRISTEN**

Die Rechtskommission hat sich ebenfalls im Oktober mit der Vorlage des Bundesrats zur Revision des Obligationenrechts im Bereich der Baumängel befasst. Sie hat zur Kenntnis genommen, dass der Nationalrat die Vorlage des

Bundesrats in der Herbstsession stark verändert hat und ein Modell vorschlägt, wonach Baumängel während einer zehnjährigen Verjährungsfrist grundsätzlich jederzeit gerügt werden können. Die Kommission zeigt gegenüber dieser Lösung eine gewisse Skepsis und hat beschlossen, zum nationalrätlichen Modell Anhörungen durchzuführen.

**GRÖSSE DER
HAUSHALTE
NIMMT AB**

Gemäss Zahlen des Bundesamts für Statistik beläuft sich die Zahl der Haushalte in der Schweiz auf 3,96 Mio. (Ende 2022). Dies entspricht einer Zunahme innert Jahresfrist um 43 000. Die durchschnittliche Haushaltsgrösse ist innert 10 Jahren von 2,26 auf 2,18 gesunken. Der Anteil der 1-Personen-Haushalte macht mittlerweile 37% aus.

WAADT

**VEREINBARUNG
ÜBER ZAHLUNG
DER NEBENKOSTEN**

Die Mieter- und Vermieterverbände auf dem Waadtländer Kantonsgebiet – Asloca Vaud, Chambre vaudoise immobilière, Uspi Vaud und SVIT Romandie – haben unter der Federführung des Kantons zwei Mustervereinbarungen für den Zahlungsaufschub und Ratenzahlungen für die definitive Heiz- und Nebenkostenabrechnung erarbeitet. Damit sollen Mieter entlastet und vor Kündigung geschützt werden, wenn sie die Nachzahlungen nicht innert 30 Tagen leisten können. ■



SFPKIW



CSEEI



CEPSEI

Ausschreibung / Inserat**Berufsprüfung Immobilienbewertung 2024**

Anfang Mai 2024 wird die Berufsprüfung Immobilienbewertung durchgeführt. Die Prüfung erfolgt gemäss der Prüfungsordnung vom 17. Februar 2017 und gemäss der Wegleitung vom 26. November 2015.

Prüfungsdaten: Dienstag 14. Mai 2024 & Mittwoch 15. Mai 2024 (schriftlicher Teil)
Donnerstag 16. Mai 2024 & Freitag 17. Mai 2024 (mündlicher Teil)

Prüfungsort: Schriftliche Prüfungen: Hotel Radisson Blu, Flughafen Zürich, Rondellstrasse, 8058 Zürich
Mündliche Prüfungen: Hotel Radisson Blu, Flughafen Zürich, Rondellstrasse, 8058 Zürich

Prüfungsgebühr: CHF 2700.–

Anmeldeschluss: Montag 22. Januar 2024 (Poststempel)

Die Anmeldung erfolgt über unsere Website (<https://www.sfpkiw.ch/deutsch/pruefungen/bewertung/>).

Die ausführlichen Dokumentationen, wie die Prüfungsordnung, die Wegleitung, die Prüfungsdaten sowie Anmeldeunterlagen können auf der Website unter <https://www.sfpkiw.ch/deutsch/pruefungen/bewertung/> eingesehen oder heruntergeladen werden.

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

Publication / Annonce**Examen professionnel d'experte / d'expert en estimations immobilières 2024**

L'examen professionnel en vue de l'obtention du brevet fédéral d'experte et d'expert en estimations immobilières aura lieu en mai 2024.

L'examen se déroule conformément au règlement d'examen du 17 février 2017 et aux directives du 26 novembre 2015.

Dates de l'examen: Mardi 14 et mercredi 15 mai 2024 (partie écrite)
Jeudi 16 et vendredi 17 mai 2024 (partie orale)

Lieu de l'examen: Hôtel Modern Times, à St-Légier / Vevey

Taxe d'examen: CHF 2700.–

Clôture des inscriptions: Lundi 22 janvier 2024 (timbre postal)

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

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

ou commandés à l'adresse suivante :

Commission suisse des examens de l'économie immobilière (CSEEI)
Rue Mercerie 1, 1003 Lausanne
Téléphone : 021 601 24 80, E-Mail: info@cseei.ch

Publicazione / Inserzione**Esame professionale di esperti in Stime immobiliare 2024**

Nel mese di maggio 2024 si terrà l'esame di esperti in Stime immobiliare. L'esame avviene secondo il regolamento e le direttive emanate il 17 febbraio 2017 e secondo le linee guida del 26 novembre 2015.

Dati d'esame Martedì 14 maggio 2024 e mercoledì 15 maggio 2024 (esame scritto)
Giovedì 16 maggio 2024 e venerdì 17 maggio 2024 (esame orale)

Luogo d'esame: Hotel Radisson Blu, Flughafen Zürich,
Hotel Modern Times, à St-Légier / Vevey

Tassa d'esame: CHF 2700.–

Termine d'iscrizione fine: Lunedì 22 gennaio 2024 (timbro postale)

L'iscrizione avviene tramite il nostro sito. La documentazione dettagliata, il regolamento, le direttive per lo svolgimento dell'esame e il formulario d'iscrizione, possono essere scaricati dal sito <https://www.sfpkiw.ch/italiano/esami/stime/> oppure può essere ordinato presso:

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

KREDITFINANZIERTES SANIERUNGEN

Stockwerkeigentümergeinschaften sind ohne Weiteres kreditfähig, soweit der Kredit für bauliche Massnahmen verwendet wird. TEXT – MICHEL DE ROCHE*

▶ FEHLENDE LIQUIDITÄT

Viele Stockwerkeigentümergeinschaften kommen in ein Alter, in dem grössere Sanierungen und Erneuerungen anstehen. Gleichzeitig fehlt diesen Gemeinschaften oft das hierfür erforderliche Kapital im Erneuerungsfonds. Insoweit die Stockwerkeigentümer die Liquidität für diese Arbeiten nicht kurzfristig aufbringen können, werden diese Arbeiten aufgeschoben.

Die Praxis geht bisher davon aus, dass es einer Stockwerkeigentümergeinschaft nicht möglich ist, als Gemeinschaft einen Kredit aufzunehmen. Es wird die Auffassung vertreten, dass es der Stockwerkeigentümergeinschaft an der dafür nötigen Rechtspersönlichkeit fehlt. Banken verlangen in dieser Situation, dass alle Stockwerkeigentümer als Solidarschuldner entsprechende Kreditverträge unterzeichnen, was wiederum auf Eigentümerseite berechnete Abwehrreflexe auslöst. Dies führte dazu, dass Fremdfinanzierungen von Sanierungs- und Erneuerungsarbeiten bisher absolute Einzelfälle blieben.

Der Autor hat sich – gemeinsam mit Prof. Dr. Amédéo Wermelinger – der Frage angenommen, ob die bisherige Auffassung der Praxis einer wissenschaftlichen Prüfung standhält. Er ist zum Schluss gekommen, dass die Stockwerkeigentümergeinschaft ohne Weiteres kreditfähig und auch kreditwürdig ist.¹

GRUNDLAGEN

Die Stockwerkeigentümergeinschaft entsteht automatisch mit der Begründung des Stockwerkeigentums. Sie ist jedoch keine juristische Person. Art. 712l ZGB räumt ihr dennoch beschränkte Vermögens-, Handlungs-, Prozess- und Betreuungsfähigkeiten ein. Diese sind dann gegeben, wenn die Gemeinschaft im Rahmen der gemeinschaftlichen Verwaltung des Stockwerkeigentums handelt. Die Gemeinschaft kann demgemäss Vermögen erwerben, namentlich Beitragsforderungen. Sie verfügt aber auch oft über angeäuftes Vermögen im Sinne des Erneuerungsfonds.

BILD: 123RF.COM

Sanierungen im Stockwerkeigentum können auch kreditfinanziert werden.



Zudem kann sie bewegliche Sache erwerben (z. B. Rasenmäher) oder Verträge mit Dritten abschliessen (z. B. Werkvertrag zur Sanierung des Dachs). Voraussetzung hierfür ist stets der Zusammenhang mit der gemeinschaftlichen Verwaltung.

KREDITFÄHIGKEIT

Die Verwaltungstätigkeit der Stockwerkeigentümergeinschaft umfasst u. a. sämtliche baulichen Massnahmen an gemeinschaftlichen Gebäudeteilen, also Instandhaltung, Instandsetzung, Verbesserung, Änderung, Modernisierung

usw. Schliesst die Stockwerkeigentümergeinschaft zulässigerweise Werkverträge für solche baulichen Massnahmen ab, haftet nur die Gemeinschaft im Ausserverhältnis zum Vertragspartner für die Kosten. Im Innenverhältnis haften die Stockwerkeigentümer – andere Regeln im Reglement vorbehalten – im Verhältnis ihrer Wertquoten.

Fehlt für die Deckung solcher Kosten im Vermögen der Gemeinschaft Liquidität, entstehen sog. Deckungsbeitragsforderungen. Dies im Unterschied zu den Vorschüssen, wenn solche Kosten geplan-

STOCK-
WERK-
EIGENTUM

Das Stockwerkeigentum wird 2025 sechzig Jahre alt. Bereits 2014 wurde mit dem Postulat Caroni ein Verfahren zur Überarbeitung der gesetzlichen Grundlagen des Stockwerkeigentums eingelei-

tet, welches bis heute dauert. Es ist zu erwarten, dass bis spätestens im Frühling 2024 ein Vorentwurf in die Vernehmlassung geschickt wird, welcher verschiedene Verbesserungen der Rechtslage mit sich brin-

gen wird. Interessierte sind dann dazu eingeladen, ihre Gedanken zum Vorentwurf in das Vernehmlassungsverfahren einzubringen.



Ansicht des Unterzeichneten eine wichtige Verwaltungshandlung im Sinn von Art. 647b ZGB dar. Sie muss demgemäss – andere Gemeinschaftsregeln vorbehalten – mit qualifiziertem Mehr nach Köpfen und Wertquoten beschlossen werden.

KREDITWÜRDIGKEIT

Wie gesehen verfügt die Stockwerkeigentümergeinschaft über das sog. Verwaltungsvermögen als Haftungssubstrat. Dieses umfasst auch die Beitragsforderungen, welche aufgrund des abzuschliessenden Darlehensvertrages entstehen. Dementsprechend entstehen jeweils Beitragsforderungen im Umfang der fällig werdenden Schulden der Gemeinschaft gegenüber dem Kreditgeber. Zur Sicherung der Beitragsforderungen kann die Gemeinschaft ein Pfandrecht eintragen lassen oder das Retentionsrecht geltend machen.

Bezahlt die Stockwerkeigentümergeinschaft die aus dem Kreditvertrag entstehenden Forderungen nicht, kann der Kreditgeber die Gemeinschaft betreiben. Im Rahmen dieses Verfahrens können die Beitragsforderungen gegen die Stockwerkeigentümer gepfändet werden. Der Kreditgeber kann dann das Pfandrecht zu seinen Gunsten eintragen lassen.

GESCHICKTE VERTRAGSGESTALTUNG

Durch eine geschickte Vertragsgestaltung kann der Kreditgeber seine Position weiter verstärken. Die Gemeinschaft kann z. B. verpflichtet werden, eine professionelle Verwaltung beizubehalten. Diese bietet Gewähr für ein sauberes Inkasso. Dieses führt wiederum dazu, dass die Gemeinschaft ihren Verpflichtungen zeitgerecht nachkommt. Als Kriterium kann beispielsweise die Mitgliedschaft beim SVIT oder der Fachkammer Stockwerkeigentum des SVIT vereinbart werden.

Der Kreditgeber kann sich zudem für verschiedene Situationen ein ausserordentliches Kündigungsrecht einräumen lassen, insbesondere für den Fall des Zahlungsverzugs. Nach Ablauf einer Mahnfrist kann der Kreditgeber den ganzen Restkredit inkl. aufgelaufener Zinsen fällig stellen und geltend machen. Die gut beratene Gemeinschaft wird dann im Rahmen einer ausserordentlichen Versammlung zusätzliche Deckungsbeiträge aller

termassen anfallen und die Gemeinschaft entsprechende Vorschüsse im Budget einkalkuliert.

Deckungsbeitragsforderungen können gemäss Art. 649 Abs. 2 ZGB von einem Stockwerkeigentümer vorgeschossen und nachträglich von den übrigen Stockwerkeigentümern eingefordert werden. Genauso kann jedoch auch ein Dritter, z. B. eine finanzierende Bank, diese Schuld zunächst tilgen und dann Rückzahlungen inkl. Zinsen von der Stockwerkeigentümergeinschaft einfordern. Das Gesetz verbietet die Kreditaufnahme der Gemeinschaft nicht und das Privatrecht ist grundsätzlich freiheitlich organisiert. Es besteht daher kein Grund, die Finanzierung baulicher Massnahmen mit Beizug von Drittmitteln zu untersagen.

Die Finanzierung von baulichen Massnahmen mit Drittmitteln stellt nach

Stockwerkeigentümer beschliessen, als eine Fälligkeitstellung des gesamten Restkredits in Kauf zu nehmen.

Der Kreditgeber kann sich im Weiteren für den Fall des Zahlungsverzugs bereits im Voraus die aus der Kündigung entstehenden Deckungsbeiträge der einzelnen Stockwerkeigentümer abtreten lassen. Die zahlungsfähigen und -willigen Stockwerkeigentümer werden diese Forderungen ohne Weiteres tilgen. Gegen die übrigen Stockwerkeigentümer kann der Kreditgeber dann u. a. auch das Gemeinschaftspfandrecht geltend machen.

FAZIT

Die Stockwerkeigentümergeinschaft ist nach der Begründung nicht nur kreditfähig, sondern auch kreditwürdig. Es wird nun an den Finanzinstituten liegen, entsprechende Produkte auf den Markt zu bringen. ■

*DIESER BEITRAG IST EINE KURZFORM EINES WISSENSCHAFTLICHEN BEITRAGS, DEN DER UNTERZEICHNETE IM RAHMEN DES 13. LUZERNER TAGS DES STOCKWERKEIGENTUMS GEMEINSAM MIT PROF. DR. AMÉDÉO WERMELINGER PUBLIZIERT HAT (STOCKWERKEIGENTÜMERGEMEINSCHAFT: KREDITFÄHIGKEIT UND KREDITWÜRDIGKEIT, AM LUZERNER TAG DES STOCKWERKEIGENTUMS 2023, WERMELINGER AMÉDÉO, HRSG., BERN 2023, S. 59–90).



*MICHEL DE ROCHE

Der Autor ist Advokat mit Kanzlei in Basel und berät vornehmlich Kunden aus dem Immobilienbereich. Er war bis 2023 Präsident der Fachkammer Stockwerkeigentum.

ANZEIGE

Wartungs-Verträge

**Rohrreinigung
Kanal-TV Sanierung**

24h + Beratung

0848 852 856

rohrmax.ch

VERKAUF EINER ABWARTS- WOHNUNG

Eine ehemalige Abwartswohnung kann für eine Gemeinschaft nicht nur eine Last, sondern auch eine Finanzierungsquelle sein.

TEXT – MICHEL DE ROCHE & RAFAEL KLINGLER*



Bei vielen Stockwerkeigentümergeinschaften besteht ein erheblicher Geldbedarf für dringende Sanierungs- und Erneuerungsarbeiten, aber kein genügend geäufter Erneuerungsfonds.

BILDER: 123RF.COM

► AUSGANGSLAGE

Wie bei vielen Stockwerkeigentümergeinschaften bestand auch bei der hier interessierenden Gemeinschaft ein erheblicher Geldbedarf für dringende Sanierungs- und Erneuerungsarbeiten, aber kein genügend geäufter Erneuerungsfonds. Zudem waren nicht alle Eigentümer in der Lage, die Deckungsbeiträge für sämtliche erforderlichen Arbeiten zu bezahlen.

Die involvierte Verwaltung, die Bächtiger Liwo-ba Immobilien AG mit Sitz in Basel, machte der Gemeinschaft deshalb den Vorschlag, die bisher vermietete Abwartswohnung, die zum gemeinschaftlichen Eigentum gehörte und keine eigene Stockwerkeigentumsparzelle war, zu verkaufen und den Erlös zur Deckung der Sanierungs- und Erneuerungskosten zu verwenden. Was einfach klingt, war sowohl sachen- und steuerrechtlich als auch notariell hoch komplex.



ES BRAUCHT EIN VERSTÄNDNIS DER BEAUFTRAGTEN BERATER FÜR DIE ABLÄUFE INNERHALB DER STOCKWERKEIGENTÜMER-GEMEINSCHAFT.



KONZEPT

Die Autoren des Beitrags wurden von der Verwaltung beigezogen und präsentierten das Konzept inkl. dessen Umsetzung anlässlich einer durch die Verwaltung sehr gut vorbereiteten Versammlung. Das Konzept sah folgende Schritte vor: 1. Das Fassen eines Grundsatzbeschlusses für den Verkauf der Abwartswohnung. 2. Die Bevollmächtigung der Verwaltung für die Anpassungen des Reglements und die Unterzeichnung des Begründungsakts der STWEG und der MEG der Autoeinstellhalle. 3. Die Bevollmächtigung der Autoren zur Abklärung der steuerlichen Folgen der Transaktion, namentlich auf der Ebene der Grundstückgewinnsteuer. 4. Die Bevollmächtigung der Verwaltung zum Verkauf der neubegründeten Abwartswohnung inkl. Parkplatz. 5. Einen teilweisen Einschluss des Verkaufserlöses in den Erneuerungsfonds, wobei sicherzustellen war, dass der Erwerber der Abwartswohnung ebenfalls einen Einschluss in

den Erneuerungsfonds zu machen hat. Im Rahmen der Versammlung wurden verschiedene Fragen geklärt. Schliesslich stimmten sämtliche Eigentümer dem Konzept zu.

UMSETZUNG

Im Rahmen der Umsetzung stellten sich, nebst vieler notarieller Detailfragen, v. a. administrative Hürden. So mussten für verschiedene Eigentümer Vollmachten auch im Ausland eingeholt und beglaubigt werden. Auch musste ein Vorsorgeauftrag validiert werden, weil der betreffende Eigentümer urteilsunfähig wurde. Zudem mussten die Zustimmungserklärungen sämtlicher finanzierender Banken eingeholt werden. Gut eineinhalb Jahre nach dem Grundsatzbeschluss wurde dann die neue STWE-Einheit und der neu als eigene Miteigentumsparzelle ausgeschiedene Parkplatz im Grundbuch eingetragen und der Verkaufsprozess konnte gestartet werden. Dieser steht nun kurz vor dem Abschluss. Es hat sich gezeigt, dass für eine derartige Transaktion nicht nur viel Denkarbeit erforderlich ist, sondern vor allem zwei Dinge wichtig sind: Erstens sollte ein gutes Vertrauensverhältnis zwischen der Gemeinschaft und der Verwaltung bestehen. Und zweitens braucht es ein Verständnis der beauftragten Berater für die Abläufe innerhalb der Stockwerkeigentümergeinschaft sowie ein Auge für Details in den relevanten notariellen Fragen. ■



***MICHEL DE ROCHE**

Der Autor ist Advokat mit Kanzlei in Basel und berät vornehmlich Kunden aus dem Immobilienbereich. Er war bis 2023 Präsident der Fachkammer Stockwerkeigentum.



***DR. RAFAEL KLINGLER**

Der Autor ist Advokat und Notar. Er ist Partner bei der Bategay Dürr AG in Basel und unter anderem im Immobilien- und Handelsrecht tätig.



ANZEIGE

Falls Mieter mal wieder aus dem Häuschen sind.



Einfach und schnell mit FLEX Abo inserieren!

newhome
Das Immobilienportal

NOMINAL, REAL – EGAL?

Nach Jahren der Nullzinspolitik werden mit dem Zinsanstieg die Karten am Wohneigentumsmarkt neu gemischt. Die Nachfrage ist unter Druck geraten. Welche Rolle spielt dabei die Geldillusion? TEXT – PASCAL ZUBER*

EIGENTUMSWOHNUNGSNACHFRAGE VS. NOMINAL- UND REALZINSEN

Quellen: Reamatch360, hypotheke.ch, BFS

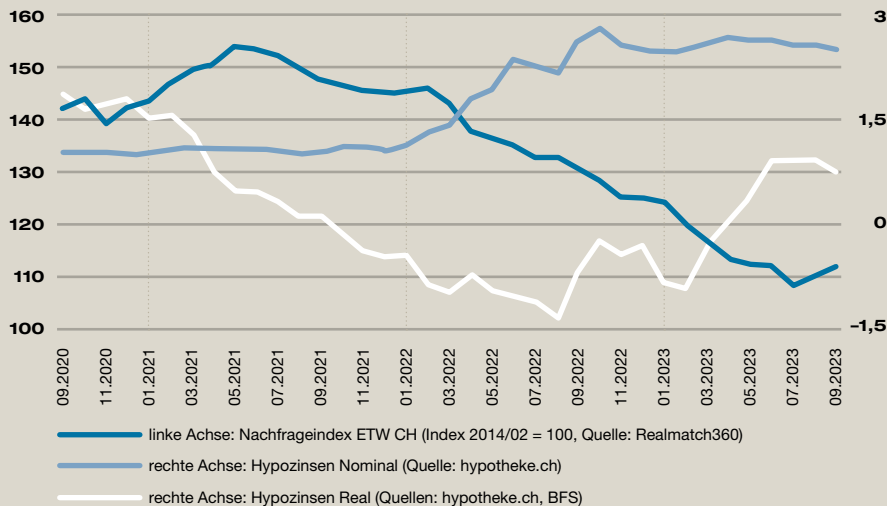


Abbildung 1: Aus der Entwicklung der Nachfrage nach Eigentumswohnungen (ETW) vor dem Hintergrund der Zinsen könnte man geldillusorische Tendenzen interpretieren.



Die Nachfrage nach Wohneigentum hat sich zeitgleich mit dem Anstieg der Nominalzinsen merklich abgekühlt. BILD: 123

▶ HOMO ILLUSORICUS

Der Homo oeconomicus ist ein eigentümlicher Zeitgenosse. Er ist ein rationaler Nutzenmaximierer, der stets die bestmögliche wirtschaftliche Entscheidung mit Hinblick auf seine ihm selbstverständlich jederzeit bekannte Präferenzordnung trifft. Er, gewissermassen der Posterboy der Neoklassik, mag für so manche ökonomische Theorie herhalten, aber er verfügt vor allem über eine entscheidende Eigenschaft: Er ist nicht wie wir. Die meisten von uns werden gelegentlich von Wahrnehmungsverzerrungen und Heuristiken verführt. Der Katalog unserer verhaltensökonomischen Unzulänglichkeiten ist reich an kognitiven Verzerrungen. Wir täuschen uns sozusagen permanent selbst und blenden wichtige Faktoren aus.

WENN DIE TEUERUNG TEUER WIRD

Die Ignoranz der Geldentwertung infolge Inflation, die Geldillusion, gesellt sich zwei-

felsohne zu den eingangs erwähnten Unzulänglichkeiten. Aus der alltäglichen Beobachtung heraus scheint dieses Unvermögen in der Gesellschaft verbreitet, oder wie der Ökonom Alan Blinder es formulierte: «In der Tat bin ich geneigt – ja, sogar ziemlich überzeugt –, dass die Geldillusion eine Tatsache des Lebens ist.» Man konzentriert sich auf den Nominalwert von Geld und blendet dabei den Realwert sträflich aus, freut sich über die Lohnerhöhung von zwei Prozent und vernachlässigt dabei die dreiprozentige Teuerung – ignoriert also die faktische Schwächung der eigenen Kaufkraft. Der Homo oeconomicus im Hintergrund schüttelt derweil enttäuscht den Kopf.

Dabei wäre der Grundgedanke eigentlich recht einleuchtend: Wenn der Warenkorb ceteris paribus kontinuierlich teurer wird, schwindet die Kaufkraft. Mit hundert Franken heute fülle ich meinen Warenkorb üppiger, als ich dies infolge der Teuerung mit hundert Franken in Zukunft tun kann. Das Geld

entwertet sich über die Zeit. Die Vernachlässigung dieses Fakts ist von Herrn und Frau Schweizer punkto Geldanlage hinlänglich bekannt: Rund die Hälfte der erwachsenen Bevölkerung lässt ihr Vermögen brach liegen, um es der erodierenden Wirkung der Inflation preiszugeben, statt es so anzulegen, dass es wenigstens mit der Teuerung mithalten kann (vgl. z. B. der Postfinance Anlegen-Report 2022, HSLU). Aber wie sieht es im Immobilienmarkt aus?

KEINE AUSNAHME IM ZINSGESCHÄFT

Beim Abschluss einer Hypothek ist der Nominalzins im Vertrag der einzige Berührungspunkt des Kreditnehmers mit der Welt der Zinsen. Näherungsweise entspricht hingegen der Realzins dem Nominalzins, abzüglich der (erwarteten) Inflationsrate – so zumindest postuliert es die Fisher-Gleichung. Während bei der Geldanlage Finanzprodukte wie «Inflation-Linked-Bonds» die Geldillusionsproblematik mit einer Anbindung der Couponzahlungen an die Inflation entschärfen, bleibt das Realzinskonzept in der Hypothekarwelt im Immobilienmarkt weitgehend unbeachtet. Nominal ist hier normal. Während das Realzinskonzept bei Zinsen, die man für das Bereitstellen von Geld als

ANZEIGE

www.visualisierung.ch



EIGENTUMSWOHNUNGSNACHFRAGE UND NEUHYPOTHEKEN

Quellen: Realmatch360, SNB

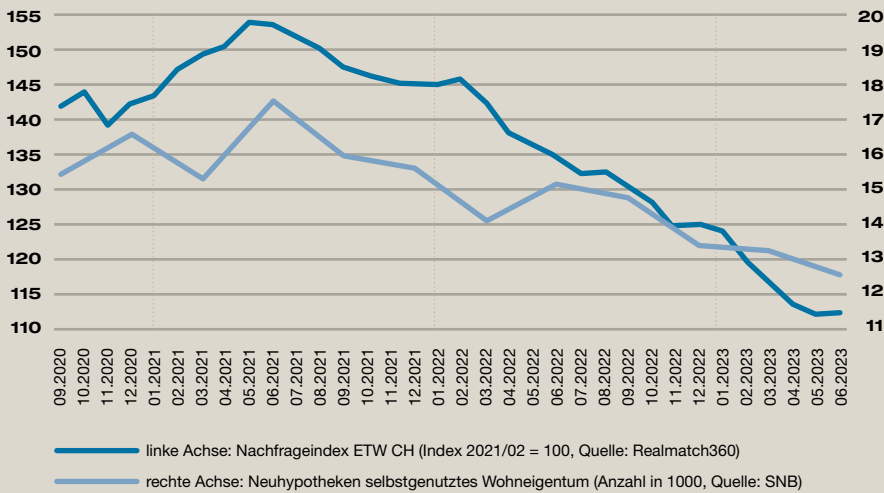


Abbildung 2: Die Immobiliennachfrage sowie die Neuabschlüsse von Hypotheken zeigen Ermüdungserscheinungen.

entsprechend auch. Jede Zinszahlung vermindert unsere Kaufkraft eins zu eins. Ist die Inflation in Zukunft hingegen durchschnittlich im positiven Bereich, wird unsere Kaufkraft durch die Zinszahlungen weniger geschwächt. Bei einem negativen Realzins verhält es sich sogar so, als würde man – real – dafür bezahlt, Schulden zu machen. Und tatsächlich gab es jüngst eine Periode mit negativem Realzins, wenn man die realisierte Inflation als hinreichende Annäherung für die Erwartung betrachtet.

GERINGERE NACHFRAGE NACH WOHN EIGENTUM

Noch bevor die SNB im Juni 2022 den Leitzins erstmals um 0,5 Prozentpunkte auf damals noch minus 0,25% avancieren liess, haben die nominalen Hypothekarzinsen Fahrt aufgenommen (vgl. Abbildung 1). Mittlerweile hat der Leitzins bei 1,75% eine kurze Pause eingelegt, während der repräsentative Hypothekarzins-Index seit gut einem Jahr zwischen 2,5 bis 2,8% seitlich tendiert. Die Nachfrage nach Wohneigentum hat sich praktisch zeitgleich mit dem Anstieg der Nominalzinsen noch einmal merklich abgekühlt und ist gemessen an den Suchabo-Daten der grössten Schweizer Immobilienportale unter das Vor-Covid-Niveau gefallen. Ein Teil dieses Rückgangs kann ▶

Entschädigung erhält, relativ klar ist, kann man ähnlich intuitive Überlegungen auch für Hypothekarschulden anstellen. Zum einen ist die Hypothekarschuld selbst eine nominale Grösse – bei hoher Inflation nimmt

die Schuldlast kaufkraftbereinigt ab. Zum anderen beobachten wir diesen Effekt auch bei den Zinszahlungen. Nehmen wir an, die Inflation wäre über die Jahre konstant bei 0%, die Erwartung

ANZEIGE



DARO TOR

Solides Handwerk für bleibende Werte.
Tore von DARO TOR.



www.darotor.ch

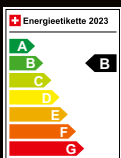
Dahinden + Rohner Industrie Tor AG
CH-8320 Fehraltorf
Tel. +41 44 955 00 22 | info@darotor.ch





100% ELEKTRISCH,
0% KOMPROMISSE

ENTDECKEN SIE DEN NEUEN
GENESIS ELECTRIFIED GV70



Genesis Electrified GV70 Sport 489 PS (360 kW)
Verbrauch (kombiniert): 19.2 kWh/100 km;
CO₂-Emissionen (kombiniert): 0 g/km;
Energieeffizienzklasse: B; (WLTP-Werte)

[GENESIS.COM](https://www.genesis.com)

auf die Normalisierung der Nachfrage nach dem Lockdown-bedingten Peak im Sommer 2021 zugewiesen werden (vgl. Immobilien Oktober 2021, «Rückkehr zur Normalität?»).

Allerdings dürften die nominal gestiegenen Finanzierungskosten für Wohneigentum auch eine Rolle spielen. Und die sind nicht von der Hand zu weisen: Wer beispielsweise heute seine fünfjährige Festhypothek erneuert, zahlt nominal rund doppelt so viel an Zinsen als noch vor fünf Jahren. Weitere Evidenz für die Zurückhaltung der Nachfrage nach Wohneigentum liefert auch die Statistik über die Abschlüsse neuer Hypothekarkredite für selbstgenutztes Wohneigentum. Diese notieren seit dem Peak im Juni 2021 im September 2023 fast 30% tiefer – sowohl was Anzahl als auch Volumen betrifft.

UNTERLIEGT DIE EIGENHEIM-NACHFRAGE DER GELD-ILLUSION?

Betrachtet man dagegen den realen Hypothekarzins (vgl. Abbildung 1), so entwickelte sich dieser über die erste Jahreshälfte 2022 hinaus noch in die negative Richtung, während sich der nominale Hypothekarzins bereits im Anstieg befand. Und der Zins blieb real negativ bis zum April 2023. Betrachten wir also den Rückgang der Nachfrage und die Zinsen isoliert, so stellt sich etwas zugespitzt formuliert die Frage, ob die Eigenheimnachfrage der Geldillusion unterliegt. Denn würde die aggregierte Nachfrage auf den realen Hypothekarzins reagieren, wäre der Nachfrageindex nach Wohneigentum ceteris paribus mindestens bis in den Herbst 2022 angestiegen und bis dato auch nicht sonderlich akzentuiert zurückgekommen, weil die real zwischen 0,5 und 1% liegenden Zinsen im historischen Kontext noch immer ziemlich attraktiv sind.

Eine Analyse der langen Zeitreihe der SNB-Statistik über die durchschnittliche Verzinsung inländischer Hypothekarforderungen zwischen 1930 und 2022 unter Abzug der Inflation gemäss dem Landesindex der Konsumentenpreise zeigt: Mittelwert sowie Median der realen Hypozinsen in der Schweiz liegen bei rund 2%. Vor dem

NOMINALE UND REALE HYPOTHEKARZINSEN ÜBER DIE ZEIT

Quellen: SNB, BFS

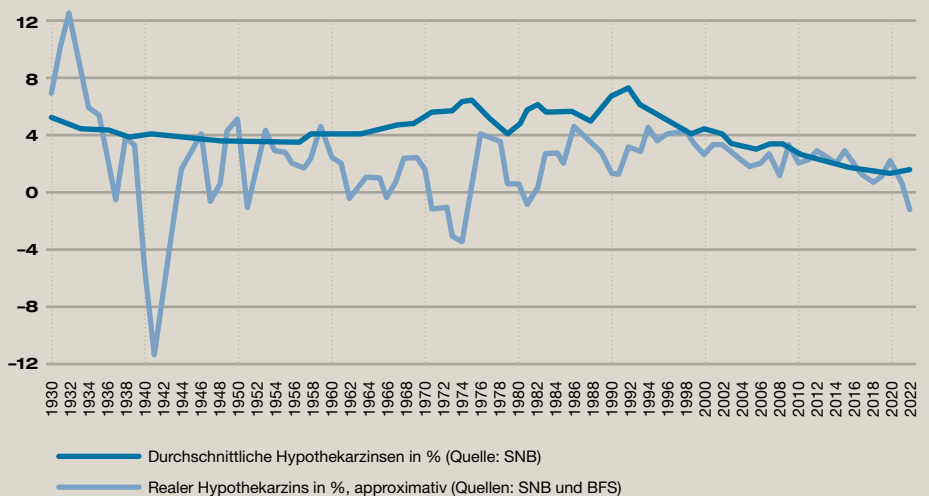


Abbildung 3: Aus der historischen Perspektive sind Real- wie auch Nominalzinsen Stand 2022 immer noch tief.

Hintergrund der von der SNB angestrebten Inflation von 0 bis 2% liegen nachhaltige nominale Zinsen im geschichtlichen Kontext also zwischen 2 bis 4%.

GELDILLUSION BEFEUERT IMMOBILIENBLASEN

Mit Geldillusion lässt sich im Übrigen auch ein substanzieller Teil der Blasenbildung im Immobilienmarkt erklären. Beim Entscheid «Kaufen oder Mieten?» scheint bei einem Rückgang der Inflation der Kauf attraktiver, weil die nominalen Kosten der Hypothek attraktiver wirken mögen als die Miete. Der Entscheid fällt demnach systematisch zugunsten des Kaufes aus, wie die Ökonomen Brunnermeier und Julliard in einem 2008 veröffentlichten Paper zeigen und für den US- und den UK-Markt empirisch belegen. Das Kollektiv allzu kurzfristiger Käufer erliegt der Geldillusion und treibt mit seinen Käufen die Immobilienpreise in die Höhe. Aber auch hier greift die Betrachtung beim Kaufentscheid zu kurz, und die durch die niedrigere Inflation gestiegenen

realen Hypothekarkosten werden ausgeblendet, oder anders gesagt: Die Attraktivität des Kaufs wird überschätzt.

UND JETZT?

Es scheint also, als würden viele von uns, gerade wenn es darum geht, ökonomisch wohlüberlegte Entscheidungen zu treffen, auf einer rationalen Ebene fehlbar sein. So what? «Grau ist alle Theorie», wusste schon Goethe, und man mag sich nun – in Sachen Geldillusion desillusioniert – fragen: Kann ich mir mit diesem Wissen mehr Brötchen kaufen? Die Antwort lautet (kaufkraftbereinigt): Ja! Dieses metaphysische Augenzwinkern des Homo oeconomicus im Hintergrund haben wir uns verdient. ■



*PASCAL ZUBER

Der Autor ist Finanzökonom und Mitglied der Geschäftsleitung von Realmatch360, einer auf Immobiliennachfragedaten spezialisierten Plattform.

FABRIKHALLEN WERDEN ZUM WOHNQUARTIER

Die Fachkammer Stockwerkeigentum kam Ende Oktober auf dem Attisholz-Areal in Riedholz SO zu ihrem traditionellen Herbstanlass zusammen und entdeckte ein spannendes Entwicklungsareal, das seinesgleichen sucht. TEXT – **MATHIAS RINKA***



Der traditionelle Herbstanlass der Fachkammer Stockwerkeigentum SVIT fand auf dem spannenden wie inspirierenden Attisholz-Areal statt.

BILD: MICHAEL KUNZ

► ZIELDATUM 2045

Wo sich einst ein wichtiger Schweizer Cellulose-Produktionsstandort fand, ist heute ein Gelände direkt am Fluss Aare, welches vor wilder Kreativität nur so strotzt. Künstler und Sprayer haben sich in den vergangenen Jahren alte Fabrikhallen, riesige Fassadenflächen und Freiareale hergenommen und umgestaltet, bemalt und mit Kunstwerken verziert. Das Attisholz-Areal ist heute im Besitz der Halter AG und sie hat eine Langfriststrategie mit der wohl grössten Industrierache der Schweiz: Bis zum Jahr 2045 soll im solothurnischen Riedholz ein neues Quartier entstehen, in dem bis zu 2300 Menschen leben, wohnen und arbeiten können.

Erste Baumassnahmen werden voraussichtlich im Herbst 2024 starten, erste Wohnungen sollen 2026/2027 bezugsbereit sein. Halters Vision: In den kommenden zwei Dekaden werden auf dem Attisholz-Industriegelände etwa 1200 bis 1300 Miet- und Eigentumswohnungen in bestehenden und neuen Gebäuden realisiert. Hinzu kommen circa 40 000 bis 50 000 qm Büro-, Laden-, Gewerbe- und Atelierflächen. Dabei wird unter anderem die denkmalgeschützte fast 100 Meter lange und 33 Meter breite Kiesofenhalle erhalten. Sie ist die einzige Halle auf der Welt mit Betonträgern und bereits heute eine beliebte wie ausserordentliche Event-Immobilie.

MITGLIEDERZAHL STEIGT

Das insgesamt 16 Hektaren umfassende Entwicklungsareal war in diesem Jahr der eindrückliche Ort für den bereits zwölften Herbstanlass der Fachkam-

mer Stockwerkeigentum SVIT. Die Kammer ist inzwischen auf über 120 Mitglieder angewachsen und viele der Bewirtschafter von Stockwerkeigentum kamen auf Einladung von Präsidentin Stefanie Hausmann auf das Attisholz-Areal. Es lockten ein 90-minütiger, fachkundiger Rundgang über das Entwicklungsareal, zahlreiche Fotosujets und Selfie-Möglichkeiten sowie erkenntnisreiche Referate und Präsentationen von Rechtsanwalt Roman Bruhin (Thema: Die Dossierübergabe durch die Verwaltung – Grundsätze und Stolpersteine) und Stefan Fahrländer (Remms – das digitale Tool für Eigentümer und Bewirtschafter zur Analyse von Nachhaltigkeit von Immobilien) inklusive.

WEITERE FACHANLÄSSE

Präsidentin Stefanie Hausmann freute sich über den regen Zuspruch und kündigte zugleich eine Reihe weiterer interessanter Zusammentreffen an, wie etwa verschiedene regionale ERFA-Treffen im November/Dezember 2023, den «Luzerner Tag des Stockwerkeigentums» am 14. November 2023 und einen nächsten Workshop aus der Reihe «Fit für Stockwerkeigentum» am 5. Dezember 2023 in Olten. Und das neue STWE-Jahr 2024 beginnt sogleich mit einem Fachseminar in Zusammenarbeit mit der SVIT School (Titel: «Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge bei Stockwerk- und Miteigentum sowie in Mietliegenschaften») am 17. Januar 2024 in der Zürcher Manegg. Schliesslich klang der gesellige Herbstanlass mit einem reichhaltigen Apéro riche aus, bei dem sich die Mitglieder mit dem Präsidium, den Referierenden sowie den Sponsoren in angenehmer Atmosphäre austauschen konnten. ■



***MATHIAS RINKA**

Der Autor ist Immobilienjournalist und Kommunikationsberater.

EXKLUSIV: FLOTTENRABATT FÜR SVIT-MITGLIEDER.

Business trifft Alltag. Entdecken Sie die neue E-Klasse Limousine und profitieren Sie vom attraktiven Flottenrabatt: Als Mitglied des SVIT erhalten Sie die neue E-Klasse mit ihrem ausdrucksstarken Exterieur und innovativen Features zu speziellen Flottenkonditionen – die für die gesamte Personenfahrzeugpalette von Mercedes-Benz gelten.



Mercedes-Benz



GRÜNE MIETVER- TRÄGE BRAUCHT DAS LAND

Um die Klimaziele in der Schweiz zu erreichen, ist der aktive Einbezug der Verbraucher zwingend. «Green Lease» ist eine Möglichkeit, das Nutzerverhalten in eine nachhaltige Entwicklung des Gebäudesektors einzubeziehen.

TEXT – SAMUEL ESCHER*



Die Farbe ist Programm: Grüne Mietverträge mit entsprechenden Nachhaltigkeitsklauseln sollen helfen, die Klimaziele 2050 zu erreichen.

BILDER: ZVG

► NACHHALTIGKEIT STEIGERT IMMOBILIENWERT

In grünen Mietverträgen «Green Leases» sind Massnahmen definiert, wie Mieter und Vermieter im Rahmen des Mietverhältnisses einen aktiven Beitrag zur Nachhaltigkeit beisteuern können. Diesbezüglich wird aktuell mit hohem technischem und finanziellem Aufwand versucht, den Gebäudesektor auf Nachhaltigkeit zu trimmen. Nachhaltigkeit hat viele Dimensionen – die messbarste davon ist der Energieverbrauch und die damit verbundenen Emissionen. Nicht zuletzt aufgrund dieser Tatsache zielen die weltweiten Nachhaltigkeits-Frameworks in erster Linie auf eine Reduktion der CO₂-Emissionen. Im Gebäudebereich ist die Wärmeproduktion hauptverantwortlich dafür, insbesondere dann, wenn sie durch fossile Energieträger erfolgt.

Durch den Einsatz von Förderprogrammen und Subventionen wurden zahlreiche ökonomische Anreize für Immobilien-eigentümer geschaffen, damit sie in den ökologischen Betrieb investieren. Denn die nachgewiesene Nachhaltigkeit beim Bau und Betrieb von Immobilien hat auch einen positiven Einfluss auf den Wert der Immobilie. Weniger verbreitet ist hierzulande hingegen der umgekehrte Weg, nämlich die Sanktionierung nicht nachhaltiger Immobilien durch steuerliche oder sonstige finanzielle Nachteile.

Eigentümer haben also zahlreiche Anreize, die Nachhaltigkeit ihrer Immobilien zu erhöhen. Dennoch zögern viele, Investitionen in teure, aber klimafreundliche Technologien zu tätigen – wenigstens dann, wenn es sich nicht um Wohneigentum handelt. Der Eigentümer profitiert zwar von Subventionen, jedoch reichen

diese oft nicht aus, um die hohen Investitionskosten zu kompensieren. Aus diesem Grund sehen sie vielfach von Investitionen ab und nehmen hohe Betriebskosten in Kauf, da diese mittels Nebenkosten durch den Mieter getragen werden.

NUTZER MITEINBEZIEHEN

Jenseits dieses Dilemmas liegt hinsichtlich der Reduktion von Treibhausgasemissionen riesiges Potenzial brach, was im Verhalten der Nutzer begründet ist. Hierzulande wohnen rund 60% der Bevölkerung zu Miete. Im Gegensatz zu den Eigentümern gibt es für die Nutzer von Immobilien heute aber kaum Möglichkeiten, an Fördergelder zu kommen.

Eine Möglichkeit, das Investor-Nutzer-Dilemma in Bezug auf Investitionen zu umgehen und gleichzeitig das ungenutzte Reduktionspotenzial zu mobilisie-

ren, ist der Einsatz von «Green Leases», die freiwillige Verpflichtung zur nachhaltigen Nutzung von Mietobjekten. Der Immobilien-Dienstleister Wincasa begleitet Immobilieneigentümer mit einer eigens dafür geschaffenen Fachstelle bei der Einführung von Green Leases auf Objekt- und Portfolioebene. Umgesetzt werden «Green Leases» in der Regel als Teil des Mietvertrages, wobei dies bei neu abzuschliessenden Verträgen deutlich einfacher ist als in laufenden Mietverhältnissen. Mittels «Green Leases» können Nachhaltigkeitsziele und Massnahmen definiert und ihre Umsetzung kontrolliert werden. Darüber hinaus können Anreize für eine erfolgreiche Umsetzung von Massnahmen geschaffen werden.

«GREEN LEASE» IN EUROPA UND IN DER SCHWEIZ

Obschon das Thema «Green Lease» seit mehr als 15 Jahren bekannt ist, gibt es in Europa bisher keine einheitliche Handhabung. Im Rahmen der EU Taxonomy Regulation ist jedoch zu erwarten, dass verbindliche Regelungen durch entsprechende Rechtsvorschriften einen Schub erhalten – bei institutionellen Immobilieneigentümern ist die Vorwegnahme dieser Rahmenbedingungen bereits in vollem Gang. Es gibt jedoch eine Reihe von Fragen zu klären: Wie stark kann dem Immobiliennutzer sein Verhalten vorgeschrieben werden? Wie wird die Einhaltung der «Green Lease»-Vereinbarung gemessen? Welche Konsequenzen können bei Nichteinhalten zugemutet und durchgesetzt werden? Wie wird das Einhalten der Vorgaben in der Praxis überwacht? Diese und weitere Fragen haben die Hemmschwellen für die Wirksamkeit von bisherigen Ansätzen von «Green Leases» in der Schweiz und Europa erhöht.

POTENZIALENTFALTUNG AM MIETMARKT

Bisher wurden «Green Leases» in der Praxis fast ausschliesslich mit gewerblichen Mietern umgesetzt, da dort nach bisherigem Verständnis genügend Ressourcen für die Umsetzung vorhanden waren. Zudem werden solche Verträge oftmals nur da eingesetzt, wo neue, auf Nachhaltigkeit ausgelegte Immobilien oder dafür ausgelegte Gebäudetechnik zum Messen der Nachhaltigkeitsperformance bereits



Grüne Mietverträge werden meist in neuen, auf Nachhaltigkeit ausgelegten Immobilien eingesetzt.

vorhanden ist. Als Aushängeschilder für die Wirtschaft werden regelmässig solche Vorzeigeprojekte ohne einen signifikanten Einfluss auf das Potenzial des «Green Leases» genutzt. Dies führt zu einem Missverständnis bezüglich der eigentlichen Bedeutung von «Green Lease» und schadet einer sinnvollen und zeitgemässen Entwicklung. Erst in der breiten Anwendung auch auf dem Markt für Mietwohnungen wird «Green Lease» sein volles Potenzial entfalten können. Die Pädagogik lehrt, dass Belohnen und Loben von Verhalten und Bemühungen nachhaltiger zu guten Leistungen führt als die reine Bewertung erreichter Ergebnisse. Aktuell wird dieses Prinzip bei «Green Leases» nicht angewendet. Solange frei zugängliche technische Mittel und angemessene Anreize für die breite Bevölkerung zu nachhaltigem Verhalten fehlen, wird das Erreichen der Energieziele des Bundes bis 2050 erschwert.

Darum braucht es zwingend ein neues Verständnis von «Green Lease». Es ist nicht nur ein Vertrag, ein Anhang zum Mietvertrag oder eine Vertragsklausel. «Green Lease» ist ein Prozess, der es erlaubt, im gemeinsamen und koordinierten Vorgehen von Mietern und Immobilieneigentümer das Nachhaltigkeitsniveau einer Liegenschaft zu erhöhen. Zu regeln sind dabei vor allem die gemeinsamen Ziele der Vertragspartner und der Datenaustausch, der zur Kontrolle dieser Ziele notwendig ist. Sowohl wirtschaftlich wie auch politisch und gesellschaftlich ist die Zeit für eine «Green Lease»-Revolution nie besser gewesen. ■



*SAMUEL ESCHER

Der Autor ist Senior Projektleiter Facility Management, bei Wincasa.



Neu stehen nur noch zwei Labels für Gebäude und Areale sowie der Gebäudeausweis der Kantone (GEAK) zur Verfügung. Das 2000-Watt-Areal (im Bild das zertifizierte Zürcher Hunziker-Areal) wird vom Minergie- und SNBS-Areal abgelöst.

BILD: ENERGIE SCHWEIZ

SCHWEIZ

VOM LABELSALAT ZUR LABELFAMILIE

Die Trägerorganisationen und das Bundesamt für Energie haben die Schweizer Gebäude-Label neugestaltet und harmonisiert. Neu stehen nur zwei Labels für Gebäude und Areale plus der Gebäudeausweis der Kantone (GEAK) zur Verfügung. Das 2000-Watt-Areal wird vom SNBS-Areal und Minergie-Areal abgelöst. Die Grundlagen für die Berechnung des Energieverbrauchs und der CO₂-Emissionen beim Betrieb der Gebäude wurden vereinheitlicht. Neu basieren alle Berechnungen auf der GEAK-Normierung (siehe auch Meldung unter «Unternehmen»).

FAST DIE HÄLFTE WILL UMZIEHEN

Laut der Studie «Ein Zuhause fürs Leben?» der ZHAW erwägen rund 45% der Bevölkerung einen Umzug. Rund 53% davon wünscht sich mehr Wohnraum, zum Beispiel wegen Familiengründung oder -erweiterung. Auch Auszug der Kinder und Pensionierung sind Auslöser für einen Umzug. Die Umzugsbereitschaft sinkt mit zunehmendem Alter. Die Studie erfolgte in Zusammenarbeit mit dem Bundesamt für Wohnungswesen, der Fédération Romande Immobilière, dem Hauseigentümergebund Schweiz und Raiffeisen Schweiz.

IMMOBILIENMARKT IN GUTER VERFASSUNG

Im 3. Quartal ist die Zahlungsbereitschaft für Häuser und Wohnungen erneut gestiegen, wie aus der Auswertung

der aktuellen Freihand-Transaktionen hervorgeht. Gegenüber dem Vorquartal stiegen die Preise insgesamt um +1,5%. Einfamilienhäuser (+1,5%) und Eigentumswohnungen (+1,6%) verteuerten sich laut SWX Iazi Private Real Estate Price Index in etwa gleich stark. Auf Jahresbasis ergibt sich eine Preissteigerung für Eigenheime von +4,9%.

GRAUBÜNDEN WIRD TEURER



Die Immobilienpreise sind überdurchschnittlich stark gestiegen in den Bündner Tourismusregionen und in den Gemeinden, die von der Zweitwohnungsinitiative tangiert sind. Laut Immobilienportal Newhome zeigte sich dies im Jahresvergleich (jeweils 2. Quartal 2022 und 2023) am stärksten in der Region Oberrhein (+5,3%) und für Zweitwohnsitze in touristischen Regionen (+6,1%). Ähnlich stark angestiegen sind die Preise für Eigentumswohnungen für Erstwohnsitze in touristischen Regionen (+5,9%).

PREISANSTIEG BEI EINFAMILIENHÄUSERN

Die Preise für Einfamilienhäuser (EFH) sind im 3. Quartal im Vergleich zum Vorquartal um durchschnittlich +2,4% angestiegen, wie Auswertung

gen von FPPE zeigen. Am deutlichsten zeigte sich dies im mittleren Segment (+2,9%). Im unteren und gehobenen Segment betrug der Anstieg jeweils +2,2%. Im Vergleich zum Vorjahresquartal verzeichneten EFH einen Preisanstieg von +4,3%.

EIGENTUMSWOHNUNGEN TEURER

Laut FPPE haben die Preise für Eigentumswohnungen im 3. Quartal sowohl im Vergleich zum Vorquartal (+0,7%) als auch im Vergleich zum Vorjahresquartal (+4,5%) zugelegt. Im Gegensatz zu den Einfamilienhäusern konzentrierte sich der Anstieg jedoch auf das gehobene Segment, das gegenüber dem Vorquartal um +1,9% zulegte. Beim unteren und mittleren Segment waren die Werte rückläufig (jeweils -0,9% und -0,5%).

ANGEBOTSMIETEN KLETTERN WEITER

Die Angebotsmieten in der Schweiz sind im September um 0,5% gestiegen. In den einzelnen Kantonen bewegten sich die Veränderungen zwischen -0,6% und +3,9%. Gegenüber dem Vorjahr sind die Angebotsmieten schweizweit um +3,7% gestiegen. Dies zeigen die aktuellen Zahlen vom Homegate-Mietindex, den Homegate und die Zürcher Kantonalbank (ZKB) erheben.

UNTERNEHMEN

NNBS LANCIERT ZWEI NEUE STANDARDS

Das Netzwerk Nachhaltiges Bauen Schweiz (NNBS) hat die neueste Version des Stan-

dards Nachhaltiges Bauen für den Hochbau (SNBS-Hochbau 2023:1) präsentiert. Die Kriterien (früher: Indikatoren) sind um 20% reduziert worden und die Messgrößen um 30%. Die Beurteilung der Energie und Treibhausgasemissionen erfolgt nun wie bei den Gebäude-labels GEAK und Minergie. Dies gewährleistet die Vergleichbarkeit bei Bestands-, Erneuerungs- und Neubauten. Neu entwickelt wurde zudem der SNBS-Areal zur Bewertung von Arealen ab 10 000 qm. Er ist kompatibel zum SNBS-Hochbau (siehe auch Meldung unter «Schweiz»).

BERN KAUFT LIEGENSCHAFTEN

Die Stadt Bern möchte am Wildhainweg in der Länggasse vier Bürogebäude des Schweizerischen Nationalfonds (SNF) erwerben. Die Parteien haben bereits den Vorvertrag unterschrieben. Der Kauf erfolgt, sobald der SNF den Neubau im Quartier Wankdorf City bezieht, was frühestens 2026 sein wird. Für den Kauf legte der Gemeinderat dem Stadtrat zuhanden der Stimmberechtigten einen Verpflichtungskredit in der Höhe von 33,9 Mio. CHF vor.

WÜEST PARTNER EXPANDIERT

Wüest Partner erwirbt die Mehrheitsbeteiligung der Signa-Terre AG sowie 100% der Khephen AG. Die 2008 in Genf gegründete Signa-Terre erhebt und verarbeitet Energieverbrauchsdaten von Liegenschaften und plant Sanierungszyklen. Die 2016 ebenfalls in Genf gegründete

Khephen AG, ein Joint Venture von Signa-Terre, Acanthe und BG Ingénieurs Conseils, hat eine Anwendung zur Überprüfung und Steuerung des finanziellen, technischen und energetischen Status von Immobilienportfolios entwickelt.

FIDINAM UND SFP SETZEN AUF EROP

Die Fidinam Group Holding SA und die Swiss Finance & Property Group AG (SFP) sind die neuen Aktionäre der Erop Generation AG. Letztere besteht aus den vier Unternehmen Erop Real Estate & Partners AG, Impact Zero Real Estate AG, BIM Designers AG und Live Melow AG. Erop entwickelt Immobilienprojekte, die zugleich ökologisch, ökonomisch und sozial nachhaltige Ergebnisse verfolgen.

R2 PARTNERS UND TME SPANNEN ZUSAMMEN

TME Associates geht ein Joint Venture mit R2 Partners ein (siehe auch Meldung zur Geschäftsleitung unter «Personen») und ergänzt das Schweizer Team um einige gut vernetzte Spezialisten aus dem Immobilien- und Finanzmarkt. Unter dem Dach von TME Associates werden institutionelle Kunden, Investment Manager und Corporates sowohl international als auch lokal nun mit einem breiteren Angebot beraten.

SWISS HOTEL PROPERTIES STÄRKT PRÄSENZ

Die Swiss Hotel Properties SA (SHP), eine Tochtergesellschaft der Aevis Victoria SA, erweitert ihr Portfolio um fünf Liegenschaften in Zermatt. Die Wohn- und Geschäftshäuser

grenzen an die bestehenden Liegenschaften der SHP an. Die Gesamtmietfläche beträgt 9841 qm, die Grundstückfläche 10 425 qm. SHP besitzt seit 2020 die Hotels Mont Cervin Palace, Petit Cervin, Schweizerhof und Monte Rosa.



CAPSULE ÜBERNIMMT HYVE

Die Capsule Services AG und die Hyve GmbH schliessen sich zusammen. Capsule Services bietet preiswerte Unterkünfte auf kleinstem Raum in Luzern und Zürich. Hyve wiederum bietet Unterkünfte und Co-Working-Flächen in Basel. Dank Zusammenschluss verfügt Capsule nun schweizweit über 320 Betten und um einen neuen Standort in Basel.

IWG BIETET CO-WORKING-SPACE IN ZÜRICH



Der Flexspace-Anbieter IWG eröffnet im November einen Co-Working-Space am Bahnhofplatz 2 in Zürich. Er läuft unter der Marke «Spaces» und bietet auf sechs Etagen rund 300 Arbeitsplätze, die als ganze Büros oder

Einzelplätze mietbar sind. Im Dezember soll ein weiterer Standort im Herzen der Stadt folgen. Mit der Marke «Regus» ist IWG bereits an der Bahnhofstrasse vertreten.

SATELLITE ERÖFFNET «ZÜRCHER HOF»



Die Satellite Office GmbH eröffnet in Zürich ihr Office Business Center «Zürcher Hof». Es ist das zweite Projekt, mit dem das Unternehmen der Nachfrage nach Büroflächen in Zürich nachkommt. Das historische Gebäude liegt am Limmatquai direkt beim Bellevueplatz.

CBRE LÄSST SICH IN GENÈVE NIEDER

CBRE hat ein neues Büro im Herzen von Genf eröffnet. Es liegt am Quai des Bergues 17

und soll die Präsenz des Unternehmens in der Westschweiz weiter festigen. CBRE beschäftigt über 120 Mitarbeitende in der Schweiz und führt weitere Standorte in Zürich, Basel und Lausanne.

HELION LANCIERT ZWEI RÜCKLIEFERTARIFE

Die Helion Energy AG führt zwei Tarifangebote ein, die Besitzern von Photovoltaikanlagen (PV-Besitzer) langfristige Abnahmeverträge und den Zugang zur Strombörse ermöglichen. Der Fixtarif bietet für den Überschussstrom aus der eigenen Anlage fixe Rücklieferatarife mit einer Laufzeit von fünf oder zehn Jahren. Beim Börsentarif bündelt Helion die Produktion vieler kleiner PV-Besitzer und bringt sie an die Strombörse. Aktuell verkaufen PV-Besitzer den überschüssigen Strom an den lokalen Energieversorger.

ANZEIGE

Geschätzte Liegenschaften

Bewertung und Verkauf von Wohn-, Geschäfts- und Industrieliegenschaften.

Seit über 30 Jahren professionell, zuverlässig, transparent.

HECHT & PARTNER
IMMO CONSULT AG

Hecht Immo Consult AG
Birsigstrasse 2, 4054 Basel
Tel. +41 61 360 30 60
www.hic-basel.ch
info@hic-basel.ch



Die Ikea-Filiale in der Walliser Gemeinde Riddes öffnet im Frühjahr 2024 ihre Türen. Es ist die erste Filiale in einem Schweizer Bergkanton. BILD: IKEA

LUKB FÜHRT ENERGIESPAR-HYPOTHEK EIN

Die Luzerner Kantonalbank AG (LUKB) bietet seit Oktober eine Energiespar-Hypothek. Wer in der Zentralschweiz eine Immobilie besitzt, profitiert von zinsvergünstigten Hypotheken bei Investitionen in die Verbesserung der Energieeffizienz oder in erneuerbare Energien. Bei Bedarf vermittelt die Bank zudem Kontakte zu unabhängigen Energieberatern.

AVOBIS BIETET NACHHALTIGEN FONDS AN

Die Avobis Invest AG lanciert ihren ersten eigenen Immobilienfonds. Der Avobis Swiss Residential Fund investiert in vollständig vermietete, neuwertige Wohnimmobilien in der Schweiz, die eine stabile und nachhaltige Ausschüttung gewährleisten. Das Portfolio berücksichtigt aktuelle und zukünftige Bau- und Umweltschutzgesetze, weshalb in den nächsten fünf bis zehn Jahren keine grösseren Investitionen erforderlich sind.

HELVETICA-FONDS OPTIMIERT PORTFOLIO



Der Helvetica Swiss Commercial Fund hat eine Liegenschaft aus dem Portfolio verkauft. Das fünfgeschossige Bürogebäude liegt an der Via Livio 1 bzw. Via Motta 24 in Chiasso TI. Seit Halbjahresabschluss hat Helvetica zwei

Liegenschaften für insgesamt über 24 Mio. CHF abgestossen. Dies senkt den Fremdfinanzierungsgrad und stärkt die geografische Konzentration des Portfolios.

DUFOUR LANCIERT ANLAGEGRUPPE MV SWIITERRA

Der Stiftungsrat der Dufour Investment Foundation, mit Sitz in Zürich, hat sich in seiner ersten Sitzung konstituiert und zeitgleich die Anlagegruppe MV Swiiterra lanciert. Sie investiert in sämtliche Fonds des Immobilien-Index SWIIT unter Einbezug von Nachhaltigkeitskriterien. Damit haben professionelle Investoren die Möglichkeit, passiv in ein auf Nachhaltigkeit ausgerichtetes Portfolio sämtlicher kotierter Schweizer Immobilienfonds zu investieren.

SPGI VERMITTELT GRUNDSTÜCK



Die SPGI Zurich AG hat ein Grundstück in Kreuzlingen TG an ein Ostschweizer Bau- und Immobilienunternehmen vermittelt. Das Areal in der Nähe des Bodensees umfasst eine vollvermietete Liegenschaft der Glasverarbeitungsindustrie sowie Wohn- und Gewerbebauand. Die Eigentümerin Vetrotech Saint-Gobain (International) AG hatte die SPGI mit dem Transaktionsmandat beauftragt.

PROJEKTE

IKEA AUF DER ZIELGERADEN IM WALLIS



Der Rohbau des Ikea Einrichtungshauses in der Walliser Gemeinde Riddes steht. Der neue Standort bietet 23 000 qm Ladenfläche auf zwei Etagen. Insgesamt beläuft sich die Investition bis zur Fertigstellung auf über 100 Mio. CHF. Die Eröffnung ist im Frühjahr 2024. Es ist das zehnte Einrichtungshaus von Ikea in der Schweiz und das erste in einem Bergkanton.

HAUPTSITZ VON GALENICA WIRD SANIERT



Der Galenica-Hauptsitz am Untermattweg 8 zwischen Bern und Bümpliz wird saniert und ergänzt um 69 Mietwohnungen und ein öffentliches Gastroangebot. Das Gebäude gehört seit 2021 dem Credit Suisse Real Estate Fund Green Property, einem Anlagegefäss mit Fokus auf nachhaltiges Bauen. Baubeginn ist im Herbst 2024. Der Umbau erfolgt etappenweise bis 2030. Für Architektur und Generalplanung ist GWJ Architektur AG aus Bern zuständig.

STARTSCHUSS FÜR KOCH-AREAL



Die Stadt Zürich hat Ende Oktober den Grundstein für das Koch-Areal gelegt. Auf dem ehemals besetzten Fabrikgelände in Zürich Albrieden realisieren ABZ, Kraftwerk 1, Senn und Grün Stadt Zürich 360 Wohnungen sowie Gewerbe- und Kulturräume und einen naturnahen Park. Die Immobiliendienstleisterin Senn hat für das Areal das Gewerbehaus «Mach» (Bild) mit einer Fläche von 15 000 qm entwickelt. Es bietet Platz für die urbane Produktion von der Kreation über Product Design, Prototyping, Herstellung, Logistik, Verkauf, Reparatur bis zu Re- und Upcycling.

AKARA TOWER FERTIGGESTELLT



Ende September hat die Totalunternehmerin HRS das Hochhaus Baden Ost, auch als «Akara Tower» bekannt, der Bauherrschaft übergeben. Es handelt sich um ein Projekt der Akara Funds AG, die seit 2022 Swiss Prime Site Solutions gehört. Das 68 Meter hohe Gebäude ist das höchste der aargauischen Stadt Baden und liegt auf dem ABB-Areal. Es

bietet 150 Wohnungen, Gewerbeflächen auf drei Geschossen und Retailflächen im Erdgeschoss.

WEITERE WOHNUNGEN FÜR BIEL



In Biel wurde der Grundstein für die dritte und letzte Etappe der Wohnüberbauung «Visavie» gelegt. Auf dem Industrieareal der ehemaligen Vereinigten Drahtwerke entstehen 76 Wohnungen von der Kleinst- bis zur Familienwohnung. Die Stiftung Des-saules wird zudem im Erdgeschoss 13 Pflegezimmer für ältere Menschen bewirtschaften. Bauherrin ist die Espace Real Estate, die das Areal seit 2001 besitzt. Die Investitionssumme für die dritte Etappe beträgt 25,8 Mio. CHF.

SPATENSTICH FÜR SCHOLER-AREAL



Auf dem Scholer-Areal in Lausen BL wurde der Grundstein gelegt für einen Ersatzneubau und für acht neue Gebäude. Geplant sind Mietwohnungen und eine Altersresidenz mit Bezug im Herbst 2025. Die Villa Scholer an der Hauptstrasse bleibt erhalten, das Ökonomiegebäude wird in der Volumetrie übernommen

und mit einem angebauten Wohnteil in die Überbauung integriert. Totalunternehmerin ist die HRS Real Estate AG. Die Bauherrschaft liegt beim UBS-Fonds Anfos, der Mobimo AG und der Erbgemeinschaft Scholer.

«FLÄCKEHOF» FEIERT BAUSTART



Im Rahmen des Neubauprojekts «Fläckehof» entstehen im luzernischen Rothemburg 24 Eigentums- und 4 Mietwohnungen, die auf zwei Gebäude verteilt sind. Ende August hat das von der Halter AG geleitete Projektteam mit der Bauherrschaft, der Caranto AG, den Spatenstich gefeiert. Das Projekt soll bis Ende 2024 abgeschlossen sein.

DEUTSCHE HOSPITALITY SETZT AUF GENÈVE



Die Hotelbetreiberin Deutsche Hospitality hat in Genf ihren zweiten Standort in der Schweiz eröffnet. Das Intercity Hotel Geneva bietet 270 Zimmer, fünf Tagungsräume, ein Restaurant mit Bar sowie einen Wellness- und Fitnessbereich. Die Deutsche Hospitality betreibt das Hotel als Pachtnehmerin. Eigentümerin der Immobilie ist die PG Promotors SA.



SFPKIW



CSEEI



CEPSEI

Ausschreibung / Inserat

Höhere Fachprüfung Immobilienreuehand 2024

Im August 2024 wird die Höhere Fachprüfung für Immobilienreuehänderinnen und Immobilienreuehänder durchgeführt. Die Prüfung erfolgt gemäss der Prüfungsordnung vom 7. Januar 2016 und der Wegleitung vom 29. Januar 2016.

<u>Prüfungsdaten:</u>	Dienstag, 20. August bis Donnerstag, 22. August 2024 (schriftlicher Teil) Dienstag, 27. August bis Freitag, 30. August 2024 (mündlicher Teil)
<u>Prüfungsort:</u>	Eulachhallen, Winterthur (schriftlicher Teil) In Abklärung (mündlicher Teil)
<u>Prüfungsgebühr:</u>	CHF 3200.–
<u>Anmeldeschluss:</u>	Montag, 22. Januar 2024 (Poststempel)

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

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

Publication / Annonce

L'examen professionnel supérieur d'administratrice / administrateur de biens immobiliers 2024

L'examen professionnel supérieur d'administratrice / administrateur de biens immobiliers aura lieu en août 2024. L'examen se déroule conformément au règlement d'examen du 7 janvier 2016 et aux directives du 29 janvier 2016.

<u>Dates de l'examen:</u>	Mardi 20 août au jeudi 22 août 2024 (partie écrite) Mardi 27 août au vendredi 30 août 2024 (partie orale)
<u>Lieu de l'examen:</u>	Hôtel Modern Times, St-Léger-La Chiesaz
<u>Taxe d'examen:</u>	CHF 3200.–
<u>Clôture des inscriptions:</u>	Lundi 22 janvier 2024 (timbre postal)

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

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

ou commandés à l'adresse suivante:

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

Publicazione / Inserzione

Esame professionale superiore per Fiduciari immobiliari 2024

Nel mese di agosto 2024 si terrà l'esame professionale superiore per Fiduciari immobiliari. L'esame avviene secondo il Regolamento il 7 gennaio 2016 e le Direttive emanate il 29 gennaio 2016.

<u>Dati dell'esame:</u>	Martedì 20 agosto a giovedì 22 agosto 2024 (parte scritta) Martedì 27 agosto a venerdì 30 agosto 2024 (parte orale)
<u>Luogo dell'esame:</u>	Stadhalle Dietikon, Dietikon ZH (parte scritta) Hôtel Radisson Blu, Aeroporto di Zurigo (parte orale)
<u>Tassa d'esame:</u>	CHF 3200.–
<u>Termine d'iscrizione:</u>	Lunedì 22 gennaio 2024 (timbro postale)

L'iscrizione avviene tramite il nostro sito. La documentazione dettagliata, il regolamento, le direttive per lo svolgimento dell'esame e il formulario d'iscrizione, possono essere scaricati dal sito:

<https://www.sfpkiw.ch/deutsch/pruefungen/treuehand/> oppure <https://www.sfpkiw.ch/francais/examens/administrationdebiensimmobiliers/>

Oppure può essere ordinato presso:

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

WESTHIVE NUN AUCH IN GENÈVE



Die Westhive AG, die flexible Bürolösungen anbietet, hat ihren siebten Standort eröffnet. Er liegt im Alto-Gebäude in Genf, in der Nähe des Bahnhofs Lancy-Pont-Rouge. Zu den Mietern des rund 4500 qm grossen Workspace zählen Microsoft, Chain IQ und Snowflake. Der neue Standort bietet ein Fitnesscenter, zwei Restaurants, eine Dachterrasse sowie ein Event- und Konferenzzentrum.

AUS SCHIFFS- CONTAINER WIRD TREFFPUNKT



In Wädenswil ZH soll aus alten Schiffscontainern ein innovativer Stadtteil entstehen. Die «Zukunftswerkstadt»

ist als kreativer Ort gedacht, an dem sich verschiedene Generationen, Kulturen und Berufsgruppen begegnen und austauschen. Geplant sind Räumlichkeiten für Start-ups, Handwerker sowie Bildungs- und Integrationsprogramme. Die lokale Bevölkerung ist eingeladen, sich an der Projektentwicklung zu beteiligen. Die ersten Projektelemente sollen im Sommer/Herbst 2024 bereitstehen.

PERSONEN

BINZ FOLGT BEI ALLREAL AUF RÄBSAMEN



Peter Binz (oberes Bild) übernimmt die Leitung des Bereichs Realisation bei Allreal und wird Mitglied der Gruppenleitung. Der Hochbauzeichner, Bauleiter und Pro-

jektmanager folgt auf Simon Räbsamen (unteres Bild), der das Generalunternehmen per Ende 2023 verlässt.

PROPERTI HOLT SPINDLER AN BORD



Laurent Spindler übernimmt die Position des Chief Financial Officers (CFO) beim Real Estate Tech Agent Properti. Als CFO verantwortet er die Bereiche Accounting, Controlling, Compliance und Operations und ist im Investmentbereich aktiv. Zuvor war er als CFO und Mitglied der Geschäftsleitung für Hiag tätig.

VERIT ERNENNT REGIONENLEITER



Verit Immobilien hat ihre zehn Standorte in der Schweiz in zwei übergeordnete Regionen eingeteilt und zwei neue Regionenleiter ernannt. Benjamin Schick (oberes Bild) führt Region eins und die dementsprechenden Standorte in Chur, Rapperswil, St. Gallen, Zug und Zürich. Patrick Berger (unteres Bild) leitet Region zwei und somit die Standorte in Aarau, Basel, Bern, Biel und Lausanne.

KÜNG WIRD CFO BEI SF URBAN PROPERTIES



Sascha Küng (oberes Bild) wird per 1. Januar 2024 Chief Financial Officer (CFO) der SF Urban Properties AG. Der Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsinformatiker ist seit 2021 als Finance Manager für das Unternehmen tätig. Er folgt auf Reto Schnabel (unteres Bild), der sich künftig auf die finanzielle Führung der Swiss Finance & Property Funds AG konzentriert.

GENERATIONEN- WECHSEL BEI RENGGLI



Micha (links im Bild), David (Mitte) und Samuel Renggli (rechts) übernehmen als neue Eigentümer die Verantwortung für das Schweizer Holzbauunternehmen Renggli. Ihr Vater, Max Renggli, zieht sich aus dem operativen Geschäft zurück, bleibt aber Präsident des Verwaltungsrats. Die drei Söhne sind bereits im Unternehmen tätig. David Renggli war zuletzt stellvertretender CEO und Mitglied der Geschäftsleitung. Er übernimmt die Gesamtleitung. Samuel Renggli ist Leiter Business Development und Mitglied der

ANZEIGE



Plant. Realisiert. Vermarktet.

Wir kennen die massgebenden Beurteilungs- und Bewertungskriterien, eignen uns ein umfassendes Wissen über Standort- und Mietwerte an und haben langjährige Erfahrung im Bau- und Kostenwesen, um eine seriöse Marktanalyse zu erstellen.

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

Vertrauen seit 1978.

THOMA
IMMOBILIEN TREUHAND

Geschäftsleitung. Micha Renggli ist als Bau- und Projektleiter in der Firma tätig.

WECHSEL AN DER SPITZE VON TME



TME Associates ergänzt die Geschäftsführung in der Schweiz um Reto Iseli (Bild links), aktuell Partner beim Immobilienberatungsunternehmen R2 Partners. Er übernimmt die Aufgabe gemeinsam mit dem bisherigen Managing Partner von TME, Wolfgang Speckhahn (Bild rechts). Beide sind Teil des Global Steering Boards von TME. Der Kreis der TME-Beiräte erweitert sich zudem um Radhia Rüttimann, CEO und Gründerin von R2 Partners, sowie Raymond Rüttimann und Daniel Tochtermann, beide Partner bei R2 Partners (siehe auch Meldung unter «Unternehmen»).

OCHSNER UNTERSTÜTZT R2 PARTNERS



Seit Anfang Oktober verstärkt Stephan Ochsner R2 Partners als Managing Partner. Davor war er 16 Jahre im

Bereich Real Estate Asset Management der Credit Suisse tätig. Zuletzt leitete er dort den Bereich Real Estate Development & Construction International.

HELVETICA ERGÄNZT LEITUNG



Die Helvetica Property Investors AG ergänzt die Geschäftsführung ab 1. Januar 2024 mit Dominik Fischer (oberes Bild) als Chief Investment Officer (CIO) und Urs Kunz (unteres Bild) als Chief Commercial Officer (CCO). Fischer arbeitet seit fünf Jahren bei Helvetica und ist seit Januar 2023 Head Investment Management und Mitglied der erweiterten Geschäftsleitung. Kunz verfügt über langjährige Erfahrung im Finanz- und Immobilienmarkt.

WENGER ÜBERNIMMT VIZEPRÄSIDIUM

Daniel Wenger (Bild unten) wird Vizepräsident des Verwaltungsrats von Investissements Fonciers SA, der Fondsleitung des Immobilienfonds La Foncière. Wenger ist seit

Januar 2021 Präsident der Generaldirektion der Freiburger Kantonalbank. Zuvor war er für die Credit Suisse tätig: von 2017 bis 2020 in Zürich als Chief Risk Officer International Coverage des Geschäftsbereichs International Wealth Management und von 2014 bis 2016 als Chief Operating Officer bei der Credit Suisse Luxembourg SA.



KIENER VERSTÄRKT LIMMATSTADT

Stephanie Kiener ist seit November stellvertretende Geschäftsführerin der regionalen Standortförderung Limmattstadt AG mit Sitz in Schlieren. Kiener arbeitete davor für die Stadt Baden im Standortmarketing. Die Limmattstadt AG stärkt das Image der Gemeinden entlang der Limmat und vernetzt dabei Wirtschaft, Politik und Gesellschaft. Zum Aktionariat gehören Unternehmen aus den Bereichen Immobilien, Bau, Architektur und Energie wie Halter, Hiag und Energie 360°.



FÄSSLER WIRD LEITER BEI WÜST UND WÜST



Christoph Fässler leitet seit 1. Oktober 2023 den Luzerner Standort der Wüst und Wüst AG. Das Unternehmen führt weitere Niederlassungen in Küsnacht ZH (Hauptsitz), St. Moritz und Zug. Es ist auf die Vermarktung von exklusivem Wohneigentum spezialisiert und gehört zur Intercity Group.

BÜRGY LEITET BEWERTUNGEN BEI TOP SUISSE



Urs Bürgy leitet seit Februar den Bereich Immobilienbewertungen bei der Top Suisse Immobilier GmbH. Der Architekt war davor für eine Grossbank als Leiter der Bewertungsabteilung Mittelland tätig. Top Suisse Immobilier ist in Neuchâtel, Gstaad, Solothurn und Saas-Fee vertreten und bewertet Objekte aller Art, vom Ein- und Mehrfamilienhaus über Geschäftsliegenschaften bis zu Bauland. ■

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

QUARTIERÜBLICHKEIT UND MIETZINSHERABSETZUNG

Im ersten Entscheid befasst sich das Bundesgericht mit der Festlegung der orts- und quartierüblichen Mietzinse. Im zweiten Entscheid geht es um die mögliche Mangelhaftigkeit der Mietsache aufgrund falscher Flächenangaben im Mietvertrag.

TEXT – CHRISTOPHE REITZE & ANNA ZELLWEGER*



Gerichtsfall in Genf: Die Bestimmung der orts- und quartierüblichen Mietzinse ist in der Praxis schwierig. Mangels geeigneter Vergleichsobjekte lässt sich die Orts- und Quartierüblichkeit kaum beweisen.

BILD: 123RF.COM

► 1. WIE ENTSTEHT DIE ORTS- UND QUARTIERSÜBLICHE MIETE?

Die Parteien schlossen im Juli 1979 einen Mietvertrag für eine 3-Zimmer-Wohnung im Untergeschoss eines Gebäudes in der Stadt Genf ab. 2010 einigten sie sich in einem gerichtlichen Vergleich über einen indexierten Mietzins in der Höhe von 8400 CHF pro Jahr mit einer fünfjährigen Laufzeit bis zum Jahr 2015. Danach sollte sich der Mietvertrag jeweils stillschweigend um ein Jahr verlängern. Im Dezember 2018 gaben die Vermieter eine Mietzinserhöhung bekannt, bei der die jährliche Miete von 8400 CHF auf 13 200 CHF erhöht werden sollte. Die Vermieter begründeten die Mietzinserhöhung mit den ortsüblichen Mieten im Genfer Acacias-Quartier. Dagegen wehrte sich der Mieter.

ABSOLUTE UND RELATIVE KRITERIEN FÜR DIE MIETZINSANPASSUNGEN

Das Gesetz zählt in Art. 269a OR eine ganze Reihe von (absoluten und relativen) Kriterien auf, die für die Beurteilung einer «gerechten» Miete bzw. Mietzinserhöhung herangezogen werden können. Mit den absoluten Anpassungskriterien wird geprüft, ob der Mietzins an sich missbräuchlich ist, bzw. ob damit ein übermässiger Ertrag erzielt wird. Die Rechtmässigkeit des Mietzinses wird dabei mit den orts- oder quartierüblichen Mietzinsen (Art. 269a lit. a OR) oder anhand des erzielten Ertrags aus der Mietsache (Art. 269a lit. c OR) beurteilt. Wer hingegen die relativen Anpassungskriterien anwendet, prüft die Zulässigkeit einer Mietzinsanpassung aufgrund der vertraglichen Beziehungen zwischen den

Parteien und des gegenseitigen Vertrauens. Es wird untersucht, wie sich die massgebenden Faktoren seit der letzten Mietzinsfestsetzung verändert haben.

Die wichtigsten relativen Kriterien sind wertvermehrende Investitionen und die Anpassung an Kostenveränderungen (z. B. Hypothekarzinsen, Unterhalts- und Betriebskosten etc.) nach Art. 269a lit. b OR sowie der Teuerungsausgleich auf dem investierten Eigenkapital des Vermieters (Art. 269a lit. e OR).

Die Beurteilung einer Mietzinsanpassung während der Dauer des Mietverhältnisses richtet sich grundsätzlich nach den relativen Anpassungskriterien. Ob bei Veränderungen des Mietzinses während eines laufenden Mietverhältnisses ausnahmsweise auch die absoluten Kriterien angerufen werden können, z. B. die

orts- und quartierüblichen Vergleichsmiete (Art. 269a lit. a OR), liess das Bundesgericht im vorliegenden Fall mangels geeigneter Vergleichsobjekte offen. Damit scheint sich das Bundesgericht von seiner früheren Rechtsprechung abzuwenden, wonach es die Anwendung der absoluten Berechnungsmethode während eines laufenden Mietverhältnisses (noch) als möglich erachtete.

BESTIMMUNG DER ORTS- UND QUARTIERÜBLICHEN MIETZINSE

Für die Bestimmung der orts- und quartierüblichen Mietzinse nach Art. 269a lit. a OR sind die Mietzinse von Wohnungen relevant, die nach Lage, Grösse, Ausstattung, Zustand und Baujahr mit dem Mietobjekt vergleichbar sind. Alternativ ist auf amtliche Statistiken abzustützen, welche die genannten Merkmale ausreichend bezeichnen. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung müssen mindestens fünf valab-

le Vergleichsobjekte herangezogen werden. Weichen die angerufenen Vergleichsobjekte von der Mietsache ab, vermögen sie eine Erhöhung des Mietzinses nicht zu rechtfertigen. Das gilt beispielsweise bei Unterschieden hinsichtlich der Lage, der Ausstattung, der Fläche, der Infrastruktur (Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, öffentlicher Verkehr) oder der Besonnung der Räumlichkeiten.

Vor Bundesgericht brachten die Vermieter im Wesentlichen zunächst vor, dass kaum vergleichbare Objekte mit der streitgegenständlichen Wohnung im Genfer Stadtquartier Acacias bestehen würden. So beurteilte das Bundesgericht denn auch von den sieben durch die Vermieter vorgelegten Vergleichsobjekten alle aufgrund verschiedener Faktoren als ungeeignet (Alter, Ausstattung, Grösse etc.). Mithin liessen die Richter die Frage unbeantwortet, ob im Ausnahmefall auch weniger als fünf Vergleichsobjekte ausreichend sein könnten.

Die Vermieter argumentierten weiter, dass es aufgrund der hohen Anforderun-

gen an die Vergleichbarkeit praktisch unmöglich sei, den Nachweis der ortsüblichen Mietzinse zu erbringen. Sie verwiesen dazu auf diverse Lehrmeinungen zu Art. 269a lit. a OR, welche die Anforderungen des orts- und quartierüblichen Mietzinses in Frage stellen. Aufgrund eines parlamentarischen Vorstosses, welcher eine Lockerung der Voraussetzungen nach Art. 269a lit. a OR fordert, bestand für das Bundesgericht jedoch kein Anlass, die Kriterien der Vergleichbarkeit zu lockern und so die Ergebnisse der parlamentarischen Diskussionen vorwegzunehmen.

Der Entscheid bestätigt die langjährige Praxis, wonach sich die Begründung einer Mietzinserhöhung mit den orts- und quartierüblichen Mietzinsen als anspruchsvoll gestaltet. Damit hält das Bundesgericht an den etablierten Kriterien für die Beurteilung des «gerechten» Mietzinses fest. ▶

URTEIL DES BUNDESGERICHTS 4A_271/2022 VOM 15. AUGUST 2023

ANZEIGE



SOFTWARELÖSUNGEN ZUR IMMOBILIENBEWIRTSCHAFTUNG

«Immobilienbewirtschaftung ohne lästigen Papierkram? Das geht – mit eXtenso.»

Lisa Werginz, Kundendienst 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.

Immobilienpezialisten seit 1992 | extenso.ch | info@extenso.ch | +41 44 808 71 11

eXtenso

▶ 2. WANN FÜHRT EINE FALSCHER FLÄCHENABGABE ZU EINEM MANGEL AN DER MIETSACHE?

Die Vermieter waren (Mit-)Eigentümer eines grossen Geschäftsgebäudes mit einer Fläche von insgesamt rund 32 000 qm. Davon entfielen rund 13,5% auf Gemeinschaftsflächen. Eine Bank mietete die Räumlichkeiten im sechsten und siebten Stockwerk sowie im Erdgeschoss des Gebäudes. Für die gemieteten Räumlichkeiten wurden jeweils separate Mietverträge abgeschlossen. Im Sommer 2018 liess die Mieterin die Flächen der gemieteten Räumlichkeiten durch ein Architekturbüro berechnen. Diese Berechnungen ergaben eine Diskrepanz zwischen den tatsächlich gemieteten und den in den Mietverträgen angegebenen Flächen von 10 bis 16% pro Stockwerk.

EIN FALL VON ART. 258 ABS. 3 LIT. A OR (ÜBERGABE EINER MANGELHAFTEN MIETSACHE)?

Der Klage der Mieterin stand eine feststehende Tatsache zugrunde: Die tatsächlichen Flächen der gemieteten Geschäftsräume sind kleiner als die in den drei fraglichen Mietverträgen sowie den beigefügten Plänen angegebenen Mietflächen. Gestützt darauf klagte die Mieterin auf Herabsetzung des Mietzinses und Rückerstattung des zu viel bezahlten Betrages. In rechtlicher Hinsicht berief sich die Mieterin auf die Bestimmungen, die bei einem anfänglichen Mangel der Mietsache anwendbar sind (Art. 258 Abs. 3, Art. 259a Abs. 1 lit. b, Art. 259d OR). Eventualiter machte die Mieterin einen Grundlagenirrtum nach Art. 24 Abs. 1 Ziff. 4 OR geltend.

Nach Art. 258 Abs. 3 i. V. m. Art. 259d OR hat die Mieterin das Recht, eine verhältnismässige Herabsetzung des Mietzinses zu verlangen, wenn ihr die Mietsache mit Mängeln übergeben wird, welche die Tauglichkeit zum vorausgesetzten Gebrauch

beeinträchtigen oder vermindern. Mangelhaft ist die Mietsache, wenn sie eine Eigenschaft nicht aufweist, die der Vermieter zugesichert hat oder auf die die Mieterin unter Berücksichtigung auf den für den vereinbarten Gebrauch geeigneten Zustand berechtigterweise vertrauen durfte. Die im Mietvertrag vereinbarte Fläche kann eine vom Vermieter zugesicherte Eigenschaft sein, sodass eine geringere tatsächliche Fläche der gemieteten Räume einen Mangel darstellen kann, der die Herabsetzung des Mietzinses rechtfertigt. Um festzustellen, ob dies der Fall ist, bedarf es einer Auslegung des Mietvertrages, wobei das Gericht insbesondere zu beurteilen hat, welche Bedeutung die Parteien dem Begriff der Fläche beigemessen haben.

SUBJEKTIVE UND OBJEKTIVE AUSLEGUNGSMETHODEN

Bei einem Streit über die Auslegung eines Vertrages bzw. einer Vertragsklausel muss das Gericht in einem ersten Schritt den tatsächlichen und gemeinsamen Willen der Parteien feststellen (sog. subjektive Auslegung). Massgebend für die subjektive Auslegung ist nicht nur der Inhalt der – schriftlichen oder mündlichen – Willenserklärungen der Parteien, sondern auch der Gesamtzusammenhang, d. h. alle Umstände, die es ermöglichen, den tatsächlichen Willen der Parteien zu ermitteln, unabhängig davon, ob es sich um Erklärungen vor oder nach dem Vertragsschluss handelt. Soweit der tatsächliche und gemeinsame Willen der Parteien nicht nachgewiesen werden kann, muss die urteilende Instanz in einem zweiten Schritt auf die normative, d. h. die objektive Vertragsauslegung zurückgreifen. Dafür muss das Gericht den objektiven Willen der Parteien erforschen, indem es die Bedeutung ermittelt, die jede Partei nach den Regeln von Treu und Glauben den Willenserklärungen der anderen Partei vernünftigerweise beimessen konnte und musste. Es handelt sich um eine Auslegung nach dem Vertrauensprinzip.

ERMITTLUNG DER RELEVANTEN MIETFLÄCHEN

Vorliegend liess sich ein übereinstimmender wirklicher bzw. tatsächlicher Wille der Parteien beim Abschluss der drei Mietverträge nicht nachweisen. Stattdessen stellte das Bundesgericht nach einer objektiven Auslegung der Mietverträge fest,



dass die für die Berechnung der Mietzinse relevanten Flächen nicht nur die gemieteten Büroflächen umfasste, sondern auch einen Anteil an den Gemeinschaftsflächen einschloss.

Zu diesem Schluss kam das Gericht unter Hinweis auf Artikel 1.2 der Mietverträge, worin die Parteien festgelegt hatten, dass die Flächen der Gemeinschaftsbereiche proportional zur gemieteten Fläche aufgeteilt werden («les surfaces des zones communes sont réparties proportionnellement à la surface louée»). Mithin sollten die vertraglich vereinbarten Quadratmeter nach Treu und Glauben auch solche Flächen beinhalten, die nicht auf die gemieteten Büroflächen der Mieterin fielen. Die vereinbarten Mietflächen umfassten somit sowohl

ANZEIGE

Konflikte im StWE mediativ klären
ERBEN-Mediation / Immobilien
Moderator / Mediator M.A.
empfiehlt sich. Tel. 079 400 25 93
www.kreuzplatz-mediation.ch



Streitfall Geschäftsgebäude: Bei der Angabe der Mietflächen ist grösste Sorgfalt geboten. Falsche Flächenangaben in den Mietverträgen können den Vermieter teuer zu stehen kommen.

BILD: 123RF.COM

die gemieteten Büroflächen als auch einen Anteil an den Gemeinschaftsflächen zu einem nicht festgelegten Prozentsatz der Mietflächen. Ergänzend hielt das Gericht auch fest, dass die Vereinbarung eines Entgelts für die nicht ausschliessliche Nutzung von Gemeinschaftsräumen zulässig sei und nicht gegen Art. 253 OR verstosse. Den Vermietern stand es demnach frei, für die Berechnung des Mietzinses einen proportionalen Anteil an den Gemeinschaftsflächen miteinzubeziehen.

Der Entscheid des Bundesgerichts bestätigt die bisherige Rechtsprechung, dass eine geringere als die im Mietvertrag angegebene Mietfläche eine Mietzinsherabsetzung grundsätzlich zu rechtfertigen vermag. Da aber die Vermieter im vorlie-

genden Fall nach Treu und Glauben nicht zugesichert haben, dass die in den Mietverträgen angegebenen Quadratmeter den gemieteten Büroflächen entsprechen sollten, konnte der Mietzinsherabsetzung zufolge eines Mangels an der Mietsache nicht stattgegeben werden.

Der Entscheid zeigt einmal mehr, dass bei der Angabe der Mietflächen in Mietverträgen Vorsicht geboten ist. Gerade bei Geschäftsraummiets berechnet sich der Mietzins in der Regel nach dem Quadratmeterpreis. Der Flächenangabe kommt daher wesentliche Bedeutung zu. Sehr alte Pläne beispielsweise sollten nicht unbesehen übernommen werden. Mit einer «circa»-Angabe vermag der Vermieter das Risiko einer Mietzinsherabsetzung bzw.

Rückerstattung von zu viel bezahlten Mietzinsen zwar etwas reduzieren, nicht aber gänzlich ausschliessen. ■

URTEIL DES BUNDESGERICHTS 4A_417/2022 VOM 25. APRIL 2023



***CHRISTOPHE REITZE**

Der Autor ist Rechtsanwalt bei Baker McKenzie Zurich.



***ANNA ZELLWEGER**

Die Autorin ist angehende Rechtsanwältin bei Baker McKenzie Zurich.

BEANSTANDUNG DES PROTOKOLLS

Aktuelles aus der Rechtsberatung der Fachkammer Stockwerkeigentum SVIT: Gilt ein Protokoll als genehmigt, wenn innert Beanstandungsfrist von den Stockwerkeigentümern kein Berichtigungsantrag gestellt wird?

TEXT – STEFANIE HAUSMANN*



Soll das Protokoll vor der nachfolgenden Stockwerkeigentümerversammlung genehmigt, resp. der Protokollführer entlastet werden, benötigt es eine Grundlage in der Gemeinschaftsordnung.

BILD: ZVG

► GENEHMIGUNG DES PROTOKOLLS

In der Praxis wird von den Bewirtschaftern von Stockwerkeigentum an der Stockwerkeigentümerversammlung das Protokoll genehmigt. Ein solcher Genehmigungsakt ist rein formeller Natur. Er ist vom Gesetzgeber nicht vorgesehen. Die Genehmigung des Protokolls durch die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer ist also keine Voraussetzung für die Inkraftsetzung eines Protokolls. Es handelt sich im Grunde «nur» um eine Entlastung des Protokollführers; im Sinne einer «Décharge». Anderes gilt nur, wenn in der Gemeinschaftsordnung eine entsprechende Bestimmung vorgesehen ist.

BERICHTIGUNG DES PROTOKOLLS

Die Stockwerkeigentümer haben ein Berichtigungsrecht. Sie können verlangen, dass ein mangelhaft verfasstes Protokoll vom Protokollführer korrigiert wird. Dies ist namentlich dann der Fall, wenn es unvollständig ist oder unpräzise oder falsch formuliert wurde. Wird vom Berichtigungsrecht kein Gebrauch gemacht, gelangt ein falsch protokollierter Beschluss trotzdem zur Anwendung. Gleiches gilt, wenn eine Berichtigung erfolglos verlangt wird und gerichtlich nicht durchgesetzt werden kann.

ZEITPUNKT DER GENEHMIGUNG

Die Berichtigung des Protokolls kann an sich bis zur nachfolgenden Stockwerkeigentümerversammlung verlangt werden. Findet nur eine ordentliche und keine zusätzliche ausserordentliche Stockwerkeigentümerversammlung statt, können die Stockwerkeigentümer grundsätzlich ein Jahr lang von ihrem Berichtigungsrecht Gebrauch machen. Deshalb und weil die Genehmigung des Protokolls unter Vorbehalt einer anderslautenden Bestimmung in der Gemeinschaftsordnung fakultativ ist, sehen die Bewirtschafter von Stockwerkeigentum teilweise vom Genehmigungsakt ab. Das heisst, sie lassen das Protokoll nicht mehr von der Stockwerkeigentümerversammlung genehmigen. Stattdessen setzen sie den Stockwerkeigentümern mit Versand des Protokolls eine Frist zur Beanstandung. Geht innert Frist kein Antrag auf Berichtigung des Protokolls ein, sehen sie das Protokoll als stillschweigend genehmigt an. Doch was ist, wenn ein Stockwerkeigentümer die Beanstandungsfrist unbenutzt verstreichen lässt und zu einem späteren Zeitpunkt eine Berichtigung verlangt? Darf er das?

REGLEMENTARISCHE BEANSTANDUNGSFRIST

Dem Stockwerkeigentümer kann nicht ohne Weiteres eine Beanstandungsfrist

gesetzt werden. Soll das Protokoll vor der nachfolgenden Stockwerkeigentümerversammlung genehmigt, resp. der Protokollführer entlastet werden, benötigt es eine Grundlage in der Gemeinschaftsordnung. Gibt es keine solche Grundlage, kann ein Stockwerkeigentümer theoretisch bis zur nächsten Stockwerkeigentümerversammlung eine Berichtigung des Protokolls verlangen. Wird schliesslich das Protokoll nicht an der nächsten Stockwerkeigentümerversammlung genehmigt, kann an sich ein Stockwerkeigentümer auch noch darüber hinaus eine Berichtigung verlangen.

Es empfiehlt sich daher, ein (kürzeres) Berichtigungsrecht des Protokolls in der Gemeinschaftsordnung einzuführen. So schlägt Wermelinger beispielsweise vor, im Reglement eine Beanstandungsfrist von 14 Tagen einzuführen, und verknüpft dieselbe sogar mit einer Pflicht zur umgehenden Beantwortung durch den Bewirtschafter. Eine umgehende Beantwortung scheint für einen Bewirtschafter in der Hektik des Alltages zwar unmöglich. Entsprechend mag man geneigt sein, diesen Vorschlag als nicht praxistauglich und als zu theoretisch zu bezeichnen. Sieht man aber genau hin, dürften die Vorteile überwiegen:

Gemäss Art. 75 ZGB können Beschlüsse innert Monatsfrist nach Kenntnis beim Richter angefochten werden. Die Frist beginnt für alle an der Stockwerkeigen-

tümerversammlung anwesenden oder vertretenen Stockwerkeigentümer nach der Versammlung bzw. für die abwesenden und nicht vertretenen Stockwerkeigentümer nach Kenntnis der Beschlüsse (und damit üblicherweise mit Erhalt des Protokolls) zu laufen. Gilt nun ein kürzeres Berichtigungsrecht von beispielsweise 14 Tagen mit umgehender Beantwortungsfrist, wird einerseits dem Stockwerkeigentümer erlaubt, vorerst eine Berichtigung des Protokolls zu verlangen und die Rückmeldung des Bewirtschafter abzuwarten. Bei Bedarf kann er immer noch innert Monatsfrist eine Anfechtungsklage einreichen. Anderes könnte ggf. nur in Bezug auf die an der Versammlung anwesenden oder vertretenen Stockwerkeigentümer gelten, wenn das Protokoll nicht zeitnah nach der Stockwerkeigentümerversammlung verschickt wurde. Andererseits wird dem Bewirtschafter ermöglicht, dass das Protokoll bereits nach 14 Tagen genehmigt ist und er die Genehmigung nicht auf die nachfolgende Stockwerkeigentümerversammlung traktandieren muss; dass er zeitnah die Beschlüsse der Stockwerkeigentümerversammlung umsetzen kann, ohne eine Protokollberichtigung zu «befürchten»; und dass er ggf. durch umgehende Beantwortung eines Berichtigungsantrages Unstimmigkeiten klären und dadurch den Gang vor das Friedensrichteramt bzw. das Gericht sparen kann.

EXKURS

Fraglich ist, ob der Bewirtschafter von Stockwerkeigentum das Protokoll von sich aus berichtigen kann oder ob die Berichtigung auf die nächste Versammlung der Stockwerkeigentümer traktandiert werden muss. Soweit lediglich Tippfehler und dgl. beanstandet werden, kann nach vorliegender Ansicht eine Berichtigung durch den Bewirtschafter vorgenommen werden. Es ist aber auch denkbar, dass das Protokoll beispielsweise in Bezug auf Beschlussergebnisse unpräzise oder falsch formuliert wurde; z. B. 4 Ja-Stimmen gegen 2 Nein-Stimmen anstatt 2 Ja-Stimmen gegen 4 Nein-Stimmen. In solchen Situationen tut der Bewirtschafter von Stockwerkeigentum gut daran, die Berichtigung des Protokolls auf die nächste Versammlung der Stockwerkeigentümer zu traktandieren (und nicht von sich aus Beschlüsse abzuändern). Der Stockwerkeigentümer, welcher von seinem Berichtigungsrecht Gebrauch macht, ist im Gegenzug gut beraten, innert Frist eine Anfechtungsklage einzureichen und einen Antrag auf Sistierung des Verfahrens zu stellen. Da die Stockwerkeigentümergeinschaft im Falle einer Anfechtungsklage ohnehin einen Prozessführungsermächtigungsbeschluss treffen muss, dürfte in der Regel eine ausserordentliche Stockwerkeigentümerversammlung einberufen werden müssen. Anlässlich dieser Stockwerkeigentümerversammlung kann als Erstes über die Berichtigung des Protokolls Beschluss gefasst

werden, bzw. es kann ein neuer Beschluss gefasst werden, der den angefochtenen Beschluss ersetzt. Fällt dieser Beschluss positiv aus, kann die Anfechtungsklage immer noch zurückgezogen werden.

FAZIT

Nach dem Gesagten kann dem Stockwerkeigentümer ohne reglementarische Grundlage keine Beanstandungsfrist gesetzt werden. Soll das Protokoll vor der nächsten Stockwerkeigentümerversammlung genehmigt, bzw. gänzlich von der Genehmigung des Protokolls durch die Stockwerkeigentümerversammlung abgesehen werden, ist im Reglement ein Berichtigungsrecht mit einer kürzeren Frist einzuführen (sollte eine solche nicht bereits vorgesehen sein). Darüber hinaus ist es im Interesse aller, ein kürzeres Berichtigungsrecht mit einer umgehenden Pflicht zur Beantwortung durch den Bewirtschafter zu verknüpfen. ■

LITERATURVERZEICHNIS
 WERMELINGER AMÉDÉO, DAS STOCKWERKEIGENTUM, SVIT
 KOMMENTARE, 3. AUFL., ZÜRICH/GENÈVE 2023.



*STEFANIE HAUSMANN


Die Autorin ist Rechtsanwältin bei Baur Hürlimann AG, Rechtsanwältin und Notarin, in Baden und Präsidentin der Fachkammer Stockwerkeigentum SVIT.

ANZEIGE

THE MOBILITY HOUSE >>>

Lass die Elektromobilität einziehen - mit einer 360° Ladelösung für deine Immobilie

- Unterstützung bei Planung, Aufbau und Betrieb
- Eine Ladelösung für alle Anforderungen, heute und in Zukunft
- Herstellerneutrales Ladesystem für maximale Flexibilität
- Volle Kostentransparenz vom Angebot bis zur Abrechnung



MUT ZUR TANGENTE

Die Tramlinie «Tangente Nord» soll nicht in Zürichs Zentrum führen, sondern entferntere Quartiere verbinden. Bei Kreuzungspunkten der Tangenten mit radialen Verkehrswegen besteht ein grosses Entwicklungspotenzial.

TEXT – MANUEL PESTALOZZI*



Die westliche Endstation der geplanten Tangente Nord befindet sich neben der Bahnstrecke durchs Furttal nach Baden AG.

BILD: VERKEHRSBETRIEBE ZÜRICH

► STÖRENDE TOPOGRAPHIE

Verkehrstangenten, die am Zentrum vorbeiführen, haben in Schweizer Städten ein diskretes Dasein. Für prominente, prachtvoll angelegte Ringstrassen entlang ehemaliger Befestigungsanlagen oder für repräsentative tangentielle Verbindungen zwischen verschiedenen Bahnhöfen sind Zürich, Genf oder Basel zu klein. Und die Kanalisierung des Durchgangsverkehrs – wie einst durch Zürichs lärmige Westtangente – fördert die Stadtentwicklung nicht. Doch jetzt erwacht in der Schweiz die Idee

von tangentialen Verbindungen, welche die Lebensqualität erhöhen, zu neuem Leben – ausgerechnet in Zürich, das von seiner Topographie her das Anlegen von Tangenten oft schwierig macht. Im Zentrum der Überlegungen steht der öffentliche Verkehr (ÖV) und insbesondere das Tram.

VISION ÖV-RINGSYSTEM

Die Tangente Nord soll nördlich des Limmattals mit dem See und der Altstadt verlaufen. Der geplante Streckenverlauf beginnt im Quartier Affoltern und verläuft am

Rand des Furt- und des Glatttals bis zum S-Bahnhof Stettbach. «Zürich-Nord hat enormes Potenzial und strahlt weit über die Stadtgrenzen in den Kanton hinaus», sagte anlässlich der Projektpräsentation Regierungsrätin Carmen Walker Späh, die auch Präsidentin des Verkehrsrats des Zürcher Verkehrsverbunds (ZVV) ist. Es ist deshalb sinnvoll, die Tramtangente Nord genauer zu prüfen.

Das Projekt ist integraler Bestandteil der ZVV-Strategie 2025–2029 sowie der VBZ-Netzentwicklungsstrategie auf Basis des

VERKEHR

Ohne Verkehr kann ein Siedlungsgebiet nicht existieren. Er stellt die Erreichbarkeit und mit ihr die Versorgung und den Austausch mit der «restlichen Welt» sicher. Damit ist der Vergleich von Verkehrswegen mit Lebensadern gerechtfertigt. Die Verkehrserschliessung von Gebieten ist oft eine Pionierleistung; die Strassen- und Bahntrassen kommen zuerst, dann werden bei ihnen Häuser gebaut. Somit ist die

Verkehrsplanung ein eminent wichtiges politisches Instrument, welches die Zukunft der baulichen Entwicklung massgebend lenkt. Das gilt auch für neue Verkehrswege in bestehenden Siedlungsgebieten; häufig bewirken sie tiefeschürfende Veränderungen. Verkehr ist einerseits dynamisch, er erzeugt Bewegung. Andererseits kommt er nicht ohne Stillstand aus – schliesslich müssen Waren und Personen um-

geschlagen werden. Und gerade nicht verwendete Fahrzeuge brauchen Abstellplätze. Verkehrsfragen sind deshalb immer Fragen der Dimensionierung und der Dosierung. Was ist genug, was ausreichend, was zu viel? Wann werden die Lebensadern zu dicken Schlingen, welche Quartiere zu «strangulieren» drohen? Diese Fragen müssen stets neu diskutiert werden.



Der S-Bahnhof Stettbach an der Grenze von Dübendorf und Zürich zeigt das Potenzial eines Kreuzungspunkts in der Peripherie auf.

BILD: MANUEL PESTALOZZI

«Zukunftsbilds ÖV 2050». Dieses Bild sieht die Integration von Tangenten in ein verifiables ÖV-Ringsystem vor. Die Zukunftsvision wurde der Öffentlichkeit 2021 vorgestellt. Sie sieht zwei ÖV-Ringsysteme für eine durchgehende «Trammetro» innerhalb der Stadt Zürich vor, welche das Zentrum entlasten und die Peripherie aufwerten soll. Der äussere, noch sehr abstrakt und bruchstückhaft wirkende Ring bestehe neben der erwähnten Tangente Affoltern-Stettbach aus einem Hönggerbergtunnel, der Tramverbindung Altstetten–Wiedikon-Enge sowie einem Seetunnel zwischen Enge und Stadelhofen, wie von Silvan Weber, Leiter Marktentwicklung und Projektleiter Zukunftsbild ÖV 2050/Netzentwicklungsstrategie 2040 der Verkehrsbetriebe Zürich (VBZ) zu erfahren ist. Der innere Ring besteht aus der Verbindung zwischen Irchel, Hardbrücke, Albisriederplatz und Enge. Hinzu kommt ein «Ostring», eine Tangentialverbindung zwischen Stadelhofen, Hochschulgebiet, Irchel und Oerlikon, die weitestgehend bestehende Infrastrukturen nutzen kann.

ENTFLECHTUNG DER VERKEHRSWEGE

Der Zürichsee und die Hügelkette mit Zürich-, Käfer- und Hönggerberg bilden für diese Pläne erhebliche Hindernisse. «An diesen Orten können auch unterirdische Tramstrecken in Betracht gezogen werden», erklärt Silvan Weber und meint, dies sei das einzige taugliche Mittel für eine Entflechtung der Verkehrswege. «Verschiedene Untersuchungen haben aufgezeigt, dass Alternativen wie etwa urbane Seilbahnen ein zu geringes Potenzial im dicht vernetzten und leistungsfähigen Tram- und Busnetz haben, wenn nicht die Punkt-zu-Punkt-Verbindung zwischen zwei stark verkehrserzeugenden Orten im Vordergrund steht», sagt er. Deshalb soll der äussere Ring zwischen Affoltern und Altstetten mehrheitlich als Tunnel und Viadukt geplant werden.

Erkennbar ist, dass bei diesem Zukunftsbild noch vieles offen bleibt – mitunter auch die konkrete Streckenführung. Diese ist derzeit Bestandteil der Netzentwicklungsstrategie 2040 und wird erst in den nachgelagerten Machbarkeitsstudien vertieft. «Daher

lässt sich derzeit noch nicht festhalten, wo, unabhängig vom Strassenniveau, gefahren werden soll», verdeutlicht Silvan Weber den aktuellen Planungsstand, «diese Fragestellung muss jeweils in Bezug auf den Gesamtverkehr und städtebaulich untersucht werden.» Klar scheint aber das bevorzugte Verkehrsmittel: das Tram. Es soll sich, wenn immer möglich, auf einer eigenen Trasse fortbewegen. «Das Tram ist sehr leistungsfähig und kann pro Fahrzeug – und somit auch pro Stunde oder Tag – wesentlich mehr Fahrgäste befördern als ein Bus», begründet Silvan Weber die Wahl. Wegen der separaten Trasse ist es in den Hauptverkehrszeiten auch deutlich zuverlässiger unterwegs und bietet eine relativ hohe Fahrgeschwindigkeit, zumal für Trams offenbar nicht das für Zürich angekündigte generelle Tempolimit von 30 Stundenkilometern gelten soll.

DAS STÄDTEBAULICHE POTENZIAL

Tangentiale Verkehrswege eröffnen im Städtebau neue Potenziale. Sie können ein Gegengewicht zum Stadtzentrum bilden, ▶

Ireen und Daniel Enz – Inhaber
Zoller Partner AG, Wil / Wattwil:

« Bei **W&W** beziehen wir innovative Lösungen und einen professionellen Support. »



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

wwimmo.ch

**LADEINFRASTRUKTUR.
SCHLÜSSELFERTIG.
SERVICE & ABRECHNUNG.**

Wir machen Sie mobil für die elektrische Zukunft



✉ sales@plugnroll.com

Jetzt anschliessen
plugnroll.com

ROBUST SORGLOS VERNETZT SKALIERBAR DRAB
ROBUST ZUKUNFTSSICHER R
ROBUST ZUKUNFTSSICHER ROBU
ROBUST VERNETZT ROBUST ZUKUNFTSSICHER ROBU
ROBUST SKALIERERAR ROBUST SKALIER
ROBUST SORGLOS VERNETZT SKALIERBAR DRAB

STRECKENVERLAUF DER GEPLANTEN TANGENTE NORD IN ZÜRICH

Quelle: Verkehrsbetriebe Zürich



insbesondere dort, wo sich die Tangenten mit den Ausfallsachsen kreuzen. An solchen Kreuzungspunkten sieht Zürichs Zukunftsbild ÖV 2050 sogenannte Mobilitätshubs vor. Sie sind umschrieben als Schnittstellen einer vielfältigen Mobilität der Zukunft. In ihnen soll eine flexible Feinverteilung des Verkehrs in die Quartiere stattfinden, beispielsweise durch die Koordination der Nutzung von automatisierten Fahrzeugen. In die Planung fließen aktuell Erkenntnisse aus zwei Pilotprojekten, ZüriMobil und Piki, ein, die mit digitalen Buchungen funktionieren. «Mobility-as-a-Service ist ein zentraler Baustein, um der Bevölkerung einen einfachen, hürdenfreien Zugang zu nachhaltiger Mobilität zu schaffen. Im Stadtraum wird sich das vor allem in einer stärkeren Vernetzung der verschiedenen Mobilitätsformen an zentralen Umsteigepunkten widerspiegeln», erklärt Silvan Weber und kann auch schon erste Erkenntnisse vermitteln: «In Bezug auf bedarfsgesteuerte ÖV-An-

gebote hat man mittlerweile erkannt, dass im dichten urbanen Raum Tram- und Buslinien Vorteile gegenüber vollflexiblen und künftig automatisierten Kleinfahrzeugflotten haben und diese eher in Gebieten und zu Zeiten mit niedriger Nachfrage zur Anwendung gelangen sollten.»

Ein neues Bild der Stadt konkretisiert sich durch solche Ausführungen noch nicht. Vielleicht ist das den verantwortlichen Stellen ganz recht. Schliesslich sind zahlreiche technische, rechtliche Details der Visionen und Strategien und wohl auch ihre politische Verträglichkeit noch offen. «Derzeit laufen verschiedene Planungen in der Stadt Zürich, die noch nicht abgeschlossen sind», präzisiert Silvan Weber aus Sicht des Verkehrsplaners den aktuellen Stand. «Einerseits erarbeitet die Stadt Zürich die Fachstrategie Stadtraum und Mobilität, welche die zentrale städtische Mobilitätsstrategie Stadtverkehr 2025 ablöst. Andererseits prüfen die Städte Zürich, Basel und Bern ge-

meinsam eine Städtepartnerschaft zu Mobility-as-a-Service, in welcher nicht nur eine gemeinsame, multimodale Mobilitätsplattform entwickelt werden soll, sondern auch das physische Pendant, der Mobilitätshub, als Konzept weiterentwickelt werden soll.» Das Konzept der Tangenten, die sich zu Ringen verdichten, wird bei diesen Überlegungen eine Rolle spielen. Ihr mögliches Potenzial und das architektonische Erscheinungsbild lässt sich heute am ehesten beim Bahnhof Stettbach erkennen – eine Umsteigestelle zwischen der S-Bahn, VBZ Tram- und Buslinien und der schon heute tangential ausserhalb des Stadtterritoriums geführten Glattalbahn zum Flughafen. ■



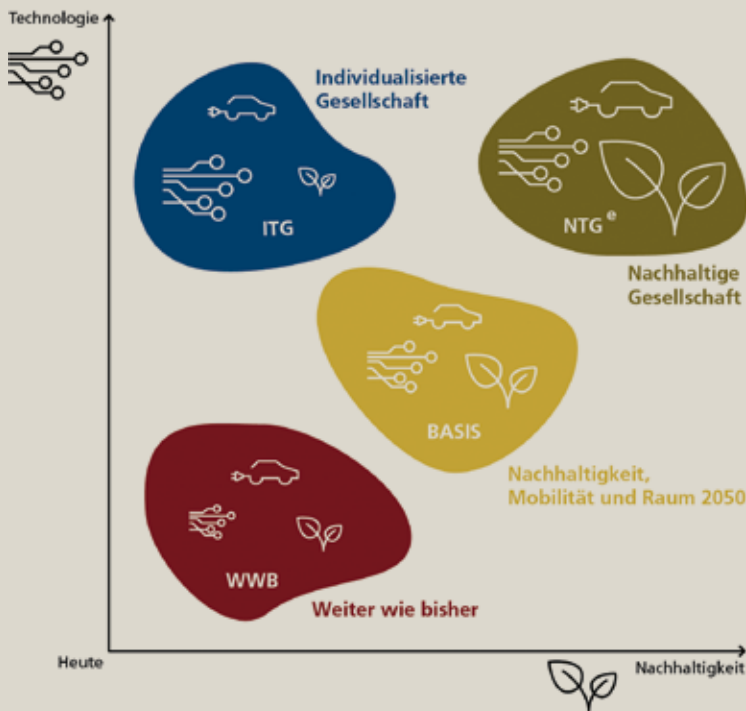
***MANUEL PESTALOZZI**

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

VIER SZENARIEN FÜR DIE ZUKUNFT

MÖGLICHE ENTWICKLUNGSPFADE BIS 2050

Quelle: UVEK



Technologie und Nachhaltigkeit – letztere umfasst auch die soziale Verantwortung – bestimmen, welches der vier Szenarien am ehesten zum Zuge kommt.

► TRENDS BESTIMMEN ENTWICKLUNG

Homeoffice und Onlineshopping haben unser Verständnis von Mobilität neu definiert. Wir fahren weniger oft zur Arbeit, sind häufiger zu Hause und kaufen vermehrt im Internet ein. Das Bevölkerungswachstum, die Urbanisierung, die Individualisierung – und vor allem die technologische Entwicklung und die Nachhaltigkeit – prägen die Mobilität ebenfalls stark. Die Studie «Verkehrsperspektiven 2050» des Bundesamts für Raumentwicklung (ARE) hat diese Trends unter die Lupe genommen und anhand von statistischen Daten vier Szenarien skizziert (siehe Bild oben). Alle gehen in der Schweiz von steigendem Wohlstand, der zunehmenden Etablierung von Homeoffice und Onlineshopping sowie von einer Bevölkerung von knapp über 10 Millionen Menschen im Jahr 2050 aus (Stand 2022: 8,82 Millionen).

Das Szenario «Basis» berücksichtigt die Mobilitätsziele des Bundes, die den ressourceneffizienten Personen- und Güterverkehr anstreben. Dieses Szenario bildet die Grundlage für die Entwicklung der Infrastruktur und Angebote der Bundesämter für Verkehr

DER
PERSONEN-
VERKEHR
NIMMT IM
VERGLEICH
ZUR BE-
VÖLKERUNG
WENIG ZU.

Wie entwickelt sich der Personen- und Güterverkehr in der Schweiz? Eine Studie des Bundesamts für Raumentwicklung wagt den Blick in die Zukunft. TEXT – CLAUDIA WAGNER*

(BAV) und für Strassen (ASTRA) sowie für die Beurteilung der Agglomerationsprogramme durch das ARE. Die Szenarien «Nachhaltige Gesellschaft», «Individualisierte Gesellschaft» und «Weiter wie bisher» gelten als alternative Entwicklungspfade. Sie kommen zum Zuge, je nachdem wie ausgeprägt der technologische Fortschritt und unser Bewusstsein für Nachhaltigkeit und soziale Verantwortung sind.

SZENARIO «BASIS»

Die Arbeit im Homeoffice gehört zur Normalität, weshalb Arbeitswege und Geschäftsreisen mehrheitlich ausfallen. Der Verkehr für Freizeitaktivitäten nimmt hingegen zu. E-Bikes verbreiten sich zunehmend und die Velo-Infrastruktur wird ausgebaut. Der öffentliche Verkehr wird günstiger und Autofahrten lohnen sich kaum noch. Der Güterverkehr verlagert sich auf die Schiene, gelenkt durch politische Instrumente wie die leistungsabhängige Schwerverkehrsabgabe (LSVA).

SZENARIO «NACHHALTIGE GESELLSCHAFT»

Nachhaltige Dienstleistungen, soziale Verantwortung und die gemeinsame Nutzung von Dingen sind selbstverständlich. In der Raumentwicklung liegt der Akzent auf der Siedlungsentwicklung nach innen: Schlecht genutzte Bauzonen, Baulücken und Siedlungsbrachen werden verdichtet. Der urbane Raum wird attraktiver. Die Politik setzt Instrumente ein, um die Nutzung eigener Autos zu verteuern. Gleichzeitig wird der öffentliche Verkehr preislich attraktiver. Langfristig werden sich automatisierte Personen- und Güterfahrzeuge durchsetzen sowie elektrische Autos. Der Güterverkehr wird über politische Instrumente wie die LSVA auf die Schiene gelenkt.

SZENARIO «INDIVIDUALISIERTE GESELLSCHAFT»

Eigene Autos sind selbstverständlich und der Trend zu grösseren Fahrzeugen setzt sich fort. Nachhaltigkeit und soziale Verantwortung sind zweitrangig und sollen nicht einschränken. Die Zersiedlung prägt die Raumentwicklung. Neue Quartiere entwickeln sich weniger in städtischen, sondern vermehrt in ländlichen und intermediären Räumen. Der öffentliche Verkehr erhält wenig Subventionen und Autofahren kommt günstiger. Es gibt kaum Bedarf, verschiedene Transportmittel zu kombinieren und kaum Sharing-Angebote. Der Güterverkehr auf Strasse und Schiene operiert mit tiefen Kosten. Der Onlinehandel nimmt gegenüber den anderen Szenarien stärker zu.

SZENARIO «WEITER WIE BISHER»

Im Vergleich zu heute verändert sich nichts. Technologische Entwicklungen finden statt, beeinflussen die Mobilität aber nur langsam. Nachhaltigkeit ist

kein Hauptthema und die Zersiedelung schreitet voran. Siedlungs- und Wohnformen bleiben unverändert und die Kosten für das eigene Auto relativ gering. Die Anzahl Wege pro Person nimmt wegen Homeoffice und Onlineshopping zwar ab, doch der Verkehr bleibt aufgrund vermehrter Freizeitwege auf ähnlichem Niveau wie heute.

DIE RESULTATE IM ÜBERBLICK

Obwohl gemäss Studie im Jahr 2050 mehr Menschen in der Schweiz leben (+21%*), nimmt der Personenverkehr im Szenario «Basis» nur wenig zu (+11%). Die Zahl der Fahrzeugkilometer bleibt ungefähr gleich, weil durchschnittlich mehr Personen pro Fahrzeug unterwegs sind. Die Szenarien «Basis» und «Nachhaltige Gesellschaft» gehen davon aus, dass ein eigenes Auto im Vergleich zum öffentlichen Verkehr teurer wird. Deutlich zunehmen werden daher die Verkehrsleistungen der öffentlichen Transportmittel (+29%) und der Velos (+97%).

Der Güterverkehr steigt bis 2050 um +31% im Szenario «Basis». Die Fahrleistung der Lieferwagen soll sogar um +58% zunehmen. Grund dafür ist unter anderem die Zunahme des Onlinehandels.

Der Anteil automatisierter Personenwagen wird für 2040 im Szenario «Basis» auf etwa 6%, für 2050 auf 32% geschätzt. Bei den Lieferwagen und Nutzfahrzeugen geht die Studie von 7% automatisierter Fahrzeuge im Jahr 2040 aus und 39% im Jahr 2050.

Nur im Szenario «Nachhaltige Gesellschaft» geht die Studie von einer Entlastung der Nationalstrassen aus. In allen anderen Szenarien nimmt die Auslastung weiter zu.

INFORMATIONEN ZUR STUDIE

Szenarien, Methodik und Auswertungen stehen zur Verfügung unter: www.are.admin.ch/verkehrsperspektiven.

*DIE RESULTATE BEZIEHEN SICH AUF DIE UNTERSUCHTE ZEITSPANNE 2017–2050.



***CLAUDIA WAGNER**

Die Autorin, lic. phil. I, ist Redaktorin bei der Zeitschrift *Immobilien* und freiberufliche Übersetzerin.

ANZEIGE

SORGENFREI DURCHSTARTEN

Unkomplizierte Ladelösungen für Ihre Immobilie. Mit Techem E-Mobilität.

techem

Ob Einzelleistung oder Komplettpaket, wir unterstützen Sie dabei, alle technischen Anforderungen zu erfüllen – bedarfsgerecht und einfach. Von Ladekonzept über Installation und Betrieb bis hin zur Abrechnung. So sorgen Sie für zufriedene Nutzer/innen – und mehr Klimaschutz. www.techem.ch/emobilitaet

MOBILITÄT INTELLIGENT AUFTEILEN

Damit eine gute Siedlungsentwicklung nach innen gelingt, muss man auf mehrere Verkehrsmittel setzen. Wichtig ist dabei eine gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr, aber auch ein attraktives Netz für den Langsamverkehr. TEXT – ALAIN BEURET*

BILD: S. BERNHARD, PLATTFORM AUTOARM WOHNEN

Aegerten: Neue Siedlung bedeutet nicht unbedingt zusätzlichen Verkehr, sogar im ländlichen Gebiet. In der Kochmatte in Aegerten BE gibt es nur 0,55 Parkplätze pro Wohnung.



► VERDICHTUNG STÖSST AUF WIDERSTAND

Lange führte das Bevölkerungswachstum zur Schaffung neuer Bauzonen am Siedlungsrand. So sind Bauzonen entstanden, die wiederum durch einen stetigen Ausbau des Strassennetzes erschlossen werden mussten. Diese kontinuierliche Ausbreitung der Siedlungs- und Verkehrsinfrastruktur führte zu einem explosionsartigen Anstieg des motorisierten Individualverkehrs, mit den bekannten Überlastungen.

Um diesen Trend zu stoppen, hat sich das Schweizer Stimmvolk vor zehn Jahren an der Urne für die Revision des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) ausgesprochen. Neubauten müssen seither innerhalb des bereits bebauten Siedlungsgebietes entstehen. Diese Verdichtung stösst jedoch auf Widerstand in der Bevölkerung, weil sie eine Zunahme des Verkehrs und der damit verbundenen Belastungen insbesondere durch Lärm und Luftverschmutzung befürchtet.

WELCHER VERKEHR IN DICHTEN QUARTIEREN?

Glücklicherweise muss der Verkehr nicht zwingend im gleichen Ausmass wachsen wie die Bevölkerung, sofern nicht

kopfflos flächendeckend verdichtet wird. Die Verdichtung soll sich vielmehr auf Gebiete konzentrieren, die bereits gut an den öffentlichen Verkehr angebunden sind, sodass echte Alternativen zum Auto bestehen. Ebenso braucht es effiziente Verkehrsdrehscheiben für Personen, die aus schlecht erschlossenen Gebieten in die Stadt pendeln müssen.

STADT DER KURZEN WEGE

Damit eine hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen gelingt, muss man auf mehrere Verkehrsmittel setzen: Wichtig ist eine gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr, aber auch ein attraktives und leistungsfähiges Netz für den Langsamverkehr (zu Fuss und mit dem Velo) für die täglichen (kurzen) Wege. Dichte Siedlungen bieten vieles in nächster Nähe. An solchen Orten ist es selbstverständlich, mit dem Bus zur Arbeit zu fahren oder zu Fuss einkaufen zu gehen, was die täglichen Verkehrsströme verringert. Das ist die ideale Stadt – die Stadt der kurzen Wege.

Dem öffentlichen Raum kommt dabei eine zentrale Rolle zu: Ist er mit lärmenden, fahrenden oder parkierten Autos vollgestopft, werden selbst die kurzen, täglichen Wege zu einer Belastung. Ist er hingegen intelligent aufgeteilt, verkehrs-

beruhigt und bietet Raum für Begegnungen, wird er von den Bewohnern geschätzt. In dicht bebauten Gegenden sind die Pro-Kopf-Kosten für die Verkehrsinfrastruktur zudem niedriger als in zersiedelten Gebieten.

In Bezug auf den motorisierten Individualverkehr braucht es eine angebotsorientierte Verkehrspolitik. Nicht die steigende Nachfrage soll den Umgang mit der Verkehrsinfrastruktur bestimmen, sondern ein siedlungsverträgliches, wirtschaftliches Angebot, das sich an den Kapazitätsgrenzen orientiert.

MOBILITÄT IN POST-CORONA-ZEITEN

Heute wird das Pendlermodell, bei dem das Angebot des öffentlichen Verkehrs auf die Fahrten zwischen Wohnort und Arbeitsplatz abgestimmt wird, infrage gestellt. Der Anteil der Freizeitwege ist nämlich höher – gemäss dem letzten Mikrozensus Mobilität und Verkehr durchschnittlich 42 Minuten pro Tag gegenüber 20 Minuten für Arbeit und Ausbildung zusammen. Das Aufkommen von Homeoffice während der Pandemie hat uns mehr freie Zeit verschafft, um aus dem Alltag ausbrechen. Zudem führen die zunehmenden Hitzewellen im Sommer dazu, dass wir die



Genf: Die Verkehrsinfrastruktur verbraucht viel Platz in den Städten und schafft physische Barrieren, wie hier in Vernier GE. BILD: A. BEURET, ESPACESUISSE



Richterswil ZH: Eine Verkehrsberuhigung ermöglicht es, den öffentlichen Raum gemeinsam zu nutzen. BILD: P. HASLER

Stadt häufiger verlassen, um den Hitzeinseln zu entfliehen. Auch hier spielt die Stadt der kurzen Wege eine massgebliche Rolle. Denn wenn wir in der Nähe unseres Wohnortes Parks oder natürliche Erholungsgebiete finden können, müssen wir weniger oft aus der Stadt flüchten.

VERKEHR UND SIEDLUNG AUF EINANDER ABSTIMMEN

Zentrale Instrumente, um die Verkehrs- und Siedlungsentwicklung aufeinander abzustimmen, bilden die kantonalen Richtpläne und die Agglomerationsprogramme. Auf interkommunaler Ebene stimmen die Gemeinden Siedlung und Verkehr in regionalen Richtplänen ab.

Nutzungsplanung und Parkierungsreglemente sind grundlegende Instrumente, die den Gemeinden zur Verfügung stehen, um die Verkehrs- und Siedlungsentwicklung zu koordinieren. Für gewisse Quartiere können Gemeinden zudem auf Verkehrsgutachten oder Mobilitätskonzepte zurückgreifen, um Leitlinien im Bereich der Verkehrs- und Siedlungsentwicklung festzulegen.

Sie können aber auch die Entwicklung von autoarmen Quartieren fördern. In dieser Hinsicht ist das Thema Parkieren ein wichtiger Hebel, um den motorisierten Individualverkehr zu vermindern und mehr Grünflächen zu schaffen. Die VSS-Norm, die zwei Parkplätze pro Wohnung mit einer

Fläche von mehr als 100 qm empfiehlt, wird noch allzu oft systematisch angewendet, ohne die örtlichen Bedingungen zu berücksichtigen. Dabei geht nicht darum, Autos zu verbannen. Vielmehr sollen ihre Auswirkungen in einem begrenzten Raum reduziert werden. Ganz nach dem Grundsatz: Mehr geteilte Autos bedeutet weniger geparkte Autos und letztlich ein optimiertes Raummanagement zugunsten anderer Nutzungen. ■



*ALAIN BEURET

Der Autor ist Architekt EPFL, Raumplaner und arbeitet in der Siedlungsberatung bei Espace Suisse.

ANZEIGE

Certificate of Advanced Studies (CAS)

Immobilienmanagement

Das CAS Immobilienmanagement vermittelt die fachlichen und methodischen Grundlagen, um Immobilienportfolios erfolgsorientiert zu führen.

Nächste Durchführung: 19. Januar bis 29. Juni 2024
 Weitere Infos unter: bfh.ch/ahb/casim

► Weiterbildung

EIN ENERGIEGE- LADENES THEMA

Die Elektromobilität verändert unsere Welt – wie wir fahren, wie wir leben, aber auch wie wir wohnen. Ladeinfrastrukturen in Wohnliegenschaften sind ein vieldiskutiertes Anliegen.

TEXT – MATHIAS RINKA*



BILD: DEPOSITPHOTOS

Im September 2023 war jeder dritte neu zugelassene Personenwagen in der Schweiz ein «Steckerfahrzeug».

▶ IMMER MEHR E-AUTOS

Von Jahr zu Jahr werden mehr Elektrofahrzeuge gekauft. Bereits heute benötigt jede vierte Fahrzeugprivat oder öffentlich eine Station zum Aufladen. Vielerorts, und das nicht nur in Neubauprojekten, stellt sich die Frage nach der Installation von Lademöglichkeiten in Mietliegenschaften sowie im Mit- und Stockwerkeigentum.

Für den Bundesrat ist die Elektromobilität eines der zentralen Instrumente, damit die Schweiz bis zum Jahr 2050 ihr Netto-Null-Klimaziel erreicht. Das heisst: Der Anteil «Steckerfahrzeuge» bei den Neuzulassungen soll weiter steigen. Die immer breitere Modellpalette der Automobilindustrie sowie sinkende Batterie- und Fahrzeugpreise helfen beim Erreichen dieses Ziels. Mitentscheidend ist die Zahl öffentlicher wie privater Ladestationen.

Im September 2023 war jeder dritte neu zugelassene Personenwagen (33,4%) ein Steckerfahrzeug. In den ersten neun Monaten lag der Anteil somit kumuliert bei

28,7%. Allein im September wurden 5086 neue BEVs (Battery Electric Vehicles) zugelassen, also 23,8% «reine Stromer». «Das ist vom Marktanteil her der diesjährige Spitzenwert», sagt Christoph Schreyer, Leiter Sektion Energieeffizienter Verkehr beim Bundesamt für Energie (BFE).

LEITFADEN ONLINE

Seit Kurzem steht der «Leitfaden für Ladeinfrastruktur im Stockwerkeigentum» vom BFE zur Verfügung. Er richtet sich an Eigentümerschaften und Verwaltungen und zeigt die wichtigsten Schritte für eine zukunftssichere Ladeinfrastruktur im Stockwerkeigentum auf. Der Leitfaden wurde in Zusammenarbeit mit SVIT, HEV, Energie Schweiz und Partnern der Automobil- und Versicherungsindustrie erarbeitet und ist unter www.laden-punkt.ch verfügbar.

Klar ist: Bei fachgerechter Planung und Installation der Ladeinfrastruktur kann auch von einer langfristigen Nutzungs-

dauer dieser Investition und sogar von der Wertsteigerung der Immobilie ausgegangen werden. Doch was gibt es für Ladelösungen, und was ist besonders aus rechtlicher Sicht bei Mit- und Stockwerkeigentum und bei Mietliegenschaften zu beachten? Diesem Themenfeld widmet sich Mitte Januar ein Präsenzseminar der SVIT School und der Fachkammer Stockwerkeigentum SVIT. Es richtet sich an Immobilienbewirtschafter und -berater sowie weitere interessierte Fachleute aus der Bau- und Immobilienbranche.

KEIN PLUG-AND-PLAY

Für Stefanie Hausmann, Präsidentin der Fachkammer Stockwerkeigentum SVIT, ist es wichtig, gerade die mit- und stockwerkeigentumsrechtlichen Grundlagen zu kennen und somit die Rechte und Pflichten von Eigentümern in Sachen Elektromobilität und Ladestationen. Die Rechtsanwältin bei der Baur Hürlimann AG in Baden und Zürich und Immobilienbewirt-

schafterin mit eidgenössischem Fachausweis sagt, dass «mit der Installation auch ein Strauss an Vereinbarungen, Versicherungen und Vertragsklauseln einherkommen». Carole Schenkel, Fachanwältin SAV Bau- und Immobilienrecht und Partnerin bei der Baur Hürlimann AG, fügt hinzu, dass auch aus mietrechtlicher Sicht «kein einfaches Plug-and-Play» vorliege, sondern dass es, wie auch beim Hausbau, nebst den technischen zahlreiche rechtliche Anforderungen zu beachten gebe.

«Können Wohnüberbauungen mit Ladeinfrastrukturen überhaupt, und wenn ja, wie nachgerüstet werden?», gibt Fabian Grüter, Projektleiter Netzaufbau bei der

Avia Volt Suisse AG, zu bedenken. Die sogenannte «Elektrifizierung bestehender Parkplätze» und auch die Auswirkungen auf bestehende Gebäudeinstallationen und das jeweilige Verteilnetz seien matchentscheidend, so der Experte, der davor bei «energie wasser luzern» (ewl) verantwortlich für den Aufbau von Ladeinfrastrukturen in Mehrparteiengebäuden war. Er ist einer der Referierenden am kommenden Seminar, welches konkrete Antworten auf Fragen hinsichtlich Elektromobilität und Ladestationen in Wohnliegenschaften geben wird. ■

LADEINFRASTRUKTUR FÜR ELEKTROFAHRZEUGE BEI STOCKWERK- UND MITEIGENTUM SOWIE IN MIETLIEGENSCHAFTEN

- Ort: SVIT School AG, Maneggstrasse 17, 8041 Zürich
- Datum: 17. Januar 2024
- Zeit: 13.00 bis 16.00 Uhr
- Anmeldung: www.svit.ch/de/event/seminar-ladeinfrastruktur-fuer-elektrofahrzeuge-bei-stockwerk-und-miteigentum-sowie
- Kosten: 390 CHF (SVIT-Mitglieder), 470 CHF (Nicht-Mitglieder) inkl. MWST



***MATHIAS RINKA**

Der Autor ist Immobilienjournalist und Kommunikationsberater.

ANZEIGE

SWISS BAU

BUILDING FUTURE TOGETHER

2024

16.-19. JANUAR

BRINGT TALENTE UND FACHKRÄFTE ZUSAMMEN.

Innovationen erleben und neuestes Wissen austauschen. Die Swissbau bringt Fachpersonen aus allen Bau- und Immobilienbereichen zusammen. Kreislaufwirtschaft, Energie, Digitalisierung, Lebensräume – Was ist Ihr Thema? Bilden Sie Zukunft. swissbau.ch

sia



HÖRMANN

LAUFEN

SIEMENS

ABRECHNEN ANALOG ZU DEN HEIZKOSTEN

Viele Stockwerkeigentümergeinschaften oder Verwaltungen lagern die Abrechnung der Stromkosten für E-Fahrzeuge aus. Doch mit spezialisierten Tools könnte der Verbrauch aber auch einfach auf die Nebenkosten überwältigt werden.

TEXT – RETO WESTERMANN*



Dank spezieller Tools kann der Strombezug von Elektroautos einfach abgerechnet werden – im Stockwerkeigentum beispielsweise analog zur Heizenergie über die Nebenkosten. BILDER: ECARUP

► NEULAND FÜR EIGENTÜMER UND VERMIETER

Die Stockwerkeigentümerschaft im Zürcher Oberland ist aktuell nur ein Beispiel von vielen: Sie macht sich fit für die Elektromobilität und rüstet die 94 Parkplätze in ihrer Tiefgarage mit der Grundinfrastruktur für Ladestationen aus (gemäss SIA-Merkblatt 2060, Ausbaustufe C1, Power to Garage). Soweit also kein spezieller Vorgang, werden doch derzeit schweizweit viele Abstellplätze von Mehrfamilienhäusern elektrifiziert – unter anderem motiviert durch die teilweise dafür bereitstehenden Fördergelder. So bezahlt etwa der Kanton Zürich zwischen 300 und 500 CHF für die Elektrifizierung pro Parkplatz, der Kanton Thurgau übernimmt 25% der Kosten und in der Stadt Bern gibt es einen Zustupf von 300 CHF pro Parkplatz. Was die Stockwerkeigentümerschaft im Zürcher Oberland speziell macht: Sie wird den beim Laden verbrauchten Strom selbst via Verwaltung über die Nebenkosten an die Parkplatznutzer verrechnen. Viele Eigentümergemeinschaften und Verwaltungen von Mehrfamilienhäusern lagern die Abrechnung der hauseigenen Elektroladestationen hingegen komplett an Energiedienstleister bzw. Verteilnetzbetreiber wie EWZ, EKZ, BKW oder CKW aus. «Für die Hausbesitzer und Verwaltungen ist Elektromobilität Neuland und man

“
MIT DER ENTSPRECHENDEN HARDWARE WIRD DAS LADEN OFT NOCH PREISWERTER ALS BEI EINER EXTERNEN ABRECHNUNG.



FABIAN TRINKLER,
GESCHÄFTSFÜHRER
ECARUP

wählt daher lieber gleich eine externe Lösung, die keine Arbeit macht», beobachtet Thomas Wipfler, Bauherrenberater in Zürich und Präsident der Kammer unabhängiger Bauherrenberater.

TOOLS ERMÖGLICHEN PRÄZISE ABRECHNUNG

Doch die Auslagerung hat ihren Preis: So verrechnen etwa die CKW pro Ladestation und Monat 10,10 CHF fürs Handling. Bei anderen Anbietern bewegen sich die Preise in einem ähnlichen Bereich. «Dabei wäre die Abrechnung ähnlich einfach zu machen wie bei den Heizkosten und einiges preiswerter», sagt Wipfler. Er spielt dabei auf Tools an, die Firmen wie etwa «eCarUp», Swisscharge oder Sintio anbieten. Mit diesen könnten Verwaltungen den bezogenen Strom der Ladestationen einfach über die Nebenkosten an die Mieterin oder den Besitzer des Parkplatzes belasten. «Die Kosten für solche cloudbasierten Tools starten je nach Anbieter und Leistungsumfang bereits bei rund zwei Franken pro Monat. «Zudem kann bei entsprechender Hardware die Bereitstellung der Daten auf Wunsch auch nach Hoch- und Niedertarif sowie Strom aus der eigenen Fotovoltaikanlage erfolgen – damit wird das Laden oft noch preiswerter als bei einer externen Abrechnung», sagt Fabian Trinkler, Geschäftsführer von «eCarUp» in Rotkreuz.

BELASTUNG VIA NEBENKOSTEN ODER KREDITKARTE

Um als Vermieter oder Stockwerkeigentümerschaft den Stromverbrauch fürs Laden selber abrechnen zu können, braucht es aber die passende Infrastruktur und ein Abrechnungstool.

Die gesamte Infrastruktur wird bei Stockwerkeigentümern durch die Besitzer der Parkplätze und bei Mietliegenschaften durch den Eigentümer des Mehrfamilienhauses erstellt sowie finanziert. Pro Parkplatz ist aktuell mit Kosten um die 2500 bis 3000 CHF zu rechnen (inkl. Wallbox). Bei vermieteten Parkplätzen können die Investitionen auf die Miete oder die verbrauchten Kilowattstunden geschlagen werden. Der SVIT rechnet mit einer Abschreibedauer von rund zehn Jahren. Wichtig: Es müssen Wallboxen verwendet werden, die nutzbare Daten und Schnittstellen für die Abrechnungstools bereitstellen. Modelle von Herstellern wie Zaptec und Easee oder Smart Me sind dafür ausgelegt. Zudem wird ein Anschluss ans Web benötigt, etwa über ein vorhandenes WLAN oder eine Mobilfunklösung.

ABRECHNUNGS-TOOL

Die spezialisierten Tools nutzen von den Wallboxen und von deren Elektrozähler sowieso bereitgestellte Daten und Schnittstellen – Fachleute sprechen von OCPP (Open Charge Point Protocol) und API-Schnittstellen (Application Programming Interface). Zudem ermöglichen die Tools eine Identifizierung der Nutzer via Chipkarte oder Handy an der Wallbox. Die generierten Daten werden über die Online-Anbindung miteinander verknüpft und zeigen so, an welcher Ladestation wann und wieviel Strom von wem bezogen wurde. In der einfacheren Version (welche im Normalfall über die Onboard-Ausrüstung der Systeme verfügbar sind,

z. B. Zaptec oder Easee) wird nur der Stromverbrauch pro Nutzer und Station erfasst und in eine Excel-Tabelle exportiert. Eine solche Abrechnung kann problemlos als eigene Kostenstelle in die Liegenschaftsbuchhaltung integriert oder sogar von einem damit beauftragten Stockwerkeigentümer ausgewertet und den anderen Eigentümern weiterverrechnet werden.

Bei den erweiterten Lösungen – die nur mit API funktionieren – kann zwischen Hoch- und Niedertarif oder Strom aus der hauseigenen Fotovoltaikanlage unterschieden werden. In den Tools ist es zudem möglich, Preise für die einzelnen Stromprodukte zu hinterlegen. «Die so bereitgestellten Daten können dann beispielsweise – analog etwa zu Daten von Energiezählern – direkt an ausgewählte Softwaretools für Immobilienverwaltungen übertragen und in die Nebenkostenabrechnung integriert werden», sagt Trinkler von «eCarUp». Damit wäre die Weiterverrechnung des Strombezugs gleich einfach wie diejenige von Heizkosten. Alternativ ist es mit den Tools auch möglich, die Abrechnung direkt über eine vom Parkplatznutzer hinterlegte Kreditkarte laufen zu lassen. Dafür wird dem Nutzer in der Regel eine prozentuale Gebühr auf die Kosten für den bezogenen Strom geschlagen. Der Vorteil: Die Verwaltung hat trotz eigenständiger Lösung nichts mit der Abrechnung zu tun, der Strombezug wird sofort bezahlt und das Geld dem Konto des Hauseigentümers gutgeschrieben. Der Nachteil: Es kann nur ein Einheitstarif verrechnet werden, ohne Einbezug von günstig selber produziertem Strom (z. B. bei einem ZEV – Zusammenschluss für den Eigenverbrauch). ■

LITERATUR-HINWEIS

«Ladeinfrastruktur im Stockwerkeigentum – Ein Leitfadens für Eigentümer-schaften und Ver-waltungen», kosten-loser Download auf www.svit.ch



***RETO WESTERMANN**

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

ANZEIGE



Aus Visionen
Welten schaffen.

 Swiss
Interactive
swissinteractive.ch



SOLARDÄCHER VERHINDERN HAGELSCHÄDEN

In Zeiten zunehmender Starkhagelereignisse werden Solarsysteme immer wichtiger, die Hagel widerstehen können. Ein Schweizer Solardachsystem wurde nun mit der höchsten Hagelschutzklasse zertifiziert.

TEXT – MICHAEL REIST*



Das Kirchgemeindehaus in Spiez wurde mit dem Hagelschutzklasse 5 zertifizierten Solardach Level von Megasol ausgestattet.

BILDER: MEGASOL

► HAGELKÖRNER SIND ÜBER 100 KM/H SCHNELL

Konventionelle Dächer sind gegen Starkhagelereignisse kaum gefeit, wie die jüngsten Bilder aus dem Tessin zeigen.

«Die Energien, die bei einem Einschlag eines Hagelkorns wirken, sind enorm», sagt Kay Blechschmidt, Leiter des Prüflabors von der P+F Expert AG und ergänzt: «Wir simulieren diese Energien bei uns im Testlabor eins zu eins mit künstlich erzeugten Eiskugeln.» «Dabei wurden Hagelkörner mit 5 cm Durchmesser und einer Geschwindigkeit von 110 km/h Geschwindigkeit verschossen», erläutert Michael Reist, Head of Communications, von Megasol. «Wir haben das Solardach

Level speziell dafür entwickelt, heftigen Umwelteinflüssen wie Starkhagel, hohen Schneelasten und Windsogkräften zu widerstehen.» Das System basiert auf Glas-Glas-Solarmodulen, die eine besonders hohe Widerstandskraft aufweisen. Damit erreicht das Level-Solardach nach Herstellerangaben die höchste Hagelschutzklasse fünf.

SOLARDÄCHER SIND GÜNSTIGER

«Der Solar-Aufpreis macht bei einem Dach nur gut einen Viertel der Kosten aus. Das heisst, nach wenigen Jahren sind diese Kosten bereits amortisiert. Danach bezahlt die Solaranlage das Dach», fügt Reist

an. «Deshalb ist das Level-Solardach günstiger als ein konventionelles Dach». Ein grosser Anteil an den tiefen Kosten habe auch die kurze Installationsdauer und die Einfachheit des Systems. Das neue Dach ist ein geschupptes Indachsystem, das gemäss Hersteller mit einigen Besonderheiten aufwartet. «Alle Solarmodule sind Glas-Glas-Solarpanels. Sie kommen ohne Rahmen aus und sind extrem widerstandsfähig», erklärt Reist. Das Dach kommt nur mit drei Komponenten aus: den Solarmodulen, den Befestigungshaken und den kurzen Dichtungsschienen. Deshalb sei das System auch besonders einfach zu transportieren und genau so einfach und unkompliziert zu montieren. Aufgrund seiner leichten Montage eignen sich die Solarmodule auch für Dächer mit anspruchsvollen Geometrien, unabhängig ob Satteldach, Pultdach oder Walmdach. Dabei gibt es zwei Möglichkeiten: Entweder werden solaraktive Passmodule auf Mass angefertigt, damit die gesamte Dachfläche optimal für die Solarerträge genutzt werden kann. Oder die Passstücke werden auf der Baustelle

MEGASOL

Die Megasol Energie AG ist Entwicklerin und Herstellerin von solaren Baustoffen mit Sitz in Deitingen SO. Dabei begleitet das Unternehmen Architekten, Planer und Fassadenbauer eng von der Projektentwicklung bis zur Ausführung und unterstützt auch bei der gestalterischen Lösungsfindung mit individueller Bemusterung. Das Unternehmen stellt seit 30 Jahren hochwertige Photovoltaikmodule her, ist in über 18 Ländern aktiv und beschäftigt gegen 350 Mitarbeitende weltweit.

direkt vom Installateur aus farblich abgestimmten Aluverbundplatten zugeschnitten. Wichtige Themen wie Schneefang, Dachfensterintegration und Absturzsicherung sind beim Level-Solardach bereits ab Werk gelöst.

BELIEBT BEI DACHDECKERN UND ZIMMEREIEN

Neben den klassischen Solarinstallateuren verbauen insbesondere auch Dachdecker und Zimmereien das Solardach. Reist führt aus: «Die Kernkompetenzen von Dachdecker und Zimmereien liegen auf dem Dach – daher sind sie für Bauherren optimale Partner für die Umsetzung eines Solardachs.» Auch in Deutschland und weiteren europäischen Ländern sei das Interesse am neuen Solardach riesig, wie der Fachbesucherandrang an der Baumesse in München diesen Frühling gezeigt habe: «Je-



In der Walliser Gemeinde Grimisuat wurde das Solardach Level auf einem Chalet eingesetzt.

der Bauherr fragt bei Dachsanierung und Neubau bei seinem Dachpartner auch eine Solaranlage an, dank des neuen Dachsystems haben Dachdecker und Zimmereien die richtige Antwort auf die Anfragen.» ■



*MICHAEL REIST

Der Autor ist Head of Communications des Solarherstellers Megasol und CEO des Solar-Finanzierers Energiehof AG.

ANZEIGE

Hausbau Energie Messe

bautrends.ch

Energy Future Days

[>>>energie-cluster.ch](http://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

DIE TÜREN ZUM ZWEITEN MAL GEÖFFNET

Mit der Kampagne «ImmoFuture» setzt sich der SVIT Bern für die Förderung des Berufsnachwuchses ein. Das Ziel der Aktivitäten ist es, die Bedeutung des Berufs hervorzuheben und Jugendlichen den Einstieg in die Berufswelt zu erleichtern. TEXT – URS ANDER*



(v. l. n. r.): Dario und Cristian spielen Interessenten und lassen Amen (rechts) eine Wohnungsbesichtigung in einem Leerstand durchführen.

BILD: MIRA MEIER



Fabio (vorn) und Dominik haben bei ITS alle wichtigen Informationen zu einer Wohnung zusammengetragen und machen einen Vorschlag für ein Inserat. BILD: PADDY KÄSER

► PRAXISLUFT SCHNUPPERN

Der ImmoFuture Day ist der jährliche Höhepunkt der breiten Kampagne zur Nachwuchsförderung, die der SVIT Bern seit zehn Jahren fährt. Das Format findet zum zweiten Mal statt seit 2022 – und dies mit wachsendem Interesse. Rund 40 Jugendliche haben sich dieses Jahr angemeldet. Die beteiligten Lehrbetriebe gestalten den Halbttag im Betrieb sehr praxisnah und vermitteln den Jugendlichen einen authentischen und tiefen Einblick in die Immobilienbranche. Denn auch die Betriebe können den Tag zum Anwerben des Berufsnachwuchs nutzen.

MIT DER CHEFIN AN EINEM TISCH

Eine Fragerunde braucht es zum Abschluss dieses ersten Halbtags ganz sicher nicht: Die

Achtklässler Stephanie, Fabio, Rayan und Dominik überhäufen Iris Gubler von Anfang an mit Fragen. Die Chefin und Eigentümerin von ITS Immobilien, bei der die Jugendlichen den Vormittag verbringen, hat eine Einführung vorbereitet, in der sie über den Beruf, die Anforderungen und die Lehre informiert.

Dass die Jugendlichen im zweiten Lehrjahr lernen, wie man Betreibungen macht, verfährt bei Stephanie. Sofort hakt sie nach: «Oh, passiert das oft?», und als das Gespräch in Richtung Schäden und Versicherungen wechselt, will Rayan wissen, was denn beim Mieterwechsel passiert, wenn der Parkettboden beschädigt ist oder wenn jemand im Lift eingeklemmt wird. Erfrischend beantwortet Iris Gubler alle Fragen, zeigt, wie lebensnah die Arbeit ist, und regt die Jugendlichen zum Nachdenken an.

VOR WÄNDEN MIT BUNDESORDNERN

Dann geht es auf eine Besichtigungstour durchs Büro und in die Katakomben des Talgutzentrums. In mehreren Räumen stehen wandfüllend Regale mit Bundesordnern, was die Digital Natives staunen lässt. Die Jugendlichen lernen, wozu die Miet- und Service-Verträge gut sind und dass Dokumente zehn Jahre lang im Archiv aufbewahrt werden müssen. Durch die verschlungenen Kellergänge, in denen sich tatsächlich einmal eine Lernende verlaufen hat, geht es zurück ins Büro und in die Pause.

Dann sind die Jugendlichen gefordert. Sie erhalten in Gruppen den Auftrag, aus drei Bewerbern für eine leerstehende Wohnung die passenden Mietenden zu finden. Argumente wie «Er hat eine Katze, das gefällt mir!» stehen dann

dem substanziellen Einwand einer Betreibung gegenüber. Auch dass jemand allein keine 4,5-Zimmer-Wohnung brauche, wird ins Feld geführt. «Genau», sagt Iris Gubler, «ich würde die Wohnung auch dem Paar geben, das vielleicht bald eine Familie gründet. Zudem haben sie zwei Einkommen.»

Anschliessend dürfen die Jugendlichen eine Nebenkostenabrechnung machen und eine Wohnung inserieren. Am Ende steht für Stephanie fest, dass sie sich im Berufsbild geirrt hat: «Zuerst habe ich nur Computer und Büroräume gesehen. Dabei ist der Beruf sehr abwechslungsreich!» Auch Dominik findet die Bewirtschaftung interessant. «Mich hätte aber schon auch das Kaufen und Verkaufen von Liegenschaften interessiert», sagt er. Und Fabio konnte dem Erstellen eines Inserats am meisten abgewinnen.

STANDORTWECHSEL IN DIE BERNER ALTSTADT

Am Nachmittag wechseln wir zu Von Graffenried AG Liegenschaften. Da treffen wir Amen, der in Köniz das 10. Schuljahr besucht. Er wird empfangen von Sara Marchi und den beiden Lernenden im 3. Lehrjahr, Cristian Gallo und Dario Rizzo. Von ihnen erhält Amen berufsspezifische Informationen aus erster Hand. Zum Beispiel, dass das KV im Immobiliensektor nicht so bürolastig ist wie in anderen Branchen. «Ich durfte bereits in der ersten Woche allein eine Besichtigung durchführen», sagt Cristian. Zudem komme man in einer grossen Firma auf verschiedene Abteilungen wie in die Buchhaltung, die Bewirtschaftung, an den Empfang und so weiter.

AB INS KALTE WASSER

Diesen Abwechslungsreichtum lassen die beiden Amen erleben. Sie haben für ihn eine Wohnungsbesichtigung vorbereitet. Zusammen fahren sie nach der kurzen Berufseinführung nach Köniz, wo im Bläuacker eine 3,5-Zimmer-Wohnung leer steht. Amen darf sich in der Wohnung umsehen, seine Fragen stellen und sich so auf seinen Einsatz vorbereiten. Er lernt schnell: Die Wohnung hat zwei Balkone, ein Bad mit Waschturm, Einbauschränke, Bodenheizung, ein Kellerabteil und Haustiere sind bis zur Grösse einer Katze erlaubt.

Dann ist er an der Reihe: Dario und Cristian spielen die

Interessenten, Amen lässt die Kundschaft in Ruhe durch die Räume wandeln, hebt die Vorteile der Wohnung hervor und ist da für Fragen. «Gut», sagt Dario, «du kannst auch etwas zur Umgebung sagen: «Hier ist die Erreichbarkeit mit dem ÖV speziell gut.» «Ja, und es wird nie langweilig, man kann einfach aus dem Fenster schauen», lacht Amen. Das stimmt, denn die Wohnung befindet sich mitten im Zentrum von Köniz an der viel befahrenen Schwarzenburgstrasse.

ECHT ABWECHSLUNGSREICH

Da klingelt es. Eine ältere Dame, die die Wohnung bereits einmal besichtigt hat, steht vor der Tür. Sie möchte die Wohnung noch einmal genauer betrachten. «Jetzt kannst du

zeigen, was du draufhast, Amen», witzelt Dario. Dieser winkt lächelnd ab. Cristian übernimmt fachmännisch und beantwortet der Dame ihre offenen Fragen. «Siehst du, so abwechslungsreich ist der Job: Du kannst dir am Morgen einen Plan machen, aber dann kommt vieles anders», erklärt Cristian. Auch Amen pflichtet bei: «Ich dachte immer, man ist mehr am Computer und weniger draussen. Es ist viel spannender, als ich dachte.» So war der Schnuppertag ein Erfolg, nicht zuletzt fürs Image des Berufs. ■



*URS ANDER

Der Autor ist als Texter und Kommunikationsberater für die Agentur diff. Kommunikation AG tätig.

ANZEIGE

OPTEC MOBILITY

DIE SMARTE LÖSUNG FÜR IHR LADEBEDÜRFNIS

Egal ob Sie eine Wallbox oder eine Ladestation mit integriertem Kreditkartenterminal benötigen – Optec bietet Ihnen alles, was Sie brauchen, um für die Zukunft der Elektromobilität gerüstet zu sein.

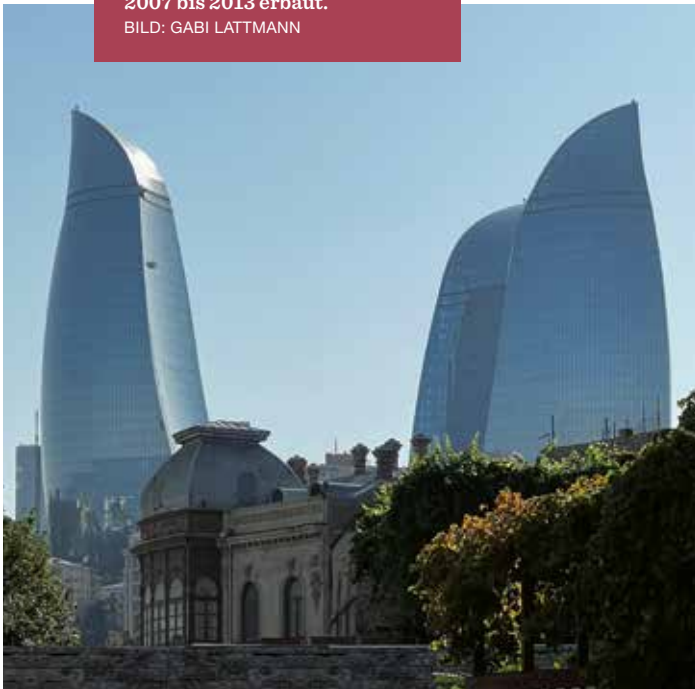
Überzeugen Sie sich selbst.

optec
mobility

REISE IN EINE AUFSTREBENDE METROPOLE

Baku, so hiess die Destination für die SVIT-Reise 2023. Die geschichtsträchtige Stadt hat neben historischen Sehenswürdigkeiten eine Vielzahl herausragender architektonischer Gebäude zu bieten. TEXT – GABI LATTMANN*

Die Flame Towers wurden von 2007 bis 2013 erbaut.
BILD: GABI LATTMANN



Das von Architektin Zaha Hadid entworfene Gebäude durchbricht die in Baku verbreitete starre sowjetische Architektur.
BILD: MARCEL HUG

► DIE WIRTSCHAFT ASERBAIDSCHANS

Die Stadt Baku mag dem einen oder anderen ein Begriff im Zusammenhang mit dem Eurovision Song Contest sein, wo die Austragung im Jahr 2012 stattfand. Fussballfans bringen die Stadt wohl mit dem Debakel von 1996 in Verbindung, als unsere Schweizer Nationalmannschaft eine 0 zu 1 Niederlage gegen Aserbaidschan an der WM-Qualifikation einstecken musste.

Der SVIT Schweiz bot im vergangenen September 50 Führungskräften aus der Immobilienwirtschaft die Gelegenheit, die Stadt Baku in all ihren Facetten während fünf Tagen kennenzulernen. Den Teilnehmenden wurde die Wirtschaft Aserbaidschans durch Tobias Baumann, Geschäftsführer der Deutsch-Aserbaidschanischen Aussenhandelskammer AHK,

durchaus auch kritisch, nähergebracht. Die Teilnehmenden der SVIT-Studienreise wurden während der fünf Tage in Baku durch Nigar Pirizade und Leyla Mammadova, zwei sympathischen und bestens organisierten Mitarbeiterinnen der AHK, begleitet. Sie standen der Reisegruppe für Fragen zu Kultur und Alltagsleben in Aserbaidschan bis spät abends zur Seite, was die SVIT-Studienreise zusätzlich aufwertete. Das Reisetem vor Ort komplettierte der Schweizer Botschafter, Alexander Hoffet, der die Teilnehmenden der SVIT-Studienreise am Mittwochabend in Aserbaidschan willkommen hiess.

LEERE WOHNLIEGENSCHAFTEN

Die Stadt mit ihren futuristischen Flame Towers hat wahrlich viel zu bieten. So durfte auch die Besichtigung des Heydar Aliyev Center während des

fünftägigen Aufenthalts nicht fehlen. Das durch die Architektin Zaha Hadid konstruierte Gebäude besticht durch seine fließenden Formen und gilt als Symbol für die jüngste wirtschaftliche Entwicklung und

Modernisierung des Landes. Im Innern des Zentrums befinden sich diverse temporäre Ausstellungen. Auch können in den hellen Hallen diverse 3D-Modelle von Gebäuden der Stadt Baku bestaunt werden.



Aussicht vom Highland Park (auch als Dagustu Park bekannt).
BILD: GABI LATTMANN



Die Teilnehmenden der SVIT-Studienreise versammelten sich für ein Foto vor dem Heydar Aliyev Center.
BILD: GABI LATTMANN

Die Schweizer Delegation hatte die Möglichkeit, verschiedene Immobilienprojekte zu besichtigen, und erfuhr auch Näheres über den lokalen Markt. Neben Büroflächen lag der Fokus auf Wohnimmobilien. Trotz der nach Angaben der Entwickler rund 50% verkauften Objekte war in den verschiedenen Projekten zu beobachten, dass die Wohnobjekte unbewohnt blieben. Dies lässt darauf schliessen, dass einige Käufer auf steigende Preise spekulieren, um die Objekte zu einem späteren Zeitpunkt teurer verkaufen zu können.

WUNDERSCHÖNE ALTSTADT

Neben den modernen Gebäuden, Einkaufszentren, Teppichmuseen und den diversen Restaurants mit derer ausgezeichnete aserbajdschanischen Küche bietet Baku eine wunderschöne Altstadt, die im Jahr 2000 zum UNESCO-Kul-

turerbe erhoben wurde. Im Highland Park hoch über den Dächern von Baku hat man zudem einen atemberaubenden Ausblick auf diese faszinierende Stadt.

Um noch mehr über das Land ausserhalb von Baku zu erfahren, machte die Gruppe auch einen Ausflug zum Wein- gut Meysari, welches sich im Ort Shamakhi, rund zwei Fahr- stunden von Baku entfernt, be- findet. Der Weg führte durch wüsten- und steppenähnliche Gebiete, weg von den prunkvol- len Gebäuden, wie sie in Baku anzutreffen waren.

Die SVIT-Studienreise 2023 konnte den Teilnehmenden wiederum einen Einblick in einen unbekanntem Immobili- enmarkt bieten. Dies macht die Studienreisen des SVIT so einzigartig. Auf dem Rückflug wurde dann das Save-the-Date für die Reise 2024 verteilt. See you – in Warschau. ■



***GABI LATTMANN**
Die Autorin ist Assistentin CEO beim SVIT Schweiz.

ANZEIGE



BN Partners SA

- IMMOBILIENBEWERTUNGEN
- MACHBARKEITSSUDIEN
- PROJEKTENTWICKLUNGEN
- SANIERUNGEN
- DUE DILIGENCE

Annovia Group

Annovia Group

- INTERIOR DESIGN
- RENDERING
- BIM



www.bnpartners.ch
www.annoviagroup.com



KONSTANT HOHE ERFOLGSQUOTE

Im Mai und Juni 2023 fanden wiederum für viele Jugendliche die Lehrabschlussprüfungen statt. Darunter auch für 509 Lernende, die den Abschluss «Kaufrau/Kaufmann EFZ Treuhand/Immobilien» anstrebten. Mit 94,4% lag die Erfolgsquote im betrieblichen Teil im Schnitt der Vorjahre. TEXT – **ROLAND SCHEIBLER***



Die Prüfenden während des schriftlichen Qualifikationsverfahrens. BILDER: ZVG

► AUSBILDUNG MIT GUTEN BERUFSCHANCEN

Mit 509 teilnehmenden Lernenden lag die Zahl der Absolventen leicht über dem Schnitt der Vorjahre. Die konstant hohe Zahl an Lehrabgängern zeigt, dass die kaufmännische Lehre in den Branchen Treuhand und Immobilien weiterhin einen hohen Stellenwert genießt. Der Dank geht daher auch an die vielen Lehrbetriebe und die Berufsbildner, die sich mit grossem Einsatz und viel Herzblut für die Ausbildung unseres Branchennachwuchses einsetzen. Eine erfolgreiche Durchführung des Qualifikationsverfahrens (QV) wäre zudem nicht möglich ohne eine Vielzahl an Personen, die als Experten im Einsatz stehen und die Prüfungskommission so in ihrer Aufgabe entsprechend unterstützen.

Die OKGT ist stolz auf ihre Lernenden: Die konstant hohe

Erfolgsquote zeigt, dass die Lernenden sehr gut vorbereitet zur Prüfung erschienen und somit auch mit Freude auf den weiteren beruflichen Lebensweg blicken dürfen. Das Gesamtergebnis des betrieblichen QV setzt sich sowohl aus den über die drei Lehrjahre erworbenen Erfahrungsnoten im Betrieb und dem überbetrieblichen Kurs zusammen wie auch aus der Schlussprüfung, die aus einer zweistündigen schriftlichen und einer 30-minütigen mündlichen Prüfung besteht.

NOTENDURCHSCHNITT ETWAS SCHLECHTER

Die Verteilung nach den Schwerpunkten Treuhand und Immobilien blieb stabil. Wie bereits in den letzten Jahren haben rund 40% der Absolvierenden den Schwerpunkt Immobilien gewählt, die anderen knapp 60% den Schwerpunkt

Treuhand. Als schweizweit tätige Organisation fand die Prüfung wiederum in drei Landessprachen statt. Der Mittelwert des betrieblichen QV lag dieses Jahr bei 4,86 und damit leicht tiefer als im letzten Jahr (4,92). Der Notenschnitt fiel bei der schriftlichen Prüfung in diesem Jahr mit 3,98 (2022: 4,18) schlechter aus. Höher als im Vorjahr lag der Schnitt bei der mündlichen Prüfung mit 4,95 (2022: 4,88).

EHRUNG DER BESTEN LERNENDEN

Jedes Jahr werden die drei besten Lernenden des betrieblichen Teils von der OKGT für die ausserordentliche Leistung geehrt. In diesem Jahr durften wir gleich fünf Lernenden mit derselben Gesamtnote für den zweiten Platz gratulieren. Elena Lang, Gewebe-Treuhand AG, hat mit der Note 5,9 abgeschlossen.

Mit der Note 5,75 haben Livia Zuber, PK Immo AG; Lea Maria Luck, Ambühl Immobilien AG; Florina Bucher, BASO Treuhand AG; Sarina Blöchlinger, Stieger Treuhand AG und Muriel Schmid, Hugentobler & Bühler, abgeschlossen. Die OKGT gratuliert den geehrten Kandidaten und allen Absolventen zum erfolgreichen Lehrabschluss als «Kaufrau/Kaufmann EFZ Treuhand/Immobilien» und wünscht allen weiterhin viel Erfolg auf ihrem beruflichen und privaten Lebensweg. ■



***ROLAND SCHEIBLER**

Der Autor ist Präsident der Prüfungskommission OKGT.

AKTUELLE LEHRGÄNGE



SEMINARREIHE VON DER FACH- ZUR FÜHRUNGSKRAFT

16.11.2023 – 23.03.2024

INHALT

Der Schritt von der Fach- zur Führungskraft erfordert Kompetenzen in Projekt- und Teamleitung sowie in Kommunikation und Methodik. Sie werden Ihre Kenntnisse in allen relevanten Themenbereichen vertiefen und neue Impulse erhalten, um Ihren Führungsaltag erfolgreich zu meistern.

Unser Seminar bietet Ihnen nicht nur theoretisches Wissen, sondern auch praktische Übungen, Rollenspiele und Diskussionen, um das Gelernte direkt anzuwenden. Sie haben die Möglichkeit, wertvolles Feedback zu erhalten, welches Ihnen dabei hilft, Ihre Fähigkeiten weiterzuentwickeln.

LEAD REFERENTENTEAM

Stephan Wegelin MRICS
Stephan Wegelin AG, MAS Coaching & Organisationsberatung, MAS Communication Management & Leadership, Mitglied BSO

ORT / DATUM

SVIT School AG
Maneggstrasse 17, 8041 Zürich

10 x, Donnerstag und Samstag

Termin- und Zeitangaben finden Sie auf www.svit-school.ch.

KOSTEN (INKL. MWST)

Fr. 3900.– (SVIT-Mitglieder)
Fr. 4500.– (übrige Teilnehmende)
inkl. Mehrwertsteuer und Seminarunterlagen

Der Weiterbildungskurs kann nur als Ganzes besucht werden. Die Buchung von Einzelmodulen ist nicht möglich.

SEMINAR

BAULICHE LADE- INFRASTRUKTUR FÜR ELEKTROFAHRZEUGE BEI STOCKWERK- UND MITEIGENTUM SOWIE IN MIETLIEGEN- SCHAFTEN

17. JANUAR 2024

INHALT

Von Jahr zu Jahr werden mehr Elektrofahrzeuge verkauft. Bereits heute verfügt jedes vierte Fahrzeug über ein Ladegerät, welches an Ladestationen aufgeladen wird. Damit einhergehend nimmt auch die Nachfrage nach Lademöglichkeiten in Mietliegenschaften sowie im Mit- und Stockwerkeigentum zu. Bei fachgerechter Planung und Installation der Ladeinfrastruktur kann von einer langfristigen Nutzungsdauer der Investitionen ausgegangen werden. Doch was gibt es für Ladelösungen und was ist aus rechtlicher Sicht bei Mit- und Stockwerkeigentum und bei Mietliegenschaften zu beachten?

ZIELPUBLIKUM

Immobilienbewirtschafter und -berater sowie weitere interessierte Fachleute aus der Bau- und Immobilienbranche, welche sich mit der Einrichtung von Ladeinfrastrukturen im Mit- und Stockwerkeigentum und/oder in Mietliegenschaften auseinandersetzen.

REFERENTEN

MLaw Stefanie Hausmann
Rechtsanwältin bei Baur Hürlimann AG in Baden und Zürich, Immobilienbewirtschaftlerin mit eidg. FA sowie Präsidentin der Fachkammer Stockwerkeigentum SVIT

MLaw Carole Schenkel
Rechtsanwältin und Partnerin bei Baur Hürlimann AG in Baden und Zürich sowie Fachanwältin SAV Bau- und Immobilienrecht

Fabian Grüter
Projektleiter Netzaufbau bei der Avia Volt Suisse AG; zuvor lange bei «ewl energie wasser luzern» verantwortlich für den Aufbau von Ladeinfrastrukturen in Mehrparteiengebäuden

ORT / DATUM

SVIT School AG
Maneggstrasse 17, 8041 Zürich

Mittwoch, 17. Januar 2024,
13.00–16.30 Uhr

KOSTEN (INKL. MWST)

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

FACHAUSWEIS IMMOBILIEN- ENTWICKLUNG

JUN 2024 – SEP 2025

AUSBILDUNGSZIEL

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

INHALT

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

- Recht
- Bautechnik, inklusive Standards des nachhaltigen Bauens
- Projektmanagement
- Immobilienentwicklung
- Projektfinanzierung
- Rechtliche Aspekte der Immobilienentwicklung
- Planungs- und Bauprozess
- Nutzung und Betrieb von Immobilien

ZIELPUBLIKUM

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

ORT / DATEN

SVIT School AG
Maneggstrasse 17, 8041 Zürich

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

KOSTEN (INKL. MWST)

Fr. 12 600.– (SVIT-Mitglieder)
Fr. 13 400.– (übrige Teilnehmende)

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

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

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 AARGAU

10.02.2024–24.09.2024
Dienstag, 18.00–20.35 Uhr
Samstag,
08.00–11.35/12.45/14.10 Uhr
BSL Berufsschule, Lenzburg

SVIT BEIDER BASEL

07.02.2024–05.02.2025
Mittwoch, 08.15–16.45 Uhr
kv pro AG, Basel

SVIT BERN

11.09.2024–17.09.2025
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 AARGAU

17.08.2024–16.11.2024
Dienstag, 18.00–20.35 Uhr
Samstag, 08.00–11.35/12.25 Uhr
BSL Berufsschule, Lenzburg

SVIT BEIDER BASEL

07.02.2024–11.09.2024
Mittwoch, 08.15–16.45 Uhr
kv pro AG, Basel

SVIT BERN

22.04.2024–18.09.2024
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 AARGAU

13.08.2024–29.10.2024
Dienstag, 18.00–20.25 Uhr
Samstag, 08.00–11.35/12.25 Uhr
BSL Berufsschule, Lenzburg

SVIT BERN

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

SVIT ZENTRALSCHWEIZ

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 AARGAU

29.06.2024–21.09.2024
Dienstag, 18.00–20.35 Uhr
Samstag, 08.00–10.45/11.35 Uhr
BSL Berufsschule, Lenzburg

SVIT BEIDER BASEL

23.10.2024–13.11.2024
Mittwoch, 08.15–16.45 Uhr
kv pro AG, Basel

SVIT BERN

25.04.2024–04.07.2024
Donnerstag, 18.00–20.30 Uhr
Feusi Bildungszentrum, Bern

SVIT GRAUBÜNDEN

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

SVIT OSTSCHWEIZ

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

SVIT SOLOTHURN

13.08.2024–16.09.2024
Dienstag 18.00–21.15 Uhr
Feusi Bildungszentrum Solothurn

SVIT 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 AARGAU

Modul 1: 30.04./14.05./28.05./04.06
08.06./11.06./18.06.2024
Modul 2: 25.06.2024–24.09.2024
Dienstag, 18.00–20.35 Uhr
BSL Berufsschule, Lenzburg

SVIT BEIDER BASEL

Modul 1:
15.11./22.11./29.11.2023
Mittwoch, 08.30–11.45 Uhr/
12.45–16.00 Uhr

Modul 2:

20.12.2023/10.01./17.01.2024
Mittwoch, 08.30–11.45 Uhr /
12.45–16.00 Uhr
kv pro AG, Basel

SVIT BERN

Modul 1: 09.01.2024–05.03.2024
Modul 2: 12.03.2024–21.05.2024
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 ZENTRALSCHWEIZ

Modul 1: 19.08.2024–18.09.2024
Modul 2: 14.10.2024–13.11.2024
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

15.10.2024–12.12.2024
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, 07.02.2024–27.03.2024
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

HÖHERE AUSBILDUNGEN

LEHRGANG BEWIRTSCHAFTUNG FA

Jährlicher Start im Januar in den Regionen Basel, Bern, Ostschweiz, Luzern, Zürich und im November in Lausanne sowie alle zwei Jahre in Graubünden und im Tessin
Dauer: 12–13 Monate

LEHRGANG BEWERTUNG FA

Jährlicher Start im Januar in Bern, Zürich und alle zwei Jahre im November in Lausanne
Dauer: 18 Monate

LEHRGANG VERMARKTUNG FA

Jährlicher Start im August in Bern und Zürich
Dauer: 15 Monate

LEHRGANG ENTWICKLUNG FA

Durchführung jährlich in Zürich und alle zwei Jahre im Mai in Lausanne
Dauer: 18–19 Monate

LEHRGANG IMMOBILIEN- TREUHAND HFP

Jährlicher Start im Januar/Februar in Bern, Luzern und Zürich und alle zwei Jahre im März in Lausanne
Dauer: 18–19 Monate

LEHRGANG BUCHHAL- TUNGSSPEZIALIST SVIT

Jährlicher Start im August in Lausanne
Dauer: 4 Monate

CAS IMMOBILIEN- BUCHHALTUNG

Jährlicher Beginn im Frühjahr an der Hochschule für Wirtschaft Zürich (www.fh-hwz.ch)

BACHELOR OF ARTS IMMOBILIENWIRT- SCHAFT/REAL ESTATE

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

MASTER OF ADVANCED STUDIES IN REAL ESTATE MANAGEMENT

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

BILDUNGSINSTITUTIONEN

SVIT SCHOOL BILDUNGSZENTRUM

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

DEUTSCHSCHWEIZ

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

WESTSCHWEIZ

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

TESSIN

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

HWZ HOCHSCHULE FÜR WIRTSCHAFT ZÜRICH

SEKRETARIAT

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

OKGT ORGANISATION KAUFMÄSSIGE GRUNDBILDUNG TREUHAND / IMMOBILIEN

Branchenkunde Treuhand- und Immobilien-treuhand für KV-Lernende

GESCHÄFTSSTELLE

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

REGIONALE LEHR- GANGSLEITUNGEN IN DEN SVIT-MITGLIEDER- ORGANISATIONEN

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

REGION AARGAU

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

REGION BASEL

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

REGION BERN

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

REGION OSTSCHWEIZ

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

REGION GRAUBÜNDEN

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

REGION ROMANDIE

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

REGION SOLOTHURN

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

REGIONE TICINO

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

REGION ZENTRALSCHWEIZ

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

REGION ZÜRICH

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



Für unseren Hauptsitz in Baar suchen wir eine engagierte und erfahrene Persönlichkeit als

Immobilienbewirtschafter/in 80–100%

Als dienstleistungsorientierte Unternehmerpersönlichkeit und Immobilienspezialist bist du in der Immobilienbranche regional vernetzt, gut informiert und mitten im Geschehen!

DEINE AUFGABEN

- Administrative und technische Bewirtschaftung von Wohn- und Gewerbeobjekten
- Selbständige Mandatsleitung des zugeteilten Portfolios
- Optimale Werterhaltung und Erreichung der budgetierten Erträge
- Erreichung einer langfristigen Kundenbindung
- Weiterentwicklung des Images als professioneller Immobiliendienstleister

DEIN PROFIL

- Kaufmännische oder technische Grundausbildung mit abgeschlossener Weiterbildung zum Immobilienbewirtschafter mit eidg. Fachausweis
- Mehrjährige Berufserfahrung in der Immobilienbewirtschaftung von Wohn- und Gewerbeobjekten
- Erfahrung in der Bewirtschaftung von Stockwerk- und Miteigentum
- Verhandlungssicher und flexibel mit hoher Dienstleistungsorientierung
- Sehr gute Deutschkenntnisse, Englisch von Vorteil
- Selbständige Arbeitsweise, leistungs- und teamorientiert, belastbar und gute Umgangsformen

WIR BIETEN

- Herausfordernde, spannende Tätigkeit in einem zukunftsorientierten Unternehmen
- Persönliche und familiäre Unternehmenskultur
- Attraktive Anstellungsbedingungen und eine moderne Infrastruktur

Erkennst du in dieser Aufgabe eine längerfristige Herausforderung?

Rafael Stalder freut sich auf deine Kontaktaufnahme.

Anstatt eines Bewerbungsschreibens, sage uns in drei Sätzen, wieso du die richtige Person für diese Stelle bist.

Alfred Müller AG, Neuhofstrasse 10, 6340 Baar
Telefon +41 41 767 02 02
personal@alfred-mueller.ch
www.alfred-mueller.ch

Räume voller Leben

 **Alfred Müller**

BRANCHENLUFT SCHNUPPERN

Am Event «Hello Career» am Campus St. Gallen der Ostschweizer Fachhochschule erhielten interessierte Jugendliche erste Einblicke in die abwechslungsreiche Ausbildung «KV Treuhand/Immobilien».

TEXT – MARKUS FÄSSLER*



Grosses Interesse am KV Treuhand/Immobilien: Der «Hello Career»-Event am Campus St. Gallen der Ostschweizer Fachhochschule war ein Erfolg. BILD: ZVG

▶ SPANNENDE BERUFSEINBLICKE

Was sind die Aufgaben von Treuhändern? Wie sieht ein typischer Arbeitstag eines Immobilienverwalters aus? Und wie lange dauert eigentlich die KV-Lehre «Treuhand/Immobilien»? Antworten auf diese und viele weitere Fragen erhielten zahlreiche Jugendliche aus der 2. Oberstufe Ende September 2023 bei der Veranstaltung «Hello Career» am Campus St. Gallen der Ostschweizer Fachhochschule. Alle Informationen kamen dabei aus erster Hand, nämlich von Immobilienprofis sowie zwei Lernenden.

KEIN TAG WIE DER ANDERE

Eine davon war Lea Koureya, Lernende im 3. Lehrjahr beim Treuhandbüro Hälg AG in Gossau. «Für mich war es immer klar, dass ich eine KV-Lehre absolvieren will. Und die Treuhandbranche bietet am meisten Abwechslung», begründete sie ihren Entscheid, in den Beruf einzusteigen. Spannendes aus seinem Berufsalltag erzählte auch

Fabian Brauchli, Lernender im 2. Lehrjahr bei der Kramer Immobilien Management GmbH in Kreuzlingen. «Der Beruf ist sehr vielseitig und abwechslungsreich. Kein Tag ist wie der andere. Zudem kann ich bereits bei Wohnungsbesichtigungen sowie -übergaben und -abnahmen dabei sein. Auch mal aus dem Büro rauszukommen, ist ein weiterer Pluspunkt meiner Ausbildung», so Brauchli.

ZERTIFIKAT UND APÉRO ALS BELohnUNG

Am «Hello Career»-Event kamen auch Romea Schefer von Treuhand Suisse Young Ostschweiz sowie Livia Koller und Silvan Meichtry vom SVIT Young Ostschweiz zu Wort. Mit viel Begeisterung informierten sie die zahlreichen Teilnehmenden über die verschiedenen Berufsaufgaben sowie Weiterbildungsmöglichkeiten. Zudem führten sie durch einen typischen Tag im Leben von Treuhand- und Immobilienprofis. Nach ihrem ersten «Arbeitsnachmittag» wartete auf die Jugendlichen ein verdienter Apéro. Zudem

erhielten alle Teilnehmenden ein Zertifikat.

FÜR DIE BRANCHE BEGEISTERN

«Das KV Treuhand/Immobilien ist eine unglaublich spannende Ausbildung. Mit dem «Hello Career»-Event wollen wir genau das Schülern näherbringen und sie für unsere tolle Branche begeistern», so Urs Kramer, Ausbildungsverantwortlicher und Vorstandsmitglied SVIT Ostschweiz. Er informierte die Jugendlichen über die wichtigsten Details rund um die Ausbildung. So etwa, dass es neu keine verschiedenen KV-Ausrichtungen mehr gibt. Die bisher bekannten B- und C-Profilen sind dem regulären KV respektive demjenigen mit Berufsmatura gewichen.

Geblieben ist mit drei Jahren hingegen die Dauer der Lehre. Während dieser Zeit sind die Lernenden im Schnitt zwei Tage in der Schule und drei Tage im Betrieb. Den überbetrieblichen Kurs, der in der Regel an zwei Tagen pro Semester stattfindet, besucht man dabei sowohl für Treu-

hand wie auch für Immobilien – unabhängig davon, welche Schwerpunktrichtung man gewählt hat.

Ebenfalls spannend: Es gibt einen zweiwöchigen Sprachaufenthalt in England und Frankreich, um auch in Englisch und Französisch für den Berufsalltag gewappnet zu sein. «Das sind coole Erlebnisse, die den Jugendlichen nicht nur bei der schulischen, sondern auch bei der persönlichen Entwicklung helfen», so Kramer. Wer die drei Jahre Lehre und das Qualifikationsverfahren erfolgreich gemeistert hat, darf eidgenössische Fähigkeitszeugnis als «Kaufmann/Kauffrau EFZ» in der Branche Immobilien/Treuhand entgegennehmen. Die Veranstaltung «Hello Career» wurde vom SVIT Ostschweiz in Zusammenarbeit mit der OKGT (Organisation kaufmännische Grundbildung Treuhand/Immobilien) durchgeführt.

INFOS ZUR AUSBILDUNG

- Die Lehre KV Treuhand/Immobilien dauert drei Jahre.
- Die Profile heissen eidgenössisches Fähigkeitszeugnis EFZ oder EFZ mit Berufsmaturität.
- Für das KV Treuhand/Immobilien ist ein Volksschulabschluss erforderlich. Dazu kommen Flair für Zahlen, Zuverlässigkeit und Kontaktfreudigkeit.
- Die Lehre wird in einem Treuhandbüro oder in einer Immobilienfirma absolviert.
- Nach dem Abschluss erhält man das eidgenössische Fähigkeitszeugnis als «Kaufmann/Kauffrau EFZ» in der Branche Immobilien/Treuhand.



*MARKUS
FÄSSLER

Der Autor ist Medienbeauftragter des SVIT Ostschweiz.

SCHWUNGVOLL, SPORTLICH, SPITZENMÄSSIG

Vier Lehrabgängerinnen stehen an der Generalversammlung 2023 auf dem Podest, der Präsident des SVIT Bern wird per Applaus wiedergewählt, und der höchste Berner macht der Community seine Aufwartung.

TEXT – KASPAR ABPLANALP*



«Es braucht unseren Verband, es braucht unser Engagement», SVIT Bern-Präsident Andreas Schlecht.

BILDER: RETO ANDREOLI



Erfolgreiche Lehrabgängerinnen (v.l.): Sarah

▶ ANPFIFF

Die Schweizer Fussballnationalmannschaft grüsst als grossformatige Tapete von der Wand. Mitglieder, Partner, Sponsoren und Gäste des SVIT Bern wärmen sich im lockeren Gespräch für die Generalversammlung 2023 auf – und schon geht's los im Versammlungsraum «Stadion» im Haus des Sports in Ittigen bei Bern. Schwungvoll eröffnet Präsident Andreas Schlecht die Versammlung und bedankt sich für die rege Teilnahme. Er lässt die breite Palette der SVIT Bern-Aktivitäten im Verbandsjahr 2022/2023 Revue passieren: Attraktive Mitgliederveranstaltungen, politische Interessenvertretung, Aus- und Weiterbildungsangebote, Nachwuchsförderung ImmoFuture, enge Zusammen-

arbeit mit dem SVIT Schweiz und seinen Fachkammern, Immobilienzeitung ImmoBest oder Hilfestellungen zum Datenschutzgesetz, lauten einige Stichworte dazu. «Die Herausforderungen für unsere Branche und unseren Verband bleiben gross», gibt der Präsident zu bedenken. Zwar sei die Auftragslage im Moment gut, doch der Preiskampf werde hart geführt, die Kundschaft habe sehr hohe Ansprüche, und der Fachkräftemangel sei auch in der Immobilienwirtschaft eine Tatsache.

STEILPASS FÜR DEN BERUFSNACHWUCHS

Mit der Kampagne ImmoFuture engagiert sich der SVIT Bern schon seit vielen Jahren wirksam dafür, den Branchennachwuchs zu fördern. Zu den

vielseitigen Massnahmen gehört der ImmoFuture Day – der Schnuppertag für Oberstufenschülerinnen und -schüler –, der nach der erfolgreichen Premiere 2022 dieses Jahr eine Fortsetzung findet. «Wenn wir die Jungen nicht für unseren tollen Beruf begeistern können, sind wir in zehn Jahren allein und werden unsere 80-jährigen Kollegen wieder aktivieren müssen», mahnt Andreas Schlecht. «Nachwuchsförderung rentiert für alle!»

AND THE WINNERS ARE

Von der Attraktivität des Immobilienberufs nicht mehr zu überzeugen braucht man die vier erfolgreichsten Lehrabgängerinnen Kauffrau/Kaufmann EFZ Immobilien des Jahrgangs 2022/2023: Livia Zuber, Abschlussnote betrieb-

licher Teil 5,75 (PK Immo AG), Sarah Parata, Abschlussnote betrieblicher Teil 5,5 (Verit Immobilien AG), Leonie Julia Hügli, Abschlussnote betrieblicher Teil 5,25 (Robert Pfister AG) und Florentine Simonet, Abschlussnote betrieblicher Teil 5,25 (Immoschwab AG). «Ihr habt viel Wissen erworben, seid persönlich gewachsen und habt Entschlossenheit und Einsatz bewiesen», würdigt Vorstandsmitglied Ladina Hagmann die jungen Immobilienfachfrauen, die alle weiterhin in der Branche tätig bleiben wollen. Für ihre hervorragenden Leistungen erhalten sie einen Weiterbildungsgutschein von je 1000 CHF. «Bildung ist eine lebenslange Reise», betont Hagmann und bedankt sich herzlich bei den Lehrbetrieben und Lehrabgängerinnen.



h Parata, Livia Zuber, Leonie Julia Hügli und Florentine Simonet.



Persönliche Grussbotschaft des höchsten Berners: Immobilienunternehmer und Grossratspräsident Franco Rappa.

MITGLIEDERBEITRÄGE ANGEPASST

Nach rund 20 Jahren ist erstmals wieder eine Erhöhung der Mitgliederbeiträge traktandiert. «Die Ausgaben für Veranstaltungen und Räume steigen, wir wollen vernünftig weiterexistieren und auch in Zukunft konsequent in die Nachwuchsförderung investieren und attraktive Aktivitäten bieten können», begründet Andreas Schlecht den Antrag. Die SVIT Bern-Familie folgt dem Vorstand und genehmigt die Anpassung der Mitgliederbeiträge – einstimmig!

Statutengemäss steht die Wiederwahl des Präsidiums an. Amtsinhaber Andreas Schlecht tritt an: «Ich bin interessiert, motiviert und möchte die gemeinsame Arbeit im tollen Vorstandsteam weiter-

führen.» Gegenkandidierende sind nicht auszumachen, die Abstimmung ist rasch entschieden: Per Akklamation wählen die Stimmberechtigten Andreas Schlecht glanzvoll wieder. «Es «fägt» mit Dir, lieber Res, herzlichen Dank für die nächsten zwei Jahre!», gratuliert Vizepräsident Daniel Krebs.

HALL OF FAME

«Nach der Auszeichnung der Jungen kommen wir nun zu den «Mitteljungen»», erklärt Andreas Schlecht charmant und beantragt im Namen des Vorstands, zwei Mitglieder des SVIT Bern für ihr langjähriges Engagement als Dozenten, Prüfungsexperten und Leiter der Schlichtungsstelle mit der Freimitgliedschaft auszuzeichnen: Mit Applaus stimmt die

Versammlung zu und ehrt die beiden Immobilienexperten Peter Gubler und Hans-Ulrich Wegmüller für ihre grossen Verdienste für die Berner Immobilienwirtschaft.

KAPTÄN GLANZVOLL WIEDERGEWÄHLT

Höchstpersönlich macht der höchste Berner – Grossratspräsident Franco Rappa – der SVIT Bern-Familie seine Aufmerksamkeit. «Als Immobilienunternehmer und SVIT-Mitglied ist es für mich eine doppelte Ehre, hier zu sein», erklärt Rappa in seiner Grussbotschaft und würdigt die vielseitige und wichtige Tätigkeit des «Kompetenzzentrums SVIT Bern». Ebenfalls spannende Einblicke in aktuelle Themen und Aktivitäten gibt Marcel Hug, CEO des SVIT Schweiz, gefolgt von

Bernhard Eicher, Director Berner der Wüst und Partner AG, welcher der Versammlung eine profunde Analyse des Berner Immobilienmarkts bietet.

GEMÜTLICHE OVERTIME

Andreas Schlecht dankt den Anwesenden abschliessend für ihren täglichen Einsatz für eine «hohe Qualität im Immobiliengeschäft von Mensch zu Mensch» und lädt zum Apéro riche. Für den angeregten und gemütlichen Austausch muss kein Schiedsrichter die genaue «Nachspielzeit» angeben. ■



*KASPAR ABPLANALP

Der Autor ist als Texter und Kommunikationsberater für die Agentur diff. Kommunikation AG tätig.



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

Speziell für Weinliebhaber und Experten entwickelt

Der erstklassige ProfiLine Weinschrank von Electrolux besticht durch elegantes Design und hochwertige Ausstattung für eine optimale Lagerung anspruchsvoller Weine.

Die edlen Tropfen müssen heutzutage nicht mehr im Weinkeller ausharren. Im neuen ProfiLine Weinschrank WKU60DSP sind Weine jeder Sorte bestens aufbewahrt. Mit seinem eleganten und geradlinigen Design fügt er sich nahtlos in jede Küche ein und verleiht dem Ambiente eine persönliche Note.

Bis zu 40 Flaschen finden im Einbau-Weinschrank Platz, selbst Champagner und Magnumflaschen. Und dank des Perfect Shelving Systems aus hochwertigem Holz und optimierten Regalabständen können Flaschen jeglicher Form und Grösse gelagert und mühelos entnommen werden, ohne dass die Etikette verkratzt wird.

FÜNF GRUNDLAGEN FÜR DIE OPTIMALE WEINLAGERUNG

Der ProfiLine Weinschrank WKU60DSP vereint die fünf Grundlagen der Weinlagerung und schafft so perfekte Bedingungen für die mehrjährige Reifung von edlen Tropfen.

- Stabile Temperatur**
 Im Weinschrank herrschen stabile Temperaturen, um die Aromen zu bewahren und eine gleichmässige Reifung zu gewährleisten.
- Ideale Luftfeuchtigkeit**
 In unseren Schränken herrscht stets eine Luftfeuchtigkeit von mindestens 50%, damit die Korken feucht bleiben und so die Weinqualität nicht beeinträchtigt wird.
- UV-freie, dunkle Lagerung**
 Die getönten Glastüren, die dunklen Innenräume und die UV-freie



LED-Beleuchtung schützen den Wein vor der schädlichen UV-Strahlung.

- Optimale Luftzirkulation**
 Dank der konstanten Luftzirkulation werden Schimmelbefall und unangenehme Gerüche vermieden und die Korken werden optimal konserviert.
- Keine Vibration**
 Um die Weinqualität zu bewahren, sind die Schränke mit einem Kompressor mit variabler Geschwindigkeit, Gummistossdämpfern und vibrationsdämpfenden Holzböden ausgestattet.

JEDERZEIT DIE PERFEKTE SERVIER-TEMPERATUR

Der Weinschrank eignet sich nicht nur für die Lagerung. Dank den individuell einstellbaren Klimazonen können die Weine entsprechend den eigenen Vorlieben temperiert werden. So stehen die Lieblings-Tropfen jederzeit servierbereit zur Verfügung.



Entdecken Sie das gesamte Weinschrank-Sortiment von Electrolux

WEITERE INFORMATIONEN:

Electrolux AG
 Badenerstrasse 587
 8048 Zürich



RF1 design: Die ideale Renovationslösung

Das Wechselrahmensystem RF1 design von 4B ist die ideale Renovationslösung für Objekte in bewohntem Zustand. Alte Fenster können zu jeder Jahreszeit und Witterung, unabhängig von ihrer Grösse und Komplexität, saniert werden: Das RF1 design lässt sich minimalinvasiv auf jeden bestehenden Altrahmen aufsetzen, ohne dabei das Mauerwerk zu verletzen. Das neue RF1 design überdeckt den alten Rahmen vollständig und wird dank anpassbaren Blenden und 15 Lasurvarianten höchsten ästhetischen Ansprüchen gerecht.

Das patentierte und innovative Wechselrahmensystem RF1 ist das meistverkaufte Renovationsfenster der Schweiz, das wie das neue RF1 design eine zeit- und kosteneffiziente Renovation garantiert: Die Renovation des Fensters bleibt sauber und störungsfrei. Maurer-, Gips- und Malerarbeiten entfallen, demzufolge auch Staub und Verschmutzung. Durch die Weiternutzung des bestehenden Rahmens, ist das RF1 design innerhalb von nur 60 Minuten eingebaut. Mieter, Gäste oder Büroangestellte können auch während der Renovation im Objekt bleiben, egal ob es sich um Wohnungen oder Einfamilienhäuser, um Hotels, Spitäler, Schulen oder um ein Bürogebäude handelt.

UNSIHTBARE RENOVATION

Mit einer auf der Baustelle anpassbaren Füllleiste wird der Bereich zwischen neuem Fenster und Leibung einfach und sauber verblendet. Das neue RF1 design überdeckt den bestehenden Rahmen vollständig und wird so höchsten ästhetischen Ansprüchen gerecht. Auch die aufgesetzten Bänder lassen sich mit dem RF1 design sauber integrieren. Dank dem maximalen Glasanteil entsteht ein spürbar offeneres Raumgefühl.

Unverwechselbare Merkmale des neuen Designfensters RF1 design sind die klare Formsprache der Profile und die besonders elegante Ansicht. Das RF1 design lässt sich objektspezifisch gestalten: 15 attraktive

Lasuren richten sich nach aktuellen Wohn-trends und bieten grosse Gestaltungsfreiheit mit sichtbarer Holzmaserung oder auch mit deckenden Farben. Der Designgriff betont den modernen Look des Fensters.

VORBILDICHE ENERGIEEFFIZIENZ

Das Minergie zertifizierte RF1 design erreicht als einziges Wechselrahmensystem die Energieeffizienzklasse A. Dank Dreifachisolierung und der effizienten Konstruktion kann das RF1 design gegenüber alten Fenstern ein Energiesparpotenzial von 75 % erreichen. Eine optimierte Beschichtung der Gläser minimiert den Wärmeverlust und verbessert die energiegewinnenden Eigenschaften des Fensters zusätzlich.

Hochwertige Materialien und FSC® zertifiziertes Holz machen das RF1 design zudem besonders robust und garantieren eine hohe Lebensdauer. Das Renovationsfenster wird wie alle Lösungen von 4B in der Schweiz entwickelt und nachhaltig produziert. Es überzeugt mit höchster Qualität, Langlebigkeit und besten Energiewerten.

Folgende Argumente sprechen für das Wechselrahmensystem RF1 design von 4B:

1. Massgeschneidert

Das RF1 design deckt den bestehenden Rahmen komplett ab und begeistert dank der flächenbündigen Innenansicht mit einem besonders eleganten Auftritt.

2. Rohstoff Holz

Holz schafft eine behagliche Atmosphäre und erhöht den Komfort beim Wohnen oder Arbeiten. Das Holz des RF1 design ist CO₂-neutral und stammt aus FSC®-zertifizierten Wäldern.

3. Lichtgewinnend

Dank der schmalen Fensterkonstruktion und aufgrund seiner konkurrenzlos schlanken Mittelpartie gelangt sichtbar mehr Tageslicht in den Raum.



Dank dem patentierten Wechselrahmensystem von 4B kann das neue Renovationsfenster RF1 design minimalinvasiv auf jeden bestehenden Rahmen aufgesetzt werden, ohne dabei das Mauerwerk zu verletzen. Unverwechselbare Merkmale des neuen Designfensters sind die klare Formsprache, die besonders elegante Ansicht und die 15 Lasurvarianten.

4. Individualisierbar

Das RF1 design lässt sich individuell gestalten. Grosse Gestaltungsfreiheit bieten nicht zuletzt die verschiedenen Lasuren – mit sichtbarer Holzmaserung oder auch mit deckenden Farben.

5. Sauber und schonend

Dank dem patentierten Wechselrahmensystem werden Wohn- oder Gewerberäume nicht zu einer staubigen Baustelle. Fassade und Mauerwerk, Innenwand und Tapete bleiben unversehrt.

6. Zusatzkostenbefreit

Durch die sanfte Renovation fallen keine zusätzlichen Kosten für Maurer-, Gips- und Malerarbeiten an.

7. Schnell

Um alte Fenster aus- und das RF1 design einzubauen, benötigen die erfahrenen Monteure von 4B nur rund eine Stunde pro Fenster.

8. Nachhaltig aus der Schweiz

Fenster von 4B werden in der Schweiz entwickelt und nachhaltig produziert. Sie überzeugen mit höchster Qualität, Langlebigkeit und besten Energiewerten.

Link zum RF1 design: <https://www.4-b.ch/de/produkt/renovationsfenster-rf1-design/>



ÜBER 4B

Seit mehr als 125 Jahren entwickelt, produziert und montiert die 4B AG aus Hochdorf/LU Fenster, Türen und Fassaden, die dem neusten Stand von Technik und Technologie entsprechen. Dank stetiger Ausrichtung auf Kundenbedürfnisse und die Anforderungen des Marktes ist 4B heute Schweizer Marktführer. 4B verfügt über elf Standorte mit Fenster-Ausstellungen von St. Gallen bis Genf und bietet ein integriertes Angebot mit einem umfassenden Service und Dienstleistungen im Bereich der Gebäudehülle. Das Unternehmen befindet sich im Besitz der Familie Bachmann und entstand 1896 aus der gleichnamigen Schreinerei. Heute beschäftigt 4B mehr als 680 Mitarbeitende und erzielt einen Jahresumsatz von rund 186 Millionen Franken. www.4-b.ch

WEITERE INFORMATIONEN:

4B AG
an der Ron 7, 6280 Hochdorf
Tel. 041 914 50 50
www.4-b.ch



Das RF1 design schafft die ideale Renovationslösung für Objekte in bewohntem Zustand, unabhängig von der Jahreszeit, Witterung, Grösse und Komplexität. Durch die Weiternutzung des bestehenden Rahmens, ist das RF1 design innerhalb von rund einer Stunde eingebaut.

Fluchttreppen müssen beidseitige Handläufe haben

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

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

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

(Art. 41 Obligationenrecht). Wird durch einen fehlenden Handlauf oder eine fehlerhafte Herstellung eines Handlaufes ein Schaden verursacht, so haftet der Werkigentümer gestützt auf Art. 58 (Obligationenrecht). Erst wenn der 2. Handlauf, also der beidseitige Handlauf nicht ausreicht, strebt im Bestand die Wohnungswirtschaft eine Liftlösung an. Aber Treppen bleiben Fluchtwege, daher sind nach SIA-Norm beidseitige Handläufe gesetzlich geregelt.

Wer ältere Menschen beobachtet, die Mutter mit dem Kind, den Unfallverletzten,

den Mensch mit Beeinträchtigung oder nach einem Schlaganfall, versteht auch, weshalb in Norm und Gesetz Handläufe genau beschrieben sind. Gesetzliche Vorgaben hindern nicht, kreative Gestaltungsräume zu schaffen. Daher sind die Handläufe von Flexo kontrastreich und optisch gefällig und sie sehen erst noch schön aus.

Die Fachberater von Flexo beraten Sie gerne kostenlos vor Ort und zeigen Ihnen die Möglichkeiten auf. Zögern Sie nicht, uns anzurufen:



Fluchttreppen müssen immer beidseitige Handläufe haben

WEITERE INFORMATIONEN:

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



Zusätzlicher, wandseitiger Handlauf für optimale Sicherheit

Kundenzufriedenheit dank Kompetenz und Fachwissen

Möglichst lange im eigenen Haus zu verbleiben, im Stockwerkseigentum 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 Kostentrahmen 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

Mit dem 100-Jahr-Jubiläum übernimmt bei Renggli die fünfte Generation die Verantwortung



Die Renggli AG ist hundert Jahre nach der Gründung ein führendes Unternehmen für industrielles und klimagerechtes Bauen mit Holz in Element- und Modulbauweise. Nun schreibt die fünfte Generation die Geschichte des Familienunternehmens weiter. Per 1. Januar 2024 übernehmen die drei Söhne als neue Eigentümer die Verantwortung. David Renggli ist neuer CEO, Max Renggli bleibt Präsident des Verwaltungsrates. Der Meilenstein wird mit einem mehrtägigen Fest gefeiert.

Die Renggli AG steht vor einem Generationenwechsel. Erstmals übernehmen gleich drei Söhne die Verantwortung beim Schweizer Traditionsunternehmen. Hundert Jahresringe umfasst der Stamm der Firma Renggli, die 1923 von Gottfried Renggli in Schötz gegründet wurde. In den ersten drei Generationen reifte das regional tätige Holzbauunternehmen in kleinen Schritten heran – entwickelte aber bereits damals neue Methoden und Techniken. Unter der Leitung der vierten Generation setzte das Unternehmen ab 1991 ganz auf Innovation im Holzbau. Mit der konsequenten Ausrichtung auf energieeffiziente Gebäude war Renggli seiner Zeit voraus.

INNOVATIONEN IM INDUSTRIELLEN HOLZBAU

Die Renggli AG hat sich seither auf industriell gefertigte, energieeffiziente Gebäude

in Element- und Modulbau spezialisiert. Innert dreissig Jahren wuchs das Familienunternehmen mit Sitz in Schötz von 12 auf 260 Mitarbeitende. Heute realisiert Renggli jährlich rund 200 Bauprojekte – und ist in der Schweiz an fünf Standorten tätig. Das Unternehmen gehört zu den führenden Dienstleistern für die Entwicklung und Realisation mehrgeschossiger Objekt- und Wohnbauten in Holzbauweise. Mit Holz bauen heisst für Renggli, in eine lebenswerte Zukunft zu investieren. Mit dieser Überzeugung realisiert das Beteiligungsunternehmen Renggli Deutschland GmbH unter der Marke «timpla by Renggli» zurzeit in Eberswalde das grösste Holzmodulwerk für die Errichtung mehrgeschossiger Gebäude in Deutschland.

DIE FÜNFTE GENERATION ÜBERNIMMT

Auf Anfang 2024 findet nun der Übergang von der vierten auf die fünfte Generation statt. Die drei Brüder David, Samuel und Micha Renggli übernehmen als neue Eigentümer die Verantwortung für das Unternehmen. Max Renggli zieht sich aus dem operativen Geschäft zurück – er bleibt aber weiterhin Präsident des Verwaltungsrates. «Ich freue mich, dass wir unseren drei Söhnen die Verantwortung übergeben dürfen. Sie sind ein starkes Team und werden zusammen mit kompetenten Mitarbeitenden und erfahrenen Führungskräften das Unternehmen erfolgreich in die Zukunft



führen», sagt Max Renggli. Der Generationenwechsel wurde umfassend und sorgfältig vorbereitet. «Unser 100-Jahr-Jubiläum ist der passende Zeitpunkt Nägel mit Köpfen zu machen und die Geschicke des Unternehmens in neue Hände zu geben.»

DAVID RENGGLI IST NEUER CEO

Die drei Brüder sind bereits heute in verschiedenen operativen Funktionen im Unternehmen tätig. Der Betriebswirt David Renggli (1989) war zuletzt stellvertretender CEO und Mitglied der Geschäftsleitung. Er hat am 1. September 2023 die Gesamtleitung übernommen. «Wir treten in grosse Fussstapfen. Der damit verbundenen Verantwortung sind wir uns bewusst», erklärt der neue CEO. Das Unternehmen sei dank einer erfahrenen Geschäftsleitung und einem breit abgestützten Kader bestens ausgestattet. Mit nachhaltigem Holzbau habe Renggli früh auf die richtigen Themen gesetzt. «Dieses Erbe wollen wir weiterführen – aber gleichzeitig mit frischen Ideen neue Akzente setzen.» Sein Bruder Samuel Renggli (1991) ist Leiter Business Development und Mitglied der Geschäftsleitung. Nach einer Lehre als Automobil-Mechatroniker hat er berufsbegleitend eine Ausbildung zum Technischen Kaufmann gemacht. Anschliessend studierte er an der Hochschule Luzern Betriebswirtschaft mit Fokus Immobilienmanagement. Er verantwortet zurzeit schwergewichtig den Neubau des Werkes in Eberswalde (D). Micha Renggli (1993) machte eine Lehre als Zimmermann und absolvierte zusätzlich ein Studium zum Dipl. Techniker HF Bauführung Holzbau. Heute ist er als Bau- und Projektleiter in der Generalunternehmung tätig.

AUS VISIONEN PROJEKTE VERWIRKLICHEN

Innovation bedeutet für Renggli, aus Visionen Ideen zu entwickeln und diese in Projekten zu verwirklichen. Die Firmengeschichte ist geprägt von Pionierleistungen im Holzsystembau. Dafür wurde Renggli bereits mehrfach – auch international – ausgezeichnet. Als General- und

Holzbauunternehmung realisiert die Renggli AG zusammen mit starken Netzwerkpartnern anspruchsvolle Bauvorhaben in der ganzen Schweiz – vom Einfamilienhaus und mehrgeschossigen Wohn- und Gewerbebauten bis zu Arealüberbauungen. Dabei setzt sie als Baupartnerin auf zukunftsweisende Technologien, wie beispielsweise den Einsatz von BIM (Building Information Modeling) – gepaart mit Schweizer Handwerks-Qualität. Was die 260 Mitarbeitenden eint, ist die tägliche Ambition im Schweizer Holzbau weiterhin Wegweisenendes zu leisten.

DREITÄGIGER JUBILÄUMSANLASS

Die 100 Jahresringe im Renggli-Stamm waren für die Familie der richtige Zeitpunkt, um zurück und nach vorne zu schauen. Renggli machte dies mit einem dreitägigen Jubiläumsanlass Mitte September – zusammen mit den Mitarbeitenden, mit den Kundinnen und Kunden, mit Lieferanten und Partnern sowie geladenen Gästen aus Politik und Wirtschaft. Gleichzeitig feiert das Unternehmen den Übergang von der vierten zur fünften Generation. Das Renggli-Werk in Schötz wurde für diesen Anlass zum Festareal umfunktioniert. Die rund 2000 Gäste genossen in entspannter Atmosphäre Darbietungen verschiedener Kunstschafter, kulinarische Köstlichkeiten und vertieften sich in verschiedenen Ausstellungen in die Welt der Renggli AG von gestern, heute und morgen.

WEITERE INFORMATIONEN:

Renggli AG

Gläng 16
6247 Schötz
Tel. +41 62 748 22 22
www.renggli.swiss

RENGGLI

HOLZBAU WEISE



«Das Thema Nachhaltigkeit sorgt für den nötigen Schub»



Die Bauwirtschaft verursacht rund 80 Prozent der Abfälle in der Schweiz. Dank der digitalen Planung von Gebäuden mit BIM kann der CO₂-Fussabdruck der Bauindustrie stark reduziert werden.

BIM. Nicht selten verdrehen Fachleute im Bauwesen die Augen, wenn dieser Begriff fällt. Ein Modebegriff sei das, heisst es dann. Auf den ersten Blick ist das nachvollziehbar. Denn was soll so revolutionär sein an dieser Arbeitsmethode? 3D-Planung am Computer kennt man schon lange. «Das stimmt», sagt Markus Weber von der Hochschule Luzern. «Der entscheidende Punkt ist, dass uns BIM weg von unstrukturierten Daten und hin zu strukturierten Informationen führt.» Weber weiss, wovon er spricht. Er ist Präsident des Interessenverbands



«Bauen digital Schweiz» und gilt als Experte für digitales Bauen im Allgemeinen und BIM im Speziellen.

Im Zentrum jedes BIM-Bauprojekts steht der «digitale Zwilling», ein dreidimensionales Abbild des Gebäudes. «Dieses Modell besteht aus Tausenden Objekten, die mit Daten angereichert sind», erklärt Weber. «Jede Wand, jedes Fenster, jede Steckdose ist ein separates Objekt.» Und weil BIM sicherstellt, dass die Daten einheitlich erfasst werden und austauschbar sind, entsteht strukturierte Information. Das ermöglicht eine bessere Kommunikation zwischen den vielen Akteuren, die an der Planung, am Bau und am Betrieb eines Gebäudes beteiligt sind. Konflikte und Kollisionen, die erst während des Baus aufgetreten wären und mit viel Aufwand hätten behoben werden müssen, können dank BIM frühzeitig

erkannt und vermieden werden. «BIM sorgt für eine durchgängige Vernetzung aller Akteurinnen und Akteure in der Wertschöpfungskette», so Weber.

Schindler-Expertin Anna Merkler sieht das genauso. «Erst wenn sich alle Akteurinnen und Akteure aus Planung, Bau und Betrieb an einen Tisch setzen und gemeinsam entscheiden, wer welche Informationen wie ins Projekt einbringen kann, entstehen Vorteile für alle.» Schindler hat dynamische BIM-Modelle für alle standardisierten Aufzugstypen entwickelt, die je nach Informationsbedarf des digitalen Zwillings individuell angepasst werden können. «BIM setzt voraus, dass wir im Bauwesen vom Gärtchen denken wegkommen», sagt Merkler. «Je früher man sich austauscht und Informationen gegenseitig transparent macht, desto besser wird das Resultat.»

BIM FÖRdert KREISLAUFWIRTSCHAFT

Kein Wunder, treiben vor allem jene Bauherren BIM voran, die für den Betrieb ihrer Infrastruktur selbst verantwortlich sind, zum Beispiel Spitäler oder Bahnbetreiber. Denn BIM verspricht nicht nur eine bessere Kostenkontrolle und Effizienzgewinne im Projekt, sondern auch Nachhaltigkeit, was den Ressourceneinsatz betrifft. «Die Bauwirtschaft verursacht mehr als 80 Prozent der Abfälle in der Schweiz», sagt Markus Weber. «Leider werden nur rund zwei Drittel davon in die Kreislaufwirtschaft zurückgeführt.» Dieses Problem bekomme man nur mit einem konsequenten digitalen Life Cycle Management in den Griff. «Wir müssen den ganzen Gebäudepark in der Schweiz wie ein riesiges Materiallager betrachten, in dem wir genau wissen, welche Baustoffe wo verbaut worden sind, wie viel CO₂ dadurch gebunden wurde und wann was recycelt werden kann. BIM ist die Basis, auf der das gelingen kann.»

Im Gespräch mit Fachleuten wird die Nachhaltigkeit denn auch an erster Stelle genannt, wenn es um die Frage geht, warum BIM an Relevanz gewonnen hat. «In den letzten zwei Jahren hat sich der Markt stark weiterentwickelt», sagt Anna Merkler, die sich bei Schindler um die digitalen Bauprozesse kümmert und sich seit 2017 mit BIM befasst. «Das Thema Nachhaltigkeit sorgt dabei für den nötigen Schub. Es werden immer öfter Zertifikate und Nachweise verlangt, zum Beispiel was die CO₂-Produktion oder die Rückführung von Ressourcen in Energie- und Materialkreisläufe betrifft. In BIM-Projekten werden diese Informationen schon in einer frühen Phase strukturiert erfasst.» Das Ergebnis? Enorme Effizienzgewinne.

Autor: Lukas Hadorn

WEITERE INFORMATIONEN:

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

Mediation im Stockwerkeigentum

Unterschiedliche Persönlichkeiten mit vielseitigen Ansichten und Meinungen machen das Zusammenleben im Stockwerkeigentum nicht immer einfach. Mediation kann dabei helfen, schwierige Situationen einvernehmlich zu regeln.

WAS IST MEDIATION?

Mediation als Konfliktlösungsprozess ist ein strukturiertes, freiwilliges Verfahren zur konstruktiven Lösung und Regelung von Konflikten. Unter der Leitung eines neutralen, unparteiischen Dritten, dem sogenannten Mediator bzw. der Mediatorin, werden die Kommunikation und Verhandlungen zwischen den Parteien durchgeführt und erleichtert. Der Mediator bzw. die Mediatorin trifft keine Entscheidungen für die Parteien, sondern unterstützt sie dabei, eine für beide Seiten vorteilhafte Einigung zu erzielen. Bei der Mediation handelt es sich um einen kollaborativen Prozess, der es den Parteien ermöglicht, gemeinsam eine Regelung zu finden, die ihren Bedürfnissen und Interessen entspricht.

UNTERSCHIEDLICHE GENERATIONEN

In einer ME-Gemeinschaft treffen viele Charaktere aufeinander. Es gibt junge Familien, Einzelpersonen und Senioren, die

Wohneigentum erworben haben. Die Unterschiede der Menschen zeigen sich auf eine vielseitige Art und Weise. Gerade Senioren haben oft ihr Einfamilienhaus verkauft und das Wohneigentum aus praktischen Gründen gewählt, z. B. keine Hindernisse mehr wie Treppen. Diese leiden dann darunter, dass sie normale Geräusche hören, die sie aus ihrem Zuhause nicht kennen. Schon bei der ersten Reklamation kann so eine schwierige Situation entstehen, die bis zum Mobbing geht. Hier ist es Aufgabe der Mediation, über eine offene und respektvolle Kommunikation Verständnis zu schaffen und dabei zu helfen, die Perspektiven und Bedürfnisse des anderen anzuerkennen.

UNTERSCHIEDLICHE KULTUREN

In einer multikulturellen ME-Wohnanlage sind die Herausforderungen noch grösser, da es zu Kommunikationsbarrieren, Wertekonflikten und Missverständnissen kommen kann. Um das Verständnis für ein Zusammenleben mehrerer Kulturen zu schaffen, ist es wichtig, eine offene Kommunikation und aktives Zuhören zu fördern. Auch die Festlegung gemeinschaftlicher Regeln und Richtlinien für ein respektvolles und harmonisches Leben

kann hier hilfreich sein. Diese Leitlinien können Verhaltenserwartungen darlegen und einen Rahmen für die Lösung von Konflikten schaffen.

VERWANDTE IM FAMILIENHAUS

Verwandte im Familienhaus mit Wohneigentum machen die Sache nicht einfacher. Oft erfolgt die Begründung vom Stockwerkeigentum aus dem Bestehen einer Erbengemeinschaft mit mehreren Wohnungen. In solchen Fällen besitzen Geschwister je eine Wohnung und oft noch Cousins, Partnerinnen und Partner. Diese Familien sind zusätzlich eine besondere und oft auch schwierige Schicksalsgemeinschaft. Hier trifft alles zusammen: unterschiedliche Generationen und kulturelle Aspekte. Zudem spielen die einzelnen Vermögensverhältnisse eine nicht zu unterschätzende Rolle, wenn es um Machtausübung geht. So möchten finanziell besser gestellte familiäre Miteigentümer sowohl werterhaltende oder wertsteigernde Investitionen tätigen. Wer da nicht mithalten kann, steht auf der Verliererseite, was unweigerlich zu schwierigen Situationen für die Beteiligten führt. Die Herausforderung ist, mit dieser Vielfalt der Themen umzugehen.



FAZIT

Mediation oder das mediative Coaching und Mentoring müssen als Konfliktlösungsprozess verstanden werden. Die Bedürfnisse und Interessen sind zu bearbeiten, sodass für alle Miteigentümer und Miteigentümerinnen eine Win-Win-Situation geschaffen wird.

Autor: WALTER A. SPEIDEL

Der Autor ist Bauexperte/Mediator SDM/SKWM und Dozent.

www.kreuzplatz-mediation.ch

WEITERE INFORMATIONEN:

M.A. KREUZPLATZ-MEDIATION

Walter A. Speidel
Kreuzstrasse 76
8032 Zürich

Wohnsiedlung setzt auf elektrische Zukunft mit The Mobility House



In der Schweiz gibt es noch keinen gesetzlich verankerten Anspruch auf eine private Lademöglichkeit fürs E-Auto. Doch die visionären Eigentümer:innen einer Wohnsiedlung nahe Bern haben – gemeinsam mit The Mobility House, einem Anbieter für intelligente Lade- und Energielösungen – die Initiative ergriffen.

«Wir wollten keine Ehe eingehen und an die Wallboxen und Technologien eines einzigen Herstellers gebunden sein», sagt Alain Eckert über das Vorhaben seiner

Eigentümer:innengemeinschaft, ihre Wohnsiedlung mit Ladeinfrastruktur auszustatten. Zunächst rund zehn Wallboxen mitsamt einer Grundinstallation zur flexiblen Erweiterung auf bis zu 80 Ladepunkte sollten verwirklicht werden. Ausserdem wurde für einen ebenso kosteneffizienten wie zukunftssicheren Aufbau eine offene und herstellernerneutrale Lösung verlangt, die mit Innovationen mitwächst und softwareseitig immer up to date ist. Wichtig war dem Projektteam in diesem Zusammenhang eine lokale Ladetechnologie, die zwar in der Cloud verwaltet wird, aber auch bei einer Internetstörung sicher und zuverlässig funktioniert.

The Mobility House war letztlich der Anbieter, der alle Anforderungen des Lastenheftes vollumfänglich erfüllte und gleichzeitig das beste Preis-Leistungsverhältnis bot. Nach Beauftragung wurde der Aufbau innerhalb kurzer Zeit umgesetzt, was Eckert «unglaublich» findet: Insgesamt nur gut ein Jahr verging von der Projektidee bis zur funktionsbereiten Installation. Hierbei profitierten die Berner davon, dass The Mobility House sämtliche Aufgaben im Zusammenhang mit Ladeinfrastruktur übernimmt. Dank des grossen Partnernetzwerkes

haben Eckert und sein Team jederzeit einen Ansprechpartner direkt vor Ort: Ein Elektrounternehmen aus der Region, das den Aufbau ausführte und sich auch um künftige Erweiterungen kümmern wird.

Das Herzstück des flexiblen Komplettsystems ist das herstellernerneutrale Lade- und Energiemanagement ChargePilot® von The Mobility House. «Das System verteilt die am Netzanschluss zur Verfügung stehende Energie gleichmässig auf alle Elektroautos, ordnet den verbrauchten Strom den einzelnen Parteien zu und ermöglicht so eine exakte und transparente Abrechnung. Dank des modularen Aufbaus kann einfach auf ein dynamisches Lastmanagement umgestellt werden. Somit muss der Netzanschluss – sogar im Vollausbau – nicht kostspielig erweitert werden», weiss Christian Müller, General Manager Schweiz bei The Mobility House. Weitere Effizienzgewinne sind bereits geplant und dank offenen Schnittstellen jederzeit möglich, etwa die Berücksichtigung von Photovoltaik-Strom beim Laden.

An gut zehn Stellplätzen laden Elektroautos bereits regelmässig. Steigen weitere Nachbar:innen auf den leisen,

umweltfreundlichen Antrieb um, wird ihre Wallbox vom örtlichen Elektro-Partner innerhalb kürzester Zeit nachgerüstet. Entlang der Stellplätze ist ein Flachbandkabel vorverlegt, an dem jeder weitere Abgang zu einer neuen Wallbox flexibel und schnell, ohne Abmanteln und Abisolieren einfach aufgeklemmt wird. «Das Flachkabel muss bei der Montage eines neuen Abgriffmoduls nicht einmal stromlos geschaltet werden.», freut sich Eckert über einen weiteren Vorteil dieser Lösung.

Du hast Fragen? Gerne beraten und unterstützen wir dich bei allen Belangen rund um das Thema Laden und Ladeinfrastruktur – Kontaktiere uns einfach.



WEITERE INFORMATIONEN:

The Mobility House AG
www.mobilityhouse.com

THE MOBILITY HOUSE >>>

Von Angesicht zu Angesicht – Die Bau- und Immobilienwirtschaft trifft sich wieder an der führenden Schweizer Fachmesse

SWISSBAU 2024 – DIE PLATTFORM DER BAU- UND IMMOBILIENWIRTSCHAFT IN DER SCHWEIZ

Messedauer, Öffnungszeiten
16. – 19. Januar 2024
Dienstag bis Freitag, 9 bis 18 Uhr

Ticket kaufen oder Gutschein einlösen: swissbau.ch/ticket

Zu Veranstaltungen anmelden swissbau.ch/events

Alle Informationen swissbau.ch

VERANSTALTER

MCH Messe Schweiz (Basel) AG,
Swissbau, CH-4005 Basel

Die Swissbau versammelt vom 16. bis 19. Januar 2024 alle wichtigen Akteure der Bau- und Immobilienwirtschaft in mehreren Hallen der Messe Basel. Als Mehrbranchenmesse bietet sie eine Plattform, um sich im persönlichen Austausch über Neuheiten und Trendthemen zu informieren. Neben Swissbau Focus und Swissbau Lab profitieren Aussteller und Besucherinnen von zwei neuen Konzepten: Swissbau City bündelt abwechslungsreiche Informationsmöglichkeiten auf drei Marktplätzen, Swissbau Inside gibt einen Überblick zu Designprodukten aus dem Innenbereich. Eröffnet wird die Swissbau 2024 durch Bundesrat Albert Rösti sowie Bauenschweiz, dem Dachverband der Schweizer Bauwirtschaft.

DIE HIGHLIGHTS IM ÜBERBLICK

- Grossflächige Durchführung 2024 in mehreren Hallen nach der pandemiebedingten Spezialausgabe 2022
- Rohbau und Gebäudehülle, Gebäudetechnik und Innenausbau – Die Swissbau macht das Know-how der Schweizer Planungs-, Bau- und Immobilienbranche an einem Ort zugänglich
- Bei Swissbau Focus, Swissbau Lab, Trendwelt Bad und Swissbau Inside stehen die persönliche Interaktion sowie das Erleben von Produkten und Lösungen im Vordergrund
- Neue Öffnungszeiten: 16. bis 19. Januar 2024, Dienstag bis Freitag 9 bis 18 Uhr
- Auf der interessensbasierten Swissbau Webseite kann man sich gezielt informieren, für Veranstaltungen anmelden sowie den Messebesuch effizient vorzusplanen

Die Mehrbranchenmesse Swissbau findet 2024 wieder wie gewohnt in mehreren Hallen der Messe Basel statt. Nachdem die Fachmesse 2022 pandemiebedingt nur in einem komprimierten Umfang durchgeführt wurde, profitieren Aussteller und Besucherinnen nächstes Jahr wieder von einer Swissbau im gewohnten Umfang.

«Es freut mich ausserordentlich, dass die Swissbau 2024 auf einer Bruttofläche von 85'000 Quadratmetern mit vielen grossen Herstellern die verschiedenen Branchen wieder vollumfänglich repräsentiert. Die geballte Kompetenz der Bau- und Immobilienbranche wird an einem Ort versammelt sein», sagt Rudolf Pfander, Brand Director Swissbau.

GANZHEITLICHES MESSEERLEBNIS VON ANGESICHT ZU ANGESICHT

Als interdisziplinäre Plattform für die Baubranche zieht die Swissbau einen hohen Anteil an Architekten, Planerinnen, Eigentümern, Investorinnen sowie Fachleuten aus Betrieb und Handwerk an. Getreu dem Motto «Den Wandel gemeinsam gestalten» werden Neuheiten und Lösungen präsentiert, diskutiert und erarbeitet – mit dem Ziel, den gesellschaftlichen Herausforderungen rund um Kreislaufwirtschaft, Digitalisierung und Klimawandel als Branche zu begegnen.

«Heutzutage ist die Möglichkeit zum persönlichen Austausch vor Ort ein Alleinstellungsmerkmal und somit eine der Stärken der Swissbau. Bietet die digitale Informationsvermittlung jeweils nur einen punktuellen Einblick, kann man sich in den Hallen der Swissbau effizient und ganzheitlich informieren. Im persönlichen Gespräch bleiben keine Fragen offen», hält Rudolf Pfander fest.

PARTNERSCHAFTEN UNTERSTREICHEN DIE BEDEUTUNG DER SWISSBAU

Die anhaltende Relevanz der Swissbau wird durch die namhaften Partnerschaften unterstrichen. Der SIA, Schweizerische Ingenieur- und Architektenverein sowie Bauen digital Schweiz / buildingSMART Switzerland engagieren sich bei den Kollaborations-Plattformen Swissbau Lab und Swissbau Focus als Leading Partner.

Als Themenpartner bringen Hörmann (Tore und Türen), Laufen (Bad, Sanitär) und Siemens (Elektro-, Gebäude- & Sicherheitstechnik) ihre Expertise in die Swissbau 2024 ein.

WEITERE INFORMATIONEN:

MCH Messe Schweiz (Basel) AG
Messeplatz 1
4058 Basel
www.swissbau.ch



DIE SWISSBAU 2024 IM ÜBERBLICK

Die Mehrbranchenmesse Swissbau 2024 fasst die Themenbereiche Rohbau und Gebäudehülle, Gebäudetechnik und Innenausbau zusammen. Entlang der Wertschöpfungskette und des Lebenszyklus einer Immobilie wird sie zum Treffpunkt für

Entscheidungsträgerinnen und Fachbesucher. Als interdisziplinäre **Veranstaltungs- und Netzwerk-Plattform** bietet die Swissbau 2024 über die klassische Präsentation von Neuheiten und Lösungen hinaus aufmerksamkeitsstarke Sammelpunkte für Aussteller und Fachbesucherinnen.



Marktplätze	Das neue Konzept Swissbau City teilt die Messe in Quartiere und drei zentrale Marktplätze ein. Die Marktplätze befinden sich in den Themenbereichen «Rohbau + Gebäudehülle», «Gebäudetechnik» und «Innenausbau». Auf den Marktplätzen gibt es viele Möglichkeiten zum Austausch, einen Speakers Corner für Referate und Präsentationen sowie ein Bistro.
Trendwelt Bad	Ein fester Bestandteil der Swissbau ist die Trendwelt Bad . Führende Brands zeigen in der Halle 2.2 die neusten Produkte, Konzepte und Designs für das Badezimmer.
Swissbau Inside	Mit dem neuen Format Swissbau Inside in der Halle 2.2 schafft die Fachmesse eine Plattform rund um den Innenraum: Designprodukte aus den Bereichen Küche, Bad, Boden/Wand/Decke, Licht sowie Büro- und Objekteinrichtungen werden hier einheitlich inszeniert erlebbar.
Swissbau Focus und Lab	Die beliebten Kollaborations-Plattformen Swissbau Focus und Swissbau Lab rücken inhaltlich noch näher zusammen. Im Zentrum steht die Wissensvermittlung, wobei «Diskutieren» (Focus) und «Ausprobieren» (Lab) die Eckpfeiler darstellen. Beleuchtet werden Themen wie Klima, Energie, Kreislaufwirtschaft, Material, Kollaboration und Gesellschaft.
Sonderschau Handwerk	Die Sonderschau «Handwerk live» zeigt in Halle 1.0 und auf dem Messeplatz Demonstrationen aus dem beruflichen Alltag von Handwerkerinnen und Handwerkern.
Sicherheitskongress	Parallel zur Messe Swissbau 2024 findet der Sicherheitskongress im Congress Center Basel statt. Dieser vermittelt Know-how für Sicherheitsbestrebungen im beruflichen Umfeld.

INSPIRIERENDE VERANSTALTUNGEN ZU DEN AKTUELLEN THEMEN DER IMMOBILIENBRANCHE

Wer die Veranstaltungen des Swissbau Focus und das Swissbau Lab besucht, hat Zugriff auf Informationen aus erster Hand. Leading Partner SIA und Bauen digital Schweiz / buildingSMART Switzerland haben gemeinsam mit Partnern aus Wirtschaft, Wissenschaft, Politik und Bildung sowie mit Startups, Unternehmen und Verbänden ein hochkarätiges Programm gestaltet.

Informationen zum Programm: www.swissbau.ch/events

Fensterrenovation: ein Geschenk für uns und unsere Umwelt



Kostentransparenz für alte Fenster: Der EgoKiefer Energiesparrechner zeigt mit wenigen Klicks, wie sehr man von einer Fensterrenovation profitiert.

Der Energiesparrechner von EgoKiefer zeigt auf, wie sich eine Fensterwartung oder ein Fensterersatz auf die Heizkosten auswirkt und wieviel CO₂ sich einsparen lassen.

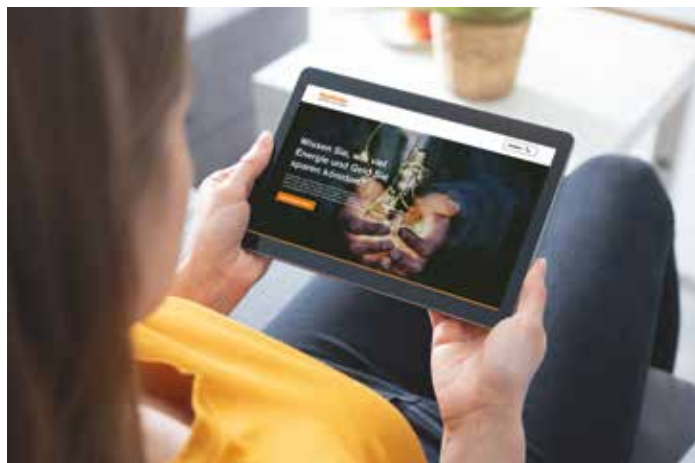
Sinkende Temperaturen und steigende Energiepreise machen vielen zu schaffen. Die Suche nach Einsparmöglichkeiten hat begonnen. Eine praktische Hilfe bietet der Energiesparrechner von EgoKiefer. Denn insbesondere alte Fenster können für erhebliche Wärmeverluste in Innenräumen verantwortlich sein. Auch nicht justierte Fensterflügel und defekte Dichtungen machen Fenster zur energetischen Schwachstelle im Haus.

EINSPARPOTENZIAL EINFACH ERMITTELN

Der Energiesparrechner von EgoKiefer ist ein unverbindliches Online-Angebot, das es erlaubt, mit wenigen Klicks Energieverluste aufzudecken, die durch die bestehenden Fenster verursacht werden. Der Rechner stellt Informationen wie Alter, Verglasungsart und Fenstertyp anderen Parametern, wie der verwendeten Heizungsart und der angestrebten Wärmedämmleistung gegenüber. Das Ergebnis: Details über die mögliche Kosten- und CO₂-Reduktion durch eine Fensterwartung oder einen Fensterersatz.

FENSTERTYP FLIESST IN DIE AUSWERTUNG MIT EIN

Das Online-Tool bietet die Möglichkeit, zwischen verschiedenen Fenstertypen zu wählen. Denn wer sich später für eine Fensterrenovation entscheidet, hat bei EgoKiefer die Wahl zwischen unterschiedlichen Werkstoffen. Und nicht nur das: Auch bei der



Renovationsart gibt es mehrere Möglichkeiten. Zum einen die besonders zeitsparende Fenstersanierung mit Renovationsrahmen, zum anderen der komplette Fenstertausch mit Vollrahmen in Kunststoff, Kunststoff/Aluminium, Holz oder Holz/Aluminium. Welche Lösung im Einzelfall die beste ist, zeigen die Renovationsspezialisten von EgoKiefer bei einem Termin vor Ort.

MEHR ALS KOSTENVORTEILE

Eine Fenstersanierung kann den Wärmeverlust über das Fenster um bis zu 75 Prozent reduzieren. Das wirkt sich direkt auf die Energiekosten aus. Doch damit nicht genug: Angenehme Ruhe durch besseren Schallschutz, weniger Wartungsaufwand und eine Wertsteigerung des Gebäudes gehören ebenfalls zu

den Vorteilen einer Fenstersanierung. All das macht eine Fensterrenovation zu einem wahren Geschenk. Für uns und unsere Umwelt.

Der Energiesparrechner ist für jeden auf energiesparen.egokiefer.ch kostenfrei zugänglich.

Einsparpotenzial einfach ermitteln:



energiesparen.egokiefer.ch

SCHNELL-CHECK: SIND IHRE FENSTER WINTERFIT?

- Lässt Zugluft eine Kerze vor den Dichtungen flackern?
- Schleift der Fensterflügel im Rahmen?
- Bildet sich Kondenswasser in mehrfach verglasten Scheiben?
- Lassen sich die Beschläge nur schwer bedienen oder sehen Sie starke Abnutzungen?
- Sind Ihre Fenster über 20 Jahre alt?

Wenn Sie eine oder mehrere Fragen mit «ja» beantworten, sollten Sie einen Fachmann zu Rate ziehen.

WEITERE INFORMATIONEN:

EgoKiefer AG
Fenster und Türen
Hohenemserstrasse 32
CH-9444 Diepoldsau
Tel. +41 71 757 33 33
zentrale@egokiefer.ch
www.egokiefer.ch

EgoKiefer
Fenster und Türen

Ladestation: Flexibles System statt starre Insellösung

Die Zukunft der Mobilität ist elektrisch. Doch die Wahl einer passenden Ladeinfrastruktur für E-Fahrzeuge ist alles andere als leicht zu treffen. Glücklicherweise kann man sich auf die Expertise der Optec AG verlassen.

Heute gekauft – morgen obsolet. Das ist der Albtraum aller Konsumentinnen und Konsumenten. «Nutzerinnen und Nutzer von E-Fahrzeugen äussern uns gegenüber oft die Furcht, dass sie auf das falsche Produkt setzen könnten», erklärt Tobias Schneider. Er leitet bei der Optec AG, dem Ansprechpartner Nummer eins für das Messen, Analysieren und Optimieren elektrischer Energie, den Bereich «Elektromobilität». Die Kundschaft wünscht sich verständlicherweise Ladeinfrastrukturen, die möglichst viele Jahre funktionstüchtig bleiben. «Und genau dabei können wir sie unterstützen.»

Die Fachleute der Optec AG klären dafür die örtlichen Gegebenheiten ab und führen eine genaue Bedarfsanalyse durch. So ist etwa die Installation mehrerer Ladestationen in einem Wohnblock oder einem Gewerbebau komplexer als das Anbringen einer Einzelstation an einem Einfamilienhaus. Doch nicht nur der Umfang einer Installation spielt gemäss Tobias Schneider eine entscheidende Rolle bei der Wahl der passenden Ladelösung: «Das Produkt muss ebenfalls Updates unterstützen, damit die Anlage auf dem neusten Stand bleibt.» Es lohnt sich daher, bei der Wahl der Komponenten einer Ladestation etwas mehr zu investieren. «Denn anders als bei einer günstigen Insellösung muss man die Anlage dann nicht bereits nach fünf oder zehn Jahren austauschen.» Die Optec AG berät sowohl Planer, Architekten, Installateure als auch Private zu diesem Thema.



GEMEINSAM BESSER

Eine zukunftssichere Ladestation sollte auch ein guter Teamplayer sein: Denn optimalerweise lassen sich verschiedene Gewerke, wie eine Photovoltaikanlage oder eine Wärmepumpe, damit kombinieren. Auch hier gibt es für Ein- und Mehrfamilienbauten unterschiedliche Lösungen. Die Ladestationen, welche die Optec AG anbietet, lassen sich im Falle eines Einfamilienhauses über den «Solarmanager» in eine bestehende Umgebung integrieren. Bei grösseren Siedlungen oder Gewerbeliegenschaften hingegen muss oft ein abgesetztes Lastmanagement erstellt werden. «Mit unseren Systemen können wir die Lasten individuell steuern und optimieren, wobei wir auch in diesem Bereich herstellerunabhängig sind», führt Tobias Schneider aus.

DYNAMISCHES LASTMANAGEMENT

Im Zusammenhang mit Mehrfamilienhäusern gewinnt das dynamische Lastmanagement zunehmend an Bedeutung. Tobias Schneider, Experte auf diesem Gebiet, erklärt: «In der Elektromobilität hängt die Intelligenz einer Ladestation massgeblich von ihrem Ladecontroller ab. Dieser Controller bildet das Herzstück und das Gehirn des Ladesystems und kann über verschiedene integrierte Funktionen verfügen, darunter auch ein dynamisches Lastmanagement.»

Das dynamische Lastmanagement überwacht in Echtzeit die Energieversorgung, um den Stromverbrauch optimal auf die verschiedenen Verbraucher im Netz zu verteilen. Im Bereich der Elektromobilität bedeutet dies, dass die Ladevorgänge der Elektrofahrzeuge

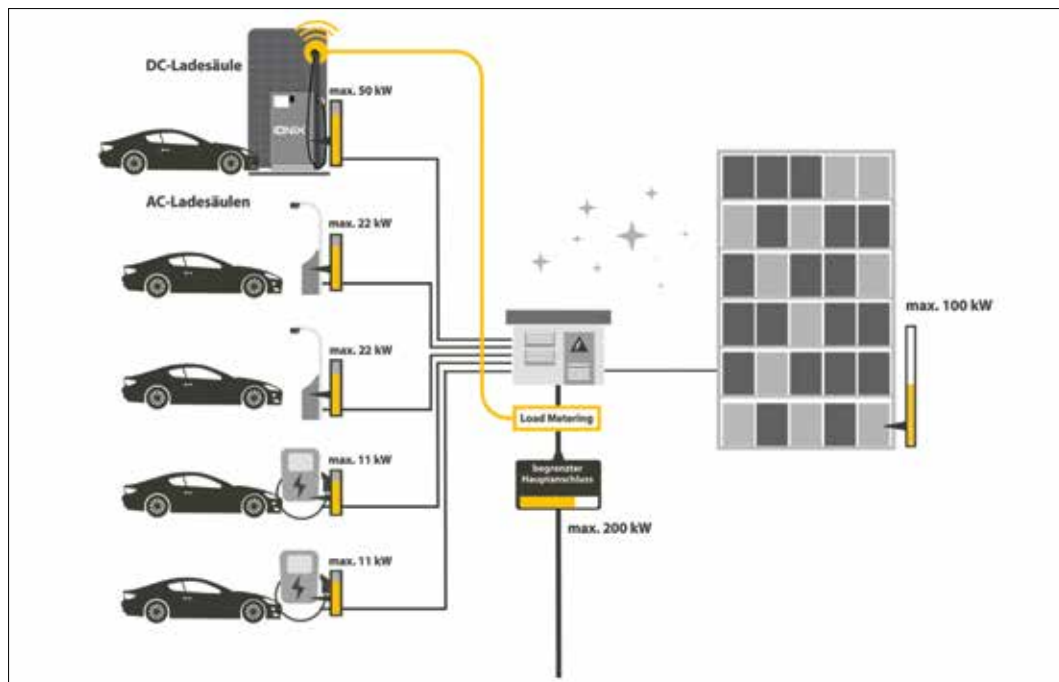
koordiniert werden, um die Belastung des Stromnetzes zu minimieren und die vorhandene Netzinfrastruktur effizient zu nutzen. Ein wichtiger Aspekt ist, dass kein Fahrzeug dabei leer ausgeht.

Zusammengefasst bieten die Vorteile des dynamischen Lastmanagements eine optimale Nutzung der Netzressourcen, die Reduzierung der Netzausbaukosten und die Flexibilität zur Anpassung an wechselnde Bedingungen. «Die Energieversorgung kann an die Bedürfnisse angepasst werden. Das bedeutet beispielsweise, dass die Ladeleistung reduziert oder zeitlich verschoben werden kann, wenn abends gleichzeitig das Laden der Elektrofahrzeuge, Kochen und Wäschewaschen stattfinden», so Tobias Schneider.

ZUKUNFTSWEISEND – MIT MID ZERTIFIZIERTEM STROMZÄHLER

Die Optec AG setzt konsequent auf Innovation und geht einen weiteren Schritt in Richtung Zukunft, indem sie Ladestationen mit MID-zertifizierte Zähler in ihrem Sortiment haben wie z.B. die Optec eBox. «Immer mehr Kunden suchen nach Ladestationen, die eine zuverlässige Abrechnung ermöglichen.» Obwohl es auf dem Markt zahlreiche solcher Ladestationen gibt, wird die Bedeutung der MID-Zertifizierung durch die geplante Revision der EMmV durch das METAS in Zukunft erheblich zunehmen. «Um sicherzustellen, dass unsere Kunden nicht plötzlich gezwungen sind, ihre Ladestationen nachzurüsten und MID-zertifizierte Zähler für den Schweizer Markt zu verwenden, haben wir diese bereits in vielen Ladestationen integriert. So stellen wir sicher, dass unsere Kunden immer die neusten Anforderungen und Vorschriften erfüllen, ohne zusätzliche Investitionen tätigen zu müssen.»

Tobias Schneider/Leiter E-Mobilität bei Optec AG



Generell wird bei der Optec AG Herstellerunabhängigkeit grossgeschrieben. Auf diese Weise gewährleistet man für die Kundschaft maximale Flexibilität und garantiert die Langlebigkeit der gewählten Lösung. «Daher sind bei den Systemen unserer Ladestationen die führenden Hersteller bereits integriert.» Um wirklich sicherzustellen, dass bei der Installation von Ladestationen keine unvorhergesehenen Hürden auftauchen, empfiehlt Tobias Schneider: «Am besten zieht man uns möglichst frühzeitig in ein Bau- oder Sanierungsprojekt mit ein.»

WEITERE INFORMATIONEN:

Optec AG
Guyer-Zeller-Strasse 14
CH-8620 Wetzikon
Tel. +41 44 933 07 70
www.emobility.optec.ch

optec
mobility

Ist Ihre Garage bereit für die Elektromobilität?



AC-Ladestationen INCH mit intuitiver Nutzerführung

Die Elektromobilität ist in der breiten Masse angekommen. Bald jedes dritte verkaufte Auto ist ein Steckerfahrzeug. E-Autofahrer:innen wollen ihr Auto überall laden können – gerade auch zu Hause. Mit PLUG'N ROLL finden Sie Ihre massgeschneiderte Lösung.

Eine Immobilie planen ohne entsprechende Elektroauto-Ladeinfrastruktur? Heute undenkbar. Auch Besitzer:innen von bestehenden Immobilien stehen vor der Frage, wie sie ihre Garage umrüsten, ohne dass die Kosten ihr Budget sprengen.

Eine professionelle Beratung empfiehlt sich sowohl bei einem Neu- als auch bei einem Umbau. Die Elektromobilität entwickelt sich derart rasant, dass eine langfristige Planung besonders wichtig ist. Es könnte sich als kostspieliger Fehler erweisen, sich ausschliesslich darauf zu konzentrieren, die kurzfristigen Bedürfnisse der Mieter:innen und Stockwerkeigentümer zu erfüllen, ohne gleichzeitig von Anfang an die Voraussetzungen für eine Erweiterung der Ladeinfrastruktur zu schaffen. Insbesondere bei einer nachträglichen Aufrüstung in Gemeinschaftsgaragen drohen Stolpersteine.

KEINE BÖSEN ÜBERRASCHUNGEN

Die Expertinnen und Experten von PLUG'N ROLL arbeiten strikt nach dem Merkblatt



AC-Ladesäulen INCH DUO mit je zwei Ladepunkten für Grossüberbauungen

2060 des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins SIA. Dieses bietet anbieterunabhängige Lösungen zur optimalen Installation von Ladeinfrastrukturen in einer Liegenschaft. Ihr Projekt erhält so die nötige Planungssicherheit.

MASSGESCHNEIDERTE LÖSUNG FÜR IHRE LIEGENSCHAFT

PLUG'N ROLL, der Full-Service-Provider für eine intelligente Ladeinfrastruktur, unterstützt Sie bei all Ihren Vorhaben mit massgeschneiderten Lösungen - von der Idee und Beratung über die Inbetriebnahme bis hin zur einfachen Abrechnung mit den Nutzern.

Zudem unterstützt Sie das Service-Team rund um die Uhr. Denn die Entwicklung der Elektromobilität kennt keine Pause.



Profitieren Sie vom PLUG'N ROLL Online-Garagencheck. Simulieren Sie einfach und schnell Möglichkeiten, Ladeverhalten und Richtpreise: www.plugnroll.com/garagencheck

ÜBER PLUG'N ROLL

Seit 2016 bietet PLUG'N ROLL als Full-Service-Provider auf dem Schweizer Markt Lösungen im Immobilien-, Flotten- und öffentlichen Ladesegment für Geschäftskunden und Endnutzer an. PLUG'N ROLL hat in dieser Zeit eine Vielzahl an Projekten, umgesetzt und in Betrieb genommen. Zu den Kundinnen und Kunden zählen unter anderen die Shopping Arena St. Gallen, der Kanton Zürich, SBB, Postauto und Swiss Prime Site.

WEITERE INFORMATIONEN:

PLUG'N ROLL powered by Repower

Bahnhofplatz 3A
7302 Landquart
www.plugnroll.com
info@plugnroll.com
+41 81 423 70 70



Investition für eine nachhaltige Zukunft

Seit August 2023 werden alle Komponenten von Nussbaum zu 100 % bleifrei produziert. Diese Pionierleistung gelang dank der Entwicklung einer neuen Rotguss-Legierung.

Bis heute werden viele Komponenten der Sanitärinstallation aus Rotguss hergestellt. Als Kupferlegierung enthält dieser traditionell auch Blei. Dieses steht nun unter erhöhtem Regulierungsdruck. In der Chemikalienverordnung REACH («Registration, Evaluation, Authorisation and Restriction of Chemicals», d. h. Registrierung, Bewertung, Zulassung und Beschränkung von Chemikalien) dürfte Blei schon bald auf die Verbotliste gesetzt werden. Weil REACH von der schweizerischen Chemikalienverordnung (ChemV) anerkannt wird, ist das nahende «Bleiverbot» auch in der Schweiz aktuell. Unabhängig von diesem Prozess soll der Bleigrenzwert für Trinkwasser von 10 µg pro Liter bis 2036 auf 5 µg pro Liter halbiert werden. Den Grenzwert von 10 µg erfüllten die Systeme von Nussbaum schon bisher.

«Wir haben den Trend zum bleifreien Trinkwasser sehr früh erkannt. Um weiterhin hochwertige Rotguss-Komponenten aus



Verarbeitung der neuen, bleifreien Legierung in der Nussbaum Giesserei in Trimbach SO.

Schweizer Hersteller anbieten zu können, haben wir über rund ein Jahrzehnt hinweg einen beträchtlichen Betrag in die Entwicklung einer neuen bleifreien Legierung investiert», sagt Roy Nussbaum, Vorsitzender der Geschäftsleitung bei Nussbaum. Gemäss dem Nussbaum Trinkwasser-Hygiene-Konzept sei das Material einer Installation der erste Baustein für eine einwandfreie Trinkwasserhygiene. «Wir glauben nach wie vor an metallische Legierungen. Im Gegensatz zu Kunststoff bietet Metall keine Nährstoffe für Mikroorganismen.»

Auf der Etage gelte die 9-Meter-Regel, was einen schnellen Wasseraustausch und deshalb auch den Einsatz von Kunststoffrohren ermögliche. In den Steigzonen hingegen empfiehlt Nussbaum nach wie vor die Verwendung von Metallrohren.

Bestehende Installationen, welche die Bleigrenzwerte erfüllen, können belassen werden. Bei Sanierungen können bleifreie Komponenten eingebaut werden, um den Mittelwert zu senken. Für Neuinstallationen empfiehlt Nussbaum ab sofort eine

bleifreie Installation, denn damit hat man Rechtssicherheit. Dies gelte auch für den Fall, dass die Regulierungen in Zukunft nochmals verschärft würden. Dank der bleifreien Legierung könne Nussbaum nun auch für die nächsten Jahrzehnte eine einwandfreie Qualität in der Gesamtlösung der Trinkwasserinstallation garantieren. Zudem habe man die hauseigene Gieserei in Trimbach SO umfassend modernisiert und damit «fit für die nächsten 30 Jahre» gemacht.



Mehr Informationen zum Thema «bleifrei» und den entsprechenden Nussbaum Sortimenten

WEITERE INFORMATIONEN:

R. Nussbaum AG/SA
4601 Olten
Tel. 062 286 81 11
info@nussbaum.ch
www.nussbaum.ch

NUSSBAUM^{RN}

Schweizer Informationstage für Bauen, Sanieren, Wohnen und Energie



20. HAUSBAU+ENERGIE MESSE

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 den Besuchenden vom 23. bis 26. November 2023 in der Bernexpo einen einzigartigen Event in den Bereichen Architektur und Bau, Innenausbau – für Küchen, Bäder und Bodenbeläge – sowie Energie (Heizungen, Solarsysteme und Gebäudeautomation). 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. Das Publikum darf sich auf 140 erstklassige Aussteller und ein spannendes Messeprogramm freuen.

MESSE-HIGHLIGHTS:

- **Kostenlose Fachvorträge und lebhaftige 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 Energie-Beratung 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

ZT FACHMESSEN

Die zeitgenössische Renaissance der Innenarchitektur

Emotionen und Wohlbefinden in den eigenen vier Wänden. Das ist ein Thema, das vor allem in der Welt der Innenarchitektur zu einer Priorität geworden ist und unter anderem auch Hotels, Büros, Restaurants und Geschäfte betrifft; im Allgemeinen jede Umgebung, in der die Menschen auch ein Erfahrungserlebnis suchen. Das Gefühl des Komforts und des Wohlbefindens, das ein Innenraum vermittelt, ist das Ergebnis einer komplexen Arbeit, bei der auf jedes Detail geachtet werden muss, um einen Unterschied zu machen, und welche erfahrene Fachleute erfordert.

In erster Linie geht es um die Proportionen und Dimensionen der Räume, die die notwendigen Bewegungsabläufe und Funktionen gewährleisten müssen. Darüber hinaus ist die Ausrichtung der Grundrisse wichtig für das Gleichgewicht des Raumes selbst. Die Auswahl der Materialien, der Farben, der Einrichtungsgegenstände, der Verkleidungen, der Möbelstücke u.a. ist von grösster Bedeutung, und bei jedem Projekt sollte auch die Beleuchtung der einzelnen Räume sorgfältig analysiert und geplant werden.

Die Möglichkeit, sich einen Überblick über die wichtigsten Produkte auf dem Markt zu

verschaffen, ohne sich auf das zu beschränken, was man bereits kennt, wird ebenfalls zu einer wertvollen Erfahrung.



Oft ist man begeistert von etwas, das man zum ersten Mal sieht und wünscht. Eine weitere wesentliche Komponente, die ein spannendes Ambiente von einem aseptischen unterscheidet, ist die Kreativität, mit der nach einzigartigen Aspekten gesucht wird, wie zum Beispiel bei Verlegeplänen oder massgeschneiderten Details, die dank der Flexibilität bestimmter Unternehmen realisiert werden.

Es gibt auch andere wichtige Themen, welche Fachleute des Sektors nicht mehr ignorieren können und dürfen, wie z.B. die Frage der **Nachhaltigkeit** und der **Innovation**. Nachhaltige und verantwortungsbewusste

Designentscheidungen mit den Kunden zu teilen, ist eine Pflicht, zu der wir alle mit Rücksicht auf unserem Planeten und der Umwelt, in der wir leben, aufgerufen sind. Die Worte «zeitgenössische Renaissance» tauchen im Titel dieses kurzen Artikels auf, weil auch die Welt der Innenarchitektur eine neue Periode durchläuft, in der wir die Kombination von Schönheit und Eleganz, die auf Kreativität und Werten beruht, wiederentdecken.

Wie für den gesamten Bausektor gilt auch für die Innenarchitektur, dass die **BIM-Methode** (Building Information Modelling) direkt in die Planung einfließt: So wird zum Beispiel die Gestaltung jedes Raumes bis ins kleinste Detail bereits im Vorfeld mit allen notwendigen Abstimmungen vorgenommen, wodurch unterschiedliche kritische Punkte, die sich später auf der Baustelle zeigen würden, vermieden werden.

Mit mehr als 16 Jahren Erfahrung in der Innenarchitektur auf schweizerischer und internationaler Ebene ist der Dialog mit der Architektur und dem Territorium seit jeher eine Priorität in unserer Unternehmens- und Designphilosophie. Einerseits lassen wir uns von unterschiedlichen Kulturen und Traditionen inspirieren,

andererseits lieben wir es auch, sie mit neuen Ideen zu überdenken. Die Hinweise und Wünsche unserer Kunden werden immer ernst genommen und jede Entscheidung wird gemeinsam getroffen. Zu unseren Dienstleistungen gehören auch fotorealistische Renderings jedes Raumes, damit unsere Kunden im Voraus verstehen können, wie das Projekt realisiert werden kann. Gerne schliesse ich diesen Artikel mit einem Zitat von Albert Einstein ab:

«FANTASIE IST WICHTIGER ALS WISSEN, DENN WISSEN IST BEGRENZT».

Arch. Paolo Corbella, BN Partners SA

Ihr deutschsprachiger Vertrauenspartner seit über 20 Jahren – auch im Tessin

WEITERE INFORMATIONEN:

BN Partners SA
Via Pretorio 13
CH-6900 Lugano
www.bnpartners.ch
www.annoviagroup.com



Annovia Group
www.annoviagroup.com

ANZEIGE

CREDIWEB

VERLUSTE
VERMEIDET
MAN ONLINE



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

Basel
info@basel.creditreform.ch

Bern
info@bern.creditreform.ch

Lugano
info@lugano.creditreform.ch

St. Gallen
info@st.gallen.creditreform.ch

Zürich
info@zuerich.creditreform.ch

Creditreform

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

certum
Elektrokontrolle und Beratung

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

FENSTER

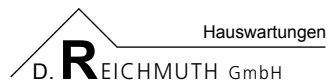


Der Schweizer Experte für die Fensterrenovierung

- 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



Unsere Real Estate Brands



IMMOBILIENSOFWARE



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

GARAIOREM



IMMOMIG

Software, Website & Portal

Lösung für Vermarktung,
Überbauungen, Ferienwohnungen
und Ihr eigenes Netzwerk

info@immomipsa.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@wwimmo.ch
www.wwimmo.ch

PARKETT UND LANDHAUSDIELN

DIELENWERK

DIELENWERK Parkett & Landhausdielen GmbH
Überlandstrasse 18
8953 Dietikon

T 044 621 39 11
M 078 800 73 91
M contact@dienenwerk.ch
www.dienenwerk.ch

SCHÄDLINGSBEKÄMPFUNG



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

Plagex

professionelle Schädlingsbekämpfung

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

Ihr Partner auch im Bautenschutz

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

Und vieles mehr ...

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

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

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

www.plagex.ch | info@plagex.ch

SPIELPLATZGERÄTE



Gute Spielplätze

Mit Sicherheit gut beraten.
Neuanlagen, Sanierungen,
Sicherheitsberatungen.

HINNEN Spielplatzgeräte AG
T 041 672 91 11 - bimbo.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: Siewerdtstrasse 8,
8050 Zürich, T 044 200 37 80,
svit-zuerich@svit.ch
Rechtsauskunft für Mitglieder:
rechtsauskunft-svit-zuerich.ch

SVIT-FACHKAMMERN

BEWERTUNGSEXPERTEN- KAMMER SVIT

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

FACHKAMMER STWE SVIT

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

KAMMER UNABHÄNGIGER BAUHERRENBERATER KUB

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

SCHWEIZERISCHE MAKLERKAMMER SMK

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

SVIT FM SCHWEIZ

Sekretariat:
Brunaustrasse 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

08.12.23 SVIT Niggi Näggi

SVIT BERN

08./09.11.23 Berner Immobilien-
tage

SVIT GRAUBÜNDEN

08.01.24 Neujahrsapéro

SVIT OSTSCHWEIZ

08.01.24 Neujahrsapéro

SVIT ROMANDIE

-

SVIT SOLOTHURN

16.11.23 Weihnachtsanlass

SVIT ZENTRALSCHWEIZ

12.01.24 Neujahrsparty
07.06.24 Generalversammlung

SVIT ZÜRICH

01.12.23 Weihnachtsfeier

BEWERTUNGS- EXPERTEN-KAMMER

22.11.23 ERFA Basel
26.03.24 Generalversammlung
26.03.24 Real Estate
Symposium

FACHKAMMER STOCKWERKEIGENTUM

05.12.23 Fit für STWE
26.03.24 Generalversammlung
26.03.24 Real Estate
Symposium

KAMMER UNABHÄNGIGER BAUHERRENBERATER

26.03.24 Generalversammlung
26.03.24 Real Estate
Symposium

SCHWEIZERISCHE MAKLERKAMMER

26.03.24 Generalversammlung
26.03.24 Real Estate
Symposium

SVIT FM SCHWEIZ

26.03.24 Generalversammlung
26.03.24 Real Estate
Symposium



„Unsere Nachbarn vernutzen mal wieder, per Handy-App ihr Garagentor zu schließen...“



***KAI FELMY**

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



ISSN 2297-2374

ERSCHEINUNGSWEISE
monatlich, 12x pro Jahr

ABOPREIS FÜR NICHTMITGLIEDER
78 CHF (inkl. MWST)

EINZELPREIS
7 CHF (inkl. MWST)

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

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

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

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

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

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

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

Let's go liquid!

FUGENLOSE VIELFALT

Direkt zur Inspiration



JETZT INSPIRIEREN LASSEN

auf unserer neuen Webseite

Entdecken Sie jetzt die grenzenlosen Möglichkeiten unserer fugenlosen Bodenbeschichtungssysteme. Egal ob für Drinnen oder Draussen: Soll es der Wohlfühlboden fürs Zuhause sein? Oder sind Sie auf der Suche nach einem pflegeleichten, ästhetisch schönen Balkonboden? Jetzt erkunden auf www.soprema.ch/liquids

SO STARK. SOPREMA.



SOPREMA

Ihr Erfolg ist unsere Priorität

Mit unserem Real Estate Ökosystem vermarkten Sie Ihre Immobilien im Jahr 2024 noch einfacher, effektiver und effizienter. Bleiben Sie gespannt auf das, was kommt.

Mehr erfahren:



Unsere Real Estate Brands

