

IMMO²⁴

The Swiss Property Fair
17. – 18.01.2024
Zurich

FOKUS
THOMAS DIENES
IM INTERVIEW

— 04

POLITIK
«JA, ABER ...»
ZUM TRANS-
PARENZGESETZ

— 10

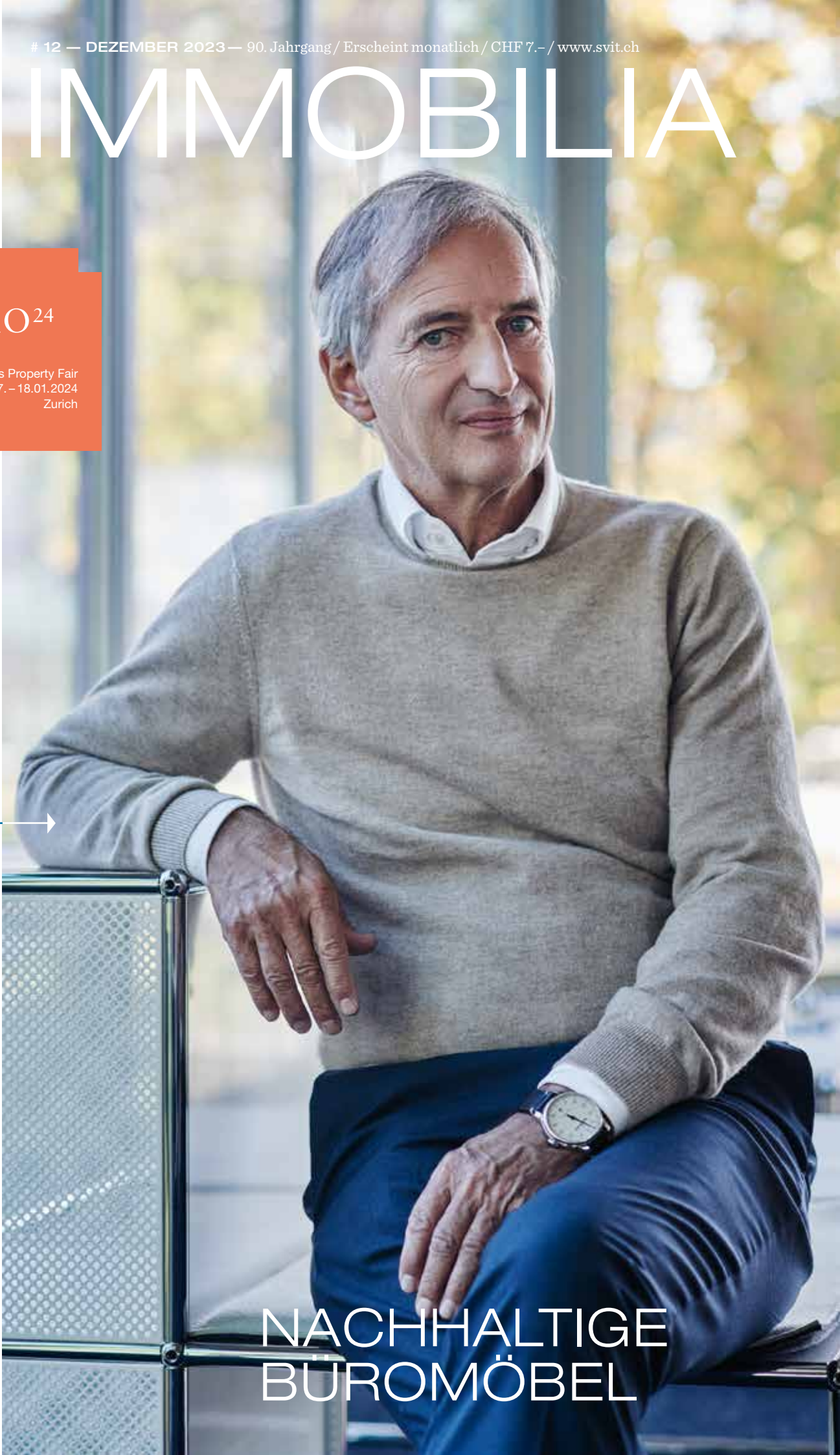
IMMOBILIEN-
WIRTSCHAFT
EXPERTEN
ERWARTEN
HÖHERE MIETEN

— 12

BAU & HAUS
DIE WANDEL-
BARE WOHNUNG

— 34

NACHHALTIGE
BÜROMÖBEL



BUNDESRAT SETZT AM FALSCHEN ENDE AN

Mit der Ankündigung von Ende November hat der Bundesrat hüben wie drüben für rote Köpfe gesorgt. Er will unter anderem den Teuerungsausgleich auf Mieten von 40 auf 28% senken und die Pauschale für die allgemeine Kostensteigerung abschaffen. Ziel ist eine mietzinsdämpfende Wirkung. «Viel zu langsam und viel zu wenig!», schreien die Mietervertreter und fordern, dass der Referenzzinssatz-Mechanismus sofort ausgesetzt wird. «Komplett verfehlt!», moniert die Immobilienwirtschaft, weil die Massnahmen angesichts des darbenenden Wohnungsbaus falsche Signale aussenden.

Die Effekte sind aus meiner Sicht zweierlei: Erstens führt eine «Mietzinsbremse» dazu, dass sich Angebots- und Bestandsmieten noch weiter auseinanderbewegen. Jene, die eine Wohnung haben, werden den Teufel tun, auszuziehen. Das zeigt sich bereits an den deutlich sinkenden



Umzugsquoten. Die Folgen sind mehr Pendler und zu grosse oder zu kleine Wohnungen. Und jene, die eine Wohnung suchen, stehen einem schrumpfenden Angebot gegenüber.

Zweitens nehmen Investoren die zunehmend negativen Signale des Mietwohnungsmarkts als deutliches Zeichen zur Kenntnis, dass mit noch mehr Vorsicht agiert werden muss. Der Rückgang der Bautätigkeit im Wohnungssektor, wie wir ihn aktuell bereits deutlich sehen, wird sich noch akzentuieren. Auch hier sind vor allem die Wohnungssuchenden die Leidtragenden.

Wenn Beobachter prognostizieren, dass wir erst am Anfang einer Wohnungsmisere stehen, dann dürften sie leider recht behalten. Und der Bundesrat trägt mit seinem jüngsten Vorstoss noch dazu bei. Aktionismus ist das Letzte, was der Wohnungsmarkt aktuell braucht. Stattdessen würden sich Politik und Behörden lieber den grundlegenden Problemen zuwenden – dem durch immer höhere Auflagen verhinderten Wohnungsbau.

KRÜGER
Service erleben.

**BAU- UND NOTHEIZUNGEN
BE- UND ENTFEUCHTEN
KLIMATISIEREN
WASSERSCHADEN**

**BESUCHEN SIE UNS
Halle 1.1 | Stand D62**

**SWISS
BAU**



— 10

IMMOBILIENPOLITIK

«JA, ABER...» ZUM TRANSPARENZGESETZ

DER SVIT SAGT IM GRUNDSATZ JA ZUM REGISTER UND ZUR REVISION DES GELDWÄSCHEREIGESSETZES.



— 12

IMMOBILIENWIRTSCHAFT

EXPERTEN ERWARTEN HÖHERE MIETEN

DER WOHNUNGSMANGEL UND DIE ERHÖHUNG DES REFERENZZINSSATZES LASSEN DIE ANGEBOTSMIETEN 2024 KRÄFTIG STEIGEN. DOCH DAS IST FÜR VIELE EXPERTEN ERST DER ANFANG, DENN DIE KNAPPHEIT WIRD SICH WEITER AKZENTUIEREN.



— 34

BAU & HAUS

DIE WANDELBARE WOHNUNG

SEIT LANGEM BEFASST SICH DIE FACHWELT, WIE MAN KLEINE WOHNUNGEN MÖBLIERT. EIN GELUNGENES BEISPIEL IST DAS «PERFORMATIVE HAUS» IN ZÜRICH MIT BEWEGLICHEN WÄNDEN, DIE SELBST ZUR EINRICHTUNG UND ZUM MOBILIAR WERDEN.

— FOKUS

04 «HOCHWERTIGE MATERIALIEN BRAUCHEN KEIN RECYCLING»

Thomas Dienes, Director of Sustainability bei der Möbelfirma USM, erklärt, was Nachhaltigkeit für ihn bedeutet und warum Patina kein Makel sein muss.

— IMMOBILIENWIRTSCHAFT

14 CHANCEN TROTZ SCHWIERIGEM UMFELD

Wer jetzt schon eine erste Jahresbilanz zum Büromarkt zieht und einen Ausblick wagt, stellt fest: Allen Unkenrufen zum Trotz ist die Nachfrage nach Büroflächen solide geblieben.

16 DIE KORREKTUR IST VOLLZOGEN

Parallel zu den Zinsen sind auf den Märkten für Renditeliegenschaften auch die Diskontierungssätze gestiegen, mit negativen Folgen für die Marktwerte. Die Buchwerte in den Bestandsportfolios haben dagegen kaum reagiert.

18 ENGERER MARKT BEEINFLUSST DIE NACHFRAGE

Während der Pandemie war eine gesteigerte Nachfrage nach geräumigeren Wohnungen zu beobachten. Bisher hat sich diese Entwicklung nicht umgekehrt. Eine mögliche Erklärung ist der schrumpfende Mietwohnungsmarkt.

20 IMMO-BAROMETER: HOHE WOHNZUFRIEDENHEIT

Entgegen allen Unkenrufen ist die Schweizer Wohnbevölkerung mit ihrer aktuellen Wohnsituation zufrieden.

22 DER MONAT IN DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT

— IMMOBILIENRECHT

28 SCHUTZMASSNAHMEN UND VORWIRKUNG

Wenn Gemeinden bauliche Zeitzeugen erhalten und schützen wollen, müssen sie die passenden Instrumente wählen. Mal ist es die Denkmalpflege, mal sind es Massnahmen zur Plansicherung.

— BAU & HAUS

30 NACHHALTIGKEIT MIT FICHTENHOLZ

Das Zürcher Unternehmen South Pole ist vom Start-up zum Weltmarktführer für Klimaschutzprojekte geworden. Mit dem Architekturbüro Raumtakt hat South Pole Nachhaltigkeit nun auch in der Innenarchitektur umgesetzt.

36 LOFT IN FRÜHERER UHRENFABRIK

Wenn leerstehende Gewerbeflächen zur Umnutzung freigegeben werden, bieten sich oft ungeahnte Möglichkeiten. Ein Besuch an einem geschichtsträchtigen Ort in Biel.

— IMMOBILIENBERUF

40 SVIT OSTSCHWEIZ: BETREIBUNG UND KONGRUENZPRINZIP

42 FACHAUSWEIS IMMOBILIENENTWICKLUNG

43 KURZMELDUNG BERUF

45 AKTUELLE LEHRGÄNGE

46 BERUFSBILDUNGSANGEBOTE DES SVIT

— VERBAND

48 KUB LUNCHGESPRÄCHE: KNIFFLIGE FORMULIERUNGEN

50 SVIT BEWERTER: DISKUSSION ÜBER MEHRWERTAUSGLEICH

52 «DIE ERSATZPLANUNG SOLLTE BALD STARTEN»

3G gehört per Ende 2025 der Vergangenheit an. Deshalb hat sich der SVIT Ostschweiz bei Manuela Kittel-Imoberdorf, Programmleiterin 3G Phase-out Swisscom, erkundigt, was das für die Immobilienbranche bedeutet.

54 IMMOBILIENVERMARKTUNG: DAS IST ALLES NICHT NEU

IMMO24 - DIE SCHWEIZER IMMOBILIENMESSE FÜR INVESTOREN

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

Anmeldungen und Informationen unter
www.swisspropertyfair.ch > siehe Artikel S. 24



«HOCHWERTIGE
MATERIALIEN BRAUCHEN
KEIN RECYCLING»



Thomas Dienes, Director of Sustainability beim Möbelhersteller USM, erklärt, was Nachhaltigkeit für ihn bedeutet und warum Patina kein Makel sein muss.

INTERVIEW – DIETMAR KNOPF*
FOTOS – URS BIGLER

Welche sozialen, ökologischen und ökonomischen Faktoren spielen bei der Nachhaltigkeit in der Möbelindustrie eine Rolle?

Dr. Thomas Dienes: Ich würde das Wort Möbelindustrie gerne erweitern und lieber von einer allumfassenden Nachhaltigkeit sprechen, da dieses Thema alle Bereiche eines Unternehmens berührt. Grundsätzlich geht es dabei neben der Reduktion von Emissionen vor allem um die Kreislaufwirtschaft, die auch ökonomisch Sinn machen muss. Die sozialen ▶

ANZEIGE

TROCKKAG
WÄNN'S UMS TROCKNE GAHT

WASSERSCHADENSANIERUNGEN
BAUAUSTROCKNUNGEN
ZERSTÖRUNGSFREIE LECKORTUNG

24H-NOTSERVICE
0848 76 25 24

www.trockkag.ch

Hunzenschwil Dietikon Horw Zofingen Muttenz



Aspekte haben ebenfalls einen hohen Stellenwert. Ganz allgemein können Nachhaltigkeitsprojekte nur mit motivierten Mitarbeitenden umgesetzt werden.

Wann spricht man von nachhaltigen Möbeln, welche Faktoren spielen dabei eine Rolle?

Bei nachhaltigen Möbeln gibt es unterschiedliche Arten der Interpretation. Viele denken bei der Nachhaltigkeit an Produkte, die eine bestimmte Zeit genutzt und anschließend recycelt werden. Nach diesem Prozess sollen die einzelnen Materialien wieder in den Nutzungskreislauf zurückgeführt werden. Doch wir verstehen unter Nachhaltigkeit etwas anderes. Wir wollen überhaupt nicht recyceln, sondern stattdessen Materialien verwenden, die unsere Kunden über Generationen hinweg nutzen und dabei immer wieder an neue Bedürfnisse anpassen können.

Sie meinen, dass Materialien unendlich lange halten sollen und nur eine kosmetische Auffrischung brauchen?

Grundsätzlich ja. Denn man kann sich dafür entscheiden, eine gewisse Patina an Materialien nicht als Makel zu empfinden. Ich gebe Ihnen ein Beispiel für unseren Ansatz von Nachhaltigkeit. Da all unsere modularen Produkte einem strengen Masssystem folgen und fast alle Konstruktionen geschraubt sind, ist es problemlos möglich, einzelne Teile auszutauschen. Sprich, wenn eine

BIOGRAPHIE DR. THOMAS DIENES

(*1959) absolvierte ein Architekturstudium an der Universität Karlsruhe mit einer Diplomarbeit bei Prof. Fritz Haller und promovierte an der TU Wien. Als Industriebauarchitekt war er Mitgründer und Geschäftspartner von Dienes und Leichtle, Experten für kooperatives Arbeiten. Zudem war Dienes wissenschaftlicher Mitarbeiter im Bereich Bauplanung und Entwerfen an der Universität Karlsruhe. Seit 2000 arbeitet er bei der USM U. Schärer Söhne AG und ist als Mitglied der Unternehmensleitung als Group Product Development Director verantwortlich für die Weiterentwicklung der Produktlinien. Seit 2023 ist er als Director Sustainability zuständig für die Initiative zur Nachhaltigkeit und Kreislaufwirtschaft bei USM.

Oberfläche einen Kratzer hat, können wir dieses Stück ganz einfach herausnehmen und gegen ein unversehrtes Element austauschen.

Warum ist es wichtig, bei Büroeinrichtungen auf Nachhaltigkeit zu setzen?

Früher, als ich noch im Industriebau tätig war, haben wir uns viele Gedanken über die Typologie von Büroräumen gemacht. Es gibt die Variante Zweispänner mit Einzelbüros auf beiden Seiten, die üblichsten Formen sind heute Gruppen-, Einzel- oder Grossraumbüros. Gemeinsam ist allen Büroformen, dass sie sich aus dem Grundriss des Gebäudes ableiten und Kriterien der Nachhaltigkeit folgen, die sich im Laufe der Jahre ändern werden. Deshalb müssen Gebäude und Büros so geplant sein, dass sich ihre Grundstruktur immer an die zukünftigen Bedürfnisse der Nutzer adaptieren lässt. Genau dieser Gedanke war es, der Fritz Haller und Paul Schärer 1963 antrieb, ein Möbelbausystem zu entwickeln, das so anpassungsfähig wie möglich ist. Nach zahlreichen Versuchen hatten sie das Herzstück des Systems gefunden, die elegante und raffinierte Kugelverbindung, für die 1965 das Patent beantragt wurde.

Mit welchen Konsequenzen müssen Unternehmen rechnen, die auf nachhaltige Büroeinrichtungen verzichten?

Im schlimmsten Fall setzen solche Unternehmen ihre Mitarbeitenden Schadstoffen aus, die oft



“
WIR KÖNNEN
HEUTE NOCH ZU
WENIG ENERGIE
AUS ERNEUER-
BAREN ENERGIE-
TRÄGERN BE-
REITSTELLEN.
”

in billig produzierten Büromöbeln vorkommen. Hinzu kommt, dass solche Möbel oft verklebt sind, weshalb sich die Materialien nur schwer recyceln lassen und schlussendlich entsorgt werden müssen. Ganz allgemein gibt es beim Recyclingansatz immer einen doppelten Energieaufwand. Zunächst brauchen Sie Energie für die Erstellung des Bauteils und später beim Recyceln wieder für die Materialtrennung und Wiederaufbereitung. Und jeder weitere Energieeinsatz erzeugt wiederum neue Emissionen.

Sind Nachhaltigkeit, Komfort und ein vertretbarer Preis miteinander vereinbar?

Das ist eine gute und schwierige Frage. Die Antwort hängt davon ab, wie langfristig die Nutzer denken. Verklebte billige Möbel aus Tieflohnländern zum Beispiel sind mit Sicherheit günstiger

als unser Möbelsystem. Dafür ist ihre Nutzungsdauer kürzer. Andererseits stimmt es, dass langlebige Materialien und erweiterbare Systeme mehr kosten.

Wie ist generell der Stand bezüglich der Kreislaufwirtschaft in der Möbelindustrie?

Wir befinden uns momentan in einer Phase des Umbruchs. Das betrifft nicht nur die Möbelhersteller, sondern auch Zulieferer wie Holz- oder Stahlunternehmen. Wir brauchen noch etwas Geduld und sollten berücksichtigen, dass sich Hochöfen nicht von heute auf morgen umbauen lassen. Andere Firmen sträuben sich noch mit dem Argument, dass die Kunden nicht bereit sind, die höheren Preise zu bezahlen. Einige andere Marktteilnehmer haben die Zeichen der Zeit erkannt und investieren in die Kreislaufwirtschaft. ▶



“
ZEITLOSES
DESIGN IST AUCH
EINE FORM VON
NACHHALTIGKEIT.
”

Das Unternehmen USM macht sich viele Gedanken zum Thema Nachhaltigkeit. Können Sie ihre wichtigsten Leitlinien dazu erläutern und sagen, an welchen Standards Sie sich orientieren?

Da wir ein global aufgestelltes Unternehmen sind, haben wir uns dem internationalen Standard Science Based Targets Initiative (SBTi) verpflichtet. Dieser Standard ist streng daten- und faktenbasiert und wird in regelmäßigen Abständen wissenschaftlich kontrolliert. Das wichtigste Ziel der SBTi ist der klare Richtwert, die Erderwärmung auf 1,5 bzw. 2 Grad zu begrenzen. Um das zu erreichen, müssen die globalen Treibhausgasemissionen bis 2030 halbiert werden und bis 2050 dürfen wir weltweit netto kein CO₂ mehr austossen.

Einige USM-Produkte tragen die Cradle-to-Cradle-Zertifizierung. Welche Kriterien müssen Unternehmen erfüllen, damit sie diese Zertifizierung bekommen?

Die Cradle-to-Cradle-Zertifizierung ist der weltweit führende und branchenübergreifende Standard für Produkte, die eine gesunde, faire und

nachhaltige Zukunft ermöglichen. Die fünf Kriterien sind die Materialgesundheit, die Kreislauffähigkeit von Produkten, saubere Luft und Klimaschutz, soziale Fairness sowie die Sicherstellung von reinem Wasser und gesunden Böden.

Welche Rohstoffe verwenden Sie für Ihre Produktlinien und woher beziehen Sie diese?

Unser Hauptmaterial ist Stahl, dazu kommen Glas und Kunststoff in sehr kleinen Mengen. Fast jedes Produkt wird geschraubt. Unsere Materialien beziehen wir weitestgehend aus dem europäischen Raum, genauer gesagt mehrheitlich aus der Schweiz, Deutschland und Österreich. Einzelne elektronische Komponenten importieren wir aus China.

Können Sie den typischen Herstellungsprozess der USM-Produkte, vor allem mit Blick auf die Nachhaltigkeit, beschreiben?

Vor der Herstellung steht der Designprozess. Deshalb stellen wir uns zuerst immer die Frage, wie wir ein hochwertiges und zeitloses Baukastensystem schaffen können, vergleichbar mit Lego-Bausteinen, das zunächst einmal unabhängig von den



verschiedenen Zielgruppen funktioniert. Erst in einem zweiten Schritt denken wir darüber nach, welche unterschiedlichen Lösungen für die verschiedenen Zielgruppen aus diesen immer gleichen Teilen gebaut werden können. Und was uns dabei besonders wichtig ist, wir achten penibel darauf, dass unsere Produkte rückwärtskompatibel sind. Das heisst, wenn Sie ein älteres Möbelstück beispielsweise mit einem Leuchtenelement bestücken oder eine Pflanze integrieren wollen, muss das ohne Probleme möglich sein. Bei der Herstellung unterstützt uns eine computergesteuerte Laseranlage, die dafür sorgt, dass die Abfallmenge

während der Produktion so gering wie möglich ist. Zudem verbauen wir seit 2022 emissionsoptimierten Green Steel, der zu fast 100% wiederverwendbar ist. Ein weiteres grosses Thema, an dem wir derzeit arbeiten, ist die Frage, wie wir den Verpackungsabfall reduzieren können.

Inwieweit hängen zeitloses Design und Nachhaltigkeit zusammen?

Zeitloses Design ist matchentscheidend, vor allem bei modularen Systemen, wie wir sie bauen. Aus diesem Grund verzichten wir zum Beispiel darauf, trendige Modifarben in unsere Kollektionen aufzunehmen. ■



***DIETMAR
KNOFF**

Der diplomierte
Architekt ist
Chefredaktor der
Zeitschrift Immobilia.

«JA, ABER ...» ZUM TRANSPARENZ- GESETZ

Der Bundesrat hat einen Entwurf zum «Bundesgesetz über die Transparenz juristischer Personen und die Identifikation der wirtschaftlich berechtigten Personen» und zu einer Teilrevision des Geldwäschereigesetzes vorgelegt. Der SVIT Schweiz fordert Anpassungen, Schärfungen und Klärungen.

TEXT – IVO CATHOMEN*

Ausländische Gesellschaften, die Immobilien in der Schweiz besitzen oder erwerben, müssen künftig ihre wirtschaftlich Berechtigten offenlegen.

BILD: 123RF.COM



▶ TRANSPARENZ UND SORGFALTPFLICHTEN

Das Eidgenössische Finanzdepartement hat Ende August im Auftrag des Bundesrats zur Konsultation über den Vorentwurf des Bundesgesetzes über die Transparenz von juristischen Personen (TJPG) und zur Teilrevision des Geldwäschereigesetzes (GwG) eingeladen. Ziel der TJPG ist die Erhöhung der Transparenz juristischer Personen, damit die Behörden effizienter und zuverlässiger feststellen können, wer hinter einer Rechtsstruktur steht. Zu diesem Zweck wird ein eidgenössisches Register der wirtschaftlich berechtigten Personen eingeführt. Zudem schlägt der Bundesrat vor, dass eine Reihe von spezifischen Tätigkeiten im Zusammenhang mit der Gründung und Strukturierung von juristischen Personen sowie zum Handel mit Grundstücken dem GwG unterliegen sollen. Personen, die solche Tätigkeiten ausüben, insbesondere im Bereich der Rechtsberatung, müssen künftig Sorgfaltspflichten einhalten.

Der Besitz und Transaktionen von Grundstücken sind sowohl vom TJPG als auch von der GwG-Revision betroffen. Ausländische Gesellschaften, die in der Schweiz ein Grundstück halten oder kaufen wollen, müssen sich ins Register eintragen und ihre wirtschaftlich Berech-

tigten offenlegen. Neu dem GwG unterstellt sind Berater, Anwälte und Notare im Zusammenhang mit der Gründung von juristischen Personen, der Verwaltung von Vermögenswerten oder – nebst anderen Tätigkeiten – der Vertragsgestaltung für Immobilientransaktionen. Schliesslich sollen jegliche Bargeldtransaktionen im Zusammenhang mit Immobilientransaktionen neu Sorgfaltspflichten unterliegen. Verworfen wurde hingegen, Immobilienmakler generell dem GwG zu unterstellen, wie von der Financial Action Task Force gefordert und in der EU umgesetzt. Hier hatte sich der SVIT Schweiz im Vorfeld für die jetzt vorliegende Lösung stark gemacht.

SCHÄRFUNG GEFORDERT

Die Immobilienwirtschaft hat das grösste Interesse, jedwede Form der Geldwäscherei oder der Terrorismusfinanzierung von ihrer Tätigkeit und ihrem Sektor fernzuhalten. Der SVIT Schweiz begrüsst, dass der Bundesrat der Integrität des Schweizer Finanzplatzes und Wirtschaftsstandorts hohen Stellenwert beimisst. Es ist insbesondere in alloseitigem Interesse, dass das Grundeigentum in der Schweiz nicht durch kriminelle Organisationen unterwandert wird. Die Branche unterstützt darum im Grundsatz die Bestrebungen des

Gesetzgebers, mittels eines risikobasierten Ansatzes, der Aufwand und Nutzen in ein ausgewogenes Verhältnis stellt, Geldwäscherei und Terrorismusfinanzierung mittels des Handels von Immobilien zu unterbinden.

Aus der Sicht des SVIT Schweiz gibt es an der Vorlage aber noch Verbesserungsbedarf. In seiner Vernehmlassung fordert der Verband unter anderem, dass der Kreis der Zugriffsberechtigten weiter zu begrenzen, der missbräuchliche Zugriff unter explizite Strafe zu stellen und der Mechanismus beim Kauf von Grundstücken durch ausländische Gesellschaften zu überprüfen sei. Was die Revision des GwG betrifft, seien die Sorgfaltspflichten der verschiedenen Beteiligten zu koordinieren, um Doppelspurigkeiten zu vermeiden, die neu unter das GwG fallenden Tätigkeiten klarer und anhand der Praxis von nicht erfassten Tätigkeiten abzugrenzen und der Umfang der vereinfachten oder erhöhten Sorgfaltspflicht mit dem Gesetzesentwurf zu konkretisieren. Die Senkung des Schwellenwerts für Sorgfaltspflichten bei Bargeldzahlungen auf null sind zudem für den SVIT Schweiz nachvollziehbar.

KONSEQUENZEN FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Obwohl Makler nicht dem GwG unterstellt werden, ergeben sich aus dem Gesetz doch mögliche Berührungspunkte bzw. Konsequenzen auf den Umfang der Dienstleistungen. Die offensichtlichste vorweg: Die Entgegennahme, Aufbewahrung und Weitergabe von Bargeld ist für Makler und Immobilienreuhänder künftig tabu. Auf den Prüfstand zu stellen, sind sodann sämtliche Tätigkeiten, die über die Mäkler hinausgehen, namentlich die Vertragsgestaltung oder andere Rechtsberatungen.

Vorerst gilt es jedoch das Ergebnis des Vernehmlassungsverfahrens, die allfällige Überarbeitung und die Debatte im Parlament abzuwarten.

DI E ST ELLUNGNAHME DES SVIT SCHWEIZ IST UNTER WWW.SVIT.CH/VERNEHMLASSUNGEN ABRUFBAR.



*IVO CATHOMEN

Dr. oec. HSG, ist Verleger der Zeitschrift Immobilien und stellvertretender Geschäftsführer des SVIT Schweiz.

SCHWEIZ

ERGEBNISSE DES RUNDEN TISCHS

Im Nachgang zum Runden Tisch über die Wohnungsknappheit, zu dem Bundesrat Guy Parmelin im Mai eingeladen hatte, hat eine Arbeitsgruppe aus Behördenvertretern einen Massnahmenkatalog erarbeitet, der nach einer Konsultation von Interessenvertretern konsolidiert und wiederum an einem Runden Tisch von Ende Februar verabschiedet werden soll. Die Massnahmen reichen von mehr Unterstützung für den gemeinnützigen Wohnungsbau über Vorkaufsrech-

te für die öffentliche Hand, «Baulandmobilisierung» bis hin zur Beschleunigung von Bewilligungsverfahren.

AUSGABEN FÜR WOHNEN SINKEN WEITER

Gemäss den neuesten Zahlen des Bundesamts für Statistik für das Jahr 2021 sind die Ausgaben der Haushalte für Nettomiete bzw. Hypothekarzins zum dritten Mal in Folge gesunken. Sie belaufen sich im Schweizer Durchschnitt auf 10,7% des Bruttoeinkommens (2020: 11,0%). Auch die Nebenkosten sanken marginal.

KOMMISSION WILL SYSTEMWECHSEL ERMÖGLICHEN

Die Wirtschaftskommission des Nationalrats hat Mitte November eine Vernehmlassung zu einer von ihr angestrebten Verfassungsänderung bekanntgegeben. Sie will die Möglichkeit schaffen, dass Kantone und Gemeinden auf selbstgenutzten Zweitliegenschaften eine besondere Liegenschaftsteuer erheben können. Damit soll der vollständige Systemwechsel weg von der Besteuerung des Eigenmietwerts gelingen. Das Vernehmlassungsverfahren läuft bis März 2024.

EIGENMIETWERT AUF ZWEITWOHNUNGEN SOLL BLEIBEN

Die Wirtschaftskommission des Ständerats hält an ihrem Beschluss fest, den Eigenmietwert von Zweitwohnungen weiterhin zu besteuern. Sie will den Systemwechsel nur für den Erstwohnsitz und einen Schuldzinsenabzug im Umfang von bis zu 70 Prozent der steuerbaren Vermögenserträge zulassen. In der Wintersession müssen diese Differenzen ausgeräumt werden. Sonst ist der Systemwechsel vom Tisch. ■

ANZEIGE

NeoVac

**Achtung.
Fertig. Go!**

**Mobilität einfacher machen –
mit dem Mietmodell für Nutzer:innen und Mieter:innen.**

E-Mobility Go! ist die clevere Komplettlösung für Ladeinfrastrukturen in Wohn- und Gewerbeliegenschaften. Eigentümer:innen und Verwaltungen brauchen sich lediglich um den Grundausbau zu kümmern. Mieter:innen und Nutzer:innen bestellen die Ladestation direkt bei NeoVac. Die Abrechnung erfolgt über die Kreditkarte.

Making energy smarter



EXPERTEN ERWARTEN HÖHERE MIETEN

Der Wohnungsmangel und die Erhöhung des Referenzzinssatzes lassen die Angebotsmieten 2024 kräftig steigen. Doch das ist für viele Experten erst der Anfang, denn die Knappheit wird sich weiter akzentuieren.

TEXT – REMI BUCHSCHACHER*

► GEBREMSTE BAUTÄTIGKEIT

Die Angebotsmieten haben sich in der Schweiz in den letzten 40 Jahren mehr als verdoppelt (+145% zwischen 1980 und 2022), wie Wüest Partner in einer Studie über die Leerstandsentwicklung vorrechnet. Dies entspricht einem durchschnittlichen jährlichen Wachstum von 2,15%. Der Anstieg lasse sich zu einem guten Teil mit der allgemeinen Teuerung erklären, so Wüest Partner weiter, bereinigt man jedoch die Entwicklung der Mieten um die Inflation, ist die Entwicklung deutlich weniger ausgeprägt: Real sind die Mieten seit 1980 nur um 30% gestiegen, also um durchschnittlich 0,6% pro Jahr.

Trotzdem: Die Herausforderungen im Schweizer Immobilien- und Bauprodukt nehmen rasant zu. Steigende Erstellungskosten, höhere Finanzierungskosten, hohe Regulierungsdichte und viele Einzelsprachen bremsen die Bautätigkeit. Bei hohem Bevölkerungswachstum wird Wohnraum knapp und teuer. Wie geht es 2024 weiter? «Die angesprochenen Strukturprobleme werden nicht «Hokuspokus» verschwinden. Die starke Einwanderung wird die Situation weiter verschärfen, das heisst, wir werden anhaltend zu wenig Wohnobjekte auf dem Markt haben», sagt dazu Claude Ginesta, CEO der Ginesta Immobilien AG. Durch die Nachfrageerhöhung der gesteigerten Finanzierungskosten würden die Mieten zunehmend teurer. «Einige Mieter werden daher wieder auf den Wohneigentumsmarkt ausweichen, soweit sich die Finanzierungskosten nicht nochmals deutlich erhöhen», ist er überzeugt.

DER WIND HAT GEDREHT

Angebotsmieten und Leerstandsquoten sind eng miteinander verknüpft: Phasen niedriger Leerstandsquoten werden von starken Mietanstiegen begleitet und umgekehrt, schreibt Wüest Partner in der Studie

BILD: 123RF.COM

Die Experten sind sich einig: Auch 2024 werden in der Schweiz die Mieten weiter steigen.



weiter. Ab 2010 hat eine relativ dynamische Bautätigkeit vor allem im Mietwohnungsbereich zu einem Anstieg der Leerstandsquote und damit auch zu einer Entspannung bei den Angebotsmieten beigetragen. Der Trend hat nun jedoch gedreht: Die Bautätigkeit geht zurück, und seit 2020 sinkt auch die Leerstandsquote. Damit dürften

die Angebotsmieten ab 2024 real weiter zulegen. Wüest Partner prognostiziert rückblickend für 2023 einen Anstieg der nominalen Angebotsmieten um 3,2%, was einem realen Anstieg von 0,9% entspricht.

Durch die Erhöhung des Referenzzinssatzes wird von vielen Marktakteuren bei Wohnliegenschaften für 2024 aber mit

IMMOBILIEN-
MARKT 2024

Nach Angaben des ersten Immo-Monitorings 2024 von Wüest Partner wird aufgrund der weiterhin geringen Neubautätigkeit und des kontinuierlichen Bevölkerungswachstums die Wohnungsknappheit mittelfristig bestehen bleiben und im kommenden Jahr zu einem Anstieg der Angebotsmieten um rund 4% führen. Auch bei den Bestandsmieten sind nächstes Jahr Erhöhungen um durch-

schnittlich 3,7% zu erwarten. Bezüglich der Eigentumswohnungen wird für 2024 ein nominaler Preisanstieg von 1,2% prognostiziert, was bei einer erwarteten Teuerung von 1,9% real einen Rückgang bedeutet. Das wachsende Angebot und die anhaltend hohen Hypothekenzinsen dürften die Preisanstiege dämpfen. Für das Jahr 2024 rechnet Wüest Partner bei der Entwicklung der Angebotsmieten für Büro-

flächen mit einer schwarzen Null (+0,2%). Ausserdem sorgt die Inflation dafür, dass auch die Mieten in bestehenden indexierten Mietverträgen eine Aufwärtstendenz zeigen. Bei den Einfamilienhäusern wird für das kommende Jahr eine nahezu unveränderte Preisentwicklung von plus 0,3% prognostiziert. Auch in diesem Segment dürfte das veränderte Zinsumfeld kurzfristig weiterhin preisdämpfend wirken.



zeit nicht mehr über ein günstiges Marktumfeld kompensieren. Lässt sich eine ansprechende Rendite überhaupt noch erwirtschaften? Lo Chiato: «Einerseits ist es so, dass die Baubewilligungsprozesse einen Umfang angenommen haben, welcher hinterfragt werden muss. Wie bei allen

“
**DIE STRUKTUR-
 PROBLEME WERDEN
 NICHT HOKUSPOKUS
 VERSCHWINDEN.**
 ”

CLAUDE GINESTA, CEO GINESTA
 IMMOBILIEN AG

komplexen Prozessen ist aber auch hier anzumerken, dass dabei viele Nachfrager gar nicht mehr im Markt mitmachen. Dies eröffnet wiederum Chancen für die verbleibenden Entwickler, welche dieses Segment zur Kernkompetenz machen.»

UNSCHÖNE ENTWICKLUNG IM GANG

Ein Szenario schält sich für 2024 deutlich heraus: Die Übernachfrage und das reduzierte Angebot heizen die Mietpreise an. «Die erhöhten Finanzierungskosten – und damit die Erhöhung des Referenzzinssatzes – wirken nun wie ein Katalysator, was zu einer unschönen Entwicklung auf dem Mietmarkt führt», befürchtet Claude Ginesta. Dieser Effekt unterstütze nun den Eigenheimmarkt, welcher für einige Mieter eine Alternative darstellt – obschon auch dieser Markt höhere Kosten hat.

Doch ohne neue Wohnungen wird sich die Lage nicht entspannen. Hier sind effiziente Methoden gefragt, die den Wohnungsmarkt wieder ins Gleichgewicht bringen. «Obschon es niemand hören möchte: Wir müssen in bevölkerungsreichen Kantonen mehr Bauzonen schaffen», verlangt Ginesta. Man müsse aufhören, in Kantonen mit wenig Bevölkerungswachstum (zum Beispiel GL, GR, TG, VS) Auszonungen vorzunehmen. «Aktuell ist es unglaublich: Kantone, die wachsen, können nicht einzonen – zum Beispiel der Kanton Zürich infolge fehlender Bestimmungen der Gemeinden über Mehrwertabgaben – und in peripheren Kantonen wird das Bauland durch den

Staat rar gemacht.» Die Zweitwohnungsinitiative habe aufgezeigt, was die staatliche Verknappung des Angebots für enorme Auswirkungen auf die Preise habe.

Die Mieten werden also weiter steigen. «Eine zentrale Ursache für die Wohnungsknappheit ist die mangelnde Innenverdichtung. Das ist gravierend, denn ihr käme gemäss Strategiewechsel bei der Raumplanung die Rolle zu, eine ausreichende Wohnraumproduktion sicherzustellen», schreibt dazu auch Fredy Hasenmaile, Chefökonom von Raiffeisen, in der neusten Immobilienstudie. Denn das neue Raumplanungsgesetz habe das Einzonen von Bauland erheblich erschwert oder sogar verunmöglicht. Die Liste der Gründe, weshalb die Innenverdichtung viel zu langsam Fahrt aufnehme, sei lang: Einspracheplut, Überregulierung im Baubereich, Hortung von Bauland, Unwillen Aufzonungen in den Grossstädten zuzulassen und nun auch noch steigende Baupreise und Finanzierungskosten, stellt Hasenmaile fest. Da sei es nur logisch, dass die Wohnungsmieten in den kommenden zwölf Monaten weiter steigen werden. Davon sind übrigens auch 70,8% der vom Schweizerischen Hauseigentümerverband befragten Experten in der neusten HEV-Immobilienumfrage überzeugt. So einzig waren sich die Befragten seit über 20 Jahren nicht mehr. Lediglich 2,4% glauben an sinkende Wohnungsmieten. ■

Mietzinssteigerungen von 4 bis 8% gerechnet. Viele, vor allem auch private, Immobilienbesitzer sind deshalb froh, dass sie die gestiegenen Finanzierungskosten durch höhere Mieteinnahmen kompensieren können. «Diejenigen Portfolios mit angemessenen Mietzinsen und soliden Refinanzierungen dürften schadlos über die Runde kommen oder sogar an Cashflow-Kraft zulegen», sagt Nunzio Lo Chiato, CEO der Berninvest AG. Das Business Model einer Renditeliegenschaft sei darauf ausgerichtet, dass bei höheren Zinsen auch die Mieten steigen. Dadurch bestehe für diese Anlagen bis zu einem gewissen Grad ein Inflationsschutz für deren Eigentümer.

Doch die Anforderungen und Auflagen für Bauprozesse und an den Immobilienbetrieb sind deutlich gewachsen und die Folgekosten und Risiken lassen sich zur-



*REMI
 BUCHSCHACHER

Der Autor ist Redaktionsleiter
 des RealEstateReports in Luzern.

ANZEIGE

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

CHANCEN TROTZ SCHWIERIGEM UMFELD

Wer jetzt schon eine erste Jahresbilanz zum Büromarkt zieht und einen Ausblick wagt, stellt fest: Allen Unkenrufen zum Trotz ist die Nachfrage nach Büroflächen solide geblieben.

TEXT – MARTIN BRENNER*



Damit ein Büro gefragt bleibt, müssen Lage und Ausbau stimmen.

BILD: 123RF.COM

► BÜROMARKT HAT SICH BISHER GUT BEHAUPTET

Schon seit Längerem gilt der Büromarkt als Sorgenkind im schweizerischen Immobilienuniversum. Doch trotz skeptischer Prognosen bewies er im vergangenen Jahr einmal mehr seine Vitalität. Es stimmt zwar, dass einige Büroflächen seit geraumer Zeit leer stehen und mancherorts – beispielsweise im Korridor zwischen Zürich Oerlikon und dem Flughafen Zürich-Kloten – ein Überangebot herrscht. Es gibt jedoch auch zahlreiche positive Beispiele, und zwar nicht nur in der Zürcher Innenstadt. Auch in Bern oder Lausanne kann die Suche nach grosszügigen, modernen Büroflächen an zentralen Lagen derzeit herausfordernd sein.

QUALITÄT VOR QUANTITÄT

Homeoffice hat sich zwar in vielen Unternehmen als Teil der Arbeitskultur etabliert, dies hat jedoch nicht zu einem Stillstand im Büromarkt geführt. Die Beschäftigungszahlen in der Schweiz sind im Vergleich zu den Vorjahren gestiegen: Von 5,03 Millionen im ersten Quartal 2021 auf 5,30 Millionen im zweiten Quartal 2023 – ein Wachstum von über 5% in gut zwei Jahren. Diese positive Entwicklung hat den Büromarkt gestärkt. Zudem haben die erweiterten Homeoffice-



**FLEXIBILITÄT
GEWINNT FÜR
MIETER JE
LÄNGER, DES-
TO MEHR AN
BEDEUTUNG.**



FLAVIO TSCHANNEN,
SENIOR VERMARKTER BEI
CSL IMMOBILIEN AG

Möglichkeiten zu höheren Ansprüchen an Qualität und Funktionalität der Büroarbeitsplätze geführt. Unternehmen, die ihre Mitarbeiter wieder zurück ins Büro holen wollen, sind nun eher bereit, die frei werdenden Flächen in Begegnungszonen, grosszügigere Arbeitsplätze oder zusätzliche Sitzungszimmer umzuwandeln, anstatt einfach die Fläche zu reduzieren. Immer mehr wird die Qualität der Büroarbeitsplätze für Unternehmen wichtiger als deren blosse Anzahl. Diese These wird auch durch die vorher erwähnten Unterschiede in der Büronachfrage gestützt, denn die Lage ist auch eines von mehreren Qualitätsmerkmalen eines Büros.

ANSPRUCHSVOLLES UMFELD IN 2024

Schwieriger als der Rückblick ist natürlich der Blick in die Zukunft: Während der Arbeitsmarkt aktuell noch robust erscheint und die Beschäftigungszahlen hoch sind, mehren sich die Meldungen über Stellenabbau und Sparmassnahmen von Unternehmen. Die Integration der Credit Suisse in die UBS und die Suche nach einem neuen Mieter für 36 000 qm Bürofläche in Zürich-Nord könnten nur die Spitze des Eisbergs sein. Globale Unsicherheiten und ein angespanntes makroökonomisches Umfeld erhöhen die

Risiken. Die Konsumentenstimmung hat sich im Oktober 2023 merklich verschlechtert und liegt nun auf einem ähnlichen Niveau wie zu Beginn der Coronapandemie. Diese Faktoren führen dazu, dass potenzielle Büromieter vorsichtig agieren. «Bereits heute sind Incentives wie mietzinsfreie Zeit, Early-Break-Options oder ein vermietetseitiger Ausbau eher die Regel als die Ausnahme», sagt Flavio Tschannen, Senior Vermarkter Gewerbeimmobilien & Mietervertretung bei CSL Immobilien AG.

POSITIVE FAKTOREN FÜRS NEUE JAHR

Auch wenn andere Quellen berichten, dass die schweizweiten Flächenumsätze im Büromarkt um 40% eingebrochen seien, können wir mit Fokus auf die Städte auch Gründe für einen optimistischen Ausblick geben. Die Schweizer Wirtschaft zeigt sich widerstandsfähiger als in vielen anderen Ländern, insbesondere im Vergleich zu Deutschland. Eine erwartete hohe Zuwanderung könnte das Arbeitskräftepotenzial und

damit auch die Bürobeschäftigung stärken. Zudem ist Raum an Innenstadtlagen nicht nur im Wohnbereich, sondern auch für Büroflächen beschränkt und gefragt. Und sogar in unsicheren Zeiten gibt es immer wieder Platz für neue Nischen. «Derzeit sind Büroflächen, die mit anderen Nutzungen wie Produktions- oder Logistikflächen kombiniert werden können, sehr gefragt», so Tschannen. Wenn die Anbieter von Büroflächen auf solche Nachfragetrends mit innovativen Konzepten reagieren, gibt es auch ausserhalb der Toplagen gute Chancen am Markt.

Es ist zu erwarten, dass sich die Schere zwischen gefragten und weniger gefragten Büroflächen weiter öffnen wird. Für Vermieter von älteren oder schlecht gelegenen Flächen wird das Umfeld noch herausfordernder werden, wohingegen attraktive Flächen auch im Jahr 2024 gefragt sein dürften. Es bleibt essenziell für Eigentümer, Markttrends frühzeitig zu erkennen und ihre Angebote entsprechend anzupassen – unabhängig von der Lage der Immobilie.



***MARTIN
BRENNER**

Der Autor ist Senior
Researcher bei CSL
Immobilien AG.

ANZEIGE



SOFTWARELÖSUNGEN ZUR IMMOBILIENBEWIRTSCHAFTUNG

«Individuelle Beratung und bester Support? Das geht – mit eXtenso.»

Kurt Hanselmann, Schulung & Support eXtenso IT-Services AG

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

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

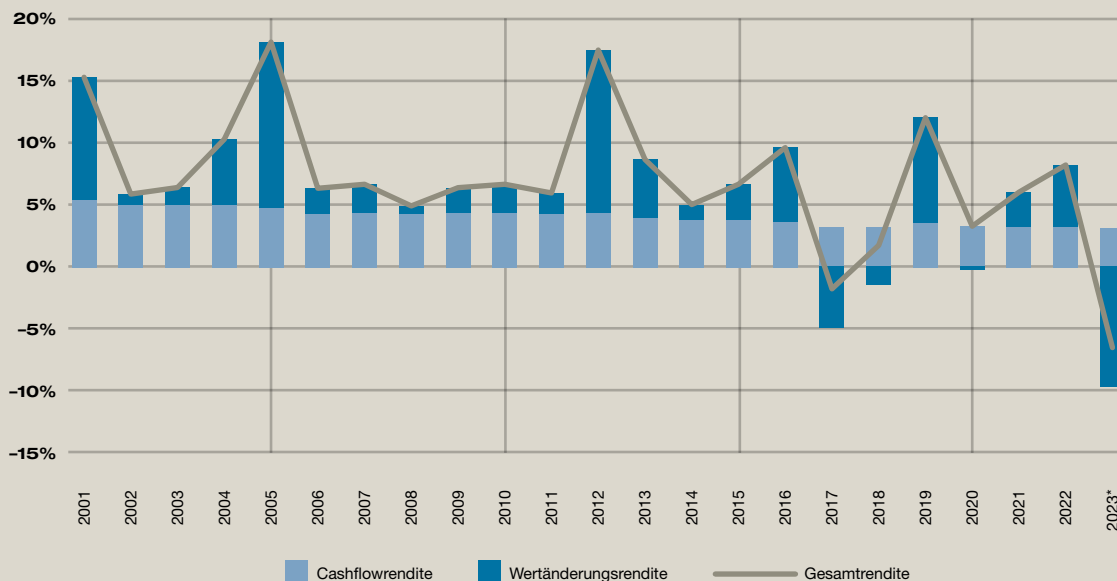


DIE KORREKTUR IST VOLLZOGEN

Parallel zu den Zinsen sind auf den Transaktionsmärkten für Renditeliegenschaften auch die Diskontierungssätze gestiegen, mit negativen Folgen für die Marktwerte. Die Buchwerte in den Bestandesportfolios haben dagegen kaum reagiert. **TEXT – DOMINIK MATTER***

RENDITEN GEMISCHT GENUTZTER IMMOBILIEN

Quelle: Marktindizes für Renditeimmobilien Fahrländer Partner



*Die Werte für das aktuelle Jahr sind provisorisch und beziehen sich auf die bisher vorliegenden Quartale.



BILD: 123RF.COM

► STEIGENDE ERTRÄGE ERWARTET

Die Marktwerte von Renditeliegenschaften werden in den kommenden zwölf Monaten weiter sinken. Davon gehen zumindest die vom HEV Schweiz und FP-RE befragten Experten im Rahmen der Herbstumfrage 2023 aus. Die Aussage ist allerdings mit Vorsicht zu geniessen, insbesondere im Segment Mehrfamilienhäuser. Die Umfrageteilnehmer rechnen nämlich mit steigenden Erträgen, was vor dem Hintergrund der sinkenden Leerstände, der Überwälzung von Referenzzinssatz und Inflation sowie den vor allem in urbanen Gebieten engen Wohnungsmärkten durchaus plausibel erscheint. Ein weiterer Rückgang der Marktwerte bei gleichzeitig steigenden Erträgen ist aber nur bei einem entsprechend starken Anstieg der Diskon-

tierungssätze möglich, und diese wiederum sind nicht zuletzt von der Zinsentwicklung abhängig.

SIND DIE STEIGENDEN ZINSEN BEREITS EINGEPREIST?

Zwischen Juni 2022 und Juni 2023 hat die Schweizerische Nationalbank SNB den Leitzins von $-0,75\%$ auf $1,75\%$ angehoben, um die steigenden Inflationsraten zu bekämpfen. Dieser Anstieg von immerhin 2,5 Prozentpunkten blieb nicht ohne Auswirkungen auf die Märkte für Renditeliegenschaften. So haben die wichtigsten Bewertungshäuser ihre Diskontierungssätze bei Transaktionsbewertungen für Top-Neubauliegenschaften um 25 Basispunkte angehoben, von 1,75 Prozent (netto, real) Mitte 2022 auf 2% aktuell. Unter der Annahme konstanter Nettoerträge re-

sultiert dies in einem Rückgang der Marktwerte um knapp 15%. Zwar sind die Erträge aus den oben genannten Gründen in den letzten Monaten tendenziell gestiegen, was die Auswirkungen der Zinserhöhungen etwas gedämpft hat. Insgesamt ist aber davon auszugehen, dass die diskontierungsseitigen Effekte überwiegen und die Marktwerte von Renditeliegenschaften an den Transaktionsmärkten seit Mitte 2022 rückläufig waren.

Die Signale von den Märkten sind einheitlich. Der KGAST Immo-Index, der die Performance der direkt investierenden Immobilienanlagegruppen von Mitgliedern der Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen (KGAST) misst, hat seinen anhaltenden Anstieg fortgesetzt, bei allerdings deutlich gedrosseltem Tempo ab Anfang 2023. Dies deutet daraufhin, dass in den Bestandsportfolios bis anhin keine Abwertungen im grossen Stil vorgenommen wurden, aber auch kaum noch Aufwertungen. Nun wird schon seit Längerem vermutet, dass eine Trendwende auf den Immobilienmärkten erst mit einer gewissen Verzögerung in den Bestandsbewertungen sichtbar wird. Es kann nämlich gezeigt wer-

ANZEIGE



WWW.SIMULATION.SOLAR

Simulation und Gutachten für Blendung, Beschattung, Tageslicht





den, dass in den Jahren des Aufschwungs die Bestandesliegenschaften in den Portfolios systematisch unter dem Markt bewertet wurden, was über die Zeit zu grossen Differenzen zwischen den Buchwerten und den Transaktionspreisen geführt hat. Die Investoren haben also gewissermassen einen Puffer in den Büchern, und diese «Luft im System» kann nun – bei tendenziell sinkenden Marktwerten – abgelassen werden: Da im Aufschwung nicht so stark aufgewertet wurde, muss nun auch nicht so stark – und nicht so schnell – abgewertet werden. Es ist also gut möglich, dass der KGAST Index nach Berücksichtigung der Jahresendbewertungen ins Negative dreht.

Eine weitere Datenquelle für die Entwicklung der Marktwerte von Renditeliegenschaften ist der «SWX IAZI Investment Real Estate Price Index», der die Preisentwicklung im Rahmen von Transaktionen abbildet. Der Index weist für den Zeitraum 2. Quartal 2022 bis 2. Quartal 2023 einen Anstieg der Transaktionspreise von 5,6% aus, und zeigt auch im 3. Quartal des laufenden Jahres steil nach oben. Es scheint also immer noch Käufer zu geben, die bereit sind, die hohen Preise der letzten Jah-

re noch zu übertreffen. Es dürfte sich dabei aber weniger um institutionelle als vielmehr um kleinere private Investoren handeln. Die im Rahmen der Metaanalyse befragten Transaktionsspezialisten, die Marktindizes für Renditeimmobilien von FPRE sowie die empirische Evidenz deuten jedenfalls nicht auf steigende Transaktionswerte hin.

INFLATIONSBEKÄMPFUNG AUF KOSTEN DER KONJUNKTUR

Während im Segment Mehrfamilienhäuser die Erträge mittelfristig steigen dürften, ist bei Geschäftliegenschaften auf Grund der konjunkturellen Verlangsamung mit dem Gegenteil zu rechnen. Die Marktwerte von Büro- und Verkaufsliegenschaften kommen damit ertragsseitig unter Druck, und es stellt sich die Frage, wohin die Reise bei den Leitzinsen geht. Die Zentralbanken haben die Zinsen erhöht, um die Inflation zu bekämpfen, und dies scheint auch zu funktionieren: In den meisten Ländern, die zinspolitische Massnahmen getroffen haben, sinken die Inflationsraten, allerdings häufig langsamer, als den Zentralbanken lieb ist. Dementsprechend warnte beispielsweise die US-amerikanische Notenbank, man werde die Zinsen so lange hochhalten, bis die Inflation besiegt sei, auch wenn dies eine Rezession zur Folge habe. Sowohl in den USA als auch in vielen europäischen Ländern dürfte diese «Higher for longer»-Thematik die Investitionstätigkeit bremsen, was sich negativ auf das zukünftige Wirtschaftswachstum auswirkt.

Vor diesem Hintergrund erscheint die Schweiz einmal mehr wie die sprichwörtliche «Insel der Glückseligen». Die Inflationsraten erreichten auch auf dem Höhepunkt bei Weitem nicht das Niveau in vielen anderen Ländern, die Zinserhöhungen fielen insgesamt moderat aus (USA: +5,4%, EU-Raum: +4,5%), und die Teuerungsraten liegen inzwischen wieder unter dem für die SNB relevanten Zielband der Preisstabilität. Zu verdanken ist dies nicht zuletzt Wechselkurseffekten: Sowohl gegenüber dem Euro als auch dem US-Dollar gegenüber hat der Schweizer Franken in den letzten Monaten an Wert gewonnen, was Importe aus diesen Währungsräumen – immerhin die beiden wichtigsten Handelspartner der Schweizer Wirtschaft – verbilligte und die Inflation dämpfte.

Negative Auswirkungen hat der starke Franken auf die Exportwirtschaft, da Schweizer Produkte für ausländische Kunden teurer werden, und auch der Detailhandel wird in Mitleidenschaft gezogen, wenn die Konsumenten vermehrt im Ausland einkaufen. Dazu kommt die globale Wachstumsverlangsamung, welche die Situation der Exportwirtschaft zusätzlich beeinträchtigt. Nachdem bereits vor Jahresfrist vor einer möglichen Rezession in der EU gewarnt wurde, verdichten sich nun die Anzeichen für eine negative Entwicklung der Konjunktur in den kommenden Monaten, und auch in den USA könnten die anhaltend hohen Zinsen die Konjunktur abwürgen. Die Gefahren für die Schweizer Wirtschaft steigen also, zumal eine Rezession auch in der Schweiz nicht auszuschliessen ist, und es ist davon auszugehen, dass die SNB eher früher als später reagieren wird, denn gemäss Artikel 5 des Nationalbankgesetzes soll sie neben der Gewährleistung der Preisstabilität auch «der konjunkturellen Entwicklung Rechnung» tragen.

DIE ZINSENKUNG KOMMT FRÜHER ALS ERWARTET

Fahrländer Partner geht davon aus, dass bereits im 1. Halbjahr 2024 eine erste Zinssenkung erfolgen wird, insbesondere mit der Absicht, den Schweizer Franken zu schwächen und die Wirtschaft vor den Folgen einer möglichen Rezession in der EU zu schützen. Dies wird die Marktwerte von Geschäftliegenschaften stützen, die konjunkturbedingt unter ertragsseitigem Druck stehen. Bei den Mehrfamilienhäusern sind ab Mitte 2024 allenfalls leicht steigende Marktwerte zu erwarten. Ob allerdings am Transaktionsmarkt bereits nächstes Jahr wieder die Volumen erreicht werden, wie sie vor den Zinserhöhungen beobachtet wurden, ist angesichts der schwächelnden Bautätigkeit und der herrschenden Unsicherheit (globale Krisenherde, Konjunktur, Verhalten der Konsumenten vor dem Hintergrund steigender Lebenshaltungskosten) fraglich. ■



***DOMINIK MATTER**

Der Autor ist Volkswirt und Partner bei Fahrländer Partner.

ENGERER MARKT BEEINFLUSST DIE NACHFRAGE

MIETWOHNUNGSNACHFRAGE UND VERÄNDERUNG DER ANZAHL HAUSHALTE

Quellen: Reamatch360, Bundesamt für Statistik BFS

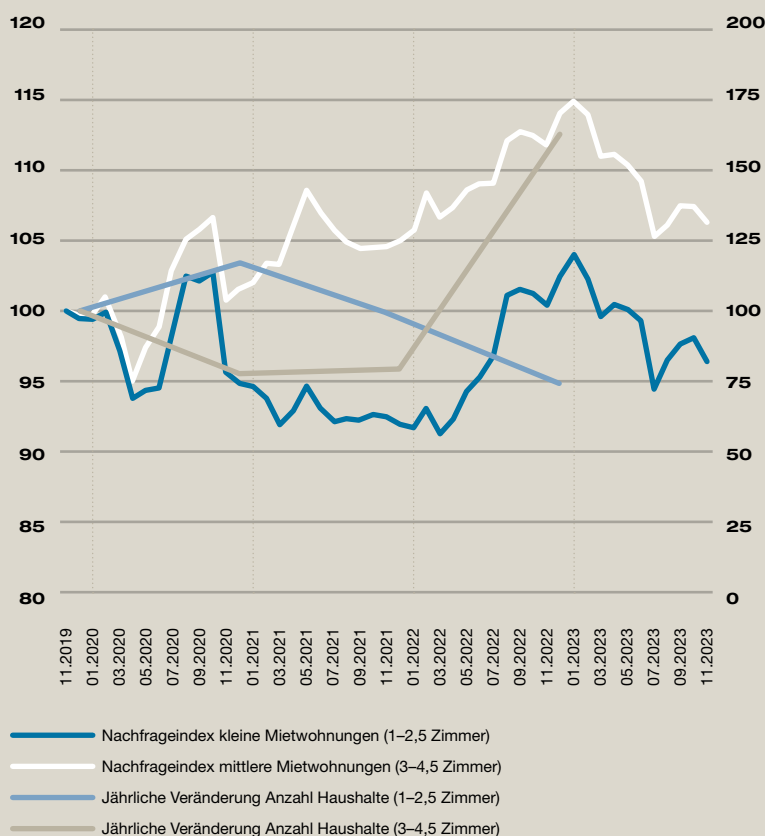


Abbildung 1: Mietwohnungsnachfrage nach Wohnungsgrössen (linke Achse, Index 11/2019 = 100); jährliche Veränderung der Anzahl Haushalte nach Haushaltsgrössen (rechte Achse, Index 2019 = 100)

► EIN ZIMMER MEHR

Die Covid-Pandemie verhalf dem Homeoffice zum Durchbruch. Dies hatte unter anderem zur Folge, dass die Nachfrage nach kleinen Mietwohnungen (1 bis 2,5 Zimmer) tendenziell abnahm, jene nach mittleren Mietwohnungen (3 bis 4,5 Zimmer) dagegen anstieg (vgl. Abbildung 1). Nach dem Abflauen der Pandemie beorderten viele Unternehmen ihre Mitarbeitenden wieder zurück ins Büro. Und auch viele Arbeitnehmenden waren froh, an den Arbeitsplatz zurückkehren zu können. Wie bei anderen von Corona ausgelösten Trends wäre deshalb zu erwarten gewesen, dass sich die Nachfrageindizes für kleine und mittlere Mietwohnungen ab Mitte 2021 wieder annähern. Die Indexentwicklung zeigt aber, dass sich die Nachfrage nach «einem Zimmer mehr» bis heute erstaunlich gut gehalten hat.

Während der Pandemie war eine gesteigerte Nachfrage nach geräumigeren Wohnungen zu beobachten. Allerdings hat sich diese Entwicklung nach dem Ende der Pandemie nicht umgekehrt. Eine mögliche Erklärung dafür liegt im schrumpfenden Mietwohnungsmarkt. **TEXT – DIETER MARMET***

KEINE TRENDUMKEHR

Natürlich besteht in vielen Unternehmen weiterhin die Möglichkeit, seine Arbeit von zu Hause aus zu verrichten, und sei es nur für einen oder zwei Tage pro Woche. Dennoch haben sich andere Trends, die sich während der Pandemie beobachten liessen – wie beispielsweise die verstärkte Wohnungsnachfrage ausserhalb der grossen Zentren oder die erhöhte Nachfrage nach Wohneigentum –, wieder weitgehend zurückgebildet. Nicht so die Nachfrage nach geräumigeren Mietwohnungen.

NEUE ERKLÄRUNG

Das Bundesamt für Statistik BFS lieferte jüngst eine neue mögliche Erklärung für diese ungewöhnliche Entwicklung. Die im Oktober publizierten Zahlen zu den Privathaushalten nach Haushaltsgrösse 2022 zeigen die Verstärkung eines Trends, der bereits im Vorjahr zu beobachten war: eine Abschwächung des Wachstums bei den Kleinhaushalten (1 bis 2 Personen) und eine deutliche Beschleunigung des Wachstums bei den Haushalten mit 3 oder mehr Personen (vgl. Abbildung 1). Das deutet darauf hin, dass die Nachfrage nach geräumigeren Wohnungen in den letzten Monaten nicht nur getragen wurde vom Bedürfnis nach einem Zimmer mehr, sondern dass die Anzahl grösserer Haushalte mit einem entsprechenden Zimmerbedarf tatsächlich wieder zunimmt.

FOLGE DES KNAPPEREN ANGEBOTS

Wüest Partner hat diese Entwicklung in der Herbstausgabe des Immo-Monitorings 2024/1 aufgenommen und kommentiert. Unter dem Titel «Angebot formt Nachfrage» vermuten die Autoren: «Das knappere Wohnungsangebot in Kombination mit den steigenden Mieten zwingt viele Menschen, die einen neuen Haushalt gründen möchten oder müssen, dazu, statt alleine mit anderen Menschen zusammenzuwohnen.» Und auch die Ökonomen von Raiffeisen Schweiz schreiben in ihrer neuesten Immobilienmarktstudie: «Die sich verschärfende Knappheit und die deshalb bereits spürbar anziehenden Mieten haben einem weiteren Fortschreiten der Individualisierung nun aber einen Riegel geschoben.» Die Nachfrage nach grösseren Wohnungen wäre demnach heute nicht in erster Linie eine Folge der wachsenden Raumbedürfnisse wie während Corona, sondern eine Konsequenz des sich verengenden Mietwohnungsmarktes.

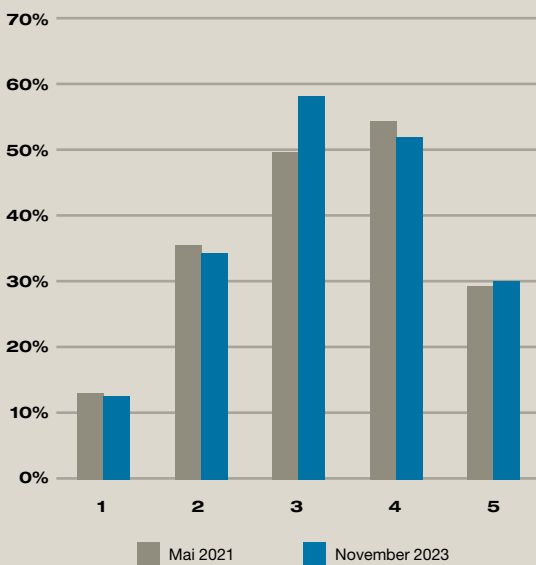
AUSWIRKUNGEN AUF DIE ZAHLUNGSBEREITSCHAFT

Die Neubewertung des Wohnens während der Pandemie hatte zur Folge, dass nicht nur die Raumbedürfnisse der Nachfrager angestiegen sind, sondern auch deren Zahlungsbereitschaft (vgl. auch Immobilien Februar 2021, «Gestiegene Wohnansprüche»). Stellt sich die Frage, wie sich die Zahlungsbereitschaft ver-

MIETWOHNUNGSNACHFRAGE UND ZAHLUNGSBEREITSCHAFT IN LANGENTHAL

Quelle: Realmatch360

IN % / NACH ZIMMERZAHL



BRUTTOMIETE (CHF/MONAT) / NACH ZIMMERZAHL

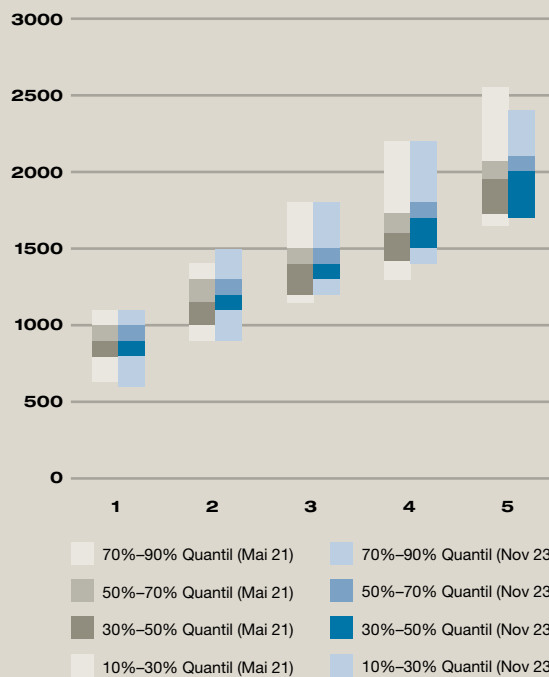


Abbildung 2: Verteilung der Mietwohnungsnachfrage nach Zimmerzahl (05/2021 und 11/2023) sowie Preisspektren der Zahlungsbereitschaft nach Zimmerzahl (05/2021 und 11/2023) in der Gemeinde Langenthal

“
VERÄNDERUNGEN BEI DER ZAHLUNGSBEREITSCHAFT DER WOHNUNGSUCHENDEN ZEIGEN, DASS DAS KNAPPERE ANGEBOT DIE NACHFRAGE NACH MIETWOHNUNGEN BEEINFLUSST.
”

ändert, wenn die Nachfrage nach geräumigeren Wohnungen nicht mehr von den steigenden Raumbedürfnissen herrührt, sondern von Haushalten, die quasi gezwungenermassen zusammenziehen.

Eine Auswertung der entsprechenden Veränderungen in der Gemeinde Langenthal – oft als Schweizer Durchschnittsgemeinde bezeichnet – zeigt ein interessantes Bild. Seit dem Höhepunkt der coronabedingten Nachfragetrends im Mai 2021 hat sich die Nachfrage nach Kleinwohnungen (1 bis 2,5 Zimmer) in Langenthal weiter reduziert, während die Nachfrage nach Wohnungen mit 3 und mehr Zimmern angestiegen ist. Auch die Zahlungsbereitschaft für alle Wohnungsgrössen hat sich tendenziell erhöht (vgl. Abbildung 2) – jene für Kleinwohnungen allerdings überdurchschnittlich.

WAS ZU BEWEISEN WAR

Wie passt das mit der oben geäusserten Vermutung zusammen, dass die Nachfrage nach geräumigeren Wohnungen vor allem von Haushalten getragen wird, die sich allein keine Kleinwohnung mehr leisten

können und deshalb zusammen auf Wohnungssuche gehen? Augenscheinlich gut, denn wenn der Rückgang der Nachfrage bei den Kleinwohnungen tatsächlich auf diese Entwicklung zurückgeführt werden kann, würde das bedeuten, dass die verbleibenden Nachfrager jene mit einer höheren Zahlungsbereitschaft sein müssten. Im Zeitvergleich sollte die Zahlungsbereitschaft für Kleinwohnungen deshalb überdurchschnittlich steigen. Die beobachteten Veränderungen bei der Zahlungsbereitschaft sprechen also für die von Wüest Partner und Raiffeisen Schweiz vermuteten Anpassungsprozesse. Der engere Wohnungsmarkt scheint die Nachfrage in der Tat zu beeinflussen.

AUSBLICK

Betrachtet man die beiden Hauptgründe für die sich verändernden Raumbedürfnisse der Mietwohnungsnachfrager, wird klar, dass eine Wiederannäherung der beiden Indizes in Abbildung 1 nicht in Kürze zu erwarten ist. Denn sowohl das Homeoffice als auch die Wohnungsknappheit dürften uns noch eine Weile in die Zukunft begleiten.



*DIETER MARMET

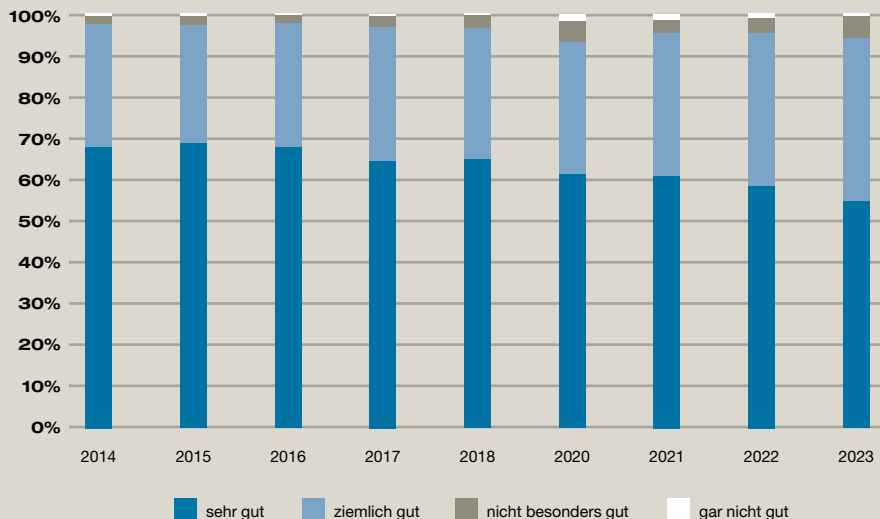
Der Autor ist Mitglied des Advisory Boards von Realmatch360, das Projektentwickler, Investoren, Bewirtschaftler, Makler, Berater und Bewerter mit aktuellen Informationen zur Immobiliennachfrage beliefert.

UMFRAGE ZEIGT GROSSE WOHN- ZUFRIEDENHEIT

Entgegen allen Unkenrufen ist die Wohnbevölkerung mit ihrer aktuellen Wohnsituation zufrieden. Gemäss einer Umfrage von Wüest Partner mit der Unterstützung von SVIT Schweiz und HEV Schweiz gefällt es 95% der Mieter und Eigentümer in ihrer Wohnung bzw. ihrem Haus «sehr gut» oder «ziemlich gut». TEXT – IVO CATHOMEN*

«WIE GEFÄLLT ES IHNEN AKTUELL IN IHRER WOHNUNG ODER IN IHREM HAUS?»

Angaben in % (Mieter und Wohneigentümer), Daten: Wüest Partner / LINK / SVIT Schweiz



► VERSCHIEBUNG VON «SEHR GUT» ZU «ZIEMLICH GUT»

Die Schweizer Wohnbevölkerung ist weiterhin sehr zufrieden in ihren vier Wänden. Rund 90% der Mieter gefällt es aktuell in ihrer Wohnung gut (48%) oder sogar sehr gut (44%). Noch höher ist die Zufriedenheit bei den Eigentümern. Hier antworten sogar 76% mit «sehr gut» und 23% mit «ziemlich gut».

Damit sind die Zufriedenheitswerte weiterhin sehr hoch, dennoch lässt sich auf hohem Niveau ein leichter Abwärtstrend über die vergangenen Jahre ausmachen. Sowohl bei den Mietern als auch bei den Eigentümern sind die Anteile der Befragten, denen es in ihrem derzeitigen Zuhause sehr gut gefällt, über die letzten Jahre von einem hohen Niveau leicht gesunken. Bei den Mietern setzte dieser Trend bereits etwas früher ein. Es ist auffallend, dass es nicht einzelne Faktoren sind, mit denen die Mieter weniger zufrieden sind. Es ist vielmehr die Summe von leicht tieferen Werten auf sehr hohem Niveau bei verschiedenen Wohnfaktoren, die zu diesem Resultat führt. Bei den Eigentümern setzte die Verschiebung der Anteile von «sehr gut» zu «ziemlich gut» ab 2022 ein. Dies dürfte unter anderem durch die höheren Hypothekar- und die gestiegenen Energiekosten ausgelöst worden sein.

ABHÄNGIGKEIT VOM ALTER

Auch bei der Unterscheidung nach Altersklassen zeigen sämtliche Kategorien eine sehr hohe Wohnzufriedenheit. Am tiefsten fällt der Anteil der Befragten, denen es «ziemlich gut» oder «sehr gut» in der aktuellen Wohnung gefällt, bei den Mietern zwischen 35 und 49 Jahren aus. Aber auch in dieser Altersklasse liegt er im Mittel der Jahre 2022 und 2023 weiterhin deutlich über 90%. Die Zufriedenheit der Eigentümer ist erwartungsgemäss höher.

“
DIE STEIGENDEN
WOHNKOSTEN
SCHLAGEN AUF DIE
ZUFRIEDENHEIT
DURCH.
”

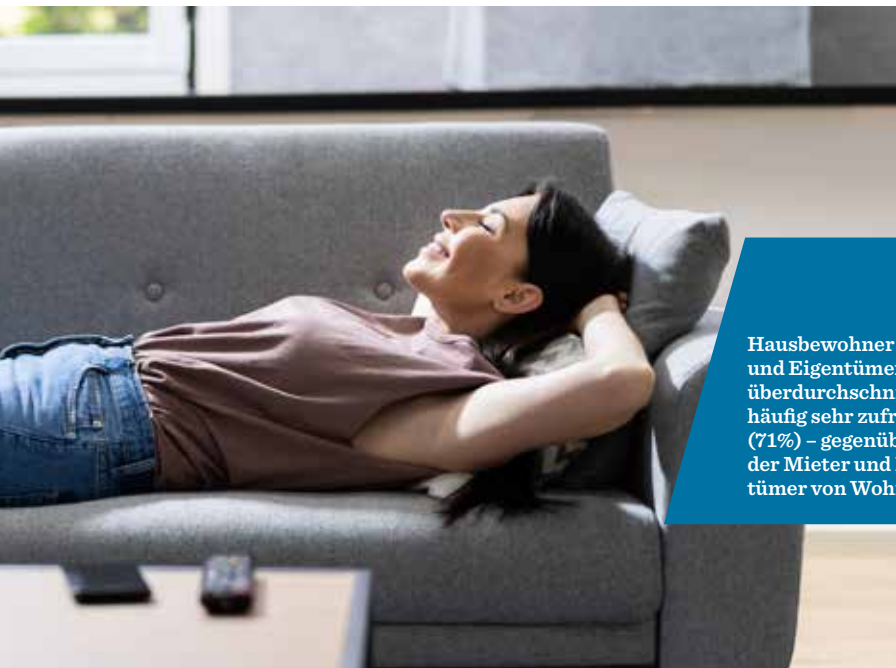
Unabhängig vom Alter gefällt es mehr als 97% der Eigentümer «ziemlich gut» oder «sehr gut». Hier ist jedoch im mittleren Alterssegment ein leichter Rückgang festzustellen. Ein möglicher Grund für diese Tendenz könnte sein, dass die gestiegenen Finanzierungskosten in dieser Altersklasse deutlich stärker ins Gewicht fallen.

HÖHERE KOSTENSENSITIVITÄT

Wie schon in den Vorjahren wird die Liste der wichtigsten Faktoren bei der Wohnungswahl von den Kosten (Mietzins bzw. Hypothekarzins) und dem Preis-Leistungs-Verhältnis angeführt. Über alle Nutzertypen hat die Wichtigkeit der finanziellen Faktoren im Vergleich zu den Vorjahren nochmals zugenommen. Hauptgrund dafür dürfte das gegenwärtige Umfeld sein, das durch Hypothekar- und Mietzinserhöhungen geprägt ist. Denn die Umfrage zeigte auch, dass ein Grossteil der Mieter und zwei Drittel der Eigentümer eine leicht höhere oder gar deutlich höhere Wohnkostenbelastung erwarten.

STEIGENDE QUALITÄTSANSPRÜCHE AN DIE INNENRÄUME

Ein auffallend starker Anstieg der Wichtigkeit der Faktoren für die Wohnzufriedenheit ist auch beim Komfort und vor allem bei der Lärmisolation der Wohnung festzustellen. In der Pandemie hat Homeoffice einen Platz in der Tagesordnung vieler Schweizer eingenommen. Es wurde mehr Zeit zu Hause verbracht, vor allem auch tagsüber. Lärmbelastungen, sei es von Nachbarn, Bauarbeiten oder höherem Verkehrsaufkommen während der Stosszeiten könnten dadurch deutlich stärker wahrgenommen worden sein. Doch nicht nur die



Hausbewohner (Mieter und Eigentümer) sind überdurchschnittlich häufig sehr zufrieden (71%) – gegenüber 46% der Mieter und Eigentümer von Wohnungen.

BILD: 123RF.COM

Ansprüche an die Lärmisolation sind gestiegen, auch die Wohnfaktoren Komfort, vorhandener Platz oder die Raumeinteilung haben nochmals an Bedeutung gewonnen und rangieren allesamt unter den wichtigsten Punkten bei der Auswahl einer geeigneten Wohnung oder eines geeigneten Einfamilienhauses.

WICHTIGE MOBILITÄTS-ANSPRÜCHE

In der diesjährigen Umfrage geben rund 88% der Befragten an, dass die öffentlichen Verkehrsmittel in der Nähe von Bedeutung oder sogar ausschlaggebend sind. Während der Pandemie wurden Mobilitätsfaktoren weniger hoch gewertet. Die Tatsache, dass wieder vermehrt im Büro gearbeitet wird, erklärt, dass die Mobilitätskriterien wieder stark an Bedeutung gewonnen haben. So ist beispielsweise auch der Faktor «öffentliche Verkehrsmittel in der Nähe» wieder auf das Vorkrisenniveau gestiegen.

NACHHALTIGKEIT WIRD ZUM ENTSCHEIDUNGSKRITERIUM

Im Rahmen der Studie wurden Mieter und Wohneigentümer auch danach befragt, wie wichtig ihnen Nachhaltigkeit und Energieeffizienz ihres Zuhauses ist.

Für rund ein Viertel der Befragten ist der Faktor Nachhaltigkeit/Energieverbrauch

ausschlaggebend bei der Auswahl des Wohnobjektes. Zusätzlich ist der Faktor für etwas mehr als die Hälfte der Befragten von Bedeutung, wenn sie heute umziehen würden. Besonders hoch ist die Bedeutung bei den Wohneigentümern. Damit geniesst die Thematik zwar nicht denselben Stellenwert wie zum Beispiel das Preis-Leistungsverhältnis der Objekte, rangiert aber im Schnitt aller Umfrageteilnehmenden dennoch im oberen Mittelfeld der abgefragten Objekteigenschaften. Die Wichtigkeit des Faktors Nachhaltigkeit hat sich dabei in den vergangenen Jahren besonders stark erhöht. Dies dürfte einerseits auf eine zunehmende Sensibilisierung der Gesellschaft für die Thematik zurückzuführen sein. Andererseits ist es sehr wahrscheinlich, dass auch die hohen Energiepreise im vergangenen Jahr einen nicht zu vernachlässigenden Einfluss auf den Stellenwert des Energieverbrauchs bei der Wohnungswahl gehabt haben. Denn obwohl die Tendenzen bei den Eigentümern und Mietern in eine ähnliche Richtung geht, gibt es doch auch signifikante Unterschiede.

WENIGER SPIELRAUM FÜR MIETER

Vier von fünfbefragten Eigentümern geben an, dass für sie die Energieeffizienz des Gebäudes bei der Auswahl des Objekts von

Bedeutung oder sogar ausschlaggebend ist. Der Anteil der befragten Eigentümer, welche die Energieeffizienz als ausschlaggebendes Gebäudemerkmal bezeichneten, ist seit dem letzten Jahr konstant geblieben. Der Anteil jener Befragten, welche mit «auch noch von Bedeutung» antworteten, ist hingegen im Vergleich zum Vorjahr um 10 Prozentpunkte gestiegen. Hier dürften sich die gestiegenen Energiekosten bei den Eigentümern besonders deutlich zeigen, denn bei den Mietern blieb eine vergleichbar signifikante Veränderung aus. Obwohl auch bei Mietern die energetischen Themen im Vordergrund stehen, geniessen sie generell einen tieferen Stellenwert als bei den Eigentümern. Lage, Preis und Verfügbarkeit sind bei den Mietern die fast alles entscheidenden Kriterien. Angesichts des vielerorts herrschenden Nachfrageüberhangs bleibt wenig Raum für Ansprüche hinsichtlich Nachhaltigkeit.

ZAHLUNGSBEREITSCHAFT FÜR NACHHALTIGKEIT

Auf die Frage «Wie viel wären Sie bereit zu zahlen, um in einem Gebäude höchster Nachhaltigkeitsstandards und höchster Energieeffizienz zu wohnen (in CHF/Mt.)?», antwortet ein Drittel mit «null Franken». Dieser Wert ist über die Jahre stabil. Ob dieser Gruppe Nachhaltigkeit nichts wert ist oder ob sie davon ausgeht, dass die Kosten für mehr Nachhaltigkeit/Energieeffizienz durch sinkende Energiekosten kompensiert werden müsste, ist nicht schlüssig. Immerhin sind sich aber zwei Drittel bewusst, dass Nachhaltigkeit auch ihren Preis hat.

ENERGIESPARMASSNAHMEN IM WINTER

Schliesslich wurden Wohneigentümer und Mieter auch nach den Energiesparmassnahmen im letzten Winter befragt. Rund die Hälfte gibt an, stark oder deutlich gespart zu haben. Am grössten war der Energiesparwille bei der Absenkung der Heiztemperatur. Für 46% der Eigentümer und 41% der Mieter trifft die Absenkung zu bzw. eher zu. ■



*IVO CATHOMEN

Dr. oec. HSG, ist Verleger der Zeitschrift Immobilien und stellvertretender Geschäftsführer des SVIT Schweiz.

Schweizweit gab es im ersten Semester 2023 rund 42% mehr neue Schlichtungsverfahren im Miet- und Pachtwesen.

BILD: SCHWEIZER BUNDESGERICHT



ZÜRCHER STADTRAT BEWILLIGT STANDARD



Der Stadtrat von Zürich (Bild: Stadthaus) hat den Immobilienstandard «Meilen-schritte 23» verabschiedet. Der Leitfaden zur Erreichung der Nachhaltigkeitsziele in städtischen Bauprojekten wurde auf Basis der städtischen Umweltstrategie und des Masterplans Energie aktualisiert. Der Fokus liegt auf der Reduktion der Treibhausgasemissionen sowie auf dem ressourcenschonenden und kreislauforientierten Bauen. Daneben sollen Massnahmen zur Hitzeminderung und Förderung der Biodiversität wertvolle Lebensräume für Mensch und Natur schaffen.

GRESB ZERTIFIZIERT ANLAGEGEFÄSSE



Der Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) hat erstmals drei Schweizer Investitionsprodukte bewertet. Die unabhängige Organisation führt jährlich Bewertungen im Bereich der Immobilienanlagen durch. Dieses Jahr wurden zwei Immobilienengruppen der Anlagestiftung

(Immobilien Schweiz und Immobilien Romandie) sowie der Swiss Property Fund der Asset Management AG bewertet. Die Produkte haben ein Gesamtvolumen von 3 Mrd. CHF und erzielten alle die «Green Star»-Auszeichnung.

DER IDEALE LEBENSRAUM



In ihrer Studie mit dem Titel «Neue Räume» befragte die HIG Immobilien Stiftung Experten und Laien nach dem idealen Lebens-, Wohn- und Arbeitsraum. Als wichtigste Spannungsfelder taten sich die Ambivalenz zwischen dem Wunsch nach Individualität und dem Bedürfnis nach Gemeinschaft sowie die Abgrenzung zwischen Arbeit und Privatem hervor. Die Agentur für Immobilienkommunikation Creafactory AG hat die Studie in Zusammenarbeit mit der MRC Marketing Research & Consulting AG durchgeführt.

GEMISCHTE ERWARTUNGEN



Der Optimismus hinsichtlich der Preisentwicklung von Wohneigentum im Jahr 2024

ist unter Immobilienexperten verflohen. Dies zeigt die halbjährliche Umfrage von FPRE mit 873 Teilnehmenden. Im Bereich Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser gehen je rund 58% der Teilnehmenden von stabilen Preisen in den kommenden 12 Monaten aus. Bezüglich Wertentwicklung von Mehrfamilienhäusern hat sich die Einschätzung weiter eingetrübt. Nachdem der Index im Frühling bei -7,3 Punkten lag, ist er auf -33,7 Punkte gefallen, was der tiefste Wert seit 1996 ist.

NACHFRAGE SINKT, ANGEBOT NIMMT ZU

Die Preise für Eigenheime legten im 3. Quartal gemäss UBS Composite Index um +0,7% zu und damit etwas weniger als im Vorquartal (+0,8%). Im Vorjahresvergleich resultiert eine Verteuerung von +2,7%. Der Nachfrageindex (Anzahl der laufenden Suchabos für den Kauf eines Eigenheims) liegt auf dem tiefsten Stand seit Einführung der Negativzinsen im Jahr 2015. Gleichzeitig steigt die Angebotsmenge bei Eigenheimen weiter an. Aktuell werden landesweit etwa 20% mehr Eigenheime inseriert als noch vor einem Jahr.

EIGENTUMS- WOHNUMGEN TEUERER

Nach einer Pause im Vormonat steigen die ausgeschriebenen Preise für Eigentumswohnungen im Oktober wieder um +0,7% an. Die Angebotspreise für Einfamilienhäuser sind hingegen um -0,3% gesunken. Auch in der Jahresbetrachtung driften die Preise dieser Wohneigentumsformen

INTERNATIONAL

WIRTSCHAFT ERHOLT SICH

Die Empira Group hat ihren vierteljährlichen Forschungsbericht zur volkswirtschaftlichen Lage verschiedener Länder in- und ausserhalb des DACH-Raums veröffentlicht. Was das Wirtschaftswachstum im DACH-Raum betrifft, prognostiziert sie für Deutschland im 2023 insgesamt ein Minus von -0,5%. Österreich wird voraussichtlich ein Minus von -0,8% verzeichnen, die Schweiz hingegen ein Wachstum von +1,3%. Für 2024 rechnet Empira für die deutsche Wirtschaft mit einem Plus von +1,3%. Österreich und die Schweiz legen voraussichtlich um je +1,2% zu.

SCHWEIZ

42 PROZENT MEHR SCHLICHTUNGSFÄLLE

Zwischen Januar und Juni 2023 wurden 17 519 neue mietrechtliche Schlichtungsverfahren eingeleitet. Im Vergleich zum Vorsemester stellt dies einen Anstieg um 42% dar. Allein im Kanton Zürich verdoppelte sich die Zahl der Neueingänge von 2116 auf 4601. Diese Zunahme macht ein Viertel der gesamtschweizerischen Neueingänge aus. In Luzern, Schwyz und Uri gab es ebenfalls eine Zunahme von mehr als 100%. Im Kanton Genf gab es einen minimalen Rückgang. Gleichzeitig erledigten die Schlichtungsbehörden 1709 Verfahren mehr als im Vorsemester.

auseinander. Die Preise für Stockwerkeigentum steigen an (+2,1%), bei den Einfamilienhäusern stocken sie (-0,2%). Dies geht aus der Analyse der Inserate im Swiss Real Estate Offer Index hervor, den SMG Swiss Marketplace Group gemeinsam mit IAZI erhebt.

ZÜRICH IST UND BLEIBT TEUER



Die Preise für Wohneigentum im Kanton Zürich steigen laut Eigenheimindex der Bank Avera nach wie vor. Wohneigentum wird innert Jahresfrist voraussichtlich zu +5,9% höheren Preisen verkauft werden (schweizweit: +4,9%). Der Preis für ein Einfamilienhaus mit 140 qm Wohnfläche und einer Grundstücksfläche von 500 qm hat sich somit um rund 200 000 CHF erhöht. Die Preise liegen nun bei durchschnittlich 1,8 Mio. CHF. In Truttikon beträgt der Preis lediglich 1 Mio. CHF, im begehrten Zollikon (Bild) rund 3,4 Mio. CHF. Mit einem durchschnittlichen Preis von 1,1 Mio. CHF ist eine Eigentumswohnung die günstigere Lösung.

UMSÄTZE VON BÜROFLÄCHEN SCHWÄCHELN

CBRE Switzerland hat die Zahlen zur Büroverfügbarkeit und den Flächenumsätzen vom 3. Quartal veröffentlicht. Die verfügbaren Büroflächen

sind zum dritten Mal in Folge um +3,8% des Bestandes angestiegen, nachdem sie im 4. Quartal 2022 mit einem Wert von +3,2% ein mehrjähriges Tief erreicht hatten. Dies ist vor allem dem steigenden Büroflächenangebot in den peripheren Märkten und einigen Vorortgebieten der Grossstädte geschuldet.



MARKTMieten IM AUFWIND

Die Marktmieten für Neuabschlüsse bei Neubauwohnungen legen in der Schweiz im 3. Quartal zum Vorquartal um +0,9% zu, bei Altbauwohnungen sind es hingegen -0,1%. Dies zeigen die Auswertungen von FPRE. Zum Vorjahresquartal sind die Mieten bei Neubauwohnungen um +3,6% und bei Altbauwohnungen um +1,3% höher. Die Vertragsmieten bei Neuabschlüssen von Büroflächen legen zum Vorquartal um +3,6% zu, zum Vorjahresquartal um +1,7%.



ANGEBOTSMieten ERNEUT HÖHER

Die Angebotsmieten ausgeschriebenener Objekte sind im Oktober laut Homegate-Mietindex weiter angestiegen. Im Vergleich zum Vormonat

haben sie um +0,4% zugelegt. Daraus resultiert ein um +4% teureres Angebot, als dies noch im Oktober 2022 der Fall war. Die Zunahme macht sich auch bei der Entwicklung in den einzelnen Kantonen bemerkbar. Die Angebotsmieten sind gegenüber dem Vorjahr ausnahmslos um bis zu +7,5% gestiegen sind.



UNTERNEHMEN

BUND ERTEILT AUFTRAG AN EWZ

Das Elektrizitätswerk der Stadt Zürich (EWZ) hat von der Eidg. Elektrizitätskommission ElCom erneut den Zuschlag erhalten, für den Bund eine gewisse Kapazität an Wasser in den Stauseen als Winterreserve vorzuhalten

(Bild: Albnasee im Kanton Graubünden). Neu darf das EWZ auch Notstromaggregate bündeln. Anlagen mit einer Mindestleistung von 750 kW befinden sich zum Beispiel in Grossunternehmen, Industriebetrieben oder bei der öffentlichen Hand. Das Bundesamt für Energie stuft die Versorgungslage nach wie vor als angespannt ein und möchte Engpässen vorbeugen.



BÜNDNER STARTUP ENTWICKELT SOLARFALTDACH

Das Solarfaltdach «Horizon» der Firma DHP Technology aus Zizers GR wird über Infrastrukturflächen wie zum Beispiel Kläranlagen, Parkplätze und Logistikareale ausgebaut. Die darunter liegende Fläche bleibt nutzbar, während Strom produziert

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

wird. Da die faltbaren Module eingefahren werden können, bleiben sie im Winter schneefrei und sind ganzjährig vor Sturm und Hagel geschützt. DHP hat in der Schweiz bereits 16 Faltdächer realisiert, davon drei im Kanton Graubünden. In Deutschland gehen die ersten Projekte in Betrieb. Das Solarfaltdach wurde mit dem Watt d'Or, dem Schweizer Solarpreis und dem Schweizer Zukunftspreis ausgezeichnet.



INVENTX BAUT STANDORT AUS

Die IT- und Digitalisierungsfirma Inventx mietet ein weiteres Stockwerk im Gebäudekomplex «Circle» am Zürcher Flughafen. Seit Einzug im 2020 ist Inventx gewachsen und dementsprechend der Bedarf an Arbeitsplätzen. Zugleich möchte das Unternehmen den Austausch und die Ko-Kreation fördern. In den neuen Räumen entstehen auch Begegnungsbereiche und eine Gaming-Zone (Bild) mit Billard, Dart und einer Lounge zur Entspannung und Förderung der Inspiration.



PRICE HUBBLE ÜBERNIMMT URBANEASE

Die Immobiliendienstleisterin Price Hubble hat die französische Urbanease übernommen. Urbanease bietet Lösungen für die Analyse urbaner Immobiliendaten und die Immobilienakquise. Price Hubble hat im 2023 bereits die britischen Unternehmen Dataloft und When Fresh übernommen.

LIMEHOME KOMMT IN DIE SCHWEIZ



Das digitale Hospitality-Unternehmen Limehome bietet ab Mitte 2024 hochwertige Apartments in Zürich. Die Suiten liegen in einem Gebäude in der Nähe der Bahnhofstrasse. Fünf Jahre nach der Gründung ist das deutsche Unternehmen mit über 5000 Suiten an 235 Standorten in Deutschland (Bild: Suite in Berlin), Österreich, den Niederlanden, Belgien, Spanien, Portugal, Ungarn, der Schweiz, Italien und Griechenland präsent.

HIAG SCHLIESST MIETVERTRAG MIT ARIV COLIVING

Die Hiag Immobilien AG hat einen Mietvertrag mit Ariv Coliving abgeschlossen. Im Quartier «Chama» in der Gemeinde Cham ZG entstehen auf drei Geschossen 71 Apartments sowie Gemeinschaftsflächen. Ariv bietet Unterkünfte mit der Privatsphäre eines

eigenen Apartments und den Annehmlichkeiten eines Hotels, gepaart mit einer aktiven Community.

ALFINA UND PREFERA GRÜNDEN FIRMA

Die Churer Alfina Treuhand AG und die Sarganser Prefera Immobilien AG haben die Tochterfirma Alfina Prefera Immobilien AG gegründet. Ihr Fokus sind der Verkauf und die Bewertung von Immobilien im Kanton Graubünden. Die Bewirtschaftung von Anlageobjekten und Stockwerkeigentum wird weiterhin von den beiden Muttergesellschaften angeboten.

SPGI VERMITTELT OFFICE IM PRIME TOWER



Die SPGI Zurich AG hat ein Flex-Office im Zürcher Prime Tower (Bild) an eine IT-Firma vermittelt. Das Flex-Office-Konzept beinhaltet Services wie möblierte Büroräume, moderne Meetingräume, schalldichte Phone Booths und mehr. Das IT-Unternehmen bezieht den neuen Standort Ende 2023.

METAMORPHOUSE FÖRDERT UMNUTZUNG

Einfamilienhäuser sind laut Verein Metamorphouse oft unterbelegt und könnten

dank Aufstockung, Hausteilung oder Anbau weiteren Personen Platz bieten. Die Umnutzung generiert Einnahmen (Mieten), die zum Beispiel der energetischen Sanierung oder als Vorsorge im Alter dienen. Die Onlineplattform metamorphouse.ch informiert über Möglichkeiten und realisierte Projekte (Bild: Mehrfamilienhaus in Zürich-Witikon).



PROJEKTE

«PRIX LIGNUM» AUSGESCHRIEBEN



Der «Prix Lignum» zeichnet seit 2009 alle drei Jahre den innovativen, hochwertigen und zukunftsweisen Einsatz von Holz in Bauwerken, im Innenausbau, bei Möbeln und künstlerischen Arbeiten aus. Projekte können vom 1. Dezember 2023 bis zum 29. Februar 2024 unter www.prixlignum.ch eingereicht werden. Zur Auswahl stehen neu die zwei Kategorien Holzbauten und Schreinerarbeiten (Bild: Sonderpreis 2021, Umbau Alpgebäude in St. Antönien GR, Frischknecht & Schiess GmbH und Nickisch Walder Architekten).



Der neue Bahnhof Chur West erschliesst den westlichen Stadtteil ab 2026. Die Bauarbeiten beginnen Anfang 2024. BILD: CHURWEST.CH

«ARC AWARD» VERLIEHEN



Ende Oktober wurden acht Projekte in acht Kategorien mit dem «Arc Award» ausgezeichnet. Esch Sintzel Architekten holten sich den Preis in der Kategorie Wohnen für ihr Projekt «Wohnen im ehemaligen Weinlager» in Basel (Bild). Die Siegerprojekte sind unter arcaward.ch einsehbar. Den Preis stiftet der Verlag Schweizer Baudokumentation. Damit würdigt er den exemplarischen Umgang mit dem Baukontext, den Ressourcen und den gestalterischen Anforderungen.

BAHNHOF CHUR WEST WIRD AUSGEBAUT

Der westliche Stadtteil von Chur entwickelt sich zu einem dichteren Wohn- und Arbeitsgebiet. Der Arealplan Chur West legt acht Teilgebiete fest und dient als planungsrechtliche Grundlage. Angepasst wird auch das Verkehrskonzept. Kernstück davon ist der neue Bahnhof Chur West. Das Projekt der Rhätischen Bahn und der Stadt Chur dient der Aufwertung des Stadtteils und gewährleistet eine zeitgemässe Anbindung. Die Bauarbeiten starten Anfang 2024 und dauern bis 2026.

SEELISBERGER HOTELANLAGE NIMMT FORM AN



Die Halter AG hat nun die Grundlagen für die Sanierung des Hotels Sonnenberg in Seelisberg UR erarbeitet. Das denkmalgeschützte Gebäude bleibt als Gastbetrieb erhalten und wird rund 130 Einheiten bieten. Im Hotel Kulm und in zwei Neubauten entstehen insgesamt 120 Wohnungen. Die Gartenanlage bleibt öffentlich zugänglich. Das Baugesuch wird voraussichtlich um Ende 2025 eingereicht.

SCHULANLAGE UTOGRUND WIRD ERNEUERT



Die Architekturbüros Bernath+Widmer und Marco Duarte haben mit Krebs und Herde Landschaftsarchitekten den Wettbewerb für den Ersatzneubau der Schulanlage Utogrund in Zürich Albrieden gewonnen. Das Projekt «Dürrenmatt» umfasst einen sechsgeschossigen Ersatzneubau für 18 Primarklassen und eine Doppelsporthalle. Sofern Gemeinderat und Stimmbewölkerung dem Kredit zustimmen, beginnen die Bauarbeiten 2026. Die Fertigstellung ist für 2029 geplant.

IWG ERÖFFNET EINEN LUXUS- WORKSPACE



IWG eröffnet Anfang 2024 das «Bahnhofplatz by Signature», ein 5-Sterne-Workspace in der Zürcher Innenstadt. Das denkmalgeschützte Gebäude bietet auf sieben Stockwerken 76 Büros, 600 Arbeitsplätze, eine Dachterrasse, ein Gym mit Personal Trainern und ein Members Club mit Bar (Bild). Auf jeder Etage befindet sich eine vollständig eingerichtete Küche. Sämtliche Büros und Arbeitsplätze sind auf dem neusten Stand der Technik.

GREEN BAUT ZWEI DATACENTER



Green, ein Unternehmen für digitale Dienstleistungen, hat in Dielsdorf ZH mit dem Bau von zwei weiteren Datacentern auf dem Metro-Campus begonnen. Sie werden auf einer Fläche von 11 600 qm Platz für rund 4000 Serverracks mit bis zu 160 000 IT-Systemen bieten. Das erste Datacenter (Bild) des insgesamt 46 000 qm grossen Campus ist seit Dezember 2022 in Betrieb. Green betreibt im Grossraum Zürich sechs Rechenzentren an vier Standorten.

«NEST» BEKOMMT WEITERE UNIT



Die Step2-Unit im Forschungs- und Innovationsgebäude «Nest» hat in Dübendorf ZH den Baustart gefeiert. Sie soll per Frühling 2024 bereitstehen. Die Unit umfasst eine Filigrandecke, deren Elemente (Bild) mittels 3D-gedruckten Schalungen vorgefertigt sind. Materialaufwand und CO₂-Emissionen konnten dabei um bis zu 50% gesenkt werden. Eingebaut wird zudem eine Wendeltreppe aus vorgefertigten Betonstufen, die ebenfalls mittels 3D-Schalungen entstanden sind. Empa und Eawag forschen im «Nest» nach innovativen Bauprozessen.

EIN SHOP FÜR DIE PILATUS-BRACHE



Eine innovative Zwischennutzung belebt die Pilatus-Brache in Luzern. Die Firmen Digitalrat, Screen Foodnet und Storeconcept bieten in einem Container einen Laden an, den Partnerfirmen als Handelsplattform nutzen können. Die ersten Partner sind Kneuss Guggeli, Guets us Obwalde und Bio Familia. Der Zutritt zum Container, das Scannen und Bezahlen der Ware erfolgen mit dem Smartphone.

Mit dir sind unsere Liegenschaften in den besten Händen.

Post Immobilien bietet ein spannendes und sinnstiftendes Tätigkeitsfeld im ganzen Real-Estate-Management-Zyklus.

Mach die Zukunft gelb.



Mehr zu unseren Jobs:
[post.ch/
immobilien-jobs](https://post.ch/immobilien-jobs)



PERSONEN

**WILLI FOLGT AUF
BICHSEL BEI
SBB IMMOBILIEN**



Bertrand Willi leitet seit dem 1. November das Facility-Management von SBB Immobilien. Er wird damit auch Mitglied der Geschäftsleitung. Willi führt den Bereich bereits seit Juli interimistisch. Er tritt in die Fussstapfen von Beatrice Bichsel, die seit Anfang September SBB Immobilien leitet. In seiner Funktion ist Willi für die Sauberkeit und Sicherheit an rund 800 Bahnhöfen und in über 3000 Gebäude der SBB verantwortlich.

**BRUNNER LEITET
KOMMUNIKATION
BEI SMG**



Roswitha Brunner ist seit dem 1. November für die externe Kommunikation der Swiss Marketplace Group (SMG) verantwortlich. Sie wird das Digital-Unternehmen auch als Mediensprecherin vertreten. Zuvor war Brunner zwei Jahre für das PropTech-Start-up PriceHubble tätig und über sechs Jahre in verschiedenen Funktionen für Amag. Die SMG bietet unter anderem die Online-Marktplätze homegate.ch, immoscout24.ch und immostreet.ch an.

**VERWALTUNGSRAT
DER SPS SETZT
AUF TREFZGER**



Der Verwaltungsrat von Swiss Prime Site (SPS) wird an der Generalversammlung vom 19. März 2024 Detlef Trefzger zur Wahl vorschlagen. Christopher Chambers scheidet per März 2024 auf eigenen Wunsch aus. Trefzger war von 2013 bis 2022 CEO des Logistikunternehmens Kühne+Nagel. Davor war er 15 Jahre bei DB Schenker in leitenden Funktionen. Zurzeit agiert er als Verwaltungsrat verschiedener Unternehmen, darunter das britische Flugunternehmen Easyjet und das ABB-Spin-off Acceleron.

**SEGE WECHSELT
VON VONTOBEL
ZUR SFP**



Patrick Sege wird per Anfang 2024 Head of Client Relationship Management & Marketing bei Swiss Finance & Property (SFP). Er nimmt Einsitz in der Geschäftsleitung. Davor war Sege als CEO Asset-Management Schweiz sowie Country Head Kunden Schweiz für Vontobel Asset-Management tätig.

**BLEIKER WIRD
HEAD MARKETS
SCHWEIZ BEI JLL**



Jones Lang LaSalle (JLL) hat Anita Bleiker zum Head Markets für die Schweiz ernannt. In ihrer Funktion übernimmt sie die gesamtschweizerische Verantwortung für die Eigentümer- und Mietervertretung. Bleiker ist seit 2014 für JLL tätig. Das Unternehmen begleitet die Kunden bei Kauf, Bau, Verwaltung und Investition von Gewerbe-, Industrie-, Hotel-, Wohn- und Einzelhandelsimmobilien.

**HUSER STÖSST ZU
LUZERN PLUS**



Claudia Huser verstärkt seit dem 1. Dezember das Team des regionalen Entwicklungsträgers Luzern Plus als stellvertretende Geschäftsführerin. Die Arbeits- und Organisationspsychologin führt ihr Amt als Luzerner Kantonsrätin weiter. Damit Unvereinbarkeiten vermieden werden, tritt sie jedoch per Ende Jahr als Fraktionschefin der Grünliberalen im Luzerner Stadtrat zurück. Luzern Plus koordiniert die Interessen von 22 Verbandsgemeinden. In der Region LuzernPlus leben rund 234 000 Menschen.

**ELGER UNTER-
STÜTZT HOTEL
INVESTMENTS**



Die Hotel Investments AG mit Sitz in Susten VS erweitert ihr Team mit Martin Elger. Der Finanzwirtschaftler begleitet das Unternehmen als Berater für die Hoteltransaktionen in Deutschland, Österreich und der Schweiz sowie bei der Hotelverpachtung für Joint-Venture-Partner und -Betreiber. Die Hotel Investments AG ist auf Hotelinvestitionen und -management spezialisiert.

**TOP SUISSE IMMO-
BILIER HOLT
GERBER AN BORD**



Seit dem 1. November leitet Hanspeter Gerber den Bereich Unternehmensbewertung und Nachfolgeregelung der Top Suisse Immobilier GmbH. Davor war er rund 30 Jahre für eine internationale Gesellschaft für Wirtschaftsprüfung tätig. Top Suisse Immobilier agiert in den Bereichen Transaktion, Bewertung und Nachfolgeregelung. Die Firma ist in Gstaad, Le Landeron, Solothurn und Saas Fee ansässig. ■

SCHUTZMASSNAHMEN UND VORWIRKUNG

Wenn Gemeinden bauliche Zeitzeugen erhalten und schützen wollen, müssen sie die passenden Instrumente wählen. Mal ist es die Denkmalpflege, mal sind es Massnahmen zur Plansicherung. TEXT – SIMON SCHÄDLER*



► SCHÜTZENSWERTES BAUERNHAUS

Die Zürcher Gemeinde Z verfügte Schutzmassnahmen für ein altes Bauernhaus in der kommunalen Kernzone zur Sicherung künftiger planerischer Massnahmen. Mit Folgen: Sie brachte damit nicht nur die Erben des verstorbenen Eigentümers gegen sich auf. Vielmehr übersah sie einen schlagkräftigen juristischen Trumpf im eigenen Ärmel: das Instrument der negativen Vorwirkung.

Zum Hintergrund: Im November 2022 hatte der Gemeinderat von Z festgestellt, dass das besagte Kleinbauernhaus ein Schutzobjekt im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c des Planungs- und Baugesetzes (PBG) sei. Folglich sei es unter Schutz zu stellen. Das Gebäude durfte fortan nur unter Beibehaltung seiner Stellung und der äusseren Abmessungen umgebaut oder ersetzt werden. Die prägenden Fassadenelemente sowie die

Firstrichung seien zu erhalten, Dachaufbauten nur beschränkt erlaubt und Dacheinschnitte verboten. Die Erbengemeinschaft zog dagegen vor Baurekursgericht und verlangte die Aufhebung der Schutzverfügung und die Entlassung der Liegenschaft aus dem kommunalen Inventar kulturhistorischer Objekte.

WENN DAS GUTACHTEN A SAGT

Im Frühjahr hatte die Erbengemeinschaft ein Provokationsbegehren gestellt im Hinblick auf eine gewünschte Überbauung der Liegenschaft. Daraufhin hatte die Gemeinde Z ein denkmalpflegerisches Gutachten in Auftrag gegeben: Die Schutzwürdigkeit des Kleinbauernhauses sei zu beurteilen. Die beauftragten Architekten schlossen in ihrer Analyse, dass das Objekt ein typischer Vertreter eines Kleinbauernhauses sei. Durchaus zeuge ein prächtiges Tenntor von der kleinbäuerlichen Historie, ein bauzeitlicher

Zustand könne aber leider nicht abgelesen werden. Zudem fehlten sämtliche Ausstattungselemente – abgesehen von einer alten Treppe ins Dachgeschoss. Mit einer stolzen Zeugin des historischen Ortsbilds habe man es folglich nicht zu tun, schloss das Gutachten, die Baute könne guten Gewissens aus dem Inventar entlassen werden.

UND DIE GEMEINDE B VERFÜGT

Entgegen dem in Auftrag gegebenen Gutachten zog der Gemeinderat überraschende Schlüsse: Das Bauernhaus geniesse einen hohen Situationswert, liege inmitten des historischen Ortskerns und sei umgeben von inventarisierten Objekten. Es handle sich um ein Schutzobjekt nach § 203 Abs. 1 lit. c PBG. Schutzmassnahmen seien nötig, denn die örtliche Bau- und Zonenordnung (BZO) habe keine planerischen Instrumente, um den Erhalt schützenswerter ortsbaulicher Aspekte zu garantieren. Es drohe



Pure Idylle – aber: Nicht jeder Schutz des Siedlungs- und Landschaftsbilds rechtfertigt staatliche Massnahmen.

BILD: 123RF.COM

SCHUTZOBJEKT, ZEITZEUGE, SITUATIONSWERT

§ 203 Abs. 1 lit. c PBG bezweckt den Erhalt qualifizierter Landschafts- und Siedlungsbilder. Schutzobjekte sind Ortskerne, Quartiere, Strassen und Plätze oder Gebäude, die als wichtige Zeugen einer politischen, wirtschaftlichen, sozialen oder baukünstlerischen Epoche erhaltenswürdig sind. Sie prägen die Landschaft oder Siedlungen wesentlich und wirkungsvoll. Ein Bauobjekt geniesst als Zeitzeuge besonderen Schutz wegen seiner ortsbaulichen, baulichen oder ausstattungs-mässigen Eigenschaften oder vertritt und dokumentiert eine historische Epoche. Oft findet auch der Begriff «Situationswert» eines Objekts Verwendung. Nicht jeder Schutz von Siedlungs- oder Landschaftsbildern rechtfertigt aber staatliche Massnahmen. Ihre positive Wirkung muss objektiv ausgewiesen und begründet sein. In der Praxis ist dies bei wichtigen Kernzonenbauten häufig der Fall.

Die Denkmalpflege geniesst bei Schutzentscheiden grosse Entscheidungsfreiheit bezüglich der Qualifikation von Schutzobjekten oder hinsichtlich des Umfangs von Schutzmassnahmen. Bei der Überprüfung ihrer Entscheide üben Rekursinstanzen Zurückhaltung, solange diese auf einer vertretbaren Würdigung der Umstände beruhen und solange der Ermessensspielraum, das Willkürverbot oder der Verhältnismässigkeitsgrundsatz gewahrt wurde. Entscheide der Denkmalpflege sind gegen private Interessen abzuwägen. Schutzmassnahmen sind schliesslich oft schwere Eingriffe in das Grundeigentum.

DENKMALSCHUTZ ODER NEGATIVE VORWIRKUNG?

Unbestritten war, so das Baurekursgericht, dass das Kleinbauernhaus keinen denkmalschutzrechtlichen Eigenwert habe und der Substanzerhalt entfalle. Die Argumentation der Gemeinde, wonach die denkmalpflegerischen Massnahmen eigentlich die Instrumente der zeitnah revidierten BZO sichern sollten, hatte es in sich. Das umstrittene Objekt sollte nämlich bald in den Kernzonenplan aufgenommen werden. Dies mit der Folge, dass seine bauliche Stellung, Abmessungen und Fassadenteile auch bei einem Ersatzbau beizubehalten wären. Laut der erlassenen Schutzverfügung könnte das Gebäude also komplett abgerissen und unter Wahrung von Stellung, Abmessungen

sowie prägender Fassadenelemente wieder aufgebaut werden, so das Baurekursgericht pointiert. Weiter wies die Richterschaft darauf hin, dass § 203 Abs. 1 lit. c PBG auf Substanzschutz ausgerichtet sei. Dieser Zweck werde aber mit der fraglichen Schutzverfügung gerade nicht erreicht.

Denkmalpflegerische Schutzmassnahmen dienen nicht der Sicherung künftiger planerischer Massnahmen. Sollte die Gemeinde die Durchsetzung ihrer künftigen BZO rechtlich absichern wollen, ist § 234 PBG einschlägig. Die Norm regelt die «negative Vorwirkung». Ein Grundstück gilt erst als baureif, wenn es erschlossen ist und wenn durch die bauliche Massnahme keine fehlende oder beantragte planungsrechtliche Festlegung nachteilig beeinflusst wird. § 234 PBG dient also der Plansicherung. Dabei gilt, dass eine Planungsabsicht – etwa eine BZO-Revision – einen bestimmten Konkretisierungsgrad erreicht und zeitnah realisiert werden kann. In der Praxis bedeutet dies konkret, dass sie zuhanden der öffentlichen Auflage verabschiedet wurde.

Welch verpasste juristische Chance für die Gemeinde! Die öffentliche Auflage der geplanten BZO-Änderung war nämlich bereits erfolgt. Das Institut der negativen Vorwirkung hätte allfälligen Bauwünschen am besagten Bauernhaus also entgegengehalten werden können. Der Ortsbildschutz hätte so mittels negativer Vorwirkung als Folge der bereits eingeleiteten BZO-Revision gesichert werden können. Eine denkmalpflegerische Schutzverfügung hingegen taugte als Mittel dazu nicht. So hiess das Rekursgericht den Rekurs gut und entliess das Kleinbauernhaus aus dem Inventar der Schutzobjekte. ■

BAUREKURSGERICHT DES KANTONS ZÜRICH 0081/2023
VOM 8. JUNI 2023



*SIMON SCHÄDLER

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

NACHHALTIGKEIT MIT FICHTENHOLZ

Das Zürcher Unternehmen South Pole ist vom einstigen Start-up zum Weltmarktführer für Klimaschutzprojekte geworden. Mit dem Architekturbüro Raumtakt hat South Pole Nachhaltigkeit nun auch in der Innenarchitektur umgesetzt. TEXT – DAVID TORCASSO*



Der Empfangs- und Touchdownbereich des neu umgebauten Büros von South Pole im Technopark in Zürich. BILDER: STUDIO GATARIC FOTOGRAFIE

► UMBAU MIT VIEL SYMBOLIK

Der Technopark hat sich seit der Eröffnung im Jahr 1993 zu einem wichtigen Hub der Zürcher Start-up-Landschaft gewandelt und ist ein Innovationstreiber in der Stadt Zürich. Dabei vereint der Technopark Wissenschaft, Wirtschaft und Gesellschaft und schafft einen Raum für Innovation und Wettbewerbsfähigkeit. Zahlreiche Spin-offs von Hochschulen sind im Technopark untergebracht.

Im Umfeld des Technoparks befindet sich das Hauptquartier von South Pole, das mit seinen Klimaprojekten inzwischen in über 30 Ländern tätig ist. Anfang November 2023 geriet das Unternehmen wegen Kritik an

seinem CO₂-Emissionshandel in die Schlagzeilen. South Pole hatte im Sommer 2022 die Umgestaltung der Büroräumlichkeiten an das Zürcher Architekturbüro Raumtakt beauftragt, das auf nachhaltige Umbauten und Sanierungen spezialisiert ist. Das Projekt wurde im Januar dieses Jahres fertiggestellt.

«Mit der Umgestaltung der Büros im Technopark markiert South Pole nicht nur eine architektonische Veränderung, sondern vollzieht auch eine Verschmelzung einer nachhaltigen Vision und ästhetischen Innovation», sagt Gründer und Geschäftsführer Stefan Müller von Raumtakt. Das Ziel im vergangenen Sommer war die Verpflichtung von South Pole für den Klimaschutz und

damit die Umsetzung in greifbare und architektonische Realität – «sie wird sozusagen in Stein gemeisselt», ergänzt Müller. Auch von seiner Perspektive als Verantwortlicher für die Architektur ist der Raumtakt-Geschäftsführer Stefan Müller vom nachhaltigen Bauen überzeugt: «Bei dem Umbau wird nicht nur in Materialien, sondern im Denken das Prinzip von Re-Use gelebt.»

PROJEKT VERBINDET UMWELTSCHUTZ UND ÄSTHETIK

Durch seine Expertise in nachhaltigen Umbauten und Sanierungen hat sich das Architekturbüro Raumtakt schweizweit einen Namen gemacht, der zuletzt auch mit der

BÜROPLANUNG

Das Unternehmen Planradar hat 2023 in 12 Ländern eine Befragung über das Büro der Zukunft durchgeführt. Eine Kernaussage war, dass in vielen Ländern in den nächsten Jahren von einer Stagnation bzw. einer leichten Reduktion der Büroflächen ausgegangen wird. Wenn immer mehr Mitarbeiter einen Teil ihrer Arbeit von zu Hause aus erledigen, ist eine Verkleinerung der Bürofläche aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll. Weiter zeigt die Studie, dass sich der Zweck des Büros grundlegend zu verändern scheint, weil hybride

Arbeitsplätze heute wesentlich verbreiteter ist als früher – in mehreren Ländern arbeitet heute mehr als ein Fünftel der Arbeitnehmer überwiegend, wenn nicht sogar ständig, von zu Hause aus. Das Büro ist eindeutig nicht mehr der Ort, an dem alle Arten von Arbeit erledigt werden. Zudem gibt es in den meisten Ländern ein zunehmendes Interesse an flexibel genutzten Räumen. Damit ist die Verwendung von beweglichen Trennwänden, Schreibtischen und anderen Geräten gemeint, die es den Mitarbeitern ermöglichen, die Ge-

staltung ihres Arbeitsplatzes schnell an sich verändernde Bedürfnisse anzupassen. In der Hälfte der Länder suchen Fachleute nach Möglichkeiten, ihre Büros umweltfreundlicher zu gestalten. Deshalb verwundert es nicht, dass das Interesse an naturverbundenem Bürodiesign, wie zum Beispiel die Nachfrage nach Pflanzen, natürlichen Wassersystemen und anderen Gestaltungsmöglichkeiten gestiegen ist. Die Studie kann als E-Book heruntergeladen werden: www.planradar.com/de/buero-der-zukunft.



Multifunktions-,
Küchen- und Auf-
enthaltbereich
gehen ineinander
über.

REDUZIEREN, WIEDERVERWEN- DEN, RECYCELN

Die Grundprinzipien «Reduce, Reuse, Recycle» standen im Mittelpunkt der gestalterischen Entscheidungen für dieses Projekt. Durch die gezielte Reduktion des Materialverbrauchs und der sorgfältigen Wiederverwendung von vorhandenen Ressourcen wurde dabei nicht nur Abfall minimiert, sondern auch ein Statement für nachhaltige Baukultur gesetzt.

Jeder Schritt dieses Umbaus trug dazu bei, den ökologischen Fussabdruck zu verringern und Ressourcen effizienter zu nutzen. «In der zirkulären Bauwirtschaft ist die Wiederverwendung von Bauteilen und Materialien zentral. Die Praxisanwendung beim Projekt mit South Pole kann künftig wegweisend für den Umgang mit der Wiederverwendung von Materialien sein», sagt Stefan Müller.

WERTE ZEIGEN SICH IN DER ARCHITEKTUR

Schaut man sich das neu gestaltete Office von South Pole an, trifft man immer wieder auf Fichtenholz. Die Dominanz dieses Baumaterials ist nicht nur eine Entscheidung für die ansprechende und aufgeräumte Ästhetik, die es den Büroräumlichkeiten gibt, sondern sie ist auch im Einklang mit den Umweltzielen von South Pole. Schliesslich soll gerade South Pole mit gutem Beispiel vorangehen, weil es Unternehmen auf der ganzen Welt hilft, ihre Klimaziele zu erreichen. Dabei wurde Fichtenholz von Raumtakt zum tragenden Element des neuen Büros eingesetzt. ▶

Nomination zum Design Preis Schweiz in der Kategorie Interior Design unterstrichen wurde. Beim nominierten Projekt hat Raumtakt das ehemalige Pflegeheim Erlenhof im Zürcher Langstrassenquartier zu einem modernen Head Office für die Content-Agentur Monami verwandelt.

Durch die Spezialisierung für nachhaltige, widerstandsfähige und suffiziente Bauprojekte erhält Raumtakt zahlreiche Anfragen

von Privatpersonen und Unternehmen. Die Umgestaltung des South-Pole-Hauptquartiers verlief aber anders – und zwar nicht mit der Vergabe eines Auftrags, sondern Raumtakt beteiligte sich an einem Wettbewerb, der auf Einladung erfolgte. Neben einer Auswahl anderer Architekturbüros setzte sich Raumtakt mit einem überzeugenden Konzept durch und erhielt den Zuschlag von South Pole, den Hauptsitz in Zürich neu zu gestalten.

ANZEIGE



SIREA
Swiss Institute of Real Estate Appraisal

Umfassende Immobilienkompetenz mit einer massgeschneiderten Weiterbildung von SIREA – an einer der Hochschulen in Ihrer Nähe.



CAS IMMOBILIEN- BEWERTUNG

Grundlagen | Bewertungselemente
Bewertungsmethodik | Verfassen
von Marktwertgutachten
Kursstart BFH/FHNW/HSLU/SUPSI: Oktober 2024
OST: Februar 2025



MAS REAL ESTATE MANAGEMENT

Finanzierung | Anlagen | Entwicklung
Bewirtschaftung von Immobilien
Kursstart BFH/OST/SUPSI:
siehe Website der jeweiligen Schule



MBA REAL ESTATE MANAGEMENT

Betriebswirtschaft | Immobilien-,
Management-, Führungskompetenzen
Kursstart ZHAW: August 2024



Informationen
044 322 10 10 | www.sirea.ch | info@sirea.ch







IMMO²⁴

The Swiss Property Fair
17. – 18.01.2024
Zürich

Man will ja wissen, wie viel KI
schon in der Immobilienstrategie
der anderen steckt.

Die Schweizer Immobilienmesse
für Investoren, 17. – 18.01.2024,
Halle 622, Zürich Oerlikon
www.swisspropertyfair.ch



Messe

Treten Sie mit den
führenden Akteuren der
Immobilienbranche in
Kontakt und erweitern Sie
Ihr Netzwerk

Forum

Erfahren Sie an zahlreichen
Podiumsdiskussionen alles
zu den neusten Trends und
Entwicklungen im Bereich
der direkten und indirekten
Immobilienanlagen

Magazin

Lassen Sie sich von
spannenden Fachbeiträgen
im zweisprachigen Hoch-
glanzmagazin begeistern



Board- und Strategieraum als separate Einheiten.

Die CO₂-neutralen Fichtenholzeinbauten fügen sich in eine ästhetische Symbiose ein, indem sie nicht nur als nachhaltige Bauelemente dienen, sondern auch durch das Farbkonzept nahtlos in das Gesamtdesign integriert werden. Diese bewusste Gestaltungsentscheidung unterstreicht nicht nur die ökologische Verantwortung des Projekts, sondern schafft auch eine ästhetisch moderne und kohärente Arbeitsumgebung. Das Farbkonzept des Büros wurde mit dem Ansatz entwickelt, eine harmonische Verbindung zwischen den wiederverwendeten Materialien und den nachhaltigen Fichtenholzeinbauten zu schaffen. Durch die Verwendung eines hellen Farbtons wurden diese wiederverwendeten Materialien einheitlich gestrichen, wodurch eine klare Designsprache in dem rund 1000 qm grossen Office Space entstand.

Trotz des Fokus auf Nachhaltigkeit erfüllt das Projekt mit seinen klaren Linien in den offenen Arbeitsbereichen und den flexiblen Strukturen eine architektonische Vision: Sie fördert die Kreativität und den Zusammenhalt der Mitarbeiter und lässt Platz für Ideen

und Austausch. «Hinter jeder Konstruktion, hinter jedem Detail steht eine bewusste Entscheidung für die tiefgreifende Verpflichtung zur Nachhaltigkeit», sagt Stefan Müller. Und zwar gehe diese von beiden aus, von South Pole als Bauherrin und Raumtakt als ausführendem Architekturbüro. Weil beide am gleichen Strang ziehen, ist die Architektur nicht nur eine Hülle und Ansammlung von Materialien, sondern Ausdruck dieser Verantwortung, die Umweltauswirkungen von Bauvorhaben zu minimieren und zugleich ästhetisch ansprechende Räume zu schaffen.

ARCHITEKTONISCHER WENDEPUNKT FÜR UMWELTSCHUTZ UND ÄSTHETIK

Ein weiteres markantes Element des neu umgebauten Büros ist die sogenannte «Lunge», die den Mittelpunkt darstellt. Sie dient als Bindeglied, von dem aus das gesamte Raumkonzept entspringt. Hierbei wurden Elemente von New York berücksichtigt, um eine flexible und effiziente Arbeitsumgebung zu schaffen und dem Anspruch an

ein modernes Arbeiten gerecht zu werden. Die Integration von spezifischen Arbeitsbereichen, die auf die Bedürfnissen unterschiedlicher Arbeitsstile angepasst eingehen, spiegelt das zeitgemässe Verständnis von Arbeit in einer Post-Corona-Gesellschaft wider. «Die Neugestaltung des South Pole Headquarters vereint innovative Architektur mit einem starken Umweltbewusstsein», fasst Architekt Stefan Müller das Projekt zusammen

Neben dem Interior wurde auch ein modernes Lüftungssystem eingeführt, das nicht nur die Belüftung über Fenster ersetzt, sondern die Energieeffizienz erheblich verbessert. Dies ist besonders durch die Vermeidung von Lüftungswärmeverlusten während der Heizperiode spürbar. Die Installation eines Systems zur Wärmerückgewinnung aus der Abluft reduziert Verluste und senkt den Primärenergieverbrauch erheblich.

Die Umgestaltung des South Pole Headquarters im Technopark ist mehr als ein Bauprojekt: Sie ist eine Hommage an den Umweltschutz. Eine Erklärung dafür, dass nachhaltiges Bauen nicht nur möglich, sondern mit den gesetzten Umweltzielen höchst notwendig ist. Diese Architektur spricht nicht nur die Sprache von Beton und Stahl, sondern auch die Sprache des Umweltschutzes und der Zukunftsgestaltung. Raumtakt hat damit nicht nur ein Office, sondern den Weg zu einer nachhaltigeren Innenarchitektur geschaffen und so greifbar gemacht. ■

RAUMTAKT

Das Architekturbüro Raumtakt schätzt Orte und Räume, die bewegen und inspirieren. Das Zürcher Unternehmen wurde 2014 von Stefan Müller gegründet und hat sich seither auf nachhaltige Umbauten, Erweiterungen und Umnutzungen im Bestand von Privathäusern und Geschäfts- und Bürogebäuden spezialisiert. Dabei will das Unternehmen eine «Kulisse für wunderbare Erinnerungen für Menschen schaffen, sei es im Büro, im Restaurant oder Zuhause» schaffen. Dabei ist Raumtakt für seine effizienten Gebäude bekannt, die die Produktivität und Lebensqualität steigern und die zudem flexibel und modular sind und auch in Zukunft relevant bleiben.



*DAVID TORCASSO

Der Autor ist Journalist, Kommunikationsexperte und Zukunftsforscher in Zürich und Berlin und betreibt die Agentur Torcasso Media.

DIE WANDELBARE WOHNUNG

Seit rund 100 Jahren befasst sich die Fachwelt mit der Frage, wie man kleine Wohnungen möbliert. Ein gelungenes Beispiel ist das «Performative Haus» in Zürich mit beweglichen Wänden, die selbst zur Einrichtung und zum Mobiliar werden. TEXT – MANUEL PESTALOZZI*

BILDER: ROLAND BERNATH

Schränke und Wände lassen sich seitlich schwenken. Unter dem Podest befindet sich ein Hohlraum mit Schubladen.



WENIGER IST MEHR

Das zentral gelegene Wohnhaus in der Ecke Stampfenbachstrasse/Laurenzgasse in Zürich verfügt über drei Hallenwohnungen (Ateliers) im Erdgeschoss, 23 Kleinwohnungen und vier Dachgeschosswohnungen. Es hat eine eigene Website (performatives-haus.ch). Dort erkennt man: Das ganze Angebot der im vergangenen Herbst fertiggestellten Liegenschaft ist momentan vermietet. Das minimalistische, fast etwas karge Gebäude hat es sich offensichtlich zur Aufgabe gemacht, den aktuell herrschenden Geist der «neuen Genügsamkeit» architektonisch zu interpretieren. Unter anderem folgt es der Idee eines Wohnens mit wenig Mobiliar und ist das Resultat eines Forschungsprojekts.

PROTOTYP AUF DEM ETH-DACH

Entworfen wurde dieses ungewöhnliche Bauwerk vom Architekturbüro Ede-laar Mosayebi Inderbitzin Architekten AG

(EMI) aus Zürich für die UTO Real Estate Management AG. EMI befasst sich mit der Erforschung neuartiger, unkonventioneller Wohnformen in Praxis und Lehre. Miteigentümerin Dr. Elli Mosayebi ist auch Professorin für Architektur und Entwurf an der ETH Zürich. Dort hat die Idee der Wohnungen mit drehbaren Wänden ihren Ursprung.

Mit ihren Studierenden überlegte sich die Professorin, wie man angesichts der stetig steigenden Zahl der Singlehaushalte möglichst raumsparende Wohnungen für Einzelpersonen gestalten soll. Resultat war die Vorstellung eines «performativen Raumes». Das ungewohnte Adjektiv «performativ» stammt aus den Geisteswissenschaften des englischen Sprachraums und verbindet unter anderem Handlungen mit Objekten oder Lebewesen. In diesem Fall soll es einen Raum bezeichnen, der sich individuell der Person anpasst, die ihn bewohnt. «Ähnlich einem Kleid legt er sich um

sie, er lässt sich öffnen und schliessen, bietet für den leichten Hausrat unterschiedliche Nischen und Stauräume», beschreibt EMI den gestalterischen Ansatz. «Im Sinne der Performanz wurden die grundlegenden Elemente der Architektur neu gedacht: Boden und Decke, Türen und Wände, Einbauten und Möbel, Fenster, strukturelle Elemente, Vorhänge, Spiegel et cetera», erklärt Architekt Christian Inderbitzin von EMI.

An der ETH Zürich schritt man nach diesem gedanklichen Effort zur Tat: Gemeinsam entwarf der Lehrstuhl von Professorin Mosayebi das Musterprojekt «vacancy – no vacancy. Ein performatives Haus der Zukunft». Im Rahmen von Eins-zu-eins-Modellen wurde das architektonische Potenzial performativer Räume ausgelotet. Schliesslich baute man auf dem Dach des HIL-Gebäudes auf dem ETH-Campus Hönggerberg ein Mockup, eine Modell-Wohneinheit auf, welche dort von 2019 bis 2021 getestet wurde. Es handelte sich

um einen vorfabrizierten Holztafelbau aus Massiv-Sperrholzplatten (CLT-Platten). Diese kamen sowohl als Wand- wie auch als Deckenelemente zum Einsatz. Im Innenausbau prägten neben den Anstrichen auf Wänden und Decken farbige Linolbeläge auf Böden und Podesten den Raumeindruck. Zentraler Bestandteil der Versuchsanordnung waren drehbare Wandelemente und zwei Podeste, in deren Hohlräume sich Gegenstände verstauen lassen. Dieser provisorische Dach-Pavillon wurde durch wöchentlich wechselnde Testpersonen bewohnt, die anschliessend befragt wurden. Die Nutzungsweisen der beweglichen Elemente mass man zudem mit Sensoren.

VOM MODELL IN DIE PRAXIS

Im performativen Haus wurde die Idee in die Praxis des Wohnungsmarkts übergeführt. Wie beim Prototyp wendete EMI den vorfabrizierten Holztafelbau bei Wänden und Decken an. Er ruht auf bestehenden Untergeschossen. Die 23 performativen Kleinwohnungen sind gewissermassen im Sandwich zwischen den drei Hallenwohnungen im Erdgeschoss, die einen direkten Zugang zum begrünten Innenhof besitzen, und den vier Dachgeschosswohnungen mit Sheddach-Fenstern und grossen Terrassen.

Alle diese Kleineinheiten verfügen über gedeckte Balkone mit wetterfesten Ziehvorhängen zum Innenhof und eine eigene Waschmaschine/Tumbler (Kombigerät). Mit wenigen Ausnahmen sind sie in verschiedene Richtungen orientiert. Die im Zickzack verlaufenden Trennwände zwischen den Wohnungen schaffen Nischen. Drehwände und teilweise mit Spiegeln eingekleidete Drehschränke lassen sich je nach Wunsch an den fixen Trennwänden «parkieren» oder in den Raum ausschwenken, sodass sich weitere Nischen oder separate Raumzellen bilden. «Dies ermöglicht es, den Raum je nach sozialer Situation auf verschiedene Art abzutrennen, beziehungsweise zu öffnen», führt Christian Inderbitzin aus. Die beweglichen Trennelemente reichen nicht bis zur Decke, sie bieten somit keinen Schall- oder vollständigen Lichtschutz. Trotzdem entsteht ein Gefühl von Intimität und Geborgenheit. Wie zahlreiche Details und Teile der Materialisierung wurde auch die Idee der hohlen Podeste mit Schubladen und Klappen vom Modell der ETH übernommen.

Das Mobiliar, das die Mieter mitbringen müssen, reduziert sich auf ein Minimum. «Japan hat es uns vorgemacht, wir haben es den schweizerischen Individualansprüchen angepasst und erfolgreich getestet», bringt es die Website über das performative Haus auf den Punkt. Die schlanken Metallstützen, die den Wänden und Schränken als Halterung und Drehachsen dienen, sind fester Bestandteil der architektonischen Gestaltung. Mit ihrem auffälligen schwarzen Anstrich schaffen sie inmitten der hellen, teils lichtreflektierenden Oberflächen eine optische Stabilität. Über den Trennelementen ragen an diesen Stützen kugelförmige Leuchtkörper am Ende von langen, ebenfalls schwarz gestrichenen horizontalen Stäben in den Raum. Auch sie lassen sich schwenken.

NEUE GEWOHNHEITEN?

Gewohnheiten sind wortwörtlich mit dem Wohnen verbunden. Das performative Haus wirkt gewohnungsbedürftig. Bewegbare Elemente benötigen Freiräume, wenn sie denn in Bewegung gesetzt werden sollen. Wenn Böden von Podesten hochgeklappt werden, müssen sie leer sein, sie verlieren temporär ihre Funktion als Boden. Die Frage an Architekt Inderbitzin, ob neue Mietparteien bei der «Resteinrichtung» eine Beratung erhalten, wird verneint. Empfiehlt er Möbel auf Rollen? «Das ist voll und ganz den Mieterinnen und Mietern überlassen», meint er. Ein weiteres Risiko des Konzepts könnte sein, dass es bei der Beweglichkeit klemmt. «Bewegliche Bauteile wie Schiebewände, Faltwände oder Drehtüren werden in der Architektur nicht gerne eingebaut, da sie mit einem höheren konstruktiven Aufwand verbunden und die Bauteile anfällig für Störungen sind», bestätigt Christian Inderbitzin den geäusserten Verdacht. Für das performative Haus gibt er Entwarnung: «Durch das Mockup an der ETH konnten wir die beweglichen Elemente vorab testen und konstruktiv verfeinern.»

Dass den neuen Mietparteien ein paar Tipps zur Einrichtung willkommen sein könnten, ahnt allerdings die Vermieterin. Auf der Website des performativen Hauses stellt sie Empfehlungen der Stylistin und Journalistin Marianne Kohler Nizamuddin zum Download zur Verfügung. Diese hatte sich in ihrem Blog explizit mit der performativen Wohnung auseinandergesetzt.



Die beweglichen Spiegelschränke erweitern den Raum je nach Position etwas anders.

BILD: ROLAND BERNATH

Sie bietet je zehn Tipps zu den beiden Themen «Entspannt und clever wohnen auf kleinem Raum» und «Stilvolles Einrichten auf kleinem Raum». Einerseits wird dort das in den Grundrissen angelegte Nischendenken weitergeführt, andererseits macht sich die Autorin auch Gedanken zu Farben und Oberflächen, mit welchen die urbanen Nomadinnen und Nomaden ihrer Bleibe eine persönliche Note geben können. Nicht überraschend geht der Trend hier hin zu leichten Objekten – ohne Rollen –, die sich mit wenig Aufwand umplatzen lassen. Finden die Tipps Aufmerksamkeit? Christian Inderbitzin jedenfalls ist nach einem Augenschein in der bewohnten Liegenschaft zufrieden: «Es zeigt sich, dass viele Bewohnerinnen und Bewohner die Wohnungen sehr schön angenommen haben», meint er.



*MANUEL PESTALOZZI

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

LOFT IN FRÜHERER UHRENFABRIK

Wenn leerstehende Gewerbeflächen zur Umnutzung freigegeben werden, bieten sich oft ungeahnte Möglichkeiten. Ein Besuch an einem geschichtsträchtigen Ort in Biel.

TEXT – GERALD BRANDSTÄTTER*

BILDER: TEO JAKOB AG/PIERRE KELLENBERGER

Die Raumhöhe von drei Metern, die langen Fensterbänder und die Fülle an Tageslicht schaffen eine eigene Wohnqualität.



IM OBEREN PREISSEGMENT

Die Umnutzung alter Fabrikhallen in Wohnraum hat seit den 1990er-Jahren einen wahren Boom erlebt. Die Tatsache, dass Bauland immer knapper und teurer wird und dass die Nutzung des Bestands eine nachhaltige Lösung darstellt, hat der Umnutzung Vorschub geleistet. Obwohl städtische Gebiete mit Lofts zu verdichten ein Widerspruch ist; eine Loft ist zwar cool und trendy, jedoch für Familien kaum geeignet. Durch aufwendige Renovierung und Modernisierung alter Industriehallen werden diese damit zu sehr teuren Wohnungen auf dem Immobilienmarkt. Die Nachfrage nach Lofts führt heute hauptsächlich in Städten zu einer Preisentwicklung, welche grosszügige Objekte fast ausschliesslich gutverdienenden Bewohnern zugänglich macht.

FRÜHER UHREN – HEUTE WOHNUNGEN

Zürich, Winterthur, Windisch: Wo früher die Industrie tätig war, standen (und stehen) heute Areale leer. So auch in Biel. Aufgrund des Hauptsitzes der Swatch Group und des Produktionsbetriebs von Rolex wird Biel gern als Uhrenweltmetropole bezeichnet. Die Fertigung von Zeitmessern hat denn auch Spuren in der Geschichte und der örtlichen Architektur hinterlassen. So beispielsweise die Firma Louis Brandt & Frère: Nach dem Tod des Gründers verlagerten seine Söhne die Produktion 1880 von La Chaux-de-Fonds nach Biel, wo sie die Fertigung von Uhren aus Einzelteilen aufnahmen. 1903 wurde die Firma Louis

“
INDUSTRIE-
BRACHE WIRD
WOHNRAUM:
EIN BEISPIEL
EINER GELUN-
GENEN TRANS-
FORMATION.”

Brandt & Frère zu Omega und das Fabrikationsgebäude in Biel später einer neuen Nutzung zugeführt.

Wo früher Uhrenteile zusammengesetzt und in Präzisionsarbeit montiert wurden, wohnt mittlerweile ein ehemaliger Opernsänger. Sein Loft liegt in der einstigen Uhrenmanufaktur Louis Brandt & Frère, die neben Gewerbe- nun auch Mietwohnungen beherbergt. Der Loft beeindruckt durch die Raumhöhe von drei Metern, die langen Fensterbänder und die Fülle an Tageslicht. Seine Fläche von über 85 Quadratmetern ohne einengende Wände bietet eine eigene Wohnqualität. Der weisse, neutrale Raum wirkt als ideale Kulisse für die erlesenen Designmöbel vom Einrichtungsfachgeschäft Teo Jakob.

OFFENHEIT OHNE KOMPROMISSE

Bereits beim Eingang des Lofts kommuniziert ein grossformatiges, expressives Gemälde, dass hier ein liberaler Geist wohnt. Um die Ecke in den offenen Raum führt die Besuchenden das geölte Parkett, das die gemeinsame Basis für die unterschiedlichen Bereiche des Lofts bildet. Eingang, Essen, Kochen, Wohnen und Schlafen sind um einen Block arrangiert, der die Erschliessung und das Bad mit WC beinhaltet. Dem Entrée folgt der Essbereich mit offener Küche. Die anthrazitfarbene Küchenzeile ist zentral in der stirnseitigen, einzigen Wand ohne Fenster platziert.

Dem Essbereich folgt der eigentliche Wohnbereich mit grosszügigem Sofa und gegenüber platziertem Freischwinger-Sessel. Ausser der fest eingebauten



Der helle, hohe Raum wirkt als ideale Kulisse für die erlesenen Designmöbel.

Küchenzeile ist jedes Möbel allzeit bereit, neu platziert zu werden. Einzig der Schlafbereich strahlt eine gewisse Sesshaftigkeit aus. Eine Stufe höher als der übrige Loft, verleiht der Bereich dem breiten Bett eine erhabene Wichtigkeit. Das Gemälde dahinter, eine furiose Grün-Weiss-Komposition, betont nochmals die Eigenständigkeit des Schlafbereichs.

UNGEBUNDEN

Locker an die Wand gelehnte Kunstwerke, die Auflösung von räumlichen Grenzen zwischen den verschiedenen Bereichen und die mobilen Möbel bezeugen, dass hier ein Reisender seinen Wohnsitz hat. Lange Arbeitstage, Konzertreisen und das dauernde

Verlegen des Lebensmittelpunkts sind nichts Ungewöhnliches für den Hausherrn. So ist sein aktuelles Zuhause stilvoll und mit erlesenen Stücken eingerichtet, dennoch ist das Provisorische und Ungebundene zu erkennen.

Als der Hausherr vor dem Einzug im leeren Loft stand, wirkte dieser mit seinen überhohen Räumen und der postindustriellen Nüchternheit zunächst weiss und kalt. Dank den ausgesuchten Möbeln und der Kunst wirkt der Loft nun einladend, faszinierend und persönlich. Aus der einstigen Uhrenmanufaktur ist ein Designloft geworden – ein Beispiel einer gelungenen Transformation von einer Industriebrache in einen Wohnraum. ■



***GERALD BRANDSTÄTTER**

Der Autor ist Fachjournalist und verfasst regelmässig Artikel zu den Themen Architektur, Innenarchitektur und Design für Fachmagazine und Tageszeitungen (www.conzept-b.ch).

ANZEIGE

GROSSE VISIONEN? GRÖSSERE ERGEBNISSE.

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

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

Gleich informieren:
058 388 79 05 oder unter
sunrise.ch/immobilien



Sunrise



SNBS GESCHÄRFT UND NEU ALS AREAL ZERTIFIZIERBAR

Der SNBS-Hochbau ist das umfassendste nachhaltige Gebäudelabel der Schweiz. Die Nachfrage steigt, vor allem bei professionellen Investoren. 2023 wurde dieser Baustandard noch attraktiver: Die Zertifizierung wurde vereinfacht bei gleichbleibender Bewertungsqualität und für die Entwicklung von Arealen steht neu das Label SNBS-Areal zur Verfügung.

Bildquelle: SNBS

Mit der aktuellen Anpassung wurde die Anzahl Kriterien und Messgrößen um rund ein Viertel reduziert. Dies vor allem durch Weglassen, was in Normen und rechtlichen Grundlagen bereits ausreichend geregelt ist. Verschärft und ergänzt wurden hingegen die Anforderungen für aktuelle Themen wie das klimangepasste und CO₂-arme Bauen. Neu können zudem die bekannten Qualitäten des SNBS-Hochbaus auch auf Ebene Areal zertifiziert werden. Durch die Harmonisierung mit den anderen Mitgliedern der Gebäudelabel-Familie erhielt der SNBS zudem ein geschärftes Profil.

Umfassend nachhaltig mit Silber, Gold oder Platin

Mit der Zertifizierung nach SNBS-Hochbau werden Gebäude in allen Dimensionen der Nachhaltigkeit (Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt) geprüft. Der SNBS baut auf Minergie-ECO auf und deckt zusätzlich zu Umwelt und Gesundheit auch gesellschaftliche (Nutzung) und wirtschaftliche Aspekte (Marktwert und Handelbarkeit) eines Bauwerks ab. Der Standard eignet sich insbesondere für grosse Vorhaben mit breit aufgestellten Ansprüchen.

Die Zertifizierung ist verfügbar für Gebäude – Neubauten und Erneuerungen – aus den Kategorien: Wohnen, Verwaltung/Büro, Schule/Bildungsbauten und für gemischte Nutzungen mit Erdgeschossnutzung. Nach einer positiven Bewertung von den insgesamt 98 Messgrößen in 35 Kriterien kann ein Gebäude die Auszeichnung Silber, Gold oder Platin erreichen.

Mit dem SNBS entstehen Objekte, die einen ökologischen sowie sozialen Beitrag leisten und bei denen die Kosten über den Lebenszyklus betrachtet optimiert sind. Der Soziale Beitrag äussert sich beispielsweise darin, dass die Nutzenden durch Partizipation in ein Bauvorhaben eingebunden werden oder darin, dass im und um das Gebäude herum bewusst Begegnungsräume geschaffen werden für unterschiedliche Generationen. Die Bewohnenden sollen sich auch im Gebäude wohlfühlen. So sind Kriterien wie Raumluftqualität, Tageslicht und Schallschutz, von Minergie-ECO in die gesellschaftliche Dimension aufgenommen worden. Wenn der grösste Teil der Lieferanten für ein Bauvorhaben aus der Umgebung kommt, wird das bei den wirtschaftlichen Kriterien positiv bewertet, weil so die regionale Wertschöpfung gestärkt wird. Beim dritten Pfeiler, der Ökologie,

werden beim SNBS beispielsweise die Flora und Fauna in der Umgebung mitgedacht, so dass einheimische Pflanzen zur Begrünung zum Zug kommen und Schatten spenden. Auch werden darin eine ressourcen- und umweltschonende Mobilität mit möglichst kurzen Wegen und Massnahmen zur Reduktion des motorisierten Individualverkehrs sowie zusätzlich die Möglichkeiten der Elektromobilität betrachtet.

Gesellschaft	Wirtschaft	Umwelt
 <p>Qualität der Entwicklung Nachhaltiges entwickeln und bauen</p>	 <p>Lebenszyklus Über die Nutzungs- und Gebäudezyklen optimierte Kosten</p>	 <p>Klimaschutz Erstellung und Betrieb möglichst klimaneutral</p>
 <p>Angebot und Erreichbarkeit Vielfältiges Angebot in unmittelbarer Nähe</p>	 <p>Nutzbarkeit zu jedem Zeitpunkt gewährleistete Nutzbarkeit</p>	 <p>Energie Effizient und hoher Anteil erneuerbarer Energien</p>
 <p>Gebrauchsqualität Hohe Nutzungsqualität in Innen- und Aussenraum</p>	 <p>Regionalökonomie Positiver Beitrag zur Regionalökonomie</p>	 <p>Ressourcen und Umwelt Schonende Erstellung und Betrieb</p>
 <p>Wohlbefinden und Gesundheit Hoher Komfort im Innenraum</p>	 <p>Vernetzung* Angebote und Nutzungen mit der Umgebung vernetzen</p>	 <p>Natur und Landschaft Ausschöpfung vorhandener natürlicher Potenziale</p>

* Das Thema Vernetzung betrifft nur das SNBS-Areal.

Standardanpassungen 2023

Verschärft und ergänzt wurden im Herbst 2023 die Anforderungen für klimaangepasstes und CO₂-armes Bauen. So wird bspw. das Denken in Kreisläufen geschärft, die Wiederverwendung von Bauteilen geregelt oder der Einbezug rückzubauender nicht abgeschriebener Gebäudeteile in die Bewertung der grauen Energie und der Treibhausgasemissionen von Neubauten integriert. Mit diesem Malus für Neubauten werden Erneuerungen indirekt gefördert und damit wird auch dem Denken in Kreisläufen Rechnung getragen. Ein weiteres neues Thema ist das Mikroklima, also die Begrünung von Aussenräumen, Beschattung von Aufenthaltsbereichen oder Gestaltung von Eigenschaften von Oberflächen im Aussenraum.

Das SNBS-Areal

Neu können die bekannten Qualitäten des SNBS-Hochbaus auch auf Ebene Areal zertifiziert werden. SNBS-Areale zeichnen sich dadurch aus, dass sie als grössere, zusammenhängende Überbauungen soziale, wirtschaftliche und ökologische Aspekte anders bedienen können als Einzelbauten. So stehen vielmehr auch die Nutzung von Synergien bei arealübergreifenden Energiekonzepten und Kreislaufwirtschaftssystemen sowie die städtebauliche und architektonische Gestaltung eines Aussenraumes im Vordergrund.

Ein Areal muss mindestens zwei Gebäude mit unterschiedlichen Nutzungen aufweisen und 10 000 m² Energiebezugsfläche aufweisen, um als SNBS-Areal bewertet werden zu können. Sämtliche Nutzungen auf einem Areal sind zertifizierbar. Das Areal wird anhand von 30 Kriterien und 80 Messgrössen beurteilt. 22 Schlüsselkriterien wurden vom SNBS-Hochbau auf das Areal übertragen und acht neue Kriterien entwickelt. Es handelt sich dabei um Aspekte, deren Thematisierung sich bei Einzelgebäuden oft nicht lohnt, aber in Arealen entscheidend zu deren Nachhaltigkeit beitragen. Dazu gehören beispielsweise die Governance des Areals, Anforderungen an die Entwicklung eines Areals oder die Einbindung des Areals ins Umfeld. Im Areal sind Kompensationen bei Treibhausgasen, Energie, Mobilität und Bodennutzung möglich. Das SNBS-Areal ist eine gemeinsam mit den Standards SNBS-Hochbau und Minergie-Areal entwickelte und harmonisierte Entwicklung. Sie stellt eine der beiden Anschlusslösungen an das 2000-Watt-Areal-Zertifikat dar.

Die Zertifizierung zeichnet Areale aus, welche über alle Messgrössen in allen drei Nachhaltigkeitsdimensionen einen Durchschnitt

von 5 oder höher haben in der Gesamtnote. Die Zielerreichung wird analog zum SNBS-Hochbau durch eine unabhängige Zertifizierungsstelle überprüft. Die einzelnen Gebäude müssen nicht nach SNBS-Hochbau zertifiziert werden und weisen entsprechend nicht zwingend die Qualitäten des SNBS-Hochbaus auf. Einzelne Bauten werden nur so weit betrachtet, als dass sie Einfluss haben auf das Areal. Sie können aber zusätzlich mit einem vereinfachten Verfahren zertifiziert werden.

SNBS-Areal als Planungs- und ESG-Instrument

Der Zertifizierungsprozess geschieht anhand Vorzertifizierung, definitiver Zertifizierung, sowie einer einmaligen Rezertifizierung nach 5 Jahren Betrieb. Die Nachweisführung in der Vorzertifizierung geschieht mehrheitlich in Form von Konzepten und erfolgt dementsprechend sehr früh in der Entwicklungsphase. Damit eignet sich das SNBS-Areal auch als Planungsinstrument und als Element in Sondernutzungsplanungen und bietet beispielsweise Gemeinden sowie Kantonen eine hochwertige Grundlage für eine nachhaltige Entwicklung.

Mit seinen drei Grundpfeilern Umwelt, Gesellschaft und Wirtschaft werden beim SNBS auch die international anerkannten SDG-Ziele (Sustainable Development Goals), ESG-Kriterien (Environment, Society, Governance) sowie die EU-Taxonomie adressiert. Der SNBS-Hochbau und das SNBS-Areal sind daher bei Finanzdienstleistern beliebt. Sie dienen einer klaren und verbindlichen Kommunikation von ESG-Themen und schliessen im GRESP-Rating gut ab. GRESP ist eine privatwirtschaftliche Organisation, die ESG-Daten für Finanzdienstleister zur Verfügung stellt.

Welches Label für welches Bauvorhaben

Mit nachhaltigen Immobilien lassen sich grosse Mengen an CO₂-Emissionen vermeiden. Der Trend ist positiv, aber das Potenzial wird längst nicht ausgeschöpft. In der Schweiz gibt es die Energieetikette GEAK sowie die Labels Minergie und SNBS, die von der öffentlichen Hand getragen werden. Alle Labels leisten einen möglichst grossen Beitrag zu den Zielen der Schweizer Energie- und Klimapolitik sowie der Strategie Nachhaltige Entwicklung. Die Labels ergänzen sich und sind, wo möglich, aufeinander abgestimmt. Neu können Areale mit den Labels Minergie-Areal oder SNBS-Areal zertifiziert werden. Der Label-Finder erleichtert die Entscheidung, welches Label den Bedürfnissen am besten entspricht. label-finder.ch

SNBS-Hochbau und SNBS-Areal im Vergleich

	SNBS-Hochbau	SNBS-Areal
Nutzungsprofile	Wohnen, Verwaltung/Büro, Bildungsbauten, Erdgeschossnutzungen	Alle Nutzungsprofile zulässig, wobei mindestens 2 unterschiedliche Nutzungen nötig sind.
Grösse	Keine Einschränkungen	Ab 10'000 m ² EBF
Kriterien und Messgrössen	<ul style="list-style-type: none"> Drei Bereiche (Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt) 35 Kriterien und 98 Messgrössen 	<ul style="list-style-type: none"> Drei Bereiche (Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt) 30 Kriterien und 80 Messgrössen, wobei 22 Kriterien dem SNBS-Hochbau entnommen werden.
Bewertung/ Gesamtnote	Notensystem von 1 – 6, Gesamtdurchschnitt ≥ 4.0 , mit drei Levels (Silber ≥ 4.0 , Gold ≥ 5.0 und Platin ≥ 5.5)	Notensystem von 1 – 6, Gesamtdurchschnitt ≥ 5.0 , keine Levels
Systemgrenze	<p>Der Fokus liegt auf der Nachhaltigkeit des einzelnen Gebäudes, wobei dieses als Teil eines räumlichen und funktionalen Kontexts betrachtet wird.</p> <p>Es ist möglich, mehrere Einzelgebäude auf einem Areal in einem vereinfachten Verfahren gleichzeitig zu zertifizieren.</p>	<p>Das SNBS-Areal ist gleich aufgebaut wie der SNBS-Hochbau, aber der Blick «ins Gebäude» ist beim SNBS-Areal weniger tief als beim SNBS-Hochbau. Der Fokus liegt auf arealspezifischen Themen wie der Konnektivität, Vernetzung und Aussenraumgestaltung.</p> <p>Weil der SNBS-Hochbau und das SNBS-Areal auf derselben Basis beruhen, ist ein SNBS-Hochbau-Zertifikat eine gute Grundlage für ein SNBS-Areal-Zertifikat. Eine Zertifizierung der Einzelgebäude ist allerdings freiwillig.</p>
Weiteres	Das Zertifikat wird pro Gebäude ausgestellt. Es bescheinigt somit in erster Linie die Nachhaltigkeit des einzelnen Gebäudes. Das Zertifikat geschieht zweistufig und kann in einer ESG-Berichterstattung verwendet werden.	Das SNBS-Areal unterstützt die Transformation von Arealen in Richtung Nachhaltigkeit und wurde eng auf die Sondernutzungsplanung abgestimmt. Die Zertifizierung geschieht in mehreren Zwischenschritten.



KONTAKT

Zertifizierungsorganisation
SNBS
 Bäumleingasse 22
 4051 Basel
 061 205 25 40
hochbau@snbs.ch
areal@snbs.ch
snbs-hochbau.ch

BETREIBUNGEN UND KONGRUENZ- PRINZIP

Die Kaderweiterbildung 2023 des SVIT Ostschweiz in der Akademie St. Gallen behandelte die Themen «Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs» sowie «Grundstückgewinnsteuer». TEXT – MARKUS FÄSSLER*



Claudia Strässle (SVIT Ostschweiz), flankiert von den beiden Referenten Thomas Christen (links) und Bogdan Todic. BILDER: MARKUS FÄSSLER



Während des Apéros riche war Energie tanken angesagt.

► NERV DER ZEIT GETROFFEN

Draussen tauchte die langsam untergehende Herbstsonne die Umgebung rund um die Akademie St. Gallen in ein goldenes Licht. Drinnen brachten Bogdan Todic, Leiter Betreibungsamt St. Gallen, und Thomas Christen, Partner und Steuerexperte bei der Steuerpartner AG, bei den Themen «Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs» sowie «Grundstückgewinnsteuer» Licht ins Dunkel. Sie waren die Referenten an der Kaderweiterbildung des SVIT Ostschweiz von Anfang November 2023. Für die Schulung meldeten sich 34 Immobilien-Profis an. «Dass wir mit den beiden Bereichen den Nerv der Zeit

getroffen haben, zeigt das grosse Interesse von Seiten unserer Mitglieder. Zudem sind Bogdan Todic und Thomas Christen als absolute Experten auf ihrem Fachgebiet ein Glücksfall für die Kaderweiterbildung», sagte Claudia Strässle, Vorstandsmitglied SVIT Ostschweiz und Verantwortliche für Social Media sowie Erwachsenenbildung.

PRAXISBEISPIELE STATT GESETZES- ARTIKEL

Der erste Teil der Weiterbildung drehte sich um Betreibungen und Konkurse. Knapp drei Millionen Betreibungsbegehren gab es 2019 in der Schweiz – ein neuer Rekord. Und dieser dürfte mit grosser

Wahrscheinlichkeit dieses Jahr abermals fallen. «Nachdem es während der Coronapandemie einen leichten Rückgang gab, sind die Zahlen 2023 erneut rasant gestiegen», sagte Bogdan Todic. In seinem Referat ging es unter anderem um Fragen wie «Wann und wie können Betreibungen gelöscht werden?», «Wie schützt man sich vor ungerechtfertigten Betreibungen?» oder «Wie wird ein Zahlungsbefehl zugestellt?».

Dabei bekamen die Teilnehmenden nicht etwa nur trockene Gesetzesartikel vorgelegt, sondern wurden aktiv in das Referat einbezogen. Todic legte zu allen Punkten praktische Beispiele vor. Die Immobilien-Profis ihrerseits nutzten die Chance, Fälle aus ihrem Ar-

beitsalltag mit dem Leiter des Betreibungsamtes St. Gallen zu besprechen. Als grösste Herausforderung sieht er die unkooperativen Mieterinnen und Mieter, die sich sowohl bei der Zusammenarbeit mit den Immobilienverwaltungen als auch dem Betreibungsamt querstellen. «Es ist zwar ein kleiner Teil, aber einer, der verhältnismässig sehr viel Aufwand verursacht», so Todic.

VORSICHT VOR DEM KONGRUENZPRINZIP

Ebenso praxisbezogen gestaltete Thomas Christen seinen Vortrag. Der Steuerexperte bei der Steuerpartner AG spielte zusammen mit den Immobilienexpertinnen und -experten anhand diverser



Gespanntes Zuhören während der Kaderweiterbildung. Die Pausen nutzen die Teilnehmenden zum Netzwerken.



Fallbeispiele verschiedene Möglichkeiten durch und eruierte, wie hoch die Grundstückgewinnsteuer etwa im Fall von nicht geltend gemachter Unterhaltskosten oder der Option «amtlicher Verkehrswert vor 20 Jahren als Ersatzwert» ausfällt. Eines wurde dabei schnell deutlich: Je nach Zeitpunkt – etwa von wertvermehrenden Aufwendungen – kann sich ein Hausverkauf trotz einer Steigerung des Grundstückwertes als Nullnummer entwickeln – oder gar dazu führen, dass sich die Verkäuferseite etwa beim Kongruenzprinzip plötzlich mit unerwarteten Steuerfolgen konfrontiert sieht. «Das Kongruenzprinzip wird insbesondere im Kanton St. Gallen vom

Steueramt vermehrt angewendet. Und oftmals fallen dann überraschend hohe Grundstückgewinnsteuern an», so Christen. Er betonte deshalb, dass das Timing entscheidend sei, damit man nicht auf die Nase falle.

Zwischen den beiden Referaten konnten sich die Teilnehmenden während des Apéros riche stärken. Gleichzeitig nutzten sie die Gelegenheit zum Netzwerken und auch, den einen oder anderen Fall aus ihrem persönlichen Arbeitsalltag zu diskutieren. ■



***MARKUS FÄSSLER**

Der Autor ist Medienbeauftragter des SVIT Ostschweiz.

ANZEIGE

Gemeinsam geht's besser!
+41 41 444 40 44

Müssen Sie denn alles selber machen?

SCHMID
ideen verwirklichen.

schmid.lu/sanierungskonzept

WEITSICHT UND PLANUNG SIND GEFRAGT

Immobilienentwickler tragen eine grosse Verantwortung. Denn nur mit Weitblick kann eine Immobilie, ein Quartier oder eine ganze Stadt geplant werden. Orte wie zum Beispiel Dubai und Singapur sind dank Visionen und langfristiger Entwicklungsplanung entstanden. TEXT – RAFFAEL WEHRLI*



Die Immobilienentwicklung wirkt im kleinen und grossen Rahmen und ist für die gesamte Wirtschaft von hoher Relevanz.

BILD: ZYG

► ZUKUNFTSORIENTIERT

Die Immobilienentwicklung in der Schweiz setzt freilich an kleineren Punkten an als bei Megaprojekten wie Dubai. Hierzulande ist sie insbesondere essenziell, um bestehende Strukturen zu modernisieren und zukunftsfähig zu halten oder zu machen. Dabei spielt unter anderem die Siedlungsentwicklung eine Rolle, bei welcher komplette Areale analysiert und umstrukturiert werden. Immobilienentwicklung setzt aber auch im kleineren Feld an, indem bestehende Gebäude neuen Anforderungen gerecht werden müssen, zum Beispiel in punkto Isolierung oder Energiemanagement. Das Zusammenspiel mit der Vermarktung ist ebenfalls gegeben: Denn die Vermarktung weiss, was an welchem Standort gefragt ist, und die Entwicklung bringt das Projekt auf den entsprechenden Kurs.

Die Immobilienentwicklung befasst sich denn auch ausführlich mit Projekt-

management, Umwelt- und Planungsrecht, rechtlichen Aspekten und Nachhaltigkeit. Ebenso gehören aber auch Bereiche wie Research und Analyse des Schweizer Immobilienmarkts, Marketing und Finanzierung zu den Aufgabengebieten.

BREITES EINSATZGEBIET

Die Immobilienentwicklung fusst in einer breiten Aufstellung von Arbeitsfeldern, sei dies im Privatbereich, bei Banken, Stiftungen, Versicherungen oder auch Pensionskassen. All diese Gruppen haben ein Interesse daran, zukunftsgerichtet und werterhaltend, besser noch wertsteigernd, zu wirtschaften. Dies wiederum eröffnet den Absolventinnen und Absolventen des FA Immobilienentwicklung ein breites Einsatzgebiet und spannende Aufgabenfelder.

DER FACHAUSWEIS

Um den eidgenössischen Fachausweis Immobilienentwicklung zu erlangen,

absolvieren Kandidierende eine Ausbildung, während der sie unter anderem in Recht, baulichen Kenntnissen, Projektmanagement, Nachhaltigkeit bei Immobilien und Immobilienentwicklung an sich geschult werden. Anschliessend an den Lehrgang folgt die eidgenössische Prüfung, an welcher das erlangte Wissen sowohl schriftlich als auch mündlich abgefragt wird. Organisiert und durchgeführt wird die eidgenössische Prüfung von der Schweizerischen Fachprüfungskommission Immobilienwirtschaft. Diese bestimmt auch die Lernziele und die Zulassungsbedingungen zur Prüfung, unter anderem drei Jahre hauptberufliche Praxiserfahrung in der Immobilienbranche.

DIE AUSBILDUNG BEI DER SVIT SCHOOL AG

Sie haben bereits Erfahrung in der Immobilienbranche und wollen sich im Bereich der Entwicklung spezialisieren? Dann hat die SVIT School AG mit dem Vorbereitungslehrgang

FA Immobilienentwicklung die ideale Ausbildung für Sie im Angebot. Dank der Verbandsnähe und der erfahrenen Dozierenden aus der Immobilienbranche gelingt es der SVIT School AG, einen hohen Praxisbezug im Unterricht zu ermöglichen und sicherzustellen, dass die Ausbildung den Anforderungen der Immobilienbranche entspricht. Der nächste Start des Vorbereitungslehrgangs FA Immobilienentwicklung bei der SVIT School AG ist für Juni 2024 geplant; Durchführungsort ist unser Hauptsitz in Zürich (Greencity). Ausführliche Informationen und die Anmelde-möglichkeit finden Sie auf unserer Website svit-school.ch und bei Fragen steht Ihnen das Team der SVIT School AG im Greencity gerne zur Verfügung.

DIE SUBJEKTFINANZIERUNG DES BUNDES

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



*RAFFAEL WEHRLI

Der Autor ist Lehrgangskoordinator bei der SVIT School AG.

REAL ESTATE SYMPOSIUM 2024

WER SIND UNSERE FACHKRÄFTE VON MORGEN?

Der Fachkräftemangel ist Realität. Und gehört zu den grössten Herausforderungen in der Immobilienwirtschaft. Gemeinsam mit spannenden Referenten suchen die SVIT five beim Real Estate Symposium 2024 nach neuen Wegen

in der Rekrutierung von geeigneten Mitarbeitenden. Mit «Wer sind unsere Fachkräfte von morgen?» ist das diesjährige SVIT five Real Estate Symposium überschrieben. Dieser Fragen gehen am Dienstag, 26. März 2024, im Kongresshaus in Zürich ausgewiesene Referenten nach: Jan-Egbert Sturm ist Professor für Angewandte Wirtschaftsforschung und blickt als Direktor der KOF Konjunkturforschungsstelle der



ETH Zürich in die Zukunft. Markus Steckisen sucht als Unternehmer, Verwaltungsrat, Strategieberater und Studienleiter Real Estate Management an der Hochschule für Wirtschaft Zürich immer den Fortschritt und

die Optimierung. Und Yannick Blättler ist Unternehmer, Kreativkopf, Podcaster und Speaker und kennt die Ansprüche der Generation Z wie kaum ein anderer. Mehr Informationen finden Sie unter realestatesymposium.ch. ■

ANZEIGE



••••• BORA

BORA X Pure Pure Perfektion.

Grösser. Schöner. Flexibler. Das BORA X Pure besticht nicht nur durch ein 830 mm breites Glaskeramik-Kochfeld. Es beeindruckt auch durch die Formensprache seiner ebenso markanten wie funktionalen Einströmdüse. Gleichzeitig erlaubt die Flächeninduktion mit vier Kochzonen maximale Flexibilität bei der Anordnung der Töpfe, Pfannen und Bräter. Dabei ist das Kompaktsystem mit seiner innovativen sControl Touchbedienung minimalistisch, flächenbündig, hochelegant, extrem geräuscharm und maximal intuitiv. Kurz gesagt: Maximaler Stil für Ihre Küche.

General-Importeur
Suter Inox AG
Schachenstrasse 20 | CH-5116 Schinznach-Bad
T +41 58 263 64 00 | suter@suter.ch | suter.ch



Wir, eine private Immobiliengesellschaft in ZH, suchen den oder die

Immobilien- & Projektmanager*in (50–80%)

Er/Sie entwickelt eine objektbezogene Strategie des Immobilien-Portfolios. Dies beinhaltet einerseits Planung der Sanierungs- und Instandhaltungsmassnahmen der Bestandsimmobilien und andererseits Planung und Realisierung von Wohnbauvorhaben als Projektmanager*in. Gesucht ist die Persönlichkeit, welche – erfahren und erfolgreich – den Immobilienbestand weiterentwickelt und in proaktiver Weise Umfeldänderungen in sein Handeln einbezieht. Sie untersteht dem Geschäftsführer.

Die Bewerbungsgrundlagen können unter dem folgenden QR-code sowie unter **Immobilienmanager@ersian.ch** eingereicht werden.



AKTUELLE LEHRGÄNGE

SEMINAR

BAULICHE LADEINFRA- STRUKTUR FÜR ELEK- TROFAHRZEUGE BEI STOCKWERK- UND MIT- EIGENTUM SOWIE IN MIETLIEGENSCHAFTEN 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)

SEMINAR

BAULICHE MASS- NAHMEN IM STOCK- WERKEIGENTUM 12. MÄRZ 2024

Zweite Durchführung aufgrund der grossen Nachfrage.

INHALT UND ZIELSETZUNG

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

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

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

ZIELPUBLIKUM

Verwalter von Stockwerkeigentum, Eigentümergemeinschaften, Immobilienbewirtschafter und -berater sowie weitere interessierte Fachleute aus der Bau- und Immobilienbranche.

REFERENTEN

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

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

ORT / DATUM

SVIT School AG
Maneggstrasse 17, 8041 Zürich

Dienstag, 12. März 2024,
13.00–16.30 Uhr

KOSTEN (INKL. MWST)

Fr. 390.– (SVIT-Mitglieder)
Fr. 470.– (übrige Teilnehmende)
inkl. Seminarunterlagen und Pausengetränke

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 Phase 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

09.01.2024–19.11.2024
Dienstag und Donnerstag,
18.00–20.30 Uhr
KBZ, St. Gallen
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 OSTSCHWEIZ

09.01.2024–28.05.2024
Dienstag und Donnerstag,
18.00–20.30 Uhr
KBZ, St. Gallen

SVIT SOLOTHURN

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

SVIT ZENTRALSCHWEIZ

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
04.06.2024–04.07.2024
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

05.01.2024–23.02.2024
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 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 OSTSCHWEIZ

05.03.2024–13.06.2024
Dienstag und Donnerstag,
18.00–20.30 Uhr
KBZ, St. Gallen
13.08.2024–19.11.2024
Dienstag und Donnerstag,
18.00–20.30 Uhr
KBZ, St. Gallen

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, 18.00–20.45 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

–

CERTIFICAT DE MISE EN VALEUR LOCATIVE

Jeudi, de mars à juin 2024
Lausanne

FINANCEMENT IMMOBILIER

Mardi, de février à avril 2024
Lausanne

HÖHERE AUSBILDUNGEN

LEHRGANG BEWIRTSCHAFTUNG FA

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

LEHRGANG BEWERTUNG FA

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

LEHRGANG VERMARKTUNG FA

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

LEHRGANG ENTWICKLUNG FA

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

LEHRGANG IMMOBILIEN- TREUHAND HFP

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

LEHRGANG BUCHHAL- TUNGSSPEZIALIST SVIT

Jährlicher Start im August in Lausanne
Dauer: 4 Monate

CAS IMMOBILIEN- BUCHHALTUNG

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

BACHELOR OF ARTS IMMOBILIENWIRT- SCHAFT/REAL ESTATE

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

MASTER OF ADVANCED STUDIES IN REAL ESTATE MANAGEMENT

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

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

SVIT
SCHOOL

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

BILDUNGSINSTITUTIONEN

SVIT SCHOOL BILDUNGSZENTRUM

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

DEUTSCHSCHWEIZ

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

WESTSCHWEIZ

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

TESSIN

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

HWZ HOCHSCHULE FÜR WIRTSCHAFT ZÜRICH

SEKRETARIAT

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

OKGT ORGANISATION KAUFMÄNNISCHE GRUNDBILDUNG TREUHAND / IMMOBILIEN

Branchenkunde Treuhand- und 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

KNIFFLIGE FORMULIERUNGEN

Das 78. Lunchgespräch der Kammer unabhängiger Bauherrenberater (KUB) wurde als Workshop durchgeführt. Dank der guten Vorbereitung hatten die anwesenden Bauherrenberater eine gute Grundlage, um für sechs verschiedene Themen in Werkverträgen Lösungen zu finden.

TEXT – REO WESTERMANN*



Angeregte Debatte nach dem Workshop: Thomas Spoerri und Sven Schatt vom KUB-Vorstand (Bild links) und KUB-Präsident Thomas Wipfler (Bild rechts). BILDER: RETO WESTERMANN/ALPHA MEDIA AG

▶ SECHS KERNTHEMEN

Workshop statt Referat: Im April dieses Jahres hatte die Kammer unabhängiger Bauherrenberater (KUB) im Rahmen der traditionellen Lunchgespräche erstmals einen Workshop in kleinen Gruppen durchgeführt. Thema war damals die Unabhängigkeit der Kammer-Mitglieder. «Die Arbeit in Gruppen mit anschliessender Debatte im Plenum kam sehr gut an», zog KUB-Vorstandsmitglied Sven Schatt zu Beginn des 78. Lunchgesprächs am 7. November im Club Hercules am Zürcher Rennweg Bilanz.

Daher habe man sich entschlossen, das Format für die heutige Veranstaltung wieder aufzugreifen. Das Thema – die Ausgestaltung von Werkverträgen – war dazu bestens geeignet, sind die Verträge doch sehr umfangreich und beinhalten

zahlreiche Punkte, deren Ausgestaltung für die Bauherrschaft von grosser Wichtigkeit ist. Die Vorstandsmitglieder der KUB hatten als Vorbereitung auf das Lunchgespräch sechs oft diskutierte Themen aus den Verträgen herausgepickt und dafür Textbausteine als Diskussionsgrundlage erarbeitet. Konkret im Fokus standen folgende Bereiche: Der Umgang mit der Teuerung, die Ausgestaltung von Nachträgen, die Regelungen für die Mängelhaftung, die Inbetriebsetzung der technischen Anlagen, die Leistungsprüfung und die durch die beauftragten Unternehmen zu erbringenden Sicherheitsleistungen.

GEBALLTES WISSEN IN KURZER ZEIT

Alle sechs Themen sind für die Bauherrenberaterinnen

und -berater im Berufsalltag Dauerbrenner. Das zeigten die angeregten Diskussionen während des Workshops. Fast alle der Anwesenden konnten in ihrer Gruppe mit Beispielen aufwarten – sowohl mit gut funktionierenden Lösungen als auch solchen, wo es aufgrund von Formulierungen oder gar fehlenden Punkten in den Werkverträgen zu Unklarheiten kam. Bei der anschliessenden Vorstellung der Erkenntnisse aus den Gruppen zeigte sich, dass die Bauherrenberater eine ganze Zahl an ergänzenden Punkten zu den Vertragsvorschlägen beizutragen hatten.

Ein Paradebeispiel dafür ist die Leistungsprüfung von technischen Anlagen. Viele Werkverträge sehen am Ende der Phase 53 eine Abnahme vor, danach endet – Ga-

rantieleistungen ausgenommen – die Verantwortung des Unternehmers und es übernimmt der Betreiber die Anlagen. «In vielen Fällen ist zum Zeitpunkt der Abnahme die Voraussetzung für eine aussagekräftige Prüfung der Anlagen gar nicht gegeben», sagte SVIT-Präsident Thomas Wipfler. Würde etwa die Lüftung einer 20 000 Menschen fassenden Messehalle am Bauende im leeren Gebäude geprüft, sei überhaupt nicht klar, ob sie im Betrieb die vereinbarte Performance bringen würde. Der Lösungsansatz aus dem Workshop: Der Ersteller der Anlage wird vertraglich verpflichtet, während eines Betriebsjahres mehrfach Leistungstests durchzuführen und notfalls nachzubessern. Dafür erhält er eine separate Entschädigung.



Gruppenarbeit am Flipchart-Board.

Ähnlich viel zu debattieren gab der Umgang mit der Teuerung. Hier standen vor allem heikle Vertragspunkte wie das Referenzdatum für die Teuerungsberechnung, die massgebenden Indizes oder die zum Teuerungsausgleich berechtigten Leistungen (Lohn, Material) im Fokus. Bei der Mängelhaftung – oft ein für alle Beteiligten nervenaufreibendes Thema – konnte KUB-Vorstandsmitglied und Bauanwalt Thomas Spoerri viel Erfahrung aus seinem Berufsalltag einfließen lassen. So etwa die oft überschätzte Bedeutung eines Garantiescheins. «Dieser ist gemäss SIA 118 nicht mehr als eine Solidarbürgschaft und die damit verbundenen Leistungen werden oft überschätzt», sagte Spoerri. Auch die anderen drei Gruppen trugen auf ihren Flip-

charts interessante Punkte zusammen, die sie im Plenum präsentierten. Auf diese Weise konnten die Anwesenden in der kurzen Zeit über Mittag vom geballten Wissen aus dem Arbeitsalltag profitieren – abgerundet durch einen feinen Lunch aus der Club-Küche. ■

KUB-LUNCHGESPRÄCHE 2024

Im nächsten Jahr finden wiederum vier Lunchgespräche statt.

- Die Termine:
- 25. Januar
 - 17. April
 - 10. Juli
 - 5. November

Ort und Zeit: Hercules Club, Rennweg 55, Zürich, 11.15–14.00 Uhr. Details und Anmeldung: www.kub.ch



*RETO WESTERMANN

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

ANZEIGE



BN Partners SA

- IMMOBILIENBEWERTUNGEN
- MACHBARKEITSSUDIEN
- PROJEKTENTWICKLUNGEN
- SANIERUNGEN
- DUE DILIGENCE

Annovia Group

Annovia Group

- INTERIOR DESIGN
- RENDERING
- BIM



www.bnpartners.ch
www.annoviagroup.com



DISKUSSION ÜBER MEHRWERT- AUSGLEICH

Beim Frühstück im «Loft Five» präsentierte der Immobilienspezialist Patrick Wuhrmann das aktuelle Thema Mehrwertausgleich – ein Instrument der Raumplanung. TEXT – STEPHAN WEGELIN*



Der Kanton Basel-Stadt war der Vorreiter und regelte den Ausgleich des Planungsmehrwerts frühzeitig. BILD: 123RF.COM

► EINE KURZE GESCHICHTE DES MEHRWERTAUSGLEICHS

Patrick Wuhrmann, Leiter Fachbereich Immobilienökonomie im Amt für Städtebau der Stadt Zürich, erläutert die Bedeutung und Umsetzung des Mehrwertausgleichs. Die Raumplanung in der Schweiz steht vor einer beispiellosen Herausforderung angesichts des stetigen Bevölkerungswachstums und der begrenzten Ressource Boden. Die Umsetzung des Mehrwertausgleichs spielt dabei eine wichtige Rolle.

Die Idee des Mehrwertausgleichs ist nicht neu. Seit 1979 sieht das Raumplanungsgesetz (RPG) die Regulierung eines angemessenen Ausgleichs für erhebliche Vor- und Nach-

teile vor, die durch Planungen entstehen. Der Kanton Basel-Stadt war der Vorreiter und regelte den Ausgleich des Planungsmehrwerts frühzeitig. Die Stadt Zürich begann bereits 2014, den Planungsmehrwert bei privaten Gestaltungsplänen mittels städtebaulicher Verträge einzufordern, gestützt auf den seit 2012 verschärften Art. 5 des RPG. Der Kanton Zürich erarbeitete ein umfassendes Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) mit zugehöriger Verordnung (MAV), die erst Anfang 2021 in Kraft traten.

GESETZLICHE GRUNDLAGEN UND BESONDERHEITEN

Die gesetzlichen Grundlagen für den Mehrwert-

ausgleich im Kanton Zürich umfassen das Mehrwertausgleichsgesetz und die Mehrwertausgleichsverordnung und im kommunalen Mehrwertausgleich die Bau- und Zonenordnung. Hervorzuheben ist die Trennung zwischen kantonalem (20%) und kommunalem (20 bis 40%) Mehrwertausgleich. Es besteht keine Ausnahme, sämtliche Grundeigentümer sind betroffen, einschliesslich Gemeinden und gemeinnützige Bauträger. Die Höhe der Abgabe variiert je nach kantonalem oder kommunalem Mehrwertausgleich, ebenso wie die Zuständigkeiten. Für die Bewertung gibt es unterschiedliche Verfahren, wobei die kommunalen Verfahrenstellen im kommunalen Mehr-

wertausgleich eine zentrale Rolle spielen und in der Regel das kantonale Landpreismodell anwenden werden.

MEHRWERTENTSTEHUNG UND BEWERTUNG

Der Mehrwert entsteht in Fällen wie Einzonzung von Nichtbauzone in Bauzone, Aufzonzung oder Umzonzung. Der Bewertungsstichtag ist das Inkrafttreten der Planungsmassnahme, die Fälligkeit tritt jedoch erst bei Überbauung des Grundstücks oder dessen Verkauf (nur beim kantonalen MWA) ein. Der Mehrwert entspricht der Differenz zwischen den Verkehrswerten eines Grundstücks (ohne Gebäude) mit und ohne Planungsmassnahme. Bei

Sondernutzungsplanungen und Spezialzonen oder wenn öffentlich-rechtliche Baubeschränkungen die besseren Nutzungsmöglichkeiten verhindern, ist eine individuelle Schätzung erforderlich.

STÄDTEBAULICHE VERTRÄGE UND AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Der Mehrwertausgleich kann über städtebauliche Verträge geregelt werden. Diese Verträge sind aufwendig und erfordern die Einigung aller Parteien. Der Vorteil besteht darin, dass der Mehrwertausgleich im Umfeld der betrof-

fenen Grundstücke umgesetzt wird, was den Grundeigentümern zugutekommt. Die Ausgleichsmassnahmen müssen einen Mehrwert für die Allgemeinheit bieten.

Der Mehrwertausgleich ist ein zentrales Instrument in der Raumplanung und gewinnt an Bedeutung. Es bleibt eine wichtige Aufgabe, die Umsetzung des Mehrwertausgleichs sorgfältig zu planen. Dies kann durch den Einsatz städtebaulicher Verträge, individuelle Schätzungen und

enge Zusammenarbeit aller Beteiligten erfolgen.

Zur Feststellung des Mehrwerts sollten die Bewerber gemeinsam mit den Auftraggebern die zu treffenden Bewertungsannahmen gut abstimmen. Die anwesenden Experten der Bewerber SVIT und des SIV sehen die besondere Herausforderung in der frühzeitigen Festlegung einer realisierbaren Maximalbebauung noch vor der ersten Machbarkeitsstudie. Hier sind die Bewertungsexperten auch als Berater gefordert, gemeinsam mit den Gemeindevertretern das realisierbare Bauvolumen realistisch zu bestimmen. ■

NÄCHSTER ERFAHRUNGS-AUSTAUSCH

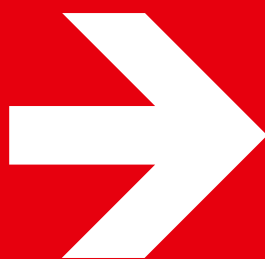
Donnerstag, 11. April 2024,
Loft Five, Europaallee, HB Zürich.
Eintreffen: 8.45 Uhr
Dauer: 9.15–11.00 Uhr
mit anschliessendem Networking



***STEPHAN WEGELIN**

Der Autor ist freischaffender Kommunikationsberater.

ANZEIGE



**SWISS
BAU**

**BUILDING
FUTURE
TOGETHER**

2024

16.–19. JANUAR

**BRINGT MACHER
UND DENKER
ZUSAMMEN.**

Innovationen erleben und
neuestes Wissen austauschen.
Die Swissbau bringt Fachperso-
nen aus allen Bau- und Immobilien-
bereichen zusammen. Kreislauf-
wirtschaft, Energie, Digitalisierung,
Lebensräume – Was ist Ihr Thema?
Bilden Sie Zukunft. [swissbau.ch](https://www.swissbau.ch)

sia



HÖRMANN

LAUFEN

SIEMENS

«DIE ERSATZ- PLANUNG SOLLTE BALD STARTEN.»

3G gehört per Ende 2025 der Vergangenheit an. In diesem Zusammenhang hat sich der SVIT Ostschweiz bei Manuela Kittel-Imoberdorf, Programmleiterin 3G Phase-out Swisscom Geschäftskunden, erkundigt, was das für die Immobilienbranche bedeutet.

TEXT – MARKUS FÄSSLER*



123RF.COM



Manuela Kittel-Imoberdorf, die Lifthersteller drängen Immobilien-eigentümer und -verwaltungen, die Notrufsysteme schnellstmöglich von 3G auf 4G aufzurüsten. Wie dringend ist die Umstellung wirklich?

3G-only-Notrufsysteme, die Sprache und/oder Notrufe nicht über 4G aufbauen können, müssen vor Ende 2025 umgebaut werden. Swisscom schaltet per Ende 2025 die 3G-Technologie auf dem Mo-

bilfunknetz ab. Damit der Umbau fristgerecht erfolgt, raten wir die notwendigen Vorlaufzeiten der Lifthersteller in jedem Fall zu berücksichtigen.

Was gilt es weiter zu beachten?

Nicht zu vergessen sind allfällige kantonale Vorschriften im Zusammenhang mit der Erhöhung der Sicherheit bei bestehenden Anlagen.

Die Umrüstungen sind mit grossen finanziellen Aufwendungen verbunden.

Zu welchem Vorgehen rät Swisscom den Immobilienbesitzern und Liegenschaftsverwaltungen?

Der sichere Betrieb der Liftanlage unterliegt der Verantwortung der Eigentümerschaft des Aufzuges. Wir empfehlen, die Ersatzplanung zeitnah zu starten, um Engpässe bei Budget, Ressourcen wie auch bei Geräteverfügbarkeiten zu vermeiden. Bei der Umrüstung sollte man zudem auf eine zukunftsfähige Technologie setzen.

Bereits vor fünf Jahren war das Vorgehen bei Liftumbauten mit dem Ende von 2G ähnlich. Trotzdem laufen die Notrufsysteme vieler Lifte weiterhin problemlos mit 2G. Wie ist das möglich?

2G-fähige Notrufsysteme können sich nur in ein allenfalls noch verfügba-

BIOGRAPHIE

MANUELA KITTEL-IMOBERDORF

(*1975), ist seit 2008 bei Swisscom tätig und hat im April 2022 die Programmleitung für den 3G Phase-out im Bereich Swisscom Geschäftskunden übernommen. Kittel-Imoberdorf verfügt über ein EMBA in Leadership und Management der BFH sowie einen Lean Master SGO.

res Netz eines Anbieters einbuchen, das diese Technologie weiterhin bereitstellt. Per Anfang 2023 wurde schweizweit das 2G-Mobilfunknetz ausgeschaltet, Swisscom tat dies bereits per Ende 2020. Es wäre also möglich, dass sich die betreffenden Notrufsysteme in einem grenznahen Gebiet befinden und sich in das Netz eines ausländischen Anbieters einwählen. Das 2G- und 3G-Netz verliert jedoch weltweit zunehmend an Bedeutung, daher



DER SICHERE BETRIEB DER LIFTANLAGE UNTERLIEGT DER VERANTWORTUNG DER EIGENTÜMERSCHAFT DES AUFZUGES.



setzen Mobile Network Operatoren vermehrt auf die leistungsfähigere 4G- und 5G-Technologie.

Muss der Zugang zu Notrufdiensten ohnehin nicht immer gewährleistet sein – unabhängig von Technologie oder Gerät?

Gemäss des Schweizer Regulators müssen Notruf-funktionalitäten auf den angebotenen Netz-Technologien gewähr-leistet sein. Swisscom ermöglicht Volte-Notrufe

seit 2018. Bereits heute er-folgen über 80% der mobi-len Notrufe von Swisscom Kunden über 4G/Volte.

3G wird gemäss Swiss-com Ende 2025 abge-schaltet. Wie sieht der genaue Zeitplan aus?

Wir beobachten den Markt und die technologische Ent-wicklung laufend. Dazu ge-hört auch die Bestimmung des richtigen Zeitpunkts, um veraltete Technologien wie 3G/UMTS ausser Betrieb zu nehmen.

Gibt es bereits eine Prognose, bis wann 4G dem 5G weichen muss?

Wir gehen davon aus, dass 4G/LTE und 5G sich wäh-rend langer Zeit gegensei-tig ergänzen. Die Swisscom Netzinfrastruktur und die empfohlenen Endgeräte unterstützen diese bereits heute. Mit 4G hat sich die Nutzung des Smartphones massgeblich verändert und viele Anwendungen wur-den dadurch erst möglich. Wir haben deshalb keine Plä-ne für die Ausserbetriebnah-me dieser leistungsfähigen Technologie und planen de-

ren längerfristige Weiter-führung. Dabei gilt es zu beachten, dass die Einschät-zung zur Lebensdauer dem heutigen Kenntnisstand ent-spricht. Da sich Technolo-gien rasch weiterentwickeln und oft auch von Kundenseite andere Anforderungen ge-stellt werden, kann sich dies im Laufe der Jahre ändern. ■



***MARKUS FÄSSLER**

Der Autor ist Medien-beauftragter des SVIT Ostschweiz.

ANZEIGE

SO WOHNTE DIE SCHWEIZ...

Milieu	Anteil
ARRIVIERTE	9 %
POST-MATERIELLE	13 %
PERFORMER	11 %
GEHOBEN-BÜRGERLICHE	16 %
BÜRGERLICHE MITTE	15 %
DIGITALE KOSMOPOLITEN	8 %
ADAPTIV-PRAGMATISCHE	6 %
ESKAPISTEN	9 %
GENÜGSAM TRADITIONELLE	7 %
KONSUM-ORIENTIERTE BASIS	7 %

NEUER PREIS: 380 CHF (-35%)

SINUS-MILIEUS® WOHN- UND LEBENSWELTEN SCHWEIZ
WWW.WOHNLEBENSWELTEN.CH

DAS IST ALLES NICHT NEU

Die Tiefzinsstabilität der letzten Jahre hat den Immobilienmarkt geprägt – und mit ihm die Preisentwicklungen und die Käuferansprüche. Was wird sich jetzt in der neuen Normalität ändern?

TEXT – Ruedi Tanner*



Der Markt gewöhnt sich Schritt für Schritt an die neue Normalität. Und schafft dabei eine Konsolidierung. Die Qualität und die Expertise der Makler sind gefragt. BILD: ZVG

► IMMOBILIENMARKT ALS ABBILD

Die Schweiz ist ein pluralistisches Land: verschiedene Regionen mit unterschiedlichen Ausprägungen. Ihr ziemlich exaktes Abbild ist der Immobilienmarkt: verschiedene Entwicklungen in Hotspots, zentrumsnahen Regionen und in ländlichen Gegenden. Gerade aktuell. Die Nachfrage nach Wohneigentum und damit die Zahl der Kaufinteressenten sinkt, durchaus spürbar. In der Peripherie noch mehr als in den Städten. Noch aber bleiben die Verkaufspreise hüben wie drüben recht stabil.

VERFLOGENE SELBST- VERSTÄNDLICHKEIT

Festzustellen ist: Insgesamt bringen die angehobenen Zinsen und die steigenden Kosten Verunsicherung

und damit erste Bewegungen in den Markt. Die stetige Preiszunahme flacht ab. Vorerst verfliegen ist die Selbstverständlichkeit, dass nach oben keine Grenzen gesetzt sind: «The sky is no longer the limit.» Zwar bleibt Wohneigentum beliebt und das Angebot spärlich. Doch sehen wir eine grössere Preisempfindlichkeit bei den Kaufinteressenten. Und es kommen zwar ältere Liegenschaften auf den Markt – oft, weil Pensionskassen und Erbengemeinschaften gerade ihre Immobilienportfolios neu bewerten und bereinigen –, aber für eine wirkungsvolle Neubautätigkeit sind die Investoren zu zurückhaltend.

Ein Eigenheim bleibt teuer. Umso mehr, wenn man in einer Stadt wohnen möchte. Wahr ist aber auch: Das ist nicht neu. Die Erhöhung der

Hypothekarzinsen zuletzt hat all das nur wieder ins Gedächtnis gerufen – nach einer überlangen Tiefzinsphase. Ein deutlich höheres Zinsniveau als aktuell ist noch gar nicht so lange her: Vor 15 Jahren lagen Festhypotheken über zehn Jahre bei deutlich über 4%.

NEUE NORMALITÄT SCHAFFT KONSOLIDIERUNG

In der Zwischenzeit haben Kaufinteressenten ihre Ansprüche aber deutlich gesteigert. Sie verlangen mehr Wohnfläche und bessere Ausstattung als noch vor 15 Jahren. Das ist natürlich teurer. Kommt hinzu, dass die Käuferschaft deutlich weniger Eigenleistung erbringen mag, wenn es um Sanierungsarbeiten nach dem Immobilienkauf geht; früher haben die Bau-

herren selbst mehr angepackt. Auch wollen Immobilieninteressenten sich anderweitig kaum einschränken. Ein Eigenheim soll nicht mit (temporärem) Verzicht bei den Lebensgewohnheiten verbunden sein.

Der Markt gewöhnt sich Schritt für Schritt an die neue Normalität. Und schafft dabei eine Konsolidierung. Wir werden beobachten müssen, was passiert, wenn die Nachfrage infolge gestiegener Finanzierungskosten und einer anhaltend hohen Inflation noch weiter zurückgeht. Gewagt sei die Prognose: In den Gegenden abseits der gängigen Hotspots können die Preise im tiefen einstelligen Prozentbereich unter das heutige Niveau sinken. In den Städten ist mit einer anhaltenden Preisstabilität zu rechnen. Substanzielle

Preissteigerungen wird es nur noch an ausgesuchten Orten und damit eher als Ausnahme geben. Alles in allem: Ein Eigenheim wird für Kaufinteressierte nicht einfacher erhältlich oder günstiger. Grund dafür ist, dass die Nachfrage auch in Zukunft höher sein wird als das Angebot.

LEISTUNGSKRAFT UND EXPERTISE

Was in jedem Fall und überall gilt: So, wie dieses pluralistische Land auf zumeist gleichen Grundwerten baut, zahlt sich in der Immobilienvermarktung auf mittlere und längere Frist für alle

Leistungskraft und Expertise aus. Für Fantasien und vor allem Fantasten bleibt kaum noch Zeit und Raum. Uneingelöste Versprechen, Gratismakler beispielsweise, werden abgestraft. Geschäftsmodelle, die auf Sand gebaut wurden, sind schnell eingestürzt, als im Markt der Wind mit Zinserhöhungen und Kostensteigerungen etwas rauer wurde.

Aus Makler-Sicht haben sich die Qualitätsansprüche der Maklerkammer und die damit verbundenen strengen Handlungsanweisungen, die

Transparenz im Immobiliengeschäft einfordern und unfaires Gebaren verhindern, bezahlt gemacht – und machen sich laufend weiter bezahlt. Gefragt sind verlässliche Tugenden. Ausgewiesene Makler verfügen über fachliche Qualifikationen, vertiefte Erfahrungen und halten strenge Verhaltensregeln ein.

Das alles geschieht freiwillig, denn der Maklerberuf ist nach wie vor nicht geschützt. Im Prinzip darf sich jede und jeder ins Handelsregister eintragen lassen und ein Maklerschild an seine Tür hängen. Branchenfremde Händler oder selbsternannte Vermitt-

ler haben den Ruf der Branche ramponiert. Doch spätestens mit dem Ende des Eldorado-Anspruchs und dem Do-it-yourself-Geschwätz der Glücksritter achten sowohl Verkäuferschaft als auch Käuferschaft wieder in der ganzen Breite auf die Qualität und die Expertise der Makler. ■



***RUEDI TANNER**

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

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

Digitale Transformation – Herausforderung und Chance

Digitales Bauen – meist mit Hilfe von Building Information Modelling (deutsch Bauwerkinformationsmodellierung, kurz: BIM) – stellt in der Schweizer Bauindustrie gerade viele altbewährte Prozesse in Frage. Firmen, die stark in digitale Themen investiert haben können die ersten Früchte ernten: sei es in Prozessoptimierungen oder in Effizienz- und Effektivitätsgewinnen.



Dazu kommt: immer mehr öffentliche Bauherren forcieren ab nächstem Jahr stark den Einsatz von digitalen Methoden in ihren Projekten. Vertreter*innen dieser neuen, digital gestützten Art des Bauens versprechen sich eine Reduktion von Baufehlern, optimierte Simulationen und rationalisierte Logistik am Bau. Damit dies gelingt, gilt: erst virtuell, dann real. Digitales Bauen geschieht zuerst im Kopf und am Computer, wo ein virtuelles Modell des Projektes erstellt wird. Anhand dieser sehr detaillierten, informierten 3D-Abbildung des späteren Bauwerks können bereits viele Entscheide vor Baubeginn getroffen und potenzielle Probleme aus dem Weg geräumt werden.

DIGITAL ZU MEHR EFFIZIENZ

Der menschliche Umgang mit künstlicher Intelligenz, das Nutzen von maschinellem Lernen, Big Data, daraus resultierende Automatisierungen und das Internet der Dinge sind

bereits und werden in Zukunft noch mehr wichtige Treiber für Innovationen sein. Die Schweizer Bauindustrie war gut in den Dingen, die sie vor einigen Jahren geleistet hat. Grossartige Projekte wurden mit den damaligen Hilfsmitteln unter grossem Ressourceneinsatz umgesetzt. Zeiten ändern sich und wir mit ihnen. Die Zeitenwende ist jetzt. Ressourcen werden begrenzter, Preisen steigen und Nachhaltigkeit, beispielsweise im Finanzkontext ESG, wird zu einem wichtigen Wettbewerbsfaktor. Unternehmen werden und müssen verstärkt auf umweltfreundliche Praktiken, nachhaltige Baustoffe, grüne Technologien und Ressourceneffizienz setzen. Mit digitalen Prozessen und Methoden wie Informationsmanagement (z.B. BIM) werden bestehende Prozesse auf den Prüfstand gestellt. Macht es Sinn, wenn zum Beispiel eine aberwitzige Anzahl Projektpläne pro Projekt gedruckt werden und trotzdem niemand weiss, was der aktuelle Stand ist? Oder wenn das ganze Team alle zwei

Wochen in grossen Planungssitzungen zusammensitzt und doch nur bedingt nachvollziehen kann, wer in Planung oder Umsetzung wo steht und wo die wahren Probleme liegen?

DER MENSCH IM ZENTRUM

In der digitalen Transformation gibt es nicht die eine Stellschraube, die man drehen kann, um «digital(er)» zu sein. Die alleinige Investition in ein einzelnes Tool hilft nicht, um die gesamte Unternehmung digital zu machen. In der Praxis zeigt sich, dass digitales Bauen ein gemeinsames digitales Miteinander voraussetzt. Systeme und IT-Infrastruktur sind wichtig, helfen aber nur, wenn Architekt*innen, Bauingenieur*innen und alle Beteiligten bereit sind, über die Kompetenzbereiche hinweg zusammenzuarbeiten. So kann zum Beispiel der Projektleiter mittels digitalisierter und damit optimierter Prozesse einen Arbeitsschritt schneller, effizienter und fehlerfrei absolvieren. Oder die Bauleiterin kann mittels Tablet auf die Planunterlagen der Bewehrungslagen zugreifen und muss sich keine Sorgen über deren Aktualität machen. Friktionsfreies Zusammenarbeiten erfordert Technologie. Damit Technologie funktioniert, benötigt es ein gesamtheitliches Informationsmanagement – und das funktioniert eben nur partnerschaftlich und zusammen.

WEITERBILDUNGEN ZUM THEMA DIGITALISIERUNG AN DER BFH

CAS Digital Planen, Bauen, Nutzen – Digitale Transformation als Chance
15. Februar – 28. Juni 2024
bfh.ch/ahb/casdigitalesbauen

Fachkurs BIM Praxis – Grundlagen mit buildingSMART Zertifikat
11. + 12. Juni 2024 (Deutsch)
27. + 28. August 2024 (Deutsch/
Französisch, separate Kurse)

Firmenschulungen nach Absprache
bfh.ch/bimpraxis

Autor: Prof. Dr. Adrian Wildenauer, Professor für digitales Bauen an der Berner Fachhochschule, Departement Architektur, Holz und Bau

WEITERE INFORMATIONEN:

Berner Fachhochschule BFH
Solothurnstrasse 102
2500 Biel 6
Tel. 032 344 02 02
www.bfh.ch

Kaldewei x Bethan Laura Wood

Laura Wood ist mehr als nur ein Paradiesvogel in der internationalen Design- und Interior-Szene. Mit ihren Farb- und Formexplosionen sorgt sie regelmässig für Aufmerksamkeit. Bei ihrer Kollaboration mit Kaldewei schafft es Bethan Laura Wood spielend leicht, die Luxsustainability®-Philosophie von Kaldewei mit ihrer einzigartigen Designsprache zu verbinden.

In drei Linien hat Bethan Laura Wood Key Pieces von Kaldewei ihren ganz eigenen Look verliehen. Die Kollektion trägt den Namen «Avocado Dreams» und umfasst drei Farbvarianten: den Grünton «Avocado Swirl», das Lila-Blau «Avocado Sea» und die explosive Farbmischung «Avocado Disco».



Kaldewei Waschtischschale Miena in Avocado Disco

CIRCULARITY MEETS DESIGN

Die Kaldewei Produkt, versehen mit den fast schon psychedelisch anmutenden Mustern aus der Feder von Wood, sind wahre Artpieces – auf den ersten Blick eher für Museen oder eine Kunstgalerie als für ein privates Refugium gedacht. Aber gerade dieser doppeldeutige Charakter macht die besondere Faszination und Strahlkraft dieser Zusammenarbeit sichtbar.

Kaldewei x Bethan Laura Wood definiert die Grenzen des Designs im Bad neu und zeigt, wie kreative Zusammenarbeit eine Inspiration für eine nachhaltige und ästhetische Welt sein kann. Die schillernden Farben und mannigfaltigen Formen und Muster gleichen einer überirdischen Fantasie, und doch kehren die zu 100 Prozent zirkulären Produkte nach einer langen Lebensdauer gemäss dem Cradle to Cradle Prinzip zu ihrem Ursprung zurück. Das Ergebnis ist eine Ode an die schöpferische Gestaltungskraft und komplexe Kreativität und ein Beweis dafür, dass luxuriöses Design und Nachhaltigkeit, hochtechnisierte Fertigung und Handwerkskunst mit grenzenloser Fantasie Hand in Hand gehen können.

Eines haben alle Kaldewei Produkte gemeinsam: sie sind plastikfrei und aus 100



Mit ihren «Avocado Dreams» hat Bethan Laura Wood Key Pieces von Kaldewei einen neuen Look verliehen. Die unverkennbare Handschrift der britischen Designerin fällt hier sofort ins Auge.

Prozent kreislauffähiger Stahl-Emaille gefertigt. Das verleiht ihnen nicht nur eine edle, glanzvolle Oberfläche, sondern auch eine ausgesprochen lange Haltbarkeit. Damit reihen sich die Produkte der Bethan Laura Wood Kollektion perfekt in die Sustainability®-Welt von Kaldewei ein.

WEITERE INFORMATIONEN:

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

Neuerscheinung Fachbuch «Projektmanagement im Bauwesen», 5. Auflage

Die fortschreitende Professionalisierung im Umgang mit Immobilien und Anlagen stellt hohe Anforderungen an alle am Bau Beteiligten. Dafür sind Grundkenntnisse im Projektmanagement sowie entsprechende Methoden- und Führungskompetenzen unverzichtbar. Das Fachbuch «Projektmanagement im Bauwesen» vermittelt das entsprechende Know-how praxisnah.

Unzureichende Leistungen sind in der Abwicklung von Bauvorhaben leider immer wieder ein Thema. In regelmässigen Abständen werden prominente Beispiele bekannt, welche grosse Terminverschiebungen, starke Kostenüberschreitungen oder einschneidende Qualitätsmängel aufweisen. Viele dieser Fehler liessen sich durch eine gute Planung und Koordination in der Initialisierungsphase beziehungsweise eine konsequente Steuerung und Kontrolle in der Projektierungsphase vermeiden. Dies bedingt aber ein aktives und kompetentes Projektmanagement aufseiten der Bauherrschaft. Brandenberger+Ruosch unterstützt seit 1965 öffentliche und private Bauherrschaften in ihrer Führungsverantwortung. Über viele Jahre hat das Unternehmen umfangreiche Projektmanagementkompetenzen aufgebaut, insbesondere in den Themen Leistung, Kosten, Termine, Organisation und Öffentlichkeitsarbeit. Mit viel Leidenschaft und Erfahrung setzen sich die Mitarbeitenden von Brandenberger+Ruosch tagtäglich für das Gelingen anspruchsvoller Bau- und Immobilienprojekte ein. Dank des entsprechenden Know-hows sind sie in der Lage auch komplexe Bauprojekte erfolgreich umzusetzen.



An diesem Punkt setzt das Fachbuch «Projektmanagement im Bauwesen» an. Es vermittelt das relevante Projektmanagementwissen in kompakter Form und bildet damit ein umfassendes Nachschlagewerk für Bauherrschaften, Planende oder Ausführende. Seit der Erstausgabe im Jahr 1974 hat dieses Buch den Anspruch, eine breit gefächerte Darstellung der Methoden und Instrumente des Projektmanagements im Bauwesen wiederzugeben. Die soliden theoretischen Grundlagen und der starke Praxisbezug machen dieses Buch seit knapp 50 Jahren zum unverzichtbaren Hilfsmittel für Studierende wie auch für erfahrene Projektleitende. Die 5., komplett überarbeitete Auflage knüpft an diesen Anspruch an und greift diverse seit der letzten Ausgabe von 1996 neu hinzugekommene Themen auf. Der Fokus zielt dabei

bewusst auf die Aufgaben und Pflichten der Bauherrschaft und damit auf die auftraggeberseitige Bestellerkompetenz. Mit Bestellerkompetenz ist die Fähigkeit gemeint, eine Projektentwicklung über alle Bauphasen professionell zu steuern. Damit verbunden ist auch, dass Bauherrschaften selbst keine Projektierungs- und Realisierungsleistungen erbringen, sondern diese Aufgaben vollständig den beauftragten Fachspezialisten übertragen. Die Bauherrschaft bleibt aber in der Verantwortung, sicherzustellen, dass der Endzustand bei Projektabschluss der ursprünglichen Bestellung auch gerecht wird.

In neun Kapiteln werden die wichtigsten Methoden und Instrumente des klassischen Projektmanagements im Bauwesen erläutert. Das Kapitel 1 (Einleitung) führt

den Leser in die Thematik ein. In Kapitel 2 (Phasenmodell im Lebenszyklus) wird das auf die wesentlichen Phasen und Meilensteine reduzierte Modell zur Abwicklung von Bauprojekten vorgestellt. Die Organisation der Planung, Koordination und Überwachung wird in Kapitel 3 (Organisation und Projektführung) vertieft. In Kapitel 4 (Leistungs- und Terminmanagement), Kapitel 5 (Kostenmanagement), Kapitel 6 (Qualitätsmanagement) sowie Kapitel 7 (Projektüberwachung und Änderungswesen) werden die im Rahmen der Projektentwicklung grundsätzlich zu erbringenden Projektmanagementleistungen dargelegt. Kapitel 8 (Kommunikation und Information) und Kapitel 9 (Beschaffungs- und Vertragsmanagement) runden die Methoden und Instrumente des Projektmanagements im Bauwesen ab. Einige Themen werden im Buch nur zusammenfassend behandelt. Zu vielen Themen sind auf der Webseite www.brandenbergerruosch.ch ergänzende Erläuterungen in Form von praxisnahen Fachartikeln verfügbar.

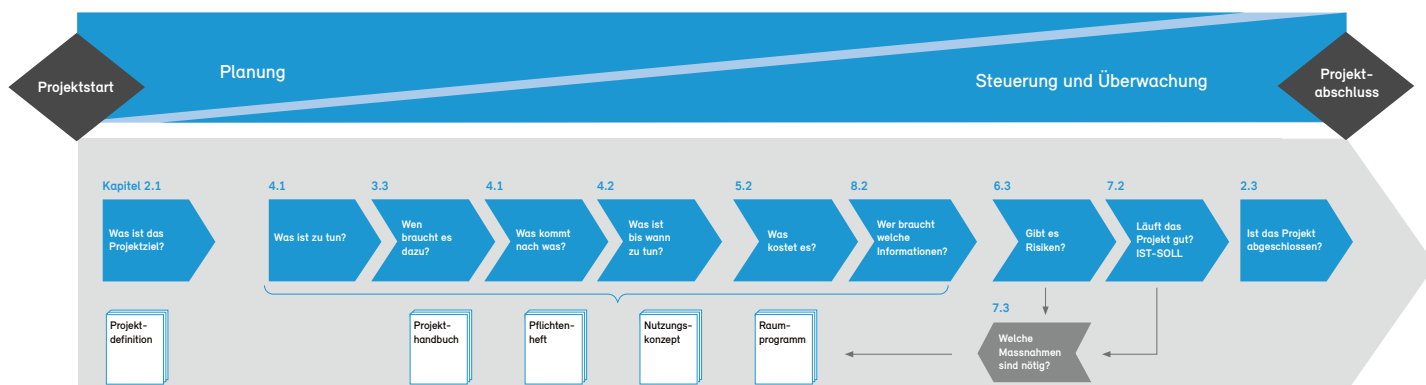
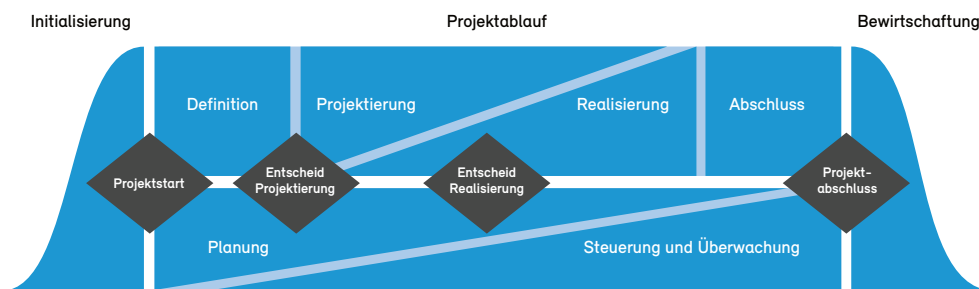


WEITERE INFORMATIONEN:

Brandenberger+Ruosch AG
Emil-Oprecht-Strasse 8
8050 Zürich
www.brandenbergerruosch.ch

INHALTSÜBERSICHT:

1. Einleitung
2. Phasenmodell im Lebenszyklus
3. Organisation und Projektführung
4. Leistungs- und Terminmanagement
5. Kostenmanagement
6. Qualitätsmanagement
7. Projektüberwachung und Änderungswesen
8. Kommunikation und Information
9. Beschaffungs- und Vertragsmanagement



Jeder Sturz ist einer zuviel - und kann das ganze Leben verändern

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

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

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

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

SICHERHEIT UND OPTIK HAND IN HAND

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

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

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



Beidseitiger Handlauf in einer Wohnanlage

WEITERE INFORMATIONEN:

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



Mehr Sicherheit dank zusätzlichem, wandseitigen Handlauf

Mobil bis ins hohe Alter - dank Hauslift von Flexomobil

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 Kostenrahmen nennen. Besuchen Sie unsere Internetseite und rufen Sie uns an – ein Anruf kann alles verändern.

WEITERE INFORMATIONEN:

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

Immobilien Projektentwicklung: Die Zukunft ist heute

Die Immobilien-Projektentwicklung ist ein interdisziplinärer Prozess, der ein Neubauprojekt – etwa Gebäude oder die Entwicklung von Bauland – von seiner Initialisierung bis zu seinem Verkauf begleitet. Letzteres bietet durch höhere Risiken ein hohes Wertschöpfungspotenzial. Bauprojekt, Grundstück, Kapital und Nutzer bilden die Pfeiler einer rentablen Investition mit dem Ziel eines Ertragsüberschusses und einer Wertsteigerung.



Dipl. Oec. Nathalie Bonalumi
MAS REM UZH CUREM

Die Projektentwicklung ist eine komplexe Aufgabenstellung und benötigt die erfolgreiche **Koordination von Ökonomen, Architekten, Ingenieuren und anderen Fachleuten**. Der effiziente Ablauf des Projektes setzt aber auch eine kontinuierliche Beobachtung der Veränderungen der Konkurrenzsituation, der Nachfrage, der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und / oder der Entstehung neuer Nischenbereiche voraus.

Die **Projektkonzeptionsphase** umfasst die Analyse von Markt, Standorte der zukünftigen Nutzung, Wettbewerb sowie der mit dem Bauvorhaben verbundenen Risiken in Verbindung mit dem Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (ZGB; 211.412.4) und einer Kostenanalyse des Bauvorhabens.

Aus eigener Praxis wissen wir, dass einige Investoren den Stellenwert der Markt- und Nutzungsanalyse unterschätzen. So etwa beim Einfließen der Vor- und Nachteile des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Ausländer für die Entwicklung der Bauprojekte. Solche Spekulationen beeinflussen die Architektur, die Grundrisse, die Flächen etc. des zukünftigen Bauvorhabens.

Auch ökonomische Umweltfaktoren werden unterbewertet und die Investoren verzichten aus Kostengründen auf wichtige Analysen. Daraus resultieren **Fehlinvestitionen und hohe Leerstände**.

Unsere Unternehmen bestehen aus einem Team, welche mehr als **20 Jahre Erfahrung** in der Baubranche und der Realisation von Geschäften, Retail, Spezial- und Wohnimmobilien in Europa mitbringt.

Wir integrieren das **Interior Design** von Anfang an in die Projektentwicklung, um spätere bauliche Anpassungen und somit Zusatzkosten zu vermeiden. Realitätsnahe **Renderings** geben unseren Auftraggebern zusätzlich die Möglichkeit zu sehen, wie ihre zukünftige Immobilie aussehen wird.

Die Planung wird durch den Einsatz von **BIM** (Building Information Modelling) unterstützt, nicht zuletzt, um die Zusammenarbeit mit den beteiligten Akteuren zu erleichtern.

Ob nun Büroimmobilien, Hotels, Restaurants, Boutiquen, Industriebauten oder Wohnimmobilien, steht Ihnen unser Team gerne zur Verfügung.

Gerne schliesse ich mit einem Zitat von **«Le Corbusier»** ab:

«RAUM UND LICHT UND ORDNUNG. DAS SIND DIE DINGE, DIE MAN GENAU SO BRAUCHT WIE BROT ODER EINEN PLATZ ZUM SCHLAFEN».

Nathalie Bonalumi

WEITERE INFORMATIONEN:

BN Partners SA
Via Pretorio 13
CH-6900 Lugano

www.bnpartners.ch
info@bnpartners.ch

www.annoviagroup.com
info@annoviagroup.com



Annovia Group
www.annoviagroup.com

Sanieren mit Köpfchen

Jede Liegenschaft muss früher oder später saniert werden. Planen Sie eine Sanierung ganzheitlich, damit Investitionen und Nutzen übereinstimmen.

Unsere Experten für Teil- und Gesamtsanierungen unterziehen Ihre Liegenschaft einer ganzheitlichen Betrachtung. Die Zusammenarbeit beginnt mit einem persönlichen Gespräch, damit wir Ihre Wünsche und Vorstellungen, aber auch Ihre Ziele und Möglichkeiten kennenlernen. Was möchten Sie erreichen? Ihre Liegenschaft energetisch sanieren und auf alternative Energien setzen? Alte Grundrisse an gewandelte Lebensstile anpassen? Renditemöglichkeiten ausschöpfen?

SANIERUNGSSTRATEGIE ENTWICKELN

Wir überlassen bei der Sanierung Ihrer Liegenschaft nichts dem Zufall. Unser massgeschneidertes Sanierungskonzept liefert früh Antworten zur Bausubstanz, zum energetischen Zustand, zu möglichen Sanierungsvarianten, Etappierungen und Kosten. Zusätzlich evaluieren wir Einsparpotenziale, Synergien und die richtige Reihenfolge der Sanierungsmassnahmen. Auf dieser Grundlage erstellen wir die Planung, holen die Baubewilligung ein und begleiten die Realisierung von A bis Z. Sie haben

keine Lust auf mehrere Ansprechpartner? Bei Schmid finden Sie die Komplettlösung. Unsere Fachkräfte übernehmen zusätzlich alle Terminabsprachen und die Koordination der verschiedenen Gewerke. Sie können sich in jeder Sanierungsphase auf unsere termin- und budgetgerechte Planung und Realisierung verlassen. Ob sanfte Renovation, Totalsanierung oder Ersatzneubau – wir begleiten Sie umsichtig und professionell.

UPGRADE ODER ABRISS?

Unser Sanierungskonzept beantwortet diese und andere Fragen:

- Wie gehe ich die Sanierung richtig an?
- Wie ist der aktuelle Gebäudezustand?
- Teilsanierung oder Totalsanierung?
- Dachaufstockung oder Ersatzneubau?
- Welche Sanierungsvariante verursacht welche Kosten?
- Welche Variante ist am zielführendsten?
- Lassen sich bauliche Eingriffe etappieren? In welcher Reihenfolge?
- Wie kann ich die Energiekosten senken?
- Erhalte ich staatliche Fördermittel?
- Wie verändern sich die Betriebskosten?
- Wie sieht die terminliche Vorgehensweise aus?



WEITERE INFORMATIONEN:

Schmid Architektur & Baumanagement AG
Neuhaltenring 1
6030 Ebikon
schmid.lu
Tel. +41 41 444 40 66

SCHMID
Ideen verwirklichen.

Energieeffiziente Sanierung trotz hoher Anforderungen an die Gestaltung

Geschützte Bauten sanieren – kann das gut gehen? Ja, es kann: Bestes Beispiel dafür ist eine von Architektin Ruth Giovanoli und ihrem Sohn, Bauherr Nando Giovanoli, umgesetzte Gebäudesanierung eines schützenswerten Objektes in Rhäzüns.

Die Gemeinde und die Bauberatung stellten an die Sanierung besondere gestalterische Anforderungen. «Das konnte ich sehr gut verstehen», sagt Giovanoli. «Mir und meinem Sohn, dem Bauherrn, sind intakte Dorfbilder selbst äusserst wichtig.» Im gemeinsamen Gespräch fanden die Gemeinde und die Architektin konstruktive Lösungen.

A und O einer energieeffizienten Sanierung ist und bleibt bekanntlich die Dämmung. Geschützte Gebäude erfordern dafür oft flexible Produkte und bisweilen auch kreative Lösungen. Für die Fassade wurden die Flumroc-Dämmplatten COM-PACT PRO gewählt, und die Dämmplatten 1 und 3 der Generation FUTURO eigneten sich ausgezeichnet für das Dämmen des

Daches, der Innenwände und der Decken. Die angestrebte Energieeffizienz erforderte eine Dämmdicke von bis zu 35 Zentimeter. Die Fenster platzierte Giovanoli etwas ausserhalb des bestehenden Mauerwerks. Trotz Aussendämmung liegt die Fensterleibung damit nicht tiefer als vor dem Umbau – ganz im Sinn der Bauberatung der Gemeinde.



Das geschützte Gebäude...

HOCHWERTIGE DÄMMUNG AUS DER SCHWEIZ

Die Flumroc AG bietet eine grosse Auswahl an praxiserprobten Dämm Lösungen. Flumroc Steinwolle überzeugt dank vieler Vorteile: Das leicht zu verarbeitende Material liefert einen ausgezeichneten Schallschutz und sorgt mit einem Schmelzpunkt von über 1000°C gleich auch noch für einen hervorragenden Brandschutz. Die Dämmplatten der Generation FUTURO erfüllen höchste Ansprüche an das Innenraumklima. Die Produktlinie wird mit einem natürlichen Bindemittel hergestellt und ist ausserdem mit dem «Cradle to Cradle Gold» Label ausgezeichnet. Die Produkte von Flumroc erfüllen höchste ökologische Ansprüche in Bezug auf die Gewinnung des Rohstoffs, den Transport, die industrielle Verarbeitung und den Einsatz am Gebäude.

WEITERE INFORMATIONEN:

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



...erstrahlt nach der Sanierung in neuem Glanz.

Dem Wandel mit Wissen begegnen Swissbau Focus und Lab unterstützen den notwendigen Veränderungsprozess in der Baubranche

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

Digitalisierung, Energie, Nachhaltigkeit, Material, Zusammenarbeit: Die Schweizer Bau- und Immobilienwirtschaft ist mit diversen Veränderungen konfrontiert. Als Mehrbranchenmesse sowie interdisziplinäre Veranstaltungs- und Netzwerk-Plattform bietet die Swissbau vom 16. bis 19. Januar 2024 verschiedene Angebote, um den Herausforderungen mit Wissen und dem Blick für das Mögliche zu begegnen. Eröffnet wird die Swissbau 2024 in der Messe Basel durch Bauenschweiz, dem Dachverband der Schweizer Bauwirtschaft.

DIE HIGHLIGHTS IM ÜBERBLICK

- Die Mehrbranchenmesse findet vom 16. bis 19. Januar 2024 wieder wie gewohnt in mehreren Hallen der Messe Basel statt und versammelt alle wichtigen Akteure der Bau- und Immobilienwirtschaft.
- Über die klassische Präsentation von Neuheiten und Lösungen hinaus bietet die Swissbau mit den beiden Kollaborations-Plattformen **Swissbau Focus** und **Lab** interdisziplinäre Treffpunkte. 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.
- Auf der interessenbasierten Swissbau Webseite kann man sich gezielt informieren, sich für Veranstaltungen anmelden sowie den Messebesuch effizient vorausplanen.



THEMENSCHWERPUNKTE

Gesellschaft & Lebensraum	Angesichts der Bevölkerungsentwicklung, begrenzter Landressourcen und der Bewahrung der Lebensqualität rücken Themen wie Verdichtung, Infrastrukturausbau und Anpassung an den Klimawandel in den Mittelpunkt.
Kreislaufwirtschaft & Materialien	Es ist dringend notwendig, einen nachhaltigen Umgang mit Ressourcen zu etablieren und die Wiederverwendung von Materialien zu fördern. Diese Herausforderung erfordert die Zusammenarbeit aller Akteure und die Entwicklung von intelligenten Lösungen, damit die Kreislaufwirtschaft Realität wird.
Klima & Energie	Der Klimawandel, die Energiekrise und die ESG-Anforderungen erfordern Lösungsbeiträge der Bauindustrie. Lieferengpässe und Fachkräftemangel stellen zusätzliche Herausforderungen dar, für die gemeinsam kreative Ansätze erarbeitet werden müssen.
Digitalisierung & Kollaboration	Immer mehr Komplexität, begleitet von den Herausforderungen der Digitalisierung, des Kostendrucks und des Fachkräftemangels lassen bisherige Branchen- und Berufsgrenzen verschwimmen. BIM, Cyber-Sicherheit, Informationsmanagement und integrierte Projekt-Abwicklungsmodelle sind dringliche Themen, um die Zukunft nachhaltig zu gestalten.

Globalisierung, Digitalisierung und Klimawandel bringen grosse Herausforderungen mit sich. Neue Technologien, Materialien, Werkzeuge, Lebens- und Arbeitsformen verstärken den Veränderungsdruck. Getreu dem Motto «Den Wandel gemeinsam gestalten» werden an der Swissbau 2024 Neuheiten und Lösungen präsentiert, diskutiert und erarbeitet – mit dem Ziel, Aussteller, Entscheidungsträgerinnen und Fachbesucher mit dem für einen erfolgreichen Veränderungsprozess notwendigen Wissensvorsprung auszustatten.

GEMEINSAM DISKUTIEREN UND AUSPROBIEREN

Wer die Veranstaltungen des **Swissbau Focus** und das **Swissbau Lab** besucht, hat Zugriff auf Informationen aus erster Hand. Hier wird Wissen partizipativ geteilt und es werden neue Lösungsansätze entwickelt. Dafür rücken die beiden Kollaborations-Plattformen inhaltlich noch näher zusammen; das Programm entstand jeweils in Zusammenarbeit mit allen Partnern.

Swissbau Focus ist der Ort für Veranstaltungen und Networking. Gemeinsam mit

Partnern aus Wirtschaft, Wissenschaft, Politik und Bildung ist es die Plattform für den Dialog und Wissenstransfer zu den aktuellen Themen der Bau- und Immobilienbranche. Unter den zahlreichen Referentinnen und Referenten finden sich Namen wie Klimaforscher Reto Knutti, Architekt Thomas Rau, Reiner Nagel von der Bundesstiftung Baukultur sowie National- und Ständeräte wie Jürg Grossen und Damian Müller.

Das **Swissbau Lab** ist der Ort für Innovation und Transformation der Bau- und Immobilienwirtschaft. Zusammen mit Startups, Unternehmen, Verbänden und Bildungsinstitutionen werden hier neue Lösungen und führende Projekte für die Herausforderungen der Branche präsentiert. Ergänzend zum technologischen Angebot zeigen unter anderem ein Lehmworkshop, eine Holzverguss Live-Demo oder ein Akustiklabor konkrete Anwendungsbeispiele für die Praxis.

Die aktuellen Herausforderungen der Branche werden anhand von realen Use Cases und direkter Fragestellungen aufgezeigt. In Team Innovation Sessions bringen die Partner ihre Kompetenzen ein und zeigen

Ideen und Lösungen auf, welche Sie vor der Messe gemeinsam entwickelt haben. Die spannendsten und innovativsten Lösungsansätze werden live auf der grossen Bühne des Swissbau Lab präsentiert und mit einem Experten Panel diskutiert.

Im Zentrum beider Formate steht die **Wissensvermittlung zu vier Themenschwerpunkten**, wobei «Diskutieren» (Focus) und «Ausprobieren» (Lab) die jeweiligen Eckpfeiler darstellen.

STARKE PARTNER GESTALTEN MIT

Dass die Swissbau mit diesen Themenschwerpunkten genau richtig liegt, unterstreichen die Aussagen der beiden Leading Partner Bauen digital Schweiz / buildingSMART Switzerland und SIA: «Die Digitalisierung bietet riesige Chancen für eine nachhaltigere Bau- und Immobilienwirtschaft. Bauen digital Schweiz / buildingSMART Switzerland setzt sich für eine konsequente Nutzung dieser Potenziale ein. Der Ressourcenverbrauch lässt sich mit Hilfe der Digitalisierung drastisch senken: Der digitale Kreislaufwilling macht den Kreislaufprozess für Baumaterialien und Bauprodukte planbar und schafft damit die grundlegende Voraussetzung für eine nachhaltige Kreislaufwirtschaft in der Bau- und Immobilienindustrie!», hält Markus Weber, Präsident, Bauen digital Schweiz / buildingSMART Switzerland, fest.

«Der Klimawandel ist für uns alle spürbar: Phänomene wie Hitzewellen, Starkregenfälle und Erdbeben werden häufiger. Die Erreichung von Netto-Null bis spätestens 2050 ist zwingend und nur möglich, wenn die Planungs- und Baubranche gemeinsam mit der Politik und der Wirtschaft darauf hinarbeitet. Konkrete Lösungsansätze wie die Kreislaufwirtschaft oder das Schwammstadt-Konzept diskutieren wir im Swissbau Focus», sagt Urs Rieder, SIA-Co-Präsident ad interim.



WEITERE INFORMATIONEN:

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



**BUILDING
FUTURE
TOGETHER**
16.–19. Januar 2024

Weitere Informationen unter: mch-group.com

Alles aus einer Hand

Die renommierte René Koch AG ist ein Schweizer Hersteller von Türsprechanlagen mit einem engagierten Team von 85 Fachkräften. Die Firmengeschichte begann im Jahr 1965, als der Gründer die ersten Sprechanlagen persönlich am heimischen Küchentisch fertigte. Seitdem hat sich viel getan, insbesondere mit der Einführung der TC:Bus-Türsprechanlage, die seit mehr als zwei Jahrzehnten erfolgreich auf dem Markt ist und kontinuierlich weiterentwickelt wird.

Der TC:Bus ist ein Bussystem, das die Vernetzung von Sprechstellen und Zentralgeräten ermöglicht. Dieses System ist auf langfristigen Einsatz ausgelegt und kann flexibel erweitert werden. Selbst die Kombination von mehreren Türsprechanlagen bei Wohnüberbauungen mit gemeinsamen Eingängen ist problemlos möglich, auch bei langen Leitungen. Die Flexibilität des TC:Bus zeigt sich von kleinsten bis zu grossen, komplexen Anlagen aus.

Das umfangreiche Standard-Sortiment an KOCH-Sprechstellen erfüllt fast jeden Design- und Funktionsanspruch. Gehen die Wünsche noch weiter, entwickelt und produziert das Unternehmen auch

Massgeschneidertes. In Zusammenarbeit mit zuverlässigen Partnern entstehen individuelle Lösungen in verschiedensten Materialien, Farben, Formen und mit speziellen Funktionen. Beschriftungen und Einbauten sind ebenfalls möglich.



Der TC:Bus kann weit mehr als die klassischen Türsprechfunktionen. Über diesen Bus können zum Beispiel auch Lampen, Lifte und Schranken gesteuert werden. Er ermöglicht auch die Anbindung von automatisierten Paketboxanlagen, Homeautomation oder Telefonanlagen. Für mobiles Türsprechen wird der TC:Bus per Gateway mit der KochCloud im Internet verbunden. Dies gewährt Zugriff auf die Türsprechanlage per Smartphone oder Tablet, jederzeit und überall, sei es im Garten oder noch weiter von der Innensprechstelle

entfernt. Auch ältere TC:Bus-Anlagen lassen sich problemlos für mobiles Türsprechen aufrüsten.

Die René Koch AG liefert neben Türsprechanlagen auch umfassende Komplettlösungen für Zutrittskontrolle und Videoüberwachung, entweder in direkter Verbindung mit der Türsprechanlage oder als eigenständige Systeme. In Aussensprechstellen werden Codetastaturen oder Fingerintleser form-schön integriert und technisch verbunden. Auch das neueste ekey-System für Fingerprint-Zutrittskontrolle nutzt die Cloud für die Fernverwaltung von Zutrittsberechtigungen per MobileApp.

Im Bereich Videoüberwachung setzt die René Koch AG auf moderne Lösungen mit KI. Die Überwachungskameras selbst erkennen Personen und Objekte, analysieren Verhaltensmuster und lösen entsprechende Aktionen, wie beispielsweise Alar-me oder Durchsagen aus. Auch Auswertungen, zum Beispiel Zählungen, erfolgen direkt in der Kamera. Das spart Netzwerkressourcen ein und ermöglicht spezifische Einsatzmöglichkeiten je Kamera. Die IN Serie von ENEO bietet eine Vielzahl an integrierten KI-Funktionen. Funktionen, die früher nur mit teurer

Videomanagementssoftware realisierbar waren, werden nun von kostengünstigen Kameras übernommen.

Die René Koch AG bietet nicht nur erstklassige Produkte, sondern auch umfassende Dienstleistungen wie Beratung, Planung/Projektierung, Inbetriebnahme, Service und Wartung.



Autonumererkennung mit Videoüberwachung

WEITERE INFORMATIONEN:

René Koch AG
8804 Au/Wädenswil
www.kochag.ch

ANZEIGE

E-Druck AG

SPEZIALITÄTEN-DRUCK

Aussagekräftige Druckerzeugnisse sehen, fühlen und riechen wir. Druckveredelungen, die den Seh-, den Tast- und sogar den Geruchssinn ansprechen, verstärken den Wow-Effekt, intensivieren die Optik und erhöhen die Wertigkeit der Drucksachen. Lackierungen, Prägungen, Stanzungen und Laminagen verleihen Ihren Druckprodukten einen spannenden, unverwechselbaren und einzigartigen Charakter. Unser grosses Spektrum an Weiterverarbeitungsmöglichkeiten rundet unsere Gesamtleistung ab. Wir beraten Sie bei der Wahl der optimalen Bindeart, schneiden und falzen den bedruckten Bogen auf die richtige Grösse und realisieren individuelle Ausprägungen.

Lettenstrasse 21 · 9016 St.Gallen · Tel. 071 246 41 41
andreas.feurer@edruck.ch · www.edruck.ch/spezial

BLINDPRÄGUNG

FORMENSTANZUNG

PARTIELLE UV-LACKIERUNG

3D POP-UP-KARTE

LASERSTANZUNG

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 Sicherheit AG, Überlandstr. 2, 8953 Dietikon, Telefon 058 359 59 61
Weitere weiteren Geschäftsstellen: Bruggnau 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
homegate.ch immo Scout24

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



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 Taverna
T 091 921 10 73, svit-ticino@svit.ch

SVIT ZENTRALSCHWEIZ

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

SVIT ZÜRICH

Sekretariat: Siewerdstrasse 8,
8050 Zürich, T 044 200 37 80,
svit-zuerich@svit.ch
Rechtsauskunft für Mitglieder:
rechtsauskunft-svit-zuerich.ch

SVIT-FACHKAMMERN

BEWERTUNGSEXPERTEN- KAMMER SVIT

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

FACHKAMMER STWE SVIT

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

KAMMER UNABHÄNGIGER BAUHERRENBERATER KUB

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

SCHWEIZERISCHE MAKLERKAMMER SMK

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

SVIT FM SCHWEIZ

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

TERMINE

SVIT SCHWEIZ

SWISS REAL ESTATE FORUM UND DV
20./21.06.24 Luzern

SVIT-MITGLIEDERORGANISATIONEN

SVIT BEIDER BASEL

15.01.24 SVIT Neujahrsapéro
mit Basler Kantonal-
bank
29.04.24 Generalversammlung

SVIT GRAUBÜNDEN

08.01.24 Neujahrsapéro

SVIT OSTSCHWEIZ

08.01.24 Neujahrsapéro

SVIT ROMANDIE

02.05.24 Assemblée générale
et Soirée des leaders
de l'immobilier
24.09.24 Cérémonie de remise
des Prix de
l'immobilier romand

SVIT ZENTRALSCHWEIZ

12.01.24 Neujahrsparty
07.06.24 Generalversammlung

BEWERTUNGS- EXPERTEN-KAMMER

17.–18.01.24 Immo 24
26.03.24 Generalversammlung
26.03.24 Real Estate
Symposium
11.04.24 ERFA Zürich

FACHKAMMER

STOCKWERKEIGENTUM

17.–18.01.24 Immo 24
26.03.24 Generalversammlung
26.03.24 Real Estate
Symposium
23.05.24 STWE Young
23.10.24 13. Herbstanlass

KAMMER UNABHÄNGIGER BAUHERRENBERATER

17.–18.01.24 Immo 24
25.01.24 79. Lunchgespräch
26.03.24 Generalversammlung
26.03.24 Real Estate
Symposium
17.04.24 80. Lunchgespräch
10.07.24 81. Lunchgespräch
10.09.24 KUB Focus
05.11.24 82. Lunchgespräch

SCHWEIZERISCHE MAKLERKAMMER

17.–18.01.24 Immo 24
26.03.24 Generalversammlung
26.03.24 Real Estate
Symposium
21.05.24 Fachseminar
06.11.24 Makler-Convention

SVIT FM SCHWEIZ

17.–18.01.24 Immo 24
26.03.24 Generalversammlung
26.03.24 Real Estate
Symposium
06.06.24 FM-Day
10.09.24 Good Morning FM!



***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.

Automatische E-Mailverarbeitung mit der neuen **KInbox**.



- Täglich landen in jeder Inbox in der Verwaltung 30 bis 50 E-Mails
- Die Bearbeitung dieser Flut dauert oft mehr als 2 Stunden pro Tag

Mit der KInbox sparen Sie wertvolle Zeit – sie verarbeitet E-Mails automatisch und ermöglicht so eine Zeitersparnis von 5 bis 15 Minuten pro E-Mail.

Interesse?
Melden Sie sich unter kinbox@imofix.io



DANKE FÜRS 2023



Ihr Erfolg ist unsere Priorität

Vermarkten Sie Ihre Immobilien im Jahr 2024 noch einfacher, effektiver und effizienter.
Entdecken Sie schon heute die innovativen Tools, die wir für Sie entwickeln.

Jetzt News entdecken!



Unsere Real Estate Brands

