



FOKUS
ALAIN GRIFFEL
IM INTERVIEW

— 04

POLITIK
MEHR RECHTE
GEGENÜBER
BESETZERN

— 10

IMMOBILIEN-
WIRTSCHAFT
SCHWEIZ WIRD
DICHTER BEBAUT

— 12

BAU & HAUS
ERDBEBEN-
GERECHTE
HOLZBAUTEN

— 36

RAUMPLANUNGS- GESETZ

ERFOLG FÜR DIE SACHE DER VERMIETER

Das Bundesgericht hat Anfang Jahr mit der Veröffentlichung des Urteils den Schlusspunkt unter ein Verfahren gesetzt, das fast sieben Jahre dauerte und die höchsten Richter gleich zwei Mal beschäftigte. Es ist aber nicht nur deshalb bemerkenswert. Von viel grösserer Bedeutung ist der Richterspruch für die Rechte von Vermietern. Folgendes hatte sich zugetragen: Eine Mieterin aus Zürich wehrte sich gegen den Anfangsmietzins, der 44% über dem Mietzins des langjährigen vorherigen Vertrags lag. Die Vermieterin legte daraufhin ein Gutachten zur Orts- und Quartierüblichkeit des SVIT Schweiz und des Swiss Real Estate Institute vor, das belegt, dass der neue Mietzins gerechtfertigt und sogar unter dem ortsüblichen Mietzins liegt. Die Lausanner Richter



stützten die Argumente der Vermieterin zwei Mal, wonach auch ein privates Gutachten geeignet ist, die Vermutung der Missbräuchlichkeit zu erschüttern, was wiederum die Beweislast für die Missbräuchlichkeit der Mieterin auferlegt. Die kantonalen Gerichte wollten das Gutachten nicht zulassen.

Mit übertriebenem Formalismus haben die Gerichte die Orts- und Quartierüblichkeit als Instrument für die Überprüfung der Rechtmässigkeit von Mietzinsen über Jahre hinweg ausgehöhlt. Damit missachten sie den Willen des Gesetzgebers. Aktuell wird darum im Parlament eine Änderung des Mietrechts diskutiert, die beweisbare Kriterien schaffen und die Gerichte zur Besinnung bringen soll.

Das jüngste Urteil in dieser Sache ist ein kleiner Lichtblick – auch wenn die Linke die Orts- und Quartierüblichkeit mit allen erdenklichen Mitteln auszuschalten versucht und letztlich wohl auch das Stimmvolk darüber befinden muss.

Vorsicht Kamera ... Videoüberwachung

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

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





— 10

IMMOBILIENPOLITIK

STÄRKUNG DER EIGENTÜMERRECHTE

DER BUNDESRAT WILL DIE POSITION VON GRUNDSTÜCKBESITZERN BEI HAUSBESETZUNGEN VERBESSERN. ER HAT MITTE DEZEMBER DIE ENTSPRECHENDE BOTSCHAFT VERABSCHIEDET.



— 12

IMMOBILIENWIRTSCHAFT

DIE SCHWEIZ WIRD IMMER DICHTER BEBAUT

DIE BAUZONENFLÄCHE IN DER SCHWEIZ IST IN DEN LETZTEN FÜNF JAHREN NAHEZU STABIL GEBLIEBEN.

DOCH WEIL DIE BEVÖLKERUNG GLEICHZEITIG GEWACHSEN IST, IST DIE BEANSPRUCHTE FLÄCHE PRO PERSON LEICHT RÜCKLÄUFIG. ZU DIESEM ERGEBNIS KOMMT DIE BAUZONENSTATISTIK 2022.



— 36

BAU & HAUS

WIE HOLZBAUTEN ERDBEBEN GUT ÜBERSTEHEN

ERDBEBENGERECHTES BAUEN KANN HELFEN, SCHÄDEN IM EREIGNISFALL ZU BEGRENZEN. DAS GILT AUCH FÜR DEN HOLZBAU, DER IN DER SCHWEIZ KONTINUIERLICH ZUGELEGT HAT UND HEUTE IN DER BAUWIRTSCHAFT ETABLIERT IST.

— FOKUS

04 «TOTALES POLITIKVERSAGEN»

Dem revidierten Raumplanungsgesetz RPG gehe jede Rechtssicherheit ab, ist Prof. Dr. Alain Griffel überzeugt. Frustrierte Grundeigentümer, überforderte Behörden und überlastete Gerichte werden die Folge sein.

— IMMOBILIENWIRTSCHAFT

14 ERSCHLIESSUNG BEEINFLUSST BODENWERT

In der Praxis fehlt oft eine konkrete Abstufung der Bodenpreise, die an den Erschliessungsstand angelehnt ist. Gerade deshalb ist es für Bewerter wichtig, die Erschliessungskosten nachvollziehbar auszuweisen.

16 VERKNAPPUNG UND ZINSEN

Während Bauland aus raumplanerischen Gründen vielerorts schon lange knapp ist, bewirken die gestiegenen Zinsen eine weitere Flächenverknappung, weil die Neubautätigkeit zusätzlich tangiert wird.

18 EINE FRAGE DER PLANUNG?

Die Preise für Wohneigentum und Mietwohnungen sind in der Schweiz in den letzten zwanzig Jahren gestiegen. Eine Studie geht den Ursachen nach.

20 NACHHALTIGKEIT IM AKQUISITIONSPROZESS

Für Eigentümer von nachhaltigen Immobilienportfolios nehmen ESG-konforme Due-Diligence-Prozesse an Bedeutung zu. Wie wirkt sich das auf die Akquisitionsphase von Bauland und Immobilienprojekten aus?

22 NORMALISIERUNG ALLÜBERALL

Die Zinsbewegungen und die Teuerung haben die Immobiliennachfrage in den letzten Jahren durcheinandergewirbelt. Inzwischen scheint sich sowohl die Nachfrage nach Miet- als auch nach Eigentumswohnungen zu normalisieren.

24 ERFOLGREICHE IMMO-MESSE

Mitte Januar fanden über 4300 Besucher den Weg nach Zürich Oerlikon. Damit setzt die Immobilienmesse für Investoren eine weitere Rekordmarke.

26 DER MONAT IN DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT

— IMMOBILIENRECHT

32 AUSFLUG INS FORSTRECHT

Wenn das eigene Grundstück plötzlich im Wald stehen soll, sind die rechtlichen Konsequenzen für Immobilieneigentümer gravierend. Ein Überblick über das Zusammenspiel von Immobilien-, Forst- und Baurecht.

34 DIE MEHRWERTABGABE BEI GRUNDSTÜCKEN

Die Raumplanung definiert die Nutzungen eines Grundstücks und beeinflusst damit seinen Wert. Mit dem Mehrwertausgleich wurde ein Instrument eingeführt, das die Kantone verpflichtet, solche Wertveränderungen auszugleichen.

— BAU & HAUS

38 ZWEITES LEBEN FÜR BAUMATERIALIEN

Rapp Architekten haben für Primeo Energie ein Museum in zirkulärer Bauweise erstellt. Viele Materialien hat bereits ein Leben hinter sich.

40 WIE ZIRKULÄR IST HOLZ?

Die Zirkularität von Baumaterialien ist in aller Munde; doch wie steht es diesbezüglich mit dem Baustoff Holz? Obwohl die Grundlagen geschaffen worden sind, braucht es noch viel Denkarbeit und Koordinierungsaufwand.

42 SPITZENLEISTUNG IN HOLZ UND GLAS

Mit dem Hauptsitz des Bundesamts für Sport und der Eidgenössischen Hochschule für Sport ist ein markante Neubau entstanden.

44 GANZ AUF NULL GEHT NICHT

Ein Gebäude realisieren zu lassen, das CO₂-neutral ist, fordert Bauherrschaften besonders stark. Der Beizug eines Bauherrenberaters hilft dabei, von Beginn an die Weichen richtig zu stellen.

— IMMOBILIENBERUF

46 RESILIENZ IN DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT

48 VERMARKTUNG: REINGEHEN, STATT NUR ANKLICKEN

50 IMMO 24: ERFOLGREICHER MESSEAUFTRIFF

55 WEITERBILDUNGEN UND SEMINARE

56 BERUFSBILDUNGSANGEBOTE DES SVIT

— VERBAND

58 SVIT OSTSCHWEIZ: MEHR TOLERANZ UND EIN REKORD



“

TOTALES POLITIK- VERSAGEN

”

Dem revidierten Raumplanungsgesetz RPG geht jede Rechtssicherheit ab, ist Prof. Dr. Alain Griffel überzeugt. Frustrierte Grundeigentümer, überforderte Behörden und überlastete Gerichte werden die Folge sein.

INTERVIEW – IVO CATHOMEN*
FOTOS – URS BIGLER

Wie geht Raumplanung in einer idealen Welt?

Zuallererst würde sich der Gesetzgeber in einer idealen Welt Klarheit darüber verschaffen, welche Ziele er anstrebt. Ausgangspunkt kann eine Verfassungsgrundlage sein, wie wir sie in der Schweiz seit 1969 kennen und die eine geordnete Besiedlung des Landes und einen haushälterischen Umgang mit dem Boden vorschreibt. Erst mit klar definierten Zielen und Instrumenten ginge es an ▶

ANZEIGE



TROCKAG
WÄNN'S UMS TROCKNE GAHT

WASSERSCHADENSANIERUNGEN
BAUAUSTROCKNUNGEN
ZERSTÖRUNGSFREIE LECKORTUNG

24H-NOTSERVICE
0848 76 25 24

www.trockag.ch

Hunzenschwil Dietikon Horw Zofingen Muttenz



die Konkretisierung in Form eines Gesetzestextes. Wobei die Verfasser darauf achten würden, dass Verwerfungen und Kollateralauswirkungen gering und – wie bei uns in einer föderalen Struktur – Bund, Kantone und Gemeinden eingebunden sind, sodass alle ihre Aufgaben erfüllen können und möglichst wenig Reibungsverlust entsteht.

Viele Konjunktive. Wie weit von diesem Idealzustand sind wir in der Schweiz mit der aktuellen Rechtslage entfernt?

Relativ weit. Der Gesetzgeber setzt sich im Rahmen von Gesetzesrevisionen immer wieder Teilziele. Häufig schlagen Partikularinteressen durch und führen ihrerseits zu Anpassungen. Das war in Bezug auf das Bauen ausserhalb der Bauzonen in den letzten 25 Jahren eher die Regel als die Ausnahme. Oder nehmen wir zum Beispiel den Wunsch nach Eindämmung der Zersiedelung und Rückzonung von überdimensionierten Baugebieten. Die beschlossenen Änderungen verfehlen diese Ziele in der Regel, weil sie auf halbem Weg stecken bleiben. Das sorgt für unnötige Rechtsstreitigkeiten, grosse Frustrationen bei den Betroffenen und Verschleiss bei Behörden.

Wird der Verfassungsauftrag aber gleichwohl erfüllt?

Nicht wirklich. Ein Hauptanliegen von 1969 war die Trennung von Baugebiet und Nicht-Baugebiet. Das war damals zentral und wäre heute noch viel

BIOGRAPHIE

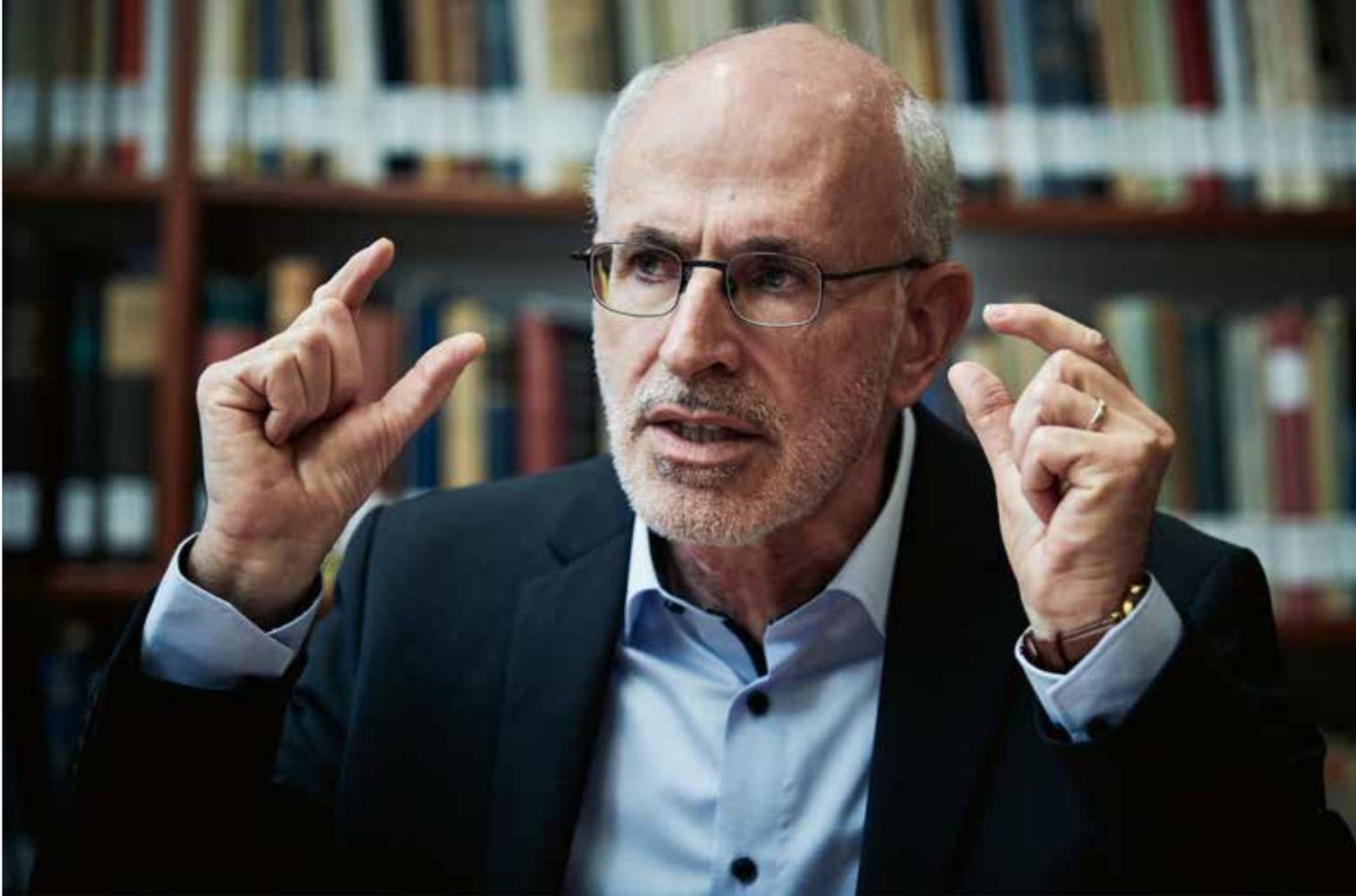
ALAIN GRIFFEL

(*1962) Prof. Dr. iur., Lehrstuhl für Staats- und Verwaltungsrecht an der Universität Zürich mit Schwerpunkt Raumplanungs-, Bau- und Umweltrecht. Studium zum Lizentiat und Doktorat der Rechtswissenschaft an der Universität Zürich. 1994 Erwerb des Zürcher Rechtsanwaltpatents, danach Leiter Rechtsdienst beim Umwelt- und Gesundheitsschutz der Stadt Zürich und Kanzleichef der Baurekurskommissionen des Kantons Zürich. 2005 Ernennung zum ordentlichen Professor.

wichtiger. Das ursprüngliche RPG war diesbezüglich konsequent und hat 20 Jahre lang zur Zielerreichung beigetragen, bis dann im Jahr 2000 die erste Revision in Kraft trat. Schon damals hielt Alt-Bundesrichter Alfred Kuttler, «Raumplanungs-Rechtler» der ersten Stunde, in einem Gutachten fest, dass die Gesetzesrevision die Trennung zwischen Baugebiet und Nicht-Baugebiet in einer verfassungswidrigen Art und Weise aufweicht. Seither sind zahlreiche weitere, teils komplizierte Tatbestände hinzugekommen. Die jetzt vom Parlament beschlossene 2. Teilrevision – kurz RPG2 – schafft zusätzliche diffuse Baumöglichkeiten ausserhalb der Bauzone. Meine Bilanz ist, dass wir uns Schritt für Schritt vom Verfassungsauftrag entfernen.

Warum ist die Zielerreichung in der Raumplanung so schwierig?

Raumplanung ist besonders anspruchsvoll, weil viele unterschiedliche Kräfte auf sie einwirken. Gleichzeitig darf man die abstrakten Rechtsnormen hinsichtlich ihrer Wirkung nicht überschätzen. Und schliesslich verfolgen wir mit der Raumplanung zahlreiche Ziele gleichzeitig. Wir wollen Zersiedelung eindämmen, Baugebiete grundsätzlich von Nicht-Baugebiet trennen, Bodenspekulation eindämmen, gewisse finanzielle Ausgleichsmechanismen schaffen wie Mehrwertabschöpfungen, Entschädigung bei materiellen Enteignungen usw.



Hat es nicht auch damit zu tun, dass private meistens den öffentlichen Interessen konträr gegenüberstehen?

Selbst öffentliche Interessen können zueinander im Widerspruch stehen. Die Interessenvielfalt und -spannungsfelder müssten auch zur Bescheidenheit Anlass geben, was man regulatorisch überhaupt erreichen kann. Nehmen wir als Beispiel die im Gesetz festgeschriebene Mobilisierung von Bauland. Zehn Jahre nach Einführung stellen wir fest, dass diesbezüglich wenig bis gar nichts erreicht wurde.

Gesetzgeber und Ämter erheben in der Raumplanung einen starken Gestaltungsanspruch. Ist das legitim oder sogar notwendig?

Das Gestaltende ist der Raumplanung immanent. In der Bauzonenordnung beispielsweise für die Stadt Zürich muss explizit zum Ausdruck kommen, was man wo will und was nicht. Dass diese Gestaltung dann einem breiten demokratischen Prozess mit Urnengang oder Gemeindeversammlungs-Abstimmung unterliegt, ist der Sache nicht immer zuträglich. Das führt zu einer Nivellierung nach unten.

Wir schauen auf eine mittlerweile 15-jährige politische Debatte über die Revision des RPG zurück. Wie fällt Ihre Bilanz über dieses Monsterprojekt aus?

Wir sind am Ende dieser Revision mit dem denkbar schlechtesten Ergebnis konfrontiert. Es ist ein totales Systemversagen, das den Gerichten zahllose schwierige Verfahren bescheren wird.

Wie gehen die Richter damit um? Ist es nun an ihnen, das Gesetz zu konkretisieren?

Sie sind nicht zu beneiden. Wobei die Verfahren die Gerichte erst mit einer Zeitverzögerung erreichen

werden. Zuerst muss das Gesetz in den Richt- und dann in den Nutzungsplanungen umgesetzt werden. Zu Rechtsstreitigkeiten führen dann vor allem die Anwendungen auf das konkrete Projekt. Ab den 2030er-Jahren werden diese Prozesse dann beim Bundesgericht landen. Nehmen wir das fragwürdige Instrument des neu eingeführten Gebietsansatzes, dass also im Nicht-Baugebiet Bauzonen mit unbestimmtem Inhalt definiert werden können. Das Gesetz lässt die Anwendung dieses Instruments völlig offen.

Besteht nicht Hoffnung auf eine Konkretisierung in der Verordnung?

Wenig, weil zahlreiche Interessenvertreter bei Bundesrat Albert Rösti ihre Wünsche und Ansprüche bezüglich der Verordnung wohl bereits deponiert haben. Das dürfte dazu führen, dass das Gesetz noch weiter aufgeweicht oder noch mehr Stoff für Konflikte produziert wird. Es wird sich über einen langen Zeitraum eine Rechtsanwendung und Gerichtspraxis ergeben müssen. Diese lange Phase der Rechtsunsicherheit erachte ich als unhaltbar und als Zumutung für die Betroffenen. Dies ist der Hauptpunkt meiner Kritik. Man stelle sich vor, dass das oberste Gericht in zehn Jahren zum Schluss kommt, dass gewisse behördliche Entscheide nicht gesetzeskonform oder konkrete Projekte nicht umsetzbar sind. Der Schaden wäre immens. Gute Gesetzgebung versucht genau diese Unsicherheit zu vermeiden.

Wünschten Sie sich in dieser Frage, dass es in der Schweiz ein Verfassungsgericht gäbe?

Nicht in der Form, wie sie etwa Deutschland kennt. Hilfreich wäre jedoch, dass die Gerichte die Kompetenz hätten, eine gesetzliche Bestimmung im Anwendungsfall auf ihre Verfassungsmässigkeit zu

**“
DAS RPG IST
JURISTENFUT-
TER - BEDINGT
DURCH MAXI-
MALE RECHTS-
UNSIKERHEIT.
”**



“
DER STABILISIERUNGSMECHANISMUS IST EIN FEIGENBLATT.
”

überprüfen, um sie gegebenenfalls nicht anzuwenden. Heute sind sie durch Art. 190 BV unbeschadet der Verfassungsmässigkeit zur Anwendung verpflichtet. Vorstösse in dieser Richtung gibt es immer wieder. Sie sind bisher aber gescheitert.

Mit Blick auf die gesamte Revision ergeben sich verschiedene Problemkreise. So greift unter anderem die angestrebte Innenverdichtung nicht. Was sind die Ursachen?

Die Stossrichtung ist grundsätzlich richtig, aber es ist ein Irrglaube anzunehmen, dass ein Planungsziel allein ausreicht, Bewegung in die Sache zu bringen. Diesbezüglich sind die Erwartungen an schnelle Erfolge viel zu hoch. Vielmehr handelt es sich um ein Generationenprojekt, das die Partizipation aller Betroffenen erfordert. Die Zustimmung des Stimmvolks zu RPG1 war zwar 2013 mit 62% beachtlich. Niemand wollte aber wahrhaben, dass es ihn und sie auch persönlich betreffen könnte.

Ist die Mehrwertabschöpfung bei der Innenverdichtung nicht ein zusätzliches Hindernis?

Es ist schwer zu sagen, ob die Mehrwertabschöpfung ein bremsender oder fördernder Faktor ist. Die Kantone waren bereits seit 1980 verpflichtet, eine sinnvolle Mehrwertabschöpfung einzuführen. Bis auf zwei Kantone haben dies aber alle ignoriert. Mit RPG1 wurden die übrigen nun dazu gezwungen. Jetzt befinden sich Gesetzgeber, Kantone und Bundesgericht in einem Abnutzungskampf

um Detailfragen. Es existieren exorbitant komplizierte Ausführungsregeln wie beispielsweise im Kanton Zürich, die zu bürokratischen Exzessen führen. Tatsache ist, dass kaum Geld im Topf aus Mehrwertabschöpfungen liegt, das beispielsweise für Rückzonungsentschädigungen genutzt werden könnte.

Ein zweiter Themenkreis sind die erwähnten Rückzonungen oder sogenannte Nicht-einzonungen. Sie haben diese mehrfach als Konstruktionsfehler bezeichnet. Warum?

Es ist unbestritten, dass in den letzten Jahrzehnten vielerorts wider besseres Wissen und in Verletzung des RPG masslos eingezont wurde. Aber man kann dieses Bauland den Eigentümern jetzt nicht einfach entschädigungslos wegnehmen. Das ist aus meiner Sicht nicht mit geltendem Recht vereinbar und führt zu stossenden Situationen.

Zuweilen sind die Begründungen für die Nichtentschädigung sehr akrobatisch...

Der Weg über entschädigungslose Nichteinzonungen, wie er vom Bundesgericht gegangen wird, war nie für flächendeckende Rückzonungen, sondern nur für besondere Einzelfälle gedacht. Das Gericht will mit der seltsamen Begründung, RPG-widrig eingezonte Bauzonen seien eigentlich gar nicht Baugebiet geworden, die Gemeinden und Kantone vor horrenden Entschädigungen schützen. Dies führt zu einer Einspracheflut wie aktuell in den



21 betroffenen Gemeinden im Kanton Luzern. Stellen Sie sich vor, Sie hätten ein Grundstück zu Baulandpreisen erworben und wären nun «über Nacht» Eigentümer eines Stücks Landwirtschaftslandes zu 5 Franken pro Quadratmeter. Auch in Luzern haben die Betroffenen jedoch kaum Aussichten, eine Entschädigung zu erhalten. Das ist ein sicherer Weg, aus Grundeigentümern Wutbürger zu machen, die sich vom Staat abwenden.

Ist die ungewisse Entschädigungsfrage ein Grund dafür, dass Rückzonen so langsam vorankommen?

Ja. Es war naiv zu glauben, dass die Redimensionierung der Bauzonen einfach vonstattengehen würde. Das Risiko von Kollateralschäden auf allen Seiten ist enorm und wird dazu führen, dass am Schluss nichts Nennenswertes zu den Raumplanungszielen beigetragen wird. Aber immerhin wird landauf landab die Botschaft verstanden, dass masslose Einzonungen passé sind. Die Fehler der Vergangenheit auszumerken, ist aber eine ganz andere Geschichte.

Für rote Köpfe sorgt auch das Thema Baulandmobilisierung. Ist das ein Rezept für Innenverdichtung?

Dass gut erschlossene Parzellen an zentraler Lage auch wirklich bebaut und nicht gehortet werden, ist ein wichtiges Anliegen. Die Wirkung ist aber minimal und entsprechende Verfahren kompliziert. Einzelne Kantone gehen mit der Brechstange dahinter, erreichen damit aber nichts. Vielleicht war

auch hier der grösste Erfolg, dass sich in den Köpfen mental etwas verändert hat.

Im Herbst hat das Parlament RPG2 verabschiedet. Lässt sich die Wirkung auf das Bauen ausserhalb der Bauzonen bereits abschätzen?

Ja, die Bautätigkeit ausserhalb der Bauzonen wird aufgrund dieser Revision nochmals zunehmen. Man kann auch klar voraussagen, dass der sogenannte Stabilisierungsmechanismus ausser viel bürokratischem Aufwand kaum etwas bewirken wird. Was RPG2 im Einzelfall bedeutet, lässt sich aufgrund der hochgradigen Diffusität und Unbestimmtheit nicht voraussagen. Je unklarer die Regelung, desto mehr zwingt man Betroffene und Umweltverbände, den rechtlichen Sachverhalt gerichtlich klären zu lassen. Ein Fachkollege hat es so zusammengefasst: «Als Lehrbeauftragtem graut mir vor diesem Gesetz, als Anwalt freue ich mich darauf.» Das sagt alles.

Die Umweltverbände waren mit Volksinitiativen Auslöser der jüngsten Reform. Stehen sie nun als Verlierer da?

Ein überaus ungeschicktes Taktieren mit ihren beiden parallelen Volksinitiativen und das Ergebnis des parlamentarischen Prozesses legen diesen Schluss nahe. Die Verbände werden ihre Interessen nun in Gerichtsverfahren durchzusetzen versuchen müssen. Das bringt sie als Verhinderer in Verruf und Misskredit. Man muss kein Prophet sein: Die Einschränkung des Verbandsbeschwerderechts wird wieder aufs Tapet kommen. ■



***IVO CATHOMEN**
Dr. oec. HSG, ist
Verleger der
Zeitschrift ImmoBilia.

STÄRKUNG DER EIGENTÜMER- RECHTE

Der Bundesrat will die Position von Grundstückbesitzern bei Hausbesetzungen verbessern. Er hat Mitte Dezember die entsprechende Botschaft verabschiedet. Insbesondere soll das Selbsthilferecht gestärkt werden.

TEXT – IVO CATHOMEN*



Die polizeiliche Räumung besetzter Liegenschaften ist an hohe Anforderungen geknüpft.

BILD: MICHAEL DERRER FUCHS, ISTOCKPHOTO

► PUNKTUELLE ANPASSUNG BEI DER SELBSTHILFEFRIST

Besitzer von unrechtmässig besetzten Grundstücken dürfen sich nach geltendem Recht unter bestimmten Voraussetzungen ihres Besitzes wieder bemächtigen. In der Praxis stossen sie dabei aber regelmässig auf Hindernisse. So können im Zivilverfahren prozessuale Probleme auftreten. Für Besitzer ist es zudem oft schwierig, sich Zutritt zum besetzten Grundstück zu verschaffen. In Erfüllung der Motion «Bedingungen für die Anwendbarkeit von Artikel 926 ZGB lockern, um besser gegen Hausbesetzer vorgehen zu können» (Olivier Feller, FDP VD) hat der Bundesrat Änderungen des Zivilgesetzbuches (ZGB) und der Zivilprozessordnung (ZPO) vorgeschlagen, um die Position von Grundstückbesitzern bei Hausbesetzungen zu verbessern.

Der Bundesrat hatte im Jahr 2020 ein Vernehmlassungsverfahren durchgeführt und dessen Ergebnis im Sommer 2022 zur Kenntnis genommen. Der SVIT hatte am Verfahren ebenfalls teilgenommen. Eine Mehrheit der Teilnehmer hatte gegenüber dem Vorentwurf Anpassungen gefordert. So wurde namentlich gewünscht, dass die Reaktionsfrist, innert welcher sich der Besitzer des Grundstücks durch Selbsthilfe wieder bemächtigen darf, durch Strei-

chung oder Ersetzen des unbestimmten Rechtsbegriffs «sofort» gelockert wird. Der SVIT hatte «innert angemessener Frist» gefordert und wird dies im bevorstehenden parlamentarischen Prozess weiterhin tun. Denn der Bundesrat will an seiner Formulierung festhalten. Hingegen will der Bundesrat mit Bezug auf den Beginn der Selbsthilfefrist Klarheit schaffen. Massgebend soll jener Zeitpunkt sein, in dem der Besitzer von der Hausbesetzung erfährt. Allerdings nur dann, wenn er bei gebotener Sorgfalt nicht bereits früher von der Besetzung hätte Kenntnis erlangen können.

Ob die Anwendung von Selbsthilfe zulässig ist, wird jeweils im Einzelfall nach den Gesamtumständen zu bestimmen sein. In jedem Fall wird aber vorausgesetzt, dass amtliche Hilfe nicht rechtzeitig verfügbar ist. Aufgrund der bestehenden Kompetenzverteilung zwischen Bund und Kantonen kann der Bundesrat nicht unmittelbar – wie in der Vernehmlassung gefordert – auf eine einheitliche und effizientere Praxis bei der Räumung von Hausbesetzungen hinwirken.

GERICHTLICHE VERFÜGUNG SOLL DURCHSETZUNG ERLEICHTERN

Die vorgeschlagenen Änderungen sollen die künftige Praxis bei Hausbesetzungen

gen indirekt beeinflussen, indem die prozessualen Hindernisse zur Räumung von Liegenschaften abgebaut werden. Dazu will der Bundesrat den Besitzern ermöglichen, rascher eine Zwangsäumung des Grundstücks zu erwirken. Analog zum bestehenden gerichtlichen Verbot sollen sie die Räumung und Rückgabe des Grundstücks gegenüber namentlich nicht bekannten Personen künftig durch eine gerichtliche Verfügung erwirken können. Im Vergleich zum Vorentwurf sieht der Bundesrat nun ausserdem vor, dass die Einsprache gegen eine solche Verfügung begründet werden muss. Weiter soll das Gericht zum Schutz der Besitzer auf Antrag anordnen können, dass diese die gerichtliche Verfügung nicht selbst am Grundstück anbringen müssen, sondern dass dies durch eine Behörde erledigt wird. ■

SIEHE: «BOTSCHAFT ZUR ÄNDERUNG DES SCHWEIZERISCHEN ZIVILGESETZBUCHES (BESITZESCHUTZ BEI VERBOTENER EIGENMACHT AN GRUNDSTÜCKEN)» DES BUNDESRATS VOM 15. DEZEMBER 2023 (GESCHÄFT: 23.085)



*IVO CATHOMEN

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

LUZERN

**KURZZEITVERMIE-
TUNG REGULIEREN**

Die Stadtluzerner Stimmberechtigten haben im Frühjahr 2023 die Initiative «Wohnraum schützen – Airbnb regulieren» angenommen und sich somit für eine Regulierung des Geschäfts mit Kurzzeitvermietungen ausgesprochen. Nun hat der Stadtrat ein Reglement zur Umsetzung der Initiative erarbeitet. Kurzzeitvermietungen von Wohnräumlichkeiten werden auf 90 Nächte pro Jahr beschränkt. Das Reglement gilt nicht für die Tourismus- und die Landwirtschaftszone. Vorgesehen ist eine Reihe von Ausnahmen. So sind beispielsweise Wohnräume ausgenommen, in denen mindestens eine Person ihren Hauptwohnsitz hat.

SCHWEIZ

**BAUEN IN
LÄRMBELASTETEN
GEBIETEN**

Die Umweltkommission ist an ihrer Sitzung von Ende Januar auf die Vorlage zur Teilrevision des Umweltschutzgesetzes eingetreten, die insbesondere den Lärmschutz und die Altlastensanierungen betrifft. Der Ständerat hat der bundesrätlichen Vorlage in der Wintersession zugestimmt. Demnach sollen unter anderem die Vorschriften für das Bauen in lärmbelasteten Gebieten gelockert werden. In Gebieten mit überschrittenem Lärm-Immissionsgrenzwert wäre es damit künftig möglich, Wohnungen zu bauen, wenn diese über eine Komfortlüftung verfügen.

**VERBANDS-
BESCHWERDE
EINSCHRÄNKEN**

Die Umweltkommission des Nationalrats hat Ende Januar im Weiteren ihre Vorlage zur Änderung des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG) verabschiedet, nachdem sie von den Vernehmlassungsergebnissen Kenntnis genommen hat. Mit der Vorlage sollen kleinere und mittlere Wohnbauprojekte vom Beschwerderecht der Umweltschutzorganisationen ausgenommen werden. Die Kommission hat einen entsprechenden Gesetzesentwurf angenommen. In Beschwerdeverfahren sollen sich nicht länger Parteien gegenüberstehen, die über sehr unterschiedliche finanzielle Mittel verfügen. Das Verbandsbeschwerderecht gemäss NHG soll deshalb nicht mehr für Projekte von Wohnbauten gelten, die eine Geschossfläche von weniger als 400 qm haben und in einer Bauzone geplant sind.

**KEINE SUBVEN-
TION FÜR
LADESTATIONEN**

Die ständerätliche Umweltkommission hat an ihrer Sitzung von Mitte Januar die vom Nationalrat befürwortete Förderung von Ladeinfrastrukturen für Elektroautos abgelehnt. Ihres Erachtens ist es nicht Aufgabe des Bundes, solche Infrastrukturen in Mehrfamilienhäusern, bei Firmen oder auf öffentlichen Parkplätzen mitzufinanzieren. Die Minderheit dagegen beurteilt die Förderung von Ladeinfrastrukturen als effiziente Massnahme, um eine der Hürden für die weitere Verbreitung der Elektromobilität zu überwinden. ■



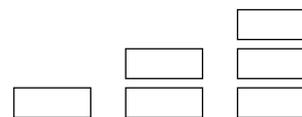
Einladung



QuorumDigital

Die ERP Software für eine professionelle Immobilienbewirtschaftung

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



START LIGHT OPEN

Unsere Quorum Digital varianten

www.quorumsoftware.ch

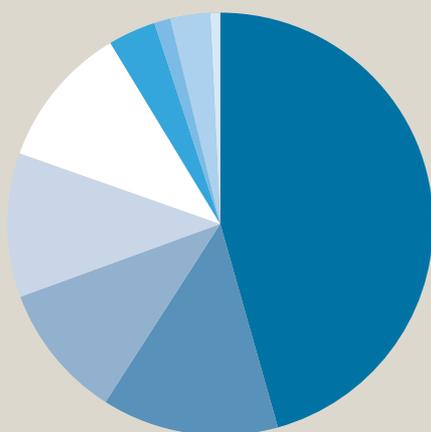
DIE SCHWEIZ WIRD IMMER DICHTER BEBAUT

Die Bauzonenfläche in der Schweiz ist in den letzten fünf Jahren nahezu stabil geblieben. Doch weil die Bevölkerung gleichzeitig gewachsen ist, ist die beanspruchte Fläche pro Person leicht rückläufig. Zu diesem Ergebnis kommt die Bauzonenstatistik 2022.

TEXT – ROLF GIEZENDANNER*

ABBILDUNG 1: FLÄCHE DER BAUZONEN NACH HAUPTNUTZUNGEN (IN PROZENTEN)

Quelle: ARE

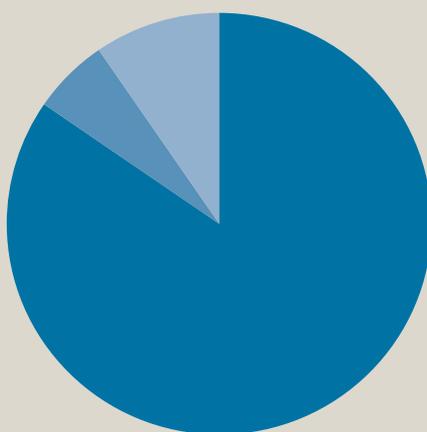


- Wohnzonen 46%
- Arbeitszonen 13%
- Mischzonen 10%
- Zentrumszonen 11%
- Zonen für öffentliche Nutzungen 11%
- eingeschränkte Bauzonen 4%
- Tourismus- und Freizeitzone 1%
- Verkehrszonen innerhalb der Bauzonen 3%
- weitere Bauzonen 1%

100% = 234 337 ha

ABBILDUNG 2: ÜBERBAUTE/UN-ÜBERBAUTE BAUZONEN

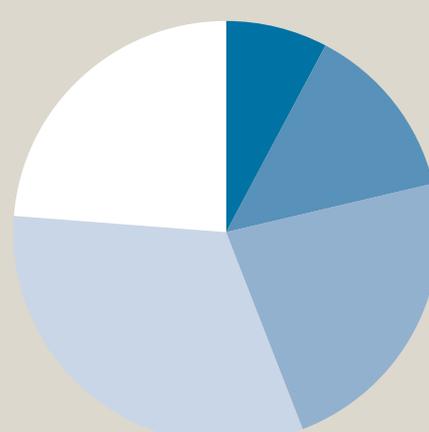
Quelle: ARE



- Unüberbaut 10 %
- Unschärfe 6 %
- Überbaut 84 %

ABBILDUNG 3: ERSCHLIESSUNG DER BAUZONEN MIT DEM ÖFFENTLICHEN VERKEHR

Quelle: ARE



- Marginale oder keine Erschließung 24 %, 55 708 ha
- Geringe Erschließung 32 %, 75 211 ha
- Mittelmässige Erschließung 23 %, 53 512 ha
- Gute Erschließung 14 %, 31 774 ha
- Sehr gute Erschließung 8 %, 18 132 ha

▶ KONSTANTE BAUZONEN-FLÄCHE BEI WACHSENDER BEVÖLKERUNG

Die Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet ist ein zentrales Prinzip der Raumentwicklung. Die Bauzonen bezeichnen die Flächen, auf denen die bauliche Entwicklung stattfinden soll. Die letzte Ausgabe der Statistik mit Stand vom 1. Januar

2022 hat gezeigt, dass die Bauzonen in der Schweiz kaum mehr gewachsen sind. Die Gesamtfläche beträgt rund 234 000 Hektar, was etwa 5% der Fläche der Schweiz entspricht. Fast die Hälfte aller Bauzonen sind Wohnzonen (46%). Es folgen die Arbeitszonen (13%), die Zentrumszonen (11%), die Zonen für öffentliche Nutzungen (11%) sowie die Mischzonen (10%). Die übrigen

Hauptnutzungen spielen eine untergeordnete Rolle.

Die kleine Zunahme seit 2017 ist auf methodische Änderungen zurückzuführen. Beispielsweise haben einige Kantone Flächen, die sie bisher nicht oder anders erfasst hatten, neu den Bauzonen zugeschlagen. Die Flächen der oben erwähnten wichtigsten Hauptnutzungen, die 93%

BAULAND

Die Grundstückspreise in der Schweiz variieren nicht nur regional, sondern auch innerhalb der Gemeinden, so das Immobilienportal Immocheck24. Preisbeeinflussende Faktoren sind die Grundstücksgrösse, die Bodenbeschaffenheit, die infrastrukturelle Anbindung oder mögliche Baurestriktionen, aber auch der Zonenplan und die Ausnutzungsziffer der Gemeinden. Je höher die Ausnutzungsziffer, also das Verhält-

nis zwischen Grundstücksfläche und höchstzulässiger Wohnfläche, desto teurer das Bauland. Die Schweiz ist insgesamt 41 285 Quadratkilometer gross, davon dürfen rund 7% bebaut werden. Der Rest wird landwirtschaftlich genutzt, ist bewaldet oder kann nicht bebaut werden. Von den verfügbaren freien Bauflächen sind nur noch 11 bis 14% unbebaut. Viele davon befinden sich an weniger guten, dezentralen Lagen. Immo-

lienenexperten erwarten, dass es in 20 Jahren kaum noch freies Bauland in der Schweiz geben wird. Die grössten Baulandreserven befinden sich heute in den Kantonen Wallis, Freiburg, Waadt und Zug, die kleinsten in den Kantonen Basel-Stadt, Obwalden, Basel-Landschaft und Zürich. In Regionen mit weniger Reserven werden die Baulandpreise tendenziell stärker steigen als in Regionen mit mehr Reserven.

Fast die Hälfte aller Bauzonen sind Wohnzonen (46%). BILD: 123RF.COM

aller Bauzonen ausmachen, haben sich kaum verändert. Dies ist auf die Raumplanung der Kantone zurückzuführen. Sie schreibt den Gemeinden vor, dass sie ihre Siedlungen nach innen entwickeln und verdichtet bauen müssen. Das legt das Raumplanungsgesetz (RPG) seit Mai 2014 fest.

BAUZONEN WERDEN STÄRKER AUSGENUTZT

Das in den Übergangsbestimmungen des RPG festgehaltene Bauzonenmoratorium hat dazu beigetragen, dass kaum mehr neue Bauzonen geschaffen wurden. Seither haben die Kantone ihre Richtpläne an das revidierte Gesetz angepasst. Die Gemeinden sind nun daran, die RPG-Revision in ihren Nutzungsplänen umzusetzen, es ist aber noch zu früh, um festzustellen, wie sich die Revision auf diese Planungen auswirkt.

Weil die Bevölkerung gleichzeitig gewachsen ist, beanspruchen die Einwohner immer weniger Fläche pro Person zum Wohnen und Arbeiten. Durchschnittlich benötigt ein Einwohner derzeit 282 qm Bauzonenfläche, vor fünf Jahren waren es noch 291 qm und vor zehn Jahren 309 qm. Neubauten werden heute grösser oder höher gebaut, um die Bauzonen stärker auszunutzen. Dies gilt sowohl für bereits überbaute als auch für neu überbaute Bauzonen.

FLÄCHE DER STADT BERN ZUSÄTZLICH ÜBERBAUT

Der Überbauungsgrad der Bauzonen wird mit einer Geoanalyse ermittelt. Schweizweit sind zwischen 22'700 und 36'100 Hektar noch nicht überbaut. Dies entspricht zwischen 10 und 16% der Bauzonen. Knapp die Hälfte der derzeit noch unüberbauten Bauzonen finden sich in städtischen, etwas mehr als ein Viertel in stadtnahen und ein Viertel in ländlichen Gemeinden. Die Arbeitszonen weisen



mit 30 bis 38% den grössten Anteil an unüberbauten Bauzonen auf, gefolgt von den Wohnzonen (9 bis 17%), den Mischzonen (9 bis 16%) und den Zentrumszonen (5 bis 11%). Unter der Annahme, dass die noch unüberbauten Bauzonen vollständig mit der gleichen Dichte wie bisher überbaut werden, bieten diese Platz für 0,9 bis 1,6 Millionen zusätzliche Einwohner. Insgesamt wurden in den letzten zehn Jahren innerhalb der Bauzonen rund 6'000 Hektar freies Land überbaut. Das ist etwas mehr als die Fläche der Stadt Bern.

VERBESSERTE ÖV-ERSCHLIESSUNG

Die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr ist ein wichtiger Indikator in der Raumentwicklung. Rund 45% der Bauzonen der Schweiz sind sehr gut, gut oder mittelmässig mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen. Diese Flächen liegen zum grossen Teil in städtischen Gebieten. Weitere 32% weisen eine geringe Erschliessung auf. Etwas weniger als ein Viertel der Bauzonen sind nur marginal oder gar nicht mit dem ÖV erschlossen. Seit 2012 stieg der Anteil von Bauzonen mit sehr guter, guter oder mittelmässiger Erschliessung von 37 auf 45% an.

Die nächste Bauzonenstatistik Schweiz wird 2027 erscheinen. Bis dahin sollte die Mehrheit der Gemeinden ihre Nutzungspläne überarbeitet haben. Es wird aufschlussreich sein zu sehen, wie sich diese Planungsarbeiten auf die weitere Entwicklung der Bauzonenflächen auswirken. Nach Abschluss dieser Arbeiten wird ersichtlich, ob die Raumentwicklung in der Schweiz ihre Ziele erreicht, etwa die Ausdehnung der Siedlungsfläche zu begrenzen und Siedlungen nach innen zu entwickeln. ■



*ROLF GIEZENDANNER

Der Autor ist Co-Leiter der Fachstelle Geoinformation und stellvertretender Sektionschef im Bundesamt für Raumentwicklung ARE.

ANZEIGE

Wartungs-Verträge

Kostenlose Funktions-Kontrolle
Abwasser + Lüftung

**Rohrreinigung
Kanal-TV Sanierung**

ROHRMAX
24h + Beratung **0848 852 856**
rohrmax.ch

ERSCHLIESSUNG BEEINFLUSST BODENWERT

In der Praxis fehlt oft eine konkrete Abstufung der Bodenpreise, die an den Erschliessungsstand angelehnt ist. Gerade deshalb ist es für Bewerter wichtig, die Erschliessungskosten nachvollziehbar auszuweisen.

TEXT – MILOS MITROVIC & PATRICK KNÜSEL*



ERSCHLIESSUNGSKOSTEN IM ÜBERBLICK

Quelle: ARE

Gewerk	Anschlussgebühren	Erschliessungskosten	Richtpreise	Infos
Stromversorgung	Ja, direkt beim Anbieter	Werden vom Anbieter bis zur Parzellengrenze übernommen	300–500 CHF/qm für alle Gewerke zusammen	Kantonal abhängig
Wasserversorgung	Ja, bei der Gemeinde	Teilweise vom Eigentümer zu tragen		Gebühren häufig aufgrund des Bauvolumens oder Versicherungswerts
Abwasser (ARA)	Ja, bei der Gemeinde	Vom Eigentümer zu tragen		Gebühren häufig aufgrund des Bauvolumens oder Versicherungswerts
Netzwerkanschluss	Nein	Werden vom Anbieter bis zur Parzellengrenze übernommen		
Zufahrtsstrasse	Nein	Vom Eigentümer zu tragen	100–280 CHF/qm	Bei Neubauquartieren wird evtl. durch die Gemeinde ein Kostenbeitrag geprüft

▶ ABSTUFUNG DER BODENPREISE

«Land ist erschlossen, wenn für die betreffende Nutzung hinreichende Zufahrt besteht und die erforderlichen Wasser-, Energie- sowie Abwasserleitungen so nahe heranführen, dass ein Anschluss ohne erheblichen Aufwand möglich ist.» So lautet die Definition für erschlossenes Bauland gemäss Art. 19 RPG.

Im Rahmen von Projektbewertungen wird der Grad der Erschliessung eines Grundstücks oft kontrovers diskutiert. Im Grundsatz hat jeder zusätzliche Aufwand an Ressourcen, der das Grundstück erst nutzbar macht, einen wertmindernden Einfluss. Eine konkrete Abstufung der Bodenpreise, die an den Erschliessungsstand angelehnt ist, fehlt in der Praxis. Der Umstand, dass Kantone und Gemeinden Grundstücke innerhalb der Bauzonen generell als erschlos-

ERSCHLIESSUNGSKOSTEN MÜSSEN IMMER IM EINZELFALL KALKULIERT WERDEN.

sen betrachten, wenn sie an eine befahrbare Strasse angrenzen, spiegelt die Vielschichtigkeit der Problematik wider. Gefragt ist eine Herangehensweise für den Bewerter, die die Erschliessungskosten nachvollziehbar und quantifizierbar macht. Anbei folgen ein paar Einordnungen, die dem Bewerter helfen sollen, seine Prämissen präziser zu formulieren.

ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Die Erschliessungskosten teilen sich folgendermassen auf: BKP 0 (Grundstück) – Erschliessungskosten ausserhalb der Parzelle, sogenannte Groberschliessung. Gemeint ist damit die Erstellung sämtlicher Leitungen für Zu- und Abwasser, Elektrizität sowie die Zufahrtswege vom Anschlusspunkt bis zur Grundstücksgrenze. BKP 4 (Umgebung) – Er-

schliessungskosten innerhalb der Parzelle, sogenannte Feinerschliessung. Die tatsächlichen Erschliessungskosten hängen in der Praxis von zwei Faktoren ab: einerseits von der Distanz zwischen dem Anschlusspunkt bis zum erschliessenden Gebäude und andererseits von der Komplexität.

ANSCHLUSSGEBÜHREN

Neben den Erschliessungskosten werden auch Anschlussgebühren erhoben, die in der Kostenposition BKP 5 zusammengefasst sind. Deren Höhe ist kommunal geregelt und wird in den meisten Fällen aufgrund des Bauvolumens oder des Versicherungswertes des geplanten Bauvorhabens berechnet. An dieser Stelle wird nicht weiter auf die Gebühren eingegangen. Die Abbildung gibt Aufschluss über die Kosten der jeweiligen Gewerke, wobei bei den Richtpreisen von einer Standarderschliessung ausgegangen wird.

KONTAKT MIT LOKALER BAUVERWALTUNG

Erschliessungskosten sind eine individuelle Kostenposition, die der Bewerter mit Bedacht in seiner Projektbewertung berücksichtigen muss. Nicht nur die eigene Parzelle spielt dabei eine Rolle, sondern auch die Erschliessung bis zum Anschlusspunkt. Je nach Konstellation kann dies aufwändig und teuer werden, was sich entsprechend im Baulandwert niederschlägt. Eine Konsultation mit der lokalen Bauverwaltung ist in jedem Fall zu empfehlen. Als ein Team von Immobilienmarktspezialisten stehen wir unseren Kunden schweizweit zur Verfügung. Bei komplexen Bewertungen von Liegenschaften aller Art sowie Immobilienportfolios, bei der Vermarktung von Neubauprojekten oder als Ansprechperson für anspruchsvolle Fragestellungen sind Sie bei unserem professionellen und engagierten Team an der richtigen Stelle.



***MILOS MITROVIC**

Der Autor ist Leiter Immobilien Nordwestschweiz bei der BDO AG.



***PATRICK KNÜSEL**

Der Autor ist Leiter Immobilien Zentral-schweiz bei der BDO AG.

ANZEIGE

Wohnung oder Haus zum Inserieren?

Hier mehr erfahren:



newhome
Das Immobilienportal

VERKNAPPUNG UND ZINSEN

ENTWICKLUNG DER BAULANDPREISE FÜR RENDITEIMMOBILIEN IN DER SCHWEIZ, INDEX (1. QUARTAL 2008 = 100)

Quelle: Marktindizes Fahrländer Partner



DER BAULANDPREIS

Auch Transaktionen von Bauland unterliegen Angebot und Nachfrage: die Preise werden auf dem Markt bestimmt. Preisbestimmend sind im Wesentlichen Lage, Nutzung und Dichte. Für einfache Grundstücke – z. B. Einfamilienhaus-Parzellen – sind für die Preisbestimmung die Vergleichswertmethode oder hedonische Modelle wichtig und nützlich. Beim Pricing von komplexeren Grundstücken bestehen die Hauptprobleme darin, dass wenige bis gar keine Vergleichsobjekte vorliegen, dass die Gebäude komplex sind, dass die Zeitachse der Entwicklung berücksichtigt werden muss und dass deshalb die Unwägbarkeiten gross sind. Der Landwert wird in diesen Fällen mittels der Residualwertmethode bestimmt.

Das Residuum, also die Differenz zwischen dem Verkaufspreis der fertigen Entwicklung (Renditeimmobilie, Eigentumswohnungen) und den dafür notwendigen Investitionen, entspricht dem Landwert. Die Schwierigkeit der Bewertung liegt dabei darin, dass zum Zeitpunkt des Erwerbs eines Grundstücks Annahmen für den Verkaufszeitpunkt der fertigen Entwicklung gemacht werden müssen. Je weiter dieser in der Zukunft liegt, desto grösser sind die Unsicherheiten. Diesen wird mit einer Sicherheitsmarge Rechnung getragen, wodurch der rechnerische Landwert risiko-

ES IST ZU HOFFEN, DASS DIE ZINSEN BALD SINKEN, DAMIT DIE SCHAFFUNG DES NOTWENDIGEN WOHNRAUMS VORANKOMMT.

Während Bauland aus raumplanerischen, aber auch aus eigentumsrechtlichen Gründen vielerorts schon lange knapp ist, bewirken die gestiegenen Zinsen eine weitere Flächenverknappung, da die Neubautätigkeit zusätzlich tangiert wird.

TEXT – STEFAN FAHLÄNDER*

gerecht reduziert wird. Ist das Grundstück gekauft, dann ist der Kaufpreis eine Kostenposition, während die Sicherheitsmarge aus der Bewertung zur Gewinnmarge des Businessplans wird. Steigen die Kosten der Entwicklung und sinken die Verkaufspreise bei Fertigstellung, dann geht beides voll zu Lasten des Gewinns; es kann ein Verlust resultieren.

DIE MARGEN LEIDEN

Während die Bauteuerung ab dem Jahr 2021 deutlich zulegte und somit auf die Margen drückte, ist mit den steigenden Zinsen ab Sommer 2022 dreierlei passiert: Die institutionellen Anleger, die vorher aufgrund des Anlagedrucks früh in Projektentwicklungen eingestiegen sind, haben diese Notwendigkeit nicht mehr und sind entsprechend nicht mehr so risikobereit. Entwickler müssen demnach wieder verstärkt vorfinanzieren, was selten ohne Fremdkapital möglich ist. Auch hier sind die Zinsen gestiegen, was ebenfalls zu Lasten der Marge geht. Zudem ist mit den steigenden Zinsen die Zahlungsbereitschaft für Renditeimmobilien gesunken; bei konstanten Qualitäten – mit regionalen Unterschieden – um rund 12%.

Diese Effekte schlagen dann voll durch, wenn die Grundstücke in den vergangenen ca. fünf Jahren gekauft wurden. In diesen Fällen ist es möglich, dass die Marge des Projekts heute negativ ist, und es kann vernünftig sein, die eigentliche Entwicklung zurückzustellen und nicht noch mehr Geld zu investieren. Ist das Grundstück schon länger gekauft, bzw. vertraglich gesichert, dann ist «nur» ein Teil der Marge weggeschmolzen. Entsprechend ist es von Vorteil, ein Portfolio von Projektentwicklungen zu haben. So geht die «Mischrechnung» auf Portfolioebene immer noch auf.

GLAUBEN AN DIE ZINSWENDE

Entscheidend ist, ob die Zinsen weiter steigen, ob diese längerfristig auf diesem Niveau verbleiben oder sinken. Sinkende Zinsen bewirken mittelfristig, dass die Verkaufspreise wieder steigen. Dazu kommt die Knappheit an Wohnungen, was die Werte zumindest in diesem Teilmarkt ertragsseitig stützt. Das nimmt Margendruck bei den Projektentwicklungen weg. Ebenfalls gut für die Projektentwickler ist die Verlangsamung der Bauteuerung.

Ob und wann die Zinswende eintritt, weiss man natürlich nicht; die Anzeichen sind allerdings da, dass diese demnächst stattfinden wird: So ist die Teuerung in der Schweiz seit mehreren Monaten im Bereich der Preisstabilität. Auch wenn im Januar 2023 aufgrund der Strompreise, der Anpassungen der Bestandsmieten, der gestiegenen Mehrwertsteuer sowie anderer Effekte ein Einmaleffekt zu erwarten ist, sind die Prognosen der SNB für 2024 im Bereich der Preisstabilität. Sobald diese erreicht ist, muss die SNB gemäss Nationalbankgesetz der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung Rechnung tragen. Gegenwärtig leidet ins-

besondere der 2. Sektor unter dem starken Franken, während es im 3. Sektor recht gut läuft. Insgesamt sind die Erwartungen beim Wirtschaftswachstum für 2024 aber verhalten, und es zeichnet sich ab, dass die Schweiz unter ihrem Potenzialwachstum wachsen wird. Diese Kombination rechtfertigt Zinssenkungen, wobei die Erwartungen zum Zeitpunkt unterschiedlich sind. Während einige wenige eine erste Senkung des Leitzinses für das 1. Quartal 2024 erwarten, geht die Mehrheit von einer ersten Zinssenkung im 2. Quartal 2024 aus, wobei anschliessend weitere Schritte folgen könnten.

Seitens der Landeigentümer scheint diese Erwartung ebenfalls verbreitet zu sein: Während die Nachfrage nach Bauland gemäss der Umfrage des HEV Schweiz im Herbst 2023 gegenüber dem Vorjahr zurückging, ist das Angebot an Bauland nicht wirklich gestiegen. Dies deutet darauf hin, dass die Landeigentümer davon ausgehen, dass sie morgen nicht massiv weniger für ihr Land erhalten werden als gestern. Ansonsten wäre der Anreiz da zu verkaufen. Eine zwar «lustlose», aber intakte Nachfrage nach Bauland und ein weiterhin knappes Angebot führen dann dazu, dass die Umfrageteilnehmer des HEV Schweiz von weiter steigenden Baulandpreisen ausgehen.

Hier passt das Ganze dann nicht mehr zusammen, denn die Nachfrage rechnet realistisch und gewärtigt

bei einigen Projektentwicklungen schwindende Margen. Entsprechend ist die Nachfrage zwar vorhanden, aber nicht um jeden Preis. Transaktionen finden aber nur statt, wenn sich Anbieter und Nachfrager preislich finden. Dies dürfte in vielen Fällen – noch – nicht der Fall sein, wobei sich zeigen wird, ob die Anbieter ihre Preisvorstellungen nach unten korrigieren müssen oder ob die Zahlungsbereitschaft der Nachfrager wieder steigt. Vielleicht trifft man sich auch gut schweizerisch in der Mitte.

DIE ZEITVERHÄLTNISSSE WERDEN ZENTRAL

Gegenwärtig dürfte es einige – vornehmlich kleine – Projektentwickler geben, die echte Probleme mit der Marktconstellation haben. Für das eine oder andere Immobilienprojekt könnte eine Zinssenkung gar die Rettung vor einem Verlust sein. Zudem muss die Knappheit, insbesondere in der Wohnraumversorgung beseitigt werden. Die Nachfrage ist offensichtlich vorhanden, und die Haushalte können nicht einfach warten, bis in einigen Jahren genügend Wohnungen bereitgestellt sind – die Notwendigkeit besteht jetzt. ■



***DR. STEFAN FAHRLÄNDER**

Der Autor ist Partner bei Fahrländer Partner Raumentwicklung (FPRE).

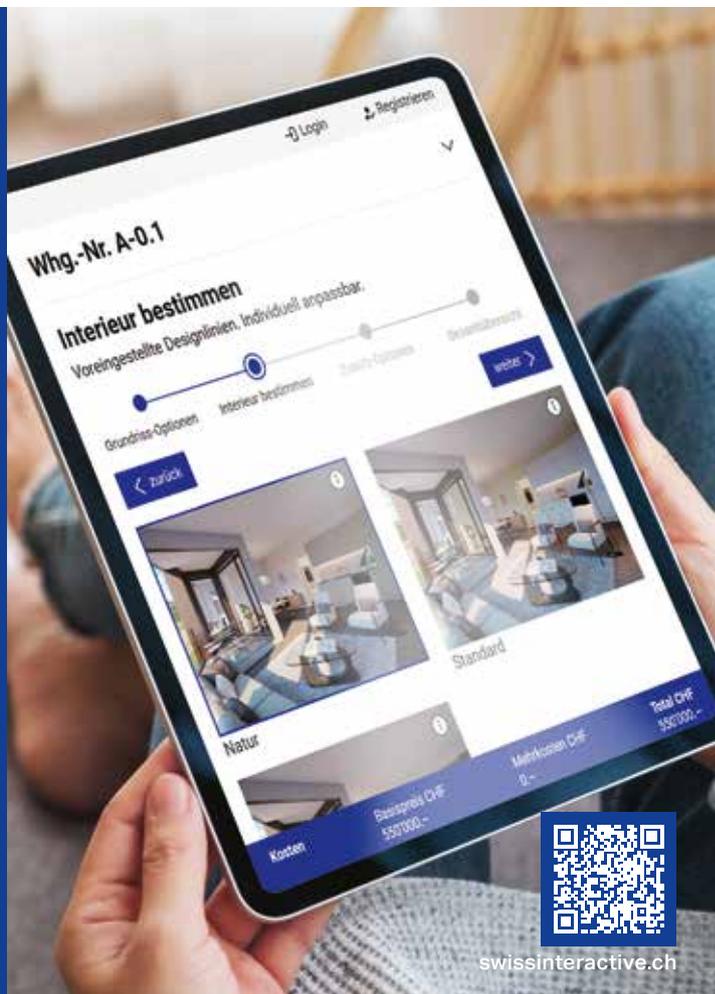
ANZEIGE

Aus Visionen Welten schaffen.

Überall und jederzeit die massgeschneiderte Lösung.

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

 **Swiss Interactive**



swissinteractive.ch

EINE FRAGE DER PLANUNG?

Die Preise für Wohneigentum und Mietwohnungen sind in der Schweiz in den letzten zwanzig Jahren beträchtlich gestiegen. Eine Studie geht den Ursachen nach und fokussiert dabei auf die Rolle der Raumplanung. TEXT – CLAUDIA WAGNER*



Die Siedlung Guggachpark bietet Lebensqualität dank Innenentwicklung und Nähe zum Wald.
BILD: OLIG AG, MÄNNEDORF

► EIN KNAPPES GUT

Denkt man an den markanten Anstieg der Wohnkosten, fällt es leicht, Gründe dafür zu nennen. Das Bevölkerungswachstum ist angesichts der begrenzten Fläche der Schweiz wohl einer der offensichtlichsten. Wohnten per 31. Dezember 2000 knapp über 7,2 Mio. Menschen in der Schweiz, so waren es Ende 2021 mehr als 8,7 Mio. (Quelle: Bundesamt für Statistik). Dementsprechend gestiegen ist die Nachfrage nach Unterkünften. Dies kurbelt wiederum die Preise an, besonders in begehrten Städten wie Genf oder Zürich, die zu den teuersten der Schweiz gehören.

Laut Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) sind die Preise für Einfamilien-

häuser zwischen 2000 und 2021 im Durchschnitt um rund 80% gestiegen, diejenigen für Stockwerkeigentum sogar um 94%.

RAUMPLANUNG ZEIGT WIRKUNG

Das Center for Regional Economic Development (CRED) der Universität Bern und das Beratungsunternehmen IAZI sind den Ursachen auf den Grund gegangen. Dabei haben sie sowohl offensichtliche Gründe wie das Bevölkerungswachstum als auch weniger offensichtliche wie die Raumplanung berücksichtigt. Daraus ist die Studie «Ursachen für steigende Wohnkosten in der Schweiz mit Fokus auf die Raumplanung» entstanden, welche den Zeitraum von 2000 bis 2021 analysiert. Das BWO,

das Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich und die Kantonalplanung des Metropolitanraums Zürich haben die Studie in Auftrag gegeben.

Die Studie zeigt, dass Faktoren wie das Bevölkerungswachstum, die Alterung, die Verkleinerung der Haushalte und der gestiegene individuelle Wohnraumkonsum sehr wohl mit der stärkeren Nachfrage korrelieren. Doch auch die Raumplanung ist beteiligt. Sie definiert im Rahmen der Nutzungsplanung die Bauzonen, die jeweiligen Kapazitäten und begrenzt oder erhöht die Verfügbarkeit von Bauland. So prägt sie die bauliche Entwicklung und steuert, wie flexibel sich das Angebot an die veränderte Nachfrage anpasst.

ENTWICKLUNG NACH INNEN ALS LÖSUNG

Seit das revidierte Raumplanungsgesetz im Jahr 2014 in Kraft getreten ist, gilt das Prinzip der Siedlungsentwicklung nach innen. Die Potenziale der Bauzonen sollen ausgeschöpft und die Nutzungsdichte erhöht werden. Ziel ist es, die Zersiedelung einzudämmen, die Baulandreserven zu schonen und die Landschaft zu schützen. Ein diesbezüglich wichtiges Werkzeug sind Aufzonungen. Sie weiten die Nutzungsmöglichkeiten einer Bauzone aus, indem sie zum Beispiel Gebäude mit drei statt zwei Stockwerken erlauben. Aufzonungen können auch den Abriss eines alten Gebäudes und den entsprechenden Ersatzneubau mit mehr Stockwerken begünstigen.

RUHIG UND DOCH MITTENDRIN

Innenentwicklung bedeutet aber auch kompaktere Wohnsiedlungen, die in sich geschlossen sind und trotz Nähe zum Stadtverkehr eine hohe Lebensqualität bieten. Ein solches Quartier ist in Zürich beim Bucheggplatz entstanden. Der Bucheggplatz bildet einen Verkehrsknoten sowohl was den öffentlichen als auch den Autoverkehr betrifft, der auf bis zu vier Spuren um den Platz kreist. Hinzu kommt der Buchegg Tunnel, der unter dem Platz verläuft.

In den letzten zehn Jahren sind in der Umgebung mehrere Siedlungen entstanden, darunter die Überbauung Guggachpark mit rund 250 Wohnungen. Dank Innenentwicklung, parkähnlichen Grünflächen und Lage direkt beim Wald ist sie vom Strassenlärm abgeschirmt. Auf einer angrenzenden Landreserve der Stadt Zürich entsteht aktuell

die Siedlung Guggach III, die noch dieses Jahr bezugsbereit sein soll. Sie wird rund 110 gemeinnützige Wohnungen, Gewerbeflächen, eine Primarschule und einen 5000 qm grossen Quartierpark bieten. Die Stadt Zürich entwickelt das Areal gemeinsam mit der Stiftung für bezahlbare und ökologische Wohnungen Einfach Wohnen (SEW).

AUSGLEICHENDE ROLLE

Laut Studie können Instrumente der Raumplanung wie Aufzonung und Verdichtung nach Innen die Wohnkosten moderieren. Damit lässt sich das Wohnraumangebot flexibel an die Nachfrage anpassen. Häufig entspricht der neuwertige Raum aber höheren Ansprüchen. Dies kann zur Gentrifizierung führen und zahlungsschwächere Bevölkerungsschichten aus ihrem angestammten Wohngebiet ver-

drängen. Die Studie zeigt diesbezüglich, dass Aufzonungen vor allem dort preisdämpfend sind, wo die Ausschöpfung der Bauzonen bereits hoch ist. Laut Studie könnten die Behörden analog zu den Baulandreserven flächendeckend berechnen, wie es um den Ausbaugrad der Bauzonen steht. Dies würde zeigen, wo das Potenzial für weitere Verdichtung mit preissenkender Wirkung liegt.

Es ist jedoch unmöglich, den gesamthafte Einfluss der Raumplanung zu beziffern. Zwischen 66% bis 71% der Variation der Wohnkosten sind laut Studie auf Grundfaktoren wie Bevölkerungswachstum, Individualisierung, Alterung und weitere Faktoren zurückzuführen. Ein zu den Einschränkungen der Bodennutzung auf Gemeindeebene gebildeter Index erklärt um die 6% bis 8% der Variation. Was bleibt,

kann die Raumplanung ausgleichen. Auch über regulatorische und bauliche Prozesse können Kosten aufgefangen werden. Laut Studie führen nämlich Einsprachen und langwierige Bewilligungsverfahren zu höheren Baukosten. Transparente und schnelle Prozesse, zum Beispiel bei Bewilligungen, sind von Vorteil. ■

INFORMATIONEN ZUR STUDIE

Die Studie steht kostenlos zur Verfügung unter bwo.admin.ch (Rubrik Wohnungsmarkt > Studien und Publikationen).



*CLAUDIA WAGNER

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

ANZEIGE



SOFTWARELÖSUNGEN ZUR IMMOBILIENBEWIRTSCHAFTUNG

«Kosten sparen? Das geht – mit eXtenso.»

Anna Barone, Kundendienst eXtenso IT-Services AG

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



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

NACHHALTIGKEIT IM AKQUISITIONS- PROZESS

Für Eigentümer von nachhaltigen Immobilienportfolios nehmen ESG-konforme Due-Diligence-Prozesse an Bedeutung zu. Wie wirkt sich das auf die Akquisitionsphase von Bauland und Immobilienprojekten aus? TEXT – JOËLLE ZIMMERLI*



► SOZIALE NACHHALTIGKEIT GEWINNT AN BEDEUTUNG

Obwohl die sogenannten ESG-Kriterien (Environment, Social, Governance) in aller Munde sind, gibt es in der Immobilienbranche heute keinen Konsens darüber, was sozial nachhaltige Immobilienportfolios ausmacht und wie soziale Nachhaltigkeit gemessen wird (Hansen & Hasenmaile, 2022). Entsprechend schwierig ist es, das Thema in der Akquisition systematisch zu berücksichtigen. Ansätze werden zur Diskussion gestellt, sind aber noch nicht konsolidiert (Brütsch & Zimmerli, 2023; Vetterli, 2023): Es geht um Wohnraumversorgung, Quartierentwicklung und Mieterzufriedenheit.

Immobilien Eigentümer müssen allerdings nicht darauf warten, die exakten Kennzahlen zu kennen, um soziale Nachhaltigkeit bei der Akquisition von Bauland, Projekten oder Beständen zu berücksichtigen (Barthelme-Wehr, 2021; Deloitte Central Europe, 2021). Wer keinen Anspruch auf ein standardisiertes Reporting hat, kann einer übergeordneten Governance-Strategie folgen. Wer systematischer vorgehen möchte, leitet aus der Governance-Strategie eigene Kriterien ab und integriert sie in den Due-Diligence-Prozess.

Das Areal Erlenmatt Ost in Basel: Die Stiftung Abendrot leistet in dieser Siedlung einen «Investorenbeitrag». Dazu gehören beispielsweise die Bereitstellung von Gemeinschaftsräumen und eine Vernetzung der Bewohner im Quartier.

BILD: JOËLLE ZIMMERLI

«S»-KRITERIEN IN DUE-DILIGENCE-PROZESSE INTEGRIEREN

Gemäss einer Umfrage von KPMG Schweiz prüfen 40% der Unternehmen in der Schweiz regelmässig ESG-Kriterien in ihren Due-Diligence-Prozessen (KPMG Switzerland, 2023). Sie erhalten damit mehr Transparenz, wie sich Transaktionen auf die ESG-Performance ihrer Portfolios auswirken (Deloitte Central Europe, 2021). Im Real-Estate-Sektor überwiegen in solchen Prozessen ökologische Themen, S- und G-Kriterien werden in der Regel vernachlässigt. Wer S-Kriterien integrieren will, kann fünf Grundsätzen folgen (KPMG Switzerland, 2023).

Der erste Grundsatz ist im Prinzip trivial: ESG-konforme Due-Diligence-Prozesse werden mit der Nachhaltigkeitsstrategie des Unternehmens verbunden (KPMG Switzerland, 2023). Wenn in der Nachhaltigkeitsstrategie keine Aussagen zum Sozialen enthalten sind, können S-Themen aus dem Wertversprechen des Eigentümers, des Investors oder des Anlagefonds abgeleitet werden. Beispielhaft dafür steht die Utilita, die als unabhängige Anlagestiftung in preiswerten und gemeinnützigen Wohnraum investiert. Damit sind die Themen gesetzt. Strategisch konzentriert sich die

Die beiden 5-geschossigen Mehrfamilienhäuser des Areals Erlenmatt Ost beinhalten in den Obergeschossen Wohnungen sowie im Erdgeschoss Kleingewerbe, Ateliers, ein Café und einen Quartiertreffpunkt.



Anlagestiftung auf Grundstücke, Projekte und Bestände an B- und C-Lagen. Die langfristig ausgerichtete Rendite wird mit einer sozialen Aufwertungsstrategie für die Liegenschaften generiert. Bei Beständen reduziert die Anlagestiftung beispielsweise Leerstand und Fluktuation, indem sie in das nachbarschaftliche Zusammenleben investiert. Die Anlagestiftung folgt damit auch dem zweiten Grundsatz, beim Ankauf nicht nur nach Risiken, sondern auch nach Potenzialen zu suchen (KPMG Switzerland, 2023).

Systematischer geht die Stiftung Abendrot vor, die in ihrer Nachhaltigkeitsstrategie S-Themen mit der lokalen Verankerung, Gemeinschaftsbildung, bezahlbaren Mieten und bedarfsorientierten Nutzungskonzepten definiert (Stiftung Abendrot, 2023). Die Pensionskasse beurteilt für jede Liegenschaft qualitativ, ob sie eine Wirkung für diese Themen anstrebt und mit entsprechenden Massnahmen «ein Signal» setzen will (Abendrot, 2021). Den selbstdeklarierten Impact weist sie schliesslich für jede Liegenschaft und das Portfolio aus (Pfister, 2022).

Wer einen Schritt weitergehen will, definiert strukturierte Abläufe für den Due-Diligence-Prozess (KPMG Switzerland, 2023). Erfahrungen damit hat die Deutsche Investment AG, die Impact-Fonds, sogenannte Artikel-9-Fonds, u. a. mit sozialen Kriterien für Investoren auflagt (Deutsche Investment Kapitalverwaltung AG, 2022). Aus den Fonds-Zielen leitete ein Team aus Asset-Management, Akquisition, Projektentwicklung und Bewirtschaftung Kriterien wie barrierearme Wohnungen, einen diversifizierten Wohnungsmix, bezahlbaren Wohnraum und Gemeinschaftsflächen ab, definierte Grenzwerte und übersetzte diese in ein Prüfprotokoll. Das Transaktionsmanagement klärt im Rahmen der Due-Diligence-Prozesse mit einem Quick-Check, ob alle erforderlichen Kriterien aus dem Protokoll erfüllt werden. Ist das Ergebnis positiv,

erfolgt eine detaillierte Überprüfung. Nur Objekte, die die festgelegten Kriterien und Grenzwerte erfüllen, dürfen in den Fonds aufgenommen werden. Alle anderen Objekte werden entweder nicht erworben oder mit einer ESG-Entwicklungsstrategie innerhalb von rund vier Jahren ertüchtigt. Die Deutsche Investment AG folgt damit auch den beiden Grundsätzen, ESG-Due-Diligence konsequent in allen Transaktionen zu berücksichtigen und Ergebnisse aus dem Due-Diligence-Prozess mit dem Abschluss der Transaktion zu verbinden (KPMG Switzerland, 2023).

FAZIT

Die Immobilienbranche braucht für das ESG-Reporting früher oder später standardisierte Kennzahlen zu sozial nachhaltigen Immobilienportfolios. Weil die Akquisition nicht warten kann, können sich Eigentümer und Investoren in der Zwischenzeit entweder an eigenen Zielen und Strategien orientieren oder den Vorgehensweisen von Branchenteilnehmenden folgen, die bereits einen Schritt weiter sind. Diese «First Mover» schaffen die notwendige Diskussionsbasis zu sozial nachhaltigen Portfolios. ■

KENNZAHLENSET

Das Kennzahlenset «Sozial nachhaltige Immobilienportfolios» umfasst sieben Kennzahlen sowie 13 Checklisten, mit denen Portfolios und Anlagefonds gemessen und eingeordnet werden können. Das Kennzahlenset ist eine Kooperation von Zimraum, Stratcraft und dem Swiss Real Estate Institute; es wird gefördert von Innosuisse und dem Bundesamt für Raumentwicklung. Das Kennzahlenset wurde im Pilot an fünf Portfolios institutioneller Eigentümer getestet. Es kann unter www.zimraum.ch/esg eingesehen werden.

LITERATURHINWEISE

- STIFTUNG ABENDROT (2021). NACHHALTIGKEITS-STRATEGIE DER STIFTUNG ABENDROT UND IHRE UMSETZUNG.
- BARTHELMES-WEHR, K. (2021). SOCIAL IMPACT INVESTING. ICG-INSTITUT.DE.
- BRÜTSCH, C., & ZIMMERLI, J. (2023). FÜNF THESEN ZUR SOZIALEN NACHHALTIGKEIT DIREKTER IMMOBILIEN-ANLAGEN. SCHWEIZER PERSONALVORSORGE, 11, 82–84.
- DELOITTE CENTRAL EUROPE. (2021). RE-THINKING DUE DILIGENCE – ESG IMPACT ON M&A.
- DEUTSCHE INVESTMENT KAPITALVERWALTUNG AG. (2022). DEUTSCHE INVESTMENT LEGT ARTIKEL-9-WOHNFONDS «DEUTSCHE INVESTMENT – WOHNEN ESG I» AUF. PRESSEMITTEILUNG.
- HANSEN, K., & HASENMAILE, F. (2022). DAS S IN ESG – DIE GROSSE UNBEKANNTE FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT. SCHWEIZER PERSONALVORSORGE, 11, 67–69.
- KPMG SWITZERLAND. (2023). ESG DUE-DILIGENCE IN M&A.
- PFISTER, S. (2022). IMPACT-INVESTING IM IMMOBILIENSEKTOR. MASTERARBEIT.
- STIFTUNG ABENDROT. (2023). NACHHALTIGKEITSSTRATEGIE IMMOBILIENANLAGEN.
- VETTERLI, M. (2023). FAKTOR SOCIAL, DIE GROSSE UNBEKANNTE? EINE «LANDKARTE»



***DR. JOËLLE ZIMMERLI**

Die Autorin ist Geschäftsführerin der Zimraum GmbH.

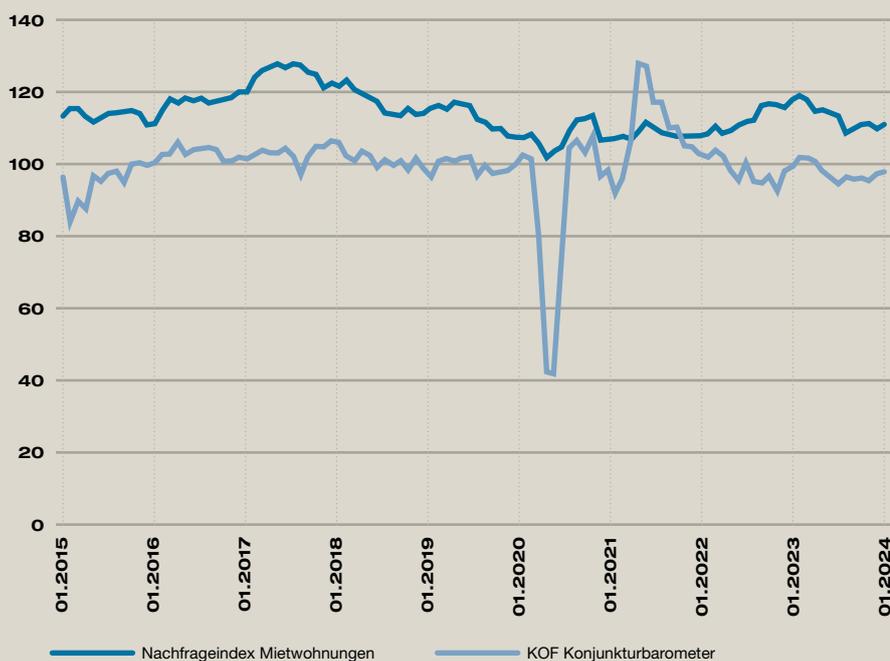
NORMALISIERUNG ALLÜBERALL

Die heftigen Zinsbewegungen und die anziehende Teuerung haben die Immobiliennachfrage in den letzten vier Jahren durcheinandergewirbelt. Inzwischen scheinen sich sowohl die Nachfrage nach Mietwohnungen als auch jene nach Wohneigentum wieder zu normalisieren.

TEXT – ANDY EGGER*

ABBILDUNG 1: MIETWOHNUNGSNACHFRAGE (INDEX 02.2014 = 100) UND KOF KONJUNKTURBAROMETER (12.2023)

Quellen: Reamatch360, KOF



► KONJUNKTUR UND NACHFRAGE

Die Entwicklung der schweizerischen Wohnungsnachfrage korreliert, wie schon verschiedentlich beschrieben (vgl. beispielsweise Immobilien Oktober 2018, «Aussitzen reicht nicht mehr»), signifikant mit der wirtschaftlichen Entwicklung. Das ist insofern weniger erstaunlich, als die beiden wichtigsten Komponenten der Immobiliennachfrage in der Schweiz, die Nettozuwanderung und die Veränderung der inländischen Wohnungsnachfrage, stark konjunkturabhängig sind. Eine positive Beschäftigungs- und Einkommensentwicklung führen sowohl zu einer höheren Zuwanderung von Arbeitskräften als auch zu einer höheren Wohnungsnachfrage der ansässigen Bevölkerung. Kein Wunder also, dass sich der Nachfrageindex für Mietwohnungen und das KOF-Konjunkturbarometer über weite Strecken im Gleichschritt bewegen (vgl. Abbildung 1).

VERWERFUNGEN WÄHREND COVID

Diese parallele Entwicklung der beiden Zeitreihen nahm allerdings 2020 ein

jähres Ende. Die beiden Lockdowns in der Schweiz führten dazu, dass sich die Konjunkturaussichten jeweils dramatisch verschlechterten. Die Immobiliennachfrage, gemessen an der Zahl der Suchabos auf den grossen Immobilienplattformen, reagierte dagegen weit weniger heftig. Dies erklärt sich zum einen durch die unterschiedlichen Messmethoden (bestehende Suchabos werden wahrscheinlich häufiger einfach einmal laufen gelassen, auch wenn die Dringlichkeit der Suche abgenommen hat), zum anderen fand während der Lockdowns eine Neubewertung des Wohnens statt, was die Wohnungsnachfrage insgesamt gestützt hat.

NORMALISIERUNG 1

Mit dem Ende des zweiten Lockdowns Ende Mai 2021 begann sich die Situation in der Schweiz wieder zu normalisieren. Die wilden Sprünge bei den Konjunkturerwartungen klangen langsam ab, und auch ein Teil der Nachfrageverschiebungen während der Pandemie bildete sich zurück (vgl.

auch Immobilien Oktober 2021, «Rückkehr zur Normalität?»). Seit Mitte 2022 bewegen sich die Mietwohnungsnachfrage und das KOF-Konjunkturbarometer wieder im Gleichschritt – wie gehabt.

ZINSEN BEEINFLUSSEN EIGENHEIMNACHFRAGE

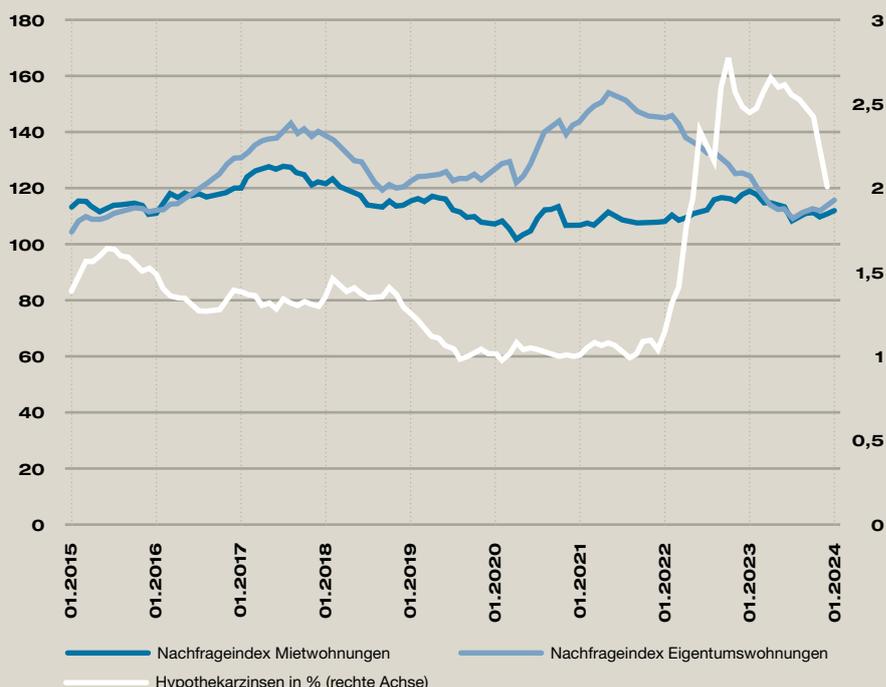
Was für die Mietwohnungsnachfrage gilt, gilt zunächst einmal auch für die Nachfrage nach Eigentumswohnungen: Eine positive Konjunktorentwicklung beeinflusst die Eigenheimnachfrage positiv – und umgekehrt. Typischerweise sind die Amplituden bei der Nachfrage nach Wohneigentum aber etwas versetzt und vor allem höher als bei der Nachfrage nach Mietwohnungen. Dies hat damit zu tun, dass die Eigenheimnachfrage massgeblich von der Zinsentwicklung abhängt (vgl. auch Immobilien November 2023, «Nominal, real – egal?»). In Zeiten rückläufiger Zinsen (wie zum Beispiel 2016 oder 2019) stieg die Nachfrage nach Wohneigentum überproportional an (vgl. Abbildung 2).

Die Nachfrageverschiebungen während der Pandemie haben sich weitgehend zurückgebildet. Sowohl die Mietwohnungs- als auch die Eigenheimnachfrage bewegen sich wieder in gewohnten Bahnen. BILD: 123RF.COM



ABBILDUNG 2: MIET- UND EIGENTUMSWOHNUNGSNACHFRAGE (INDEX 2014/02=100) SOWIE HYPOTHEKARZINSENTWICKLUNG (RECHTE ACHSE, IN %)

Quellen: Reamatch360, hypotheke.ch



VERKEHRTE WELT

Der überproportionale Anstieg der Eigenheimnachfrage in den Jahren 2020/21 kann allerdings nicht mit der Zinsentwicklung erklärt werden. Hier spielen offensichtlich die veränderten Präferenzen der Nachfrager während der Pandemie eine wichtige Rolle (vgl. auch Immobilien April 2021, «Sich öffnende Scheren»). Entsprechend hat sich die Schere zwischen den Nachfrageindizes für



DIE SINKENDEN HYPOTHEKARZINSEN HABEN ZU EINER TRENDWENDE BEI DER EIGENHEIMNACHFRAGE GEFÜHRT.



Miet- und Eigentumswohnungen nach dem Ende der Pandemie wieder geschlossen. Für eine gewisse Zeit herrschte bei der Immobiliennachfrage deshalb eine Art «verkehrte Welt»: Während die Eigenheimnachfrage stark zurückging, stieg die Nachfrage nach

Mietwohnungen weiter an. Die steigenden Zinsen trugen das ihrige dazu bei, dass sich die Nachfrage nach Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern in der Schweiz bis Ende 2022 wieder auf das Vor-Pandemie-Niveau zurückentwickelt hat.

NORMALISIERUNG 2

Seit Anfang des vergangenen Jahres bewegen sich aber auch die Nachfrageindizes für Miet- und Eigentumswohnungen wieder in vertrauten Bahnen – nämlich in dieselbe Richtung. Dass Anfang Juli 2023 die für den Juni gemeldete Jahreststeuerung mit 1,7% das erste Mal seit Februar 2022 wieder innerhalb des von der Nationalbank angestrebten Zielbands von 0 bis 2% lag, hat überdies zu einer Trendwende bei der Nachfrageentwicklung gesorgt. Zum einen wird die erwartete Konjunkturentwicklung von den Marktteilnehmern tendenziell positiver beurteilt. Zum anderen haben sich die Hypothekarzinsen von ihren Höchstständen gelöst und liegen inzwischen wieder deutlich unter jenen von Ende 2022/Anfang 2023. Wenig erstaun-

lich deshalb, dass die Nachfrage nach Eigenheimen seither stärker gestiegen ist als jene nach Mietwohnungen.

AUSBLICK

Glaubt man den Prognostikern, sind die Wirtschaftsaussichten in der Schweiz für 2024 nicht wahnsinnig rosig, insbesondere weil viele unserer wichtigsten Handelspartner eher bescheidene Wachstumsprognosen ausweisen. Grosse Sprünge sind bei der gesamtschweizerischen Wohnungsnachfrage deshalb nicht zu erwarten. Weil die Augusten inzwischen aber auch in der Schweiz mit Zinssenkungen bereits im Verlauf von 2024 rechnen, kann davon ausgegangen werden, dass sich die Eigenheimnachfrage eher dynamischer entwickeln wird als die Mietwohnungsnachfrage. ■



***ANDY EGGER**

Der Autor ist Geschäftsführer von Reamatch360.

ERFOLGREICHE IMMO-MESSE

Mitte Januar fanden über 4300 Besucher den Weg nach Zürich Oerlikon. Damit setzt die Immobilienmesse für Investoren eine weitere Rekordmarke. **TEXT – RED.**

Die Schweizer Immobilienmesse für Investoren IMMO24 zog über 4300 Besucher an.

BILDER: SWISSPROPERTYFAIR



► STEIGENDE RELEVANZ DER NACHHALTIGKEIT

Die 12. Auflage der Schweizer Immobilienmesse für Investoren IMMO24, die am 17. und 18. Januar in der Halle 622 in Zürich Oerlikon ausgetragen wurde, hat mit über 4300 Besuchern eine weitere Rekordmarke gesetzt. Diese Zahl unterstreicht die führende Position der Messe als Plattform für institutionelle Investoren und Fachleute der Immobilien- und Finanzbranche. Die Veranstaltung präsentierte sich mit einer breiten Palette etablierter Gesellschaften und innovativer Jungunternehmen entlang der gesamten Wertschöpfungskette direkter und indirekter Immobilienanlagen. 152 nationale und internationale Aussteller waren in Zürich präsent und haben dabei die Dynamik und Innovationskraft der Branche verdeutlicht.

Am Immo Forum, dem zweitägigen Begleitkongress der Messe, erwarteten das Publikum wiederum 128 hochkarätige Referenten an 31 Podiumsgesprächen. Dabei standen Themen wie Nachhaltigkeit oder Zins- und Marktentwicklungen im Fokus, und es wurden sowohl aktuelle Herausforderungen als auch Chancen für Investoren aufgezeigt. Mit über 2300 Online-Zuschaltungen stiess auch die zweisprachige Liveübertragung auf grosses Interesse.

ZUFRIEDENE ORGANISATOREN

Die Co-Organisatoren Roland Vögele, MV Invest AG, und Roman H. Bolliger, Swiss Circle AG, ziehen eine sehr positive Bilanz: «Aussteller und Gäste haben sich an der Messe intensiv mit aktuellen Trends sowie den neusten Entwicklungen und Innovationen am Markt



“EINE BRANCHE BESTEHT STETS AUS GRÖßEREN UND KLEINEREN AKTEUREN – MIT DER IMMO TRAGEN WIR DIESEM UMSAND GEZIELT RECHNUNG.



ROLAND VÖGELE

auseinandergesetzt. In einer Zeit, in der Veränderungen rasanter denn je erfolgen, ist es von entscheidender Bedeutung, die

Tendenzen und Stossrichtungen in der Branche zu erkennen und zu verstehen. Zinsentwicklung, Wohnungsnot, Nachhaltigkeit und eben die künstliche Intelligenz, um nur einige zu nennen, halten die Akteure auf Trab. All dies waren an der IMMO24 heisse Diskussionsthemen. Wir verstehen uns als die Plattform, die Experten zusammenbringt. Dabei verbindet die Messe gekonnt Tradition mit Innovation und setzt neue Massstäbe fürs Networking und den Wissensaustausch. Renommierete Experten und Persönlichkeiten aus Industrie, Politik und der öffentlichen Hand haben ihre Einschätzungen, ihr Wissen und ihre Visionen für die Zukunft mit dem Publikum geteilt, ihre aktuellen Heraus-



forderungen erläutert und mögliche Lösungsansätze und Chancen diskutiert.»

Die Organisatoren sind erfreut über den Erfolg dieser Ausgabe und bedanken sich bei allen Besuchern, Ausstellern, Re-

ferenten und Partnern für ihre Teilnahme und Unterstützung. Mit diesem beeindruckenden Erfolg im Rücken blicken die Veranstalter mit Vorfreude auf die nächste Ausgabe der Schweizer Immobilienmesse für Investoren. Die IMMO25 findet am 15. und 16. Januar 2025 wiederum in der Halle 622 in Zürich Oerlikon statt.

MESSEPARTNER SVIT SCHWEIZ

Sowohl die Immobilien als auch der SVIT Schweiz begleiten die Messe bereits seit einigen Jahren als Partner – im Wissen darum, dass Networking und Wissensaustausch in der Immobilienwirtschaft essenziell sind. Weiter Partner sind unter anderem RICS, das Urban Land Institute, FIABCI Schweiz, Wohnen Schweiz und Swiss PropTech.

ANZEIGE



1000 m² Moderne Büroflächen in historischem Gebäude zu vermieten

Das geschichtsträchtige Gebäude Neue Patronenfabrik liegt im aufstrebenden Tryber-Quartier in Thun.

Bezug ab Frühling 2025
Mehr Infos



Eine Entwicklung von RUAG Real Estate



Laut Bundesamt für Umwelt verursacht die Bautätigkeit den Grossteil der Abfälle in der Schweiz. Die neu gegründete Koordinationsstelle für zirkuläres Bauen «Circular Construction Catalyst 2033» setzt sich für die Kreislaufwirtschaft ein.

BILD: UNSPLASH.COM



SCHWEIZ

VEREIN FÖRDERT KREISLAUFWIRTSCHAFT

Laut Bundesamt für Umwelt generiert die Bautätigkeit den Grossteil der Abfälle in der Schweiz. Auf Aushub- und Ausbruchmaterial entfallen knapp zwei Drittel (57 Mio. t), auf den Rückbau von Gebäuden, Strassen und Bahntrassen ein Fünftel (17 Mio. t). Die Schweizer Koordinationsstelle für zirkuläres Bauen «Circular Construction Catalyst 2033» möchte das Prinzip der Kreislaufwirtschaft besser verankern. Der Verein fördert den Wissensaustausch und die Kollaboration. CRB, Circular Hub, Bauenschweiz, CEA-Lab (ETH Zürich), Circular Economy Switzerland und Eberhard Unternehmungen unterstützen das Vorhaben.

BÜROLEERSTÄNDE LIEGEN NACH WIE VOR TIEF



In den fünf grössten Büromärkten Zürich, Genf, Bern, Basel und Lausanne erhöhte sich das Flächenangebot innert zwölf Monaten marginal von 4,5% auf 4,6%. Dies zeigt die neuste Studie von Jones Lang LaSalle zum Schweizer Büromarkt. Dies ist darauf zurückzuführen, dass die von 2019 bis 2023 erstellten Flächen mehrheitlich absorbiert wurden. Insgesamt wurden in diesem Zeitraum

über 1,3 Mio. qm neue Flächen erstellt. Die Angebotsmenge stieg dabei um knapp 150 000 qm. Die Büroleerstände in der Schweiz liegen verhältnismässig tief. Die durchschnittliche Quote betrug in 24 europäischen Städten zuletzt 7,7%.

SINKENDE WOHN-EIGENTUMSQUOTE



Rund 36% aller dauerhaft bewohnten Wohnungen in der Schweiz werden laut Bundesamt für Wohnungswesen von den Eigentümern bewohnt, seien es Haus- oder Stockwerkeigentümer. Deutlich höher liegen die Zahlen in Italien (77%), Frankreich (58%), Österreich (53%) und Deutschland (45%). In der Schweiz stieg die Quote zwischen 1970 und 2015, was der Verbreitung des Stockwerkeigentums zu verdanken war. Seitdem sind die Zahlen rückläufig.

TRANSAKTIONS- PREISE ERNEUT GESTIEGEN



Laut Wüest Partner stiegen im 4. Quartal 2023 die Transaktionspreise für Wohneigentum weiter an. Eigentumswohnungen verteuerten

sich im Vergleich zum Vorquartal um +1,4%, während bei Einfamilienhäusern der Preisanstieg +0,7% betrug. Die Tendenz spiegelt sich auch im Jahresvergleich wider. Bei den Eigentumswohnungen lag die Steigerung bei +3,0%, was deutlich über dem Wachstum von +1,5% bei den Einfamilienhäusern liegt.

EIGENHEIMPREISE KLETTERN WEITER

Die Eigenheimpreise legten im 4. Quartal 2023 gemäss UBS Composite Index um +0,9% zu, was 2023 der höchste Quartalsanstieg war. Die Preise für Eigentumswohnungen prägten die Entwicklung. Sie legten zum Vorquartal um +1,2% zu, im Vergleich zum Vorjahr betrug der Anstieg +3,4%. Einfamilienhäuser verteuerten sich im Quartalsvergleich um +0,6% und im Vorjahresvergleich um +2,4%.

PREISE FÜR EINFAMILIEN- HÄUSER STABIL

Die Preise für Einfamilienhäuser gingen im 4. Quartal 2023 zum Vorquartal um -0,2% zurück, wie Auswertungen von FPPE zeigen. Während das untere Segment zulegte (+0,6%), zeigte das mittlere und obere Segment stabile bis leicht rückläufige Preise (-0,6% bzw. -0,2%). Im Jahresmittel betrug der Anstieg +3,8%. Im Gegensatz dazu legten die Preise für Eigentumswohnungen im 4. Quartal 2023 in allen Segmenten zu. Der durchschnittliche Preisanstieg betrug +4,2% im Jahr 2023.

HÖHERE PREISE BEI FREIHAND- VERKÄUFEN

Bei Freihandverkäufen von Wohneigentum und Renditeliegenschaften wurden im 4. Quartal 2023 erneut höhere Preise gemessen. Wie der SWX Iazi Private Real Estate Price Index zeigt, lag die Zahlungsbereitschaft für Wohneigentum +1,2% über dem Vorquartal. Zu diesem Anstieg trugen Einfamilienhäuser (+1,1%) und Eigentumswohnungen (+1,2%) gleichermaßen bei. Aus Jahressicht präsentiert sich bei Eigenheimen mit +4,6% ein stattlicher Wertzuwachs.

MIETPREISE KOMMEN NICHT ZUR RUHE



Laut Homegate-Mietindex stiegen die Angebotsmieten im Dezember 2023 gegenüber dem Vorjahr schweizweit um +4,7%. Dies ist das stärkste Jahreswachstum seit Indexbeginn im Jahr 2009. Gegenüber dem Vormonat hat sich der Index im Dezember 2023 um 1 Punkt erhöht und 125,2 Punkte erreicht (+0,8%). Der Immobilienmarktplatz Homegate erhebt den Mietindex in Zusammenarbeit mit der Zürcher Kantonalbank.

UNTERNEHMEN

ASTRA VERGIBT AUFTRÄGE



Die ARGE Niesen, bestehend aus Walo Bertschinger AG, Kästli Bau AG, Weibel AG und Implenien mit Anteilen von je 25%, hat vom Bundesamt für Strassen (Astra) den Zuschlag für die Erneuerung des Auto-

bahnabschnitts N06 zwischen Thun Süd und Spiez erhalten. Das Astra hat die ARGE Rose mit den Partnern Cellere Bau AG (28%), Walo Bertschinger AG (28%), Morant AG (16%) und Implenien (28%) zudem mit der Instandsetzung der städtischen Autobahn zwischen St. Gallen West und Ost beauftragt. Das Auftragsvolumen pro Projekt beträgt insgesamt 100 Mio. CHF.

STEINER VERÄUSSERT TOCHTER

Das Schweizer Immobilienunternehmen Steiner AG hat ihre Tochtergesellschaft, die Steiner Construction SA, an die internationale Baugrup-

pe Demathieu Bard mit Sitz in Frankreich verkauft. Die strategische Transaktion beschleunigt den Übergang der Steiner AG zu einem reinen Immobilienentwicklungsunternehmen. Die Steiner AG gehört seit 2010 zur Hindustan Construction Company Ltd. mit Sitz in Mumbai, Indien.

JOINT VENTURE FÜR LASALLE UND SWISS LIFE

LaSalle Investment Management und Swiss Life Asset Managers haben ein gemeinsames Unternehmen gegrün-

det, das auf den deutschen Logistikmarkt ausgerichtet ist. Das Joint Venture rekaptalisiert ein Portfolio im Wert von 320 Mio. EUR, das Swiss Life einbringt. Es umfasst fünf vollständig vermietete Logistikimmobilien im Rhein-Ruhr-Gebiet und in den Regionen Koblenz und Zwickau. Swiss Life Asset Managers agiert als Immobilienmanager und -entwickler, während das Versicherungsgeschäft der Swiss Life einen Minderheitsanteil am Portfolio hält.

AXA INVESTIERT IN NEWHOME

Die AXA beteiligt sich im Umfang von 20% an der Platt-

ANZEIGE

iwb von natur aus klimafreundlich

GEMEINSAM ZUKUNFTSAREALE TRANSFORMIEREN

Andreas Spiegel, IWB Areal-Experte



Sie haben das ideale Grundstück oder stehen vor der Neugestaltung eines Areals? Wir freuen uns, Sie bei der Realisierung Ihrer Pläne zu unterstützen. Mit unseren klimafreundlichen, integrierten Energielösungen gemeinsam in eine nachhaltige Zukunft investieren. [iwb.ch/zukunftsareale](https://www.iwb.ch/zukunftsareale)

Die Basler St. Alban-Anlage wird neu von zwei Zwillingstürmen flankiert. Sie gehören zum neuen Campus von Helvetia Versicherungen, realisiert nach den Plänen von Herzog & de Meuron.

BILD: STUDIO GATARIC FOTOGRAFIE



form newhome.ch. Letztere ist im Besitz von 19 Kantonalbanken und der Next Property AG, die rund 500 Akteure aus der Immobilienwirtschaft unter ihrem Dach vereint. Vorbehaltlich der Zustimmung der Finma wird das Aktienkapital durch die Ausgabe von neuen Aktien erhöht und mit den Anteilen 50%, 30% und 20% auf die Kantonalbanken, Next Property und AXA verteilt.

HIAG GEHT VERTRAG MIT PADELTA EIN



Hiag hat einen langfristigen Mietvertrag mit dem Padelcourt-Betreiber Padelta AG unterzeichnet. Auf einer Nutzfläche von rund 3200 qm entsteht auf dem Papieri-Areal in Biberist SO eine Padel-Anlage mit acht Spielfeldern. Die Halle wird nun saniert, um den energetischen Anforderungen zu genügen. Die Eröffnung ist per 2025 geplant. Padelta setzt sich seit zwei Jahren für die landesweite Verbreitung des Padel-Tennis ein.

BOTTIMMO SETZT AUF FPRE

Die Bottimmo AG, die softwarebasierte Lösungen für Immobilienmakler anbietet, kooperiert seit Januar mit Fahrländer Partner (FPRE). Dabei integriert das Unternehmen mit Sitz

in Kreuzlingen TG die Bewertungsmodelle von FPRE in seine Softwarelösung. Die Applikation kann somit künftig den Marktwert von Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern an jedem Standort in der Schweiz ermitteln. FPRE-Kunden erhalten zudem kostenlosen Zugang zu Bottimmo Light, der Einstiegsversion des Softwaresystems.

VYZN LÖST SICH VON SWISS PROPERTY

Die Vyzn AG, ein Technologieunternehmen mit Sitz in Zürich, bietet seit Juli 2023 digitale Lösungen für die datengestützte nachhaltige Bauplanung. Seit dem 1. Januar besitzt das 7-köpfige Team nun die Mehrheit des Unternehmens und löst sich somit von der Swiss Property AG. Die neue Struktur ermöglicht eine grössere unternehmerische Freiheit.

HAUSWART-PROFIS ÜBERNIMMT OLBARA

Die Hauswartprofis AG mit Sitz in Mägenwil AG hat per 1. Januar die Hauswartungs- und Reinigungsfirma Olbara AG mit Sitz in Olten übernommen. Olbara beschäftigt 27 Mitarbeitende und bietet Hauswartung, Gartenunterhalt sowie Haus-, Büro- und Spezialreinigungen. Mit der Übernahme baut die Hauswartprofis AG ihre Position in der Region Olten/Mittelland aus. Die Firma gehört zur Investis Real Estate Group.

PROJEKTE

«NAUENTOR» ZEITINTENSIVER ALS GEDACHT



Die Realisierung des Neubaus «Nauentor» am Bahnhof Basel SBB verzögert sich wegen der komplexen Ausgangslage und der ausstehenden Abstimmung mit dem Umbau des Bahnhofs. Das Projekt sieht auch die Sanierung des Postbetriebsgebäudes vor, das die Post nun wegen der Verzögerung zur Zwischennutzung ausschreibt. Post und SBB realisieren in ihrem gemeinsamen Immobilienprojekt einen Sockelbau über das Gleisfeld und drei Hochhäuser mit Wohnungen und Gewerbeflächen.

HELVETIA-SITZ BEKOMMT ZWILLINGSTURM

Das Architekturstudio Herzog & de Meuron hat in Basel den Hauptsitz von Helvetia Versicherungen saniert und um einen Zwillingsturm und Zwischenbau mit Auditorium ergänzt (siehe Bild oben auf der Seite). Besonders markant sind die grossen Rautenfenster und die Gussglasfliesen an den Stirnseiten der beiden Hochhäuser. Bis 2027 erfolgt die Sanierung weiterer Gebäude auf dem Areal.

WIFAG-AREAL KOMMT AN DIE URNE



Auf dem Areal der ehemaligen Maschinenfabrik Wifag im Wyler-Quartier in Bern soll ein neuer Quartierteil entstehen. Geplant sind 360 Wohnungen, ein Drittel davon preisgünstig, sowie Gemeinschaftsflächen und gewerbliche Nutzungen für Quartierläden, Restaurants und Kleingewerbe. Für die Umnutzung des Areals musste die baurechtliche Grundordnung der Stadt Bern angepasst werden. Die Stimmberechtigten entscheiden im Sommer über die Vorlage.

NEUE NEST-UNIT IN PLANUNG



In der Nest-Unit «Beyond Zero» auf dem Empa-Campus in Dübendorf ZH sollen CO₂-reduzierte und CO₂-negative Baumaterialien verbaut und über den Lebenszyklus von Gebäuden und Infrastruktur erforscht werden. So zum Beispiel Wärmedämmstoffe und Zement, die das Kohlendioxid der Luft binden, oder lehm-basierte, nicht gebrannte Mauersteine. Empa und Eawag

haben Implemia als Realisierungspartner an Bord geholt. Das Forschungsprojekt läuft bis 2026.

SAUERLÄNDER-AREAL WIRD AUFGEWERTET



Das Areal um das denkmalgeschützte Sauerländerhaus

in Aarau soll weiterentwickelt werden. Anstelle des ehemaligen Ökonomiegebäudes ist ein Mietwohnhaus mit teilweise gewerblicher Nutzung vorgesehen. Im Rahmen des Studienauftrags siegte der Vorschlag des Teams Gautschi Lenzin Schenker Architekten (Aarau) mit David & von Arx Landschaftsarchitektur (Solothurn) und Timbatec Holzbauingenieure (Zürich).

PREVIS PLANT ERSATZNEUBAU IN THUN

Die Previs Vorsorge plant einen Ersatzneubau für die Siedlung an der Bubenberg-

und von-May-Strasse in Thun, die aktuell 72 Wohnungen beherbergt. Insgesamt sind rund 140 Wohnungen vorgesehen sowie Gewerbe- und Gemeinschaftsflächen. Den ausgeschriebenen Wettbewerb hat die Brügger Architekten AG für sich entschieden. Der Baubeginn ist frühestens ab Herbst 2025 vorgesehen.



RECHTSFAKULTÄT BEKOMMT NEUES GEBÄUDE



Das Projekt für einen Neubau der Rechtswissenschaftlichen Fakultät der Universität Freiburg macht einen Schritt vorwärts. Der Staatsrat beantragt dem Grossen Rat einen zusätzlichen Projektierungskredit von 12 Mio. CHF für die Studienarbeiten und ei-

ANZEIGE

CSL  IMMOBILIEN



Die wichtigsten Zahlen und Fakten zum Immobilienmarkt: kompakt, relevant und am Puls des Marktes.

Annica Anna Pohl
Bereichsleiterin Vermarktung & Research

Besuchen Sie unsere Webseite mit aktuellsten Kennzahlen zum Wohn-, Büro- und Investmentmarkt.

www.csl-immobilien.ch

Folgen Sie uns auf   

nen Verpflichtungskredit von 3,4 Mio. CHF für den Abbruch bestehender Gebäude. Der Baustart erfolgt im Frühjahr 2027, die Inbetriebnahme im Herbst 2030. Die Anlagekosten werden auf rund 152 Mio. CHF geschätzt.

RESORT DIENI IST BEWILLIGT



Die Resort Dieni Development AG hat für den Bau des Resorts Dieni von der Gemeinde Tujetsch GR die Baubewilligung erhalten. In Dieni/Sedrun entsteht ein neuer Dorfteil mit 13 Gebäuden mit insgesamt 410 Hotelzimmern. Weitere 119 Wohneinheiten in unterschiedlichen Grössen stehen zum Verkauf und werden touristisch bewirtschaftet. Der Baustart ist für 2026 geplant. Resort Dieni Development gehört zur Andermatt Swiss Alps AG (ASA).

MOBILES HOLZGEBÄUDE EINGEWEIFT



Der mobile Temporärbau «Loft 23» feierte am Spengler Cup und am World Economic Forum in Davos seine Premiere. Am Eishockey-Event diente er als VIP-Hospitality, am World Economic Forum als

Registration Desk, Medien Village und Sessionsraum. Der zweistöckige, modulare Holzbau besteht aus 520 Bauteilen und ist 4480 qm gross. Er wird jeweils abgebaut und wiederverwendet. Die Invias AG mit Sitz in Savognin GR hat das Projekt realisiert.

PERSONEN

HOLLICK WIRD LEITER REAL ESTATE BEI UBS



Die UBS hat Jon Hollick zum Leiter für globale Immobilien Investments ernannt. Davon ausgenommen sind die Märkte Schweiz, Deutschland und Österreich (DACH-Raum). Die Änderung folgt auf die Integration des Asset-Managements der Credit Suisse. Hollick hat bei der Grossbank zuvor das Immobiliengeschäft für Europa, den Nahen Osten und Afrika (Emea) ohne DACH-Raum verantwortet.

APLEONA BEFÖRDERT MÜHLETHALER



Phillip Mühlethaler leitet neu die Abteilung Real Estate Asset Management & Beratung bei der Apleona Schweiz AG. Mühlethaler ist seit knapp zehn Jahren bei Apleona. Nach einigen Jahren als Leiter der

Geschäftsstelle Schaffhausen und zuletzt als Key-Account-Manager ist er seit 2023 in der Abteilung tätig, die er seit Anfang 2024 leitet.

SANTAGADA WIRD CEO DER ERNE-GRUPPE



Giuseppe Santagada ist seit 1. Januar an der Spitze der Erne-Gruppe. Der Wirtschaftsingenieur hat einen MBA an der Universität St. Gallen abgeschlossen und sich an der Harvard Business School weitergebildet. Zuletzt war er COO und Delegierter des Verwaltungsrats der Vebe-go AG. Zur Erne-Gruppe gehören 12 Unternehmen in den Bereichen Bau, Holz sowie Immobilien.

WYSS WIRD CFO DER ERNE-GRUPPE



Die Erne-Gruppe verstärkt ihre Spitze weiter und holt Roger Wyss an Bord. Er übernimmt per 1. März die Funktion des CFO. Wyss hat einen betriebswirtschaftlichen Hintergrund und war bereits CFO von Unternehmen im Aviatiksektor, darunter die SR Technics Group und Unilode Aviation Solutions.

WÜEST PARTNER ERNENNT VIER NEUE PARTNER



Wüest Partner hat Martin Schönenberger, Moritz Menges, Robert Radmilovic und Stefan Stute in den Kreis der Partner aufgenommen. Schönenberger (1. Bild oben) ist Architekt und seit 2008 in der Firma. Er leitet ein interdisziplinäres Team in Zürich. Menge (Bild darunter) ist Wirtschaftsingenieur und seit 2011 als Immobilienspezialist und Bewertungsexperte in Zürich tätig. Radmilovic (1. Bild unten) ist Architekt und arbeitet seit 2013 als Immobilienberater in Zürich. Stute (Bild darunter) ist Ingenieur und leitet seit 2020 den Standort in Düsseldorf. Seit 2022 ist er zudem Mitglied der Geschäftsleitung von Wüest Partner Deutschland.



POHLE WIRD PARTNERIN BEI POM+



Tanja Pohle ist seit Anfang Jahr Partnerin und Mitglied der Geschäftsleitung der pom+Consulting AG. Pohle arbeitet seit 2013 für das Beratungsunternehmen, zunächst als Senior Consultant in der Bauherrenberatung und später als Leiterin des Bereichs. Seit 2019 führt sie das Team für Organisations- und Prozessentwicklung. Sie ist Bauingenieurin, hat einen Dokortitel in Baubetriebswissenschaften und einen MBA in Business Engineering.

STABSÜBERGABE BEI WALDE IMMOBILIEN



Marianne und Gerhard E. Walde haben die Leitung der Walde Immobilien AG ihrem Sohn Claudio F. Walde übertragen. Er arbeitet seit 2020 für das Familienunternehmen, unter anderem als Immobilienberater und Leiter des Bereichs Anlageimmobilien. Seit Anfang Jahr ist er CEO und Delegierter des Verwaltungsrats. Die Walde Immobilien AG führt neun Geschäftsstellen in den Regionen Aargau, Zentralschweiz, Zürich und Graubünden.

SERAINA GEWINNT THEILER ALS VERWALTUNGSRAT



Karl Theiler ist seit 1. Januar Mitglied des Verwaltungsrats der Seraina Invest AG. Der Immobilienfondsspezialist ist Co-Founder und Partner der Brickvalue AG, eines Unternehmens im Bereich Real Estate Investment Management mit Sitz in Baar ZG. Davor war Theiler als CEO und Co-Founder der Akara-Gruppe tätig, die er 2022 an Swiss Prime Site verkaufte.

HYROCK ERNENNT STANDORTLEITER FÜR GENÈ



Nicholas Carnahan übernimmt als Market Head Genève die Leitung des Genfer Standorts von Hyrock. Die neue Geschäftsstelle wurde letzten Juni an der Rue du Mont-Blanc 12 eröffnet. Hyrock berät private und institutionelle Kunden bei der Entwicklung von Hypothekarstrategien und Finanzierungslösungen. Das Unternehmen führt nebst Genève auch Geschäftsstellen in Zürich und Schindellegi SZ.

FÜHRUNGSWECHSEL BEI SMEYERS



Ramona Lindenmann (Bild oben) übernimmt per 1. Mai als CEO und Mitinhaberin das operative Geschäft der Smeyers Immobilien AG. Lindenmann ist seit Juni 2023 für das Unternehmen tätig. Zuvor war sie während neun Jahren Partnerin und Mitglied der Geschäftsleitung bei Kuoni Mueller & Partner. Sie hat ein Ingenieurstudium in Bauprozessmanagement absolviert, ist eidg. dipl. Immobilienreuhänderin und hat einen EMBA der Hochschule St. Gallen. Sie folgt auf Anja Meyer (Bild unten), die sich als Präsidentin des Verwaltungsrats und Mitinhaberin auf die strategischen Aufgaben fokussieren wird. Smeyers ist im Bereich der Immobilienvermarktung tätig und führt Standorte in Zürich, Basel und Luzern.



JATZENKO VERSTÄRKT SPITZE VON IBSG



Das Ostschweizer Immobilienunternehmen IBSG AG, ergänzt die Geschäftsleitung mit Daniela Jatzenko. Die Immobilienbewirtschafterin arbeitet seit vier Jahren als Mandatsleiterin Bewirtschaftung für das Unternehmen. Davor war sie in verschiedenen Rollen für Goldinger Immobilien, Allreal und Swiss Finance & Property Group tätig.

RAUMGLEITER ERGÄNZT VERWALTUNGSRAT



Joris Van Wezemaal ist seit 1. Januar Mitglied des Verwaltungsrats der Raumgleiter AG. Der Wirtschaftsgeograf, Planungswissenschaftler und Architektursoziologe ist Geschäftsführer der De Plek GmbH und Programmdirektor von ETH Raum. Kernkompetenz der Raumgleiter AG sind digitale Stadtmodelle und 3D-Darstellungen, die mit Geoinformationen zu Verkehr, Infrastruktur, Umwelt und Sachdatenbanken verknüpft sind. Das Unternehmen gehört zur Halter Gruppe. ■

AUSFLUG INS FORSTRECHT

Wenn das eigene Grundstück plötzlich im Wald stehen soll, sind die rechtlichen Konsequenzen für Immobilieneigentümer gravierend. Ein Überblick über das Zusammenspiel von Immobilien-, Forst- und Baurecht und die juristische Definition von Wald.

TEXT – SIMON SCHÄDLER*



Lauschig, immobilienrechtlich aber ein Verhängnis: Wer Wald auf seinem Grundstück hat, überlegt sich Bauprojekte lieber zweimal.

BILD: 123RF.COM

► NEUABGRENZUNG VON WALD UND BAUZONE

Wald oder nicht – für Grund- und Immobilieneigentümer ist dies keine Nebensache. «Ich glaub', ich steh' im Wald», mag sich X gedacht haben, als das Zürcher Amt für Landwirtschaft und Natur (ALN) im September 2023 auf seinem Grundstück eine Neuabgrenzung von Wald und Bauzone vornahm sowie die statische Waldgrenze festlegte und die Gemeinde zur Nachtragung verpflichtete. Als stolzer Eigentümer eines 7587 qm grossen Grundstücks in der Landwirtschaftszone mit lauschigem Bach und romantischen Ruinen einer ehemaligen Spinnerei zog X dagegen vor Gericht. Mit Furor bestritt er die Existenz von Wald im Sinne von Art. 2 des Waldgesetzes (WaG) auf seinem Grundstück – einer Industriebrache ohne walddtypische Vegetation.

Dasschlagende Argument des ALN: Zwar habe der Zürcher Regierungsrat die auf einem Luftbild von 1998 deutlich erkenn-

bare Baum-Bestockung in der Vergangenheit nie als Wald beurteilt. Die Pflänzchen waren zu jung. Als X aber 14 Jahre später auf Privatgrund eigenwillig zur Axt gegriffen habe, habe er die jungen Bäumchen ohne forstrechtliche Bewilligung entfernt.



**IN DER REGEL GILT
EIN WALDABSTAND
VON 30 METERN FÜR
LEGALES BAUEN.**



Auch ohne sichtbaren Baumbestand ermittelte also das ALN 2023 im Rahmen eines amtlichen Waldfeststellungsverfahrens eine Waldfläche von 1220 qm mit einer Breite von 21 Metern. Der neue Waldgrenzenplan bildet damit die Waldfläche von 2012 ab

als die kümmerlichen Baumstrünke bereits ein Alter von über 20 Jahre aufgewiesen hatten. Mit einer Fläche von 1220 qm, einer Breite von acht bis 25 Metern und einem Alter von mehr als 20 Jahren liege folglich heute Wald im juristischen Sinne vor. Eschen, Ahorn Hasel – alles (theoretisch) vorhanden. Und damit Lebensraum für Kleintiere und Vögel und Bindeglied zwischen Landwirtschaftsland und Gewässer. Mit anderen Worten: Das Areal von X ist waldfähig.

WALD ODER NICHT – DRASTISCHE KONSEQUENZEN

Wald oder nicht – ist das so wichtig für X als Grund- und Immobilieneigentümer? Durchaus. Ein Überblick über das bundesrechtliche Waldgesetz lässt drastische Einschränkungen für Baupläne im Gehölz oder in Forstnähe erahnen. Jegliche Bauten im Wald benötigen eine baurechtliche Bewilligung sowie grünes Licht der Forstbehörde. Doch damit nicht genug: Ohne



forstlichen Zweck sind zudem Rodungsbe-
willigungen Pflicht, denn jede Zweckent-
fremdung von Waldfläche gilt als Rodung.
Ob dabei Bäume gefällt werden oder nicht,
ist einerlei. Nicht weniger hürdenreich
ist das Bauen am Waldesrand: Waldab-
standsvorschriften als öffentlich-rechtliche
Eigentumsbeschränkungen schützen
vor umstürzenden Bäumen, Schatten oder
Feuchtigkeit. Gleichzeitig bewahren sie
den Waldrand vor schädlichen Einwirkun-
gen – etwa vor Baumfällern oder Abfaldep-
onien. In der Regel gilt ein Waldabstand
von 30 Metern für legales Bauen. Bauten,
die näher als 15 Meter an die Waldgrenze
heranreichen, brauchen wiederum eine
forstrechtliche Bewilligung. Ob auf einem
Grundstück Wald steht oder nicht, ist so-
mit für Immobilienprojekte fundamental.

WANN IST EIN WALD EIN WALD?

Wald ist nach Art. 2 Abs. 1 WaG jede
Fläche, die mit Waldbäumen oder Wald-
sträuchern bestockt ist und Schutz-, Wohl-

fahrts- und Nutzfunktion erfüllen kann.
Ihre Entstehung, Nutzung und Bezeich-
nung im Grundbuch sind irrelevant. Die
Kantone entscheiden weitgehend selbst, ab
welcher Breite, Fläche und Alter eine ein-
wachsende Fläche als Wald gilt.¹ Besondere
stossend für X: Die umstrittene Waldfest-
stellung beruhe auf den Verhältnissen von
2012, wobei sonst der tatsächliche Wuchs
und die effektive Funktion Ausgangspunkt
sei. Nur hatte X die Rechnung ohne das
Bundesgericht gemacht. Fehlt Wald ganz
oder teilweise, weil Flächen ohne Bewilli-
gung gerodet worden waren, gilt der Tag der
Axtanlegung² als Beurteilungszeitpunkt –
vorliegend also 2012. Ob heute noch ein
Baum steht oder nicht, ist für die Defini-
tion von Wald egal. Dies mit der durchaus
bemerkenswerten Konsequenz, dass der
Richterschaft bloss historische Luftauf-
nahmen blieben, um die qualitativen und
quantitativen Voraussetzungen für das
heutige (Nicht-)Bestehen von Wald zu be-
urteilen.

QUALITATIVE KRITERIEN

Es müssen qualitative Voraussetzungen
gegeben sein, damit der Bestand von
Wald bejaht werden kann. Doch: Wie lässt
sich die Existenz durch etwas nicht (mehr)
Existierendes beweisen? Diese Frage quälte
auch die Richterschaft. Zeugen hierfür
wären naturgemäss Baum- und Strauch-
arten, eine Waldbodenvegetation mit en-
demischer Strauch- und Krautschicht, ein
gestufter Waldrand sowie das Vorhanden-
sein von Waldinnenklima und Waldfunkti-
onen. Da all dies fehlte, mussten Luftbilder
und Orthofotos aus den 1980er-Jahren her-
halten. Von diesen leitete das Baurekurs-
gericht ab, dass die fragliche Bestockung
in der Landwirtschaftszone gelegen haben
musste und dass von einer Industriebrache
keine Rede sein konnte. Offenkundig sei die
Wohlfahrtsfunktion des Pflanzenbestands:
Die Fläche eignete sich als Erholungsraum,
war prägendes Landschaftselement und
Lebensraum für wildlebende Tiere. Trotz
Kappung lagen damit die qualitativen Vor-
aussetzungen für Wald vor.

QUANTITATIVE KRITERIEN

Zähneknirschend wegen dieses Zwi-
schenfazits rügte der Rekurrent, die quanti-
tativen Kriterien aber seien niemals erfüllt.
Das Baurekursgericht führte aus, dass
«Wald» zwar als unbestimmter Rechts-

begriff gewisse Mindestkriterien erfüllen
müsse. Aber selbst bei kleinsten Wäldchen
sei ein schematischer Umkehrschluss un-
zulässig, wonach die Unterschreitung eines
bestimmten Masses die Existenz von Wald
ausschliesse.

Erneut schlechte Karten für X. Das Bau-
rekursgericht schloss, dass auch isolierte
Kleinflächen von nur 12 Metern Breite Wald
sein könnten, solange das Waldareal eine
gewisse Gesamtfläche vorweise. Durchaus
sei zwar eine gewisse Mindestbreite wich-
tig; von einem schematischen Vorgehen
werde aber abgesehen. Vorliegend genüge
es, so die Richterschaft, dass die umstritte-
ne Bestockung maximal 23 Meter aufwei-
se bei einer Fläche von 842 qm. Wiederum
brachten Luftbilder und Orthofotos Licht
ins Dunkel und offenbarten, dass die Pflan-
zen im Rodungszeitpunkt bereits 20 Jahre
alt gewesen sein mussten. Mit dem Resul-
tat, dass die Bestockung bereits 2012 die
quantitativen Vorgaben erfüllte. Damit sah
das Baurekursgericht keinen Grund, die
Qualifikation des strittigen Grundstücks
als Wald im Rechtssinn zu verhindern.

Damit hatte X das Einsehen. Und er
musste realisieren, fortan nicht nur Grund-
stücks-, sondern auch Waldeigentümer zu
sein. In weite Ferne dürften so allfällige
Träume von Immobilienplänen auf dem
lauschigen Gelände gerückt sein. Die Moral
der Geschichte: Die Axt im Haus erspart
durchaus den Zimmermann. Vor Ärger mit
dem Forstamt schützt sie indes nicht. ■

BAUREKURSGERICHT DES KANTONS ZÜRICH 0052/2023 VOM
13. APRIL 2023

¹ § 2 KWAG DES KANTONS ZÜRICH LEGT Z. B. FEST, DASS EINE MIT
WALDBÄUMEN ODER WALDSTRÄUCHERN BESTOCKTE FLÄCHE ALS
WALD GILT, WENN SIE FOLGENDE MINIMALERFORDERNISSE AUF-
WEIST: 800 M² FLÄCHE UND 12 M BREITE JEWELNS MIT EINSCHLUSS
EINES ZWECKMÄSSIGEN WALDSAUMES SOWIE EIN ALTER VON
20 JAHREN.

² BGE 124 II 85, E. 4D; BGR 1C_561/2018 VOM 13. FEBRUAR 2020,
E. 2.1.2.



***SIMON SCHÄDLER**

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

DIE MEHRWERT- ABGABE BEI GRUNDSTÜCKEN

Die Raumplanung definiert die Nutzungsmöglichkeit eines Grundstücks und beeinflusst damit seinen Wert. Mit dem Mehrwertausgleich wurde ein Instrument eingeführt, das die Kantone verpflichtet, solche Wertveränderungen auszugleichen.

TEXT – JOSEF CALEFF & TABEA ELMER*



BILD: CORINNE CUENDET, CLARENS/LIGNUM

Genf: Aufstockung
«Médecins Sans Frontières», 2007. Architekt:
Jean-Pierre Golinelli, Genf

► FUNKTIONSWEISE DES MEHRWERT- AUSGLEICHS

Durch eine Ein-, Um-, Auf- oder Auszonung eines Grundstücks resultieren oft erhebliche Wertveränderungen. Gemäss den Vorgaben im Raumplanungsgesetz (RPG) müssen die Kantone unter gewissen Umständen einen Mehrwertausgleich vornehmen, das heisst, bei Wertsteigerungen müssen die Eigentümer eine Abgabe leisten, und bei Wertverlusten haben die Eigentümer einen Anspruch auf eine Entschädigung.

Die Erträge aus der Mehrwertabgabe fliessen in einen zweckgebundenen Fonds, der für raumplanerische Massnahmen zur Gestaltung des öffentlichen Raumes oder zum Ausgleich von Planungsnachteilen verwendet werden darf.

Ein Anspruch auf eine Entschädigung besteht nur, wenn der bisherige oder vorhersehbare künftige Gebrauch des Grundstücks untersagt oder stark eingeschränkt wird und eine hohe Wahrscheinlichkeit besteht, dass das Grundstück in naher Zukunft hätte überbaut werden können. Da dies nur in wenigen Fällen tatsächlich erfüllt ist, liegt der Schwerpunkt in der Praxis auf der Mehrwertabgabe. Diese wird auf erheblichen Wertsteigerungen von Grundstücken aufgrund von Planvorteilen erhoben.

Die Abgabe wird auf der Differenz des Wertes eines Grundstückes vor und nach einer Planänderung berechnet. Gemäss RPG soll die Abgabe mindestens

“
**BEI ÄNDERUN-
GEN IM ZONEN-
PLAN KÖNNEN
FÜR DIE BETROF-
FENEN GRUND-
EIGENTÜMER
ERHEBLICHE
ABGABEFOLGEN
ENTSTEHEN.**
”

20% betragen. Die Kantone oder Gemeinden dürfen die Abgabe bis auf maximal 50% erhöhen.

Der Mehrwert entsteht direkt im Zeitpunkt der Planänderung. Die Abgabe wird jedoch erst fällig, wenn der Mehrwert realisiert wird. Als Realisation gilt die Veräusserung eines Grundstücks oder die Durchführung eines Bauprojekts, d. h. die «Nutzung» der Planänderung. Bei einer Veräusserung wird die Abgabe in der Regel unabhängig davon fällig, ob der Mehrwert beziehungsweise die Planänderung auch tatsächlich «genutzt» wird.

VERFAHREN

Das Verfahren kann für die Mehrheit der Kantone wie folgt skizziert werden. Der Planungsmehrwert wird nicht erst bei der Veräusserung des Grundstücks festgelegt, sondern bereits im Zeitpunkt der Planungsmassnahme, in der Regel mittels einer Verfügung. Zum Zeitpunkt der Realisation (entweder durch ein Bauprojekt oder durch Veräusserung) wird die Abgabe fällig und durch das Gemeinwesen erhoben. Eine Minderheit der Kantone ermittelt und verfügt die Mehrwertabgabe erst im Zeitpunkt der Realisation, aber dennoch gestützt auf den Mehrwert bei Planänderung, also gewissermassen rückwirkend.

Der Planungsmehrwert wird auf Basis von Gutachten oder Bewertungsmethoden ermittelt. Dies kann in der Praxis problematisch sein, weil in diesem Zeit-



punkt oft keine vergleichbaren Dritttransaktionen erfolgen und somit (noch) kein effektiver Marktpreis vorliegt. Ferner werden bei solchen Schätzungen unter Umständen die Besonderheiten einzelner Grundstücke (z. B. Denkmalschutz) nicht berücksichtigt, weshalb der Beizug eines unabhängigen Gutachters sinnvoll sein kann.

Sofern die Festsetzung der Abgabe mittels einer anfechtbaren Verfügung im Zeitpunkt der Planänderung erfolgt, müssen Rechtsmittel bereits in diesem Zeitpunkt ergriffen werden. Mangels Praxis und Rechtsprechung kann nicht ausgeschlossen werden, dass es bei der späteren Erhebung der Abgabe nicht mehr möglich sein wird, die Höhe des Mehrwerts anzufechten.

STEUERLICHE MHRFACHBELASTUNG

Ungewöhnlich ist, dass die Abgabe im Falle eines Verkaufs zu einer Mehrfachbelastung desselben Gewinns führt. Die Mehrwertabgabe kann vom Grundstücksgewinn, aber nicht von der Grundstücksgewinnsteuer, in Abzug gebracht werden. Dies führt dazu, dass auf dem Restbetrag des Gewinns immer noch Grundstücksgewinnsteuer bezahlt werden muss, obwohl auf diesem Restbetrag bereits eine Mehrwertabgabe geleistet wurde. Ein Eigentümer, welcher einen Gewinn aufgrund einer Zonenänderung durch Verkauf realisiert, bezahlt entsprechend mehr Steuern als ein Eigentümer, welcher einen Gewinn aufgrund

der allgemeinen Wertsteigerung realisiert. Im Rahmen von Übertragungen von Grundstücken ausserhalb eines Verkaufs sollte eine latente Mehrwertabgabe neben der latenten Grundstücksgewinnsteuer berücksichtigt werden.

KANTONALE UNTERSCHIEDE UND UNSICHERHEITEN

Da das RPG die Umsetzung der Mehrwertabgabe den Kantonen überlässt, weichen die kantonalen und kommunalen Regelungen, inklusive der Verfahren zur Bemessung und Erhebung der Abgabe, stark voneinander ab. Vorsicht geboten ist insbesondere bei Schenkungen, Erbschaften oder Übertragungen im Rahmen des Ehegüterrechts, weil nicht alle Kantone einen expliziten Aufschub der Abgabe im Falle solcher Übertragungen vorsehen und die Definition der steuerauslösenden «Veräusserung» uneinheitlich ist. Ferner erheben einige Kantone die Mehrwertabgabe auch bei der Veräusserung einer Mehrheitsbeteiligung an einer Immobiliengesellschaft. Aus diesen Gründen ist es bei sämtlichen Arten von Immobilientransaktionen unerlässlich, potenzielle Mehrwertabgabefolgen zu prüfen.

Einige Kantone sehen nur bei Neueinzonungen (z. B. von der Landwirtschafts- in die Bauzone) die Erhebung einer Mehrwertabgabe vor, nicht jedoch bei (wohl häufigeren) Um- oder Aufzonungen. Andere Kantone überlassen diese Entscheidung den Gemeinden. Aufgrund eines Bundesgerichtsentscheids aus dem Jahr 2022, welcher die Erhebung einer Mehrwertabgabe auch bei Um- und Aufzonungen für zwingend erklärt hat, bestand diesbezüglich zwischenzeitlich Unsicherheit, weil die lokalen Gesetzgebungen zum Teil nicht dieser Rechtsprechung entsprochen haben.

National- und Ständerat haben im Herbst 2023 entschieden, dass Um- und Aufzonungen nicht der Mehrwertabgabe unterliegen, ausser die Kantone und – je nach kantonaler Regelung – die Gemeinden sehen dies ausdrücklich vor. Die Publikation sowie das Inkrafttreten der revidierten Fassung des RPG sind noch ausstehend, da die Referendumsfrist noch bis zum 15. Februar 2024 läuft. Nach Inkrafttreten des revidierten RPG muss keine Mehrwertabgabe bei Um- oder Aufzonungen erhoben werden, wenn die Kantone beziehungsweise Gemeinden dies nicht vorsehen. Rechtlich ungeklärt ist die Situation bei Mehrwerten durch Planänderungen vor Inkrafttreten des revidierten RPG.

FAZIT

Aufgrund der kantonal unterschiedlichen Umsetzung der Mehrwertabgabe und der Unsicherheit bis Inkrafttreten des revidierten RPG sollten im Einzelfall die Folgen für die betroffenen Grundeigentümer und die Angemessenheit des ermittelten Mehrwertes geprüft werden. Diese Prüfung ist bereits im Zeitpunkt der Planänderung unter Beachtung der kantonalen Rechtsmittelfristen vorzunehmen. ■



***JOSEF CALEFF**

Der Autor ist Rechtsanwalt und Leiter des Fachbereichs Immobilienrecht bei Schellenberg Wittmer AG.



***TABELA ELMER**

Die Autorin ist dipl. Steuerexpertin und arbeitet bei Schellenberg Wittmer AG.

WIE HOLZBAUTEN ERDBEBEN GUT ÜBERSTEHEN

Erdbeibengerechtes Bauen kann helfen, Schäden im Ereignisfall zu begrenzen. Das gilt auch für den Holzbau, der in der Schweiz kontinuierlich zugelegt hat und heute in der Bauwirtschaft etabliert ist. TEXT – GUNTHER RATSCH*



Viergeschossige Wohnaufstockung im Holzbau auf Betriebsgebäude SZU, Zürich-Giesshübel.
BILD: HECTOR EGGER HOLZBAU, LANGENTHAL

▶ AUCH IN DER SCHWEIZ BEBT DIE ERDE

Im Jahr 2023 war das Thema Erdbeben medial sehr präsent. Das lag vor allem an der geografischen Nähe der zwei Ereignisse in der Türkei und Syrien vom 6. Februar und dem Beben in Marokko vom 8. September. Beide Ereignisse zusammen forderten mehr als 60 000 Tote und eine grosse Anzahl an Verletzten. Vielfach wird vergessen, dass auch die Schweiz ein Erdbebenland ist. Im Alpenraum erzeugt die Relativbewegung zwischen der afrikanischen und der eurasischen Platte Erdbeben unterschiedlicher Häufigkeit und Stärke. Der Schweizerische Erdbebendienst (SED) zählte bis Anfang Dezember 2023 nicht weniger als 1498 Erdbeben unterschiedlichster Intensität.

Zum Glück sind Erdbeben katastrophalen Ausmasses wie 1356 in Basel nach menschlichen Massstäben in der Schweiz sehr selten, dennoch sind Beben die Naturgefahr mit dem grössten Schadenspotenzial für die Schweiz. Das Land führte deshalb bereits im Jahr

“
DIE RICHTIGE
PLANUNG UND
AUSFÜHRUNG
MACHEN ES AUS.

GUNTHER RATSCH, LIGNUM

1970 erste Grundlagen zur Berücksichtigung der Einwirkung Erdbeben in die Tragwerksnormen ein. Bis heute wurden diese Normen kontinuierlich weiterentwickelt. Die letzte Aktualisierung erfolgte im Jahr 2020, indem das Kapitel 16 Erdbeben der Norm SIA 261 «Einwirkungen auf Tragwerke» gemäss dem neuen Erdbebengefährdungsmodell des Schweizerischen Erdbebendienstes überarbeitet wurde.

INTERNATIONALER WISSENSAUFBAU IM HOLZBAU

Der Gefährdung von Gebäuden durch Erdbeben ist sich auch der nationale und internationale Holzbau bewusst. So hat das italienische Institut CNR Ivalsa bereits 2007 ein siebengeschossiges Brettsperrholzgebäude auf einem Versuchstand in Japan hinsichtlich Erdbeben geprüft. Die Lignum veröffentlichte im Jahr 2010 eine der ersten Dokumentationen, die sich mit den Themen Holzbau und Erdbeben befassten.

HOLZBAU

Im Holzbau ist die Digitalisierung vielerorts Alltag geworden. Sie reduziert Schnittstellen, erhöht die Qualität der Planungs- sowie Führungsprozesse und begünstigt die Reduktion von Fehlplanungen und Leerläufen. «In der Branche etabliert sich das Building Information Modeling (BIM)», so der Branchenverband Holzbau Schweiz, «es ermöglicht Unternehmen den Transfer von den traditionellen 2D-

Zeichnungen zu den informationsreichen 3D-Plänen.» In der Produktion kommen zunehmend Roboter zum Einsatz, um die Module schnell, präzise und rentabel zu fertigen. Erste Pionierprojekte mit der «HoloLense-Technologie», der Integration von Datenbrillen, zeigen weitere Chancen auf. Dabei werden die vollständigen 3D-Daten ohne Informationsverlust mit den Brillen sichtbar. Solche digi-

talen Prozesse treiben die Rentabilität und die Nutzung des natürlichen Baustoffs Holz weiter voran. Zudem geben Forschende holzbasierten Materialien verbesserte Eigenschaften, erweitern die Anwendungsvielfalt und treiben so das Umdenken in Sachen Kreislaufwirtschaft voran, damit Holz länger im Stoffkreislauf verbleibt und das Potenzial des Materials weiter ausgeschöpft wird.



Wohnaufstockung
im Holzbau Avenue
de Cour, Lausanne.

BILD: CORINNE CUENDET, CLARENS

Richtig konstruierte und geplante Holzgebäude stehen Gebäuden aus Stahlbeton hinsichtlich der Einwirkung von Erdbeben in nichts nach. Denn die Güte des Erdbebenverhaltens von Gebäuden ist das Produkt aus dem Tragwiderstand und der Duktilität. Unter Duktilität wird das Resultat aus Verformungsverhalten und Energiedissipation des Tragwerks verstanden. Das im Erdbebenfall günstige duktile Tragwerksverhalten kann durch geeignete mechanische Verbindungen (Schrauben, Stabdübel etc.) im Holzbau erzielt werden.

WEGWEISENDE SCHWEIZER FORSCHUNG

Holzbauwerke zeigen ein sehr gutes Verhältnis von Eigengewicht zur Tragfähigkeit. Das geringe Eigengewicht führt unabhängig von der Steifigkeit zu geringeren Trägheitskräften als bei Mauerwerks- und Betonbauten. Holzbauwerke können, bedingt durch ihre vergleichsweise geringe horizontale Steifigkeit, eine längere Grundschwingzeit aufweisen, woraus, abhängig von der Bauwerkshöhe bzw. Schlankheit, geringere Erdbebeneinwirkungen resultieren können. Die Grundschwingzeit ist eine der wichtigsten Größen im Erdbebeningenieurwesen. Sie bezieht sich auf die Zeit, die ein Bauwerk benötigt, um eine vollständige Schwingung zu vollziehen.

Um die Duktilität und die Grundschwingzeit von Holzbauten noch besser zu verstehen, wurden in der Schweiz in den letzten Jahren zahlreiche wissenschaftliche Untersuchungen durchgeführt. So hat sich der Kompetenzbereich «Tragstrukturen und Erdbeben-

ingenieurwesen» der Berner Fachhochschule unter der Leitung von Prof. Martin Geiser zu einem bedeutenden nationalen Anlaufpunkt zum Thema Holzbau und Erdbeben entwickelt.

WEITERBAUEN MIT HOLZ IM BESTAND

Die Verdichtung ist heute ein Grundsatz der Siedlungsentwicklung. Der Holzbau kann dabei mit seinem geringen Eigengewicht punkten, da es mit dieser Bauweise vielfach möglich ist, durch Aufstockungen auf bestehenden Gebäuden ebendieses Ziel zu unterstützen. Hinsichtlich Erdbeben ist bei solchen Konstruktionen den unterschiedlichen Bauweisen (Mauerwerks- oder Stahlbetonbauweise kombiniert mit Holzbauweise) Rechnung zu tragen.

Der gesamte Gebäudebestand der Schweiz beträgt rund 2,75 Mio. Gebäude mit einem Erstellungswert von 2800 Mrd. CHF. Davon werden in der Schweiz gut 1,75 Mio. Gebäude zu Wohnzwecken genutzt. Die Erhaltung und Sanierung dieses Gebäudebestands wird eine wichtige Aufgabe der Zukunft sein, zu welcher der Holzbau in grossem Masse beitragen wird. Dabei ist das Wissen um erdbebengerechtes Konstruieren mit Holz ein wichtiger Faktor.

Die in den letzten Jahren neu gewonnenen Erkenntnisse infolge zahlreicher Forschungsarbeiten, Aktualisierungen von nationalen Normen, die technische Weiterentwicklung des Holzbaus generell und die neuen Anforderungen an die Erhaltung und Erweiterungen von bestehenden Bauwerken veranlassen die Lignum, die Dokumentation «Erdbebengerechte mehrgeschossige Holzbauten» aus dem Jahr 2010 vollständig zu überarbeiten. Die 2023 neu erschienene Dokumentation «Erdbebengerechte Holzbauten» behandelt alle obengenannten Problemstellungen umfassend und bietet damit einen verlässlichen Einstieg in das Themengebiet Erdbeben und Holzbau. ■

BUCHTIPP



Lignum-Dokumentation
«Erdbebengerechte Holzbauten» (2023).
Bestellbar unter lignum.ch für 84 CHF,
67.20 CHF für Lignum-Mitglieder.



*GUNTHER RATSCH

Der Autor ist Holzbauingenieur MSc Ing. BFH/SIA und Projektleiter Technik bei Lignum.

ZWEITES LEBEN FÜR BAU- MATERIALIEN

Rapp Architekten haben für Primeo Energie ein Museum in zirkulärer Bauweise erstellt. Ein Grossteil der Materialien hat bereits ein Leben hinter sich, als ausgediente Hochspannungsmasten, ehemalige Bootshausdielen oder ausrangierte Waschbecken.

TEXT – RED.*



Blick vom Erdgeschoss in den Galeriebereich. BILD: BEAT ERNST

BILD: BEAT ERNST

Beim Erweiterungsbau wurden möglichst viele rezyklierte Bauteile und ökologisch verträgliche Baustoffe eingesetzt.

STETIGER WANDEL

Panta rhei, alles fließt: So wie wir niemals in denselben Fluss steigen, ist auch die Stofflichkeit der Welt ein fortwährender Prozess. Und so wie der Strom fließt, kann auch das Bauen als ständiger Wechsel begriffen werden – zumindest, wenn man es im Sinne einer Kreislaufwirtschaft praktiziert. Wenn nun ein Energielieferant, der sich für Nachhaltigkeit engagiert, ein Wissensvermittlungszentrum plant, womit das Bewusstsein für Energiewende und Klimaneutralität geschärft wird, ist es nur konsequent, das Gebäude selbst vorwiegend zirkulär zu bauen. So geschehen in Münchenstein bei Basel: Hier haben die Architekten der Rapp AG aus Basel für Primeo Energie das Science- und Erlebniscenter «Primeo Energie Kosmos» geplant und erstellt.

ZURÜCK IN DIE ZUKUNFT

In früheren Zeiten war es durchaus üblich, Baumaterialien von Ruinen und Abbruchhäusern für Neubauten als Spolien (Fragmente älterer Bauteile) einzusetzen. Erst mit fortschreitender Technisierung, der leichteren Gewinnung von Rohstoffen und Herstellung von Verbundmaterialien haben wir verlernt, mit Baustoffen sparsam und ökologisch umzugehen, indem wir sie mehrfach verwenden. Inzwischen befinden wir uns wieder in einer Umbruchphase zurück: Angesichts des Klimawandels und des hohen CO₂-Ausstosses, an dem nicht zuletzt die Bauwirtschaft wesentlich beteiligt ist, findet eine Umbe-sinnung statt. Einige Architekturbüros befassen sich bereits intensiv mit Recycling und Re-Use von Bauteilen und haben auf ihrem Weg zurück in die Zukunft erste Er-

fahrungen gesammelt, so auch Rapp. Doch die Spolien von heute sind keine Marmorblöcke oder Säulenschäfte, sondern – wie in diesem Fall – ausgediente Hochspannungsmasten, ehemalige Bootshausdielen oder ausrangierte Waschbecken.

ALLE MATERIALIEN KÖNNEN WIEDERVERWENDET WERDEN

«Primeo Energie Kosmos» ist ein Science- und Erlebniscenter für Bildung und Wissensvermittlung, in dem alle Interessierten und insbesondere Schüler aller Altersklassen die Themen Klima und Energie interaktiv erleben können. Anlässlich des 125-jährigen Jubiläums der EBM (Genossenschaft Elektra Birseck Münchenstein) wurde das bereits bestehende Elektrizitätsmuseum saniert, mit dem Neubau ergänzt und der gesamte Komplex im Oktober 2022 eröffnet. Sowohl im sanierten und modernisierten Altbau als auch im Neubau ist erlebbar, was der Klimawandel bedeutet und wie die Energiewende geschafft werden kann. Neben einer rund 45-minütigen Erlebnisshow im ehemaligen Elektrizitätsmuseum stehen im Neubau auf zwei Stockwerken ausgewählte Experimentier-

ANZEIGE



WWW.SIMULATION.SOLAR

Simulation und Gutachten für Blendung, Beschattung, Tageslicht





stationen rund um Phänomene zu Klima- und Energiethemen zur Verfügung.

Auch das Gebäude selbst macht die Themen Klimaschutz, Energie und Nachhaltigkeit erlebbar: Mehr als zwei Drittel seiner Bauteile sind wiederverwendet, recycelt oder aus nachwachsenden Rohstoffen und stammen, wann immer möglich, aus der Region, um graue Energie zu vermeiden. Wenn Re-Use aus statischen, juristischen oder wirtschaftlichen Gründen nicht möglich war, so sollte das neue Material selbst wiederverwertbar sein, damit es in der Zukunft dem Kreislauf zugeführt werden kann – also hochwertig und von dauerhafter Qualität, sortenrein und unbehandelt. Ein rezykliertes Gebäude, das selbst wieder rezyklierbar sein wird, war das erklärter Ziel.

HOLZDIELEN AUS BOOTSHAUS

Das dreigeschossige Hauptvolumen ist ein reiner Holz-Skelettbau mit grossen Spannweiten von rund sieben Metern. Die Konstruktion des roh belassenen und unverkleideten Massivholzes aus der Region ist im Inneren sichtbar. Im zweigeschossigen Luftraum ragt eine Spindeltreppe aus Stahl empor. Für den Treppenbelag wur-

de das Holz wiederverwendet, das von der eigenen provisorischen Bautreppe übrig war. Die Holzdielen in den Obergeschossen stammen zur Hälfte aus einem Bootshaus von 1911 in Kaiseraugst. Andere alte Bauteile im Innenausbau kommen aus der Bauteilbörse in Klybeck (Basel), darunter eine komplette Küche. Alle Nasszellen sind fast ausschliesslich mit ausrangierten Elementen wie Waschbecken, Trennwänden oder Armaturen eingerichtet, und die gefliesten Oberflächen stammen aus Restposten bzw. aus aussortierten Produktionen. Das gesamte Beleuchtungskonzept basiert auf Leuchten aus Abrissobjekten. Dafür wurden die Leuchten teilweise repariert und mit modernen LED-Leuchtmitteln bestückt. Auch bei der Fassadenverkleidung des Holzbaus konnte auf Restmaterial einer anderen Baustelle, einer grossen Wohnsiedlung im Raum Luzern, zurückgegriffen werden. Der günstige Verschnitt aus Kompaktlaminat bestand aus unterschiedlich kleinen Teilen, was einen Mehraufwand bei der Planung und Montage sowie ästhetische Kompromisse erforderte.

HOCHSPANNUNGS-GITTERMASTEN UMMANTELN DIE LAUBENGÄNGE

Eine zentrale Rolle spielen die 60 Jahre alten Hochspannungs-Gittermasten, die als Schrottmaterial dem Netzbetreiber Swissgrid abgekauft wurden. Anstatt eingeschmolzen zu werden, ummanteln sie jetzt die Laubengänge, die eine ebenfalls stählerne Gitterstruktur rund um den hölzernen Kubus bilden. Ursprünglich sollten die gebrauchten Masten tragend eingesetzt werden, doch da die aussenliegenden Gänge auch als Fluchtweg dienen, liessen die Baubestimmungen dies nicht zu. So bilden die ehemaligen Strommasten jetzt ein Rankengerüst für Kletterpflanzen, was wiederum der Verschattung und damit dem Raumklima dient. Zudem sind die Laubengänge eine nicht zu beheizende Erschliessungs-

zone, sodass das Innenvolumen reduziert werden kann. Innen kehrt das Masten-Motiv an den Brüstungen wieder.

Um all die unterschiedlichen Bauteile und Materialien koordinieren zu können und bei Bedarf zu variieren, arbeiteten auch die Architekten der Partner-Baustellen mit digitalen Modellen, sodass die Mengen und Geometrien des Restmaterials wie etwa der Fassadenplatten frühzeitig geplant werden konnten. Denn der Planungsprozess wird bei dieser Bauweise gewissermassen umgekehrt: Er muss sich an den vorhandenen Bauteilen orientieren und sich entsprechend anpassen.

VERLAGERUNG DER WERTSCHÖPFUNG

Spätestens an dieser Stelle wird deutlich, dass das Planen und Bauen der Zukunft als Prozess verstanden werden muss, denn von allen Akteuren erfordert es viel Flexibilität, Bereitschaft zum Umdenken und zu Kompromissen. Die Mehrkosten für die Planung und die notwendige qualifizierte handwerkliche Arbeit werden durch die geringeren Materialkosten wieder ausgeglichen. Es findet also, obwohl die Baukosten unter dem Strich mit einem konventionellen Neubau vergleichbar sind, eine Verlagerung der Wertschöpfung statt: Hin zum Handwerk und zu einer neuen Rolle des Architekten – und zur Digitalisierung. Denn das eigentlich traditionelle zirkuläre Bauen kann durch digitale Prozesse einfacher und effizienter werden. So können möglichst viele Teile im Kreislauf bleiben, und der Heraklit zugeschriebene Gedanke, dass «Alles fliesst», findet hier seine architektonische Entsprechung. Das Bauprojekt ist Teil einer Studie des Schweizer Bundesamts für Energie (BFE). Dieses analysiert, wie gross die wirtschaftlichen und nachhaltigen Auswirkungen einer Kreislaufwirtschaft auf den gesamten Lebenszyklus von Bauprojekten tatsächlich sind. ■

WIE ZIRKULÄR IST HOLZ?

Die Zirkularität von Baumaterialien ist in aller Munde; doch wie steht es diesbezüglich mit dem Baustoff Holz? Obwohl die Grundlagen geschaffen worden sind, braucht es noch viel Denkarbeit und Koordinierungsaufwand. TEXT – MANUEL PESTALOZZI*



Das «Haus des Holzes» in Sursee ist auf die Möglichkeit einer Wiederverwendung von Bauteilen ausgelegt.

BILD: MARCO LEU GMBH

► GRUNDLAGEN FEHLEN NOCH

Was braucht es zur Umsetzung einer Kreislaufwirtschaft im modernen Holzbau? Antworten auf diese Frage suchte und sammelte das Forschungsprojekt «circularwood» im Zeitraum von 2021 bis 2023. Beteiligt waren die Technische Universität München und das Kompetenzzentrum Typologie & Planung in Architektur (CCTP) der Hochschule Luzern. Als Motivation diente die Erkenntnis, dass die Bauindustrie nach Angaben der Vereinten Nationen für etwa 40% der energiebedingten CO₂-Emissionen und mehr als die Hälfte des weltweiten Ressourcenverbrauchs verantwortlich ist. Obwohl die Umsetzung von Prinzipien der Kreislaufwirtschaft im Holzbau umfassend diskutiert wird, fehlten gemäss dem Studienteam notwendige Grundlagen für das Verständnis von Begriffen und Konzepten für eine «holzbaugerechte Übertragung» von Prinzipien der Kreislaufwirtschaft auf den modernen Holzbau.

“**IM ZIRKULÄREN BAUEN BESTEHT NOCH GROSSER FORSCHUNGS- UND ENTWICKLUNGSBEDARF.**”

DR. SONJA GEIER,
HOCHSCHULE LUZERN

VIELE BETEILIGTE

Die Idee, Bauelemente beim Ende der Lebensdauer eines Hauses nicht einfach zu entsorgen, sondern gezielt für eine Wiederverwertung aufzubereiten, involviert zahlreiche Akteurinnen und Akteure. Schon beim Planen eines Neubaus muss man daran denken, wie die Elemente vorbereitet und eingebaut werden. Beim Rückbau soll schliesslich wie beim Haushaltsabfall eine weitestgehende sortenreine Trennung möglichst einfach durchzuführen sein. Das rückgewonnene Material muss auf seine Tauglichkeit geprüft und irgendwo zwischengelagert werden. Es ist leicht zu erkennen: Wenn das Konzept der Wiederverwertung eine Breitenwirkung haben soll, muss sich die Wirtschaft darauf

vorbereiten und nach Modellen suchen, die sich auch in ökonomischer Hinsicht lohnen.

Der Schlussbericht von «circularwood» enthält deshalb eine ausführliche Themen- und Stakeholderanalyse, die sich unter anderem auch mit möglichen Geschäftsmodellen auseinandersetzt. Er vermittelt ausserdem Informationen für das gezielte «Design for Disassembly» und stellt Fallbeispiele vor, also Holzneubauten, welche auf eine spätere Demontage und eine Wiederverwertung des Holzes ausgelegt sind. In einer Synthese kommt die Studie zum Schluss, dass diese Art von «Kaskadennutzung» von Holz im Bauwesen noch wenig verbreitet ist. Neben der erhöhten Nachfrage nach Gebrauchtholz für die thermische Verwertung erschwere eine fehlende Wirtschaftlichkeit die Wiederverwertung gebrauchter Bauteile. Die Verfügbarkeit von Holz werde aber langfristig den Handlungsdruck hin zur Kreislaufwirtschaft im Holzbau beeinflussen, so das Forschungsteam.

«Die Arbeit am Bericht hat umfassende Erkenntnisse gebracht, vor allem, weil das Thema sehr breit analysiert und auf die unterschiedlichen Akteurinnen und Akteure in der Branche eingegangen wird», zeigt sich Dr. Sonja Geier überzeugt. Die Architektin beteiligte sich in ihrer Funktion als stellvertretende Leiterin des CCTP an «circularwood». Eine wichtige Erkenntnis der Studie war nach ihrer Meinung, dass die Rolle der Bauherrschaft sehr wichtig ist. «Alle erfolgreichen Beispiele zeigen, dass die Bauherrschaft die notwendigen Ziele klar und konkret zu Beginn formulieren und kommunizieren muss. Und es liegt auch an ihr, den Weg mitzugehen. Dann können Erfolgsgeschichten geschrieben werden.»

Dr. Geier denkt auch, dass der Holzbau im zirkulären Bauen eine Vorreiterrolle einnehmen könnte. «Die technologischen Entwicklungen in der computergesteuerten Vorfertigung, die durch Elementierung und der damit verbundenen Logik der Fügung von grossformatigen Bauteilen charakterisiert ist, bietet gute Voraussetzungen, sowohl ganze Bauteile und Bauelemente als auch Einzelkomponenten jenseits der thermischen Verwertung einer tatsächlichen Wiederverwendung zuzuführen», meint sie.



BEISPIEL AUS DER SCHWEIZ

Die Schweiz ist bei den «circularwood»-Fallbeispielen in der Studie vertreten mit dem 2022 fertiggestellten «Haus des Holzes» in Sursee LU. Es handelt sich um ein Dienstleistungs- und Wohngebäude, geplant durch das Holzbau-Ingenieur-Unternehmen Pirmin Jung Schweiz AG, welches dort auch seinen neuen Firmensitz eingerichtet hat. Das Gebäude besteht aus Schweizer Holz. Bei der Planung wurde auf eine Trennbarkeit und Rückbaubarkeit geachtet. Deshalb kamen, wo immer es möglich war, keine geklebten oder genagelten Verbindungen zum Einsatz. Teilweise mussten die einzelnen Bauteile dafür neu konzipiert und gedacht werden. Um die zukünftige Trennbarkeit zu gewährleisten, wurden Prüfkörper erstellt, an denen Rückbauszenarien ausprobiert wurden. Diese Untersuchungen zeigten auch, dass in einigen Bereichen der Aufwand für eine sortenreine Trennung sehr hoch oder gar zu hoch war. Dr. Geier macht darauf aufmerksam, dass «circularwood» auf die vergleichsweise günstigen Ausgangsbedingungen in der Schweiz hinsichtlich der Einführung der zirkulären Holzbauphase hinweist. Der Forschungsbericht erinnert daran, dass das «Zulassungskorsett» hierzulande weniger starr ist als etwa in Deutschland. Die treibenden Kräfte tragen dafür aber auch mehr Verantwortung.

DIE KREISLAUFWIRTSCHAFT WIRD KOMMEN

Der Branchen-Dachverband Lignum Holzwirtschaft Schweiz ist sich der Bedeutung der Zirkularität für seine Mitglieder bewusst. «Die Holzbaubranche

hat mit ihrer stofflichen Basis sozusagen von Haus aus einen Vorsprung», meint Gunther Ratsch, Holzbauingenieur und Projektleiter Technik bei Lignum, «denn das Material Holz selber steht ja in einem geschlossenen natürlichen Kreislauf.» Lignum hat 2023 den Stand der Dinge zu den kreislaufwirtschaftlichen Möglichkeiten von Vollholz und geklebten Vollholzprodukten in einer Ausgabe ihrer technischen Schriftreihe Lignatec unter dem Titel «Wiederverwertung von Bauholz für tragende Zwecke» festgehalten. «Vollholz eignet sich in besonderem Masse zur Wiederverwertung für statische Zwecke», erklärt Gunther Ratsch den Fokus, «Bauteile aus Vollholz, welche infolge einer Festigkeitssortierung nicht für tragende Zwecke in Frage kommen, können ohne Einschränkung als nichttragende Bauteile verwendet oder durch Weiterverarbeitung in andere Produkte überführt werden», ergänzt er.

Allen in der Holzbau-Branche sei klar, meint der Lignum-Spezialist, dass kein Weg an kreislaufwirtschaftlichen Anforderungen vorbeiführt. «Klar ist auch, dass die kreislaufwirtschaftlichen Chancen für den Holzbau gross sind», fügt er an, «die Altholznutzung ist bereits heute in der Industrie verbreitet, zum Beispiel bei den Plattenproduzenten. Bei Bauteilen hingegen herrscht nach meinem Eindruck noch Zurückhaltung. Wohin die Reise genau geht und welche Ansätze ökonomisch wirklich lohnend sind, liegt noch im Nebel.» Er weist abschliessend noch darauf hin, dass manche Auguren in der Verbindung von Holz und Lehm besondere Chancen für die zirkuläre Anwendung von Holz am Bau erkennen.

Es wurde beim «Haus des Holzes» auf eine möglichst weitgehende Demontierbarkeit geachtet. BILD: PIRMIN JUNG SCHWEIZ AG



***MANUEL PESTALOZZI**

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

ANZEIGE



ENTLASTUNG FÜR
IMMOBILIENVERWALTUNGEN

SCANNEN UND
MEHR ERFAHREN





·planen ·bauen ·renovieren

Zili AG

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

SPITZENLEISTUNG IN HOLZ UND GLAS

Über dem Bielersee ist der Hauptsitz des Bundesamts für Sport (BASPO) und der Eidgenössischen Hochschule für Sport (EHSM) entstanden. Der markante Neubau, mit dem «SIA Effizienzpfad Energie» (SIA 2040) geplant, zieht die Blicke auf sich.

TEXT – NICOLA SCHRÖDER*

BILD: ARIEL HUBER

Das multifunktionale Hochschulgebäude zieht die Blicke auf sich. 356 vertikale Holzlamellen vor der verglasten Fassade dienen als Sicht- und Sonnenschutz.



▶ NEUE DIMENSIONEN

Wenige Minuten Fahrt mit der Funiculaire von Biel den Berg hinauf und man befindet sich in der Welt des Schweizer Spitzensports. Denn als Sitz der EHSM ist Magglingen auch ein Hochschulort. Erstmals 1966 erhielt die ursprünglich vom Eidgenössischen Militärdepartement eingerichtete Sportschule eine Forschungsstelle. Heute sind Forschung und Lehre wichtige Bestandteile des BASPO-Konzepts.

Um die Unterstützung von Nachwuchs-, Leistungs- und Spitzensport sowie der Forschenden auf höchstem Niveau zu gewährleisten, muss die Infrastruktur in Magglingen stetig an die Topleistungen ihrer Benutzenden angepasst werden. Das vorherige Gebäude des Sportwissenschaftlichen Instituts und des Swiss Medical Centers war veraltet. Zudem braucht es heute für die Leistungsdiagnostik und die Regeneration mehr spezifische Infrastrukturen und mehr Raum. Die Hochschule erhielt aus diesem Grund auf dem Lärchenplatz durch das Bundesamt für Bauten und Logistik

(BBL) eine neue Ausbildungshalle sowie ein multifunktionales Hochschulgebäude.

Der Entwurf für den Neubau der «Hochschule Lärchenplatz» stammt von Kim Strebel Architekten aus Aarau. Grösstenteils wurde der Bau in Massivbauweise erstellt. Er besteht aus einem Untergeschoss,



ALS SICHT- UND SONNENSCHUTZ DIENEN 356 VERTIKALE HOLZLAMELLEN VOR DEN GLASWÄNDEN DER OBEREN GESCHOSSE.



einem Sockelgeschoss sowie aus einem aufgesetzten, auskragenden Bau mit zwei Geschossen. Das Sockelgeschoss tritt einseitig aus dem Hang hervor und ist zum Tal hin

verglast. Die grosszügig befensterten Obergeschosse sind von einer Holzstruktur eingehüllt. An beiden Kopfenden des Gebäudes wurden zusätzlich zwei doppelstöckige Hallen aus statischem Holzbau erstellt, die über steife Dachscheiben an den Massivbau angehängt sind. Alle drei Ebenen sind durch eine Treppenanlage im Hof miteinander verbunden. Speziell überzeugt der Bau auch durch seine Holzfassade.

INTEGRATIVE AUSFORMUNG

Um Magglingen zukunftsfähig zu machen, setzt das moderne Gebäude auch auf eine ökologische Bauweise. Das Konzept für die Fassade ist eine spektakuläre Glas-Holzkonstruktion. Im Rahmen des Architekturwettbewerbs hatte die Jury die Anmutung dieses Konzepts besonders gewürdigt, zog die Konstruktion aber zunächst in Zweifel. Aufgrund der Spannweiten und Achsmasse sei eine Ausführung als Holzbau «kritisch zu hinterfragen». Doch die umgesetzte Lösung überzeugt: Auf einer Fläche von 1060 qm wurden den beiden Ober-

geschossen Holz-Metall-Fenster verbaut, Teile davon als Festverglasung. Als Sicht- und Sonnenschutz sind vertikale Holzlamellen vor den Glaswänden der oberen Geschosse montiert. 356 solcher Lamellen mit einer Länge von jeweils 10,65 m fassen die beiden oberen Geschosse zusammen.

Auf weiteren 1511 qm liegt der Fassade eine Pfosten-Riegel-Konstruktion in Holz-Metall zugrunde. So beim Sockelgeschoss und zwei integrierten Innenhöfen, die dank ihrer raumhohen Verglasung für eine natürliche Beleuchtung der Räume sorgen. Die übrigen 122 qm der Gebäudehülle im Sockelgeschoss sind als hinterlüftete Fassade ausgeprägt.

Dank der Integration von Holz in die Fassade fügt sich das Gebäude optimal in sei-

ne Umgebung am Wald ein. Die entstandene Rasterung zitiert zudem die «Solithurner Schule» und nimmt damit Bezug auf das bestehende Hauptgebäude des BASPO von Max Schlup.

ENERGIESPARFASSEADE

Das Projekt wurde mit dem Nachhaltigkeitsinstrument «SIA Effizienzpfad Energie» (SIA 2040) geplant. SIA 2040 stellt die Basis für die Umsetzung des Etappenziels der 2000-Watt-Gesellschaft im Gebäudebereich dar. Die Energiesparfassade verspricht hier beste U-Werte. Sie ist als hochisolierendes Pfosten-Riegel-System konzipiert und eignet sich für Minergie- und

Passivhauslösungen. Das System erreicht die erforderlichen Werte für folgende Bau-standards: Minergie-P, Minergie-ECO und Leed (Leadership in Energy and Environmental Design). Die Verglasung der Fassade ist auf Wunsch der Bauherrschaft als Structural Sealant Glazing (SSG) ausgebildet und mittels Silikonverklebung an der Tragkonstruktion befestigt, was eine zusätzlich erhöhte Widerstandsfähigkeit beispielsweise gegen UV-Belastung, Temperaturdifferenz oder Wind gewährleistet. ■



***NICOLA SCHRÖDER**

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

ANZEIGE





Energie
intelligenter
machen.

Marco Odermatt weiss, wie er seine Kraft und Dynamik clever einsetzt. Das macht ihn zum Champion. Da ist es nur logisch, dass wir ihn aus voller Überzeugung unterstützen. Schliesslich geht es auch bei NeoVac darum, Energie auf intelligente Weise zu nutzen. In diesem Sinne: **Weiter so, Marco!**

Making energy smarter

neovac.ch

GANZ AUF NULL GEHT NICHT

Ein Gebäude realisieren zu lassen, das CO₂-neutral ist, fordert Bauherrschafte besonders stark. Der Beizug eines Bauherrenberaters hilft dabei, von Beginn an die Weichen richtig zu stellen. TEXT – RETO WESTERMANN*



In Allschwil BL entsteht derzeit das Bürogebäude «Hortus». Ziel ist es, das beim Bauen entstandene CO₂ innert einer Generation im Betrieb zu kompensieren und so das Netto-Null-Ziel zu erreichen.

BILDER: HERZOG & DE MEURON

► CO₂-RUCKSACK KOMPENSIEREN

Das Ziel der Energiestrategie des Bundes ist klar: Bis 2050 soll der CO₂-Ausstoss hierzulande nur noch so hoch sein, dass er durch natürliche Speicher (z. B. Wälder) oder technische Speichermöglichkeiten (z. B. Einlagerung in Beton) kompensiert werden kann. Das Schlagwort lautet «Netto-Null». Hierfür sind grosse Veränderungen nötig – auch beim Gebäudepark: Neben dem Verkehr trägt dieser mit einem Anteil von 37% aller Emissionen einen nicht unerheblichen Teil zur CO₂-Bilanz der Schweiz bei. Kein Wunder: Von den gut 2,5 Millionen Gebäuden hierzulande wurde ein Grossteil zwischen 1950 sowie 1994 erstellt und hat aufgrund schlechter Isolation bezüglich Energieverbrauch Nachhol-

bedarf. Erschwerend kommt hinzu, dass in 60% aller Gebäude nach wie vor eine Gas- oder Ölheizung steht.

Neubauten haben zwar einen markant tieferen Energieverbrauch als die Mehrzahl der bestehenden Gebäude und werden heute meist mit Energie aus erneuerbaren Quellen betrieben. Trotzdem starten sie, aufgrund der Emissionen bei ihrer Erstellung, bereits mit einem «CO₂-Rucksack». Je nach Bauweise kann bis zur Hälfte des CO₂-Ausstosses über die Lebensdauer eines Gebäudes bereits bei seiner Inbetriebnahme angefallen sein – für die Gewinnung und Herstellung der Baumaterialien, den Aushub sowie die Bauarbeiten. «Um die Energie- und Emissionsziele bis 2050 zu erreichen, braucht es vor allem in diesem Bereich grosse Anstrengungen und Bauherrschafte, die bereit sind, einen Schritt weiterzugehen», sagt Veronika Harder, Bauherrenberaterin und Mitglied des Vorstands der Kammer unabhängiger Bauherrenberater (KUB).

THEORIE VERSUS PRAXIS

Ein aktuelles Beispiel für ein Netto-Null-Gebäude ist das sich in Bau befindliche Bürohaus «Hortus» in Allschwil bei

Basel. Hinter dem Projekt nach den Plänen der Architekten Herzog & de Meuron steht die Senn Development AG aus St. Gallen. Der Rohbau besteht aus Holz und lokal gewonnenem Lehm. Der Materialeinsatz ist aufs Minimum reduziert: So steht das Gebäude auf Punktfundamenten und im Innern wird weitgehend auf zusätzliche Wand- und Deckenverkleidungen verzichtet. Zur optimalen CO₂-Bilanz trägt aber auch das Nutzungskonzept bei: Den Mietern der Büroflächen stehen viele gemeinsam genutzte Räume zur Verfügung – so kann der Flächenbedarf minimiert werden. Oberstes Ziel ist es, mit der geernteten Sonnenenergie der Photovoltaikanlage, das beim Bau entstandene CO₂ innert einer Generation zu kompensieren.

Wer analog zu «Hortus» ein Netto-Null-Bauprojekt plant, sollte sich gemäss Veronika Harder eines bewusst sein: «Ganz auf null zu kommen, ist schwierig, in der Regel erreicht man mit vernünftigen Aufwand

ANZEIGE

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

Um Material und damit CO₂ zu sparen, wird auf eine Deckenverkleidung verzichtet und bleiben die Ausfachungen mit Lehm sichtbar.



um die 90%.» Diese Erfahrung hat die Expertin bei mehreren von ihr begleiteten Projekten gemacht. Ähnlich wie bei einigen Minergie-P-Bauten zeige sich oft eine Diskrepanz zwischen Netto-Null-Theorie und Praxis: «Rechnerisch funktioniert alles – wenn aber die Nutzer sich anders als in der Theorie verhalten, können Zielwerte verfehlt werden.»

Klar ist: Die Weichen für ein erfolgreiches Netto-Null-Projekt stellt man ganz zu Beginn. Denn der Standort, die optimale Ausrichtung des Gebäudes auf dem Grundstück zur Nutzung der Sonne und ein möglichst kompakter Baukörper sind Grundvoraussetzungen, um das gesteckte Ziel erreichen zu können. Ebenso wichtig sind eine Minimierung der benötigten Flächen und – wo möglich – der Verzicht auf Untergeschosse. Denn diese verursachen, vor allem aufgrund des nötigen Baumaterials, bis zu 10% der CO₂-Emissionen bei der Erstellung eines Gebäudes. Ebenfalls zur Erreichung von Netto-Null tragen CO₂-neutrale oder CO₂-arme Baustoffe sowie ein Energiekonzept bei, das auf erneuerbaren Quellen basiert und einen Überschuss für die CO₂-Kompensation aus der Bauphase liefert.

PLANERTEAM MIT ERFAHRUNG

Noch kniffliger bezüglich Netto-Null ist die Sanierung von Altbauten: Hier wirkt sich die Weiternutzung der vorhandenen baulichen Struktur zwar positiv auf die CO₂-Bilanz aus, dafür können die Absenkung des Energieverbrauchs durch bessere Isolation sowie die Produktion eines Energieüberschusses aus erneuerbaren Quellen eine grössere Herausforderung als bei Neubauten sein.

Da die Latte bereits bei der Bestellung des Bauwerks sehr hoch liegt, braucht es neben einer engagierten Bauherrschaft von Beginn weg die richtigen Fachleute. «Wer nicht selber über das nötige Know-how verfügt, zieht am besten eine Bauherrenberaterin oder einen Bauherrenberater mit entsprechender Erfahrung bei», sagt Veronika Harder von der KUB. Wichtigster Job der Beraterin oder des Beraters ist ganz zu Beginn eines Bauprojekts das Verfassen des Pflichtenheftes. Dieses, so Harder, sei bei einem Netto-Null-Projekt noch wichtiger als bei gängigen Bauprojekten. «Anpassungen der Vorgaben während des Planungs- und Bauprozesses vertragen sich oft schlecht mit dem Ziel Netto-Null.» Wichtig ist ein mit der Materie vertrauter

Bauherrenberater oder eine erfahrene Bauherrenberaterin – auch für die Überprüfung der Resultate der CO₂-Bilanz, die meist von den Bauphysikern und Haustechnikplanern vorab errechnet werden. Hier gilt es, die Daten zu plausibilisieren und verständlich aufzubereiten.

Und schliesslich braucht es neben erfahrenen Beraterinnen oder Beratern auch ein Planerteam mit dem nötigen fachlichen Hintergrund: «In der Theorie versprechen viele ein Netto-Null-Gebäude entwickeln zu können, in der Praxis gelingt es aber meist nur jenen mit einschlägiger Erfahrung», betont Veronika Harder. Deshalb lohne es sich, genügend Referenzen einzuholen – auch hierbei könnten Bauherrenberaterinnen und -berater wichtige Hilfestellung leisten. ■



*RETO WESTERMANN

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

RESILIENZ IN DER IMMOBILIEN- WIRTSCHAFT

Heute sind Unternehmen und Mitarbeitende ständigen Veränderungen ausgesetzt, auch in der Immobilienbranche. Erfahren Sie, wie Sie das Beste aus herausfordernden Zeiten machen und dabei die Freude nicht verlieren. TEXT – DANIELA BURRI*

RESILIENZ - WAS STECKT DAHINTER?

Resilienz ist mehr als nur eine Modeerscheinung im Geschäftsjargon – sie ist eine Eigenschaft, die den Unterschied zwischen Erfolg und Misserfolg ausmachen kann. In unserem schnelllebigen Umfeld bezieht sich Resilienz auf die Fähigkeit von Unternehmen oder Menschen, sich an Veränderungen anzupassen, sich zu erholen und gestärkt aus Krisen oder herausfordernden Situationen hervorzugehen. Es geht nicht nur darum, Widerstand zu leisten, sondern in schwierigen Zeiten aktiv Chancen zu erkennen und zu nutzen und sich die nötigen Fähigkeiten anzueignen, um bei Herausforderungen, Druck, Stress oder Überlastung in Balance zu bleiben. Und immer wieder zur persönlichen Kraftquelle zurückzufinden.

Resiliente Menschen finden stets neue Wege, um Probleme zu lösen und sich veränderten Umständen anzupassen. Auch zeichnet sie aus, dass sie ihre persönlichen Grenzen kennen und die eigene Lebensqualität steigern können. Positives Denken, starkes Selbstbewusstsein, Fähigkeit zur Problemlösung, emotionale Intelligenz, Geduld und Durchhaltevermögen – meistens verfügen Menschen mit hoher Resilienz über diese Charaktereigenschaften.

WARUM IST RESILIENZ AUCH IN DER IMMOBILIENBRANCHE WICHTIG?

Herausforderungen gehören zum Alltag in der Berufswelt, so auch in der Immobilienbranche. Zum einen ist die Immobilienbranche besonders anfällig für externe Einflüsse wie wirtschaftliche Turbulenzen, Zinsschwankungen und sich verändernde Marktbedingungen. Unternehmen wie auch



«Es geht im Leben nicht darum, zu warten, dass das Unwetter vorbeizieht. Es geht darum, zu lernen, im Regen zu tanzen.» Zig Ziglar BILD: 123RF.COM

Mitarbeitende, die in diesem Bereich erfolgreich sein wollen, müssen über die Fähigkeit verfügen, sich anzupassen und proaktiv auf Veränderungen reagieren zu können.

Zum anderen ist der herrschende Fachkräftemangel herausfordernd. Qualifizierte Mitarbeitende zu finden, ist aktuell schwierig, was Unternehmen und Mitarbeitende stark belastet. Sie kennen es bestimmt aus Ihrem Arbeitsalltag: Die personelle Unterbesetzung führt zu Mehrbelastung, steigendem Arbeitsvolumen, langen Arbeitstagen und oft zu Erschöpfung. Anhaltende Über-

lastung beeinträchtigt Ihr Wohlbefinden, kann zu Frustration führen und Ihre Kreativität und Innovationsfähigkeit leiden darunter.

Als Führungsperson lastet eine besondere Herausforderung auf Ihnen. Der Mangel an Führungskräften und die ständige Erreichbarkeit erhöhen die Ansprüche an Sie. Oftmals verschmilzt aufgrund vermehrter Homeoffice-Tätigkeit das Privatleben mit dem Arbeitsleben. Das Abgrenzen fällt schwer. Als Vorbild sind Sie gefordert, nicht nur fachlich und dienstleistungsorientiert zu glänzen, sondern auch Ihre Mitarbeitenden

zu unterstützen, in schwierigen Zeiten durchzuhalten und gemeinsam Lösungen zu finden.

LERNEN, IM REGEN ZU TANZEN

Wenn noch zeitintensive und emotional anspruchsvolle Aufgaben wie Stockwerkeigentümerversammlungen hinzukommen – oftmals ausserhalb der regulären Arbeitszeiten – sind emotionale Stärke, Verhandlungsgeschick, physische Stärke und Ruhe unter Druck gefragt. Die Fähigkeit zur professionellen Moderation und Aufrechterhaltung der eigenen Resilienz ist entscheidend, da-

mit Sie anspruchsvolle Aufgaben in diesem Bereich erfolgreich bewältigen.

Ich kann dies gut nachvollziehen, auch ich bin oft mit den Herausforderungen des Alltags konfrontiert: zum einen mit denen meiner Kunden – über sämtliche Branchen hinweg – und zum anderen auch mit meinen privaten. Den Umgang damit veranschauliche ich gern mit folgendem Zitat von Zig Ziglar: «Es geht im Leben nicht darum, zu warten, dass das Unwetter vorbeizieht. Es geht darum, zu lernen, im Regen zu tanzen.» Das Zitat birgt eine wichtige Botschaft: Es ermutigt uns, nicht passiv auf bessere Zeiten zu warten, sondern aktiv die Herausforderungen des Lebens anzugehen.

Die Metapher des Tanzens im Regen symbolisiert die Fähigkeit, auch in schwierigen Zeiten die Freude am Leben zu behalten und das Beste aus der Situation zu machen. Das Zitat betont die Wichtigkeit von Anpassungsfähigkeit, Resilienz und einer positiven Einstellung, um die Stürme des Lebens zu überstehen. Kurz: Mit einem entsprechenden Mindset und dem Wissen, was Ihnen persönlich guttut und Kraft gibt, bleiben Sie resilient und begegnen Herausforderungen des Alltags gelassener.

TIPPS ZUM STÄRKEN DER RESILIENZ

Resilienz betrifft die persönliche Ebene. Folgende Tipps helfen Ihnen im Umgang mit stetigen Veränderungen: Selbstreflexion: Eine bewusste Selbstbeobachtung hilft Ihnen dabei, eigene Stärken und Schwächen zu erkennen. Ausserdem gewinnen Sie Ein-

sichten, um zukünftige Herausforderungen besser zu bewältigen. Achtsamkeit: Achtsamkeitstraining kann Ihnen helfen, sich selbst wahrzunehmen, Ihren Fokus zu schärfen und den Umgang mit Stress zu verbessern. Kontinuierliche Weiterbildung: Die Immobilienbranche ist dynamisch. Kontinuierliche Weiterbildung und Wissen über Trends und Gesetze schaffen Sicherheit im Umgang mit neuen Anforderungen. Halten Sie Ihr Wissen auf dem neuesten Stand, um flexibel auf Veränderungen reagieren zu können.

Auch soziale Bindungen und ein gut ausgebautes Netzwerk spielen eine wichtige Rolle. Ein starkes Netzwerk und die Pflege von Beziehungen bieten Ihnen emotionale Unterstützung in schwierigen Zeiten. Der Austausch von Erfahrungen und Ressourcen kann Ihnen dabei helfen, resilienter auf Herausforderungen zu reagieren.

Stressbewältigung: Effektives Stressmanagement ist ein Schlüsselfaktor für persönliche Resilienz. Planen Sie Pausen ein und treiben Sie Sport. Auch Entspannungstechniken helfen, Stress abzubauen und die Widerstandsfähigkeit zu stärken. Ein weiterer Punkt ist das Stärken der emotionalen Intelligenz: Für die persönliche Resilienz ist es wichtig, Emotionen zu verstehen und zu managen. Dadurch sind Sie besser in der Lage, Herausforderungen zu bewältigen. Emotionale Intelligenz fördert zudem den positiven Umgang mit Ihren Arbeitskollegen. Flexibilität und Anpassungsfähigkeit: Nehmen Sie eine positive Einstellung gegenüber Veränderungen ein und seien Sie bereit, aus Erfahrungen zu lernen. Flexibilität ermöglicht es Ihnen, sich schnell auf neue Situationen einzustel-

HUK AG

Bei HUK AG steht der Mensch im Mittelpunkt sämtlicher Dienstleistungen. Als Inhaberin und Geschäftsführerin der HUK AG setzt sich Daniela Burri leidenschaftlich und mit viel Empathie für ihre Kunden ein. Ihre Expertise erstreckt sich über die Bereiche Life Coaching und Business Mentoring, insbesondere in Wachstums- und Veränderungsprozessen. Burri ist spezialisiert darauf, Menschen und Unternehmen auf ihrem Weg zu unterstützen, damit sie resilient bleiben und in neuen Führungsansätzen aufblühen können. Sie versteht sich als Wegbegleiterin, die Menschen dazu inspiriert, ihre Potenziale zu entfalten und Unternehmen zu nachhaltigem Wachstum zu führen. www.huk-ag.ch



*DANIELA BURRI

Inhaberin und Geschäftsführerin der HUK AG, Business Mentoring & Life Coaching.

len. Insgesamt ist Resilienz keine statische Eigenschaft, sondern eine Fähigkeit, die kontinuierlich weiterentwickelt und gepflegt werden muss. ■

ANZEIGE



Berner
Fachhochschule

Bauen Sie auf Ihr Know-how!

CAS Holzhausbau

22.8. bis 13.12.2024



bfh.ch/cas-hhb

Jetzt Platz sichern!

Mehr Weiterbildungsangebote:

- MAS Holzbau
- CAS Bauphysik im Holzbau | September 2024
- CAS Holztragwerke | 12.9.2024
- CAS Bauprojektmanagement | 3.10.2024
- CAS Brandschutz für Architekt*innen | Januar 2025
- CAS Bauen mit Holz | Frühjahr 2025



bfh.ch/ahb/themen-weiterbildung

REINGEHEN, STATT NUR ANKLICKEN

Die Euphorie für reines Online-Shopping und das Homeoffice flaut ab. Die Talsohle scheint durchschritten. Laden- und Büroflächen geben ihr Comeback. TEXT – Ruedi Tanner*



Ladenlokale in Innenstädten und Büroflächen gewinnen wieder an Attraktivität. Die Vermietungsquoten steigen, auch aufgrund der gedämpften Neubauaktivitäten. BILD: ZVG

▶ ABKÜHLUNG NACH DER PANDEMIE

Digitalisierung, Pandemie und Inflation mit deutlichen Kostensteigerungen und abgekühltem Konsumklima: Der stationäre Detailhandel macht schwere Zeiten durch, fegte binnen kurzer Zeit Traditionsunternehmen aus ihren angestammten Märkten und damit auch aus den Ladenlokalen. Die Passantenfrequenzen flie-

len in den Keller. Die Pandemie hat die Kunden in Massen in die Online-Shops getrieben. Der Handel in den Innenstädten war schwer angeschlagen, er taumelte. Leere Schaufenster allenthalben.

Es schien, als liessen sich in Online-Shops auch mittelmässige Marken mit mittelmässigen Produkten, wie warme Weggli verkaufen, während sich in den Läden die

Verkäufer vor lauter Langleweiligkeit die Beine in den Bauch standen. Aus dem Lädli-Sterben wurde erst ein Geschäftes-Sterben, dann ein Grosshandels-Sterben. Aber tausende von Quadratmetern Verkaufsfläche sind der digitalen Disruption zum Opfer gefallen. Der Online-Verkauf war flexibler, schneller, günstiger, erfolgreicher. E-Shops waren die «Places to be».

COMEBACK DER LADENLOKALE UND BÜROFLÄCHEN

Waren? Und jetzt? Der bereits totgesagte stationäre Handel gibt Lebenszeichen von sich, erlebt gerade ein überraschendes Comeback. Was noch vor zwei Jahren als konservativ abgetan wurde, trifft jetzt (wieder) auf Wertschätzung: Der Gang ins Geschäft, die reale Erfahrung, die persönliche Beratung, das Gespräch, das Einkaufserlebnis an sich. Zudem: Galten die Preise im Internet – auch dank deren unkomplizierten Vergleichbarkeit – als unschlagbar, fehlt diese Gewissheit inzwischen. Die Ladenpreise können wieder mithalten. Denn auch die Online-Kosten steigen bei gleichzeitig wachsender Überreizung der User. Es zeigt sich mehr und mehr, dass Präsenz allein online zu markieren, eine ganz andere Herausforderung ist, als mit einem Ladenlokal Nähe zu schaffen und bei den Kunden verankert zu sein.

Natürlich ist der Detailhandel gezwungen, sich in Teilen auch neu zu erfinden, Ladenkonzepte zukunftsfähig zu machen. Mehr Services, mehr Convenience, mehr Individualität und mehr Nachhaltigkeit. Alles in allem gilt bei den Kunden aber durchaus: Reingehen ist wieder so beliebt wie anklicken. Wieder reingehen: Eine ähnliche Tendenz ist bei der Besetzung von Büroräumlichkeiten zu erkennen. Unterdessen rufen immer mehr auch grosse internationale Unternehmen ihre Mitarbeitenden zurück in die Büros. Noch nicht in allen Fällen zu 100%, aber durchaus mit Nachdruck. Homeoffice bleibt als integraler Bestandteil von New Work bestehen: Doch nur noch als Option, nicht mehr als Zwang. Die Büropräsenz wird wieder bedeutsamer – und beliebter.

SKEPSIS VERFLIEGT

Das sind Entwicklungen mit entsprechenden Auswirkungen auf den Immobilienmarkt. Ladenlokale gerade in Innenstädten und Büroflächen an gut erreichbaren Lagen gewinnen wieder an Attraktivität. Auch die Investitionen in Logistikimmobilien nehmen wieder zu. Noch verhalten erst, aber der fundamentale Einbruch scheint gestoppt. Die ganz grosse Skepsis für Büro- und Geschäftsimmobilien ist am Verfliegen. Die Vermietungsquoten steigen, auch aufgrund der gedämpften Neubauaktivitäten.

Noch ist das Angebot an Gewerbeimmobilien grösser als

die Nachfrage, der Druck auf die Eigentümerseite ist grösser als auf Seiten potenzieller Käufer. Doch die Talsohle ist vorerst erreicht, die Preiskorrekturen haben gegriffen, die Renditen stabilisieren sich wieder. Und im Jahresverlauf können durchaus weiter zunehmende Aktivitäten erwartet werden. Denn gerade institutionelle Investoren wie Versicherungen und Pensionskassen, aber auch private Anleger setzen auf Investments, die einen bestmöglichen Schutz vor der Teuerung bieten. Immobilien gehören zu dieser Assetklasse. Weiter in den Fokus rücken dürften dabei auch

Immobilientypen, deren fundamentale Nachfragetreiber weniger vom Wirtschaftswachstum als vielmehr von demografischen und technologischen Faktoren abhängen und – in Vorwegnahme anstehender Regulierungssachzwängen – nachhaltige ESG-Kriterien erfüllen.

Die entsprechend nachgefragten Beratungsleistungen von qualifizierten Maklern konzentrieren sich vor diesem Hintergrund nicht nur auf die Preisfindung, den richtigen Vermarktungszeitpunkt und die wirkungsvollen Vermarktungsmassnahmen, sondern auch auf die Prüfung der

Zukunftsfähigkeit einer Gewerbe- oder Büroimmobilie bezüglich individueller sowie strategischer Nutzung, bezüglich Nachhaltigkeit, technologischem Wandel und New Work. ■



***RUEDI TANNER**

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

ANZEIGE

RUNDUM. SORGLOS. E-MOBILITÄT.

Die E-Mobilität kann kommen mit Ladeinfrastrukturen von PLUG'N ROLL

PLUG  ROLL



Jetzt anschliessen

[plugnroll.com](https://www.plugnroll.com)

✉ sales@plugnroll.com

ALIERBAR ROBUST SKALIERBAR VERNETZT SKALIERBAR
ERBAR ZUKUNFTSSICHER ROBUST VERNETZT ZUKUNFTSS
& SICHER VERNETZT ROBUST NACHHALTIG
ERBAR ROBUST SKALIERBAR

ERFOLGREICHER MESSEAUFTTRITT

Der SVIT five war erstmals mit einem eigenen Stand auf der Investorenmesse Immo24 vertreten – und das mit grossem Erfolg. TEXT – MATHIAS RINKA*



Anregende Gespräche am gut frequentierten SVIT five-Stand an der Messe Immo24. BILD: ISABEL REITHNER

REKORDZAHLEN

Über 150 Aussteller und mehr als 4300 Messebesucher zählte die Schweizer Immobilienmesse für Investoren in der Halle 622 in Zürich Oerlikon am 17. und 18. Januar 2024. Die Steigerung der Besucherzahlen betrug rund 8,5% und verdeutlichte, wie stark die von MV Invest und Swiss Circle organisierte Branchenveranstaltung mittlerweile als Auftaktmesse am Jahresanfang bei den Akteuren der Immobilienwirtschaft verankert ist.

PRÄSIDIEN VOR ORT

Mittendrin – und dieses Mal nicht nur als Gäste – zeigten sich die Präsidien der fünf SVIT-Fachkammern an beiden Tagen. Namentlich waren dies Gunnar Gärtner und Monika Bürgi Geng für die Bewertungsexperten-Kammer SVIT; Martina Reinholz und Christian Hofmann für die Facility Management Kammer (SVIT FM Schweiz); Stefanie Hausmann

und Bruno Steck für die Fachkammer Stockwerkeigentum (SVIT STWE Schweiz); Daniel Bischof für die Kammer unabhängiger Bauherrenberater (SVIT KUB Schweiz) sowie Carlos Garcia für die Schweizerische Maklerkammer (SMK – SVIT Maklerkammer). Bestens vorbereitet, organisiert und an den Messtagen begleitet wurde der Auftritt von der SVIT five-Geschäftsstelle mit Dr. Isabel Reithner, Viola Thiele und Anais-Madlaina Büchl.

HORIZONT- ERWEITERUNG

«Die Vielfalt an Ausstellern und Gesprächen erweiterte unseren Horizont und führte zu wertvollen Einblicken, während sich neue Partnerschaften auf der Messe entwickelten. Diese einzigartige Plattform bot nicht nur Raum für Networking, sondern präsentierte auch Ideen und Konzepte, die die Art und Weise, wie wir Immobilien erleben, revolutionieren könn-

ten», so das Resümee von Dr. Isabel Reithner. «Ein herzliches Dankeschön geht an die Organisatoren und Aussteller, die diese bereichernde Erfahrung ermöglicht haben», fügt sie an und verweist zugleich auf den nächsten Grossevent, denn: «Nach der Messe ist vor dem Symposium.»

REAL ESTATE SYMPOSIUM ENDE MÄRZ

Am 26. März 2024 lädt SVIT five zu den Generalversammlungen der fünf SVIT-Fachkammern in das Zürcher Kongresshaus ein. Im Anschluss findet dann das Real Estate Symposium mit einem erneut variantenreichen und spannenden Programm unter dem Titel «Wer sind die Fachkräfte von morgen?» statt. Denn SVIT five als Verband der Schweizer Immobilienbranche sieht sich verstärkt in der Verantwortung, seine Mitglieder bei der Bewältigung des Fachkräftemangels zu unterstützen. Die fünf Fachkammern des SVIT behandeln

daher am Real Estate Symposium Ende März genau dieses brisante Thema.

«BRANCHE STÄRKEN»

Dort werden Experten, Unternehmen und Bildungsinstitutionen zusammenkommen, um Strategien zu entwickeln, wie der Mangel an qualifizierten Fachkräften am effektivsten angegangen werden kann. «Diese Veranstaltung unterstreicht das gemeinsame Bestreben, die Schweizer Immobilienbranche zukunftsweisend und resilient zu gestalten sowie die Branche zu stärken und auf die zukünftigen Anforderungen vorzubereiten», erklärt etwa SVIT-FM-Präsident Christian Hofmann.

FACHKRÄFTEMANGEL LINDERN

Nur durch eine kombinierte Anstrengung könne die Schweizer Immobilienbranche den Herausforderungen des Fachkräftemangels erfolgreich

begegnen und ihre Position als Motor der Wirtschaft stärken, so Hofmann weiter. Als entscheidend sieht er hierbei die verstärkte Förderung von Ausbildungsprogrammen und die gezielte Anwerbung internationaler Talente. «Wichtig ist dabei vor allem auch die enge Kooperation zwischen Bildungseinrichtungen wie der SVIT School, den Unternehmen und den Regierungsstellen.»

WAS WILL UND BRAUCHT DIE GEN Z?

«Gemeinsam mit spannenden Referenten suchen wir beim Real Estate Symposium 2024 der SVIT five nach intelligenten Lösungen für die Zukunft unserer Branche», ergänzt Dr. Isabel Reithner. Einer der prominenten Gäste am Real Estate Symposium 2024 wird Jan-Egbert Sturm, Professor für Angewandte Wirtschaftsforschung und Direktor der Konjunkturforschungsstelle der ETH Zürich, sein und den Teilnehmenden «seinen Blick in die Zukunft präsentieren.

Ein weiterer hochkarätiger Gast ist Markus Streckeisen, der als Unternehmer, Verwaltungsrat, Strategieberater und

Studienleiter Real Estate Management an der HWZ Hochschule für Wirtschaft Zürich immer den Fortschritt und die Optimierung sucht. Hinzu kommt Kreativkopf und Unternehmer Yannick Blättler, der die Ansprüche der Generation Z wie kaum ein Zweiter kennt.

«Lösungen finden, wo andere in erster Linie die Herausforderungen sehen – das haben wir uns mit SVIT five und mit dem Real Estate Symposium zum Ziel gemacht», so Reithner. «Hier trifft sich die Immobilienwirtschaft für den Austausch von Wissen und Expertise, um daraus Erkenntnisse zu gewinnen, die Mehrwerte bringen. Dazu laden wir alle Interessierten herzlich ein.» ■

REAL ESTATE SYMPOSIUM 2024

Datum:
Dienstag, 26. März 2024

Kosten:
300 CHF SVIT-Mitglieder
350 CHF Nicht-Mitglieder

Programm:
12.30 Eintreffen und Stehlunch
14.00 Begrüssung zum Symposium
14.05 Referat Prof. Jan-Egbert Sturm
14.55 Referat Markus Streckeisen
15.45 Kaffee- und Teepause
16.15 Referat Yannick Blättler
17.00 Apéro riche mit Open End Networking



***MATHIAS RINKA**

Der Autor ist Immobilienjournalist und Kommunikationsberater.

ANZEIGE

SVIT VERLAG AG

Immobilienrecht
Aktuelles aus dem Sachenrecht – Band 10
Prof. Dr. iur. Roland Pfäffli
Reihe «Immobilienwirtschaft kompakt»
01.14 / 2024 / ISBN 978-3-9524851-9-4

Immobilienrecht
Mietrecht – Grundlagen für Praktiker
lic. iur. Tobias Bartels
Reihe «Immobilienwirtschaft kompakt»
01.15 / 2024

aktuelle Fachliteratur:
shop.svit.ch

digital: 8 CHF

digital: 8 CHF



Bestellformular für ein Jahresabonnement der «immobilia»

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

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

Adressangaben

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

Firmen-Abo für 1 und mehr Mitarbeiter/innen*

Mit persönlicher Zustellung an folgende Adresse

- Grundpreis CHF 78.00
- weitere Adressen CHF 39.00

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

* bei Firmen-Abo bitte Adresse für Mitarbeiter-Abo angeben. Die Adressen können allenfalls auch per E-Mail an info@edruck.ch mitgeteilt werden. E-Druck AG, Andreas Feurer, Lettenstrasse 21, 9016 St.Gallen, Preise inkl. 2,6% MWST

Teamleiter:in Immobilienbewirtschaftung

André Roth AG
Immobilien- und Bauberatung
Baden & Aarau



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 

Dä E-Druck't für alli

**E-Druck AG**

PrePress & Print
Lettenstrasse 21
9016 St. Gallen
+41 71 246 41 41
andreas.feurer@edruck.ch
www.edruck.ch

Digital- & Offsetdruck für **Firmen, Vereine und Privatpersonen**

WEITERBILDUNGEN UND SEMINARE

SEMINAR LADEINFRASTRUKTUR FÜR ELEKTRO- FAHRZEUGE BEI STOCKWERK- UND MIT- EIGENTUM SOWIE IN MIETLIEGENSCHAFTEN 15. MAI 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

Immobilienbewirtschaftler 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

Dr. 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, 15. Mai 2024,
13.00–17.00 Uhr

KOSTEN (INKL. MWST)

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

FACHAUSWEIS IMMOBILIEN- ENTWICKLUNG JUN 2024 – SEP 2025

AUSBILDUNGSZIEL

Analytisch und abwechslungsreich arbeiten: Immobilienentwickler verstehen und realisieren die Bedürfnisse der Bauherrschaft sowie der künftigen Nutzer eines Gebäudes. Indem sie ein Objekt durch alle 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, Immobilienbewirtschaftler 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)

INTENSIVKURS LEADERSHIP UND MANAGEMENT EXCELLENCE 05.–07. SEPTEMBER 2024

INHALT

Bereichern Sie Ihre Führungskompetenzen im Intensivkurs mit den langjährigen Immobilien-

experten Daniel Peter und Stephan Wegelin. Dieser Kurs bietet eine einzigartige Gelegenheit, die Verbindung zwischenmenschlicher Dynamik und unternehmerischem Erfolg in der Immobilienbranche zu verstehen. Sie werden modernste Leadership- und Management-Ansätze anhand konkreter Fallstudien kennenlernen und direkt anwenden. Nutzen Sie zudem die Networking-Möglichkeiten, um wertvolle Kontakte in der Branche zu knüpfen.

ZIELPUBLIKUM

Der Intensivkurs richtet sich an etablierte und aufstrebende Führungskräfte im Immobilienmarkt, die ihr Verständnis von modernem Leadership und effektivem Management schärfen und sich mit dem eigenen Führungsstil auseinandersetzen möchten. Teilnehmende sollten bereits in Führungspositionen auf Geschäftsleitungsebene (KMU) oder Abteilungsebene (grössere Unternehmen) sein oder sich konkret auf eine solche Aufgabe vorbereiten, um einen praxisnahen Erfahrungsaustausch auf Augenhöhe sicherzustellen. Ebenso angesprochen sind zukünftige Unternehmerpersönlichkeiten, die zum Beispiel im Zuge einer Nachfolgeregelung in naher Zukunft eine Gesamtverantwortung übernehmen werden. Der Kurs vermittelt aktuelle Konzepte durch praktische Anwendung in realen Szenarien. Der Lehrplan orientiert sich an Ihren individuellen Bedürfnissen und kombiniert kurze Theorieimpulse, vertiefende Fallstudien bzw. Übungen und erfahrungsorientierte Diskussionen.

REFERENTEN

Prof. Dr. Daniel Peter
Berater für Organisationsentwicklung,
EFQM-Assessor

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

ORT / DATUM

Kartause Ittigen, 8532 Warth

Kick-off-Meeting:
Mittwoch, 03. Juli 2024, 17.00–20.00 Uhr

3-Tages-Seminar
Donnerstag bis Samstag,
05.–07. September 2024, 13.00–16.30 Uhr

KOSTEN (INKL. MWST)

Fr. 3900.– (SVIT-Mitglieder)
Fr. 4500.– (übrige Teilnehmende)
Darin begriffen sind: Hotelübernachtung, Frühstück-, Mittag- und Nachtessen, Kaffeepausen und Mineralwasser à discrétion im Seminarraum und Seminarunterlagen.

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 Assistenten- und Sachbearbeiterkurse bilden einen festen Bestandteil des Ausbildungsangebotes innerhalb der verschiedenen Regionen des Schweizerischen Verbandes der Immobilienwirtschaft (SVIT). Die Assistenten- und Sachbearbeiterkurse 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 Assistenten- und Sachbearbeiterkurse 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 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 ZÜRICH

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 BERN

22.04.2024–18.09.2024
Montag, 18.00–20.30 Uhr
Samstag, 08.30–12.00 Uhr
Feusi Bildungszentrum, Bern
14.10.2024–10.02.2025
Montag, 18.00–20.30 Uhr
Samstag, 08.30–12.00 Uhr
Feusi Bildungszentrum, Bern

SVIT GRAUBÜNDEN

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

SVIT SOLOTHURN

20.02.2024–04.07.2024
Dienstag 18.00–21.15 Uhr
Donnerstag, 5 x, 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

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
17.10.2024–12.12.2024
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

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

ASSISTENT / IN LIEGENSCHAFTS- BUCHHALTUNG SVIT

SVIT AARGAU

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

SVIT BEIDER BASEL

Modul 1: 20.11./27.11.2024
Mittwoch, 08.30–11.45 Uhr
Modul 1: 04.12./11.12.2024
Mittwoch, 08.30–16.00 Uhr
Modul 2: 18.12.2024/08.01.2025
Mittwoch, 08.30–11.45 Uhr
Modul 2: 15.01./22.01.2025
Mittwoch, 08.30–16.00 Uhr
kv pro AG, Basel

SVIT BERN

Modul 2: 12.03.2024–21.05.2024
Modul 1: 13.08.2024–22.10.2024
Modul 2: 29.10.2024–17.12.2024
Dienstag, 17.30–20.00 Uhr
Feusi Bildungszentrum, Bern

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

CERTIFICAT DE MISE EN VALEUR LOCATIVE

Jeudi, 07.03.2024–27.06.2024
Lausanne

FINANCEMENT IMMOBILIER

Mardi, 05.03.2024–23.04.2024
Lausanne

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

HÖHERE AUSBILDUNGEN

LEHRGANG BEWIRTSCHAFTUNG FA

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

LEHRGANG BEWERTUNG FA

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

LEHRGANG VERMARKTUNG FA

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

LEHRGANG ENTWICKLUNG FA

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

LEHRGANG IMMOBILIEN- TREUHAND HFP

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

LEHRGANG BUCHHAL- TUNGSSPEZIALIST SVIT

Jährlicher Start im August in
Lausanne
Dauer: 4 Monate

CAS IMMOBILIEN- BUCHHALTUNG

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

BACHELOR OF ARTS IMMOBILIENWIRT- SCHAFT/REAL ESTATE

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

MASTER OF ADVANCED STUDIES IN REAL ESTATE MANAGEMENT

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

BILDUNGSINSTITUTIONEN

SVIT SCHOOL BILDUNGSZENTRUM

Die SVIT School koordiniert alle
Ausbildungen für den Verband. Da-
zu 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 Im-
mobilientreuhand für KV-Lernende

GESCHÄFTSSTELLE

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

REGIONALE LEHR- GANGSLEITUNGEN IN DEN SVIT-MITGLIEDER- ORGANISATIONEN

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

REGION AARGAU

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

REGION BASEL

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

REGION BERN

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

REGION OSTSCHWEIZ

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

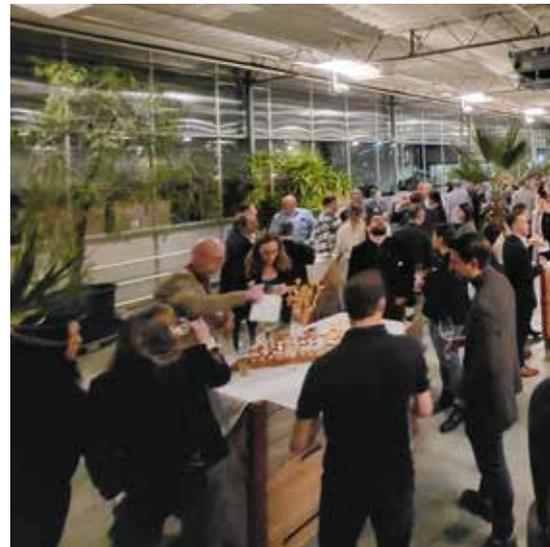
Zuständig für Interessenten aus
den Kantonen GL, SH, SZ
(nur March und Höfe) sowie ZH:
SVIT School
c/o SVIT Zürich
Siewerdstrasse 8, 8050 Zürich
T 044 200 37 80
svit-zuerich@svit.ch

MEHR TOLERANZ UND EIN REKORD

Anfang Januar 2024 lud der SVIT Ostschweiz in Wil zum traditionellen Neujahrsapéro. Als Gastredner trat der St. Galler Ständerat Benedikt Würth auf. TEXT – MARKUS FÄSSLER*



Führten durch den Abend (v. l. n. r.): Marcel Manser (Vize-Präsident SVIT Ostschweiz), Benedikt Würth (St. Galler Ständerat), Urs Räbsamen (Geschäftsleiter Sanitas Troesch AG), Matthias Hutter (Vorstandsmitglied SVIT Ostschweiz) und Thomas Mesmer (Präsident SVIT Ostschweiz). BILDER: MARKUS FÄSSLER



► KRISENLEGISLATUR GUT GEMEISTERT

210 im vergangenen Jahr, 220 in diesem Jahr. Was man beim SVIT Ostschweiz kaum für möglich gehalten hatte, traf am Neujahrsapéro 2024 im Giardo Eventgarten in Wil ein. «Wir haben einen neuen Rekord bei der Teilnehmerzahl», sagte Marcel Manser, Vorstandsmitglied und Vize-Präsident SVIT Ostschweiz, der durch den Abend führte. Und dieser war vollgepackt mit interessanten Rednern.

Allen voran natürlich der bekannteste Gast des Abends: Benedikt Würth. Der «Mitte»-Politiker ist unter anderem St. Galler Ständerat und Verwaltungsratspräsident der Schweizerischen Südostbahn AG (SOB). In seinem spannenden Referat «Wie bewegt sich die Schweiz? Bewertungen und Ausblick» schaute er auf die Legislaturperiode 2019 bis 2023 zurück. «Eine absolute Krisen-

legislatur», so Würth. Mit der Coronapandemie, der Energiekrise, der CS und den Kriegen in der Ukraine und im Nahen Osten warteten gleich mehrere grosse Herausforderungen. «Noch nie haben wir in so kurzer Zeit so viel Geld ausgegeben, so viel Notrecht erlassen und so viele Sondersitzungen durchgeführt», fasste er die Situation zusammen. Doch es gab auch Positives: So habe man trotz allem viele Krisen vergleichsweise gut gemeistert.

Weiter ging Würth auf die veränderte Gewichtung der wichtigsten Herausforderungen während der Legislaturperiode ein. So zeigen Zahlen des Datenerhebungsdienstes Sotomo, dass die Themen Soziales und Migration an Bedeutung gewonnen haben. Demgegenüber haben Umwelt, Europa und Aussenpolitik sowie Wirtschaft/Finanzen in der Bewertung der Bevölkerung an Wichtigkeit verloren.

AUFEINANDER ACHT- GEBEN

Wichtige Themen beleuchtete auch Thomas Mesmer, Präsident SVIT Ostschweiz, in seiner Rede. Eines davon: die drohende Wohnungsnot. So waren gemäss Wohnungsindex des SVIT Schweiz in der Zeit von Oktober 2022 bis Oktober 2023 landesweit 360 000 Mietwohnungen ausgeschrieben – 80 000 weniger als in der Vorjahresperiode. Um der Wohnungsnot entgegenzuwirken, wurde der SVIT Schweiz vom Bund nach Bern eingeladen, um an der Diskussionsrunde zum «Aktionsplan Wohnungsknappheit» teilzunehmen. Laut Mesmer sei man sich einig, dass Massnahmen wie eine gezielte Erhöhung von Ausnutzungsziffern, eine Reduktion von Grenzabständen oder effizientere Planungs- und Bewilligungsverfahren Sinn machen. Kritischer sehe man hingegen Punkte wie die

Schaffung von Fonds für den Erwerb von Liegenschaften für gemeinnützige Wohnbauträger oder ein Vorkaufsrecht für Gemeinden für gemeinnützigen Wohnungsbau.

Mesmer wählte aber auch Worte, die zum Nachdenken anregten: «Mir ist aufgefallen, dass wir ungeduldiger geworden sind. Wir haben alle mit zu viel Arbeit, zu wenig Personal oder Lieferengpässen zu kämpfen.» Die Konsequenz daraus: Burnout. Beim Büropersonal oder Mitarbeitenden in Pflegeberufen sei das nichts Neues. Jetzt treffe es aber mit den Handwerkern auch eine Berufsgruppe, mit der er nicht gerechnet habe. Seit der Coronapandemie sei man noch intolleranter, noch ungeduldiger und noch konfliktbereiter geworden. Deshalb der Appell des Präsidenten: «Geben wir aufeinander acht und werden gegenüber unseren Mitmenschen sowie der Umwelt wieder geduldiger, toleranter und dankbarer.»

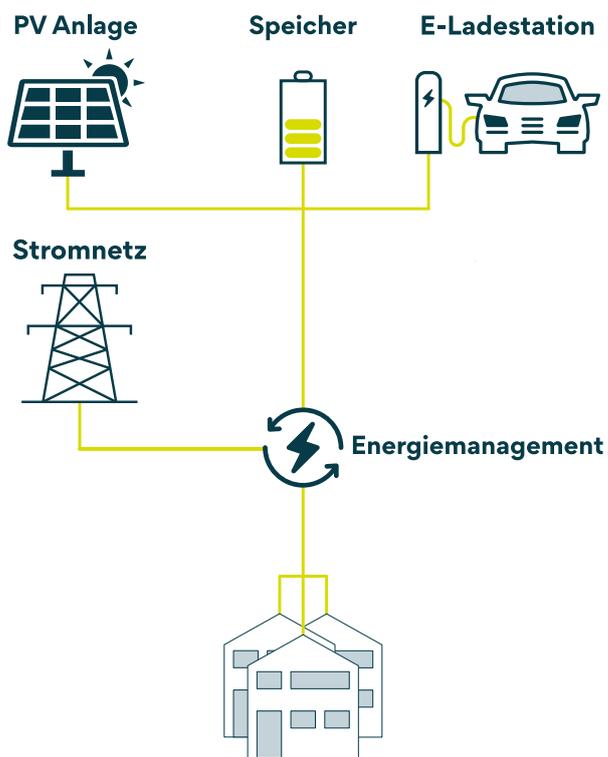
GEMÜTLICHER AUSTAUSCH

Ebenfalls auf der Bühne stand Urs Räbsamen, Ge-



Solaranlagen | E-Mobility | Energiemanagement
Energetische Sanierungen

Wir bieten alle Dienstleistungen aus einer Hand, damit ihre Immobilie Teil der nachhaltigen Energie-Zukunft wird.



Das oberste Ziel unserer nachhaltigen Energielösungen ist es, Wert und Wirtschaftlichkeit ihre Immobilie zu steigern.



Networking und Stärkung standen nach den spannenden Referaten auf dem Programm.

schäftsleiter Sanitas Troesch AG. Die 1911 gegründete und auf Küchen sowie Bäder spezialisierte Firma war Hauptsponsor des Abends. In der Schweiz beschäftigt das Unternehmen 1100 Angestellte und betreibt 35 Sanitär-Shops. 2005 wurde Sanitas Troesch Teil der Saint-Gobain Gruppe mit weltweit 166 000 Mitarbeitenden. Nach den drei spannenden Referaten hiess es: Anstossen auf das neue Jahr.

Der grossflächige Giardo Eventgarten war die perfekte Location dafür und bot den Gästen reichlich Platz. Zwischen feinen Häppchen und leckeren Getränken blieb auch genug Zeit für den Austausch untereinander. ■



***MARKUS FÄSSLER**

Der Autor ist Medienbeauftragter des SVIT Ostschweiz.

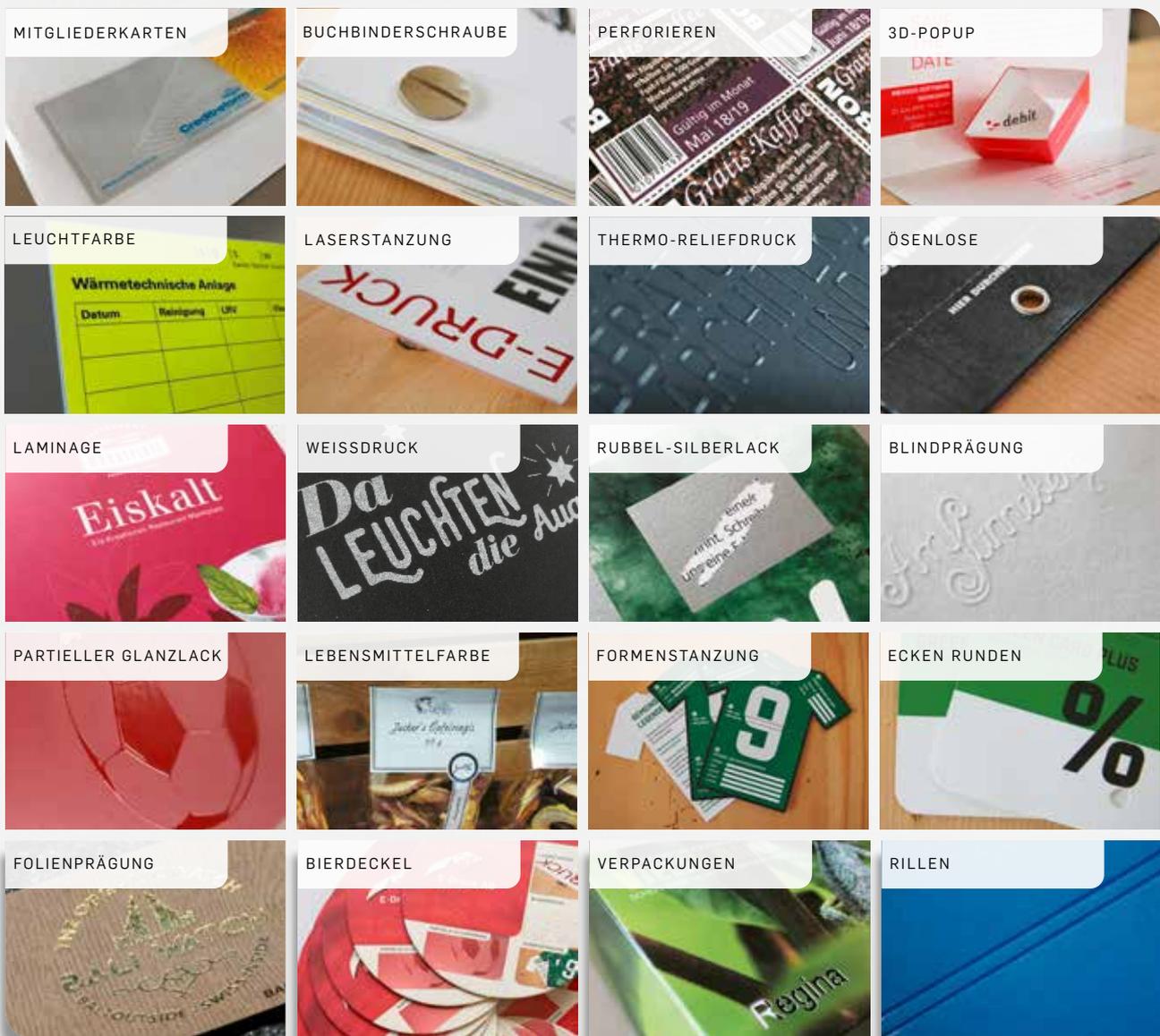
SyEnergy AG	Kägiswilerstrasse 31	Geissbrunnen 51	Bruggwaldstrasse 91
info@syenergy.ch	6060 Sarnen	4457 Diegten	9300 Wittenbach
www.syenergy.ch	041 666 58 88	061 975 40 30	079 777 88 86



E-Druck AG

SPEZIALITÄTEN-DRUCK

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



Holzschutz durch Infrarottechnik

Ihr Ansprechpartner, wenn's um nachhaltigen Holzschutz geht: Die Plagex GmbH aus Horgen (ZH) ist der umweltfreundliche Partner bei Holzschäden.

Das Naturmaterial Holz ist seit jeher ein oft genutzter Baustoff und erfreut sich auch heute noch grosser Beliebtheit. Nicht nur Balkenkonstruktionen, Holzterrassen oder Wandverkleidungen werden aus dem Material hergestellt, sondern auch Bilderahmen und Pflanzkästen sind aus diesem Naturstoff.

HOLZSCHUTZ

Holzschutzmassnahmen können in vielen Bereichen eine wichtige Rolle spielen, nicht nur bei der Pflege von antiken Möbeln oder Balken, sondern auch bei der Schädlingsbekämpfung ganzer Holzfassaden. Es gibt unterschiedliche Vorgehensweisen: von Mikrowellentechnik, über Begasung bis hin zu Sauerstoffentzug, wobei die unterschiedlichen Herangehensweisen Vor- und Nachteile haben. Metall leitet und erhitzt sich stark, wodurch es im schlimmsten Fall zu einem Mottbrand oder Brand kommen kann, wenn die Mikrowellentechnik eingesetzt wird und verbaute Nägel und Schrauben erhitzt werden.

**«WIR HABEN UNS AUF
EIN UMWELTFREUNDLICHES
VERFAHREN SPEZIALISIERT,
WELCHES AUF DER
INFRAROTTECHNIK BASIERT»**



VERFAHREN

Das IR-System kann in verschiedensten Bereichen zum Einsatz kommen, ob zur Desinfektion, zur Trocknung oder zur Holzschädlingsbekämpfung. Dank hochwertiger Materialien aus den Bereichen Luft- und Raumfahrt kann eine Wärmeezeugung anhand von Infrarotwellen zum Holzschutz

eingesetzt werden. Hierbei werden Schutzmassnahmen mit Temperaturen von bis zu maximal 120 Grad angewandt, um die Holzstruktur von Schädlingsen zu befreien und den Rohstoff zu trocknen. Mithilfe von Infrarotwellen dringt die Wärme tief in die zu behandelten Materialien und ermöglicht so eine optimale Schutzwirkung.

VORTEILE

Die homogene Verteilung der Wärme und die schrittweise Temperaturerhöhung gewährleistet eine effiziente Vorgehensweise. Durch die Wärmedämmung des Verbundmaterials wird ein Wärmeverlust nach aussen vermieden und die Behandlungszeit verkürzt sich deutlich. Diese Methode

ist nicht nur umweltfreundlich, sondern im Vergleich zu anderen Holzschutzmassnahmen auch wesentlich kostengünstiger. Die Langwellen Technik ist, im Gegensatz zu herkömmlichen Verfahren, absolut unbedenklich für Menschen und somit ein umweltfreundlicher Weg, mit dem Naturmaterial Holz ressourcenschonend zu leben.



WEITERE INFORMATIONEN:

Plagex
Floraweg 6, CH-8810
Horgen
Tel. +41 44 725 36 36

Max-Högger-Strasse 6
CH-8048 Zürich
Tel. +41 44 552 38 36

Plagex

Im Schadensfalle haftet immer der Hauseigentümer

Als Hausbesitzer und auch als Miteigentümer in der Gemeinschaft haben Sie Sorge zu tragen, dass ihre Treppen immer dem Stand der Technik entsprechen. Die Veröffentlichungen des HEV, die Gerichtsurteile, die Broschüren der bfu und suva erinnern uns immer wieder daran, dass Treppen und Geländer nach Norm auszuführen sind. Da kommt Flexomobil als Fachfirma ins Gespräch. Egal, ob es sich um die normgerechte Nachrüstung handelt oder es zu klären gilt, ob das bestehende Treppenhaus den Normen entspricht – vielleicht sogar in Hinblick auf einen möglichen Einbau eines Senkrecht-Lifts. Nutzen Sie unsere Erfahrung und unser Fachwissen!

Sich darauf zu verlassen, dass bislang nichts passiert ist, ist ein hohes Risiko.



Beidseitige Handläufe...

Sich darauf zu verlassen, dass einstmals das Haus abgenommen wurde, ist ein noch grösseres Risiko – im Schadensfall haftet immer der Hauseigentümer. Bitte seien Sie sich bewusst: Im schlimmsten Fall kann es für den Hausbesitzer oder den Miteigentümer in einer Gemeinschaft sehr teuer werden, wenn jemand auf der Treppe stürzt und diese nicht den Vorgaben der bfu, der Suva oder den Normen entspricht.

Die Firma Flexomobil arbeitet eng mit der Hochschule für Gesundheit zusammen und berät firmenneutral Kunden aus dem gewerblichen Bereich «rund um das Thema Treppensicherheit». Das Thema Treppe ist in der heutigen Zeit bereits ein grosses Problem – und wird noch grösser werden, da uns die demographische Entwicklung dankenswerterweise immer älter werden lässt. Die Bewohner, Mieter, Miteigentümer werden auch älter, doch was in jungen Jahren oftmals kein Problem war, wird immer mehr zum Hindernis: Die Treppe!



... und ein Hauslift helfen.

Oft fehlt es nur an sachgerechten und normgerechten Handläufen, mal sind es Fluchttreppen, die nicht den Vorschriften entsprechen. Oft sind es nur wenige Stufen vor der Haustür, in die Tiefgarage oder die wenigen Treppenstufen im Garten. Im Innenbereich besteht mancherorts die Möglichkeit, einen senkrechten Lift im Treppenauge einzubauen doch es fehlt vielfach die Fachkenntnis.

Schützen Sie sich und ihre Mitmenschen, resp. die Bewohner im Haus und auch deren Besucher. Auch der Pizza-Kurier, der Postbote oder ein Handwerker können stürzen – daher gibt es Vorschriften, um Stürze zu verhindern. Laut Suva kosten alleine Stolperunfälle bei Arbeit und Freizeit 1,4 Mia. CHF pro Jahr!

WIR BIETEN AN:

- Kostenlose, fachkundige Erstberatung am Telefon/E-Mail oder persönlich bei uns im Technopark 2 in Winterthur, wenn Sie uns vorab Ihre Fragen inkl. einiger Fotos zusenden.

- Beratung vor Ort – gerade für Verwaltungen, Eigentümergemeinschaften – gegen eine günstige Gebühr von 140 CHF/Stunde. Konkret für weniger als 500 CHF bekommen Sie eine fachkundige Komplett-Beratung vor Ort für Ihr Treppenhaus, einen Bericht über die notwendigen Gesetze und Normen, die notwendigen Ausschreibungen und eine Kostenschätzung für die verschiedenen Gewerke.

Da wir auf diese Thematik spezialisiert sind, sind Sie dank unseres Fachwissens bei uns optimal aufgehoben!

Sie dürfen uns gerne testen. Besuchen Sie www.flexomobil.ch oder schreiben Sie uns eine E-Mail auf kontakt@flexomobil.ch und fragen Sie uns an. Ein Prozess nach einem Sturz (und dessen Folgen), ein Rechtsstreit – oftmals auch noch mit den Versicherungen – kosten ein Vielfaches.

Lassen Sie Ihre Wohnanlage, Ihre Immobilie überprüfen, allenfalls auch, ob ein Hauslift, ein Plattform-Lift oder beidseitige Handläufe möglich sind – und Sie sind auf der sicheren Seite.

WEITERE INFORMATIONEN:

Flexomobil AG
Technopark 2
8406 Winterthur
Tel. 052 550 52 28
www.flexomobil.ch



Plattformlift im Aussenbereich



Vor dem Umbau...



Nach dem Einbau des Liftes und der Handläufe

Gebäudeübergreifende Energie-Lösungen

Im ganzen Areal der neuen Wohnsiedlung Seepark Stansstad mit fünf Gebäudekomplexen und der Feuerwache wurde eine nachhaltige, intelligente und zukunftsorientierte Energieinfrastruktur implementiert. Sowohl die Eigentümer als auch die Mieter profitieren gleichermaßen davon.

Auf den 5 Seepark-Gebäuden ist eine Photovoltaik-Leistung von 165 kWp in-

stalliert, die jährlich etwa 140 MWh an erneuerbarer Energie produziert. Dies entspricht dem Energieverbrauch von 56 Drei-Personen-Haushalten.

Fünf Liegenschaften des Areals wurden zu einem ZEV (Zusammenschluss zum Eigenverbrauch) verbunden. Der grosse Vorteil des ZEV zeigt sich für die Eigentümer u.a. in einer schnelleren Amortisati-

onszeit der PV-Anlage und für die Mieter in günstigeren Energiebezugskosten, wegfallenden Grundgebühren (nur noch ein Werkzähler) sowie in einer gesamthaften Energiekostenabrechnung aus einer Hand (Elektro, Wärme, Wasser, Warmwasser, Elektromobilität).

Um auch im Bereich der Mobilität für die Zukunft vorbereitet zu sein, wurde eine

Elektromobilität-Grundinfrastruktur inklusive des notwendigen Lastmanagement-Systems eingebaut. Somit können bei entstehendem Bedarf weitere Ladestationen einfach hinzugefügt werden.

Die SyEnergy AG unterstützte die Bauherrschaft im Bereich der Energie- und Kommunikationsnetzwerk-Planung, der Installation der PV-Anlagen, dem Zusammenschluss zum Eigenverbrauch (ZEV) sowie den dazugehörigen Mess- und Abrechnungssystemen und der erweiterbaren E-Mobilitätslösung.



WEITERE INFORMATIONEN:

SyEnergy AG
Kägiswilerstrasse 31
Tel. 041 666 58 88
info@syenergy.ch
www.syenergy.ch



Sanierung eines bekannten MFH in Kreuzlingen

An bester Lage direkt vor dem Emmishofer Zoll befindet sich ein Wohn- und Gewerbebau in Kreuzlingen, der umfassend saniert werden musste. Zili AG als Totalunternehmerin hat die Arbeiten im Jahr 2023 erfolgreich abgeschlossen. Die 28 Wohnungen waren die ganze Umbauzeit hindurch bewohnt und die Geschäfte geöffnet. Die Mieter freuen sich nun über neue Bäder und ein umweltfreundliches, kostensparendes Heizsystem.

Wenn ein älteres Gebäude saniert werden soll, stellt sich immer die Frage, ob dies wirtschaftlich Sinn macht. Öfter ist es einfacher, abzureissen und neu zu bauen. Die moderne Energie- und Heiztechnik in ein

bestehendes Gebäude zu integrieren kann eine Herausforderung sein. Die private Bauherrschaft des MFH in Kreuzlingen kam zusammen mit der Zili AG zum Schluss, dass ein Abriss nicht in Frage kam. Das Gebäude hätte nicht mehr in der gleichen Grösse erstellt werden dürfen. Also war aufgrund der Bestandesgarantie nur die komplette Sanierung möglich.

ALLES AUS EINER HAND

Im Juni 2022 begann Zili AG als Totalunternehmer mit den Arbeiten. Der Totalunternehmer tritt an die Stelle von Architekt und Bauleiter. Er ist für die Gesamtplanung verantwortlich, stellt sein eigenes Handwerkerteam unter Berücksichtigung

von Bauherrenwünschen zusammen, ist zuständig für alle Bewilligungen, für das Einhalten sämtlicher Bauvorschriften, für die Bauabnahme und er gibt eine Kostengarantie für die Sanierung, und dies bereits vor Beginn der Arbeiten. Dies erleichtert die Hypothekarvergabe.

67 PROZENT ENERGIEKOSTENEINSPARUNG

Die Bauherrschaft hatte sich für eine komplette Modernisierung entschieden. Dazu gehörte auch der Einbau einer Erdsondenheizung mit total 8 Sonden. Dies führt zu Energieeinsparungen von ca. 67 Prozent. Allerdings mussten dafür die Fassade, das Dach sowie Fenster und Türen erneuert werden. Natürlich wurde ein GEAK Plus erstellt und damit Fördergelder in 6-stelliger Höhe erwirkt. Eine komplette Gesamtplanung vor Baubeginn war dafür unerlässlich, da Fördergelder nur vor Beginn einer Sanierung beantragt werden können. Auch das Brandschutzkonzept wurde erneuert.

KEINE LEERKÜNDIGUNGEN

Die gesamte Sanierung wurde im bewohnten Haus durchgeführt. Sehr wichtig war dabei der Umgang mit den Bewohnern während der Sanierung. Ist dieser gut, bleibt auch die Stimmung bei den Mietern trotz Einschränkungen und Immissionen

gut. Dafür zu sorgen ist ebenfalls Aufgabe des Totalunternehmers. Bei den Wohnungen blieben die Grundrisse unverändert, denn die Eigentümer werden auch in Zukunft preiswerte Mietwohnungen anbieten. Allerdings wurden die Steigzonen und die Bäder vollständig neu erstellt.

VORTEILE FÜR DIE BAUHERRSCHAFT

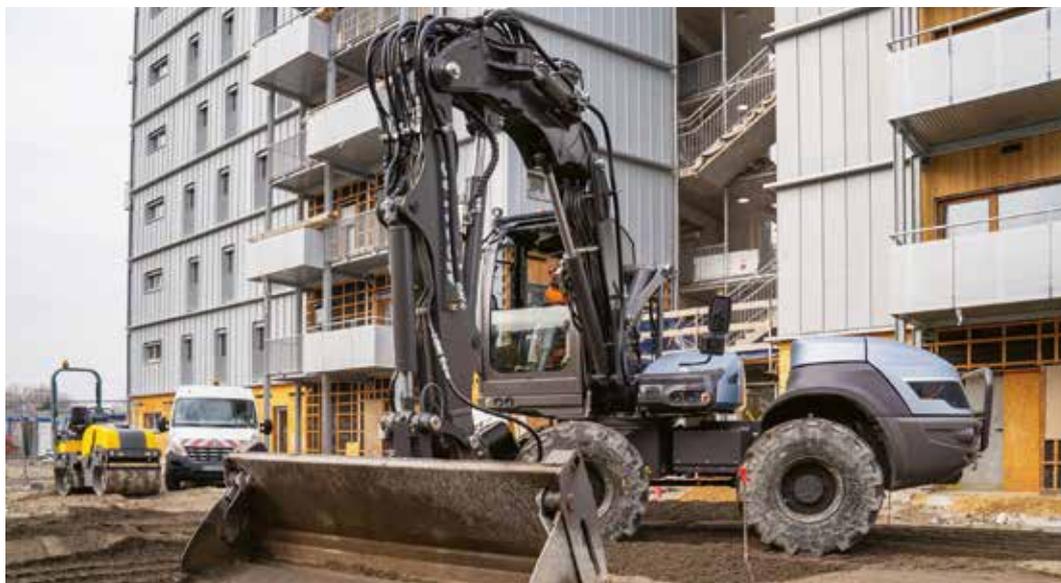
Die Zusammenarbeit mit einem Totalunternehmer bietet etliche Vorteile für eine Bauherrschaft: Anstatt mit verschiedenen Fachplanern zusammen zu arbeiten, hat die Bauherrschaft einen einzigen Ansprechpartner. Zili AG erstellt Gebäudeanalysen, führt Immobilienbewertungen aus und entwickelt Investitionspläne für Wohn- und Gewerbeliegenschaften. Zili übernimmt die Arbeiten im Zusammenhang mit Fördergeldern, entwickelt und realisiert energetische Sanierungskonzepte nach «GEAK» (Gebäudeenergieausweis der Kantone) und dies zu einem Festpreis.

WEITERE INFORMATIONEN:

Zili AG
Hauptstrasse 43, 9552 Bronschhofen
Tel. 071 911 68 22
www.zili.ch



Emissionsfreie Baustelle mit E-Baumaschinen



Das Förderprogramm «E-Baufahrzeuge» der Stiftung Klimaschutz und CO2-Kompensation KLIK umfasst auch einen Investitionsbeitrag.

Beim Kauf wie auch bei der Vermietung von Baumaschinen mit batterie- und kabelelektrischem Antrieb unterstützt die Stiftung KLIK durch das Förderprogramm «E-Baufahrzeuge» Händler und Bauführende. Im Beitrag mit der Aggeler AG spricht Adrian Koster über Klimaschutz auf der Baustelle und den Einsatz von Elektrobaumaschinen.

In der Schweiz steigen die Anforderungen an den Bau, zum Beispiel für den Einsatz von umweltfreundlichen Baustoffen, aber auch für die Verminderung von CO₂-Emissionen auf der Baustelle. Kantone befassen sich vermehrt mit Vorschriften, um fossil erzeugte Energie beim Bauen zu reduzieren. Als Händlerin von Baufahrzeugen bewegt sich die Aggeler AG direkt an der Front für neue Fahrzeugtypen. Adrian Koster ist stellvertretender Geschäftsleiter und Werkstatteiter bei der Aggeler AG. Er unterstützt den Wechsel auf klimaschonende Technologien. «Um unser Klima und damit unsere Umwelt zu schützen, braucht es die Entwicklung neuer Technologien und Anwendungen», sagt Koster. Die Aggeler AG setzt bei elektrisch betriebenen Baggern, Ladern und Dumpern auf die Modelle e12, eS1000 und eD6 der Marke Mecalac. «Die Leistung und Effizienz von Elektrobaumaschinen sind, verglichen

mit den herkömmlichen Baumaschinen, identisch», so der stellvertretende Geschäftsführer. Dabei lasse eine Betriebsdauer von min. 8h, mit einer Reserve von etwa 20% im Akku, eine ganze Arbeitsschicht zu.

ENTSCHEIDUNGSHÜRDE DANK FÖRDERUNG GERINGER

Beim Kauf einer elektrischen Baumaschine erhalten Kunden und Kundinnen der Aggeler AG eine finanzielle Unterstützung. Das Förderprogramm «E-Baufahrzeuge» der Stiftung Klimaschutz und CO₂-Kompensation KLIK umfasst einen Investitionsbeitrag (bei Inbetriebnahme bis Ende 2024) und einen jährlichen Betriebsbeitrag von CHF 200.– pro reduzierte Tonne CO₂. Dies entspricht insgesamt einer Kostenreduktion von rund 10 bis 20% des Kaufpreises. Wichtig ist, dass die Anmeldung vor der Bestellung eines Fahrzeugs oder dessen Kauf stattfindet.

Die Stiftung KLIK hat mit Adrian Koster über Klimaschutz auf der Baustelle und den Einsatz von E-Baumaschinen gesprochen.

STIFTUNG KLIK: ADRIAN KOSTER, WELCHE ROLLE SPIELT DER KLIMASCHUTZ AUF DER BAUSTELLE?

Adrian Koster: Der Klimaschutz sollte nicht pro Baustelle und deren Beteiligten betrachtet

werden. Vielmehr zählt die Summe aller. Es braucht die Entwicklung neuer Technologien und Anwendungen, um unser Klima und damit unsere Umwelt schützen zu können. Auf welchen Baustellen sich welche Technologien durchsetzen werden, ist schwer vorauszusagen. In städtischen und dicht besiedelten Gebieten sehen wir grosse Vorteile mit elektrischen Baumaschinen. Die Reduktion von Emissionen, wie CO₂, Lärm und Feinstaub, ist für die Gesundheit der Menschen sowie für die Umwelt entscheidend. Schlussendlich soll nicht der wirtschaftliche Einsatz allein betrachtet werden, die Nachhaltigkeit soll an Bedeutung gewinnen.

STIFTUNG KLIK: WELCHE VORTEILE HABEN ELEKTRISCHE BAUMASCHINEN GEGENÜBER DIESELFAHRZEUGEN?

Adrian Koster: Der Aufwand für Wartungsarbeiten sinkt. Der Treibstoffverbrauch fällt weg und damit der regelmässige Verbrauch von endlichen Ressourcen. Der Energieverbrauch reduziert sich stark. Ein laufender Verbrennungsmotor verbraucht kontinuierlich Energie, ein Elektromotor nur bei benötigter

Bewegung. Zusammengefasst heisst das, geringere Betriebskosten bei geringerer Lärm- und Abgasbelastung. Leistung und Effizienz sind bei den elektrischen Baumaschinen von Mecalac identisch mit den herkömmlichen Baumaschinen. Beim Kauf einer elektrischen Baumaschine erhält der Kunde durch den CO₂-Kompensations-Mechanismus zudem eine finanzielle Unterstützung.

STIFTUNG KLIK: WAS SIND IDEALEN EINSATZBEREICHE?

Adrian Koster: Ideal für den Einsatz von E-Baumaschinen sind Tunneln sowie dicht besiedelte Orte wie Innenstädte oder Innenbereiche.

STIFTUNG KLIK: WELCHE HERAUSFORDERUNGEN BESTEHEN BEIM EINSATZ ELEKTRISCHER BAUMASCHINEN?

Adrian Koster: Die Energieversorgung auf den Baustellen birgt eine Herausforderung. Maschinenhersteller wie beispielsweise Mecalac lösen dies mit einer mobilen Powerstation. Diese Station kann kontinuierlich, oder zu Zeiten geringem Stromverbrauch direkt auf der Baustelle geladen werden. Auch kann die Station geladen zur Baustelle transportiert werden.

STIFTUNG KLIK: WO KANN ICH MICH INFORMIEREN?

Adrian Koster: Informationen über die aktuellen Richtlinien und Vorschriften in diesem Bereich gibt es beim Bund, dem Kanton oder der Gemeinde. Mecalac ist im Bereich der 10t Gewichtsklasse der einzige Lieferant von elektrischen Baumaschinen. Unterhalb von 6t gibt es diverse Lieferanten, beispielsweise Manitou und Giant Tobroco. Für technische Informationen erhält man Auskunft bei den Maschinenlieferanten.

WEITERE INFORMATIONEN:

Stiftung Klimaschutz und CO₂-Kompensation KLIK
Streulistrasse 19
8032 Zürich
Tel. +41 44 224 60 09
info@klik.ch

STIFTUNG KLIMASCHUTZ UND CO₂-KOMPENSATION KLIK

Die Stiftung KLIK unterstützt mit Förderbeiträgen und Expertise klimaschonende Technologien und Innovationen und trägt bei, einen namhaften Teil der in der Schweiz beim Verbrauch von Treibstoffen entstehenden CO₂-Emissionen zu kompensieren. klik.ch

KAUFEN, MIETEN ODER OCCASION BEZIEHEN

Sind Sie Bauführer, Fahrzeughändlerin oder -vermieterin? Arbeiten Sie auf einer Gemeinde oder sind ein wichtiger Entscheidungsträger? Erfahren Sie mehr über die Fördermöglichkeiten der Stiftung KLIK: klik.ch/baufahrzeuge



Die Aggeler AG ist seit über 30 Jahren Spezialist für Baumaschinen und -geräte, Hebetchnik und Stapler. (Fotos: Aggeler AG)

So lassen Sie die Heizkosten kalt

Mit Ihrem Internorm-Partner Fenster tauschen und bis zu 30% Energie sparen.

Die Energiekrise und Klimawende rücken den Energieverbrauch in den eigenen vier Wänden immer stärker in den Mittelpunkt. Bis zu 30% der Energie eines Hauses können über alte Fenster verloren gehen. Deshalb lohnt sich ein Fenstertausch gerade jetzt, denn perfekte Funktionalität sowie bester Wärmeschutz bei Fenstern und Türen sind ein absolutes Muss, um den Energieverbrauch effizient zu reduzieren.

ENERGIESPARTIPP: FENSTER TAUSCHEN!

Es gibt viele Gründe, die für einen Fenstertausch sprechen: undichte Fugen, alte Verglasungen, Zugluft, Lärm oder hohe Heizkosten! Am Ende haben Sie nicht nur Energiekosten gespart, sondern auch an Wohnqualität gewonnen und etwas für unser Klima getan.

INVESTITION LOHNT SICH ÜBER DIE JAHRE

Fenster sind der permanenten Witterung, Temperaturschwankungen sowie UV-Strahlung ausgesetzt. Dabei halten moderne Fenster bei entsprechender Pflege und Wartung mehrere Jahrzehnte ihre Funktionalität. Doch irgendwann zeigt auch das beste Produkt Abnützungerscheinungen. Eine **Fensteranierung** ist dann die beste Chance auf eine **verbesserte Wärmedämmung**

durch eine Dreifach-Isolier-Verglasung und damit einhergehend **geringere Heizkosten, mehr Sicherheit** dank innovativer Technologien und die Erfüllung moderner Designansprüche.

DER FENSTERTAUSCH: EINFACH, SCHNELL UND SAUBER

Vor dem Fenstertausch kommen die **Internorm-Partner:innen** zu Ihnen nach Hause, überprüfen die baulichen Gegebenheiten, messen die Fenster aus und entwickeln mit Ihnen gemeinsam einen **exakten Zeitplan**. Ihre Fenster werden danach genau nach Mass produziert. Beim Fenstersanieren legen unsere Vertriebspartner:innen **grossen Wert auf Sauberkeit**. Deshalb werden vorher alle umliegenden Stellen abgedeckt und die Fenster vorsichtig demontiert. Nach vollständiger Montage werden Abdeckfolien beseitigt, der Bereich gereinigt und jedes einzelne Fenster auf seine **Funktionalität überprüft**.

WEITERE INFORMATIONEN:

Internorm AG

Römerstrasse 25, 5502 Hunzenschwil
Tel. 0848 00 33 33
info-swiss@internorm.com
www.internorm.ch

Internorm



Mit Internorm funktioniert der Fenstertausch sauber und einfach.

EUROPAS FENSTERMARKE NR. 1

Internorm ist die grösste international tätige Fenstermarke Europas und Arbeitgeber für 2 024 Mitarbeiter:innen (vollzeitäquivalent). Mehr als 28 Millionen Fenstereinheiten und Türen – zu «100% Made in Austria» – haben die drei Produktionswerke Traun, Sarleinsbach und Lannach bisher verlassen. Von der Geburtsstunde des Kunststoff-Fensters bis zu den heutigen Holz-Aluminium-, High-Tech- und High-Design-Innovationen setzt Internorm europaweit Massstäbe. Gemeinsam mit rund 1 300 Vertriebspartnern in 21 Ländern baut das Unternehmen seine führende Marktposition in Europa weiter aus. Zur Produktpalette gehören neben den Fenster- und Türsystemen auch Sonnen- und Insektenschutzsysteme.



So lassen Sie die Heizkosten kalt. Mit Ihrem Internorm-Partner Fenster tauschen und bis zu 30% Energie sparen.

Bodenheizungsanlage kostenlos schweizweit überprüfen lassen



Girojet AG Energieeffizienz und Nachhaltigkeit ist bei diesem Unternehmen das Standard-Programm, um sofort Energie und Heizkosten zu sparen. Interessiert? Dann jetzt den Schritt zum Sparen bei den Heizkosten machen.

Die Fachleute der Girojet AG beraten die Kundschaft kostenlos und unverbindlich rund um deren Bodenheizungsanlage. Dabei erfahren sie mehr über ihre Kunststoffrohre und die gesamte Fussbodenheizungsverteilung. Dank des Know-hows und der langjährigen Erfahrung zeigen sie bei einem Besuch vor Ort – egal an welchem Ort in

der Schweiz – optimale und nachhaltige Lösungsvorschläge auf.

SAUBER, EFFIZIENT UND NACHHALTIG

Mit der Girojet-Bodenheizungsreinigung werden mittels Schaumstoff-Laufkörper sämtliche Ablagerungen aus den Bodenheizungsrohren entfernt. Dieses Reinigungssystem setzt den Querschnitt der Bodenheizungsrohre wieder auf den ursprünglichen Durchmesser zurück. Eine erneute Reinigung nach 10 Jahren ist meist nicht notwendig, da keine erneuten massiven Ablagerungen vorhanden sind. Dank sauberen Rohren kann gegebene

denfalls die Vorlauftemperatur gesenkt werden, was sich ebenfalls positiv auf die Lebensdauer der Bodenheizungsrohre auswirken kann.

REGULIERBARE BODENHEIZUNGSVERTEILER

Ein funktionsfähiger Bodenheizungsverteiler ist ebenfalls massgeblich, um erfolgreich Energie einzusparen. Nicht regulierbare Verteiler werden durch einfach zu regulierende Bodenheizungsverteiler ersetzt. Nach einer durch die Fachleute durchgeführte Grundeinstellung kann nun jeder Heizkreis nach den Bedürfnissen der Bewohnerinnen und Bewohner eingestellt werden. Sie werden zudem bei der Übergabe der neuen Bodenheizungsverteiler fachlich instruiert.

UNTERHALTSKOSTEN, DIE SICH AUSZAHLN

Eine Girojet-Reinigung inklusive Verteiler-Ersatz sowie der Einbau einer Bodenheizungs-Steuerung ist für ein Einfamilienhaus innert Tagesfrist ausgeführt – übrigens auch selbst während der Heizperiode. Ab diesem Zeitpunkt haben die Verbraucher wieder wohligh warm und können mit dem Energiesparen durchstarten.



Welcher Zustand verursacht bei den Bodenheizungsrohren einen höheren Energieverbrauch?

BEGEISTERTE KUNDINNEN UND KUNDEN BERICHTEN

«Ihre Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter wollte ich schon lange einmal noch loben für ihren Einsatz. Sie haben einwandfreie Arbeit geleistet, gut kommuniziert und mir auch noch eine gute Fotodokumentation geschickt. Und dass die Reinigung der Bodenheizungsleitungen überall gelungen ist, ist eine grosse Erleichterung für uns.»
Kunde aus Zürich

«Seit letztem Mittwoch ist in unserer Dachmansionettewohnung die «optimierte» Heizung in Betrieb. Die Danfoss-Funkfühler und die Steuerung über die MobileApp haben sich bereits bewährt. Wir sind froh, dass wir diesen optimalen Ausbau in Auftrag gegeben hatten. Übrigens: Die Arbeiten Ihrer Fachleute haben wir als sehr angenehm und professionell empfunden.»
Kunde aus Siebnen

WEITERE INFORMATIONEN:

Hauptsitz Girojet AG
Aaweiherstrasse 3, 8810 Horgen
Tel. 043 810 99 22
info@girojet.ch
girojet.ch

Filiale Girojet AG Bern
Tel. 043 810 99 22

Filiale Girojet AG Chur
Tel. 043 810 99 22



Die Bauen+Wohnen Luzern im Wandel der Zeit – neues Konzept, neues Datum, neuer Standort

23. BAUEN + WOHNEN LUZERN

23.–25. Februar 2024
Fr 13–19 Uhr
Sa & So 10–17 Uhr

Eintritt
Fr–So CHF 10.–/Tag

Kinder bis 16 Jahre in Begleitung
Erwachsener gratis

www.bautrends.ch

Mit Immobilien gratis
an die Messe:



Architekten und Bewirtschafter. Die grösste Zentralschweizer Veranstaltung zu Bautrends und Energie findet im Kunst- und Kongresszentrum Luzern statt.

Im Herzen der Stadt und direkt am Wasser liess der französische Architekt Jean Nouvel das KKL zwischen 1995 und 2000 nach seinen Plänen bauen. Er wählte den Platz für sein Meisterwerk so, dass Natur und Bau verschmelzen und seine Idee der Reflexion durch die Lage und die gewählten Materialien voll ausgeschöpft werden konnte.

Der exklusive Standort des KKL Luzern widerspiegelt die Intention der Neuausrichtung der Luzerner Veranstaltung für Bautrends und Energie treffend: Die Kombination aus qualitativ hochwertigen Ausstellern, informativen Fachreferaten und professionellem Ambiente bilden den idealen Rahmen für

den Besucher, sein Bauprojekt erfolgreich zu realisieren.

Messeveranstalter Marco Biland freut sich auf die Umsetzung des kompakten Messekonzepts im Februar 2024: «Die neue Veranstaltung kommt sehr gut an – wir sind komplett ausgebucht. Die Vorbereitungen laufen auf Hochtouren und die positive Resonanz zeigt, dass die Neuorientierung der richtige Entscheid war. Sowohl Aussteller als auch Besucher profitieren von den zahlreichen Vorteilen, welche das neue Konzept mit sich bringt. Die dreitägige Fachveranstaltung bietet wichtige Impulse für das Bauen in der Zentralschweiz und dient als ideale Plattform für alle privaten und kommerziellen Immobilienbesitzer, Bewirtschafter, Planer und Architekten, sich über aktuelle Trends und Entwicklungen in den Bereichen Bauen & Immobilien, Innenausbau und Energie zu informieren.



Das umfangreiche Programm während den drei Messetagen, bestehend aus Vorträgen, Beratungsangeboten und Podiumsdiskussionen, lädt Fachleute aus der Branche ein, sich fortzubilden und auszutauschen. Zum Messeauftakt am Freitag findet der Fachtag von Profis für Profis statt, wobei das Vermitteln von Fachwissen sowie die Stärkung und der Ausbau des Kundennetzwerkes im Mittelpunkt stehen.»

WEITERE INFORMATIONEN:

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



BEWEISSICHERUNG



Beweissicherung aus einer Hand

Beweissicherung
Rissprotokolle
Messtechnische Überwachung
Schadenerledigung

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

ELEKTROKONTROLLEN



Sicherheit.

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



Certum Sicherheit AG, Überlandstr. 2, 8953 Dietikon, Telefon 058 259 59 61
Unsere weiteren Geschäftsstellen: Bruggnau AG, Frensdorf, Frensdorf, Lenzburg, Rheinfelden, Schaffhausen, Seuzach, Untersiggental, Wädenswil, Wetzikon und Zürich

FENSTER



Der Schweizer Experte für die Fensterrenovation

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

4B AG an der Ron 7 6280 Hochdorf
www.4-b.ch
Tel. +41 (0)41 914 50 50
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 immoScout24



newhome.ch AG
Talacker 41, 8001 Zürich
Telefon 044 240 11 60
info@newhome.ch
www.newhome.ch

IMMOBILIENSOFTWARE



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

ID-Cloud Real Estate Mgmt

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



info@interdialog.ch
www.interdialog.ch

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



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

GARAIOREM





Software, Website & Portal

Lösung für Vermarktung,
Überbauungen, Ferienwohnungen
und Ihr eigenes Netzwerk

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



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



Software für die
Immobilienbewirtschaftung
ImmoTop2, Rimo R5

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

PARKETT UND LANDHAUSDIELEN

DIELENWERK

DIELENWERK Parkett & Landhausdielen GmbH
Überlandstrasse 18
8953 Dietikon

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

SCHÄDLINGSBEKÄMPFUNG



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



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



Schöne 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

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

Ressort Finanzen:

Gabriel Schmid, Buchhaltungs AG,
Gotthardstrasse 55, 8800 Thalwil,
gabriel.schmid@buchhaltungs-ag.ch

CEO SVIT Schweiz:

Marcel Hug, SVIT Schweiz,
Maneggstrasse 17, 8041 Zürich
mh@svit.ch

Stv. CEO SVIT Schweiz:

Ivo Cathomen, SVIT Schweiz,
Maneggstrasse 17, 8041 Zürich
ic@svit.ch

SCHIEDSGERICHT DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Sekretariat: Heuberg 7, Postfach 2032,
4001 Basel, T 061 225 03 03,
info@svit-schiedsgericht.ch
www.svit-schiedsgericht.ch

SVIT-STANDESGERICHT

Sekretariat: SVIT Schweiz,
Maneggstrasse 17, 8041 Zürich
T 044 434 78 88, info@svit.ch

REGIONALE SVIT-MITGLIEDER- ORGANISATIONEN

SVIT AARGAU

Sekretariat: Fabienne Lüthi
Bahnhofstrasse 55, 5001 Aarau,
T 062 836 20 82, info@svit-aargau.ch

SVIT BEIDER BASEL

Sekretariat: Tanja Molinari, Aeschenvor-
stadt 55, 4051 Basel,
T 061 283 24 80, svit-basel@svit.ch

SVIT BERN

Sekretariat: SVIT Bern,
Murtenstrasse 18, Postfach,
3203 Mühleberg-Bern
T 031 378 55 00, svit-bern@svit.ch

SVIT GRAUBÜNDEN

Sekretariat: Marlies Candrian,
Bahnhofstrasse 8, 7001 Chur
T 081 257 00 05,
svit-graubuenden@svit.ch

SVIT OSTSCHWEIZ

Sekretariat: Claudia Eberhart,
Haldenstrasse 6, 9200 Gossau
T 071 380 02 20, svit-ostschweiz@svit.ch
Drucksachenversand: Urs Kramer,
Kramer Immobilien Management GmbH
T 071 677 95 45, info@kramer-immo.ch

SVIT ROMANDIE

Sekretariat: Avenue Rumine 13,
1005 Lausanne, T 021 331 20 95
info@svit-romandie.ch

SVIT SOLOTHURN

Sekretariat: Tina Strausak,
Strausak Immobilien GmbH,
Rötistrasse 22, 4500 Solothurn
T 062 212 32 88, svit-solothurn@svit.ch

SVIT TICINO

Sekretariat: Laura Panzeri Cometta,
Via Carvina 3, 6807 Taverner
T 091 921 10 73, svit-ticino@svit.ch

SVIT ZENTRALSCHWEIZ

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

SVIT ZÜRICH

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

SVIT-FACHKAMMERN

BEWERTUNGSEXPERTEN- KAMMER SVIT

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

FACHKAMMER STWE SVIT

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

KAMMER UNABHÄNGIGER BAUHERRENBERATER KUB

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

SCHWEIZERISCHE MAKLERKAMMER SMK

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

SVIT FM SCHWEIZ

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

TERMINE

SVIT SCHWEIZ

SWISS REAL ESTATE FORUM UND DV
20./21.06.24 Luzern

SVIT-MITGLIEDERORGANISATIONEN

SVIT AARGAU

21.03.24	Mitgliederanlass
18.04.24	Frühstück
12.06.24	Golf- und Wanderturnier
26.09.24	Generalversammlung
21.11.24	Frühstück

SVIT BEIDER BASEL

18.04.24	Credit Suisse Immobilienmarkt- Perspektiven
29.04.24	Generalversammlung

SVIT BERN

03.–06.04.24	QV-Campus
01.05.24	Frühjahresanlass
31.05.24	Powermeeting Region Biel-Seeland
11.09.24	Generalversammlung
19.09.24	ImmoFuture Day
17.10.24	Tagesseminar
06.–07.11.24	Berner Immobilientage

SVIT OSTSCHWEIZ

16.–18.02.24	Immozonale Kreuzlingen
03.05.24	90. Jubiläums-GV

SVIT ROMANDIE

23.04.24	REM Fribourg
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

23.02.24	Forum SVIT Zentralschweiz
07.03.24	Lunchbreak
07.06.24	Generalversammlung

SVIT ZÜRICH

07.03.24	Stehlunch
11.04.24	Generalversammlung
31.05.24	Golfturnier SVIT Zürich & Friends
06.06.24	Stehlunch
04.07.24	Sommerevent
10.10.24	Oktoberfest SVIT Zürich & Friends
29.11.24	Weihnachtsfeier

BEWERTUNGS- EXPERTEN-KAMMER

26.03.24	Generalversammlung
26.03.24	Real Estate Symposium
11.04.24	ERFA Zürich
27.08.24	Fachseminar
24.09.24	Valuation Congress + Immobilien- gespräche
29.10.24	ERFA Zürich
14.11.24	Fachseminar (2. Durchführung)

FACHKAMMER STOCKWERKEIGENTUM

26.03.24	Generalversammlung
26.03.24	Real Estate Symposium
23.05.24	STWE Young
23.10.24	13. Herbstanlass

KAMMER UNABHÄNGIGER BAUHERRENBERATER

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

26.03.24	Generalversammlung
26.03.24	Real Estate Symposium
21.05.24	Fachseminar
06.11.24	Makler-Convention

SVIT FM SCHWEIZ

26.03.24	Generalversammlung
26.03.24	Real Estate Symposium
25.04.24	Roundtable
06.06.24	FM-Day
19.09.24	Good Morning FM!



(Un) Mögliche Folgen der hohen Baupreise



*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
Rita Räbsamen
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.

So lassen Sie die Heiz- kosten kalt.

Mit Ihrem Internorm-Partner
Fenster tauschen und bis
zu 30% Energie sparen.



Alles spricht für

Internorm[®]
Fenster – Haustüren

Mehr Infos bei Ihrem
Internorm-Partner und unter internorm.ch

Ihr Erfolg ist unsere Priorität

Vermarkten Sie Ihre Immobilien noch einfacher, effektiver und effizienter.



Sichtbarkeit und maximale Effizienz
im täglichen Vermarktungsgeschäft



Einheitliche Nutzererfahrung
für alle SMG Real Estate Marken



Ausbau des SMG Real Estate Ökosystems
mit dem grösstmöglichen Nutzen

AB
APRIL 2024
VERFÜGBAR

Unsere Real Estate Brands



Neue Features
entdecken!

