

FOKUS
JÖRG KOCH
IM INTERVIEW

— 04

POLITIK
KONSEQUEN-
TER SYSTEM-
WECHSEL

— 12

IMMOBILIEN-
WIRTSCHAFT
FONDS UND
ANLAGE-
STIFTUNGEN
WACHSEN

— 14

BAU & HAUS
DÜNNE HAUT
UND OHREN-
KLAPPEN

— 38



IMMOBILIEN-
ANLAGESTIFTUNGEN

RUNDER TISCH MIT ECKEN UND KANTEN

Am 13. Februar haben sich Vertreter von Behörden sowie der Bau- und Immobilienwirtschaft unter der Leitung von Bundesrat Guy Parmelin an einem runden Tisch auf einen Aktionsplan Wohnungsknappheit verständigt. Mit am Tisch war auch der SVIT Schweiz. Wir haben uns in der Entstehung des Aktionsplans für die Interessen der Immobilienwirtschaft gewehrt – namentlich, um Eingriffe in die Rechte der Vermieter und der Grundeigentümer zu verhindern.

In zahlreichen Punkten setzt der Aktionsplan am richtigen Ort an. Das gilt insbesondere für die Beschleunigung der Bewilligungsverfahren. Tatsache ist, dass diese eine Komplexität und Dauer erlangt haben, die Bauwillige abschreckt und die Bautätigkeit behindert. Wenn nun die ausreichende Wohnraumversorgung in der Interessenabwägung mehr Gewicht erhält, offensichtlich missbräuchliche Einsprachen in Planungs- und Baubewilligungsverfahren unterbunden sowie Planungs- und Bewilligungs-



verfahren effizienter gestalten werden sollen, so ist dies unter jedem Titel zu begrüssen. Dies deckt sich auch mit der Forderung des SVIT Schweiz in seiner Wohnbauagenda. Auch gegen eine Erleichterung der Innenentwicklung ist im Grunde nichts einzuwenden, wenngleich wir vor allem der angestrebten Baulandmobilisierung – sprich: einem Bebauungszwang – sehr kritisch gegenüberstehen. Ganz abzulehnen und glücklicherweise im Aktionsplan nicht weiterverfolgt werden Bestrebungen zur schweizweiten Formularpflicht für den Anfangsmietzins. Diese Motivation zur Vertragsuntreue wird vom SVIT seit jeher abgelehnt.

Bei allem guten Willen des Bundesrats, mehr Wohnraum schaffen zu wollen: Die gesetzlichen und behördlichen Rahmenbedingungen sind zwar eine notwendige, aber keinesfalls eine hinreichende Voraussetzung für die Ankurbelung der Bautätigkeit. Die Hauptursache für die aktuelle Zurückhaltung der Bauträger ist vor allem in der Zinsentwicklung zu suchen. Dagegen kann sich auch die Regierung nicht stemmen.



Schimmelbefall?

Unsere Fachspezialisten wissen, was zu tun ist – schweizweit.



[krueger.ch/
schimmelpilzbeseitigung](https://krueger.ch/schimmelpilzbeseitigung)

KRÜGER + CO. AG

T 0848 370 370 | info@krueger.ch



— 10

IMMOBILIENPOLITIK AKTIONSPLAN WOHNUNGSKNAPPHEIT

DER SVIT FORDERT VOM BUND IN ERSTER LINIE
EFFIZIENTERE BEWILLIGUNGSVERFAHREN.



— 14

IMMOBILIENWIRTSCHAFT FONDS UND ANLAGE- STIFTUNGEN WACHSEN

DER TREND HIN ZU INDIREKTEN IMMOBILIEN-
ANLAGEN WIE FONDS ODER ANLAGESTIFTUNGEN
(BILD: LIEGENSCHAFT DER AVADIS ANLAGESTIFTUNG
IN GENÈVE) SETZT SICH STETIG FORT.



— 38

BAU & HAUS DÜNNE HAUT UND OHRENKLAPPEN

IN ZÜRICH WURDE EIN WOHNHAUS REALISIERT,
DAS DANK EINER SCHLANKEN HOCHLEISTUNGS-
WÄRMEDÄMMUNG EINEN GEWINN AN INNEN-
RAUMFLÄCHE BIETET.

— FOKUS

04 «AUF LANGE SICHT»

Immobilienanlagestiftungen agieren in einem Kräftefeld aus Vorsorgeansprüchen, Mietrecht, Zinsumfeld sowie sozialen und ökologischen Anforderungen, sagt Jörg Koch, CEO der Pensimo Management AG.

— IMMOBILIENWIRTSCHAFT

16 ANSPRUCHSVOLLE BEURTEILUNG DER NACHHALTIGKEIT

Den Marktteilnehmern stehen diverse Instrumente zur Bewertung der Nachhaltigkeit zur Verfügung. Bei indirekten Immobilieninvestitionen gestaltet sich die Beurteilung einzelner Anlageprodukte jedoch etwas komplexer.

18 WOHNINVESTMENTS IM FOKUS

Angesichts der aktuellen wirtschaftlichen Aussichten bietet der Wohnimmobilien-Investmentmarkt 2024 wieder neue Chancen. Ein Wachstum im Portfolio könnte beispielsweise durch kluge Investitionen in Bestandsobjekte und Projektentwicklungen realisiert werden.

20 IMMOBILIENWIRTSCHAFT PRAXISNAH ERKLÄRT

Das Lehrbuch «Immobilienökonomie» beleuchtet die Mechanismen und Funktionsweisen der Immobilienmärkte. Ein umfassendes Werk für alle, die in der Welt der Immobilienwirtschaft unterwegs sind.

22 DER MONAT IN DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT

— IMMOBILIENRECHT

28 2023 IM SACHEN- UND BODENRECHT

Prof. Dr. iur. Roland Pfäffli fasst im vorliegenden Beitrag das Jahr 2023 in Gesetzgebung und Rechtsprechung auf dem Gebiet des Sachen- und Bodenrechts zusammen.

34 KORREKTUR BEIM GEMEINSCHAFTSPFANDRECHT

Die neue Fristberechnungsmethode wird einiges Kopfzerbrechen bereiten.

36 MEILENSTEIN BEI DER ANFANGSMIETZINSANFECHTUNG

Das Bundesgericht präzisierte seine bisherige Rechtsprechung, dass für die Weckung begründeter Zweifel an einer zunächst vermuteten Missbräuchlichkeit des Anfangsmietzinses eine weniger restriktive Vorgehensweise gilt.

— BAU & HAUS

42 MEHR MASCHINE ALS FENSTER

Rund um die Fassade gibt es grosse Fortschritte bezüglich Materialien, Automation und Nachhaltigkeit. Dabei lassen sich die Forscher teilweise von der Automobilindustrie, dem Maschinenbau oder der Biologie inspirieren.

44 BRANDVERHALTEN VON BEGRÜNTE GEBÄUDEHÜLLEN

Pflanzen können brennen. Mit der geeigneten Konstruktion und einer richtigen Pflanzenauswahl können Grünfassaden dennoch brandsicher erstellt werden und das unweigerlich entstehende Strohfeuer erlischt von selbst.

— IMMOBILIENBERUF

48 MESSEZEIT: BERATEN UND NETZWERKEN

Die 11. Thurgauer Immobilien- und Baumesse vom 16. bis 19. Februar 2024 in Kreuzlingen war einmal mehr ein Magnet für Besucher sowie Branchenfachleute.

51 WEITERBILDUNGEN UND SEMINARE

52 BERUFSBILDUNGSANGEBOTE DES SVIT

— VERBAND

54 WAS KÖNNEN WIR ZUR BAUKULTUR BEITRAGEN?

Am 79. Lunchgespräch der Kammer Unabhängiger Bauherrenberater zeigte Valentin Müller, Stiftungsrat der Stiftung Baukultur Schweiz, warum sich das Engagement für gute Bauten lohnt.

57 DA BRAUT SICH WAS ZUSAMMEN

Die Schweizer Facility-Management-Gemeinde trifft sich im Juni in Horgen zum FM Day 2024 mit dem heiss diskutierten Thema «Fachkräftemangel» als Oberthema.



AUF LANGE SICHT



Immobilien-Anlagestiftungen agieren in einem Kräftefeld aus Vorsorgeansprüchen, Mietrecht, Zinsumfeld sowie sozialen und ökologischen Anforderungen, sagt Jörg Koch, CEO der Pensimo Management AG. Es gilt dabei, die Langfristperspektive im Auge zu behalten.

INTERVIEW – IVO CATHOMEN*
FOTOS – URS BIGLER

Wem ist eine Immobilienanlagestiftung mehr verpflichtet – den Vorsorgeeinrichtungen, den Destinatären oder den Mietern?

In erster Linie unseren Anlegerinnen und ihren Versicherten. Unsere Anlagestiftungen leisten einen Beitrag zur beruflichen Vorsorge, aber auch zur Wohnraumversorgung. Damit haben wir zwei «Stakeholder» – Pensionskassen und deren Versicherte einerseits sowie Mieterinnen und Mieter ▶



ANZEIGE



TROCKAG
WÄNN'S UMS TROCKNE GAHT

WASSERSCHADENSANIERUNGEN
BAUAUSTROCKNUNGEN
ZERSTÖRUNGSFREIE LECKKORTUNG

24H-NOTSERVICE
0848 76 25 24

www.trockag.ch

Hunzenschwil Dietikon Horw Zofingen Muttenz



andererseits. Mietverträge sind die Basis unserer Ertragsseite. Mit vielen Mietern verbindet uns eine oft sehr treue und langjährige Beziehung. Nicht wenige sind wiederum selbst bei einer Pensionskasse versichert, die ihr Kapital bei uns investiert.

Wie verstehen Sie den Auftrag der Vorsorgeeinrichtungen?

Wir legen Geld von Institutionen der beruflichen Vorsorge in Immobilien an, mehrheitlich in Wohnliegenschaften in der Schweiz. Unser Auftrag ist es, das Geld der Pensionskassen und damit der Destinatäre zu günstigen Managementkosten in möglichst hoher Qualität anzulegen. Wir als Managementgesellschaft haben einen Non-Profit-Ansatz. Das ist wichtig für das Verständnis dieses besonderen Settings.

Gibt der Stiftungsrat Renditezielwerte für die Investments vor?

Die Rendite ist das Ergebnis verschiedener Faktoren – neben dem Zins- und Marktumfeld auch der Managementleistung innerhalb des angestrebten Risikoprofils. Diese Vorgaben sind in den Strategien der verschiedenen Anlagegefässe definiert. Gleichzeitig stehen wir im intensiven Wettbewerb um die Gunst und das Kapital der Pensionskassen und werden transparent und detailliert über die Kennzahlen der Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen KGAST gemessen.

BIOGRAPHIE JÖRG KOCH

(*1963) Dipl. Arch. ETH MAS REM, ist seit 2011 CEO der Pensimo Management AG mit Sitz in Zürich. Davor war er Head Construction & Development bei UBS Fund Management Switzerland AG, Basel und als Architekt in verschiedenen Planungsbüros tätig. Er ist Verwaltungsrat in den acht Gesellschaften der Regimo-Gruppe. Überdies ist Jörg Koch Mitglied des Anlageausschusses der Christoph Merian Stiftung, Basel.

Welches sind die wichtigsten Messgrössen?

Für uns sind zwei Faktoren sehr wichtig. Der erste sind die erwähnten Managementkosten. Wir streben eine möglichst tiefe Betriebsaufwandsquote und die Kostenführerschaft in unserem Segment an. Gleichzeitig darf die Managementqualität diesem Kostenziel nicht untergeordnet werden. Der zweite Faktor ist die Performance, und zwar jene über mehrere Jahre hinweg und nicht nur auf Basis des einzelnen Jahresabschlusses. Die Betriebsaufwandquote beeinflusst die Performance ganz direkt, weil jeder Franken, den wir nicht für das Management beanspruchen, eins zu eins zur Performance beiträgt. Eine gute Performance führt wiederum zu Mittelzuflüssen, welche ein guter Indikator für das Vertrauen unserer Anlegerinnen in Anlagegefässe der Pensimo-Gruppe darstellen.

Ist die Langfristperspektive in Anlagestiftungen besonders ausgeprägt?

Sie ist angesichts der langfristigen Verpflichtungen der Pensionskassen quasi in der DNA verankert. Investitionsentscheide im Immobiliensektor setzen eine Langfristperspektive voraus. Nehmen wir als Beispiel den hypothetischen Entscheid, vermehrt in städtischen Lagen zu investieren. Die Umsetzung drückt vielleicht kurzfristig auf die Cashflow-Rendite, schafft aber risikoadjustiert

höhere Renditepotenziale für die Zukunft. Andere Einflussfaktoren auf Risiko- bzw. Renditeprofil sind der Leverage des Portfolios oder die Gewichtung von stärker konjunkturabhängigen Immobiliensegmenten wie Logistik, Gewerbe und Industrie.

Sind Risikoprofil und Allokation somit ständige Traktanden im Stiftungsrat?

Absolut. Der Stiftungsrat mit der Vertretung der Anlegerinnen und einem unabhängigen Präsidium, die vom Stiftungsrat gewählte Anlagekommission und die Geschäftsführung bilden ein ausgewogenes Dreieck, das eine «Good Governance» der Anlagestiftungen sicherstellt. Der Stiftungsrat legt die Strategie fest. Investitionsentscheide werden auf Antrag des Managements durch eine Anlagekommission gefällt. Das sind die Grundlagen für die «Checks and Balances» einer Anlagestiftung der Pensimo-Gruppe.

Hat die Tiefzinsphase der letzten Jahre das Risikoprofil der Schweizer Anlagestiftungen verändert?

Es bestehen grosse Unterschiede hinsichtlich der Leverage-Strategie von Anlagestiftungen und Immobilienanlagen im Allgemeinen. In den letzten Jahren sind viele neue Anlageprodukte lanciert worden, die in der Boomphase zum Teil sehr viel und sehr aggressiv eingekauft haben und nahe ans gesetzliche Limit der Leverage-Quote gegangen sind. Die Wertkorrektur im Zuge des Zinsanstiegs hat einige Asset Manager gezwungen, neues Kapital zu beschaffen oder Portfolios zu bereinigen. So kam es unter anderem zu umfangreichen Verkäufen von Liegenschaften oder sogar von ganzen Portfolios.

Sie sprechen von Performance. Wie steht diese in Relation zur derzeit häufig diskutierten mietrechtlichen Rendite?

Ein ganz schwieriges Thema. Die erste Frage, die es zu klären gilt, ist, welchen Immobilienwert man zugrunde legt – Marktwert, Buchwert, Gebäudeversicherungswert, und beim Buchwert, nach welchen Rechnungslegungsvorschriften man bilanziert. Da wird der Vergleich sehr schnell unübersichtlich. Anlagestiftungen und -fonds bilanzieren nach dem «True and Fair Value»-Prinzip, Immobilien-Aktiengesellschaften und Genossenschaften nach Obligationenrecht. Zudem dürfen Stiftungen und Fonds nicht abschreiben. Die zweite Frage betrifft die Berechnung der Nettoerträge. Bei den Stiftungen sind es die effektiven Erträge der Liegenschaften, die von Jahr zu Jahr sehr stark schwanken und sogar negativ sein können. Der Grund dafür ist, dass keine Rückstellungen gebildet werden dürfen und sämtliche Investitionen der laufenden Rechnung belastet werden. Je nach Rechnungslegungsgrundsatz werden ganz andere Berechnungsgrundsätze verfolgt, was einen Vergleich verkompliziert. Der Begriff der mietrechtlich zulässigen Rendite ist dadurch sehr unbefriedigend.

Welche Rolle spielt dabei die Makrolage in dieser Renditerechnung?

Eine sehr grosse. Es ist schwierig, eine verbindliche und faire Renditeberechnungsregel für die ganze Schweiz zu finden. Die gleiche Betrachtung für die Städte Zürich und Genf ergäbe an einer peripheren Lage ein unhaltbares Ergebnis, weil Risiken und somit Zuschläge bei der Diskontierung und somit bei der Verzinsung dort deutlich höher sind. Auf der anderen Seite ist die Wertschöpfung in einer Zentrumslage in Zürich sehr viel höher, die Baukosten sind dagegen in etwa gleich hoch. Man kann also eine Liegenschaft in Zürich nicht mit einer in La-Chaux-de-Fonds vergleichen. Das ist eine grundlegende Problematik dieser bundesrechtlichen Praxis.

Und wie sieht es diesbezüglich mit dem Zustand der Liegenschaft aus?

Der Lebenszyklus der Liegenschaft ist der andere grosse Einflussfaktor. Mit zunehmendem Alter entwertet sich das Gebäude und steigt die Rendite bei gleichbleibenden Einnahmen bis zu dem Zeitpunkt, in dem wieder totalsaniert werden muss. Typischerweise durchläuft eine Liegenschaft diese Grosszyklen zwei bis drei Mal.

Investieren Anlagestiftungen risikoavers, also an zentralen Lagen in neuere Gebäude?

Das ideale Portfolio gibt es nur in der Theorie. Die Realität wird einerseits geprägt von Opportunitäten und Investitionsbedarf, andererseits durch die Historie. Der Ursprung unserer Stiftungen geht teilweise in die 2000er- und im Fall der Anlagestiftung Pensimo sogar bis in die 1940er-Jahre zurück. Entsprechend vielfältig ist das Portfolio mit Top-Liegenschaften und Häusern aus fast allen Epochen seit der Gründerzeit. Viele haben einen gewissen Nachholbedarf in Sachen Baustandards, Energie und Grundrissen. Über einen Zeithorizont von 30 Jahren – unserem Planungszeitraum für grosszyklische Erneuerungen – prüfen wir alle Optionen, um diese Liegenschaften nachhaltig weiterzuentwickeln. Jede Liegenschaft ist im Grunde eine eigene Entität mit eigener Erfolgsrechnung, Objektstrategie und eigenem Investitionsplan.

Heisst Weiterentwicklung, dass Sie die Erneuerung gegenüber Verkauf oder Ersatzneubau bevorzugen?

Wenn möglich ja. Wir verfolgen eher eine «Buy and manage»- als eine «Buy and hold»-Strategie. Es gibt aber Ausnahmefälle. Wenn eine Liegenschaft aus verschiedenen Gründen nicht mehr ins Portfolio passt oder wir nicht «best owner» sind. Manchmal «erben» wir eine Liegenschaft im Rahmen einer Sacheinlage oder eines Portfoliokaufs, die auf längere Sicht für unser Portfolio zu klein ist. Dann prüfen wir einen Verkauf. ▶


WIR BEOBACHTEN DIE POLITISCHEN STRÖMUNGEN UND IHREN EINFLUSS AUF DAS INVESTITIONSUMFELD GENAU.




Aktuell werden Leerkündigungen und sogenannte Luxussanierungen angeprangert.

Was sagen Sie diesen Kritikern?

Das ist ein Pauschalvorwurf. Im Einzelfall mag er für gewisse Marktteilnehmer zutreffen. Pensimo ist hingegen nicht im Luxussegment investiert. Wenn immer möglich, sanieren wir im bewohnten Zustand. Das hat soziale und ökonomische Gründe. Wir wollen unsere Mieterinnen und Mieter fair behandeln. Mietrechtlich ist der Mietzinsaufschlag in diesem Fall beschränkt. Auf der anderen Seite entfallen Kosten für Leerstände, die Akzeptanz ist höher und das Einspracherisiko ist geringer. Zudem ist es im Sinne des Auftrags unserer Anlegerinnen, Sanierungen sozialverträglich durchzuführen. Diese Verantwortung wollen wir wahrnehmen, insbesondere in dieser angespannten Lage im Wohnungsmarkt. Aber natürlich führen Sanierungen im bewohnten Zustand zu massvolleren Mietzinsanpassungen als bei einer Leerkündigung und der Anpassung an die Marktmiete. Eine Erneuerung im bewohnten Zustand ist aber nicht immer möglich, wenn es die Platzverhältnisse nicht zulassen oder die Eingriffe zu tief sind. Unsere Erneuerungen haben aber nichts mit Luxussanierungen zu tun. Im Vordergrund steht die langfristige und nachhaltige Ertüchtigung, namentlich mit energetischen Aspekten wie Energieeffizienz, CO₂-Absenkung oder

Energieproduktion zum Eigenverbrauch sowie die Sicherheit und die Barrierefreiheit der Gebäude.

Welchen Einfluss hat der Übergang der Babyboomer vom Erwerbsleben ins Pensionsalter für die Kapitalausstattung der Stiftungen?

Wir antizipieren die Investitions- und Desinvestitionsbedürfnisse zusammen mit den Pensionskassen auf jährlicher Basis. Dieser Dialog ist sehr eng. Der Mittelzufluss der letzten Jahre im Bereich der Immobilien war aussergewöhnlich und konnte gar nicht vollumfänglich bedient werden. Inzwischen hat eine Trendwende eingesetzt, die aber eher finanzmarktgetrieben als demografisch bedingt ist. Das hat sich nicht zuletzt in den Immobilienpreisen niedergeschlagen. Nach dem Zinsanstieg kam der Transaktionsmarkt kurzfristig praktisch zum Erliegen; Kapitalaufstockungen wurden vertagt oder nicht im vollen Umfang gezeichnet. Multi-Asset-Portfolios waren durch die Zinswende teilweise mit einem zu hohen Immobilienanteil konfrontiert. Gleichzeitig sind Festverzinsliche nach langer Zeit wieder attraktiver. Es besteht nach wie vor eine robuste Nachfrage nach Wohnungen aufgrund der hohen Zuwanderung, dies bei gedrosselter Produktion aufgrund der Zinsentwicklung, gestiegener Baukosten und hoher Planungsrisiken. Diese heftigen kurzfristigen Ausschläge übersteuern die

“
**ZUSÄTZLICHE
REGULIERUNG
BAUT KEINE
NEUEN
WOHNUNGEN.**
”

langfristigen demografischen Trends derzeit deutlich, was zu einer etwas paradoxen Situation führt: hohe Nachfrage, keine Anzeichen für Angebotsausweitung. Was die Allokation in den Immobiliensektor betrifft, bin ich aber sehr zuversichtlich. Dieser bildet für langfristig orientierte Anlegerinnen einen Sockel mit stabilen Erträgen.

Ist es vor diesem wirtschaftlichen Hintergrund illusorisch zu glauben, die Politik könne mit einem Massnahmenkatalog den Wohnungsbau ankurbeln?

Es ist die Summe verschiedener Faktoren. Wer an guter Lage mit vernünftigen Erfolgsaussichten und einer korrekten Entschädigung Immobilien realisieren kann, wird immer eine Finanzierung finden. Voraussetzung ist, dass die Fundamentaldaten stimmen. Wenn je nach Studie jährlich zwischen 15 000 und 20 000 Wohnungen fehlen, stelle ich aber fest, dass die rechtlichen Rahmenbedingungen tatsächlich nicht optimal sind und die Raumplanung teilweise versagt. Namentlich die erste Revision des Raumplanungsgesetzes wird nicht schnell und konsequent genug umgesetzt. Viele Eingriffe sind gut gemeint, führen aber in der Tendenz zu längeren Verfahren und einer Verteuerung des Bauens. Das zahlen am Schluss die Mieter.

Stichwort Mieter: Sie messen die Mieterzufriedenheit regelmässig. Mit welchen Erkenntnissen?

Es ist für uns wichtig zu erfahren, ob unser Angebot den Bedürfnissen von Mieterinnen und Mietern entspricht. Darum gehen wir in den Umfragen sehr ins Detail, beispielsweise mit Fragen zur Ausstattung, zu Mobilität, Ökologie, Aussenräumen und zur Kommunikation. Das sind für uns auch Anhaltspunkte für Investitionsentscheide. Veränderungen geben uns Hinweise, worauf wir verstärkt achten müssen. Auch die Dienstleistungsqualität der Bewirtschaftung wird abgefragt. Mit den jüngsten Ergebnissen konnten wir uns erstmals an einem Benchmark messen. Ergebnis ist, dass wir in wichtigen Aspekten über den Benchmarks liegen. Das ist für unsere Mitarbeitenden eine zusätzliche Motivation.

Nachhaltigkeit ist derzeit in aller Munde und wird auch von Ihnen besonders herausgestrichen. Wie verstehen Sie Nachhaltigkeit?

Alles, was heute im weitesten Sinn unter Nachhaltigkeit fällt, ist bei uns seit jeher Thema. Darum fühlen wir uns im ESG-Modell mit seinen drei Dimensionen Umwelt, Soziales und Governance zu Hause und haben sie für unsere Tätigkeit mit der Ökonomie als vierte Dimension für die gesamte Pensimo-Gruppe zu einem ganzheitlichen Ansatz fusioniert. Die Erkenntnis, dass keine der

Dimensionen langfristig ohne die anderen funktioniert, leitet uns bei allen Handlungen. Das gilt es vor allem gegenüber all jenen zu betonen, die behaupten, Investoren wären nur an der kurzfristigen Rendite interessiert. Es braucht eine ständige Güterabwägung und Gewichtung, alle vier Dimensionen müssen einen positiven Wertschöpfungsbeitrag leisten.

Warum haben Sie sich für ESG als Modell entschieden?

Weil sich dieses Konzept in der Branche national und international mehr und mehr durchsetzt und Portfolios so vergleichbar macht. Für einen Investor mit einer Multi-Asset-Allocation ist dies entscheidend. Wir sind nach wie vor zurückhaltend gegenüber Labels, bekennen uns aber zu einer klaren Ausrichtung auf mess- und beschreibbare ESG-Kriterien in unseren Portfolios.

Sie blicken auf eine langjährige Führungstätigkeit im Bereich der Immobilieninvestitionen zurück. Wie haben sich Umfeld, Anforderungen und die Tätigkeiten verändert?

Wir stehen am Ende eines Superzyklus. Das hat einen grossen Einfluss auf die Wahrnehmung der jüngeren Menschen in unserer Branche. Bis 2022 hatten wir 20 Jahre lang mit kurzen Unterbrüchen in gewissen Segmenten praktisch nur positive Wertentwicklungen. Das war wirklich eine ganz aussergewöhnliche Konstellation. Wir kamen gegen Ende der 1990er-Jahre aus einer tiefen Immobilienkrise. Immobilien waren als Anlageklasse verpönt. Die Branche galt als eher langweilig.

...und auch weitgehend intransparent.

Ja, das ist so. Der Druck nahm aber in jeder Beziehung zu – Einführung der Raumplanung, schwankende Energiepreise, verschärfte Rechnungslegung und der Zusammenbruch vieler Investoren und auch Banken trugen dazu bei, dass der Bau- und Immobiliensektor ab den 2000er-Jahren eine enorme Professionalisierung erlebte. Die Ökonomie und strenge Governance-Vorschriften hielten Einzug. Das verlangte neue Fachkräfte. So wurden neue Ausbildungsformate wie die Masterstudiengänge geschaffen. Etwa ab den 2010er-Jahren kamen wiederum «neue» Themen dazu: soziale, ökologische, prozessuale Aspekte – beispielsweise in der Erkenntnis, dass grosse Bauprojekte ohne partizipative Prozesse nicht mehr realisierbar sind.

Gleichzeitig hat auch die Regulierung stark zugenommen.

Das gilt für die Anlagestiftungen ganz besonders. Die Verordnung über die Anlagestiftungen trat erst 2011 in Kraft – im Vergleich zu Fonds relativ spät. Ich bin überzeugt, dass die Immobilienwirtschaft immer die nötigen Lehren aus Krisen und Verwerfungen gezogen hat. In der Branche ist das Bewusstsein für Verantwortung, Qualität und Langfristigkeit weit entwickelt.



WIR SCHAUEN AM IMMOBILIENMARKT ZURÜCK AUF EINEN SUPERZYKLUS.



***IVO CATHOMEN**

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

SVIT FORDERT EFFIZIENTE BEWILLI- GUNGVERFAHREN

Am runden Tisch zur Wohnungsknappheit von Bundesrat Guy Parmelin vom 13. Februar hat der SVIT Schweiz seitens der Immobilienwirtschaft die Forderung nach rascheren und effizienteren Baubewilligungsverfahren bekräftigt. TEXT – IVO CATHOMEN*



► FOKUS AUF DIE BAUTÄTIGKEIT

Bundesrat Guy Parmelin hat am runden Tisch zum Thema Wohnungsknappheit vom 13. Februar in Bern mit Akteuren des Wohnungswesens einen «Aktionsplan Wohnungsknappheit» präsentiert. Dieser umfasst über 40 Massnahmen. Für den SVIT Schweiz ist offensichtlich, dass Lösungen für die Ungleichgewichte am Wohnungsmarkt primär in einer verstärkten Bautätigkeit zu finden sind. Konkret muss die Entwicklung der letzten Jahre mit immer längeren, aufwendigeren und mit Unsicherheit behafteten Bewilligungsverfahren korrigiert werden. Der Verband hat dies in seiner Wohnbauagenda bereits im vergangenen Jahr dargelegt.

Der SVIT lehnt jedoch namentlich eine Pflicht zur Bekanntgabe des Vormietzinses und Vorkaufsrechte für Gemeinden entschieden ab. Beides wird im Aktionsplan als umstrittene Massnahmen ebenfalls genannt. Diese tragen in keiner Weise zu einer Vergrößerung des Wohnungsangebots bei. Aus dem Aktionsplan kann weder ein Auftrag an behördliche Akteure abgeleitet werden, diese beiden Massnahmen weiterzuverfolgen, noch soll die Erörterung im Aktionsplan privaten Akteuren dazu dienen, solche Forderungen zu rechtfertigen. Auch Massnahmen zur Baulandmobilisierung steht der SVIT kritisch gegenüber.

Der Aktionsplan enthält über 30 vom Bundesrat empfohlene Massnahmen in folgenden Themenbereichen:

1. INNENENTWICKLUNG ERLEICHTERN UND QUALITÄTSMÄSSIG UMSETZEN

- Gemeinden bei der Erarbeitung von Strategien zur räumlichen Entwicklung unterstützen.
- Durchlässigkeit und Durchmischung von Arbeits- und Wohnzonen erleichtern: Hierzu führt der SVIT

jedoch ins Feld, dass das Gewerbe nicht verdrängt und unter Druck gesetzt werden darf.

- Ausnutzungsziffern erhöhen oder Grenzabstände reduzieren, wobei dabei aus Sicht des SVIT die Eigentumsrechte der Nachbarn nicht geschmälert werden dürfen.
- Mobilisierung von Bauland: Diese Massnahme wird vom SVIT als Eingriff in die Eigentumsrechte abgelehnt.

2. VERFAHREN BESCHLEUNIGEN

- Interessenabwägung stärken: Hierbei soll aus Sicht des Verbands das Interesse einer ausreichenden Wohnraumversorgung höheres Gewicht beispielsweise gegenüber dem Objektschutz erhalten.
- Missbräuchliche Einsprachen in Planungs- und Baubewilligungsverfahren reduzieren.
- Planungs- und Bewilligungsverfahren effizienter gestalten.

3. GENÜGEND PREISGÜNSTIGEN UND BEDARFSGERECHTEN WOHNRAUM SICHERSTELLEN

- Indirekte Wohnraumförderung stärken.
- Bei Mehrausnutzung einen Mindestanteil von preisgünstigem Wohnraum vorsehen.
- Förderung von altersgerechtem (und hindernisfreiem) Wohnraum.
- Regelungen für den Umgang mit temporär genutztem Wohnraum.
- Gemeinden in Tourismusgebieten beim Erhalt von bezahlbaren Erstwohnungen unterstützen.
- Ausbaustandards vereinfachen sowie einfacher und günstiger bauen.

In den Ballungszentren bilden sich bei Wohnungsbesichtigungen wieder vermehrt lange Schlangen.

BILD: 123RF.COM



*IVO CATHOMEN

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

AVENIRPLUS

ANLAGESTIFTUNG

Persönlich beraten, jetzt nachhaltig investieren.

Unsere Anlagegruppe «Immobilien» führt aktuell eine Kapitalerhöhung im Umfang von mindestens 30 Millionen Schweizer Franken durch. Mit den zusätzlichen Mitteln wird unter anderem das Portfolio weiter ausgebaut. Die Zeichnungsfrist läuft noch bis am 28. März 2024.

AVENIRPLUS Anlagestiftung

Bärenplatz 8 | Postfach | 3001 Bern

T 031 328 80 00 | info@avenirplus.ch



KONSEQUENTER SYSTEMWECHSEL

Die Wirtschaftskommission des Nationalrats hat einen Entwurf zur Änderung der Bundesverfassung vorgelegt, die es Kantonen ermöglichen soll, statt der Besteuerung des Eigenmietwerts auf Zweitliegenschaften eine besondere Objektsteuer einzuführen.

TEXT – IVO CATHOMEN*



Die Besteuerung des Eigenmietwerts von Zweitliegenschaften wird so oder so noch längere Zeit Bestand haben.

BILD: ZERMATT, 123RF.COM

▶ WECHSEL IN ZWEI SCHRITTEN

Die Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Nationalrats (WAK-N) hat am Sommer 2022 die Kommissionsinitiative 22.454 «Einführung einer Objektsteuer auf Zweitliegenschaften» beschlossen und in diesem Winter ein Vernehmlassungsverfahren dazu eröffnet. Ziel der Initiative ist es, einen vollständigen Systemwechsel weg von der Eigenmietwertbesteuerung in zwei Schritten zu ermöglichen, zuerst für den Erstwohnsitz und in einem zweiten Schritt später allenfalls auch für Zweitliegenschaften.

Die angestrebte Änderung verfolgt das Ziel, die Verfassungsgrundlage dafür zu schaffen, dass die Kantone bzw. die Gemeinden bei der Besteuerung von überwiegend selbstgenutzten Zweitliegenschaften von den Besteuerungsgrundsätzen abweichen und höhere Liegenschaftssteuern erheben dürfen. Voraussetzung dafür ist, dass der Eigenmietwert auch auf Zweitliegenschaften nicht mehr besteuert wird.

Der SVIT Schweiz begrüsst die Bestrebungen des Parlaments für einen Systemwechsel weg von der Eigenmietwertbesteuerung bei gleichzeitiger Einschränkung der Abzugsmöglichkeiten explizit und teilt in der Frage der Abzugsmöglichkeiten die Haltung des Ständerats, dass private Schuldzinsen bis maximal

70% der steuerbaren Vermögenserträge abzugsfähig bleiben sollen. Ein tieferer Satz würde namentlich private Vermieter benachteiligen.

VORTEILE ÜBERWIEGEN

Die Vorteile eines konsequenten Systemwechsels überwiegen die Nachteile. Insofern geht der SVIT mit der nationalrätlichen Kommission einig. Jedoch soll unter allen Umständen an einer Umsetzung in zwei Schritten festgehalten werden, wie dies die ständerätliche Kommission anstrebt. Eine Verfassungsänderung sowie die Umsetzung in den kantonalen Gesetzen und kommunalen Ordnungen nimmt mehrere Jahre in Anspruch und birgt aufgrund der erforderlichen Volksabstimmung das nicht unerhebliche Risiko, dass das Gesamtprojekt schliesslich scheitern könnte. Sowohl ein befristetes als auch ein dauerhaftes Nebeneinander von neuem Regime für den Erstwohnsitz mit gleichzeitiger Eigenmietwertbesteuerung auf Zweitliegenschaften ist gegenüber dem Status quo vorteilhafter: Aufgrund der grossen Zahl der steuerpflichtigen Wohneigentümer kann von einer erheblichen Vereinfachung der Deklaration und Veranlagung ausgegangen werden. Die Verschuldungsquote der Bevölkerung würde gesenkt und die Finanzmarktstabilität erhöht. Die

Nachteile von möglichen Steueroptimierungen scheinen dagegen vertretbar.

INHALTLICHE VORBEHALTE

Skeptisch steht der SVIT dagegen der Haltung der WAK-N gegenüber, dass keine Obergrenze für die Objektbesteuerung auf Bundesebene definiert werden soll. Die Kommission verweist im Bericht auf die verfassungsrechtliche Eigentumsgarantie, die eine konfiskatorische Besteuerung ausschliesst. Das ist demokratiepolitisch unbefriedigend. Die Eigentümer von Zweitliegenschaften können sich im betreffenden Kanton und in der jeweiligen Gemeinde politisch nicht beteiligen. Was die Beurteilung der Rechtmässigkeit des Steuersatzes betrifft, bliebe den Eigentümern somit nur der Rechtsweg, was kostspielig und im Ergebnis ungewiss ist. Der Verband erachtet das Risiko als nicht unerheblich, dass Kantone und Gemeinden verleitet sein könnten, Eigentümer von Zweitliegenschaften als neue Einnahmequelle zu erschliessen. ■



*IVO CATHOMEN

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



Ältere Mieter brauchen keinen besonderen Kündigungsschutz, findet das Parlament BILD: 123RF.COM

SCHWEIZ

REFERENZZINSSATZ UNVERÄNDERT

Der hypothekarische Referenzzinssatz beträgt 1,75% und verbleibt damit auf demselben Stand wie der letztmals publizierte Satz. Er gilt für die Mietzinsgestaltung in der ganzen Schweiz.

KEIN KÜNDIGUNGSSCHUTZ FÜR Ü65

Nach dem Ständerat im vergangenen Jahr hat auch der Nationalrat in der Frühjahrs-session einer Standesinitiative des Kantons Genf keine Folge gegeben, die eine Einschränkung des Kündigungsrechts der Vermieter bei Mietern über 65 Jahren forderte. Das Geschäft ist damit erledigt.

KEINE VERHINDERUNG DURCH ISOS

Nach dem Ständerat hat auch der Nationalrat in der Frühjahrs-session eine Motion von Ständerat Jakob Stark, TG SVP, angenommen, die vom Bundesrat fordert, die Bestimmungen über die Inventare von Objekten von nationaler Bedeutung so anzupassen, dass bei ausgewiesenem öffentlichen Interesse und erfolgter Interessenabwägung fallweise vom Grundsatz der ungeschmälernten Erhaltung von Objekten abgewichen werden kann. Der Bundesrat muss nun eine Botschaft ausarbeiten.

LOCKERUNG DES ZWEITWOHNUNGSGESETZES

Das Parlament lockert Baubeschränkungen in Gemeinden mit vielen Zweitwohnungen. Häuser, die vor dem März 2012 gebaut worden sind, sollen abgerissen, neu aufgebaut, saniert, in einem gewissen Grad erweitert und uneingeschränkt genutzt werden dürfen.

KEINE OFFENLEGUNG DER MIETZINSE

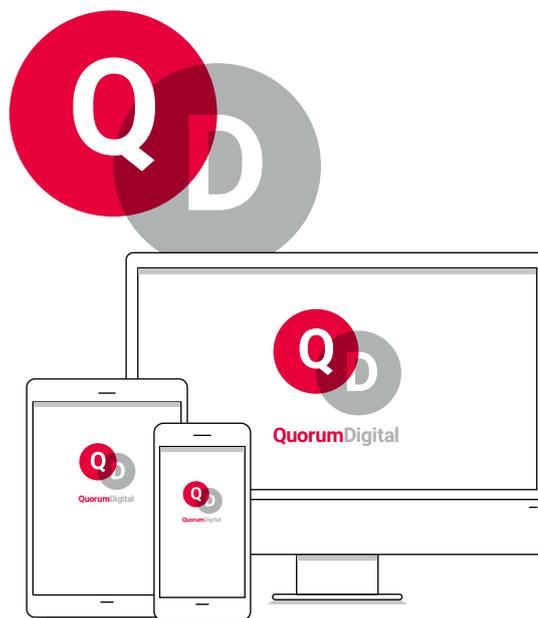
Der Nationalrat hat in der ersten Sessionswoche eine Motion von Beat Flach, AG GLP, abgelehnt, mit der er gefordert hatte, dass bei einem Mietvertrag der Mietzins aus den vergangenen Vertragsverhältnissen der letzten 2 Jahre aufgeführt werden muss. Das Geschäft ist damit erledigt.

KEIN STÄRKERER KÜNDIGUNGSSCHUTZ

Ebenfalls abgelehnt hat der Nationalrat eine Motion von alt Nationalrätin Schneider Schüttel, FR SP, die gefordert hatte, den Kündigungsschutz für Mieter von Gewerbe- und Privatliegenschaften im Hinblick auf die steigenden Nebenkosten zu verstärken und der Bundesversammlung eine entsprechende Änderung der Art. 271 ff. OR vorzulegen. ■



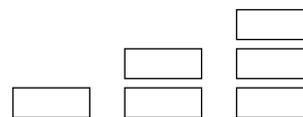
Einladung



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

WACHSTUM VON FONDS UND ANLAGESTIFTUNGEN

Der Trend hin zu indirekten Immobilienanlagen wie Fonds oder Anlagestiftungen setzt sich stetig fort. Waren es bei Pensionskassen vor zehn Jahren noch 10,9% der Schweizer Immobilienanlagen, welche indirekt gehalten wurden, sind es heute bereits 14,2%.

TEXT – INGO BOFINGER & MARCO BÖHI*



Liegenschaft der Anlagegruppe Immobilien Schweiz Wohnen der Avadis Anlagestiftung, Rue Crespin 6–8 in Genf. BILD: ZVG

► NORMALISIERUNG AUF HOHEM NIVEAU

In der Schweiz geniessen Immobilienanlagen nach wie vor grosse Beliebtheit. Dies trifft auf das Anlageverhalten von privaten als auch von institutionellen Anlegern gleichermaßen zu. Obschon der Anteil von privat gehaltenen Immobilien mit circa 75 bis 80% des gesamten Immobilienmarktes den grössten Teil ausmacht, stellen Immobilienanlagen bei institutionellen Anlegern wie beispielsweise Pensionskassen, Versicherungen oder Family-Offices eine wichti-

ge Allokation im Multi-Asset-Portfolio dar. Nicht nur aufgrund regelmässiger Cashflows aus Mieteinnahmen, sondern auch die positive Wertentwicklung sorgen für eine hohe Nachfrage nach dem Betongold. Nicht mal die jüngsten Entwicklungen am Kapitalmarkt, raus aus dem Tiefzinsumfeld, haben dieser Beliebtheit ein Ende gesetzt. Zwar haben sich auch in der Schweiz Brems Spuren auf dem Transaktionsmarkt und beim Anlageverhalten von professionellen Investoren bemerkbar gemacht, jedoch sieht es – zumindest Stand heute – eher nach einer gewissen

Normalisierung auf hohem Niveau aus. Der Trend hin zu indirekten Immobilienanlagen wie Fonds, Anlagestiftungen oder Aktiengesellschaften setzt sich indes stetig fort.

Waren es bei Pensionskassen vor zehn Jahren noch 10,9% der Schweizer Immobilienanlagen, welche indirekt gehalten wurden, sind es heute bereits 14,2% und übersteigen den Anteil direkter Immobilienanlagen. Der Trend dürfte sich aus folgenden Gründen auch in den kommenden Jahren fortsetzen.

ANLAGEUNIVERSUM DER INDIREKTEN IMMOBILIENANLAGEN

Ein Grund dieses starken Wachstums von professionellen Anlegern gehaltenen indirekten Immobilienanlagen ist die Entwicklung der Produktpalette. Es gibt mittlerweile neben direkten Immobilieninvestitionen eine Vielzahl von professionell verwalteten Produkten wie Immobilienfonds, -anlagestiftungen und -gesellschaften. Während Immobilienanlagestiftungen NAV-basierte Anlagevehikel sind, können Immobilienfonds und -gesellschaften als nicht-kotierte sowie kotierte Anlagevehikel in Erscheinung treten. Gemäss Geschäftsberichten per 2022 beläuft sich das Nettovermögen aller indirekten Immobilienprodukte auf 160 Mrd. CHF, welche mehr als 9000 Liegenschaften in rund 140 Produkten halten. Dabei handelt es sich bei 44% um Immobilienanlagestiftungen, bei 41% um Immobilienfonds und bei 15% um Immobilienliengesellschaften (siehe Abbildung 2).

IMMOBILIENANLAGESTIFTUNGEN ERFREUEN SICH GROSSER BELIEBTHEIT

Das Gesamtwachstum von indirekten Immobilienanlagen seit 2013 präsentiert sich eindrücklich. Betrug das Nettovermögen vor 10 Jahren noch knapp 71 Mrd. CHF, hat sich dieses per 2022 mehr als verdoppelt. Dabei hat sich insbesondere die Anlagestiftung als sehr beliebtes Anlagevehikel erwiesen. Während in diesem Zeitraum 24 neue Anlagegruppen entstanden sind, stieg

INDIREKTE IMMOBILIENANLAGEN

Nach Angaben des Marktforschungsunternehmens Alphaprop AG, einer Tochtergesellschaft der Novalytica AG, wächst das Universum der indirekten Schweizer Immobilienanlagen stetig. Das Nettovermögen von 141 Anlageprodukten in indirekte Immobilien-

anlagen mit Fokus Schweiz erreichte 2022 über 160 Mrd. CHF. Dabei konnte ein Wachstum von 14,4 Mrd. CHF gegenüber den Werten von 2021 verzeichnet werden. Der Markt wird weiterhin vom Volumen weniger Produkte dominiert. Die zehn grössten Anlage-

produkte (sechs Anlagegruppen, zwei Fonds, zwei Immobilienliengesellschaften) haben ein Nettovermögen von 55 Mrd. CHF, was mehr als 34% des Gesamtvermögens ausmacht. Die Top 20 machen knapp 50% des Nettovermögens des Marktes aus.

ABBILDUNG 1: ENTWICKLUNG DER INDIREKTEN UND DIREKTEN IMMOBILIENANLAGEN VON PENSIONSKASSEN (ANTEIL AM GESAMT-PORTFOLIO DER PENSIONSKASSEN)

Quelle: Schweizer Pensionskassenstudie 2023 – Swisscanto, 2023

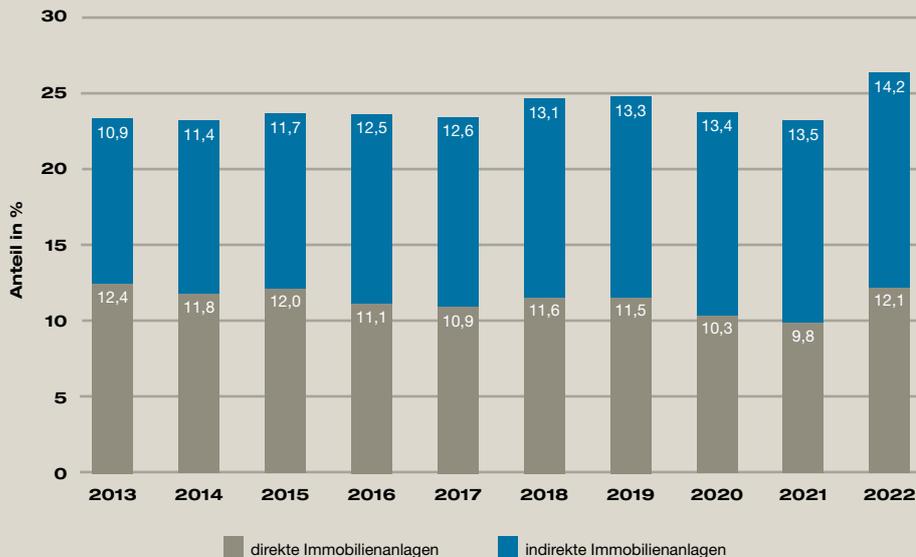
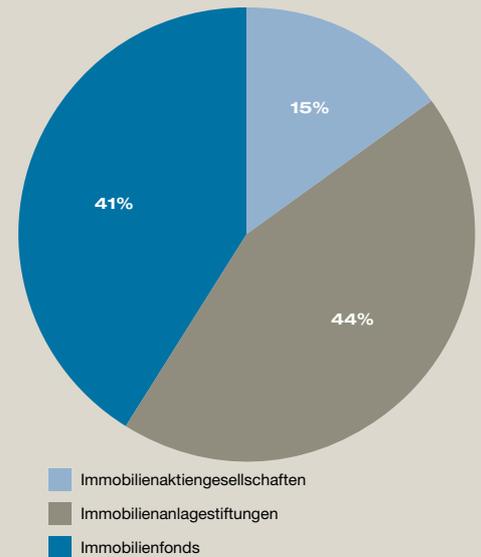


ABBILDUNG 2: ANLAGE-UNIVERSUM INDIREKTER IMMOBILIENANLAGEN SCHWEIZ

Quelle: Alpharop, 2023



das verwaltete Nettovermögen um rund 40 Mrd. CHF an. Allein im Jahr 2022 sind die Anlagestiftungen mit rund 7 Mrd. CHF Neugeld gewachsen und haben heute mehr als 70 Mrd. CHF in Immobilienanlagen investiert. Neben diversen Neulancierungen führten sicherlich auch die positive Wertänderung der Immobilien und die Tatsache, dass viele Anlagegruppen ihre Erträge thesaurieren, zu diesem markanten Wachstum. Die Attraktivität der Anlagestiftungen besteht im Wesentlichen darin, dass Vorsorgeeinrichtungen umfassende Mitwirkungs-, Informations- und Kontrollrechte gewährt werden. Über diese hinaus bestehen steuerliche Vorteile.

INDIREKTE IMMOBILIENANLAGEN SEIT JAHREN IM TREND

In der Schweiz besteht für viele Vorsorgeeinrichtungen durch die Umschichtung von direkten in indirekte Immobilienanlagen erhebliches Optimierungspotenzial. Das Halten von indirekten Immobilienanlagen mittels Anlagestiftungen und Fonds bringt Anlegern gegenüber dem Direktbesitz von Immobilien diverse Vorteile. Einerseits kann damit die Diversifikation der Immobilienanlagen nach Regionen und Nutzungsarten gesteigert werden und die Anleger partizipieren an einem etablier-

ten Portfolio. Direkt gehaltene Immobilien stellen oft ein Klumpenrisiko von einzelnen Objekten dar, die oft auch mit der Firmengeschichte einer Pensionskasse verbunden sind. Ausserdem kann die Marktliquidität durch eine einfachere und schnellere Handelbarkeit der Immobilienanlagen gestärkt werden. Somit können Vorsorgeeinrichtungen ihre Asset-Allokation effizient und kostengünstig steuern. Daneben profitieren Anleger von einem professionellen externen Immobilienmanagement.

Für Vorsorgeeinrichtungen steht durch sogenannte Sacheinlagen ein weiteres etabliertes Instrument zur Verfügung, um sich an indirekten Immobilienanlagen zu beteiligen und die strategische Umschichtung effizient voranzutreiben. Bei einer Sacheinlage werden Immobilien im Direktbesitz durch eine steuerneutrale Überführung übertragen. Im Gegenzug erhält die Vorsorgeeinrichtung Anteile der Anlagestiftung. Ein genaues Augenmerk sollte auf der Anlagestiftung liegen, welche die Liegenschaften übernimmt. Nicht immer steht der zu erzielende Höchstpreis für die Immobilien im Vordergrund. Die Qualität der Anlagestiftung, Gebühren, Verwaltungskosten sowie Governance-Strukturen sollten genauso wichtige Faktoren bei der Auswahl der Anlagestiftung darstellen. ■

GROSSER ERFAHRUNGSSCHATZ BEI SACHEINLAGEN

Die Avadis Anlagestiftung verfügt über eine umfassende Expertise im Bereich Sacheinlagen und ist im Immobilienmanagement sehr gut aufgestellt, um die Weiterentwicklung von Liegenschaften aktiv zu begleiten und umzusetzen. In puncto Nachhaltigkeit (ESG Compliance) werden die Anstrengungen bei den gesamten Immobilienanlagen hoch gehalten, und es werden die neu erworbenen Immobilienanlagen von Beginn weg in den strategischen Massnahmenplan von Avadis integriert. Mit Fokus auf E (Umwelt) steht dabei die Verbesserung der Gebäude-Energieeffizienz und die Reduktion des CO₂-Ausstosses im Zentrum. Ein Reporting, das die Branchenempfehlungen der Verbände der Anlagestiftungen und der Schweizerischen Pensionskassen übersteigt, verdeutlicht den Anspruch, das Thema Nachhaltigkeit sowohl im Sinne unserer Investoren als auch der Gesellschaft zu leben.



*INGO BOFINGER

Der Autor ist Mitglied der Geschäftsleitung bei Avadis Vorsorge AG und leitet seit 2017 den Geschäftsbereich Immobilien.



*MARCO BÖHI

Der Autor ist Mandatsleiter Immobilien Schweiz bei der Avadis Vorsorge AG.

ANSPRUCHSVOLLE BEURTEILUNG DER NACHHALTIGKEIT

Den Marktteilnehmern stehen diverse Instrumente zur Bewertung der Nachhaltigkeit zur Verfügung. Bei indirekten Immobilieninvestitionen gestaltet sich die Beurteilung einzelner Anlageprodukte jedoch etwas komplexer.

TEXT – ULRICH KALUSCHA*



Es ist von elementarer Bedeutung, die Zusammensetzung und die Gewichtung der einzelnen Komponenten eines Nachhaltigkeitsratings zu kennen, zu verstehen und kritisch zu hinterfragen. BILD: 123RF.COM

► BREITE AUSWAHL AN INSTRUMENTEN

Mit rund einem Drittel der CO₂-Emissionen sowie des Energiebedarfs steht der Bau- und Immobiliensektor in der Verantwortung. Doch mit der alleinigen Betrachtung von Treibhausgasen und dem Ersatz fossiler Energieträger wird man der Sache nicht gerecht. So stehen neben weiteren ökologischen Gesichtspunkten auch soziale und insbesondere ökonomische Aspekte im Fokus.

Am Schweizer Immobilienmarkt stehen entlang der gesamten Wertschöpfungskette Standards, Labels, Zertifizierungen und Benchmarks zur Umsetzung und Evaluierung von Nachhaltigkeitsaspekten zur Verfügung. Im Bausektor helfen die Labels Minergie, Ecobau oder SNBS, die Nachhaltigkeit einer Immobilie zum Erstellungszeitpunkt zu erfassen. Immobilienvehikeln steht als Managementsystem der Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) oder Initiativen wie PACTA und Vergleichsindizes wie ESI zur Verfügung.

Für den Gebäudebestand selbst gibt es die Energieetikette GEAK oder umfassende Standards zur Portfolioevaluation wie beispielsweise der Swiss Sustainable Real Estate Index (SSREI), der Liegenschaften in den Bereichen Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt evaluiert. Auch internationale Zertifizierungen wie DGNB, LEED oder BREEAM finden Anwendung – alles Instrumente, die eine Beurteilung und Aussage zur nachhaltigen Ausrichtung von Immobilienanlagevehikeln erlauben.

ERHÖHTE KOMPLEXITÄT BEI INDIREKTEN IMMOBILIENANLAGEN

Investoren, die indirekt in die Assetklasse Immobilien investieren wollen – sei es aktiv durch die gezielte Auswahl eines oder mehrerer Anlagevehikel oder passiv durch das Investment in einen Index oder ein Index-nahes Anlageprodukt – sehen sich jedoch mit zusätzlichen Herausforderungen konfrontiert. Zwar berichten Aktiengesellschaften, Immobilienfonds und vermehrt auch Anlagestiftungen mittlerweile regel-

mässig über den Einsatz entsprechender Instrumente und kommunizieren die Ergebnisse ihrer Teilnahme an Nachhaltigkeits-Benchmarks. Für einen Investor sind dies wertvolle Hinweise – doch reichen diese Informationen für eine verantwortungsbewusste Investitionsentscheidung aus? Eher nein. Geht es doch darum, die erwähnten, unterschiedlichen Benchmarks, Labels und Standards oder zumindest eine Schnittmenge davon in einer einheitlichen Art und Weise bei der Due Diligence zu berücksichtigen. Nur so gelingt, im Sinne eines gesamtheitlichen Risikomanagements, die Integration von Nachhaltigkeit in den Investmentprozess.

RELEVANZ BEI AKTIVEN UND PASSIVEN STRATEGIEN

Für aktive Immobilieninvestoren ist es verlockend, die Strategie danach auszurichten, ob die Anlageprodukte einem bestimmten Benchmark angehören. Die Nichtteilnahme an einem Benchmark als Ausschlusskriterium anzuwenden, ist allerdings weder sachgerecht noch verantwortungsvoll. Für die meisten aktiven Investoren nimmt die Nachhaltigkeit zwar einen wachsenden Stellenwert ein, dennoch ist – gemäss der treuhänderischen Verpflichtung – insbesondere die Wirtschaftlichkeit respektive die zukünftig zu erwartende risikoadjustierte Performance eines Investments ausschlaggebend. Die Teilnahme an einem Nachhaltigkeits-Benchmark oder eine Zertifizierung sagt hierüber zunächst jedoch nichts aus: Würde das Ausschlusskriterium «Nichtteilnahme an einem Benchmark» auf breiter Front angewendet, würde dies die Wachstumschancen der meist eher kleineren Anlagegefässe massiv schmälern und letztlich zu einer ungewollten Konzentration bei wenigen grossen Asset-Managern führen. An dieser Stelle sei denn auch erwähnt, dass rund 40% der kotierten Immobilienfonds weder einem Nachhaltigkeits-Benchmark noch -index angehören.

Doch auch ein Passiv-Investor, der zum Beispiel den Index sämtlicher kotierter Schweizer Immobilienfonds (SWIIT) oder -aktien (REAL) nachbildet oder in diesen investiert, muss eine Meinung dazu haben, wie die darin enthaltenen Anlageprodukte auf einer einheitlichen Basis bezüglich Nachhaltigkeit bewertet werden können. Dies ist wichtig, damit er eine konsolidier-

te Aussage über das Nachhaltigkeitsprofil seines Immobilien-Anlageportfolios machen kann – man denke hier beispielsweise an die ESG-Reporting-Empfehlung des Schweizerischen Pensionskassenverbands (ASIP), der klare Mindestanforderungen an die diesbezügliche Berichterstattung stellt. Doch hierzu bedarf es eines vertieften Verständnisses darüber, wie die einzelnen Benchmarks, Indizes und Labels ausgestaltet sind und welche Nachhaltigkeitsaspekte berücksichtigt werden. Die Forderung nach einer inhaltlichen Auseinandersetzung mit den zur Verfügung stehenden Instrumenten erhält besonderes Gewicht, wenn man bedenkt, dass ein signifikanter Teil der Investoren ein passives Investment präferiert. Diese machen schätzungsweise 30% des kotierten Immobilienfonds-Marktes aus.

STAND-ALONE ODER META?

Wie kann nun die Nachhaltigkeit indirekter Immobilienanlagen konsistent beurteilt werden? Um der Gefahr der eindimensionalen Bewertung der Nachhaltigkeit eines Vehikels zu entgehen, bietet sich die Nutzung eines eigenständigen und umfassenden Nachhaltigkeitsratings für indirekte Immobilien-Anlagevehikel an. Zur Entwicklung eines entsprechenden Ratings sind zwei grundsätzlich verschiedene Vorgehensweisen möglich:

- **Stand-alone:** Ermittlung des Nachhaltigkeitsratings auf Basis eines Ratingkonzepts, das die notwendigen Grunddaten selbstständig und unabhängig auf Basis öffentlich zugänglicher Informationen ermittelt.

- **Meta-Rating:** Ermittlung des Nachhaltigkeitsratings unter Berücksichtigung bereits vorhandener Benchmark-/ Index- und Label-Bewertungen, angereichert mit zusätzlichen, öffentlich zugänglichen quantitativen und qualitativen Informationen sowie einem individuellen Management Assessment.

Bei der Beurteilung der Ratingansätze ist zu beachten, dass es bei der Bewertung der Nachhaltigkeit eines Anlagegefässes aufgrund der Vielfalt der Komponenten und deren individuellen Gewichtung zu ganz unterschiedlichen Resultaten kommen kann. So haben Julian Kölbel et al. bereits im Jahr 2022 in ihrem Artikel «Aggregate Confusion: The Divergence of ESG-Ratings» auf die viel geringere Korrelation zwischen ESG-Ratings (0,38 bis 0,72) im Vergleich zu klassischen Finanzratings (ca. 0,95) hingewiesen. Dieses Phänomen hat sich auch beim Vergleich zwischen einem kürzlich lancierten Nachhaltigkeitsrating für Immobilienfonds (Stand-alone) und dem von MV Invest ermittelten Nachhaltigkeitsrating (Meta-Rating) gezeigt. Bei einer Korrelation von 0,21 divergieren die Ergebnisse bezüglich der Nachhaltigkeit signifikant.

Die gute Nachricht ist allerdings, dass weder das eine Rating «richtig» noch das andere «falsch» ist. Die Divergenz ergibt sich in erster Linie aus der Auswahl der berücksichtigten Informationen sowie deren Bewertung und Gewichtung im Ratingprozess – und da gibt es offensichtlich grosse Unterschiede zwischen den beiden Ansät-

zen. Damit zeigt sich auch die wohl wichtigste Forderung an alle Investoren, die mit einem Nachhaltigkeitsrating arbeiten: Es ist von elementarer Bedeutung, die Zusammensetzung und die Gewichtung der einzelnen Komponenten eines Nachhaltigkeitsratings zu kennen, zu verstehen und kritisch zu hinterfragen. Denn ein Rating ist keinesfalls ein Ersatz dafür, keine eigene Meinung zu haben. ■

MV INVEST AG

Als Beratungsunternehmen mit Fokus auf indirekte Schweizer Immobilienanlagen analysiert MV Invest seit mittlerweile rund 30 Jahren diese Assetklasse und erarbeitet für institutionelle Investoren massgeschneiderte Investitionsansätze. Ein weiterer Schwerpunkt ist, Nachhaltigkeit in den Anlageprozess einzubeziehen und abzubilden. Unter Anwendung des eigens entwickelten Nachhaltigkeitsratings für sämtliche Schweizer Immobilienfonds, -aktien und -Anlagestiftungen werden institutionelle Investoren bei der nachhaltigkeitspezifischen Titevaluierung, bei der Portfolioallokation und beim Reporting unterstützt. MV Invest ist zudem offizieller Anlage- und Nachhaltigkeitsberater der Anlagegruppe MV Swiiterra (ein Produkt der Dufour Investment Foundation), welche mittels gezielter Nachhaltigkeits-Integration, passiv in sämtliche kotierten Schweizer Immobilienfonds (SWIT) investiert.



*ULRICH KALUSCHA

Der Autor ist Senior Advisor bei MV Invest AG.

ANZEIGE

Eine Anlage mit Mehrwert

- attraktives Risiko/Rendite Profil
- geringe zukünftige Dekarbonisierungskosten
- grosser gesellschaftlicher Impact
- garantiertes Wert-Potenzial
- ...und geöffnet für Neuanleger



www.utilita.ch

utilita

Anlagestiftung für gemeinnützige Immobilien

WOHNINVEST- MENTS IM FOKUS

Angesichts der aktuellen wirtschaftlichen Aussichten bietet der Wohnimmobilien-Investmentmarkt 2024 wieder neue Chancen. Ein Wachstum im Portfolio könnte beispielsweise durch kluge Investitionen in Bestandsobjekte und Projektentwicklungen realisiert werden. TEXT – MICHELLE MÜLLER*



Wohnüberbauung im
Glattpark, Symbolbild.

BILD: 123RF.COM

▶ INVESTITIONSSTRATEGIE IM WANDEL

Angesichts der steigenden Zinsen und den damit verbundenen Herausforderungen im Jahr 2023 griffen einige Marktteilnehmende auf die sich entwickelnden Möglichkeiten zurück, da das schwierige wirtschaftliche Umfeld oft zu einer Kaufpause führte. So ermöglichten sich die Konsolidierung der Bestandsliegenschaften und eine präzisere Ausrichtung der Investitionsstrategie. Das zunehmend bedeutende Thema ESG rückte in den Fokus und wird heute als entscheidendes Kriterium bei Kaufentscheidungen betrachtet. Neben den nach wie vor zentralen Umweltaspekten (Environment) gewinnen auch soziale Faktoren (Social) und das Asset-Management (Governance) an Bedeutung. Die konsequente Umsetzung von ESG-Strategien wird jedoch durch das Fehlen von datengestützten Entscheidungsgrundlagen und dem Mangel an ökonomischen Anreizen erschwert. Insbesondere in Städten mit starkem Mieterschutz wird dies deutlich:

Hier wird die Umlegung von Nachhaltigkeits-Investitionen auf die Mieten häufig blockiert.

Annica Anna Pohl, Bereichsleiterin Vermarktung & Research bei CSL Immobilien AG, meint: «Trotzdem bleiben Investitionen in Wohnimmobilien weiterhin attraktiv und die vorhergesagten gleichbleibenden bis sinkenden Zinsen eröffnen erneut Möglichkeiten für Immobilieninvestitionen.» Die Anleger, die im vergangenen Jahr noch in Immobilien investierten, konzentrierten sich grösstenteils auf den Wohnsektor anstelle kommerzieller Immobilien. Dabei verzeichneten Wohnimmobilien in allen Lageklassen einen Anstieg der Netto-Anfangsrenditen, und für das laufende Jahr erwarten Experten eine weitere Steigerung der Renditen.

LEERSTANDSQUOTEN IM SINKFLUG

Der Mietwohnungsmarkt erlebt einen anhaltenden Boom – und das aus verschiedenen Gründen. Die Nachfrage nach Miet-

wohnungen bleibt ungebremsst hoch, nicht zuletzt aufgrund der anhaltend hohen Zuwanderung. Ein weiterer treibender Faktor ist der fortwährende Trend zu kleineren Haushalten. Trotz dieser hohen Nachfrage bleibt die Bautätigkeit begrenzt, weil Investitionen in Bauprojekte im Jahr 2023 aufgrund der gestiegenen Finanzierungs- und Baukosten wenig attraktiv waren. Der Denkmalschutz schafft zusätzliche Hürden, welche Umbauten und Innenverdichtungen erschweren. Aufgrund der langen Bewilligungsdauern für städtische Projekte ist eine Trendumkehr deshalb nicht in Sicht.

Die Auswirkungen dieses Ungleichgewichts zeigen sich deutlich in urbanen Gebieten, wo das knappe Angebot zu kontinuierlich sinkenden Leerstandsquoten führt. Die Kombination aus begrenztem Mietwohnungsangebot und hoher Nachfrage trieb die Angebotsmieten über Jahre hinweg kräftig nach oben. Die zweifache Erhöhung des Referenzzinssatzes im Jahr 2023 gab zudem den Bestandsmieten einen Schub.

Der Nachfrageüberhang wird voraussichtlich dafür sorgen, dass Liegenschaften ihren Wert weitgehend halten können. Investitionen in Mehrfamilienhäuser gelten daher als vielversprechend, insbesondere in begehrten urbanen Lagen. Doch

ANZEIGE



WWW.SIMULATION.SOLAR

Simulation und Gutachten für Blendung, Beschattung, Tageslicht



nicht nur in Städten lassen sich Gewinne erzielen: Auch umliegende Agglomerationen dürften von diesem Magneteffekt profitieren. Wohnungssuchende weichen vermehrt auf stadtnahe und gut angebundene Regionen aus, wenn Kernstädte keinen ihren Bedürfnissen entsprechenden Wohnraum mehr bieten. Diese gesteigerte Nachfrage eröffnet den Agglomerationsgemeinden neue Chancen, und eine frühzeitige Markteinschätzung wird in jedem Fall belohnt.

REGULIERUNGSDYNAMIK IN SCHWEIZER GROSSSTÄDTEN

In den angespannten Wohnmärkten der Schweizer Grossstädte, wie beispielsweise Zürich, zeichnet sich ein bemerkenswerter Trend ab: Die Entwicklung und der Aufstieg des Untermietmarkts. Mieter, die

sich in der Stadt eine Wohnung gesichert haben, sind nicht bereit, bei vorübergehenden Umzügen ihre Mietkonditionen aufzugeben. Daher werden Mietwohnungen für einen begrenzten Zeitraum vermehrt untervermietet. Das Modell des Untermietmarkts ist aufgrund steigender Wohnungsmieten für Mieter daher immer interessanter geworden.

Die langjährige Beobachtung des starken Anstiegs der Angebotsmieten führte dazu, dass mehrere Städte Regulationen einführten, die den Immobilienmarkt unterschiedlich beeinflussen. Institutionelle Investoren sind zunehmend zögerlich, wenn sie keine ausgleichende Mietzinserhöhung durchsetzen können. Privateigentümer hingegen finden über verschiedene Kanäle zahlungsbereite Mieter und können ihre Mietzinsforderungen durchsetzen. Es

bleibt abzuwarten, wie sich die Auswirkungen dieser Regulierungen auf den Schweizer Immobilienmarkt auswirken werden.

Trotz einiger Marktherausforderungen zeichnet sich deutlich ab, dass die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum in Stadtzentren eine solide Unterstützung für Investitionen in Wohnimmobilien darstellt. Investoren können auch weiterhin auf vielversprechende Zukunftschancen setzen. ■



***MICHELLE MÜLLER**

Die Autorin ist Senior Researcher bei CSL Immobilien AG.

ANZEIGE



Mit Starkregen, Hagel und Sturm ist in der ganzen Schweiz zu rechnen. Wer Naturgefahren frühzeitig einplant, baut sicher und nachhaltig – und verhindert Mehrkosten.



www.schutz-vor-naturgefahren.ch



IMMOBILIENWIRTSCHAFT PRAXISNAH ERKLÄRT

Das Lehrbuch «Immobilienökonomie» von Dr. Stefan Fahrländer und Dr. Stephan Kloess beleuchtet Mechanismen und Funktionsweisen der Immobilienmärkte und erklärt deren Zusammenhänge. Ein umfassendes Werk für alle, die in der Welt der Immobilienwirtschaft unterwegs sind. TEXT – MATTHIAS THOMAS*



► ÖKONOMIE ALS GRUNDLAGE

Stefan Fahrländer und Stephan Kloess haben 2023 zwei aufeinander aufbauende Bände eines Lehrbuches zur Immobilienwirtschaft veröffentlicht, die sich sowohl an Studierende grundständiger immobilienwirtschaftlicher Studiengänge als auch an Praktiker richten. Beide Autoren sind renommierte Experten ihres Fachs, die zugleich über eine umfangreiche Lehr- und Forschungserfahrung in der Immobilienökonomie verfügen. Da beide Autoren ihren Lebensmittelpunkt in der Schweiz haben, beziehen sich viele Beispiele und Marktdaten auf Schweizer Spezifika.

Der erste Band widmet sich den Grundlagen, während sich der zweite Band mit anwendungsorientierten Fragestellungen befasst. Interdisziplinäre Aspekte der Immobilienökonomie, wie bspw. Architektur und Ingenieurwesen, werden bewusst nicht in den beiden Büchern behandelt, während die betriebs- und volkswirtschaftlichen Elemente in Verbindung mit ausgewählten Aspekten der Stadtplanung naturgemäss den Schwerpunkt eines Lehrwerks zur Immobilienökonomie bilden.

Der erste Band widmet sich den Grundlagen der Immobilienwirtschaft, während sich der zweite Band mit anwendungsorientierten Fragestellungen befasst.

BILD: ZVG

MARKTMECHANISMEN ANSCHAULICH ERKLÄRT

Band eins hat die Basis der Immobilienökonomie zum Inhalt (insbesondere volkswirtschaftliche Themen inkl. Marktmechanismen und Principal-Agent-Aspekten), um sodann sehr stringent mit dem Nutzermarkt (Mietmarkt) und dem Kapital- bzw. Vermögensmarkt fortzufahren. Hierbei folgen die Autoren den einzelnen Bausteinen des von Wheaton entwickelten Vier-Quadranten-Modells. Leser mit betriebs- wie auch volkswirtschaftlichen Vorkenntnissen können im Kapitel 1 die «Volkswirtschaftlichen Mechanismen» im schnellsten Modus durchgehen, bevor es dann in Kapitel 2 mit «Ökonomie und die Immobilie» konkret wird. Die Bedeutung der ausführlichen Darstellung von Marktmechanismen des Wheaton-Modells kann nicht positiv genug herausgestellt werden. Durch ein Verständnis der Zusammenhänge zwischen Kapitalmärkten, Immobilieninvestmentmärkten, Nutzermärkten sowie dem Markt für Projektentwicklungen lassen sich in der Praxis bei vielen Marktakteuren unangenehme Überraschungen vermeiden. So legt der

Inhalt von Band eins ein belastbares Fundament für den darauffolgenden Band zwei.

Band zwei («Angewandte Immobilienökonomie») legt inhaltlich drei Schwerpunkte: Bewertung, Portfoliomanagement sowie Projektentwicklung. Für mich als Rezensent waren die Abschnitte Bewertung und Portfoliomanagement die persönlichen Highlights. Selten habe ich, auf jeweils über 100 Seiten ausgeführt, eine derart umfassende, theoretisch fundierte und zugleich anwendungsorientierte und dabei stets nachvollziehbare Darstellung dieser im weitesten Sinne funktionspezifischen Aspekte der Immobilienökonomie gelesen.

HOHE RELEVANZ IN DER PRAXIS

Obgleich spezifische Themen wie bspw. Formen der Immobilienkapitalanlage, Asset-, Property sowie Facility-Management, aber auch das Immobilien-Controlling nicht bzw. nur kurz in den beiden Büchern angerissen werden, mindert dies nicht die Relevanz der beiden Lehrbücher.

Das Buch gewinnt durch die verständlichen Formulierungen, die sich in einer kurzen und prägnanten Art auf das Wesentliche beschränken. Zugleich erleichtern dem Leser eine Vielzahl anschaulicher Tabellen, Grafiken und Schaubilder in Verbindung mit Merkpunkten, die sich am Ende eines jeden Kapitels befinden, die Rezeption der Inhalte. Als einzige Anregung für eine eventuelle Folgeauflage dieser beiden Grundlagenwerke verbleibt die Erweiterung der jeweiligen Merkpunkte um einen Abschnitt «Weiterführende bzw. vertiefende Literatur».

Ich empfehle – insbesondere auch nicht aus der Schweiz stammenden Studierenden wie auch Praktikern der Immobilienwirtschaft –, sich mit den Inhalten beider Lehrbücher intensiv zu befassen und auseinanderzusetzen. Eine derartig profunde Bündelung aktueller theoretischer wie auch praktischer relevanter immobilienwirtschaftlicher Fragestellungen findet sich selten. Aus diesem Grund wünsche ich den beiden Autoren eine gute Aufnahme der Bücher durch Studierende wie auch Praktiker.



Verlag SIV



***MATTHIAS THOMAS**

Der Autor ist seit Anfang 2023 bei der Caeus Debt Investments AG im Bereich Business Development und Betreuung institutioneller Investoren tätig.

ANZEIGE

Schweizer Steinwolle



www.flumroc.ch



Historische Gebäude steigern laut einer Studie von Wüest Partner die Attraktivität eines Ortes. Auch Gastronomie- und Kulturangebote sowie Grünflächen und Gewässer bieten Lebensqualität.
BILD: ALTSTADT VON BERN, UNSPLASH.COM

SCHWEIZ

LEBENSQUALITÄT IN ÖFFENTLICHEN RÄUMEN

Das Beratungsunternehmen Wüest Partner hat mit künstlicher Intelligenz eine detaillierte Datenanalyse zur Wahrnehmung und Bewertung öffentlicher Räume und Kulturräume durchgeführt. Daraus ergaben sich Faktoren, welche die Wahrnehmung positiv beeinflussen. Historische Gebäude sind laut Analyse ein bedeutender Faktor für die Attraktivität eines Ortes. Auch Gastronomie- und Kulturangebote sowie Grünflächen und Gewässer haben eine starke Wirkung. Sie erhöhen die Verweildauer und Zufriedenheit der Besuchenden.

KAUFPREISE DEUTLICH GESTIEGEN



Nach einem geringen Anstieg im ersten Halbjahr 2023 sind die Kaufpreise für Wohnungen und Einfamilienhäuser seit dem 30. Juni 2023 deutlich gestiegen. Eigentumswohnungen verzeichneten einen Anstieg von 1,6%, während die Preise für Einfamilienhäuser sogar um 4,5% zulegten. Dabei verzeichnete das 4. Quartal deutlich höhere Anstiege als das 3. Quartal. Diese Zahlen gehen aus den Immobilienpreisindizes von PriceHubble hervor.

MIETMARKT BLEIBT ANGESpanNT



Es mangelt weiterhin an Mietwohnungen, wie die schrumpfenden Angebotszahlen belegen. Dies führte 2023 zu einem Anstieg der Mieten um +4,7%, mit starken Ausschlägen in den Regionen Zürich und Genf sowie in vielen Tourismusgemeinden. Die Erhöhung des Referenzzinssatzes von 1,25% auf 1,5% im Juni 2023 und die Teuerung der Konsumentenpreise führten dazu, dass 2023 auch die Mieten in laufenden Mietverhältnissen um +2,4% stiegen. Da sich der Referenzzinssatz im Dezember 2023 nochmals um +0,25% erhöht hat, werden die Mieten 2024 voraussichtlich um weitere +3,7% steigen. Dies geht aus Auswertungen von Wüest Partner hervor.

ANGEBOTSMIETEN INSGESAMT GESTIEGEN

Die Angebotsmieten sind im Januar durchschnittlich um +0,3% gestiegen, wobei dies je nach Kanton variierte. Während die Preise in Nidwalden (+3,7%), im Wallis (+2,6%) und im Appenzell (+2,5%) gestiegen sind, gingen sie in Schwyz (-2,6%), Glarus (-1,7%) und Basel-Stadt (-0,4%) zurück. Auch im Kanton Zürich sind die Angebotsmieten erstmals seit August 2023 um -0,4% zurückgegangen. Im Vorjahresvergleich weist der Kanton dennoch eine Zunahme von +7,1% auf.

WOHNUNGS-PRODUKTION IM RÜCKGANG



Nachdem 2018 noch gut 53 000 Wohnungen gebaut wurden, ging diese Zahl 2020 auf 49 000 und 2021 auf 45 300 zurück. Die provisorischen Zahlen für 2022 lassen einen ähnlichen Rückgang erwarten. Da seit fünf Jahren weniger und seit vorletztem Jahr deutlich weniger Baugesuche eingereicht wurden, dürfte es 2023 und 2024 zu einem nochmaligen Rückgang des Wohnungsneubaus kommen, bzw. gekommen sein.

BAUPREISE IM HOCHBAU NUR LEICHT HÖHER



Im Jahr 2023 verzeichnete der Hochbau in der Schweiz einen moderaten Anstieg der Baupreise um +1,4%, wie aus dem vom Bundesamt für Statistik veröffentlichten Baupreisindex hervorgeht. Diese Entwicklung deutet auf eine Verlangsamung der zuvor beobachteten Preissteigerungen hin, obwohl die Baupreise weiterhin 15% über dem Niveau von vor drei Jahren liegen.

MEHR BÜRO-FLÄCHEN ZUR VERFÜGUNG



Laut CBRE Switzerland sind die schweizweit innerhalb von drei Monaten verfügbaren Büroflächen im 4. Quartal 2023 auf 2,28 Mio. qm bzw. 4,7% des Bestandes angestiegen. Dies nachdem sie im Q4 2022 mit einem Wert von 3,2% ein mehrjähriges Tief erreicht hatten. Der Anstieg ist hauptsächlich dem steigenden Angebot in den peripheren Märkten ausserhalb der fünf grössten Büromärkte Zürich, Genf, Basel, Bern, Lausanne und deren Vororte geschuldet. Mit 301 000 qm bzw. 14,6% des Angebots stehen in der Zürcher Flughafenregion und im Limmattal so viele Büros wie noch nie zur Anmietung bereit.

UNTERNEHMEN

MASTER KOLLABORATIVE RAUM-ENTWICKLUNG

An der Hochschule Luzern (HSLU) startet im Herbst der neue Masterstudiengang «Kollaborative Raumentwicklung». Im Zentrum steht eine zukunftsorientierte Planungskultur, die Klimawandel, Energiekrise, Urbanisierung, demografischer Wandel, Mobilitätsverhalten und digitale Technologien berücksichtigt. Der Studiengang richtet sich an Personen in Fachgebieten wie Raumplanung, Städtebau, Architektur, Land-

schaftsarchitektur, Umwelt-, Wirtschafts- und Sozialwissenschaften sowie Informatik oder Design.

ISS SCHWEIZ BEWIRTSCHAFTET ZWHATT-AREAL

ISS Schweiz übernimmt die Facility-Management-Leistungen für das Zwhatt-Areal in Regensdorf ZH. Das 39 000 qm grosse Areal liegt nördlich von Zürich und bietet über 600 Mietwohnungen, 15 000 qm Gewerbe- und Geschäftsflächen sowie nachhaltige Mobilitätslösungen. Der Auftrag umfasst die Reinigung der acht Gebäude, einschliesslich Hotelzimmer für Gäste sowie Sauna, die Wartung und Instandhaltung der Gebäudetechnik, die Pflege des Areals und die Bewirtschaftung von Eventräumen und Kino.

INA INVEST HOLDING PLANT FUSION

Der Verwaltungsrat der Ina Invest Holding AG wird der Generalversammlung vom 3. April beantragen, die Tochtergesellschaft Ina Invest AG mit der börsenkotierten Ina Invest Holding AG zu fusionieren. Dadurch wird die Gesellschaftsstruktur vereinfacht, was die Effizienz verbessern und die Kosten senken soll. Das Immobilienunternehmen ist als Spin-off von Implenia entstanden, die künftig einen Anteil von rund 40% an der Ina Invest Holding AG hält.

NOVAVEST UND SENIORESIDENZ PRÜFEN FUSION

Der Verwaltungsrat der Novavest Real Estate AG hat

Ende Januar beschlossen, die Möglichkeit einer Fusion mit der SenioResidenz AG zu prüfen. Dadurch würde ein diversifiziertes, konjunkturresistentes Portfolio entstehen, da die SenioResidenz AG auf Seniorenresidenzen und Pflegeeinrichtungen fokussiert ist und die Novavest hingegen auf Wohnnutzung. Der Marktwert des Portfolios würde bei über 1 Mrd. CHF liegen.

ZUG ESTATES VERBESSERT ERGEBNIS

Der Liegenschaftenertrag der Zug Estates Gruppe erhöhte sich 2023 um 3,5 Mio. CHF bzw. um 5,5%, das heisst von 62,2 Mio. auf 65,7 Mio. CHF. Ergebnisverbessernd wirkten die volle Periodenwirksamkeit der im Vorjahr akquirierten Renggli-Gruppe, ein weiterer Zukauf von 3,5% an der MEG Metall im Mai 2023 sowie Anpassungen des Index- und Referenzzinssatzes. Bereinigt um Portfolioveränderungen erhöhte sich der Liegenschaftenertrag um 0,9 Mio. CHF bzw. um 1,5%.

PROPERTY ONE ERÖFFNET NEUEN STANDORT



Property One eröffnet im Sommer einen Standort an der Bahnhofstrasse 1 in Pfäffikon SZ. Die Verantwortung für den Sitz übernimmt Ramon J. Kälin, COO und Mitglied der Geschäftsleitung. Property One ist als Immobiliendienstleister und Asset-Manager im Immobilien- und Hypothekar-

ANZEIGE



SFPKIW



CSEEI



CEPSEI

Inserat/Ausschreibung

Berufsprüfung Immobilienvermarktung 2024

Im November 2024 wird die Berufsprüfung Immobilienvermarktung durchgeführt. Die Prüfung erfolgt gemäss Prüfungsordnung vom 27. März 2017 und Wegleitung vom 7. April 2016.

Prüfungsdaten: 12. & 13. November 2024 (schriftlicher Teil)
14. & 15. November 2024 (mündlicher Teil)

Prüfungsort: Dietikon ZH/Zürich Flughafen

Prüfungsgebühr: CHF 2700.–

Anmeldeschluss: 23. Mai 2024 (Poststempel)

Die Zulassungsbedingungen, Formulare und Wegleitungen können auf der Homepage eingesehen werden.

Sie können sich unter folgenden Link für die Prüfung anmelden:
<https://www.sfpkiw.ch/deutsch/pruefungen/vermarktung/>

Sekretariat SFPKIW
Maneggstrasse 17, 8041 Zürich
Tel. 044 434 78 94, Fax 044 434 78 99
info@sfpkiw.ch

Inserzione/Pubblicazione

Esame professionale per esperti in Commercializzazione immobiliare 2024

Nel mese di novembre 2024 si terrà l'esame professionale per esperti in commercializzazione immobiliare. L'esame si svolge secondo il Regolamento del 27 marzo 2017 e le Direttive emanate il 7 aprile 2016.

Dati dell'esame: 12 & 13 novembre 2024 (scritto)
14 & 15 novembre 2024 (orale)

Luogo dell'esame: Cadro TI

Tassa d'esame: CHF 2700.–

Termine d'iscrizione: 23 maggio 2024 (timbro postale)

La documentazione dettagliata, il Regolamento, le Direttive per lo svolgimento dell'esame ed il formulario d'iscrizione, possono essere scaricati dal sito:
<https://www.sfpkiw.ch/italiano/esami/commercializzazione/>

Segreteria CEPSEI
Maneggstrasse 17, 8041 Zurigo
Tel. 044 434 78 94, Fax 044 434 78 99
info@cepsei.ch

Der «Weisse Turm» von Mulegns GR soll Touristen anlocken und so das 14-Seelen-Dorf vor dem Aussterben bewahren. Das digital gedruckte Bauwerk der ETH wird voraussichtlich im Juni eingeweiht.

BILD: DIGITAL BUILDING TECHNOLOGIES, ETH ZÜRICH



markt tätig. Das Unternehmen hat Niederlassungen in Zürich, Ascona, Zug und Basel.

AVOBIS GEWINNT NEUEN INVESTOR

Die Avobis Group hat eine Kapitalerhöhung vollzogen. Der Unternehmer Andrin Waldburger beteiligt sich künftig sowohl finanziell als auch strategisch am Unternehmen. Avobis bietet Dienstleistungen in den Bereichen Immobilien, Investition und Finanzierung.

MÜLLER & SCHUHMACHER ÜBERNIMMT KG IMMOBILIEN

Rückwirkend per 1. Januar übernimmt die Müller & Schuhmacher Treuhand und Immobilien AG die ebenfalls in Winterthur ansässige KG Immobilien GmbH. Die Gründerin und bisherige Inhaberin Karin Gsell scheidet aus dem Unternehmen aus. Die Mandate in den Bereichen Vermarktung, Bewirtschaftung und Beratung werden mit dem angestammten Team der KG Immobilien weitergeführt.

PROJEKTE

DIGITALES BAUWERK SETZT ZEICHEN



Die ETH Zürich hat mit dem digitalen Druck der Säulen für den Weissen Turm

von Mulegns GR begonnen. Da diese Herstellungstechnik keine Schalung erfordert, reduziert sich der Betonverbrauch um die Hälfte. Die Technik ermöglicht ausserdem sehr filigrane Formen (Bild in linker Spalte: Innenansicht). Die modulare Konstruktion kann mehrfach auf- und abgebaut werden. Die Eröffnung des 30 Meter hohen Turms ist per Juni geplant. Das Projekt soll den Kulturtourismus fördern und das Dorf vor dem Aussterben bewahren. Mulegns liegt am Julierpass und zählt nur 14 Einwohner.

SIEDLUNG IN LEUTSCHENBACH IM ENDSPURT



Die Siedlung «Leutschenbach» in Zürich-Seebach ist ab Herbst bezugsbereit. Die Mietenden können etappenweise von Oktober 2024 bis März 2025 einziehen. Die zweitgrösste städtische Wohnsiedlung umfasst insgesamt 369 Wohnungen und liegt am Leutschenpark. Sie besteht aus zwei jeweils sieben- bis neunstöckigen Baukörpern. Diese umschliessen fünf niedrigere Pavillonbauten im Innern der Siedlung, die als Wohnateliers, Kindergarten oder Gemeinschaftsraum genutzt werden können.

ANZEIGE

Zürcher Hochschule
für Angewandte Wissenschaften

zhaw

Architektur, Gestaltung
und Bauingenieurwesen

CAS Bestellerkompetenz

Projekt- und Gesamtleitung im Bauprozess

Zertifikatslehrgang | 26. Kurs
für ProjektleiterInnen im Planungs-, Bau- und Immobilienbereich, für private und öffentliche BauherrInnen und ihre VertreterInnen.

Zielorientierte Prozessführung, professionelle Leitung von Teams, vertieftes Grundwissen der Projektsteuerung, Selbstreflexion im Bereich Sozialkompetenz.

23 Kurstage, berufsbegleitend, rund 30 ReferentInnen aus der Praxis für die Praxis, Kursort Winterthur.
Start 27. September 2024 bis 4. Juli 2025.
Anmeldeschluss 30.8.2024.

Weitere Informationen:
www.zhaw.ch/archbau/weiterbildung
Eric Labhard | 044 790 33 11 | eric.labhard@bluewin.ch

AZ SEMPACH WIRD UMFASSEND ERNEUERT



Das in die Jahre gekommene Ausbildungszentrum (AZ) für den Bevölkerungsschutz in Sempach LU wird saniert und neu gebaut. Am 3. März haben die Stimmberechtigten den Sonderkredit von 30,3 Mio. CHF gutgeheissen. Neben lokalen Zivilschutzorganisationen sollen künftig auch überregionale Feuerwehren und Polizeieinheiten von den verbesserten Bildungsmöglichkeiten profitieren. Das Projekt startet 2025 und soll bis 2027 abgeschlossen sein.

NEUE VOLLZUGS-EINRICHTUNG FÜR WITZWIL



Auf dem Gelände der Justizvollzugsanstalt in Witzwil BE soll eine zusätzliche Vollzugseinrichtung mit rund

250 Haftplätzen entstehen. Sie ersetzt das Regionalgefängnis Biel und schafft weitere Haftplätze. Die Anlage in Witzwil (Bild: Innenhof) umfasst zurzeit über 160 Plätze für den offenen Vollzug. Für den Gesamtleistungswettbewerb hat der Berner Regierungsrat einen Kredit von 12 Mio. CHF zuhanden des Grossen Rates verabschiedet.

WOHNEN IM EHEMALIGEN PTT-HOCHHAUS



Die von der Pensimo Management AG geführte Anlagestiftung Turidomus und die HRS Real Estate AG sanieren in Bern das ehemalige PTT-Hochhaus. Ab 2026 bietet es im Erdgeschoss eine Kindertagesstätte und in den 17 Obergeschossen 87 Wohnungen. Das Gebäude war bei der Fertigstellung 1972 der höchste nicht-sakrale Bau der Schweiz. Bis 2014 diente es der Forschung und Entwicklung im Bereich Telekommunikation.

BAUSTART IM LUZERNER TRIBSCHENQUARTIER



Im Tribschenquartier in Luzern haben die Bauarbeiten für das Projekt «Lou» begonnen. Per Herbst 2026 entstehen 147 Mietwohnungen mit aufgewerteten Aussenanlagen. Im Erdgeschoss der Liegenschaft zieht eine Coop-Filiale ein. Die HRS Real Estate AG entwickelt und realisiert das Projekt. Geplant hat es das Zürcher Architekturbüro Caruso St John Architects in Kooperation mit Antón Landschaft aus Zürich.

SOLOTHURN BEWILLIGT «SEGETZPLATZ»



Die Baukommission der Stadt Solothurn hat im Januar das Neubauprojekt «Segetzpark» bewilligt. Der Baubeginn

ist auf diesen Frühling angesetzt. Losinger Marazzi als Totalunternehmung und das Architekturbüro Spreng + Partner Architekten AG haben das Projekt für die Previs Vorsorge entwickelt. Die zwei Mehrfamilienhäuser sollen rund 122 Wohneinheiten und gewerbliche Flächen im Erdgeschoss bieten. Hinzu kommen rund 60 Autoparkplätze und zahlreiche Veloabstellplätze. Die Liegenschaften sind ab dem 4. Quartal 2026 bezugsbereit.

SOLOTHURNER VERWALTUNGSBAU KONKRETER



Mehr als die Hälfte der 1800 Mitarbeitenden der kantonalen Verwaltung in der Stadt Solothurn (Bild: Blick auf die Altstadt) arbeiten in Mietliegenschaften. Im Rahmen der Strategie «Eigentum vor Miet» hat der Kanton einen Projektwettbewerb für einen zentralen Verwaltungsbau in der Fortsetzung des heutigen «Röthihofes» ausge-

ANZEIGE



ENTLASTUNG FÜR
IMMOBILIENVERWALTUNGEN

SCANNEN UND
MEHR ERFAHREN



zili.ch
·planen ·bauen ·renovieren

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

schrieben. Die zwölf selektierten Architekturbüros haben nun bis Mitte Juli Zeit, um die Lösungsvorschläge auszuarbeiten. Das Siegerprojekt soll bis Ende Jahr vorliegen.

VERWALTUNGS- GEBÄUDE FÜR LIESTAL



Das Projekt «Harmonie» hat den Wettbewerb für den Neubau des Verwaltungsgebäudes in Liestal BL gewonnen. Das Planungsteam, bestehend aus Buchner Bründler Architekten und dem Bauunternehmen Rapp AG aus Basel, hat den Vorschlag eingereicht. Ein Grossteil der rund 45 Verwaltungsstandorte, vor allem jene im Zentrum Liestals, sollen im Zuge des Neubaus umgenutzt oder aufgelöst werden.

NIDWALDNER GEMEINDE BAUT



In Oberdorf NW entsteht am Landsgemeindeplatz ein Neubau mit 49 Wohnungen. Das Erdgeschoss wird hauptsächlich als Filiale durch die Ankermieterin Aldi Suisse genutzt. Der Entwurf für das Projekt «ZenO» stammt von Mirlo Urbano Architekten aus Zürich. Die Gemeinde, die Pensionskasse des Kantons Nidwalden als Investorin und die Halter AG als Gesamtdienstleisterin haben im Januar den Baurechtsvertrag unterzeichnet. Der Baubeginn ist für den Sommer geplant.

BASLER CLARAHUUS WIRD SANIERT

Das Shoppingcenter Clarahuus in Basel wird bis Mitte November saniert. Die Verkaufsfläche von Aldi Suisse

wird dank einer neuen Rolltreppe vom Erdgeschoss ins erste Obergeschoss erweitert. Drogerie Müller wird nebst der Erdgeschossfläche das komplette Untergeschoss anmieten. Die Swiss Finance & Property Group als Eigentümerin hat die Burckhardt Architektur AG mit dem Projekt beauftragt.



SO GEHT KLIMA- ANGEPASSTES BAUEN

Die Informationsplattform sponge-city.info präsentiert Ansätze, Werkzeuge und Best-Practice-Beispiele zum Konzept der «Schwammstadt». Grundgedanke ist, dass Regen- und Oberflächenwasser vor Ort gespeichert wird, statt es zu kanalisieren und abzuleiten (Bild unten: Projekt «Parco Casarico» in Sorengo TI). Bund (BAFU, ARE), Städte, Gemeinden und Kantone sowie Eawag, SIA, ZHAW, die Mobiliar und weitere Partner begleiten und finanzieren die Initiative. Lanciert hat sie der Verband Schweizer Abwasser- und Gewässerschutzfachleute.



PERSONEN

HOSTETTLER WIRD BAV-DIREKTORIN



Der Bundesrat hat Christa Hostettler zur neuen Direktorin des Bundesamts für Verkehr (BAV) ernannt. Zu ihren künftigen Aufgaben gehört unter anderem die Weiterentwicklung und Finanzierung des öffentlichen Verkehrs und des Güterverkehrs in der Schweiz. Hostettler tritt ihre Funktion am 1. August an. Sie folgt auf Peter Füglistaler, der in den Ruhestand tritt.

MEIER WIRD LEITER VON SV HOTEL



Marco Meier leitet ab dem 1. Mai den Bereich Hotel der Gastronomie- und Hotelmanagement-Gruppe SV Group. Der diplomierte Hotelier hat einen Executive MBA abgeschlossen und ist seit 2011 für das Unternehmen tätig. Zuletzt war Meier Director Area Operations Franchise Hotels Schweiz. Zum Portfolio von SV Hotel gehören rund 20 Hotels, darunter Häuser der eigenen Marke Stay Kooook, der Marriott-Marken Courtyard, Residence Inn, Renaissance, Moxy sowie der Marke Hyatt Centric.

ANZEIGE

Geschätzte Liegenschaften

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

Seit über 30 Jahren professionell, zuverlässig, transparent.

HECHT & PARTNER
IMMO CONSULT AG

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

RUGGLE WIRD STANDORTLEITER BEI APLEONA



Andri Ruggle leitet seit 1. Februar die Geschäftsstelle von Apleona in Zürich Wollishofen. Ruggle hat eine kaufmännische Ausbildung im Bereich Hotel-Gastro-Tourismus abgeschlossen. Nach einer Zwischenstation bei einer Anwaltskanzlei stieg er 2015 bei der Privera AG in die Bewirtschaftung ein. Dort war er zuletzt als Teamleiter im Key-Account-Management tätig. Der eidg. dipl. Immobilienbetriebswirt und Immobilienbetriebswirt absolviert aktuell den MBA Real Estate Management an der ZHAW in Winterthur. Die Apleona Schweiz AG ist schweizweit vertreten und

bietet Dienstleistungen in den Bereichen Facility- und Real Estate Management.

DI NUNZIO UND STYGER LEITEN H&B-STANDORT



Die H&B Real Estate AG hat einen Standort an der Langen Gasse 8 in Basel eröffnet. Nach Zürich ist dies der zweite Standort des Unternehmens. Für den Aufbau vor Ort, die Beratungen und die Erarbeitung marktgerechter Lösungen sind Adriano Di Nunzio als Standortleiter (1. Bild oben) sowie Stefan Styger (Bild da-

runter) als Leiter Business Development verantwortlich. Beide verfügen über Erfahrung im Immobilienmanagement im Raum Basel.

GUATIERI NEU BEI HAUPT IMMOBILIEN



Tiziana Guatieri ergänzt seit Februar das Team der Haupt Immobilien AG als Immobilienberaterin. Davor war Guatieri 12 Jahre als Vermarkterin für die H&B Real Estate AG tätig. Die Haupt Immobilien AG berät Kunden individuell und sucht und verkauft in ihrem Auftrag Wohn- und Anlageimmobilien. Das Unternehmen hat seinen Sitz in Zollikon ZH. ■

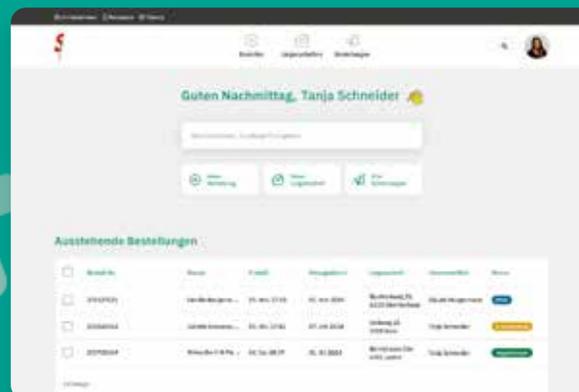
ANZEIGE



Namensschilder bestellen war noch nie so einfach.

Ihr effizientes Namensschilder-Bestellungs-Tool für Liegenschaftsverwaltungen.

Sahli & Partner AG | info@sahli.io | 031 921 11 63



2023 IM SACHEN- UND BODENRECHT

Prof. Dr. iur. Roland Pfäffli fasst im vorliegenden Beitrag das Jahr 2023 in Gesetzgebung und Rechtsprechung auf dem Gebiet des Sachen- und Bodenrechts zusammen.

TEXT – PROF. DR. IUR. ROLAND PFÄFFLI*



Die Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts im Grundbuch darf nur erfolgen, wenn die Pfandsomme vom Eigentümer anerkannt oder gerichtlich festgestellt ist. BILD: 123RF.COM

► I. GESETZGEBUNG

A. LEX KOLLER

Das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG) soll geändert werden. Die parlamentarische Initiative Nr. 16.498 (eingereicht von Nationalrätin Jacqueline Badran, SP/Zürich) vom 16. Dezember 2016 verlangt, dass die strategischen Infrastrukturen der Energiewirtschaft, namentlich die Wasserkraftwerke, die Stromnetze sowie Gasnetze, dem BewG unterstellt werden. Der Gesetzesentwurf mit Erläuterungen wurde im Bundesblatt publiziert¹.

Mit der beabsichtigten Änderung ist vorgesehen, den Titel des Gesetzes wie folgt zu ändern: Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken und strategischen Infrastrukturen der Energiewirtschaft durch Personen im Ausland (EGIA).

Der Bundesrat beantragt in seiner Stellungnahme vom 2. Juni 2023, auf die Vorlage nicht einzutreten². Der Nationalrat ist am 7. Juni 2023 auf die Vorlage eingetreten und hat sich für die Gesetzesänderung ausgesprochen. Die Beratungen im Ständerat sind noch ausstehend.

B. UNTERGRUND

Der Bundesrat will die rechtlichen Grundlagen schaffen, damit künftig geolo-

gische Daten für die Planung der Nutzung des Untergrunds zur Verfügung gestellt werden können. Es sind deshalb Änderungen im Bundesgesetz über Geoinformation (GeoIG; SR 510.62) vorgesehen. Dadurch sollen alle Dateninhaber verpflichtet werden, ihre geologischen Daten den Kantonen und dem Bund zur Verfügung zu stellen, ohne dabei die Rechte zur wirtschaftlichen Nutzung ihrer Daten zu verlieren. Die Vorlage basiert auf der vom Parlament überwiesenen Motion Nr. 19.4059 vom ehemaligen Nationalrat Karl Vogler (Die Mitte/Obwalden) vom 18. September 2019.

Der Bundesrat hat die entsprechende Botschaft und den Entwurf zur Änderung des Geoinformationsgesetzes am 23. August 2023 zuhanden des Parlaments verabschiedet³.

II. RECHTSPRECHUNG

A. EIGENTUM (GARANTIE)

Das Energiegesetz des Kantons Zürich wurde wie folgt ergänzt: Bestehende ortsfeste elektrische Widerstandsheizungen zur Gebäudebeheizung und bestehende zentrale Wasserwärmer, die ausschliesslich direkt beheizt werden, sind bis zum Jahr 2030 durch Anlagen zu ersetzen, die den Anforderungen dieses Gesetzes entsprechen. Zudem wurde eine Busse von bis

zu 20 000 CHF für Widerhandlungen vorgesehen.

Diese Bestimmungen stellen zwar einen Eingriff in das Eigentumsrecht dar; sie verstossen jedoch nicht gegen die in der Bundesverfassung verankerte Eigentumsgarantie (Art. 26 Abs. 1 BV). Im konkreten Fall war die Einschränkung der Eigentumsgarantie verhältnismässig (Art. 36 Abs. 3 BV). Mit anderen Worten: Der Eingriff wog nicht besonders schwer, sodass keine Entschädigung im Sinne einer Enteignung gemäss Art. 26 Abs. 2 BV zu entrichten ist⁴.

In einem anderen Fall ging es um die Gültigkeit einer Gemeindeinitiative, welche die Eigentümer von Mehrfamilienhäusern mit Sammelgaragen mit mehr als vier Parkplätzen zu baulichen Massnahmen für das Laden von Elektroautos verpflichtet. Diese Initiative ist mit der Eigentumsgarantie (Art. 26 Abs. 1 BV) vereinbar und verstösst somit nicht gegen übergeordnetes Recht⁵.

B. STOCKWERKEIGENTUM (UNVOLLSTÄNDIGE ERSTELLUNG)

Sofern beim Stockwerkeigentum nicht alle im Begründungsakt vorgesehenen Einheiten erstellt werden (beispielsweise wurde die erste Etappe erstellt – die zweite kann nicht erstellt werden), so ist wie folgt vorzugehen: Entweder wird das Stockwerkeigentum in gewöhnliches Miteigentum umgewandelt (Art. 69 Abs. 4 GBV) oder die Stockwerkeigentümer einigen sich (in öffentlich beurkundeter Vereinbarung) auf eine Abänderung des Stockwerkeigentums, sodass die Eintragung mit der Realität in Einklang gebracht wird⁶.

Eine gerichtliche Löschung der nicht gebauten Stockwerkeinheiten und damit verbunden der Ausschluss der Stockwerkeigentümer dieser Stockwerkeinheiten aus der Gemeinschaft, ohne dass die Voraussetzungen von Art. 649d ZGB dafür erfüllt wären, ist rechtlich ausgeschlossen⁷.

C. STOCKWERKEIGENTUM (BAULICHE MASSNAHMEN)

Im vorliegenden Fall hat die Stockwerkeigentümergeinschaft beschlossen, einen neuen Hauptzugang mit Lift auf der Höhe des Erdgeschosses sowie einen Nebeneingang für Fahrräder im Kellergeschoss zu erstellen. Dieser Beschluss wurde von einem Stockwerkeigentümer angefochten.

Welche baulichen Massnahmen beim Stockwerkeigentum als notwendig, welche als nützlich und welche als luxuriös anzusehen sind, ist im Einzelfall unter Würdigung aller Umstände zu prüfen. Notwendig sind die Unterhalts-, Wiederherstellungs- und Erneuerungsarbeiten, die für die Erhaltung des Wertes und der Gebrauchsfähigkeit der Sache nötig sind (Art. 647c ZGB), nützlich sind die Erneuerungs- und Umbauarbeiten, die eine Wertsteigerung oder Verbesserung der Wirtschaftlichkeit oder Gebrauchsfähigkeit der Sache bezwecken (Art. 647d Abs. 1 ZGB), und luxuriös sind die Bauarbeiten, die lediglich der Verschönerung, der Ansehnlichkeit der Sache oder der Bequemlichkeit im Gebrauch dienen (Art. 647e Abs. 1 ZGB).

Im konkreten Fall wurde gerichtlich festgestellt, dass es sich um eine nützliche bauliche Massnahme handelt. Ein solcher Beschluss bedarf der Zustimmung der Mehrheit aller Stockwerkeigentümer, die zugleich den grösseren Teil der Sache vertritt (qualifiziertes Mehr nach Köpfen und nach Wertquoten), was vorliegend erfüllt war. Allerdings muss beachtet werden, dass Änderungen, die einem Stockwerkeigentümer den Gebrauch oder die Benutzung der Sache zum bisherigen Zweck erheblich und dauernd erschweren oder unwirtschaftlich machen, nicht ohne seine Zustimmung durchgeführt werden können (Vetorecht gemäss Art. 647d Abs. 2 ZGB).

Im vorliegenden Fall wurde gerichtlich festgestellt, dass eine erhebliche und dauernde Beeinträchtigung zum Nachteil des klagenden Stockwerkeigentümers vorliegt, sodass der entsprechende Beschluss aufgehoben wurde⁸.

D. STOCKWERKEIGENTUM (NACHBESSERUNGSRECHT)

Vor vier Jahren hatte sich das Bundesgericht mit der Behebung von Mängeln der Stockwerkeigentümer an gemeinschaftlichen Teilen auseinandergesetzt. Damals wurde entschieden, dass jeder Erwerber einer Stockwerkeinheit einzeln und in vollem Umfang den unteilbaren werkvertraglichen Anspruch auf Nachbesserung bzw. auf Ersatz des allfälligen Mangelfolgeschadens geltend machen kann (BGE 145 III 8 = ZBGR 2019, S. 312).

Im vorliegenden Fall wurden zwar die Mängelrechte (gegenüber den Unternehmern, die das Gebäude erstellt haben) auf

die Käufer abgetreten, aber der Verkäufer hatte sich selbst von der Haftung nicht ausgenommen. Umstritten war deshalb die Reihenfolge der Geltendmachung dieser beiden Ansprüche seitens der Stockwerkeigentümer.

Es wurde entschieden, dass der Käufer vorerst die ihm abgetretenen Nachbesserungsrechte gegenüber den Unternehmern geltend machen muss⁹.

E. STOCKWERKEIGENTUM (ABÄNDERUNG REGLEMENT)

Der Gesetzgeber hat vorgesehen, dass die Abänderung eines Reglements über die Verwaltung und Benutzung des Stockwerkeigentums einem qualifizierten Quorum unterstellt wird. Die Änderung bedarf gemäss Art. 712g Abs. 3 ZGB der Mehrheit der Stimmen der Stockwerkeigentümer, die zugleich mehr als der Hälfte anteilsberechtigt sind.

Im konkreten Fall ist im Reglement festgehalten, dass eine Änderung nur mit einer Mehrheit von zwei Dritteln der Stimmen der Stockwerkeigentümer vorgenommen werden kann. Das Bundesgericht erachtet diese Verschärfung (gegenüber der gesetzlichen Regelung) als zulässig, da die Hauptmotive, die seinerzeit dem Art. 712g Abs. 3 ZGB zugrunde gelegen haben, erfüllt sind. Einerseits sollen die Minderheitseigentümer davor geschützt werden, dass ihnen eine Reglementsänderung aufgezwungen wird. Andererseits soll verhindert werden, dass eine Minderheit der Stockwerkeigentümer in der Lage ist, sämtliche Änderungen zu blockieren. Im Einzelfall muss somit bei der Einführung einer Erschwerung des Quorums genau abgeklärt werden, ob diese Kriterien erfüllt sind¹⁰.

F. MITEIGENTUM (AUFHEBUNG)

Jeder Miteigentümer hat das Recht, die Aufhebung des Miteigentums zu verlangen, wenn sie nicht durch ein Rechtsgeschäft, durch Aufteilung zu Stockwerkeigentum oder durch die Bestimmung der Sache für einen dauernden Zweck ausgeschlossen ist (Art. 650 Abs. 1 ZGB).

Können sich die Miteigentümer über die Art der Aufhebung nicht einigen, so wird nach Anordnung des Gerichts die Sache körperlich geteilt oder, wenn dies ohne wesentliche Verminderung ihres Wertes nicht möglich ist, öffentlich oder unter den Miteigentümern versteigert (Art. 651 Abs. 2 ZGB). Eine solche vom Gericht angeordnete Ver-

steigerung stellt eine freiwillige Versteigerung gemäss Art. 229 Abs. 2 OR dar. Sie untersteht somit nicht dem Zwangsvollstreckungsrecht (SchKG bzw. VZG), sondern dem Zivilrecht. Das Gericht legt demzufolge die Steigerungsbedingungen fest¹¹.

G. DIENSTBARKEIT (GEGENSEITIGE NÄHERBAURECHTE)

Baugesuche werden von den Baubehörden grundsätzlich nur nach öffentlich-rechtlichen Kriterien beurteilt. Eine Baubewilligung wird somit erteilt, wenn die geplante Baute oder Nutzungsart den öffentlich-rechtlichen Bau- und Nutzungsvorschriften entspricht. Dadurch werden möglicherweise Dienstbarkeiten zugunsten Dritter verletzt. Diesbezügliche Streitigkeiten müssen auf dem Zivilweg erledigt werden.

Konkret ging es um ein Bauprojekt im Kanton Glarus, wonach eine Baute unter Ausübung eines Näherbaurechts gegenüber dem Nachbargrundstück erstellt werden sollte. Der belastete Nachbar liess das bewilligte Bauvorhaben gerichtlich verbieten. Er stützte sich auf ein im Grundbuch eingetragenes gegenseitiges Näherbaurecht entlang der gemeinsamen Marche, das zugunsten und zulasten der beiden Grundstücke begründet wurde. Das Recht, das beiden Eigentümern zusteht, besteht darin, dass bis auf einen Meter an die gemeinsame Marche gebaut werden kann.

Da der öffentlich-rechtliche Gebäudeabstand eingehalten werden muss, kann bei einem gegenseitigen Näherbaurecht dieses nicht von beiden berechtigten Eigentümern beansprucht werden. Im Dienstbarkeitsvertrag waren keine Bestimmungen enthalten über das Verhalten bei der Erstausbauung des Näherbaurechts.

Das Bundesgericht kommt in der Erwägung 3.6.3. zu folgendem Schluss: «Er gibt sich weder aus dem Vertragstext selber noch aus den weiteren (objektiv erkennbaren) massgeblichen Umständen, dass die Vertragsparteien mit der Einräumung eines gegenseitigen Näherbaurechts eine Abrückungspflicht in dem Sinne vorgesehen haben, dass beide gleichermassen vom gegenseitig eingeräumten Näherbaurecht profitieren können, darf der Erstbauende von seinem Recht Gebrauch machen und kann der nichtbauende Dienstbarkeitsbelastete und -berechtigte die Realisierung der Baute nicht mit dem Argument verhindern, ihm ▶

sei wegen öffentlich-rechtlichen Gebäudeabstandsvorschriften die Nutzbarmachung seines Näherbaurechts verwehrt.»

Mit anderen Worten: Es profitiert der Erstbauende. Im vorliegenden Fall somit derjenige, der über das bewilligte Bauprojekt verfügt. Der Zweitbauende muss bei einem allfälligen Bauprojekt von der Grenze abrücken, damit der Gebäudeabstand eingehalten werden kann. Somit konnte das konkrete Bauvorhaben realisiert werden¹².

H. DIENSTBARKEIT (AUSLEGUNG BAUBESCHRÄNKUNG)

Im Grundbuch ist eine Dienstbarkeit «Baubeschränkung» aus dem Jahr 1933 mit folgendem Wortlaut eingetragen:

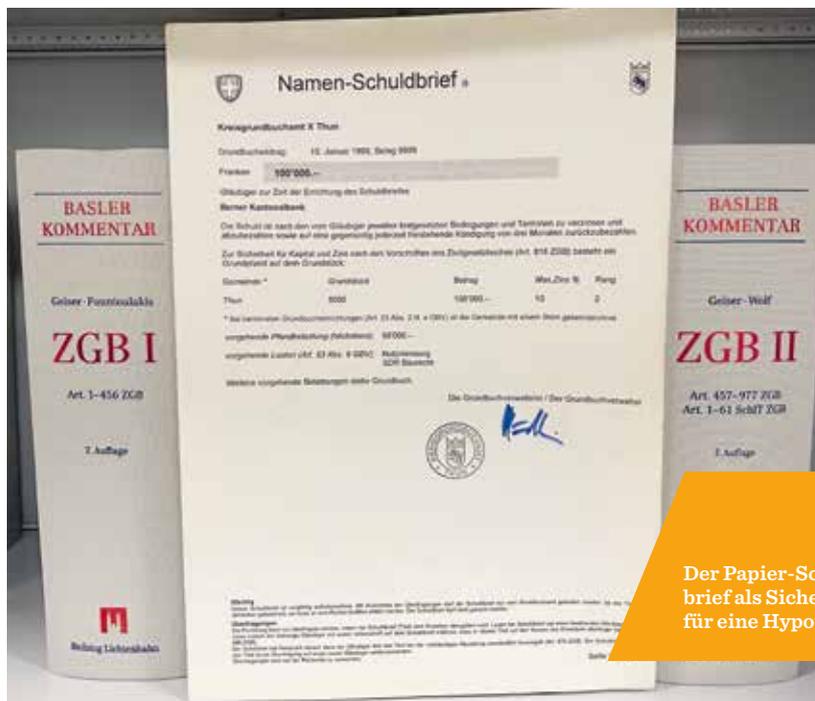
«Auf dem belasteten Grundstück darf im Rahmen der jeweiligen Bauordnung der Gemeinde X nur eine freistehende Ein- und Zweifamilienvilla mit Garage erstellt werden, bestehend aus höchstens Erdgeschoss, 1. Stock und ausgebautem Dachgeschoss. Der Neubau, der kein spitzwinkliges Giebeldach (maximale Dachneigung 45 Grad) erhalten darf, hat sich vom architektonisch-ästhetischen Gesichtspunkt aus der landschaftlichen Umgebung vorteilhaft anzupassen. Gilt als Recht gegenüber den berechtigten Grundstücken.»

Der belastete Grundeigentümer ersuchte das Gericht um Feststellung, dass sein vorgesehene Bauprojekt nicht im Widerspruch zu dieser Dienstbarkeit steht. Im Rahmen der Auslegung wurden die Begriffe «freistehend» und «Villa» in Verbindung mit dem Neubauprojekt näher definiert. Nach dem allgemeinen Sprachgebrauch wird als «freistehend» betrachtet, dass ein Haus nicht mit einem Nachbarhaus zusammengebaut oder verbunden ist. Die Qualität einer «Villa» weist ein freistehendes Gebäude von einer gewissen Grösse mit geringer Wohndichte (regelmässig ein Einfamilienhaus) und Garten auf, das vornehm und anspruchsvoll ist, d. h., sich durch seine Ausstattung und Gestaltung vor dem Gewöhnlichen auszeichnet und eine gewisse individuelle Gestaltung aufweist (keine Wiederholung eines verbreiteten Modells).

Im Endergebnis wurde festgestellt, dass der geplante Neubau nicht im Widerspruch zur Dienstbarkeit steht¹³.

I. DIENSTBARKEIT (NOTLEITUNG)

Gemäss Art. 691 ZGB ist jeder Grundeigentümer verpflichtet, die Durchleitung



Der Papier-Schuldbrief als Sicherheit für eine Hypothek.

BILD: ROLAND PFÄFFLI

von Röhren und Leitungen zur Versorgung und Entsorgung gegen vollständige Entschädigung zu gestatten, wenn ein anderes Grundstück sonst nicht oder nur mit unverhältnismässigen Kosten erschlossen werden kann (Notleitungsrecht).

Im konkreten Fall verfügt das in der Landwirtschaftszone gelegene Grundstück über keinen Anschluss an die Trinkwasserversorgung der Gemeinde; es besteht bloss ein Quellenrechtsanteil, der für die Wasserversorgung nicht genügt.

Nach Prüfung der Verhältnisse wurde gerichtlich verfügt, dass ein Durchleitungsrecht im Grundbuch einzutragen sei, wobei es keine Rolle spielt, ob für den Bau der Wasserleitung eine Baubewilligung nach öffentlichem Recht vorliegt oder nicht. Beide Verfahren sind unabhängig voneinander; eine Koordination ist nicht notwendig¹⁴.

J. ÜBERBAU

Ist ein Überbau (auf ein Nachbargrundstück) unberechtigt, und erhebt der Verletzte, trotzdem dies für ihn erkennbar geworden ist, nicht rechtzeitig Einspruch, so kann, wenn es die Umstände rechtfertigen, dem Überbauenden, der sich in gutem Glauben befindet, gegen angemessene Entschädigung das dingliche Recht auf den Überbau oder das Eigentum am Boden zuge-

wiesen werden (Art. 674 Abs. 3 ZGB).

Konkret ging es um eine Aussentreppe zu einem Gebäude, die der seinerzeitige Bauherr erstellen liess. Dieser war nicht gutgläubig, da er den Grenzverlauf kannte und somit wusste, dass er auf fremdem Boden baute. Sein Rechtsnachfolger und heutiger Beschwerdeführer muss sich das Wissen seines Rechtsvorgängers anrechnen lassen, da die Ansprüche aus Art. 674 Abs. 3 ZGB realobligationenrechtlicher Natur sind. Hinzu kommt, dass der Zugang zum Gebäude nicht zwingend auf das Überbaurecht angewiesen ist, da noch andere Möglichkeiten auf dem eigenen Grundstück bestehen. Aus diesen Gründen hat die Vorinstanz (Obergericht des Kantons Appenzell Ausserrhoden) das Begehren abgewiesen, sodass weder das Überbaurecht noch das Eigentum am Boden zugesprochen werden konnte. Das Bundesgericht hat im Rahmen der subsidiären Verfassungsbeschwerde dieses Urteil als nicht willkürlich beurteilt¹⁵.

K. NACHBARRECHT (GRENZVORRICHTUNGEN)

Stehen Vorrichtungen zur Abgrenzung zweier Grundstücke, wie Mauern, Hecken, Zäune, auf der Grenze, so wird Miteigentum der beiden Nachbarn vermutet (Art. 670 ZGB).

Diese Vermutung kann durch den Nachweis entgegenstehenden Ortsgebrauchs im Sinne von Art. 5 Abs. 2 ZGB umgestossen werden, selbst wenn Art. 670 ZGB nicht direkt auf diese Bestimmung verweist. Als Ausdruck des Ortsgebrauchs gilt beispielsweise das kantonale Recht. So hat der Kanton Bern als weitere Bauvorschrift im Sinne von Art. 686 Abs. 2 ZGB in seinem Einführungsgesetz zum ZGB bestimmt, dass eine Stützmauer, die auf der Grenze steht, als Bestandteil des Grundstücks gilt, dessen Eigentümer sie erstellt hat. Kann dies nicht festgestellt werden, so wird Miteigentum beider Nachbarn angenommen (Art. 79i BE/EG ZGB). Diese Bestimmung ist zulässig und verletzt den Grundsatz der derogatorischen Kraft des Bundesrechts (Art. 49 BV) nicht.

Im konkreten Fall aus dem Kanton Bern wurde die Holzpalisadenwand, die sich auf der Grenze zwischen zwei Grundstücken befindet, unbestritten von einem der beiden betroffenen Grundeigentümern erstellt, sodass dieser Eigentümer der Vorrichtung wurde und damit auch die alleinige Unterhaltspflicht zu tragen hat¹⁶.

L. NACHBARRECHT (BESEITIGUNG VON ERDNÄGELN)

Wer Eigentümer einer Sache ist, hat das Recht, sie von jedem, der sie ihm vorenthält, herauszuverlangen und jede ungerechtfertigte Einwirkung abzuwehren (Art. 641 Abs. 2 ZGB). Dem Eigentümer steht namentlich ein dinglicher und unverjährbarer Anspruch auf Beseitigung des Störzustands zu, sofern unmittelbar (direkt) in die Substanz seines Grundstücks eingegriffen wird. Der Anspruch auf Beseitigung der Eigentumsstörung gemäss Art. 641 Abs. 2 ZGB richtet sich gegen jede Art der Einwirkung. Dabei gilt die blosser Tatsache eines objektiv rechtswidrigen Eingriffs als ungerechtfertigte Einwirkung, ohne dass eine Schädigung der Sache erforderlich wäre. Ungerechtfertigt im Sinne von Art. 641 Abs. 2 ZGB ist eine Einwirkung immer dann, wenn keine auf öffentlichem oder privatem Recht gründende Pflicht zu ihrer Duldung besteht. Als andauernder Störungszustand, der sich aus unmittelbaren Einwirkungen auf dem betroffenen Grundstück ergibt, fallen beispielsweise Überbauten oder Schuttablagerungen in Betracht, ebenso das Ablagern von Aushubmaterial, eine unterirdisch ins Nachbargrundstück hineinragende Betonhinterfüllung oder im Erdreich des

Nachbargrundstücks steckende Erdnägeln. Entsprechend kann der Kläger kraft seines Eigentums die Beseitigung eines unberechtigten Überbaus, das Kappen von überragenden, sein Eigentum schädigenden Ästen, das Wegführen von eingedrungenem Vieh, den Abbruch von auf seinem Boden für eine Baute auf dem Nachbargrundstück errichteten Bauinstallationen oder den Abtransport von abgelagertem Holz verlangen.

Passivlegitimiert zur Eigentumsfreiheitsklage nach Art. 641 Abs. 2 ZGB ist jeder Urheber der Störung. Belangt werden kann auch der Eigentümer eines Nachbargrundstücks, vorausgesetzt, dass er das Eigentumsrecht des Klägers durch eine unmittelbare Einwirkung verletzt. Ist die Eigentumsverletzung hingegen nur eine indirekte Folge der Ausübung des Eigentumsrechts auf einem anderen Grundstück, so muss sich die Klage auf Art. 679 ZGB stützen.

Das Eigentumsrecht (Art. 641 ZGB) reicht nur so weit, als ein schutzwürdiges Ausübungsinteresse besteht. Das Eigentum an Grund und Boden erstreckt sich nach oben und unten auf den Luftraum und das Erdreich, soweit für die Ausübung des Eigentums ein Interesse besteht (Art. 667 Abs. 1 ZGB). In Bezug auf einen bestimmten Bereich im Untergrund eines Grundstücks besteht dieses Interesse nur, wenn der Eigentümer den fraglichen Raum beherrschen und darin aus dem Eigentum fliessende Nutzungsmöglichkeiten ausüben kann (positives Interesse) oder wenn Vorkehren Dritter in diesem unterirdischen Bereich die Nutzung des Grundstücks beeinträchtigen würden (negatives Interesse); ob dies der Fall ist, beurteilt sich nach den Umständen des Einzelfalls.

Konkret ging es um den Bau eines Einfamilienhauses. Zur Baugrubensicherung wurde gegenüber dem Nachbargrundstück eine Spritzbetonwand erstellt. Dabei wurden in Richtung des Nachbargrundstücks zwanzig Bohrlöcher gebohrt und darin Erdnägeln eingebracht, die teilweise in den Untergrund dieses Grundstücks hineinragten, und zwar zwischen 2,2 und 4,5 Meter.

Der betroffene Eigentümer des Nachbargrundstücks machte geltend, dass er seine Heizanlage ersetzen will durch eine Erdwärmesondenanlage, sodass er ein Ausübungsinteresse am Erdreich im Sinne von Art. 667 Abs. 1 ZGB darlegte. Dieses zukünftige Ausübungsinteresse wurde glaubhaft gemacht, sodass die Erdnägeln entfernt werden muss-

ten, unter Auffüllung der Hohlräume mit passendem Stein- bzw. Erdmaterial¹⁷.

M. BAUHANDWERKERPFANDRECHT (FÜR NOCH ZU ERBRINGENDE ARBEITEN)

Der Anspruch auf ein Bauhandwerkerpfandrecht (Art. 837 Abs. 1 Ziffer 3 ZGB) hängt nicht davon ab, ob die Leistung tatsächlich erbracht oder bereits mit der Ausföhrung begonnen wurde. Der Anspruch im Hinblick auf noch zu erbringende Arbeiten besteht nur so lange, als die Erbringung dieser Arbeiten noch geschuldet ist (vgl. auch Rainer Schumacher/Pascal Rey, Das Bauhandwerkerpfandrecht, Zürich/Basel/Genf 2022, Note 396). Mit anderen Worten: Wenn beispielsweise ein Werkvertrag vor Abschluss der Arbeiten gekündigt wurde, ist die Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts im Umfang der noch nicht erbrachten Arbeiten nicht möglich¹⁸.

N. BAUHANDWERKERPFANDRECHT (SICHERHEIT)

Die Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts im Grundbuch darf nur erfolgen, wenn die Pfandsomme vom Eigentümer anerkannt oder gerichtlich festgestellt ist. Sie kann nicht verlangt werden, wenn der Eigentümer für die angemeldete Forderung hinreichende Sicherheit leistet (Art. 839 Abs. 3 ZGB).

Gemäss dem Urteil Nr. 5A_838/2015 des Bundesgerichts vom 5. Oktober 2016¹⁹ muss die hinreichende Sicherheit (konkret ging es um eine Bankgarantie) qualitativ und quantitativ die gleiche Sicherheit bieten wie ein Bauhandwerkerpfandrecht. Somit müssen die Kapitalforderung, die Verzugszinsen und allfällige vertragliche Zinsen von der Bankgarantie vollumfänglich abgedeckt sein.

Gestützt auf diese Rechtsprechung hat der Bundesrat durch die Motion Nr. 17.4079 vom 13. Dezember 2017 von Nationalrat Thierry Burkhardt einen Vorentwurf zur Revision von Art. 839 Abs. 3 ZGB ausgearbeitet, wonach die Verzugszinse auf die Dauer von zehn Jahren limitiert werden.

In einem neuen Urteil hat das Bundesgericht diese laufende Gesetzesrevision bei der Auslegung von Art. 839 Abs. 2 ZGB ausnahmsweise herangezogen, da dadurch die aktuell anwendbare Regelung nicht grundlegend geändert wird und es lediglich um eine Konkretisierung der Rechtslage bzw. um eine Schliessung einer Gesetzeslücke geht. ▶



AKTUELLES AUS DEM SACHENRECHT - BAND 10

Mit der Ausgabe 10 aus der Reihe «Aktuelles aus dem Sachenrecht» fasst Prof. Dr. Roland Pfäffli sämtliche Neuerungen in der Rechtssetzung und massgebliche Gerichtsentscheide aus dem Jahr 2023 im Bereich des Sachenrechts und nahverwandter Gebiete in übersichtlicher und kompakter Weise zusammen. 2024, 54 Seite, E-Book, 8 CHF, zu beziehen unter shop.svit.ch

Deshalb wurde im konkreten Fall für die Forderung eines Bauhandwerkers von 38 725 CHF zuzüglich Zins zu 5% eine Sicherheitszahlung durch den Grundeigentümer in der Höhe von 58 088 CHF als hinreichende Sicherheit angesehen²⁰.

O. BAUHANDWERKERPFANDRECHT (TRANSPORTLEISTUNGEN)

Gemäss Art. 837 Abs. 1 Ziffer 3 ZGB haben Bauhandwerker oder Unternehmer, die auf einem Grundstück zu Bauten oder anderen Werken, zu Abbrucharbeiten, zum Gerüstbau, zur Baugrubensicherung oder dergleichen Material und Arbeit oder Arbeit allein geliefert haben, Anspruch auf ein gesetzliches Bauhandwerkerpfandrecht.

Im konkreten Fall ging es um ausstehende Forderungen für Räumungsarbeiten auf einer Baustelle. Es handelte sich um den Transport der mit Abfall gefüllten Mulden, welche die Angestellten eines anderen Unternehmers vorbereitet. Die Transportleistungen bildeten keine funktionale Einheit mit anderen Arbeiten, die ihrerseits durch das Bauhandwerkerpfandrecht geschützt sind. Somit bestand kein Anspruch auf ein Bauhandwerkerpfandrecht²¹.

P. HAMMERSCHLAGSRECHT

Ein Urteil des Bundesgerichts hat den Begriff «Hammerschlagsrecht» in Erinnerung gebracht. Es handelt sich dabei um das Betreten oder die vorübergehende Benützung des Nachbargrundstücks, wenn dies erforderlich ist für die Errichtung oder den Unterhalt von Bauten oder anderen Anlagen (Grenzmauer, Brunnen usw.) oder für das Zuschneiden der Grünhecken und Bäume²². Das Hammerschlagsrecht wird auch als Leiterrecht bezeichnet, da gegebenenfalls auch ein Gerüst aufgestellt werden darf.

Auf Bundesebene ist dieses Recht in Art. 695 ZGB als Beschränkung des Eigentums vorgesehen, wobei die Kantone befugt sind, eine Konkretisierung durch nähere Vorschriften vorzunehmen. Im konkreten Fall ging es um einen Fall aus dem Kanton Zürich, wo das Hammerschlagsrecht in § 229 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) geregelt ist. Da es sich um einen selbstständigen Zwischenentscheid handelte und die Beschwerde Voraussetzungen gemäss Art. 93 Abs. 1 BGG nicht dargelegt wurden, konnte allerdings auf die Beschwerde nicht eingetreten werden²³.

Q. VORKAUFRECHT (ABTRETUNG)

Ein vertraglich vereinbartes Vorkaufrecht ist vererblich, aber nicht abtretbar (übertragbar), sofern nichts anderes vereinbart wurde (Art. 216b Abs. 1 OR). Diese Bestimmung ist seit dem 1. Januar 1994 in Kraft. Bereits zuvor ging man davon aus, dass die Übertragbarkeit von Vorkaufrechten nur möglich ist, wenn diese vereinbart worden ist. Auch wurde das Vorkaufrecht als vererblich betrachtet, unter Vorbehalt gegenteiliger Parteivereinbarung (vgl. Arthur Meier-Hayoz, Berner Kommentar, 1975, Noten 97 bis 105 zu Art. 681 ZGB).

Konkret ging es um ein Vorkaufrecht, das am 2. Mai 1985 auf eine Dauer von 30 Jahren begründet wurde, somit bis am 2. Mai 2015. Das Vorkaufrecht wurde gegenseitig unter zwei benachbarten Grundeigentümern (A bzw. B) errichtet. Die Eigentümerin A verstarb im Jahr 1990, wobei ihre beiden Töchter infolge Universalsukzession Eigentümerinnen des Grundstücks wurden. Die Eigentümerin B übertrug ihr Eigentum im Jahr 2011 im Rahmen eines Erbverempfangs auf ihre beiden Söhne.

Am 20. September 2013 wurde ein Kaufvertrag öffentlich beurkundet, wonach die Eigentümerinnen das Grundstück A zu einem Preis von 4,12 Mio. CHF an eine GmbH verkauften. Dieser Vertrag wurde im Grundbuch eingetragen. Nachdem die Eigentümer B vom Verkauf Kenntnis erhalten hatten, übten sie ihr Vorkaufrecht aus. Es stellte sich die Frage, ob diesen Eigentümern, die den Vorkaufrechtsvertrag nicht abgeschlossen haben, jedoch durch Erbverempfang das Grundstück erworben haben, überhaupt ein Vorkaufrecht zustand. Sollte dies der Fall sein, würde sich die Frage des Schadenersatzes stellen wegen Verletzung des vertraglichen Vorkaufrechts.

An sich ist das Vorkaufrecht im vorliegenden Fall (wie ausgeführt) nicht übertragbar. Die Auslegung ergibt, dass dieses nicht nur für die unmittelbar am Vertrag Beteiligten bestimmt war. Die Vorkaufsberechtigte A war beim Vertragsabschluss bereits 81 Jahre alt, sodass von Anfang an klar war, dass auf ihrer Seite innerhalb der Dauer des Vorkaufrechts (30 Jahre) der Erbfall eintreten würde. Zudem dachte wohl beim Vertragsabschluss niemand an die (schon damals an sich vorhandene) Möglichkeit, dass eines der Grundstücke dereinst, statt im Todesfall vererbt, zu Lebzeiten auf

Anrechnung zukünftiger Erbschaft und ohne Gegenleistung an die mutmasslichen Erben abgetreten werden könnte, wie dies im Jahr 2011 dann tatsächlich geschehen ist. Es lagen besondere Umstände im Einzelfall vor. Es schien deshalb als sachgerecht, für diesen dem Erbfall näher liegenden Fall (vorgezogener Erbfall im Sinne eines Erbverempfangs) besondere Umstände zuzusprechen (vgl. BGE 48 II 465), sodass das Vorkaufrecht im weitesten Sinn durch Universalsukzession auf die Erwerber übertragen wurde. Kurz: Das Vorkaufrecht wurde somit fristgerecht ausgeübt.

Da der Kaufvertrag, der das Vorkaufrecht ausgelöst hatte, bereits vor der Ausübung des Vorkaufrechts im Grundbuch angemeldet bzw. eingetragen wurde, konnte lediglich eine Schadenersatzforderung geltend gemacht werden, da die Erwerberrin im guten Glauben war. Diese Forderung berechnete sich aus der Differenz zwischen dem Kaufpreis (4,12 Mio. CHF) und dem vom Gericht in Auftrag gegebenen Verkehrswertgutachten (5,85 Mio. CHF) und betrug somit (1,73 Mio. CHF)²⁴. ■

FUSSNOTEN

- 1 BUNDESBLATT 2023, DOKUMENTE NR. 1095 UND 1096.
- 2 BUNDESBLATT 2023, DOKUMENT NR. 1452.
- 3 BUNDESBLATT 2023, DOKUMENTE NR. 2059 UND 2060.
- 4 URTEIL NR. 1C_37/2022 DES BUNDESGERICHTS VOM 23.3.2023 = BGE 149 I 49.
- 5 URTEIL NR. 1C_392/2022 DES BUNDESGERICHTS VOM 3.5.2023.
- 6 AMÉDÉO WERMELINGER, SVIT-KOMMENTAR ZUM STOCKWERKEIGENTUM, ZÜRICH/GENÈVE 2023, NOTE 138A ZU ART. 712D ZGB.
- 7 URTEIL NR. 5A_726/2021 DES BUNDESGERICHTS VOM 15.6.2022.
- 8 URTEIL NR. 5A_792/2022 DES BUNDESGERICHTS VOM 16.11.2022.
- 9 URTEIL NR. 4A_152/2021 DES BUNDESGERICHTS VOM 20.12.2022 = CHARLES GSCHWIND IN «IMMOBILIA», FEBRUAR 2023, S. 34.
- 10 URTEIL NR. 5A_100/2020 DES BUNDESGERICHTS VOM 15.8.2023 = PRAXIS 2024 NR. 5.
- 11 URTEIL NR. 5A_784/2021, 5A_793/2021 UND 5A_794/2021 DES BUNDESGERICHTS VOM 27.2.2023 = BGE 149 III 165 = CHARLES GSCHWIND IN «IMMOBILIA», MAI 2023, S. 28.
- 12 URTEIL NR. 5A_955/2022 DES BUNDESGERICHTS VOM 26.5.2023 = MICHAEL ZELLER IN «IMMOBILIA», AUGUST 2023, S. 31.
- 13 URTEIL NR. 5A_451/2022 DES BUNDESGERICHTS VOM 28.12.2022.
- 14 URTEIL NR. 5A_62/2023 DES BUNDESGERICHTS VOM 17.4.2023.
- 15 URTEIL NR. 5A_163/2022 DES BUNDESGERICHTS VOM 14.10.2022.
- 16 URTEIL NR. 5A_665/2022 DES BUNDESGERICHTS VOM 4.4.2023 = BGE 149 III 287 = MICHAEL ZELLER IN «IMMOBILIA», AUGUST 2023, S. 30.
- 17 URTEIL NR. 5A_319/2021 DES BUNDESGERICHTS VOM 2.6.2022.
- 18 URTEIL NR. 5A_378/2022 DES BUNDESGERICHTS VOM 17.11.2022.
- 19 BGE 142 III 738.
- 20 URTEIL NR. 5A_323/2022 DES BUNDESGERICHTS VOM 27.10.2022.
- 21 URTEIL NR. 5A_689/2022 DES BUNDESGERICHTS VOM 6.4.2023.
- 22 HANS LEEMANN, BERNER KOMMENTAR, NOTE 6 ZU ART. 695 ZGB.
- 23 URTEIL NR. 1C_364/2021 DES BUNDESGERICHTS VOM 11.7.2023.
- 24 URTEIL NR. 4A_145/2023 DES BUNDESGERICHTS VOM 3.7.2023 = CHARLES GSCHWIND IN «IMMOBILIA», SEPTEMBER 2023, S. 28.



*PROF. DR. IUR.
ROLAND PFÄFFLI

Der Autor ist Notar und em. Titularprofessor für Privatrecht an der Universität Freiburg.



JETZT INVESTIEREN
Kapitalerhöhung
bis am 10. Mai 2024

INVESTIEREN SIE IN NACHHALTIGE LEBENSÄÄUME

Für die Vertina Anlagestiftung ist die Nachhaltigkeit der zentrale strategische Fokus. Die Anlagegruppe «Vertina Wohnen» bietet Investoren* Zugang zu einem sorgfältig aufgebauten, zukunftsgerichteten Portfolio von Wohnliegenschaften mit attraktivem Renditepotenzial. Bei sämtlichen Neubauprojekten wird eine SNBS-Zertifizierung angestrebt.

*Anleger der beruflichen Vorsorge, der dritten Säule und Stiftungen

VERTINA

KORREKTUR BEIM GEMEINSCHAFTS- PFANDRECHT

Im November hat das Bundesgericht einen Entscheid gefällt, der bezüglich neuer Fristberechnungsmethoden wegweisend ist.

TEXT – AMÉDÉO WERMELINGER*

UMFELD

Am 8. November 2023 hat das Bundesgericht das Urteil 5A_357/2022 gefasst, welches Mitte Februar 2024 auf der Website aufgeschaltet wurde. Es handelt sich um einen langen und komplexen Entscheid zum Stockwerkeigentum mit Fragen zur Anfechtung von Beschlüssen, zu Forderungsklagen und zur Eintragung des Gemeinschaftspfandrechts. Vorliegend wird auf eine sehr praxisrelevante Frage eingegangen, welche im Urteil in der Erwägung 6.2 vom Bundesgericht erläutert wird.

ABHÄNGIGKEIT VON DEN PERIODISCHEN BEITRÄGEN

Die Stockwerkeigentümergeinschaft ist keine juristische Person. Anders als die Stiftung, die Aktiengesellschaft und die Gesellschaft mit beschränkter Haftung verfügt sie über kein Startkapital. Die Beitragsforderungen der Stockwerkeigentümer an die gemeinschaftlichen Kosten und Lasten bilden den wichtigsten Vermögensbestandteil. Somit besteht eine sehr starke Abhängigkeit der Gemeinschaft von den periodischen Zahlungen der Stockwerkeigentümer. Um diese sicherzustellen, hat der Gesetzgeber in Art. 712i ZGB ein Gemeinschaftspfandrecht zugunsten der Stockwerkeigentümergeinschaft verankert. Beahlt ein Stockwerkeigentümer seine Beiträge nicht, kann also dessen Stockwerkanteil versteigert werden.

ZEITLICHE EINSCHRÄNKUNG

Um die Stockwerkeigentümer – insbesondere mögliche künftige Erwerber einer Wohnung – nicht allzu lange mit einem solchen Damoklesschwert zu konfrontieren, hat der Gesetzgeber in Art. 712i Abs. 1 ZGB in zeitlicher Hinsicht den Pfandrechtsanspruch «für die auf die letzten drei Jahre entfallenden Beitragsforderungen» beschränkt. Die herrschende Lehre hat vorgeschlagen, diese Dreijahresfrist so auszulegen, dass die Beiträge der Stockwerkeigentümer der letzten drei abgeschlossenen Jahresrechnungen als geschützt gelten sollen. Somit wäre sowohl terminlich als auch betraglich Klarheit geschaffen.

BUNDESGERICHTLICHE AUSLEGUNG

Demgegenüber hat das Bundesgericht entschieden, der anderen Lehrmeinung Recht zu geben. Diese schlägt vor, die Dreijahresfrist so zu berechnen, dass man ab Anmeldung der vorläufigen Eintragung des Gemeinschaftspfandrechts drei Jahre nach hinten rechnet und alle fälligen Beiträge in das Pfandrecht einberechnet. Damit muss die Verwaltung bzw. die Rechtsvertretung klären, welche Beiträge wann fällig geworden sind, um zu eruieren, welcher Betrag geltend gemacht werden kann, was einige Fragen aufwerfen kann (Deckungsbeiträge, Vorschüsse usw.).

HINFÄLLIGE BERECHNUNGSBEISPIELE

Die Fristberechnung, welche vom Unterzeichneten im Zürcher Kommentar, 2. Auflage, Zürich 2019 (N 31 ff. zu Art. 712i ZGB) bzw. im SVIT-Kommentar, 3. Auflage, Zürich 2023 (N 63 ff. zu Art. 712i ZGB) vorgeschlagen wird, ist somit hinfällig. Da es sich um einen Punkt mit hoher praktischer Relevanz handelt, ist es sowohl Immobilien als auch dem Unterzeichneten wichtig, die Folgen dieser neuen Rechtsprechung über diesen raschen Weg bekanntzumachen.

DOGMATISCHER ENTSCHEID

Natürlich ist dieser Entscheid des Bundesgerichts hinzunehmen und umzusetzen. Es ist jedoch aus Sicht der Praxis zu bedauern, dass ein Instrument des Gläubigerschutzes – wie das Gemeinschaftspfandrecht – nur im Sinne möglicher Schuldner ausgelegt und eingegrenzt wird. Zudem hat die vom Bundesgericht gutgeheissene Berechnungsweise den Nachteil der Komplexität. Man sollte meinen, dass in unserem Land das jahrzehntelang gefeierte pragmatische Rechtssystem und die entsprechende Rechtsprechung nicht mehr so angesagt sind wie früher. Man scheint heute eher den Hang zur Dogmatik zu zelebrieren. Alle, die in der Vergangenheit Bauhandwerkerpfandrechte an Stockwerkeigentumsanteilen eintragen wollten, wissen, wovon ich spreche. ■



*DR. AMÉDÉO
WERMELINGER

Der Autor ist freischaffender Rechtsanwalt in Rothenburg.

ANZEIGE

Rechnungswesen für Immobilien

www.huwiler.swiss

Huwiler

ECOREAL

Schweizerische Immobilien Anlagestiftung

Verlässliche Partnerin für Immobilien- anlagen

Die Anlagestiftung ECoreal investiert schweizweit in Immobilien. Sie bietet institutionellen Anlegern im Vorsorgebereich attraktive Anlagemöglichkeiten.

ECOREAL

Schweizerische Immobilien Anlagestiftung

Culmannstrasse 99, 8006 Zürich

Tel. +41 44 209 70 40, office@ecoreal.ch



MEILENSTEIN BEI DER ANFANGSMIETZINSANFECHTUNG

Das Bundesgericht hat Klarheit geschaffen, welche Indizien die Vermieterschaft in das Gerichtsverfahren einbringen kann und mit welchem Prüfungsmassstab die Gerichte diese Indizien würdigen müssen, damit die Vermieterschaft eine vermutete Missbräuchlichkeit eines Anfangsmietzins erschüttern kann. TEXT – BORIS GRELL*

AUSGANGSLAGE

Eine Mieterin mietete per 16. April 2017 an einer lärmexponierten Lage in der Stadt Zürich eine 2-Zimmer-Wohnung für einen Nettomietzins von 1060 CHF pro Monat zuzüglich 55 CHF Akonto für die Nebenkosten. Der Vormietzins belief sich auf 738 CHF netto pro Monat bei gleichen monatlichen Akontozahlungen für die Nebenkosten. Hinzukommt, dass das Mietobjekt während des rund 20-jährigen Vormietverhältnisses nie in nennenswerter Weise saniert und der Mietzins dabei auch nie nach absoluter Methode neu festgesetzt worden war.

Die Vermieterin begründete die – mit dem amtlichen Formular rechtsgenügend – mitgeteilte Mietzinserhöhung von knapp 44% mit der «Anpassung an die orts- und quartierüblichen Verhältnisse». In der Folge focht die Mieterin diesen Anfangsmietzins fristgerecht bei der zuständigen Schlichtungsstelle an und verlangte, dass der Anfangsmietzins für rechtsmissbräuchlich zu erklären sei.

Die Vermieterin lehnte einen von der Schlichtungsstelle vorgelegten Urteilsvorschlag ab, gelangte an das Mietgericht Zürich und beantragte die Feststellung, dass der vorerwähnte Anfangsmietzins nicht rechtsmissbräuchlich sei und – eventualiter – sei der Nettomietzins für diese Wohnung gerichtlich festzulegen. Zur Begründung der Orts- und Quartierüblichkeit des Nettomietzins legte die Vermieterin ein Privatgutachten des SVIT Swiss Real Estate Institute ins Recht und offerierte insgesamt 23 Vergleichsobjekte, die hinsichtlich Lage, Grösse, Bauperiode, Ausstattung und Zustand mit der von der Mieterin gemieteten Wohnung vergleichbar seien und für die Vergleichsobjekte durchwegs ein höherer Nettomietzins bezahlt werde.

Das Mietgericht erklärte den Anfangsmietzins von 1060 CHF als missbräuchlich und setzte diesen rückwirkend per Mietbeginn auf monatlich 855 CHF fest zuzüglich einem Nebenkostenbetrag von 165 CHF Akonto pro Monat. Die von der Vermieterin gegen dieses Urteil erhobene Berufung wies das Obergericht des Kantons Zürich ab, worauf die Klägerin (ein erstes Mal) ans Bundesgericht gelangte.¹ Das Bundesgericht hiess die Beschwerde der Vermieterin gut, hob den Obergerichtsentscheid auf und wies die Streitigkeit zurück an das



Liegenschaften in Zürich, Symbolbild. BILD: 123RF.COM

Obergericht, welches die heisse Kartoffel an das Mietgericht Zürich weiterreichte zur neuen Entscheidung.

ERSTER BUNDESGERICHTSENTSCHEID

Zusammengefasst erwog das Bundesgericht in seinem (ersten) Entscheid in dieser Sache, dass es sich bei der Vermutung der Missbräuchlichkeit um eine tatsächliche Vermutung handelt, die nur zur Anwendung kommt, wenn eine Vermieterschaft den Anfangsmietzins um «mehr als 10%» bzw. bei Altbauten «massiv» um «deutlich über 10%» gegenüber dem vor-maligen Nettomietzins erhöht.² Diese Vermutung entfällt aber wieder, wenn eine Vermieterschaft begründete Zweifel an der Richtigkeit dieser Vermutung der Missbräuchlichkeit des Anfangsmietzins wecken kann. Das Bundesgericht gab in seinem ersten Entscheid sogar konkre-

te Hinweise, was für Indizien die kantonalen Gerichte – bei rechtsgenügendem Vorbringen der Vermieterschaft im Gerichtsverfahren – würdigen können, ob solch begründete Zweifel geweckt werden können.

In der Folge erklärte das Mietgericht Zürich den hier strittigen Anfangsmietzins (abermals) für missbräuchlich und setzte diesen (erneut) fest auf monatlich 855 CHF nebst 165 CHF Akonto für die Nebenkosten. Das Obergericht des Kantons Zürich wies die dagegen erhobene Berufung der Vermieterin ab. Daraufhin gelangte die Vermieterin aufs Neue ans Bundesgericht.

Das Bundesgericht wies die Streitigkeit nicht erneut an eine kantonale Vorinstanz zurück. Vielmehr entschied es – mit Verweis auf die lange Verfahrensdauer von mehr als 5,5 Jahren – gleich selbst in der Sache und wählte bei seinen Erwägungen



zu den vorinstanzlichen Entscheiden selten deutliche Worte.³ Es monierte gleich mehrfach, dass die Vorinstanzen die Anforderungen an das blosse Indiz des (begründeten) Zweifels an der Vermutung der Missbräuchlichkeit des Anfangsmietzinses überspannt hatten.

ERWÄGUNGEN DES BUNDESGERICHTS

Umstritten war, ob die kantonalen Vorinstanzen zu Recht davon ausgegangen waren, dass die Vermieterin mit den vorgelegten Indizien keine Zweifel an der Vermutung der Missbräuchlichkeit des Anfangsmietzinses wecken konnte. Dabei rügte die Vermieterin, dass die Vorinstanzen – für die Erschütterung der hier vermuteten Missbräuchlichkeit – einen viel zu strengen Massstab angewandt und die Anforderungen an den Indizienbeweis massiv überdehnt hätten.

Wir erinnern uns: Die Vermieterin berief sich auf ein Gutachten des SVIT Swiss Real Estate Institutes und offerierte insgesamt 23 Vergleichsobjekte. Davon erachteten die kantonalen Vorinstanzen mindestens zwei (bzw. gar vier) Vergleichsobjekte als vergleichbar mit einem durchschnittlichen Nettomietzins von 1357 CHF (bzw. knapp 1400 CHF), der also deutlich über dem hier strittigen Anfangsmietzins von 1060 CHF lag. Auch das lange Vormietverhältnis von rund 20 Jahren muss gemäss Bundesgericht berücksichtigt werden und spricht – entgegen der kantonalen Vorinstanz – für begründete Zweifel an der Vermutung der Missbräuchlichkeit des Anfangsmietzinses. Dies gilt umso mehr, weil die Vorinstanzen – gestützt auf die Strukturhebung 2006 sowie den daraus abgeleiteten, «aktualisierten» Mietpreisindex der Stadt Zürich – ein allgemein, in der ganzen Stadt Zürich ansteigendes Mietzinsniveau festgestellt hatten.

Das Bundesgericht stellte in seinen Erwägungen weiter klar, dass das Vorgehen des Mietgerichts Zürich grundsätzlich nicht zu beanstanden ist, nämlich aus den jeweils aktuell verfügbaren statistischen Daten bestmöglich – und im Sinne einer blossen Annäherung an die Mietzinse hier im Frühling 2017 – einen plausiblen Anhaltspunkt für das Mietzinsniveau im Zeitpunkt des jeweils strittigen Mietvertragsabschlusses zu berechnen. Jedoch ist für die Festlegung des hierfür relevanten Datenpools eine gewisse Grosszügigkeit bzw. eine weniger restriktive Vorgehensweise angezeigt. Denn vorliegend geht es ja gerade nicht um die Führung des strikten Beweises mit Vergleichsobjekten, sondern nur um die Erschütterung der Vermutung der Missbräuchlichkeit des Anfangsmietzinses: Demnach dürfen auch nicht nur Vergleichsobjekte einzig aus dem Unterquartier des hier betreffenden Mietobjekts herangezogen werden, sondern aus dem gesamten Quartier, selbst wenn es (in den hier drei Unterquartieren) erhebliche Unterschiede bei den Quadratmeterpreisen für Wohnflächen gibt. Ebenso ist es gemäss Bundesgericht angezeigt, dass auch mit den strengen Anforderungen kompatible, ausserhalb bzw. direkt an der Grenze des betreffenden Quartierperimeters befindliche Vergleichsobjekte in die Prüfung einbezogen werden dürfen.

SCHLUSSFOLGERUNG UND EMPFEHLUNGEN

Das Bundesgericht präzisierte mit dem vorliegenden Entscheid seine bisherige Rechtsprechung, dass für die Weckung begründeter Zweifel an einer zunächst vermuteten Missbräuchlichkeit eine weniger restriktive Vorgehensweise gilt als beim erst anschliessenden, strikten Beweis der Ort- und Quartierüblichkeit des Anfangsmietzinses. Die Vermieterschaft bleibt für die Erschütterung dieser Vermutung aber beweiselastet und muss auch den strikten Beweis der Ort- und Quartierüblichkeit des Anfangsmietzinses führen, wenn die Vermieterschaft im Gerichtsverfahren keine begründeten Zweifel zur Erschütterung der Richtigkeit der Missbräuchlichkeits-Vermutung wecken kann. Umgekehrt heisst das aber auch, dass die Mieterschaft den strikten (bis unmöglichen) Beweis der Missbräuchlichkeit der Orts- und Quartierüblichkeit des Anfangsmietzinses führen muss, wenn es der Vermieterschaft gelingt, im Gerichtsverfahren begründete Zweifel an der Missbräuchlichkeit des Anfangsmietzinses zu wecken. Genau wegen dieser prozessualen Winkelzüge kommt diesem Entscheid des Bundesgerichts eine derart weitreichende Bedeutung zu. ■

1 BGER 4A_183/2020 VOM 6. MAI 2021, TEILWEISE PUBLIZIERT IN DER AMTLICHEN SAMMLUNG: BGE 147 III 431.
2 DAZU VGL. BGE 139 III 13 = BGER 4A_491/2012 E. 3.2 UND FÜR ALTBAUTEN: BGE 147 III 431 E. 3.3.2.
3 BGER 4A_121/2023 VOM 29. NOVEMBER 2023 (ZUR AMTLICHEN PUBLIKATION VORGESEHEN).



***DR. BORIS GRELL**

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

ANZEIGE

Wartungs-Verträge

Kostenlose Funktions-Kontrolle
Abwasser + Lüftung

Rohrreinigung
Kanal-TV Sanierung

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

DÜNNNE HAUT UND OHRENKLAPPEN

In Zürich wurde ein Wohnhaus realisiert, das dank einer schlanken Hochleistungswärmedämmung einen Gewinn an Innenraumfläche gewährt. Die Strassenfassade wurde ausserdem mit für das Projekt entwickelten Schallschutz-Erkern ausgestattet.

TEXT – MANUEL PESTALOZZI*



Der Neubau ergänzt einen Blockrand an der stark befahrenen Hohlstrasse. BILD: JÜRIG ZIMMERMANN

► ENERGIEEFFIZIENTER PROTOTYP

Das «dünnhäutige» Pilotprojekt entstand von 2015 bis 2019. Es ergänzte mit einem sechsgeschossigen Längstrakt eine Blockrandbebauung aus den 1930er-Jahren. Diese steht an der stark befahrenen Hohlstrasse in Zürichs Stadtkreis 4. Das Projekt umfasste auch die Sanierung und Umnutzung eines Gebäudes im Hof. Insgesamt entstanden 70 Eineinhalb- bis Dreieinhalbzimmerwohnungen für Kurz-

zeitwohnen, ein Café und Gewerbeflächen im Erdgeschoss.

Die Idee, aus dem Vorhaben ein Pilotprojekt zu machen, stammt vom Architekten Dietrich Schwarz aus Zürich. Seit der Gründung seines Büros vor fast 30 Jahren entwirft er Gebäude-Prototypen, an denen neue energieeffiziente Systeme zum Einsatz kommen, wobei der Fassade besondere Aufmerksamkeit geschenkt wird. So konzipierte Schwarz schon in den 1990er-Jahren Nullenergie-Solarhäuser und erfand licht-

durchlässige Fassaden-Isolierglaseinheiten, die heute als patentierte Produkte auf dem Markt erhältlich sind. Beim Projekt an der Hohlstrasse konnte Schwarz eine private Bauherrschaft davon überzeugen, sich auf das Abenteuer eines Pilotprojektes einzulassen. Die Förderungsinstanzen bei Bund und Kanton waren vom Konzept ebenfalls beeindruckt: Es flossen Finanzmittel vom Bundesamt für Energie und vom Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft des Kantons Zürich.

FASSADEN

Begrünte Fassaden gewinnen zunehmend an Bedeutung im modernen Bauwesen, da sie sich positiv auf das Stadtklima, die Luftqualität, den Schall, die Biodiversität und auf den Hitzeschutz von Gebäuden auswirken. Deshalb geht das Forscherteam des Kompetenzzentrums Gebäudehülle und Ingenieurbau an der Hochschule Luzern (siehe auch Artikel auf Seite 42) unter anderem der Frage nach, welche Kräfte an begrünten

Fassaden wirken. Dazu wurde eigens ein Prüfstand errichtet, bei welchem insbesondere die Wuchskräfte durch das Pflanzenwachstum gemessen werden. Ergänzend dazu wurden die resultierenden Windkräfte von fünf Kletterpflanzen mittels Windkanalversuchen in einem turbulenten Windkanal ermittelt. Um den Bauherren die Vorteile von Fassadenbegrünungen aufzeigen zu können und den Mehrwert zu untermauern, stehen

weitere Forschungsthemen wie die Ermittlung der Verschattungswirkung sowie deren Kühllasten auf die Fassade mit verschiedensten Kletterpflanzenarten im Fokus der Forschungsarbeit. Durch die Ermittlung dieser bauphysikalischen Eigenschaften der unterschiedlichen Pflanzenarten an der Fassade können die Vorteile auf das Gebäudeklima und die Verringerung des Energiebedarfs aufgezeigt werden.

AEROGEL MACHT SCHLANK

Der Anlass für das Pilotprojekt war die Auseinandersetzung mit dem verdichteten Wohnen, hohen Komfortansprüchen der Mietparteien und der maximalen Nutzung von knapp bemessenen innerstädtischen Parzellen. Das letzte Argument diente als Begründung für die Suche nach einer möglichst dünnen und daher Wohnflächen sparenden Dämmung. Zwei der fünf im Rahmen des Pilotprojektes umgesetzten speziellen Massnahmen betrafen denn auch die Gebäudehülle: ein Fassadensystem mit Aerogel und Fenster mit Vakuumisolierverglasung.

Aerogel ist ein Hochleistungswärmedämmstoff. Der Begriff umschreibt eine poröse, ultraleichte solide Substanz – wie ein Gel, bei dem die flüssige Komponente aber durch Gas ersetzt ist. In seiner Rohform ist Aerogel ein feines Granulat, meistens aus amorphem Siliziumdioxid, auch bekannt als Kieselsäure. Das Volumen dieser winzigen Körner besteht zu über 90% aus luftgefüllten Poren. Aerogel, das oft lichtdurchlässig ist, kann als Granulat in Behältnisse gefüllt oder dem Verputz beigemischt werden. Ausserdem verwendet man es auf Vliesen oder Platten, die als Trägermaterial dienen. Die Dämmstärke reduziert sich im Vergleich zu herkömmlichen Dämmmaterialien um die Hälfte, manchmal bis zu zwei

Drittel. Der Raumgewinn ist daher neben dem Denkmalschutz eines der Hauptargumente, mit denen das noch relativ kostspielige Material vermarktet wird.

An der Hohlstrasse wurden die Regalgänge des Neubaus vom zweiten bis zum vierten Obergeschoss mit Aerogel-Elementen gedämmt. Einerseits stecken Aerogel-Matten als 60 mm dicker Kern in vorgefertigten Beton-Sandwichelementen, die man vor die tragenden Fassadenstützen montierte. Diese Elemente wurden dann aussen mit 30 mm starken Aerogel-Platten verkleidet und anschliessend verputzt. Am Schluss resultierte eine für ihre Dämmleistung ungewöhnlich geringe Aussenwandstärke von 135 mm.

GLAS MIT «NICHTS» DAZWISCHEN

Mit der Vakuumisolierverglasung (VIG) wollte man die Nachteile von Dreifach-Isolierverglasungen ausschalten. Jene haben ein hohes Gewicht, fordern starke Rahmenprofile und erschweren dadurch die Handhabung beim Einbau. Eine Vakuumverglasung besteht ebenfalls aus mehreren Scheiben, die Zwischenräume sind aber fast völlig luft- und gasfrei. Dieses «Nichts» zwischen den Gläsern kann weder Schall noch Wärme weiterleiten und isoliert deshalb ausgezeichnet. Es entsteht

aber ein Vakuum, das grosse Kräfte entwickelt und die Scheiben nach innen zieht. Regelmässig angeordnete Stützkörper zwischen den Gläsern müssen diesen Kräften Widerstand leisten. Diese Körper, auch Microspacer genannt, dürfen die Wärme nicht weiterleiten, und sie sollten die Sicht durchs Fenster nicht übermässig stören.

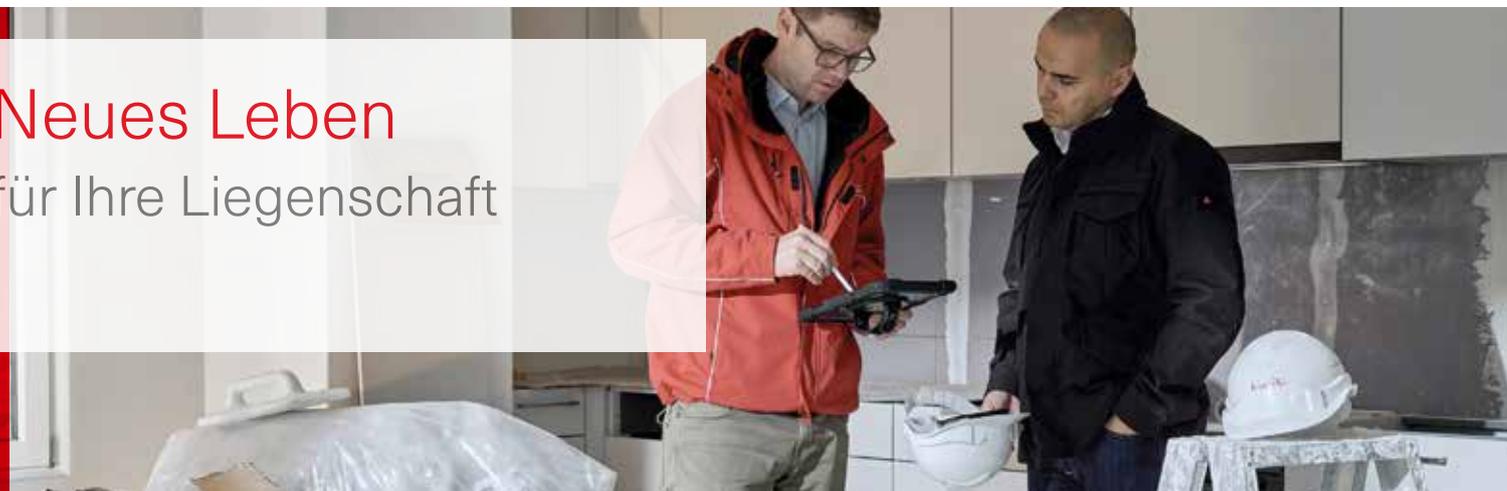
Diesen technischen Herausforderungen wollten sich bis vor Kurzem nur Fensterfirmen in Asien stellen. An der Hohlstrasse kam deshalb ein Produkt aus China zum Einsatz. Insgesamt wurden vier verschiedene Vakuumisolierverglasungen eingebaut, welche bezüglich des Schallschutzes für unterschiedliche Anforderungen konzipiert worden sind.

SCHALLDÄMM-ERKER

Auf der Seite der Hohlstrasse kam eine weitere experimentelle Entwicklung von Dietrich Schwarz zum Einsatz: Balkone sollten hier als Erker zum Einsatz kommen und eine Reduzierung der akustischen Immissionen in den Wohnungen bewirken. Bei der Formgebung fiel der Entscheid auf gerundete, aussen vertikal gewellte Nischen, die übereinandergestapelt sind. Die sechs Nischenstapel gliedern die Fassade an der Hohlstrasse. Die Grundform wurde in drei Varianten mit verschiedenen Öffnungsanordnungen als Prototypen ▶

ANZEIGE

Neues Leben
für Ihre Liegenschaft



Mit der Gebäudeanalyse schaffen wir Fakten – systematisch, strukturiert und detailliert. Wir klären für Sie die Machbarkeit verschiedener Szenarien ab und setzen die Sanierung mit grösster Sorgfalt und auf dem neusten Stand der Technik um.

Sanieren, renovieren, modernisieren.

Livit AG | Bewirtschaftung | Vermietungsmanagement | Baumanagement

Livit



Decken, Brüstungen und Wände der Erker sind auf der Innenseite mit schallabsorbierenden Materialien eingepackt. BILDER: JÜRIG ZIMMERMANN

hergestellt und anschliessend vom Forschungsinstitut Empa in Dübendorf auf ihre Tauglichkeit beim Schallschutz getestet – gefolgt von Messungen an einem Vorführmodell direkt an der Fassade vor Ort.

Aufgrund dieser Messungen entschied man sich für die Variante mit einer asymmetrischen, nach Osten orientierten Öffnung, hinter der sich die Balkontüre befindet. Beim westlich dieser Türe im Erker liegenden Fassadenbereich installierte man in der Fassade anstelle eines Fensters eine Rahmenverbreiterung mit absorbierender Oberfläche. Die vorgefertigten Elemente sind aus Beton und innen mit schallabsorbierenden Materialien ausgefüllt. «Mit diesen Erkern konnten wir die strengen Schalldämmwerte für bewohnte Räume in der Stadt Zürich erfüllen», erklärt Architekt Dietrich Schwarz im Gespräch.

VOM PILOTPROJEKT ZUM ALLTAG

Im Juli 2021, rund zwei Jahre nach der Fertigstellung des Projekts, wurde ein Schlussbericht zu ihm veröffentlicht, erstellt durch das auf Qualitätskontrollen spezialisierte Ingenieurunternehmen Corak AG, Zürich. Der Bericht hält fest, dass bei den zahlreichen, hochgesteckten Zielen

zwar einige Abstriche vorgenommen werden mussten, am Bauprojekt aber interessante, beispielhafte und nachahmenswerte technische Lösungen umgesetzt worden sind. Der Gesamtstromverbrauch liegt bereits unter dem prognostizierten Wert. Den Wohnflächenzuwachs gegenüber einer herkömmlichen Fassade beziffert der Bericht auf ca. 120 Quadratmeter.

Ein Pilotprojekt ist ein Testlauf. Es kommen Systeme, Produkte und Konstruktionen zum Einsatz, die noch nicht erprobt sind und teilweise mit den neu gewonnenen Erfahrungen weiterentwickelt werden müssen. Auch die Umsetzung des Pilotprojekts an der Hohlstrasse lief nicht immer reibungslos – aber die Liegenschaft «funktioniert», es sind keine gravierenden Fehlfunktionen oder Schäden zu rapportieren.

«Wir haben mit diesem Forschungsprojekt unsere Ziele erreicht», meint Dietrich Schwarz, wenn man ihn nach dem Erfolg dieses Werks fragt. Die Idee des Flächengewinns durch dünne Dämmschichten war nach aktuellem Wissensstand bisher allerdings keine Inspiration für ähnlich gelagerte oder motivierte Folgeprojekte. «Die Dämmprodukte mit Aerogel sind hochinteressant», sagt aber Urs Kälin von Corak, der den Schlussbericht mitverfasst hat, «wir haben zwischenzeitlich eine denkmalge-



Von der Wohnung her betrachtet erscheint der Erker als Teil des Innenraums.

schützte ehemalige Klosteranlage, heute als Museum genutzt, mit Aerogel-Dämmputz saniert.» Auch Dietrich Schwarz hat Aerogel bei einem Folgeprojekt eingesetzt, dem Wohnhaus an der Austrasse in Meilen ZH, das in Holzbauweise ausgeführt wurde. Auch hier kam Aerogel als Dämmung in der Fassade zum Einsatz – es handelt sich ebenfalls um ein Pilotprojekt, das vom Bundesamt für Energie begleitet und dokumentiert wurde. An ihm liess sich beweisen, dass eine Minergie-A-Gebäudehülle mit ultraschlanken Wänden (Isolation 10 cm) und mit Vakuumgläsern (12 mm) erfolgreich konzipiert und belebt wird. ■



*MANUEL PESTALOZZI

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



Was uns bewegt: Expertise ohne Ende.

Ob Ingenieurin, Monteur oder Lernende: Das Team von Schindler macht wegweisende Mobilitätslösungen möglich. Seit 150 Jahren kommen Menschen damit schneller und besser ans Ziel.

Erfahren Sie mehr über die Mobilitätslösungen von Schindler:
[schindler.ch](https://www.schindler.ch)

We Elevate

 **Schindler**
150 Jahre


Schindler

MEHR MASCHINE ALS FENSTER

Rund um die Fassade gibt es grosse Fortschritte bezüglich Materialien, Automation und Nachhaltigkeit. Dabei lassen sich die Forscher teilweise von anderen Disziplinen wie der Automobilindustrie, dem Maschinenbau oder der Biologie inspirieren.

TEXT – RINGO PEREZ GAMOTE & THOMAS WÜEST*



► WENIGER ENERGIEVERBRAUCH UND BESSERES RAUMKLIMA

Zu den herkömmlichen Anforderungen an Fassaden wie Witterungs-, Wärme- bzw. Hitzeschutz und Behaglichkeit kamen in den letzten Jahrzehnten laufend neue Aspekte hinzu. Dies beinhaltet unter anderem Tageslichtnutzung, Energieproduktion, Brand- und Schallschutz, was die Fassade zu einem Hightech-Bauteil werden lässt. Da kommt es häufig auch zu Zielkonflikten wie beispielsweise dem Bedürfnis nach sommerlichem Wärmeschutz und natürlichem Tageslicht. Daher braucht es auch vermehrt Spezialisten, die sich mit diesen Themen auskennen: Fassadeningenieure mit konstruktivem und gestalterischem Wissen, Materialkenntnissen, wie sie an der HSLU Technik & Architektur in Horw ausgebildet werden.

In den letzten Jahren hat das Interesse an adaptiven oder intelligenten Fassaden zugenommen, da sie das Po-

Adaptierbare Fassade, am Boulevard de Grenelle 10 in Paris.
BILD: INASUS SL

tenzial haben, den Energieverbrauch von Gebäuden zu reduzieren und das Raumklima zu optimieren. Bei adaptiven Fassaden handelt sich um dynamische Bauteile, die ihre Eigenschaften an Umgebungsbedingungen und Nutzerbedürfnisse individuell anpassen können. Zu den einfachsten und bekanntesten adaptiven Fassaden zählen Verschattungssysteme, die sich dem Sonnenstand anpassen und den solaren Energieeintrag in das Gebäude dynamisch regulieren.

WETTER BEEINFLUSST FASSADENEIGENSCHAFTEN

Dabei gibt es die unterschiedlichsten adaptiven Strategien. Dies beginnt mit intelligenter Steuer- und Regelungstechnik, welche nicht nur auf den Istzustand reagiert, sondern prädiktiv anhand von Wettervorhersagen die Fassadeneigenschaften steuert. Neben den aktuellen Messwerten von Sonneneinstrahlung, Temperatur, Wind oder Frische der Raumluft fliesst auch die Prognose der Umweltbedingungen in die Optimierung von Energieverbrauch mit ein. Die gesamte Steuerung basiert auf einem Simulationsmodell des Gebäudes, welches laufend neu berechnet wird, um die optimale Steuerung zu finden.

Fassaden sind teilweise bereits mehr Maschine als Fenster. So gibt es die Strömung der kinetischen Architektur. Kinetische Architektur experimentiert mit beweglichen Gebäudeteilen, etwa drehbaren Fassadenelementen oder faltbaren Wänden. Eine kinetische Fassade besteht meist aus vielen Einzelteilen mit unterschiedlichen Funktionen, welche durch deren Bewegungen für angenehme Klima- und Lichtverhältnisse sorgen oder Windlasten auf das Gebäude reduzieren.

Wichtige Impulse kommen auch aus der Biologie: In der Natur passt sich jedes Tier, jede Pflanze der Umgebung an. Die Bionik analysiert, ob sich solche Fähigkeiten auf ein künstliches System übertragen lassen. Wenn man Effekte, die auf einer mikroskopischen Skala funktionieren, auf eine ganze Fassade zu transferieren versucht, hat man oft ein Skalierungsproblem, das es zu lösen gilt.

Deshalb werden laufend neue Materialien entwickelt, die sich ausdehnen oder zusammenziehen können, je nach den herrschenden Bedingungen. So haben Phase-Change-Materialien (PCM) die Wärmespeicherung im Gebäudesektor revolutioniert. In der Fassade können beispielweise thermochrome Farben, welche ihre Färbung aufgrund der Temperatur verändern, Heiz- und Kühllasten regulieren. Thermochrome Verglasungen, welche sich bei steigender Temperatur selbst verdunkeln, sind bereits auf dem Markt.

FASSADEN SIND AUCH ENERGIELIEFERANTEN

Energieerzeugung am Gebäude und in der Fassade ist ebenfalls ein spannendes Forschungsgebiet. Während die Akzeptanz für Photovoltaik in der Fassade stetig zunimmt, werden auch andere Fassadenintegrationen wie

Solarkollektoren für Warmwasser oder -luft bzw. solares Kühlen zunehmend interessanter.

Eine frühere Forschungsrichtung fast schon gegenteilige Strategie ist die Low-Tec-Bewegung. Ihr Fokus liegt auf einfachen Lösungen, die keine hochtechnologischen Systeme mit grossem Aufwand im Betrieb und Unterhalt erfordern. Das Ziel liegt vielmehr in unterhaltsarmen Systemen. Obwohl solche Fassaden vermeintlich einfach daherkommen, sind auch sie technisch anspruchsvoll. Ohne aufwendige Sensorik, Steuer- und Regelungstechnik auskommend, soll die Fassade dennoch bei optimiertem Material- und Energieeinsatz höchste Ansprüche erfüllen. Hier werden oft ausgeklügelte passive solare Systeme wie zum Beispiel die Trombe-Speicherwand weiterentwickelt. Die Trombe-Speicherwand ist eine in der Solararchitektur verwendete Kombination aus einer Kollektor- und Speicherwand zur passiven Nutzung der Sonnenenergie. Die Trombe-Wand wurde von dem französischen Ingenieur Félix Trombe zusammen mit Architekten Jacques Michel 1956 in Font-Romeu-Odeillo-Via entwickelt.

Die begrünten Fassaden befassen sich neben den positiven Auswirkungen auf das Gebäude und die Behaglichkeit im Inneren auch mit den Auswirkungen im Aussenraum. So liefern begrünte Fassaden einen wichtigen Beitrag zum Quartierklima, zur Luftqualität und Hitzereduktion, was insbesondere in dicht bebauten Gebieten eine hohe Relevanz hat.

Die Fassadenforschung steht nicht still und profitiert auch von anderen Branchen, welche teilweise weit voraus sind. So ist die Autoindustrie, die schon früh digitale Werkzeuge wie 3D-Plattformen oder Konstruktionsprogramme zum Kollisionscheck benutzte, Jahre voraus. Die Folgen für die Bau- und Fassadenindustrie durch KI-Anwendungen sind noch gänzlich unvorhersehbar. Jedoch reagiert die Baubranche vergleichsweise träge auf neue Trends. Neben regulatorischen Hemmnissen sind viele Gebäude gewissermassen Prototypen, welche Jahrzehnte funktionieren sollen, und daher die – mit Innovation verbundenen – Risiken oft durch schrittweise Implementierung reduziert.



***RINGO PEREZ GAMOTE**

Der Autor leitet die Forschungsgruppe Fassade & Metallbau an der HSLU.



***THOMAS WÜEST**

Der Autor arbeitet als Senior wissenschaftlicher Mitarbeiter in der Forschungsgruppe Fassade & Metallbau.

ANZEIGE



marty
design
haus

200
Aussteller

Messe und Vorträge
für Bauen, Sanieren
und Energie

Bauen 
Wohnen

25. – 28.04.2024
Tägi Wettingen

EINTRITTSGUTSCHEIN
50% Eintritt mit IMMOBILIA



BRANDVERHALTEN VON BEGRÜNTE GEBÄUDEHÜLLEN

Pflanzen können brennen. Mit der geeigneten Konstruktion und einer vorausschauenden Pflanzenauswahl können Grünfassaden dennoch brand-sicher erstellt werden und das un- weigerlich entstehende Strohfeuer erlischt von selbst.

TEXT – CHRISTOPH RENFER*



Grossbrandtest an einer begrünten Fassade: Nach rund drei Minuten beginnt das Strohfeuer zu lodern. BILD: BFH

▶ VERTIKALE FLÄCHEN IN VERDICHTE STÄDTEN

Weltweit entstehen und wachsen Gross- und Megastädte unaufhaltsam. Bereits lebt mehr als die Hälfte der Weltbevölke- rung in Städten. Aus energiesparenden und kostenrelevanten Überlegungen wird in Zukunft dichter und werden die bereits

existierenden Städte nach Möglichkeit en- ger gebaut. Eine direkte Konsequenz die- ses Trends ist die Zunahme an verbauter Fläche und versiegelter Böden. Das bedeu- tet direkt eine Reduktion von Grünflächen im Stadtgebiet. Der Einsatz begrünter Dä- cher ist zwar seit mehreren Jahrzehnten Stand der Technik, genügt aber flächen- mässig nicht, um einen positiven Einfluss auf das Klima auf Strassenebene zu haben. Hier bieten begrünte Fassaden ein ungleich grösseres und noch brachliegendes Potenzi- al, das auch funktioniert, wenn kein Platz für Bäume vorhanden ist. Ein grosser Baum besitzt rund die 10-fache Leistung der Küh- lung als die gleiche Fläche an der Fassade, weshalb sich ein solcher bei vorhandenem Platz als sinnvoller erweist.

EINFLUSS AUF DAS MIKROKLIMA

Pflanzen schützen sich vor Überhitzung durch den Prozess der «Evapotranspirati- on»; dieser trägt durch den Kühlungseffekt signifikant zur Abschwächung des Hitze- empfindens bei. Dabei wird Wasser direkt über die Blätter verdunstet und somit der Umgebung Wärme entzogen. Im Gegensatz zu Beton, Ziegel oder Putz-Oberflächen überhitzt sich das Laub auch bei direk- ter Sonnenbestrahlung deshalb nicht. Mit diesem Effekt kann die Temperatur der be- grünten Fassade an einem sonnigen Som- mertag bis zu 10 Grad tiefer liegen als bei einer unbegrünten. Allerdings spielen da- bei Faktoren wie Pflanzenart, Bedeckungs- grad und Wind sowie weitere klimatische Bedingungen auch eine bedeutende Rolle. Die niedrigere Temperatur und die höhe- re Luftfeuchtigkeit tragen entscheidend zu einem besseren Komfort in der Umgebung der Fassade bei.

MEHR ALS NUR EIN EYECATCHER

Die Gestaltungsmöglichkeiten mit be- grünten Fassaden sind vielfältig in Form und Farbe. Dabei müssen aber die Pflan- zenart, die Orientierung und das Klima be- rücksichtigt werden. Die Winterhärte, die Form des Laubes, der Bedeckungsgrad und vor allem der Wasserhaushalt der Pflanzen- art sind je nach Anwendung zu optimieren. Von Vorteil sind Pflanzen, die die Feuchtig- keit lange in sich bewahren, das heisst Be- wässerungsunterbrüche gut überbrücken können. Auch die gebaute Umgebung und örtliche Luftzüge (Street-Canyon) sowie die Partikelbelastung in der Luft sind rele- vante Faktoren. Aus diesen Faktoren ergibt sich die Konstruktion und die Bepflanzung als Brandlast, welche für den Brandschutz massgebend sind. Bodengebundene Systeme in Kübeln (Pflanzenwurzel in der Erde am Boden) zeigen dabei ein anderes Verhal- ten als direkt an der Wand verbaute Subs- trate, die meistens aus bauphysikalischen Gründen hinterlüftet werden müssen. Aus diesem Grund wurde von der Vereini- gung kantonaler Feuerversicherungen erst die bodengebundene Kategorie in einem Merkblatt abgehandelt. Die Vielfalt der Konstruktionsmöglichkeiten für wandge- bundene Systeme muss pro System separ- at bewertet werden. Dabei sind Fassaden bis 11 Meter ohne weitere Massnahmen möglich. Über 11 Meter Gebäudehöhe ist

ANZEIGE

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

nachzuweisen, dass ein Brand nicht mehr als zwei weitere darüberliegende Geschosse beschädigt, bis die Feuerwehr eintrifft.

BRANDVERHALTEN IM FEUCHTEN UND TROCKENEN ZUSTAND

In Kleinversuchen zeigen die Pflanzen einen grossen Unterschied zwischen feuchtem und trockenem Zustand. An der grossen Fassade trocknet das Stützfeuer aus dem brennenden Raum die von den Flammen bestreift Fassade in jedem Fall aus und das Strohfeuer läuft so lange weiter, wie die Wärme die Pflanzen genügend austrocknen kann. Bei Begrünungen mit wenig ätherischen Ölen in den Blättern und wenig Holzanteil verläuft sich dabei das Feuer und die vorhandene Wärme kann verpuffen. Umgekehrt kann sich bei genügend Brandlast ein sich selbst er-

haltendes Feuer entwickeln, dass sich sehr schnell über mehr als zwei Geschosse erstreckt. Die geprüfte Fassade (siehe Bild, wandgebundenes System) stellt ein mehrgeschossiges Aussenwandelement mit zwei vollen und zwei nur teilweise ausgebildeten Geschossen dar. In der Brandkammer wird ein Prüfffeuer entfacht, dessen Abbrand den Flammenaustritt aus dem Fenster eines angrenzenden Raums nach dem Flashover simuliert. Auf der Basis der Resultate ist es möglich, das Brandverhalten von Grünfassaden für Gebäude mittlerer Höhe zu bewerten und den Aufbau des Systems für die Zulassung zu optimieren. Ähnliche Untersuchungen sind europaweit in Angriff genommen worden und erste Berichte bereits erschienen. Diese betreffen meistens erdgebundene Begrünungssysteme. ■

BERNER FACHHOCHSCHULE

Die Fachgruppe Brandschutz am Institut für Holzbau der Berner Fachhochschule führte im Rahmen eines mehrjährigen Forschungsprojektes Brandversuche an begrünten Fassaden auf dem Areal des DTC Dynamic Test Center der BFH-TI in Vauffelin durch.

WEITERFÜHRENDE LITERATUR

Nicole Pfoser, Vertikale Begrünung, Fachbibliothek grün, 2018 Eugen Ulmer KG, Stuttgart. VKF – Brandschutzmerkblatt Gebäudebegrünungen 2011–15



***CHRISTOPH RENFER**

Der Autor ist Leiter der Fachgruppe Brandschutz an der Berner Fachhochschule.

ANZEIGE



SOFTWARELÖSUNGEN ZUR IMMOBILIENBEWIRTSCHAFTUNG

«Digitalisierung? Das geht – mit eXtenso.»

Angelo Breitschmid, GL-Mitglied / Produktentwicklung
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





BEIM BAU DER KANALISATION SPAREN – LOHNT SICH DAS?

Man soll sein Haus auf ein gutes Fundament bauen, das steht schon in der Bergpredigt geschrieben. Heute gehören solide Abwasser-Grundleitungen auch zum Sockel jeder Liegenschaft.

Das eidgenössische Gewässerschutzgesetz (GSchG) postuliert in Art. 6 Abs. 1 Folgendes: «Es ist untersagt, Stoffe, die Wasser verunreinigen können, mittelbar oder unmittelbar in ein Gewässer einzubringen oder sie versickern zu lassen.» Dieser Passus ist in der Schweizer Bau-Norm SN 592 000, Kap. 2.2.1.2 konkretisiert: «Die gesamte Abwasseranlage muss über ihre gesamte Nutzungsdauer dicht sein, um die Anforderungen des Gewässerschutzes zu erfüllen». Alle, die schon einmal ein Haus gebaut haben, wissen: Die Liegenschaftsentwässerung macht einen eher unbedeutenden Teil der Baukosten aus. Für Kücheneinrichtung, Badezimmer, Bodenbeläge usw. ist das Budget gern mal etwas grösser.

Die Zeitbombe im Untergrund

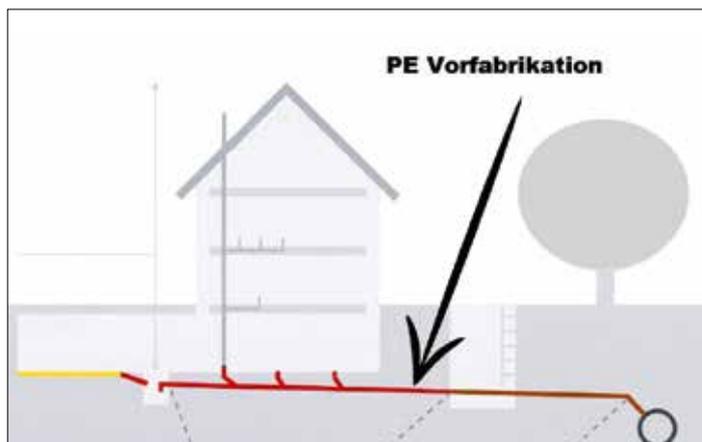
Bei der Liegenschaftsentwässerung – die Leitungen sieht man ja nicht – wird oft das Günstigste eingebaut, weil man nicht an die Folgekosten denkt und die Kontrolle über die Einhaltung der Auflagen des Gewässerschutzes durch die Aufsichtsbehörden (die Gemeinden) heute vielerorts ungenügend ist. Durch den zunehmenden Kostendruck beim Bauen muss zudem immer mehr gespart werden – und leider oft an Orten, wo es der Bauherr nicht merkt oder wissen kann. Bei der Kanalisation sollte auf gesteckte Schmutzwasserleitungen verzichtet werden. Auf der Baustelle weiss oft niemand der Beteiligten im Detail, was für ein Abwasserrohr eingebaut wurde. Meistens ist es visuell auch nicht ersichtlich, ob die Rohre korrekt zusammengesteckt wurden. Fakt ist jedenfalls, dass später die meisten Leitungsschäden im Bereich der Steckmuffen festgestellt werden. Die Sanierungskosten sind dann meistens hoch und nicht wirklich nachhaltig.

Die beste Strategie für den Bauherrn

Es lohnt sich beim Rohrmaterial und bei der Rohrbettung auf Qualität und somit auf hohe Lebensdauer zu achten. Vorfabrizierte Polyethylen-Entwässerungssysteme (PE 100) mit kraftschlüssigen Verbindungen mittels Spiegelschweissung und Elektromuffen (keine Gummidichtungen) sind die beste Wahl. Durch die Vorgaben des Sanitärplaners gibt es auf der Baustelle auch keine Überraschungen mit dem Sanitärinstallateur und die Anschlüsse passen genau. Abwassersysteme sollten nicht nur korrekt geplant und gebaut werden, sie sollten im Nachhinein auch richtig betrieben und angemessen gewartet werden. Es gilt Liegenschaften während ihrer gesamten Lebensdauer nach den gesetzlichen Vorgaben zu entwässern, vor allem wenn die Bauten in einer Gewässerschutzzone liegen. Dort wäre auch eine regelmässige Dichtheitsprüfung eigentlich Vorschrift.

Weniger Unterhalt nötig

Hausbesitzer und Stockwerkseigentümerinnen denken in der Regel gewissenhaft an die Pflege ihrer Liegenschaft: Die Fenster, der Kühlschrank und der Tumbler werden regelmässig gereinigt. Auch Abwasseranlagen brauchen eine fachkundige Wartung. Und im Unterhalt sind die schwarzen Polyethylen-Rohre am günstigsten, weil sie sich optimal spülen lassen. Wer seine Abwasseranlagen regelmässig kontrolliert und reinigt, trägt zudem viel dazu bei, dass Leitungsverstopfungen die Ausnahme bleiben.



Brunner Jürg



ASA-SERVICE AG
 Industriestrasse 15
 9015 St. Gallen
 Telefon 0848 310 200
www.asa-service.ch
 24-h-Service unter:
 0848 310 200

ASA-Service AG
 Abwasser- und Umwelttechnik

KHG Spornberger-Gruppe, Schweizer Qualität Seit 1840

QUALITÄT IST KEIN ZUFALL, QUALITÄT IST KÖNNEN

Von Wand- und Bodenbelägen über Schreinerarbeiten und Küchenbau bis hin zu Dienstleistungen in der Immobilienbewirtschaftung bietet die innovative KHG Spornberger-Gruppe alles aus einer Hand. In unserer hauseigenen Schreinerei entstehen Holzprojekte, die so vielfältig und individuell sind wie die Wünsche unserer Kunden.



Rolf Spornberger, Inhaber

Seien es Wandschränke, Garderoben, Vorhangbretter, Deckenverkleidungen oder Reparaturen aller Art, die Mitarbeitenden der KHG Spornberger-Gruppe sind die richtigen Ansprechpartner für die Umsetzung Ihrer Pläne. Wir sind absolute Profis, wenn es um Holz, Wand- und Bodenbeläge geht. Sei es im Küchenbau oder im Innenausbau, auch Haus-, Wohnungs-, Zimmer- und Schiebetüren sowie Glastrennwände und Schliessanlagen bieten wir an. Reparaturen, Umbauten sowie CAD-Planungen gehören

genauso zu unserem Fachbereich. Die Küchen aus dem Hause der KHG Spornberger-Gruppe sind einzigartig in der Ausführung und Design: Sie werden allesamt vor Ort in Flawil produziert und können in den vielfältigsten Materialien gefertigt werden – ganz gemäss Ihren Vorstellungen. Auch Badezimmermöbel, Spiegelschränke und Hauswirtschaftsraum-Lösungen stellen wir nach Mass her. Zudem renovieren wir bestehende Küchen oder erweitern diese bei Bedarf. Im Bereich der Wand- und Bodenbeläge führen wir sämtliche Arbeiten individuell nach Ihren Wünschen durch. Wir wissen stets Bescheid über die neusten Stile und Trends und beraten Sie eingehend gemäss Ihren persönlichen Bedürfnissen und Vorstellungen. Mit dem modernen Maschienpark, sind heute auch Laser- und Gravurarbeiten auf den unterschiedlichsten Materialien wie Holz, Naturstein oder Keramik möglich. Wir freuen uns auf Ihren Kontakt.



«Alles aus einer Hand, alles aus Flawil»



WEITERE INFORMATIONEN

KHG Spornberger-Gruppe
Wilerstrasse 116
9230 Flawil
Tel. 071 394 55 55
www.spornberger.ch
www.khg.ch

KHG Spornberger

MESSEZEIT: BERATEN UND NETZWERKEN

Die 11. Thurgauer Immobilien- und Baumesse vom 16. bis 19. Februar 2024 in Kreuzlingen war einmal mehr ein Magnet für Besucher sowie Branchenfachleute. TEXT – MARKUS FÄSSLER*



Die stylische SVIT-Lounge war der perfekte Ort für eine Stärkung und den Austausch. BILDER: FABIAN KRAMER

► ZU KNAPPES WOHNUNGSANGEBOT

Zweieinhalb Tage rund um die Themen Immobilien, Bauen, Energie und Wohnen: Im Februar ist im Kreuzlinger Dreispitz dank der Immozionale jeweils Messezeit. Die diesjährige Sonderschau widmete sich den intelligenten Ladelösungen für E-Fahrzeuge. Anlässlich der Eröffnungsfeier kam Messeleiterin Renate Giger in ihrer Ansprache auf den Traum des Eigenheims zu sprechen. So werde in der Ostschweiz das Wohnungsangebot immer knapper, mehr gebaut werde deshalb jedoch nicht. «Es ist daher wichtig, rasch mehr Wohnungsbau zu ermöglichen», sagte sie.

Was es dafür braucht: mehr Baubewilligungen und kürzere Einspracheverfahren. Denn wie eine Studie der Zürcher Kantonalbank zeigt, haben sich Bewilligungsverfahren in der Schweiz seit 2010 um 67% verlängert, in der Stadt Zürich gar um 136%. «Hier ist die Politik gefordert, Änderungen herbeizuführen. Und heute sind genügend Politikerinnen und Politiker anwesend, die sich dem Thema annehmen können – und auch sollten», so Giger.

RÜCKENWIND FÜR DIE IMMOBILIENBRANCHE

Danach war es Zeit für den Auftritt von Gastredner und Fachreferent Patrick Schnorf, Partner und Mitglied des Ver-

waltungsrates bei der Wüest Partner AG. Er präsentierte den geladenen Gästen einen Ausblick auf den Immobilienmarkt in der Schweiz und im Kanton Thurgau. Nachdem die Jahre 2022 und 2023 ganz im Zeichen der Zinsanstiege und der Inflation standen, sei für 2024 Besserung in Sicht. So prognostiziere die Leitzinseinschätzung von Wüest Partner, dass sich das Zinsniveau mindestens halten werde. Falls es zu Änderungen komme, seien diese erst in der zweiten Jahreshälfte zu erwarten. Tendenziell profitiere die Immobilienbranche 2024 von Rückenwind. Rückgängig sei hingegen die Nachfrage nach Wohneigentum, so Schnorf.





Rund 40 Spezialisten aus der Immobilien-, Bau- und Energiewirtschaft sowie aus Architektur, Finanzdienstleistung und Handwerk präsentierten ihre Produkte.



Dabei sei aber zu beachten, dass die Nachfrage weiterhin deutlich über dem Angebot von Wohneigentum liege. Das sei der Hauptgrund für die gleich gebliebenen oder sogar gestiegenen Preise.

Zum Schluss richtete Daniel Kummer, Geschäftsleitungsmitglied des Messepartners Thurgauer Kantonalbank, das Wort an die Anwesenden. Er teilte die Ausführungen von Patrick Schnorf und ergänzte: «Sie sehen, der Immobilienmarkt im Kanton Thurgau ist intakt.»

SVIT-LOUNGE: ORT DER BEGEGNUNG UND DES AUSTAUSCHES

An der diesjährigen Immozionale präsentierten gut 40 Spezialisten aus der Immobilien-, Bau- und Energiewirtschaft sowie aus Architektur, Finanzdienstleistung und Handwerk ihre Produkte. Darüber hinaus kamen die Besucher in den Genuss einer ganzen Reihe verschiedener Fachvorträge. Zwischen Messe und Referaten war die moderne SVIT-Lounge der perfekte Ort für eine Stärkung und natürlich auch zum Netzwerken. «Die Immozionale war einmal mehr ein Erfolg und hat gezeigt, dass Fachmessen sowohl für Interessierte wie auch Branchenleute wichtig sind. Wir freuen uns, dass wir mit unserer SVIT-Lounge einen Ort der Begegnung und des Austausches schaffen konnten», sagte Thomas Mesmer, Präsident des SVIT Ostschweiz. Der Verband ist Patronatsgeber der Immozionale. ■



***MARKUS FÄSSLER**

Der Autor ist Medienbeauftragter des SVIT Ostschweiz.

Ihr Erfolg ist unsere Priorität

Vermarkten Sie Ihre Immobilien noch einfacher, effektiver und effizienter.

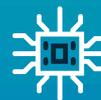
AB
APRIL 2024
VERFÜGBAR



Sichtbarkeit und maximale Effizienz



Einheitliche Nutzererfahrung



Ausbau des SMG Real Estate Ökosystems

Neue Features entdecken!



Unsere Real Estate Brands



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 

Wir beraten Sie schweizweit kostenlos beim Unterhalt von Ihrer bestehenden Bodenheizungsanlage.



Rohr vorher



Rohr nachher



Girojet[®]

Bodenheizungsreinigung
Smart-Home

Girojet AG Aaweiherstrasse 3 | 8810 Horgen | Tel. +41 (0)43 810 99 22

Filialen in Bern und der Ostschweiz

girojet.ch

SEMINARE UND WEITERBILDUNGEN

SEMINAR KONFLIKT- KOMMUNIKATION 13. JUNI 2024

INHALT

In der Immobilienbranche gehören Kontakte zu Mietern, Eigentümern, Dienstleistern und Kollegen zum Alltag. Doch wo Menschen zusammenkommen, gibt es oft verschiedene Interessen. Deshalb kommt es immer wieder zu Konflikten. Wenn diese von starken Emotionen getragen werden, besteht die Gefahr der Eskalation. Konstruktive Lösungen scheinen dann kaum mehr möglich zu sein.

Am Seminar lernen Sie:

- Welche Konflikt-Arten es gibt
- Welcher Konflikt-Typ Sie sind
- Wie Konflikte entstehen und wie Sie diese auflösen
- Ihre Emotionen auch im Konflikt im Griff zu haben
- Praxisorientierte Vorbereitung für Konfliktsituationen
- Konstruktive Durchführung von Konfliktgesprächen.

Dieses Seminar konzentriert sich auf die Kommunikation als Lösungsmittel für Konflikte. Es kann alleinstehend besucht werden oder als Ergänzung zum Seminar «Umgang mit auffälligen und aggressiven Mietern», welches die Gewaltprävention und das Verhindern von Übergriffen beinhaltet.

ZIELPUBLIKUM

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

REFERENTEN

Tian Wanner
Trainer für Konfliktkommunikation und Selbstschutz, Functional Prevention, Die Starkmacher GmbH, Zürich
www.functionalprevention.ch

ORT / DATUM

SVIT School AG
Maneggstrasse 17, 8041 Zürich

Donnerstag, 13. Juni 2024,
09.00–17.00 Uhr

KOSTEN (INKL. MWST)

Fr. 783.– (SVIT-Mitglieder)
Fr. 972.– (übrige Teilnehmende)
Darin inbegriffen sind: Seminarunterlagen, Pausengetränke und Stehlunch/Mittagessen.

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 / DATUM

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 Immobilienexperten Daniel Peter und Stephan Wegelin. Dieser Kurs bietet eine einzigartige Gelegenheit, die Verbindung zwischen menschlicher Dynamik und unternehmerischem Erfolg in der Immobilienbranche zu verstehen. Sie werden modernste Leadership- und Management-Ansätze anhand konkreter Fallstudien kennenlernen und direkt anwenden.

ZIELPUBLIKUM

Der Intensivkurs richtet sich an etablierte und aufstrebende Führungskräfte im Immobilienmarkt. Teilnehmende sollten bereits in Führungspositionen auf Geschäftsleitungsebene (KMU) oder Abteilungsebene sein oder sich konkret auf eine solche Aufgabe vorbereiten. Der Kurs vermittelt aktuelle Konzepte durch praktische Anwendung in realen Szenarien. Der Lehrplan orientiert sich an Ihren individuellen Bedürfnissen und kombiniert Theorieimpulse, vertiefende Fallstudien bzw. Übungen und erfahrungsbasierte 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 inbegriffen 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 Assistenzkurse und der Sachbearbeiterkurs bilden einen festen Bestandteil des Ausbildungsangebotes innerhalb der verschiedenen Regionen des Schweizerischen Verbandes der Immobilienwirtschaft (SVIT). Die Assistenzkurse können in beliebiger Reihenfolge besucht werden und berechtigen nach bestandener Prüfung zum Tragen des Titels «Assistent/in SVIT». Zur Erlangung des Titels «Sachbearbeiter/in SVIT» sind die Assistenzkurse in vorgegebener Kombination zu absolvieren. Als Alternative kann das Zertifikat in Immobilienbewirtschaftung direkt mit dem Kurs in Sachbearbeitung erlangt werden. Die Kurse richten sich insbesondere an Quereinsteigerinnen und Quereinsteiger und dienen auch zur Erlangung von Zusatzkompetenzen von Immobilienfachleuten.

BILDUNGSANGEBOTE

SACHBEARBEITERKURSE SACHBEARBEITER / IN IMMOBILIEN- BEWIRTSCHAFTUNG SVIT

SVIT AARGAU

02.09.2024–10.03.2025
Montag und Donnerstag,
17.30–20.05/21.00 Uhr
Dieser Kurs findet online statt.

SVIT BERN

11.09.2024–17.09.2025
Mittwoch, 16.15–20.00 Uhr
Feusi Bildungszentrum, Bern

SVIT OSTSCHWEIZ

12.08.2024–30.03.2025
Montag und Donnerstag,
18.15–21.30 Uhr
bzbs Weiterbildung, Buchs
13.08.2024–26.06.2025
Dienstag und Donnerstag,
18.00–20.30 Uhr
Akademie St. Gallen

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 OSTSCHWEIZ

13.08.2024–16.01.2025
Dienstag und Donnerstag,
18.00–20.30 Uhr
Akademie St. Gallen

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 ZENTRALSCHWEIZ

19.08.2024–25.11.2024
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 OSTSCHWEIZ

04.06.2024–04.07.2024
Dienstag und Donnerstag,
18.00–20.30 Uhr
Akademie St. Gallen
21.01.2025–27.02.2025
Dienstag und Donnerstag,
18.00–20.30 Uhr
Akademie 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: 20.11.2024
Mittwoch, 08.30–11.45 Uhr
Modul 1: 27.11.2024
Mittwoch, 12.45–16.00 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 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

13.08.2024–19.11.2024
Dienstag und Donnerstag,
18.00–20.30 Uhr
Akademie St. Gallen
04.03.2025–26.06.2025
Dienstag und Donnerstag,
18.00–20.30 Uhr
Akademie 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

21.08.2024–11.12.2024
Mittwoch, 09.00–15.30 Uhr
SVIT Zürich, Zürich-Oerlikon

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-imm.ch

REGION GRAUBÜNDEN

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

REGION ROMANDIE

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

REGION SOLOTHURN

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

REGIONE TICINO

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

REGION ZENTRALSCHWEIZ

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

REGION ZÜRICH

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

WAS KÖNNEN WIR ZUR BAUKULTUR BEITRAGEN?

Am 79. Lunchgespräch der Kammer Unabhängiger Bauherrenberater zeigte Valentin Müller, Stiftungsrat der Stiftung Baukultur Schweiz, warum sich das Engagement für gute Bauten lohnt. TEXT – RETO WESTERMANN*

ERKLÄRUNG VON DAVOS

Was heute gebaut wird, steht auch übermorgen noch – Gebäude sind aufgrund ihrer Langlebigkeit ein prägendes Element unseres Umfeldes. Werden sie sorgfältig gestaltet, tragen sie viel zur dauerhaften Lebensqualität in ein Quartier, einem Dorf oder einer Stadt bei. Das gilt nicht nur für ikonografische Gebäude wie einen Grossstadtbahnhof oder ein Stadion, sondern auch für Alltagsbauten. Zusammengefasst wird der qualitätsvolle Umgang mit der gebauten Umwelt unter dem Konzept der Baukultur. Diese stand im Fokus des Lunchgesprächs der Kammer Unabhängiger Bauherrenberater (KUB) vom 25. Januar. Den Einstieg machte Valentin Müller, CEO der UTO Real Estate Management in Zürich und Gründungsmitglied der Stiftung Baukultur Schweiz, die sich seit 2020 für eine hohe Baukultur einsetzt. Zu tun gibt es viel. «Wir investieren in der Schweiz jährlich um 60 Mrd. CHF allein in Hochbauten – und ein Grossteil davon hat aus baukultureller Sicht noch viel Potenzial»,



Mit einem kurzen Referat zum Thema «Baukultur» legte Valentin Müller die Basis für die anschliessenden Gruppendiskussion. BILDER: RETO WESTERMANN

sagte Müller. Dabei seien die Neu- und Umbauten eine grosse Chance, zu einem qualitätsvollen Lebensraum beizutragen. Um eine gute Baukultur zu fördern, kommt Bauherrenberaterinnen und -beratern gemäss Valentin Müller eine wichtige Rolle zu: «Durch die Nähe zur Bauherr-

schaft können sie ein Stück weit steuern, was und wie gebaut wird.» Dabei hilft die frühe Beurteilung von Projekten auf ihre baukulturelle Wirkung. Einfach durchführen lässt sich dies mit acht Qualitätskriterien des Davos Qualitätssystems für Baukultur. Dieses wurde unter Leitung des Bundesamts für Kultur BAK in Zusammenarbeit mit einer internationalen Expertengruppe erarbeitet und in Fallstudien getestet.

INVESTITION IN BAUKULTUR RECHNET SICH

Um herauszufinden, wie Bauherrenberaterinnen und -berater Einfluss nehmen können, wurden im Anschluss an Valentin Müllers Impulsreferat fünf der acht Kriterien des Davos Qualitätssystems in kleinen Gruppen besprochen: Der Kontext eines Ortes, die Funktionalität, die Gouvernanz (qualitätsorientierte Prozesse), der Genius Loci (Geist des Ortes) und die Umwelt. Zuerst stellten die Gruppen mög-

liche Massnahmen zusammen, wie die hohe Baukultur beim jeweiligen Thema positiv beeinflusst werden kann. Danach debattierten sie über mögliche Hindernisse, die bei der Umsetzung allenfalls überwunden werden müssen. Die Erkenntnisse wurden anschliessend im Plenum vorgestellt. Dabei zeigte sich: In allen betrachteten Bereichen besitzen die Bauherrenberaterinnen und -berater Hebel, um die Baukultur zu fördern. Etwa indem sie beim Thema Umwelt prüfen, ob die Konstruktionsweise die spätere Wiederverwendung von Baumaterialien begünstigt. Ebenso können sie die Bauherrschaft über die Wichtigkeit der Baukultur aufklären und dafür sorgen, dass Projekte auf baukulturelle Qualitätskriterien – etwa im Rahmen von Wettbewerben – geprüft werden oder durch die Abstimmung des Bauwerks auf den Kontext des Quartiers. Investitionen in gute Prozesse und qualitätsvolle Orte zahlen sich gemäss Valentin Müller aus:

ANZEIGE

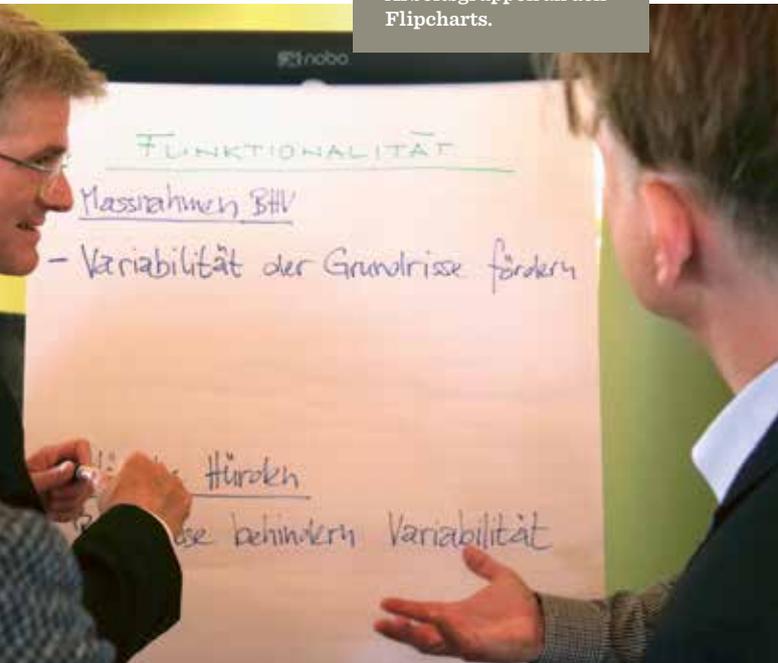
as immobilien
stark in Liegenschaften

SVIT
Mitglied bei SVIT Bern
SVIT SMK, SVIT STWE

**SEIT 25 JAHREN IHR ZUVERLÄSSIGER UND
KOMPETENTER PARTNER IM IMMOBILIENBEREICH**
Verwalten | Vermieten | Verkaufen | Bewerten | Stockwerkeigentum

Mühleberg | Bern | Murten

as-immo.ch
031 752 05 55



Rege Diskussion in den Arbeitsgruppen an den Flipcharts.

«Zahlreiche Studien haben gezeigt, dass sich der zusätzliche Aufwand langfristig lohnt.» Etwa indem gut gestaltete Bauten mit einer hohen Flexibilität länger genutzt werden können oder Orte mit hoher Lebensqualität eine grössere Nachfrage erzeugen. Bezüglich möglicher Hindernisse nannten die Arbeitsgruppen etwa das Desinteresse der Auftraggeber, Sachzwänge, langwierige politische Prozesse oder Interessenskonflikte zwischen Bauherrschaft und späterer Besitzerschaft. «Wer etwa Eigentumswohnungen baut und verkauft, kümmert sich in der Regel wenig darum, was später mit dem Gebäude passiert», sagte KUB-Präsident Thomas Wipfler, der die Ergebnisse einer Gruppe vorstellte. Auch wenn es Hindernisse gibt, zeigen die in den Teams erarbeiteten Punkte klar: Bauherrenberaterinnen und -berater haben die Möglichkeit, einen Beitrag zu einer besseren Baukultur zu leisten. Ein Resultat, das ganz dem

Eingangsvotum von Valentin Müller entspricht: «Wenn wir alle einen Beitrag leisten, können wir baukulturell viel bewegen.» ■

WEITERE INFORMATIONEN UNTER
WWW.STIFTUNG-BAUKULTUR-SCHWEIZ.CH UND
WWW.DAVOSDECLARATION2018.CH

KUB-LUNCHGESPRÄCHE 2024

Die nächsten Termine:

- 17. April
- 10. Juli
- 5. November

Ort und Zeit:

Hercules Club, Rennweg 55, Zürich,
11.15 Uhr bis 14.00 Uhr

Details und Anmeldung:

www.kub.ch



*RETO WESTERMANN

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



SFPKIW



CSEEI



CEPSEI

Inserat/Ausschreibung

Berufsprüfung Immobilienentwicklung 2024

Anfang Oktober 2024 wird die Berufsprüfung Immobilienentwicklung durchgeführt. Die Prüfung erfolgt gemäss der Prüfungsordnung vom 25. April 2012 und entsprechender Wegleitung.

<u>Prüfungsdaten:</u>	Dienstag 1. Oktober 2024 & Mittwoch 2. Oktober 2024 (schriftlicher Teil) Donnerstag 3. Oktober 2024 & Freitag 4. Oktober 2024 (mündlicher Teil)
<u>Prüfungsort:</u>	Zürich
<u>Prüfungsgebühr:</u>	CHF 2'700.–
<u>Anmeldeschluss:</u>	Montag 17. Mai 2024 (Poststempel)

Die Anmeldung erfolgt über unsere Homepage
<https://www.sfpk.ch/fr/examens/promotion.html>

Die ausführlichen Dokumentationen, wie die Prüfungsordnung, die Wegleitung, die Prüfungsdaten sowie Anmeldeunterlagen können ebenfalls auf der Homepage unter <https://www.sfpk.ch/de/pruefungen/entwicklung.html> eingesehen oder heruntergeladen werden.

Schweizerische Fachprüfungskommission der Immobilienwirtschaft (SFPKIW)
Maneggstrasse 17, 8041 Zürich
E-Mail: info@sfpk.ch

Publication/Annonce

Examen professionnel d'experte / d'expert en estimations immobilières 2024

L'examen professionnel en vue de l'obtention du brevet fédéral de développeuse immobilière / développeur immobilier aura lieu au début octobre 2024. L'examen se déroule conformément au règlement d'examen du 25 avril 2012 et aux directives y relatives.

Dates de l'examen: Mardi 1 et mercredi 2 octobre 2024 (partie écrite)
Jeudi 3 et vendredi 4 octobre 2024 (partie orale)

Lieu de l'examen: St-Légier/Vevey

Taxe d'examen: CHF 2'700.–

Clôture des inscriptions: Vendredi 17 mai 2024 (timbre postal)

L'inscription s'effectue en ligne sous: <https://www.sfpk.ch/fr/examens/promotion.html>

L'intégralité des documents tels que le règlement, les directives et le formulaire d'inscription à l'examen peuvent être téléchargés sur notre page internet : <http://www.sfpk.ch/fr/examen/examen-de-developpeuse-immobiliere-developpeur-immobilier.html>

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

Pubblicazione/Inserzione

Esame per esperti in Sviluppo Immobiliare 2024

Nel mese di ottobre 2024 si terrà l'esame di esperti in Sviluppo Immobiliare. L'esame avviene secondo il Regolamento e le Direttive emanate il 25 aprile 2012 e secondo le linee guida.

Date dell'esame: Martedì 1 e mercoledì 2 ottobre maggio 2024 (esame scritto)
Giovedì 3 e venerdì 4 ottobre 2024 (esame orale)

Luogo dell'esame: Zürich (ZH) e St-Légier/Vevey (VD)

Tassa d'esame: CHF 2'700.–

Termine d'iscrizione: Venerdì 17 maggio 2024 (timbro postale)

L'iscrizione avviene tramite la nostra Homepage. La documentazione dettagliata, il Regolamento, le Direttive per lo svolgimento dell'esame e il formulario d'iscrizione, possono essere scaricati dal sito <http://www.sfpk.ch/fr/examens/promotion.html> oppure può essere ordinato presso:

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

ANZEIGE



Attraktivere Liegenschaften
dank gemeinsam produziertem
Solarstrom.



Warum sich ein ZEV lohnt:
ckw.ch/zev

CKW.

DA BRAUT SICH WAS ZUSAMMEN

Die Schweizer Facility-Management-Gemeinde trifft sich im Juni in Horgen zum FM Day 2024 mit dem heiss diskutierten Thema «Fachkräftemangel» als Oberthema. TEXT – MATHIAS RINKA*



FM-Kammerpräsident Christian Hofmann lädt im Juni wieder ein zum SVIT FM Day nach Horgen.
BILDER: ALESSANDRO DELLA BELLA

► DIE RESILIENZ DER FM-BRANCHE

«Obwohl die ersten Gewitterwolken erst am Horizont auftauchen, zeichnen sich schon erste Donnerschläge ab in unserer Branche. Der Fachkräftemangel wird uns in unterschiedlichen Ausprägungen beschäftigen», sagt Christian Hofmann, Präsident der Fachkammer SVIT FM Schweiz. Seine Kammer und das Team der SVIT Five-Geschäftsstelle komplettieren die Liste der teilnehmenden Experten an den verschiedenen Panels zum mittlerweile 16. FM Day. Dieser wird an gewohnter Stelle im Haus zum Bocken in Horgen stattfinden. Dieses Jahr findet der Branchenanlass am 6. Juni statt und startet gleich zu Beginn wieder mit einem Stehlunch zum Netzwerken und zum Austausch über Neues aus dem Fachbereich Facility-Management, ehe es dann zum gegebenen Thema in medias res geht.

«Prognosen und Demografie-Kurven warnen drohend vor einer ungewissen Zukunft. Wie immer treffen solche Entwicklungen aber nicht alle Branchen mit gleicher Wucht», erklärt Hofmann zum gewählten Oberthema «Fachkräftemangel» der Veranstaltung. «Warum ist die vielseitige FM-Branche resilienter als andere Wirtschaftszweige?» fragt er im Vorfeld des Events und weiss auch schon eine Antwort: «Weil die Verwaltung und Bewirtschaftung von Gebäuden sowie deren technischen Anlagen und Einrichtungen heute mehr denn je entscheidend sind.» Denn seiner Meinung nach sind gerade die FM-Dienstleister und Bewirtschafter gefordert, wenn es um die Themen Nachhaltigkeit und Dekarbonisierung im bestehenden Gebäudepark der Schweiz geht.

Hierzu zählt Hofmann beispielsweise die Unterstützung der Auftraggeber und Kunden

beim ESG-Reporting, den Einsatz von neuen FM-Tools und -Methoden, um dem nationalen Netto-Null-Ziel näher zu kommen, sowie die Ausbildung des Nachwuchses. «Matchentscheidend beim Thema Fachkräftemangel im Facility-Management wird sein, wie wir als erfahrene FM-ler dazu beitragen, dass die Generation Z in unserer Branche nicht nur ihren Beruf, sondern ihre Berufung findet.»

TOPREFERIERENDE

Mit kurzen Inputreferaten und interessanten sowie offenen Diskussionen auf dem Podium des FM Day 2024 wird der Puls der Schweizer Gebäudewirtschafter gemessen. Moderiert wird der Anlass wie bereits in den Vorjahren mit sprachlichem Witz und fachlicher Kompetenz von Komiker und Zauberer Michel Gammenthaler.

Zu den Referenten zählen dieses Jahr Tanja Aebi von ISS

Schweiz und Top-Personalberater Daniel Löhr. Als weitere Redner angefragt sind Ludwig Raffler von der Firma Planon, Jules Pikali (Gründer der OekoWatt AG) und Irene Arnold, die neue Leiterin ad interim des ZHAW Instituts für Facility Management in Wädenswil. ■

FM DAY 2024

Datum: 6. Juni 2024

Uhrzeit: 12 bis 17 Uhr

Ort: Seminarhotel Bocken
in Horgen

Anmeldungen sind in Kürze unter www.fm-kammer.ch möglich.



***MATHIAS RINKA**

Der Autor ist Immobilienjournalist und Kommunikationsberater.

Kapitalerhöhung der Vertina Anlagestiftung

Die Vertina Anlagestiftung schliesst am 31. März 2024 ihr erstes vollständiges Geschäftsjahr ab. Seit der Gründung im Jahr 2022 konnten sieben Liegenschaften, bestehend aus einer neuwertigen Bestandsliegenschaft und sechs Entwicklungsliegenschaften, ins Portfolio der Anlagegruppe «Vertina Wohnen» aufgenommen werden. Die Liegenschaften befinden sich in unterschiedlichen Entwicklungsphasen.

Während zwei Wohnprojekte in Zürich und Bachenbülach bereits in der Ausführung sind und in den kommenden Monaten bezogen werden, sind andere Projekte kurz vor Baustart oder noch mitten in der Entwicklung. Das Gesamtvermögen der Anlagestiftung liegt per Ende des Geschäftsjahres 2023/24 bei ca. CHF 84 Mio. Das Anlagevolumen nach Fertigstellung der Projekte im Portfolio beträgt CHF 151 Mio.

Am 22. Februar 2024 wurde die Vertina Anlagestiftung in die Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen (KGAST) aufgenommen. Der Verein besteht aktuell aus über 40 Anlagestiftungen in der Schweiz und vertritt die gemeinsamen Interessen seiner Mitglieder gegenüber Behörden, Verwaltungen, Politik, Medien und Aufsicht. Es werden regelmässig Versammlungen durchgeführt und Performanceberichte über die Mitglieder publiziert, damit die Anlagestiftungen verglichen werden können. Ein Ziel der KGAST ist es ausserdem, das Image von Anlagestiftungen durch Qualitätsstandards weiterhin hochzuhalten. Als Mitglied der KGAST verfügt die Vertina Anlagestiftung neu über das Qualitätslabel «KGAST-Stiftung».

Im Zeitraum vom 10. März 2024 bis zum 10. Mai 2024 erhalten qualifizierte Investoren mit Sitz in der Schweiz die Möglichkeit, an der nächsten Kapitalerhöhung teilzunehmen. Das angestrebte Ziel von Kapitalzeichnungen im Volumen von CHF 40 Mio. wird hauptsächlich für die Realisierung der beiden Entwicklungen in Schlieren und Untersiggenthal verwendet. Beide Projekte streben das SNS-Zertifikat in Gold an.

SCHLIEREN, ZÜRCHERSTRASSE/ RÖMERGASSE

Mit dem letzten Arrondierungskauf im Februar 2024 konnte die Planung des



Bei den geplanten Wohnüberbauungen in Untersiggenthal (Bild) und Schlieren wird die SNBS-Zertifizierung in Gold angestrebt

Neubauprojektes gestartet werden. Die Liegenschaften, welche sich an optimaler Lage in Fussdistanz zum Bahnhof Schlieren befinden, sind vollvermietet und erwirtschaften Mieterträge, bis sie dem geplanten Neubau weichen werden. Das Wohnprojekt wird ca. 35 bis 40 Mietwohnungen umfassen. Der Bezug der Wohneinheiten ist per Frühjahr 2027 eingeplant.

UNTERSIGGENTHAL, OBERE NIDERWIS

Anfang August 2023 konnte sich die Vertina Anlagestiftung einen Teil des Wohnprojektes «Obere Niderwis» in Untersiggenthal sichern. Die gut erschlossene Gemeinde befindet sich nur wenige Fahrminuten von der Stadt

Baden entfernt. Auf dem Baurechtgrundstück wird, verteilt auf neun Gebäude, eine Wohnüberbauung mit 85 Miet- und 49 Eigentumswohnungen entstehen. Vertina tritt dabei als Investorin zweier Gebäude mit total 34 Mieteinheiten auf. Der Gestaltungsplan soll im zweiten Quartal 2024 rechtskräftig werden. Mit den Bauarbeiten wird voraussichtlich Anfang 2025 begonnen. Nach einer prognostizierten Bauzeit von zwei Jahren wird eine Fertigstellung per Dezember 2026 angestrebt.

Weitere Informationen zum Immobilienportfolio sowie zur Kapitalerhöhung können unter vertina.ch eingesehen werden.



Danilo Altieri, Geschäftsführer

Seit Juli 2023 ist Danilo Altieri Geschäftsführer der Anlagestiftung. Der gelernte Bauzeichner und studierte Betriebsökonom mit MBA in Real Estate Management ist seit Lancierung der Anlagestiftung Mitglied der Geschäftsleitung und war bisher als CIO für die Akquisition von Wohnliegenschaften zuständig. Als Geschäftsführer ist er auch Ansprechperson für strategiekonforme Immobilienangebote.

WEITERE INFORMATIONEN:

Vertina Anlagestiftung
Haselstrasse 16, 5400 Baden
vertina.ch

VERTINA

**FOKUS
NACHHALTIGKEIT**

ZERTIFIZIERUNG: SNBS
BENCHMARK: SSREI, GRESB

**WOHNIMMOBILIEN
SCHWEIZ**

MINDESTWOHNANTEIL 70%

**KAUFEN,
ENTWICKELN,
REALISIEREN,
HALTEN**

LANGFRISTIGES RENDITE- UND
WERTSTEIGERUNGSPOTENZIAL

CAS Bestellerkompetenz – Projekt- und Gesamtleitung im Bauprozess

Ein erfolgreiches berufsbegleitendes Weiterbildungsangebot auf Fachhochschulniveau der Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften (ZHAW)

ZERTIFIKATSLEHRGANG FÜR DIE PROJEKTSTEUERUNG IM BAU- UND IMMOBILIENBEREICH AN DER ZHAW

Die im Bau- und Immobilienbereich zunehmend gefragten gesamtheitlichen und nachhaltigen Lösungen stellen hohe Ansprüche an das Projektmanagement und die Projektsteuerung. Dies gilt sowohl für die Anbieterseite (Immobilienfachleute, Architekten, Planer und Unternehmer), wie auch für die Auftraggeberseite, die privaten und öffentlichen Bauherren sowie Immobilienbesitzer und -bewirtschafter. Um das entsprechende Wissen der Bau- und Immobilienfachleute zu verbessern, bietet die Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften in Winterthur den berufsbegleitenden Zertifikatslehrgang CAS Bestellerkompetenz – Projekt- und Gesamtleitung im Bauprozess an. Der praxisorientierte Weiterbildungskurs basiert auf aktuellsten Methoden und Erfahrungen und setzt die Teilnehmenden in die Lage die Prozesse von anspruchsvollen Planungs- und Bewirtschaftungsprojekte gesamtheitlich und zielführend zu gestal-

ten und zu leiten. Gleichzeitig werden sie sensibilisiert für Fragen der Sozialkompetenz, der Betriebswirtschaft, des projektbegleitenden Facilitymanagements sowie der Markt- und Kundenorientierung.

Der Zertifikatslehrgang wird bereits seit fünfundzwanzig Jahren mit grossem Erfolg durchgeführt. Rund 30 kompetente

Fachleute als ReferentInnen stellen den aktuellen Bezug zur Praxis und zum neusten Stand des Wissens sicher. Aufgrund der interdisziplinären Herkunft und breit gefächerten Kompetenz der Kursteilnehmenden ist der Erfahrungsaustausch eine zusätzliche Bereicherung und wichtiger Faktor für den persönlichen Lernerfolg.



Der Weiterbildungskurs mit 23 Kurstagen findet vom 27. September 2024 bis am 4. Juli 2025 jeden zweiten Freitag in Winterthur statt. Anmeldeabschluss ist der 30. August 2024

WEITERE INFORMATIONEN:

www.zhaw.ch/archbau/weiterbildung

oder Eric Labhard
Tel. 044 790 33 11
eric.labhard@bluwin.ch



Über 30 Jahre Berufserfahrung als Hauswart

Seit mehr als 30 Jahren bin ich für meine Kunden im Raum Zürcher Oberland und Winterthur als Hauswart unterwegs. Angefangen habe ich 1994 als Hauswart im Nebenamt. Im Mai 2003 gründete ich meine eigene Firma, die «D. Reichmuth GmbH, Hauswartungen» und durfte im 2023 das 20-jährige Firmenjubiläum feiern.

Im Oktober 2004 habe ich die Berufsprüfung zum Eidg. Hauswart erfolgreich abgeschlossen. Seither bin ich für meine Kunden als Hauswart mit eidgenössischem Fachausweis unterwegs.

In meiner Firma lege ich grossen Wert auf die Ausbildung meiner Mitarbeiter. Alle Hauswarte sind im Besitz des «eidgenössischen Fauchausweis Hauswart» oder wir begleiten Sie auf dem Weg dorthin.

Wir beschäftigen aktuell 4 Hauswarte mit eidg. Abschluss und einen Gärtner. 2015 haben wir zusätzlich einen Praktikanten während seiner Umschulung begleitet und zum eidg. Abschluss als Hauswart vorbereitet. Er hat diese Prüfung im 2018 mit Erfolg bestanden. Für unser Gewerbe ist es wichtig, dass auch in Zukunft gut

ausgebildete Fachleute zur Verfügung stehen. Nur wer sich um den Nachwuchs kümmert, kann auch unbeschwert in die Zukunft blicken. Gerne geben wir auch heute einer interessierten Person diese Ausbildungsmöglichkeit.

Als Hauswart fühlen ich und meine Mitarbeiter uns verantwortlich, die Liegenschaf-

ten sauber zu halten und diese in einem gepflegten Zustand zu präsentieren. Neben den allgemeinen Reinigungsarbeiten pflegen wir auch vorhandene Grünflächen oder Gartenanlagen. Auf Wunsch übernehmen wir Wohnungsübergaben und -reinigungen sowie auch Wohnräumungen. Ebenso gehören kleinere Reparaturen auf den Liegenschaften sowie der Unterhalt

der allgemeinen technischen Installationen (zum Beispiel Heizungs- und Enthärtungsanlagen etc.) zu unserem Tätigkeitsgebiet. Seit 2006 bewältigen wir den Winterdienst mit unseren firmeneigenen Schneepflügen. Kann eine Arbeit nicht von uns direkt erledigt werden koordinieren wir gerne den Einsatz eines geeigneten Handwerkers. In Notfällen sind wir für Mieter und Eigentümer 24 Stunden erreichbar. Auch die Betreuung von Industriegebäuden und Ladenlokalitäten gehören zu unseren Aufgaben.

Wir freuen uns, vielleicht auch schon bald für Sie als Hauswart unterwegs sein zu dürfen.



WEITERE INFORMATIONEN:

D. Reichmuth GmbH
Hauswartungen
Rennweg 3
CH-8320 Fehraltorf
+41 44 955 13 73
rh@reichmuth-hauswartungen.ch
reichmuth-hauswartungen.ch



Neuerscheinung Fachbuch «Projektmanagement im Bauwesen», 5. Auflage

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

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



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

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

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

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

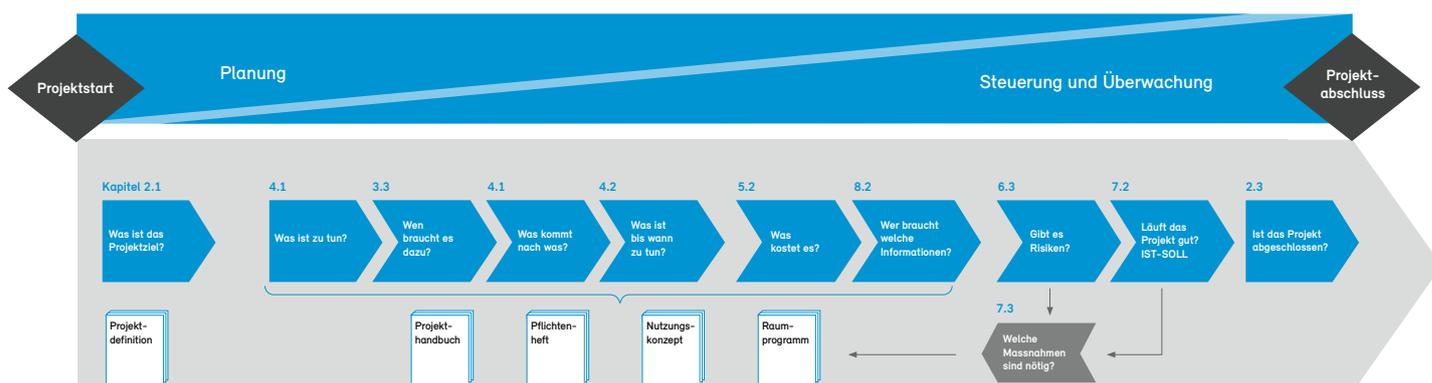
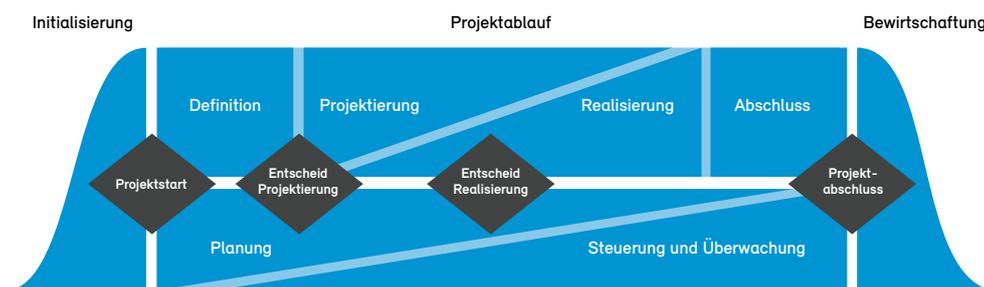


WEITERE INFORMATIONEN:

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

INHALTSÜBERSICHT:

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



Aargauer Messe-Highlight – Bauen+Wohnen 2024

Vom 25. bis 28. April 2024 findet die beliebte Frühlingsmesse Bauen+Wohnen Aargau im Tägi Wettingen wieder statt. Hauseigentümer, Bauinteressierte, Planer und Architekten erleben an der Messe live die Bereiche Bauen, Wohnen, Garten und Energie. Das grosszügige Freigelände lässt die Herzen der Gartenliebhaber höherschlagen und lädt zum Verweilen am Streetfood-Festival ein.

Die Vorbereitungen 2024 laufen auf Hochtouren und die Vorfreude ist bei Messeveranstalter Marco Biland sichtlich spürbar: «Wir sind mit 200 Ausstellern komplett ausgebucht. Die Besucher dürfen sich auf

ein vielfältiges Messe-Programm mit über 30 Fachvorträgen freuen, die optimal auf das Bedürfnis privater und kommerzieller Immobilienbesitzer ausgerichtet sind.»

Die Themenschwerpunkte 2024 decken alle Bereiche vom Kauf und Bau bis zum Wohnen und Sanieren ab. Die spannenden kostenlosen Fachreferate in den Bereichen Innenausbau, Eigenheim, Garten und Energie informieren, sensibilisieren und dienen beim Einstieg in das individuelle Bauprojekt eines Eigenheimbesitzers als wichtige Entscheidungsgrundlage. Im Forum «Photovoltaik und Speicher» wird erklärt, welche Arten von Photovoltaik es gibt und wie man Strom

und Wärme selber produziert und speichert. Der HEV Aargau informiert in der Veranstaltung «E-Mobilität im Stockwerkeigentum» über zukunftsorientierte Lösungen rund um die Elektromobilität und thematisiert die Herausforderungen und Möglichkeiten von Ladeinfrastrukturen für verschiedene Wohnsituationen. Unabhängige Experten der energieberatungAARGAU bieten dem bauinteressierten Publikum Hilfestellung bei ihren persönlichen Bedürfnissen und das Forum Architektur lädt Profis aus der Branche ein, sich zum Thema «Lebenswerte Wohn- und Arbeitsräume» fortzubilden und auszutauschen.

Auf dem grossen Freigelände werden den Messebesuchern am Streetfood-Festival Spezialitäten aus aller Welt geboten und Gartenfans dürfen sich für die Neu- und Umgestaltung des heimischen Gartens an

der hingebungsvollen Aussengestaltung von Gärten, Wellnissanlagen und Gartenprodukten erfreuen.

BESUCHERINFORMATIONEN:

DATUM UND ÖFFNUNGSZEITEN

25.–28. April 2024
Do–Fr 13.00–20.00 Uhr
Sa–So 10.00–18.00 Uhr

EINTRITT

Donnerstag kostenloser Eintritt
Fr–So CHF 10.–/ Tag
Kinder bis 16 Jahre in
Begleitung Erwachsener gratis

MESSEINFO

www.bautrends.ch

EINTRITTSGUTSCHEIN

50% Eintritt mit IMMOBILIA



WEITERE INFORMATIONEN:

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



Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit – mit klimafreundlichen, intelligenten Energielösungen Rendite erzielen.

Klimafreundliche Energiesysteme werden immer wichtiger, um die Nachhaltigkeit von Gebäuden oder Arealen zu erhöhen und die Klimaziele zu erreichen. Zudem können sie auch zur Steigerung der Wirtschaftlichkeit beitragen und eine höhere Rendite für Immobilieninvestoren erzielen.

INTEGRIERT UND INTELLIGENT

Integrierte Energielösungen verbinden verschiedene Energiequellen und Technologien, um eine hohe Energieeffizienz und -flexibilität zu erreichen. Um den Energieverbrauch zu optimieren und die CO2-Emissionen zu reduzieren, kommen intelligente Energiemanagementsysteme zum

Einsatz. Sie tragen dazu bei, die Betriebskosten zu senken und den Immobilienwert zu steigern. IWB bietet Unternehmen im Bau- und Immobiliensektor sorglose Packages für eine hohe Rendite an. Dabei können Kunden je nach Standort und Portfoliostrategie zwischen zentralen, dezentralen oder kombinierten Lösungen wählen. Für eine optimale nachhaltige Energieversorgung und -nutzung zu erreichen ist die frühe Einbindung des Energiepartners entscheidend.

NACHHALTIG UND WIRTSCHAFTLICH

Durch die Implementierung von erneuerbaren Energien und intelligenten Energiemanagementsystemen lassen sich

nicht nur Kosten sparen und den Wert von Immobilien steigern, sondern auch ökologische Nachhaltigkeit erreichen. Ein gutes ESG-Scoring wird immer wichtiger und kann auch Einfluss auf die Finanzierungsmöglichkeiten haben. Immobilieneigentümerinnen können durch den Einsatz von Photovoltaikanlagen und klimafreundlichen Wärmelösungen wie Wärmepumpen oder Fernwärme aus erneuerbaren Quellen den CO2-Ausstoß reduzieren und den Energieverbrauch von Gebäuden optimieren. Intelligente Energiemanagementsysteme überwachen dabei in Echtzeit den Energieverbrauch und regulieren diesen durch die automatische Steuerung von Heizung, Lüftung und Abschneiden von Energiespitzen.

SINNVOLL UND RENTABEL

Eine Investition in gute Energielösungen und intelligentes Energiemanagement ist sinnvoll und rentabel für ein nachhaltiges Immobilienportfolio. Mit IWB als Partner im Bereich Energie und Nachhaltigkeit können Unternehmen im Immobiliensektor von massgeschneiderten, effizienten und smarten Lösungen profitieren. Dabei steht die Entwicklung individueller Lösungen im Vordergrund, die auf die spezifischen Bedürfnisse und Ziele der Kunden zugeschnitten sind. Zusammen kann in eine nachhaltige

Zukunft investiert werden, die nicht nur ökologische, sondern auch ökonomische Vorteile bietet.

IWB - IHR PARTNER FÜR INTEGRIERTE ENERGIELÖSUNGEN

IWB ist ein verlässlicher Partner von Investoren, Bauherren, Architekten und Planern und begleitet sie von der ersten Idee bis zur Fertigstellung eines Gebäudes oder eines Areals. Dank unserer langjährigen Erfahrung und Expertise können wir auch komplexe Projekte effizient und ressourcenschonend umsetzen. Erfahren Sie mehr über unser nachhaltiges Energiemanagement auf www.iwb.ch/zukunftsareale

WEITERE INFORMATIONEN:

IWB Hauptsitz
Margarethenstrasse 40
4002 Basel
Tel. +41 61 275 51 11



Westfeld-Areal: Das Leuchtturmprojekt von IWB für integrierte Energielösungen

SUISSEDIGITAL verbindet die Schweiz

Für das wachsende Angebot an HD-Sendern, Filmen auf Abruf, Online-Games und Videos im Internet wird immer mehr Bandbreite benötigt. Die hochleistungsfähigen und flächendeckend verfügbaren Glasfaserkabelnetze bieten die Garantie, dass sämtliche Breitband-Bedürfnisse auch in Zukunft abgedeckt werden.

Mit ihrer Netzinfrastruktur leisten die Mitglieder von SUISSEDIGITAL einen wichtigen Beitrag zur digitalen Grundversorgung in der Schweiz – flächendeckend in städtischen ebenso wie in ländlichen Gebieten. Wer an eines der 200 Kommunikationsnetze angeschlossen ist, hat überall Zugang zu Radio, Fernsehen, Replay-TV, Telefonie und Hochgeschwindigkeitsinternet mit Bandbreiten bis zu 1 Gigabit pro Sekunde. Möglich ist dies, weil die Netze der Mitglieder von SUISSEDIGITAL mehr als 80 Prozent aller Schweizer Haushalte erreichen und bereits heute zu 95 Prozent aus Glasfasern bestehen. Die Netze werden zudem laufend weiter ausgebaut und an die neuesten technischen Standards angepasst.

LOKALE VERANKERUNG ALS TRUMPF

Die Mitglieder von SUISSEDIGITAL, die heute rund 2,2 Millionen Haushalte und zahlreiche Geschäftskunden mit ihren Dienstleistungen versorgen, sind vor mehr als 50 Jahren in den verschiedenen Regionen der Schweiz entstanden. Ausgangspunkt war das Bedürfnis nach einer qualitativ hochstehenden Radio- und Fernsehversorgung. Seither haben sich die Kommunikationsnetze rasant weiterentwickelt, und ihr Angebot wurde laufend aus-

gebaut. Jedoch sind sie ihrer Geschichte und Entstehung treu geblieben, indem sie auch heute noch zu ihrer lokalen Verankerung stehen. Dies hat unschlagbare Vorteile: So bieten die lokalen Kommunikationsnetze dank überschaubaren Verbreitungsgebieten und kurzen Distanzen einen schnellen, flexiblen und unkomplizierten Kundendienst. Zudem können sie bei Bedarf auf lokale Bedürfnisse und Gegebenheiten eingehen.

HAUSVERTEILANLAGE AUF DEM NEUESTEN STAND HALTEN

Um maximal vom Glasfaserkabelanschluss profitieren zu können, empfiehlt es sich, die Hausverteilanlage auf dem neuesten Stand zu halten. So ist garantiert, dass auch neue Dienste einwandfrei funktionieren. Interessierte erhalten sämtliche Informationen zu den Angeboten der Schweizer Glasfaserkabelnetze auf der Internetplattform www.suisseedigital.ch.

WEITERE INFORMATIONEN:

SUISSEDIGITAL – Verband für Kommunikationsnetze

Bollwerk 15
CH-3011 Bern
Tel: +41 (0)31 328 27 28
Fax: +41 (0)31 328 27 38
info@suisseedigital.ch
www.suisseedigital.ch



Die 200 Kommunikationsnetze von SUISSEDIGITAL leisten einen wichtigen Beitrag zur Grundversorgung mit hochleistungsfähigem Breitbandinternet in städtischen Gebieten ...



... ebenso wie in ländlichen Regionen der Schweiz.

Fluchttreppen müssen beidseitige Handläufe haben

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

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

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

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

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

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

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



Fluchttreppen müssen immer beidseitige Handläufe haben

WEITERE INFORMATIONEN:

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



Zusätzlicher, wandseitiger Handlauf für optimale Sicherheit

Kundenzufriedenheit dank Kompetenz und Fachwissen

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

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

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

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

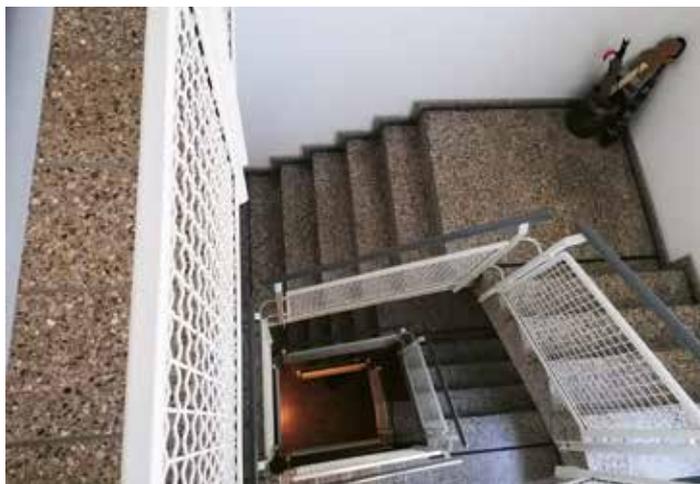
Bauabwicklung.

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

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

WEITERE INFORMATIONEN:

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



Treppenhaus vor dem Umbau



...nach dem Einbau des Liftes

EVOREST – DAS NEUE DIGITALE MIETZINSDEPOT

Evorest revolutioniert mit ihrer digitalen Lösung das traditionelle Schweizer Mietkautionskonto. Das unabhängige Zürcher Unternehmen konnte bereits zahlreiche Bewirtschafter von ihrer kostenlosen Lösung überzeugen und hat im Januar 2024 die ersten Mietzinsdepots bei ihrer Partnerbank Hypothekbank Lenzburg eröffnet.

VOLLSTÄNDIG DIGITALISIERTE MIETKAUTIONEN

Während sich grosse Teile der Bewirtschaftung im digitalen Wandel befinden, mussten Bewirtschafter bislang zur Bearbeitung von Mietkautionen noch immer auf analoge Bankformulare zurückgreifen. Mit Evorest

können Kauttionen neu in wenigen Schritten vollständig digital eröffnet werden. Dank dem kostenlosen Online-Tool behalten Bewirtschafter den Überblick über alle Kauttionen und wissen stets, wo sich diese im Prozess befinden. Dazu kommt, dass Mietobjekte via Daten-Schnittstelle oder Upload einfach in das Tool geladen werden können, um ein vollautomatisiertes Ausfüllen des Online-Formulars zu ermöglichen.

MIETZINSDEPOTS INNERHALB VON 24 STUNDEN ERÖFFNEN

Die Eröffnung einer Mietkaution ist oft ein zeitkritischer Akt, denn die Schlüsselübergabe findet im Normalfall erst nach eingezahlter Kauttion statt. Aufgrund des

Postwegs und veralteter Bankprozesse vergehen jedoch meist Tage oder Wochen bis das Konto eröffnet ist. Die Evorest-Mietkaution erspart Bewirtschaftern und Mietern wertvolle Zeit, denn durch Wegfallen des Postwegs können Kauttionskonti innerhalb von nur 24 Stunden eingerichtet werden.

MEHR MÖGLICHKEITEN FÜR MIETER

Neben der Digitalisierung bietet Evorest Mietparteien in der Schweiz auch Zugang zu weiteren Bankprodukten. So können Bewirtschafter beispielsweise auswählen, ob ihre Mieterinnen und Mieter ein traditionelles Kauttionskonto in Bargeld eröffnen können. Falls vom Bewirtschafter erlaubt, können Mietparteien dadurch auf eigenes Risiko nebenbei eine Rendite erwirtschaften und ihre eingezahlte Kauttion vor der Inflation schützen.

ERHÖHTE SCHADENSDECKUNG ERHALTEN

Während die Mietpartei für die Investition verantwortlich ist, kommt die Anlage auch Immobilienverwaltungen und den Eigentümerinnen und Eigentümern von Liegenschaften zugute: Denn die eingezahlte Mietkaution ist für sie bei jeder Marktlage

vollständig von Evorest garantiert. Bei steigenden Märkten fällt der erwirtschaftete Betrag zudem in das Sicherheitssubstrat und Eigentümer erhalten sogar eine höhere Schadensdeckung im Vergleich zu einem traditionellen Mietzinsdepot.

SICHERHEIT DANK VERWALTUNG DURCH SCHWEIZER BANK

Die durch Evorest eröffneten Kauttionen werden von der Mietpartei direkt auf ein dediziertes Konto bei der Hypothekbank Lenzburg eingezahlt. Die Partnerbank stellt die Verwahrung, Administration und Auszahlung der Mietkaution sicher. Als regulierte Bank ist die Hypothekbank Lenzburg zudem der Einlagensicherung von Esisuisse angeschlossen. Damit sind Bankeinlagen bis zu 100 000 Franken auf dem Mietkautionkonto gegen Ausfälle gesichert.



WEITERE INFORMATIONEN:

Evorest AG
Talstrasse 9
8001 Zürich
info@evorest.ch
www.evorest.ch

ANZEIGE

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**

Ein Aufzugsmotor, der läuft und läuft und läuft



Beim Prinzip der Kreislaufwirtschaft werden Rohstoffe möglichst effizient genutzt. Wie im Repairs Center von Schindler, wo Aufzugskomponenten wieder flott gemacht werden.

Was ist, wenn eine der Lösungen für eine nachhaltige Zukunft im Rahmen unserer Möglichkeiten liegt? Sie ist zirkulär und heisst Kreislaufwirtschaft – ein Wirtschaftsprinzip, um ressourcenschonend und gleichzeitig wirtschaftlich tragfähig zu handeln. Die Grundidee der Kreislaufwirtschaft ist simpel: Rohstoffe sollen so viel wie möglich optimal genutzt, geteilt, wiederverwertet, recycelt oder repariert werden.

Schindler feiert dieses Jahr sein 150-jähriges Bestehen. 1874 wurde das Unternehmen in Luzern gegründet. Seither hat sich Schindler von einer kleinen Liftfirma zu einem der grössten Aufzugs- und Fahrtreppenhersteller der Welt entwickelt. In dieser Zeit hat das Unternehmen in Sachen ressourcenschonendem Umgang mit Material viel gelernt. «Wir reparieren zwar

schon seit Jahrzehnten diverse Aufzugskomponenten, in den vergangenen Jahren haben wir die Prozesse systematisch ausgebaut», sagt Urs Nick, Leiter des Repairs Center Schindler Schweiz in Ebikon. Seine Abteilung macht defekte und alte Aufzugsantriebe, Türmotoren, Sicherheitskomponenten wieder flott. «Unsere Kernkompetenz ist das Refurbishment von Antrieben jeglicher Art und Grösse», sagt Nick. Unter Refurbishing, auch Generalüberholung genannt, versteht man den Prozess, ein altes oder ausgemustertes Produkt wiederherzurichten und auf den neuesten Stand zu bringen, damit es seine ursprüngliche Funktion erfüllt.

DEFEKT REIN, NEUWERTIG RAUS

Antriebsmotoren, die ins Repairs Center kommen, werden geöffnet und gereinigt. Nach einem Eingangsbefund und einer elektrischen Prüfung wird die Reparaturablauf definiert. Oft muss der Motor neu gewickelt, frisch imprägniert und neu gelagert werden. Nach Fertigstellung der Arbeiten folgt eine Funktionsprüfung, die den täglichen Betrieb simuliert. «Motoren, die

das Repairs Center verlassen, sind absolut neuwertig», betont Nick.

Die Vorteile vom Refurbishment von Motoren und anderen Ersatzkomponenten wie beispielsweise Aufzugssteuerungen sieht Björn Beyer zum einen in den günstigeren Konditionen für die Kundinnen und Kunden, zum anderen vor allem in der Zeit. «Unser Ziel ist es, einen Auftrag in einer vernünftigen Zeit zu erledigen, so dass der Aufzug zügig wieder zur Verfügung steht», sagt der Leiter Reparaturwesen bei Schindler Schweiz. Er ist überzeugt, dass die Kundschaft künftig vermehrt revidierte Produkte nachfragen wird. «Reparieren statt wegwerfen ist ein Trend. Es gibt schon heute Kunden, die auf das Recht auf Reparatur pochen», erzählt Beyer.

Sein Ziel ist es, den Anteil an revidierten Aufzugskomponenten deutlich zu erhöhen. Dabei arbeitet Schindler mit den Herstellern zusammen. «Wir sammeln gebrauchte Materialien, lassen sie vom Hersteller reparieren und revidieren. Dann speisen wir sie wieder in den Prozess ein», erklärt

er. Mehrere Dutzend Ersatzkomponenten können die Servicemitarbeitenden und Reparaturspezialisten direkt im System bestellen. «Die revidierten Produkte sind zwar speziell gekennzeichnet, sie funktionieren aber wie die Originale und sie sind wie neu gekaufte Produkte mit einer Garantie versehen», betont Beyer.

WEITERE INFORMATIONEN:

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



Schindler

Schutz vor Hagel, Sturm und Starkregen

Die Gebäudehülle ist bei Unwettern direkt exponiert und benötigt daher besonderen Schutz. Frühzeitig eingeplant und gut konzipiert ist ein wirksamer Gebäudeschutz mit geringen oder sogar ohne Mehrkosten realisierbar. Der «Naturgefahren-Check» auf www.schutz-vor-naturgefahren.ch bietet Unterstützung mit einer einfachen Gefahrenübersicht und nützlichen Empfehlungen.

Wetterextreme nehmen zu. In Zukunft ist mit häufigeren und intensiveren Unwettern und Stürmen zu rechnen. Die sich erwärmende Atmosphäre kann mehr Feuchtigkeit aufnehmen, die sich wiederum in häufigeren und intensiveren Starkregen entlädt. Bereits heute sind Hagel, Sturm und Starkregen für ca. 3/4 aller Gebäudeschäden verantwortlich und können überall und jederzeit auftreten. Dies erfordert eine auf Naturgefahren angepasste Bauweise. So können die Sicherheit erhöht, die Lebensdauer von Bauteilen verlängert und die Betriebskosten gesenkt werden – gute Gründe, bei jedem Neu- und Umbau frühzeitig an Naturgefahren zu denken. schutz-vor-naturgefahren.ch unterstützt Planende und Bauherrschaften mit einem interaktiven «Naturgefahren-Check» bei der Planung und Umsetzung von Schutzmassnahmen. Die Plattform zeigt potenziell auftretende Naturgefahren direkt am Standort und liefert Empfehlungen zu Schutzmassnahmen sowie eine Übersicht der Richtlinien für Um- und Neubauten.

WIRKUNGSVOLLER SCHUTZ FÜR DIE GEBÄUDEHÜLLE

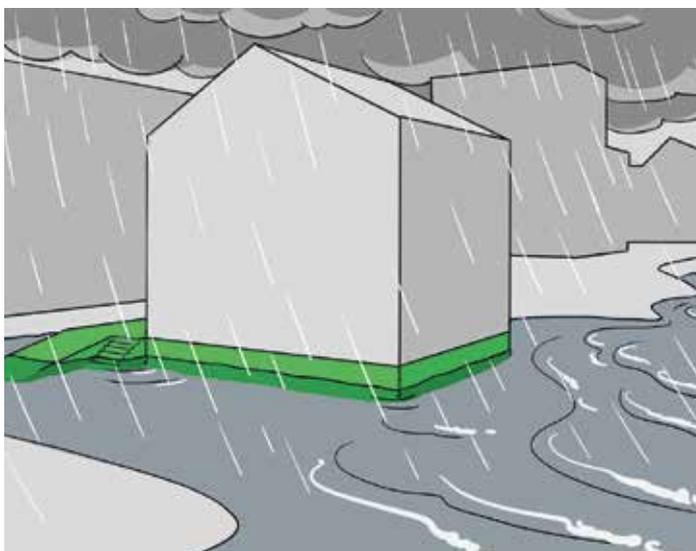
Gewitter mit Hagel kommen oft unerwartet und können in der ganzen Schweiz auftreten. Mit 3 cm grossen Hagelkörnern ist vielerorts bereits alle 20 Jahre zu rechnen. Diese können ein Bauteil mechanisch beschädigen oder dessen Aussehen beeinträchtigen. Bei Sanierungen von Dach, Fassade und Aufbauten wie Solaranlagen lohnt es sich also, hagelgeprüfte Produkte zu verwenden. Elementarschadenexperten empfehlen in der Regel einen Hagelwiderstand von HW 3 (übersteht Hagel mit 3 cm Durchmesser) als minimales Schutzziel. Bei besonders wertvollen Bauteilen oder wenn ein Hagelschlag auch Folgeschäden wie Wassereintritt verursachen könnte, lohnt sich ein höherer Hagelwiderstand. Mittlerweile gibt es viele Bauprodukte, die sogar 4 bis 5 cm grossen Hagelkörnern schadlos standhalten – ein Szenario, das in etlichen Regionen der Schweiz etwa alle 50 Jahre eintritt. Eine umfassende Übersicht hagelgeprüfter Bauteile bietet das Hagelregister (www.hagelregister.ch). Auch Stürme und Schnee verursachen viele Schäden an der Gebäudehülle und an Aufbauten wie Solaranlagen. Um diesen Gefahren entgegen zu wirken, ist eine minutiöse Umsetzung der gültigen Bau-normen essenziell. Eine Übersicht zu den Normen und Richtlinien findet sich auf der Webseite von Schutz vor Naturgefahren.



Bei Hagel ist die Gebäudehülle besonders gefährdet. Für Dach und Fassade gibt es heute eine Vielzahl hagelgeprüfter Bauprodukte.



Lokale Starkregen bringen innert Minuten mehr Wasser, als die Entwässerungseinrichtungen zu fassen vermögen. Dieses fliesst oft von Strassen und Garagenzufahrten auf das Gebäude zu.



Die erhöhte Bauweise ist die einfachste und wirksamste Massnahme zum Schutz vor Hochwasser bei Neubauten.

VIELE GEBÄUDE POTENZIELL GEFÄHRDET

Nach Starkregen nicht unmittelbar versickerndes Regenwasser fliesst als sogenannter Oberflächenabfluss auf dem Boden ab. Über Wiesen und Strassen gelangt es ins Siedlungsgebiet und kann letztlich in Gebäude eindringen. Um Keller oder Tiefgaragen zu fluten, genügen wenige Zentimeter Wasser an einer kritischen Stelle. Besonders gefährlich wird es, wenn das Wasser über Fluchtwege in Untergeschosse gelangt oder technische Einrichtungen trifft. Ab einem Wasserstand von 20–30 cm lassen sich Türen aufgrund des Wasserdrucks kaum mehr öffnen. Etwa jeder zweite Überschwemmungsschaden an Gebäuden ist nicht auf ausufernde Fliessgewässer und Seen, sondern auf Oberflächenabfluss zurückzuführen. Deshalb lohnt sich ergänzend zu den kantonalen Gefahrenkarten ein Blick auf die schweizweit verfügbare «Gefährdungskarte Oberflächenabfluss». Sie zeigt die bevorzugten Fliesswege im Fall eines lokalen Starkregens. Zwei von drei Gebäuden in der Schweiz sind davon potenziell betroffen. Nur wer die Risiken kennt, kann sich gut dagegen schützen.

SÄMTLICHE GEFAHRENGRUNDLAGEN AUF EINEN BLICK

Mit dem «Naturgefahren-Check» von schutz-vor-naturgefahren.ch sind die Gefährdungskarten einfach per Adresssuche abrufbar. So erhält man innert Sekunden eine erste Übersicht über alle am Standort relevanten Naturgefahren. Zusätzlich werden zur Situation passende Empfehlungen für Schutzmassnahmen angezeigt sowie Kontaktdaten zu den kantonalen Fachstellen und weiterführende Links. Wird der Schutz vor Naturgefahren schon ab den ersten Vorstudien in die Gesamtplanung integriert, gelingen effiziente Lösungen für einen wirksamen Schutz. So lässt sich beispielsweise die Höhenlage von Öffnungen oder dem Erdgeschoss ohne grossen Aufwand so wählen, dass ein permanenter und zuverlässiger Schutz vor Hochwasser und Oberflächenabfluss möglich ist.

WEITERE INFORMATIONEN:

Vereinigung Kantonalen
Gebäudeversicherungen VKG
Bundesgasse 20, CH-3001 Bern
www.schutz-vor-naturgefahren.ch
www.hagelregister.ch



BEWEISSICHERUNG



Beweissicherung aus einer Hand

Beweissicherung
Rissprotokolle
Messtechnische Überwachung
Schadenerledigung

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

ELEKTROKONTROLLEN



Sicherheit.

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

certum
Elektrokontrolle und Beratung

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

FENSTER



Der Schweizer Experte für die Fensterrenovierung

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

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

HAUSWARTUNGEN



Hauswartungen im Zürcher Oberland und Winterthur, 24h-Service
Treppenhausreinigung
Gartenunterhalt
Heizungsbetreuung
Schneeräumung

D. Reichmuth GmbH
Hauswart mit eidg. Fachausweis
Rennweg 3, Postfach 214, 8320 Fehraltorf
Natel 079 409 60 73
Telefon 044 955 13 73
www.reichmuth-hauswartungen.ch
rh@reichmuth-hauswartungen.ch

IMMOBILIENMANAGEMENT



Der Spezialist für die digitale Immobilienbewirtschaftung:

Aandarta AG
Alte Winterthurerstrasse 14
CH-8304 Wallisellen
T +41 43 205 13 13

Talgut-Zentrum 5
CH-3063 Ittigen
T +41 31 357 50 50

welcome@aandarta.ch
www.aandarta.ch

IMMOBILIENMARKT

Der digitale Partner für Ihren Vermarktungserfolg.

SMG Swiss Marketplace Group AG
Thurgauerstrasse 36, 8050 Zürich
Tel. 058 900 73 08
customerservice-re@swissmarketplace.group



Unsere Real Estate Brands
homegate.ch immoScout24



Wohnung oder Haus zum Inserieren?

Auf newhome profitieren Sie von attraktiven Preisen.



newhome.ch AG
Tel. 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.garaiore-m.ch



GARAIO REM AG
Tel. +41 58 510 23 00 – info@garaiore-m.ch





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

SVIT Schweiz
Maneggstrasse 17, 8041 Zürich
T 044 434 78 88
www.svit.ch

PRÄSIDIUM UND GESCHÄFTSLEITUNG SVIT SCHWEIZ

Präsident:

Andreas Ingold, SVIT Schweiz,
Maneggstrasse 17, 8041 Zürich
ingoldconsulting@gmail.com

**Vizepräsident, Vertretung Deutsch-
schweiz & Ressort Branchen-
entwicklung:** Michel Molinari,
Basellandschaftliche Kantonalbank,
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 Mitgliederversammlung
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 Frühjahrversammlung
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 GRAUBÜNDEN

27.05.24 Generalversammlung

SVIT OSTSCHWEIZ

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
du Prix de
l'immobilier romand

SVIT ZENTRALSCHWEIZ

07.06.24 Generalversammlung

SVIT ZÜRICH

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

BEWERTUNGS- EXPERTEN-KAMMER

26.03.24 Generalversammlung
26.03.24 Real Estate
Symposium
ERFA Zürich
27.08.24 Fachseminar
24.09.24 Valuation Congress
+ Immobilien-
gespräche
29.10.24 ERFA Zürich
30.10.24 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
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!



***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.



Bauherrenberatung
Immobilienberatung
Unternehmensberatung

Brandenberger+Ruosch AG erbringt seit 1965 qualitativ hochstehende Beratungs- und Managementleistungen für Bauherren, Investoren, Eigentümer und Nutzer. Wir unterstützen umfassend rund um Immobilien und Infrastrukturanlagen. Unsere Leistungen decken dabei sämtliche Belange und Phasen von der Projektentwicklung bis zum Betrieb ab. Instrumente und Methoden wie BIM, Datenmanagement oder Prozessmodellierung richten wir dabei nach den Bedürfnissen unserer Kunden.

Wir engagieren uns für Ihre Projekte, leiten diese für Sie, optimieren den Lebenszyklus von einzelnen Objekten oder erarbeiten Strategien für ganze Portfolios. Leistungen in der Unternehmensberatung für die gesamte Bau- und Immobilienbranche runden unser Profil ab.

www.brandenbergerruosch.ch
Zürich Bern Luzern



Die führende Schweizer
Auftrags- und Dienstleistermanagement-
Lösung. Voll integrierbar.

Die grössten Service-Gesellschaften wickeln die Aufträge von Bewirtschaftungen voll digital ab – aber auch über 4000 kleinere und mittlere Handwerker. Dank Yarowa!



Die digitale Plattform mit API Anbindungen an die wichtigsten ERP-Systeme und Proptechs der Schweiz.

Zusammen in die digitale Zukunft.



EgoKiefer
Fenster und Türen

CKW.

ETAVIS 



 **Electrolux**

7000
SERVICE

KRÜGER

SANITAS
TROESCH



Yarowa AG
Cyril Kägi
cyril.kaegi@yarowa.com
www.yarowa.com

