

SVIT
Welcome Back
20./21.11.2020
Bürgenstock

SVIT
Ski-Weekend
5./6.12.2020
Andermatt



FOKUS
ANDREA SCHEMMEL
ÜBER INNENENT-
WICKLUNG

— 04

IMMOBILIEN-
WIRTSCHAFT
DIGITALISIERUNG
DER BAUHERREN-
BERATUNG

— 22

BAU & HAUS
ÜBER DIE ZUKUNFT
UNSERER STÄDTE

— 38

RAUM- UND SIEDLUNGSPLANUNG

FUNDAMENT DER SCHWEIZ

Die Schweizer Immobilienwirtschaft zeichnet für 17% des Bruttoinlandprodukts verantwortlich und beschäftigt 566 000 Vollzeitbeschäftigte. Die gesamten immobilienbezogenen Steuereinnahmen belaufen sich auf 14,2 Mrd. CHF oder 11% der Steuereinnahmen der Schweiz. Zu diesen bemerkenswerten Ergebnissen kommt eine Studie des HEV Schweiz in Zusammenarbeit mit dem Bundesamt für Wohnungswesen, ausgearbeitet durch pom+ und Rütter Socero. Im öffentlich zugänglichen «Digitalen Atlas der Immobilienwirtschaft Schweiz» haben die Projektbeteiligten einen beachtlichen Datenschatz zusammengetragen. Dieser zeigt vor allem eines: Immobilien sind das Fundament der Schweiz und der Schweizer Wirtschaft.

Die Rolle der Immobilienwirtschaft wird auch dadurch unterstrichen, dass sie in den 2010er Jahren überdurchschnittlich gewachsen ist. So stieg die Bruttowertschöpfung von 101 Mrd. CHF im Jahr 2011 auf 114 Mrd. CHF im Jahr 2017 (inkl. Mieteinnahmen und Eigenmietwerte).



Das Grundstücks- und Wohnungswesen – also das Kerngeschäft der meisten SVIT-Mitglieder – umfasst 41 000 Vollzeitmitarbeitende mit einer Bruttowertschöpfung ohne Mieteinnahmen von 6,9 Mrd. CHF oder 10% der gesamten Wertschöpfung in der Immobilienwirtschaft. Das darf doch auch einmal gesagt werden!

Immobilienbesitzer, -dienstleister und -fachpersonen werden regelmässig als «die Anderen» hingestellt – vor allem, wenn es «den Einen» darum geht, Eigeninteressen zum Durchbruch zu verhelfen. Diese Suggestion ist komplett irreführend: Der Gebäudepark der Schweiz umfasst einen Wert von 2,8 Bio. CHF und damit einen Grossteil unseres Volksvermögens, Grundstückswerte noch nicht einmal eingerechnet. Als Sparrer, Pensionskassenversicherte, Leistungserbringer im Bau- und Immobilienwesen, Rentnerin usw. sind wir alle auf die eine oder andere Weise mit dem Immobilienpark finanziell verbunden. Wir sollten ihm darum auch alle Sorge tragen.

Mehr als nur eine Immobilien- software●

Abalmmo – die Software für
die Immobilienbewirtschaftung



Ihr Nutzen mit Abalmmo

Integrierte Gesamtlösung für Mietliegenschaften, Stockwerkeigentum, Wohnbaugenossenschaften, Projekt-/Leistungsabrechnung, Finanzen, HR/Lohn, Zeiterfassung, Archivierung und E-Business.

Führen Sie die Wohnungsabnahme mit dem iPad durch und bieten Sie Ihren Stockwerkeigentümern oder Mietern einen Onlinezugriff auf die wichtigsten Informationen. Verzichten oder reduzieren Sie die Papierablage auf ein Minimum und legen Sie alle Dokumente in den elektronischen Dossiers ab.

Weitere Informationen finden Sie unter:

abacus.ch/abalmmo



— 10

POLITIK

KLEINER EINGRIFF MIT GROSSER WIRKUNG

DIE REVISION DES BAUVERTRAGSRECHTS, WIE SIE DER BUNDESRAT NUN ZUR VERNEHMLASSUNG VORLEGT, BRINGT FÜR BAUHERREN UND KÄUFER EINE VERBESSERTE RECHTSSTELLUNG.



— 26

IMMOBILIENWIRTSCHAFT

STÄDTER BESITZEN WENIG EIGENTUM

EINE BESONDERHEIT DES SCHWEIZERISCHEN IMMOBILIENMARKTES IST DIE TIEFE EIGENTUMSQUOTE, DIE DERZEIT BEI RUND 38 PROZENT LIEGT. GRÜNDE UND EIN MÖGLICHER AUSBLICK IN DER CORONA-ZEIT WERDEN DARGESTELLT.



— 40

BAU & HAUS

«SO KOMMEN WIR NICHT ANS ZIEL»

IM GESPRÄCH ERKLÄRT DER STADTPLANER UND ARCHITEKT STEFAN KURATH DIE WICHTIGSTEN FAKTOREN FÜR EINE ZEIT- UND BEWOHNERGERECHTE STADTENTWICKLUNG. DABEI KÖNNTE DIE SCHWEIZ EINIGES VON HOLLAND LERNEN.

— FOKUS

04 «ES GIBT GENUG RESERVEN IN ÜBERBAUTEN RÄUMEN»

Andrea Schemmel, Fachbereichsleiterin bei der Regionalkonferenz Bern-Mittelland, sagt, dass wir im bestehenden Siedlungsgebiet rund 1,5 Millionen Menschen mehr unterbringen können.

— IMMOBILIENWIRTSCHAFT

14 «MAN MUSS WISSEN, WAS MAN KANN»

Während mehr als einem Vierteljahrhundert hat Peter Schmid genossenschaftliche Bauprojekte abgewickelt. Die Planung sei heute viel komplexer als früher und ohne Bauexperten kaum noch zu stemmen.

18 VIER KNACKNÜSSE AUS DER BAUHERRENBERATUNG

Bauherrenberater treffen oft auf ähnliche Knacknüsse. Sie können die Auftraggeber dabei zielgerichtet unterstützen und so dafür sorgen, dass ein Gebäude die gestellten Anforderungen wirklich erfüllt.

22 INHALT DER BERATUNG VERÄNDERT SICH

In der Fachwelt tauchen laufend Schlagwörter wie «Virtual Design and Construction» auf. Tatsache ist, dass sich die Planungsinstrumente ändern. Das betrifft auch das Berufsbild professioneller Bauherrenberater.

24 NACHFRAGESCHOCK BLEIBT AUS

Die Umfrage der CSL Immobilien AG bei knapp 300 Immobilienexperten zeigt, wie die Pandemie die Nachfrage an den fünf wichtigsten Büromärkten der Schweiz verändert hat und was für das kommende Jahr zu erwarten ist.

30 DER MONAT IN DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT

— IMMOBILIENRECHT

34 WENN SICH NACHBARN VOR DEM RICHTER TREFFEN

Das Bundesgericht entschied darüber, ob Nachbarschaftsstreitigkeiten einen Mangel an der Mietsache darstellen und ob negative Immissionen von Bäumen ausgegangen sind.

— BAU & HAUS

38 STÄDTE SOLLEN QUALITATIV WACHSEN

Das anhaltend starke Bevölkerungswachstum ist besonders für die Städte und ihre Agglomerationen eine grosse Herausforderung. Verdichtung nach innen und qualitatives Wachstum stehen hauptsächlich im Vordergrund.

44 HOCH HINAUS AN DER AUTOBAHN

Hochhäuser bergen Potenzial für bauliche Verdichtung. Das Objekt «Serliana» in Zürich-Wallisellen bildet als Ensemble ein eindruckliches Beispiel zeitgemässer Architektur auf engstem Raum.

— IMMOBILIENBERUF

47 SEMINARE UND TAGUNGEN

48 KURSE DER SVIT-MITGLIEDERORGANISATIONEN



«WIR HABEN GENÜGEN
RESERVEN IN ÜBERBAUTEN
RÄUMEN»

Andrea Schemmel, Fachbereichsleiterin bei der Regionalkonferenz Bern-Mittelland, sagt, dass wir im bestehenden Siedlungsgebiet rund 1,5 Millionen Menschen mehr unterbringen können.

INTERVIEW – DIETMAR KNOPF*
FOTOS – URS BIGLER

Hat die Covid-19-Pandemie auch Auswirkungen auf Ihre als Arbeit als Fachbereichsleiterin bei der Regionalkonferenz Bern-Mittelland RKBM?

Andrea Schemmel: Ganz grosse Auswirkungen sogar. Viele Fragen, welche die Pandemie aufwirft, sind im Kern raumplanerische oder städtebauliche Fragen. Wie gestalten wir unsere Lebensräume, wenn wir Physical Distancing betreiben müssen? Sollen wir doch wieder mehr mit dem Auto fahren? Welche Chancen bietet Homeoffice? Die Beantwortung dieser Fragen kann nur im politischen Diskurs erfolgen. Diese Fragen brennen auch unseren Gemeinden unter den Nägeln. Deshalb wird die RKBM dazu im Herbst ein Podium für die Gemeinden mit Stadtplanern, Verkehrsexperten und Stadtsoziologen veranstalten, um die «lessons learned» aus der Corona-Pandemie zu diskutieren. ▶

ANZEIGE



TROCKAG
WÄNN'S UMS TROCKNE GAHT

WASSERSCHADENSANIERUNGEN
BAUAUSTROCKNUNGEN
ZERSTÖRUNGSFREIE LECKORTUNG

24H-NOTSERVICE
0848 76 25 24

www.trockag.ch

Dietikon Lenzburg Chur
Horw MuttENZ Zofingen



Was genau sind Ihre Aufgaben als Raumplanerin bei der Regionalkonferenz?

Unser wichtigstes Projekt ist das Agglomerationsprogramm des Bundes (AP4). Damit werden Siedlung, Verkehr und Landschaft aufeinander abgestimmt. Ein weiterer wichtiger Fokus ist die Innenentwicklung: Die Gemeinden haben uns 2016 zurückgemeldet, dass sie gerne Unterstützung bei der Siedlungsentwicklung nach innen hätten. Daraufhin haben wir das Pilotprojekt «Innenentwicklung – Potenziale aktivieren!» gestartet. Dabei wurde deutlich, woran man gute Innenentwicklung erkennt und wie man sie aufgleist. Mit den Erkenntnissen speisen wir eine Wissensplattform für unsere Gemeinden, die ihnen bei der Aufgleisung von Innenentwicklung hilft. Bei Bedarf machen wir zusammen mit den Gemeinden eine erste grobe Auslegeordnung über ihre Innenentwicklungspotenziale. Ab 2021 werden wir zudem zusammen mit den Gemeinden eine Regionale Klimastrategie entwickeln.

BIOGRAPHIE ANDREA SCHEMME

hat an der Rheinisch-Westfälischen Technischen Hochschule Aachen Städtebau und Architektur studiert und 2016 den berufs begleitenden MAS-Lehrgang Raumplanung und Raumentwicklung an der ETH Zürich abgeschlossen. Sie arbeitete zuvor acht Jahre als Entwurfsarchitektin und Bauleiterin in Luzern und vier Jahre in Wissenschaft und Lehre an den Hochschulen Luzern und Rapperswil.

Im Raumkonzept Schweiz steht: 2045 werden voraussichtlich über 10 Millionen Einwohner in der Schweiz leben, mehr als ein Viertel davon werden über 65 Jahre alt sein. Was folgt daraus für die Raumplanung?

Wir haben in der Schweiz genügend Raum. Die Einwohnerkapazität in den bereits eingezonten Gebieten liegt laut einer ETH-Studie bei zusätzlichen 1 bis 1,8 Millionen Einwohnern. Auch wenn wir nicht die gesamte Nutzungsreserve aufbrauchen sollten, weil es zum Teil abgelegene Flächen sind, kommen wir gut hin, ohne dass wir zu dicht werden müssen oder überall Landwirtschaftsland einzonen müssen. Es gibt aber Flächen, die wir sogar einzonen sollten. Nämlich solche, deren Entwicklung aus räumlicher Sicht Innenentwicklung ist: Lücken im Siedlungsgebiet, die drei- und vierseitig von Siedlung umschlossen sind. Wir sollten Innenentwicklung grundsätzlich aus räumlicher, nicht aus rechtlicher Perspektive betrachten.

Hinsichtlich des demografischen Wandels müssen wir uns überlegen, wie wir unsere räumliche Umwelt gestalten wollen, damit sich ältere Menschen darin sicher fühlen. Längere Umsteigezeiten im öffentlichen Verkehr, Wohnen zu Hause, öffentliche Räume, in denen man sich gut orientieren kann – das sind wichtige Themen, in denen auch die Raumplanung gefragt ist.

Das Wachstum von Wirtschaft und Bevölkerung führt zu einem grösseren Flächenverbrauch. Doch der Landschaftsraum ist begrenzt. Was können wir tun?

Wir müssen raumsparend bauen. Aus diesem Grund finde ich das Konzept vieler Genossenschaftswohnungen sinnvoll und nachahmenswert. Dabei steht ein geringer Pro-Kopf-Wohnflächenverbrauch im Vordergrund, ebenso gemeinschaftlich nutzbare Arbeitsräume und zumietbare Zimmer für Gäste, sodass man sich ein fixes Arbeits- oder Gästezimmer in der Wohnung sparen kann. Auch Synergien durch hybride Gebäude wie die Kalkbreite in Zürich, wo sich im Erdgeschoss ein Tramdepot befindet, über dem Wohnräume angeordnet sind, oder Sportplätze auf Supermarktdächern, gefallen mir sehr.

Zudem stehen sich zahlreiche Schutz- und Nutzungsansprüche gegenüber. Wie wollen Sie diese Konflikte entschärfen?

Im besten Fall findet man eine Lösung. Oft scheitern Innenentwicklungsvorhaben am Widerstand der ansässigen Bevölkerung, die den Verlust ihrer Ortsidentität und Grünräume fürchtet. In unserem Projekt «Innenentwicklung – Potenziale aktivieren» haben wir gefragt: Wie können wir die Zersiedlung unserer Siedlungsräume begrenzen, Orte so gestalten, dass sie die Einwohner auch nach den Eingriffen annehmen? In Oberdiessbach, bei der Umnutzung eines ehemaligen Industriegebietes, ist uns dieser Spagat gelungen. Wie? Indem die neuen Baukörper eine ortstypische Kubatur aufweisen (ungefähr gleich gross wie der Bestand), in dem sie so an den Strassenraum gestellt werden, wie es für das Dorf typisch ist (leicht abgeschrägt), und indem ortstypische Arten von Freiräumen das Gebiet strukturieren (Vorbereiche, Schwellenräume, kleine Plätze, grössere Spielflächen).

Wenn wir durch Neueinzonungen ständig neues Bauland generieren müssen, zerstören wir langsam unsere Landschaftsräume. Sehen Sie eine Alternative?

Da bin ich anderer Meinung. Erstens müssen wir nicht ständig neues Bauland generieren, sondern nur an dafür geeigneten Orten, und zweitens bedeutet «neues Bauland ausscheiden» nicht automatisch eine «Zerstörung von Landschaftsräumen». Wir sollten da bauen, wo Siedlungsraum ist. In Baulücken, das heisst in Gebieten, die bereits weitgehend von Siedlungsraum umschlossen sind, und auf brachliegenden Arealen, wie zum Beispiel Bahnflächen oder Industrieanlagen, die zentral liegen. Kleine Dörfer haben häufig mitten im Zentrum kleinere Landwirtschaftsflächen oder Bauernhofzonen. Auch diese Gebiete sollten wir nutzen. Zudem verfügen grössere Gemeinden über Flächen, die schon an zwei oder mehr Seiten von Siedlung umgeben sind. Wenn wir hier den Siedlungsraum schliessen, zerstören wir keine Landschaften. Wir sollten diese Frage mehr aus der räumlichen Sicht betrachten, weniger aus der rechtlichen.

Heute sind rund 25,3 Prozent der Schweiz unproduktive Flächen, etwas über 31,3 Prozent nehmen Waldflächen ein, knapp 35,9 Prozent stehen der Landwirtschaft zur Verfügung und nur 7,5 Prozent sind Siedlungsflächen. Müssen wir diese Gewichtung in Zukunft verschieben?

Nicht grundsätzlich. Der Nutzungskonflikt besteht im Berner Mittelland vor allem zwischen Bau- und Landwirtschaftsland. Zentrale, gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossene Areale und Baulücken sollten als Bauland genutzt werden können. Dadurch verringert sich das zur Verfügung stehende Landwirtschaftsland etwas.

“
WIR MÜSSEN AUFPASSEN, DASS WIR NICHT BAULAND EINSPAREN UND DAFÜR DIE ORTSIDENTITÄT ZUM FENSTER RAUSWERFEN.
 “

ANZEIGE

SIBIR Group | service

Waschmaschinen-Streik im dümmsten Augenblick
 Schweizweiter Allmarkenservice für die Küche und den Wasorraum.

Ein Unternehmen der V-ZUG AG www.sibirgroup.ch



Eine Möglichkeit für die Verdichtung unserer Städte ist der Bau von Hochhäusern. Was denken Sie über diese Wohnform?

Ich spreche lieber von Innenentwicklung als von Verdichtung: Sie können ein Gebiet baulich verdichten, ohne dass sie dadurch mehr Menschen auf gleichem Raum unterbringen. Es geht aber um Personendichte, nicht nur um bauliche Dichte, wenn wir landschaftsschonend planen und bauen wollen. Hochhäuser sind übrigens gar nicht bodensparend. Sie werfen Schatten, deshalb müssen sie auf grossen Parzellen stehen und brauchen genügend Abstand zu den Nachbargebäuden. Wenn wir bodensparend und identitätsstiftend bauen wollen, sollten wir uns fragen, wie wir Nähe gestalten wollen. Und wie wir baulich so verdichten, dass der Charakter des Ortes gestärkt wird. Dafür eignen sich manchmal Hochhäuser, an einem anderen Ort passen andere Typologien besser. Wir müssen Raumplanung und Städtebau zusammendenken, statt sie gegeneinander auszuspielen. Die Einsparung von Flächen darf nicht zu Lasten der ortsbaulichen Qualität gehen. Da besteht im Moment eine grössere Gefahr. Wir Planer schulden der ortsansässigen Bevölkerung den Nachweis, wie Dichte ihre Umwelt besser macht.

Stichwort Mobilität: Bis 2040 steigt die Verkehrsleistung im Personenverkehr voraussichtlich um ein Viertel, im Güterverkehr um rund ein Drittel. Welche Konzepte schlagen Sie vor?

Die Mobilitätsstrategie 2040 von unserem Fachbereich Verkehr setzt sich für aufeinander abgestimmte Verkehrsnetze und gestärkte Schnittstellen zwischen Verkehrsträgern und Verkehrsmitteln ein. In der urbanen Kernagglomeration und auf den Zufahrtsachsen aus den einzelnen Sektoren soll ein

Netz von Velohaupttrouten entstehen. Dadurch lässt sich das Potenzial von Velos und E-Bikes besser ausschöpfen. Da dies insbesondere auch den in Spitzenzeiten dominanten Pendlerverkehr betrifft, kann damit gleichzeitig das lokale Strassennetz entlastet werden. Ausgehend von einem Gesamtkonzept wollen wir die zentralen Drehscheiben stärken und ausbauen. Der Bahnhof Bern bleibt die wichtigste Drehscheibe zwischen Fern-, Regional- und städtischem Verkehr. Er soll durch eine Aufwertung der City-Schiene Ost-West entlastet werden, indem die S-Bahnhöfe Bern Europaplatz und Bern Wankdorf sowie Ostermündigen weiter ausgebaut werden. Diese drei Standorte gehören im Sinne einer optimalen Abstimmung von Siedlung und Verkehr zu den wichtigsten Schwerpunkten des zukünftigen Siedlungswachstums. Für den städtischen Nahverkehr sollen die Tram- und Busnetze weiter ausgebaut werden. Doch auch der motorisierte Individualverkehr wird weiterhin eine wichtige Rolle spielen. In ländlichen Gebieten bleibt er das dominante Verkehrsmittel.

Neben den Ballungsräumen wie Zürich, Basel oder Genf gibt es Regionen, wie beispielweise im Jura oder in der Ostschweiz, die Einwohner verlieren. Welche Möglichkeiten sehen Sie, diese Einzugsgebiete wieder attraktiver zu machen?

Auch in der Region Bern Mittelland gibt es ländliche Räume, die durch wunderschöne Ortsbilder, wertvolle Bausubstanz, Landwirtschaft und leider durch den Wegzug der jungen Bevölkerung gekennzeichnet sind. Diese Orte sollen nicht aussterben. Deshalb unterstützt unser Fachbereich Regionalpolitik zum Beispiel innovative Projekte im ländlichen Raum, die zur Wertschöpfung und Arbeitsplatzsicherung beitragen.

“
WIR SOLLTEN INNENENTWICKLUNG AUS RÄUMLICHER, NICHT AUS RECHTLICHER PERSPEKTIVE BETRACHTEN.
 ”



***DIETMAR KNOPF**
 Der diplomierte Architekt ist Chefredaktor der Zeitschrift ImmoBilia.



Der neue EQC ab CHF 369.-/Mt. Enjoy electric.

Entdecken Sie den ersten vollelektrischen Mercedes-Benz. Mit seiner Elektroästhetik, intelligenter Ladetechnik und modernsten Fahrassistenzsystemen ist der neue EQC das perfekte Fahrzeug. Profitieren Sie jetzt bei allen Modellen von attraktiven Spezialkonditionen, exklusiv für die Mitglieder von SVIT. www.mercedes-benz.ch/svit



EQC 400 4MATIC, 408 PS (300 kW), Barkaufpreis: CHF 74 288.- (Fahrzeugwert CHF 84 900.-, abzüglich CHF 10 612.- Preisvorteil), 26.3 kWh/100 km, Energieeffizienz-Kategorie: A. Leasingbeispiel: Laufzeit: 48 Monate, Laufleistung: 10 000 km/Jahr, eff. Jahreszinssatz: 0,9% 1. grosse Rate: CHF 18 800.-, Leasingrate ab dem 2. Monat: CHF 369.-. Ein Angebot der Mercedes-Benz Financial Services Schweiz AG. Vollkaskoversicherung obligatorisch. Eine Kreditvergabe ist verboten, falls diese zu einer Überschuldung des Leasingnehmers führen kann. Abgebildetes Modell: EQC 400 4MATIC, 408 PS (300 kW), inklusive Sonderausstattungen (Trittbretter in Aluminium-Optik mit Gumminoppen, hightechsilber metallic) Barkaufpreis: CHF 76 015.-, 26.3 kWh/100 km, Energieeffizienz-Kategorie: A. Leasingbeispiel: Laufzeit: 48 Monate, Laufleistung: 10 000 km/Jahr, eff. Jahreszinssatz: 0,9% 1. grosse Rate: CHF 19 150.-, Leasingrate ab dem 2. Monat: CHF 379.-. Angebot gültig bis 30.09.2020. Unverbindliche Preisempfehlung. Änderungen vorbehalten.

KLEINER EINGRIFF MIT GROSSER WIRKUNG

▶ GUT DING WILL WEILE HABEN

2002 reichte Hildegard Fässler-Osterwalder (SP SG) die Motion «Bestimmungen über Architektur- und Bauleistungen im OR. Schutz der Auftraggebenden» ein. Es folgte über die Jahre eine ganze Reihe von Vorstössen unterschiedlicher Absender zu Rüge-, Garantie- und Haftungsfristen sowie Gewährleistungen und Mängelrechten im Bauwesen. Die rege Bautätigkeit der vergangenen Jahre – zuweilen solche mit abenteuerlichen Vertragsverflechtungen und undurchsichtigen Subunternehmerverhältnissen –, die zunehmende Verbreitung des Verkaufs von Wohneigentum ab Plan und die zuweilen praxisferne Rechtsprechung des Bundesgerichts dürften der Zustimmung zu solchen Vorstössen im Parlament zuträglich gewesen sein.

Nachdem der Bundesrat im Jahr 2013 in Erfüllung zweier überwiesener Motionen das Gutachten «Bauherrschaft und Baumängel» von Prof. Hubert Stöckli, Universität Freiburg i.Ue., veröffentlicht und 2018 eine Konsultation der Verbände über eine mögliche Revision des Bauvertragsrechts durchgeführt hatte, wartete man vergebens auf einen Gesetzesentwurf und die immer wieder verschobene Vernehmlassung – bis zum 19. August dieses Jahres. Dem Bundesamt für Justiz ging der Auftrag zur Ausarbeitung ganz offensichtlich nicht leicht von der Hand. Mit dem Bauwerkvertrag, GU- und TU-Vertrag, Architekten- und Ingenieurvertrag, dem Vertrag über den Erwerb eines Grundstücks mit bestehender oder geplanter Baute und dem Vertrag über den Erwerb von Stockwerkeigentum erstreckt sich das Thema Mängelrechte und Fristen auch über ein besonders breites und komplexes Feld.

BESCHRÄNKUNG AUF DAS DRINGLICHSTE

Die Vorlage beschränkt sich auf die Neuregelung der Mängelrüge und der Wegbedingung des Nachbesserungsrechts sowie der Voraussetzungen der Ersatzsicherheit beim Bauhandwerkerpfandrecht. Gemäss Vorentwurf Art. 219a Abs. 1 und Art. 367 Abs. 1 OR soll die Frist zur Rüge von Mängeln eines unbeweglichen Werks neu 60 Tage betragen – und zwar sowohl bei offenen wie auch bei versteckten Mängeln. Diese neue Rügefrist soll nicht nur

für Werkverträge, sondern auch für Grundstückskaufverträge gelten. Die Regelung ist dispositiv, sodass die Parteien vertraglich davon abweichen können. Dieser Vorschlag geht über die Forderung der parlamentarischen Initiative Markus Hutter (FDP ZH) hinaus, in der er sich auf eine 60-tägige Frist für verdeckte Mängel beschränkt hatte.

Der Entwurf sieht weiter vor, dass das Nachbesserungsrecht hinsichtlich Mängeln an Bauten, die persönlichen oder familiären Zwecken dienen, unabdingbar sein soll: «Der Käufer eines Grundstücks mit einer Baute, die noch zu errichten ist oder weniger als ein Jahr vor dem Verkauf neu errichtet wurde, kann auch unentgeltliche Verbesserung verlangen. Dieser Anspruch untersteht den Bestimmungen über den Werkvertrag» (Art. 219a Abs. 2). Ein Nachbesserungsrecht soll es somit auch bei Kaufverträgen über Grundstücke mit neu erstellten Bauten geben. Durch das unabdingbare Nachbesserungsrecht wird die für Haus- und Stockwerkeigentümer nachteilige Praxis der Kombination von Freizeichnung und Abtretung von Gewährleistungsansprüchen eingeschränkt. Schliesslich soll eine Ersatzsicherheit zur Abwendung der Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts zukünftig die Verzugszinsen für zehn Jahre decken müssen und nicht wie bisher für unbeschränkte Zeit. Damit soll es den Grundeigentümern erleichtert werden, Realsicherheiten und vor allem Bankgarantien als Ersatzsicherheiten zu stellen.

VERZICHT AUF UMSTRITTENE ANLIEGEN

Interessant ist nicht nur, was der Bundesrat neu regeln will, sondern auch, wovon er die Finger lässt. Er verzichtet namentlich auf eine Totalrevision des Werkvertragsrechts und die Schaffung eines neuen Bauwerkvertrags, die im Vorfeld ins Spiel gebracht wurden. Dies hätte nicht nur zu einer Überregulierung mit ungewissem Nutzen für die Bauherren geführt. Ein solcher Eingriff wäre wohl auch in der politischen Diskussion zum Scheitern verurteilt gewesen und hätte das ganze Vorhaben gefährden können. Hinsichtlich der Regelung betreffend Geltungsmachung von Gewährleistungsansprüchen bei Mängeln an gemeinschaftlichen Teilen im Stockwerkeigen-

Die Revision des Bauvertragsrechts, wie sie der Bundesrat nun zur Vernehmlassung vorlegt, bringt für Bauherren eine verbesserte Rechtsstellung. TEXT – IVO CATHOMEN*

tum verweist der Bundesrat auf die Praxisänderung des Bundesgerichts in BGE 145 III 8 im Jahr 2018, womit die zuvor unbefriedigende Rechtsstellung der einzelnen Stockwerkeigentümer verbessert und die Problematik entschärft wurde. Gleichzeitig räumt der Bundesrat aber auch ein, dass noch nicht alle diesbezüglichen Fragen geklärt sind. Für deren Beantwortung verweist er auf die Rechtsprechung und erteilt namentlich der Legalzession der Gewährleistungsansprüche der Stockwerkeigentümer an die Gemeinschaft eine Absage.

Von der Abschaffung der Verwirkungsfolge bei verspäteter Mängelrüge, wie sie Prof. Stöckli in seinem Gutachten ange-regt hatte, sieht die Regierung ebenso ab, wie von einem kompletten Verbot der Abtretung von Mängelrechten und einer Verlängerung der Verjährungsfrist für Baumängel. Auch in diesen Fragen gingen die Meinungen im Vorfeld wohl zu weit auseinander.

«OPEN SPACE» ZUM BAUHAND- WERKERPFANDRECHT

Einen eher eigenwilligen Weg schlägt der Bundesrat zum Schluss der Vernehmlassungseröffnung ein. Bezugnehmend auf die in der Frühjahrs-session 2020 angenommenen Motion «Ausgewogeneres Bauhandwerkerpfandrecht» von Andrea Caroni (FDP AR) fordert er zur Stellungnahme zu drei Fragen auf: Wie könnte das Bauhandwerkerpfandrecht angepasst werden, um das Verhältnis zwischen Bauherrn und Subunternehmer ausgewogener zu regeln? Sollte das Pfandrecht nur für Leistungen greifen, die vom Subunternehmer erbracht wurden, nachdem der Bauherr vom Subunternehmer Kenntnis hatte oder haben konnte? Sehen Sie in diesem Bereich gesetzgeberischen Handlungsbedarf? In Anbetracht der in diesen Sachfragen etablierten Fristen von bis zu 20 Jahren hätte er sich durchaus Zeit lassen können, sich selber eine erste Meinung zu bilden. ■



*IVO CATHOMEN

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

Schweizer Qualitätswerte gibt es als Aktien.



Und als Stahlküchen.

Gerade in volatilen Zeiten lohnt sich die Investition in eine wertbeständige Forster Küche. Vom preisgekrönten Design bis zum patentierten Scharniersystem ist alles an ihr auf Qualität ausgerichtet. Das macht sie zu einem echten Blue Chip.

Stahlküchen von Forster.
100% Schweizer Manufaktur.
Qualität seit 1874.

forster

www.forster-home.ch

New Member New Power New Leads

Schon
gesehen?
www.newhome.ch
jetzt im brandneuen
Look & Feel.

Werden Sie Mitinhaber und profitieren Sie von:

- ▲ **Gratisinsertion bis Ende September**
- ▲ **Beteiligung als Aktionär und Mitspracherecht**
- ▲ **300 kostenlose Objektstage (10 Inserate) pro Monat**
- ▲ **Promotionspaket «Welcome» im Wert von CHF 1000.–***
- ▲ **Spezialkonditionen für Insertion, Promotionen und Bannerwerbung**

*gültig bis zum 31.12.2020

Jetzt informieren:
welcome@newhome.ch oder 044 240 11 60

newhome
zuerst entdecken

SCHWEIZ

BESCHLEUNIGUNG BEI EIGENBEDARFSKÜNDIGUNG

Die ständerätliche Rechtskommission ist Mitte August dem Beschluss ihrer Schwesterkommission gefolgt und hat der parlamentarischen Initiative «Beschleunigung des Verfahrens bei der Kündigung des Mietverhältnisses wegen Eigenbedarf des Vermieters oder seiner Familienangehörigen» (18 475, Markwalder / Merlini) mit 8 zu 5 Stimmen Folge gegeben. Die Rechtskommission des Nationalrats hat nun den Auftrag, eine entsprechende Vorlage auszuarbeiten.

ÄNDERUNGEN IN DER MIETZINSGESTALTUNG?

Die ständerätliche Rechtskommission hat zum zweiten Mal verschiedene parlamentarische Initiativen vorgeprüft, welche die Mietzinsgestaltung bei Wohn- und Geschäftsräumen betreffen: «Zeitgemässe Berechnung der zulässigen Rendite im Mietrecht» (17 491, Feller), «Missbräuchlicher Mietertrag. Artikel 269 OR soll auf Zeiten von Wohnungsmangel beschränkt werden» (17 514, Nantermod), «Missbräuchlicher Mietertrag. Artikel 270 OR soll auf Zeiten von Wohnungsmangel beschränkt werden» (17 515, Nantermod). Sie hat an ihrem Beschluss vom 6. November 2018 festgehalten und den Initiativen mit 6 zu 3 Stimmen bei 3 Enthaltungen keine Folge gegeben. Gleichzeitig hat sie mit 8 zu 3 Stimmen bei 1 Enthaltung eine Kommissionsmotion (20 3922) verabschiedet, die den Bundesrat beauftragt, nach Konsultation der Sozialpartner im Wohnungswesen die geltenden Rechtsgrundlagen der Mietzinsgestaltung für Wohn- und Geschäftsräume zu prüfen und dem Parlament eine ausgewogene Vorlage zu unterbreiten.

BESCHRÄNKUNG DES VERBANDSBESCHWERDERECHTS

Anlässlich der Vorprüfung der parlamentarischen Initiative «Kein David gegen Goliath» beim Verbandsbeschwerderecht» (19 409, Bregy) hat sich die nationalrätliche Umweltkommission Mitte August mit dem Beschwerderecht von Umweltschutzorganisationen auseinandergesetzt. Die Initiative verlangt, das Beschwerderecht analog zum Umweltschutzgesetz auch im Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz einzuschränken. Diese Einschränkungen sollen für kleinere Projekte innerhalb der Bauzone gelten. Die Kommission hat mit 13 zu 10 Stimmen bei 1 Enthaltung der parlamentarischen Initiative Folge gegeben.

SCHRIFTLICHE ABSTIMMUNGEN IM COVID-19-GESETZ VERANKERT

Der Bundesrat behält sich gemäss dem nun im Entwurf vorliegenden dringlichen Covid-19-Gesetz weiterhin die Möglichkeit vor, zur Ausübung der Rechte bei Versammlungen von Gesellschaften vom Zivilgesetzbuch und Obligationenrecht abweichende Bestimmungen über die Ausübung der Rechte zu erlassen. Damit könnten Abstimmungen auf schriftlichem Weg oder in elektronischer Form sowie über Stimmrechtsvertreter erlaubt werden, wie dies für die bis Ende August angekündigten – auch noch später durchzuführenden – Versammlungen der Fall war. Das Gesetz kommt in der Herbstsession ins Parlament.

The advertisement features a central graphic with five overlapping circles: a large red circle with a white 'Q', a grey circle with a white 'D', a blue circle with 'workflow', a purple circle with 'dms', and an orange circle with 'web'. A yellow circle with 'mobile' is positioned below the 'dms' and 'web' circles. Dotted lines connect the 'Q' and 'D' circles to the other four circles. Below the graphic, the text reads: 'QuorumDigital', 'SOFTWARE FÜR DIE PROFESSIONELLE BEWIRTSCHAFTUNG VON LIEGENSCHAFTEN', 'QUORUMSOFTWARE.CH', and the Quorum Software logo.

«MAN MUSS WISSEN, WAS MAN KANN»



Sie schauen ja auf eine bereits langjährige Karriere in Wohnbaugenossenschaften zurück: Wie hat sich das genossenschaftliche Bauen während dieser Zeit verändert?

Peter Schmid: Die Bedingungen wurden viel komplexer – etwa in Form von neuen Baunormen zu Themen wie Energie oder Lärm. Die Professionalisierung auf Seiten Genossenschaften ist gestiegen. Sie befindet sich zwar noch nicht dort, wo sie sein sollte – aber es gibt immer mehr Genossenschaften, die solche Prozesse mittlerweile professionell abwickeln können. Beispielsweise die ABZ in Zürich, wo ich lange Präsident war, verfügt heute über eine eigene Bauabteilung mit entsprechenden Fachleuten. Und schliesslich haben sich auch die Ansprüche der Genossenschaften an die Qualität verändert – was wiederum die Architekten herausfordert.

Die zunehmende Komplexität und Professionalisierung ist wohl mit ein Grund, warum Genossenschaften oft auch Bauherrenberater beiziehen?

Auf jeden Fall. Wobei die Funktion weniger auf die Beratung, sondern eher auf eine Bauherrenvertretung hinausläuft. Das macht vor allem Sinn, wenn

BIOGRAPHIE

PETER SCHMID

war nicht nur am Aufbau sowie der Beratung von vielen Wohnbaugenossenschaften, Vereinen und Stiftungen beteiligt – sondern hatte (und hat) bei vielen von diesen auch das Präsidium oder die Geschäftsführung inne. Bei der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich (ABZ) amtierte er beispielsweise 23 Jahre als Präsident (bis 2017). Heute präsidiert Schmid (61) unter anderem die Genossenschaft «mehr als wohnen», die Habitat 8000 AG und ist im Verwaltungsrat der Logis Suisse AG. Ausserdem bietet er mit seiner in Zürich ansässigen Firma KDK individuelle Beratungen für Non-Profit-Unternehmen an.

Während mehr als einem Vierteljahrhundert hat Peter Schmid genossenschaftliche Bauprojekte abgewickelt. Die Planung und Realisation solcher Vorhaben sei heute viel komplexer als früher und ohne Bauexperten im eigenen Team oder den Beizug von externen Fachleuten kaum noch zu stemmen. TEXT – ÜSÉ MEYER*

man diese Ressourcen selbst nicht hat, aber Wert darauf legt, dass die eigenen Interessen gegenüber den Baupartnern fachlich richtig vertreten werden.

Und diese Ressourcen fehlen vor allem den kleineren Baugenossenschaften?

So allgemein kann man das nicht sagen. Es gibt auch kleine, äusserst professionell aufgestellte Genossenschaften. Aber es liegt schon in der Natur der Sache, dass die kleineren eher noch externe Fachleute beiziehen. Eine grosse Genossenschaft, wie die ABZ beispielsweise, kann die Bauherrenvertretung selbst wahrnehmen. Aber auch bei der ABZ haben wir immer wieder partiell noch Fachleute beigezogen – überall dort, wo wir selber Lücken hatten. Denn eines ist besonders wichtig: Man muss wissen, was man kann. Und vor allem, was man nicht kann.

Und wenn nicht ...

... dann geht es meistens ziemlich schief. Sofern man intern nicht selbst über Expertenwissen verfügt, lohnt es sich schon in der Projektierungsphase einen Profi beizuziehen. Einer, der sozusagen als Sparringpartner für die ausführenden Architekten dient. Einer, der die Bedürfnisse der Genossenschaft kennt und auch durchsetzen kann. Wird beispielsweise kein Kostendruck ausgeübt, führt dies meist zu überteuerten Projekten. Vor allem geht es dabei aber um die Qualitätssicherung – und zwar nicht nur in der Planungs-, sondern auch während der Bauphase.

Welche Organisationsmodelle bevorzugen Genossenschaften für die Bauausführung?

Also erstens gibt es kaum eine inhomogenere Branche als jene der Genossenschaften und zweitens existiert bei uns ein ideologischer Graben: auf der einen Seite die Generalunternehmer-Feinde und auf der anderen Seite die GU-Freunde. Was darüber alles diskutiert wird ... Ein Wahnsinn! Ich selber bin der Meinung, dass es auch mit einem GU oder TU super funktionieren kann – aber nur, wenn auf Seiten der Genossenschaft eine hohe Professionalität herrscht und man sich mit der GU/TU-Materie bestens auskennt. Ausserdem hängt es ja immer auch vom Projekt ab, welches Organisationsmodell am geeignetsten ist. Und nicht zuletzt bekommen Wohnbaugenossenschaften oft auch Projekte von einem GU vermittelt – da stellt sich die Frage, ob Einzelunternehmer oder GU dann natürlich gar nicht.

Was unterscheidet heute genossenschaftliche Bauprojekte von jenen der institutionellen Anleger?

Die Anforderungen an die Nachhaltigkeit sind bei uns in der Regel deutlich höher als beim Durchschnitt der sonstigen Wohnungen. Das hat damit zu tun, dass uns die Häuser auch ewig gehören – also keine Handelsobjekte sind. Dann ist die Architektur

eine andere: Bei uns soll diese gemeinschaftsfördernd sein und damit eine gute Nachbarschaft ermöglichen. Und natürlich sind wir nicht renditeorientiert – den Genossenschaften geht es um möglichst tiefe Mieten, bei möglichst hoher Lebensqualität. Das wiederum erklärt, warum gerade bei uns die Kostenkontrolle so wichtig ist.

Wäre das beispielsweise eine Aufgabe, die an einen Bauherrenberater übertragen werden sollte?

Schon, ja – im Normalfall zieht bei uns ein Bauherrenberater ein Projekt aber von A bis Z durch. Das gilt für kleinere wie grössere Vorhaben. Das hat mit dem Selbstverständnis der Genossenschaften zu tun. Uns liegt viel an guten, vertrauensvollen Beziehungen – auch mit Projektpartnern. Da geht man auch mal ein Bier zusammen trinken. Und eine solche Zusammenarbeit soll auch eine Konstanz haben.

Inwiefern hat das einen Einfluss auf die Auswahl von externen Beratern?

Gerade weil uns der zwischenmenschliche Aspekt sehr wichtig ist, hat dies einen grossen Einfluss. Berater, die bei Genossenschaften einen guten Ruf haben, mit denen man gute Erfahrungen gemacht hat, werden immer wieder beigezogen. Wir sind sehr treu – übrigens auch anderen Unternehmern gegenüber.

Wie läuft die Evaluation einer Bauherrenberatung bei Ihnen in der Regel ab?

Wie gerade gesagt: Unsere Erfahrungswerte sind wichtig. Sofern man bereits mit mehreren Bauherrenberatern gute Erfahrungen gemacht hat, bietet sich etwa eine Ausschreibung unter diesen an. Aber natürlich geht man dabei immer auch ▶



BEI UNS ZIEHT EIN BAUHERRENBERATER EIN PROJEKT VON A BIS Z DURCH.



ANZEIGE

**Schmelzpunkt
> 1000 °C**

Steinwolle von Flumroc.
**Brandschutz schafft
Sicherheit.**

www.flumroc.ch/1000grad

Michele Oddo – Geschäftsführer
Seeblick Immobilien AG, Bäch:

« Mit der Software
von **W&W**
sind wir effizient
und flexibel. »

W&W

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

wwimmo.ch

Digital Day SVIT Schweiz

21. September 2020
11.00 bis 18.00 Uhr

Präsentation der neusten Software-
applikationen für die Immobilienbe-
wirtschaftung

Fachreferat von Dr. Boris Grell zum
Thema «Digitale Unterschrift»
(12.00 Uhr, Wiederholung 14.00 Uhr)

Fachreferat von Peter Schindlmeier
zum Thema «Die 3 Stufen der Digitali-
sierung in der Immobilienverwaltung»
(15.00 Uhr)

«Meet & Greet» mit der Kommission
«SVIT Digital». Kompetente Bera-
tung zu Ihren digitalen Anliegen!

Weiter Infos unter
www.svit-digital.ch

BAG-
Schutzauflagen
(Covid_19)
berücksichtigt



KOSMOS
Eventlocation beim HB Zürich
Lagerstrasse 104, 8004 Zürich

powered by

Aandarta

casavi

IMMO
SCOUT24

intrum

NeoVac

parkplatzkontrolle.ch
einfach, effektiv & kostenlos

digital
kompass
schweiz

SVIT
SCHWEIZ



professionell vor, vergleicht die Offerten, führt persönlich Gespräche über das Projekt, hört sich die Ideen der Bauherrenberater an und prüft deren Referenzen. Wichtig kann auch sein, welche Zusatzleistungen die Firma des Bauherrenberaters anbieten kann und welche diese selber von extern beschaffen muss. Eine breit aufgestellte Firma als Background ist sowieso ein Plus – beispielsweise nur schon, wenn es um die Frage der Stellvertreterregelung des Bauherrenberaters geht.



ES GIBT AUCH KLEINE, ÄUSSERST PROFESSIONELL AUFGESTELLTE GENOSSENSCHAFTEN.



Und was ist Ihnen selbst bei der Auswahl am wichtigsten?

Die Chemie! Ich muss spüren, dass mich die Person versteht – das ist unabdingbar, um Vertrauen aufzubauen. Und ich muss die Gewissheit haben, dass diese Person fähig sein wird, die Interessen der Genossenschaft zu vertreten.

Inwiefern?

Wir wollen ja nicht eine möglichst hohe Rendite erzielen, sondern vor allem die Erreichung unserer ideellen Werte ermöglichen. Das macht die Aufgabe für alle Beteiligten anspruchsvoller – wir führen Diskussionen, die bei vielen institutionellen Bauherren wahrscheinlich nicht geführt werden. Damit muss man als Bauherrenberater umgehen können. Und man muss auch die Geduld und das Flair haben, sich mit vielstimmigen Baukommissionen auseinanderzusetzen. Eines ist klar: Wer mit Baugenossenschaften erfolgreich arbeiten will, braucht nicht nur Fachwissen oder Verhandlungsgeschick, sondern auch eine hohe Sozialkompetenz.



***ÜSÉ MEYER**

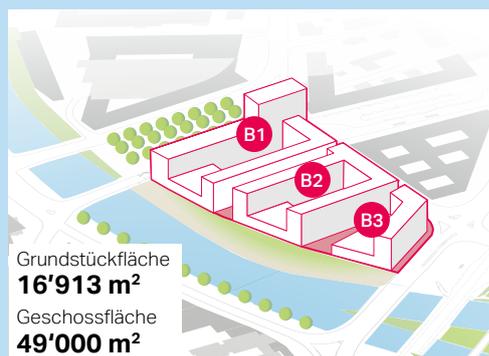
Der Autor ist Journalist und Mitinhaber der Alpha Media AG in Winterthur.

ANZEIGE

LUZERN

Grosszügige Baufelder in Luzern Nord im Baurecht abzugeben

Am Seetalplatz im Norden von Luzern entsteht ein neues städtisches Zentrum. Der Kanton Luzern bietet dort drei Baufelder in bester Lage im Baurecht an.



Grundstückfläche
16'913 m²
Geschossfläche
49'000 m²

Wohn- und Arbeitsplatzqualität in urbaner Umgebung am Seetalplatz

- Luzern Nord entwickelt sich zum Wohn- und Wirtschaftszentrum auf dem Gemeindegebiet von Emmen
- Drei Baufelder mit hohem Wohnanteil und Ergänzung durch Geschäftsflächen
- Planungssicherheit und rasche Realisierungsmöglichkeit durch Bebauungsplan
- Möglichkeit für Gesamt- oder Teilüberbauung (Übernahme ein bis drei Baufelder)
- Ergänzung durch gemeinnützigen Wohnungsbau (Baufeld 3)
- Partnerschaft mit dem Kanton Luzern – faire Baurechtsbedingungen

Weitere Informationen: immobilien.lu.ch

VIER KNACKNÜSSE AUS DER BAU- HERRENBERATUNG

In ihrer täglichen Arbeit treffen Bauherrenberater immer wieder auf ähnliche Knacknüsse. Sie können die Auftraggeber dabei zielgerichtet unterstützen und so dafür sorgen, dass ein Gebäude die gestellten Anforderungen wirklich erfüllt.

TEXT – RETO WESTERMANN*



Bauherrenberater leisten wertvolle Unterstützung und stärken die Kompetenz der Bauherrschaft – beispielsweise auch bei der Abnahme bei Inbetriebsetzung technischer Anlagen.

BILD: PD

► VORSICHT

Egal, ob fehlende Bauherrenkompetenz, heikle Schnittstellen zwischen Grund- und Mieterausbau oder die Übergabe und Inbetriebnahme von Gebäuden – die Mitglieder der Kammer unabhängiger Bauherrenberater (KUB) kennen die Knacknüsse im Bau- und Planungsalltag. Die folgenden vier Beispiele zeigen exemplarisch, wo Bauherren im Planungs- und Bauprozess besonders aufpassen und gegebenenfalls rechtzeitig eine Beraterin oder einen Berater beiziehen sollten.

BAUHERRENKOMPETENZ

Wer ein neues Auto kauft, informiert sich meist ausführlich und bestellt dann das Modell mit der gewünschten Konfiguration. Der Aufwand lohnt sich: In der Regel decken sich dadurch die Erwartungen des Käufers mit dem, was geliefert wird. Nicht so beim Bauen. «Oft sind die Bestellungen von Bauherren ungenau und die gewünschte Qualität wird mit vagen Begriffen umschrieben – entsprechend gross ist dann die Enttäuschung über das Ergebnis», sagt Othmar Helbling, Inhaber von Hbq-Bauberatungen in Rapperswil-Jona. Eine Tatsache, die Helbling nicht nur bei Laien-Bauherrschaften beobachtet, sondern auch bei Auftraggebern grösserer Projekte. Zu wenig Kompetenz zeigen Bauherren gemäss ihm oft auch beim Blick auf die Lebenszykluskosten eines Gebäudes sowie bei der Qualitätssicherung und den Kontrollen auf der Baustelle. Häufig fehle im Vorfeld die Zeit oder das Wissen,

um Qualitätsschwerpunkte zu definieren und heikle Phasen im Bauablauf zu evaluieren. Für Helbling ist deshalb klar: «Wer selber nicht über die nötige Zeit und Kompetenz verfügt, sollte vor der Vergabe der Aufträge an die Planer unbedingt einen Bauherrenberater beiziehen.» Dieser könne sicherstellen, dass die Bestellung präzise sowie gemäss den Wünschen der Bauherrschaft erfolge und die Einhaltung der vorgegebenen Qualität auch geprüft werde. «Nur dann erfüllen sich am Schluss die Erwartungen an das Bauwerk auch wirklich», betont Othmar Helbling.

SCHNITTSTELLE MIETER- UND GRUNDAUSBAU

Viele Büro- und Gewerbebauten werden geplant, ohne dass klar ist, wer später die Flächen nutzt. Oft stehen die Mieter erst fest, wenn die Bauarbeiten bereits laufen. «Entsprechend schwierig ist dann die Festlegung oder Anpassung

ANZEIGE

**Konflikte im StWE mediativ klären
Mieterbetreuung für Sanierungen**
Moderator / Mediator M.A.
empfiehlt sich. Tel. 079 400 25 93
www.kreuzplatz-mediation.ch

der Schnittstelle zwischen dem Grund- und Mieterausbau, insbesondere bei Umnutzungsprojekten oder solchen mit unterschiedlichen Bauherrschaften für Grund- und Mieterausbauten», sagt Cornelia Obrecht, Projektmanagerin bei Beta Projekt Management in Zürich. Typische Themen seien etwa die Festlegung der Schnittstellen haustechnischer Anlagen und Installationen bis hin zur gesamtheitlichen und vollständigen Inbetriebsetzung sowie Abnahme beider Bereiche. Ebenso muss die Logistik geklärt werden: Wie gelangen die Baumaterialien zu den Mieterflächen? Stehen spezielle Aufzüge bereit? Wo und wann darf angeliefert werden? «Gerade, wenn der Mieterausbau parallel zur Fertigstellung des Gebäudes erfolgt, braucht es klare Regelungen», sagt Obrecht. Für eine gute Zusammenarbeit zwischen Bauherrschaft und Mieterschaft habe sich die Erstellung eines Schnitt-

stellenpapiers bewährt, das alle Leistungen beider Seiten festhält. Ergänzt wird es in der Regel mit Plänen, Terminprogrammen oder Leistungstabellen der haustechnischen Anlagen. Bei der Ausarbeitung eines solchen Dokumentes kann beispielsweise ein Bauherrenberater wertvolle Unterstützung leisten.

ÜBERGABE UND MÄNGELRÜGE

Die Phasen gemäss SIA und die Terminplanung für Bauprojekte sehen zwar eine Abnahme und Inbetriebsetzung des Gebäudes vor. «Die Erfahrung zeigt aber, dass dieses Thema oft unzureichend behandelt wird und man in der Schlussphase keine saubere Übergabe macht», sagt Adrian Humbel, Geschäftsleiter bei Conarenco in Zürich und Vorstandsmitglied

der KUB. Aus seiner Sicht braucht es deshalb gerade bei grösseren Projekten eine externe Fachperson, welche die Abnahme sowie die Inbetriebsetzung minutiös plant und dafür ein Drehbuch erstellt. Der Schwerpunkt liegt insbesondere auf den haustechnischen Anlagen, bei denen nicht nur die saubere Installation und die Funktionstüchtigkeit geprüft werden müssen, sondern auch das Zusammenspiel im Verbund aller Anlagen. «Hier ist es wichtig, dass alle relevanten Personen mit dabei sind, insbesondere auch diejenigen, die später die Verantwortung für den Betrieb haben», sagt Humbel. Gerade Letztere würden in der Realität aber oft nicht beigezogen und hätten deshalb später Mühe mit der Steuerung der Anlagen. Doch auch bei kleineren Bauten – etwa einem Einfamilienhaus – hält die Abnahme Stolpersteine bereit, bei deren Vermeidung oder Bewältigung ein Bauherrenberater ▶

ANZEIGE

Karriere in der Immobilienbranche?

Sie sind an den vielfältigen Facetten der Immobilienberufe interessiert? Sie möchten in diese solide und aufstrebende Branche einsteigen? Der SVIT Zürich bietet attraktive Quereinsteigerkurse in die Immobilienbewirtschaftung an.

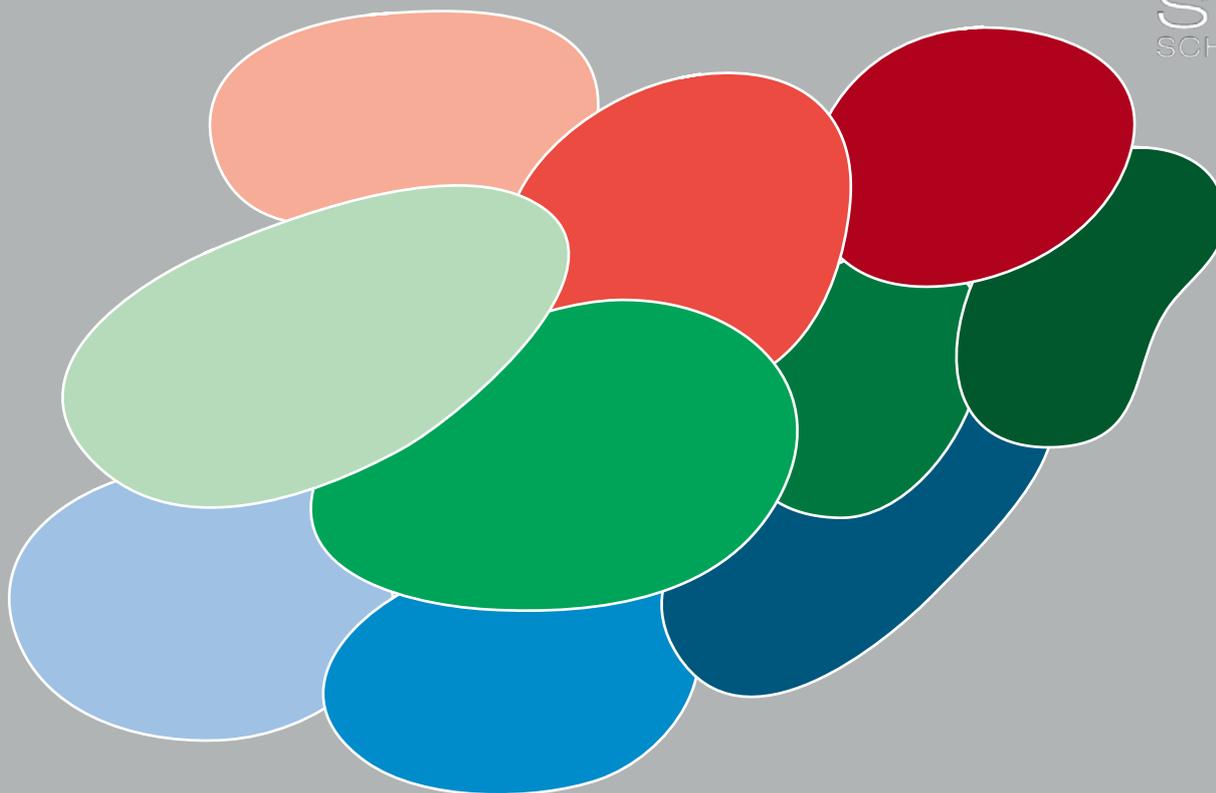
Assistenzkurse

- Bewirtschaftung Mietliegenschaften
- Immobilienvermarktung
- Bewirtschaftung Stockwerkeigentum
- Liegenschaftenbuchhaltung
- Immobilienbewertung

Aktuelle Kursdaten unter www.svit-bildung.ch

Jetzt anmelden!





SO WOHLT DIE SCHWEIZ...

Optimieren Sie Ihre Erträge, verlängern Sie die Lebensdauer Ihrer Gebäude.



SEIT 1963

Als Partner der grossen Immobilieneigentümer und Verwaltungen
ist DIPAN der führende Schweizer Anbieter von GreenTech
Management der Wassernetze.

WWW.DIPAN.CH • INFO@DIPAN.CH

hilfreich sein kann. Ein Beispiel: Nimmt der Architekt die Arbeit eines Handwerkers einfach ohne Absprache mit der Bauherrschaft ab, kann diese später bei der ordentlichen Übergabe keine Mängel mehr geltend machen. «Daher braucht es eine gemeinsame Vorprüfung durch Bauherrschaft und Architekt, damit bei der späteren Abnahme mit dem Handwerker Mängel auch wirklich gerügt werden können», ergänzt Humbel.

SIA PHASE 6 - BETRIEB

Das Phasenmodell des SIA führt in der Phase sechs den Betrieb des Gebäudes auf, sieht dafür aber standardmässig keine Planerleistungen vor. «Entsprechend ist diese Phase bei Verträgen mit Planern oft kein Thema – obwohl es dringend nötig wäre: Nicht selten sind Immobilienbesitzer später mit dem Betrieb der technischen Anlagen überfordert und viele Gebäude entsprechend ineffizient gekühlt, belüf-

tet oder beheizt», sagt Hans Jörg Rütsche von DC-ONE AG in Wallisellen und Vorstandsmitglied der KUB. Für die Abnahme, die Inbetriebsetzung und die Optimierungsphase der technischen Anlagen sei der Beizug eines spezialisierten Bauherrenberaters deshalb eine gute Wahl. «Gerade bei komplexeren Objekten kann die Diskrepanz zwischen den planerischen Werten und der Realität sehr gross sein.» Wenn alles sauber bestellt, installiert und in Betrieb genommen wurde, können die Anlagen in der Regel gut optimiert werden. Oft lägen die Ursachen für Probleme aber nicht nur bei einer ungenügenden Abnahme und Inbetriebsetzung. «Das beginnt schon mit fehlenden Pflichtenheften in der Planungsphase und setzt sich mit einer schlechten Koordination der Bau-

arbeiten, einer ungenügenden Projektorganisation oder nicht nachgeführten Plänen fort», sagt Rütsche. Deshalb plädiert er für den rechtzeitigen Beizug eines Bauherrenberaters. Dieser könne zu Beginn die richtigen Fragen stellen und dafür sorgen, dass ein Pflichtenheft erstellt wird, das die Wünsche der Bauherrschaft an die haustechnischen Anlagen auch wirklich erfüllt. «Das erspart am Schluss einen Haufen Ärger und meist auch viel Geld für falsch dimensionierte oder schlecht funktionierende haustechnische Anlagen», bringt es Rütsche auf den Punkt. ■



*RETO WESTERMANN

Journalist BR, dipl. Arch. ETH, Alpha Media AG, Winterthur.

ANZEIGE



SVIT Welcome Back
auf dem Bürgerstock

20./21.11.2020
Bürgerstock



«Wie sieht die Zukunft der Immobilienvermarktung aus?»

Podiumsdiskussion mit Jens Paul Berndt, CEO Homegate / Martin Waeber, Managing Director ImmoScout24 / Jean-Pierre Valenghi, CEO Newhome

Anschliessend: Apéro und gemeinsames Nachtessen, Übernachtung im Bürgerstock Waldhotel (optional)

Mit freundlicher Unterstützung:   

Jetzt mehr erfahren und buchen: www.svit.ch/welcomeback2020

INHALT DER BERATUNG VERÄNDERT SICH

► BREITES GRUNDLAGENWISSEN GEFRAGT

Grosse Unternehmen und Bauherrschaften haben längst ihre eigenen BIM-Strategien (Building Information Modeling) entworfen. Als Vorreiter gelten vor allem Roche, die SBB oder Siemens. So lassen sich kaum noch Bauherrschaften, Investoren oder sonst am Bau Beteiligte finden, die um das Thema herumkommen. Thomas Findeisen, Vorstandsmitglied bei der Kammer unabhängiger Bauherrenberater (KUB), sagt dazu: «Der Bauherrenberater muss in der Lage sein, den Auftraggeber professionell über die Vor- und Nachteile zu informieren. Dazu braucht er selbst eine gute Grundlagenausbildung.» BIM sei aber wohlgemerkt kein Allheilmittel und eigne sich auch nicht für jede Art von Projekten. Wenn das Ziel lautet, ein Einfamilienhaus oder ein Mehrfamilienhaus mit fünf oder sechs Einheiten zu realisieren, würde sich mit BIM-Instrumenten kein wirklicher Mehrwert ergeben. Dasselbe gilt auch für ein kleineres oder mittleres Bauprojekt, das der Ersteller nach der Fertigstellung verkaufen will.

Die Vorteile von BIM kommen vor allem dann zum Tragen, wenn es sich bei den Bestellern um grosse, professionelle Bauherrschaften handelt, die ihre Gebäude und Anlagen selbst planen und langfristig selbst nutzen. Sie haben auch eine klare Vorstellung davon, was BIM ist. «Die Verbindung von BIM und Facility-Management im Betrieb verspricht wesentliche Vorteile, Optimierungen und Kosteneinsparungen», ergänzt Findeisen, der als Berater bei der Projektbeweger GmbH tätig ist. Dabei kommt noch die andere Definition von BIM als Building Information Management ins Spiel. Damit ist die Begleitung während des ganzen Lebenszyklus eines Gebäudes gemeint, und zwar anhand von Informationen aus dem virtuellen Gebäudemodell. Der Bauherr profitiert in hohem Mass von einer Optimierung im Betrieb der Gebäude, der Gebäudetechnik und aller Anlagen. «Es kommt nicht von ungefähr, dass Spitalbauten mit einer hochkomplexen Technik fast nur noch nach der BIM-Methode realisiert werden», ergänzt Findeisen.

BIM: KULTUR DES TEAMWORKS

Profis ziehen einen grossen Nutzen daraus, dass sämtliche Planungsschritte digital erfolgen und sich alle am Bau beteiligten Planer, Lieferanten und Unternehmer am digitalen Modell des Bauwerks orientieren. Dies verlangt nach integraler Zusammenarbeit, transparenter Kommunikation, es stärkt die Organisation als Team und das Verständnis für die Aufgaben anderer. Wenn alle jederzeit Zugriff auf den sogenannten «digitalen Zwilling» haben – das Modell des Gebäudes in 3D – bürgt dies für höhere Qualität in der Ausführung und weniger ausserplanmässige Änderungsaufträge. Wer als Bauleiter oder als Bauexperte auf Seite der Bauherrschaft einen Augenschein auf der Baustelle nimmt, wird die Situation im Gebäude sofort mit den Daten und den digitalen Planungsunterlagen abgleichen können. Mit Hilfe einer

In der Fachwelt tauchen laufend Schlagwörter wie BIM-Methode oder «Virtual Design and Construction» auf. Tatsache ist, dass sich die Planungsinstrumente ändern. Das betrifft auch das Berufsbild professioneller Bauherrenberater. TEXT – JÜRIG ZULLIGER*

Planung nach BIM und auch im Betrieb «digital»: das neue Siemens Headquarter in Zug. Da jedes Projekt anders ist, muss der Bauherr von Fall zu Fall prüfen, was es an BIM wirklich braucht.

BILD: SIEMENS



3D-Brille sind sonst verborgene Details wie Brandschutzklappen, Anschlüsse und Leitungen ersichtlich. Die besser abgestützten und konsolidierten Planungsunterlagen tragen wesentlich dazu bei, Fehler und Kollisionen in der Planung zu erkennen.

DIGITALE BAUABNAHME?

So ist es heute gang und gäbe, dass die Planer und Bauleiter die ganze Dokumentation und Kommunikation digital abwickeln. Kombiniert mit Technologien wie HD-Videos und hochauflösenden virtuellen Touren in Gebäuden eröffnen sich noch für weitere Themen neue Perspektiven. So wäre es zum Beispiel eine grosse Vereinfachung, wenn die anspruchsvollen Qualitätschecks und Formalitäten bei der Bauabnahme am Schluss digital stattfinden könnten – ohne dass sämtliche Experten, Vertreter der Bauherrschaft und deren Bauherrenberater physisch vor Ort sein müssen. Othmar Helbling von der Hbq-Bauberatung sagt dazu: «Ich bin der Erste, der für solche neuen Technologien offen ist.» Doch selbst perfekt gemachte Videos und digitale Visualisierungen kämen an ihre Grenze. «Aufsteigende Feuchtigkeit in der Fassade oder schon nur die Qualität der



Wärmedämmung sind so nicht erkennbar», sagt Helbling. Ohne neuralgische Teile vor Ort sehen und begutachten zu können, erweise sich der Gebäudecheck als schwierig. Geringfügige Schönheitsfehler lassen sich kaum von gröberen Mängeln der Statik oder der Konstruktion auseinanderhalten.

FAZIT

Ein professioneller Bauherrenberater muss seinen Kunden die Möglichkeiten und Grenzen der Digitalisierung aufzeigen. Punkt für Punkt ist zu klären, welche digitalen Instrumente im Rahmen der gestellten Aufgabe wirklich zweckmässig sind. «Was sich mit der Digitalisierung ändert, ist vor allem der Inhalt der Beratung», folgert Thomas Findeisen. Die grösste Wirkung entfaltet der Berater, wenn er den Bauherrn in einer frühen Phase «abholt» und ihn in wesentlichen Fragen unterstützt (strategische Planung, Bedürfnisanalyse, Formulierung von Zielsetzungen, Anforderungskataloge etc.). Im Rahmen von BIM ist auch zu klären, wie das geistige Eigentum an den Daten und am digitalen 3D-Modell zu regeln ist und in welcher Form die Resultate der Arbeit abzuliefern sind. Wenn es der Bauherr versäumt, dies im Vertrag und beim Honorar klar zu umschreiben, sind Missverständnisse und Konflikte vorprogrammiert. Professionelle Bauherrenberater sind zugleich gefordert, sich in Sachen BIM und Digitalisierung weiterzubilden. Doch hier klafft noch eine grosse Lücke im Kursangebot: Die schier kaum zu überblickende Fülle an Kursen und Weiterbildungen rund um BIM richtet sich praktisch ausschliesslich an Architekten und Planungsfachleute.



*JÜRIG ZULLIGER

Der Autor, lic. phil. I, ist Fachjournalist und Buchautor mit dem Themenschwerpunkt Immobilien und Immobilienwirtschaft.

ANZEIGE

Die Graffitischutz-Spezialisten

www.desax.ch

DESAX AG
Ernetschwilerstr. 25
8737 Gommiswald
T 055 285 30 85

DESAX AG
Felsenastr. 17
3004 Bern
T 031 552 04 55

DESAX SA
Ch. des Larges-Pièces 4
1024 Ecublens
T 021 635 95 55

Graffitischutz
Betonschutz
Desax-Betonkosmetik
Betongestaltung
Betonreinigung


DESAX
Schöne Betonflächen

NACHFRAGE- SCHOCK BLEIBT AUS

Die Sommerumfrage 2020 der CSL Immobilien AG bei knapp 300 Immobilienexperten zeigt, wie die Pandemie die Nachfrage an den fünf wichtigsten Büromärkten der Schweiz verändert hat und was für das kommende Jahr zu erwarten ist. TEXT – PATRICIA REICHELDT*

HAUPTGRÜNDE DER NACHFRAGE AM BÜROMARKT

Quelle:
Sommerumfrage 2020,
CSL Immobilien AG



► CITYLAGEN TROTZEN DER KRISE

Am Wohnimmobilienmarkt löste die Corona-Pandemie einen Nachfrageschock aus, der jedoch nur von sehr kurzer Dauer war. Im Büromarkt dagegen werden die Auswirkungen nur verzögert spürbar und zeigen sich regional sehr unterschiedlich, wie die diesjährige Sommerumfrage der CSL Immobilien zeigt. Die Büronachfrage hat sich in den meisten Stadtquartieren und Agglomerationsstandorten der fünf Schweizer Wirtschaftsräume Zürich, Basel, Bern, Genf und Lausanne als Folge der durch die Pandemie ausgelösten Rezession deutlich abgeschwächt.

Selbst Top-Bürostandorte wie Zug haben einen Nachfragerückgang erlitten. Die Citylagen blieben jedoch als Fels in der Brandung bestehen: In allen fünf Wirt-

schaftszentren beobachtet ein grosser Teil der Umfrageteilnehmer im Central Business District (CBD) eine weiterhin hohe Nachfrage: In Zürich gilt dies für zwei Drittel der Befragten, in Basel für 89 Prozent und in Bern ist der Anteil mit 85 Prozent sogar deutlich höher als im Vorjahr. Auch Lausannes City bleibt äusserst gefragt. In Genf dagegen beurteilen nur rund die Hälfte der Befragten die Nachfrage als positiv. Damit hinkt die Rhonestadt anderen Wirtschaftszentren weiterhin hinterher.

SHARED-OFFICE-BETREIBER HOLEN ALS NACHFRAGER WEITER AUF

Seit 2019 definiert CSL Immobilien in ihrer Umfrage Coworking-Anbieter als separate Nachfragerbranche auf dem Büroflächenmarkt. Im Vorjahresvergleich

zeichnet sich nun ein klares Bild ab: In allen Städten ausser Zürich hat sich die Nachfrage aus dieser Branche beinahe verdoppelt, in Lausanne sind die Shared-Office-Betreiber sogar mit einem Drittel der wichtigsten Nachfrager auf dem Markt. In Zürich ist ihr Anteil zwar innert Jahresfrist von 12 Prozent auf 5 Prozent gesunken; in der Limmatstadt haben sich im Vergleich zu den anderen Wirtschaftszentren jedoch bereits mehrere Anbieter mit zahlreichen Standorten etabliert. Shared-Office-Anbieter sind offensichtlich gekommen, um zu bleiben.

Interessant ist, dass während der aktuellen Pandemie die Anteile der jeweiligen Branchen an der Nachfrage vergleichsweise stabil geblieben sind und nur wenige Verschiebungen aufweisen. In Zürich führt nach wie vor die IT- und Kommunikationsbranche mit einem Anteil von 19 Prozent die Nennungen an, dicht gefolgt vom Gesundheitswesen und dem Bildungssektor. Auch in der Bundeshauptstadt mausert sich die IT- / Kommunikationsbranche mit einem Drittel der Nennungen zur mit Abstand bedeutendsten Nachfragerin. In Basel dagegen bleibt

ANZEIGE

www.visualisierung.ch

die Branche Medizin/Biotech/Pharma mit knapp einem Drittel unangefochten die wichtigste Abnehmerin von Büroflächen. Das im letzten Jahr noch ausgeglichene Branchenprofil in Genf weist die meisten Veränderungen auf: Insbesondere der Gesundheitssektor profitiert auf Kosten der Finanz- und Dienstleistungsbranche.

NOCH KEINE ZÄSUR WIE NACH DER FINANZKRISE

Für die Zusatznachfrage am Büroflächenmarkt sind Wachstum und Neugründungen von Unternehmen entscheidend. Diese haben in Zürich trotz Corona-Krise nur um einen Drittel zu Gunsten von Kostensenkungen abgenommen. Damit geben immerhin noch 16 Prozent der Umfrageteilnehmer an, dass Wachstum und Neugründungen Hauptursache für die Suche nach neuen Flächen sind. In Basel geben diese beiden Hauptgründe sogar wie im Vorjahr ein Drittel der Umfrageteilnehmer an. Im Vergleich dazu waren nach der Finanzkrise 2008 die Werte in Zürich und Basel deutlich stärker zurückgegangen. Befragungen in den übrigen Regionen

sind zum damaligen Zeitpunkt noch nicht durchgeführt worden.

Die Entwicklung in Zürich und Basel gibt aber Hoffnung, dass der Büromarkt in den kommenden Jahren eine nicht ganz so starke Zäsur erleiden wird wie nach der Finanzkrise. Auch in Bern sind Lichtblicke für eine Zusatznachfrage erkennbar: Immerhingegen auch dort 16 Prozent der Umfrageteilnehmer Wachstum und Neugründungen als Hauptgrund für die Nachfrage an. Düster sieht es für eine Zusatznachfrage dagegen in der Romandie aus: Weder in Genf noch in Lausanne sind Wachstum oder Neugründungen 2020 als wichtigster Nachfragegrund genannt worden.

STEIFERER AUFWAND UND VERHALTENE ERWARTUNGEN

Die befragten Akteure geben im Vergleich zum Vorjahr in allen Regionen einen deutlich gestiegenen Vermarktungsaufwand an. Gleichzeitig wachsen die Ansprüche und die Preissensitivität der Nutzer, sodass die ebenfalls zunehmenden Zugeständnisse der Eigentümer die logische Folge sind. Diese werden in den

meisten Fällen in Form von Ausbaurückstellungen gewährt. Mietfreie Zeit oder Early-Break-Options werden im deutlich geringeren Masse als Incentive genutzt. Weniger ins Gewicht fällt bei den meisten Umfrageteilnehmern dieses Jahr der Zeitdruck im Such- oder Vermietungsprozess. Der Einfluss der Branchenstruktur auf die Nachfrage widerspiegelt sich bei den Erwartungen der Umfrageteilnehmer für das kommende Jahr. Insbesondere in Bern, aber zum Teil auch in Basel wird die zukünftige Nachfrage weniger pessimistisch eingeschätzt als in den übrigen Wirtschaftsräumen. Dennoch sind sich die meisten Akteure in allen Regionen einig, dass die Mietpreise sinken und die Leerstände ansteigen werden. Der letztjährige Optimismus für eine Erholung des Büromarkts ist vorerst verpufft. ■



***PATRICIA REICHELT**

Die Autorin ist Leiterin Research & Marktanalyse der CSL Immobilien AG.

ANZEIGE

Unsere beiden Immobilien-Softwarelösungen «Hausdata» und «Rimo» überzeugen.

Nicht nur wir sind von unseren beiden innovativen Lösungen begeistert, sondern auch unsere vielen oft langjährigen Kunden. Dies ist für uns einerseits Bestätigung unserer Arbeit, zugleich aber auch Verpflichtung und Ansporn, uns stetig zu verbessern. Darum investieren wir laufend in die Weiterentwicklung unserer beiden Immobilien-Softwarelösungen.

Nedelko Gacanin, Schulung & Support, Mitglied der GL eXtenso IT-Services AG

eXtenso

eXtenso IT-Services AG

Schaffhauserstrasse 110, 8152 Glattbrugg
Tel. 044 808 71 11, info@extenso.ch

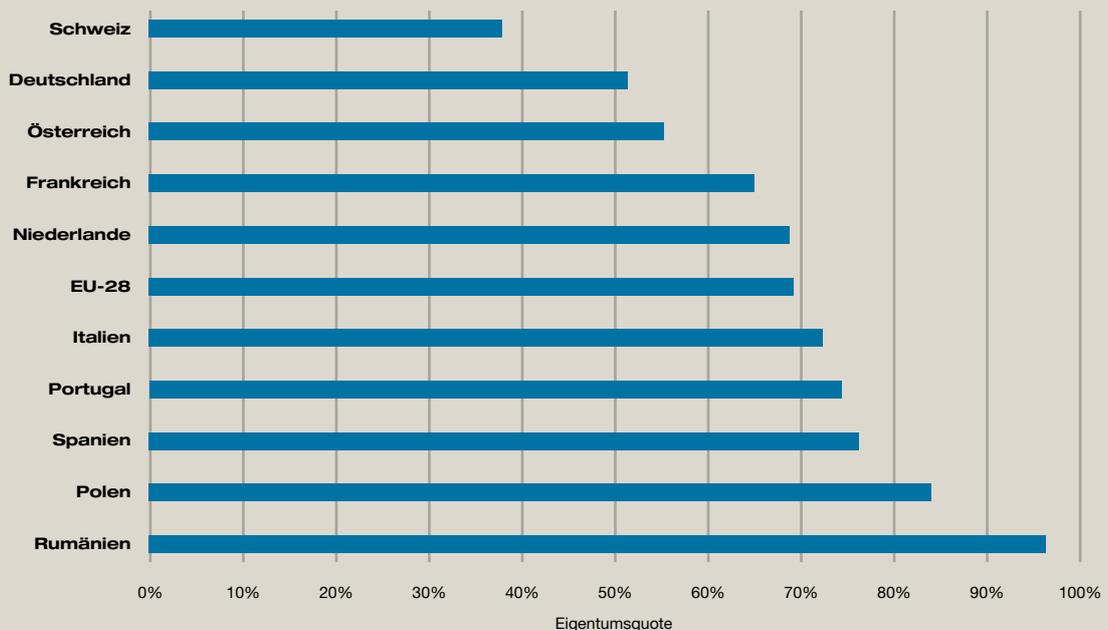
STÄDTER BESITZEN WENIG EIGENTUM

Eine Besonderheit des schweizerischen Immobilienmarktes ist die tiefe Eigentumsquote, die derzeit bei rund 38 Prozent liegt. Gründe und ein möglicher Ausblick in der Corona-Zeit werden im Folgenden dargestellt.

TEXT – JULIAN SLICKERS*

ABB. 1: EURO-
PÄISCHE
WOHNEIGEN-
TUMSQUOTEN

Quelle: Bundesamt
für Statistik



▶ HOHER VERSTÄDTERUNGSGRAD

Es gibt massgeblich drei Gründe für die tiefe Eigentumsquote in der Schweiz im europäischen Vergleich (siehe Abbildung 1). Erstens war es bis 1965 rechtlich nicht möglich, Stockwerkeigentum innerhalb eines Mehrfamilienhauses zu gründen (Ausnahme: Kanton Wallis). Hinzu kommt ein allgemein funktionierender Mietmarkt, der auf Grund eines hohen Verstädterungsgrads und hoher Mobilität der Schweizer historisch gewachsen ist. Drittens hat die Schweiz einen hohen Ausländeranteil (rund 25 Prozent).

INSTITUTIONELLE RAHMENBEDINGUNGEN

In Abbildung 2 erkennt man den institutionellen Unterschied hinsichtlich der Tatsache, dass Stockwerkeigentum im Kanton Wallis bereits vor 1965 gründerfähig war. Der negative Effekt auf die Eigentumsquote verstärkt sich deutlich im städtischen Raum, weil es dort eine signifikant höhere Anzahl an Mehrfamilienhäusern mit Mieteinheiten gibt. In Städten sind die Eigentumsquoten schweizweit daher am geringsten. Einmal vorhandenes Alleineigentum wurde im

Laufe der Zeit kaum in Stockwerkeigentum aufgeteilt. Durch die Nachfrage von institutionellen Anlegern, welche Renditeobjekten «am Stück» kaufen, kam es nicht zu aufwendigen Teilverkäufen.

Institutionelle Investoren haben in der Schweiz grundsätzlich ein starkes Gewicht am Markt und investieren vorrangig im Inland. Durch den Liquiditätsüberschuss wurden/werden im hohen Mass Renditeobjekte gebaut und entwickelt und eher weniger Stockwerkeigen-

genüber wird das Wohnen zur Miete, z. B. in den Städten durch genossenschaftliche Wohnformen, sogar staatlich gefördert. Der genossenschaftliche Flächenanteil beträgt z. B. in Basel-Stadt 11 Prozent und ist in der Stadt Zürich mit 20 Prozent schweizweit am höchsten.

Stockwerkeigentum ist in der Schweiz insgesamt tendenziell ein Randphänomen. Zudem liegt kulturell eher der Fokus auf dem «Traum vom Eigenheim». Die Causa ist, dass Privathäuser überwiegend im ländlichen Raum vorhanden sind, was sich in vielen Fällen nicht gut mit der Vorstellung der Arbeitsplatzwahl und Pendelzeit verträgt. Der Trend der Urbanisierung hat somit einen dämpfenden Effekt auf die Eigentumsquote. Weiterhin ist bei Neubauten auf dem Land mit Barrieren durch eine restriktive Boden- und Raumplanung zu rechnen.

“
DER TREND DER
URBANISIERUNG
HAT EINEN
DÄMPFENDEN
EFFEKT AUF
DIE EIGENTUMS-
QUOTE.
”

tum mit Abverkäufen. Angesichts dieser Gegebenheiten ist das kleinteiligere und erschwinglichere Angebot für Private auf dem Markt schlicht begrenzt. Dem ge-

AUSLÄNDERANTEIL

Das aufgeführte Argument betreffend des Ausländeranteils ist relevant, da dieser in der Schweiz mit circa 25 Prozent deutlich über europäischem Niveau liegt. Die Migration in die Schweiz erfolgt jedoch hauptsächlich in Form von qualifizierter Zuwanderung. Da kulturelle

Gründe weniger eine Rolle spielen, sondern hauptsächlich die Arbeitsplatzwahl (oft auch temporär) der Einwanderungsgrund ist, sind zuziehende Ausländer tendenziell weniger sesshaft und schrecken vor Verpflichtungen durch Erwerb von Eigentum zurück. Des Weiteren besteht in der Schweiz seit 1983 die «Lex Koller»-Regelung, wonach der Erwerb von Eigentums- und Grundstücksflächen nur schweizerischen Bürgern vorbehalten ist (ausgenommen sind Kontingente, Einwanderer mit Aufenthaltsbewilligung B und Niederlassungsbewilligung C).

FINANZIELLE RAHMENBEDINGUNGEN

Die gesunkenen Finanzierungskosten haben notabene nicht zu erhöhten Wohn-

eigentumsquoten geführt (siehe Abbildung 2). Bedingt durch die Verschärfung von Kreditvergabebedingungen können sich viele Haushalte Wohneigentum schlicht nicht leisten und wohnen zur Miete. Weiterhin führt der geforderte kalkulatorische Zins in Relation zum Einkommen und zum heutigen Preisniveau zu hohen Kaufhürden. Dem gegenüber steht, dass in der Schweiz durch Tilgungsmodalitäten und steuerliche Begünstigungen der Abzugsfähigkeit von Zinsen ein Kaufanreiz bestünde.

Dieser Effekt scheint jedoch im Vergleich zu den oben genannten Gründen

eine untergeordnete Rolle zu spielen, denn durch das Tiefzinsumfeld fällt die steuerliche Abzugsfähigkeit nicht mehr derart ins Gewicht. Dennoch werden rund 40 Prozent der Hypothekarabschlüsse mit einer Laufzeit von über fünf Jahren abgeschlossen, um bei tiefer Tilgungsmöglichkeit lange den Steuerspareffekt ausnutzen zu können.

Darüber hinaus besteht in der Schweiz, im Gegensatz zu vielen anderen europäischen Ländern, eine Steuerpflicht für den Eigenmietwert, was sich sehr wahrscheinlich negativ auf die Wohneigentumsquote auswirkt. Der Eigenmietwert – im Schweizer Steuerrecht auch als «Mietwert für selbst genutzte Liegenschaften» bezeichnet – ist eine Steuer auf ▶

ANZEIGE



SWISS PUBLIC REAL ESTATE FORUM

DIE SCHWEIZER KONFERENZ RUND UM DIE
IMMOBILIEN DER ÖFFENTLICHEN HAND

22. Oktober 2020, KUK Aarau

Programm und Tickets:
▶ www.spref.ch



Veranstaltet von



In Partnerschaft mit



PROVISORIUM ZUM KAUFEN/MIETEN

Mit vollwertiger Infrastruktur zur Nutzung als Alters- und Pflegeheim

Abbaubar zur Nutzung an neuem Standort

- Zentrale Lage im ländlichen Menzingen (Kt. Zug) mit Aussicht in die voralpine Moränenlandschaft
- Heller, zweigeschossiger Holzmodulbau aus Schweizer Produktion
- Voll funktionsfähige und möblierte Anlage mit heimspezifischer ICT-Ausstattung, Demenzabteilung, genügend Parkplätzen und Wohlfühl-Atmosphäre dank Gestaltungskonzept mit Farbe und Fotoleinwänden
- Optimal zur Nutzung als Übergangslösung während Sanierungen oder Neubauten
- Nutzung für andere Zwecke kann auf Anfrage geprüft werden

Kontakt:

Luegeten AG, Zentrum für Pflege und Betreuung, Luegetenstrasse 10, 6313 Menzingen
Angela Rinderli, Leitung Management Services, 041 757 11 02, a.rinderli@luegeten.ch

Gebäudefläche: 2508 m²

Räumlichkeiten:

- 34 Einzel- und 12 Doppelzimmer mit Nasszelle und Lavabo (58 Plätze), davon 8 Demenzplätze
- 2 grosse Aufenthaltsräume mit eingebauter Küchenzeile
- Gartensitzplatz, Terrasse, Balkon und Garten
- Küchen-Office, Wäscherei-, Lager-, Physio- und Verwaltungsräume

Verfügbar ab: 4. Quartal 2021

Preis: auf Anfrage



Baumanagement im Immobilien-Lebenszyklus

Livit saniert, renoviert und modernisiert auf dem neusten Stand der Technik und mit Blick auf den gesamten Lebenszyklus. Wir ermitteln für Sie den Zustand Ihrer Immobilie, ob Sie das Potential Ihrer Liegenschaft nutzen und ob sich Ihre Kosten optimieren lassen. In enger Zusammenarbeit mit den anderen Livit Dienstleistungsbereichen beraten Sie unsere Experten mit dem Ziel, den Wert Ihrer Immobilien zu erhalten und nachhaltig zu steigern. Profitieren auch Sie von unserer Expertise.

Wir haben Zeit für Sie.

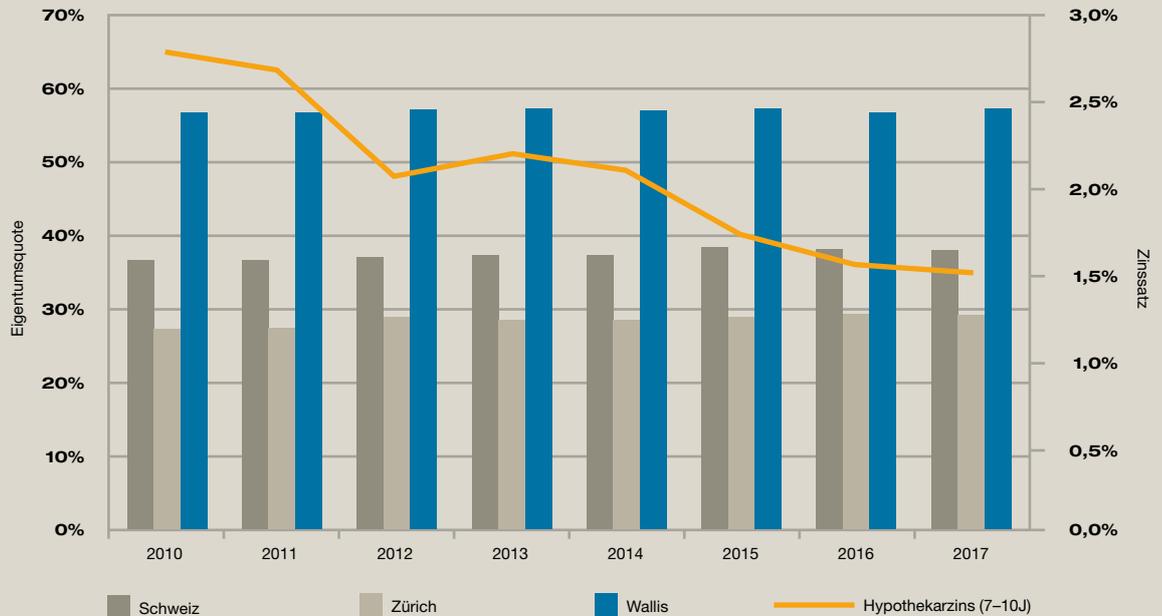
Livit Real Estate Management

Bewirtschaftung, Vermietungsmanagement, Baumanagement, Facility Management

Livit

ABB. 2:
SCHWEIZER
WOHNEIGEN-
TUMSQUOTEN
UND HYPOTHE-
KARZINSEN

Quelle: Bundesamt
für Statistik



fiktive Einkünfte. Die Regelung ist Kantonsache. Daher können die Berechnungsgrundlagen stark variieren.

AUSSICHT

Im privaten Immobiliensektor könnte es angesichts der Corona-Krise über den Einkommenskanal zu einer geminderten Nachfrage nach privatem Wohneigentum kommen. Die wirtschaftlichen Auswirkungen werden sich erst in den folgenden Quartalen wirklich zeigen. Andererseits bleiben Immobilien immer noch

eine sehr solide Alterssicherung und durch die Corona-Pandemie und neue Homeoffice-Opportunitäten hat eine gewisse Landflucht eingesetzt. Das Kosten- und Finanzierungsrisiko scheint dabei jedoch für viele Haushalte eine überragende Rolle einzunehmen, da die Kosten in der heutigen Unsicherheit anfallen und von der Präferenz her stärker wiegen. Je nach Schwere der wirtschaftlichen Corona-Folgen könnte dies gar zu einer Preiskorrektur bei Stockwerkeigentum und bei privaten Haussegmenten führen.

Die Nationalbank weist daher nachdrücklich auf das Risiko einer Immobilienblase hin. Die Eigentumsquote in der Schweiz wird vermutlich mittelfristig keine grossen Sprünge nach oben machen – was per se auch nicht negativ ist. ■



***JULIAN SLICKERS**

Der Autor ist Senior Consultant bei CBRE.

ANZEIGE

Rechnungswesen für Immobilien

www.huwiler.swiss

Huwiler



Gemäss Homegate-Angebotsmietindex sind die Angebotsmieten in Genf seit Jahresbeginn um 4,5% gestiegen. BILD: 123RF.COM

SCHWEIZ

20 PROZENT MEHR SOLARANLAGEN

Gemäss der neuesten Sonnenenergie-Markterhebung für das Jahr 2019 ist der Photovoltaik-Markt in der Schweiz gegenüber dem Vorjahr um 20% gewachsen. Insgesamt sind mittlerweile Solarpanels mit einer Leistung von nahezu 2,5 Gigawatt installiert, die knapp 4% des Strombedarfs der Schweiz abdecken. Der Ausbau der Grossanlagen konnte stark zulegen. Für den Ersatz der Atomkraft und der fossilen Energien benötigt die Schweiz rund

50 Gigawatt Solarleistung, die grösstenteils auf unseren Gebäuden installiert werden können. Um dieses Potenzial auszuschöpfen, braucht es insbesondere geeignete Rahmenbedingungen für grosse Anlagen ohne Eigenverbrauch, wie dies der Bundesrat mit der Revision des Energiegesetzes vorsieht.

MIETPREISE IN STÄDTEN LEICHT GESTIEGEN

Nach Angaben des Homegate-Angebotsmietindex, der von Homegate in Zusammen-

arbeit mit der Zürcher Kantonalbank erhoben wird, sind die Angebotsmieten seit Jahresbeginn schweizweit um 0,4% gestiegen. Höhere Angebotsmieten machen sich insbesondere in den Kantonen Genf (+4,5%), Jura (+1,7%) und Uri (+1,5%) bemerkbar. Auffallend ist die robuste Mietpreisentwicklung in den Städten Genf (+3,8%) und Zürich (+1,4%). In wenigen Fällen waren die Angebotsmieten leicht rückläufig, wie zum Beispiel in den Kantonen Obwalden und Nidwalden (-0,5%), Graubünden und Basel-Land (-0,4%) bzw. Tessin (-0,3%).

PREISE FÜR WOHN-EIGENTUM GESUNKEN

Die in Inseraten ausgeschrieben Mieten sind im Juli mit +0,4% im Vergleich zum Vormonat leicht gestiegen, wie der von ImmoScout24 in Zusammenarbeit mit der IAZI AG erhobene Swiss Real Estate Offer Index zeigt. Doch über die vergangenen zwölf Monate betrachtet, sind die durchschnittlichen Marktmieten in der Schweiz um -0,6% gefallen. Die Sommerpause macht sich zudem im Marktvolumen bemerkbar: Im Vergleich zum Vormonat wurden im Juli rund 1000 Inserate weniger ausgewertet, was einem Rückgang von -4,7% entspricht. Im Gegensatz zu den Mieten haben die Angebotspreise für Wohneigentum im Juli nachgelassen. Sowohl bei Einfamilienhäusern als auch bei Eigentumswohnungen gab es einen Preisrückgang von -0,6%. Aber über die vergangenen zwölf Monate betrachtet, sind Einfamilien-

häuser (+1,1%) und Eigentumswohnungen (+1,6%) zu höheren Preisen zum Verkauf ausgeschrieben worden.

MIETEN VON NEUBAUWOHNUNGEN GESTIEGEN

Nach Angaben der Fahländer Partner Raumentwicklung (FPRE) sind die Marktwerte von gemischt genutzten Renditeimmobilien im 2. Quartal 2020 um -1,7% gegenüber dem Vorquartal zurückgegangen. Dagegen bleiben die Marktwerte von Mehrfamilienhäusern im 2. Quartal 2020 mit -0,2% nahezu unverändert, doch im Vergleich zum Vorjahresquartal bedeutet dies einen Anstieg von 2,4%. Bei den Büroimmobilien ist ein deutlicher Rückgang zu erkennen. Im Vergleich zum Vorquartal sind die Marktwerte im 2. Quartal 2020 um -4,1% gesunken, was gegenüber dem Vorjahresquartal einen Rückgang von -0,9% bedeutet. Während die Mieten von Neubauwohnungen mit 1,4% gegenüber dem Vorquartal leicht höher ausfallen, zeigte sich bei den Abschlussmieten für Büroflächen im 2. Quartal 2020 mit -3,3% ein deutlicher Rückgang.

WOHNUNGSSUCHENDE ACHTEN AUF ÖKOLOGIE

Gemäss einer aktuellen Umfrage der Homegate AG achten rund 42% der Schweizer bei der Wohnungssuche auf ökologische Aspekte. Besonders den Befragten aus der italienischsprachigen Schweiz (57%) sind umweltbewusste und nachhaltige Eigenschaften bei Wohnobjekten wichtig. Rund drei Viertel der Schweizer achten auf eine gute Isolation und eine ökologische Energieversorgung, zum Beispiel Solarenergie oder Wärmepumpe. Circa 42% der Studienteilnehmer sind der

ANZEIGE

FP
RE

Fahländer Partner
Raumentwicklung

Die Spezialisten für:

- Immobilien- und Arealstrategien
- Standort- und Marktanalysen
- Immobilienbewertungen und Mehrwertermittlungen

www.fpre.ch

Ansicht, dass Minergie-Standards beachtet und auch nachhaltige Eigenschaften bestehender Wohnobjekte kommuniziert werden sollen. Auch bei der Gestaltung der Inneneinrichtung werden nachhaltige Aspekte berücksichtigt (71%).



BELEBTER MARKT FÜR GEWERBEFLÄCHEN

Der SVIT beider Basel meldet, dass die Leerwohnungsquote von Miet- und Eigentumswohnungen per 1. Juni 2020 in Basel-Stadt bei 1% und in Baselland bei 1,1% verharrt. Die leichte Bevölkerungszunahme von 2546 Personen in beiden Kantonen zusammen konnte durch den Wohnungsneubau problemlos aufgefangen werden: Der Bestand stieg in der letzten Jahresfrist um netto 2150 Wohnungen. Mit der weiterhin tiefen Nettozuwanderung aus dem Ausland konsolidieren die Wohnungsmärkte auch im urbanen Raum. Die tendenziell sinkenden Angebotsmieten sind ein Indiz dafür. Die Leerstände am Gewerbeflächenmarkt nahmen in Basel-Stadt um 22,2% auf 120 543 m² zu, während in Baselland eine Abnahme um 4% auf 206 768 m² resultierte. Dies ergibt für beide

Kantone zusammen einen Leerstand von 327 311 m². Die Leerstände bewegen sich damit seit 15 Jahren in der Bandbreite von rund 272 000 (Jahr 2009) bis 358 000 m² (2017).

MIETVERTRÄGE BLEIBEN OFT UNGELESEN

15% der Schweizer wissen nicht im Detail, was in ihrem Mietvertrag steht, da sie ihn vor der Unterzeichnung nur flüchtig gelesen haben. Dies zeigt eine von der Homegate AG durchgeführte Umfrage zum Thema Wohnen. Grundsätzlich werden nur die geforderten Angaben kurz überprüft. Rund ein Drittel der Schweizer Bevölkerung vertraut ihrem neuen Vermieter und dem, was sie mit ihm mündlich besprochen haben. Im regionalen Vergleich ist insbesondere den Tessinern (90%) und den Deutschschweizern (89%) wichtig, was im Mietverhältnis steht. 40% der Befragten im Tessin lesen den Vertrag sogar mehrfach durch. Dagegen unterzeichnet jeder Vierte (26%) in der Westschweiz seinen Mietvertrag blind.

UNTERNEHMEN

UBS LANCIERT NEUE HYPOTHEKENPLATTFORM

Die UBS lanciert mit «key4» UBS eine neue Immobilienfinanzierungsplattform für digitalaffine Hypothekarkunden. Dabei stehen neben der Immobilienfinanzierung zahlreiche Dienstleistungen und Orientierungshilfen für Immobilienbesitzer im Fokus, die sich über den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie erstrecken. Dazu gehören die Suche und der Kauf eines Eigen-



SFPKIW



CSEEI



CEPSEI

Inserat/Ausschreibung

Berufsprüfung für Immobilienbewirtschafterinnen/Immobilienbewirtschafter 2021

Im März und April 2021 wird die Berufsprüfung für Immobilienbewirtschafterinnen und Immobilienbewirtschafter durchgeführt.

Die Prüfung erfolgt gemäss Prüfungsordnung vom 27. März 2017 und Wegleitung vom 22. Juli 2016.

Prüfungsdaten: Dienstag, 2. März – Freitag, 5. März 2021 (mündlicher Teil)
Dienstag, 27. und Mittwoch, 28. April 2021 (schriftlicher Teil)

Prüfungsort: Zürich-Oerlikon ZH/Kloten-Flughafen ZH

Prüfungsgebühr: Fr. 2 900.–

Anmeldeschluss: Freitag, 23. Oktober 2020 (Poststempel)

Die ausführlichen Dokumentationen wie Prüfungsordnung, Wegleitung zur Anmeldung können auf der Homepage herunter geladen oder bei der unten stehenden Adresse bezogen werden:

Die Anmeldung erfolgt via Online-Registrierung.

<http://www.sfpk.ch/de/pruefungen/bewirtschaftung.html>

Sekretariat SFPKIW
Puls 5, Giessereistrasse 18
8005 Zürich
E-Mail info@sfpk.ch

Pubblicazione / Inserzione

Esame professionale per gestori / gestrici immobiliari 2021

In marzo e aprile 2021 si svolgerà l'esame professionale per gestori e gestrici immobiliari. L'esame si terrà secondo il Regolamento riformato del 27 marzo 2017 e le relative Direttive del 22 luglio 2016.

Date d'esame: Martedì 2 marzo e mercoledì 3 marzo 2021 (esami orali)
Martedì 27 aprile e mercoledì 28 aprile 2021 (esami scritti)

Luogo d'esame: Ticino

Tassa d'esame: Fr. 2 900.–

Termine d'iscrizione: Venerdì 23 ottobre 2020 (timbro postale)

La documentazione dettagliata per l'iscrizione all'esame quale il Regolamento e le Direttive possono essere scaricati dalla Homepage o richiesta all'indirizzo in basso:

[L'iscrizione avviene tramite registrazione online.](http://www.sfpk.ch/it/esami/gestione.html)

<http://www.sfpk.ch/it/esami/gestione.html>

Commissione d'esame professionale dell'economia immobiliare svizzera (CEPSEI)
Puls 5, Giessereistrasse 18
8005 Zurigo
E-Mail info@cepsei.ch

Publication / Annonce

Examen professionnel de gérant / gérant d'immeubles 2021

L'examen professionnel en vue de l'obtention du brevet fédéral de gérant / gérant d'immeubles aura lieu en mars et avril 2021.

L'examen se déroule conformément au règlement d'examen du 27 mars 2017 et aux directives du 22 juillet 2016.

Dates de l'examen: Mardi 2 et mercredi 3 mars 2021 (partie orale)
Mardi 27 et mercredi 28 avril 2021 (partie écrite)

Lieu de l'examen: St-Légier / La-Chiésaz

Taxe d'examen: Fr. 2 900.–

Termine d'inscription: Vendredi 23 octobre 2020 (timbre postal)

L'intégralité des documents tels que le règlement, les directives et le formulaire d'inscription à l'examen peuvent être téléchargés sur la page internet :

Nouveau: inscription en ligne

<http://www.sfpk.ch/fr/examens/gerance.html>

Commission suisse des examens de l'économie immobilière (cseei)
Rue du Midi 2
1003 Lausanne
E-Mail info@cseei.ch

Die Immobilienwirtschaft trägt 11% zur Schweizerischen Wirtschaftsleistung bei. Rechnet man die Mieteinnahmen der privaten Vermieter sowie den Eigenmietwert hinzu, sind es sogar 17%.

BILD: 123RF.COM



heims, die Verlängerung bestehender Hypotheken und Partnerschaftsangebote rund ums Thema Eigenheim und Wohnen. In einer nächsten Phase, ab Herbst 2020, werden Abschlüsse neuer Hypotheken über die Plattform möglich sein.

IMMOBILIENBRANCHE IST WIRTSCHAFTSMOTOR

Der «Digitale Atlas der Immobilienwirtschaft Schweiz», im Auftrag des HEV Schweiz und des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO) erstellt, zeigt, dass die Immobilienwirtschaft 11% zur schweize-

rischen Wirtschaftsleistung beiträgt. Rechnet man die Mieteinnahmen der privaten Vermieter sowie den Eigenmietwert hinzu, sind es sogar 17%. Zwischen 2011 und 2017 ist die immobilienbezogene Bruttowertschöpfung um 12% gestiegen und damit stärker gewachsen als die Gesamtwirtschaft (8%). Die Immobilienbranche zählt 566 000 Vollzeitstellen und erzeugt einen Mehrwert von 114 Mrd. CHF.

PROJEKTE

SPS ENTWICKELT QUARTIER IN ZUCHWIL

Die Swiss Prime Site Solutions hat für ihre Mandantin, die Swiss Prime Anlagestiftung (SPA), das Projekt «Riverside» in Zuchwil entwickelt. Nachdem Mitte Juli der Grundstein gelegt worden ist, werden aktuell 140 Mietwohnungen direkt am Aareuferweg gebaut. Im Frühling 2021 soll mit der Vermarktung der Wohnungen begonnen werden, sodass die ersten Mieter im Winter 2021 einziehen können. Kapitalgeber und gleichzeitig Investoren der SPA sind über 280 Schweizer Pensionskassen.



SCHÖNGRÜN IST VOLLVERMIETET

In Schöngrün in Biberist, direkt an der Stadtgrenze zu Solothurn, sind in den vergangenen zwei Jahren 160 Wohnungen entstanden. Nun sind die zwei hufeisenförmigen Neubauten, die von der ERP Architekten AG geplant wurden, fertiggestellt und vermietet. Das Herz des neuen Quartiers bildet das geschützte historische Ensemble, bestehend aus den drei Gebäuden Gutshof, Stöckli und Scheune.



PERSONEN

HÄLG HOLDING VERSTÄRKT VERWALTUNGSRAT

Marco Meyrat ist in den Verwaltungsrat der Hälgi Holding AG gewählt worden. Seit Anfang 2020 ist er Verwaltungsratsmitglied der Hilti Corporation und Präsident des Stiftungsrates der Hilti Foundation, Schaan. Meyrat war von 2005 bis 2019 Konzernleitungsmitglied bei Hilti und verantwortet den weltweiten Vertrieb sowie das Marketing. Zudem war er VR-Präsident der Jul. Meisser Haustechnik AG, die 2019 von der Hälgi Group übernommen wurde.



ANZEIGE

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

BRUDERHOLZSTR. 60
CH-4053 BASEL
+41 (0)61-336-3060
WWW.HIC-BASEL.CH
INFO@HIC-BASEL.CH

HIC
HECHT IMMO CONSULT AG

ANZEIGE

MACHEN SIE IHR FM SICHTBAR

Scannen Sie den QR-Code und lassen Sie sich in wenigen Minuten die Vorteile von CAMPOS erklären.

www.campos.ch

CAMPOS



MALL OF SWITZERLAND IN FRAUENHAND

Die 54-jährige Luzernerin Jessica Janssen wird ab Dezember 2020 die Aufgabe der Centerleiterin der Mall of Switzerland in Ebikon übernehmen. Janssen war unter anderem in führenden Funktionen für Globus, Beldona und Coca-Cola tätig. Ausserdem hat sie 2019 eine Ausbildung im Bereich Immo-

bilienmanagement abgeschlossen. Bis zu ihrem Antritt wird Patric Drobner die Centerleitung übernehmen.



FELIX HEGETSCHWEILER ERWEITERT VERWALTUNGSRAT

Die Aktionäre der Akara Real Estate Management AG haben Felix Hegetschweiler (*1964) zum Mitglied des Verwaltungsrates ernannt. Er war zuletzt als

Geschäftsführer der Halter AG Renovationen tätig. Hegetschweiler, der Ende 2020 bei der Halter AG ausscheiden wird, ist diplomierte Architekt FH mit Weiterbildung als Wirtschaftsingenieur STV/Unternehmensführung.

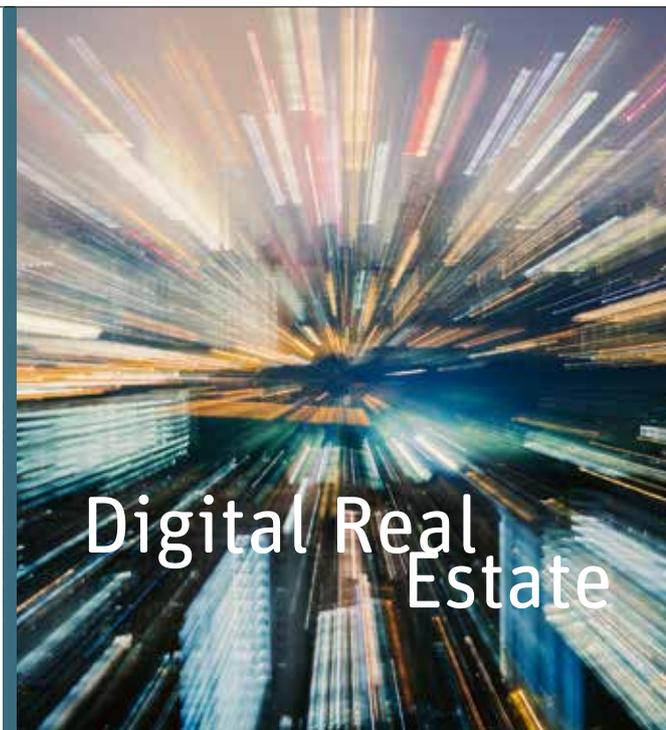


KERSTIN C. SCHLACHTER NEUE PARTNERIN BEI KMP

Kerstin C. Schlachter verstärkt auf Anfang September als neue Partnerin das Team der Kuoni Mueller & Partner Residential AG. Die erfahrene Immobilienexpertin war die letzten 14 Jahre als Mitglied des Kaders für Engel & Völkers in Küsnacht tätig. Die ausgebildete Innenarchitektin und gebürtige Saarländerin verfügt über eine umfassende Expertise im Bereich Verkauf und Vermarktung von Wohneigentum.



ANZEIGE



Sie wollen die digitale Zukunft der Immobilienbranche gestalten?

Holen Sie sich ein Update: Welche Technologien heute und morgen relevant sind, wie man Strategien für das digitale Zeitalter entwickelt und in der Umsetzung auf Herausforderungen reagiert.

Unterrichtstage
29./30. Oktober und 5./6. November 2020

RealEstate@BFH:
– MAS Real Estate Management
– CAS Areal- und Immobilienprojektentwicklung
– CAS Immobilienbewertung
– CAS Immobilienmanagement
– Digital Real Estate



bfh.ch/ahb



► Architektur, Holz und Bau

WENN SICH NACHBARN VOR DEM RICHTER TREFFEN

Das Bundesgericht entschied darüber, ob Nachbarschaftsstreitigkeiten einen Mangel an der Mietsache darstellen und ob negative Immissionen von Bäumen ausgegangen sind.

TEXT – CHARLES GSCHWIND*

▶ NACHBARRECHTLICHE STREITIGKEIT ALS KÜNDIGUNGSGRUND?

Im ersten Fall ging es um das Ehepaar X, die Beschwerdeführer, welches im März 2015 mit der Beschwerdegegnerin Z einen Mietvertrag über eine Vierzimmerwohnung in Lausanne abschloss. Darin wurde festgehalten, dass das Mietverhältnis sich jeweils am 1. April um ein weiteres Jahr verlängern würde, falls nicht drei Monate im Voraus gekündigt werden würde.

Im Mai 2016 begannen die Probleme mit der Familie A, welche in der Wohnung unter der Familie X lebte. Frau X fühlte sich vom Lärm der Familie A gestört. Frau A gab hingegen an, noch nie Probleme mit den Nachbarn gehabt zu haben. Im Juni 2016 gab es eine Auseinandersetzung mit der Tochter der Familie A, da ihr entwichener Hund die Hosen von Frau X beschädigte, welche darauf die Tochter anschrie und mit Fustritten drohte (wobei ungeklärt blieb, ob gegenüber dem Hund oder der Tochter). Im Oktober 2016 kam es am Waschtage des Ehepaars X zu einer verbalen Auseinandersetzung, da sich Frau A ebenfalls in der Waschküche aufhielt, allerdings ihre persönliche Waschmaschine benutzte. Da sich Frau X gestört fühlte, rief sie die Polizei und wandte sich zwecks Beschwerde an die Verwaltung. Ein Versuch der Mietergemeinschaft, eine konstruktive Lösung zu finden, scheiterte daran, dass Frau X sich weigerte, an der Versammlung teilzunehmen.

IST EINE NACHBARRECHTLICHE STREITIGKEIT EIN MANGEL BZW. EIN AUSSERORDENTLICHER KÜNDIGUNGSGRUND?

Im Mai 2017, also nach Ablauf ihres Kündigungsrechts, wandte sich Frau X an die Verwaltung und behauptete, dass ihr eine Weiterführung des Mietvertrages aufgrund des Verhaltens der Familie A und der Untätigkeit der Verwaltung unzumutbar sei. Frau X erklärte anschliessend die fristlose Kündigung nach Art. 259b lit. a OR, eventualiter eine ausserordentliche Kündigung nach Art. 266g OR. Daneben behielt sie sich vor, Schadenersatz zu verlangen, vor allem in der Form von Mietreduktionen und den Kosten, welche entstanden waren für die Wochenenden, welche sie aufgrund der Spannungen fernab der Wohnung verbringen musste. Ebenfalls führten sie an, dass sie ein zweites Kind erwarte, und dies ebenfalls einen wichtigen Kündigungsgrund im Sinne von Art. 266g OR darstellen würde. Das Mietverhältnis sollte auf den 31. August 2017 enden, der Auszug bereits am 30. Juni 2017 stattfinden.

Die Verwaltung bestand auf das vereinbarte Mietende per 1. April 2018. Sie stellte sich auf den Standpunkt, dass die Kündigung vorausschauenden Charakter aufweisen würde und somit nicht zu einem späteren Zeitpunkt akzeptiert werden würde. Daneben fügte sie an, dass solche Konflikte vor dem Einzug



Lärmbelästigungen von Nachbarn gehören zu den Konflikten, die vor Gericht enden können.

(BILD: 123RF.COM).

der Familie X nicht existiert hätten. Ende Juni 2017 zog die Familie X schliesslich aus, ohne einen Nachmieter zu stellen.

Ende Oktober 2017 fanden sich das Ehepaar X und die Vermieterin der Wohnung, Z, vor dem Mietgericht des Kantons Waadt wieder. Die Mieter forderten die Feststellung des Mietendes per 30. Juni 2017, monatliche Mietreduktionen, Schadenersatz für 26 Wochenenden in Flums sowie Ersatz der Umzugskosten. Die Vermieterin ihrerseits forderte die Bezahlung der restlichen Miete bis zum 1. Februar 2018, da inzwischen ein Nachmieter gefunden werden konnte. Das Mietgericht befand schliesslich, dass der vorliegende Nachbarschaftskonflikt keinen Mangel der Mietsache selbst darstellen würde. Folglich hätten die Mieter keinen Anspruch auf eine Mietreduktion. Aufgrund des Fehlens eines Mangels ist auch keine fristlose Kündigung im Sinne von Art. 259b lit. a OR möglich.

Ebenfalls würde kein wichtiger Grund gemäss Art. 266g OR vorliegen, der eine ausserordentliche Kündigung rechtfertigen würde. Da kein Nachmieter präsentiert wurde, wurden die Mieter solidarisch dazu verpflichtet, die Miete bis Ende Januar 2018 zu bezahlen. Die Mieter zogen dieses Urteil an die zweite kantonale Instanz weiter, welches die Beschwerde Mitte August 2019 abwies. Schliesslich gelangten die Mieter an das Bundesgericht.

KEINE AUSSERORDENTLICHE KÜNDIGUNG

Das Bundesgericht hielt an den Erwägungen der Vorinstanzen fest. Zusammenfassend stellte es fest, dass ein solcher Konflikt in der Verantwortung der beiden Nachbarn liegen würde und dieser sich durch das Verhalten der Frau X verschlimmert habe. Ebenfalls waren die Beschwerdeführer nicht am Zugang der Waschküche oder ihrer Wohnung gehindert worden. Somit sei keine ausserordentliche Kündigung gerechtfertigt. Dass das Verhalten der Frau A einen schweren Mangel des Mietgegenstandes selbst darstellen würde, konnte somit nicht erstellt werden. Aufgrund des Fehlens eines Mangels wurden die verlangten Mietreduktionen sowie der geforderte Schadenersatz ebenfalls abgewiesen. Die Argumentation, wonach eine Vierzimmerwohnung für eine Familie mit zwei Kindern zu klein wäre und somit einen ausserordentlichen Kündigungsgrund darstellen würde, wurde ebenfalls verworfen. Schliesslich konstatierte das Bundesgericht, dass die Beschwerdeführer nicht berechtigt waren, das Mietverhältnis vorzeitig zu kündigen, und wies die Beschwerde ab.

BGER 4A_452/2019 VOM 1. JULI 2020

► SCHUTZ VOR IMMISSIONEN AUCH FÜR INDIREKTE NACHBARN?

Hintergrund zum vorliegenden Fall war ein lange andauernder Nachbarschaftsstreit der Nachbarn A, B, C und D. Die Beschwerdeführer, A und B, waren

Miteigentümer einer Liegenschaft im Kanton St. Gallen. Neben ihrer Liegenschaft verlief ein öffentlicher Weg, welcher wiederum an die Liegenschaft der Miteigentümer C und D grenzte. Auf der Liegenschaft von A und B befanden sich unter anderem drei Bäume, alle zwischen 10 und knapp 15 Metern hoch, welche jeweils auf der zum Weg resp. Grundstück von C und D gerichteten Seite standen. Der Schattenwurf der Pflanzen war dann auch der Anlass für verschiedenste Diskussionen und Briefwechsel zwischen den Nachbarn. Im Jahr 2008 strebten C und D ein Verfahren gegen die Eltern von A und B an, nachdem die Liegenschaft an A und B übertragen worden war, im Jahr 2015 schliesslich gegen A und B an. Das Kreisgericht See-Gaster entschied Ende 2017, dass alle Bäume zu fällen seien. Die Berufung von A und B gegen diesen Entscheid wies das Kantonsgericht St. Gallen Ende Oktober 2019 ab.

Die Beschwerdeführer A und B zogen das Urteil vor das Bundesgericht und machten unter anderem geltend, dass die Parteien C und D gar nicht berechtigt wären, die Fällung der Bäume zu verlangen, da sie aufgrund des Weges zwischen ihren Grundstücken nicht direkte Nachbarn seien. Ebenfalls brachten sie vor, dass einer der Bäume, eine Scheinzypresse, ein sehr wertvoller Baum und schon lange geduldet worden sei, weshalb der Beseitigungsanspruch ebenfalls nicht gegeben sein könne.

MÜSSEN DIE BÄUME GEFÄLLT WERDEN?

Im Nachbarrecht gilt gemäss Bundesgericht der Grundsatz gemäss Art. 684 ZGB, wonach jedermann verpflichtet ist, sich aller übermässigen Einwirkungen auf das Eigentum der Nachbarn zu enthalten. Für Pflanzen sind in Art. 687 f. ZGB Spezialbestimmungen vorgesehen. Art. 687 Abs. 1 ZGB lege fest, dass ein Nachbar überragende Äste und eindringende Wurzeln, ►

IM NACHBARRECHT GILT GEMÄSS BUNDESGERICHT DER GRUNDSATZ GEMÄSS ART. 684 ZGB, WONACH JEDERMANN VERPFLICHTET IST, SICH ALLER ÜBERMÄSSIGEN EINWIRKUNGEN AUF DAS EIGENTUM DER NACHBARN ZU ENTHALTEN.

ANZEIGE

DAS RUNDUM-PAKET FÜR EINE ERFOLGREICHE IMMOBILIENVERMARKTUNG

VISUALISIERUNGEN & ANIMATIONEN
VIRTUAL & AUGMENTED REALITY
VISUELLE KOMMUNIKATION & WEBDESIGN

WWW.SWISSINTERACTIVE.CH

SWISSINTERACTIVE | 20 YEARS 2000–2020
the visual company

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

St.Gallen

info@st.gallen.creditreform.ch

Zürich

info@zuerich.creditreform.ch

DACHCOM

Creditreform

Richtige Prozessabläufe bei Entmietungen

Vorbereitung ist die halbe Miete! Darum ein Intensivkurs für Bewirtschafter über die richtige Planung bei Entmietungen.

Der Lehrgang ist in folgende drei Themengebiete und Prozessabläufe gegliedert.

- «ImmoChange» Weiterbildung
- «ImmoCare» Coaching
- «ImmoCom» Kommunikation

Lehrgang ImmoChange

Aktuelle Kursdaten unter www.svit-bildung.ch

Jetzt anmelden!



Erklärvideo

BAG-
Schutzauflagen
(Covid_19)
berücksichtigt

welche sein Eigentum schädigen und nicht innert angemessener Frist beseitigt werden, kappen und für sich behalten darf (sog. Kapprecht). Gemäss Art. 687 Abs. 2 ZGB hat ein Grundeigentümer, der das Übertreten von Ästen duldet, ein Recht auf die an ihnen wachsenden Früchte (sog. Anriesrecht). Gemäss Art. 688 ZGB sind die Kantone befugt, für Anpflanzungen je nach der Art des Grundstücks und der Pflanzen bestimmte Abstände vom nachbarlichen Grundstück vorzuschreiben, wovon der Kanton St. Gallen Gebrauch gemacht hat. Entsprechend hätte vorliegend ein Mindestabstand von sechs Metern eingehalten werden sollen; dieser kantonale Mindestabstand wurde zwischen den Bäumen und der Weggrenze bzw. dem Grundstück von C und D dabei nicht eingehalten.

Das Bundesgericht hielt fest, dass gemäss Lehre und Praxis die Beseitigung von Pflanzen im Unterabstand grundsätzlich jederzeit verlangt werden könne. Vorliegend bestehe kein Grund dafür, von dieser langjährigen und konstanten Rechtsprechung abzuweichen, erst recht nicht, nachdem diese inzwischen kodifiziert worden sei.

BESCHWERDE ABGEWIESEN

Bezüglich des Wertes der Scheinzypresse nahm das Bundesgericht eine Interessenabwägung vor und stellte fest, dass die Interessen des Beschwerdeführers (Wiederbeschaffungswert des Baumes angeblich 21 600 CHF sowie fehlende Versetzbarkeit aufgrund der Höhe) gegenüber denjenigen der Beschwerdegegner nicht krass überwiegen würden. Bei einem früheren Augenschein konnte bei Letzteren festgestellt werden, dass die Bäume der Liegenschaft Sonne und Licht entzogen und somit negative Immissionen verursachten. Das Bundesgericht führt ebenfalls eine Entscheidung aus dem Kanton Aargau aus, aus dem hervorging, dass ein allfällig hoher Wert einer Pflanze erst dann relevant wäre, wenn die Nachbarn diese über lange Zeit ohne Widerspruch geduldet hätten. Da die Höhe der Scheinzypresse erstmalig in einem Schreiben im Jahre 2003 beanstandet wurde, konnte nicht von einer langen Zeit ohne Widerspruch ausgegangen werden. Aus diesen Gründen wies das Bundesgericht die Beschwerde ab, womit A und B weiterhin zur Fällung ihrer Bäume verpflichtet wurden.



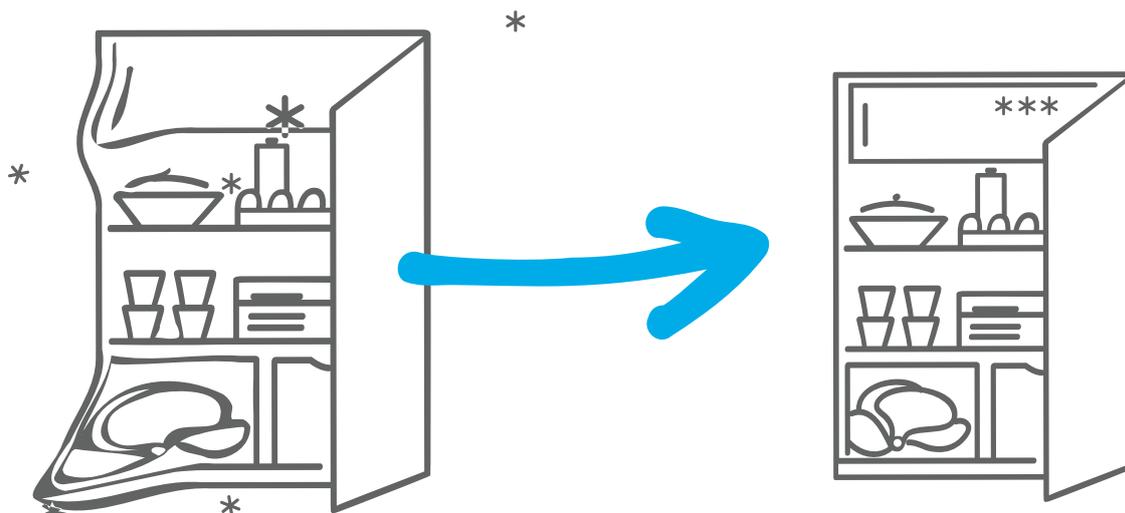
***CHARLES GSCHWIND**

Der Autor ist Rechtsanwalt bei Bär & Karrer in Zürich und auf Immobilientransaktionen und Gesellschaftsrecht spezialisiert.

BGER 5A_968/2019 VOM 20. MAI 2020

ANZEIGE

Gerät kaputt? Anruf genügt!



Basel 061 337 35 00, Biel 032 344 85 44, Chur 081 286 73 73, Crissier 021 637 43 70, Jona 055 225 15 55, Köniz 031 970 23 42, Rothrist 062 287 77 87, St. Gallen 071 282 55 03, Thun 033 334 59 59, Winterthur 052 269 13 69, Zürich 044 446 12 23

Küchenexpress | Eine Dienstleistung von Sanitas Troesch

kuechenexpress.ch

STÄDTE SOLLEN QUALITATIV WACHSEN

Das anhaltend starke Bevölkerungswachstum ist besonders für die Städte und ihre Agglomerationen eine grosse Herausforderung. Verdichtung nach innen und qualitatives Wachstum stehen hauptsächlich im Vordergrund.

TEXT – ANGELO ZOPPET-BETSCHART*



Jabee Tower
Dübendorf: ein
Hauch Dubai in
der Agglomera-
tion Zürich.

BILD: GORAN POTKONJAK/SÄTTLERPARTNER

▶ FOLGEN DER BEVÖLKERUNGSZUNAHME

Die Schweizer Bevölkerung wächst kontinuierlich, von 7,46 Millionen im Jahr 2005 auf 8,6 Millionen Ende 2019. Dieses Wachstum betrifft vor allem die Städte und ihre Agglomerationen. Mittlerweile wohnen über 80% der Bevölkerung in städtischen Ballungsräumen und deren Einflussgebieten. Ein Ende ist nicht in Sicht: Aktuelle Prognosen besagen, dass allein der Kanton Zürich innerhalb einer Generation um weitere 20% wächst. Diese Entwicklung macht nicht nur Freude, sie bereitet vielen ebenso Sorgen. Gemäss Definition von Volkswirtschaftlern ist die anhaltende Inanspruchnahme von Landwirtschaftsland für Wohn- und Gewerbebezüge ein Indikator für wirtschaftliches Wachstum und gesellschaftlichen Wohlstand. Sie hat jedoch auch ökologische und soziale Folgen. Wie etwa die Zerstückelung des Landschaftsraums, die Belastung von

**MAN WEISS
VIEL ÜBER DIE
THEORETISCHE
STADTENT-
WICKLUNG,
ABER WENIG
ÜBER IHRE
UMSETZUNG.**

STEFAN KURATH,
PROFESSOR UND
STADTENTWICKLER

Mensch und Natur mit Verkehrs- und Mobilitätsmissionen und die soziale Entmischung mit all ihren Problemen.

Seit dem Siegeszug moderner Verkehrsmittel und Transportsysteme im 19. Jahrhundert breiten sich nicht nur in Europa Städte kontinuierlich ins Umland aus. Landwirtschaftsgebiete und Naturlandschaften wurden grossräumig erschlossen. Es entstanden Wohn- und Gewerbegebiete sowie Fabrik- und Produktionsanlagen. Später kamen Logistikparks, Freizeitlandschaften und vieles mehr hinzu. Daher ist es kaum erstaunlich, dass sich vor allem in den letzten Jahrzehnten die Forderung nach Beschränkung der Siedlungsflächen und der Umlenkung des Wachstums in bereits erschlossene und besiedelte Gebiete immer lauter wurden. Zudem hat in jüngster Zeit die Beziehung zwischen Siedlungsentwicklung und Verkehrsaufkommen grössere Aufmerksamkeit und

Bedeutung erhalten. Kompakte Siedlungsstrukturen sollen einer weiteren Ausbreitung der Städte und ihrer Agglomerationen ins Umland entgegenwirken. Es ist feststellbar, dass vielerorts das Potential zur Umnutzung innerstädtischer Industrie- und Gewerbeareale langsam ausgeschöpft ist. So geraten auch bestehende Wohnquartiere unter Druck.

AUCH EINFAMILIENHÄUSER GEHÖREN ZUR STADT

Trotz den veränderten raumplanerischen, gesetzlichen Vorgaben, trotz Forderungen von Planern und Fachleuten nach Siedlungsverdichtung entstehen nach wie vor viele neue Einfamilienhausquartiere. Die beiden Architekten und ZHAW-Dozenten Stefan Kurath und Tom Weiss haben sich in einer Studie damit befasst. Das Einfamilienhaus ist in Verruf geraten, weil es viel Fläche in Anspruch nimmt. Als nachhaltig gelten hingegen heute verdichtete Siedlungen. Dazu Stefan Kurath: «Nachhaltigkeit ist mittlerweile zu einem inhaltslosen Label geworden. Es ging uns nicht zuletzt darum, der Diskussion um diesen Begriff neue Impulse zu verleihen.» Natürlich sei das Einfamilienhaus nicht nachhaltig, wenn man einen absoluten Massstab anlege. Städtebaulich alles gleich zu schalten, werde wiederum den gesellschaftlichen Bedürfnissen nicht gerecht. Es ist unbestritten, dass nach wie vor viele Leute das Bedürfnis haben, in einem eigenen Haus zu leben.

Auf die Frage, warum eine sogenannte nachhaltige Siedlungsentwicklung oft mit Verdichtung gleichgesetzt werde, sagt Tom Weiss: «Wenn man bauliche Dichte pauschal als Lösung postuliert, ignoriert man die Qualitäten und Chancen des Typus Einfamilienhaus. Wir haben festgestellt, dass es verschiedene Möglichkeiten gibt, um das Einfamilienhaus nachhaltiger zu machen. Auch Verdichtung ist ein Mittel dazu.» Und Stefan Kurath ergänzt: «Wir sind überzeugt, dass die Nachhaltigkeit einer Siedlung nur unter Berücksichtigung der konkreten Situation vor Ort beurteilt werden kann. Die Gleichsetzung von räumlicher Dichte und Nachhaltigkeit ist ideologisch geprägt.» Professor Kurath stellt fest, dass in 80 Jahren Planungsgeschichte immer versucht wurde, die organisierte, dichte Stadt als Gegenmodell durchzusetzen. Das gelang aber nur in wenigen Fällen. Zur Frage, warum denn die Planer mit ihren Ideen an der Wirklichkeit gescheitert seien, meint Stefan Kurath, dass die Planungstheorie es verpasst habe, als Erstes nach den treibenden Kräften einer Entwicklung zu fragen und erst dann nach Lösungen zu suchen.

ZUKUNFT: STADT DER KURZEN WEGE

Professor Kurath macht sich auch intensiv Gedanken über die Lebensqualität in den Städten. Er war Projektleiter des Forschungsprojektes mit dem Titel «Kriterien und Strategien zur Verdichtung von

INTERVIEW STEFAN KURATH



Siedlungsstrukturen der Nachkriegszeit», das 2016 in einem 600 Seiten umfassenden Bericht endete. Die innere Verdichtung von Stadtquartieren und Wohnsiedlungen der Nachkriegszeit, insbesondere von 1945 bis 1970, stellt auch die Denkmalpflege vor grosse und neue Herausforderungen. Neben den Bauten selbst sind es vor allem die städtebaulichen Anlagen, Freiraumsysteme und Erschliessungskonzepte, welche die Lebensweisen und das Ideengut dieser Zeit anschaulich verkörpern. Diese Strukturen sind vielerorts im Zuge unkoordinierter Verdichtungs- und Erneuerungsoperationen stark gefährdet. Mit der Aufarbeitung und Bewertung erster exemplarischer Praxisbeispiele einer Verdichtung von Siedlungen der Nachkriegszeit schafft das Forschungsprojekt wichtige Grundlagen für den zukünftigen Umgang mit Siedlungen und Quartieren der vergangenen 50 bis 75 Jahre. Viele Quartiere und Siedlungen sind wertvolle Zeugen sowohl für zeittypische, städtebauliche Dispositionen als auch für Erschliessungssysteme und Freiraumkonzepte.

Die Stadt der kurzen Wege für die Alltagsversorgung, für Kultur, Freizeit und Arbeit am selben Ort ist heute wieder gefragt. Das führt unweigerlich zu Fragen: Wie können Städte qualitativ wachsen, bezahlbare Wohnungen und Gewerbeareale geschaffen sowie Grünanlagen bewahrt werden? Von den 1960er bis in die 1990er Jahre gab es nicht nur in der Schweiz eine regelrechte Stadtfucht. Die Stadt hatte keinen guten Ruf. Zur Trendwende sagt Professor Stefan Kurath: «Heute liegt die Stadt wieder im Trend, insbesondere bei Studierenden, jungen, gut gebildeten Personen. Aber auch bei Senioren, die aus ihren zu gross gewordenen Einfamilienhaussiedlungen zurück in die Stadt ziehen.» So soll Zürich 2040 eine Stadt mit 520 000 Einwohnern werden – 100 000 mehr als heute. Zu einer solchen Stadtentwicklung meint der zuständige Stadtrat André Odermatt, dass es dazu in erster Linie eine sorgfältige Koordination braucht. Die baulichen Reserven für ein solches Wachstum seien grundsätzlich in der gültigen Bau- und Zonenordnung vorhanden. Nicht zuletzt sei sicherzustellen, dass das Wachstum und die damit einhergehende bauliche Verdichtung vermehrt dort stattfindet, wo es aus planerischer Sicht besonders sinnvoll sei. Dazu Planer Stefan Kurath: «Wenn wir die Stadt Zürich mit der Innenstadt von Genf, Wien oder München vergleichen, sehen wir, wie viel Verdichtungspotenzial in meiner Wohnstadt Zürich brachliegt.» ■



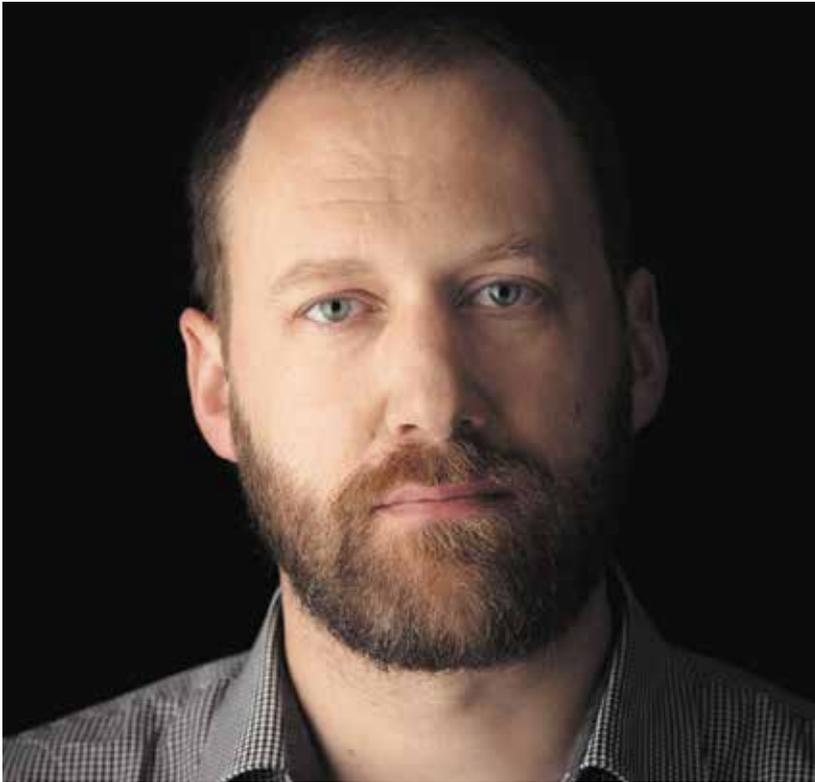
*ANGELO ZOPPET- BETSCHART

Der Autor ist Bauingenieur und Fachjournalist und lebt in Goldau.

«SO KOMMEN WIR NICHT ANS ZIEL»

Im Gespräch erklärt der Stadtplaner und Architekt Stefan Kurath die wichtigsten Faktoren für eine zeit- und bewohnergerechte Stadtentwicklung. Dabei könnte die Schweiz einiges von Holland lernen.

TEXT – ANGELO ZOPPET-BETSCHART*



Herr Professor Kurath, seit bald 20 Jahren forschen Sie in den Bereichen Städtebau in der Schweiz.

Stefan Kurath: Im europäischen Vergleich haben wir sehr gute planerische Rahmenbedingungen für die Siedlungsentwicklung. Die grösste Errungenschaft ist die klare Trennung zwischen Baugebieten und Nicht-Baugebieten. Im Zusammenhang mit Letzterem auch einen guten Gewässer- und Waldschutz sowie zusehends eine bessere gesellschaftliche Wertschätzung der Kulturlandschaft. Ebenfalls aussergewöhnlich ist die Breite innerhalb der Gesellschaft, in der Raumplanung und Stadtentwicklung diskutiert wird. Bei der prognostizierten Bevölkerungszunahme und dem planerischen Credo der Innenentwicklung stehen wir hingegen vor grossen Herausforderungen.

Für eine nachhaltige Stadt- und Ortsplanung ist die gesellschaftliche Entwicklung ein Schlüsselthema. Bremsen meist nicht auch politische Vorgaben eine gute und vorausschauende Planung?

Planung wird in der Gesellschaft gemeinhin als Eingriff in die persönliche Freiheit oder als Disziplinierungsversuch durch Fachleute wahrgenommen. Liberal-libertäre politische Kräfte bekämpfen deshalb auch aus Überlegungen der Deregulation die Planung, so wie es links-soziale Kräfte nach dem

BIOGRAPHIE STEFAN KURATH

(*1976) studierte nach einer Hochbauzeichnerlehre an der Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften in Winterthur (ZHAW) und an der Academie van Bouwkunst in Amsterdam. Es folgte ein weiteres Studium in Landschaftsarchitektur an der ETH Zürich. Stefan Kurath promovierte im Bereich Stadtplanung an der Hafencity Universität. Seit 2012 lehrt er als Professor für Architektur, Städtebau und Entwurf an der ZHAW und leitet seit 2014 das Institut Urban Landscape der ZHAW. Stefan Kurath führt in Zürich auch ein Architektur- und Stadtplanungsbüro und hat eine Bürogemeinschaft mit Ivano Iseppi in Thusis.

Grundsatz «Recht auf Stadt für alle» tun. In Wahrheit schafft die Raumplanung nichts anderes als Rahmenbedingungen, innerhalb derer alle unter gleichen Voraussetzungen, und nicht auf Kosten anderer, ihre Freiheit ausleben können. Die Aufgabe des Städtebaus und der Stadtentwicklung ist es, räumliche Strukturen anzudenken, die Ereignisse zulassen, von denen man heute (noch) nicht weiss, wie, wo, wann – und ob überhaupt – sie eintreffen werden. Viele der heutigen Stadtlandschaften sind deshalb Ausdruck einer Gesellschaft, die es gewohnt ist, sich immer grössere Wohnungen, breitere Fahrzeuge, längere Pendlerdistanzen und unnötigere Anschaffungen leisten zu können. Die meisten Probleme sind hausgemacht und lassen sich auch nur über gesellschaftliche Prozesse der Selbstreflektion, Selbstkritik und Revisionsbereitschaft lösen.

Ihr Studium führte Sie nach Amsterdam und Hamburg, wo Sie 2010 mit dem Doktorat abschlossen. Was machen vor allem die Niederländer in der Stadtentwicklung anders oder besser als wir in der Schweiz?

Zwischen der Schweiz und den Niederlanden gibt es baukulturell grosse Unterschiede. Das hängt in erster Linie mit der Wahrnehmung der Landschaft zusammen. In der Schweiz war die Landschaft immer schon da. Zuerst gefürchtet, dann touristisch erschlossen. Das Land wurde schon vor Hunderten von Jahren angeeignet und von Generation zu Generation vererbt. Haus um Haus haben sich die Siedlungen ausgeweitet, weil zumindest anfangs der Platz dafür vorhanden war. Planung wurde erst mit dem grossen Wirtschaftswachstum und zunehmendem Wohlstand der Nachkriegszeit notwendig. Ein beträchtlicher Teil der Landschaft der Niederlande ist trockengelegt und aufgeschüttet – und liegt sogar unter dem Meeresspiegel. Das bedingte eine andere Landpolitik, die stark durch den Staat gesteuert und geplant wurde. In der Schweiz wird schon von Städtebau gesprochen, wenn man drei, vier Häuser nebeneinander aufstellt. In den Niederlanden sind ganze Landstriche und Städte in relativ kurzer Zeit geplant und erstellt worden. Die Niederländer denken also grossmasstäblicher und über lange Zeitperioden hinweg. Und weil der Staat viel Grund und Boden besitzt, bestehen da auch ganz andere Möglichkeiten planerisch zu wirken.

Es ist unbestritten, dass Arealentwicklungen heute komplexer geworden sind. Sie plädieren dafür, Anwohner an der Quartierentwicklung partizipieren zu lassen. Was ist sonst noch zu beachten, damit missglückte Projekte Städte und Agglomerationen nicht verschandeln?

Mit der «Wer-zahlt-befiehlt»-Mentalität kommt man bei der Innenentwicklung nicht mehr weiter.

Einsprachen und Verzögerungen sind vorprogrammiert. Eine solche Haltung ist auch kurzsichtig. Denn was auf einer Parzelle passiert, ist nicht alleinige Sache der Bauherrschaften, sondern hat Auswirkungen auf Nachbarschaften, auf das Quartier und die Stadt und hat somit eine gesellschaftliche Bedeutung. Denn daraus wächst eine Verantwortung für das grosse Ganze. Wer diese wahrnimmt, kann Interessen einbinden und Widerstände reduzieren. Es geht also darum, gemeinsam etwas Gutes hinzubekommen. Ein solches kollektives Zusammenarbeiten bedeutet nicht, dass Kompetenzen von Einzelnen an Bedeutung verlieren. Im Gegenteil: Das funktioniert nur, wenn jeder seine Kompetenzen und Befugnisse wahrnimmt und kooperativ vertritt. Nachbarn und Bewohner vertreten ihre Anliegen aus dem Quartier, die Bauherrschaft ihre Interessen, Architekten und Planer Konzepte und Gestaltung und die Behörden die gesetzlichen Randbedingungen sowie die planerische Konformität.

Aus Ihrer Dissertation ist das Buch «Stadtlanschaften entwerfen?» entstanden. Darin sind sowohl Grenzen als auch Chancen der Planung im Spiegel der städtebaulichen Praxis aufgezeigt. Sie haben dort von Misskonzeptionen der Planung gesprochen. Was meinen Sie damit?

In meiner Forschung habe ich die Diskrepanz zwischen der Vorstellung der Planung und der Stadtwirklichkeit erforscht. Da zeigte sich in der Planung lange Zeit, dass den Vorgaben der Planung auch Folge zu leisten sei. In der Raumplanung waren Revisionen nach 15 Jahren vorgesehen. Dabei hat man bei den Revisionen gemerkt, dass aufgrund der vielen Ausnahmegewilligungen die raumplanerischen Vorgaben stetig untergraben wurden. Nicht planerische Interessen haben sich also in der Praxis oft durchgesetzt. Eine wichtige Lehre daraus war, dass Stadtentwicklung nicht von aussen vorgegeben sein darf, sondern nur innerhalb von planerischen Überlegungen und Aushandlungsprozessen in eine zielführende Richtung gebracht werden kann. Dies bedingt ein proaktives Handeln der Planer im Alltag. Ein Vorbild dazu ist die ▶

“DIE GRÖSSTE ERRUNGENSCHAFT IST DIE KLARE TRENUNG ZWISCHEN BAUGEBIETEN UND NICHT-BAUGEBIETEN.”

ANZEIGE

Karriere in der Immobilienbranche?

Weiterbildungskurs für Mitarbeitende der Immobilienbewirtschaftung, welche von Anfang an wissen, dass sie die gesamte Palette der Immobilienbewirtschaftung erlernen möchten.

Sachbearbeiterkurs Immobilienbewirtschaftung

Aktuelle Kursdaten 2020 sowie 2021 unter www.svit-bildung.ch

Jetzt anmelden!



Erklärvideo



BAG-Schutzauflagen (Covid_19) berücksichtigt



Ski-Weekend Andermatt 5./6. Dezember 2020



Ski-Weekend
Jetzt anmelden!

Ab in den Schnee!

SVIT Ski-Weekend in Andermatt
5./6. Dezember 2020

Für Mitglieder und Freunde des SVIT

Mit freundlicher Unterstützung: Electrolux

Mehr erfahren und anmelden unter: www.svit.ch/skiweekend2020

Lassen Sie Ihr Minergie-Gebäude optimal arbeiten

Sie möchten Ihr Gebäude optimieren?
Dann ist PERFORMANCE die richtige Wahl.
Die begleitete Betriebsoptimierung stellt
sicher, dass Ihr Gebäude die hohen Ansprüche
an Komfort, Energieeffizienz und Werterhalt
langfristig erfüllt.

minergie.ch/performance

NEU: Jetzt auch
Praxisbeispiele zu
PERFORMANCE



MINERGIE®
Besser bauen. Besser leben.



Zürich: Stadtlandschaft mit Entwicklungspotenzial.
(BILD: AMT FÜR STÄDTEBAU, STADT ZÜRICH).

Entwicklung von Lausanne Ouest. Dort haben die Zürcher Architekten Feddersen & Klostermann ein robustes Grundgerüst, das Schéma directeur de l'Ouest lausannois (SDOL), aus öffentlichem Raum, Landschaftsräumen und Infrastruktur aus dem Bestand herausgearbeitet. Gleichzeitig arbeiten im Bureau SDOL vor Ort Planer, die täglich in Kontakt mit den Unternehmen, Investoren und Bewohnern sind und auch ihre Interessen berücksichtigen.

In 20 Jahren soll Zürich über eine halbe Million Einwohner haben, also rund 100000 mehr als heute. Welche Stadtentwicklung braucht es, um den neuen Anforderungen gerecht zu werden?

Ein Grossteil des Flächenbedarfs könnte bereits heute innerhalb der aktuellen Bau- und Zonenordnung BZO umgesetzt werden, da viele Parzellen längst nicht voll ausgenutzt sind. Dies in der Regelbauweise. Ich spreche das bewusst an, weil dabei die Hochhäuser nicht mit gemeint sind. Die Hochhäuser, die aktuell entstehen, stehen nicht im Zusammenhang mit einer Entwicklung nach innen, sondern sind viel stärker Ausdruck von Spekulation, Wirtschafts- und Geldpolitik. Es wird zwar in ein-

zelnen Entwicklungsgebieten wie Schwamendingen oder Altstetten die eine oder andere Anpassung der BZO geben. Doch die Innenentwicklung wird sich hauptsächlich innerhalb der heutigen Vielfalt von zwei- bis siebengeschossigen Bauten abspielen. Eine qualitätsvolle Entwicklung bedingt eine ganzheitliche Betrachtungsweise der Stadt und ihrer Quartiere. Anstatt stetig den Ersatzneubau zu bemühen, sind Überlegungen anzustellen, wo der Bestand erweitert werden kann, um günstigen Wohnraum und auch Bindungen an bestehende Orte zu erhalten.

Es geht also auch um die Fragen: Wie können Städte qualitativ wachsen? Wie können wir bezahlbare Wohnungen bauen sowie gleichzeitig Grün- und Freiräume bewahren? Kurzum: Wie schafft man mehr Lebensqualität trotz Verdichtung?

Genau. Dies ist in der Vergangenheit zu kurz gekommen. Man hat immer darüber gesprochen was sich ändern soll. Eine gute Stadtplanung macht vor allem auch Aussagen, was bleibt. Konstanz bildet in den Menschen nicht nur Identitäten, sondern schafft auch Sicherheiten.



***ANGELO ZOPPET-BETSCHART**

Der Autor ist Bauingenieur und Fachjournalist und lebt in Goldau.

HOCH HINAUS AN DER AUTOBAHN

Hochhäuser bergen Potenzial zur baulichen Verdichtung. Das Objekt «Serliana» in Zürich-Wallisellen bildet als Ensemble ein eindrückliches Beispiel zeitgemässer Architektur auf engstem Raum. Die drei zugehörigen Gebäude trotzen einer Umgebung mit stärksten Lärmemissionen. Hier kommt den zukunftsweisenden Fassaden grösste Bedeutung zu.

TEXT – GERALD BRANSTÄTTER*



Die exponierte Lage setzt hohe Voraussetzungen an die Gebäudetriologie.
BILD: JANSEN AG / ZELJKO GATARIC

► VERDICHTUNG

Im Zuge von Wirtschaftswachstum und Bevölkerungszunahme wurde auch in der Schweiz das Hochhaus wiederentdeckt und aus der Tabuzone befreit. Die neuen Hochhäuser sind jedoch keine Mietskasernen mehr in vertikaler Form, wie sie in vielen Städten und Vororten bis in die 1970er Jahre für den unteren Mittelstand errichtet wurden. Die Hochhäuser der neusten Zeit zeigen sich als repräsentative Bürotürme, als Wohnbauten für eine kaufkräftige Mieterschaft oder auch als Hotels. Arbeiten oder Wohnen im Hochhaus ist heute chic. Die positive Beurteilung von Hochhäusern beschränkt sich nicht nur auf die alles überragende Aussicht auf Landschaft und Umgebung; es geht auch um Individualität und Identität.

In der Stadt Zürich wird ein Gebäude mit einer Höhe von über 40 Metern als

Hochhaus definiert, ausgenommen sind Kirchtürme oder technische Bauten. Der Artikel 9 der städtischen Bauordnung beschränkt den Bau von Hochhäusern auf Gebiete im Westen und im Norden der Stadt. In den Hochhausgebieten II und III gilt eine Obergrenze von 40 Metern, im Hochhausgebiet I (im Industriequartier, in Altstetten oder im Zentrum von Oerlikon) sind Bauten bis 80 Meter Höhe zugelassen.

BEISPIEL «SERLIANA»

Das im Norden Zürichs gelegene Arwa-Areal, direkt neben der neunspurigen Autobahn A1 gelegen, war früher Sitz der Armaturenfabrik Wallisellen. Heute erhebt sich dort ein Ensemble von drei markanten Bauten. «Serliana» umfasst ein 68 Meter hohes Bürohochhaus und ein siebenstöckiges Hotel. Ein bestehendes Gewerbegebäude (R4) wurde umfassend saniert und

aufgestockt. Alle drei Immobilien sind über eine Tiefgarage mit 100 Einstellplätzen unterirdisch miteinander verbunden.

Parallel zur Autobahn und dadurch gut sichtbar tritt das Gebäude «R4» in Erscheinung. Eserinnert mit seiner Klinkerfassade und den riesigen, fast über die gesamte Gebäudehöhe verlaufenden Fensterelementen an die prachtvollen Industriebauten des frühen 20. Jahrhunderts. «R4» schirmt mit seinen fünf Obergeschossen die dahinterliegenden Bauten ab. Die Autogarage «Octane126», ein offizieller Servicepartner für Ferrari und Maserati, belegt das Erdgeschoss in diesem Bestandsbau. Dieser wurde um zwölf Meter verlängert und um drei Stockwerke erhöht, seine bestehende Fassade demontiert. In Folge kam eine gläserne Elementfassade zum Einsatz, welche der exponierten Lage trotzt und höchste Anforderungen an Schallschutz, grösstmögliche

Transparenz und Sonnenschutz erfüllt. Mit dem Einsatz von «SageGlass» konnte dabei auf einen aussenliegenden Sonnenschutz verzichtet werden. Die Gläser sind in der Lage, sich durch elektrische Impulse in drei Stufen selbst abzdunkeln und so automatisch auf alle Intensitäten von Sonneneinstrahlung zu reagieren. Neben dem Klinker besteht die Fassade aus 229 Fensterelementen mit total rund 1900 m² Verglasung.

ELEMENTBAUWEISE

Hinter dem Gewerbebau der Autogarage «Octane126» steht das neue Hotel der B&B-Gruppe, ein zeitgemäss-modernes Gebäude mit einem Erd- und sechs Obergeschossen. Das Objekt mit der Bezeichnung «R6» versteht sich als erstes Autohotel der Schweiz. Die Elementfassade mit Aluminium-Blockfenstersystem überzeugt hier durch zukunftsweisende Wärmedämmung und die Erfüllung höchster architektonischer Anforderungen an Design und Gestaltungsmöglichkeiten bei nur 90 Millimetern Bautiefe. Mit einem Uf-Wert von 1,2 W/m²K und einer Ansichtsbreite von 95 Millimetern erlangt es sogar Passivhaus-Niveau. Die Elementfassade vom siebenstöckigen neuen Hotel besteht aus 224 vorgefertigten Fensterelementen aus Jansen-Profilen.

Elementfassaden bestehen aus werkseitigvorgefertigten, mindestens geschosshohen Bauteilen, die alle erforderlichen Bestandteile in einem Element integrieren. Für die Montage solcher Fassadenelemente ist kein Gerüst notwendig, was die Montagezeit gegenüber bisherigen Konstruktionen wesentlich verkürzt. So erlaubt die Elementbauweise eine saubere, schnelle und effiziente Fertigung und Montage.

BAULICHE RAFINESSEN

Im wahrsten Sinne herausragend ist das 20-stöckige Hochhaus mit der Objekt-Bezeichnung «R2»: Der sogenannte «Serliana Tower» hat eine Höhe von 68 Metern und überragt somit deutlich die beiden anderen Bauten des Ensembles. Die Architektur ist inspiriert von Hochhäusern aus dem New York der 1930er Jahre. Der Turm verfügt über 14 700 m² Bürofläche.

Die EG-Fassade wurde mit einer klassischen Pfosten-Riegelkonstruktion ausgeführt. Die darüberliegenden Geschosse eins bis 19 der 7940 m² grossen Fassade

wurden mit einer Doppelhaut-Elementfassade verkleidet: Um eine Fassade in diesem Look bei einem solch hohen Gebäude effizient, kostengünstig und schnell zu realisieren, kam nur eine Doppelhaut-Elementfassade in Frage. Viel Zeitersparnis brachte hier das Konzept, die Verkleidung aus Naturstein auf der Baustelle direkt auf die Fassadenelemente zu montieren und die fünf Meter breiten Elemente dann als Ganzes an der Unterkonstruktion anzubringen.

Bei der exponierten Lage des Objekts direkt an der Autobahn ist insbesondere der Schallschutz ein wichtiges Thema und ein entscheidender Faktor für die Attraktivität der Liegenschaft. Auch hier punktet die Doppelhaut-Elementfassade: Der Raum zwischen äusserer Prallscheibe und innerem Isolierglas wird mit konditionierter Luft mit leichtem Überdruck befüllt. Die inneren Seiten der Gläser müssen somit nicht gereinigt werden, die Beschattung wird keinerlei Verschmutzung ausgesetzt, die wärmedämmende Wirkung ist vorbildlich und – die Doppelhaut-Elementfassade bietet optimalen Schallschutz. Insgesamt wurden 533 Fassadenelemente verbaut, die zum Minergie-Eco-Standard beitragen.

BESTMÖGLICHE WERTE

Trotz aller Unterschiede eint die Gebäude ein gemeinsamer Nenner: In den Fassaden der drei Bauwerke stecken aussergewöhnliche Lösungen. So besteht die Aussenhülle des siebenstöckigen Hotels R6 aus vorgefertigten, geschosshohen Fensterelementen, während bei der Gewerbeimmobilie R4 die bestehende Fassade demontiert und durch eine neue Elementfassade mit dynamischem Isolierglas ersetzt wurde, das auf die Sonne reagiert. Das Hochhaus R2 wiederum wurde mit einer innovativen Doppelhaut-Elementfassade samt darauf montierten Steinelementen verkleidet.

Der zukunftsweisende Fassadenbau beim Objekt «Serliana» zielt auf die Erreichung bestmöglicher Werte hinsichtlich Energieeffizienz und Schalldämmung. Durch eine saubere und schnelle Fertigung, bzw. Vorfertigung, sowie eine effiziente Montage stellen die innovativen Fassaden der drei Bauten gleichzeitig auch kostenoptimierte Lösungen dar. ■



*GERALD BRANDSTÄTTER

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



colibrief-IMMO digitalisiert Arbeitsprozesse in der Immo- bilienbranche

Als Brancheninsider kennen wir die **typischen und häufigen Arbeitsschritte** in der Verwaltung von kleinen bis sehr grossen Beständen an Immobilien und Liegenschaften. Mit viel Know-how und Erfahrung unterstützen wir Sie bei der Digitalisierung.

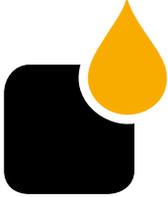


bmc consulting AG

Mitteldorfstrasse 22 | CH-5442 Fislisbach
+41 56 470 95 95 | info@bmcconsulting.ch
www.bmcconsulting.ch

Probleme mit Kalk?



 **KalkMaster**

Das Abo für weiches Wasser

- 100% Service- und Weichwassergarantie
- Jederzeit neuwertige Entkalkungsanlage
- Abonnieren statt viel Geld investieren



Jetzt
1 Jahr günstig
Probe testen

Atlis AG

0800 62 82 82

(Gratis-Hotline)

www.kalkmaster.ch

SEMINARE UND TAGUNGEN DER SVIT SWISS REAL ESTATE SCHOOL

ONLINESEMINARE PROPERTY MANAGEMENT / BEWIRTSCHAFTUNG 2.0

ONLINEMODUL TRENDS / ENTWICKLUNGEN

Mittwoch, 23. September 2020
17.30–19.00 Uhr

In diesem Modul wird beleuchtet, welche organisatorischen sowie strategischen Massnahmen zielführend sind, um auch in Zukunft am Markt als Immobiliendienstleistungsfirma bestehen zu können. Die Resultate aus einer für dieses Thema mit erarbeiteten Masterthesis werden kompakt präsentiert. Geführte Interviews mit spannenden Marktteilnehmern werden gezeigt und die formulierten Handlungsempfehlungen praxisnah und konkret adressiert. Wie sieht der Arbeitsalltag für Bewirtschafter in Zukunft aus? Die im Seminar eingesetzten Tools (z. B. mit Menti) sollen einen aktiven Austausch unter den Teilnehmern ermöglichen.

ONLINEMODUL ÖKOSysteme / PLATTFORMEN

Mittwoch, 30. September 2020
17.30–19.00 Uhr

Diese beiden Schlagworte begegnen uns in der Immobilienbranche in dieser Zeit häufiger. Ein Ökosystem ist die Bildung eines Netzwerks aus Partnern sämtlicher Stakeholder, um so neue Formen der Zusammenarbeit zu erschaffen. Im Rahmen der vom Referenten mit erarbeiteten Masterthesis wurden die konkreten Möglichkeiten bei der Schaffung von Ökosystemen und der Einsatz von modernen Plattformen untersucht. In diesem Onlinemodul werden die Ansätze gezeigt und anhand von Beispielen konkret dargelegt. Es wird praxistauglich aufgezeigt, in welchen Bereichen sinnvollerweise branchenübergreifend und zukünftig besser zusammengearbeitet wird. Ausserdem wird aus Sicht Lieferanten/Handwerker konkretes Feedback zur jetzigen Situation aufgezeigt.

ZIELPUBLIKUM

Immobilienbewirtschafter und weitere interessierte Personen

REFERENT

Marcel Gurrath
Abteilungsleiter Bewirtschaftung Livit AG
MAS ZFH in Real Estate Management

23.09.2020

Trends/Entwicklungen (Online)

30.09.2020

Ökosysteme/Plattformen (Online)

23.10.2020

Best Practice im Maklerrecht

28.10.2020

Immobilien-Portfoliomanagement

SEMINARBEITRAG (INKL. MWST)

CHF 100.– (SVIT-Mitglieder),
CHF 110.– (übrige Teilnehmende)

Bei gleichzeitiger Buchung
beider Onlinemodule:
CHF 180.– SVIT-Mitglieder
CHF 200.– übrige Teilnehmende

Darin inbegriffen sind
Seminarunterlagen in elektronischer Form.

SEMINAR BEST PRACTICE IM MAKLERRECHT 23.10.2020

INHALT

Dieses Seminar gibt Ihnen einen aktuellen Überblick zum Immobilien-Maklerrecht anhand der gesetzlichen Vorgaben sowie der aktuellen und jüngsten bundesgerichtlichen Rechtsprechung. Ebenso erhalten Sie praktische Tipps anhand aktueller Beratungsmandate und laufender Gerichtsverfahren zur Ausgestaltung und Durchsetzung von Maklerverträgen.

ZIELPUBLIKUM

Immobilienmakler und -vermarkter,
Immobilien-Treuhänder, Immobilienberater
und weitere interessierte Fachleute aus
der Bau- und Immobilienbranche

REFERENT

Dr. iur. Boris Grell, LL.M.
Rechtsanwalt und Fachanwalt SAV
Bau- und Immobilienrecht, Zürich
www.grell-law.ch

VERANSTALTUNGSORT UND -ZEIT

Hotel Marriott
Neumühlequai 42, 8006 Zürich
09.00 bis 16.00 Uhr

SEMINARBEITRAG (INKL. MWST)

CHF 783.– (SVIT-Mitglieder), CHF 972.–
(übrige Teilnehmende)

Darin inbegriffen sind Seminarunterlagen,
Pausengetränke und Mittagessen.

SEMINAR IMMOBILIEN-PORT- FOLIOMANAGEMENT 28.10.2020

INHALT

Die seit längerem tiefen Zinsen üben Druck aus auf Immobilieninvestitionen. Die Einkünfte werden geschmälert. Privatpersonen und Immobilienfirmen benötigen eine Strategie, um risikobereinigten Mehrwert zu erhalten und zu schaffen.

In diesem Seminar legen wir den Grundstein mit der Strategieentwicklung. Darauf bauen wir ein aktiv gemanagtes Immobilienportfolio. Dabei begegnen wir diversen Fallgruben und Herausforderungen, welche im operativen Portfoliomanagement vorausschauend vermieden werden können. Abgerundet wird der Tag mit praktischen Beispielen und umsetzbaren Ansätzen für die eigenen Projekte.

ZIELPUBLIKUM

Führungs- und Fachkräfte aus der Immobilienwirtschaft, Planer, Portfoliomanager, Bewirtschaftungsspezialisten sowie Investoren und Eigentümer mit kleineren bis grossen Portfolios oder Experten aus einem Family-Office

REFERENT

Pascal R. Bersier, Inhaber und
Geschäftsverantwortlicher Brevalia AG

VERANSTALTUNGSORT UND -ZEIT

Renaissance Zürich Tower Hotel
Turbinenstrasse 20, 8005 Zürich
09.00 bis 17.30 Uhr

SEMINARBEITRAG (INKL. MWST)

CHF 783.– (SVIT-Mitglieder), CHF 972.–
(übrige Teilnehmende)

Darin inbegriffen sind Seminarunterlagen,
Pausengetränke und Mittagessen.

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 Teilnehmergebühr 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 Swiss Real Estate School AG, Giessereistrasse 18, 8005 Zürich, Tel. 044 434 78 98, Fax 044 434 78 99

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

SACHBEARBEITER- UND ASSISTENZKURSE, HÖHERE AUSBILDUNGEN, BILDUNGS- INSTITUTIONEN UND LEHRGANGSLEITUNG

DIE ASSISTENZ- UND SACHBEARBEITERKURSE – ANGEPASST 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. Sie 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

16.02.2021–28.09.2021
 Dienstag, 18.00–20.35 Uhr
 Samstag, 08.00–11.35 Uhr
 BSL Berufsschule, Lenzburg

SVIT BERN

Klasse 1: 02.09.2020–15.09.2021
 Mittwoch, 16.15–20.00 Uhr
 Klasse 2: 16.09.2020–15.09.2021
 Mittwoch, 16.15–19.15 Uhr
 Feusi Bildungszentrum, Bern

SVIT OSTSCHWEIZ

07.01.2021–16.11.2021
 Dienstag und Donnerstag,
 18.00–20.30 Uhr
 KBZ, St. Gallen
 23.08.2021–24.03.2022
 Montag und Donnerstag,
 18.15–21.30 Uhr
 bzb Weiterbildung, Buchs SG

SVIT ZÜRICH

08.10.2020–24.06.2021
 Donnerstag, 09.00–15.30 Uhr
 Zürich-Oerlikon

ASSISTENZKURSE

ASSISTENT / IN BEWIRTSCHAFTUNG MIET- LIEGENSCHAFTEN SVIT

SVIT AARGAU

10.08.2021–18.11.2021
 Dienstag, 18.00–20.35 Uhr
 Samstag, 08.00–11.35 Uhr
 BSL Berufsschule, Lenzburg

SVIT BERN

12.10.2020–06.02.2021
 Montag, 18.00–20.30 Uhr
 Samstag, 08.30–12.00 Uhr
 Feusi Bildungszentrum, Bern

SVIT OSTSCHWEIZ

07.01.2021–25.05.2021
 Dienstag und Donnerstag,
 18.00–20.30 Uhr
 KBZ, St. Gallen

SVIT ZENTRALSCHWEIZ

Kurs 1: 22.02.2021–07.07.2021
 Kurs 2: 23.08.2021–20.12.2021
 (inkl. Kommunikation /
 Methodenkompetenz)
 Montag und Mittwoch,
 18.30–21.00 Uhr
 Kasernenplatz 1, Luzern

ASSISTENT / IN IMMOBILIEN- VERMARKTUNG SVIT

SVIT AARGAU

17.08.2021–02.11.2021
 Dienstag, 18.00–20.35 Uhr
 Samstag, 08.00–11.35 Uhr
 BSL Berufsschule, Lenzburg

SVIT BERN

08.03.2021–12.06.2021
 Montag, 17.45–21.00 Uhr
 Samstag, 08.30–12.00 Uhr
 Feusi Bildungszentrum, Bern

SVIT OSTSCHWEIZ

09.01.2021–25.09.2021
 Samstag, 08.30–11.45 Uhr
 KBZ, St. Gallen

ASSISTENT / IN BEWIRTSCHAFTUNG STOCKWERKEIGENTUM SVIT

SVIT AARGAU

10.08.2021–28.09.2021
 Dienstag, 18.00–20.35 Uhr
 BSL Berufsschule, Lenzburg

SVIT BERN

15.10.2020–10.12.2020
 Donnerstag, 18.00–20.30 Uhr
 Feusi Bildungszentrum, Bern

SVIT BEIDER BASEL

04.11.2020–25.11.2020
 Mittwoch, 08.15–16.45 Uhr
 Handelsschule KV, Basel

SVIT GRAUBÜNDEN

30.10.2020–14.11.2020
 Freitag, 17.30–21.30 Uhr
 Samstag, 08.30–12.00 Uhr
 HWS Graubünden, Chur

SVIT OSTSCHWEIZ

19.01.2021–04.03.2021
 Dienstag und Donnerstag,
 18.00–20.30 Uhr
 KBZ, St. Gallen
 03.06.2021–08.07.2021
 Dienstag und Donnerstag,
 18.00–20.30 Uhr
 KBZ, St. Gallen

SVIT ZENTRALSCHWEIZ

Montag und Mittwoch,
 18.30–21.00 Uhr
 Kurs 1: 04.01.2021–08.02.2021
 Kasernenplatz 1, Luzern
 Kurs 2: 31.05.2021–07.07.2021
 Fernunterricht via «Zoom»

SVIT ZÜRICH

02.11.2020–07.12.2020
 Montag, 14.30–20.45 Uhr
 Zürich-Oerlikon

ASSISTENT / IN LIEGENSCHAFTS- BUCHHALTUNG SVIT

SVIT AARGAU

Modul 1: 23.02.2021–08.06.2021
 Dienstag, 18.00–20.35 Uhr
 Modul 2: 14.08.2021–18.09.2021
 Samstag, 08.00–11.35 Uhr
 BSL Berufsschule, Lenzburg

SVIT BEIDER BASEL

Modul 1: 02.12.2020–16.12.2020
 Modul 2: 06.01.2021–27.01.2021
 Mittwoch, 08.15–16.45 Uhr
 Handelsschule KV, Basel

SVIT BERN

Modul 2: 27.10.2020–15.12.2020
 Modul 1: 09.01.2021–12.05.2021
 Dienstag, 17.30–20.00 Uhr
 Feusi Bildungszentrum, Bern

SVIT GRAUBÜNDEN

Modul 2: 21.08.2020–05.09.2020
 Freitag, 17.30–21.30 Uhr
 Samstag, 08.30–12.00 Uhr
 HWS Graubünden, Chur

SVIT OSTSCHWEIZ

Modul 1: 17.08.2021–14.09.2021
 Modul 2: 21.09.2021–16.11.2021
 Dienstag und Donnerstag,
 18.00–20.30 Uhr
 KBZ, St. Gallen

SVIT ZENTRALSCHWEIZ

Modul 2: 26.10.2020–30.11.2020
 Modul 1: 18.08.2021–22.09.2021
 Montag und Mittwoch,
 18.30–21.00 Uhr
 Kasernenplatz 1, Luzern

ASSISTENT / IN IMMOBILIEN- BEWERTUNG SVIT

SVIT BERN

13.10.2020–03.12.2020
 Dienstag und Donnerstag,
 17.45–21.00 Uhr
 Feusi Bildungszentrum, Bern

SVIT ZÜRICH

17.08.2020–30.11.2020
 Montag, 18.00–20.45 Uhr
 sowie teils
 Samstag, 09.00–15.30 Uhr
 Zürich-Oerlikon

COURS D'INTRODUCTION À L'ÉCONOMIE IMMOBILIÈRE

28.10.2020–02.12.2020
 Examen: 16.12.2020
 Genève

SPÉCIALISTE EN COMP- TABILITÉ IMMOBILIÈRE

28.08.2020–11.12.2020
 Examen: 16 et 17.12.2020
 Lausanne

GESTION TECHNIQUE DU BÂTIMENT

31.08.2020–14.12.2020
 Examen: 11.01.2021
 Lausanne

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

HÖHERE AUSBILDUNGEN

LEHRGANG BUCHHALTUNGS-SPEZIALIST SVIT

Jährlicher Start im August in Zürich und der Romandie
Dauer: 4 Monate

LEHRGANG BEWIRTSCHAFTUNG FA

Jährlicher Start im Januar in den Regionen Basel, Bern, Ostschweiz, Zentralschweiz, Zürich und der Romandie sowie alle zwei Jahre in Graubünden und dem Tessin.
Dauer: 12–13 Monate

LEHRGANG BEWERTUNG FA

Jährlicher Start im Januar in Zürich, Bern und in der Regel auch in der Romandie. Dauer: 18 Monate

LEHRGANG VERMARKTUNG FA

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

LEHRGANG ENTWICKLUNG FA

Durchführung unregelmässig, in Zürich und in der Romandie.
Dauer: 18–19 Monate

LEHRGANG IMMOBILIEN-TREUHAND HFP

Jährlicher Start im Januar/Februar in Zürich, Bern und in der Regel auch in Luzern und der Romandie.
Dauer: 18–19 Monate

MASTER OF ADVANCED STUDIES IN REAL ESTATE MANAGEMENT

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

BILDUNGSINSTITUTIONEN

SRES BILDUNGS-ZENTRUM

Die SVIT Swiss Real Estate School (SVIT SRES) koordiniert alle Ausbildungen für den Verband. Dazu gehören die Assistentenkurse, der Sachbearbeiterkurs, Lehrgänge für Fachausweise und in Immobilien-treuhand. Weitere Informationen: www.svit-sres.ch

DEUTSCHSCHWEIZ
SVIT Swiss Real Estate School,
Puls 5, Giessereistrasse 18,
8005 Zürich T: 044 434 78 98,
info@svit-sres.ch

WESTSCHWEIZ
(Cours et examens en français)
SVIT Swiss Real Estate School SA,
Avenue Rumine 13, 1005 Lausanne,
T 021 331 20 90
karin.joergensen@svit-school.ch

TESSIN
(corsi ed esami in italiano)
Segretariato SVIT Ticino
Laura Panzeri Cometta
Corso San Gottardo 89,
6830 Chiasso, T 091 921 10 73
svit-ticino@svit.ch

HWZ HOCHSCHULE FÜR WIRTSCHAFT ZÜRICH

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

OKGT ORGANISATION KAUFMÄNNISCHE GRUNDBILDUNG TREUHAND/IMMOBILIEN

Branchenkunde Treuhand- und Immobilien-Treuhand für KV-Lernende
GESCHÄFTSSTELLE
Josefstrasse 53, 8005 Zürich
T 043 333 36 65; F 043 333 36 67
info@okgt.ch, www.okgt.ch

REGIONALE LEHRGANGSLEITUNGEN IN DEN SVIT-GLIEDER-ORGANISATIONEN

Die regionalen Lehrgangleitungen beantworten gerne Ihre Anfragen zu Assistentenkursen, zum Sachbearbeiterkurs und dem Lehrgang Immobilien-Bewirtschaftung. Für Fragen zu den Lehrgängen in Immobilien-Bewertung, -Entwicklung, -Vermarktung und zum Lehrgang Immobilien-treuhand wenden Sie sich an SVIT Swiss Real Estate School.

REGION AARGAU

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

REGION BASEL

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

REGION BERN

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

REGION OSTSCHWEIZ

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

REGION GRAUBÜNDEN

Regionale Lehrgangleitung:
Hans-Jörg Berger
Sekretariat: Marlies Candrian
SVIT Graubünden
Bahnhofstrasse 8, 7001 Chur
T 081 257 00 05; F 081 257 00 01
svit-graubunden@svit.ch

REGION ROMANDIE

Lehrgänge in französischer Sprache: SVIT Swiss Real Estate School SA, Avenue Rumine 13, 1005 Lausanne, T 021 331 20 90, karin.joergensen@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 Lehrgangleitung/
Direzione regionale dei corsi:
Segretariato SVIT Ticino
Laura Panzeri Cometta
Corso S. Gottardo 89, 6830 Chiasso
T 091 921 10 73, svit-ticino@svit.ch

REGION

ZENTRALSCHWEIZ

Zuständig für die Interessenten aus den Kantonen LU, NW, OW, SZ (ohne March und Höfe), UR, ZG
Regionale Lehrgangleitung:
Daniel Elmiger, Kasernenplatz 1, 6000 Luzern 7, T 041 508 20 19
svit-zentralschweiz@svit.ch

REGION ZÜRICH

Zuständig für Interessenten aus den Kantonen GL, SH, SZ (nur March und Höfe) sowie ZH:
SVIT Swiss Real Estate School c/o SVIT Zürich,
Siewerdtrasse 8, 8050 Zürich
T 044 200 37 80; F 044 200 37 99
svit-zuerich@svit.ch



Bestellformular für ein Jahresabonnement der «immobilia»

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

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

Adressangaben

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

Firmen-Abo für 1 und mehr Mitarbeiter/innen*

Mit persönlicher Zustellung an folgende Adresse

- Grundpreis CHF 78.00
- weitere Adressen CHF 39.00

| | | |
|---------|---------|---------|
| Name | Name | Name |
| Vorname | Vorname | Vorname |
| Adresse | Adresse | Adresse |
| Ort | Ort | Ort |

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

ZU VERKAUFEN / NACHFOLGE

Immobilientreuhand / -Verwaltung im Tessin

Aktuelle, neuzeitliche Infrastruktur (in eigenen Büroräumlichkeiten)
Interessantes Verwaltungs-Portefeuille von Stockwerkeigentumsliegenschaften
Ausgewogener Bestand von exklusiven Verkaufsmandanten
Über fast 25 Jahre mit erfolgreicher Tätigkeit aufgebautes und konsolidiertes
Netzwerk zu Banken, Notaren, Handwerkern
Einführung durch bisherige Eigentümerschaft kann gewährleistet werden

**Solvente Interessenten melden sich unter Chiffre Nr. 220040 an:
E-Druck AG, Lettenstrasse 21, Postfach 363, 9016 St. Gallen**

www.logis.ch



logissuisse

Für fairen Wohnraum.

Geschäftsführer/in

In dieser attraktiven Führungsposition können Sie Ihr Flair für Immobilien entfalten und zusammen mit einem motivierten Team aktiv die Zukunft mitgestalten.

Die Logis Suisse AG mit Sitz in Baden wurde vor 40 Jahren gegründet und ist führend in der Schaffung von fairem Wohnraum durch die Renovierung und Sanierung von Wohnungen, Häusern und Liegenschaften. Dabei handelt sie nach sozialen und ökologischen Grundwerten und sichert nachhaltigen Wert für alle Anspruchsgruppen: Aktionäre, Grundeigentümer, Leistungserbringer und Mieter. Infolge Pensionierung der langjährigen Stelleninhaberin sind wir nun beauftragt, per Mitte 2021 eine fachlich und menschlich versierte Persönlichkeit als zukünftige/n

Geschäftsführer/in

zu finden. In dieser Position repräsentieren Sie die Unternehmung professionell nach aussen und sorgen für eine reibungslose operative Führung auf Grundlage der festgelegten Werte, Konzepte, Strategien und Ziele. Die beiden letztgenannten Punkte erarbeiten Sie in enger Zusammenarbeit mit dem Verwaltungsrat und halten das Gremium mit entsprechenden Reportings auf dem Laufenden. Neben der personellen und fachlichen Führung des Teams von rund einem halben Dutzend Mitarbeitenden gehört auch die Entwicklung und Umsetzung eines aktiven Portfoliomanagements zu den Hauptaufgaben Ihres Tätigkeitsgebiets.

Um dieser anspruchsvollen und vielseitigen Funktion gerecht zu werden, verfügen Sie über eine betriebswirtschaftliche und/oder technische Ausbildung ergänzt

mit einem Abschluss eines qualifizierten Immobilienlehrgangs (z.B. Immobilientreuhand) sowie ausgewiesener Erfahrung in der strategischen Immobilienentwicklung. Darüber hinaus haben Sie eine spürbare Affinität zum gemeinnützigen Wohnungsbau und identifizieren sich voll und ganz mit den Werten der Logis Suisse AG. Führungsstärke, eine hohe Team- und Dienstleistungsorientierung wie auch ein unternehmerisches, konzeptionelles und analytisch systematisches Denken und Handeln zeichnen Sie aus – ebenso Ihre offene, klare und gepflegte Ausdrucksweise, mit der Sie auf Augenhöhe mit Ihrem Gegenüber kommunizieren. Ihre Auffassungsgabe ist schnell, Ihre Entscheidungsfreudigkeit treffsicher und Sie packen unkompliziert an. Mit Ihrem Blick fürs Wesentliche setzen Sie die richtigen Prioritäten und treten sowohl bestimmt wie gewinnend auf.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns auf Ihre Bewerbungsunterlagen (als PDF-Datei).

Kontakt: Tobias Lienert
Markus Theiler

JÖRG LIENERT AG ZÜRICH

Limmatquai 78
8001 Zürich
Telefon 043 499 40 00
zuerich@joerg-lienert.ch
www.joerg-lienert.ch

JÖRG LIENERT
SELEKTION VON FACH-
UND FÜHRUNGSKRÄFTEN

Luzern, Aarau, Basel,
Bern, Zug, Zürich



Überbauung in Bellinzona: Nachhaltigkeit im Fokus

Für die Helsana Versicherungen AG realisiert die Renggli AG in enger Zusammenarbeit mit Oxid Architektur in Bellinzona eine Überbauung mit drei Gebäuden. Zwei davon sind mehrgeschossige Wohnbauten aus Holz. Mit einem äusserst innovativen Konzept der Architekten wird die Parzelle «Via Ghiringhelli» intelligent verdichtet und erhält mit dem klug gestalteten Quartierplatz und Binnenraum auch einen hochwertigen Aussen- und Begegnungsraum.

Oxid Architektur GmbH (vormals Burkhalter Sumi Architekten) haben 2017 den Einladungswettbewerb für eine Überbauung der Helsana Immobilien in Bellinzona gewonnen. Die drei bestehenden Mehrfamilienhäuser aus den Jahren 1967, bzw. 1984 und 1987 wurden aufgrund ihres Zustands rückgebaut. An ihrer Stelle realisiert die Renggli AG für die Bauherrschaft ein fünfgeschossiges Mehrfamilienhaus mit Kleinwohnungen in Massivbauweise sowie zwei dreigeschossige Mehrfamilienhäuser als Längsbauten in Holz.

Um dem ökologischen Nachhaltigkeitsgedanken gerecht zu werden, wurde bei der Materialauswahl der zwei Längsbauten auf Holz gesetzt. In diesen wurden total 48 Wohnungen in Holzbauweise verwirklicht. Holzbau in dieser Grössenordnung gilt im Kanton Tessin als Pilotprojekt. Bauen mit Holz bedeutet nicht nur Nachhaltigkeit aus ökologischer Sicht, sondern bietet der Bauherrschaft auch einen ökonomischen



Nutzen – denn die beiden Gebäude wurden dank einem hohen Vorfertigungsgrad der Holzbaulemente innerhalb von nur zwei Monaten aufgerichtet. Eine relativ kurze Bauzeit bedeutet frühere Rendite des Objektes.

Den ganz besonderen Charakter verleiht der Überbauung «Via Ghiringhelli» jedoch der gesellschaftliche

Nachhaltigkeitsgedanke. Die Zwillingssbauten sind als «Verandatyp» konzipiert – eine Wohnform, die auf eine typische, frühere Bauweise im Tessin verweist. Mit diesem hofähnlichen gemeinschaftlichen Binnenraum wird die «case di ringhiera» wieder zum Leben erweckt. Der zum Innenhof gerichtete Laubengang bietet den Bewohnenden einerseits Zugang zu den Wohnungen, andererseits auch einen angenehmen Treffpunkt und Lebensmittelpunkt, da die Terrassen und Wohnräume ebenfalls zum Innenhof gerichtet sind. Die Positionierung der Schlafzimmer und Balkone auf der gegenüberliegenden Seite bieten im Gegensatz die entsprechende Privatsphäre und Rückzugsmöglichkeit.

Der zur Überbauung gehörige 5-geschossige Massivbau mit Kleinwohnungen ist bewusst so weit von den beiden Längsbauten abgerückt, damit für die Bewohnenden einen gemeinsam nutzbaren Binnenraum mit Spielplatz, Gemeinschaftsfläche und Gartenbereich entsteht. Ein gemeinsam

nutzbarer Gemeinschaftsraum bestärkt den Grundgedanken des verdichteten Wohnens: da die Wohnungstypen auf 1,5 bis 3,5 Zimmer beschränkt sind, kann dieser Gemeinschaftsraum mit integrierter Küche und Zugang zum Binnenraum als «Erweiterung» der eigenen Wohnung genutzt werden. Die Reservation des Raumes erfolgt ganz einfach mittels der eigens entwickelten «Ghiringhelli-App», über welche auch Waschräume und Paketboxen gebucht werden können.

Bauherrschaft
Investor
Architektur

Engineering/Projektmanagement/Holzbau
Baustandard
Bauzeit
Konstruktion

Nutzung

Helsana Versicherungen AG
Helsana Versicherungen AG
Oxid Architektur GmbH (vormals Burkhalter Sumi Architekten GmbH)
Renggli AG
MuKEN
2019–2020
Holzsystembau: zwei Mehrfamilienhäuser
Massivbau: ein Mehrfamilienhaus
68 Mietwohnungen

WEITERE INFORMATIONEN:

Renggli AG
St. Georgstrasse 2
6210 Sursee
041 925 25 25

RENGGLI

HOLZBAU WEISE



Design-Highlight Ego®SelectionPlus – eine Lösung, die begeistert



EgoKiefer Holz/Aluminium-Hebeschiebetüren mit Stufenglas im Einsatz: «Neubau von 6 Mehrfamilienhäusern in St. Moritz»



Die Fenster von EgoKiefer, der Nr. 1 im Schweizer Fenster- und Türenmarkt, verbinden zeitgemässes Design mit Qualität und Funktionalität. Das Fenster Ego®SelectionPlus ist dabei mit rahmenlosem Flügel und Stufenglas ein besonderes Highlight. Durch die elegante Formsprache, verdeckte Beschläge und die Ganzglas-Optik wird Ego®SelectionPlus den höchsten professionellen Anforderungen gerecht, und mit der standardmässig flächenbündigen Ausführung sind bei der Gestaltung der Hausoptik keine Grenzen gesetzt.

Mit Ego®Design bietet EgoKiefer zahlreiche Optionen zur Individualisierung von Fenstern, sei dies mit Blick auf kreative Kundenwünsche oder besondere Projektanforderungen. Auswahlmöglichkeiten bei Fensterfarbe, -form und -ausstattung machen es möglich, Zweckmässigkeit mit Ästhetik zu verbinden, und bieten so viel Raum für die persönliche Gestaltung. Bei speziellen Lasuren, welche die Holzstruktur sichtbar lassen, kann beispielsweise aus einer reichhaltigen Farbpalette von hellen, dunklen und verschiedenen deckenden Farben gewählt werden. Neben Farb- und Oberflächenvariationen können die hohen Ansprüche moderner Architektur aber auch über Design-Akzente wie verdeckte Beschläge, individuell

gestaltbare Sprossen und unterschiedliche Fenstergriffe abgedeckt werden.

Ego®SELECTIONPLUS – ZEITLOS ELEGANT

Diese Designmöglichkeiten nimmt auch das Holz/Aluminium-Fenster Ego®SelectionPlus auf und überzeugt mit seiner eleganten Formsprache. Verdeckt liegende Beschläge und standardmässig flächenbündige Fensterflügel- und -rahmen erzeugen klare Linien und sorgen für ein ästhetisches Gesamtbild. Die kompromisslose Optik wird durch die verdeckte Entwässerung der Aluminiumschalen und die unsichtbar verschraubten Festverglasungen unterstützt. Die Optik des Stufenglases sorgt zudem dafür, dass von aussen keine Aluminiumprofile sichtbar sind, und liefert so ein weiteres Design-Highlight, das gerade auch bei zweiflügligen Fenstern überzeugt. Zeitgemässes Design vereint das Ego®SelectionPlus-Fenster mit Funktionalität, indem seine hohe Dichtheit optimal vor Wind, Wasser und Schall schützt. Bei Regen garantiert das zusätzliche Dichtteil am unteren Teil des Rahmens konstruktiven Holzschutz, indem das Wasser nach aussen abgeleitet wird. Wärmeverluste werden zudem durch Wärmeschutzgläser mit Ug-Werten von bis zu 0,5 W/(m²K) minimiert und schonen somit das Portemonnaie

des Endkunden. Durch seine Eigenschaften bestätigt das Holz/Aluminium-Fenster Ego®SelectionPlus den Anspruch an zeitlos elegantes Design, kombiniert mit höchster Qualität und minimalem Pflegeaufwand.

EGOKIEFER AG – DIE NR. 1 IM SCHWEIZER FENSTER- UND TÜRENMARKT

EgoKiefer ist in der Schweiz die Nr. 1 für Fenster und Türen. Die umfassende Produktpalette, die persönliche Beratung vor Ort sowie die professionelle Projektentwicklung zeichnen das Unternehmen seit über rund 90 Jahren aus. Mit 10 Vertriebsstandorten, dem

FensterTürenService und über 350 Fachbetriebspartnern ist EgoKiefer immer in der Nähe – und garantiert komfortable Lösungen von A bis Z.

WEITERE INFORMATIONEN:

EgoKiefer AG
Fenster und Türen
Hohenemserstrasse 32
CH-9444 Diepoldsau
www.egokiefer.ch



Rahmen und Flügel innen flächenbündig



Ausführungsvariante aussen mit rahmenlosem Flügel und Stufenglas



Bei Holz/Aluminium-Fenstern Ego®SelectionPlus bildet das Stufenglas das Highlight der Ästhetik – von aussen sind keine Aluminiumprofile sichtbar, was besonders bei 2-flügligen Fenstern optisch sehr schön ist.

Überzeugende Werte

| Überzeugende Werte | Ego®SelectionPlus |
|--|---|
| Wärmeschutz ¹ | U-Wert Rahmen (U _r) 1,1 W/m²K U-Wert Fenster (U _w) bis max. 0,75 W/m²K |
| Schallschutz ² | R _w -Wert Fenster bis max. 40 dB R _w -Wert Glas bis max. 42 dB |
| Widerstandsfähigkeit gegen Windlast ³ | Klasse B3-B4 ⁴ , nach EN 12210 |
| Schlagregendichtheit | Klasse 9A, nach EN 12208 |
| Luftdurchlässigkeit | Klasse 4, nach EN 12207 |
| Sicherheit | Basicsicherheit, RC 1 N, RC 2 N, RC 2 |
| Energieklasse | Energieetiketten für Fenster bis zur Energieklasse A |

¹ 2-flügliges Fenster nach MINERGIE-Reglement in Fichte (1,75x1,30m)
² 1-flügliges Fenster in Fichte (1,23x1,48m)
³ 2-flügliges Fenster in Fichte (2,25x2,50m)
⁴ Fenster mit RC 1 Sicherheitsausführung

Schulthess-washMaster: digitales Zahlungssystem auch für Fremdmarken

Die Waschmaschine und den Wäschetrockner reserviert man heute online. Möglich macht's der washMaster von Schulthess – ein neues digitales Zahlungssystem. Das Besondere daran: Es funktioniert nicht nur bei Schulthess-Maschinen, auch Fremdgeräte lassen sich damit nachrüsten. **Aktuelles Beispiel: Baugenossenschaft Matt in Luzern.**

SO WÄSCHT MAN HEUTE

Diese Lösung passt perfekt in unsere Zeit: Mieterinnen und Mieter loggen sich bequem über PC, Tablet oder Smartphone ein, sehen, ob die Maschine frei ist, reservieren sie und werden per Push-Benachrichtigung informiert, wenn die Maschine fertig ist. Mit dem neuen Wasch- und Zahlungssystem washMaster sind die Maschinen mit dem Internet verbunden, Wasch- und Trocknungsgänge werden ganz einfach mit der washMaster-Karte bezahlt. Diese wird online mit Kreditkarte oder E-Banking, offline mit Einzahlungsschein oder Twint direkt am Gerät aufgeladen. Auf der Karte ist das Guthaben jederzeit ersichtlich.

ÜBERSICHT AUF KNOPFDRECK

Die Automatisierung vereinfacht Verwaltungen und Hauswarten die Prozesse. Zudem schafft der washMaster Transparenz bei der Nutzung der Geräte, der Kostenkontrolle und den verursachergerechten Abrechnungen. Bei Fehlermeldungen lässt sich einfacher eruieren, was der Grund dafür war, und das Reporting gibt einen aktuellen Überblick über den Zustand und das Alter der Maschinen. Eine enorme Entlastung für Verwaltungen – vor allem, wenn sie mehrere Liegenschaften betreuen.

EINFACHE UND KOSTENGÜNSTIGE INSTALLATION

Die Umstellung auf den washMaster ist unkompliziert, und die Anschaffung ist günstig – auch bei Maschinen von anderen Marken. Schulthess kümmert sich um die Lieferung, den Anschluss und die Abrechnung. Dabei ist der Schulthess-Kundenservice jederzeit für Fragen und Anliegen da.



Peter Joller, Baugenossenschaft Matt Luzern

«MAN MUSS NICHT MEHR DEM GELD HINTERHERRENNEN»

In der Baugenossenschaft Matt Luzern wurden die bestehenden Waschmaschinen in den Gemeinschaftswaschküchen eines 36-Familien-Hauses mit dem Schulthess-washMaster nachgerüstet. Wie gut das funktioniert hat und wie zufrieden die Baugenossenschaft Matt damit ist, erzählt Peter Joller, Leiter Immobilienbewirtschaftung.

verbuchen. Jetzt bekommen wir den Betrag einmal, was sehr gut funktioniert. Natürlich gibts auch noch andere Vorteile. Zum Beispiel hat man eine gute Übersicht über die Maschinennutzung und kann beispielsweise nachschauen, wer gewaschen hat, wenn die Maschine wiederholt nicht geputzt ist ...

WÜRDEN SIE DEN WASHMASTER AUCH ANDEREN BAUGENOSSENSCHAFTEN EMPFEHLEN?

Auf jeden Fall!

WO SEHEN SIE VERBESSERUNGSPOTENZIAL?

Momentan sind wir sehr zufrieden. Ich würde mir erhoffen, dass noch mehr Mieterinnen und Mieter die App herunterladen.

WIE REAGIEREN IHRE MIETERINNEN UND MIETER AUF DAS NEUE SYSTEM?

Wir haben ein 36-Familien-Haus, und alle sind hell begeistert! Mieterinnen und Mieter sehen die vielen Vorteile: Sie müssen nicht mehr dem Hauswart nachrennen, sondern können das Geld einzahlen und sind so einfach unabhängig.

GAB ES BISHER SCHWIERIGKEITEN BEI DER UMSETZUNG ODER BEDIENUNG?

Nein, wir haben keine einzige Reklamation erhalten und haben auch von keinen Problemen gehört.

SIE GEHÖREN ZU DEN ERSTEN, DIE DEN WASHMASTER AUF MASCHINEN TESTEN, DIE NICHT VON SCHULTHESS SIND. WIE GUT HAT DAS BIS JETZT FUNKTIONIERT?

Das finde ich eine gute Lösung – auch für solche, die produktunabhängig bleiben wollen. Der washMaster ist für alle Gemeinschaftswaschküchen eine super Lösung, unabhängig von den Maschinenmarken.

WEITERE INFORMATIONEN:

Schulthess Maschinen AG

Landstrasse 37
8633 Wolfhausen
T 055 253 51 11



Gebäude der Baugenossenschaft Matt, Luzern

HAT DER WASHMASTER ALSO IHRE ERWARTUNGEN ERFÜLLT?

Ja! Das ganze Handling ist für uns viel einfacher geworden. Es war schon ein grosser Aufwand vorher mit den Washkarten, dem Geldeinkassieren. Nun bekommen wir nur noch die Gutschriften von Schulthess, und das gibt natürlich einerseits für die Buchhaltung viel weniger zu tun und andererseits für uns selber am Schalter auch. Die Erwartungen wurden also voll erfüllt.

WAS IST FÜR SIE DER GRÖSSTE VORTEIL DIESES DIGITALEN ZAHLUNGSSYSTEMS?

Der zeitliche Aspekt, gerade für die Buchhaltung. Vorher musste man jeden einzelnen Betrag einbuchen und danach wieder

ÜBER SCHULTHESS:

Schulthess ist seit 1845 die führende Schweizer Unternehmensgruppe in der Waschtechnik und steht für Innovation in der Wäschepflege. Als Pionier geht Schulthess neue Wege mit dem Ziel, das Leben im Alltag zu vereinfachen.

Das Schweizer Traditionsunternehmen entwickelt und produziert hochwertige Maschinen, Anlagen und Systemlösungen für private, gewerbliche und industrielle Kundschaft. Der nationale und internationale Verkauf wird durch professionelle Serviceleistungen ergänzt. Schulthess-Geräte heben sich durch hohe Funktionalität, Leistung und Langlebigkeit ab und stehen für Schweizer Premiumqualität.

Handläufe bringen Sicherheit – vor allem im Alter

In der Schweiz wird insbesondere ein Anstieg des Anteils der über 60-jährigen von rund 22% auf ca. 36% in den nächsten 2 Jahrzehnten erwartet. Der Anteil der Menschen über 80 Jahren wird dann auf 12% wachsen.

Nur ca. 4% aller Menschen über 65 Jahren leben in Alten, Senioren- oder Pflegeheimen. 96% dagegen wohnen im sogenannten «normalen Umfeld».

Fast für alle Menschen ist die Wohnung, das Haus mit zunehmenden Alter der zentrale Lebensmittelpunkt, so der Schweizer Gerontologe Felix Bohn von der Fachstelle für altersgerechtes Bauen in Zürich.

VORBEREITUNG AUF REDUZIERTER MOBILITÄT

Wichtig ist, dass dann die Wohnungen, das Haus für ein Leben mit Mobilitätseinschränkungen gestaltet wird. Hindernisfreies Bauen wird daher nicht nur beim Neubau, sondern vor allem der Anpassung vom Wohnungsbestand eine immer grössere Rolle spielen, soll die Immobilie langfristig vermietet bleiben. Die Gesetze, Normen und Richtlinien sind bereits vielfach kommuniziert und es existiert ein weitgehender Konsens, welches die Hauptanforderungen des hindernisfreien Bauens sind.

PRÜFKRITERIEN FÜR DEN BESTAND

Zugänge zum Gebäude möglichst ohne Stufen und Schwellen. Wenn Stufen und Höhenunterschiede vorhanden sind, dann sind beidseitige Handläufe an Treppen und Rampen notwendig. Bewegung im Gebäude: Hindernisfrei ohne Schwellen und Stufen, möglichst mit Aufzug oder Lift. Wenn kein Aufzug vorhanden ist, dann an allen Treppen beidseitige Handläufe, kontrastreiche Gestaltung der Treppenstufen, rutschsichere Bodenbeläge und ausreichende und blendfreie Beleuchtung. Dazu Türbreiten von mind. 90cm, Bewegungsfläche mind. 120x120cm.

Künftig wird eine zentrale Aufgabe der Wohnungsunternehmer, Genossenschaften, privater und öffentlicher Bauherren sein, Rahmenbedingungen in mehrgeschossigen Miets- und Eigentumsanlagen zu schaffen, die es den Mietern, Eigentümern oder Besuchern erlauben bis ins hohe Alter in ihren normalen Wohnungen bleiben zu dürfen.

SICHERHEIT UND KOMFORT MÜSSEN STIMMEN

Vor allem die Gebäudeerschliessung, d.h. die Wege um das Haus, Treppen und Rampen, sowie die innere Erschliessung soll für alle Bewohner ein Mehr an Sicherheit und Komfort bringen. Dazu gehören oftmals nur kleine Verbesserungen wie Türgrössen, automatische Türöffner, Vermeidung von Einzelstufen und an allen Treppen ein beidseitiger Handlauf. Der «Wandhandlauf» soll dazu durchgehend sein, kontrastreich zur Wand und mind. 30 cm über die letzte Stufe geführt



Aussenhandlauf mit einbetonierten Stützen in Chromstahl, Handlauf in Alu mit Laminat im Dekor Grün



Handlauf an einer Spindeltreppe, Aluminium in vielen Dekoren möglich

werden – wie es die Norm vorschreibt und es den Bedürfnissen und Wünschen älterer Menschen entspricht.

FACHKUNDIGE BERATUNG, GROSSE AUSWAHL UND GÜNSTIGE PREISE

In Winterthur zuhause – aber in der ganzen Deutsch-Schweiz aktiv ist die Firma Flexo-Handlauf. Fachkundige Beratung, günstige Preise, grosse Auswahl und perfekter Service haben die Firma Flexo-Handlauf zum Marktführer gemacht. Einfach anrufen, mailen und Prospekte anfordern oder den Besuch eines Aussenendienst-Mitarbeiters, der Ihnen kostenlos und unverbindlich vor Ort eine Offerte erstellt.



Innenhandlauf mit Licht, Einzelpunktbeleuchtung

WEITERE INFORMATIONEN:

Flexo-Handlauf GmbH

Seenerstrasse 201, 8405 Winterthur, Tel. 052 534 41 31
Gratis-Tel. 0800-04 08 04, www.flexo-handlauf.ch

Bestseller jetzt in Edelstahl

Mit KWC AVA E lanciert die Schweizer Marke KWC jetzt neue, hochwertige Waschtisch-Armaturen aus massivem Edelstahl, welche in ihrer Ästhetik die Design-Gene der erfolgreichen Armaturenlinie KWC AVA erkennen lassen. Die präzise, klare Formensprache ist ein ebenso sicherer Wert in der Architektur, wie die Materialisierung. Denn Edelstahl setzt als unvergleichlich dauerhaftes Material neue Standards im Bad und greift aktuelle Bedürfnisse und Trends auf. Zum einen das Thema Hygiene auf allen Kontaktflächen, mit denen unsere Hände laufend und automatisch in Berührung kommen. Und zum anderen mit Blick auf unsere Umwelt die lange Lebenszeit von Qualitätsarmaturen. Edelstahl ist durch und durch Material, resistent gegen äussere Einflüsse und sehr hygienisch, da sich Bakterien selbst auf häufig berührten Bauteilen weniger Haftgrund bietet. Die glatte, saubere Oberfläche lässt sich leicht reinigen und ist dauerhaft kratz- und abriebfest.

REINE ÄSTHETIK

Edelstahl verleiht der Bestseller-Armatur von KWC eine neue, edle Eleganz und verleiht ihr hohe Eigenständigkeit und Präsenz. Der matt schimmernde Werkstoff nimmt die Farben

der Umgebung auf und mittelt sich elegant und in perfekter Harmonie in jede Badarchitektur ein. Gerade bei natürlichen Material- und erdigen Farbkonzepten spielt Edelstahl seine Trümpfe als authentischer Werkstoff aus und prägt das Gesamtdesign des Bades.

AUSGEZEICHNUNG

Die hohe Ästhetik und Stilsicherheit wird durch den ICONIC AWARDS 2020: Innovative Interior offiziell bestätigt. Der jährlich vom Rat für Formgebung ausgelobte Designpreis ehrt relevante zeitgenössische

Entwicklungen sowie besondere gestalterische Leistungen und geniesst international ein hohes Renommee.

DAS SORTIMENT

Das Kernsortiment umfasst Waschtischmischer in massivem Edelstahl mit KWC Ablaufventil Push Open 2 in 1, 2-Loch Wand-Armaturen in massivem Edelstahl sowie Unterputz Thermostat- und Hebelmischer für Dusche und Wanne in brushed steel (galvanisches Verfahren)

VORTEILE DES MATERIALS



AUF EINEN BLICK:

- Hygienisch
- Dauerhaft pflegeleicht
- Weitgehend kratzfest
- Rostfrei
- Edle, neutrale Ästhetik, die sich in alle Stilwelten einfügt
- Unbedenklich hinsichtlich der Trinkwasserverordnung
- Durch und durch pures Material

PRÄDESTINIERT EINSATZBEREICHE

Armaturen aus Edelstahl empfehlen sich für das private Bad und Gästebad, für Hotels und halböffentliche Bäder.

WEITERE INFORMATIONEN:

Franke Water Systems AG KWC

KWC Gasse 1
P.O. Box 179
5726 Unterkulm
SWITZERLAND
+41 62 768 68 68
info@kwc.ch
www.kwc.com



«Wer zuwartet, den bestraft die Zeit»

Die Digitalisierung ist nicht mehr aufzuhalten. Während viele Zweige die neuen Möglichkeiten nutzen, steckt die Immobilienbranche noch in den Anfängen. Mit ihrer Branchenlösung nimmt die bmc consulting AG eine Vorreiterrolle ein. Ein Gespräch mit dem Geschäftsführer Urs Maurer.

HERR MAURER, DIE WELT DREHT SICH IMMER SCHNELLER UND DIE HERAUSFORDERUNGEN WERDEN IMMER GRÖßER. ES ZEIGT SICH, DASS DIE DIGITALE VERNETZUNG AUSSCHLAGGEBEND IST, UM IM MARKT ZU BESTEHEN. DENNOCH HINKT DIE IMMOBILIENBRANCHE HINTERHER. STIMMEN SIE DIESER AUSSAGE ZU?

Urs Maurer: Jein. In der Immobilienbranche herrscht Aufbruchstimmung – die Zukunft zeigt klar in Richtung digitale Prozesslösungen. Viele Verwaltungen nutzen bereits Teilösungen. Aber kaum hat man die Weichen richtig gestellt, kommen schon die nächsten Herausforderungen – zum Beispiel der Umgang mit den Corona-Massnahmen. Doch Sie haben Recht: Tatsächlich ist in der Branche noch eine gewisse Zurückhaltung spürbar. Das liegt vermutlich daran, dass viele Immobilienprofis Respekt vor der Umstellung haben.

WAS BEDEUTET DENN DIE DIGITALISIERUNG IN BEZUG AUF DIE BESTEHENDE IT-INFRASTRUKTUR?

Die meisten Immobilienverwaltungen nutzen heute bereits ein ERP-System für die Verwaltung des Tagesgeschäfts sowie eine strukturierte und integrierte Office-Umgebung. Damit allein lässt sich die digitale Transformation jedoch noch nicht realisieren. Wir von bmc consulting integrieren die bestehende Infrastruktur der Kunden und erweitern diese mit unserer Lösung. Mit dieser erweiterten Infrastruktur können wir bedürfnisorientierte digitale Prozesse einleiten.

DAS KLINGT EINLEUCHTEND. DENNOCH VERWALTEN UND BEWIRTSCHAFTEN VIELE IMMOBILIENPROFIS IHRE LIEGENSCHAFTEN IMMER NOCH GANZ KONVENTIONELL. WAS RATEN SIE DEN ZÖGERNDEN?

Studien zufolge verändert die Digitalisierung die Immobilienbranche fundamental. Tools und Apps erleichtern den Alltag von Immobilienverwaltern, optimieren Prozesse und sorgen für effiziente Kommunikationswege. Fakt ist: Der Einsatz einer spezialisierten Software spart Zeit und Kosten. Wer zuwartet, den bestraft die Zeit. Auch die vergangenen Monate haben es gezeigt: Digital gut aufgestellte Unternehmen waren klar im Vorteil.

DIGITALISIERUNG IST EIN WEITVERBREITETES SCHLAGWORT. KÖNNEN SIE UNS EIN KONKRETES BEISPIEL NENNEN?

Gerne. Immobilienprofis bewältigen tagtäglich verschiedene Aufgaben. Sie verwalten und managen Immobilien, bearbeiten Dokumente, sie kommunizieren per E-Mail mit ihren Ansprechpartnern, sie begleichen Rechnungen und kontrollieren Zahlungseingänge etc. Mit unserer neusten Lösung, colibrief-IMMO, stellen wir der Branche ein Instrument für die digitale Prozesssteuerung zur Verfügung, das ihre Agilität und ihre Vernetzung automatisch verbessert. Wir haben die Lösung entwickelt, um Immobilienprofis von wiederkehrenden Arbeiten zu entlasten und ihnen den Schritt in das digitale Zeitalter und Dokumentenmanagement zu vereinfachen. Mit colibrief-IMMO können sie unter anderem typische Arbeitsprozesse automatisieren, moderne Kommunikationsformen nutzen und ihren täglichen Administrationsaufwand um mindestens 30% reduzieren. Es freut uns, dass die Firma ESPART Liegenschaften Verwaltung AG aus Rapperswil-Jona neu auf unsere Lösung setzt und sich ab Januar 2021 als Best-Practice-Beispiel zur Verfügung stellen wird.

Herr Maurer, vielen Dank für das Gespräch und weiterhin viel Erfolg.



WEITERE INFORMATIONEN:

bmc consulting AG
Mitteldorfstrasse 22
5442 Fislisbach
056 470 95 95
info@bmcconsulting.ch
www.bmcconsulting.ch



Opel Grandland X Hybrid4: Effizient, elektrisch, intelligent

Effizientes Fahren kann so viel Spass machen – besonders mit dem neuen Opel Grandland X Hybrid4. Denn der erste allradgetriebene Plug-in-Hybrid von Opel kombiniert das Beste aus Elektroantrieb und Verbrennungsmotor – für starke Leistungen, effizienten Energieeinsatz, eine perfekt austarierete Elektro-Reichweite und hohe Fahrdynamik. Dafür sorgen die vier Fahrmodi Elektro, Hybrid, Allrad und Sport.

Kraft schöpft der Opel Grandland X Hybrid4 aus einem 1,6 Liter-Turbobenziner und zwei Elektromotoren, die eine Systemleistung von 221 kW/300 PS bieten. Der Treibstoffverbrauch beträgt gemäss WLTP 1,2–1,7 l/100 km, die CO₂-Emission 28–39 g/km. Der 147 kW/200 PS starke Vierzylinder-Verbrennungsmotor wurde speziell auf die Anforderungen des Hybrid-Fahrzeugs ausgelegt. Die Höchstgeschwindigkeit des Grandland X Hybrid4 liegt bei 240 km/h.

Die elektrische Einheit besteht aus den beiden Elektromotoren an Front und Heck. Die Leistung des vorderen E-Antriebs entspricht 81 kW/110 PS, die des Heckantriebs 83 kW/113 PS. Der Front-Elektromotor überträgt seine Kraft über eine elektrifizierte Achtstufen-Automatik auf die Vorderräder. Der zweite Elektromotor und das Differenzial sind in die Hinterachse integriert. Dieser Heck-Elektroantrieb macht den Grandland X Hybrid4 zum adaptiven Elektro-Allradler mit bester Traktion. Bis zu 59 Kilometer lassen sich mit dem Plug-in-Hybrid gemäss WLTP-Fahrzyklus rein elektrisch fahren.

VIER FAHRMODI STEHEN ZUR WAHL: EMISSIONSFREI IN DER STADT, ZUPACKEND AUF DER PISTE

- Im Hybrid-Modus fährt das Auto stets mit dem effizientesten Antrieb. Je nach Fahrbedingungen und Fahrstil arbeiten Verbrennungs- und Elektromotoren zusammen oder abwechselnd, dies geschieht bei dem Hybrid-SUV automatisch.
- Im Elektro-Modus wird der Grandland X Hybrid4 rein elektrisch angetrieben. Im Regelfall geschieht dies über den E-Motor an der Hinterachse. Wird mehr Leistung verlangt, schaltet sich der Front-Elektromotor zu. So läuft das SUV mit Null-Emissionen – perfekt für den Stadtverkehr. Drückt der Fahrer das Gaspedal für einen plötzlichen Leistungsanstieg beispielsweise beim Durchstarten durch, schaltet sich zusätzlich vorübergehend der Verbrennungsmotor zu.
- Im Allrad-Modus wird der Grandland X Hybrid4 von Vorder- und Hinterrädern angetrieben. Das garantiert beste Traktion auf jedem Untergrund.
- Für einen besonders dynamischen Fahrstil kombiniert der Sport-Modus die Leistung von Verbrennungs- und Elektromotor. Die Systemleistung ist die Höchstleistung des Verbrennungsmotors plus die Leistung des Elektromotors zu einem bestimmten Zeitpunkt. So bietet der Grandland X Hybrid4 mit seinem 147 kW/200 PS starken Verbrenner, den beiden Elektromotoren und der Batterie mit einer Leistung von 90 kW eine Systemleistung von 221 kW/300 PS.



INTELLIGENT FAHREN, ENERGIE SPAREN: MIT «E-SAVE» UND REGENERATIVEM BREMSSEN

Praktisch für eine vorausschauende Fahrweise im jeweils optimalen Fahrmodus ist die «e Save»-Funktion. Mit ihr lässt sich die in der Hochvoltbatterie gespeicherte elektrische Energie zur späteren Verwendung aufsparen, beispielsweise zum Fahren in ausschliesslich für E Autos zugelassenen Bereichen. Der Fahrer kann diese Funktion über den Farb-Touchscreen des Infotainment-Systems einstellen und so einen Teil oder auch die gesamte elektrische Energie zurückhalten, bis er sie auf seiner Fahrtroute benötigt.

Darüber hinaus macht das regenerative Bremssystem des Grandland X Hybrid4 das Auto noch effizienter, indem es die beim Bremsen oder bei der

Geschwindigkeitsabnahme erzeugte Energie zurückgewinnt. Die Kunden können am Automatikwählhebel aus zwei Rekuperationsmodi wählen. So fungieren die E-Motoren als Generatoren und die überschüssige elektrische Energie kann der Batterie zugeführt und dort gespeichert werden. Auf diese Weise lässt sich die rein elektrische Reichweite des Hybridfahrzeugs weiter optimieren.

Der Grandland X Hybrid4 präsentiert sich auf Wunsch unverwechselbar mit einer schwarzen Motorhaube sowie speziellen Leichtmetallrädern in BiColor-Optik.

Infos unter www.opel.ch

AO Automobile Schweiz AG
Brandstrasse 24
8952 Schlieren

Neuer Opel Vivaro-e: Mit dem «e» für emissionsfreie Lieferungen

Der neue Opel Vivaro-e ist ein Arbeitsgerät für höchste Ansprüche – ohne Kompromisse im Vergleich zu Transportern mit konventionellem Antrieb. Er wird in drei Fahrzeuglängen und verschiedenen Karosserievarianten angeboten. Der Stromer ermöglicht den uneingeschränkten Einsatz in Handel und Handwerk weit über die «letzte Meile» hinaus. Der Stromer wird in der Schweiz bereits ab Herbst bestellbar sein und im ersten Quartal 2021 zum Handel kommen.

Der neue Opel Vivaro-e ist das erste rein elektrische Nutzfahrzeug, das im Van-D-Segment der mittelgrossen Transporter startet und eine Reichweite von bis zu 330 Kilometern nach WLTP bietet. Er setzt Massstäbe bei der Benutzerfreundlichkeit, Zuverlässigkeit und der professionellen Ausstattung.

Der neue E-Transporter ist genauso variabel und flexibel einsetzbar wie jeder andere Vivaro auch. Die maximale Zuladung

liegt nur knapp unter der von vergleichbaren konventionellen LCVs: Mit bis zu 1 275 Kilogramm schleppt der Vivaro-e fast so viele Lasten weg wie sein Bruder Vivaro Cargo S mit Zweiliter-Dieselmotor (bis zu 1 405 Kilogramm Zuladung). Ausserdem ist der Vivaro-e der einzige Stromer in seinem Segment, der ab Werk mit einer Anhängerkupplung bestellbar ist und Anhängelasten von bis zu 1 000 Kilogramm ziehen kann. Kunden können zwischen zwei unterschiedlich grossen Lithium-Ionen-Batterien wählen. Je nach Bedarf stehen ein Akku mit 75 kWh für eine Reichweite bis zu 330 Kilometer und eine 50 kWh-Batterie für maximal 230 Kilometer nach WLTP zur Verfügung.

Die Batterien bestehen aus 18 respektive 27 Modulen. Da von Anfang an eine batterie-elektrische Version geplant war, sind die Batterien so unter dem Laderaum verbaut, dass sie das Ladevolumen nicht einschränken. Der neue Vivaro-e ist besonders effizient, auch weil er in der

Schubphase oder beim Bremsen Energie rekuperieren kann.

Mit einer Leistung von 100 kW (136 PS) und einem maximalen Drehmoment aus dem Stand von 260 Newtonmeter ist der Vivaro-e stärker motorisiert als die meisten anderen E Transporter in seinem Segment. Die Höchstgeschwindigkeit ist auf 130 km/h begrenzt, was die elektrische Reichweite schon. Die Batterie befindet

sich unter dem Ladeabteil und senkt den Schwerpunkt. Damit verbessern sich die Fahreigenschaften – besonders wertvoll, wenn der Vivaro-e voll beladen ist.

Infos unter www.opel.ch

AO Automobile Schweiz AG
Brandstrasse 24
8952 Schlieren



Schweizer Klassiker von Weltformat



Seit 1953 produziert Forster in Arbon zeitlose und robuste Stahlküchen. Die wechselhafte Geschichte der Schweizer Traditionsfirma weist dabei überzeugende Konstanten auf: lokalen Bezug und Langlebigkeit. So baut die Forster Swiss Home AG in ihren Produktionshallen am Bodensee heute die Küchen von übermorgen.

Bei Forster Stahlküchen kennt man kein Geheimrezept für den Küchenbau, ganz im Gegenteil. Die transparente Warenherkunft mit lokaler Wertschöpfungskette liegt der Firma mit Produktionsstandort in Arbon am Bodensee seit jeher am Herzen. Verarbeitet in einer einzigartigen Fertigungstechnik entstehen so ökologische Küchen für ganze Generationen.

SCHWEIZER KÜCHEN SEIT ÜBER 60 JAHREN

Hell und freundlich wölbt sich das Dach der riesigen Produktionshalle über dem emsigen Betrieb. Wer die Hallen einmal betreten hat, spürt: Diese innovative Schweizer Firma befindet sich im Aufschwung. Sie hat im Verlauf ihrer langjährigen Geschichte entgegen der weltweiten Trends darauf verzichtet, ihre Produktion ins Ausland zu verlagern. Das zahlt sich heute aus, denn Schweizer Qualität und Handwerkskompetenz verfügen weltweit über einen exzellenten Ruf. 80 Prozent der Wertschöpfung wird in der Schweiz generiert, Stahl und Beschläge stammen aus Österreich und verarbeitet wird zu 100 Prozent am Produktionsstandort Arbon. Bei den zeitlosen und langlebigen Küchen steckt Swissness drin, wo Swissness draufsteht.

AUSGEKLÜGELT BIS INS DETAIL

Speziell ausgebildete und erfahrene Fachleute wie Entwickler, Küchenplanerinnen und Monteure führen die vielen tausend Handgriffe aus, die für die Fertigung und

Installation einer neuen Forster Küche nötig sind. «Die Wabentechnologie von Forster ist einmalig», gerät Arijan Kovacevic, Leiter Konstruktion und Produktentwicklung, vor Ort ins Schwärmen, während er das sogenannte Sandwich-System an einem Modell zeigt. «Dank der eingebauten Struktur wird dünner Stahl enorm formstabil, absolut geräuscharm und bleibt dennoch leicht.» Die wirkungsvolle Arbeit der Produktentwickler hat über die Jahrzehnte dazu geführt, dass sich die Forster Swiss Home AG mittlerweile gleich mit mehreren Design-Awards schmücken darf. Sogar die wartungsfreien Scharniere und der patentierte Griff sind mit Designpreisen ausgezeichnet.

GERÄTE- UND KÜCHENSERVICE FÜR ALLE MARKEN

Dabei produziert Forster nicht nur langlebige und hochwertige Küchen, sondern bietet auch vielfältige Serviceleistungen bei Haushaltsgeräten an – unabhängig von Marke oder Hersteller. Egal, ob der Backofen nicht mehr heizt, die Waschmaschine nicht mehr abpumpt oder Reparaturen sowie Neulieferungen anstehen: Als Vollservice-Anbieter für Küchen und Haushaltsgeräte ist Forster schweizweit schnell und unkompliziert unterwegs und das qualifizierte Fachpersonal kümmert sich unter Einhaltung erhöhter Hygienemassnahmen kompetent um optimale Verhältnisse in allen Bereichen.

SEIT 2017 IN NEUEN HÄNDEN

Bei dieser Ausgangslage ist es schwer vorstellbar, dass die Firma auf eine bewegte Geschichte zurückblickt. Noch vor drei Jahren lagen die Zahlen im roten Bereich und der Blick in die Zukunft war für die Mitarbeitenden von grosser Unsicherheit geprägt. Forster war soeben aus der Konkursmasse der Alno-Gruppe ausgeschieden. Im Hintergrund hatten sich die heutige Firmenchefin Ipek Demirtas und Verwaltungsratspräsident

Max Müller jedoch längst in das traditionsreiche Unternehmen verguckt. «Wir hatten gesehen: Forster Küchen stehen für hochwertiges, individualisiertes Design», erinnert sich CEO Ipek Demirtas an ihre Vision. «Nur, die Organisation hatte unter den Handwechseln das Siegen verlernt. Es ging uns darum, dieses einzigartige Unternehmen entsprechend der Wertvorstellungen langfristig wieder aufzustellen und profitabel zu machen.» Das ist den beiden gelungen.

THINK LOCAL, COOK GLOBAL

Mittlerweile ist die Produktion in Arbon um 160 Prozent gestiegen und die Stimmung unter den 120 Mitarbeitenden wieder optimistisch. Unter Fachpersonen gelten Küchen heute immer stärker als modernes neues Statussymbol eines Haushalts. Jährlich schickt Forster so rund 3 000 handgefertigte Küchen zum Einsatz in ganzen Überbauungen, für grosse Objekte, Privathaushalte oder Schulen. Eingebaute Forster Küchen steigern den Marktwert von Immobilien – und Architekturbüros integrieren die puristischen Küchen liebend gerne in ihre Umsetzungen. «denn Kochen ist etwas für alle Sinne.» Und dank der zeitlosen Formensprache und verlässlichen Stahlkonstruktion sowie der lokalen Herkunft ist eine Forster Küche nicht nur ein Genuss für Augen und Gaumen, sondern auch eine echte Investition in eine nachhaltige und wohngesunde Zukunft.

SHOWROOMS BESUCHEN IN

- Arbon
- Basel
- Bern
- Chur
- Carouge GE
- Winterthur
- Zürich

Öffnungszeiten der einzelnen Showrooms und weitere Impressionen zu Forster Küchen finden Sie unter forster-home.ch

WEITERE INFORMATIONEN:

Forster Swiss Home AG
Egnacherstrasse 37
9320 Arbon
www.forster-home.ch

forster

INTERVIEW MIT CEO IPEK DEMIRTAS

Frau Demirtas, Sie sind vor 3 Jahren CEO der Forster Swiss Home AG geworden. Wie haben Sie das Potential von Forster erkannt?

Ich liebe hochwertige Produkte. Weniger ist mehr, ist mein Motto und Forster Küchen steht für langlebiges Design von Stahlküchen, die ausschliesslich in der Schweiz produziert werden. Die ganze Wertschöpfung bleibt dort, wo sie vor 146 Jahren, durch Franz Josef Forster 1874, entstanden ist. Eine Kontinuität, die deutlich macht, dass echte Qualität aus Tradition entsteht.

Welche Entwicklung hat Forster seither durchlaufen?

Wir fanden damals eine Organisation vor, die geprägt war von fehlender Führung, fehlender Effizienz, fehlenden Strukturen und somit auch fehlendem Gewinn. Heute haben wir klare Ziele und sind auf einem sehr guten Weg. Für mich persönlich ist es eine sinnerfüllende Aufgabe, an der ich mich gerne messen lasse.

Frau Demirtas, kommen Sie als CEO selber überhaupt noch zum Kochen?

Hin und wieder, Kochen ist eine Leidenschaft. Aber ich muss gestehen, dass mir momentan leider wegen Forster häufig die Zeit dafür fehlt.

Die Forster Swiss Home AG produziert zu 100% in der Schweiz. Warum?

Die Marke Forster hat zu Recht einen ausgezeichneten Ruf. Wer eine unserer Küchen kauft, investiert in die Zukunft und erwirbt ein Produkt, hinter dem Schweizer Arbeitsstellen, Ausbildungswege und Handwerk liegt. «Swiss made for Generations» ist einer der wichtigsten Aspekte der Marke Forster. Das lohnt sich für alle Seiten!

Welche Zukunftsvision verfolgen Sie mit Forster Küchen?

Die Zeichen der Zeit stehen auf lokaler Wertschöpfung und langlebigen Produkten. Mit unseren starken Stahlküchen machen wir seit 60 Jahren nichts anderes. Dieses Know-how werden wir nutzen. Obwohl unsere Küchen mindestens 30 Jahre halten, gibt es auf dem Schweizer Markt noch reichlich Platz für uns. (lacht)

Gründung durch Franz-Josef Forster mit Spengler- und Installationsarbeiten

Aufnahme der Küchenproduktion

Fabrikationsbeginn von Küchen im Sandwich-System

Neue Führung



1874
Herstellung erster Kupferwaschherde

1964
Aufnahme der Fertigung von Stahl-Einbauküchen: Servicetechniker bestätigen, dass etliche dieser Küchen noch heute im Einsatz sind

1986
Umstellung von Nasslack auf Pulverbeschichtung

«Ein Use-Case sollte umsetzbar sein, nicht Sci-Fi»

Lucia Nievergelt ist schon so lange in der Baubranche, dass sie noch Zeichen mit Tusche gelernt hat. Heute begleitet sie Unternehmen beim digitalen Wandel – und teilt ihr Wissen im Modul Digital Real Estate als Dozentin.

ES IST VIER UHR AM NACHMITTAG – WAS MACHEN SIE GERADE?

Ich komme aus einer Video-Konferenz, wie so viele im Moment. Vertreter aus vier verschiedenen Abteilungen – war ziemlich was los auf dem Bildschirm.

Die Abteilungen arbeiten bei der Planung, Herstellung und Montage von technischen Anlagen und Komponenten eng zusammen. Bei dieser Zusammenarbeit wiederholen sie den immer gleichbleibenden Workflow. Die Prozesse sind im Moment zeitaufwändig, schwer steuerbar und fehleranfällig. Wir haben besprochen, wie diese Prozesskette besser strukturiert werden kann und welche Anforderungen die Abteilungen haben.

Unser Ziel ist, die Wertschöpfung durch schlanke und transparente Prozesse reibungsloser und für alle Beteiligten nachvollziehbar zu gestalten.

Vorgefunden haben wir zu Beginn des Projektes hochspezialisierte, kleinteilige Prozesse, die wir jetzt gemeinsam hinterfragen: Braucht man das wirklich alles? Was verursacht immer wieder Schwierigkeiten? Was ist über die Zeit «einfach so gewachsen», aber überflüssig? Und worauf kann man auf keinen Fall verzichten?

DAS KLINGT NACH KLASSISCHER ORGANISATIONSBERATUNG – WAS HAT DAS MIT DIGITALISIERUNG ZU TUN?

Die Prozesskette soll zukünftig über digitale Tools strukturiert werden. Viele Schritte lassen sich standardisieren und in die Tools verlagern. Das gibt den Prozessen Stabilität, oft werden sie um einiges schlanker. Die Mitarbeitenden bekommen dadurch freie Kapazitäten für die Prozessschritte, die ohne den Menschen nicht möglich sind.

In den meisten Digitalisierungsprojekten kann man auf bestehende Tools zurückgreifen – es gibt wenige Probleme, für die es keine Out-of-the-box Lösung gibt. Die Herausforderung ist, das richtige Tool zu finden. Das kann sich bei dem grossen Angebot wie die Suche nach der Nadel im Heuhaufen anfühlen. Es kann hier durchaus Sinn ergeben, die Prozesse dem Tool anzupassen, um reibungslose Abläufe zu erreichen. Davon profitiert der Prozess oft sogar erheblich.

Eine Alternative ist, Tools selbst zu entwickeln oder auf die eigenen Prozesse anzupassen. Bei solchen Eigenentwicklungen sollte aber immer kritisch geprüft werden, ob der Nutzen des Tools Kosten und Zeitaufwand rechtfertigt.



WELCHE FRAGE BEGEGNET IHNEN IN IHRER TÄTIGKEIT AM HÄUFIGSTEN?

Im Bereich BIM2FM gibt es DIE eine Frage: «Braucht es das wirklich?» Man kann sie auf zwei Arten stellen:

- Bau an Betrieb: «Braucht es das wirklich?» Die beiden Bereiche liegen immer noch in Paralleluniversen und haben wenig Verständnis für die Bedürfnisse des anderen. Deshalb ist dem Bau nicht immer klar, welchen Wert Daten für den Betrieb haben.
- Aber es wäre gut, wenn auch der Betrieb sich diese Frage stellen würde: «Braucht es das wirklich?». Die Unterscheidung zwischen möglich vs. notwendig ist oft nicht präzise genug. Wir nennen das Toolblindheit: Man konzentriert sich nicht mehr auf den Use Case, sondern will die Technologie um der Technologie Willen einsetzen.

Die eigentliche Frage muss deshalb immer sein: Was möchte ich erreichen? Man braucht keinen Bagger, wenn man gar keine Grube graben will.

Diese Frage ist mein Lieblingsthema, damit werden wir die Teilnehmer im Modul Digital Real Estate immer wieder konfrontieren.

WO SEHEN SIE DIE BRANCHE IN 10 JAHREN?

Der Markt entwickelt sich rasant. Klingt abgedroschen, ist aber trotzdem wahr. Die Technologien werden immer besser, günstiger und einfacher nutzbar.

Der Nutzen, den sie bereits heute erzeugen können, ist für die Branche nicht so sichtbar. Sie richtet ihren Blick vor allem auf die damit verbundenen Aufwände und Kosten.

Es wird in den nächsten 10 Jahren einen Kipppunkt geben, an dem die Technologien so niederschwellig in Implementierung und Nutzung werden, dass die ganze Branche losstürmen wird.

WIE KANN MAN SICH UND SEIN UNTERNEHMEN VORBEREITEN?

Gedanklich schon jetzt umschalten und die Tätigkeiten auf Digitalisierungsgauchtigkeit sondieren: Digitalisiert werden kann alles, was automatisiert und standardisiert werden kann. Und bei vielem muss man gar nicht auf die nächsten 10 Jahre warten, da kann man sofort anfangen.

Es geht nicht darum, Jobs wegzurationalisieren, sondern darum, die mühseligen Copy-Paste-Aufgaben zu digitalisieren, damit die Mitarbeiter mehr Zeit für die Dinge aufwenden können, die uns keine Maschine abnehmen kann.

WAS MÖCHTEN SIE PERSÖNLICH DAZU BEITRAGEN?

Meine Mission ist, die Kommunikation zwischen Bau und Betrieb zu verbessern. Mehr Transparenz, weniger Leerläufe.

Beispiel: Wenn heute eine technische Zentrale gebaut wird, stellt man die Komponenten auf, Wand drum, Tür zu, fertig. Wird jetzt Jahre später der Monoblock ausgewechselt, muss er vor der Technikzentrale zerlegt werden, weil er nicht durch die Tür passt.

Zum Zerlegen sind Monoblocke allerdings nicht gedacht. Im Bauprojekt soll sichergestellt werden, dass die Logistik im realen Gebäude funktioniert. Mit BIM können wir solche betrieblichen Abläufe schon im digitalen Modell vordenken und die Logistikwege simulieren. Damit stellen wir sicher, dass die Betriebsphase ideale Startbedingungen hat.

ZUM SCHLUSS: HABEN SIE EINEN PERSÖNLICHEN «TOOL-TIPP» FÜR UNS?

Mit Blick in die Zukunft: Ich bin ein Fan von «Planner», einem Kanban-Tool aus der Microsoft-Welt. Microsoft hat vor einiger Zeit die Start-Up App «Wunderlist» aufgekauft und verschmilzt diese beiden jetzt zu «Tasks», von dem ich mir eine grosse Erleichterung für die Office-Arbeit verspreche.

«Tasks» kommt in wenigen Wochen auf den Markt – ich warte schon sehnsüchtig.

ZUR PERSON

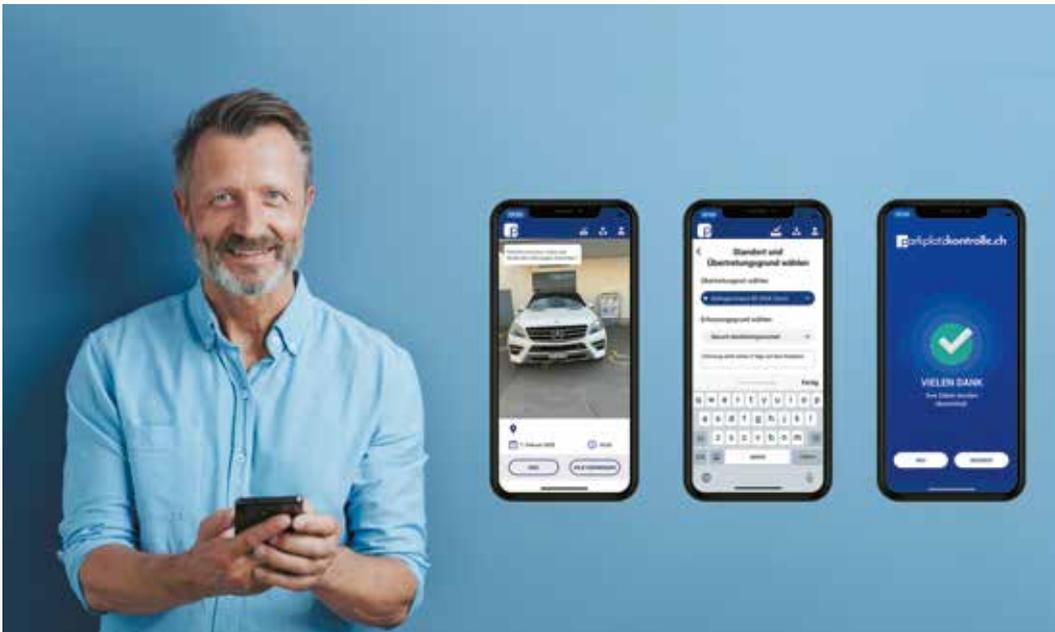
Lucia Nievergelt ist Projektleiterin Consulting Facility Management bei Amstein + Walthert und Dozentin im Modul Digital Real Estate.



WEITERE INFORMATIONEN:

Berner Fachhochschule
Architektur, Holz und Bau
www.ahb.bfh.ch

Effiziente & kostenlose Parkplatzkontrolle auf gesetzlicher Grundlage



Ärger mit Falschparkern? Die Lösung heisst parkplatzkontrolle.ch GmbH

Als Verwalter einer Liegenschaft kennen Sie sicher den Ärger mit widerrechtlich parkierten Fahrzeugen. Abgesehen vom Unmut, stören solche Fahrzeuge auch die reguläre Nutzung der Parkplätze. Vielleicht wird auf dem Gelände vor Ihrem Haus parkiert, eingekauft jedoch im Laden gegenüber. Oder die gut sichtbare Parkuhr wird einfach ignoriert und die Gebühr nicht bezahlt. Unbefugte Parker benützen die für Kunden oder Mitarbeiter reservierten Parkplätze. Das muss nicht sein – namhafte Firmen in der ganzen Deutschschweiz profitieren von der Dienstleistung der parkplatzkontrolle.ch GmbH. (pr)

ÄRGER MIT FALSCHPARKERN:

Das grössere Verkehrsaufkommen und «Verschwinden» der Parkplätze vergrössert das Problem der Falschparker stetig. Parkplatzkontrollen sind daher unerlässlich. Die Aufrechterhaltung der Parkplatzordnung in Eigenregie ist mit unserer Dienstleistung und unserer App rasch und ohne grossen Zeitaufwand in den Griff zu kriegen.

Gegenüber dem Falschparker stehen wir mit unserem Namen hin und nehmen Ihnen den kompletten administrativen Aufwand ab.

DIE OPTIMALE UND KOSTENLOSE LÖSUNG

Die Dienstleistung der parkplatzkontrolle.ch GmbH entlastet Sie dauerhaft von Ihren Parkplatzsorgen. Dabei fallen für den Auftraggeber keine Kosten an. Wir erheben beim Falschparker eine pauschale Umtriebsentschädigung von CHF 60.–. Die Umtriebsentschädigung hat auch für den Falschparkierer selbst einen entscheidenden Vorteil, denn sie ist um ein Vielfaches günstiger als eine Verzeigung durch das Stadtrichteramt.

KLEINER AUFWAND

Ein unberechtigt parkiertes Fahrzeug ist in wenigen Sekunden erfasst. Allfällige Einwände kann der Falschparker direkt an parkplatzkontrolle.ch richten. Alle Einwände werden durch uns innert 7 Tagen geprüft und beantwortet. Sie als Auftraggeberin werden gegenüber dem Falschparker nicht erwähnt.

VETO-RECHT BLEIBT

Sie als unser Auftraggeber haben immer «das letzte Wort» und können die Umtriebsentschädigung nachträglich stornieren lassen.

WO KOMMT UNSERE DIENSTLEISTUNG IN FRAGE?

Überall dort, wo eine **Parkverbotstafel** steht – für Parkplätze mit zentraler Parkuhr oder in Wohnsiedlungen, in denen Unberechtigte die Parkplätze zaparken. Damit eine Zusammenarbeit in Frage kommt, sollten Sie mindestens 2 Falschparker pro Monat haben.

ÜBER 200 ZUFRIEDENE AUFTRAGGEBER

Ein gutes Beispiel für die erfolgreiche Zusammenarbeit mit der Firma parkplatzkontrolle.ch GmbH ist der Parkplatz der Firma Hasler im Industriequartier Winterthur-Grüze. Christof Hasler, Geschäftsführer, sagt dazu: «Wir hatten grosse Probleme mit unseren Parkplätzen, denn viele Leute wollten sich die Parkgebühr beim gegenüberliegenden Grüzemarkt sparen. Sie parkierten einfach bei uns und machten

dann ihre Einkäufe im Supermarkt». Anfangs versuchte man das Problem mittels Parkuhr und deutlichen Hinweisschildern in den Griff zu bekommen. Erfolglos, wie Christof Hasler erklärt: «Viele Falschparker bezahlen die neu aufgestellte Parkuhr nicht und ignorieren unsere Schilder.» «Diese Arbeit muss seriös und in regelmässigen Intervallen ausgeführt werden und CHF 60.– Kosten, sonst nützt sie nichts», erklärt der Geschäftsführer der Unternehmung. Zusammen mit dem Dienstleistungsangebot von parkplatzkontrolle.ch GmbH hat der Hauswart die Lage nun bestens im Griff.

PARKPLATZKONTROLLE.CH GMBH LÖST DAS PROBLEM

Parkplatzkontrolle.ch GmbH löste das Problem auf der gesetzlichen Grundlage 6B 192/2014 vom 13.11.2014 und mit der intuitiven App, um die Falschparker zu belangen. In der ganzen Deutschschweiz profitieren mittlerweile über 200 Wohn- und Gewerbeliegenschaften von dieser erfolgreichen und kostenlosen Dienstleistung.

VORTEILE MIT PARKPLATZKONTROLLE.CH GMBH:

Keine direkte Verzeigung:

parkplatzkontrolle.ch GmbH erhebt eine Umtriebsentschädigung anstelle einer Verzeigung beim Stadtrichteramt. Erst wer diese nicht bezahlt, wird verzeigt.

Veto-Recht:

Der Auftraggeber hat immer das letzte Wort und darf eine Rechnung stornieren lassen.

Wir stehen mit unserem Namen hin:

Sie als unser Auftraggeber werden mit dem Falschparker nicht in Verbindung gebracht.



IHR DIREKTER ANSPRECHPARTNER

parkplatzkontrolle.ch GmbH

Fabian Bader
Leiter Dienste
Werdstrasse 17
8405 Winterthur
052 238 12 54
fb@parkplatzkontrolle.ch
www.parkplatzkontrolle.ch

Die Konferenz rund um die Immobilien der öffentlichen Hand

Wie navigiert man den Immobilienbestand besonnen durch unruhige Zeiten? Über diese Frage diskutieren Verantwortliche, Fachleute und Dienstleister der öffentlichen Hand auf dem diesjährigen Swiss Public Real Estate Forum am 22. Oktober 2020 in Aarau.

Die öffentliche Hand leistet wesentlich mehr als nur «Verwalten» – und sie trägt dabei eine besondere Verantwortung. Der gesellschaftliche und technologische Wandel stellt die Verantwortlichen vor neue Herausforderungen, hinzu kommen die Auswirkungen von Corona.

Wie geht man heute und morgen damit um? Unter dem Motto «Eigentum verpflichtet» bietet das Swiss Public Real Estate Forum 2020 Impulse und Handwerkszeug.

AKTUELLE THEMEN

Themen sind unter anderem das Zusammenspiel von Standortförderung und Stakeholdern in der Arealentwicklung, die Belebung von Dorfzentren, die reibungslose Zusammenarbeit in Bauprojekten, die digitale Projektführung von der Bestellung bis zum Betrieb, das neue Beschaffungsrecht und das Wettbewerbswesen in der Praxis.

REFERENTEN AUS DER PRAXIS

Als Referenten gewinnen konnte das Forum dieses Jahr Branchengrößen wie Dr. Karl Brander (Wirtschaftsförderer des Kantons Solothurn und Standortmanager des Jahres 2019), Gian-Luca Lardi (Schweizerischer Baumeisterverband), Marc Baldwin (Digital Insights) und Prof. Dr. Edy Portmann (Universität Freiburg).

WISSEN, AUSTAUSCH UND VERNETZUNG

Die Konferenz bietet einen Überblick über Methoden verantwortungsvoller Planung, innovative Konzepte in Entwicklung und Bau und digitale Instrumente für das Management. Zudem ist sie ein wichtiger Netzwerk Anlass für alle, die sich mit dem Immobilienbestand der öffentlichen Hand befassen.

PROGRAMM

- 08.30 Uhr Konferenzbeginn
- 09.00 Uhr Eröffnung
Albert Schweizer, VSLI
Boris Szélpal, Berner Fachhochschule
Hanspeter Hilfiker, Stadt Aarau
- 09.40 Uhr KEYNOTE: Augmenting Intelligence: Wie erweitern wir unsere gemeinsame Intelligenz?
Prof. Dr. Edy Portmann, Universität Freiburg
- 10.15 Uhr Areal-Entwicklung: Wie die Standortförderung und Stakeholder im Zusammenspiel Areale beleben
Dr. Karl Brander, Wirtschaftsförderung Kanton Solothurn
- 10.40 Uhr Kaffeepause
- 11.00 Uhr Der wahre Kern: Was kommt nach dem Lädeli und Co?
Prof. William Fuhrer, Berner Fachhochschule
- 11.30 Uhr Der Digitale Zwilling: Von der Bestellung bis zum Betrieb für die digitale Zukunft
Marc Baldwin, Digital Insights
- 12.00 Uhr Lunch
- 13.30 Uhr Wie führen wir bei Bauprojekten Win-Win-Situationen herbei?
Gian-Luca Lardi, Schweizerischer Baumeisterverband
- 14.00 Uhr Chancen und Herausforderungen des neuen Beschaffungsrechts
Dr. Suzana Marc Ndue, Schneider Rechtsanwältin

14.45 Uhr Offen bleiben: Warum offene Wettbewerbe richtig sind – und warum man manchmal trotzdem andere Wege geht
Referate mit anschliessender Diskussionsrunde

Nicole Baumgartner, Baumgartner Bär
Ivo Bösch, Hochparterre
David Vogt, Kanton Zürich
Gundula Zach, Zach + Zünd

16.00 Uhr Ausklang mit Apéro

17.00 Uhr Konferenzende

REFERENTEN

- Marc Baldwin, Digital Insights
- Nicole Baumgartner, Baumgartner Bär
- Ivo Bösch, Hochparterre
- Dr. Karl Brander, Kanton Solothurn
- William Fuhrer, Berner Fachhochschule
- Hanspeter Hilfiker, Stadt Aarau
- Gian-Luca Lardi, schweizerischer Baumeisterverband
- Dr. Suzana Marc Ndue, Schneider Rechtsanwältin
- Prof. Dr. Edy Portmann, Universität Freiburg
- Albert Schweizer, Vereinigung staatlicher und kommunaler Leiter Immobilien VSLI
- Prof. Dr. Boris Szélpal, Berner Fachhochschule
- David Vogt, Kanton Zürich
- Gundula Zach, Zach + Zünd

VERANSTALTER

Berner Fachhochschule, Architektur, Holz und Bau Vereinigung staatlicher und kommunaler Leiter Immobilien VSLI

PARTNER

Hochparterre, Verlag für Architektur, Planung und Design ewz, Elektrizitätswerk der Stadt Zürich Immoinvest, das Schweizer Magazin für Standort und Immobilien



Sie sind als Unternehmen interessiert an einer Teilnahme an der parallel stattfindenden Tischmesse oder an einer Partnerschaft? Informationen hierzu finden Sie unter www.spref.ch.

ORT

Kultur und Kongresshaus Aarau
Schlossplatz 9
5000 Aarau

TICKETS

Fr. 450.– Tagesticket regulär
Fr. 390.– Tagesticket Mitarbeitende Kantone, Städte, Gemeinden
Fr. 290.– Tagesticket Mitglieder VSLI / Studierende

ANMELDUNG UND WEITERE INFORMATIONEN

Berner Fachhochschule
www.spref.ch



ABDICHTUNGEN / BAUTENSCHUTZ



all-san gmbh
Büelmatt 4
8906 Bonstetten
www.all-san.ch
044 700 42 42
info@all-san.ch

ABFALLBEHÄLTER & BÄNKE

GTSM_Maggingen AG
Parkmobiliar und Ordnung & Entsorgung
Grossackerstrasse 27
8105 Regensdorf
Tel. 044 461 11 30
Fax. 044 461 12 48
info@gtsm.ch
www.gtsm.ch

ABLAUFENTSTOPFUNG

Ablauf
verstopft?
24h Service
0800 678 800

www.isskanal.ch

- Kanalreinigung
- TV-Inspektion
- Grabenlose Sanierung





ROHRMAX
Halte dein Rohr sauber
24h 0848 852 856

...ich komme immer!

Rohrreinigung
Kanal-TV
Wartungsverträge
Inliner-Rohrsanierung
Lüftungsreinigung

Kostenlose Kontrolle
Abwasser + Lüftung

rohrmax.ch

ABRECHNUNGSSYSTEME



KeyCom AG
Neuenburgstrasse 7
CH-3238 Gals

Otto Mueller
Key Account Management
079 326 19 04
otto.mueller@keycom.ch
info@keycom.ch
www.keycom.ch

BEWEISSICHERUNG

**STEIGER
BAUCONTROL AG**

Schadenmanagement Baumissionsüberwachung

| | |
|------------------------------|---|
| Rissprotokolle | St. Karlstrasse 12 Postfach 7856 |
| Nivellements | 6000 Luzern 7 |
| Kostenanalysen | Tel. 041 249 93 93 mail@baucontrol.ch www.baucontrol.ch |
| Erschütterungs- messungen | Mitglied SIA / USIC |



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 058 359 57 61
Unsere weiteren Geschäftsstellen: Brugglen AG, Frauenfeld, Frauenbach, Leutrag, Rheinfelden, Schaffhausen, Seuzach, Unteriggenthal, Wädenswil, Wetzikon und Zürich

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

HAUSTECHNIK / SANITÄR

Lüber System GmbH
Korrosionsschutz für Trinkwassersysteme
Weinfelderstrasse 113
CH-8580 Amriswil

Telefon +41 71 910 08 44

info@luebersystem.ch
www.luebersystem.ch

IMMOBILIENMANAGEMENT



Ihr Vertriebspartner für



Aandarta AG
Alte Winterthurerstrasse 14
CH-8304 Wallisellen

Telefon +41 43 205 13 13
Fax +41 43 205 13 14

welcome@aandarta.ch
www.aandarta.ch



AXimmo
SOFTWARE FÜR SCHWEIZER
IMMOBILIENUNTERNEHMEN

Axcept Business Software AG
Kempthpark 12
8310 Kempththal

Tel. +41 58 871 94 11
kontakt@axept.ch
aximmo.ch





Ihre Experten für Abalmmo:

BDO AG
Schiffbaustrasse 2
8031 Zürich
www.bdo.ch/abacus

Tel. 044 444 35 55
abacus@bdo.ch

IMMOBILIENMARKT

Anlage in Immobilien – Handeln Sie jetzt!

dealestate
www.dealestate.ch

X homegate.ch

Der grösste Immobilienmarktplatz der Schweiz.

Ihre Vermarktungsplattform:
www.myhomegate.ch

Homegate AG
Werdstrasse 21
8004 Zürich
Tel. 0848 100 100
info@homegate.ch

IMMO
SCOUT24

Ihre erste Adresse für eine langfristige Partnerschaft

Scout24 Schweiz AG
ImmoScout24
Industriestrasse 44, 3175 Flamatt
Tel.: 031 744 21 11
info@immoscout24.ch

ImmoStreet.ch

Lösungen für Immobilienfachleute

ImmoStreet.ch AG
Werdstrasse 21
8004 Zürich
Tel. 0848 100 200
info@immostreet.ch

IMMOBILIENSOFTWARE

**LIEGENSCHAFTSVERWALTUNGEN
DOSSIERS UND ABLÄUFE DIGITAL,
SICHER UND ZUGRIFF VON ÜBERALL**



Canon (Schweiz) AG
Richtstrasse 9
8304 Wallisellen
076 313 41 64
im@canon.ch
www.canon.ch/immo

Canon

extenso
Erweitert Ihre Leistung.

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

GARAIO REM NÄHER AN DER IMMOBILIE

www.garaiο-rem.ch



GARAIO AG
Tel. +41 58 310 70 00 – garaiο-rem@garaiο.ch

IMMOMIG

Software, Website & Portal

Lösung für Vermarktung,
Überbauungen, Ferienwohnungen
und Ihr eigenes Netzwerk

info@immomigsa.ch
0840 079 089
www.immomigag.ch



MOR Informatik AG

MOR! LIVIS
Das Immobilien- und
Liegenchaftsverwaltungssystem

MOR Informatik AG
Rotbuchstrasse 44
8037 Zürich
Tel. 044 360 85 85
Fax 044 360 85 84
www.mor.ch, info@mor.ch

Quorum

Software

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



Software für die
Immobilienbewirtschaftung
ImmoTop2, Rimo R4

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

KLIMAXPERTEN



Krüger + Co. AG

Wir optimieren Ihr Klima.

9113 Degersheim / T 0848 370 370
info@krueger.ch / krueger.ch

ÖLTANKANZEIGE

Marag Flow & Gastech AG
Rauracherweg 3
4132 Muttenz

www.oeltankanzeige.ch
info@marag.ch

SCHIMMELPILZBEKÄMPFUNG



Krüger + Co. AG

Wir optimieren Ihr Klima.

9113 Degersheim / T 0848 370 370
info@krueger.ch / krueger.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

Und vieles mehr ...

Floraweg 6
8810 Horgen
T: 044 725 36 36
H: 079 725 36 36
www.plagex.ch
info@plagex.ch

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

SPIELPLATZGERÄTE



Gute Spielplätze

Mit Sicherheit gut beraten.
Neuanlagen. Sanierungen.
Sicherheitsberatungen.

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

GTSM_Maggingen AG

Planung und Installation für Spiel & Sport
Grossackerstrasse 27
8105 Regensdorf
Tel. 044 461 11 30
Fax. 044 461 12 48
info@gtsm.ch
www.gtsm.ch

Magie des Spielens ...



Bürli Spiel- und Sportgeräte AG
CH-6212 St. Erhard LU
Telefon 041 925 14 00, www.buerliag.com

WASSERSCHADENSANIERUNG
BAUTROCKNUNG



Krüger + Co. AG

Wir optimieren Ihr Klima.

9113 Degersheim / T 0848 370 370
info@krueger.ch / krueger.ch



- Wasserschaden-Sanierungen
- Bauaustrocknung
- Zerstörungsfreie Leckortung

| | |
|---------------|---------------------|
| 8953 Dietikon | +41 (0)43 322 40 00 |
| 5600 Lenzburg | +41 (0)62 777 04 04 |
| 7000 Chur | +41 (0)81 353 11 66 |
| 6048 Horw | +41 (0)41 340 70 70 |
| 4132 Muttenz | +41 (0)61 461 16 00 |
| 4800 Zofingen | +41 (0)62 285 90 95 |

24H-Notservice 0848 76 25 24

Trockag AG
Silberstrasse 10
8953 Dietikon
Tel +41 (0)43 322 40 00
Fax +41 (0)43 322 40 09
info@trockag.ch
www.trockag.ch

SVIT Schweiz
Giessereistrasse 18, 8005 Zürich
T 044 434 78 88
Fax 044 434 78 99
www.svit.ch

PRÄSIDIUM UND GESCHÄFTSLEITUNG SVIT SCHWEIZ

Präsident: Andreas Ingold,
Livit AG, Altstetterstr. 124, 8048 Zürich,
andreas.ingold@livit.ch

**Vizepräsident, Vertretung Deutsch-
schweiz & Ressort Branchen-
entwicklung:** Michel Molinari,
Helvetia Versicherungen, Steinengraben 41,
4002 Basel, michel.molinari@helvetia.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:

Peter Weber, Buchhaltungs AG,
Gotthardstrasse 55, 8800 Thalwil,
peter.weber@buchhaltungs-ag.ch

CEO SVIT Schweiz:

Marcel Hug, SVIT Schweiz, Puls 5,
Giessereistrasse 18, 8005 Zürich
marcel.hug@svit.ch

Stv. CEO SVIT Schweiz:

Ivo Cathomen, SVIT Schweiz, Puls 5,
Giessereistrasse 18, 8005 Zürich
ivo.cathomen@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,
Giessereistrasse 18, 8005 Zürich,
T 044 434 78 88, info@svit.ch

REGIONALE SVIT-MITGLIEDER- ORGANISATIONEN

SVIT AARGAU

Sekretariat: Claudia Frehner
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: Hans-Jörg Berger,
Berger Immobilien Treuhand AG,
Bahnhofstrasse 8, Postfach 100,
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: Nicole Lerch, Olcona Verwal-
tungs AG, Ringstrasse 30, 4600 Olten,
T 062 205 20 70, kontakt@olcona.ch

SVIT TICINO

Sekretariat: Laura Panzeri Cometta,
Corso San Gottardo 89, 6830 Chiasso
T 091 921 10 73, svit-ticino@svit.ch

SVIT ZENTRALSCHWEIZ

Geschäftsstelle & Schulwesen:
Daniel Elmiger, Kasernenplatz 1,
6000 Luzern 7, T 041 508 20 18/19,
svit-zentralschweiz@svit.ch

Rechtsauskunft für Mitglieder:

Kummer Engelberger, Luzern
T 041 229 30 30,
info@kummer-engelberger.ch

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

FACHKAMMER STWE SVIT

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

KAMMER UNABHÄNGIGER BAUHERRENBERATER KUB

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

SCHWEIZERISCHE MAKLERKAMMER SMK

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

SVIT FM SCHWEIZ

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

TERMINE 2020 / 2021

SVIT SCHWEIZ

SVIT WELCOME BACK!
20./21.11.20 Bürgenstock

SVIT PLENUM
17./18.06.21 Luzern

SVIT SKI-WEEKEND
05./06.12.20 Andermatt

SVIT CAMPUS
13./14.09.21 Flüeli-Ranft

SVIT-MITGLIEDERORGANISATIONEN

**Aufgrund der Covid-Pandemie wur-
den zahlreiche Anlässe abgesagt
oder verschoben. Bitte konsultieren
Sie die Webseite der betreffenden
SVIT-Mitgliederorganisation.**

SVIT ZENTRALSCHWEIZ
07.05.21 Generalversammlung

SVIT ZÜRICH
17.09.20 Herbstevent
21.09.20 SVIT Digital Day,
Kosmos Zürich
01.10.20 Stehlunch
27.11.20 Jahresschluss

SVIT AARGAU
24.09.20 Generalversammlung
12.11.20 SVIT Frühstück

**FACHKAMMER
STOCKWERKEIGENTUM**
28.10.20 Herbstanlass,
Winterthur

SVIT BASEL
04.12.20 SVIT Niggi Näggi

SVIT BERN
18.05.21 Frühjahrsanlass
24.06.21 Powermeeting
Biel-Seeland
08.09.21 Generalversammlung
13.10.21 Tagesseminar

**SCHWEIZERISCHE
MAKLERKAMMER SMK**
20.10.20 Generalversammlung
20.10.20 Makler-Convention

SVIT OSTSCHWEIZ
15.09.20 Generalversammlung

SVIT FM SCHWEIZ
24.11.20 Good Morning FM

SVIT ROMANDIE
15.09.20 Prix Bilan de
l'Immobilier
24.09.20 Déjeuner des
membres à Genève



***BIRGIT TANCK**

Die Zeichnerin
und Illustratorin
lebt und arbeitet in
Hamburg.



ISSN 2297-2374

ERSCHEINUNGSWEISE
monatlich, 12x pro Jahr

**ABOPREIS FÜR
NICHTMITGLIEDER**
78 CHF (inkl. MWST)

EINZELPREIS
7 CHF (inkl. MWST)

AUFLAGEZAHL
Beglaubigte Auflage: 3411
(WEMF 2019)
Gedruckte Auflage: 4000

VERLAG
SVIT Verlag AG
Puls 5, Giessereistrasse 18
8005 Zürich
Telefon 044 434 78 88
Telefax 044 434 78 99
www.svit.ch / info@svit.ch

REDAKTION
Dr. Ivo Cathomen (Herausgeber)
Dietmar Knopf (Chefredaktion)
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
Selina Wirth
Andreas Feurer

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

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



Bewi

@bewirtschaftung · 1m

 Follow

HILFE! 🤔

Wieder einer dieser unproduktiven Tage!



↩ 48 ↻ 99 ❤ 999



Markus Walser

@imofix · 3m

 Follow

Wir fixen das! [#Mietermeldungen](#) neu gedacht

- 100% klare Meldung
- 80% weniger Ärger
- 40% weniger Aufwand
- 20% tiefere Kosten

↩ 48 ↻ 99 ❤ 999

Ein Werkzeug in
Kooperation mit

Schreiner




imofix.io

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 Rückbau 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