

FOKUS  
MATTHIAS ERB  
IM INTERVIEW

— 04

POLITIK  
NUN SIND DIE  
ZWEITRÄTE  
GEFORDERT

— 10

IMMOBILIEN-  
WIRTSCHAFT  
FLEXIBLE NUT-  
ZUNGSKONZEPTE  
SIND GEFRAGT

— 14

BAU & HAUS  
VORTEILE VON  
BEGRÜNTEN  
SOLARDÄCHERN

— 34



GRÜNDÄCHER  
VERBESSERN  
DAS STADTKLIMA

## WOHNUNGSBAU BRAUCHT ALLE BETEILIGTEN

Ein Statement am Investoren-Talk vom vergangenen Swiss Real Estate Forum ist mir ganz besonders in Erinnerung geblieben: «Die Investoren sind nicht die Ursache für die aktuelle Wohnungskrise; sie sind Teil der Lösung.» – Private und Institutionelle stellen gegen 90% des Mietwohnraums zur Verfügung und sie haben das grösste finanzielle Potenzial für den Ausbau des Wohnungsparks. Es ist offensichtlich, dass kein Weg an der Immobilienwirtschaft und privaten Vermietern vorbeiführt. Um das zu unterstreichen, haben die Immobilienverbände der Schweiz den «Bund für mehr Wohnraum» gegründet. Dieser setzt sich für den Bau von genügend Wohnungen in der Schweiz, für den Abbau der vielen unnötigen Hürden und Einschränkungen sowie für einen fairen, gut funktionierenden Wohnungsmarkt ein.



Der SVIT Schweiz ist Teil dieses Zusammenschlusses. Damit unterstreichen wir einerseits unsere Forderungen an Politik und Behörden, die wir in unserer eigenen Wohnbauagenda bereits im vergangenen Jahr formuliert haben. Andererseits finde ich es ein starkes Signal an die Politik, dass alle namhaften Verbände der Schweiz für die Lösung der sich verschärfenden Wohnungsknappheit zusammenstehen. In einem Manifest fordern wir gemeinsam, dass bestehende Gebäudeflächen besser genutzt werden können, Überregulierung und Bürokratie gezielt abgebaut wird und die richtigen Anreize für den Bau von Wohnungen gesetzt werden. Und schliesslich setzten wir uns für ein faires Mietrecht und gegen Missbrauch im Mietwesen ein.

MEHR INFOS UNTER: [HTTPS://MEHR-WOHNRAUM.CH](https://mehr-wohnraum.ch)

# Ihre Vision für die Schweiz von morgen?

Die HIG Immobilien Anlage Stiftung lädt Sie im Rahmen ihrer neuen Studie «Tagträume der Architektur» herzlich dazu ein, die bauliche Zukunft der Schweiz fernab aller Sachzwänge zu denken.

Haben Sie Lust, mit uns zu diskutieren? Wir freuen uns auf Sie!

## Jetzt mitmachen.

[www.hig.ch](http://www.hig.ch)



— 10

### IMMOBILIENPOLITIK

## NUN SIND DIE ZWEITRÄTE GEFORDERT

DIE SOMMERSESSION GEHT IN IMMOBILIEN-GESCHÄFTEN MIT GEWICHTIGEN PENDENZEN ZU ENDE. VERSCHIEDENE GESCHÄFTE MÜSSEN VON DEN ZWEITRÄTEN AUF SPUR GEBRACHT WERDEN.



— 14

### IMMOBILIENWIRTSCHAFT

## FLEXIBLE NUTZUNGSKONZEPTE SIND GEFRAGT

DURCH DIE KOMBINATION VON SELF-STORAGE-ANLAGEN MIT KONZEPTEN WIE CO-WORKING UND SERVICED APARTMENTS ENTSTEHEN MULTIFUNKTIONALE RÄUME, DIE DEN ANFORDERUNGEN EINER SICH VERÄNDERNDEN GESELLSCHAFT GERECHT WERDEN.



— 34

### BAU & HAUS

## VORTEILE VON BEGRÜNTEN SOLAR-DÄCHERN

FLACHDÄCHER ZU BEGRÜNEN, WIRD ANGESICHTS DES FORTSCHREITENDEN KLIMAWANDELS IMMER WICHTIGER. AUCH GEMEINDEN FORDERN MEHR GRÜNDÄCHER, UM FÜR DIE ÜBERBAUTE FLÄCHE EINE BESSERE WASSERRÜCKHALTUNG ZU ERREICHEN.

### — FOKUS

- 04 «BEGRÜNTE DÄCHER VERBESSERN DAS STADTKLIMA»**  
Matthias Erb, Professor für Biotische Interaktionen und Unternehmer, erklärt die Vorteile der Stadtbegrünung und wie wir mit Pflanzen sprechen können.

### — VERANSTALTUNGEN

- 12 DV / SREF: SVIT SCHWEIZ STELLT DIE WEICHEN**  
Die Delegierten der SVIT Mitgliederorganisationen haben an ihrer Versammlung in Luzern einen neuen Präsidenten und drei weitere neue Mitglieder des Präsidiums gewählt.

### — IMMOBILIENWIRTSCHAFT

- 16 MISSVERHÄLTNIS VON ANGEBOT UND NACHFRAGE**  
Der Schweizer Immobilienmarkt ist in den Medien omnipräsent mit dem Thema Angebotsknappheit am Wohnungsmarkt. Gilt das Gleiche für Gewerbeimmobilien?
- 18 BÜRONACHFRAGER WERDEN WÄHLERISCHER**  
Eigentümer und Investoren erkennen, dass Mietverträge keine langfristige Ertragsgarantie bieten. Deshalb suchen sie zunehmend Immobilien, die mit einer Single- oder Multi-Tenant-Struktur wiedervermietet werden können.
- 20 REVIVAL DER SHOPPINGCENTER**  
In den letzten Jahren haben sich Shoppingcenter neben der Revitalisierung verstärkt auf die Verbesserung der Aufenthaltsqualität und die Anpassung des Mietermixes konzentriert. Das scheint sich auszuzahlen.
- 22 INDUSTRIECLUSTER ALS WIRTSCHAFTSMOTOR**  
Viele Investoren müssen den gestiegenen Finanzierungsaufwand mit einer höheren Rendite ausgleichen. Letztere ist bei Wohnliegenschaften relativ tief, darum richten sie ihren Fokus stärker auf Gewerbe- und Industrieimmobilien.
- 24 OWI: MIETWOHNUNGSMARKT TROCKNET ZUNEHMEND AUS**  
Die Zahl der auf den wichtigsten Schweizer Immobilienportalen ausgeschriebenen Mietwohnungen nimmt im Jahresvergleich um 13% ab.
- 26 DER MONAT IN DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT**

### — IMMOBILIENRECHT

- 30 UNERLAUBTE VERÄNDERUNG DER MIETSACHE**  
Im ersten Entscheid entschied das Bundesgericht, ob ein Mietvertrag ausserordentlich gekündigt werden darf. Im zweiten Entscheid ging es um die ausserordentliche Kündigung wegen unerlaubter Änderung eines Mietobjekts.

### — BAU & HAUS

- 36 GRÜNDÄCHER GEGEN KLIMAWANDEL**  
Die Begrünung von Flachdächern wurde seit ihren Anfängen als eine «Versöhnung» der Architektur mit der Natur betrachtet. Seit einiger Zeit sieht man in ihr auch ein Mittel zur Verbesserung des Stadtklimas.
- 38 ERHOLUNGSRORTE IN LUFTIGER HÖHE**  
Die Stadt Basel ist bekannt für ihre liebevoll gestalteten Vorgärten und ihre teils grosszügigen Gärten. Doch auch auf Terrassen und Dachgärten steckt viel Potenzial, einen grünen Beitrag zu leisten.
- 40 KOSTEN SPAREN DURCH DACHSANIERUNG**  
Dachsanierungen können Sinn machen. Denn rund ein Fünftel der Wärme eines durchschnittlichen Einfamilienhauses geht über das Dach verloren.

### — IMMOBILIENBERUF

- 43 RELAXTE VIBES UND COOLER SOUND**  
Ende Mai trafen sich Junior-Bewirtschafter der Fachkammer Stockwerkeigentum zum Networking und lockeren Meinungsaustausch.
- 44 WIE FINDET GEN Z IN DIE FM-BRANCHE?**  
Aktuelle Fragen und Herausforderungen der Branche wurden am jüngsten SVIT FM Day diskutiert. Im besonderen Fokus: der Fachkräftemangel.
- 46 DAS WARTEN AUF IMPULSE**  
Die Wohnbautätigkeit kommt nicht in Fahrt. Der Immobilienmarkt wird weiter verknappt, das Wohnungsdefizit wächst kontinuierlich. Eine Trendwende ist nicht in Sicht.
- 47 SEMINARE UND WEITERBILDUNGEN**
- 48 BERUFSBILDUNGSANGEBOTE DES SVIT**

### — VERBAND

- 50 GENERALVERSAMMLUNG SVIT GRAUBÜNDEN**



«BEGRÜNTE DÄCHER  
VERBESSERN DAS  
STADTKLIMA»



Matthias Erb, Professor für Biotische Interaktionen und Unternehmer, erklärt die Vorteile der Stadtbegrünung und wie wir mit Pflanzen sprechen können.

INTERVIEW – DIETMAR KNOPF\*  
FOTOS – URS BIGLER

#### Welche Vorteile bieten Dachbegrünungen?

Matthias Erb: Würden wir in unseren Städten alle Dächer bepflanzen, könnten wir der Natur bis zu zwei Drittel der versiegelten Flächen zurückgeben. Dichte Bebauung und die zunehmende Versiegelung von Flächen führen dazu, dass sich Städte stärker aufheizen und gleichzeitig weniger Raum für die Versickerung und Verdunstung von Regenwasser vorhanden ist. Sogenannte Retentionsdächer können grössere Mengen Regenwasser aufnehmen und speichern, die Begrünung mit Wasser versorgen und eine hohe Verdunstung ▶

ANZEIGE

**TROCKAG**  
WÄNN'S UMS TROCKNE GAHT

WASSERSCHADENSANIERUNGEN  
BAUAUSTROCKNUNGEN  
ZERSTÖRUNGSFREIE LECKORTUNG

**24H-NOTSERVICE**  
**0848 76 25 24**

[www.trockag.ch](http://www.trockag.ch)

Hunzenschwil Dietikon Horw Zofingen Mutzeng



erzielen. Damit verbessert sich das Mikroklima, und es entstehen wertvolle Lebensräume für die Natur. Zudem haben Gründächer auch sehr gute Dämm- und Schallschutzeigenschaften.

**Bei den Begrünungen auf Dächern wird grundsätzlich zwischen extensiv und intensiv unterschieden. Können Sie die Vor- und Nachteile der beiden Varianten beschreiben?**

Extensive Dachbegrünungen kommen von ihrem Erscheinungsbild her oft natürlichen Ruderalflächen (brachliegende Flächen) nahe. Die Höhe des Gründach-Schichtaufbaus beträgt etwa 5 bis 15 cm. Extensive Begrünungen sind auf flachen und geneigten Dächern bis 45 Grad Neigung möglich. Sie sind pflegeleicht und wenig anspruchsvoll. Intensive Dachbegrünungen sind in der Regel auf Flachdächern sinnvoll. Durch tiefgründigere Substratschichten können sie auch dichte Vegetation und hochwachsende Pflanzen beherbergen. Als Grundsatz gilt: Je schräger das Dach und je schwerer und aufwendiger die Bepflanzung, desto kostspieliger wird es. Kostspieligere, intensive Varianten haben aber oft auch einen höheren Nutzen. So kann eine intensive Dachbegrünung aktiv als Lebens- und Erholungsraum dienen.

**Welche zusätzlichen Vorteile haben begrünte Dachlandschaften mit Wasserbecken bzw. modellierte Landschaften mit Steinen oder Grobkies?**

Mit solchen Elementen entstehen hochwertige Lebensräume, die neben den gerade besprochenen

**BIOGRAPHIE  
DR. MATTHIAS  
ERB**

(\*1982) ist im Berner Oberland aufgewachsen und hat an der ETHZ und am Imperial College Landwirtschaft studiert. Seit 2014 ist er als Professor an der Universität Bern tätig. Seine Forschungsarbeiten zur pflanzlichen Chemie wurden mehrfach ausgezeichnet, und er gehört zu den meistzitierten Wissenschaftlern seines Fachs. 2021 hat er das Spin-off Boum gegründet, welches durch die Kombination von Technik und Ökologie nachhaltige Begrünungslösungen entwickelt. Matthias Erb ist verheiratet und Vater von zwei Kindern.

Vorteilen auch weitere natürliche und ästhetische Funktionen erfüllen können. Sie bieten zum Beispiel wertvolle Nischen für diverse Tier- und Pflanzenarten. Eine andere Variante der intensiven Begrünung ist der Dachgarten, auf dem eigene Lebensmittel angepflanzt werden können.

**Stichwort Klimaerwärmung. Inwieweit können begrünte Dächer zur Kühlung unserer Städte beitragen?**

Wie begrünte Dächer zur Kühlung der Städte beitragen, lässt sich anhand von Temperaturmessungen belegen. Als Richtwert kann man sagen, dass die Luft rund um einen Dachgarten rund drei Grad kühler ist. Zusätzlich kann eine Dachbegrünung auch die darunter liegenden Räumlichkeiten isolieren und kühlen. Für den öffentlichen Raum sind Begrünungen auf Strassenniveau sehr effektiv, weil die gekühlte Luft direkt den Lebensraum der Stadtbewohner verbessert. Wenn wir es schaffen, mehr versiegelte Flächen zu begrünen, wäre dies ein wesentlicher Beitrag zur Klimaresilienz unserer Städte.

**Ein aktueller Trend ist das «Vertical Farming». Sind vertikale Farmen die Zukunft des Gemüsebaus?**

Eine vertikale Indoor-Farm bietet einige Vorteile. Sie verbraucht beispielsweise 95% weniger Wasser und liefert das ganze Jahr über eine homogene Produktqualität. Doch die Hightech-Fabriken haben Mühe, sich am Markt zu etablieren, weil die Investitions- und Energiekosten enorm hoch sind. Aktuell ist solches Gemüse im Schweizer Markt nicht konkurrenzfähig.



**Sie sind Professor für Biotische Interaktionen an der Universität Bern am Institut für Pflanzenwissenschaften. Was erforschen Sie?**

Wir erforschen, wie Pflanzen mit der Umwelt interagieren. Wir entschlüsseln beispielsweise, wie Pflanzen mithilfe von Duftstoffen untereinander Signale austauschen. Im landwirtschaftlichen Bereich wollen wir wissen, wie sich Pflanzen gegen Schädlinge wehren, wie wir Nützlinge für die biologische Schädlingsbekämpfung einsetzen können und wie sich pflanzliche Wirkstoffe auf die menschliche Gesundheit auswirken. Dazu gehören auch gesundheitsfördernde Substanzen, die wir direkt über die Nahrung aufnehmen.

**Was für ein gesellschaftlicher Nutzen könnte daraus resultieren?**

Ein Beispiel: Stellen Sie sich vor, wir könnten mit Pflanzen sprechen. Genau das können wir langfristig mit Duftstoffen erreichen. Wenn wir verstehen, wie Pflanzen Duftstoffe wahrnehmen, dann können wir ihnen zum richtigen Zeitpunkt die richtigen

Impulse geben, damit sie optimal wachsen. Wenn zum Beispiel der Wetterbericht eine längere Dürreperiode vorhersagt, könnten wir die Pflanzen rechtzeitig dazu bringen, ihre Widerstandsfähigkeit gegen Trockenheit zu erhöhen, indem wir einen entsprechenden natürlichen Duftstoff im Feld verströmen. Oder wir könnten sie kurz vor der Ernte dazu bringen, mehr gesundheitsrelevante Stoffe zu produzieren. Oder wenn Schädlinge und Krankheitserreger drohen, könnten wir ihr Immunsystem durch die Zugabe eines Duftstoffs, der dieses stimuliert, rechtzeitig aktivieren. Ein besseres Verständnis der Duftstoff-Interaktionen wird es uns also langfristig ermöglichen, Pflanzen sehr spezifisch anzuregen und so zu einer nachhaltigeren Landwirtschaft beizutragen.

**Eines Ihrer Ziele ist es, mehr Grün in unsere Städte zu bringen. Wie wollen Sie das erreichen?**

Mit unserem Start-up Boum und mit konkreten Pilotprojekten, wie zum Beispiel dem Projekt «Grüns-te Gasse der Schweiz», das wir in der Berner ▶

**“PFLANZEN SIND MIT RUND 80% DER GLOBALEN BIOMASSE DIE DOMINANTE SPEZIES AUF DER ERDE.”**

Altstadt in der Postgasse durchführen. Die Gasse ist für Pflanzen ein Extremstandort. Auf der einen Seite brennt die Sonne fast den ganzen Tag, die andere Seite liegt permanent im Schatten. Zudem steht die Berner Altstadt unter Denkmalschutz, was bauliche Massnahmen zur Begrünung einschränkt. Unsere Idee war, Partner aus der Universität, der Öffentlichkeit und der grünen Branche anzufragen, ob sie Interesse hätten, in diesem schwierigen Umfeld neue Begrünungslösungen zu testen. So konnten wir den Bewohnern Bewässerungssysteme, Pflanzen, Erde und Töpfe zur Verwendung anbieten. Wir haben die Bewohner dann eingeladen, an einem Pflanztag bei der Gartenarbeit mitanzupacken und ihre eigenen Fenstersimse und Aussenflächen zu begrünen. Auch die Lauben wurden in die Begrünung mit einbezogen. So entstand mit einem Budget von 5000 CHF ein wunderbar aufgewerteter Lebensraum. Bereits im ersten Jahr konnten wir stark positive Effekte auf die Lebensqualität in der Postgasse sowie lokale Kühleffekte nachweisen. Für uns ist das ein Beweis, wie effizient sich urbane Lebensräume durch Pflanzen aufwerten lassen.

**Sind wir gesünder und zufriedener je mehr Pflanzen uns umgeben?**

Ja, das belegen zahlreiche Studien. Dabei wurde beispielsweise der Stresslevel von Menschen gemessen, vor und nachdem Blumentöpfe vor ihrem Haus aufgestellt worden sind. Bereits drei Blumentöpfe führten zu sinkenden Stresshormonwerten bei den Testpersonen – wirklich erstaunlich.

**Wie viele Hobbygärtner sind Sie auf Ihrem Balkon daran gescheitert, Tomaten und Blumen anzubauen. Auch mit den handelsüblichen Bewässerungssystemen klappte es nicht. Deshalb haben Sie mit Ihrem Start-up «Boum» ein Pflanzenpflegesystem entwickelt, welches das Giessen mithilfe einer App steuert. Wie funktioniert Ihre Erfindung?**

Ja, wie bei vielen anderen auch sind meine Pflanzen auf dem Balkon vertrocknet. Wobei es in meinem Fall nicht am Unwissen, sondern an der fehlenden Zeit lag. Unsere Lösung beinhaltet einen smarten

Wassertank mit Solarpanel, in dem sich verschiedene Sensoren befinden, die den Wasserstand und Wasserverbrauch messen. Über eine dezente Verschlauchung werden spezielle Pflanzgefässe mit dem Tank verbunden, die die Pflanzen durch eine Dochtbewässerung selbstregulierend und optimal mit Wasser versorgen. Damit verbraucht das System 40% weniger Wasser als herkömmliche Bewässerungssysteme. Eine Tankfüllung reicht für circa zwei Wochen. Unsere App sagt Bescheid, wenn der Tank nachgefüllt oder die Pflanzen gedüngt werden müssen. Damit ermöglichen wir die Begrünung von Balkonen, Terrassen, Büros, Wohnzimmern mit minimalem Aufwand. Das System lässt sich ganz einfach in neue oder bestehende Gebäude integrieren.

**Für welche Pflanzen eignet sich das neue Bewässerungssystem?**

Unser System eignet sich für Bäumchen, Sträucher, Blumen, Gemüse und Kräuter. Also für die meisten Pflanzen. Es können beliebig viele Pflanzgefässe und Tanks modular zu einem System verbunden werden. Die Töpfe bestehen aus einem recycelten Mineral-Kunststoffgemisch sind stoss- und bruchstabil, leicht zu bewegen sowie UV- und frostbeständig. Und sie fügen sich dank ihrem dezenten Design gut in die Umgebung ein. Dazu haben wir eine nachhaltige Erde und passende Pflanzensorten entwickelt. Wir können den Kunden damit eine innovative, effiziente Komplettlösung anbieten.

**Wie ist Ihr System am Markt aufgenommen worden, und was sind Ihre Unternehmensziele?**

Das Feedback ist extrem positiv und die Nachfrage entsprechend gross. Seit 2023 konnten wir bereits über 700 Systeme in der Deutschschweiz verkaufen. Diesen Herbst lancieren wir nun die Indoor-Variante, die sich perfekt für Büros eignet. Ab 2025 wollen wir auf den europäischen Markt und dann geht es Schritt für Schritt weiter. In fünf Jahren wollen wir zu den führenden Anbietern von Pflanzenpflegesystemen gehören.

**Sie sind Professor an der Universität Bern, leiten ein Unternehmen, arbeiten an den Wochenenden auf dem Bauernhof Ihrer Eltern in Boltigen BE und haben eine Familie. Wie schaffen Sie das alles?**

Ich habe das Glück, mit tollen Menschen arbeiten und leben zu dürfen, die proaktiv und ausführungstark sind. Damit kann ich mich auf strategische Ziele konzentrieren, auch wenn ich immer noch gerne selbst eine Pipette, einen Schraubenzieher oder eine Heugabel in die Hand nehme. Dass die Familie nicht zu kurz kommt, ist mir sehr wichtig. ■

“  
**UM DEM KLIMAWANDEL ENTGEGENZUWIRKEN, MÜSSEN WIR MEHR VERSIEGELTE FLÄCHEN IN GRÜNRÄUME UMWANDELN.**  
”



**\*DIETMAR KNOPF**

Der diplomierte Architekt ist Chefredaktor der Zeitschrift Immobilienia.



# Reparieren geht über Studieren

Schreiner



## Schreiner48 macht Bewirtschaftern das Leben leicht

Ob durch Abnutzung oder Missgeschicke – Dinge gehen kaputt. Bei älteren Mietwohnungen stellt sich oft die Frage, ob sich eine Reparatur noch lohnt. Wir entscheiden routiniert und reparieren so viel wie möglich mit der ersten Anfahrt – dank 2000 Ersatzteilen im Bus. Und wir ersetzen, wo es sinnvoller ist.

Alle Vorteile unseres Reparaturservices für Immobilienverwaltungen entdecken auf [Schreiner48.ch](https://www.schreiner48.ch)



# NUN SIND DIE ZWEITRÄTE GEFORDERT

Die Sommersession geht in Immobiliengeschäften mit gewichtigen Pendenzen zu Ende. Verschiedene Geschäfte müssen von den Zweiträten auf Spur gebracht werden.

TEXT – IVO CATHOMEN\*

Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten (Art. 22 USG)

## Entscheid Ständerat

- Kontrollierte Wohnraumlüftung ODER
- Mind. die Hälfte der lärmempfindlichen Räume mit Grenzwert an 1 Fenster eingehalten ODER
- Grenzwert an 1 Fenster in mind. 1 lärmempfindlichen Raum UND Grenzwert in privatem Aussenraum eingehalten

## Entscheid Nationalrat

- Grenzwert an 1 Fenster in mind. 1 lärmempfindlichen Raum eingehalten UND
- Kontrollierte Wohnraumlüftung in allen anderen Räumen ODER
- Grenzwert in privatem Aussenraum eingehalten
- Zusätzlich Vorschlag des Bundesrats

## Botschaft Bundesrat

- Grenzwert in mindestens der Hälfte der lärmempfindlichen Räume an 1 Fenster eingehalten

## Kantonale Praxis

- Grenzwert an 1 Fenster in lärmempfindlichen Räumen eingehalten (Lüftungsfensterpraxis)

## Bundesgericht

- Grenzwert an allen Fenster von lärmempfindlichen Räumen eingehalten



Bundeshaus: Saubermachen nach der Sommersession.  
BILD: PARLAMENTSDIENST

## ► ÄNDERUNG DES UMWELTSCHUTZGESETZES

Angesichts des darbedenden Wohnungsbaus und der sich akzentuierenden Wohnungsknappheit ist diese Vorlage des Bundesrats von besonderer Relevanz. Mittlerweile ist das Geschäft vom Ständerat in den Nationalrat und wieder zurück. Es bleiben massgebliche Differenzen, so namentlich im Bereich der Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten (siehe Abbildung). Der Ständerat hält daran fest, dass eine Bewilligung auch erteilt werden soll, wenn die Immissionsgrenzwerte zwar nicht eingehalten werden, dafür aber eine kontrollierte Wohnungslüftung installiert wird. Im Weiteren folgen die Ständeräte der Vorlage des Bundesrats, die eine Bewilligung ermöglichen will, wenn die Grenzwerte in mindestens der Hälfte der lärmempfindlichen Räume an jeweils einem Fenster eingehalten werden. Der Nationalrat hat sich wiederum für seine «erweiterte Lüftungsfensterpraxis» ausgesprochen, mit der ein Projekt bewilligungsfähig ist, wenn die Grenzwerte an einem Fenster in mindestens einem lärmempfindlichen Raum eingehalten werden und gleichzeitig eine kontrollierte Wohnraumlüftung in allen anderen Räumen installiert wird oder die Grenzwerte in einem privatem Aussenraum eingehalten

werden. Das Pingpong der Räte hat bisher keine Annäherung der Positionen gebracht. Das Paket umfasst überdies noch andere politisch sehr umstrittene Anpassungen wie Lärmgrenzwerte bei Flughäfen und Geschwindigkeitsbegrenzungen innerorts.

Ursprünglich war vom Bundesrat nur die Korrektur der allseits kritisierten Bundesgerichtsentscheide zur sogenannten Lüftungsfensterpraxis angestrebt worden. Doch schon diese Lockerung war von Links-Grün scharf kritisiert worden. Tatsache ist, dass Sanierungen und Neubauprojekte in grosser Zahl verhindert werden. Gerade Gebäudeerneuerungen würden den Bewohnern eine massgebliche Verbesserung der Lärmbelastung bringen. Stattdessen will Links-Grün den Lärm an der Quelle verhindern und hat auch bereits das Referendum angedroht.

Eins ist klar: Die Position des Ständerats in dieser Frage mag zwar technisch einleuchtend sein. Sie ist aber nicht mehrheitsfähig. Das hat auch bereits der Nationalrat betont. Die Räte und ihre Kommissionen sind nun aufgefordert, eine massvolle Anpassung anzustreben. Jedenfalls muss der Ständerat von seiner Position abrücken. Der Nationalrat wird sich in der Herbstsession wieder über das Geschäft beugen.

## LADEN VON ELEKTROAUTOS

Der Nationalrat hat am 13. Juni einer Motion «Laden von Elektroautos im Mietverhältnis und Stockwerkeigentum» von Nationalrat Grossen (GLP BE) zugestimmt, die den Bundesrat beauftragen soll, den Zugang zu Ladeinfrastrukturen für Elektroautos auch im Mietverhältnis und im Stockwerkeigentum sicherzustellen. Aus der Sicht des Bundesrats würde mit der Umsetzung der Motion ein Rechtsanspruch auf eine Ladestation geschaffen, was er ebenso wie die Motion ablehnt. Die grosse Kammer zeigte sich unbeeindruckt und stimmte der Motion mit 110 zu 82 Stimmen zu. Bedenklich ist, dass nebst der Linken, die sich um Eigentumsrechte ohnehin focht, auch 6 FDP-, 7 SVP-, 24 Mitte- und alle 10 GLP-Nationalräten Ja stimmten. Hier muss nun der Ständerat unbedingt dagegenhalten.

## LEHRBETRIEBE ENTLASTEN

Die Forderung nach finanzieller Entlastung von Lehrbetrieben tönt angesichts des zunehmenden Fachkräftemangels verlockend. Die Motion von Nationalrätin Sandra Sollberger (SVP BL) soll den Bundesrat beauftragen, mit gezielten Unterstützungsmassnahmen für Lehrbetriebe, wie etwa Steuerabzüge, Weiterentwicklung des Konzepts Lehrbetriebsverbände,



sowie durch regulatorische und administrative Erleichterungen, dem steigenden Fachkräftemangel entgegenzuwirken. Der Nationalrat stimmte der Vorlage am 13. Juni mit 127 zu 63 Stimmen zu. Dass die Lehrbetriebe durch steigende administrative Aufwendungen belastet werden, ist eine Tatsache. Dieser Fehlentwicklung mit Steuerabzügen entgegenzuwirken, ist jedoch der falsche Weg. Hier muss der Ständerat den Fokus auf die anderen geforderten Massnahmen legen und die Steuerabzüge streichen.

#### RECHTE DES BAUHERRN BEI BAUMÄNGELN

Der Ständerat hat am 12. Juni seine frühere Haltung bekräftigt, dass im Baurecht die Mängelrügefrist 60 Tage betragen, eine unentgeltliche Nachbesserung von neuen

und geplanten Bauten während 5 Jahren gefordert werden kann, die Abtretung von Mängelrechten bei Bauten zum persönlichen bzw. familiären Gebrauch ausgeschlossen sein und die Verjährung 5 Jahre betragen soll. So sieht es nicht nur der Bundesrat, sondern auch das Gewerbe. Der Nationalrat ist aufgerufen, von seiner nicht mehrheitsfähigen Haltung abzurücken, die Mängelrechte massiv auszubauen, was zu untragbaren Risiken für das Gewerbe und Rechtsunsicherheit führen würde. ■



#### \*IVO CATHOMEN

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

ANZEIGE

*Matthias Wenger – Geschäftsführer  
Jordi Liegenschaften Bern AG*

«EasyContact  
von **W&W** optimiert  
die Schadensmeldung.»



W&W Immo Informatik AG  
w w i m m o . c h



# SVIT SCHWEIZ STELLT DIE WEICHEN

Die Delegierten der SVIT Mitgliederorganisationen haben an ihrer Versammlung in Luzern einen neuen Präsidenten und drei weitere neue Mitglieder des Präsidiums gewählt sowie einem Antrag von Mitgliederorganisationen zum Sponsoring des Verbands zugestimmt. Das anschliessende SREF faszinierte mit vielen Persönlichkeiten.

TEXT – MARCEL HUG\*



BILD: PD SVIT SCHWEIZ

Oliver Kahn im Gespräch mit Urs Gredig, alt Bundesrat Ueli Maurer (rechte Seite oben links) und Investorenpodium (unten rechts)

## ► DELEGIERTENVERSAMMLUNG

Michel Molinari, derzeitiger Vize-Präsident des SVIT Schweiz, wird an der Delegiertenversammlung 2025 von Andreas Ingold das Amt des Präsidenten des SVIT Schweiz übernehmen. Dies haben die Delegierten der SVIT Mitgliederorganisationen an der Delegiertenversammlung (DV) vom 20. Juni 2024 in Luzern beschlossen. Ebenfalls an der DV 2025 wird Vizepräsident Jean-Jacques Morard von Cécile Berger-Meyer abgelöst. Auf Michel Molinari folgt als Vizepräsident neu David Zumsteg. An der DV 2026 übergibt schliesslich Andreas Dürr seinen Sitz im Präsidium an Boris Grell. Der Finanzverantwortliche im Präsidium, Gabriel Schmid, wurde bereits im vergangenen Jahr neu ins Präsidium berufen. Mit den diesjährigen Wahlen hat der Dachverband seinen geplanten Führungswechsel aufgrund der Amtszeitbeschränkung eingeleitet.

Die Delegierten befanden im Weiteren über Anträge des SVIT Ostschweiz und des SVIT Zentralschweiz. Diese verlangten, dass der SVIT Schweiz fortan keine Werbe-, Sponsoring- und sonstige Leistungsvereinbarungen mit der Swiss Marketplace Group AG und ihren Organisationen mehr

abschiessen darf und sämtliche bestehenden Vereinbarungen auf Ende der Vertragslaufzeiten kündigen muss. Die Delegierten folgten dem Antrag der beiden Mitgliederorganisationen.

## DAS SWISS REAL ESTATE FORUM 2024

Im Anschluss an die Delegiertenversammlung fand am Donnerstagnachmittag und Freitag im Kongresszentrum des Verkehrshauses Luzern das Swiss Real Estate Forum statt. Hochkarätige Redner, alt Bundesrat Ueli Maurer und Welttorhüter Oliver Kahn und der Comedian Michael Elsener gaben dem Anlass einen würdigen Rahmen. Damit standen nicht nur aktuelle Themen aus der Immobilienwirtschaft im Vordergrund, sondern auch der Blick über den Tellerrand der Branche hinaus. Neben den Podiumsdiskussionen über Immobilieninvestments und politische Themen rund um die Immobilienwirtschaft war «Gredig direkt», bei welchem der Moderator Urs Gredig den Welttorhüter Oliver Kahn interviewte, eines der vielen Highlights des Forums. Dass sich dieser im Anschluss noch Zeit nahm, um die von unseren Sponsoren zur Verfügung gestell-

ten Fussbälle zu signieren, zeigte, dass er sich im Kreis der Immobilienfamilie wohlfühlte.

Den Donnerstagabend verbrachten die Teilnehmer wiederum an Bord der «MS Diamant» auf dem wunderschönen Vierwaldstättersee. Das Wetter machte zwar nicht ganz so mit, wie es sich die Organisatoren gewünscht hätten, aber immerhin war dieses besser als im letzten Jahr.

Auch auf dem Schiff stand neben dem Networking der Fussball im Zentrum: Auf grossen Bildschirmen konnten die Abendspiele der Europameisterschaft mitverfolgt werden.

## AUF EIN NEUES

Das Präsidium des SVIT Schweiz hat beschlossen, auch nächstes Jahr die Delegiertenversammlung und das SREF in Luzern im gleichen Rahmen durchzuführen. Notieren Sie sich schon jetzt das Datum: 26. und 27. Juni 2025!



\*MARCEL HUG

Der Autor ist CEO des SVIT Schweiz.

Das Präsidium ab 2025 bzw. 2026: Gabriel Schmid, Michel Molinari, Cécile Berger-Meyer, David Zumsteg, Boris Grell (v. l. n. r.)



ANZEIGE



SVIT | swiss  
real  
estate  
forum

Save the date:  
26. – 27.06.2025

# FLEXIBLE NUTZUNGSKONZEPTE SIND GEFRAGT

Durch die Kombination von Self-Storage-Anlagen mit Konzepten wie Co-Working und Serviced Apartments entstehen multifunktionale Räume, die den Anforderungen einer sich verändernden Gesellschaft gerecht werden. TEXT – TOBIAS KAUFMANN\*



Aussenbereich des PlaceB-Standortes in Schönenwerd. BILD: ZVG

## ► NEUE ANFORDERUNGEN UND ERWARTUNGEN

Die Immobilienbranche befindet sich inmitten einer Transformation, die nicht nur durch den technologischen Fortschritt, sondern auch durch sich ändernde Anforderungen und Erwartungen der Gesellschaft angetrieben wird. Das zunehmende Bedürfnis nach Flexibilität, Nachhaltigkeit und der effizienten Nutzung von Städteräumen zwingt auch Immobilienentwickler zum Umdenken. In diesem Zusammenhang haben moderne Nutzungsformen in Immobilienprojekten an Bedeutung gewonnen, welche die Art und Weise, wie wir leben, arbeiten und interagieren, nachhaltig verändern.

Die innovative Integration von Nutzungskonzepten in die städtische Infrastruktur zeigt neue Wege auf, wie Immobilienprojekte zur Vitalisierung des urbanen Raums beitragen können. Durch die Kombination von Self-Storage- oder Ministorage-Anlagen mit anderen modernen Konzepten wie Coworking und Serviced Apartments entstehen multifunktionale Räume, die den vielfältigen Anforderungen einer sich schnell entwickelnden Gesellschaft gerecht werden. Diese

Projekte tragen nicht nur zur Belebung von Quartieren und des städtischen Lebens bei, sondern fördern auch eine nachhaltige Stadtentwicklung, indem sie die Grundlage für eine vielseitige Nutzung schaffen.

Renommierte Immobilienentwickler zeigen, wie es geht. Verschiedene Akteure in der Immobilienbranche haben diese Trends erkannt und integrieren solche innovativen Lösungen bereits heute in Areal- und Immobilienentwicklungen sowie zur Reduktion von Leerflächen in Bestandsgebäuden. Dies nicht nur als Reaktion auf eine veränderte Marktnachfrage, sondern auch als proaktive Massnahme zur Gestaltung moderner Lebensräume.

## SELF-STORAGE ALS ANTWORT AUF URBANEN RAUMBEDARF

So hat beispielsweise die stetig wachsende Nachfrage nach flexiblen Lagerlösungen in urbanen Räumen zur Entwicklung moderner Self-Storage-Lösungen geführt. PlaceB, ein Vorreiter auf diesem Gebiet, betreibt gut 45 voll digitalisierte Self-Storage-Standorte in der ganzen Schweiz und bietet ein digitales und kundenorientiertes Konzept an, das

individuelle Lagerbedürfnisse erfüllt. Durch die digitale Zugänglichkeit und die zentrale Lage der Lagerstätten können Kunden ihre Lagerflächen effizient und ohne den Bedarf eines Autos nutzen. Dies fördert nicht nur die Nachhaltigkeit durch Verringerung des Verkehrs, sondern auch die Zugänglichkeit und Bequemlichkeit für die Nutzer.

Die berechtigterweise immer wichtiger werdende Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsaspekten in der Immobilienbranche reflektiert sich ebenfalls in den modernen Nutzungsformen. So hebt PlaceB hervor, wie durch zentrale Lage und die Möglichkeit, Lagerflächen ohne Auto zu erreichen, ein Beitrag zum umweltschonenden Städtebau geleistet wird. So fördert ein solcher Ansatz nicht nur eine nachhaltige Mobilität, sondern auch die soziale Interaktion innerhalb eines Quartiers, indem sie Dienstleistungen für Kleinunternehmen und Privatkunden zugänglicher machen.

Die Möglichkeit, statt Autos, Cargo-Bikes für den Transport zu nutzen, verdeutlicht, wie durchdachte Konzepte zur Reduzierung des städtischen Verkehrsaufkommens und zur Förderung einer umwelt-

## GEWERBEIMMOBILIEN

Gemäss einer jüngst von Jones Lang LaSalle JLL veröffentlichten Studie zum Büromarkt Schweiz – dem grössten gewerblichen Immobiliensegment – liegt die Angebotsquote derzeit bei rund 4,7%. Der Sektor kommt gerade aus einer stürmischen Phase mit zwischenzeitlich steigenden Zinsen, vorsichtig agierenden Mietern und neuen Arbeitsplatzmodellen.

Kann man mit Blick aufs europäische Ausland beruhigt sein? Dort sind 10-Prozent-Leerstände nicht aussergewöhnlich. Oder gibt es Anlass zur Sorge? Das Umfeld ist für Vermieter und Investoren anspruchsvoll. Insgesamt kommen aber gemäss JLL weniger neue Flächen auf den Markt, was diesen stützt. Massgebend wird die Expansionslust der Unternehmen

im tertiären Sektor sein. Dennoch sollte gemäss JLL nicht ausgeblendet werden, dass es auch hierzulande Objekte gibt, die vor grossen Herausforderungen stehen – namentlich unsanierte, schlecht erschlossene Gebäude mit unflexiblem Grundriss. Was den Gewerbetmarkt ausserdem umtreibt, lesen Sie auf diesen und den nachfolgenden Seiten.

freundlichen Mobilität beitragen können. Dieser Ansatz unterstreicht die Rolle von Immobilienentwicklungen nicht nur als Bauten, sondern als Teil eines grösseren, nachhaltigen Ökosystems.

## HERAUSFORDERUNGEN UND CHANCEN

Die Implementierung moderner Nutzungsformen in Immobilienprojekten stellt die Branche vor neue Herausforderungen. Diese reichen von der Notwendigkeit, flexible und anpassungsfähige Raumkonzepte zu entwickeln, bis hin zur Integration digitaler Technologien, die eine effiziente Nutzung und Verwaltung der Immobilien ermöglichen. Gleichzeitig bieten diese Entwicklungen signifikante Chancen, indem sie zur Schaffung nachhaltiger, nutzerorientierter und öko-

nomisch erfolgreicher Immobilienprojekte beitragen.

Die positive Resonanz auf das Self-Storage-Konzept von PlaceB unterstreicht das wachsende Bewusstsein und die Bereitschaft der Branche, innovative und nachhaltige Nutzungskonzepte zu integrieren. Es ist zu erwarten, dass dieser Trend sich fortsetzt und die Landschaft urbaner Immobilienprojekte nachhaltig prägen wird.

In dieser neuen Ära der Immobilienentwicklung stehen Vielseitigkeit, Nutzerzentrierung und Nachhaltigkeit im Mittelpunkt. Moderne Nutzungsformen wie das Self-Storage-Konzept von PlaceB fungieren als Katalysatoren für diesen Wandel, indem sie zeigen, wie Immobilienentwicklungen nicht nur wirtschaftlich rentabel, sondern auch sozial und ökologisch verantwortungsvoll gestaltet werden können. ■

## ZUM UNTERNEHMEN PLACEB

Das Unternehmen PlaceB hat sich zum Ziel gesetzt, 90% aller Schweizer innerhalb 15 Minuten zu erreichen, um so das bequemste und nachhaltigste Self-Storage-Erlebnis zu schaffen. Das Konzept ist flexibel anwendbar, und man findet es in Lager-, Büro oder auch Retailflächen. Das Unternehmen wächst mit rund zehn Standorten pro Jahr und ist laufend auf der Suche nach neuen Flächen. Kunden sind sowohl Privatpersonen als auch Unternehmen, häufig aus unmittelbarer Nähe.



**\*TOBIAS KAUFMANN**

Der Autor ist Geschäftsführer von PlaceB.

ANZEIGE

**gemdat** **d.velop**

## Digital aus «gemdat» zum Bewirtschafter-System

- Bewirtschaftung ohne Papier, direkt angeschlossen an Ihr Immo-System.
- alles aus der Cloud – einschalten und los geht's.
- und aus Ihrem alten Papierarchiv gestalten Sie eine Wohlfühllose.

Machen Sie sich selber ein Bild, wie einfach Immobilienbewirtschaftung sein kann.

Hier anmelden: <https://bit.ly/3y6nGwr>

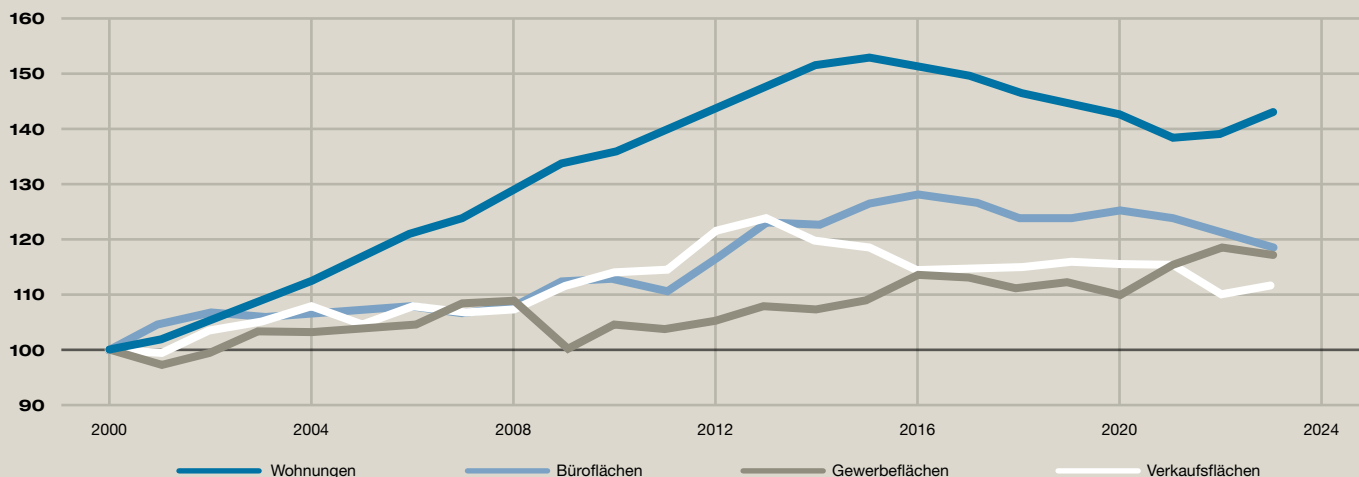
**Sie haben Fragen? Dann melden Sie sich unter: [info@gemdat.ch](mailto:info@gemdat.ch)**

# MISSVERHÄLTNISS VON ANGEBOT UND NACHFRAGE

Der Schweizer Immobilienmarkt ist in den Medien seit Monaten omnipräsent. Angebotsknappheit oder gar Wohnungsnot in Kombination mit steigenden Miet- und Kaufpreisen prägen die Schlagzeilen. Doch wie sieht es ausserhalb des Wohnungssektors aus? **TEXT – DANIEL STOCKER\***

## ENTWICKLUNG DER ANGEBOTSMIETEN IN DER SCHWEIZ

Quellen: SNB, WP, JLL (Basisjahr 2000 = 100 Indexpunkte)



### ▶ DETAILHANDEL UNTER DRUCK

Insgesamt scheint die Situation bei Büros, Lager- und Verkaufsflächen zwar deutlich entspannter. Ein vertiefter Blick zeigt jedoch durchaus Unterschiede: Während es in einigen Gebieten und Objektkategorien Überangebote gibt, sind Angebotsmenge und -vielfalt in anderen limitiert.

Seit 2010 stagnieren die nominalen Umsätze im stationären Detailhandel der Schweiz für den Non-Food-Bereich. Diesem Trend konnten sich die Entwicklungen der Beschäftigtenzahlen und der Angebotsmieten nicht entziehen. An den Haupteinkaufsstrassen ist davon allerdings wenig zu spüren. Sowohl an der Rue du Rhône in Genf als auch an der Zürcher Bahnhofstrasse gibt es kaum leere Flächen, im Gegenteil: Diverse Brands haben kräftig investiert und fallen mit neuen Auftritten und Verkaufskonzepten auf, in Zürich zum Beispiel Cartier, Audemars Piguet, Massimo Dutti, Moncler, Tod's oder Gucci. Seit 2021 ziehen die Mietpreise an den prestigeträchtigsten Lagen in den beiden grössten Schweizer Städten an. Abseits der höchsten Passantenfrequenzen und in vielen Kleinstädten ist es für viele Eigentümer hingegen eine Herausforderung, Mieter für ihre Geschäftsräume zu finden.

Ebenfalls herausfordernd kann die Vermarktung von Büroflächen sein. Hybride Arbeitsplatzformen haben zu einem globalen Siegeszug angesetzt, der Bürobedarf und somit die Nachfrage stehen auf wackligeren Beinen als noch 2019. Umso mehr, weil das Angebot an verfügbaren Büroflächen in den fünf grössten Marktgebieten der Schweiz (Zürich, Genf, Bern, Lausanne, Basel) gemäss letzten Erhebungen

“**DIE KNAPPHEITSPROBLEMATIK IST BEI GEWERBEIMMOBILIEN WENIGER AUSGEPRÄGT.**“

bei 4,7% liegt. Im Vergleich zur Leerwohnungsziffer (1,15% per Juni 2023) erscheint das hoch.

Bei genauerer Betrachtung zeigt der Schweizer Büromarkt aber durchaus verschiedene Facetten. Es besteht eine starke Nachfrage nach Büros an zentralen Standorten, entsprechend weisen die Innenstadtlagen oder CBD in fast allen Städten sehr tiefe Leerstandsquoten auf. Als Konsequenz davon stiegen die Spitzenmieten in den meisten Büromärkten über die letzten Jahre. In Zürich und Genf haben diese mittlerweile die Schwelle von 900 CHF/qm und Jahr (netto) überschritten. An den Toplagen bezahlen Unternehmen demzufolge pro Arbeitsplatz über 10 000 CHF Miete pro Jahr (ohne Nebenkosten). In den meisten Agglomerationsgemeinden (Ausnahme: Genf) würde ein Viertel dieses Betrags für ein durchschnittliches Büro ausreichen. Trotzdem ist an den teuren Standorten eine stärkere Nachfrage spürbar, währenddessen in suburbanen Gebieten die Bürovermietung schleppender vonstatten geht.

### GERINGE BÜROLEERSTÄNDE IN DEN INNENSTÄDTEN

Während im Kreis 1 in Zürich 2,6% leer stehen, liegen die Quoten in Wallisellen (10,8%) und insbesondere in Opfikon/Glattbrugg (28,6%) markant höher. In Genf gestaltet sich die Bürosuche im CBD bei einer Angebotsquote von 3,4% ebenso anspruchsvoll wie in der Flughafenregion (15,4%). Vergleichbare Tendenzen findet man ebenso in Lausanne, Bern, Zug und Luzern, wo die Leerstandsquoten in diesen Innenstädten jeweils unterhalb von 1,5% liegen. Bei Mietvertragsverhandlungen für Flächen in Zentrumsanlagen sind



Immobilien­eigen­tü­mer also meis­tens in einer kom­for­ta­blen Posi­tion. Um­ge­kehrt könn­en Miet­in­ter­es­sen­ten an de­zen­tra­leren Stand­orten bei einem Ver­trags­ab­schluss auf das Ent­ge­gen­kom­men der Ver­mie­ter in Form von miet­frei­en Mo­na­ten und/oder einer (teil­wei­sen) Über­nah­me der Miet­er­aus­bau­kos­ten hoffen.

### LOGISTIKSEKTOR OFT ZU KOMPROMISSEN GEZWUNGEN

Der Flä­chen­be­darf von Logis­tik­ern ist seit meh­re­ren Jah­ren zu­neh­mend. Ge­stützt wird die Nach­frage ers­ten­wegs durch die ge­stie­gene Be­lieb­theit des On­line­shop­pings, zwei­ten­wegs aber auch durch ver­än­derte Lie­fer­ket­ten von Pro­du­zen­ten. Der glo­bale Trend, dass Fir­men un­ab­hän­giger von kom­plex­en bzw. anfäl­li­gen Han­dels­rou­ten sein wol­len und da­her wich­ti­ge Kom­po­nen­ten nahe ge­lagert ha­ben möch­ten, macht sich auch in der Schweiz be­merk­bar.

Aller­dings man­gelt es vie­lerorts an geeig­neten An­ge­boten. Zum ei­nen gibt es kaum gross­flä­chi­ge und be­bau­bare Are­ale in der Nähe von Au­to­bahn­an­schlüs­sen und Ballungs­zen­tren. Zum an­de­ren möch­ten Be­hörden in sol­chen Ge­mein­den mög­lichst viele und hoch­wer­ti­ge Ar­beits­plät­ze mit emis­sions­ar­men Nut­zun­gen ansie­deln. Diese Um­stän­de ers­chweren das Wachst­um und die Wei­ter­ent­wick­lung des Logis­tik­sektors und föh­ren da­zu, dass sich Logis­tik­un­ter­neh­men nicht an ih­rem be­vor­zug­ten Stand­ort nie­der­lassen könn­en. Als Fol­ge da­von muss auf Ge­bie­te ausser­halb der Top-Logis­tik­re­gion­en aus­ge­wichen wer­den, was das Ver­kehr­sauf­kom­men er­höht und Nach­haltig­keits­be­strebun­gen ent­ge­gen­wirkt.

### DYSBALANCE ZWISCHEN ANGEBOT UND NACHFRAGE

Im Ver­gleich zu In­dus­trie- oder Logis­tik­un­ter­neh­men variiert der An­for­de­rungs­ka­ta­log von Bü­ro­nut­zern hin­sicht­lich Rau­maus­stat­tung, Tech­nik, Zu­gän­g­lich­keit usw. in der Regel we­niger stark. Bei Er­steren hin­ge­gen könn­en die Kri­te­rien be­züg­lich Rau­mhö­hen, Bodent­rag­last, An­lie­ferungs­ram­pen, Rau­mtem­pe­ra­tur, Si­cher­heit und derglei­chen stark vo­nein­an­der ab­wei­chen. Wäh­rend die Gü­ter «Wohnung» oder «Bü­ro» in ge­wis­ser Wei­se massen­taug­lich und die Kon­sumen­ten ein­facher aus­tausch­bar sind, wur­den Logis­tik- und In­dus­trie­im­mo­bilien nicht sel­ten auf spe­zi­fi­sche Be­triebs­ab­läufe einer Fir­ma mass­ge­schnei­dert kon­zipiert. Dies ist ein wesent­licher Grund, wes­halb in die­sem Sek­tor die Mehr­heit der Ge­bäude und Flä­chen im Be­sit­z der Nut­zer sind.

Die An­ge­bots­knapp­heit und Miet­preisan­stie­ge im Wohn­ungs­markt las­sen sich in den Ge­wer­be­im­mo­bilien­märk­ten – ab­ge­sehen von spe­zi­fi­schen Teil­märk­ten in den Zen­tren – nicht im glei­chen Aus­mass be­obach­ten. Trotz­dem müs­sen Un­ter­neh­men bei der Suche nach neu­en Stand­orten oft­mals Kom­pro­mis­se ein­ge­hen, weil die An­ge­bote nicht voll­um­fän­g­lich den Nach­frage­kri­te­rien ge­recht wer­den. Zwei­fellos hat eine Knapp­heit im Wohn­ungs­markt eine grössere so­ziale Trag­wei­te als bei Ge­wer­be­im­mo­bilien. Den­noch sol­lten diese nicht vernach­lässigt wer­den, weil die Ver­füg­bar­keit von qua­li­ta­tiv hoch­wer­ti­gen und viel­sei­tig nutz­ba­ren Ge­wer­be­flä­chen eine wich­ti­ge Stüt­ze der volkswirt­schaf­ti­chen Ent­wick­lung ist.



**\*DANIEL STOCKER**

Der Autor ist Head of Research bei der Jones Lang LaSalle AG.

ANZEIGE

## Spezialisierung Büro, Retail & Gewerbe



Ein dediziert für Geschäfts­lie­gen­schaf­ten zu­stän­diges Team ver­fügt über die ent­spr­echende Ex­per­ti­se für deren Be­wir­tschaf­tung. Die hohe Miet­er­bin­dung er­zielt Livit durch ein ge­lebtes part­nerschaf­ft­liches Ver­hält­nis zu den Miet­ern von Geschäfts­lie­gen­schaf­ten.

Ist die Mieterschaft in guten Händen, so sind es auch Ihre Liegenschaften.

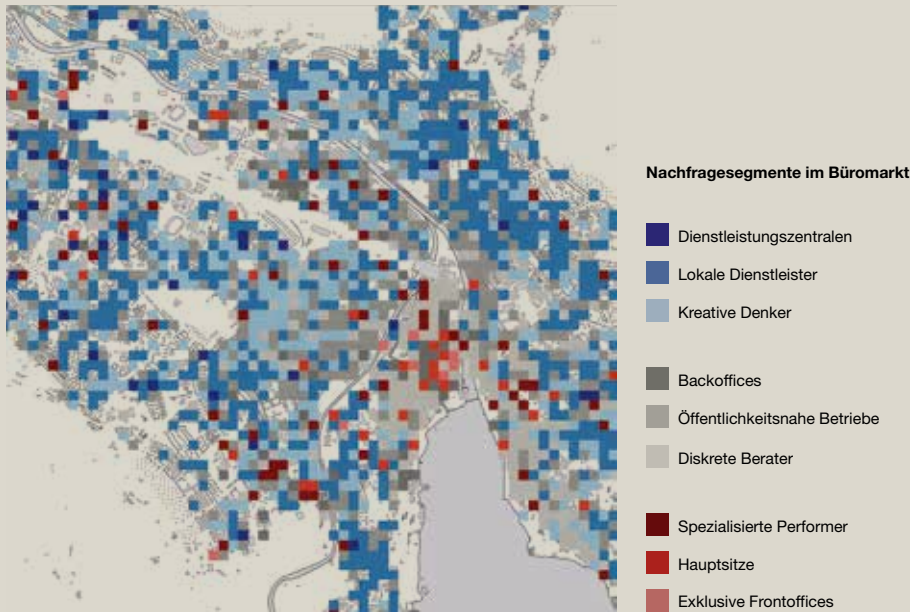
# BÜRONACHFRAGER WERDEN WÄHLER- RISCHER

Im herausfordernden Marktumfeld erkennen Immobilieneigentümer und Investoren, dass Mietverträge keine langfristige Ertragsgarantie bieten, und schätzen Gebäude, die flexibel mit einer Single- oder Multi-Tenant-Struktur wiedervermietet werden können.

TEXT – ALICE PAULA\*

ABBILDUNG 1: NACHFRAGERSEGMENTE IN ZÜRICH'S BÜROFLÄCHENMAKT

Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien



Die dominanten Nachfragesegmente in der Stadt Zürich auf Hektarebene: Um den See und in der Innenstadt tummeln sich viele Diskrete Berater (hellgrau), während Dienstleistungszentralen (dunkelblau) in Aussenquartieren zu finden sind.

## ► KONJUNKTUR UND BÜRO- MARKT SIND STARK VER- BANDELT

Es ist Donnerstag und ich kriege noch am selben Tag einen Tisch für vier Personen im begehrtesten peruanischen Restaurant der Stadt. Ungewohnt, wenn man bedenkt, dass es noch vor ein paar Monaten nur schon schwierig war, eine Woche im Voraus einen Tisch für zwei zu ergattern. Klar, das ist anekdotische Individualempirie, aber diese ist manchmal gar nicht so falsch.

Gemäss der Betriebs- und Konkursstatistik des Bundes ist die Zahl der Konkursverfahren das dritte Jahr in Folge angestiegen. Eine Entwicklung, die seit zwanzig Jahren nicht mehr vorgekommen ist. Während im Zeitraum von 2004 bis 2023 im Mittel rund 12 200 Konkurse zu verzeichnen waren, liegt die Zahl seit mehreren Jahren höher. Im Jahr 2023 wurden in der Schweiz 15 447 Konkursverfahren eröffnet, was 2,9% mehr sind als noch im

Vorjahr und rund 12% mehr als im Jahr 2019. Die Genferseeregion verzeichnet die grösste Zunahme.

Neben den «Zombie-Firmen» aus der Covidzeit schlägt nun auch die Abkühlung der Wirtschaft durch, wobei insbesondere der zweite Sektor stark betroffen ist. Auch die «Verdampfung» der CS wird weitere Spuren hinterlassen. Es geht dabei nicht nur um den Abbau von Arbeitsplätzen bei der neuen UBS, sondern auch um die Bereinigung sämtlicher Verträge mit den Zulieferern; die Doppelspurigkeiten werden nach und nach aufgelöst. Ob die Impulse durch die wachsenden anderen Banken für volle Kompensation sorgen werden, ist zu bezweifeln.

Neben der Neuansiedlung von Firmen sind Konkurse wichtige Einflussfaktoren für den Büroflächenmarkt, denn sie beeinflussen direkt die Nachfrage nach Büroflächen und insbesondere das Mietausfallsrisiko dieses Sektors. Muss ein Betrieb seine Türen für immer schliessen,

werden alle getroffenen Vertragsvereinbarungen gegenstandslos; der als sicher angesehene 5-Jahres-Vertrag löst sich in Luft auf. Die Fläche wird entsprechend zum Leerstand und neben der bereits geschwächten Nachfrage steigt das Angebot.

## HERAUSFORDERUNGEN EINES MIETERMARKTES

Ein Mietermarkt, in dem die Vermieter um die Nachfrager buhlen, lässt die Mieter wählerischer werden. Insbesondere in den Aussenquartieren und in den angrenzenden Dienstleistungsclustern grosser Büromärkte wie Zürich, Genf und Lausanne, in denen in den vergangenen Jahren viele neuen Flächen auf den Markt gekommen sind, dürfen Interessenten «picky» sein. Sie wählen nur die Mikrolagen und Liegenschaften, die exakt ihren Bedürfnissen und Budgetvorstellungen entsprechen. Bei den Liegenschaften, die diese Bedürfnisse nicht abdecken, ist Leerstand im aktuellen Marktumfeld ein bedeutendes Risiko.

Im Vergleich zum Vorjahr ist das Angebot der gesamten grossen Bürostandorte leicht angestiegen. Diese Entwicklung akzentuiert sich insbesondere am Stadtrand, wie beispielsweise nördlich von Zürich oder beim Flughafen Genf. Dort kämpfen Investoren mit der Absorption von Neubauten und mit Leerstandsquoten von bis zu 30%.

Um das Leerstandsrisiko im Portfolio zu vermeiden, lohnt es sich, bei der Entwicklung oder Akquisition die Nachfrage des entsprechenden Standortes genau zu analysieren. Die aktuelle Situation zwingt die Anbieter von Büros, Lösungen zu suchen, wie sie die Flächen an die Bedürfnisse der Nachfrager anpassen können. Ein Weg hierfür ist eine Segmentierung, die über die Branchenzugehörigkeit hinausgeht. Denn je nach Firmenzweck, Wertschöpfung, Kundenfrequenz, Repräsentanzanspruch sowie Grösse, Stellung und Funktion des Betriebes können Flächenanforderungen ganz unterschiedlich ausfallen.

## Dienstleistungszentralen SIND KEINE HAUPTSITZE

Die Dienstleistungszentralen arbeiten beispielsweise in mittelgrossen und kostengünstigen Bürogebäuden mit wenig Komfort und funktionalem Innenausbau. Ihre geringe Wertschöpfung ist mit einer

tiefen Zahlungsbereitschaft verbunden. Abstriche werden bei der technischen Anforderung an das Gebäude und beim Ausbaustandard in Kauf genommen. Die Reputation des Quartiers und auch die ÖV-Anbindung sind nicht erstrangig, weshalb sich Dienstleistungszentralen eher in günstigeren Aussenquartieren oder in Dienstleistungsclustern ansiedeln, dort, wo in letzter Zeit vermehrt hochwertige Neubauten erstellt werden, die in Ausstattung und Preis die Möglichkeiten des Nachfragersegments übertreffen. In der Innenstadt kommen kaum Dienstleistungszentralen vor, eine Häufung ist zum Beispiel in der Stadt Zürich in Richtung Triemli oder Altstetten zu erkennen.

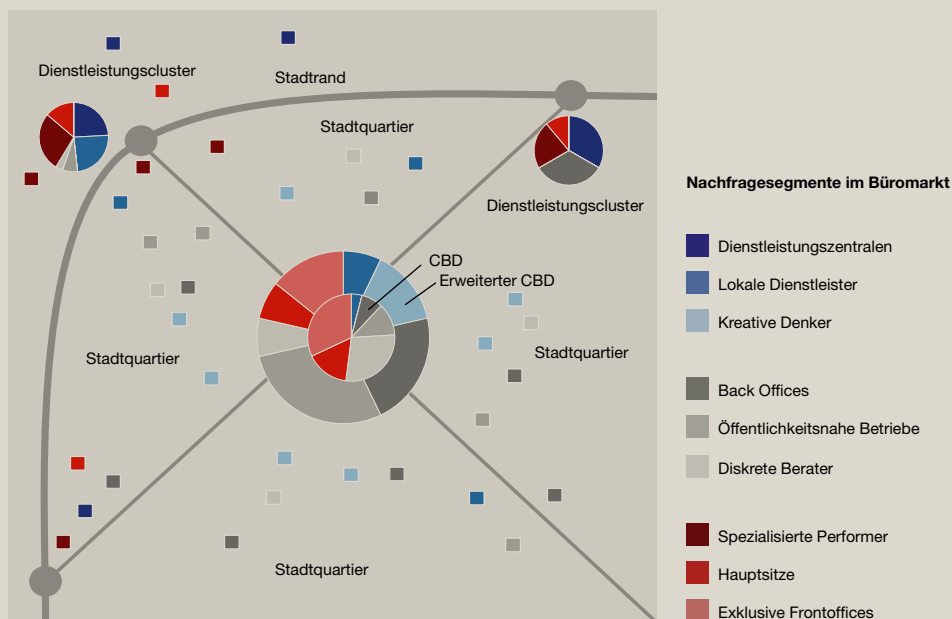
Hauptsitze suchen hingegen einen repräsentativen Standort in den zentralen Geschäftsgebieten der Grossstädte (CBD), in Single-Tenant-Gebäuden mit eigenem Eingang- und Empfangsbereich für den Kundenempfang. Dabei ist die äussere Erscheinung und Visibilität des Gebäudes von grosser Bedeutung, genauso wie die Reputation des Quartiers. Gesucht sind moderne oder architektonisch wertvolle Gebäude mit Wiedererkennungswert. Die Hauptsitze haben hohe Anforderungen an die technische Ausrüstung und den Ausstattungsstandard des Gebäudes. Entsprechend verfügen sie aufgrund der hohen Arbeitsproduktivität über eine hohe Zahlungsbereitschaft. In Zürich tummeln sich viele dieser Hauptsitze, insbesondere die der Banken rund um den Paradeplatz.

### A-LAGEN MIT B-GEBÄUDEN

Aber auch an besten Lagen, an denen Hauptsitze angesiedelt sind, stellen sich Herausforderungen im Büroflächenmarkt. Im Zentrum von Zürich beispielsweise stieg die Angebotsquote innerhalb eines Jahres gemäss JLL von 2,2 auf 3,3% und in Genf von 1,9 auf 3,3%. In den Stadtzentren liegt die Schwierigkeit nicht bei der Absorption von Neubauten, sondern bei den in die Jahre gekommenen Liegenschaften, in denen ein Grossmieter auszieht, weil der Standard nicht mehr zeitgemäss ist. Trotz bester Lage, Seeblick und prestigeträchtiger Adresse steht ein ganzes Bürohaus inmitten von Zürichs Innenstadt leer. Für einen Hauptsitz kommt das Gebäude nicht mehr in Frage – vielleicht bietet es jedoch die richtigen Flächen für ein Cluster von Diskreten Beratern.

## ABBILDUNG 2: SCHEMATISCHE DARSTELLUNG VON STÄDTISCHEN BÜROLAGEN

Quelle: Fahrländer Partner



**Hauptsitze (rot) und Diskrete Berater (hellgrau) fokussieren sich auf die Innenstadt (CBD), während Dienstleistungszentralen (dunkelblau) häufig am Stadtrand und innerhalb von Dienstleistungsclustern zu finden sind.**

### DIVERSIFIKATION IST GEFRAGT

Multi-Tenant-fähig ist das Stichwort, wenn grosse Gebäude mit bisher nur einem Mieter auf den Markt kommen. Zu viele schlechte Erfahrungen haben Investoren in letzter Zeit mit ausziehenden Grossmietern gemacht. Auch schon vor der Übernahme durch die UBS ist die CS aus grossen Bürogebäuden ausgezogen, die im Anschluss mit der Vermietung zu kämpfen hatten. Das Hochhaus zur Palme ist ein Beispiel, in dem die CS im Jahr 2021 ausgezogen ist und viele leere Büros hinterlassen hat, das Quadro in Oerlikon ein weiteres. Da für beide Liegenschaften kein neuer Grossmieter gefunden werden konnte, werden beide Bürogebäude heute als Multi-Tenant-Liegenschaft vermietet. Kann das Gebäude in mehrere kleine Flächen unterteilt werden, eignet es sich allenfalls auch für Diskrete Berater, die ebenfalls über eine hohe Zahlungsbereitschaft verfügen. Hierfür ist jedoch nicht jedes Gebäude geeignet, denn die Gebäudestruktur bedarf einer gu-

ten Unterteilbarkeit im technischen sowie im betrieblichen Sinne – flexible Gebäude sind im Vorteil.

Im herausfordernden Marktumfeld erkennen Immobilieneigentümer und Investoren, dass Mietverträge keine langfristige Ertragsgarantie bieten. Gebäude, die flexibel mit einer Single- oder Multi-Tenant-Struktur vermietet werden können und somit mehrere Nachfragersegmente ansprechen, bieten bessere Wiedervermietungschancen und sind daher aktuell auf dem Transaktionsmarkt beliebter. ■



**\*ALICE PAULA**

Die Autorin ist Immobilienökonomin bei Fahrländer Partner.

# REVIVAL DER SHOPPINGCENTER

In den letzten Jahren haben sich Shoppingcenter neben der Revitalisierung verstärkt auf die Verbesserung der Aufenthaltsqualität und die Anpassung des Mietermixes konzentriert. Das scheint sich auszuzahlen.

TEXT – REMI BUCHSCHACHER\*



Viele Shoppingcenter in der Schweiz rüsten auf: Die Aufenthaltsqualität, der Einkaufskomfort und das Erlebnis sollen verbessert werden. BILD: UNSPLASH

## ► NUTZUNGSMIX STEIGERT AUFENTHALTSQUALITÄT

«Überall auf der Welt versuchen Entwickler und Betreiber von Einkaufszentren, Warenhäusern und Shopping-Destinationen nach wie vor, auf den technologischen Wandel und das veränderte Kundenverhalten zu reagieren. Ironischerweise liegt eine der vielversprechendsten Lösungen für diese Herausforderungen in den historischen europäischen Stadtvierteln und ihrer traditionellen gemischten Nutzung, auch bekannt als Mixed-Use», schreibt der Shoppingcenter-Experte Marcel Stoffel im Swiss Council Marktreport 2024. Mixed-Use bezieht sich auf die Planung, Entwicklung oder Nutzung von Immobilien, die für verschiedene Zwecke oder Nutzungen konzipiert sind. Es umfasst Gebäude oder Gebiete, die für mehrere Nutzungsarten bestimmt sind, wie zum Beispiel Wohnen, Gewerbe, Einzelhandel, Büros und Unterhaltung.

## STEIGENDE UMSÄTZE

Im vergangenen Jahr verzeichneten die meisten Schweizer Shoppingcenter laut dem Swiss Council Marktreport einen deutlichen Anstieg sowohl beim Umsatz als auch bei der Besucherfrequenz: Rund 63% der Center konnten Zuwächse ausweisen, was auf ein regelrechtes Revival der Center hinweist. In mehr als der Hälfte der Center wurden in den letzten zwei Jahren Massnahmen ergriffen, um die Aufenthaltsqualität zu steigern, und bei 93% wurden grosse Veränderungen im Mietermix festgestellt. Zudem zeigt sich laut den Erkenntnissen des Marktreports, dass das Einkaufen im stationären Handel wieder an Beliebtheit gewinnt. Davon profitieren nun offenbar besonders die Shoppingcenter, da sie in Bezug auf Einkaufskomfort und -erlebnis Mehrwert bieten. Dabei gehe es in erster Linie um die Verbesserung der Aufenthaltsqualität. Beispiele hierfür seien die Bereitstel-

lung hochwertiger Sitzgelegenheiten, die Schaffung bequemer Parkmöglichkeiten, die Installation von Tesla-Superchargern sowie die Modernisierung von Toilettenanlagen und anderen Infrastruktureinrichtungen, wie Marcel Stoffel im Report festhält.

Auch Felix Thurnheer, Mitherausgeber des Retail Atlas Schweiz, sieht Potenzial in Bezug auf neue Serviceangebote, die die Attraktivität von Einkaufszentren erhöhen. «Es geht auch um Rückbesinnung: tolle Architektur, ein breiter Warenmix, eine schöne Warenpräsentation, attraktive Aktionen, Ausverkauf, jahreszeitliche Dekorationen, Retouren, Prospekte, Bezahlen auf Raten, Gastroangebote, Kinderhütendienst und sogar Heimlieferservice innerhalb von 48 Stunden. Das haben Warenhäuser wie das Lafayette und Le Bon Marché in Paris schon Mitte des 19. Jahrhunderts erfunden und perfektioniert», hält er fest. Die digitale Welt habe uns aber die Faszination der analogen Welt genommen. «Es gibt immer weniger Modevielfalt, Buchläden, Musikläden, Elektronik etc.» Das Einkaufszentrum verliere dadurch zunehmend an Vielfalt. «Das merken wir aber kaum, weil wir kaum unseren Blick vom Handy wegstreichen, während wir am Einkaufen sind. Die Einkaufszentren sollten wieder weg von der rein renditeoptimierten Funktionalität hin zum Erlebnis kommen. Die digitalen Instrumente sollten besser das analoge Erlebnis unterstützen, falls es dies überhaupt braucht», rät Felix Thurnheer.

#### ONLINE-WACHSTUM IST ABGEFLACHT

Der Marktanteil der Shoppingcenter am gesamten Detailhandelsumsatz wird auf etwa 19% geschätzt, was rund 20 Mrd. CHF entspricht, während der gesamte Onlinehandel in der Schweiz lediglich einen Marktanteil von 12% verzeichnet. Dadurch hat sich das Wachstum des Onlinehandels deutlich abgeflacht. Der Jahresumsatz des Onlinehandels betrug laut Swiss Council Marktreport im Jahr 2023 14,4 Mrd. CHF und setzt sich wie folgt zusammen: 12,2 Mrd. CHF wurden direkt bei Händlern in der Schweiz (Einkauf in Schweizer Franken inklusive Mehrwertsteuer) getätigt, während 2,2 Mrd. CHF direkt bei ausländischen Händlern ausgegeben wurden.

Wie passen sich der Einzelhandel und Einkaufszentren an die sich ändernden Konsumgewohnheiten und das wachsende Onlineshopping an? Felix Thurnheer: «In vielerlei Hinsichten. So nimmt die Produktvielfalt eher ab. Ketten bieten inzwischen mehr Produkte über den Onlinekanal an, als man im Laden selbst findet. Gastronomie und Erlebnisangebote nehmen dafür zu. Ausserdem passen die Läden in Einkaufszentren die Preise auf das Niveau vom Onlineshop an – oder sogar tiefer – und verkleinern ihre Flächen.» Die ganz grossen Einkaufszentren bleiben aber attraktiv, so auch die kleinen Zentren in ländlichen Gegenden mit dem Fokus auf der Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs. Die mittleren Einkaufszentren sind eher auf dem Rückzug.

#### INSGESAMT 195 SHOPPINGCENTER

In der Schweiz existierten 195 Shoppingcenter mit mehr als 5000 qm Verkaufsfläche. Dazu gehören auch die fünf grössten Bahnhöfe und das Airport-Shopping in Zürich/Kloten. Die Gesamtfläche der 189 Center (ohne die fünf Bahnhofcenter und den Flughafen Zürich) liegt laut dem Swiss Council Marktreport bei rund 2,8 Mio. qm. In den letzten Jahren wurden kaum neue Shoppingcenter eröffnet, was auf die bereits hohe Dichte an Shoppingcentern in der Schweiz zurückzuführen ist. Der Fokus lag deutlich auf der Revitalisierung und Sanierung bestehender Center, die in die Jahre gekommen waren. Und dies durchaus mit Erfolg. «In den letzten Jahren haben sich Shoppingcenter neben der Revitalisierung verstärkt auf die Verbesserung der Aufenthaltsqualität und die Anpassung des Mietermixes konzentriert. Diese Anpassungen trugen massgeblich zur Umkehrung des langjährigen Trends bei, bei dem sie lange Zeit als veraltete Konsumtempel galten», schreibt Marcel Stoffel. Etwas pessimistischer sieht es die UBS in der Immobilienstudie vom April 2024, und zwar in Bezug auf die Mietpreisentwicklung: Im vergangenen Jahr sanken die Retail-Angebotsmieten im Landesdurchschnitt um 0,3%. Im laufenden Jahr dürfte der Rückgang mit minus 3% noch deutlicher ausfallen, was auf die Einnahmen der Shoppingcenter einen grossen Einfluss hat. Eine Trendwende sei auch in den kommenden Jahren nicht zu erwarten, verdeutlichen die UBS-Experten.



**\*REMI BUCHSCHACHER**

Der Autor ist Wirtschaftsjournalist und Redaktionsleiter des RealEstateReports in Luzern.

ANZEIGE



**wolf** GEBÄUDEBAU  
in Stahl, Holz oder kombiniert

SYSTEM WOLF AG  
9464 Rüthi, Tel. 071 767 90 30

individuell geplant, mit System gebaut [wolfsystem.ch](http://wolfsystem.ch)



# INDUSTRIECLUSTER ALS WIRTSCHAFTS- MOTOR

Viele Investoren müssen dem gestiegenen Finanzierungsaufwand mit einer höheren Rendite entgegenwirken. Letztere ist bei Wohnliegenschaften relativ tief, deshalb bietet es sich an, das Augenmerk auf Gewerbe- und Industrieimmobilien zu legen.

TEXT – SEBASTIAN ZOLLINGER\*



Abendstimmung über «The Valley» in Kempptthal.

BILD: METTLER ENTWICKLER AG

## ► HÖHERE RENDITE- ERWARTUNGEN

Der Anteil von Industrieimmobilien am gesamtschweizerischen Immobilienmarkt liegt unter 5%. Doch auf der Suche nach Renditeimmobilien hat vor allem dieses Segment an Attraktivität gewonnen und scheint zunehmend aus dem Schatten zu treten. Im Vergleich zu Wohnungs-, Büro- und Retail-Liegenschaften sind die Renditeerwartungen für Gewerbeimmobilien im aktuellen Umfeld höher – doch auch das Risikoanlageprofil unterscheidet sich. Während sich die Mietzinse für Gewerbeliegenschaften relativ stabil entwickeln, zeichnet sich die Investitionskategorie durch ein wesentlich höheres Ausfallrisi-

ko aus. Dieses ist in Netto-Cashflow-Rechnungen aber oft bereits abgebildet. Bei Einzelliegenschaften ist das Risiko eines wesentlichen Ertragsausfalls höher, über ein ganzes Portfolio hinweg können einzelne Leerstände indes ausgeglichen werden.

## FLEXIBLE INFRASTRUKTUREN FÜR INNOVATIVE ÖKOSYSTEME

Während durch staatliche Investitionen Forschung und Entwicklung gefördert werden, ist es vor allem auch die Zusammenarbeit zwischen verschiedenen Akteuren, die neues Innovationspotenzial freisetzt. Die Resultate der CEO-Studie 2023 von PwC verdeutlichen, wie wichtig die Kollaboration zwischen den verschiedenen Branchen

ist, um den Wandel voranzutreiben, Wachstum zu fördern und neue Wertschöpfungsquellen zu erschliessen. So arbeiten 76% der befragten Unternehmen mit Start-ups zusammen, 82% mit akademischen Institutionen, 64% mit der öffentlichen Hand und 81% mit anderen etablierten Unternehmen.

Viele Forschungsprojekte sind multidisziplinär und werden durch kollaborative Netzwerke angetrieben. Viele der Innovationsprozesse zeichnen sich durch eine hohe Agilität aus, weshalb die Infrastruktur flexibel gestaltbar sein sollte. Dies ist bei Neubauten einfacher: Der Innovationspark Zürich in Dübendorf macht nicht grundlos den Anschein einer permanenten Baustelle. Ausschlaggebend ist, auf Bedarf wachsen und schrumpfen zu können, aber auch die Möglichkeit zu haben, auszugliedern und Bestandteile neu zusammenzufügen. Bestehende Industrieareale können ebenfalls als Technozentrum oder Innovationshub umgenutzt werden – jedoch mit mehr Einschränkungen bezüglich Nutzungsflexibilität und bedeutend grösserem Investitionsaufwand. Gelingen ist dies mit «The Valley» in Kempptthal, wo eine Bestandesliegenschaft als Zuhause für Innovation und Technologie umgerüstet werden konnte.

## STANDORTVORTEILE NUTZEN

Viele der Innovationshubs sind Teil regionaler Branchencluster, von denen die Schweiz einige aufweist. So beispielsweise in der Region Basel, wo sich das Switzerland Innovation Park Basel Area befindet – ein auf Lifesciences spezialisiertes Innovationsareal. Finanziert durch einen privaten Investor, soll dieses Areal bis 2028 wesentlich erweitert werden. Solche Cluster dienen als regionale Wirtschaftsmotoren und ziehen nicht nur Unternehmen, sondern auch qualifizierte Arbeitnehmer aus In- und Ausland an, was sich langfristig zudem positiv auf den Wohnungsmarkt auswirkt. Interpharma zufolge beschäftigt die Pharmaindustrie in der Schweiz rund 46 000 Menschen, wobei insgesamt 250 000 Schweizer Arbeitsplätze vom Erfolg der Pharmabranche abhängen.

In Zug befindet sich unter anderem das Tech Cluster Zug, das ganz auf die Industrie 4.0 setzt. Es handelt sich dabei um eine strategische Erneuerung des Werkareals der V-Zug mit dem Ziel, Forschung und Entwicklung, Gewerbe und Wohnen

ANZEIGE



**WWW.SIMULATION.SOLAR**

Simulation und Gutachten für Blendung, Beschattung, Tageslicht



zu vereinen. Die Region hat sich ausserdem als Schweizer «Silicon Valley» positioniert und ein innovatives Ökosystem für Blockchain-, Fintech-, ICT- und KI-Unternehmen und -Forschung geschaffen. 2022 arbeiteten rund 8900 Arbeitnehmende für mehr als 1400 ICT-Firmen im Kanton Zug, und das Crypto Valley ist das Zuhause von mehr als 1100 Blockchain-Unternehmen mit über 6000 Mitarbeitenden.

### GROSSE VOLUMEN FEDERN RISIKEN AB

Doch was heisst das nun für Investoren, die Interesse an Industrie- und Gewerbeimmobilien haben? Für die Stadt Zug und die Gemeinde Baar, wo laut Zuger Kantonalbank grössere Gewerbe-Neubauprojekte geplant sind, ist der Markt für Industrie- und Gewerbeflächen relativ stabil

und derjenige für Geschäftsliegenschaften anhaltend stark. Die Region Basel profitiert vom Zugpferd Pharmaindustrie, welchesichgemässKonjunkturforschungsstelle an der ETH Zürich über das ganze Jahr hinweg dynamisch entwickeln dürfte. Die verarbeitende Industrie (mit Ausnahme Pharma und Chemie) wie auch die Maschinen-, Elektro- und Metall-Industrie kämpfen mit dem aktuellen Wirtschaftsumfeld. Doch der Branchenverband Swissmem zeigt sich zuversichtlich, dass es langsam zu einer Erholung kommen wird.

Das Potenzial der Gewerbeimmobilien ist gross, doch die Einstiegshürden für direkte Investitionen sind höher als bei anderen Assetklassen: Expertise und ein grosses Investitionsvolumen helfen, Risiken abzufedern. Ausserdem verlangt es Visionen und Flexibilität, um solche Gewerbe- und

Industrieobjekte mit Blick auf die Anforderungen der Unternehmen der Zukunft zu sanieren und den Nachhaltigkeitsansprüchen indirekter Investoren wie Pensionskassen zu genügen. Wer jedoch eine solche Anlage- und Investitionsstrategie differenziert angeht und dabei branchenspezifische Entwicklungen in die Analyse miteinbezieht, kann die Rendite seines Immobilienportfolios mit Industrieliegenschaften durchaus steigern sowie die Eigenkapitalrendite trotz gestiegener Fremdfinanzierungskosten stabilisieren. ■



**\*SEBASTIAN ZOLLINGER**

Der Autor ist Director, Head Real Estate Advisory bei PwC Schweiz.

ANZEIGE



SOFTWARELÖSUNGEN ZUR IMMOBILIENBEWIRTSCHAFTUNG

# «Cloud oder On-Premise? Beides geht – mit eXtenso.»

Dominic Stürm, Schulung & Support eXtenso IT-Services AG

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

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

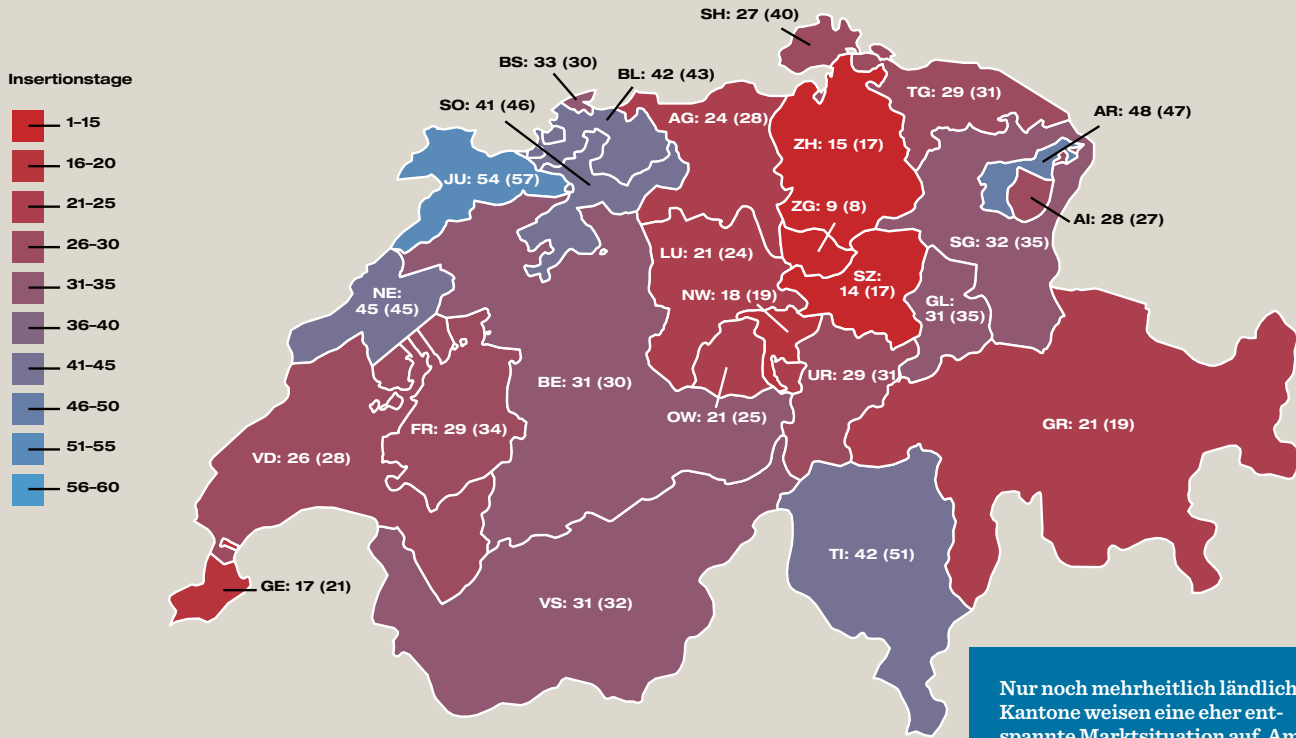


# MIETWOHNUNGS- MARKT TROCKNET ZUNEHMEND AUS

Die Zahl der auf den wichtigsten Schweizer Immobilienportalen ausgeschrieben Mietwohnungen nimmt weiter ab. Zwischen April 2023 und März 2024 werden schweizweit 340 000 Wohnungen ausgeschrieben. Das sind 13% weniger als in der Vorperiode. **TEXT – IVO CATHOMEN\***

## «HEATMAP» – DURCHSCHNITTLLICHE INSERTIONSDAUER PRO KANTON

Periode April 2023 bis März 2024, in Klammern: Vorjahr, Quelle: PD SVIT



Nur noch mehrheitlich ländliche Kantone weisen eine eher entspannte Marktsituation auf. Am knappsten sind Mietwohnungen in den Wirtschaftszentren und attraktiven Domizilkantonen.

### ▶ STEIGENDE MIETZINSE HEMMEN WOHNUNGSWECHSEL

Der Rückgang der auf den führenden Schweizer Internetportalen (Marktbedeckung über 80%) inserierten Mietwohnungen setzt sich in der Berichtsperiode vom 1. April 2023 bis 31. März 2024 fort. Die Zahl der ausgeschrieben Objekte nimmt erneut um knapp 50 000 auf 340 000 Wohnungen ab (-13%). Dies dürfte einerseits auf eine geringere Bautätigkeit zurückzuführen sein, aber vor allem auch auf eine geringere Umzugshäufigkeit. Sie ist in der Berichtsperiode auf 625 000 Umzüge in der Schweiz gesunken (-75 000 Umzüge im Kalenderjahr 2023 im Vergleich zum Vorjahr). Grund dafür ist, dass die Bestandsmieten trotz zweier Referenzzinssatz-Runden weniger stark gestiegen sind als die Angebotsmieten. Dadurch hat sich der «Lock-in-Effekt» verstärkt. Das heisst, Mieter bleiben lieber in ihrer alten günstigen Wohnung als in eine neue teure Wohnung umzuziehen, wodurch die Marktliquidität abnimmt. Obwohl das An-

gebot mit 340 000 Inseraten sogar noch unter jenem des Jahres 2016 liegt (350 000 Inserate), haben sich die Insertionszeiten kaum verkürzt. Das heisst, es ist nicht schwieriger geworden, eine Mietwohnung zu finden – allerdings zu mutmasslich höheren Mietzinsen. Interessenten wägen darum genauer ab und müssen sich mehr Zeit für die Suche nehmen. Ebenfalls naheliegend ist, dass Mieter beim Wohnungswechsel ihren Flächenverbrauch verkleinern (müssen).

### «WENIGER UND KÜRZER» IN FAST ALLEN KANTONEN

Die landesweite Entwicklung widerspiegelt sich in der Mehrheit der Kantone. Die Zahl der inserierten Mietwohnungen ist in 23 Kantonen rückläufig. Überwiegend ist dieser Rückgang im zweistelligen Prozentbereich. Nur in den drei Kantonen Genf, Tessin und Zug werden im Jahresvergleich mehr Wohnungen ausgeschrieben. Die Verknappung des Mietwohnungsangebots bewirkt in 19 Kantonen eine teilweise

deutliche Verkürzung der Ausschreibungszeiten. Am ausgeprägtesten ist diese in ländlichen Kantonen nahe von Zentren wie Schaffhausen (-13 Tage) und Freiburg (-5 Tage). Mit 9 bzw. 14 Tagen Ausschreibungsdauer weisen die beiden Zentralschweizer Kantone Zug und Schwyz die kürzesten Insertionszeiten auf, gefolgt vom Kanton Zürich, wo sich die Vermieter im Mittel 15 Tage bis zur Vermietung ihres Objektes gedulden müssen. Am anderen Ende des Spektrums liegen die Kantone Jura und Tessin, wo Wohnungen 54 bzw. 42 Tage ausgeschrieben werden müssen.

### ZUNEHMENDE MARKTFRIKTIONEN IN DEN STÄDTEN

In 9 von 12 untersuchten Städten hält die Entwicklung zu kürzeren Ausschreibungszeiten seit 2021 an. Ursächlich ist der markante Rückgang der Insertionen um bis zu



28% (Luzern). Betroffen sind praktisch überall die günstigen Wohnungen und solche mit bis zu 3 Zimmern. Dies lässt die Vermutung zu, dass Mieter in ihren bestehenden günstigen und kleinen bis mittelgrossen Wohnungen bleiben, weil sie keine adäquate und bezahlbare neue finden. Umgekehrt scheinen viel mehr Mieter ihre teurere und grössere Wohnung aufzugeben, was mit der Mietzinssteigerung nach zwei Referenzzinssatz-Runden zusammenhängen könnte. Dieses Mehrangebot an teureren grösseren Wohnungen verschleiert die dramatische Entwicklung in den günstigen und kleineren Segmenten. Der Rückgang beträgt in gewissen Segmenten bis zu 40%. In diesen kann vereinzelt nicht mehr von einem funktionierenden Online-Markt gesprochen werden.

Der Studienleiter Prof. Dr. Peter Ilg des Swiss Real Estate Institutes anerkennt, dass die steigenden Mietzinsen vor allem für die unteren Einkommensschichten ein Problem darstellen, da sie oft mehr als einen Drittel ihres schon tiefen Einkommens für die Miete ausgeben müssen. Aus einer übergeordneten Sicht sind sie aber nicht nur nachteilig: «Die steigenden Angebots- und Bestandsmieten führen dazu, dass der Wohnflächenkonsum pro Kopf eher stagniert oder gar zurückgeht. Dies führt zu weniger Wohnungsknappheit in den Städten. Zudem wird mit weniger Wohnflächenkonsum pro Kopf die allseits angestrebte Innenverdichtung vorangetrieben, was wiederum den Land- und Energieverbrauch reduziert.» ■

#### ONLINE-WOHNUNGSINDEX OWI

Studie, Daten und Grafiken unter [www.svit.ch/owi](http://www.svit.ch/owi)

Der OWI basiert auf den Insertionszeiten der Wohnungsinserate im Internet und erlaubt eine differenzierte Beurteilung der Marktsituation in zwölf Schweizer Städten, den Kantonen und der gesamten Schweiz. Der OWI wird seit 2015 halbjährlich erhoben und durch den SVIT Schweiz, den HEV Schweiz und das Swiss Real Estate Institute veröffentlicht.



#### \*IVO CATHOMEN

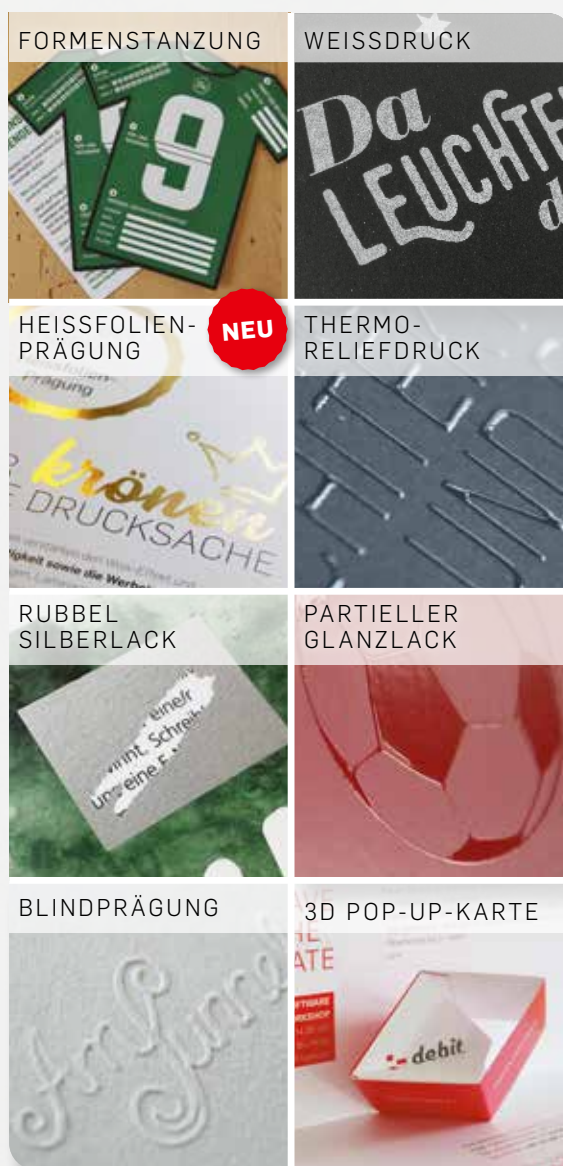
Dr. oec. HSG, ist Verleger der Zeitschrift Immobilien und stellvertretender Geschäftsführer des SVIT Schweiz.



**E-Druck AG**

SPEZIALITÄTEN-DRUCK

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



Lettenstrasse 21 · 9016 St.Gallen  
Tel. 071 246 41 41 · [andreas.feurer@edruck.ch](mailto:andreas.feurer@edruck.ch)  
[www.edruck.ch](http://www.edruck.ch)



Ab Ende 2030 kann man von Olten direkt nach Mulhouse (im Bild) und von Laufen BL ins französische St. Louis reisen. Möglich machen dies zwei neue S-Bahn-Linien der SBB.

BILD: FLICKR.COM / JACK TORCELLO

## SCHWEIZ

### ZINSWENDE VON 2022 HINTERLÄSST SPUREN



Laut Wohnraumstudie von Helvetia und MoneyPark spüren 66% der Eigentümer und 58% der Mietenden die Auswirkungen der Zinswende. Rund 28% der Eigentümer befürchtet höhere Hypothekenzinsen bei der anstehenden Verlängerung. Einige bezahlen bereits höhere Zinsen aufgrund der Hypothekerverlängerung (17%) oder einer Saron-Hypothek (16%). Bei 42% der Mietenden ist die höhere Miete das Thema. Rund 53% der Befragten wünscht sich dennoch ein Einfamilienhaus. Darauf folgt mit 27% der Stimmen die Wohnung in einem Mehrfamilienhaus.

### REFERENZZINSSATZ STABIL

Der hypothekarische Referenzzinssatz, der massgeblich für die Mietzinsgestaltung ist, bleibt bei 1,75%. Dies gab das Bundesamt für Wohnungswesen am 3. Juni bekannt. Der Referenzzinssatz basiert auf dem volumengewichteten Durchschnittszinssatz der inländischen Hypothekarforderungen. Bis dieser von aktuell 1,72% auf unter 1,63% sinkt oder auf über 1,87% steigt, bleibt der Zinssatz stabil.

### MIETKOSTEN STEIGEN WEITERHIN AN

Laut Halbjahresanalyse von CSL Immobilien sind die Mieten im Vergleich zu 2023 in fast

allen Agglomerationen gestiegen. Dasselbe gilt mehrheitlich für die Wirtschaftsräume von Zürich, Genf, Basel, Lausanne und Bern. Der gestiegene Referenzzinssatz und die hohe Nachfrage nach Wohnungen in städtischen und stadtnahen Gebieten begünstigen die Entwicklung. Die Wohnbautätigkeit bleibt verhalten, da höhere Rohstoffpreise und Zinsen die Kosten in die Höhe treiben. Die Mieten werden daher voraussichtlich weiterhin steigen.

### GEDULDSSPIEL BEI DEN BAUBEWILLIGUNGEN

Die Zahl der Baugesuche für Mehrfamilienhäuser liegt aktuell 30% tiefer als noch in der letzten Dekade. Dies geht aus dem aktuellen Bericht des Chief Investment Office der UBS hervor. Dennoch dauert es im Schnitt rund 25% oder 40 Tage länger als noch zwischen 2011 bis 2020, um eine Bewilligung zu bekommen. Für ein Mehrfamilienhaus nahm der Prozess 2023 rund 200 Tage in Anspruch. Die bisherigen Zahlen für 2024 zeigen einen Anstieg auf knapp 230 Tage.

### DIGITAL ZUR BAUBEWILLIGUNG

In der Stadt Zürich erfolgt das Einholen einer Baubewilligung nun digital und papierlos. Die Unterlagen müssen elektronisch über die Plattform «eBaugesucheZH» eingereicht und mit elektronischer Unterschrift versehen werden. Damit wird das Ausdrucken der Unterlagen obsolet, was Kosten spart und die Umwelt schont. Zudem wird die Kundenschaft unabhängiger von den Öffnungszeiten des Amtes.

### FRANKREICH ALS «VENTIL» FÜR GENÈVE



Während die Zahl der Beschäftigten in Genf wächst, herrscht im Wohnungsmarkt Knappheit. Entsprechend attraktiv ist der Wohnsitz im grenznahen Frankreich. Im 4. Quartal 2021 waren 26% der Beschäftigten im Kanton Genf Grenzgänger, einige Gemeinden wiesen sogar Anteile von über 40% auf. Seitdem sind 33 000 Personen hinzugekommen. Aktuell zählt Genf knapp 400 000 Grenzgänger. Vorangetrieben wird die Entwicklung vom «Léman Express», der 2020 eröffneten grenzüberschreitenden S-Bahn, und von der Liberalisierung der Homeoffice-Regeln seit 2023. Dies geht aus Erhebungen des Bundesamts für Statistik und Marktanalysen von Wüest Partner hervor.

## UNTERNEHMEN

### WERKVERTRÄGE MIT KI PRÜFEN

Der Schweizerische Bau- und Meisterverband (SBV) hat gemeinsam mit der Zürcher Legaltech-Firma Legartis eine Plattform zur KI-gestützten Prüfung von Werkverträgen entwickelt. Mitglieder können ihre Werkverträge und die allgemeinen Geschäftsbedingungen hochladen. Die Rechtsabteilung des SBV prüft die Dokumente mit Hilfe der Software und liefert innert kurzer Zeit ein professionelles Feedback.

### SWISSCOM UND ISS VERLÄNGERN VERTRAG

ISS Schweiz und Swisscom verlängern ihren Dienstleistungsvertrag im Bereich Facility Management bis 2032. ISS beschäftigt für dieses Mandat rund 750 Mitarbeitende in den Bereichen Gebäudetechnik, Hauswartung, Empfang, Gebäudereinigung sowie Energie- und Bauprojektmanagement. Die neue Vertragslaufzeit beginnt am 1. April 2025.

### HOTELINVEST BEGLEITET BEI INVESTITIONEN



Patrick Vogler (rechts im Bild) und Norbert Hörburger (links) haben die Hotelinvest GmbH mit Sitz in Thal SG gegründet. Das Unternehmen richtet sich an Investoren und Immobilienbesitzer im Hotelleriebereich und bietet Unterstützung bei Transaktionen. Als ehemaliger CEO des «Grand Resorts Bad Ragaz» bringt Vogler einschlägige Erfahrung mit. Hörburger hingegen ist Forscher und Dozent im Bereich Hospitality an der Fachhochschule Graubünden.

### INVESTIS VERKAUFT SERVICE-BEREICH

Investis hat den Bereich Real Estate Services an den finnischen Immobiliendienstleister PHM Group verkauft. Der Unternehmenswert be-

läuft sich auf 240 Mio. CHF. Mit dem Vollzug übernimmt Investis eine Minderheitsbeteiligung an PHM im Wert von 51,3 Mio. EUR. Investis konzentriert sich künftig auf den Ausbau des Immobilienportfolios, das hauptsächlich aus Wohnliegenschaften in der Genferseeregion besteht. Es wurde per 31. Dezember 2023 mit 1,518 Mio. CHF bewertet.

## SWISS LIFE VERÄUSSERT PORTFOLIO

Der Swiss Life REF (CH) ESG Swiss Properties erwirbt von der Swiss Life AG ein Wohnimmobilienportfolio zum Marktwert von 700 Mio. CHF. Das Portfolio umfasst 47 Liegenschaften. Die wichtigsten Marktwerte liegen in Zürich, Pfäffikon SZ, Schaffhausen, Liestal BL, Allschwil BL, Fribourg, Montreux und Lausanne. Die Bruttoanfangsrendite des Zugangsportfolios liegt bei 4,6% (bestehendes Portfolio 3,9%).

## IMMOFONDS ERHÖHT KAPITAL



Die Immofonds Asset Management AG plant das Kapital des Immofonds um rund 150 Mio. CHF zu erhöhen. Die Mittel dienen hauptsächlich der Finanzierung der zweiten Bauetappe des Projekts «Wankdorfcity 3» in Bern (im Bild). Auf dem Gewerbeareal nördlich der S-Bahn-Station Wank-

dorf entsteht auf 34 000 qm ein Wohn- und Arbeitsquartier mit Freizeitangeboten. Immofonds ist dabei die Bauherrin. Die Mittel fließen zudem in die Umsetzung von ESG-Massnahmen und kleinen Bauprojekten sowie in den Abbau der Fremdvverschuldung.

## DE ROTHSCHILD-FONDS WECHSELT LEITUNG

Der Verwaltungsrat der Edmond de Rothschild Real Estate SICAV beendet das Fondsleitungsmandat mit der Caceis (Schweiz) SA per 31. Dezember. Die Solutions & Funds SA übernimmt die Fondsleitung per 1. Januar 2025. Letztere verwaltet ein Nettovermögen von 6,2 Mrd. CHF in Immobilien-, Wertschriften- und Private-Debt-Fonds. Gleichzeitig mit dem Fondswechsel übernimmt PwC Genève das Mandat als Revisionsstelle der SICAV von der KPMG.

## PROJEKTE

### TRANSNATIONALE S-BAHN FÜR BASEL



Ab Ende 2030 soll eine direkte S-Bahn zwischen der Nordwestschweiz und dem Elsass verkehren. Die SBB plant

zwei Linien: die S2 Olten–Basel–Mulhouse und die S4 Laufen–Basel–St. Louis. Sie verkehren grösstenteils im 30-Minuten-Takt. Ab 2034/35 ist auch der Euro Airport an das Bahnnetz angeschlossen und im 10-Minuten-Takt ab Basel erreichbar.

## E-LADESTATION FÜR DAS WALLIS



Der europäische Anbieter von Autoladestationen Electra hat seinen ersten Standort in der Schweiz eröffnet. Die Schnellladestation befindet sich in Collombey VS. Das Unternehmen möchte damit eine Region mit vielen Ski- und Feriendestinationen abdecken. Die stillgelegte Ölraffinerie neben der Ladestation symbolisiert den positiven Wandel zur Elektromobilität. Electra plant bis 2026 über 100 weitere Standorte in der Schweiz.

## WETTBEWERB: SMART LADEN DANK KI & CO.



Die Projektförderung von Laden Punkt dreht sich 2024 um «Intelligentes Laden 2.0 am Wohn- und Arbeitsort».

Gefragt sind Ladelösungen, die das Netz entlasten und den Bedürfnissen der Nutzenden gerecht werden. Dabei sollen die Projekte künstliche Intelligenz, Blockchain-Lösungen oder dynamische Modelle am Markt testen. Die Fördergelder betragen bis zu 200 000 CHF. Die Eingabe läuft bis am 15. Dezember. Weitere Details unter: [ladenpunkt.ch](http://ladenpunkt.ch)

## BINDING-PREIS FÜR TESSINER PROJEKT



Der «Parco del Laveggio» hat den diesjährigen Binding-Preis für Biodiversität gewonnen. Der Naturpark liegt im dicht besiedelten und befahrenen Mendrisiotto an der Südspitze der Schweiz. Ein durchgehender Spazierweg folgt dem Flusslauf des Laveggio über 12 km von Stabio über Mendrisio bis Riva San Vitale, am Ufer des Luganer-sees. Der Verein «Cittadini per il territorio» hat das Projekt vor zehn Jahren ins Leben gerufen. Der Hauptpreis im Wert von 100 000 CHF wird weiteren Massnahmen im Park zugutekommen.

Das Projekt «Green-Spin» in Winterthur ist ganz auf Nachhaltigkeit ausgelegt. Dies betrifft nicht nur die Bauweise. Die geplanten Büro-, Gewerbe- und Dienstleistungsflächen gehen an Firmen mit Fokus auf Nachhaltigkeit.

BILD: FELIX PARTNER DESIGN AG / RAUMGLEITER AG



## ERSTER NEUBAU FÜR WERKSTADT IN ZÜRICH



Die SBB haben das Siegerprojekt für den ersten Neubau auf dem Werkstadt-Areal in Zürich Altstetten bekannt gegeben. Das Projekt «Gleis X» von Leuthard AG Baumanagement und der Gigon/Guyer Architekten AG nutzt 12 km gebrauchte Schienen als Stützen und Deckenträger der Hauptgeschosse. Die Gebäudehülle besteht aus wiederverwendeten Fenstern und Welleternitplatten. Das siebenstöckige Gewerbegebäude steht ab 2026 bereit.

## NACHHALTIGES GEBÄUDE FÜR WINTERTHUR



Das nachhaltige Projekt «Green-Spin» hat die Baugenehmigung erhalten. Der Gebäudekomplex an der Rudolf-Diesel-Strasse in Winterthur soll Büro-, Gewerbe- und Dienstleistungsflächen bieten. Herzstück ist eine bis zu sechs Meter breite, um den Innenhof herum ansteigende Rampe. Sie ist mit dem Velo befahrbar und erschliesst alle Ebenen.

Einziehen sollen ab Ende 2026 Unternehmen mit Schwerpunkt auf Nachhaltigkeit. Felix Partner Architektur Design aus Zürich haben das Projekt initiiert und entwickelt.

## NATURNAH WOHNEN IN SCHAFFHAUSEN



Die Halter AG hat das Bauvorhaben «Waldstadt im Pantli» von der Dost Architektur GmbH erworben und setzt es nun um. Die Wohnsiedlung entsteht auf einer Waldlichtung zwischen Schaffhausen und der Gemeinde Stetten. Geplant sind 200 Eigentumswohnungen, ein Kindergarten, eine Tagesstätte und eine neue Bushaltestelle. Die ersten 100 Wohnungen sind per 2026 bezugsbereit.

## NEUES QUARTIER FÜR BÜLACH



In Bülach ZH entsteht ein neues Wohnquartier an der Solistrasse 68. Es umfasst zwei dreigeschossige Gebäu-

de mit 48 Wohnungen für Singles, Paare, Familien und ältere Personen. Der Bezug erfolgt ab Herbst 2026. Die Hallen auf dem ehemaligen Gewerbeareal werden nach und nach abgetragen und der Kunstgiesserei St. Gallen zur Wiederverwendung übergeben.

## BLUMENBÖRSE ZIEHT NACH KERZERS



Die Berner Blumenbörse verlegt ab Dezember den Fachmarkt und den Hauptsitz von Bern nach Kerzers FR. Die Beton- und Holzbauarbeiten am Hauptgebäude sind bereits abgeschlossen. Die Arbeiten für das Gewächshaus und der Innenausbau laufen seit April. Losinger Marazzi hat das Projekt mit dem Architekturbüro Kunik de Morsier in Holzhybridweise entwickelt und aus Schweizer Holz realisiert.

## PERSONEN

### KEMPINSKI HOTELS UNTER NEUER LEITUNG



Die Hotelgruppe Kempinski hat Barbara Muckermann zur CEO ernannt. Die

gebürtige Deutsche leitete davor das Kreuzfahrtunternehmen Silversea Cruises. Muckermann hat Politik- und Wirtschaftswissenschaften studiert und einen MBA an der Columbia und London Business School erworben. Kempinski betreibt rund 82 Hotels und Residenzen in 36 Ländern. Der Firmensitz liegt in Genf.

### WECHSEL AN DER SPITZE VON HGC



Gian-Luca Lardi (Bild oben) ist seit 1. Juli Präsident des Verwaltungsrats der HG Commerciale (HGC). Der Tessiner Bauunternehmer war bisher Vizepräsident. Er folgt auf Beat Juen (Bild unten), der dienstaltershalber zurücktritt. Die Genossenschaft HGC hat ihren Hauptsitz in Zürich und führt über 40 Baumaterial-Verkaufsstellen sowie 19 Ausstellungen mit Wand- und Bodenbelägen.

## ZUGANG IM VERWALTUNGSRAT VON SFP GROUP



Felix Oegerli ist neu Mitglied des Verwaltungsrats der Swiss Finance & Property Group AG (SFP Group). Er ist zudem auch Präsident des Verwaltungsrats der ZKB Securities (UK) Ltd. und der Zürcher Kantonalbank Finance (Guernsey) Ltd. Oegerli arbeitet seit 2014 als Head of Trading, Sales and Capital Markets bei der Zürcher Kantonalbank.

## STROTBEK HOLT STRICKER AN BORD



Die Strotbek Capital Partners AG hat den ehemaligen Hypothekbankvorstand und Restrukturierungsfachmann Arnd Stricker als CEO und Verwaltungsrat gewonnen. Er wird sowohl am Hauptsitz in Engelberg OW als auch in der Niederlassung in Frankfurt am Main tätig sein. Sein Arbeitsbereich umfasst Sanierungen von Immobilienunternehmen. Strotbek führt eine weitere Niederlassung in Innsbruck. Das Unternehmen investiert in den Schweizer Wohnimmobilienmarkt über Fonds, Anleihen und Club-Deals. Zudem unterstützt es Immobilienprojekte und -unternehmen in Deutschland.

## NEUE LEITERIN FÜR MARKSTEIN IN ZÜRICH



Andrea Spillmann leitet seit 1. Juni den Zürcher Standort der Markstein AG. Die Betriebsökonomin wechselt von Engel & Völkers, wo sie neun Jahre als Immobilienberaterin tätig war. Markstein hat Standorte in Zürich und Baden AG.

## NEUER LEITER FÜR HOUSE OF WINTERTHUR



Jakob Bächtold (Bild) wird per September Geschäftsführer von House of Winterthur. Bis dahin übernimmt Markus Gilgen als stellvertretender Geschäftsführer die operative Verantwortung. Bächtold ist als Kommunikationsberater für die SBB tätig und führt seit 2020 die eigene Kommunikationsfirma b-Kommunikation. Davor war er Journalist bei der Winterthurer Zeitung «Der Landbote» und Leiter Kommunikation sowie Dozent bei der ZHAW. House of Winterthur vereint die Standortförderung der Region Winterthur und Winterthur Tourismus unter einem Dach.

## DURABLE ERGÄNZT LEITUNGSTEAM



Die Durable Planung und Beratung GmbH hat ihre Geschäftsleitung ergänzt. Neben Jörg Lamster, Managing Director und Leiter Beratung, sind seit 1. Juni Barbara Pataki und Adrian Eitle im Leitungsteam (im Bild von links nach rechts). Pataki leitet seit 2018 den Bereich Zertifizierungen. Davor war sie für diverse Architekturbüros tätig. Eitle leitet seit September 2022 den Bereich Bauphysik. Davor war er wissenschaftlicher Mitarbeiter am Institut für Akustik und Bauphysik der Universität Stuttgart. Durable ist spezialisiert auf die Planung und Beratung nachhaltiger Lösungen im Bau- und Immobilienmarkt. Das Unternehmen hat Sitz in Zürich und gehört zur Wüest-Partner-Gruppe.

## XANIA BEKOMMT NEUEN CEO



Die Xania Real Estate AG erhält mit Philipp Röthlisberger (oberes Bild) einen neuen

CEO. Er stösst per 1. September zum Unternehmen und beteiligt sich finanziell daran. Aktuell arbeitet er bei Eiffage Suisse als Leiter Projektentwicklung Zürich, Ost- und Zentralschweiz. Xania-Gründer Thomas Prajer (Bild daunter) zieht sich aus dem operativen Geschäft zurück und konzentriert sich auf die strategische Ebene. Xania vermittelt exklusive Objekte am Zürichsee.

## KIENER WIRD LEITERIN VON LIMMATSTADT



Stephanie Kiener (oberes Bild), aktuell stellvertretende Geschäftsführerin der Limmatstadt AG, übernimmt die operative Leitung von Jasmina Ritz (Bild daunter). Kiener arbeitet seit November 2023 für die Organisation. Davor war sie stellvertretende Geschäftsführerin der Tourismus Region Baden AG. Ritz zieht sich Ende Jahr aus ihrer Tätigkeit zurück, bleibt jedoch Vizepräsidentin des Verwaltungsrats. Limmatstadt fördert die Gemeinden entlang der Limmat als Lebens- und Arbeitsraum. ■

# UNERLAUBTE VERÄNDERUNG DER MIETSACHE

Im ersten Entscheid musste das Bundesgericht entscheiden, ob ein Mietvertrag ausserordentlich gekündigt werden darf, weil der Mieter die Haftpflichtversicherung nicht vorlegt. Im zweiten Entscheid ging es um die ausserordentliche Kündigung wegen unerlaubter Änderung eines Mietobjekts. TEXT – CHARLES GSCHWIND\*



Eine Wohnung will gut versichert sein, ansonsten kann juristisches Ungemach drohen.

BILD: 123RF.COM

## ► 1. KANN EIN MIETVERTRAG AUSSERORDENTLICH GEKÜNDIGT WERDEN, WEIL DER MIETER KEINE HAFTPFLICHTVERSICHERUNG VORLEGT?

B.c und B.d waren Eigentümer einer 5-Zimmer-Wohnung, die sie ab dem 1. August 2007 an A.a und C. vermietet hatten. Der Mietvertrag wurde ursprünglich auf ein Jahr abgeschlossen und verlängerte sich danach automatisch um jeweils ein weiteres Jahr, sofern keine Partei kündigte. Am 15. Februar 2008 übernahm A.a vorübergehend die Einzelmiete. Am 22. Dezember 2017 schloss sich A.b dem Mietvertrag an (A.a und A.b zusammen die Mieter). Mit Schenkung übergaben die Eigentümer B.c und B.d am 7. Oktober 2020 die Wohnung ihren Kindern B.a und B.b (die Vermieter).

Ein halbes Jahr später, am 24. April 2021, kam es zu einer Auseinandersetzung zwischen dem Mieter und dem Vater der Vermieter, woraufhin beide Parteien Strafantrag gegeneinander erstatteten. Kurz darauf brach am 6. Mai 2021 in der Wohnung ein Feuer aus, das die Feuerwehr zum

Eingreifen zwang. Die Mieter bemängelten daraufhin eine elektrische Anlage, die anscheinend für den Brand verantwortlich war. Gleichzeitig gaben sie weitere Mängel an, setzten eine Frist zur Behebung dieser Mängel und drohten im Umterlassungsfall mit Mietzinshinterlegung. Schliesslich wurde die Miete am 28. Juli 2021 hinterlegt.

Am 11. August 2021 forderten die Vermieter die Mieter (unter anderem) auf, ihnen bis zum 1. September 2021 eine Bestätigung über den Abschluss einer Haftpflichtversicherung vorzulegen, um bestimmte, angeblich durch die Mieter verursachten Mängel bei deren Versicherung geltend machen zu können. Am 25. August 2021 reichten die Mieter ein Schlichtungsgesuch bei der zuständigen Mietschlichtungsbehörde ein, um die Wiederherstellung der Mietsache und die Bestätigung der Mietzinshinterlegung zu beantragen. Die Vermieter kündigten das Mietverhältnis mit Schreiben vom 6. September 2021 gemäss Art. 257 f Abs. 3 OR ausserordentlich auf den 31. Oktober 2021. Die Mieter fochten diese Kündigung erfolgreich vor dem zuständigen Mietgericht an, das die

Kündigung mit Urteil vom 28. Juni 2022 aufhob. Die Vermieter legten Berufung ein, und das Kantonsgericht des Kantons Waadt erklärte die ausserordentliche Kündigung des Mietvertrags vom 6. September 2021 für wirksam. Daraufhin reichten die Mieter eine Beschwerde in Zivilsachen beim Bundesgericht ein.

In ihrer Beschwerde machten die Mieter geltend, das Kantonsgericht habe den Sachverhalt willkürlich festgestellt und die Kündigung sei missbräuchlich gewesen. Sie behaupteten, die Vermieter hätten die finanzielle Lage der Mieter bereits vor der Kündigung gekannt. Ein Gesuch um Steuerauskunft bei der Steuerverwaltung wurde jedoch von den Vermietern erst nach der Kündigung beantragt, weshalb die Feststellung des Sachverhalts nicht als willkürlich angesehen werden konnte. Auch die Rüge, dass die Vermieter wussten, dass die Mieter zum Kündigungszeitpunkt im Urlaub waren, erwies sich als unzulässig. Das Bundesgericht stellte fest, dass die Aussage des Kantonsgerichts, die Vermieter wollten die Mieter «loswerden», zwar unglücklich

formuliert war, aber keinen Tatsachenwert hatte («... en réalité, on ne peut pas exclure que les bailleurs aient voulu [...] «se débarrasser» de leurs locataires »).

### AUSSERORDENTLICHE KÜNDIGUNG WEGEN NICHTVORLEGUNG EINER HAFTPFLICHTVERSICHERUNG

Umstritten war insbesondere, ob die Weigerung der Mieter, eine abgeschlossene Haftpflichtversicherungspolice vorzulegen, eine ausserordentliche Kündigung rechtfertigen könne. Gemäss Art. 257 f Abs. 3 OR kann der Vermieter einen Mietvertrag mit einer Frist von 30 Tagen kündigen, wenn die Fortsetzung des Mietverhältnisses unzumutbar ist, weil der Mieter seine Sorgfalts- oder Rücksichtnahmepflicht trotz schriftlicher Mahnung verletzt hat. Eine solche Kündigung setzt voraus, dass der Mieter eine Sorgfaltspflicht verletzt hat, der Vermieter den Mieter vorher schriftlich abgemahnt hat, die Sorgfaltspflichtverletzung des Mieters mit der schriftlichen Mahnung übereinstimmt, die Unzumutbarkeit der Fortführung des Mietverhältnisses gegeben ist und schliesslich die Einhaltung einer Kündigungsfrist von 30 Tagen auf Ende Monat.

Das Bundesgericht beschäftigte sich zunächst mit der Frage, ob die Unterlassung

des Nachweises über eine Haftpflichtversicherung eine Sorgfaltspflichtverletzung bzw. einen vertragswidrigen Gebrauch der Mietsache darstellt. Gemäss dem waadtländischen Rahmenmietvertrag ist der Mieter verpflichtet, eine Haftpflichtversicherung zur Deckung der übernommenen Haftpflicht abzuschliessen und einen Nachweis darüber zu erbringen. Eine Verletzung dieser Pflicht führt zu einem erheblichen Schadensrisiko für den Vermieter und hat einen schwerwiegenden Charakter, was eine vorzeitige Kündigung rechtfertigt, auch ohne tatsächlichen Schadenseintritt.

Anschliessend führte das Bundesgericht die Voraussetzungen der schriftlichen Verwarnung eines Vermieters aus. Demnach muss aus dem Schreiben ersichtlich sein, welche Vertragsverletzung dem Mieter vorgeworfen wird, damit der Mieter die Möglichkeit hat, die Verletzung zu korrigieren. Eine Kündigungsandrohung muss jedoch nicht enthalten sein. Die Pflicht- oder Vertragsverletzung des Mieters muss zudem andauern.

Das Bundesgericht hielt fest, dass die Aufrechterhaltung des Vertrags für den Vermieter untragbar sein muss, wobei dies im Einzelfall zu klären und im Ermessen des Richters liegt. Bei einer schweren Vertragsverletzung ist die Aufrechterhaltung des Mietverhältnisses für den Vermieter

von vornherein unzumutbar. Dies ist der Fall, wenn der Mieter es versäumt, dem Vermieter eine Bestätigung der abgeschlossenen Haftpflichtversicherung zukommen zu lassen.

Im vorliegenden Fall bestritten die Mieter nicht, dass sie eine Haftpflichtversicherung abgeschlossen haben mussten und dass sie der Aufforderung, dies zu beweisen, nicht nachgekommen waren. Das Bundesgericht kam daher zum Schluss, dass die Mieter ihre Sorgfaltspflicht schwerwiegend verletzt hätten. Zudem bestätigte das Bundesgericht, dass die Warnung der Vermieter hinreichend klar war, da unmissverständlich war, welches Dokument verlangt wurde und in welcher Frist es vorzulegen war. Eine weitere Mahnung war laut Bundesgericht nicht notwendig. Schliesslich hielt das Bundesgericht fest, dass für die Unzumutbarkeit eines Mietvertrags kein Schaden vorausgesetzt wird. Die von den Beschwerdeführern vorgebrachten Argumente zur Anfechtung der Kündigung, basierend auf der Verletzung von Treu und Glauben, vermochten vor dem Bundesgericht ebenfalls nicht zu überzeugen. Im Ergebnis wurde die Beschwerde abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden konnte. ▶

BGER 4A\_500/2023 VOM 11. APRIL 2024

ANZEIGE



## DARO TOR

Solides Handwerk für bleibende Werte.  
Tore von DARO TOR.



[www.darotor.ch](http://www.darotor.ch)

Dahinden + Rohner Industrie Tor AG  
CH-8320 Fehraltorf  
Tel. +41 44 955 00 22 | [info@darotor.ch](mailto:info@darotor.ch)



Streitsache Fonduestübli und Sichtschutz: Unerlaubte Erneuerungen oder Änderungen der Mietsache durch den Mieter können zur Kündigung führen. BILD: 123RF.COM

## ▶ 2. IST EINE AUSSERORDENTLICHE KÜNDIGUNG AUFGRUND WIEDERHOLTER UNERLAUBTER ERNEUERUNGEN UND ÄNDERUNGEN DER MIETSACHE DURCH DEN MIETER BE-RECHTIGT?

B.B. und C.B. (als Vermieter) schlossen am 8. Januar 2017 mit B.A. und A.A. einen unbefristeten Mietvertrag für ein 4-Zimmer-Einfamilienhaus mit Garten zu monatlich 1500 CHF. Die Mieter errichteten ohne ausdrückliche Zustimmung der Vermieter ein Tomaten- und Gartenhäuschen, ein «Fonduestübli» und einen Sichtschutz. Am 10. Oktober 2021 forderten die Vermieter die Mieter auf, das Fonduestübli und den Sichtschutz zu entfernen. Mit E-Mail vom 24. Januar 2022 stellten die Vermieter in Aussicht, Bedingungen zur Fortführung des Mietverhältnisses zu formulieren, und behielten sich zudem eine Kündigung vor. Am 1. Februar 2022 vereinbarten die Parteien, dass ohne schriftliche Genehmigung der Vermieter keine Veränderungen im und um das Haus vorgenommen werden dürften.

Am 7. März 2022 bemerkten die Vermieter, dass die Mieter erneut ohne ihre Zustimmung einen Sichtschutz errichtet hatten. Die Vermieter gaben den Mietern mit Hinweis auf die Vereinbarung vom 1. Februar 2022 eine Frist von fünf Tagen zur Entfernung des Sichtschutzes. Die Mieter wandten sich am 10. März 2022 an die zuständige Mietschlichtungsstelle mit dem Antrag, die Vereinbarung als nichtig zu erklären. Die Vermieter setzten daraufhin erneut eine Frist zur Entfernung des Sichtschutzes bis zum 30. März 2022. Schliesslich kündigten die Vermieter das Mietverhältnis am 8. April 2022 ausserordentlich.

Die Mieter fochten diese Kündigung an. Nach erfolglosem Schlichtungsverfahren reichten sie Klage ein und beantragten, die Kündigung für ungültig zu erklären, eventuell das Mietverhältnis um zwei Jahre zu erstrecken. In einer weiteren Klage beantragten sie, die Vereinbarung vom 1. Februar 2022 als nichtig, eventuell ungültig und rechtsunwirksam festzustellen. Beide Klagen wurden vom zuständigen Amtsgericht abgewiesen, und die dagegen

erhobene Berufung der Mieter wurde vom Obergericht des Kantons Solothurn ebenfalls abgewiesen. Die Mieter reichten danach Beschwerde in Zivilsachen beim Bundesgericht ein und beantragten, die Vereinbarung vom 1. Februar 2022 als nichtig bzw. ungültig und die Kündigung des Mietverhältnisses als ungültig zu erklären und aufzuheben. Eventualiter sei die Sache zur neuen Beurteilung an das Obergericht zurückzuweisen.

### UNERLAUBTE ERNEUERUNGEN UND ÄNDERUNGEN DER MIETSACHE ALS PFLICHTVERLETZUNG

In ihrer Beschwerde kritisierten die Beschwerdeführer die Sachverhaltsfeststellung und die Verletzung des rechtlichen Gehörs, da die Vorinstanz auf die Befragung offerierter Zeugen verzichtet hatte. Zudem sei die Vereinbarung vom 1. Februar 2022 nichtig und die ausserordentliche Kündigung ungültig.

Das Bundesgericht hielt fest, dass die ordentliche Kündigung eines Mietvertrags keinen besonderen Kündigungsgrund



voraussetzt und dass Mieter und Vermieter nach Art. 266a Abs. 1 OR grundsätzlich frei sind, ein unbefristetes Mietverhältnis unter Einhaltung der vertraglichen oder gesetzlichen Fristen und Termine zu beenden. Jedoch sei die Kündigung von Wohn- oder Geschäftsräumen gemäss Art. 271 Abs. 1 OR anfechtbar, wenn sie gegen den Grundsatz von Treu und Glauben verstösst. Das bedeutet, dass eine Kündigung ohne objektives, ernsthaftes und schützenswertes Interesse ausgesprochen wird und damit aus reiner Schikane erfolgt, oder Interessen der Parteien tangiert, die in einem krassen Missverhältnis zueinanderstehen.

Gemäss Art. 271a OR ist das erfüllt, wenn die Kündigung ausgesprochen wird, weil der Mieter Ansprüche aus dem Mietverhältnis geltend macht oder während eines mit dem Mietverhältnis zusammenhängenden, nicht missbräuchlich eingeleiteten Schlichtungs- oder Gerichtsverfahrens. Dabei muss der Empfänger einer Kündigung beweisen, dass die Kündigung die Voraussetzungen gemäss Art. 271a OR erfüllt. Der Kündigende ist jedoch verpflichtet, die Kündigung auf Verlangen zu begründen und unter Umständen auch die für die Beurteilung des Kündigungsgrundes notwendigen Unterlagen vorzulegen. Tut er dies nicht, kann dies bedeuten, dass kein schützenswertes Interesse an der Kündigung besteht. Falls der angegebene Kündigungsgrund vorgeschoben ist und der wahre Grund nicht feststellbar ist, so wird Treuwidrigkeit angenommen.

Zudem hält das Bundesgericht fest, dass der Mieter die Sache gemäss Art. 257f Abs. 1 OR ebenfalls sorgfältig gebrauchen muss. Verletzt der Mieter diese Pflicht trotz schriftlicher Mahnung des Vermieters weiter, kann der Vermieter gemäss Art. 257f Abs. 3 OR, wie bereits oben ausgeführt, mit einer Frist von mindestens 30 Tagen auf Ende eines Monats kündigen, und falls der Mieter vorsätzlich der Sache schweren Schaden zufügt, kann fristlos gekündigt werden. Das Bundesgericht bestätigt auch in diesem Fall, dass das Bundesgericht nur eingreift, falls die kantonale Instanz ihr Ermessen falsch gebraucht hat, d. h. wenn sie grundlos von in Lehre und Rechtsprechung anerkannten Grundsätzen abgewichen ist, wenn sie Gesichtspunkte berücksichtigt hat, die keine Rolle hätten spielen dürfen, oder wenn sie umgekehrt rechtserhebliche Umstände ausser Acht gelassen hat.

Schliesslich hält das Bundesgericht fest, dass gemäss Art. 260a Abs. 1 OR der Mieter Erneuerungen und Änderungen an der Sache nur vornehmen kann, wenn der Vermieter schriftlich zugestimmt hat. Eine Änderung ist ein gewollter Eingriff in die Substanz der Mietsache, der zu einer Abweichung der Gestaltung und des Zustands der Mietsache vom vertraglich vereinbarten Zustand der Mietsache führt. Dazu bringt das Bundesgericht Beispiele wie die Montage eines textilen Belags auf einem Parkettboden et vice versa und Montage einer fixen Einrichtung anstelle einer beweglichen, die Installation eines Telefonanschlusses oder das Pflanzen von Bäumen.

Diese Veränderungen oder Erneuerungen gehen über blosser Unterhaltsarbeiten hinaus und greifen in die Substanz der Sache ein. Solche Veränderungen oder Erneuerungen eines Mietobjekts sind ausgeschlossen, weil die Miete lediglich eine Gebrauchsüberlassung darstellt. Eine Verletzung dieses Verbots stellt eine Vertragsverletzung dar, die Wiederherstellungs- und Schadenersatzansprüche des Vermieters begründet und ihn zur ordentlichen bzw. bei schwerwiegenden oder trotz Mahnung wiederholten Eingriffen zur ausserordentlichen Kündigung nach Art. 257f OR berechtigt. Eine Zustimmung zu einer Veränderung bedarf der Schriftlichkeit.

Zum Schluss der rechtlichen Ausführungen bemerkt das Bundesgericht, dass einseitige Änderungen des Mietvertrags zu Lasten des Mieters den Voraussetzungen gemäss Art. 269d Abs. 2 OR entsprechen müssen. Somit muss eine Änderung mit dem vorgeschriebenen Formular mitgeteilt und begründet werden. Zudem darf der Vermieter mit der Änderung nicht die Kündigung androhen oder aussprechen.

Im vorliegenden Fall war unbestritten, dass die Bestimmungen des Mietvertrags die Mieter verpflichteten, den Garten des Mietobjekts auf eigene Kosten fachgerecht zu pflegen und dass eine Umgestaltung des Gartens nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Vermieter durchgeführt werden durfte. Die Vorinstanz erzog, und das Bundesgericht bestätigte, dass es ebenfalls unbestritten sei, dass die Mieter den Garten umgestaltet hatten, indem sie ohne schriftliche Zustimmung der Vermieter diverse Bauten errichtet hätten. Die Mieter wussten seit der Abmahnung vom

Oktober 2021, dass keine weiteren Bauten im Garten geduldet würden.

Zusätzlich haben die Mieter die strittige Vereinbarung unterzeichnet, worin festgehalten wurde, dass keine Veränderungen in und um das Haus ohne schriftliche Erlaubnis der Vermieter vorgenommen werden dürfen. Dennoch haben sie kaum einen Monat später erneut ohne Zustimmung der Vermieter einen Bretterzaun als Sichtschutz an der Strassenseite errichtet. Durch ihr Vorgehen haben die Mieter der Vereinbarung zuwidergehandelt und eine schwerwiegende Vertragsverletzung begangen, da es sich um einen bewussten Verstoß gegen Gesetz und Vertrag handelt. Die Fortsetzung des Mietverhältnisses sei deshalb für die Vermieter nicht mehr zumutbar und die ausserordentliche Kündigung daher rechtmässig.

Zudem stellte die Vorinstanz fest, und das Bundesgericht bestätigte, dass die Vertragsänderung vom 1. Februar 2022 keine einseitige Vertragsänderung zu Lasten der Mieter darstelle, sondern dass diese gar eine Besserstellung der Mieter enthalte, da sie gemäss Vereinbarung die Kosten zur Wiederherstellung nicht tragen müssten, was die Mieter gemäss Gesetz selbst tragen müssten. Schliesslich wurden die Pflichten der Mieter in der Vereinbarung lediglich konkretisiert und die Gartengestaltung in gewissen Punkten zulässigerweise eingeschränkt. Die Vereinbarung sei daher weder nichtig noch ungültig.

Die von den Beschwerdeführern weiter vorgebrachten Argumente bezüglich der Verletzung des rechtlichen Gehörs vermochten vor dem Bundesgericht ebenfalls nicht zu überzeugen. Folglich kam das Bundesgericht zum Schluss, dass die Vorinstanz den Sachverhalt weder willkürlich festgestellt noch sonst Bundesrecht verletzt hat. Im Ergebnis wies das Bundesgericht die Beschwerde ab, soweit darauf eingetreten wurde. ■

BGER 4A\_178/2024 VOM 26. APRIL 2024



**\*CHARLES GSCHWIND**

Der Autor ist Rechtsanwalt bei Baker McKenzie in Genf und Zürich und auf Immobilientransaktionen und Gesellschaftsrecht spezialisiert. Er bedankt sich bei Valentine Dändliker, Praktikantin bei Baker McKenzie Zürich, für ihre Mitarbeit.

# VORTEILE VON BEGRÜNTE SOLARDÄCHERN

Flachdächer zu begrünen, wird angesichts des fortschreitenden Klimawandels immer wichtiger. Auch Gemeinden fordern zunehmend Gründächer, um für die überbaute Fläche eine bessere Wasserrückhaltung zu erreichen.

TEXT – CLAUDIO DE BONI\*



Wenn zwischen den Reihen der Solarmodule ein Gang besteht, können Pflanzen in diesem Bereich stärker wachsen, da von beiden Modulflächen Niederschläge auf diesen Bereich abgeleitet werden.

BILD: CONTEC

## ▶ PRODUKT-LÖSUNGEN SIND VORHANDEN

Während sich ein herkömmliches Flachdach im Sommer schon mal auf 80 °C aufheizen kann, steigt die Temperatur begrünter Dächer kaum über 35 °C. Der Leistungsgrad einer Photovoltaikanlage (PV-Anlage) sinkt mit zunehmender Temperatur. Eine PV-Anlage mit Dachbegrünung ist also effizienter als eine ohne Dachbegrünung. Solarwärmanlagen werden ebenfalls auf begrüntem Flachdachern installiert, allein oder kombiniert mit PV-Anlagen. Sie profitieren weniger von der

geringeren Temperatur und sind weniger anfällig gegenüber Verschattungen.

Hersteller von Solarmodulen wissen um die Synergien von PV-Anlagen auf Gründächern und tragen diesem Umstand vermehrt Rechnung. So steht eine breite Palette an Produkten zur Verfügung, die sich besonders für begrünzte Dachflächen eignen. Beispiele dafür sind Auflastsysteme, die das Pflanzensubstrat als Beschwerung nutzen und Drainage und Wasserspeichersysteme bereits beinhalten. Diese Systeme können auch für Solarwärmanlagen genutzt werden.

## MUT ZUR BEGRÜNGUNG FÖRDERT BIODIVERSITÄT

Begrünzte Dachanlagen können sich mittels Dachbegrünung zu individuellen Ökosystemen entwickeln. Sie reduzieren zudem die Hitze und binden Feinstaub. Begrünzte Flachdächer können als Terrassen auch eine Erholungszone für Menschen bieten. Intensive Dachbegrünungen erfordern einen etwas höheren Pflegeaufwand als extensive Begrünungen, sie können auf Flächen realisiert werden, die nicht mit Modulen oder Kollektoren belegt sind. Bei intensiver Begrünung muss darauf

## BEGRÜNTE DÄCHER

Für Flachdächer gilt in zahlreichen Gemeinden seit Jahren eine Begrünungspflicht, mit oder ohne Solaranlage. Eine Vorschrift, die bei jedem Neu- und Umbau greift. «Die Bau- und Nutzungsordnung sieht vor, Flachdächer, soweit sie nicht begehbar sind und wenn Solaranlagen dies sinnvoll zulassen, ökologisch wertvoll zu begrünen. In der Bewilligungspraxis ist dies ab einer Mindestgrösse von 25 qm vorzusehen», heisst es beispielsweise in einer

Bauherren-Broschüre aus dem Kanton Aargau. Ab 100 qm Dachfläche müssen Bauherren weitere Massnahmen ergreifen, die die Biodiversität fördern. Ähnliche Merkblätter gibt es in Luzern und Zug, auch Städte wie Zürich und Basel fordern Begrünung. Ein entscheidender Vorteil von Dachbegrünungen ist, dass sie einen grossen Teil des Regenwassers zurückhalten. Als Folge davon werden das Dach und die darunterliegenden Räume im Sommer

weniger heiss, weil der Pflanzenteppich isoliert und durch Verdunstung kühlt. Auch Solaranlagen profitieren von der Verdunstungskühle. Die Leistung eines Solarpanels nimmt ab 25 Grad kontinuierlich ab. Jedes Grad weniger bedeutet also etwas mehr Strom. Wie viel mehr, hängt von Standort, Bauweise und einigen anderen Faktoren ab. Wissenschaftliche Arbeiten zum Thema gehen von einer bis 10% mehr Ausbeute aus.

geachtet werden, dass die angrenzenden Solaranlagen nicht verschattet werden. Ob eine extensive Begrünung mit Substraten oder eine intensive Begrünung durch Aufbau einer Erdschicht: Für jede Jahreszeit und Wuchshöhe steht eine breite Palette an Gräsern und Sträuchern zur Verfügung.

### ERFAHRUNG UND GENAUIGKEIT SIND NÖTIG

Für die Installation einer Photovoltaikanlage auf einem bestehenden oder noch zu planenden Gründach sollte ein Installationsbetrieb mit Erfahrung im Bereich PV-Gründach zu Rate gezogen werden. Mit der Substrathöhe, der Auswahl der Pflanzen und der Positionierung der Module kann der Bewuchs entscheidend gesteuert werden. Werden Module z. B. so positioniert, dass zwischen den Reihen ein Gang besteht, können Pflanzen in diesem Bereich stärker wachsen, weil von beiden Modulflächen Niederschläge auf diesen Bereich abgeleitet werden. In diesem Bereich sollte die Substrathöhe daher sehr gering sein, um nur ein mässiges Pflanzenwachstum zu ermöglichen.

Eine ausreichend hohe Unterkonstruktion, bei der die Modulunterkante auf mindestens 30 Zentimetern liegen sollte, wirkt einer Verschattung durch Pflanzen entgegen. Allerdings ist die höhere Unterkonstruktion auch mit höheren Anforderungen an die Statik, die vorher abgeklärt werden muss, sowie mit höheren Anlagenkosten verbunden. Bei den heute häufig umgesetzten flachen, nach Ost-West ausgerichteten Installationen können schon

geringere Pflanzhöhen ausreichen, um die Module zu verschatten. Dies muss bei der Planung der Anlage berücksichtigt werden.

Für PV-Gründächer braucht es ein Pflegekonzept. Einzuplanen sind sicherheits- halber ein bis zwei Pflegegänge pro Jahr. Direkt nach der Pflanzung könnte es in den ersten Jahren einen etwas höheren Pflegeaufwand geben, bis die Pflanzung etabliert ist. Der Pflegeaufwand muss bei der Planung der Betriebskosten ausreichend berücksichtigt werden. Und auch bei der Pflege des Gründachs müssen die Arbeitssicherheitsbestimmungen der Suva eingehalten werden.

### BEGRÜNTE SOLARDÄCHER FÜR DAS NETTO-NULL-ZIEL

Begrünte Dachflächen in Kombination mit Solaranlagen helfen mit, dass Netto-Null-Ziel zu erreichen. Solaranlagen reduzieren mit ihrem Solarertrag den CO<sub>2</sub>-Ausstoss, während das begrünte Dach CO<sub>2</sub> bindet. Das Klima wird damit gleich doppelt entlastet. Dank der Fördergelder von Bund und Kantonen erhalten Bauherren aktuell einen Grossteil ihrer Auslagen rückerstattet. Das freut Umwelt und Portemonnaie!

Mit dem Ratgeber «Dachbegrünung und Solaranlagen» finden Planer, Ausführende und Bauherrschaften eine Zusammenfassung der wichtigsten Punkte rund um Planung und Installation von Solaranlagen auf begrünten Dächern. Gespickt mit zahlreichen Verlinkungen zu Normen und Merkblättern, beantwortet das Dokument die drängendsten Fragen zum Thema. Der Ratgeber entstand in Kooperation mit den Verbänden Gebäudehülle Schweiz, Holz-

bau Schweiz, Jardinsuisse, Schweizerische Fachvereinigung Gebäudebegrünung, Suissetec und Swissolar. Den beteiligten Branchenorganisationen ist es ein grosses Anliegen, Planern und Installateuren die Chancen aus der Kombination von Solarenergie und Dachbegrünung aufzuzeigen.

Für den sachgemässen Unterhalt eines Gründachs sind einige Grundkenntnisse nötig und die Kontrolle und Pflege ist unverzichtbar. Sind diese nicht vorhanden, können Begrünungen innerhalb weniger Jahre völlig entgleiten, stehen im Konflikt mit der solaren Energienutzung oder richten an der Bausubstanz erhebliche Schäden an. Swissolar empfiehlt in diesem Zusammenhang, das Merkblatt der Schweizerischen Fachvereinigung Gebäudebegrünung zu beachten.

#### WEITERE INFORMATIONEN

Den Ratgeber «Solarenergie und Dachbegrünung» und das Merkblatt «Empfehlung zur Pflege und Wartung von Dachbegrünungen» finden Sie unter [www.swissolar.ch](http://www.swissolar.ch).



#### \*CLAUDIO DE BONI

Der Autor arbeitet bei Swissolar in der Kommunikation.

ANZEIGE



**KONE ist Ihr Partner für die Wartung von Aufzügen - unabhängig von Hersteller und Modell.**

Ihre Vorteile mit KONE als Partner:

- Herstellerunabhängige Services
- Individuelle Vertragsgestaltung
- Online- & App-Verwaltung
- Immer erreichbar & überall vor Ort



Besuchen Sie uns auf [www.kone.ch](http://www.kone.ch)

# GRÜNDÄCHER GEGEN KLIMAWANDEL

Die Begrünung von Flachdächern wurde seit ihren Anfängen als eine «Versöhnung» der Architektur mit der Natur betrachtet. Seit einiger Zeit sieht man in ihr auch ein Mittel zur Verbesserung des Stadtklimas.

TEXT – MANUEL PESTALOZZI\*



Auf dem Dach eines früheren Industriebaus in Basel hat die ZHAW vier Versuchsstreifen einer bewässerten Dachbegrünung angelegt.

BILD: J. VAN GOGH, 2024

## ► PIONIERSIEDLUNG HALEN

Die Dachbegrünung betrifft hauptsächlich Flachdächer. Man unterscheidet dort zwischen einer intensiven oder einer extensiven Dachbegrünung: Die Flächen werden entweder als Zier- oder Nutzgärten intensiv bewirtschaftet. Oder es wird ein Substrat ausgesät, das eine zähe, resistente, wenig pflegebedürftige Pflanzenlandschaft entstehen lässt.

Ein frühes Beispiel einer sorgfältig geplanten Dachbegrünung ist in der Schweiz die Pioniersiedlung Halen. Sie wurde zwischen 1955 und 1962 auf einer Waldlichtung bei Bern erbaut. Die bis heute begrünten Dächer geben der Lichtung gewissermassen «die Natur zurück». Wichtiges Argument für eine grossflächige Dachbegrünung war immer die Rückhaltung des Regenwassers. Dies entlastet die Kanalisation, verlangt aber auch nach einer robusten Konstruktion der betreffenden Immobilie, welche das zusätzliche Gewicht zu tragen vermag, ausserdem einen dichten Dachaufbau, der Wasserschäden verhindert.

## GRÜNDÄCHER IN DER STADT

Städte gelten als besonders naturfern. Seit Jahrzehnten bemühen sich manche, die ökologische Diskrepanz zu verringern. Die Dachbegrünung ist ein Mittel dazu. In der Schweiz gilt Basel als Pionierin der urbanen Stadtbegrünung. Das Europäische Naturschutzjahr 1995 führte zu Versuchen, bei welchen

man der Frage nachging, ob und wie begrünte Dächer Stadtklima und Biodiversität begünstigen können. 1998 startete die Stadt die Begrünungs-Förderaktion «Das bessere Flachdach». Im Rahmen der Kampagne konnten bis Ende 1998 135 begrünte Dachflächen mit einer Gesamtfläche von acht Fussballfeldern realisiert werden. Die Begrünung ungenutzter Flachdächer wurde in der Folge ab dem Jahr 1999 in Basel-Stadt verpflichtend für sämtliche Flachdächer im kantonalen Bau- und Planungsgesetz verankert.

Heute gilt Basel weltweit als die Stadt mit der höchsten Dachbegrünungsquote von rund acht Quadratmeter pro Einwohner. Und was bringt es? Hat die Vegetation über den Köpfen der Bevölkerung einen Einfluss auf das Stadtklima? Allem Vernehmen nach ächzt Basel ebenso unter der zunehmenden sommerlichen Hitze wie andere Städte vergleichbarer Grösse. In der Stadtgärtnerei, die beim Bau- und Verkehrsdepartement Kanton Basel-Stadt für die Dachbegrünung zuständig ist, kann man die Frage nach einer spürbaren Veränderung des Stadtklimas nicht beantworten. «Wir haben bislang keine Daten dazu erhoben», teilt Projektleiterin Bettina Knobel auf Anfrage mit. Ein anderer Projektbeteiligter gibt diesbezüglich zu bedenken, dass die Messung der Wirkung von einzelnen Massnahmen auf ein derart grosses und komplexes System wie die städtische Wärmeinsel nicht realistisch ist. Man könne jeweils Temperatureffekte nur lokal aufzeigen.

In der Schweiz gilt Basel jedenfalls als Vorbild. Ein Themenheft der Reihe «Zürcher Umweltpraxis und Raumentwicklung (ZUP)» der Baudirektion des Kantons Zürich erläutert in einem Werkstattbericht im Detail die Planung und Umsetzung einer extensiven Dachbegrünung, wie sie im Kanton Basel-Stadt nach den geltenden Vorgaben der Stadtgärtnerei erfolgt. Verwendet wird eine spezielle Saadmischung (Basler Ansaat). Sie enthält rund 50 für die Region typische Arten, welche eine Lebens- und Nahrungsgrundlage für Insekten wie Schmetterlinge und Wildbienen bieten. Angesät wird auf dem ebenfalls reglementierten «Basler Dachsubstrat». Es setzt sich zusammen aus 30% sandigem Kies, 40% Kompost und 30% Strukturverbesserern wie Lava und Bims oder ähnlichen Materialien. Für Dächer mit sehr geringer Tragfähigkeit gibt es das «Basler Dachsubstrat Leicht». Es setzt sich zusammen aus einer unteren Schicht sehr leichten organischen Materials, das durchwurzelbar ist, wie beispielsweise gehäckseltes Chinaschilf oder industriell gefertigte Pflanzenmatten. Darüber liegt eine obere, rund fünf Zentimeter dicke Schicht, die je zur Hälfte aus Sand und Kompost besteht.



## KLIMAWANDEL ALS HERAUSFORDERUNG

Eine wesentliche Kraft bei der Entwicklung des Basler Gründachs war der Geograf Dr. Stephan Brenneisen, den man als Schweizer «Papst der Dachbegrünung» bezeichnen kann. Heute ist er Dozent am Institut für Umwelt und Natürliche Ressourcen der Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften ZHAW in Wädenswil. Als Leiter der Forschungsgruppe Stadtökologie befasst er sich mit der Weiterentwicklung der Dachbegrünung. Diese ist nötig, denn die Klimaerwärmung mit ihren vermehrten Hitzeperioden und längeren Trockenphasen gefährden den Bewuchs. «Die Keimlinge vertrocknen oft bereits früh, und die jeweiligen Arten können sich nicht versamen. Es besteht somit die Gefahr, dass nur sehr häufige und einjährige Arten sich dauerhaft etablieren können», erklärt Dr. Brenneisen die Gefahrenlage bei längeren Trockenphasen im frühen Frühjahr, wie sie in der jüngeren Vergangenheit öfter vorgekommen sind.

Aktuell läuft bei der ZHAW das Projekt «Klimadach». Die Dachbegrünung wird hier explizit als Massnahme gegen die Klimaerwärmung verstanden. «Im Projekt werden technische Evaluationen und Weiterentwicklungen durchgeführt hinsichtlich der Machbarkeit von Klima-Dächern mit verschiedenen Funktionsaspekten», umschreibt Dr. Brenneisen die Zielrichtung. Beim Anschubprojekt geht es um die aktive Bewässerung von Gründächern bei kritischen Trockenphasen. Dazu sollte, wenn immer möglich, kein Trinkwasser verschwendet werden. Dies bedingt eine neue Versorgungsinfrastruktur. «Wir sind aktuell dabei, verschiedene Modelle und Methoden zu evaluieren und Ansätze zu entwickeln, wie Regenwasser aus dem

Winterhalbjahr oder laufend anfallendes Brauchwasser in Gebäuden und weiteren Bauten wie beispielsweise Personenunterständen zur Bewässerung auf begrünte Dachflächen geleitet werden kann», erzählt der Projektleiter. Zur Diskussion steht die Speicherung von Regenwasser aus dem Winter in Tanks. Eine Alternative wäre dessen optimale Speicherung durch technische Steuerung des Wasserstaus auf den Dachflächen nach Niederschlagsperioden. Auch die Nutzung von Restwasser aus dem Wasserkreislauf von Klimaanlage oder aus Duschen wird geprüft, in diesem Fall mit Einbezug des Institutes für Facility Management (IFM) der ZHAW.

Im Rahmen von studentischen Arbeiten erfolgten bereits erste Tests, etwa beim Globus-Provisorium im Zentrum von Zürich oder im Rahmen eines laufenden Monitoringprojekts für begrünte Buswartehäuschen für die Stadt Luzern. Die Stadt Wädenswil, Standortgemeinde des ZHAW-Instituts, hat Interesse bekundet, vergleichbare Personenunterstände auch in ihrem Anwendungsbereich bei nächsten Bauvorhaben zu prüfen. Eine weitere Versuchseinrichtung befindet sich auf dem Dach eines umgenutzten Industrieareals im Gundeldinger Feld, unweit des Bahnhofs SBB von Basel.

Für Fachfremde ist es nach diesen Ausführungen nicht ganz einfach, sich vorzustellen, wohin die Reise mit der Dachbegrünung geht. Sicher ist, dass der Wasserhaushalt für die Vegetation über unseren Köpfen eine diffizile Sache ist, die auch die Technik vor viele Herausforderungen stellt.

**Die Versuchs-Begrünungsschicht der ZHAW ist leicht und von geringer Stärke.**

BILD: J. VAN GOGH, 2024



**\*MANUEL PESTALOZZI**

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

# ERHOLUNGSRORTE IN LUFTIGER HÖHE

Die Stadt Basel ist bekannt für ihre liebevoll gestalteten Vorgärten und ihre teils grosszügigen Gärten. Doch auch auf Terrassen und Dachgärten steckt viel Potenzial, einen «grünen» Beitrag zu leisten. TEXT – JOHANNA LEITNER\*



Die mehrstöckige Terrasse in der Basler Altstadt vor der Begrünung, nach dem Legen der Bodenbeläge aus Douglasienholz (links), sowie nach der Bepflanzung mit verschiedenen Pflanzgefässen und einer automatischen Bewässerungsanlage (rechts).

BILDER: MICHAEL KUNZ, VOLLBILD FOTOGRAFIE

## ► ERSCHLIESSUNG UND ZUGANG

Der Zugang zu Dachgärten kann sehr unterschiedlich sein. Sei es eine gemeinschaftlich genutzte und gut erreichbare Dachterrasse, ein rein privat zugänglicher Balkon oder ein Dachgarten, der nur über eine Dachluke erreichbar ist. Letzteres macht die Arbeiten und den Transport des Materials besonders aufwendig. Doch unsere Erfahrung mit sogenannten Nadelöhr-Gärten zeigt uns, dass (fast) alles möglich ist. Die professionelle Planung und Organisation der Bau- und Pflanzarbeiten sowie eine stetige Kommunikation mit der Bauherrschaft

und den Anwohnenden ist dabei Voraussetzung für ein reibungsloses Gelingen.

## DIE RICHTIGE PFLANZWahl

Ziel der Bepflanzung auf Dachgärten ist es, räumliche Strukturen zu schaffen, die sowohl die Aussicht gewährleisten als auch vor zu viel Einblick schützen und Rückzugsorte schaffen sollen. Mit spezialanfertigten unterschiedlich geformten, grösseren und kleineren Pflanzrahmen pflanzten wir auf dem Dachgarten im St. Johann sowohl sonnenliebende und trockenheitsverträgliche Stauden (wie das patagonische Eisenkraut, Steppen-Salbei, Lavendel oder Thymian) als auch grössere Gehölze (wie die «Kahle Felsenbirne» oder die «Blaue Mädchenkiefer»). Dächer und Terrassen sind für Pflanzen meist Extremstandorte: Wind, Hitze im Sommer, aber auch Kälte im Winter. Unter diesen Be-

dingungen sind eine überlegte Pflanzenwahl und robuste Sorten eine Voraussetzung.

Es lässt sich dennoch eine Vielfalt an Pflanzen finden. Allein in der mehrstöckigen Terrasse in der Basler Altstadt wurden über 25 verschiedene Pflanzenarten, darunter Chinaschilf (*Miscanthus Sinensis* «Kleine Fontäne»), ein besonders pflegeleichtes Schilf) gepflanzt.

## EIN BEITRAG ZUM STADT- UND WOHNKLIMA

Mit der Bepflanzung eines sonst kahlen Aussenraums lassen sich wunderbare Lebensräume schaffen, von denen nicht nur wir Menschen profitieren, sondern auch die Tier- und Insektenwelt. Der Terrassengarten in der Basler Altstadt ist ein gutes Beispiel dafür. Durch die Schaffung eines Zugangs zur zweiten Terrasse und die verlegten Holz-

ANZEIGE

**Konflikte im StWE mediativ klären**  
**ERBEN-Mediation / Immobilien**  
Moderator / Mediator M.A.  
empfiehlt sich. Tel. 079 400 25 93  
[www.kreuzplatz-mediation.ch](http://www.kreuzplatz-mediation.ch)



Dachgarten im St. Johann: Blick auf den japanischen Ahorn (*Acer palmatum Shishigashira*) und die Staudenbepflanzung samt der Skyline Basels. BILD: BRIZAMEDIA

latten ist aus der Terrasse ein wohnlicher Bereich geworden, der auch gartengestalterisch erschlossen werden kann.

Durch die kühlende Wirkung der Pflanzen wird auch kühlere Luft an die Umwelt abgegeben. Dies ermöglicht es, den Aussenraum insbesondere in der wärmeren Jahreszeit länger zu nutzen.

### DER ÄSTHETISCHE ASPEKT

Beim Pflanzkonzept setzten wir bei unseren Gestaltungen auf dynamische Aspekte und aufeinander abgestimmte Farbakzente. Die knorrigen Äste der Koniferen auf dem Dachgarten im St. Johann bilden einen spannenden Kontrast zu den sanft im Wind spielenden Gräsern. Das Geländer aus Stahl und Glas ermöglicht trotz Absicherung eine beeindruckende Aussicht.

Die Gräser und Blütenstände werden über den Winter stehen gelassen. So bleiben die Pflanzbeete auch während der Wintermonate dekorativ und sind so für Vögel und Insekten wichtige Nahrungsangebote

und Nistplätze. Erst im Frühjahr werden die Stauden zurückgeschnitten, um den austreibenden Zwiebelpflanzen Platz zu machen.

Je nach Situation vor Ort können verschiedene Materialien wie Stein, Holz, Stahl und Glas mit der Bepflanzung kombiniert werden. Mit ausgewählten Gefässen, Sichtschutzelementen und Pflanzen lässt sich der Terrassenraum gekonnt strukturieren und somit unterschiedliche Bereiche schaffen.

### DIE OPTIMALE BEWÄSSERUNG

In heissen und trockenen Perioden ist das stetige und korrekte Bewässern der Pflanzen sehr wichtig, insbesondere bei Bepflanzungen auf Dachgärten und Terrassen, denen aufgrund der Pflanzgefässe nur ein begrenzter Wurzelraum zur Verfügung steht. Darum empfehlen wir die Verwendung von Bewässerungssystem, die manuell oder automatisch gesteuert sind und bereits beim Bau mitgeplant werden können. Die verschiedenen Pflanztröge und -rahmen der beiden erwähnten Beispiele wurden ebenfalls mit einem Bewässerungssystem verbunden, das sich optimal an die Bedürfnisse der verschiedenen

Pflanzen anpassen lässt. So bleibt auch der Aufwand für die Bewohner und Bewohnerinnen überschaubar und die Freude am Dachgarten an erster Stelle.

Für viele Menschen – gerade in der Stadt – ist die eigene Terrasse ein wichtiger Rückzugsort geworden: Weit weg vom Trubel der Stadt, umgeben von beruhigendem Grün. Diesen Wunsch zu erfüllen, haben wir uns zum Spezialgebiet und zur Leidenschaft gemacht. ■

### AVANTGARTEN GMBH

Als in Basel ansässiges Gartenbau-Unternehmen sind wir unter anderem spezialisiert auf die Begrünung und Gestaltung von Terrassen und Dachgärten sowie deren Pflege.



### \*JOHANNA LEITNER

Die Autorin ist Soziologin und Verantwortliche für Marketing und Kommunikation der AvantGarten GmbH in Basel.

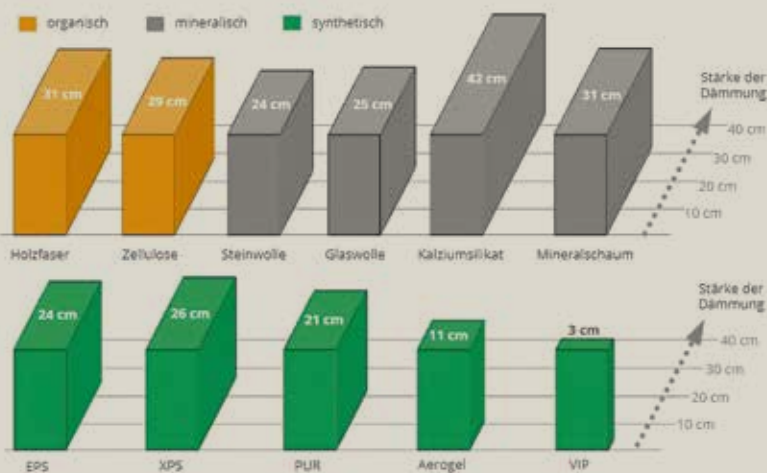
# KOSTEN SPAREN DURCH EINE DACHSANIERUNG

Dachsanierungen sind ein grosser Hebel für Energieeinsparungen. Rund ein Fünftel der Wärme eines durchschnittlichen Einfamilienhauses gehen über das Dach verloren.

TEXT – MONIKA LENAR-ABBADI\*

**ABBILDUNG: WIE DICK SOLL ICH DÄMMEN?**  
Dämmstärken für das Erreichen eines U-Werts von 0,15 W/m<sup>2</sup>K (Minergie-Standard)

Quelle: Energieheld Schweiz



– Die Aufstellung beinhaltet die gebräuchtesten Dämmmaterialien in der Schweiz  
– Der U-Wert ist ein Indikator für den Wärmeverlust durch die Dämmung hindurch



## ► DÄMMUNGEN SIND GROSSER EINSPARFAKTOR

Keine Massnahme einer Dachsanierung lohnt sich so sehr wie die Dämmung. Das liegt vor allem an der Förderung in der Schweiz und an den möglichen Heizkosteneinsparungen. Mit bis zu 21% Wärmeverlust ist das Dach nach der Fassade die grösste «Lücke» in der Gebäudehülle. Mit einem gut isolierten Dach lassen sich 8 bis 10% der jährlichen Heizkosten einsparen.

Bei der Dachdämmung wird Dämmmaterial auf, zwischen oder unter den Dachsparren angebracht. Aufsparren- und Zwischensparrendämmung sind am aufwendigsten und teuersten, haben aber auch den grössten Effekt. Die Untersparrendämmung ist günstiger und einfacher umzusetzen, wird aber erst in Kombination mit anderen Dämmmassnahmen effektiv.

Auch die oberste Geschossdecke lässt sich kostengünstig dämmen – sinnvoll, wenn man den Estrich nicht als Wohnraum nutzt. Ausserdem kann man den Dachboden gut selbst isolieren – einige Hersteller bieten Sets zum Do-it-yourself-Dämmen an.

“**WILL MAN DEN ESTRICH ZUM WOHNRAUM AUSBAUEN, IST EINE DÄMMUNG ZUSAMMEN MIT NEUEN DACHFENSTERN EMPFEHLENSWERT.**”

MONIKA LENAR-ABBADI

## DAS RICHTIGE DÄMMMATERIAL

Dämmstoffe unterscheiden sie sich bei Kosten, Nachhaltigkeit, Verarbeitungsaufwand und natürlich der Dämmleistung. Wie gut eine Dämmung isoliert, bemisst der Wärmedurchgangswert, auch U-Wert genannt.

Der zeigt an, wie stark Bauelemente und Dämmmaterialien der Wärmeleitung widerstehen. Je kleiner der U-Wert, desto besser die Isolierung. Er ergibt sich aus dem U-Wert des Materials geteilt durch die Dicke der Dämmung. Stoffe mit niedrigem U-Wert sind meist teurer, dafür benötigt man eine dünnere Dämmschicht, um einen guten U-Wert zu erzielen. Ein effektiver U-Wert liegt zwischen 0,15 und 0,2.

Ist der U-Wert höher, ist das Material meist günstiger; man benötigt jedoch eine dickere Dämmschicht, um einen niedrigen U-Wert zu erzielen. Bei einer Zwischen- oder Untersparrendämmung verkleinert dickeres Material den gedämmten Raum.

Man unterscheidet zwischen mineralischen, synthetischen und organischen Dämmstoffen. Beim Dach eignen sich besonders Mineralwolle oder Holzfaser, weil sie sich bei der Auf-, Zwischen- oder Untersparrendämmung in Matten- oder Plattenform einfach anbringen lassen. Isoliert man zwischen den Dachsparren, ist auch eine Einblasdämmung möglich.

## WEITERE MÖGLICHKEITEN FÜR DACHSANIERUNGEN

Falls die Dacheindeckung undicht ist, sollte sie ausgebessert werden. Oft reichen hier kleinere Sanierungsmassnahmen und Ausbesserungen anstatt einer teuren Neueindeckung. Darüber hinaus ist eine regelmässige





Eine gute Dachdämmung ist die wirkungsvollste Art der Dachsanierung.  
BILD: 123RF.COM

TABELLE: DÄMMSTOFFDICKEN ZUM ERREICHEN EINES U-WERTES VON 0,15 W/M<sup>2</sup>K AUF MINERGIE-STANDARD

Quelle: Energieheld Schweiz

Bereich	Massnahme	Kosten pro qm	Gesamtkosten durchschnittliches Einfamilienhaus
Dachsanierung	Dach-Neueindeckung	80 – 125 CHF	14400 – 22500 CHF
	Dachstuhl erneuern	135 – 280 CHF	24300 – 50400 CHF
Dachdämmung	Aufsparrendämmung	145 – 250 CHF	26100 – 45000 CHF
	Zwischensparrendämmung	60 – 150 CHF	9600 – 24000 CHF
	Untersparrendämmung	40 – 80 CHF	7200 – 14400 CHF
	Dachbogen dämmen	35 – 60 CHF	3500 – 6000 CHF
Dachfenster	Dachflächenfenster inkl. Einbau	2000 – 3000 CHF pro Fenster	8000 – 12000 CHF

Überprüfung des Dachstuhls durch einen Fachbetrieb wichtig. Gegebenenfalls müssen marode Balken ausgetauscht werden, um nicht irgendwann den kompletten Dachstuhl kostspieliger erneuern zu müssen. Und wird ein Dach ohnehin saniert, beispielsweise um es als Wohnraum zu nutzen, kann ein Austausch der Dachfenster sinnvoll sein. Kombinationen sind empfehlenswert: Wird ein Dach neu eingedeckt, bietet sich eine gleichzeitige Aufsparrendämmung an. Will man den Estrich zum Wohnraum ausbauen, ist eine Dämmung zusammen mit neuen Dachfenstern empfehlenswert. Je mehr Massnahmen man miteinander kombiniert, desto wirtschaftlicher wird es insgesamt.

### KOSTEN EINER DACHSANIERUNG

Bei der Sanierung ist das Dach eines der teuersten Gebäudeteile. Für unsere Kostenübersicht (siehe Tabelle) nehmen wir als Beispiel ein Einfamilienhaus mit etwa 100 qm Dachboden- und rund 180 qm Dachfläche an. Bei einer Zwischensparrendämmung muss etwas weniger Fläche gedämmt werden, daher nehmen wir 160 qm an.

In der Schweiz sind verschiedene Förderungen im «Harmonisierten Fördermodell von 2015 (HFM 2015)» zusammengefasst. Sie unterstehen dem Gebäudeprogramm der Schweiz. Nur Massnahmen, die der energetischen Sanierung dienen, werden gefördert.

Die grundlegendste Förderung betrifft die Wärmedämmung. Sie ist in 20 Kantonen verfügbar und umfasst eine Dachdämmung mit einem Förderbeitrag von 40 CHF pro qm. Eine Dämmung unseres genannten Beispielhauses mit 180 qm Dachfläche würde also mit rund 7200 CHF gefördert.

Wichtig für die Förderung: Der Wärmedurchgangswert (U-Wert) muss nach der Dämmung bei unter 0,2 liegen. Ebenso möglich ist eine Förderung der Dachdämmung über eines der Gesamtsanierungs-Programme des Gebäudeprogramms.

### EMPFEHLUNG

Als erster Dachsanierungsschritt empfiehlt sich eine Dämmung. Bis zu 10% der jährlichen Heizkosten lassen sich so einsparen. Zudem erhalten Sie attraktive Förderleistungen, die jegliche Sanierung leichter zu stemmen machen. Welche Dachdämmung ist die richtige? Das ist situationsabhängig. Wird Ihr Dach neu eingedeckt, empfiehlt es sich, eine Aufsparrendämmung direkt «mitzunehmen». Haben oder planen Sie einen ausgebauten Dachboden, raten wir zu einer Zwischensparrendämmung. Hierfür muss das Dach nicht abgedeckt werden und die Kosten halten sich in Grenzen. Auf einem Dachboden, der gar nicht oder nur als Lager genutzt wird, dämmt man am besten die oberste Geschossdecke.

### ENERGIEHELD SCHWEIZ

Bei Dachsanierungen stehen Ihnen die Experten und Fachpartnerbetriebe von Energieheld Schweiz mit Rat und Tat zur Seite. Weitere Informationen finden Sie unter [www.energieheld.ch](http://www.energieheld.ch).



\*MONIKA LENAR-ABBADI

Der Autorin ist Senior Managerin des Beratungsportals Energieheld Schweiz für energetische Sanierungen.

# LADELÖSUNGEN IN URBANEN GEBIETEN: CHANCE FÜR IMMOBILIENBESITZER

**In den Städten gewinnt die Elektromobilität zunehmend an Bedeutung, denn sie passt perfekt zum modernen urbanen Lebensstil. Damit der Trend weiter anhält, braucht es ausreichend Lademöglichkeiten. Gerade Immobilienbesitzer sind hier gefragt.**

Immer mehr Schweizer Neuwagenkäufer entscheiden sich für ein Elektroauto. Insbesondere in den Städten gibt es grosse Unterschiede, was die Verfügbarkeit von Ladestationen betrifft. Um die Mobilitätswende in den urbanen Gebieten noch mehr voranzutreiben, muss sichergestellt sein, dass Elektrofahrzeuge bequem, effizient und möglichst flächendeckend aufgeladen werden können.

In der Schweiz leben rund 80 Prozent der Bevölkerung in Mehrfamilienhäusern. Deshalb spielen die Immobilienbesitzer eine entscheidende Rolle bei der Bereitstellung von Ladeinfrastruktur. Mit der Installation der Technologie leisten sie nicht nur einen Beitrag zur Nachhaltigkeit, sondern sind auch im Vorteil, was die Attraktivität ihrer Immobilien für potenzielle Mieter angeht. Ähnliche Anreize können auch Inhaber und Verwalter öffentlicher Liegenschaften setzen, etwa Einkaufszentren, Hotels oder Restaurants.

Die Zaptec Pro Ladelösung erleichtert die Bereitstellung von Ladeinfrastruktur erheblich. Sie zeichnet sich durch einfache Skalierbarkeit aus, sodass die Anzahl der Ladepunkte je nach Bedarf angepasst werden kann. Darüber hinaus ermöglicht sie eine bequeme Nutzer-Identifikation und Abrechnung, was die Verwaltung der Ladestationen unkompliziert macht.



Scannen & mehr zur passenden Ladelösung für Ihre Immobilie erfahren.

Oder schreiben Sie uns eine E-Mail an [info.ch@zaptec.com](mailto:info.ch@zaptec.com).

ANZEIGE

CREDIWEB

**VERLUSTE  
VERMEIDET  
MAN ONLINE**

**Basel**[info@basel.creditreform.ch](mailto:info@basel.creditreform.ch)**Bern**[info@bern.creditreform.ch](mailto:info@bern.creditreform.ch)**Lugano**[info@lugano.creditreform.ch](mailto:info@lugano.creditreform.ch)**St. Gallen**[info@st.gallen.creditreform.ch](mailto:info@st.gallen.creditreform.ch)**Zürich**[info@zuerich.creditreform.ch](mailto:info@zuerich.creditreform.ch)

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](http://www.crediweb.ch)

**Creditreform** 

## RELAXTE VIBES UND COOLER SOUND

Ende Mai trafen sich Junior-Bewirtschafter der Fachkammer Stockwerkeigentum zum Networking und lockeren Meinungsaustausch. TEXT – **MATHIAS RINKA\***



Das jüngste Treffen der Junior-Bewirtschafter mit DJ und Clubmusik traf auf viele offene Ohren.

BILD: SVIT FIVE/SVIT STWE

### ▶ OFFENE SINNE

Welche Erfahrungen machen Berufsanfänger, wenn es um die Themen Immobilienbewirtschaftung und Stockwerkeigentum geht? – Um diese Frage drehte sich der jüngste Anlass der Fachkammer Stockwerkeigentum und sprach dabei vor allem die Altersgruppe zwischen 20 und 35 Jahren an. In der «Rooftop Bar» im 13. Stockwerk am Talacker 50 in Zürich trafen sich rund 30 Junior-Bewirtschafter. Eingeladen zum Austausch war auch DJ Deetron – oder mit bürgerlichem Namen Sam Geiser. Er präsentierte am Anlass organisatorische und technische Hintergründe zum Leben als Musikproduzent, DJ und Remixer und diskutierte mit den Anwesenden über allfällige Überschneidungen im Arbeitsprozess mit dem Beruf des Bewirtschafter.

Einig war man sich an dem Abend, durch den Kammermitglied Sebastian Hausmann souverän führte, dass das Produzieren von guter Musik und besonderen Beats sowie das Führen und Begleiten von Stockwerkeigentümergemeinschaften ein gewisses Fingerspitzengefühl benötigt wie auch offene Augen und Ohren: Beide Berufsfelder sind auf das harmonische Zusammenspiel angewiesen und streben mehr nach Konsonanz als nach Dissonanz.

### FREUDE AN DER BEWIRTSCHAFTUNG

Dazu will auch wieder ab Herbst der Weiterbildungskurs von der Fachkammer Stockwerkeigentum zusammen mit der SVIT School befähigen. Von September 2024 bis Februar 2025 werden im Kurs «Stockwerkeigentum-

Spezialist/in SVIT» vorhandene Kenntnisse aus der Bewirtschaftungspraxis vertieft und mittels konkreten Fallbeispielen gefestigt. Ziel ist, die rechtlichen Grundlagen im Stockwerkeigentum zu kennen und in der Praxis richtig anwenden zu können. «Die Spezialisten im Stockwerkeigentum sollen über weitgehende Fach-, Sozial- und Methodenkompetenz verfügen, um Liegenschaften mit Freude und Überzeugung professionell bewirtschaften zu können», sagt STWE-Vorstandsmitglied Bruno Steck von Group 46.

Der Lehrgang richtet sich an Personen aus der Immobilienbewirtschaftung, welche sich vertieft mit Stockwerkeigentum beschäftigen wollen und die bereits Immobilienbewirtschafter/in mit eidgenössischem Fachausweis sind

oder über mehrjährige Praxis in der Verwaltung und Betreuung von Stockwerkeigentümergeinschaften verfügen. ■

### 13. HERBSTANLASS FACHKAMMER STOCKWERKEIGENTUM (STWE)

Datum: 23. Oktober 2024  
Ort: Schindler City in Ebikon

Weitere Infos  
und Anmeldung:



<https://fachkammerstockwerkeigentum.ch/veranstaltungen/13-herbstanlass/>



### \*MATHIAS RINKA

Der Autor ist Immobilienjournalist und Kommunikationsberater.

# WIE FINDET GEN Z IN DIE FM-BRANCHE?

Aktuelle Fragestellungen, Themen und Herausforderungen der Branche diskutierte der jüngste SVIT FM Day. Im besonderen Fokus: der Fachkräftemangel. **TEXT – MATHIAS RINKA\***

Regen Austausch und viel zum Diskutieren gab es am SVIT FM Day 2024 im Seminarhotel Bocken in Horgen.  
BILD: SVIT FIVE/SVIT FM SCHWEIZ



## ► FM-ATTRAKTIVITÄT STEIGERN

Fachkammer-Präsident Christian Hofmann legte zum Auftakt des von Michel Gammenthaler wieder gekonnt und mit einer Prise Witz moderierten SVIT FM Day 2024 den Finger auf die Wunde: «Rekordniedrige Arbeitslosigkeit bei 2% und zugleich ein rekordhoher Mangel an Fachkräften – ein unschöner Mix, auch und vor allem für das Facility Management.» Dass die FM-Branche Mittel und Wege finden müsse, um für die nachfolgenden Generationen attraktiv zu sein, bzw. zu werden, sei das Gebot der Stunde, so Hofmann.

Tanja Aebi, Director People & Culture bei ISS Schweiz, präsentierte im Anschluss mit dem Titel «Fachkräftemangel meistern: Chancen und Lösungen im Facility Management» zunächst ernüchternde Zah-

len. «Bis 2030 wird die Schere von Angebot und Bedarf an Arbeitskräften noch weiter auseinandergehen.» Der Kampf um Talente werde einem Kampf um Ressourcen auf dem Arbeitsmarkt weichen. Während in den kommenden Jahren die Babyboomer-Generation aus dem aktiven Arbeitsleben verschwinde, gelte es, die Ausbildung und die Bedürfnisse der nachrutschenden Generation Z im Auge zu behalten. Dabei gehe es vor allem um veränderte Werte, aber auch um eine hohe Diversität und digitale Konnektivität, so Aebi.

## FACHKRÄFTE- UND FÜHRUNGSPROBLEM

Matthias Zwyzig von der Metallraum AG stellte sodann zu Beginn seines Vortrags am SVIT FM Day 2024 die Gretchenfrage: «Welches sind die Top-3-Kündigungsgründe in

der Schweiz?» Die Antwort hierauf sei schnell und eindeutig, wenn man auf die Analysen schaue: der Chef bzw. die Vorgesetzte(n). «Wenn Mitarbeitende keine klaren Karriere- und Aufstiegschancen sehen, kann dies zu Frustration und letztlich zur Kündigung führen. Regelmässige Gespräche und das Angebot von Weiterbildungen können hier Abhilfe schaffen», stellte Zwyzig ein erstes Lösungskonzept vor. Seine weiteren Rezepte: eine wertschätzende und respektvolle Arbeitsumgebung, kontinuierliche Innovation sowie Flexibilität bei Arbeitszeit und Arbeitsort.

Gemäss Daniel Löhr, diplomierter Bauingenieur und Inhaber der Firmen E-Selection und E-Sential, mit denen er seit 14 Jahren in der Personal- und Unternehmensberatung tätig ist, ist der aktuelle Fachkräftemangel jedoch «hausgemacht». Das Problem sei, dass bei der Rekrutierung und beim Auswahlprozess vorrangig auf das bisherige Arbeitsleben des Bewerbers geschaut werde und nicht auf dessen Zukunftspotenzial. Zudem würden Stellen falsch ausgeschrieben und vielfach Rekrutierungsprozesse nicht richtig aufgesetzt. Seine Empfehlung – und dies nicht nur an die FM-Branche:

«Nutzen Sie auch den technologischen Fortschritt und rechnen Sie weniger in Arbeitsstunden und mehr mit konkreten Ergebnissen, die erreicht werden sollen.»

### NEUE AUSBILDUNGSKOMPETENZEN

Irene Arnold, neue Co-Institutsleiterin des ZHAW Institut für Facility Management in Wädenswil, richtete danach den Blick auf die kommenden 25 Jahre und zeigte eine Karte mit «Future Skills»-Profilen. Wichtiger würden vor allem individuelle Kompetenzen, und dies zunehmend auch im Feld der künstlichen

Intelligenz, so Arnold. Entscheidend für eine erfolgreiche Ausbildung sei es, neue Lernangebote (Motto: «Learn to change the world») zu machen und diese online mit offline zu synchronisieren. Den erfolgreichen und neu als Halbtags-Event (inkl. Networking-Lunch zu Beginn) organisierten SVIT FM Day 2024 komplettierten Ludwig Raffler (Geschäftsführer der Planon Schweiz GmbH) mit dem Thema «Optimierung von Gebäudeportfolios für das ESG-Reporting» sowie Jules Pikali (Gründer von Oeko-watt) mit seinem Vortrag zur «Bereitstellung von Ladeinf-

rastruktur für die Elektromobilität».

SVIT-FM-Präsident Christian Hofmann gab am Ende des mit rund 50 Teilnehmenden gut besuchten Anlasses im Seminarhotel Bocken in Horgen folgende drei «Key-Take-Aways» mit auf den Nachhauseweg: Es brauche erstens ein neues Rollenmodell für die kollaborative und inklusive Führung in den Unternehmungen. Zweitens würden technologische Fortschritte der Branche ungeahnte breite Entwicklungsmöglichkeiten bieten und drittens werde dank Digitalisierung die Relevanz des professionellen FMs weiter zunehmen, so

Hofmann. «Die Digitalisierung erfordert neue Kompetenzen. Die Branche muss hier kreativer werden, um das volle Potenzial von existierenden Arbeitskräften und der nachkommenden Generation Z besser auszuschöpfen.» ■



**\*MATHIAS RINKA**

Der Autor ist Immobilienjournalist und Kommunikationsberater.

ANZEIGE

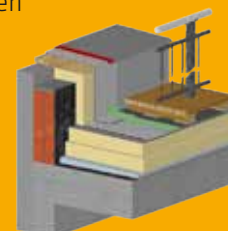


SikaRoof® AT

## EINZIGARTIG – OHNE RANDBEFESTIGUNG BEI TERRASSEN

Die SikaRoof® AT Abdichtung kann auf Terrassen, Balkonen und Loggias ohne Randbefestigung verlegt werden – BEYOND THE EXPECTED

- Erste Hybrid-FPO-Abdichtung ohne Randbefestigung bei Terrassen
- Geringe Wärme-Kälte-Kontraktionen
- Kleiner Kraftaufbau
- Erfahrungen aus Praxisbeispielen
- Enorme Zeitersparnis
- Kostenreduktion



[www.sika.ch](http://www.sika.ch)

BUILDING TRUST



# DAS WARTEN AUF IMPULSE

## ► DÜNNES ANGEBOT, ROBUSTE NACHFRAGE

Die Preise für Wohneigentum bewegen sich im Durchschnitt zwischen Hotspots und Randregionen seitwärts. Knapper Wohnraum bei weiterhin robuster Nachfrage ist und bleibt ein dominierendes Thema im Immobilienmarkt mit entsprechender Wirkung auf die Preise und deren Entwicklung. Das Angebot bleibt dünn. Die Bautätigkeit hält aus strukturellen Gründen bei weitem nicht mit der Nachfrage mit.

## STRUKTURELLE BAU-FLAUTE

Die Schweiz steht aufgrund der rückläufigen Bautätigkeit vor einem Wohnungsdefizit von rund 10 000 Einheiten pro Jahr, wie eine Studie von Wüest Partner aufgezeigt hat. Doch Impulse bei der Wohnbautätigkeit bleiben weiter aus, die Zahl der eingereichten Baugesuche für Wohnungen stagniert. Zwar sollten die tieferen Zinsen die Bauaktivität etwas stimulieren. Für eine Überwindung der strukturellen Bauflaute reicht dies aber nicht aus.

Die Neubauproduktion ist in der Schweiz gemäss Bundesamt für Wohnungswesen BWO seit 2018 rückläufig. Nachdem 2018 noch gut 53 000 Wohnungen neu gebaut wurden, ging diese Zahl stetig zurück: im Jahr 2020 auf rund 49 000 Einheiten, 2021 waren es noch 45 300. Im vergangenen Jahr wurden gemäss Zahlen der UBS lediglich 35 900 Wohneinheiten baubewilligt – so wenig wie nie in den vergangenen 20 Jahren. Im Jahr 2024 wird ein Anstieg der Zahl der Wohneinheiten um lediglich 0,8% bei Eigentumswohnungen und 0,5% bei Einfamilienhäusern erwartet.



Die Neubauproduktion stagniert in der Schweiz. Was sich in einem zunehmenden Wohnungsdefizit äussert. BILD: ZVG

## RAUMPLANUNG UND BAUPREISE

Ein entscheidender Grund für die Bauflaute liegt in der Raumplanung. Sinkende Baulandreserven und zu langsam voranschreitende Verdichtungsprozesse beschränken vielerorts die Möglichkeiten einer Beschleunigung der Neubautätigkeit. Hinzu kommen stark gestiegene Baupreise. So sind beispielsweise zwischen Oktober 2020 und Oktober 2023 die Gesamtkosten für den Bau eines Mehrfamilienhauses gemäss Bundesamt für Statistik um knapp 16% gestiegen. Zwar haben sich die Materialpreise jüngst etwas reduziert, Bauen dürfte aber weiter deutlich teurer bleiben als noch wenige Jahre zuvor.

## RÜCKZUG DER PRIVATEN BAUHERREN

Vor allem die privaten Haushalte verabschieden sich immer mehr aus dem Wohnungsbau. Nur noch etwas mehr als jede zehnte neue Mietwohnung wird von privaten Bauherren geplant. Vor zwanzig Jahren war es noch jede fünfte. Neben dem Zwang zum verdichteten Bauen, welcher die ohnehin schon steigende Komplexität und Grösse von Bauprojekten zusätzlich erhöht, verdirbt vor allem auch die zunehmende Regulierungsflut die Baulust der Privaten.

Die privaten Mietwohnungsbesitzer treten nicht nur viel weniger als Bauherren auf, sie verkaufen auch viel öfters ihre Bestands-

renditeobjekte vor allem an institutionelle Investoren. Obwohl Private noch immer mit Abstand die wichtigsten Eigentümer von Mietwohnungen sind, ist ihr Eigentumsanteil innerhalb von wenigen Jahren von 49 auf 45% gesunken. Selbst beim Bau von Einfamilienhäusern treten neuerdings andere Bauherren häufiger auf als private Haushalte.

## INSTITUTIONELLE MIT MEHR RESSOURCEN

Institutionelle Investoren verfügen in aller Regel über mehr finanzielle und personelle Ressourcen, um die gestiegenen An- und Herausforderungen zu bewältigen. Sie profitieren von ihren Erfahrungen mit anderen Bauprojekten und können Skaleneffekte erzielen und Synergien nützen. Lange verlief diese Entwicklung der Immobilieneigentumsverhältnisse von privaten hin zu institutionellen Investoren im Verborgenen. Denn während der Tiefzinsphase füllten die institutionellen Investoren bereitwillig die Lücke, die die Privaten aufgrund ihres zunehmenden Rückzuges hinterliessen. Erst mit dem Zinsanstieg und der schwindenden relativen Attraktivität von Immobilienanlagen drohselten die Institutionellen ihre Investitionen in Immobilienanlagen. Was zum einen die Wohnbautätigkeit verlangsamt und zum anderen die Eigentumsverschiebungen im Immobilienmarkt deutlich werden lässt. ■



\*RUEDI  
TANNER

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

# SEMINARE UND WEITERBILDUNGEN

## SEMINARZYKLUS DER BAU-LEBENSZYKLUS EINER IMMOBILIE AUG – SEP 2024

### INHALT

Eine korrekte und geplante Bauabnahme kann viele nachträglich entstehenden Kosten, Ärger und Investitionen einsparen und die Nerven aller Beteiligten schonen.

Während der Garantiezeit und darüber hinaus gibt es bestimmte Rechte und Pflichten für den Bauherr oder dessen Verwaltung. Wie verhält sich der Bauherr oder dessen Verwaltung während der Garantiezeit? Was sind die Rechte und Pflichten im Unterhalt bis fünf Jahre nach der Übergabe und auch für die folgenden Jahre? Welche Pflichten hat der Gebäudeeigentümer im Betrieb des Gebäudes?

### ZIELPUBLIKUM

Immobilienbewirtschafter und -berater sowie weitere interessierte Fachleute aus der Bau- und Immobilienbranche

### REFERENT

Werner Krüsi  
dipl. Bauingenieur HTL; FH  
Ehemals tätig in der Garantieabteilung eines Totalunternehmers. Technischer Analyst komplexer Mängel.

### ORT / DATUM

SVIT School AG  
Maneggstrasse 17, 8041 Zürich

27. August bis 17. September 2024

Die genauen Kursdaten/Zeiten finden Sie auf unserer Homepage.

### KOSTEN (INKL. MWST)

Fr. 1560.– (SVIT-Mitglieder)  
Fr. 1880.– (übrige Teilnehmende)  
inkl. Seminarunterlagen

## ZERTIFIKATSKURS STOCKWERKEIGENTUM SPEZIALIST/IN SVIT SEP 2024 – FEB 2025

### AUSBILDUNGSZIEL

Die vorhandenen Kenntnisse aus der Bewirtschaftungspraxis werden vertieft und mittels Fallbeispielen gefestigt, sodass man als Spezialist/in in Stockwerkeigentum namentlich

- die rechtlichen Grundlagen im Stockwerkeigentum kennt und in der Praxis richtig anwenden kann;
- den Stockwerkeigentümern und weiteren Beteiligten Paroli bieten kann;
- gestärkt und sicher durch eine Stockwerkeigentümerversammlung leiten und im Allgemeinen mit den Stockwerkeigentümern klar kommunizieren kann;
- sich bewusst abgrenzen und auf seine Bewirtschaftungsaufgaben konzentrieren kann.

Zusammenfassend soll der/die Spezialist/in in Stockwerkeigentum über weitgehende Fach-, Sozial- und Methodenkompetenz verfügen, um Liegenschaften im Stockwerkeigentum mit Freude und Überzeugung professionell bewirtschaften zu können.

### ZIELPUBLIKUM

Der Lehrgang richtet sich an Personen aus der Immobilienbewirtschaftung, welche sich vertieft mit Stockwerkeigentum beschäftigen. Sie sind Immobilienbewirtschafter/in mit eidg. Fachausweis oder verfügen über langjährige Praxis in der Verwaltung von Stockwerkeigentum.

### DOZENTEN

Personen aus der Immobilienwirtschaft mit grossem praktischem und methodisch-didaktischem Wissen

### ORT / DATUM

SVIT School AG  
Maneggstrasse 17, 8041 Zürich

Die Kursdaten finden Sie auf unserer Homepage.

### KOSTEN (INKL. MWST)

Fr. 6100.– (SVIT-Mitglieder)  
Fr. 6400.– (übrige Teilnehmende)

## SEMINAR BEST PRACTICE IM MAKLERRECHT 18. SEPTEMBER 2024

### INHALT

Dieses Seminar gibt Ihnen einen aktuellen Überblick zum Immobilien-Maklerrecht mit Hilfe 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. Neben der Auffrischung und Vertiefung des rechtlichen Fachwissens gibt es insbesondere in den Pausen die Gelegenheit, sich untereinander zu Maklerfragen auszutauschen sowie das Netzwerk zu stärken.

### 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

### ORT / DATUM

Renaissance Zurich Tower Hotel  
Turbinenstrasse 20, 8005 Zürich

18. September 2024  
09.00–16.00 Uhr

### KOSTEN (INKL. MWST)

Fr. 783.– (SVIT-Mitglieder)  
Fr. 972.– (übrige Teilnehmende)  
inkl. Seminarunterlagen, Pausengetränke und Stehlunch/Mittagessen

Anmeldung über  
[www.svit-school.ch](http://www.svit-school.ch) oder  
per E-Mail an [school@svit.ch](mailto:school@svit.ch)

### AN- BZW. ABMELDEKONDITIONEN FÜR ALLE SEMINARE (OHNE INTENSIVSEMINARE)

- ▶ Die Teilnehmerzahl ist beschränkt. Die Anmeldungen werden in chronologischer Reihenfolge berücksichtigt.
- ▶ Kostenfolge bei Abmeldung: Eine Annullierung (nur schriftlich) ist bis 14 Tage vor Veranstaltungsbeginn kostenlos möglich, bis 7 Tage vorher wird die Hälfte der Teilnahmegebühr erhoben. Bei Absagen danach wird die volle Gebühr fällig. Ersatzteilnehmer werden ohne zusätzliche Kosten akzeptiert.
- ▶ Programmänderungen aus dringendem Anlass behält sich der Veranstalter vor.

SVIT School AG, Maneggstrasse 17, 8041 Zürich, Tel. 044 434 78 98

# BERUFSBILDUNGS- ANGEBOTE DES SVIT

## DIE ASSISTENZ- UND SACHBEARBEITERKURSE - ANGE- PASST AN ARBEITS- UND BILDUNGSMARKT

Die Assistenzkurse und der Sachbearbeiterkurs bilden einen festen Bestandteil des Ausbildungsangebotes innerhalb der verschiedenen Regionen des Schweizerischen Verbandes der Immobilienwirtschaft (SVIT). Die Assistenzkurse können in beliebiger Reihenfolge besucht werden und berechtigen nach bestandener Prüfung zum Tragen des Titels «Assistent/in SVIT». Zur Erlangung des Titels «Sachbearbeiter/in SVIT» sind die Assistenzkurse in vorgegebener Kombination zu absolvieren. Als Alternative kann das Zertifikat in Immobilienbewirtschaftung direkt mit dem Kurs in Sachbearbeitung erlangt werden. Die Kurse richten sich insbesondere an Quereinsteigerinnen und Quereinsteiger und dienen auch zur Erlangung von Zusatzkompetenzen von Immobilienfachleuten.

## BILDUNGSANGEBOTE

### SACHBEARBEITERKURSE SACHBEARBEITER / IN IMMOBILIEN- BEWIRTSCHAFTUNG SVIT

#### SVIT AARGAU

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

#### SVIT BERN

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

#### SVIT OSTSCHWEIZ

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

#### SVIT ZÜRICH

21.10.2024–11.07.2025  
Montag und Freitag,  
18.00–20.45 Uhr  
SVIT Zürich, Zürich-Oerlikon

## ASSISTENZKURSE

### ASSISTENT / IN BEWIRT- SCHAFTUNG MIET- LIEGENSCHAFTEN SVIT

#### SVIT AARGAU

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

#### SVIT BERN

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

#### SVIT OSTSCHWEIZ

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

#### SVIT ZÜRICH

30.09.2024–28.02.2025  
Montag und Freitag,  
18.00–20.45 Uhr  
SVIT Zürich, Zürich-Oerlikon

### ASSISTENT / IN IMMOBILIEN- VERMARKTUNG SVIT

#### SVIT AARGAU

13.08.2024–29.10.2024  
Dienstag, 18.00–20.35 Uhr  
Samstag, 08.00–11.35/  
12.25/14.10 Uhr  
BSL Berufsschule, Lenzburg

#### SVIT BERN

03.03.2025–16.06.2025  
Montag, 17.45–21.00 Uhr  
Samstag, 08.30–12.00 Uhr  
Feusi Bildungszentrum, Bern

#### SVIT SOLOTHURN

15.10.2024–12.12.2024  
Dienstag und Donnerstag,  
18.30–21.15 Uhr  
Feusi Bildungszentrum, Solothurn

#### SVIT ZENTRALSCHWEIZ

19.08.2024–25.11.2024  
Montag und Mittwoch,  
18.30–21.00 Uhr  
Kasernenplatz 1, Luzern

#### SVIT ZÜRICH

22.08.2024–28.11.2024  
Donnerstag, 09.00–15.30 Uhr  
SVIT Zürich, Zürich-Oerlikon

### ASSISTENT / IN BEWIRT- SCHAFTUNG STOCK- WERKEIGENTUM SVIT

#### SVIT BEIDER BASEL

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

#### SVIT BERN

17.10.2024–12.12.2024  
Donnerstag, 18.00–20.30 Uhr  
Feusi Bildungszentrum, Bern

#### SVIT OSTSCHWEIZ

21.01.2025–27.02.2025  
Dienstag und Donnerstag,  
18.00–20.30 Uhr  
Akademie St. Gallen

#### SVIT SOLOTHURN

13.08.2024–16.09.2024  
Dienstag, 18.00–21.15 Uhr  
Feusi Bildungszentrum Solothurn

#### SVIT ZENTRALSCHWEIZ

06.01.2025–17.02.2025  
Montag und Mittwoch,  
18.30–21.00 Uhr  
Kasernenplatz 1, Luzern

### ASSISTENT / IN LIEGENSCHAFTS- BUCHHALTUNG SVIT

#### SVIT AARGAU

Modul 2: 02.07.2024–24.09.2024  
Dienstag, 18.00–20.35 Uhr  
Samstag, 08.00–14.10 Uhr  
BSL Berufsschule, Lenzburg

#### SVIT BEIDER BASEL

Modul 1: 20.11.2024  
Mittwoch, 08.30–11.45 Uhr  
Modul 1: 27.11.2024  
Mittwoch, 12.45–16.00 Uhr  
Modul 1: 04.12./11.12.2024  
Mittwoch, 08.30–16.00 Uhr  
Modul 2: 18.12.2024/08.01.2025  
Mittwoch, 08.30–11.45 Uhr  
Modul 2: 15.01./22.01.2025  
Mittwoch, 08.30–16.00 Uhr  
kv pro AG, Basel

#### SVIT BERN

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

#### SVIT OSTSCHWEIZ

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

#### SVIT SOLOTHURN

Modul 1: 15.10.2024–19.11.2024  
Modul 2: 26.11.2024–30.01.2025  
Dienstag, 18.00–21.15 Uhr  
Feusi Bildungszentrum, Solothurn

#### SVIT ZENTRALSCHWEIZ

Modul 1: 19.08.2024–18.09.2024  
Modul 2: 14.10.2024–13.11.2024  
Montag und Mittwoch,  
18.30–21.00 Uhr  
Kasernenplatz 1, Luzern

### ASSISTENT / IN IMMOBILIEN- BEWERTUNG SVIT

#### SVIT BERN

15.10.2024–12.12.2024  
Dienstag, 17.45–21.00 Uhr  
Donnerstag, 17.45–21.00 Uhr  
Feusi Bildungszentrum, Bern

#### SVIT ZÜRICH

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

## COURS EN SUISSE ROMANDE

### COURS D'INTRODUCTION À L'ÉCONOMIE IMMOBILIÈRE

3 x par an: début du cours en février  
et en août à Lausanne et en novem-  
bre à Genève

### CERTIFICAT EN COURTAGE IMMOBILIER

1 x par an: début du cours en  
novembre, Lausanne

### CERTIFICAT EN GESTION TECHNIQUE DU BÂTIMENT

1 x par an: début du cours en août,  
Lausanne

### CERTIFICAT DE MISE EN VALEUR LOCATIVE

1 x par an: début du cours en mars,  
Lausanne

### CERTIFICAT DE SPÉCIA- LISTE EN COMPTABILITÉ IMMOBILIÈRE

1 x par an: début du cours en août,  
Lausanne

### OBJECTIF NET ZÉRO

1 x par an: début du cours en août,  
Lausanne

### FINANCEMENT IMMOBILIER

1 x par an: début du cours en mars,  
Lausanne



Informationen zu  
allen Angeboten:  
[www.svit-school.ch](http://www.svit-school.ch)

## HÖHERE AUSBILDUNGEN

### LEHRGANG BEWIRTSCHAFTUNG FA

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

### LEHRGANG BEWERTUNG FA

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

### LEHRGANG VERMARKTUNG FA

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

### LEHRGANG ENTWICKLUNG FA

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

### LEHRGANG IMMOBILIEN- TREUHAND HFP

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

### NEU! STOCKWERKEIGEN- TUM-SPEZIALIST / IN SVIT

Jährlicher Start im September in Zürich  
Dauer: 5 Monate

### CAS IMMOBILIEN-BUCH- HALTUNG

Jährlicher Beginn im Frühjahr an der Hochschule für Wirtschaft Zürich ([www.fh-hwz.ch](http://www.fh-hwz.ch))

### BACHELOR OF ARTS IMMOBILIENWIRT- SCHAFT/REAL ESTATE

Weitere Informationen finden Sie unter [www.steinbeis-cres.de](http://www.steinbeis-cres.de)

### MASTER OF ADVANCED STUDIES IN REAL ESTATE MANAGEMENT

Weitere Informationen finden Sie unter [www.fh-hwz.ch](http://www.fh-hwz.ch)

## BILDUNGSINSTITUTIONEN

### SVIT SCHOOL BILDUNGSZENTRUM

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

#### DEUTSCHSCHWEIZ

SVIT School  
Maneggstrasse 17, 8041 Zürich  
T 044 434 78 98  
[school@svit.ch](mailto:school@svit.ch)

#### WESTSCHWEIZ

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

#### TESSIN

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

### HWZ HOCHSCHULE FÜR WIRTSCHAFT ZÜRICH

#### SEKRETARIAT

Lagerstrasse 5, Postfach,  
8021 Zürich; +41 43 322 26 00  
[sekretariat@fh-hwz.ch](mailto:sekretariat@fh-hwz.ch)

### OKGT ORGANISATION KAUFMÄNNISCHE GRUNDBILDUNG TREUHAND / IMMOBILIEN

Branchenkunde Treuhand- und Immobilien-treuhand für KV-Lernende

#### GESCHÄFTSSTELLE

Josefstrasse 53, 8005 Zürich  
T 043 333 36 65; F 043 333 36 67  
[info@okgt.ch](mailto:info@okgt.ch), [www.okgt.ch](http://www.okgt.ch)

## REGIONALE LEHR- GANGSLEITUNGEN IN DEN SVIT-MITGLIEDER- ORGANISATIONEN

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

#### REGION AARGAU

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

#### REGION BASEL

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

#### REGION OSTSCHWEIZ

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

#### REGION GRAUBÜNDEN

Regionale Lehrgangslösungen:  
Marc Berger  
SVIT Graubünden  
Bahnhofstrasse 8, 7001 Chur  
T 081 257 00 05; F 081 257 00 01  
[svit-graubuenden@svit.ch](mailto:svit-graubuenden@svit.ch)

#### REGION ROMANDIE

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

#### REGION SOLOTHURN

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

#### REGIONE TICINO

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

#### REGION ZENTRALSCHWEIZ

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

#### REGION ZÜRICH

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

# EIN KLOSTER IN CHURWALDEN?

Vor der Generalversammlung des SVIT Graubünden, die Ende Mai stattfand, besuchten die Mitglieder eine Führung durch das Kloster Churwalden. TEXT – REMO FETZ\*

BILDER: FLAVIA BRECHBÜHL

Der SVIT Graubünden lud vor seiner Generalversammlung zur Führung durch die Klosterkirche Churwalden ein.



## ► FRAGWÜRDIGE AUFLAGEN DES DENKMALSCHUTZES

Bevor der offizielle Teil der Generalversammlung stattfand, hatten die SVIT-Mitglieder

der Gelegenheit, an der Führung teilzunehmen, die von Pfarrer Frank Schwegler sehr kompetent geleitet wurde. Neben vielen geschichtlichen Ausführungen über die

Entstehung der Klosterkirche und deren Bedeutung waren insbesondere die teilweise fragwürdigen Auflagen des Denkmalschutzes sowie die Sanierung und der Unterhalt eines solch historischen Gebäudes für die Teilnehmer spannende Themen.

Nach dieser kurzweiligen Führung erfolgte die Verschiebung ins Hotel Krone Churwalden, wo ein Durstlöcher auf die Mitglieder wartete. Das Hotel Krone wurde vor zwei Jahren nach sorgfältiger Planung als Familienhotel mit 86 Zimmern neu eröffnet. Seither führt die Sporthotel Krone Churwalden AG den Hotelbetrieb. Das «alte» Hotel Krone mit diversen Nebengebäuden wurde vor rund zehn Jahren durch Luzi Bergamin käuflich erworben und mittelfristig als

Bed and Breakfast weiter betrieben.

Um 17 Uhr eröffnete Flavia Brechbühl, Präsidentin des SVIT Graubünden, die Generalversammlung und begrüßte die anwesenden Mitglieder und Gäste. Im Speziellen hiess sie Andreas Ingold, Präsident SVIT Schweiz, willkommen. Neben dem schriftlichen Jahresbericht, welcher durch die Präsidentin verlesen wurde, präsentierte der SVIT Graubünden die zahlreichen Aktivitäten während des Verbandsjahres.

## REMO FETZ IST NEUER PRÄSIDENT

Danach wurde das Wort an den Sekretär des Vorstandes, Marc Berger, übergeben. Er führte kompetent durch die Jahresrechnung, welche mit einem Ertragsüberschuss

ANZEIGE

**Geschätzte Liegenschaften**  
Bewertung und Verkauf von Wohn-, Geschäfts- und Industrieliegenschaften.  
Seit über 30 Jahren professionell, zuverlässig, transparent.

HECHT & PARTNER  
IMMO CONSULT AG

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



schliesst. Der Verband ist finanziell und personell gut ausgestattet. Im Verbandsjahr 2023 konnten erfreulicherweise drei neue Aktivmitglieder und ein Fördermitglied aufgenommen werden.

Dieses Jahr stand die Generalversammlung im Zeichen einer Neuwahl wegen der maximalen Amtszeit von acht Jahren für das Präsidium. Die Arbeit von Flavia Brechbühl als langjährige Präsidentin wurde mit kräftigem Applaus verdankt. Als Nachfolger wurde Remo Fetz, Vorstandsmitglied / Vizepräsident, vorgeschlagen. Mit ebenso viel Applaus wurde seine Wahl bestätigt. Wiedergewählt wurde Urs Bearth, der neu die Funktion als Vizepräsident innehat. Als Kassier amtiert weiterhin Marc Berger.

Flavia Brechbühl bleibt als Beisitzerin im Vorstand.

### ANDREAS INGOLD ÜBERBRACHTE DANKESWORTE

In seiner Dankesrede informierte Andreas Ingold über die zukünftige Ausrichtung des SVIT Schweiz. So sei man derzeit daran zu evaluieren, wofür der SVIT stehe und für welche Interessengruppen. Im Anschluss schloss Flavia Brechbühl die Generalversammlung und lud alle Anwesenden zum Nachtessen. Bei angeregten Gesprächen, gutem Essen und Wein konnte auf das vergangene Verbandsjahr angestossen und der Blick in die Zukunft gerichtet werden. Am Ende waren sicher einige Mitglieder froh über Mitfahrgelegenheiten und Taxidienste. ■



Urs Bearth, neuer Vizepräsident, Flavia Brechbühl (bisherige Präsidentin des SVIT Graubünden), Marc Berger, Kassier, und Mitarbeiterin von Berger Immobilien (v.l.n.r.).



**\*REMO FETZ**  
Der Autor ist Geschäftsführer der Montana Liegenschaften AG.

ANZEIGE



stark in Liegenschaften



Mitglied bei SVIT Bern  
SVIT SMK, SVIT STWE



**SEIT 25 JAHREN IHR ZUVERLÄSSIGER UND KOMPETENTER PARTNER IM IMMOBILIENBEREICH**

Verwalten | Vermieten | Verkaufen | Bewerten | Stockwerkeigentum

Mühleberg | Bern | Murten

as-immo.ch  
031 752 05 55

# Neuerscheinung Fachbuch «Projektmanagement im Bauwesen», 5. Auflage

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

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



An diesem Punkt setzt das Fachbuch «Projektmanagement im Bauwesen» an. Es vermittelt das relevante Projektmanagementwissen in kompakter Form und bildet damit ein umfassendes Nachschlagewerk für Bauherrschaften, Planende oder Ausführende. Seit der Erstausgabe im Jahr 1974 hat dieses Buch den Anspruch, eine breit gefächerte Darstellung der Methoden und Instrumente des Projektmanagements im

Bauwesen wiederzugeben. Die soliden theoretischen Grundlagen und der starke Praxisbezug machen dieses Buch seit knapp 50 Jahren zum unverzichtbaren Hilfsmittel für Studierende wie auch für erfahrene Projektleitende. Die 5., komplett überarbeitete Auflage knüpft an diesen Anspruch an und greift diverse seit der letzten Ausgabe von 1996 neu hinzugekommene Themen auf. Der Fokus zielt dabei bewusst auf die Aufgaben und

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

In neun Kapiteln werden die wichtigsten Methoden und Instrumente des klassischen Projektmanagements im Bauwesen erläutert. Einige Themen werden im Buch nur zusammenfassend behandelt. Zu vielen Themen sind auf der Webseite [www.brandenberruosch.ch](http://www.brandenberruosch.ch) ergänzende Erläuterungen in Form von praxisnahen Fachartikeln verfügbar.



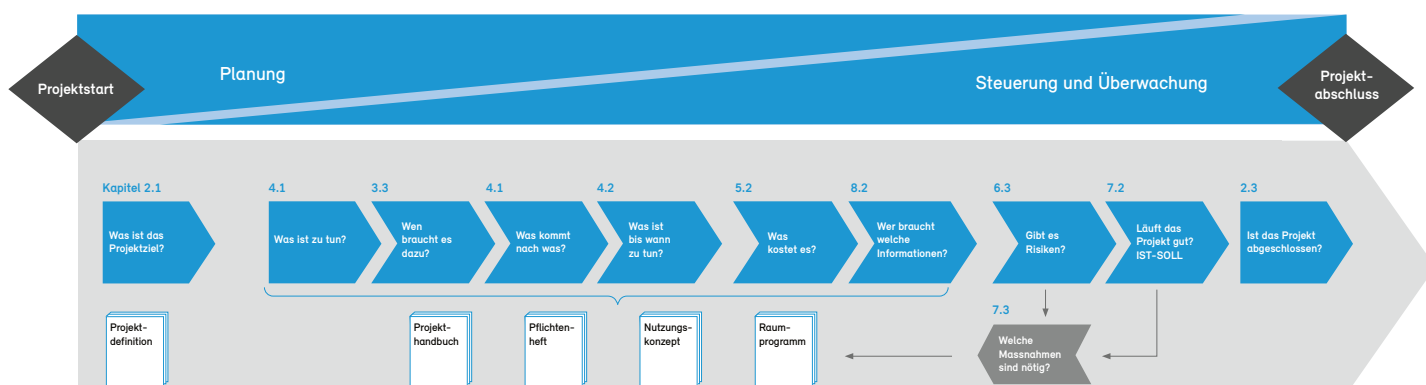
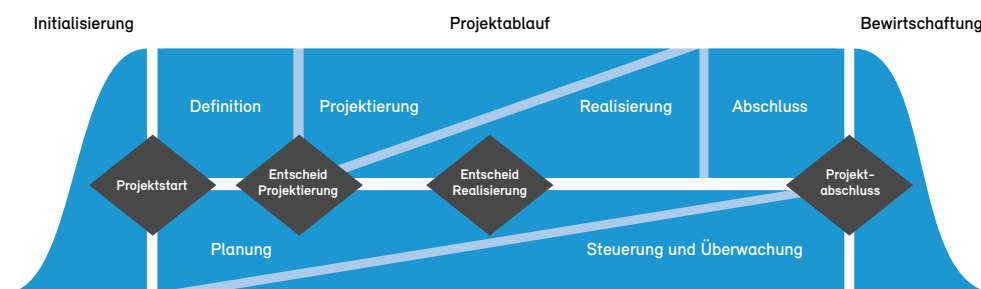
Bestellung beim  
VDF Hochschulverlag  
(Printversion und  
eBook erhältlich).

#### WEITERE INFORMATIONEN:

**Brandenberger+Ruosch AG**  
Emil-Oprecht-Strasse 8  
8050 Zürich  
[www.brandenberruosch.ch](http://www.brandenberruosch.ch)

#### INHALTSÜBERSICHT:

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



## Steildach – Dicht und sicher

Die SikaRoof® Membrane MTP-380 schützt Steildachaufbauten auch bei hohen Belastungen in Bergregionen.

Ein funktionstüchtiges Steildach muss gut geplant werden, um auch hohen Belastungen zuverlässig standzuhalten. Die SikaRoof® Membrane MTP-380 schützt alle Steildachaufbauten dauerhaft, auch bei ausserordentlicher Beanspruchung in Bergregionen. Die robuste Unterdachbahn auf Basis von hochwertigem thermoplastischen Polyurethanen ist sehr widerstandsfähig gegen Stossbelastungen; daher eignet sich SikaRoof® Membrane MTP-380 für jeden Dachaufbau, auch für die Abdichtung unter Photovoltaikanlagen. In der Praxis überzeugt die



### GARANTIERTE QUALITÄT

Die neue SikaRoof® MTP-380 PLUS Membrane trägt das Gütesiegel der Gebäudehülle Schweiz und garantiert die Qualität und Langlebigkeit der Unterdachbahn.

Die Vorteile:

- Robust, abriebfest und sicher zu verlegen
- Rutschfest und leicht
- Sehr hohe Temperaturbeständigkeit von  $-40^{\circ}\text{C}$  bis  $+100^{\circ}\text{C}$
- In praktischen Rollengrössen  $1.5 \times 30\text{m}$  /  $3 \times 20\text{m}$  und Grossrollen  $3 \times 400\text{m}$  erhältlich
- Konfektionen für die einfachere Verlegung
- Komplettes Zubehörsortiment für alle Durchdringungen und Anschlüsse verfügbar
- Mit Heissluft thermisch verschweisbar

Dachsystemlösung von Sika als wirtschaftliche und effiziente Lösung und wird von Verarbeitern bevorzugt eingesetzt. Zum Beispiel bei der Sanierung des Hotels Valbella Resort in der Ferienregion Lenzerheide. Die Firma Bergamin Gebäudehülle AG in Valbella installierte im heissen Sommer 2022 eine neue Isolierung auf  $1\,100\text{ m}^2$  geneigten Dachflächen. Dies konnte mit der SikaRoof® Membrane MTP-380 problemlos umgesetzt werden. Die Membrane weist eine hohe Temperaturbeständigkeit im Bereich von  $-40^{\circ}\text{C}$  bis  $+100^{\circ}\text{C}$  auf. Da es bei einer Indachanlage unter den Photovoltaikmodulen zu hohen Temperaturen kommen kann, war die hohe Temperaturbeständigkeit der

Unterdachbahn ein wichtiges Entscheidungskriterium für die Auftragsvergabe. Mit der SikaRoof® Membrane MTP-380 sind Verarbeiter und Planer auf der sicheren Seite.

### WEITERE INFORMATIONEN:

**Sika Schweiz AG**  
Tüffenwies 16  
8048 Zürich  
Tel. +41(0)58 436 40 40  
[www.sika.ch](http://www.sika.ch)



## e15-KALDEWEI Kollektion - handgefertigte Badmöbel und -accessoires

Kaldewei präsentiert eine neue Kollektion von Badmöbeln und -accessoires. Die Produkte wurden von dem Münchener Industriedesigner Stefan Diez entworfen und vom Interior-Label e15 für den deutschen Badhersteller Kaldewei entwickelt und hergestellt.

Die Möbel der neuen Kollektion sind aus massiver europäischer Eiche gefertigt. Hocker und Bank, ein Fussbrett, ein Handtuchhalter und eine Badewannenbrücke erfüllen verschiedene Funktionen. Sie werden von Accessoires aus weichem, wasserabweisendem Leder ergänzt. Praktisch und clever können die Tasche und eine Handtuchschleife magnetisch am Wannenrand befestigt werden. Die warmen und natürlichen Oberflächen der e15-KALDEWEI Collection ergänzen die edlen Kaldewei Produkte, wie zum Beispiel die freistehende Badewanne Meisterstück Oyo Duo aus glasiertem Titanstahl.

### NEUE KOLLEKTION AUS DER FEDER VON STEFAN DIEZ

Beide Hersteller verbindet neben ihrer ausgeprägten Leidenschaft für nachhaltige Materialien und Produkte die Zusammenarbeit mit dem Deutschen Designer Stefan Diez. Diez machte sich bereits

einen Namen durch seine «10 Thesen für gutes Design» und zeichnet für die kreative Gestaltung der präsentierten e15

für Kaldewei Möbel und Accessoires sowie der Badprodukte von Kaldewei verantwortlich.



Neue e15-Kaldewei-Kollektion von Badmöbeln und -accessoires mit Meisterstück Badewanne Oyo Duo von Kaldewei.

### QUALITÄT UND STIL FÜR GENUSSKÄUFER

Mit dieser neuen Kollektion spricht Kaldewei Genusskäufer an, für die Qualität, Ästhetik und das sensorische Erlebnis weit wichtiger sind als der rein funktionale Nutzen eines Produktes. Sie legen Wert auf natürliche und nachhaltige Materialien, investieren gerne in hochwertige Lösungen und handwerklich gefertigte Produkte, die sie auch emotional ansprechen. Die neuen e15-KALDEWEI Möbel sind nicht nur für das Bad, sondern auch für viele andere Bereiche der Wohnung eine stilvolle Bereicherung. Mit der Kreation der e15-Kaldewei Kollektion ist es dem Trio Stefan Diez, e15 und Kaldewei gelungen, nachhaltige Designelemente mit herausragendem Joy of Use zu vereinen.

### WEITERE INFORMATIONEN:

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

## BIM und Logistikimmobilien: Ein Fortschritt für Effizienz und Nachhaltigkeit

Im Zeitalter der Digitalisierung und des ökologischen Bewusstseins gewinnt Building Information Modeling (BIM) immer mehr an Bedeutung, insbesondere im Bereich der Logistikimmobilien. Diese innovativen Werkzeuge und Methoden bieten erhebliche Vorteile in puncto Effizienz und Nachhaltigkeit, die sich sowohl in der Planungs- als auch in der Betriebsphase von Immobilien bemerkbar machen.

### OPTIMIERUNG VON PLANUNG UND BETRIEB

BIM ermöglicht eine detaillierte und präzise Planung von Logistikimmobilien, indem alle relevanten Daten in einem digitalen Modell integriert werden. Dies umfasst

nicht nur die geometrische Darstellung (3D), sondern auch zeitliche Abläufe (4D), Kosten (5D) und Nachhaltigkeitsaspekte (6D). Durch diese umfassende Datenerfassung können Bauprojekte effizienter und kostengünstiger umgesetzt werden, da **potenzielle Probleme frühzeitig erkannt und behoben werden können**. Zudem erleichtert BIM den Kommunikationsfluss und den Informationsaustausch zwischen allen Beteiligten, was zu einer reibungsloseren Projektdurchführung führt.

### NACHHALTIGKEIT ALS ZENTRALES ELEMENT

Ein bedeutender Vorteil von BIM liegt in seiner Fähigkeit, Nachhaltigkeitskriterien in den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie zu integrieren. Mit 6D-BIM können ökologische Aspekte wie Energieverbrauch, CO<sub>2</sub>-Emissionen und Recyclingfähigkeit der verwendeten Materialien bereits in der Planungsphase berücksichtigt werden. Dies ermöglicht eine fundierte Entscheidung über die besten Maßnahmen zur Reduzierung des ökologischen Fußabdrucks einer Immobilie. So können beispielsweise detaillierte Simulationen zur Energieeffizienz und zum thermischen Komfort durchgeführt werden, was sowohl Ökonomische als auch ökologische Vorteile bietet.

### EFFIZIENZSTEIGERUNG IM BETRIEB

Auch im laufenden Betrieb einer Logistikimmobilie bietet BIM erhebliche Vorteile. Durch die kontinuierliche Erfassung und Analyse von Betriebsdaten können Wartungsarbeiten effizienter geplant und durchgeführt werden. Zudem können durch den Einsatz von BIM-basierter Technologie Energieeinsparungen realisiert und die Gesamtbetriebskosten gesenkt werden. Dies trägt nicht nur zur Rentabilität der Immobilie bei, sondern unterstützt auch die Erreichung von Nachhaltigkeitszielen.

### BN PARTNERS SA: IHR EXPERTE FÜR BIM

Die BN Partners SA hat sich auf die Anwendung von BIM in der Immobilienbranche spezialisiert und bietet umfassende Dienstleistungen in diesem Bereich an. Mit ihrer Expertise unterstützt sie Unternehmen dabei, die Vorteile von BIM voll auszuschöpfen und nachhaltige, effiziente Logistikimmobilien zu realisieren. BIM revolutioniert die Planung und den Betrieb von Logistikimmobilien und bietet dabei erhebliche Vorteile in Bezug auf Effizienz und Nachhaltigkeit. Die BN Partners AG ist in der Lage diese Technologien optimal zu nutzen und ihren Kunden maßgeschneiderte Lösungen zu bieten. Durch den Einsatz von BIM können Logistikimmobilien zukunftssicher gestaltet und

betrieben werden, was sowohl Ökonomische als auch ökologische Vorteile mit sich bringt. Es bleibt spannend zu beobachten, wie sich diese Technologie weiterentwickeln und die Branche nachhaltig verändern wird. Gerne schliesse ich mit einem Zitat von Sokrates ab:

**«DAS GEHEIMNIS DES WANDELS BESTEHT DARIN, SEINE GANZE ENERGIE NICHT AUF DEN KAMPF GEGEN DAS ALTE, SONDERN AUF DEN AUFBAU DES NEUEN ZU RICHTEN.»**

### WEITERE INFORMATIONEN:

**BN Partners SA**  
Via Pretorio 13, CH-6900 Lugano

www.bnpartners.ch  
info@bnpartners.ch

www.annoviagroup.com  
info@annoviagroup.com



**Annovia Group**  
www.annoviagroup.com



Dipl. Oec. Nathalie Bonalumi  
MAS REM UZH CUREM

## Innovativer Wärmepumpen-Wassererwärmer für den direkten Austausch auf der Etage



**Modular, flexibel und effizient: Der Aquapro-Ecotherma ist die ideale Lösung für den direkten Ersatz von elektrischen Etagenboilern.**

Mit dem Aquapro-Ecotherma präsentiert Nussbaum eine neue effiziente Lösung für die Etage. Ein durchdachtes Konzept, der modulare Aufbau und die smarten Anschlussmöglichkeiten machen den Wassererwärmer zur ersten Wahl für den direkten Austausch auf der Etage.

Ungefähr eine halbe Million Wohneinheiten sind in der Schweiz noch mit konventionellen Elektroboilern ausgerüstet. Wegen ihres sehr hohen Stromverbrauchs sollten diese Geräte innert nützlicher Frist abgelöst werden. Mit dem Aquapro-Ecotherma präsentiert Nussbaum nun einen modularen, kompakten Wärmepumpen-Wassererwärmer für den direkten Ersatz. Verglichen mit einem Elektroboiler liegt sein Stromverbrauch um bis zu 65 Prozent tiefer. Das ist nicht nur gut für die Umwelt, sondern entlastet in Zeiten hoher Strompreise auch das Haushaltsbudget.

Das neue Gerät ist eine Eigenentwicklung von Nussbaum. Von der Planung bis zur Herstellung ist der Aquapro-Ecotherma «Nussbaum made». Die Montage erfolgt am Produktionsstandort in

Trimbach. Dank Direktvertrieb, kurzen Wegen und dem bewährten Nussbaum Service können sich Planende und Installierende auf einen guten Support verlassen. Das garantiert nicht nur die gewohnt hohe Qualität und Zuverlässigkeit, sondern entspricht auch dem Bekenntnis von Nussbaum zum Werkplatz Schweiz.

Der grösste Teil des Elektroboiler-Bestandes ist nicht in Keller- oder Technikräumen untergebracht, sondern auf der Etage. Dort sind die Platzverhältnisse naturgemäss beengter. Dank seiner äusserst kompakten Abmessungen findet der Aquapro-Ecotherma problemlos in einem Normschrank mit 55 Zentimetern Breite Platz. Zudem ermöglicht sein durchdachtes Konzept eine viel längere Nutzungsdauer. Denn die Wärmepumpe ist in einer speziellen Schublade unterhalb des Speichers untergebracht. Hat sie das Ende ihrer Lebensdauer erreicht, wird sie ausgetauscht, während der Speicher selbst weiterhin genutzt werden kann.

Beim Einbau ist der Nussbaum Wärmepumpen-Wassererwärmer ausgesprochen flexibel. Der Aquapro-Ecotherma kann

wahlweise mit oder ohne Unterbau, mit einem Aufsatz für Fremdgestelle, mit oder ohne Armatureinheit geliefert werden. Zudem gibt es ihn als freistehendes Modell für die Aufstellung im beheizten Bereich, etwa in einem Reduit. Damit passt sich der neue Wassererwärmer problemlos an die Situation vor Ort an. So können Zeitaufwand, Bauarbeiten und Umtriebe für den Austausch massiv reduziert werden. In der Regel dauert der Einbau des Aquapro-Ecotherma maximal einen Tag.

Ein weiterer Vorteil: Mit dem Aquapro-Ecotherma ist eine Sanierung der Warmwassererzeugung auf der Etage und während der Vermietung möglich. Weder aufwendige Bauarbeiten noch Mietausfälle müssen in Kauf genommen werden. Und dank der nahezu geräuschlosen Funktion und gleichbleibender Behaglichkeit in den Wohnräumen trotz Raumluftnutzung kann das Gerät auch bei den Bewohnerinnen und Bewohnern punkten.

Aus technischer Sicht überzeugt der Aquapro-Ecotherma nicht bloss mit seiner hohen Effizienz und enormen Flexibilität. Der Wärmepumpen-Wassererwärmer

ist ausserdem «PV-ready». Das erleichtert die Einbindung an bestehende oder geplante Photovoltaik-Anlagen, Energiemanager oder eine übergeordnete Gebäudeautomation. Der Aquapro-Ecotherma ist «IoT-ready», weshalb auch Fernzugriff und Fernwartung möglich sind. Die Inbetriebnahme durch Nussbaum Servicetechniker sowie Training, Unterstützung und das bewährte Nussbaum Servicenetzwerk runden das Angebot ab. Der Aquapro-Ecotherma ist ab sofort lieferbar.

#### WEITERE INFORMATIONEN:

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

**NUSSBAUM<sub>RN</sub>**

## Bei Fluchttreppen sind beidseitige Handläufe Pflicht

Der Warnhinweis «Aufzug im Brandfall nicht benutzen» prangt an vielen Aufzugstüren – und das aus gutem Grund: Denn im Katastrophenfall wird der Aufzug schnell zur Falle, etwa wenn die Stromversorgung unterbrochen wird und der Aufzug steckenbleibt oder wenn Rauch in die Kabine eindringt. Wenn Sie einen Aufzug im Haus haben, sind meistens rund um den Aufzug Fluchttreppen. Wenn Sie keinen Aufzug haben, sind oftmals die normalen Treppen auch die Fluchttreppen.

### STÜRZE KÖNNEN GROSSE, FINANZIELLE FOLGEN HABEN!

Nach einem allgemein im Recht geltenden Grundsatz ist man verpflichtet, die zur Vermeidung eines Schadens notwendigen und zumutbaren Vorsichtsmassnahmen zu treffen (Art. 41 Obligationenrecht). Wird durch einen fehlenden Handlauf ein Schaden verursacht, so haftet der Hausbesitzer, der Verwalter oder gar die Wohnungseigentümergeinschaft, gestützt auf Art. 58 (Obligationenrecht). Erst wenn der 2. Handlauf, also der beidseitige Handlauf nicht ausreicht, strebt im Bestand die Wohnungswirtschaft eine Liftlösung an. Aber Treppen bleiben Fluchtwege, daher

sind nach SIA-Norm beidseitige Handläufe gesetzlich geregelt, damit eine Selbstevakuierung – auch von älteren Personen – gewährleistet ist. Gerade im Notfall herrscht ausserordentliches Gedränge und Panik – Stürze sind somit vorprogrammiert! Stürze können grosse, finanzielle Folgen haben. Ein normgerechter Handlauf hingegen belastet das Budget kaum. Laut

Suva ereignen sich in der Schweiz pro Jahr rund 135 000 Stolper- oder Sturzunfälle. Betroffen sind nicht nur ältere Menschen, denn stürzen kann jeder! Prüfen Sie daher Ihre Immobilie/n und sorgen Sie vor. Flexo-Handlauf ist fast in der gesamten Schweiz vertreten und berät Sie gerne vor Ort – entweder über unseren Hauptsitz oder einer unserer Partner.

#### WEITERE INFORMATIONEN:

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



Beidseitige Handläufe in einem Bürogebäude (Fluchttreppe)



Fluchttreppe in einem Schulhaus

## Kundenzufriedenheit dank Kompetenz und Fachwissen

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

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

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

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

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

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

#### WEITERE INFORMATIONEN:

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



Treppenhaus vor dem Umbau



...nach dem Einbau des Liftes



# Dank prädiktiver Wartung: Zitternde Lifttüren waren einmal



Im Online-Portal und auf der App können Anlagenstatus und Wartungsarbeiten immer und überall überprüft werden.

Lifтанlagen können dank Sensoren aus der Ferne überwacht und proaktiv gewartet werden. Das reduziert Ausfälle, Kosten und Klimaemissionen. Der Hersteller KONE verzeichnet ein Drittel weniger Störungseinsätze bei prädiktiv gewarteten Aufzügen.

Es gehört zu den Ärgernissen des Alltags von Fahrgästen, Hausmeistern, Servicefachleuten – und jenen, die für die Reparaturen aufkommen: Die Aufzugstüren zittern, öffnen sich mehrmals hintereinander, fahren nervös hin und her oder

schliessen überhaupt nicht mehr. Ursachen dafür gibt es viele, angefangen bei alternen oder nicht gewarteten Bestandteilen bis zum gewaltsamen Öffnen sich schliessender Türen.

#### TELEMEDIZIN FÜR AUFZÜGE

Mit Aufzügen verhält es sich wie mit Menschen: Gehen sie erst dann zum Arzt, wenn der Körper nicht mehr mitmacht, ist es oft zu spät für eine «Reparatur», oder diese wird dann so richtig teuer. In der Medizin setzt man klassischerweise auf regelmässige Kontrollen und neuerdings

auf Telemedizin, von zuhause aus oder via Health-Apps auf dem Handy oder der Smartwatch. Obendrauf kommt die künstliche Intelligenz: die Signale, die der Körper aussendet, werden gespeichert, damit man sie mit anderen Patienten vergleichen und aus ihnen lernen kann.

#### FRÜHERKENNUNG DURCH DATENABGLEICH IN DER CLOUD

Das «Internet der Dinge» macht vor der Aufzugsbranche nicht halt. Auch ein Lift kann Signale über sein Innenleben senden, die Aufschluss über seinen Zustand geben und eine rechtzeitige Intervention ermöglichen. Prädiktive Wartung ist heute ein Add-on, wird aber bei neuen oder modernisierten Aufzügen mittelfristig Standard sein. Verschiedenste Parameter wie Auslastung, Bewegung oder Geschwindigkeit werden laufend gespeichert, in die Cloud übermittelt und dort Referenzwerten abgeglichen. Das können Daten aus dem bisherigen Leben des betreffenden Aufzugs sein, oder solche von anderen «Patienten». Dank selbstlernenden Algorithmen optimiert sich die vorausschauende Wartung eines weltweit eingesetzten Lift-Typs kontinuierlich selbst.

#### SYSTEM ERKENNT HANDLUNGSBEDARF

Dank Sensoren erfährt das System, wenn etwas nicht funktioniert, und es entscheidet auch über die Erstintervention: Kleine Unregelmässigen, die Fahrtüchtigkeit eines Aufzugs zumindest kurzfristig nicht behindern, für den nächsten ordentlichen Wartungstermin notiert, können aber von den Liegenschaftsverwaltungen in Echtzeit im

Online-Kundenportal oder auf der App eingesehen werden. Bei grösseren Störungen wird umgehend die Liegenschaftsverwaltung informiert und ein Service-Techniker aufgeboten.

#### PRÄDIKTIVE WARTUNG SENKT KLIMAEMISSIONEN

Die Kosteneinsparungen der Früherkennung sind für Aufzugsbetreiber spürbar: Die von KONE prädiktiv gewarteten Anlagen verzeichnen deutlich weniger Störungseinsätze und über 50 Prozent der Wartungsarbeiten werden proaktiv ausgeführt. Vorausschauender Service schont zudem das Klima durch die gesteigerte Lebenszeit, weniger Serviceeinsätze und einen reduzierten Materialverbrauch.

#### NOTRUF AUF 4G UMSTELLEN

Die Digitalisierung macht auch beim Thema Notruf nicht Halt. Ende 2025 wird in der Schweiz der Mobilfunkstandard 3G abgeschaltet und somit wird die aktuell grösstenteils verbaute Technologie nicht mehr dem Stand der Technik entsprechen. 24/7 Connect ist KONE's Lösung für prädiktiven Service, um den Aufzug zu digitalisieren und den Notruf somit zukunftsfähig und 4G-kompatibel zu machen.

#### KLASSISCH BIS DIGITAL EXPERIENCE: DIE WARTUNGSLÖSUNG VON KONE

KONE wartet nicht nur eigene Aufzüge. Dank langjähriger Erfahrung und einem Trainingscenter in Hannover mit zahlreichen Fremdanlagen, der KONE Academy, sind die Serviceteams in der Lage, Aufzüge aller Hersteller zu warten. Das Angebot ist mehrstufig:

**KONE Care:** Das Basisangebot von KONE ist flexibel und enthält einen massgeschneiderten Wartungsplan unabhängig vom Anlagehersteller. Die digitalen Tools und die KONE Mobile App halten die Liegenschaftsverwaltung rund um die Uhr auf dem Laufenden über Leistungs-, Wartungs-, Ausfall- und Reparaturdaten.

**24/7 Connect:** Das am Lift installierte Fernüberwachungs- und Diagnosegerät von KONE vernetzt Aufzüge mit der Cloud und identifiziert potenzielle Probleme, bevor es zu Störungen kommt – herstellernunabhängig. Die KI-basierten Analysen erlauben klügere vorausschauende Wartungsentscheidungen und führen zu weniger Ausfällen und tieferen Kosten.

**KONE Care DX:** Die neueste Aufzugsgeneration von KONE wird nicht nur prädiktiv gewartet, sondern auch CO<sub>2</sub>-neutral, u. a. durch eine längere Betriebszeit und weniger Serviceeinsätze. Verbleibende Kohlenstoffemissionen werden kompensiert, um das Klima zu schonen.

#### WEITERE INFORMATIONEN:

**Kone (Schweiz) AG**  
Ruchstockstrasse 21, 8306 Brüttsellen  
switzerland@kone.com





## 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 78.05  
 Ich besuche einen SVIT SRES-Lehrgang CHF 58.05      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 78.05
- weitere Adressen CHF 39.05

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

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

ELEKTROKONTROLLEN



**certum**  
Elektrokontrolle und Beratung

Certum Sicherheit AG, Überlandstr. 2, 8953 Dietikon, Telefon 058 359 59 61  
Unsere weiteren Geschäftsstellen: Biemgarten AG, Frauenfeld, Freienbach, Lenzburg, Mieselfeld, Schaffhausen, Seuzach, Untersiggendorf, Wädenswil, Wetzikon und Zürich

FENSTER

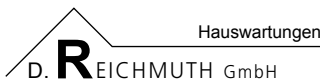


**Der Schweizer Experte für die Fensterrenovation**

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

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

HAUSWARTUNGEN



**Hauswartungen im Zürcher Oberland und Winterthur, 24h-Service**

- Treppenhausreinigung
- Gartenunterhalt
- Heizungsbetreuung
- Schneeräumung

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



Ihr Partner für die Bewirtschaftung und den Werterhalt von Immobilien und Anlagen im Grossraum Zürich.

**Reinigung**

- Unterhaltsreinigung
- Spezialreinigung
- Umzugsreinigung
- Baureinigung
- Fassadenreinigung

**Technik & Gebäude**

- Technisches Facility Management
- Hauswartung & Technischer Dienst
- Technisches Pikett 24h

**Garten- & Arealpflege**

- Rasen, Wiesen und Rabatten pflegen
- Hecken, Sträucher und Bäume schneiden
- Winterdienst
- Hartflächenpflege
- Innenbegrünung

**IMMOplus Facility Management GmbH**  
Imfeldstrasse 103  
8037 Zürich

T: 043 543 33 00  
info@immoplusfm.ch  
www.immoplusfm.ch

IMMOBILIENMANAGEMENT



Der Spezialist für die digitale Immobilienbewirtschaftung:

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

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

welcome@aandarta.ch  
www.aandarta.ch

IMMOBILIENMARKT

**Der digitale Partner für Ihren Vermarktungserfolg.**

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



Unsere Real Estate Brands  
homegate.ch immo Scout24



**Wohnung oder Haus zum Inserieren?**

Auf newhome profitieren Sie von attraktiven Preisen.



**newhome.ch AG**  
Tel. 044 240 11 60  
info@newhome.ch  
www.newhome.ch

IMMOBILIENSOFTWARE



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

**GARAIO REM  
NÄHER AN DER  
IMMOBILIE**  
[www.garaio-rem.ch](http://www.garaio-rem.ch)



**GARAIO REM AG**  
Tel. +41 58 510 23 00 - [info@garaio-rem.ch](mailto:info@garaio-rem.ch)



**GARAIOREM**

**IMMOMIG**   
CRM-Software, Webseite & Portal

Komplettlösung für Immobilienmakler,  
Immobilienmanager und Immobilienentwickler

Kostenloses Portal  Digitale Vermietung 

[info@immomigsa.ch](mailto:info@immomigsa.ch)  
0840 079 079  
[www.immomig.ch](http://www.immomig.ch)



**Quorum**   
Software

Herzogstrasse 10  
5000 Aarau  
Tel.: 058 218 00 52  
[www.quorumsoftware.ch](http://www.quorumsoftware.ch)  
[info@quorumsoftware.ch](mailto:info@quorumsoftware.ch)



Software für die  
Immobilienbewirtschaftung  
ImmoTop2, Rimo R5

**W&W Immo Informatik AG**  
Obfelderstrasse 39  
CH-8910 Affoltern a.A.  
Tel. 044 762 23 23  
[info@wwimmo.ch](mailto:info@wwimmo.ch)  
[www.wwimmo.ch](http://www.wwimmo.ch)

**SCHÄDLINGSBEKÄMPFUNG**

**Plagex** <sup>®</sup>

professionelle Schädlingsbekämpfung

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

**Ihr Partner auch im Bautenschutz**

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

Und vieles mehr ...

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

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

**ZWEIGNIEDERLASSUNG**  
Max-Högger-Strasse 6, 8048 Zürich  
T: 044 552 38 36 | H: 079 725 36 36  
[www.plagex.ch](http://www.plagex.ch) | [info@plagex.ch](mailto:info@plagex.ch)



**RATEX AG**  
Austrasse 38  
8045 Zürich  
24h-Pikett: 044 241 33 33  
[www.ratex.ch](http://www.ratex.ch)  
[info@ratex.ch](mailto:info@ratex.ch)

**SPIELPLATZGERÄTE**

**bimbo**   
macht's pass



**Cooler Spielplätze**  
Mit Sicherheit gut beraten.  
Neuanlagen, Sanierungen,  
Sicherheitsberatungen.

HINNEN Spielplatzgeräte AG  
T 041 672 91 11 - [bimbo.ch](http://bimbo.ch)

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

## PRÄSIDIUM UND GESCHÄFTSLEITUNG SVIT SCHWEIZ

### Präsident:

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

**Vizepräsident, Vertretung Deutsch-  
schweiz & Ressort Branchen-  
entwicklung:** Michel Molinari,  
Basellandschaftliche Kantonalbank,  
Rheinstrasse 7, 4410 Liestal,  
michel.molinari@blkb.ch

**Vizepräsident, Vertretung lateinische  
Schweiz & Ressort Bildung:**

Jean-Jacques Morard, de Rham SA,  
Av. Mon-Repos 14, 1005 Lausanne,  
jean-jacques.morard@derham.ch

### Ressort Recht & Politik:

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

### Ressort Finanzen:

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

### CEO SVIT Schweiz:

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

### Stv. CEO SVIT Schweiz:

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

## SCHIEDSGERICHT DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT

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

## SVIT-STANDESGERICHT

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

## REGIONALE SVIT-MITGLIEDER- ORGANISATIONEN

### SVIT AARGAU

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

### SVIT BEIDER BASEL

**Geschäftsstelle:** Tanja Molinari,  
Aeschenvorstadt 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:** Marc Berger,  
Bahnhofstrasse 8, 7001 Chur  
T 081 257 00 05,  
svit-graubuenden@svit.ch

### SVIT OSTSCHWEIZ

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

### SVIT ROMANDIE

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

### SVIT SOLOTHURN

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

### SVIT TICINO

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

### SVIT ZENTRALSCHWEIZ

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

### SVIT ZÜRICH

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

## SVIT-FACHKAMMERN

### BEWERTUNGSEXPERTEN- KAMMER SVIT

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

### FACHKAMMER STWE SVIT

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

### KAMMER UNABHÄNGIGER BAUHERRENBERATER KUB

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

### SCHWEIZERISCHE MAKLERKAMMER SMK

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

### SVIT FM SCHWEIZ

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

## TERMINE

### SVIT SCHWEIZ

### SWISS REAL ESTATE FORUM UND DV

26./27.06.25 Luzern

## SVIT-MITGLIEDERORGANISATIONEN

### SVIT AARGAU

26.09.24 Generalversammlung  
21.11.24 Frühstück

### SVIT BEIDER BASEL

16.08.24 Leerstandserhebung  
06.12.24 SVIT Niggi Näggi

### SVIT BERN

02.09.24 InfoMeet  
11.09.24 Generalversammlung  
19.09.24 ImmoFuture Day  
17.10.24 Tagesseminar  
06.–07.11.24 Berner  
Immobilientage

### SVIT GRAUBÜNDEN

16.09.24 Herbstanlass

### SVIT OSTSCHWEIZ

21.08.24 Immo Vision  
November 24 Kaderanlass  
06.01.25 Neujahrsapéro  
05.05.25 Generalversammlung

### SVIT ROMANDIE

24.09.24 Cérémonie de remise  
du Prix de  
l'immobilier romand

### SVIT ZENTRALSCHWEIZ

12.09.24 Lunch-Break  
24.10.24 Halbtagesseminar

### SVIT ZÜRICH

05.09.24 Stehlunch  
10.10.24 Oktoberfest SVIT  
Zürich & Friends  
04.11.24 Fachseminar  
25.11.24 Fachseminar  
29.11.24 Weihnachtsfeier

### BEWERTUNGS- EXPERTEN-KAMMER

27.08.24 Fachseminar  
24.09.24 Valuation Congress  
+ Immobilien-  
gespräche  
ERFA Zürich  
29.10.24 Fachseminar  
(2. Durchführung)  
ERFA Nordwest-  
schweiz

### FACHKAMMER STOCKWERKEIGENTUM

23.10.24 13. Herbstanlass

### KAMMER UNABHÄNGIGER BAUHERRENBERATER

10.07.24 81. Lunchgespräch  
10.09.24 KUB Focus  
05.11.24 82. Lunchgespräch

### SCHWEIZERISCHE MAKLERKAMMER

06.11.24 Makler-Convention

### SVIT FM SCHWEIZ

19.09.24 Good Morning FM!



„Das Einzige, was noch bezahlbar war...“



**\*KAI FELMY**

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



ISSN 2297-2374

**ERSCHEINUNGSWEISE**

monatlich, 12x pro Jahr

**ABOPREIS FÜR NICHTMITGLIEDER**

78 CHF (inkl. MWST)

**EINZELPREIS**

7 CHF (inkl. MWST)

**AUFLAGEZAHL**

Beglaubigte Auflage: 2778

(WEMF 2022)

Gedruckte Auflage: 3500

**VERLAG**

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

**REDAKTION**

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

**DRUCK UND VERTRIEB**

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


**SATZ UND LAYOUT**

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

**INSERATEVERWALTUNG UND -VERKAUF**

Wincons AG  
Margit Pfändler  
Rita Räbsamen  
Fischingerstrasse 66  
8370 Sirmach  
Telefon 071 969 60 30  
info@wincons.ch  
www.wincons.ch

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



Bauherrenberatung  
Immobilienberatung  
Unternehmensberatung

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

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

[www.brandenbergerruosch.ch](http://www.brandenbergerruosch.ch)  
Zürich Bern Luzern

**MV**invest

Brauchen Sie einen Nachhaltigkeitsbericht?

[mvinvest.ch](https://mvinvest.ch)

