

Swiss Real
Estate Forum
20. – 21.06.2024

FOKUS
ERWIN K. BLUM
IM INTERVIEW

— 04

POLITIK
ZINSEFFEKT
AUF DEN WOHN-
UNGSMARKT

— 10

IMMOBILIEN-
WIRTSCHAFT
FALSCHER KOSTEN-
GEWICHTUNG

— 12

BAU & HAUS
EINE IMMOBILIE
IST EIN MIKRO-
KOSMOS

— 30

«HAUSWARTUNG
IST MULTITASKING»

INFLATIONÄRE «LUXUS- SANIERUNGEN»

In den Newsmeldungen lese ich jüngst regelmässig, dass Mieter wegen angeblichen Luxussanierungen aus ihren bisher preisgünstigen Wohnungen geworfen werden. Landauf, landab werden also anscheinend Marmorböden, Steamer, Foodcenter, Dusch-WC, Whirlpool-Badewannen, Smart-Home-Anlagen und dergleichen in sanierungsbedürftige Bestandesliegenschaften verbaut.

Die Realität ist weit davon entfernt. Tatsache ist, dass die Sanierungsquote im Schweizer Immobilienpark immer noch tief ist – gerade mit Blick auf die angestrebte Energiewende. Wenn Linke und Grüne Dekarbonisierung und Energieeffizienz fordern,



aber gleichzeitig dafür nötige Gebäudeerneuerungen bekämpfen, handeln sie unglaublich. Wohin diese Politik führt, erleben die Vermieter derzeit in Basel-Stadt.

Eine in die Jahre gekommene Liegenschaft wieder auf einen aktuellen Stand zu bringen, halte ich für legitim. Eine solche Erneuerung kann – abgesehen von der Gebäudehülle und Gebäudetechnik – vieles umfassen: Bodenbeläge, Bäder, Küchen, Geräte, Türen, interne Grundrisse, Balkon usw. Selbst der Abriss und Ersatzneubau kann unter Erwägung aller Vor- und Nachteile ökonomisch und ökologisch sinnvoll sein. Das alles ist in der überragenden Zahl der Fälle weit weg von Luxus. Vielmehr etabliert sich ein kontinuierlich steigender Mietwohnungsstandard. Schliesslich sind auch die Ansprüche der Mieter über die Jahre kontinuierlich gestiegen. Nicht selten rümpfen Mietinteressenten heute zum Beispiel die Nase, wenn sie Waschmaschine und Trockner mit anderen Mietern teilen müssen.

Besonders Medienschaffende täten gut daran, dem inflationären Gebrauch des Unworts «Luxussanierungen» entgegenzuhalten oder genauer hinzuschauen, wenn es von Mietervertretern in den Mund genommen wird.



Die intelligente Art Wäsche zu trocknen.

Mit dem original secomat
Raumluft-Wäschetrockner.



Energieeffizient



Intelligente Steuerung



Natürliches Kältemittel

KRÜGER + CO. AG

T 0848 370 370 | info@krueger.ch



POLITIK

ZINSEFFEKT AUF DEN WOHNUNGSMARKT

EINE STUDIE IM AUFTRAG DES BWO ZEIGT, WIE DER ZINSANSTIEG AM KAPITALMARKT DEN WOHNUNGSBAU DÄMPFT.



IMMOBILIENWIRTSCHAFT

FALSCHER KOSTENGEWICHTUNG

VIELE BAUHERREN KONZENTRIEREN SICH AUF DIE BAUKOSTEN. DABEI SIND DIE SPÄTEREN BETRIEBS- UND NUTZUNGSKOSTEN UM DAS 5- BIS 10-FACHE HÖHER ALS DIE ERSTELLUNGSKOSTEN.



BAU & HAUS

EINE IMMOBILIE IST EIN MIKROKOSMOS

EINE IMMOBILIE MUSS VIELEN NUTZERN GERECHT WERDEN. OFT IST SIE MIT TECHNIK VOLLGESTOPFT, DIE NICHT IMMER FUNKTIONIERT UND HOHE UNTERHALTSKOSTEN VERURSACHT.

— FOKUS

04 «EIN HAUSWART HAT EIGENTLICH 20 BERUFE»

Erwin K. Blum arbeitet seit rund 24 Jahren mit Leidenschaft als Hauswart. Ein Gespräch über Eigenverantwortung, neue Herausforderungen im Gebäudemanagement und fehlende Wertschätzung.

— IMMOBILIENWIRTSCHAFT

14 DATENGESTEUERTE HAUSWARTUNG

Eigentümer sind stark von der sorgfältigen Wartung ihrer Liegenschaften abhängig. Die Routinepflege von Immobilien ähnelt dem jährlichen Auto-Service, sie sollte regelmässig erfolgen und gründlich sein.

16 NEUE TRENDS IM OBJEKTMANAGEMENT

Eigentümerhaftung und Betreiberverantwortung im Immobilienmanagement werden zunehmend komplexer.

18 NACHHALTIGKEIT BEEINFLUSST MARKTWERT

Die Bedeutung der Nachhaltigkeits-Anforderungen für Immobilien nimmt zu. Für Makler ist es eine Notwendigkeit, die mit ESG verbundenen Aspekte zu verstehen und in der Praxis anzuwenden.

20 DER MONAT IN DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT

— IMMOBILIENRECHT

26 ÜBERBAUBARKEIT UND MIETZINSERHÖHUNGEN

Im ersten Entscheid geht es um die Frage, ob der Käufer bei Vertragsabschluss damit rechnen muss, dass ein Teil seines Grundstückes rückgezont wird. Der zweite Entscheid befasst sich mit einer missbräuchlichen Mietzinserhöhung.

— BAU & HAUS

32 SELBSTOPTIMIERENDE HEIZUNGSSTEUERUNG

Mit einer intelligenten Steuerung werden Heizsysteme vollautomatisch optimiert. Dank der Steuerung reduzieren sich die Heizenergie und CO₂-Emissionen um rund ein Viertel.

34 DIGITALER LEBENSZYKLUS

Das Building Information Modeling (BIM) wird immer mehr als Instrument in der Bauwirtschaft genutzt. Der digitale Zwilling einer Immobilie soll während der Betreiberphase auch für das Gebäudemanagement genutzt werden.

— IMMOBILIENBERUF

38 NEUER MAS IN DIGITAL REAL ESTATE

Die Immobilienbranche sieht sich mit einer steigenden Nachfrage nach Fachkräften konfrontiert, die sowohl in der Immobilienwirtschaft als auch in digitalen Technologien und Geschäftsmodellen versiert sind.

40 EIN LOKALES NETZWERK IST HILFREICH

Auch das beste Objekt vermarktet sich nicht von allein – Fachpersonen der Immobilienvermarktung positionieren das Objekt geschickt am Markt und ermöglichen mit ihrem Netzwerk eine erfolgreiche Vermarktung.

41 SEMINARE UND WEITERBILDUNGEN

42 BERUFSBILDUNGSANGEBOTE DES SVIT

— VERBAND

44 EIN ORT – FÜNF VERSAMMLUNGEN

Auch 2024 führten alle fünf Fachkammern des SVIT ihre Generalversammlungen parallel im Zürcher Kongresshaus durch. Danach trafen sich die Mitglieder zum Stehlunch, bevor es weiter zum Real Estate Symposium ging.

48 ANZIEHUNGSKRAFT UND BÜROKULTUR

Die Gestaltung der Arbeitsplätze von morgen und übermorgen ist ein heiss diskutiertes Thema, bei dem viele Einflussfaktoren zu beachten sind.



“

EIN HAUSWART HAT EIGENTLICH 20 BERUFE



Erwin K. Blum arbeitet seit rund 24 Jahren mit Leidenschaft als Hauswart. Ein Gespräch über Eigenverantwortung, neue Herausforderungen im Gebäudemanagement und fehlende Wertschätzung.

INTERVIEW – DIETMAR KNOPF*
FOTOS – URS BIGLER

Was sind die wichtigsten Eigenschaften, die jemand für den Beruf des Hauswarts mitbringen muss?

Erwin K. Blum: Es gibt Hauswarte und Hauswarte. Die wichtigste Eigenschaft ist und bleibt ein überdurchschnittliches Organisationstalent. Da wir alle Einzelkämpfer sind, müssen wir unsere Tage von morgens bis abends selbst gestalten und in Notfällen auch an den Wochenenden arbeiten. ▶

ANZEIGE



TROCKAG
WÄNN'S UMS TROCKNE GAHT

WASSERSCHADENSANIERUNGEN
BAUAUSTROCKNUNGEN
ZERSTÖRUNGSFREIE LECKORTUNG

24H-NOTSERVICE
0848 76 25 24

www.trockag.ch

Hunzenschwil Dietikon Horw Zofingen Muttenz



Fehlt Ihnen manchmal der kollegiale Austausch?

Das ist situationsabhängig. Falls ich ein Gespräch benötige, kann ich mich mit meinen Arbeitskollegen bei Bedarf austauschen.

Was genau gehört zu den Aufgaben eines Hauswarts?

Zu den wichtigsten Aufgaben von Hauswarten gehören die Reinigung der Liegenschaften im Innen- und Aussenbereich, die Überwachung und Pflege der technischen Anlagen, kleinere Instandhaltungsreparaturen und die Betreuung der Mieter. Das frühere Berufsbild hat sich stark verändert, einige Handarbeiten wurden durch Maschinen vereinfacht und die Reinigung der Liegenschaften dank neuer Chemikalien vereinfacht. Weiter sind Kenntnisse über die Lebensdauer von Baumaterialien wichtig. Wir müssen wissen, wann es Zeit ist, ein Fenster oder einen Kühlschrank auszutauschen. Psychologisches Fingerspitzengefühl ist ebenfalls notwendig, denn die häusliche Gewalt hat in den letzten Jahren stark zugenommen.

Was prägt Ihre tägliche Arbeit am meisten?

Ich bin sehr oft in einer von über 200 Mietwohnungen, für die ich hier im Zürcher Unterland

BIOGRAPHIE ERWIN K. BLUM

(*1966) Nach der Lehre als Zimmermann arbeitete ich in verschiedenen Funktionen und Branchen. Bei einem Schweizer Grosskonzern lernte ich den Verkauf und das Administrative kennen, später absolvierte ich dort eine Weiterbildung als Teamleiter. Seit über 24 Jahren lebe ich meine Leidenschaft als Hauswart und kann mit Stolz sagen, dass ich meine Berufung gefunden habe.

verantwortlich bin. Da es in jeder Wohnung einige Haushaltsgeräte gibt, kommt es häufig vor, dass eines davon kaputtgeht. Durch meine häufige Anwesenheit in den Wohnungen entsteht ein Vertrauensverhältnis. Ich kann mich an Situationen erinnern, da öffnete mir zum Beispiel eine Frau im Negligé die Tür. Der grösser gewordene administrative Teil unseres Jobs erfordert mehr Arbeitsstunden als früher.

Wie haben sich die Anforderungen an Hauswarte in den letzten Jahren verändert?

Im Vergleich zu früher sind wir mehr im Fokus der Mieter, die unsere Arbeit stärker beobachten und bewerten. Da auf Social Media immer mehr Gruppen gebildet werden, entstehen dadurch auch immer neuere Communitys, die natürlich genährt werden wollen. Ich habe es schon erlebt, dass Mieter einen Gruppenchat bildeten und sich darin lautstark über den Hauswart ausliessen.

Gibt es keine positiven Einflüsse der Digitalisierung in Ihrem Berufsalltag?

Aber klar doch! Wo die Digitalisierung in einer Liegenschaft am meisten greift und nützt, ist bei der Wohnungsübergabe und -abnahme sowie bei der Übermittlung von Schadensfällen in der



Gebäudetechnik. Dem Hauswart werden diese unmittelbar auf seinem Handy angezeigt. Je nach Relevanz der Fehlermeldung muss unverzüglich gehandelt werden, auch an den Wochenenden. Das sind nicht unbedingt die Momente, auf die man in der Freizeit gewartet hat.

Sie haben ein Buch mit dem Titel «Berufsalltag eines erfolgreichen Hauswarts» geschrieben. Darin berichten Sie auch von den Schattenseiten Ihres Berufes, zum Beispiel der fehlenden Wertschätzung von Mietern. Wie zeigt sich das?

Ich liebe meinen Beruf und möchte ihm mit dem Buch jenen Stellenwert geben, den er verdient. Deshalb schmerzt es mich, wenn man uns Hauswarten nachsagt, wir seien grantig und eigenbrötlerisch und verhalten uns manchmal wie Polizisten. Ja, diese Seite mögen und akzeptieren viele Mieter nicht. Was Hauswarte aber täglich an Aufgaben erledigen und mit ihrer Arbeit erreichen möchten, hat ein klares Ziel. Wir wollen ein gutes und einvernehmliches Klima unter den Mietern aufbauen und eine saubere und gepflegte Liegenschaft haben. Nur so wird ein geordneter Betrieb sichergestellt, damit sich Mieter und Besucher wohlfühlen. Um

die Kontrolle über die Liegenschaft nicht zu verlieren, braucht es einen starken und selbstsicheren Hauswart.

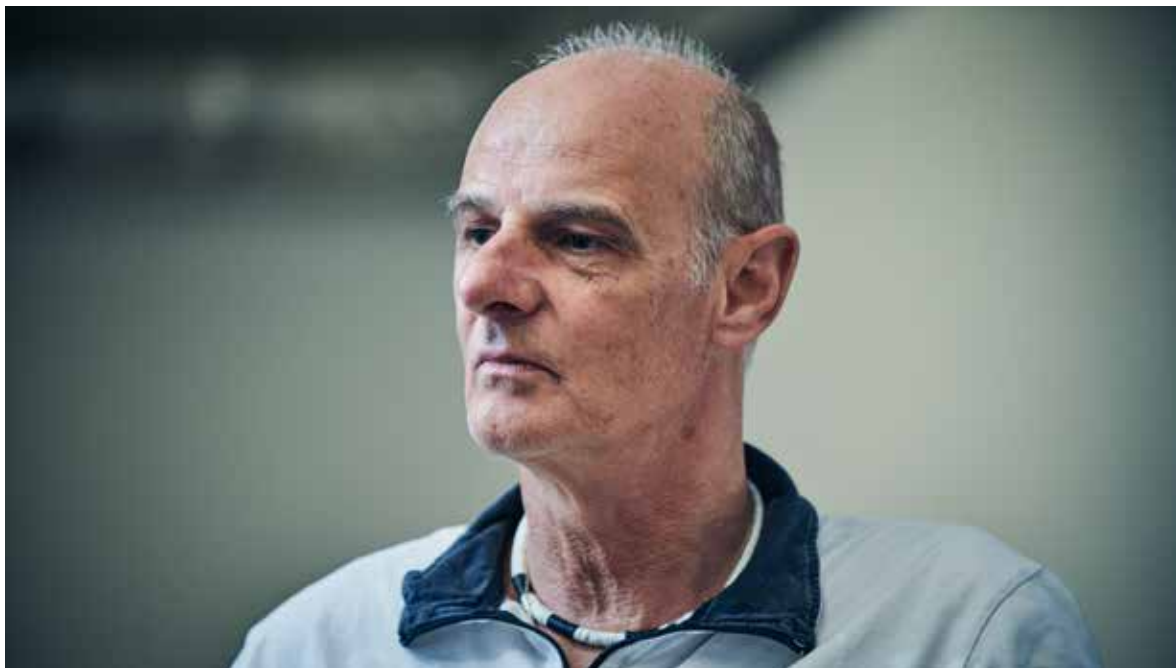
Und was steht dem an Sonnenseiten gegenüber?

In meiner Arbeit fühle ich mich privilegiert, weil ich unabhängig und frei bin. Wenn ich an der frischen Luft meine Grünflächen bearbeiten kann, fühle ich mich in meinem Element und möchte nichts anderes machen. Den ganzen Tag gefangen in einem Büro, das könnte und möchte ich nicht. Als Hauswart bin ich de facto mein eigener Chef. Ich kenne mein Pflichtenheft und weiss jederzeit, welche Aufgaben bis wann erledigt werden müssen. Gibt es Probleme, muss ich selbst entscheiden. Komme ich mit einer Person nicht klar, weiss ich, an wen ich mich wenden kann. Ein administratives Back-up steht mir jederzeit zur Verfügung.

Welche Rahmenbedingungen müssen Wohnungsverwaltungen bieten, damit Hauswarte ihren Job gut ausüben und ihr Potenzial entfalten können?

Die Wohnungsverwaltungen müssen mir ihr Vertrauen schenken und eine gut geölte Maschine bereitstellen, wo ein Rädchen ins andere greift. Dazu

“
**WIR SIND ZU
MEDIATOREN
GEWORDEN,
ALS BINDEGLIED
ZWISCHEN
MIETERN, HAND-
WERKERN UND
VERWALTUNG.**
”



“
DIE HÄUSLICHE
GEWALT HAT IN
DEN LETZTEN
JAHREN STARK
ZUGENOMMEN.
”

gehören moderne, saubere Werkzeuge und elektronische Hilfsmittel.

Gibt es einen Zusammenhang zwischen einem guten Hauswarterservice und wenigen Mieterwechseln?

Bei wenigen Mietern spielt unser Verhältnis sicher eine Rolle bei der Entscheidung, ob sie bleiben oder zügeln. Meingenereller Eindruck ist, dass die Mietverhältnisse von 2022 nach der Corona-Pandemie bis heute relativ beständig waren. Jetzt 2024 verzeichnen wir trotz Wohnungsknappheit wieder einen steigenden Mieterwechsel.

Die technischen Ansprüche an Immobilien sind derart gestiegen, dass es dafür ausgewiesene Spezialisten braucht. Wodurch unterscheiden sich die Anforderungen eines Hauswarts und jene von Haus- und Gebäudetechnikern?

Da die Haustechnik in den Wohnliegenschaften hier im Zürcher Unterland dem Eigentümer gehört, muss ich die prinzipielle Funktionsweise der Geräte verstehen und kleinere Fehler allein beheben können. Sobald mir mein Smartphone eine Störung meldet, muss ich sofort prüfen, ob ich das Gerät reparieren kann, wenn nicht, muss ich schnellstmöglich einen Techniker aufbieten oder entscheiden, ob es bis zum nächsten Morgen warten kann.

Wie schätzen Sie die Aus- und Weiterbildung von Hauswarten in der Schweiz ein?

Es ist erwiesen, dass der Schweizerische Fachverband der Hauswarte eine breite Ausbildungsvielfalt anbietet. Der Beruf hat sich in den letzten

Jahrzehnten weg vom konventionellen hin zum technisch orientierten Hauswart verändert. Und so, wie ich die Veränderungen wahrnehme, werden wahrscheinlich noch einige zusätzliche Anforderungen dazukommen. Wer längere Zeit in unserem Beruf arbeiten will, kommt um den eidgenössischen Fachausweis nicht herum. Diese Ausbildung ist die Basis für sämtliche Anstellungen in unserer Branche. Wer den Ausweis hat, hat gute Jobperspektiven. Wer keinen Ausweis hat, muss einen der Jobs annehmen, die mit zweiter Priorität am Markt angeboten werden.

Wie sieht es mit dem Nachwuchs in Ihrer Branche aus?

Einen Fachkräftemangel müssen wir zum Glück nicht beklagen, obwohl vor allem die psychosozialen Anforderungen an Hauswarte in den letzten Jahrzehnten grösser geworden sind. Wenn ein Hauswart zum Beispiel in ein mittelständiges Unternehmen eingebunden ist, wird von ihm im Schriftverkehr korrektes Deutsch erwartet. Berufsanfänger sollten kaufmännische Zusammenhänge in den Grundzügen verstehen. Offerten von Handwerkern und sonstigen Firmen müssen nachgerechnet werden können. Zudem sollte der Nachwuchs sämtliche MS-Office-Produkte anwenden können. Eine spätere Karrierestufe wäre der Schritt zum Hausmeister, die ihre Aufgaben überwiegend vom Büro aus erledigen. Sie führen die Buchhaltung, erstellen Lohnabrechnungen, kümmern sich um Offerten und übernehmen operative Planungsaufgaben.



***DIETMAR KNOPF**

Der diplomierte Architekt ist Chefredaktor der Zeitschrift ImmoBilia.

Unser Ziel: Ihre Mailbox bleibt leer

Schreiner



Schreiner48 macht Bewirtschaftern das Leben leicht

Effizienz von der Schadensreparatur bis zur Abwicklung unserer Aufträge: Wir übernehmen Kommunikation und Koordination mit der Mietpartei schon ab der Auftragerfassung. Die Mieter erhalten eine SMS mit unseren Kontaktdaten und dem weiteren Vorgehen – so sind wir sofort direkter Ansprechpartner. Damit minimieren wir Ihren Aufwand und halten Ihre Mailbox frei von unnötigen E-Mails.

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



EINFLUSS DER POLITIK NICHT ÜBERSCHÄTZEN

Eine Studie im Auftrag des BWO zeigt, wie der Zinsanstieg am Kapitalmarkt den Wohnungsbau dämpft. Angesichts der starken Marktkräfte sollte sich die Politik auf ihren Einflussbereich konzentrieren und nicht in den Markt eingreifen.

TEXT – IVO CATHOMEN*

Hier werden die Weichen für den Wohnungsbau gestellt, und nicht im Bundeshaus nebenan: Sitz der Schweizerischen Nationalbank am Bundesplatz in Bern.

BILD: 123RF.COM



► SCHOCKGEKÜHLTER WOHNUNGSBAU

«Wie bedeutsam sind die Zinsen und deren Entwicklung für die Wohnraumversorgung in der Schweiz?» Dieser Frage sind die Autoren von Wüest Partner in einer Studie* im Auftrag des Bundesamts für Wohnungswesen vor dem Hintergrund steigender Zinsen und sinkender Wohnungsproduktion nachgegangen. Die Zinsen spielen eine sehr grosse bis alles entscheidende Rolle – so könnte man die Erkenntnisse der vier Ökonomen zusammenfassen.

Dass die Phase des grössten Bevölkerungswachstums – ca. 2007 bis 2017 mit je über 1% – ausgerechnet in Phase ultratiefer Zinsen fiel, mag man als glückliche Wendung des Schicksals bezeichnen. Umgekehrt stellt sich aber auch die Frage, ob tiefe Zinsen über die Wirtschaftsentwicklung und den Bedarf an (ausländischen) Fachkräften auch das Bevölkerungswachstum stimuliert haben. Unbestritten ist zudem der Effekt billigen Geldes auf den Konsum, die Nachfrage nach Wohneigentum und indirekt den Mehrverbrauch an Wohnraum.

Der so zwischen 2008 und 2022 aufgeheizte Wohnungsmarkt wurde durch den abrupten Zinsanstieg zwischen 2022 und 2023 «schockgekühlt». Angebotsseitig üben höhere Zinsen gemäss Studie über steigende Finanzierungskosten, sinkende Immobilienpreise und teurere Kapitalbindung in der Bauphase eine deutlich dämpfende Wirkung auf die Bautätigkeit aus. Gleichzeitig nimmt die Attraktivität von

Anlagealternativen zu. Bauträger zögern neue Projekte hinaus oder geben sie ganz auf. Dieser Trend war in den letzten Jahren deutlich spürbar und hat zu einer geschätzten Abnahme der Neubautätigkeit auf rund 36 000 baubewilligte Wohneinheiten im Jahr 2023 geführt. Das sind schweizweit rund 15 000 bis 20 000 Wohnungen zu wenig, um mit der Nachfrage Schritt zu halten. Noch dramatischer ist die Situation in Deutschland, wo der starke Anstieg des Leitzinses auf 4,5% zu einem regelrechten Einbruch der Wohnbautätigkeit geführt hat. Eine in der Fachzeitschrift «Wirtschaftsdienst» 2022 veröffentlichte Analyse** kommt zum Schluss, dass es starke Signale dafür gibt, «dass die Bauaktivität in Deutschland historisch betrachtet sehr empfindlich auf Veränderungen der Kapitalmarktzinsen, der Wohnimmobilienpreise und der Baukosten reagiert hat». Und weiter: «Für die Wirtschaftspolitik dürften auf kurze Sicht die Baukosten die einzig direkt beeinflussbare Stellschraube der Bauaktivität sein.»

EINPENDELN AUF NEUEM NIVEAU

Immerhin: Es zeichnen sich Silberstreifen am Horizont ab – und auch hier sind die Zinsen ein zentraler Faktor. Die Studie kommt zum Schluss, dass die Wohnbautätigkeit in der Schweiz mittelfristig wieder anziehen wird, zumal die Zinsen aktuell im historischen Vergleich niedrig sind und die Schweizerische Nationalbank im März 2024 den Leitzins von 1,75% wieder auf 1,5% gesenkt hat. Auch die stetig

steigende Nachfrage nach Wohnraum begünstigt die Bautätigkeit. Die Wohnungsmieten steigen, was die Immobilienpreise stützt. Da gleichzeitig die Baulandpreise sinken, wird das Bauen wieder wirtschaftlicher. Im neuen Gleichgewicht mit höheren Zinsen ist die Bautätigkeit geringer als im ursprünglichen Gleichgewicht mit tieferen Zinsen, aber höher als während der Transition.

WAS KANN DIE POLITIK TUN – UND WAS SOLLTE SIE LASSEN?

Die Studie zeigt einmal mehr, dass die Mittel der Politik, sich gegen Marktentwicklungen zu stemmen, bescheiden sind. Aktivismus, Eingriffe in die Preisbildung und staatliche Förderung des Wohnungsbaus bewirken wenig bis nichts. Wie die Autoren der deutschen Analyse richtig feststellen, kann die Politik bei den Baukosten ansetzen – und zwar in dem Sinn, dass sie alles unternimmt, damit die Projektierungs- und Bauphase kurz ist und ohne unnötige Extraschlaufen abläuft. ■

*BWO (HRSG.): ZINSANSTIEG: EFFEKTE AUF WOHNUNGSBAU UND -PREISE. BERN, 2024. WWW.BWO.ADMIN.CH

** NORBERT HILLER, OLIVER LERBS: WIE STARK REAGIERT DER DEUTSCHE WOHNUNGSBAU AUF STEIGENDE KAPITALMARKTZINSEN? IN: WIRTSCHAFTSDIENST, 102. JAHRGANG, 2022, HEFT 9, 716–723.



*IVO CATHOMEN

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

SCHWEIZ

EINSCHRÄNKUNG DES BESCHWER- DERECHTS

Der Nationalrat hat in der Sondersession eine Vorlage der Kommission für Umwelt, Raumplanung und Energie des Nationalrats gutgeheissen, mit der das Verbandsbeschwerderecht eingeschränkt werden soll. Der Entwurf ist die Umsetzung der parlamentarischen Initiative «David gegen Goliath» von Mitte-Nationalrat Philipp Bregy. Die grosse Kammer hat nun der Vorlage gemäss Entwurf gegen den Widerstand von Links-Grün zugestimmt. Demnach soll das Verbandsbeschwerderecht bei Wohnbauten bis zu einer Grösse von 400 qm Geschossfläche innerhalb von Bauzonen eingeschränkt werden. Ausgenommen sind unter anderem Vorhaben mit Auswirkung auf bedeutende Ortsbilder. Die Vorlage wird vom Bundesrat unterstützt. Nun ist der Ständerat am Zug.

BAUMÄNGEL LÄNGER GELTEND MACHEN

Die Rechtskommission des Ständerats hat sich an mehreren Sitzungen eingehend mit der Vorlage zur Revision des Kauf- und Werkvertragsrechts befasst, die eine Stärkung der Position der Bauherren und Käufer von Immobilien bei Baumängeln vorsieht. Die Beschlüsse des Nationalrats, der ganz auf die Rügefristen verzichten wollte und stattdessen eine Schadenminderungspflicht während einer auf 10 Jahre verdoppelten Verjährungsfrist vorsah, gehen der ständerätlichen Kommission klar zu weit. Sie hat deshalb an ihrer Sitzung von Ende April entschieden, sich von der Konzeption her am

Modell des Bundesrats zu orientieren und grundsätzlich eine Rügefrist von 60 Tagen vorzusehen. Sie übernimmt jedoch den Vorschlag des Nationalrats, wonach diese Rügefrist auch für Sachen gelten soll, die bestimmungsgemäss in ein unbewegliches Werk integriert worden sind. Wie der Nationalrat ist auch die Kommission der Ansicht, dass diese Fristen teilzwingend sein sollen und in Zukunft nicht mehr verkürzt werden können. Anders als der Nationalrat hält die Kommission jedoch an der heute geltenden 5-jährigen Verjährungsfrist fest. Die Kommission hat diese entsprechend abgeänderte Vorlage in der Gesamtabstimmung einstimmig angenommen. Sie wird vom Ständerat in der Sommersession beraten werden.

ENTWICKLUNG VON WEILER- ZONEN

Die Umweltkommission des Nationalrats gibt der Schwesterkommission grünes Licht, im Rahmen der Standesinitiative 22.319 «Massvolle Entwicklungen in Weilerzonen» des Kantons St. Gallen eine Änderung des Raumplanungsgesetzes auszuarbeiten. Es brauche angemessene Lösungen, damit eine Siedlungsverdichtung von Weilern erfolgen könne, ohne dass der Trennungsgrundsatz infrage gestellt würde, hiess es an der Sitzung von Anfang April. Kritische Stimmen in der Kommission befürchten, dass mit dem Anliegen die Nutzungskonflikte ausserhalb der Bauzone zunehmen und der Vorrang der Landwirtschaft infrage gestellt würden. ■

Immobilien einzeln oder im Abo inserieren.

Das sagen unsere Kunden:

«Wir schätzen die klare Preisstruktur und die partnerschaftliche Beziehung.»
Eric Villiger, REVE Immobilien AG



FALSCHES KOSTEN- GEWICHTUNG

Viele Bauherren konzentrieren sich stark auf die Baukosten. Dabei sind die späteren Betriebs- und Nutzungskosten je nach Gebäudetyp und Rahmenbedingungen um das 5- bis 10-fache höher als die Erstellungskosten.

TEXT – SUSANNA CARAVATTI-FELCHLIN*

Facility Management (FM) ist nicht nur ein vielseitiges Berufsbild, sondern als systemrelevante Milliardenbranche auch krisensicher.

BILD: ZVG



► PFLICHTENHEFT MIT ZIELEN

Insbesondere im Corporate Real Estate ist der Bau eines neuen Gebäudes eine monumentale Aufgabe, die eine aufwendige Planung mit zahlreichen Entscheidungen und Überlegungen voraussetzt. Der Auslöser für einen Neubau erfolgt oft aus unterschiedlichen Zielsetzungen, der Eigentümer plant einen neuen Standort, die alten Gebäude sind sanierungsbedürftig und er will diese ersetzen, oder die Unternehmung ist gewachsen und benötigt mehr Platz, um nur einige der Gründe aufzuführen. Um diese meist umfassenden Ziele zu erreichen, ist die Erstellung eines fundierten Pflichtenhefts in den Phasen der strategischen Planung und der Vorstu-

die (SIA-Phasen 1 und 2) gefordert. Dabei werden die Bedürfnisse, Ziele und Rahmenbedingungen zusammengestellt und die Lösungsstrategie für die Machbarkeitsstudie entwickelt.

In diesen intensiven Phasen stehen entsprechend die Planung und der Bau des neuen Projekts im Rampenlicht. Die Architekten werden an ihrer Kreativität gemessen, die Ingenieure fokussieren auf eine hochmoderne Technologie, die Planer greifen auf Standards und Konzepte aus ihren früheren Projekten zurück und die Bauherren lassen sich von imposanten Strukturen beeindrucken. Selbst wenn im Pflichtenheft der Fokus noch auf den Lebenszykluskosten lag, ist es in der Planungsphase viel

leichter, sich in den Wirbelwind der Investitionen hineinziehen zu lassen.

UNTERHALTSKOSTEN SIND UNTERBEWERTET

Doch während das Geld für den Bau fließt, kümmert sich kaum jemand um die zukünftige Nutzung und den Betrieb – ein wichtiges Planungselement, das oft übersehen wird, bis es zu spät ist. In diesem Moment wird nicht überlegt, wie sich neue Materialien auf den Unterhalt auswirken werden oder was für Folgen eine begründete Fassade auf die Bewirtschaftung haben wird. Welchen Einfluss zum Beispiel die Digitalisierung bis zum Zeitpunkt der Inbetriebnahme haben wird oder wie die

FACILITY- MANAGEMENT

Der Schweizer Facility-Management-Markt entwickelt sich in einer hohen Geschwindigkeit. Zu diesem Ergebnis kommt das deutsche Marktforschungsinstitut Lünendonk & Hossenfelder GmbH, das den Schweizer FM-Markt 2023 in einer Studie untersucht hat. Die analysierten Unternehmen haben mit einem Umsatzplus von 6% das stärkste Wachstum seit Beginn der Lünendonk-Marktbeobachtung im Jahr

2015 generiert. Die Top-Ten-Unternehmen sind sogar um 8,6% gewachsen. Die Prognosen für die kommenden Jahre fallen mit 4,8 bis 5,3% optimistisch aus. ISS und Bouygues sind die wichtigsten Wettbewerber im Markt. Sie werden als einzige Provider sowohl im Gesamtmarkt als auch in den drei Tätigkeitsfeldern infrastrukturelles, technisches und kaufmännisches FM als wichtige Wettbewerber wahr-

genommen. Apleona, CBRE und Vebego werden jeweils in zwei der drei Kategorien als marktführende Anbieter anerkannt. Wachstumstreiber sind die Aufholeffekte nach der Covid-Pandemie sowie der hohe Bedarf an Services für einen nachhaltigen Immobilienbetrieb. Preiseffekte spielen in der Schweiz im Gegensatz zu Deutschland und Österreich aufgrund der deutlich geringeren Inflation eine untergeordnete Rolle.



zukünftigen Prozesse im Neubau funktionieren werden. Die Grosszügigkeit bei Investitionen widerspricht der Kleinlichkeit bei den zukünftig jährlichen Betriebsausgaben. Hinter den Kulissen eines Neubaus oder einer Totalsanierung verbirgt sich eine ebenso wichtige, wenn nicht sogar entscheidendere Frage: Welche langfristigen Unterhalts- und Nutzungskosten geniert das neue Gebäude?

Bereits in der strategischen Phase sowie bei der Machbarkeitsstudie sind zukünftige Konzepte nicht nur aus Sicht des Kerngeschäfts, sondern auch mit Fokus auf die Facility Services einer Unternehmung von grosser Relevanz. Welchen Digitalisierungsgrad wird für die Interlogistik gefordert? Wie intelligent sollen die Heizungs- und Kühlsysteme sein? Welches Arbeitsplatzkonzept sichert die Flexibilität für die Ansprüche des Unternehmens zukünftig? Wo können Einrichtungen mobil geplant werden, um die Nutzung des Raums flexibel zu halten? Welche Materialien sind in welchen Räumen unterstützend für die geforderte Atmosphäre und welche gewährleisten eine nachhaltige Bewirtschaftung? Sind standardisierte Raumgrössen oder nutzerspezifische

Flächen zweckmässiger bzw. wirtschaftlicher?

BETRACHTUNG ÜBER DEN GESAMTEN LEBENSZYKLUS

Das planungs- und baubegleitende Facility Management (pbFM) ist eine junge Disziplin, welche insbesondere in den letzten fünf Jahren, wo Stichwörter wie Umweltbelastung, Digitalisierung oder Energiekosten aufgekommen sind, an Bedeutung gewonnen und sich bereits in vielen und insbesondere komplexeren (Neu-)Bauprojekten etabliert hat. Es geht darum, die verschiedenen Phasen im Lebenszyklus eines Gebäudes so miteinander zu verbinden, dass eine durchgehende und übergreifende Betrachtung über den gesamten Lebenszyklus eines Neubaus geschaffen wird, sodass dieser nachhaltig gebaut und betrieben werden kann. Das pbFM bringt die verschiedenen Themen, die im Rahmen der Projektierungs-, Planungs- und Bauphase im Hinblick auf den späteren Betrieb zu bedenken sind, in die Diskussion mit allen am Bau Beteiligten ein.

Der Betrieb kann dann wirtschaftlich erfolgen, wenn bei geänderten Anforderungen der Nutzung das Gebäude die erforderliche Flexibilität auch in 10, 20 oder mehr Jahre noch mitbringt und Anpassungen ohne grosse bauliche Veränderungen umgesetzt werden können. Höhere Investitionen in der Realisierungsphase, z. B. in höherwertige Baumaterialien, in benutzerfreundliche technische Anlagen oder eine zeitaufwendigere Ausführung, zahlt sich in der Betriebsphase durch tiefere Bewirtschaftungskosten, eine geringere Umweltbelastung und die Langlebigkeit des Neubaus und der Einrichtungen oft aus.

BETRIEBSKOSTEN SIND HÖHER ALS ERSTELLUNGSKOSTEN

Um die Optimierungspotenziale vollumfänglich in den Planungsprozess einbringen zu können, unterstützt das pbFM eine interdisziplinäre und fachspartenübergreifende Zusammenarbeit mit Einbezug der künftigen Betreiber und Nutzer über alle SIA-Phasen hinweg. Die Rollen und Aufgaben werden in der SIA 113 FM-gerechte Bauplanung und Realisierung^{*} phasenbezogen beschrieben und erläutert. Auch bei der zurzeit laufenden Harmonisierung der SIA-Ordnungen für Leistungen und Honorare (LHO) wird neu der disziplinenübergreifende Blick auf das Projekt und die Zusammen-

arbeit der am Bau beteiligten Fachpersonen im Vordergrund stehen. Die Leistungen sollen nicht mehr nur Disziplinen, sondern auch Funktionen (Gesamtleitung, Fachplanung und Bauleitung) zugewiesen und der Einbezug des Bauherrn über alle Phasen gelebt werden.

Den Fokus auf den gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes zu richten, heisst, dies ganzheitlich hinsichtlich aller Anforderungen, auch in den späteren Lebenszyklusphasen, zu betrachten. Anforderungen an die Vermarktungsfähigkeit, die Nutzbarkeit, die Betriebsfreundlichkeit und die bauliche Flexibilität geben der Planung und Umsetzung von neuen Gebäuden oder Umbauten andere Ziele und Qualitätsvorgaben, um wirklich wirtschaftlich zu werden. Die initiale Investition stellt nur einen kleinen Teil der Gesamtkosten eines Gebäudelebenszyklus dar. Je nach Gebäudetyp und Rahmenbedingungen übertreffen die späteren Betriebs- und Nutzungskosten die Baukosten um das 5- bis 10-fache, bereits nach wenigen Jahren sind die kumulierten Betriebskosten höher als die Errichtungskosten. Die Krux ist noch viel anspruchsvoller, spart man beim Bauen Kosten ein, verteuert sich später in den meisten Fällen der Betrieb, bzw. je optimaler die späteren Betriebskosten sein sollen, desto mehr ist beim Bauen auf die oben aufgeführten Aspekte zu achten, was entsprechend oft die Investitionskosten erhöht.

Eine ganzheitliche Planung, eine enge Zusammenarbeit zwischen den Beteiligten und ein wachsames Auge auf die langfristigen Auswirkungen jeder Entscheidung – das sind die Schlüssel zum Erfolg. In unserer Zeit, die sich unaufhaltsam weiterentwickelt, ist es unabdingbar, die Herausforderungen anzunehmen und gemeinsam innovative Lösungen zu finden. Das Abwägen zwischen Investitions- und Betriebskosten mit dem Fokus auf die Kosten-Nutzen-Optimierung mag schwierig sein, aber nicht unüberwindbar – sie braucht vor allem eine gute Zusammenarbeit unter allen Projektbeteiligten. ■

* SIA 113 WURDE IM 2010 DAS ERSTE MAL PUBLIZIERT UND WIRD ZURZEIT ÜBERARBEITET. DIE VERNEHMUNG IST IM HERBST 2024 GEPLANT.



***SUSANNA CARAVATTI-FELCHLIN**

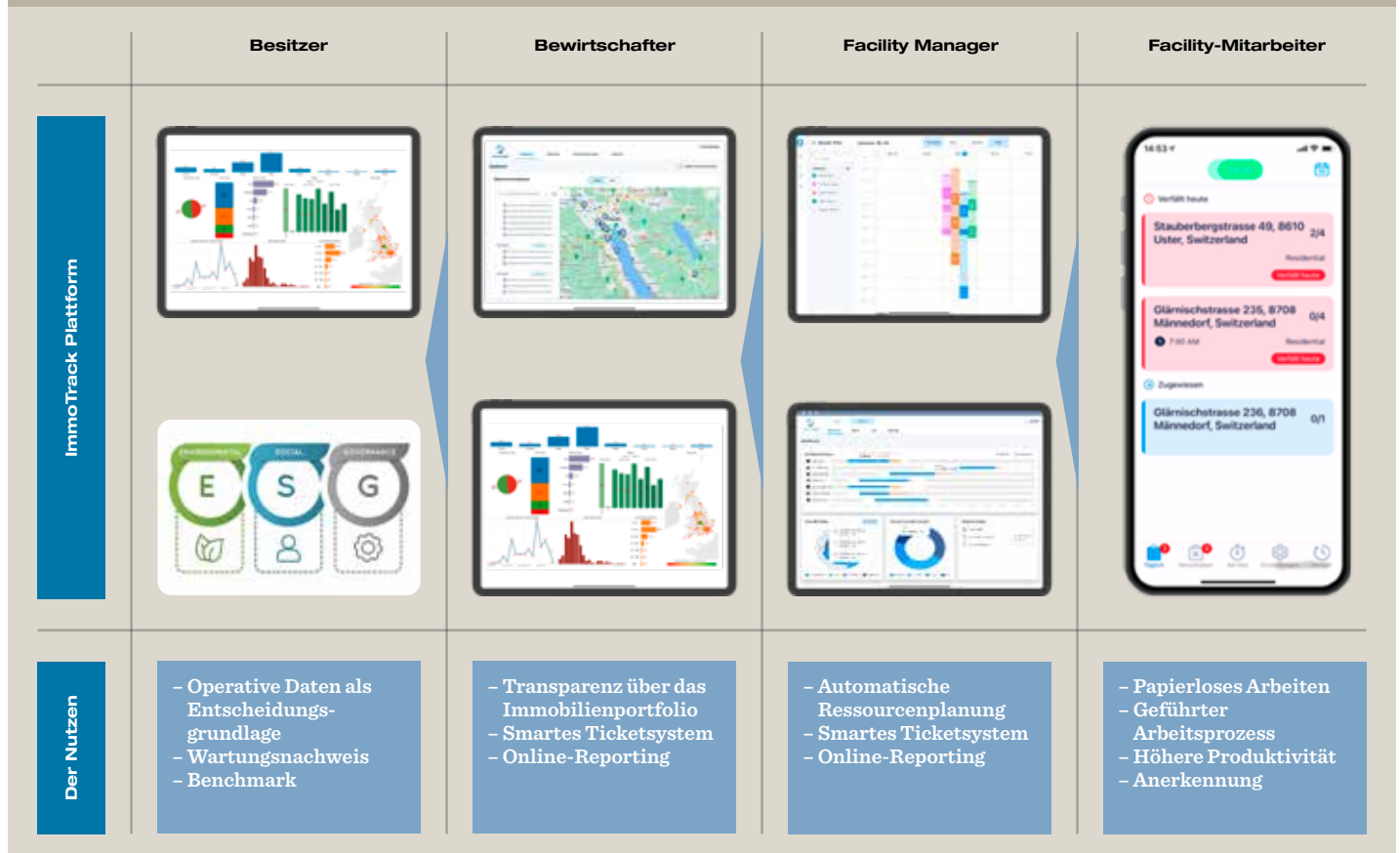
Die Autorin ist Leiterin Planungs- und Baubegleitendes Facility Management am Universitätsspital Zürich.

DATENGESTEUERTE HAUSWARTUNG

Eigentümer sind stark von der sorgfältigen Wartung ihrer Liegenschaften abhängig. Die Routinepflege von Immobilien ähnelt dem jährlichen Auto-Service, sie sollte regelmässig erfolgen und gründlich sein. **TEXT – OFER BECKER***

FM-DIGITALISIERUNG FÜR ALLE STAKEHOLDER

Quelle: ImmoTrack



► DATEN SYSTEMATISCH ERFASSEN

Facility Manager, die häufig vor Ort sind, haben den besten Überblick über den Zustand und die anstehenden Aufgaben in einer Immobilie. Oft sind sie die Einzigen, die wissen, wie häufig beispielsweise eine Heizung zurückgesetzt werden muss, um funktionstüchtig zu bleiben – ein Wissen, das entscheidend zur Zufriedenheit der Mieter beiträgt. Manchmal sind es auch selbst erlernte Fähigkeiten der Facility Manager, ge-

wisse Kleinreparaturen und Wartungen selbst durchzuführen, ohne dass die Koordination mit Handwerkern notwendig wird. Gerade in Zeiten des Fachkräftemangels sind effiziente Facility Manager also umso wertvoller.

Trotz dieser unverzichtbaren und zugeschnittenen Expertise herrscht in vielen Fällen noch ein traditioneller, analoger Ansatz, bei dem Wartungsdaten auf Papier festgehalten und nicht digitalisiert werden. Diese Praxis führt dazu, dass wichtige Informationen wie

die Häufigkeit von Reparaturen oder der Zeitaufwand für spezifische Tätigkeiten nicht systematisch erfasst und ausgewertet werden und die angemessene Pflege der Immobilie vollständig von der sorgfältigen Berichterstattung der einzelnen Facility Manager abhängt. Das resultiert in einer ineffizienten Kontrolle und einem Mangel an dynamischen, also interaktiven, digitalen Daten, die für eine moderne Immobilienbewirtschaftung unabdingbar sind.

DIGITALISIERUNG IN DER IMMOBILIENBEWIRTSCHAFTUNG

Die Verlässlichkeit einer Immobilienbewirtschaftung, welche auf autonomer Selbstkontrolle basiert, birgt grosse Herausforderungen: Kontrolle und Transparenz werden im FM nur mit einer umfassenden Digitalisierung erreicht.

ANZEIGE



WWW.SIMULATION.SOLAR

Simulation und Gutachten für Blendung, Beschattung, Tageslicht



Das geläufige Vorgehen beruht auf Vertrauen, ganz nach dem Motto: Keine Nachrichten sind gute Nachrichten. Dieser Modus Operandi ist nicht nur riskant für den Zustand der Immobilie und die darin wohnenden Mieter, ohne digitale Werkzeuge ist eine effektive Überprüfung der FM-Arbeiten sowohl kostspielig als auch zeitintensiv. Immobilieneigentümer sollten die Effizienz dieses Vorgehens überdenken und sich bewusst machen, dass diese Nachlässigkeit später teuer werden kann. Qualitätskontrollen und das Preis-Leistungs-Verhältnis des FM bleiben vage und undurchsichtig. Eine durchgängige Digitalisierung beseitigt jegliche Unsicherheiten und ermöglicht eine transparente und effiziente Bewirtschaftung.

DECKT DEN GESAMTEN PROZESS AB

Die Web-Applikation ist eine innovative, Cloud-basierte Lösung, die den gesamten Prozess des FM und der Immobilienbewirtschaftung nahtlos digitalisiert. Das Kernstück bildet ein integriertes, durchgängiges Ticket-System, das von Immobilienbewirtschaftungen bis hin zu den FM-Unternehmen vor Ort reicht. Diese agile Plattform ist so konzipiert, dass sie schnell implementiert werden kann und Nutzer von den neuesten technologischen Fortschritten profitieren können. Die schlanke und intuitive Gestaltung der App ermöglicht es, das System innerhalb eines Tages vollständig einzurichten und in Betrieb zu

nehmen. Die Software von ImmoTrack bietet eine umfassende Digitalisierungslösung für das FM, die den Informationsfluss von der Wartung vor Ort bis hin zum Immobilienbesitzer verbessert.

FÜR DAS FACILITY MANAGEMENT

Die Software digitalisiert und automatisiert FM-Prozesse, eliminiert Papierkram und ermöglicht dem Facility Manager vor Ort, Tätigkeiten digital zu dokumentieren, einschliesslich Bildnachweisen. Zusätzlich bietet die Plattform den Facility Managern Anleitungen und problemorientierte Lösungen, sodass diese sich in jedem Fall unterstützt und begleitet fühlen und sich nicht mehr nur auf ihre individuellen Erfahrungen verlassen müssen. Dies trägt entscheidend zur Qualitätssicherung bei und macht Liegenschaftsrapporte sofort online verfügbar.

FÜR DIE IMMOBILIENBEWIRTSCHAFTUNG

Eine solche Berichterstattung in Echtzeit bietet detaillierte Einblicke in die Wartungsarbeiten jeder Liegenschaft, einschliesslich visueller Beweise. Ausserdem ermöglicht es das Setzen von Benchmarks und damit strategisch nützliche Vergleiche zwischen verschiedenen FM-Unternehmen. Durch die vollständige Automatisierung und damit einhergehende Optimierung der Produktivität und Lebensqualität der Mieter in der Immobilie, können Kosten um bis zu 30%

reduziert werden. Die umfassende Qualitätskontrolle ermöglicht ein Generieren, Sammeln und Auswerten von wertvollen Daten, welche wiederum der übergreifenden Prozessoptimierung dienen.

FÜR IMMOBILIENBESITZER

Immobilienbesitzer erhalten aufschlussreiche, dynamische Daten, die es ermöglichen, Problembereiche frühzeitig zu identifizieren und in Investitionsstrategien einzubeziehen. Dieses System reduziert Betriebskosten und erleichtert das ESG-Reporting. Es fördert eine fachgerechte Wartung, was langfristige Schäden vermeidet und die Mieterzufriedenheit erhöht.

Die Cloud-Lösung bietet einen proaktiven, datengesteuerten Ansatz in der Immobilienbewirtschaftung, von dem alle Beteiligten profitieren. Für Immobilieneigentümer die letztendlich für die Erträge ihrer Immobilien verantwortlich sind, ist es entscheidend, langfristig entweder die Digitalisierung in der FM-Branche zu fördern oder Partnerschaften mit bereits digitalisierten FM-Unternehmen zu etablieren. Die Investition in die Digitalisierung zahlt sich aus, da sie ein langfristiger Prozess ist, der nachhaltige Vorteile bringt. ■



***OFER BECKER**

Der Autor ist CEO der ImmoTrack AG.

ANZEIGE



SIREA Institute of Real Estate Research

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



CAS IMMOBILIEN- BEWERTUNG

Grundlagen | Bewertungselemente
Bewertungsmethodik | Verfassen
von Marktwertgutachten

Kursstart BFH/FHNW/HSLU/SUPSI: Oktober 2024
OST: Februar 2025



MAS REAL ESTATE MANAGEMENT

Finanzierung | Anlagen | Entwicklung
Bewirtschaftung von Immobilien

Kursstart BFH/OST/SUPSI:
siehe Website der jeweiligen Schule



MBA REAL ESTATE MANAGEMENT

Betriebswirtschaft | Immobilien-,
Management-, Führungskompetenzen

Kursstart ZHAW: August 2024



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

Scuola universitaria professionale della Svizzera italiana





Berlin Fachhochschule



Fachhochschule Nordwestschweiz



Universität Luzern



OST Ostschweizer Fachhochschule



School of Management and Applied Sciences

NEUE TRENDS IM OBJEKT- MANAGEMENT

Eigentümerhaftung und Betreiberverantwortung im Immobilienmanagement werden zunehmend komplexer.

TEXT – MATHIAS RINKA*



Beim Management von Immobilien gilt es, Verantwortung zu übernehmen und Hand in Hand zu arbeiten.

BILD: DEPOSITPHOTOS

► HAFTUNG UND VERANTWORTUNG

Rechtliche Anforderungen an die Sicherheit von Immobilien, die steigende Bedeutung von Nachhaltigkeitsstandards und -zertifizierungen sowie die verstärkte Digitalisierung von Prozessen zur Überwachung und Verwaltung von Immobilien zählen zu den aktuellen Trends und Entwicklungen. Diese Themen betreffen auch die Eigentümerhaftung und die Betreiberverantwortung im Immobilien- wie im Facility Management (FM).

«Darüber hinaus gewinnen Themen wie Energieeffizienz, Gebäudeautomatisierung und die Nutzung von Datenanalyse und KI-gestützten Technologien zur Optimierung von Betriebsprozessen an Bedeutung», erklärt Michael Ulli, Geschäftsführer und Teilhaber der ICFM AG. Das Vorstandsmitglied in der Fachkammer SVIT FM Schweiz sieht darüber hinaus die steigende Komplexität von regulatorischen Anforderungen sowie die verstärkte Berücksichtigung von sozialen und gesellschaftlichen Verantwortlichkeiten als aktuell prägend für diesen Themenbereich an.

RECHTSSICHERHEIT ZÄHLT

«Es ist wichtig, sich über diese Trends und Entwicklungen auf dem Laufenden zu halten, um als Eigentümer oder Betreiber von Immobilien den vielfältigen Anforderungen gerecht zu werden und zugleich wettbewerbsfähig zu bleiben», so Ulli. Er weiss: Die Gesetze im deutschsprachigen Raum lassen wenig Spielraum,

wenn es um die Verantwortung der Immobilieneigentümer geht. Umfangreiche gesetzliche Anforderungen, Verordnungen, Normen und Richtlinien geben den Rahmen vor, in dem sie den Immobilienbetrieb rechtskonform bzw. rechtssicher abwickeln müssen.

«Als einer der führenden Verbände im Bereich Facility Management nimmt SVIT FM Schweiz eine zentrale Rolle als Bindeglied zwischen Immobilieneigentümern und Dienstleistern im Facility Management ein», sagt er. In dieser Funktion sei es Aufgabe der Fachkammer und seiner Repräsentanten, die relevanten Aspekte der Eigentümerhaftung und Betreiberverantwortung zu beleuchten und Lösungsansätze zu bieten, um einen effektiven und verantwortungsvollen Umgang mit diesen Themen zu gewährleisten. Als vorbildliches Beispiel nennt er etwa das CAFM-konforme «Arbeitsmittel Gebäude-Instandhaltung» von Peter Gambarini (TGM GmbH, Widen).

Die Eigentümerhaftung stelle einen wesentlichen rechtlichen Aspekt dar, der Immobilieneigentümer dazu verpflichtet, für die Sicherheit und Instandhaltung ihrer Immobilien zu sorgen. «Dies umfasst nicht nur die Einhaltung gesetzlicher Vorschriften und Bauvorschriften, sondern auch die Gewährleistung eines sicheren und funktionalen Betriebs der Immobilie.» SVIT FM Schweiz unterstützt Immobilieneigentümer dabei, ihre rechtlichen Verpflichtungen zu verstehen und entsprechende Massnahmen zu ergreifen. Ziel sei es vor allem, hierbei Haftungsrisiken zu minimieren, so Ulli.

**DURCH ENGE
ZUSAMMENAR-
BEIT KÖNNEN
POTENZIELLE
HAFTUNGSRI-
SIKEN FRÜHZEITIG
IDENTIFIZIERT
WERDEN.**

RISIKEN REDUZIEREN

Parallel zu den Eigentümern selbst tragen aber auch beauftragte Immobilienbetreiber bzw. -verwalter die Verantwortung für den ordnungsgemässen Betrieb und die Instandhaltung der technischen Anlagen sowie für die Sicherheit der Nutzer und Mieter. «Wir von SVIT FM Schweiz unterstützen Eigentümer wie Betreiber dabei, Best Practices im Facility Management umzusetzen. Dies hilft nicht nur, die Risiken zu reduzieren, sondern zugleich auch die Effizienz des Immobilienbetriebs zu steigern.»

Für Michael Ulli ist wichtig: «Ein integrativer Ansatz, der die Zusammenarbeit zwischen Immobilieneigentümern, Betreibern und FM-Dienstleistern fördert, ist entscheidend, um den Anforderungen der Eigentümerhaftung und Betreiberverantwortung gerecht zu werden. Durch eine enge Zusammenarbeit können potenzielle Haftungsrisiken frühzeitig identifiziert und proaktiv angegangen werden.» SVIT FM

Schweiz setze sich dafür ein, diese Partnerschaften zu stärken und eine ganzheitliche Herangehensweise an das Immobilienmanagement zu fördern.

RENTABILITÄT UND WERTE SICHERN

Vorrangiges Ziel der Fachkammer sei es, Immobilieneigentümer dabei zu unterstützen, ihre rechtlichen und betrieblichen Verpflichtungen zu erfüllen und gleichzeitig die Werterhaltung ihrer Immobilien zu gewährleisten. Dies sei insbesondere in Zeiten neu aufkommender Technologien und auch neuer Herausforderungen, wie etwa das gemeinsame Erreichen nationaler Klimaziele, matchentscheidend.

«Das Facility Management wird heutzutage aus vielen verschiedenen Richtungen herausgefordert. Wir fördern einen nachhaltigen und verantwortungsvollen Umgang mit der Eigentümerhaftung und der Betreiberverantwortung. Damit können wir zugleich den langfristigen Erfolg und die Rentabilität von Immobilien sicherstellen.» ■



***MATHIAS RINKA**

Der Autor ist Immobilienjournalist und Kommunikationsberater.

ANZEIGE

RUNDUM. SORGLOS. E-MOBILITÄT.

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

PLUG  ROLL



Jetzt anschliessen

plugnroll.com

✉ sales@plugnroll.com

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

NACHHALTIGKEIT BEEINFLUSST MARKTWERT

Die Bedeutung der Nachhaltigkeitsanforderungen für Immobilien nimmt zu. Für ausgewiesene Makler ist es demnach eine Notwendigkeit, die mit ESG verbundenen Aspekte zu verstehen, auch in enger Zusammenarbeit mit den vier weiteren Fachkammern der SVIT five. TEXT – Ruedi Tanner*



Im Immobilienmarkt der Zukunft werden die Fragen nach den Nachhaltigkeitsrisiken und Energieleistungsfaktoren immer bedeutsamer. BILD: ZVG

► NACHHALTIGKEIT IN DER IMMOBILIENBRANCHE

Im Kampf gegen den Klimawandel und für das Erreichen von Umweltzielen ist das Streben nach Nachhaltigkeit auch in der Immobilienbranche zu einem immer bedeutenderen Faktor geworden. Gerade auf europäischer Ebene setzt sich die Haltung durch, dass ohne Miteinbezug der Immobilienwirtschaft und des Gebäudebestandes in die Klimaschutzbemühungen sich die politisch gewollten CO₂-Minderungsziele nicht erreichen lassen. Immer mehr Vorschriften zielen daher dezidiert auf Immobilien ab.

Die Basis dazu bietet das Regelwerk ESG, das für Environmental, Social und Governance, also Umwelt, Soziales und Unternehmensführung, steht. Die Bedeutung der ESG-Anforderungen für Immobilien wird zunehmen. Die Politik schafft laufend Anreize und wirtschaftliche Vorteile. Ziele, wie den Energieverbrauch zu senken und die CO₂-Emissionen zu minimieren, betreffen Immobilienverkäufer genauso wie Immobilienkäufer und sind damit integraler Bestandteil einer auf die Qualitätsberatung ausgerichteten Immobilien-

vermarktung. Doch was verlangt ESG von der heutigen Immobilienvermarktung? Und mit welchen Entwicklungen und Einflüssen für die Maklerinnen und Makler ist zu rechnen?

WIE LÄSSTE SICH ESG-KONFORMITÄT ERREICHEN?

Vordergründig: Die technische Nachhaltigkeit einer Immobilie, vor allem mit Bezug auf die Energieeffizienz, ist zu berücksichtigen, ebenso die anstehenden Kosten für notwendige Nach- und Aufrüstungen. Realität ist: ESG-Konformität lässt sich vor allem mit Neubauten annähernd erzielen. Damit verbunden sind Kostensteigerungen bei Neubauprojekten. Und gleichzeitig können nicht-ESG-konforme Bestandsimmobilien kontinuierlich an Wert verlieren. Dieser Effekt könnte sich weiter verstärken, wenn dereinst bei einem Abriss und Neubau die grauen Emissionen – Emissionen, die bei der Herstellung von Baustoffen und der Konstruktion anfallen und immerhin bis zu 80% aller Emissionen im gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes ausmachen – in die Bewertung eines Objekts miteinfließen.

POLITIK SCHAFFT ANREIZE

Für ausgewiesene Maklerinnen und Makler ist es demnach eine Notwendigkeit, die mit ESG verbundenen Aspekte und ihre Auswirkung zu verstehen, insbesondere in allen Fragen der Energieeffizienz. Dabei können die ausgewiesenen Maklerinnen und Makler der Schweizerischen Maklerkammer auch auf das Kompetenz- und Wissensnetzwerk der SVIT five mit der Bewertungsexperten-Kammer (SVIT Bewerter), der Facility-Management-Kammer (SVIT FM Schweiz), der Fachkammer Stockwerkeigentum (SVIT STWE Schweiz) und der Kammer Unabhängiger Bauherrenberater (SVIT KUB Schweiz) zurückgreifen. Im Verbund kann gerade in Bezug auf die ESG-Kriterien ein umfassendes Leistungsspektrum angeboten werden, das den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie zu begleiten vermag.

AUSWIRKUNGEN AUF MARKTWERT

Niedrigere Betriebskosten und ein verbesserter Wohnkomfort gehören zur Bewertung einer Immobilie. Anhand von Energieleistungsindikatoren und -kenn-

zahlen wie dem Energieverbrauch pro Quadratmeter oder der Energieeffizienz können Immobilienmaklerinnen und -makler den Grad der Nachhaltigkeit und die Ökobilanz eines Gebäudes beurteilen – und damit die Auswirkungen von Nachhaltigkeitsrisiken und Energieleistungsfaktoren auf den aktuellen und zukünftigen Marktwert eruieren. Die Integration von ESG-Daten in die Bewertungsmodelle und die Berücksichtigung von sich ändernden Energiekennzahlen werden an Bedeutung gewinnen. Zwei entscheidende Faktoren sind für die Auswirkungen von ESG auf die Immobilienpreise verantwortlich: Die steigenden Energiekosten werden sich auf die Ausgaben für die Nutzung von Energie und insbesondere für die Wärmeversorgung auswirken. Und die laufenden Ände-

rungen bei den Vorschriften werden sich auf die Investitionen auswirken, weil der Erwerb von Immobilien mit schlechteren Energiebilanzen weitere Kosten nach dem Kauf nach sich zieht.

WERTSTEIGERUNGSPOTENZIALE AUSSCHÖPFEN

Die Kernfragen lauten: Wie kann die Immobilie in Zukunft bestehen, und welche Wertsteigerungspotenziale hat das Objekt? Welche Massnahmen sind erforderlich, um diese Potenziale auszuschöpfen, und in welcher Reihenfolge sollen sie ausgeführt werden? Können mit der Immobilie regenerative Energien gewonnen werden über Photovoltaikanlagen, Solarthermie oder Erdwärme und der Verbesserung der Energiebilanz des Gebäudes dienen? Welche Gelder können hierfür wo beantragt und erhalten werden?

Immobilien, die energieeffizienter sind, werden – davon ist auszugehen – einen höheren Preis erzielen und in naher Zukunft weiter an Wert gewinnen, verglichen mit ineffizienten Immobilien, denen gar ein Wertverlust drohen kann. Ein kluger Umgang mit Bestandsimmobilien ist wichtig, ebenso die Minimierung von grauen Emissionen und der Erhalt von Grünflächen und Biodiversität bei gleichzeitig verdichtetem Bauen. ■



*RUEDI TANNER

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

ANZEIGE



EINE FÜR ALLE

SikaRoof® AT-25

HYBRID FPO-KUNSTSTOFF-DICHTUNGSBAHN FÜR ALLE SYSTEMAUFBAUTEN

- Abgestimmte ökologische Systemlösungen (C2C, Eco1)
- Rezyklierbare Abdichtungsbahnen
- Garantien von bis zu 15 Jahren
- Höchste Widerstandsfähigkeit
- Effiziente Verarbeitung
- Widerstand gegen Wurzeleinwuchs
- In Kombination mit einem Dachmonitoring "SikaRoof® SmartControl" ausführbar
- Technische Beratung und DEVIS-Erstellung



Endlich nachhaltig bauen:
www.sikadach.ch/oekorechner

BUILDING TRUST



ImmoScout24 hat untersucht, inwiefern sich der angepasste Referenzzinssatz auf die Mietkosten ausgewirkt hat. Bei 62% der befragten Mieter änderte sich nichts. Die Mehrheit der Befragten mit Erhöhung fand die Zusatzkosten akzeptabel.

BILD: UNSPLASH.COM



SCHWEIZ

HÖHERE MIETEN MEHRHEITLICH AKZEPTIERT

Mit der Anpassung des Referenzzinssatzes um je 0,25 Punkte im Juni und im Dezember 2023 konnten Vermieter mehr Miete verlangen. ImmoScout24 hat untersucht, ob dies auch passiert ist. Dazu wurden 1224 Mieter befragt. Bei 62% davon gab es keine Änderung. Bei 11% gab es eine Erhöhung per Oktober 2023 und April 2024. Bei 10% war dies nur im Oktober der Fall, bei 15% nur im April. Je 60% der Befragten für Oktober und April bewerteten die Erhöhung als durchschnittlich, während 30% sie überdurchschnittlich fanden. 15% der Befragten mit Erhöhung suchen ein neues Mietobjekt, 3% sind bereits umgezogen, während 76% keinen Handlungsbedarf sehen.

APPENZELL UND THURGAU GÜNSTIGER



Laut Homegate-Mietindex sind die Angebotsmieten im

März in fast allen Kantonen gestiegen. Eine Ausnahme bilden die beiden Appenzeller Kantone mit insgesamt $-1,1\%$ (Bild) und der Kanton Thurgau mit $-0,6\%$. Ebenfalls leicht rückläufig sind die Preise in Basel-Stadt ($-0,1\%$). Einen zweistelligen Zuwachs verzeichnen hingegen drei Kantone, nämlich Schaffhausen ($+12,6\%$), Zürich ($+11,4\%$) und Schwyz ($+10,7\%$).

WERTZUWACHS BEI EIGENHEIMEN

Der SWX Iazi Private Real Estate Price Index für privates Wohneigentum stieg im 1. Quartal um $+0,6\%$ gegenüber dem Vorquartal. Die Preise für Einfamilienhäuser stiegen dabei um $+0,7\%$, bei den Eigentumswohnungen um $+0,4\%$. Aus Jahressicht ergibt sich bei Eigenheimen mit $+4,2\%$ ein überdurchschnittlicher Wertzuwachs. Einfamilienhäuser ($+4,6\%$) haben dabei stärker zugelegt als Eigentumswohnungen ($+3,7\%$).

EIGENTUMSWOHNUNGEN TEURER

Die Preise für Eigentumswohnungen legten im 1. Quartal zum Vorquartal um $+0,8\%$ zu, wie Auswertungen von FPRE zeigen. Am deutlichsten ist die Zunahme im unteren Segment ($+1,9\%$), etwas geringer beim mittleren und gehobenen Segment ($+0,5\%$ bzw. $+0,8\%$). Im Vergleich zum Vorjahresquartal beträgt der Anstieg insgesamt $+3,9\%$.

EINFAMILIENHÄUSER LEGEN ZU



Die Preise für Einfamilienhäuser stiegen zum Vorquartal ($+1,8\%$) sowie zum Vorjahresquartal um $+5,5\%$ an. Das gehobene Segment ($+3,0\%$) weist zum Vorquartal die stärkste Preiszunahme auf. Der Anstieg beim unteren und mittleren Segment ist moderater ($+0,8\%$ bzw. $+0,7\%$), meldet FPRE.

RENDITEOBJEKTE ETWAS GÜNSTIGER



Renditeliegenschaften wechselten im 1. Quartal zu $-0,1\%$ tieferen Werten die Hand, wie aus dem SWX Iazi Investment Real Estate Price Index hervorgeht. Über die vergangenen zwölf Monate erzielten Anlageobjekte mit $+3,2\%$ nach wie vor eine robuste Preissteigerung.

MEHR GEWERBEIMMOBILIEN AUF DEM MARKT



CBRE Switzerland hat die neusten Zahlen zum Schweizer Markt für Logistik- und Leichtindustrieimmobilien veröffentlicht. Die Angebotsquote im Bereich Logistik stieg von $2,2\%$ (Q3/2021) auf $2,5\%$ per 1. Quartal 2024. Auf dem Mietmarkt für Leichtindustrieflächen erhöhte sich die Angebotsquote von $1,6\%$ (Q3/2021) auf $2,1\%$ per 1. Quartal 2024. Trotz leichter Ausdehnung des Angebots und steigender Angebotsmieten bleibt das Mietangebot in beiden Segmenten knapp. CBRE ist ein globales Unternehmen auf dem gewerblichen Immobiliensektor.

IMMOBILIENTITEL ZEIGEN GUTE PERFORMANCE

Die hiesigen börsennotierten Immobilienfonds warfen im 1. Quartal eine Gesamtrendite von rund 6% ab. Die Immobilienaktien lieferten in der gleichen Periode eine Rendite von lediglich knapp 1% . Per Ende des 1. Quartals lag die Performance beider Segmente im Vorjahresvergleich

fast gleich hoch bei rund 12%. Damit übertrafen Immobilienanlagen die Performance des Schweizer Aktienmarktes. Dies geht aus den Beurteilungen des Bereichs Global Wealth Management der UBS hervor.

UNTERNEHMEN

GEMEINSAMER SERVICE VON UBS UND WINCASA



UBS und Wincasa haben eine gemeinsame Beratungslösung für die energetische Sanierung von Renditeliegenschaften lanciert. Das Angebot umfasst technische und energetische Analysen, die Beurteilung von Risiken und Chancen sowie eine Sanierungsempfehlung von Wincasa. UBS berechnet die Finanzierbarkeit, die Fördergelder und die Steuerabzüge unter Berücksichtigung der Rentabilität. Falls es zur Sanierung kommt, kann Wincasa auf Wunsch Bauplanung und Baumanagement übernehmen.

ETH-SPIN-OFF LANCIERT SOFTWARE

Das Proptech Optiml, ein Spin-off der ETH Zürich, hat eine Softwarelösung lanciert, die Strategien zur Dekarbonisierung von Immobilien entwickelt. Damit sollen sich sowohl CO₂-Emissionen als auch Betriebs- und Investitionskosten senken lassen. Die Applikation nutzt für diese Aufgaben Algorithmen und künstliche Intelligenz. Das Produkt ist in der Schweiz, Deutschland, Österreich und Grossbritannien auf dem Markt.

PROCIMMO ÜBERNIMMT LEITUNG IHRES FONDS

Die Procimmo SA und die Solutions & Funds SA beenden die Kooperation infolge strategischer Neuausrichtung. Procimmo übernimmt nun ab Januar 2025 die Leitung des Procimmo Residential Lemanic Fund. Fondsleitung und Übertragung der derzeit von Solutions & Funds verwalteten Fonds bedürfen noch der Zustimmung der Finma. Procimmo verwaltet ein Vermögen von rund 4 Mrd. CHF.

NOVAVEST UND SENIORESIDENZ UNTERZEICHNEN

Die Verwaltungsräte der Novavest Real Estate AG und der Senioresidenz AG haben am 17. April den bereits angekündigten Fusionsvertrag

unterzeichnet. Beide Parteien hatten Anfang Jahr Interesse an einer Fusion bekundet. Der Marktwert des gemeinsamen Immobilienportfolios beträgt nach Abschluss der Fusion 1,02 Mrd. CHF.

AVOBIS SETZT AUF KERNGESCHÄFT

Die Avobis Group AG konzentriert sich in Zukunft auf ihr Kerngeschäft. Dazu gehören die Immobilienberatung, der Aufbau von Investment-Produkten und das Hypotheken-Servicing. Die Gruppengesellschaften Centurio, Rimaplan und Verit Immobilien werden an Investoren verkauft und als selbstständige Unternehmen weitergeführt. Der Firmengründer und Präsident des Verwaltungsrats Thomas Abegg scheidet aus und überlässt das Präsidium Andrin Waldburger.

ANZEIGE



HALTER ERWEITERT KOMPETENZEN

Die Halter AG baut seit April das interne Kompetenzzentrum «Städtebau und Architektur» auf. Es unterstützt die Bereiche Entwicklungen, Gesamtleistungen und Renovationen in frühen strategischen Phasen mit städtebaulichen und architektonischen Machbarkeitsstudien. Christof Glaus, ehemaliger Senior-Partner bei Stücheli Architekten, leitet das Center.

SPGI ZURICH RICHTET SICH NEU AUS

Die SPGI Zurich AG hat die Kooperation mit der SPGI Geneva SA und der SPGI Lausanne SA gekündigt. Die Zusammenarbeit mit Cushman & Wakefield wird ebenfalls for-

Plant. Realisiert. Vermarktet.

Wir kennen die massgebenden Beurteilungs- und Bewertungskriterien, eignen uns ein umfassendes Wissen über Standort- und Mietwerte an und haben langjährige Erfahrung im Bau- und Kostenwesen, um eine seriöse Marktanalyse zu erstellen.

THOMA Immobilien Treuhand AG
Amriswil | St.Gallen | Wil
071 414 50 60
www.thoma-immo.ch

Vertrauen seit 1978.

THOMA
IMMOBILIEN TREUHAND

mell aufgelöst. Die Kooperationspflichten werden noch bis Oktober wahrgenommen. Laut SPGI Zurich haben diese Veränderungen keinen Einfluss auf laufende Mandate, bestehende Kundenbeziehungen, Mitarbeitende und Geschäftsleitung.

DAVOSER GRANDHOTEL IN NEUEN HÄNDEN



Die Berliner HR Group übernimmt ab 1. Juli das Grandhotel Belvédère in der Bündner Gemeinde Davos. Bereits im letzten Jahr wurde bekannt, dass die Schweizer Steigenberger Hotels AG das Hotel verkaufen möchte. Die 1875 gebaute Liegenschaft verfügt über 126 Zimmer, davon 30 Suiten, Restaurants und Bars, fünf Konferenzräume sowie Pool und Wellness-Bereich.

HÄLG ERÖFFNET WEITEREN STÜTZPUNKT IN BERN

Das Geschäftsfeld Gebäudeautomation der Hälg Group eröffnet einen weiteren Standort in Bern. Das Geschäftsfeld ist bereits in Basel, Fribourg, Genf, Luzern, St. Gallen und Zürich vertreten. Hälg setzt

Projekte in den Bereichen Heizung, Lüftung, Klima, Kälte, Sanitär und Gebäudeautomation um. Das Unternehmen bietet auch Facility-Management-Services.

PROJEKTE

STADT ZÜRICH ÜBERNIMMT GRUNDSTÜCK



Die Swisscanto Anlagestiftung hat der Stadt Zürich ein 30 300 qm grosses unbebautes Areal im Quartier Witikon verkauft. Die Investition beträgt 211,28 Mio. CHF und umfasst auch die Pläne für ein Bauprojekt auf dem Areal «Harsplen». Die Stadt übernimmt dieses Vorhaben, das eine Siedlung mit 370 Wohnungen vorsieht. Für Witikon ist es die erste städtische Siedlung.

INNOVATIONSPARK ZÜRICH NIMMT GESTALT AN

Auf dem Flugplatzareal in Dübendorf ZH beginnen dieses Jahr die Bauarbeiten für den Innovationspark Zürich. Der Campus versteht sich als Plattform, die sich der Forschung, Entwicklung und Innovation widmet. Im Rahmen des Architekturwettbewerbs wurden sieben Projekte ausgewählt, die nun bis 2032 umgesetzt

werden. Als Mieter sind aktuell die ETH Zürich, die Angst+Pfister Gruppe und die Zürcher Kantonalbank vorgesehen. Die Universität Zürich gesellt sich als weitere Forschungspartnerin hinzu.



NEUE FRACHTHALLE FÜR FLUGHAFEN ZÜRICH

Die ältesten Frachthallen am Flughafen Zürich werden seit über 60 Jahren genutzt. Mit dem Bau der «Fracht Rächtenwisen» als Umschlag- und Lagerhalle wird die Flughafen Zürich AG den heutigen Anforderungen gerecht. Das Gebäude mit knapp 9500 qm Fläche bietet 20 Andockrampen, für LKW, Flächen für Import- und Exportprozesse sowie für die Zoll- und die Sicherheitskontrolle. Die Firma Dnata Switzerland AG, eine Dienstleisterin im Bereich Bodenabfertigung und Fracht, wird die Frachthalle mieten und nutzen. Die Inbetriebnahme ist per 2027 geplant.



Der Innovationspark Zürich nimmt Gestalt an. Noch dieses Jahr beginnen die Bauarbeiten für die ersten Gebäude auf dem Flugplatzareal in Dübendorf ZH. BILD: INNOVATIONPARKZURICH.COM

NEUE SIEDLUNG FÜR ZÜRCHER GUGGACH-AREAL

Die Siedlung Hofwiesen der Stiftung Einfach Wohnen ist per September bezugsbereit. Die Siedlung liegt auf dem Guggach-Areal in Zürich und bietet Wohnraum für 330 Personen. Zur Verfügung stehen 111 Wohnungen, wobei 75 freitragend und 36 subventioniert sind. Der Bruttomietzins für eine etwa 73 qm grosse 3-Zimmer-Wohnung beträgt durchschnittlich rund 1435 CHF (freitragend) bzw. 1180 CHF (subventioniert). Zu einer umweltfreundlichen Mobilität tragen 320 Veloabstellplätze auf dem Areal bei. Die Mietenden dürfen zudem kein Auto besitzen.



ZWHATT-AREAL BIETET ERSTE WOHNUNGEN



Das erste fertiggestellte Gebäude des Zwhatt-Areals beim Bahnhof Regensdorf ZH bietet 31 Maisonette-Lofts. Dank überlegter Planung und Umsetzung sind die Lofts be-

reits ab 1400 CHF zu haben. Zudem verzichten die Eigentümer bei allen Wohnungen des Areals auf das Mietzinsdepot. Dies soll die Objekte auch für junge Menschen und Familien attraktiv machen. Insgesamt entstehen auf dem Zhwatt-Areal 620 Wohnungen sowie Büro- und Gewerbeflächen.

BAUSTART FÜR BERNER PLUS- ENERGIE-PROJEKT



Losinger Marazzi hat mit der CVP/CAP Pensionskasse Coop und der Gemeinde Ittigen BE den Baustart für das erste Plusenergie-Quartier des Kantons Bern gefeiert. Die Überbauung umfasst 189 Wohnungen, eine Kita und Atelierflächen. Die Fertigstellung ist per 2026 geplant. Entsprechend dem Energiestandard wird die Siedlung im Jahresverlauf mehr Energie produzieren, als sie verbraucht. Dies wird dank Einsatz von Photovoltaik auf den Dächern und an den Fassaden der sechs- bis achtgeschossigen Gebäude erreicht. Die Wärmeerzeugung erfolgt über Erdwärmesonden.

MÜLLERBRÄU- AREAL WIRD NEU GESTALTET



Das Müllerbräu-Areal beim Bahnhof Baden AG wird bis 2027 umgestaltet. Bauherrin ist die Brauerei H. Müller AG. Vorgesehen sind 136 Wohnungen sowie Verkaufs- und Büroflächen. Der Gestaltungsplan sieht weiterhin den Müllerbräu Biergarten vor (Bild). Das Bier wird ebenfalls nach wie vor am selben Ort gebraut. Die Mietwohnungen sind voraussichtlich ab 2027 bezugsbereit.

CSS PLANT ERWEITERUNG



Die CSS erweitert ihren Hauptsitz in Luzern. Das bestehende Gewerbegebäude bleibt dabei erhalten und wird



- wartungsfrei
- ohne Salz und Chemie
- 25 Jahre Garantie

Vulcan- das Kalkschutzsystem

Mit dem Vulcansystem schützen Sie Ihr ganzes Haus vor Kalkstein und Rost. Trotzdem bleiben wertvolle Mineralien wie Calcium und Magnesium voll erhalten.



Sanitäranlagen, Boiler und Geräte setzen deutlich weniger Kalk an.



Die Kalkstein- und Rostbildung in Rohren und Boilern wird verhindert.



Die Wasserqualität bleibt erhalten und Wasser fühlt sich weicher an.

Aktionspreis:
Vulcan 5000 z.B. für
das Einfamilienhaus

CHF 1.695

6 Wochen Test gratis
25 Jahre Garantie
optional: Montage CHF 95



EWS Wüst AG
Lindenmattstrasse 9
5616 Meisterschwanden AG
Tel. 044 559 06 27
info@ews-wassertechnik.ch
www.ews-wassertechnik.ch

Vulcan ist vielfach zertifiziert und findet neben über 30.000 Objekten in der Schweiz u.a. Einsatz bei Sauber Motorsport, Klärwerke der Stadt Zürich, Airport Bern Belp, Musikhochschule Winterthur, Stadt Lausanne, Schwimmhalle Bern-Neufeld und international in mehr als 800.000 Objekten u.a. bei Nestlé, Coca Cola, Danone, Bayer, Hitachi, Swarovski

um einen Erweiterungsbau ergänzt. Das Projekt «Lambris» des Basler Architekturbüros Diener und Diener Architekten hat die Jury des Wettbewerbs überzeugt. Der geplante Neubau umschliesst das historische Gewerbegebäude und schafft einen Hofbereich. Der Neubau steht voraussichtlich per Mitte 2027 bereit.

ZLEEP HOTELS FASST FUSS IN LUZERN



Die Sântis Home AG und H World International haben einen Franchise-Vertrag für ein Zleep Hotel in Emmenbrücke LU unterzeichnet. Es wird 138 Zimmer bieten und die Gäste ab Ende 2027 empfangen. Zleep Hotels führt Standorte in Lausanne-Chavannes und Zürich-Kloten. Ein weiteres Hotel ist per 2025 in Bern-West geplant.

INNOVAARE FEIERT ERÖFFNUNG



Nach vierjähriger Bauzeit ist neben dem Paul Scherrer Institut (PSI) in Villigen AG ein Innovationspark mit

23 000 qm Reinräumen, Labors, Präzisionswerkstätten, Büros und Meetingräumen entstanden. Aktuell sind 80% des Gebäudes vermietet. Das PSI ist sowohl strategischer Partner als auch grösster Mieter. Innovaare fokussiert auf vier Bereiche: Photonik und Quantentechnologien, Life-Sciences, Advanced Manufacturing und Halbleitertechnologien sowie Energie und Nachhaltigkeit. Der Campus gehört zur Dachorganisation Switzerland Innovation, die sechs Standorte in der Schweiz betreibt.

GRUNDSTEIN IN BURGDORF GELEGT



Die Bauherrin Previs Vorsorge hat in Burgdorf BE den Grundstein für die Überbauung am Uferweg gelegt. Die erste Anfrage für einen Ersatzneubau seitens der Stadt erfolgte 2007. Das Projekt stiess jedoch auf Widerstand und wurde neu definiert. Die geplanten 176 Wohnungen erfüllen nun die Ansprüche. Für Personen mit geringem Einkommen werden 26 Wohnungen vergünstigt angeboten. Die Siedlung soll per Frühling 2026 fertiggestellt sein.

WOHNEN MIT SERVICE IN UNTERÄGERI



Die Bonacasa AG hat im April eine Smart-Living-Überbauung eröffnet. Sie liegt in Unterägeri ZG mit Blick auf den Ägerisee und richtet sich hauptsächlich an Senioren. Die Wohnungen sind mit intelligenter Technologie ausgestattet, die Licht und Temperatur regelt und den Notruf ermöglicht. Als zusätzliche Dienstleistungen werden Reinigung, Begleitservice, Physiotherapie, Wellness und Fitness angeboten. Die Gemeinschaftsflächen und das öffentliche Café dienen der Vernetzung. Eine Überbauung dieser Art bietet Bonacasa auch in Balsthal SO.

FRITZ LANDOLT BAUT NEUEN FIRMENSITZ



Die Fritz Landolt AG mit Sitz in Näfels GL hat den Baustart für ihren neuen Hauptsitz in Zizers GR gefeiert. Als Investorin konnte sie die Suva gewinnen. Losinger Marazzi entwickelt und realisiert das Projekt als Totalunternehmerin. Das Firmenareal in Näfels wurde an eine Anlagestiftung verkauft. Fritz Landolt nutzt es noch bis zum Umzug im 2025.

BÜROGEBÄUDE MIT RECYCELTER FASSADE

Swiss Prime Site hat an der Müllerstrasse in Zürich ein Bürogebäude nach dem Grundgedanken der Kreislaufwirtschaft saniert. Das Gebäude wurde bis auf die Tragstruktur zurückgebaut und erhielt eine Fassade von der Aepli Metallbau AG. Sie besteht aus recyceltem Aluminium mit einem Anteil von mindestens 75% End-of-Life-Aluminium. Die vorhandenen Gussaluminiumplatten und Betonbalustraden wurden ebenfalls wiederverwendet. Google Schweiz hat die Büroflächen als Alleinmieterin übernommen.

PERSONEN

ZENKER WIRD SIA-PRÄSIDENTIN



Die Delegierten des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins (SIA) haben mit Susanne Zenker erstmals eine Frau ins Präsidium gewählt. Die an der ETH Lausanne ausgebildete Architektin ist Leiterin Development und Mitglied der Geschäftsleitung von SBB Immobilien. Zudem engagiert sie sich als Stiftungsrätin der Stiftung Baukultur Schweiz. Sie übernimmt das Präsidium ab dem 1. Juli und wird SBB Immobilien per Ende Juni verlassen.

LIFART WIRD CEO VON LIVIT



Beatrice Lifart hat per 1. Mai die Leitung der Livit AG übernommen. Davor war sie Stellvertreterin des CEO und bereits Mitglied der Geschäftsleitung. Lifart stiess im Jahr 2000 als Leiterin Human Resources zu Livit. Seitdem hat sie auch interimistische Positionen übernommen, darunter zum Beispiel die Leitung des Baumanagements.

LINKE STÖSST ZU SWISS LIFE



Fabian Linke ist seit April Head Real Estate Business Development bei Swiss Life Asset Managers. In dieser Position betreut er das Anlagegeschäft von Drittkunden in der Schweiz. Davor war er seit 2021 als Head Business Development für Swiss Prime Site Solutions tätig. Zu seinen weiteren beruflichen Stationen gehören die Bereiche Global Real Estate und Institutional Distribution bei Credit Suisse Asset Management.

ADMICASA BEFÖRDERT VON GUNTEN



Der Verwaltungsrat der Admicasa Holding AG mit Sitz in Zürich hat Markus von Gunten zum Mitglied der Geschäftsleitung ernannt. Er wird künftig den Bereich Bau verstärken. Von Gunten gründete 1991 die von Gunten Baumanagement AG, die er bis Ende 2020 zur Totalunternehmung ausbaute. Seit der Integration in die Admicasa-Gruppe ist von Gunten Präsident des Verwaltungsrats der Admicasa Bauwerk AG.

THOMA HOLT KÖLLIKER IN DEN VERWALTUNGSRAT



Stefan Kölliker verstärkt künftig den Verwaltungsrat der Thoma Immobilien Treuhand AG. Der ausgebildete Treuhänder war viele Jahre im Immobilienbereich tätig. Dabei führte er als Eigentümer und Geschäftsführer auch sein eigenes Unternehmen. Er übernimmt die Rolle in Hinblick auf das Ende seiner Amtszeit als Regierungspräsident des Kantons St. Gallen. Thoma Immobilien hat den Hauptsitz in Amriswil TG und führt Standorte in St. Gallen und Wil SG.

BRÄNDLE WIRD CEO VON ZÜBLIN



Der Verwaltungsrat der Züblin Immobilien Holding hat Philippe Brändle zum CEO ernannt. Er tritt am 1. Oktober in die Fussstapfen von Roland Friederich. Brändle war bisher CFO bei Swiss Prime Site Solutions. Das Portfolio von Züblin Immobilien besteht aus Büroliegenschaften an zentralen Lagen in den Schweizer Wirtschaftszentren.

ALBANESI UND RITZ LEITEN LIMMATSTADT



Lara Albanesi (oberes Bild), Direktorin des Kurtheaters Baden, hat das Präsidium des Verwaltungsrats der Limmatstadt AG übernommen. Jasmina Ritz, Geschäftsführerin von Limmatstadt, wird Vize-Präsidentin. Die Generalversammlung hatte Albanesi und Ritz bereits im März in den Verwaltungsrat gewählt. ■

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

ÜBERBAUBARKEIT UND MIETZINS- ERHÖHUNGEN

Im ersten Entscheid ging es um die Frage, ob der Käufer bei Vertragsabschluss damit rechnen muss, dass ein Teil seines Grundstückes rückgezont wird. Der zweite Entscheid befasste sich mit der Missbräuchlichkeit einer Mietzinserhöhung im Kanton Zürich. TEXT – PASCAL DORIER*

1. MUSS DER KÄUFER MIT DER RÜCKZONUNG SEINES GRUNDSTÜCKS RECHNEN?

Ein Verkäufer veräusserte einer Aktiengesellschaft im Jahr 2019 ein Grundstück mit einer Fläche von rund 4400 qm. Davon liegt je rund die Hälfte in der «Dorfzone D» und die andere Hälfte in der Landwirtschaftszone. Am 13. Dezember 2019 reichte die Aktiengesellschaft ein Baugesuch für ein Neubauprojekt ein. Auf dem Grundstück sollten ein Einfamilienhaus und zwei Doppel Einfamilienhäuser entstehen.

Am 15. Mai 2020 trat im Kanton Thurgau die Kleinsiedlungsverordnung (KSV) in Kraft. Der Parzellenteil, der bislang in der «Dorfzone D» lag, wurde nunmehr als Kleinsiedlung im Anhang 2 der KSV aufgeführt. Dies hatte zur Folge, dass der Parzellenteil einer Weiler- oder Erhaltungszone gemäss Art. 33 der Raumplanungsverordnung (RPV) zugewiesen wurde. Am 6. Januar 2022 eröffnete sodann die Gemeinde der Aktiengesellschaft, dass die Baubewilligung nicht erteilt werden könne. Das Bauvorhaben sei nicht zonenkonform im Sinne von Art. 22 Abs. 2 lit. a Raumplanungsgesetz (RPG). Zudem sei auch keine Ausnahmegewilligung für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen nach Art. 24 RPG möglich.

Die Aktiengesellschaft machte bereits am 21. September 2020 gegenüber dem Verkäufer einen Grundlagenirrtum über die Überbaubarkeit des gekauften Grundstücks geltend. Sie verlangte, dass der Kaufvertrag als ungültig zu betrachten sei und der Grundstückskauf rückabgewickelt werde, indem ihr der Verkäufer den geleisteten Kaufpreis gegen Rücküberweisung des Grundstücks zurückzuerstatten habe.

Das Bezirksgericht Kreuzlingen hiess die Klage der Aktiengesellschaft gut. Es bejahte einen Grundlagenirrtum, der den Kaufvertrag für die Aktiengesellschaft unverbindlich machte. Die Aktiengesellschaft sei beim Kauf irrtümlich davon ausgegangen, dass der südliche Parzellenteil der rechtsgültig ausgeschiedenen «Dorfzone D» und damit der Bauzone zugewiesen sei.

Anders sah dies das Obergericht des Kantons Thurgau. Da der Parzellenteil vom Zeitpunkt der Eigentumsübertragung bis zum Inkrafttreten der KSV am 15. Mai 2020 überbaubar war, sei ein Irrtum über die Überbaubarkeit im Zeitpunkt der Eigentumsübertragung zu verneinen. Da-



her prüfte es vielmehr einen Grundlagenirrtum über einen künftigen Sachverhalt. Dabei dürfe sich die Aktiengesellschaft aber objektiv betrachtet nicht sicher sein, dass für das Grundstück eine Baubewilligung in den kommenden Monaten oder auch gar erst in Jahren erteilt werde. Gegen das Urteil des Obergerichts legte sodann die Aktiengesellschaft Beschwerde in Zivilsachen beim Bundesgericht ein.

VORAUSSETZUNGEN FÜR EINEN GRUNDLAGENIRRRTUM

Ein Grundlagenirrtum liegt vor, wenn der Irrtum einen bestimmten Sachverhalt betrifft, der vom Irrenden nach Treu und Glauben im Geschäftsverkehr als eine notwendige Grundlage des Vertrags betrachtet wurde (Art. 24 Abs. 1 Ziff. 4 OR). Die falsche Vorstellung muss subjektiv und objektiv eine notwendige Grundlage des Vertrags betreffen. Aus objektiver Betrachtung muss der betroffene Sachverhalt eine unerlässliche Voraussetzung für den Vertragsabschluss gewesen sein.

Nach dem Bundesgericht war vorliegend entscheidend, ob der betreffende Parzellenteil im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses grundsätzlich überbaubar war. Die Aktiengesellschaft machte geltend, das Grundstück habe bereits im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses von Bundesrechts wegen (Art. 15 RPG) im Nichtbaugebiet gelegen. Bereits vor Inkrafttreten der KSV hätte somit keine Baubewilligung erteilt werden können. Die Vertragsparteien seien jedoch von einer Bauzone ausgegangen und hätten sich daher bereits im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses über die Überbaubarkeit des Grundstücks geirrt. Demgegenüber wies die Vorinstanz zu Recht daraufhin, dass die Nachbarparzellen in den Jahren zuvor bereits überbaut worden waren und somit vor dem Erlass der KSV auch tatsächlich Bauprojekte in der hier infrage stehenden Zone hätten realisiert werden können.

Das Bundesgericht führte dazu aus, dass die KSV sehr wohl die Rechtslage verändert habe. Der betroffene Parzellenteil wurde erst durch das Inkrafttreten der KSV der



Rückzonen liegen im Risiko des Grundstückkäufers, weshalb Abklärungen im Vorfeld unerlässlich sind.

BILD: FISCHINGEN TG (SYMBOLBILD, 123RF.COM)

Nichtbauzone zugewiesen. Im Zeitpunkt des Vertragschlusses sei der betreffende Parzelle demnach gemäss massgebendem kantonalen Recht, welches Art. 15 RPG ausführt, grundsätzlich überbaubar gewesen. Von einem Irrtum der Vertragsparteien über die Überbaubarkeit im Zeitpunkt des Vertragschlusses könne daher keine Rede sein.

GRUNDLAGENIRRTUM ÜBER EINEN KÜNFTIGEN SACHVERHALT

Als Konsequenz wandte sich das Bundesgericht sodann der Frage zu, ob ein wesentlicher Grundlagenirrtum über einen künftigen Sachverhalt, nämlich die künftige Überbaubarkeit des betreffenden Grundstücks, vorliegt.

Damit ein Irrtum über einen künftigen Sachverhalt geltend gemacht werden kann, muss die Tatsache im Zeitpunkt des Vertragschlusses «objektiv als sicher» angesehen werden können. Zudem muss die Gegenpartei nach Treu und Glauben im Geschäftsverkehr erkennen können, dass

die Sicherheit des Eintritts des zukünftigen Ereignisses für die andere Partei eine Voraussetzung für den Abschluss des Vertrags war.

Das Obergericht hielt fest, dass die Aktiengesellschaft im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses nicht mit Sicherheit davon ausgehen konnte, dass sie auf jeden Fall noch Monate oder gar Jahre später eine Baubewilligung erhalten würde. Bereits vor Vertragsschluss sei allgemein bekannt gewesen, dass das Bauen im ländlichen Raum aufgrund der Bestrebungen zur Eindämmung der Zersiedelung erschwert werde. Spätestens seit der eidgenössischen Volksabstimmung zur Änderung des Raumplanungsgesetzes im Jahr 2013 sei dies allgemein bekannt gewesen. Damit sei dem Kauf objektiv ein spekulatives Element hinsichtlich der Überbaubarkeit des Grundstücks auch in naher Zukunft immanent gewesen. Dieser Umstand rechtfertige keine Ausnahme des Grundsatzes, dass jeder Vertragspartner das Risiko unerwarteter künftiger Rechtsänderungen grundsätzlich selbst zu tragen habe.

Die Aktiengesellschaft machte geltend, sie habe lediglich darauf vertraut, dass eine solche Rückzonung für einen kurzen Zeitraum von einigen Monaten oder höchstens einem Jahr nicht erfolgen würde. Sie habe nicht damit rechnen müssen, dass innerhalb weniger Monate für die geplante Überbauung des erworbenen Grundstücks andere Voraussetzungen gelten würden. Dieses Argument vermochte das Bundesgericht nicht zu überzeugen. Entscheidend war, von welcher künftigen Entwicklung die Beschwerdeführerin im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses ausgehen musste. So habe der Regierungsrat des Kantons Thurgau bereits im Jahr 2019 eine Überprüfung der Kleinsiedlungen eingeleitet. In diesem Zusammenhang helfe der Beschwerdeführerin nicht, dass Zonenpläne üblicherweise eine gewisse Beständigkeit aufwiesen und meistens nur in einem langwierigen demokratischen Prozess geändert werden könnten. Das Risiko der zukünftigen Entwicklung (hier der Erlass der KSV) habe die Aktiengesellschaft selbst zu tragen.

GRENZEN DES KÄUFERSCHUTZES DURCH DIE RECHTSPRECHUNG

Bei Grundstückskaufverträgen bejaht das Bundesgericht im Allgemeinen ohne grosse Bedenken die Voraussetzungen für das Vorliegen einer absichtlichen bzw. arglistigen Täuschung durch die Verkäuferschaft, was ihm durchaus als käuferfreundliche Rechtsprechung ausgelegt wird. Anders dagegen eine Rechtsprechung zum Grundlagenirrtum auf Seiten des Käufers. Bereits in einem früheren Urteil (4A_286/2018 vom 5. Dezember 2018) hatte das Bundesgericht die Anfechtung wegen Grundlagenirrtum beim Käufer ausgeschlossen. Dieser erwarb ein Grundstück in der Nähe eines Flughafens, welches mit einer öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung aufgrund der Lärmvorschriften belastet war. Der Bauherr habe den Umstand der Lärmbeschränkung nicht genügend berücksichtigt, da in der Vergangenheit im gleichen Quartier regelmässig Ausnahmegewilligungen erteilt worden seien. Das Bundesgericht kam zum Schluss, dass sich der Bauherr objektiv nicht sicher sein dürfte, dass ihm die Baubewilligung erteilt würde, und somit die Voraussetzungen eines Grundlagenirrtums nicht erfüllt waren.

Der vorliegende Entscheid ist ein weiterer Beleg dafür, wie wichtig eine umfassende Prüfung des Kaufobjekts nicht nur in technischer, sondern auch in rechtlicher Hinsicht ist. Das Bundesgericht zeigt einmal mehr die Grenzen des Käuferschutzes auf und weist auf die übliche Risikoverteilung beim Grundstückskauf hin. Im Ergebnis wies das Bundesgericht die Beschwerde des Käufers ab, soweit darauf eingetreten wurde. ▶

BGER 4A_406/2023 VOM 5. MÄRZ 2024

ANZEIGE

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

Hoval

Belaria® pro

Heizen, kühlen und Warmwasser.
Umweltfreundlich und flüsterleise.



Hoval | Verantwortung für Energie und Umwelt

Mit der Luft-/Wasser-Wärmepumpe Belaria® pro zieht die Zukunft in Ihr Zuhause. Sie heizt, kühlt und sorgt für Warmwasser – hocheffizient, umweltschonend und flüsterleise. Je nach Wetterprognose passt sie die Leistung automatisch an und senkt so die Energiekosten erheblich. Die Belaria® pro lässt sich dank TopTronic® E sehr komfortabel via Raumbdienmodul, Computer oder Smartphone-App regeln.

Mehr erfahren: www.hoval.ch/belaria-pro

2. DARF DIE VERMIETERIN DEN MIETZINS ZWEIMAL AUS DEM GLEICHEN GRUND ERHÖHEN?

Ein Mieter schloss 2018 mit einer Erbgemeinschaft einen Mietvertrag über eine 3-Zimmer-Wohnung ab. Der monatliche Nettomietzins wurde auf 1795 CHF festgelegt. Dabei wurden zwei Vorbehalte angebracht: Erstens betrage die aufgelaufene Reserve bis zum Vertragsabschluss 52.50 CHF oder 3%. Zudem würde sich die Miete aufgrund eines Mietvorbehaltes ab dem 1. Juli 2021 um 630 CHF pro Jahr erhöhen. Die betreffende Liegenschaft wurde im September 2019 verkauft, wodurch der Mietvertrag auf eine neue Vermieterin überging. Am 8. März 2021 wurde der Mieter durch die neue Vermieterin darüber in Kenntnis gesetzt, dass sich der Nettomietzins per 1. Juli 2021 erhöhen werde. Als Begründung für die Mietzinserhöhung wurde eine Anpassung des Berechnungsstands Reserve auf 44.50 CHF / 1,5% angegeben und zugleich die Auflösung des Vorbehaltes der aufgelaufenen Reserven angezeigt. Der zukünftige Nettomietzins werde folglich 1839 CHF betragen.

Am 12. April 2021 kündigte die Vermieterin jedoch den Mietvertrag fristgemäss per 30. September 2021, wobei sie gleichzeitig eine einmalige Erstreckung des Mietverhältnisses anbot. Die Kündigung begründete die Vermieterin damit, dass die gesetzlich zulässige Nettorendite nicht erreicht werde. In der Zwischenzeit erfolgte am 10. Dezember 2021 eine weitere Mieterhöhung per 1. April 2022 auf nunmehr 2794 CHF. Die Erhöhung wurde mit der «Anpassung an eine kostendeckende Nettorendite aufgrund Handänderung» begründet. Auch diese zweite Mietzinserhöhung wurde durch den Mieter angefochten.

Das Mietgericht Zürich wies die vereinigten Klagen des Mieters noch ab. Die dagegen erhobene Berufung beim Obergericht des Kantons Zürich wurde hingegen gutgeheissen. Es stufte die Kündigung als treuwidrig ein und qualifizierte die zweite Mietzinserhöhung als missbräuchlich.

Die ungültige Kündigung wurde durch die Vermieterin nicht angefochten. Sie rügte hingegen eine Verletzung von Art. 269d Abs. 1 OR i. V. m. Art. 18 der Verordnung vom 9. Mai 1990 über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG). Insbesondere beanstandete die Vermieterin die vorinstanzliche Begründung, wonach sie mit der Mietzinserhöhung vom 8. März 2021 das Recht verwirkt habe, am 10. Dezember 2021 eine weitere Mietzinserhöhung vorzunehmen. Zudem sei die



Bei Mietzinserhöhungen muss der Vermieter Vorbehalte explizit ausweisen.

BILD: UNSPLASH / MARCO MEYER

Annahme der Vorinstanz, die zweite Mietzinserhöhung sei mit einer unzulässigen Bedingung verknüpft worden, zu beanstanden.

BEDINGUNGSFEINDLICHKEIT DER MIETZINSERHÖHUNG

Das Bundesgericht schloss sich den Ausführungen der Vorinstanz an. Zunächst wurde festgehalten, dass eine Mietzinserhöhung als Gestaltungsrecht grundsätzlich bedingungsfeindlich ist. Eine bedingte Ausübung von Gestaltungsrechten sei nur in Ausnahmefällen zulässig, wenn trotz der Bedingung keine ungewisse Rechtslage entstehe. Dies sei insbesondere der Fall, wenn der Bedingungseintritt vom Willen der Gegenseite abhängt. Dies treffe vorliegend für die Mietzinserhöhung vom 12. Dezember 2021 nicht zu, da die Vermieterin beabsichtigte, dass die Mietzinserhöhung nur dann wirksam werden sollte, wenn ein Gericht die Kündigung für ungültig erklären würde. Eine derartige Unsicherheit über die Mietzinshöhe sei der Gegenseite jedoch nicht zumutbar, sodass die von der Beschwerdeführerin bedingt ausgesprochene Mietzinserhöhung bereits aus diesem Grund unwirksam sei. Es wäre vielmehr erforderlich gewesen, dass die Vermieterin ausdrücklich festhalte, dass trotz der Mietzinserhöhung vom 10. Dezember 2021 an der Kündigung vom 12. April 2021 festgehalten werde.

VERTRAUENSCHUTZ DER MIETER

Das Bundesgericht befand weiter, dass die Vermieterin nach dem Erwerb der Liegenschaft den Mietzins nach der

absoluten Methode hätte anpassen können. Bei der Auslegung einer Mietzinserhöhung gelte das Vertrauensprinzip. Massgeblich sei, wie der Mieter die Mietzinserhöhung vom 8. März 2021 nach Treu und Glauben verstehen durfte und musste. Allerdings habe die Vermieterin mit der vorbehaltlosen Mietzinserhöhung vom 8. März 2021 ihre Möglichkeit einer erneuten Anpassung innert kurzer Zeit, gestützt auf die absolute Methode, verwirkt. Die Vermieterin führte dahingegen vor Obergericht aus, dass sie lediglich den bestehenden Vorbehalt des Mietvertrags vollzogen habe.

Dies ist gemäss den Instanzen jedoch irrelevant. Das Bundesgericht führte weiter aus, dass die Vermieterin mit der ersten Mietzinserhöhung beim Mieter das berechnete Vertrauen erweckt habe, sie erziele damit fortan einen ausreichenden Ertrag. Die Vermieterin hätte einen neuen Vorbehalt gemäss Art. 18 der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) anbringen müssen, um zu einem späteren Zeitpunkt eine weitere Anpassung des Mietzinses vornehmen zu können. Die Mietzinserhöhung vom 10. Dezember 2021 erweise sich somit als missbräuchlich. Das Bundesgericht wies die Beschwerde der Vermieterin ab, soweit darauf eingetreten wurde. ■

BGER 4A_548/2023 VOM 14. FEBRUAR 2024



*PASCAL DORIER

Der Autor ist Rechtsanwalt bei Baker McKenzie und auf das Bau- und Mietrecht spezialisiert. Er bedankt sich bei Noah Bürgi, Kurzpraktikant bei Baker McKenzie, für seine Mitarbeit.

EINE IMMOBILIE IST EIN MIKROKOSMOS

Eine Immobilie ist in der Summe ein Gebilde, das vielen Nutzern gerecht werden muss. Oft ist sie mit Technik vollgestopft, die nicht immer funktioniert und hohe Unterhaltskosten verschlingt. Hauswarte sind dafür verantwortlich, dass dieses Gebilde jeden Tag funktioniert.

TEXT – BENNO GEBERT*



Den richtigen Ton im Umgang mit Menschen zu treffen ist essenziell für den Unterhalt einer Immobilie. BILDER: IMMOTRAINER



► VERSCHIEDENE ANSPRUCHSGRUPPEN

Eine Immobilie bietet Menschen nicht nur ein Dach über dem Kopf, sie ist ein Ort, an dem viele verschiedene Interessen aufeinandertreffen: Der Investor möchte eine Rendite auf sein investiertes Kapital erwirtschaften, der Bewohner ein warmes und trockenes Zuhause haben und ein Gewerbetreibender seine Ware an den Kunden bringen. Die Natur hingegen hätte am liebsten keine Immobilie an diesem Standort und nagt mit Umwelteinflüssen ständig am Gebäude. All diese Ansprüche haben ihre Berechtigung.

Die Behörden geben die Rahmenbedingungen vor, der Investor erstellt das Budget, der Architekt gibt dem Gebäude das Aussehen und der Planer sorgt für die Funktionalität. Die Handwerker erstellen das Gebäude, und dann wird es wohl mindestens für die nächsten 50 bis 100 Jahre dort stehen. Jetzt übernehmen wir. Wer ist ge-

“
GEPFLEGTE
IMMOBILIEN
SIND DIE BESTE
VISITENKARTE.
“

meint mit «wir»? Personen aus der Hauswartung, dem Facility Management, Hausmeisterinnen und -meister, Instandhaltungsfachleute, Fachleute Betriebsunterhalt. Welchen Titel wir auch tragen und egal wo wir arbeiten, eines haben wir gemeinsam: Wir begleiten, zusammen mit der Verwaltung und dem Eigentümer, diese Immobilie über deren Lebenszeit. Nur als gut harmonisierendes Team können die täglichen Herausforderungen gemeistert werden.

HAUSWART FRÜHER UND HEUTE

Die Möglichkeit, in diesem Bereich Aus- und Weiterbildungen zu machen, besteht erst seit gut 20 Jahren. Zwar gibt es schon seit dem Mittelalter den Begriff Abwart. Der Abwart war eine im öffentlichen Dienst tätige Person, die sich um diverse kleine Aufgaben kümmerte. Auch wenn sich der Begriff hartnäckig hält, wir aus der

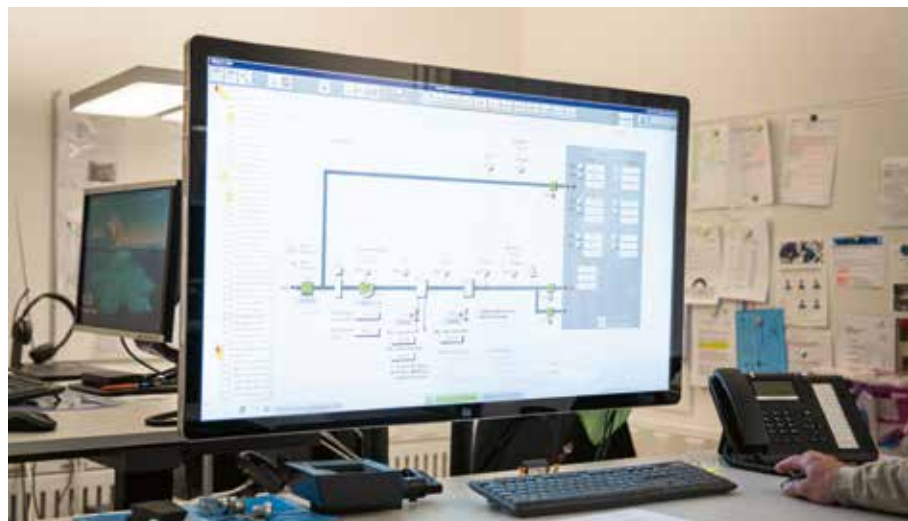
GEBÄUDE- MANAGEMENT

Laut einer Studie der Universität Oxford von 2023 ist die Schweiz neben dem Vereinigten Königreich das Land, in dem die Hitzetage relativ betrachtet am stärksten zunehmen werden (+30%). Die Gebäude in der Schweiz und in den nordeuropäischen Ländern sind nicht für Temperaturen in den wärmeren Jahreszeiten konzipiert und wirken oft wie «Treibhäuser», so die Studie. Sie sind in der Tat darauf ausgelegt, im Winter Wär-

me zu sparen. Die Anpassung an Hitzetage mit energieintensiven Kühlsystemen ist laut der Studie jedoch nicht unbedingt eine geeignete Lösung. Klimaanlage könnten zu einem weiteren Anstieg der Emissionen führen und «uns in einen Teufelskreis bringen», sagt Radhika Khosla, Mitautorin der Studie. Urs-Peter Menti, Dozent und Co-Direktor des Instituts für Gebäudetechnik und Energie an der Hochschule Luzern, fordert, dass

vor der Ausstattung von Gebäuden mit Kühlsystemen bauliche Massnahmen ergriffen werden sollten, um einer Überhitzung so weit wie möglich entgegenzuwirken. Ein altbewährtes und in vielerlei Hinsicht nachhaltiges Kühlsystem ist die Nutzung des Erdreichs, betont Menti. Erdsonden und Wärmepumpen, die im Winter die Wärme des Erdreichs nutzen, können im Sommer die Kühle des Erdreichs auch ins Innere von Gebäuden bringen.

Ein technisches und physikalisches Verständnis ist die Grundvoraussetzung, um auch komplexe Anlagen unterhalten zu können.



Ein Gebäude-Leitsystem, das viele Parameter überwacht, hilft Störungen frühzeitig zu erkennen.

Die Anforderungen in einem Mehrfamilienhaus mit sechs Wohnungen sind noch überschaubar. In einem grossen Gebäudekomplex mit Parkhaus, Wohn- und Gewerbeflächen wird die ganze Sache aufwendiger. Bei Flughäfen, Eventlokalen, Museen, Archiven, Gefängnissen oder unter Denkmalschutz stehenden Gebäuden ist eine Fachperson unverzichtbar, damit ein möglichst reibungsloser Ablauf sichergestellt ist. Besagtes Ziel ist: weniger Stress für alle.

DIGITALISIERUNG BEIM UNTERHALT ÜBER DEN LEBENSZYKLUS

Durch eine vorausschauende Planung lassen sich viele Kosten einsparen. Während es früher oft üblich war, dass jemand aus dem Haus oder ein Quereinsteiger sich ums Gebäude kümmerte, werden diese Aufgabe heute meistens an Fachleute outgesourct. Dies liegt auch an den stark gestiegenen Ansprüchen an diese Arbeit. In den Gebäuden wird immer mehr Technik verbaut, um einerseits das Wohnen angenehmer zu machen und andererseits die gestiegenen Auflagen der Behörden zu erfüllen. Zusätzlich werden neue Technologien erschwinglich und damit auch öfters verbaut. Damit ändern sich die Anforderungen an den Unterhalt.

Auch bei uns findet die Digitalisierung immer mehr Einzug, was die Ansprüche an den Unterhalt weiter erhöht. Die Unterschiede zwischen älteren und neuen Gebäuden werden immer grösser. Die Digitalisierung bietet klare Vorteile: Ein Gebäudeleitsystem, das viele Parameter in einem Gebäude überwacht, hilft uns, Störungen schneller zu erkennen. Digitale Schlüssel, die uns per Internet gesendet werden können, ersparen uns Zeit und viele Kilometer, da wir keine physischen Schlüssel abholen müssen. Computer und Smartphone gehören genauso zu unserem Arbeitsalltag wie ein Schlüsselbund.

Obwohl eine Immobilie ein statisches Konstrukt ist, stellt sie doch ein lebendiges Gebilde dar, das ständig in Bewegung ist: Sanierungen, Um- und Anbauten, Bauprojekte in der Nachbarschaft, Schadensfälle, Unfälle, Einbrüche, Heirat, Kinder, Scheidung, das Wechseln von Mietern, Besitzern, Verwaltungen und Nachbarn. In und um eine Immobilie wird Geschichte geschrieben. Uns wird es nie langweilig, denn wir aus der FM-Branche stehen mittendrin – in diesem Mikrokosmos.



***BENNO GEBERT**

Der Autor ist Hauswart mit eidg. Fachausweis und engagiert sich für mehr Wertschätzung für den Gebäudeunterhalt.

Facility-Management-Branche (FM) hören ihn nicht so gern. Eine Ausbildung zum Hauswart bietet den Grundstock an Wissen, das nötig ist, um den Gebäudeunterhalt sicherzustellen. Oft reicht das aber bei Weitem nicht, vieles wird erst «on the Job» gelernt. Jedes Gebäude ist ein eigener Mikrokosmos, in dem vielfältige technische Anlagen verbaut sind und die Ansprüche vieler unterschiedlicher Benutzer aufeinanderprallen. Es dauert seine Zeit, bis man die Schwachstellen am Gebäude und die passenden Lösungen gefunden hat. Beim Wechsel des Unterhaltsbeauftragten wandert oft viel Know-how ab. Eine gute Gebäudedokumentation hilft in diesem Fall, diesen Verlust zu minimieren.

MIT VIEL FINGERSPITZENGEFÜHL

Wir können einen wesentlichen Anteil dazu beitragen, dass Konflikte und Probleme nicht eskalieren. Dazu brauchen wir nebst technischen Kenntnissen auch offene Augen, gute Ohren und ja auch die Nase. Bei unseren regelmässigen Kontrollgängen durch Gebäude sorgen wir nicht nur für Ordnung und Sauberkeit, oft erkennen wir Probleme dank den drei Sinnen auch frühzeitig. Das Allerwichtigste an unserem Job ist aber ganz klar der richtige Umgang mit Menschen. In unserer schnelllebigen und umtriebigen Welt fungieren wir ganz gern auch mal als Blitzableiter von Alltagsstress. Jeder möchte alles und am liebsten schon gestern. Die Tendenz zum Sofort-haben-Wollen ist deutlich zu spüren, in den Ballungszentren noch mehr als auf dem Land.

SELBSTOPTIMIERENDE HEIZUNGSSTEUERUNG

Mit einer intelligenten Steuerung werden Heizsysteme vollautomatisch optimiert. Dank der Steuerung reduzieren sich die Heizenergie und CO₂-Emissionen um rund ein Viertel.

TEXT – SEBASTIAN HERSBERGER*



Die Heizungssteuerung ist mit sämtlichen Heizungstypen kompatibel und eignet sich für das Nachrüsten von bestehenden Heizungen und bei Neuinstallationen.

BILDER: YUON CONTROL AG

► DIE KLIMAWENDE BETRIFFT UNS ALLE

Mit dem Netto-Null-Klimaziel der Schweiz bis zum Jahr 2050 muss die Energiewende in allen Schweizer Haushalten ankommen. Die Reduktion von Treibhausgasen betrifft nicht mehr nur Unternehmen, sondern jeden Einzelnen von uns.

In einem Privathaushalt werden allein zwei Drittel des Energiebedarfs durch das Heizen verursacht, was sich auf den individuellen CO₂-Fussabdruck auswirkt. Die Optimierung und Effizienz der Heizungssteuerung sind deshalb ein massgebliches Instrument, um positiv zur Energiewende beizutragen.

In den letzten Jahren wurden elektrische Netze optimiert, jetzt ist es an der

Zeit, Heizungen und thermische Netze zu optimieren. Selbst bei erneuerbaren Heizsystemen wie Wärmepumpen ist ein effizienter Einsatz von Energie entscheidend, damit der Strombedarf auch in den Wintermonaten gedeckt werden kann.

Eine intelligente Heizungssteuerung bietet deshalb enormes Potenzial, Heizkosten und CO₂-Emissionen zu senken. Das betrifft Hausbesitzer, Energiewerke und Anbieter für Gebäudetechnik gleichermaßen.

INNOVATIONSBEDARF FÜR HEIZSYSTEME

Viele unserer Heizungssysteme sind veraltet. Konzepte, welche den Energiebedarf für ein Gebäude intelligent vo-

raussagen, existieren zwar bereits seit den 80er-Jahren, die für die Umsetzung benötigte Technik war bislang jedoch zu teuer.

Auch lokale Wetterdaten waren bisher zu ungenau, um sie in die Regulierung der Heizungssteuerung einzubeziehen. Die Sonneneinstrahlung konnte nicht einberechnet werden und die dabei entstehende Erwärmung des Hauses ebenso wenig.

Da Heizsysteme heutzutage nicht ihr volles Potenzial ausschöpfen, kommt es oft zu erhöhten Kosten und CO₂-Emissionen. Im Durchschnitt verbrauchen Haushalte dadurch 25% mehr Energie. Hinzu kommt, dass die Heizkosten in den letzten Jahren stetig gestiegen sind und viele Haushalte sie kaum noch tragen können.

SMARTE HEIZUNGSSTEUERUNG

Für die aktuellen wirtschaftlichen und ökologischen Einbussen gibt es nun eine Lösung: Eine selbstoptimierende, digitale Heizungssteuerung, die Energie und Kosten spart.

Mittels Machine Learning, basierend auf Model Predictive Control (MPC), erlernt der intelligente Algorithmus der Heizungssteuerung die thermischen Eigenschaften eines Gebäudes selbstständig. Durch prädiktive Algorithmen berechnet das System passgenaue Daten rund um die Uhr, die perfekt auf das Gebäude und den Heizbedarf abgestimmt sind.

Temperaturabsenkungen, Abwesenheiten, erhöhte Sonneneinstrahlung sowie regelmässige Heizperioden werden automatisch in den Heizbedarf einberechnet und schützen vor Überhitzung, unnötigem Heizen sowie unerwarteten Kosten.

Die Heizungssteuerung, die von der Yuon Control AG entwickelt wurde, bietet Netzwerkbetreibern, Immobilienverwaltern und Privathaushalten den Vorteil, den Energiebedarf intelligent und vorausschauend zu senken. Im Wärmeverbund eingesetzt ermöglicht sie zusätzlich die Vernetzung und schafft damit die Grundlage, den gesamten Verbund zu optimieren.

Auf einem Dashboard sehen Netzwerkbetreiber und Immobilienverwalter automatisch alle angeschlossenen Gebäude als digitale Zwillinge, inklusive tagesaktueller Heizdaten. Bewohner können über die Web-App ihre Einstellungen regeln und Abwesenheiten angeben. Durch die regelmässige Aktualisierung von Daten wird Transparenz geschaffen. Das System ermöglicht es Privatnutzern, Immobilienverwaltern sowie Netzwerkbetreibern Kosten zu senken und ihre Heizsysteme optimal zu nutzen.

ZEIT ZU HANDELN

Ab jetzt kann jeder Einzelne zur Klimawende beitragen. Durch die hohe Kosteneinsparung mit der intelligenten Heizungssteuerung amortisieren sich die Anschaffungskosten in kürzester Zeit und bieten gleichzeitig volle Kostenkontrolle für die Zukunft. Verbraucher sind dazu aufgerufen, auf smartes Heizen umzusteigen, um Teil einer nachhaltigen und innovativen Zukunft zu sein. ■



***DR. SEBASTIAN
HERSBERGER**

Der Autor ist CEO und Co-Gründer von Yuon Control AG.

ANZEIGE



SOFTWARELÖSUNGEN ZUR IMMOBILIENBEWIRTSCHAFTUNG

«Mobile Wohnungsprotokolle? Das geht – mit eXtenso.»

Urs Rüdinger, Geschäftsführer 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.

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

extenso

DIGITALER LEBENSZYKLUS

Das Building Information Modeling (BIM) wird immer mehr als Instrument in der Bauwirtschaft genutzt. Der «digitale Zwilling» einer Immobilie soll während der Betreiberphase auch für das Gebäudemanagement genutzt werden. – MANUEL PESTALOZZI*



Mit BIM2FM sollen dem Gebäudemanagement sämtliche Daten zu Räumen, Installationen und Betriebszuständen zur Verfügung stehen.

BILD: BAUEN DIGITAL SCHWEIZ / BUILDINGSMART SWITZERLAND

► DREIDIMENSIONALES MODELL

BIM besitzt heute in der Schweizer Bau- und Immobilienwirtschaft eine hohe Relevanz. Diese Meinung vertritt der Verein Bauen digital Schweiz / Buildingsmart Switzerland. Er bezeichnet sich als die führende Plattform für die digitale Transformation der Schweizer Bau- und Immobilienwirtschaft und vereint Institutionen, Verbände und Unternehmen entlang der gesamten Wertschöpfungskette. Nachdem sich das dreidimensionale digitale Modell, auch «digitaler Zwilling» genannt, in der Planung und Realisierung von Bauten etabliert hat, wird sich BIM auch im Betrieb und in der Nutzung von Immobilien immer stärker durchsetzen, zeigt sich der Verein überzeugt. Er spricht von BIM2FM, das heisst BIM to FM. Oder: von BIM in der Planung hin zur Verwendbarkeit des digitalen Zwillings im Facility Management.

ES GIBT EINE
ENGE ZUSAM-
MENARBEIT
DER BIM-WELT
MIT DER
FM-WELT.

RENÉ SIGG,
BAUEN DIGITAL SCHWEIZ

IM DSCHUNDEL DER AKRONYME

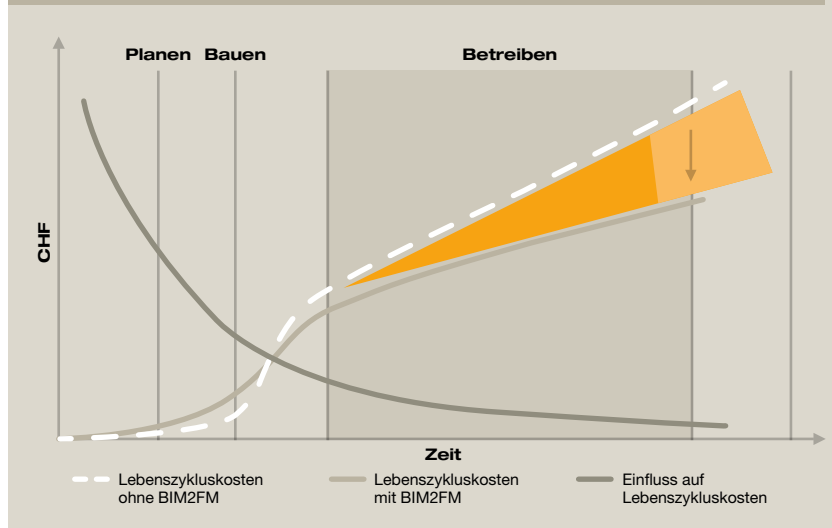
Wer in der digitalen Welt nach Orientierung und Halt sucht, muss sich als Erstes mit vielen Akronymen auseinandersetzen. Dieser kurze Exkurs drängt sich leider auf, denn neben Bits und Bytes und Algorithmen sind für Laien vor allem Abkürzungen Wegmarken, welche den Weg zu einem tieferen Verständnis der betreffenden Arbeitsmethode weisen sollten. Leider

sind diese Wegmarken in der digitalen Welt keine statischen Objekte wie Grenzsteine, die man mit nachhaltiger Wirkung in die feste Erde rammt. Sie ähneln eher exotischen Gewächsen, die wuchern und gelegentlich auch schnell wieder verblühen können. Nachdem BIM mittlerweile als fest eingepflanzt gelten darf, weitherum verstanden wird und nicht so schnell von der Bildfläche verschwinden dürfte, ist sein Ast, der ins Gebäudemanagement hineinragen soll, noch ein zarter Fortsatz. Bauen digital Schweiz / Buildingsmart Switzerland veröffentlichte 2019 ein Arbeitspapier zum Thema. Darin ging es noch um das LIM (Liegenschafts-Informationsmodell) und das IMB (Informationsmodell Bewirtschaftung). Heute ist die Rede von BIM2FM, für das es ein AIM (Asset Information Model) gibt. Im Dezember 2023 veröffentlichte Bauen digital Schweiz ein 26-seitiges PDF zu den Grundlagen von AIM und einen 17-seitigen Datenfeldkatalog BIM2FM mit Leitfaden.

«Ja, die Zeiten ändern sich, und die Digitalisierung transformiert eine ganze Gesellschaft, so auch die des Planens und Betriebens von Immobilien», kommentiert René Sigg den Hinweis auf den Dschungel der Akronyme. Als Mitglied des Vorstands von Bauen digital Schweiz ist der Ingenieur für Maschinenbau mit einem Abschluss in Umweltlehre auch verantwortlich

BIM2FM ERMÖGLICHT EINE KOSTENGÜNSTIGERE BETRIEBSPHASE

Quelle: Bauen digital Schweiz / Buildingsmart Switzerland



für Belange rund um das Facility Management. Die wahrgenommene Unübersichtlichkeit relativiert er. «Nachdem nun auch in der Schweiz, und notabene in ganz Europa, seit etwa 2021 die Normen der ISO 19650-1 bis -6 zur normativen Grundlage geworden sind, sprechen alle dieselbe Sprache in der Umsetzung von Projekten nach der BIM-Methode», meint er.

VOM PIM ZUM AIM - UND RETOUR

Wie René Sigg mit seinem Kommentar andeutet, geht es darum, für alle Beteiligten über den ganzen Lebenszyklus einer Immobilie gemeinsame Standards zu definieren, damit ein digitaler Zwilling gemeinsam aufgebaut werden und allen Beteiligten als Informationsquelle dienen kann. Er soll dann die Erfüllung der jeweiligen Aufgaben erleichtern. Mit einem Big Picture BIM2FM werden die wichtigsten Aspekte zur Herleitung, Beschaffung, Bereitstellung und Nutzung der Informationen für die Bewirtschaftung umschrieben, sodass diese Informationen anschliessend effizient genutzt und gepflegt werden können.

Nach einer Darstellung von Bauen digital Schweiz besteht der mittels BIM erstellte «digitale Zwilling», der das Planen und Bauen unterstützt, aus dem AIM und dem PIM. Letzteres bezeichnet das Project-Information-Modell. AIM und PIM sind Teilmodelle, die ab Projektbeginn aufgebaut werden. Die Aspekte der Gebäudebewirtschaftung müssen somit bereits in einer frühen Projektphase beim Aufbau des «digitalen Zwillings» mitgedacht und eingebacht werden, gemäss dem Prozess nach SN EN ISO 19650-3, welcher die Anforderungen im Kontext der Bewirtschaftung standardisiert. Inhalte und Struktur des AIM sollen so angelegt und dokumentiert werden, dass sich das Informationsbedürfnis sämtlicher an den Bewirtschaftungsprozessen beteiligten Instanzen (z. B. Portfoliomanagement, Assetmanagement, kaufmännisches und technisches Facility Management) befriedigen lässt.

Information Requirements (AIR), die sich aus dem Datenmodell des AIM ableiten, definieren, welche Informationen aufgrund eines BIM-Execution-Plans (BEP) im PIM erzeugt werden sollen. Diese Informationen werden in der Aufbauphase anschliessend vom PIM herkommend in das AIM integriert. Nach den Erläuterungen von Bauen digital Schweiz finden die ersten Datenübergaben von PIM an AIM bereits im Verlauf der Bauprojektentwicklung statt. Sie sollen neben der Qualitätssicherung insbesondere der Planung der Bewirtschaftungsaktivitäten dienen. Bei Projektabschluss werden PIM und AIM vollständig übernommen. Das PIM wird archiviert, das AIM in die Zielsysteme der Bewirtschaftungsorganisation importiert.

HOHES MASS AN INTEROPERABILITÄT

Mit dem AIM soll dem Bewirtschaftungsteam eine umfassende Sammlung von Dokumenten, Plänen,

Modellen und Datenbanken zur Verfügung stehen. In den Worten von Building digital Schweiz bilden diese Informationsbehälter zusammen das Informationsmodell als abstrakte, digitale Abbildung aller Assets einer Bewirtschaftungsorganisation. Sie umfassen alle für die Bewirtschaftungsprozesse erforderlichen Informationen. Die zuständigen Personen der Bewirtschaftungsorganisation nutzen und pflegen im Rahmen ihrer Tätigkeit die im AIM enthaltenen Informationen. Das AIM ist sowohl als zentrale Informationsquelle als auch fortlaufende Dokumentation für alle gebäudebezogenen Prozesse gedacht.

Die Erläuterungen zu dieser Verschränkung von BIM und der Gebäudebewirtschaftung muten noch reichlich theoretisch an. Die Frage nach einem Praxisbeispiel oder Anwendungs-«Leuchtturmprojekt» hat Building digital Schweiz nicht beantwortet. Die AIM-Initiative ist noch jung; wo man nach festen, soliden Strukturen sucht, glaubt man noch einen Wackelpudding wahrzunehmen. Doch die Verantwortlichen sind zuversichtlich. «Es gibt eine enge Zusammenarbeit der BIM-Welt mit der FM-Welt», versichert René Sigg. Die Präsentation zu BIM2FM hat Building digital Schweiz zusammen mit dem FM-Verband IFMA erarbeitet. Zu ihr gehört auch ein erläuterndes Video. Dieses verspricht dem Gebäudemanagement bei einer guten Strukturierung und intelligenten Verknüpfung der eingegebenen Daten ein hohes Mass an Interoperabilität. BIM2FM wird als ein Enabler präsentiert, der das Datenmanagement über die Phasen Planen, Bauen und Betreiben hinweg optimiert und somit in einer zunehmend digitalen Welt nachhaltig zur gesamten Lebenszyklusoptimierung des Bauwerks beiträgt.

Die Publikation mit den AIM-Grundlagen von Building digital Schweiz stellt eine passgenaue Bereitstellung der Informationen für Bewirtschaftungsprozesse in Aussicht, bei der sich Prozesse in spezialisierten Softwareapplikationen wie ERP-, DMS- oder CAFM-Programmen automatisieren lassen.



***MANUEL PESTALOZZI**

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

Aus Visionen Welten schaffen.

Sämtliche Informationen
Ihrer Immobilie – gebündelt
an einem zentralen Ort.

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

 **Swiss
Interactive**



Carlo Staub – Geschäftsleitung
STAUB Immobilien Treuhand AG, Frauenfeld:

« Die Mobile Apps
von **W&W**
steigern die
Effizienz unserer
Immobilien-
bewirtschafter. »



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

wwimmo.ch

SO PROFITIEREN SIE VOM FACILITY MANAGEMENT DER ZUKUNFT

CAFM: Diese vier Buchstaben sind der Schlüssel für eine smarte und nachhaltige Gebäudebewirtschaftung. Mit Computer Aided Facility Management unterstützt die Honegger AG Entscheiderinnen und Entscheider aus der Immobilienbranche massgeblich dabei, die Performance ihrer Liegenschaften nachhaltig zu steigern.



Das CAFM bringt volle Transparenz und eine lückenlose Übersicht.

Digitalisierung ist bei der Honegger AG nicht einfach Mittel zum Zweck, sondern die verbindliche Basis für ein zukunfts-trächtiges Facility Management. Während in der bedarfsorientierten Reinigung Smart Cleaning eine immer wichtigere Rolle spielt, wird auf dem Gebiet des Gebäudemanagements oder der Liegenschaftsverwaltung Computer Aided Facility Management (CAFM) immer zentraler. Als digitaler Gebäudedienstleister der Schweiz übernimmt die Honegger AG beim smarten Gebäudemanagement eine führende Rolle, um den Entscheidungsträgern in der Immobilienbranche optimal zur Seite zu stehen.

Umfassende Transparenz und enger Austausch

Was das konkret bedeutet, erklärt Karen Himmerich, Projektleiterin Integrales Facility Management bei der Honegger AG: «Mit einer CAFM-Software können Liegenschaften, Aussenanlagen und Flächen lückenlos überwacht, verwaltet und bewirtschaftet werden. Die Basis dazu bildet eine datenbasierte Planung und Dokumentation, mit der wir die Grundlage für ein nachhaltiges Life-Cycle-Management schaffen.» Die Honegger AG

steht dazu jeweils in engem Austausch mit den Kunden: «Wir erheben die relevanten Daten der betreffenden Immobilie, um diese im CAFM systematisch zu pflegen. Im Kundenportal haben Eigentümer, Verwalter oder Nutzer in Echtzeit Einsicht auf den Status der laufenden Arbeiten sowie die dazugehörigen Leistungsnachweise und Kosten.»

Mit neuen Rollen die Zukunft gestalten

Mit der konsequenten Automatisierung und Standardisierung der Leistungen und Prozesse geht bei der Honegger AG auch eine umfassende Organisationsentwicklung einher: Bestehende Funktionen werden reflektiert und in Einklang mit den neuen Arbeitsweisen gebracht. Um den veränderten Anforderungen optimal gerecht werden zu können, hat die Honegger AG neue Schlüsselfunktionen geschaffen. Ziel ist es, die Rolle der Kundenverantwortlichen zu optimieren, so dass diese von administrativem Aufwand weitestgehend entlastet werden. Die Führungskräfte können sich dadurch verstärkt der Mitarbeitendenführung vor Ort widmen und noch intensiver auf die Bedürfnisse der Kunden eingehen – heute und in Zukunft.

Ihre Vorteile dank CAFM

- Sie sparen Kosten und Ressourcen: Optimierungsmöglichkeiten werden rasch identifiziert, Betriebskosten reduziert und kostentreibende Mängel schnellstmöglich behoben
- Umfassende Dokumentation: Das CAFM gewährleistet eine optimal strukturierte Datenverfügbarkeit. Als Single Source of Truth sind alle Daten an einem Ort gespeichert und bilden die verlässliche Grundlage für nachhaltige unternehmerische Entscheide. Zudem ist eine direkte Anbindung an Drittsysteme für einen automatischen Datenaustausch möglich
- Volle Transparenz: Mit Direktzugriff auf das CAFM können Sie sich jederzeit von der Leistung der Honegger AG überzeugen
- Weniger Probleme: Potenzielle Fehlerquellen werden rasch eliminiert sowie effektive Störungen schnell behoben und lückenlos dokumentiert
- Werterhalt von Immobilien und Anlagen: Das CAFM dient als datenbasierte Entscheidungsgrundlage, anhand derer Sie nachhaltige Instandhaltungsbeschlüsse treffen und Ihre Vermögenswerte langfristig sichern
- Lückenlose Übersicht: Sie haben stets eine exakte Übersicht der ausgeführten und nach SLA vertraglich vereinbarten Leistungen. In Reportings werden Soll- und Ist-Daten systembasiert und verständlich visualisiert



«Mit dem CAFM schaffen wir die Grundlage für ein nachhaltiges Life-Cycle-Management.»

Karen Himmerich, Projektleiterin Integrales Facility Management bei der Honegger AG.



Der digitale Gebäudedienstleister der Schweiz

Die Honegger AG mit Hauptsitz in Köniz (BE) ist eine Schweizer Komplettanbieterin für Dienstleistungen rund um das Gebäude in den Bereichen Facility Management, Cleanroom, Healthcare und Food. Das 1948 gegründete Familienunternehmen beschäftigt an 23 Niederlassungen in der ganzen Schweiz rund 6500 Mitarbeitende. Ihren Führungsanspruch hat die Honegger AG 2022 in der Vision verankert: Wir sind der digitale Schweizer Gebäudedienstleister.

Weitere Informationen unter:
[honegger.ch](https://www.honegger.ch)



NEUER MASTER- ABSCHLUSS IN DIGITAL REAL ESTATE

Die Immobilienbranche sieht sich mit der digitalen Revolution konfrontiert, und die Nachfrage nach Fachkräften, die sowohl in der Immobilienwirtschaft als auch in digitalen Technologien und Geschäftsmodellen versiert sind, ist grösser denn je.

TEXT – MARIO FACCHINETTI*

#MAS-HWZ

Infoanlass
an der HWZ
13. Juni,
17.45 Uhr

MAS Digital Real Estate Management HWZ

Rüste dich für die Zukunft der Immobilienbranche.
Mehr Infos auf: www.fh-hwz.ch/masdre

Hochschule für Wirtschaft Zürich

HWZ

Ab Herbst 24 startet der neue Studiengang MAS Digital Real Estate an der HWZ.

BILD: ZVG

► AUFBAU UND INHALTE DES STUDIENGANGS

Der MAS in Digital Real Estate Management an der HWZ ist eine Antwort auf die schnell fortschreitenden technologischen Entwicklungen und die Art und Weise, wie Immobilien geplant, gebaut, genutzt, verwaltet, bewertet und vermarktet werden. Der Studiengang bietet eine umfassende Weiterbildung, die technologische und digitale Kompetenz mit branchenspezifischem Wissen verbindet. Absolventen werden in der Lage sein, mit neuen Konzepten die Rentabilität, die Effizienz und Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft zu steigern, zu verstehen und erfolgreich zu implementieren.

Der MAS-Studiengang setzt sich aus drei CAS-Studiengängen und einer Master-Thesis zusammen, die speziell

für berufstätige Fachleute konzipiert wurden. Der Studiengang kombiniert Online mit Präsenzunterricht, was eine flexible Lernumgebung schafft, die es den Teilnehmenden ermöglicht, ihr Studium mit beruflichen und privaten Verpflichtungen zu vereinbaren. Der Lehrplan ist praxisorientiert und wird von erfahrenen Dozenten aus der Wirtschaft und der akademischen Welt geleitet. Die Inhalte der drei CAS-Programme decken ein breites Spektrum an Themen ab, die in der modernen Immobilienbranche essenziell sind. Die CAS-Studiengänge können auch einzeln besucht werden, was Teilnehmenden Flexibilität in ihrer Weiterbildung ermöglicht.

CAS SMART REAL ESTATE BUSINESS HWZ

Der CAS Smart Real Estate Business HWZ zeigt die Veränderungen auf, welche die Digitalisierung in der Immobilienbranche auf Geschäftsmodelle und deren Umsetzung mit sich bringt. Es erfolgt eine klare Fokussierung auf den Markt, relevante Ökosysteme, Geschäftsmodellentwicklungen und deren Umsetzung (Transformation und Change-management).

CAS SMART REAL ESTATE DATA & VALUES HWZ

Bei diesem CAS stehen Daten und Finanzen im Vordergrund. Hohe Datenqualität, konsequentes Datenmanagement und verlässliche Datensicherheit sind die grundlegende Voraussetzung für den Einsatz digitaler

Technologien und Produktivitätssteigerungen. Ein Schwerpunkt bildet in diesem CAS das Thema künstliche Intelligenz, welche auch in der Immobilienwirtschaft unglaubliches Potenzial hat. Aber auch digitale Immobilienbewertung und viele weitere datenbasierte Use-Cases werden fundiert analysiert und beurteilt.

CAS SMART REAL ESTATE LIFE CYCLE MANAGEMENT HWZ

Mit steigendem Markt- und Renditedruck aufgrund geänderter ökonomischer, sozialer und ökologischer Rahmenbedingungen rücken in der Immobilienbranche das Life Cycle Management mit Nachhaltigkeit und Kreislaufwirt-

schaft in den Vordergrund. Zudem verändert sich die Arbeitswelt im Moment massiv («Smart Work») und neue Wohnformen nehmen laufend zu («Smart Living»). Intelligente Gebäude bilden dafür die erforderliche Infrastruktur («Smart Building»). Diese Weiterbildung zeigt die Wichtigkeit des ganzheitlichen Managements von Immobilien über den ganzen Lebenszyklus auf.

INFOABENDE AM 13. JUNI UND 28. AUGUST 2024

Um interessierten Fachkräften einen tieferen Einblick in den MAS und seine beruflichen Perspektiven zu geben, veranstaltet die Hochschule für Wirtschaft Zürich (HWZ) Informationsabende am 13. Juni und 28. August 2024. Diese Veranstaltungen bieten die Möglichkeit, sich direkt mit dem Studiengangsleiter Peter Staub auszutauschen. Zudem werden Erfahrungsberichte von Alumni präsentiert, die bereits erfolgreich Karrieren

in der digitalen Immobilienwirtschaft gestartet haben.

Der Infoabend ist eine hervorragende Gelegenheit, alle Ihre Fragen zum Studiengang zu klären und mehr über die Anforderungen, den Lehrplan und die Zulassungsverfahren zu erfahren. Darüber hinaus bietet der anschliessende Apéro hervorragende Networking-Möglichkeiten.

ANMELDUNG UND WEITERE INFORMATIONEN

Die Anmeldung zum Infoabend ist bereits möglich. Interessenten werden gebeten,

sich frühzeitig anzumelden, da die Plätze begrenzt sind. Weitere Informationen zum MAS in Digital Real Estate Management und zum Infoabend finden Sie auf www.fh-hwz.ch.

Nutzen Sie die Chance, an der Spitze der digitalen Transformation in der Immobilienbranche zu stehen. Ihre Zukunft beginnt jetzt und hier. ■



***MARIO FACCHINETTI**

Der Autor ist Projektleiter des MAS Digital Real Estate Management HWZ.

ANZEIGE



2-tägiger Networking-Anlass
am 20. – 21. Juni 2024



Abendveranstaltung an Board der MS Diamant

Verbringen Sie einen unvergesslichen Abend auf der MS Diamant mitten in der atemberaubenden Landschaft des Vierwaldstättersees beim Swiss Real Estate Forum 2024.

Mehr erfahren und buchen: www.svit.ch/sref

EIN LOKALES NETZWERK IST HILFREICH

Auch das beste Objekt vermarktet sich nicht von allein – Fachpersonen der Immobilienvermarktung positionieren das Objekt geschickt am Markt und ermöglichen mit ihrem Netzwerk eine erfolgreiche Vermarktung. TEXT – RAFFAEL WEHRLI*



Die professionelle Vermarktung ist eine komplexe und zeitintensive Arbeit. BILD: ZVG

► FUNDIERTES WISSEN IST DER SCHLÜSSEL

Ob Erst- oder Wiedervermietung: Die Immobilienvermarktung fokussiert sich auf den Handel mit Immobilien und dem dazugehörigen Marketing, beschäftigt sich aber auch mit Marktanalysen auf Mikro- und Makroebene und dem Erstellen von erfolgreichen Vermarktungskonzepten. Ebenso wichtig sind rechtliche und steuerliche Aspekte und Kenntnisse in immobilienrelevanten Finanzierungsfragen, aber auch solide Rhetorik und Sprachgewandtheit. Eine erfolgreiche Immobilienvermarktung, seien dies Geschäftsflächen, Einzel- oder Anlageobjekte, erfordert eine gründliche Marktanalyse, eine klare Positionierung der Immobilie am Markt, eine ansprechende Präsentation und eine effektive Verhandlung, um einen reibungslosen und erfolgreichen Abschluss zu gewährleisten.

IMMOBILIENVERMARKTUNG SETZT AUF NETZWERKE

Im Bereich der Immobilienvermarktung ist nicht nur ein gutes lokales Netzwerk

hilfreich, vor allem auch Kontakte zu Berufskollegen zählen und ermöglichen einen weiten Horizont und einen gesamtmarktweiten Überblick über die Marktgeschehnisse. So kann ein gutes Bild über den Gesamtmarkt, aber auch über den lokalen Markt gewonnen und das Angebot exakt auf die jeweilige Zielgruppe ausgerichtet werden. Natürlich spielen auch in der Vermarktung digitale Medien eine immer grössere Rolle, zum Beispiel in Form von virtuellen Besichtigungen mit 3D-Modellen. Die persönliche Objektbegehung wird aber immer ein wichtiger Teil bleiben, denn nur so lässt sich ein Gefühl, eine Idee oder Vision für die Räumlichkeiten entwickeln.

DER FACHAUSWEIS

Fachpersonen der Immobilienvermarktung mit eidgenössischem Fachausweis bilden ein wichtiges Glied der Wertschöpfungskette der Immobilienwirtschaft, indem sie Kaufinteressenten und Verkaufende, aber auch Vermietende und Mietinteressenten zusammenzubringen. Damit bedienen sie ein breites Spektrum der

Marktgrundlagen in der Immobilienwirtschaft. Der Fachausweis ist in jeder Situation ein wichtiger Qualifikationsnachweis, denn er vermittelt Professionalität und Kompetenz und zeigt, dass man das nötige Wissen und die geforderten Kenntnisse mitbringt.

Um den eidgenössischen Fachausweis Immobilienvermarktung zu erlangen, absolvieren Kandidierende eine Ausbildung, während der sie unter anderem in Immobilienbewertung, Vermarktungsstrategien, rechtlichen Aspekten, Finanzierung von Immobilien sowie Verkaufs- und Verhandlungstechniken geschult werden. Anschliessend an den Lehrgang folgt die eidgenössische Prüfung, an welcher das erlangte Wissen sowohl schriftlich als auch mündlich abgefragt wird. Organisiert und durchgeführt wird die eidgenössische Prüfung von der Schweizerischen Fachprüfungskommission Immobilienwirtschaft. Diese bestimmt auch die Lernziele und die Zulassungsbedingungen zur Prüfung, unter anderem drei Jahre hauptberufliche Praxiserfahrung in der Immobilienbranche.

AUSBILDUNG BEI DER SVIT SCHOOL AG

Sie haben bereits Erfahrung in der Immobilienbranche und wollen sich im Bereich der Vermarktung spezialisieren? Dann hat die SVIT School AG mit dem Vorbereitungslehrgang FA Immobilienvermarktung die ideale Ausbildung für Sie im Angebot. Dank der Verbandsnähe und der erfahrenen Dozierenden aus der Immobilienbranche gelingt es der SVIT School AG, einen hohen Praxisbezug im Unterricht zu ermöglichen und sicherzustellen, dass die Ausbildung den Anforderungen der Immobilienbranche entspricht. Der nächste Start des Vorbereitungslehrgangs FA Immobilienvermarktung bei der SVIT School AG ist für den August 2023 geplant, mit Durchführungen an unseren Standorten in Zürich (Greencity) und Bern. Ausführliche Informationen und die Anmelde-möglichkeit finden Sie auf unserer Website school@svit.ch und bei Fragen steht Ihnen das Team der SVIT School AG im Greencity gerne beratend zur Seite.

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



*RAFFAEL WEHRLI

Der Autor ist Lehrgangskoordinator bei der SVIT School AG.

SEMINARE UND WEITERBILDUNGEN

SEMINAR KONFLIKT- KOMMUNIKATION 13. JUNI 2024

INHALT

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

Am Seminar lernen Sie:

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

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

ZIELPUBLIKUM

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

REFERENT

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

ORT / DATUM

SVIT School AG
Maneggstrasse 17, 8041 Zürich

Donnerstag, 13. Juni 2024,
09.00–17.00 Uhr

KOSTEN (INKL. MWST)

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

SEMINAR BAULICHE MASS- NAHMEN IM STOCK- WERKEIGENTUM 18. JUNI 2024

INHALT

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

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

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

ZIELPUBLIKUM

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

REFERENT

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

ORT / DATUM

SVIT School AG
Maneggstrasse 17, 8041 Zürich

Dienstag, 18. Juni 2024,
13.00–16.30 Uhr

KOSTEN (INKL. MWST)

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

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

INHALT

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

ZIELPUBLIKUM

Der Intensivkurs richtet sich an etablierte und aufstrebende Führungskräfte im Immobilienmarkt. Teilnehmende sollten bereits in Führungspositionen auf Geschäftsleitungsebene (KMU) oder Abteilungsebene sein oder sich konkret auf eine solche Aufgabe vorbereiten. Der Kurs vermittelt aktuelle Konzepte durch praktische Anwendung in realen Szenarien. Der Lehrplan orientiert sich an Ihren individuellen Bedürfnissen und kombiniert Theorieimpulse, vertiefende Fallstudien bzw. Übungen und erfahrungsbasierte Diskussionen.

REFERENTEN

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

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

ORT / DATUM

Kartause Ittigen, 8532 Warth

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

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

KOSTEN (INKL. MWST)

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

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

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

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

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

BERUFSBILDUNGS- ANGEBOTE DES SVIT

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

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

BILDUNGSANGEBOTE

SACHBEARBEITERKURSE SACHBEARBEITER / IN IMMOBILIEN- BEWIRTSCHAFTUNG SVIT

SVIT AARGAU

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

SVIT BERN

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

SVIT OSTSCHWEIZ

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

SVIT ZÜRICH

07.06.2024–07.03.2025
Freitag, 09.00–15.30 Uhr
SVIT Zürich, Zürich-Oerlikon
21.10.2024–11.07.2025
Montag und Freitag,
18.00–20.45 Uhr
SVIT Zürich, Zürich-Oerlikon

ASSISTENZKURSE

ASSISTENT / IN BEWIRT- SCHAFTUNG MIET- LIEGENSCHAFTEN SVIT

SVIT AARGAU

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

SVIT BERN

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

SVIT GRAUBÜNDEN

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

SVIT OSTSCHWEIZ

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

SVIT ZÜRICH

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

ASSISTENT / IN IMMOBILIEN- VERMARKTUNG SVIT

SVIT AARGAU

13.08.2024–29.10.2024
Dienstag, 18.00–20.25 Uhr
Samstag, 08.00–11.35/12.25 Uhr
BSL Berufsschule, Lenzburg

SVIT BERN

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

SVIT ZENTRALSCHWEIZ

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

SVIT ZÜRICH

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

ASSISTENT / IN BEWIRT- SCHAFTUNG STOCK- WERKEIGENTUM SVIT

SVIT AARGAU

29.06.2024–21.09.2024
Dienstag, 18.00–20.35 Uhr
Samstag, 08.00–10.45/11.35 Uhr
BSL Berufsschule, Lenzburg

SVIT BEIDER BASEL

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

SVIT BERN

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

SVIT OSTSCHWEIZ

04.06.2024–04.07.2024
Dienstag und Donnerstag,
18.00–20.30 Uhr
Akademie St. Gallen
21.01.2025–27.02.2025
Dienstag und Donnerstag,
18.00–20.30 Uhr
Akademie St. Gallen

SVIT SOLOTHURN

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

ASSISTENT / IN LIEGENSCHAFTS- BUCHHALTUNG SVIT

SVIT AARGAU

Modul 1: 30.04./14.05./28.05./04.06.
08.06./11.06./18.06.2024
Modul 2: 02.07.2024–24.09.2024
Dienstag, 18.00–20.35 Uhr
BSL Berufsschule, Lenzburg

SVIT BEIDER BASEL

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

SVIT BERN

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

SVIT OSTSCHWEIZ

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

SVIT ZENTRALSCHWEIZ

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

SVIT ZÜRICH

24.05.2024–11.10.2024
Freitag, 18.00–20.45 Uhr
SVIT Zürich, Zürich-Oerlikon

ASSISTENT / IN IMMOBILIEN- BEWERTUNG SVIT

SVIT BERN

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

SVIT ZÜRICH

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

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

HÖHERE AUSBILDUNGEN

LEHRGANG BEWIRTSCHAFTUNG FA

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

LEHRGANG BEWERTUNG FA

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

LEHRGANG VERMARKTUNG FA

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

LEHRGANG ENTWICKLUNG FA

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

LEHRGANG IMMOBILIEN- TREUHAND HFP

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

LEHRGANG BUCHHAL- TUNGSSPEZIALIST SVIT

Jährlicher Start im August in Lausanne
Dauer: 4 Monate

CAS IMMOBILIEN- BUCHHALTUNG

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

BACHELOR OF ARTS IMMOBILIENWIRT- SCHAFT/REAL ESTATE

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

MASTER OF ADVANCED STUDIES IN REAL ESTATE MANAGEMENT

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

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



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

BILDUNGSINSTITUTIONEN

SVIT SCHOOL BILDUNGSZENTRUM

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

DEUTSCHSCHWEIZ

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

WESTSCHWEIZ

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

TESSIN

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

HWZ HOCHSCHULE FÜR WIRTSCHAFT ZÜRICH

SEKRETARIAT

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

OKGT ORGANISATION KAUFMÄNNISCHE GRUNDBILDUNG TREUHAND / IMMOBILIEN

Branchenkunde Treuhand- und Immo-
bilientreuhand für KV-Lernende

GESCHÄFTSSTELLE

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

REGIONALE LEHR- GANGSLEITUNGEN IN DEN SVIT-MITGLIEDER- ORGANISATIONEN

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

REGION AARGAU

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

REGION BASEL

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

REGION BERN

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

REGION OSTSCHWEIZ

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

REGION GRAUBÜNDEN

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

REGION ROMANDIE

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

REGION SOLOTHURN

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

REGIONE TICINO

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

REGION ZENTRALSCHWEIZ

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

REGION ZÜRICH

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

EIN ORT – FÜNF VERSAMMLUNGEN

Nach dem Probelauf 2023 führten dieses Jahr alle fünf Fachkammern des SVIT ihre Generalversammlungen parallel im Zürcher Kongresshaus durch. Danach trafen sich die Mitglieder der Kammern zum Stehlunch, bevor es weiter zum Real Estate Symposium ging. TEXT – RETO WESTERMANN*

BILDER: ALESSANDRO DELLA BELLA



Co-Präsident Gunnar Gärtner (l.) von der Bewertungsexperten-Kammer verabschiedet Andreas Thiemann.



Präsident Christian Hofmann von der FM-Kammer führte routiniert durch die GV.

► KONTRAST-PROGRAMM

Der Kontrast hätte nicht grösser sein können: Letztes Jahr wurde in der Umweltarena in Spreitenbach mit Blick auf Shopping-Center und Wohnblocks getagt – dieses Jahr glitzerte vor den Fenstern des Zürcher Kongresshauses der See und grüsten in der Ferne die schneebedeckten Glarner Alpen. Und im Unterschied zum Vorjahr fanden 2024 die parallelen Generalversammlungen dieses Mal nicht nur mit vier, sondern mit allen fünf Fachkammern des SVIT five statt.

Unter dieser Marke und mit einer gemeinsamen Geschäftsstelle bauen die Kammern seit 2019 die interdisziplinären Synergien für ihre Mitglieder und deren Kunden weiter aus und verstärken ihre Präsenz nach aussen. Wie schon im Vorjahr ebenfalls mit dabei waren SVIT-CEO Marcel Hug und Ivo Cathomen, stellvertretender CEO des SVIT. Sie teilten sich die traditionellen Grussworte an die Kammermitglieder auf, berichteten kurz über die wichtigsten Ereignisse beim SVIT

und gaben einen Ausblick auf die kommenden Themen.

FACHKAMMER STOCKWERKEIGENTUM SVIT

Während die vier anderen Kammern traditionell von Hand abstimmen, nutzt die Fachkammer Stockwerkeigentum seit einigen Jahren die ImmoApp ihres Partners Aandarta AG, die auch bei Stockwerkeigentümergebungen zum Einsatz kommt. Dabei erfolgt das Voting per Mobiltelefon. Nach einer kurzen Einführung konnte Kammer-Präsidentin Stefanie Hausmann so rasch durch sämtliche Traktanden führen und die Geschäfte abnehmen lassen. In ihrem Jahresbericht blickte sie auf die vergangenen zwölf Monate zurück und dankte ihren Vorstandsmitgliedern und der Geschäftsstelle von SVIT five für die Unterstützung in ihrem ersten Jahr als Präsidentin. Jahresbericht, Rechnung und Budget wurden ebenso einstimmig beschlossen wie die Entlastung des Vorstands. Höhepunkte der GV gab es gleich mehrere.

Michel de Roche wurde unter Applaus als Ehrenmitglied

gewählt. «Du hast die Kammer mit Geschick und Weitsicht zu einer starken und gesunden Organisation gemacht», würdigte Stefanie Hausmann die Arbeit ihres Vorgängers (siehe auch Box). An der GV wurden auch die Eckpunkte des neuen Weiterbildungskurses «Stockwerkeigentum Spezialist:in SVIT» präsentiert, welcher von der Fachkammer Stockwerkeigentum und der SVIT School organisiert und ab September 2024 durchgeführt wird. Und schliesslich gab es noch eine Einführung in das «Tool Erneuerungsfonds», das von den Mitgliedern der Fachkammer Stockwerkeigentum bald genutzt werden kann.

BEWERTUNGSEXPERTEN-KAMMER SVIT

Die beiden Co-Präsidenten Monika Bürgi Geng und Gunnar Gärtner führten gemeinsam durch die GV der SVIT Bewerter. Im Rahmen der Berichterstattung zum Jahresverlauf wurden die Anwendung der Datenschutzverordnung, die ISO-Zertifizierung in der Immobilienbewertung sowie der

Transaktionsdatenpool REIDA diskutiert. Die Mitgliederanlässe der ERFA-Gruppen in Basel, St. Gallen und Zürich waren auch im zurückliegenden Jahr rege besucht.

Das interne Fachseminar zu Sanierungskosten konnte im Herbst zweimal erfolgreich durchgeführt werden. Erstmals fand 2023 eine Zusammenarbeit mit dem Immobilienbusiness statt. Die Resonanz und Zustimmung zum Thema Immobilienbewertung waren so gross, dass es im Herbst 2024 einen kombinierten Anlass geben wird: Am 24. September 2024 findet wieder ein Valuation Congress mit anschliessendem Immobiliengespräch statt. Finanziell schliesst das Jahr im Rahmen des budgetierten Verlustes ab. Die Generalversammlung stimmte dem Antrag zur Erhöhung des Mitgliederbeitrags um 50 Franken pro Einzelmitglied zu. Und schliesslich wurde an der GV Andreas Thiemann aus dem Vorstand verabschiedet und sein langjähriges Mitwirken herzlich verdankt. Als Nachfolger wählten die

Die Schweizerische Maklerkammer mit Präsident Ruedi Tanner führte ihre GV erstmals parallel zu den vier anderen Fachkammern durch.



Anwesenden Milos Mitrovic (siehe Box).

KAMMER UNABHÄNGIGER BAUHERRENBERATER SVIT

Hinter der Kammer Unabhängiger Bauherrenberater (KUB) liegt ein weiteres erfolgreiches Jahr. Dazu zählt beispielsweise auch der beliebte Relaunch der beliebten Lunchgespräche: «Die neue, interaktive Form mit kleinen Workshops ist gut angekommen», sagte Kammer-Präsident Thomas Wipfler. Erfreuliches konnte auch Finanzvorstand Ralf Seidel berichten: Die Jahresrechnung schliesst zwar mit einem kleinen Minus von 2000 CHF leicht unter dem budgetierten Wert, dem steht aber ein Vereinsvermögen von knapp 150 000 CHF gegenüber. «Damit ist die Kammer gut gerüstet für kommende Projekte, wie etwa eine Überarbeitung des Handbuchs», sagte Thomas Wipfler und entgegnete damit auch die Kritik aus dem Pub-

likum, das Vermögen sei mit einem doppelten Jahresumsatz der Kammer eigentlich zu hoch.

Neben den Standardtraktanden wählte die KUB auch noch ein neues Vorstandsmitglied und ernannte ein Ehrenmitglied. Tobias Rotermund (siehe Box) löst Jens Eggel im Vorstand ab und Hans-Rudolf Schalcher erhält für seinen langjährigen Einsatz die Ehrenmitgliedschaft. «Ich freue mich sehr, dass mir diese Ehre im Alter von unterdessen 80 Jahren noch zuteilwird», freute sich ein sichtlich gerührter Schalcher.

FM-KAMMER DER SCHWEIZER IMMOBILIENWIRTSCHAFT

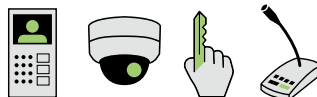
Im kleinen Rahmen, zügig und effizient – so ging die GV der FM-Kammer über die Bühne. «Wir Facility-Manager waren auch im vergangenen Jahr wieder stark gefordert», fasste Kammer-Präsident Christian Hofmann die Lage der Branche in seinem kurzen Rückblick zusammen. ▶

Weltweit und zu jeder Zeit ... Türkommunikation via KochCloud

Ob beim Grillieren im Garten, beim Arbeiten im Büro oder beim Segeln – via KochCloud wird die Türsprechanlage mit dem Rest der Welt verbunden. Türrufe werden via Handy oder Tablet empfangen, mit dem Besucher kann via App «KochMobile» von überall her kommuniziert werden. Über das Video Cloud-Gateway wird die TC:Bus Türsprechanlage mit dem Internet verbunden. Bereits installierte Anlagen können durch Ihren Elektriker einfach nachgerüstet werden.



Beratung durch René Koch AG.
Verkauf über den Elektroinstallateur.



KOCH
www.kochag.ch



Bestellformular für ein Jahresabonnement der «immobilia»

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

- Einzelabonnement CHF 78.05
 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



Stefanie Hausmann von der Fachkammer Stockwerkeigentum blickte an der GV auf ihr erstes Jahr als Präsidentin zurück.

Zu den Herausforderungen zählen für ihn etwa Vorgaben der Gebäudebesitzer zur Nachhaltigkeit, technologische Innovationen, neue Arbeitsplatzmodelle, aber auch der Fachkräftemangel.

Keine Herausforderung für die anwesenden Mitglieder war hingegen die GV

selbst: Die Mitgliederzahl hat sich zwar leicht reduziert, die Rechnung der Kammer schliesst aber mit einem Überschuss von knapp 15 000 CHF ab. Auch die Kasse ist gut gefüllt und die Wiederwahl der Vorstandsmitglieder, Revisoren und Delegierten war rasch erledigt.

SCHWEIZERISCHE MAKLERKAMMER SMK

Für die Mitglieder der Schweizerischen Maklerkammer war der gemeinsame GV-Termin mit den anderen vier Fachkammern des SVIT eine Premiere. Zu Beginn blickte Präsident Ruedi Tanner auf das ausnahmsweise 18 Monate dauernde Vereinsjahr zurück mit den zwei Makler-Convention jeweils im November als wichtige Höhepunkte. Die SMK konnte per Ende Geschäftsjahr 2023 erneut einen Zuwachs vermelden und zählt neu 125 Mitglieder. Ruedi Tanner sieht in der wachsenden Mitgliederzahl eine Bestätigung des konsequenten Qualitätsanspruchs. Die ausgewiesene Expertise der SMK-Mitglieder und die breite fachliche Ausbildung würden den Maklerinnen und Maklern bei der laufenden Marktkonsolidierung in die Karten spielen.

Darüber hinaus hat sich die SMK als grösstes Immobilienmakler-Netzwerk der Schweiz und als erster Ansprechpartner in allen Fragen der Immobilienvermarktung auch bei

den Medien etabliert. Die Rechnung und der Jahresbericht wurden an der GV genehmigt und der Vorstand per Akklamation bestätigt. Zum Schluss erfolgte noch die Wahl der Delegierten für die Delegiertenversammlung des SVIT. Auch hier folgte die GV dem Vorschlag des Vorstands.

KULINARISCHES INTERMEZZO

Die fünf parallelen Versammlungen bildeten zugleich den Auftakt zum gemeinsam organisierten Real Estate Symposium. Dazwischen trafen sich die Mitglieder aller Kammern im Foyer des Kongresshauses zu einem Stehlunch. Eine gute Gelegenheit, sich in lockerem Rahmen mit den Mitgliedern der anderen Kammern auszutauschen. ■



*RETO WESTERMANN

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



NEU IM VORSTAND DER BEWERTUNGSEXPERTENKAMMER SVIT

Durch den Rücktritt des langjährigen Vorstandsmitglieds Andreas Thiemann musste bei der Bewertungsexpertenkammer des SVIT ein Vorstandsamt neu besetzt werden. Dieses übernimmt Milos Mitrovic. Er ist Leiter Immobilien Nordwestschweiz und Senior Manager bei BDO Schweiz in Aarau. Mitrovic hat an der Fachhochschule Nordwestschweiz studiert, ist Immobilienbewerter mit eidgenössischem Fachausweis und an der SVIT Real Estate School als Dozent tätig.



EHRENMITGLIED BEI DER FACHKAMMER STOCKWERKEIGENTUM SVIT

An der letzten Generalversammlung trat Michel de Roche nach elf Jahren als Präsident und Vorstandsmitglied der Fachkammer Stockwerkeigentum zurück. Er hatte diese 2011 gegründet und sie seither zu einer wichtigen Ständesorganisation mit heute mehr als 125 Mitgliedern weiterentwickelt. Als Dank für seine langjährige Arbeit und sein Engagement rund ums Stockwerkeigentum ernannte ihn die Kammer an der diesjährigen GV zum Ehrenmitglied.



EHRENMITGLIED BEI DER KAMMER UNABHÄNGIGER BAUHERRENBERATER

Professor Dr. Hans-Rudolf Schalcher hat die Geschicke der KUB über viele Jahre hinweg geprägt. Unter anderem war er Autor des Handbuchs für Bauherrenberatung, Initiant und Chefredaktor des Handbuchs Immobilienmanagement sowie Mitverfasser der LHO KUB. Für seine jahrzehntelangen Verdienste wurde er an der Generalversammlung zum Ehrenmitglied ernannt.



NEU IM VORSTAND DER KAMMER UNABHÄNGIGER BAUHERRENBERATER

Tobias Rotermund löst bei der Kammer unabhängiger Bauherrenberater Jens Eggel im Vorstand ab. Rotermund hat in Berlin Architektur studiert und an der Universität Zürich einen Master in Real Estate (Curem) erworben. Nach selbstständiger Tätigkeit als Architekt und Immobilienberater arbeitet er seit zehn Jahren bei Topik Partner AG in Zürich, wo er seit drei Jahren auch Partner ist.

ANZIEHUNGSKRAFT UND BÜROKULTUR

Die Gestaltung der Arbeitsplätze von morgen und übermorgen ist ein heiss diskutiertes Thema, bei dem viele Einflussfaktoren zu beachten sind.

TEXT – MATHIAS RINKA*



Arbeitswelten werden diskutiert und neu definiert.

BILD: DEPOSITPHOTOS

► FOLGEN VON KI UND FACHKRÄFTEMANGEL

Die aktuelle Diskussion beim Thema «Neue Arbeitswelten» in der DACH-Region dreht sich vorwiegend um die Definition von Arbeitgeberattraktivität und Work-Life-Balance. Der jüngste trinationale Online-Round-Table der Fachkammer SVIT FM Schweiz – zusammen mit dem österreichischen Fachverband IFMA und RealFM aus Deutschland – zeigte, dass Verdichtung und Umnutzung von Flächen weiterhin eine wichtige Rolle spielen. «Aber auch die Auswirkungen von KI und Fachkräftemangel auf die Arbeitswelt müssen beachtet werden», sagte Martina Reinholz, Vize-Präsidentin der Fachkammer. Wichtig sei es hierbei, viele Praxisbeispiele zu erhalten und diese auch nach ihrer Sinnhaftigkeit zu hinterfragen.

Zu Gast beim 7. Online-Round-Table «Neue Arbeitswelten» war Ende Februar die Wirtschaftspsychologin Sandra Gauer von der Beratungsagentur Gauer Consulting. Sie betonte, dass der Weg hin zu neuen Arbeitswelten und die Ausgestaltung sowie auch das Aussehen des Arbeitsplatzes ein sehr emotionales Thema sind. «Mit bisherigen Mindsets über neue Raumgestaltung und Design zu sprechen, gilt als gescheitert.» Menschen müssten vielmehr einbezogen und in das Zentrum der Betrachtung gerückt werden. Menschliche Ängste, aber auch viele Hoffnungen seien verknüpft mit dem weiten Feld der «Neuen Arbeitswelten».

Das grosse Ziel sei es, so Gauer, gut und effizient arbeiten zu können. «Und sich dabei wohlfühlen und gesund zu bleiben.» Hierzu zählt sie

auch das Thema Entschleunigung. Die momentane «Unruhe» müsse wieder in eine vernünftige und ruhigere Mitte einpendeln. Sie plädierte zudem in Zeiten zunehmender Digitalisierung bei der Kommunikation mit den Mitarbeitenden auf ein «Weniger ist mehr» zu setzen. Es brauche nicht viele weitere Tools und Gesprächskanäle. Reinholz fügte an: «Geplante und zielgerichtete Kommunikation ist absolut wichtig.»

NEUES DENKEN FÜR DEN ARBEITSPLATZ

Sandra Gauer forderte darüber hinaus Arbeitsformen und -modelle neu zu denken. Dazu zählt sie auch die Neudefinition des Büros und fragte: «Was passiert hier und wie können wir diesen Raum sinnvoll und sinnstiftend nutzen? Was hat sich verändert und was brauchen wir, um unsere

Ziele zu erfüllen? Oder an was haben wir noch gar nicht gedacht und in unsere Überlegungen miteinbezogen?» Arbeitswelten müssten heutzutage und in Zukunft «positiv, dynamisch und flexibel» sein. «Allein nur schön zu sein, reicht bei einer Arbeitsumgebung nicht aus», so die Arbeitsplatzexpertin.

«Ich mache die Erfahrungen, dass das Thema Arbeitswelten vielfach nur die Innenarchitekten betrifft, was zu kurz gegriffen ist. Es ist nicht nur Mobiliar und Design, sondern auch das Kulturelle, das Zusammenarbeiten, die Arbeitsstrukturen. Und dann auch z. B. die Dynamik bei den Arbeitszeitmodellen», erklärte Fachkammer-Vizepräsidentin Martina Reinholz. Die Coronapandemie habe hier vieles beschleunigt. Für sie ist es darüber hinaus wichtig, wie eine Verbindungslinie zwi-

schen neuen Arbeitswelten bzw. -formen und der Arbeitgeberattraktivität ausgestaltet werden kann.

Für Gauer besteht Arbeitgeberattraktivität derzeit vor allem aus dem Wort Anziehungskraft. Arbeitgeber wollten das «Dream-Team schmieden bzw. aufbauen», wüssten aber dann doch nicht, was das Team wirklich brauche. Die Themen Gehalt und Zusatzleistungen seien hingegen ein Stück weit in den Hintergrund gerückt.

KARRIERE UND KULTUR

Es gehe heute mehr um die Unternehmenskultur und um

Karrieremöglichkeiten, so Gauer weiter. Teils herrschten falsche Vorstellungen bei Unternehmensinhabern über die eigene «gute» Führungskultur und die eigene «Innovationskraft». Die Verbindung von Arbeitgeberattraktivität, Führungskultur und Arbeitswelten sei lange Zeit unterschätzt worden.

Hier müssten neue Modelle ansetzen und neue Definitionen gefunden werden, ergänzte Reinholz. «Ich denke, dass etwa Arbeitszeitmodelle nicht gleich für alle Abteilungen sein müssen: HR, Legal, IT oder andere Divisionen haben jeweils andere Bedürfnisse

oder Anforderungen an Präsenzzeiten.» Eine positive Atmosphäre am Arbeitsplatz könne vor allem «durch Flexibilität auf beiden Seiten» (bei Arbeitgeber und Arbeitnehmer) erzielt werden. Und sie fügte hinzu: «Mein Eindruck ist: Je besser die IT funktioniert, umso besser die Arbeitswelten.»

Vieles der Digitalisierung scheitere am ausbleibenden Wissenstransfer, so Gauer. Wichtig sei es, neue Technik so niederschwellig zu machen, dass sich die Menschen damit auch beschäftigen wollen. Wichtig sei es, den Mehrwert zu erkennen und die Technik

auch anwenden zu können. «Vieles scheitert schon an den Basics, doch wir haben die Möglichkeiten der IT noch gar nicht voll ausgereizt.» Das Fazit dieses Online-Round-Table der Fachkammer: Flexibilität ist gut, doch sollte diese in vielen Bereichen austariert sein. «Das Pendel muss in vielen Dingen am Arbeitsplatz wieder die gesunde Mitte finden», formulierte es Gauer. ■



***MATHIAS RINKA**

Der Autor ist Immobilienjournalist und Kommunikationsberater.

ANZEIGE



E-Druck AG

SPEZIALITÄTEN-DRUCK

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

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



BLINDPRÄGUNG

FORMENSTANZUNG

PARTIELLE UV-LACKIERUNG

3D POP-UP-KARTE

LASERSTANZUNG

Papierfreies Arbeiten beim Bewirtschafter: Digital aus «gemdat» zur Bewirtschafter-Lösung

Immobilienbewirtschafter verarbeiten eine enorme Menge an Dokumenten zu ihren zahlreichen Liegenschaften. Die W&P Immo-Grischa führte mit dem «gemdat immo dossier» die vollständig digitale Abwicklung ihrer Papiere ein – vom Einscannen bis zur verbuchten Zahlung. Aus dem «gemdat immo dossier» werden darin kontierte, freigegebene Rechnungen dem Bewirtschafter-System zugeführt und dort automatisiert verbucht.

PROZESS DER DIGITALEN PAPIERVERARBEITUNG

Vor der Zeit des «gemdat immo dossier» wurden bei der W&P Immo-Grischa, wie bei vielen anderen Firmen auch, die Rechnungen physisch in den Freigabeprozess geleitet. Papierprozesse haben bekanntlich ihre Tücken: Die Schwierigkeiten reichten von fehlender Kenntnis bezüglich Rechnungsstatus bis hin zu unzufriedenen Lieferanten. Falsch abgelegte oder nicht mehr auffindbare Rechnungen mussten beim Lieferanten nachbestellt werden.

Neu wird mit dem «gemdat immo dossier» die gesamte Post beim Empfang gescannt. So gelangen Rechnungen direkt in einen digitalen Workflow zur Kontierung und Freigabe. Die per E-Mail eingehenden



Rechnungen werden in denselben Workflow eingespeist. So werden alle Eingänge identisch verarbeitet und alle Mitarbeitenden haben jederzeit Transparenz zum Status aller Rechnungen. Nach Freigabe werden die Rechnungs-Informationen mit den Dokumenten via Schnittstelle der Bewirtschafter-Software übergeben.

Für die Buchhaltung bedeutet dieser Prozess eine enorme Entlastung, da alle Informationen digital einsehbar sind. Zudem sind sämtliche Belege im Bewirtschafter-System als Anhang zu den Buchungen hinterlegt, was die Kontrolle und Nachverfolgung zum Kinderspiel macht.

DAS PROJEKT

Frau Stephanie Blatter der W&P Immo-Grischa führte das Projekt mit der Gemdat durch. «Die Software-Einführung verlief völlig reibungslos. Das «gemdat immo dossier» wurde von Gemdat mit einem Standard-Workflow ausgeliefert inklusive der Stammdaten aus unserer Bewirtschaftungs-Lösung. Wir erhielten einen Link zu unserer neuen Software in der Cloud. Mittels der durch uns durchgeführten Tests identifizierten wir für uns wichtige Anpassungswünsche. Unser Ansprechpartner der Gemdat besuchte uns anschliessend vor Ort, um den Prozess gemeinsam mit uns zu finalisieren. So erhielten wir am Schluss eine auf unsere Bedürfnisse zugeschnittene Lösung. Die Einführung gestaltete sich sehr unkompliziert, was man bei Software-Einführungen auch anders erleben kann.»

FAZIT W&P IMMO-GRISCHA AG

«Die nahtlose Integration des «gemdat immo dossier» zu unserer Bewirtschafter-Lösung hat unsere Buchhaltungsprozesse revolutioniert. Mit der Einführung des Gemdat-Systemes wurden nicht nur der Kreditorenworkflow optimiert, sondern sämtliche Prozesse im Zusammenhang mit Dokumenten grundlegend verbessert. Ebenso wurde der gesamte bisherige

Dokumentenbestand erfolgreich in das «gemdat immo dossier» übertragen, womit wir neu von überall her auf unsere Dossiers zugreifen können.

ZUR GEMDAT AG

Gemdat – www.gemdat.ch – steht für die durchgängige Digitalisierung aller Abläufe von Organisationen rund um Gebäude und Grundstück und sitzt im Herzen St. Gallens. Immobilienbewirtschafter erhalten mit dem «gemdat immo dossier» eine branchenspezifische Software, die alle Papiergebundenen Prozesse auf die digitale Abwicklung umstellt und sich nahtlos an Bewirtschafter-Lösungen anschliesst. «gemdat immo dossier» basiert auf dem marktführenden DMS d.velop documents der d.velop AG, das von über 13 000 Kunden im europäischen Markt genutzt wird.

WEITERE INFORMATIONEN:

Gemdat AG

Bahnhofstrasse 6, 9000 St. Gallen
www.gemdat.ch

PROPbase und Asept spannen zusammen

Die beiden Schweizer Software-Spezialisten PROPbase AG und Asept Business Software AG forcieren ab sofort die Zusammenarbeit. Klares Ziel ist es, die ganzheitliche Digitalisierung der Immobilienbranche gemeinsam voranzubringen. Hierzu übernimmt Asept die Implementierung, den Support und die Schulung von PROPbase-Lösungen.

Eigentümerschaft, Asset Management, Bauunternehmungen, Liegenschaftsverwaltungen, Bewirtschaftung und die Buchhaltung: Alle Nutzergruppen der Immobilienbranche verfügen über unterschiedliches Datenmaterial und Systeme. Den nötigen Zugriff darauf müssen sie jedoch gemeinsam bewältigen, um eine effiziente Zusammenarbeit zu ermöglichen.

Um den beteiligten Nutzergruppen eine kundenfokussierte Unterstützung anzubieten, bündeln die etablierten Software-Spezialisten PROPbase AG und Asept Business Software AG ihre Kompetenzen im Bereich der digitalisierten Immobilienwelt.

UMFANGREICHES LÖSUNGS-PORTFOLIO FÜR DIE IMMOBILIENBRANCHE

Mit der webbasierten Software PROPbase profitieren die Anwender von einer



(v.l.n.r.) Beat Bigger, COO der PROPbase AG und Thomas Melliger, Mitglied der Geschäftsleitung der Asept Business Software AG freuen sich, ab sofort gemeinsam die Immobilienwelt zu revolutionieren

zentralen, stets aktuellen Datennutzung. Ein kompletter Überblick aller Immobilien wird in Echtzeit garantiert. Durch die Integration der auf Abacus basierenden Software Abalmmo, wird zudem eine nahtlose kaufmännische Immobilienbewirtschaftung ermöglicht. Sie ist speziell auf den Schweizer Markt ausgerichtet und deckt alle

gesetzlichen Anforderungen ab. Im Bezug auf Abacus kommt Asept Business Software mit seiner ERP-Lösung AXimmo zum Einsatz. Zahlreiche Tools wie etwa «Deep Sign» zum digitalen Signieren von Mietverträgen oder «Deep Box» zum Austauschen von digitalen Elementen und «Data Analyzer», die grafische Darstellung relevanter

Zahlen, vereinfachen die Prozesse und erhöhen die Effizienz für alle Stakeholder.

Neben der partnerschaftlichen Zusammenarbeit übernimmt Asept ab sofort auch die Implementierungs-, Schulungs-, und Supportleistungen im Auftrag der PROPbase AG.

Für weiterführende Informationen stehen Ihnen folgende Kontakte zur Verfügung:

WEITERE INFORMATIONEN:

Asept Business Software AG

Thomas Melliger, Mitglied der Geschäftsleitung
Grubenstrasse 109
3322 Schönbühl
+41 78 659 96 77
thomas.melliger@asept.ch
www.asept.ch

PROPbase AG

Beat Bigger, COO
Im RhyTech 15
8212 Neuhausen am Rheinfluss
+41 44 512 76 76
b.bigger@propbase.ch
propbase.ch

Schimmel: Ein Fall für den Experten

In jedem fünften Schweizer Haushalt gibt es Schimmel, trotzdem spricht kaum jemand darüber. Woher kommt Schimmel, was kann er anrichten und wie wird man ihn wieder los?

Nach zwei Lungenentzündungen innerhalb eines Jahres wurde Herr T. erneut mit Atemnot ins Spital eingeliefert. Nach weiteren Untersuchungen stand fest: Herr T. litt an einer Entzündung der Lungenbläschen, die durch das Einatmen von Feinstaub wie Holzstaub oder Schimmel hervorgerufen wird. Nach eingehenden Befragungen kamen die Ärzte dem Übeltäter auf die Schliche: Im Haus von Herrn T. hatte sich ein grossflächiger Schimmelpilz breitgemacht. Heute ist das Haus saniert und Herr T. wieder gesund. Doch die Sanierung war nervenaufreibend und teuer.

ZEIT- UND GELDNOT VERSCHLIMMERN DAS PROBLEM

Insbesondere bei Menschen mit einem schwachen Immunsystem können Schimmelpilze neben Allergien auch Infektionen in den Organen, Hautausschläge oder Atemwegsinfekte auslösen. Bei Schimmelbefall ist das Risiko für Kinder an Asthma zu erkranken, doppelt so hoch. Deshalb ist es wichtig, Schimmelbefall schnell zu erkennen und zu beseitigen – oder im besten Fall ganz zu verhindern. Schimmelpilze

können als kleine graue Punkte auf Kittfugen im Bad auftauchen, aber auch ganze Wände in Beschlag nehmen: Das Ausmass einer Schadenssituation reicht von kleinflächigem Schimmel, der der Kategorie 0 zuzuordnen ist, bis zu grossflächigem und dichtem Befall der Kategorie 2. Schimmel ist aber nicht immer sichtbar – er kann auch hinter Tapeten und Holzverkleidungen lauern.

Unabhängig von der Schadenssituation gibt es bei Schimmelbefall ein klares Vorgehen: Mieter und Stockwerkeigentümer müssen einen Befall dem Vermieter oder Verwalter melden. Ansonsten können sie für Folgeschäden haftbar gemacht werden. Die Vermietung oder Verwaltung muss anschliessend die Ursache für den Befall klären und den Schaden fachgerecht beheben. Aus Kostengründen und Zeitnot wird Schimmel aber oftmals nur oberflächlich entfernt oder übermalt. Das rächt sich in der Regel: So wächst der Schimmel weiter und entwickelt sich von einem Befall der Kategorie 0 zu einem erstzunehmenden und kostenintensiven Problem.

BEWOHNER ODER GEBÄUDEKONSTRUKTION?

Schimmel kann sich grundsätzlich auf jeder Oberfläche bilden. Doch ohne Wasser kein Leben, das gilt auch für Schimmelpilz. Damit sich Schimmelpilz entwickeln kann, braucht

es ein feuchtes Klima, einen geeigneten Nährboden und vorhandene Sporen. Wenn sich die Temperatur im Innern des Gebäudes stark von der Aussentemperatur unterscheidet, kondensiert die Feuchtigkeit an der kalten Aussenwand oder an energetischen Schwachstellen und bietet für Sporen den perfekten Nährboden. Wer die Schuld dafür trägt, wird spätestens bei der Finanzierung der Sanierung zur wichtigen Frage: Ist der Schimmelpilzbefall auf den Bewohner oder die Gebäudekonstruktion zurückzuführen? Einerseits führt eine falsche Raumnutzung zu einem erhöhten Risiko für Schimmelpilz: Kochen, Wäschetrocknen in Wohnräumen oder Duschen treiben bei ausbleibender Raumbelüftung die Feuchtigkeit hoch. Andererseits gibt es auch bauphysikalische Gegebenheiten, die die Bildung von Schimmel begünstigen: Unsachgemässe Renovierungen, dicht schliessende Fenster oder ein Wasserschaden können die Hauptursachen dafür sein. Meistens werden die Bewohner dafür verantwortlich gemacht, obwohl die Ursache aber in mindestens 50 Prozent der Fälle auf die Gebäudekonstruktion zurückzuführen ist.

WEITERE INFORMATIONEN:

SPR Schweiz
www.sprschweiz.ch

SCHIMMELPILZTAGUNG VOM 13. JUNI 2024 IN OLTEN

An der vierten **Schimmelpilztagung vom 13. Juni 2024** informieren der Verband Schimmelpilz- und Raumgigantsanierung (SPR Schweiz) und der SMGV Schweizerische Maler- und Gipserunternehmer-Verband in Olten, im ARTE Seminar und Konferenzhotel, über Ursachen und Folgen von Schimmelpilzbefall und zeigen Lösungswege zur vorschriftsgemässen Sanierung auf.

Neben fachlichen Fragestellungen beleuchten die Experten zudem mögliche gesundheitliche Auswirkungen und zeigen auf, wie ein Konflikt zwischen Vermieter und Mieter verhindert werden kann. Dabei wird der Fokus auf versicherungstechnische Aspekte gelegt. Abschliessend verschaffen Praxisbeispiele der Schlichtungsbehörde einen Eindruck von rechtlichen Auseinandersetzungen, die im Interesse aller Beteiligten nach Möglichkeit umgangen werden sollten.

Jetzt anmelden:
www.smgv.ch/
schimmelpilztagung2024



Effektiver Kalk- und Rostschutz für Mehrfamilienhäuser EWS Wassertechnik – 70 Jahre Kalkschutz ohne Salz und ohne Wartung

Eigentümer einer Liegenschaft sehen sich oft mit dem Problem Kalk konfrontiert. Nicht nur die Kalksteinbildungen im Haushalt bringen manchen zur Verzweiflung, sondern dass auch der Wert der Immobilie durch Kalksteinablagerungen in den nicht sichtbaren Bereichen wie Rohren und Wärmegeräten nachhaltig beeinträchtigt wird. Der Grund: Kalzium ist das einzige Element im Trinkwasser, das sich beim Trocknen in Stein oder eine ähnlich hartnäckige Substanz umwandelt. Genau diese Eigenschaft entzieht Vulcan dem Kalzium. Der Kalziumanteil wird so weitgehend mit dem Brauchwasser weggespült. Die verbleibenden Reste – die ja nicht nur aus Kalzium, sondern auch aus allen anderen Bestandteilen im Wasser bestehen – lassen sich einfach wie Staub abwischen.

BEWÄHRTE TECHNIK

Die Vulcan-Technologie weist mittlerweile eine über 70-jährige Entwicklungsgeschichte auf. Aus den frühen Magnetlösungen wurde mit der Industrie eine elektronische Lösung entwickelt, die auch unter extremen Anforderungen beste Ergebnisse liefert. Neben dem hohen Wirkungsgrad ist es auch wichtig, keine Nebenwirkungen wie Vibrationen zu erzeugen. Diese könnten die teils sehr empfindlichen Messinstrumente stören. Auch



Verkalte Heizstäbe führen zu erhöhtem Wartungsaufwand

die Wasserqualität darf keine Veränderungen erfahren, damit die Produktqualität – zum Beispiel Festigkeit von Beton – gewährleistet bleibt. Möglich ist dies durch die Wobbler-Technologie; sie erzielt bei geringstem Energieeinsatz höchste Effizienz.

GUTE ERFAHRUNGEN BEI KUNDEN

Vulcan wurde ursprünglich in den 70-iger Jahren für die Chemieindustrie entwickelt und findet heute überall dort Einsatz, wo Kalkprobleme existieren – egal ob Privathaushalt, Mehrfamilienhaus oder Industrieproduktion. So wird Vulcan erfolgreich in der Karosserieproduktion von Sauber Motorsport genauso wie in den Klärwerken der Stadt Zürich oder in der altherwürdigen

Musikhochschule Winterthur (Luftbefeuchtung) eingesetzt. So z.B. sagt Herr Marcel Clavier von Mövenpick: In unserer Eisproduktion entwickelte sich immer mehr Kalkstein, der wöchentlich Stück für Stück aufwendig entfernt werden musste. Nach der Installation von einem Vulcan-System konnten wir die Reinigungsintervalle auf 10 Monate ausdehnen. Auch in Mehrfamilienhäusern findet Vulcan erfolgreichen Einsatz. So äussert Herr Seeburger, Miteigentümer und mitverantwortlich für die Planung des Vulcan einer 46 Familien Liegenschaft in Cham: Wir konnten erfolgreich unsere 2 Ionentauscher gegen ein Vulcan System austauschen. Wir haben seitdem wieder eine tolle Wasserqualität und ein gutes Gewissen der Umwelt gegenüber. Kalkprobleme haben wir trotz Härtegraden bis max. 35°fH keine. Auch die McClean AG in Basel, Betreiber von Toilettenanlagen in öffentlichen Gebäuden und Raststätten, ist überzeugt von Vulcan. Herr Raphael Zimmermann, Geschäftsführer von McClean dazu: Nach einigen Monaten Test mit dem Vulcan System sind wir sehr glücklich mit den Ergebnissen. Die Kalkrückstände sind deutlich weniger und Reste sind sehr leicht zu reinigen.

Auch Frau Petra Blaschek aus Liesetal, eine von über 20 000 Kunden mit

Einfamilienhäusern in der Schweiz, ist überzeugt: Wir sind absolut überzeugt von der Vulcan Technologie. Wir haben kaum noch Kalkprobleme im Haushalt und Reste lassen sich leicht mit einem Lumpen wegwischen. Die Glasdusche putze ich nur noch einmal die Woche.

INSTALLATION

Nach der Montage beginnt eine 12-wöchige Testphase (EFH 4-wöchig). In der prüft die Kundschaft die Funktion und die neue Wasserqualität. Zur Entscheidungsfindung wird ein Labortest durchgeführt. Dabei werden die neuen kristallinen Struktureigenschaften des Kalks untersucht und bewertet. Erst danach entscheidet die Kundschaft über den Kauf. Beim Kauf beginnt eine 10-jährige Garantie auf volle Funktion, da Vulcan technikbedingt keine nachlassende Wirkung aufweist. Die Lebensdauer beträgt nach Herstellerangaben 30 Jahre und mehr.

WEITERE INFORMATIONEN:

EWS Wüst AG
Mühlebühlweg 6
616 Meisterschwanden AG
044 55 85 442
info@ews-wassertechnik.ch

«swiss interior expo» wird seine Premiere November 2024 in Bern feiern

Neue Schweizer Fachmesse für Küche und Einrichten vom 5. bis 7. November 2024



Für das Premierenformat «swiss interior expo» des B2B-Event-Profis Trendfairs GmbH wurden wichtige Weichenstellungen getroffen: Die künftig alle zwei Jahre stattfindende Fachmesse feiert auf dem Bernexpo-Gelände in der Schweizer Hauptstadt Bern vom 5. bis 7. November 2024 Premiere!

Die 2024 erstmals an den Start gehende «swiss interior expo» wird ein Business-event in der Schweiz für die Schweiz. Denn der Bedarf nach einer Live-Fachveranstaltung für die Küchen- und Einrichtungsbranche wurde von Brancheninsidern, Multiplikatoren und dem qualifizierten Handel immer wieder artikuliert. Zudem zählt der Schweizer Einrichtungsmarkt aus nationaler und internationaler Sicht zu den attraktivsten. Das

Land mit hohen Qualitätsansprüchen sowie großer Heimatverbundenheit seiner Einwohner beweist langfristig Wertstabilität und Ausgeglichenheit.

Trendfairs bietet deshalb vom 5. bis 7. November kommenden Jahres in Bern erstmals eine Plattform für Unternehmen in der Schweiz, um den Absatz und das Netzwerk rund um Küche und Einrichten zu fördern sowie die positive Marktentwicklung zu unterstützen. Die «swiss interior expo» wird die zentrale Fachmesse der Schweiz rund um Küche und die gesamte Einrichtungs-welt. Hier wird die Industrie alle maßgeblichen Entscheider aus dem Küchen- und Einrichtungs-handel, Innenarchitekten und Architekten, Fachplaner, Entwickler, Designer, Schreiner, Investoren, Generalunternehmen sowie

Fachmedien aus der Schweiz treffen. Abgerundet wird das Event durch die «event stage» zum Netzwerken und inspirierenden Wissensaustausch. Die Sondershow «Lebensraum» und die «swiss area» runden das Konzept ab.

Bern mit seinem Messegelände Bernexpo ist für die «swiss interior expo» der optimale Standort: im Herzen Europas gelegen und

infrastrukturell gut angebunden, kommunikativ sowohl die deutsch als auch die französisch sprechende Schweiz integrierend mit einem wohlthuenden Mix aus urbaner und ländlicher Lebensart ausgezeichnet.

Die swiss interior expo scheint perfekt konzipiert und erfolgversprechend für Industrie und Handel.



WEITERE INFORMATIONEN:

swiss interior expo
www.swissinteriorexpo.ch



ANZEIGE

CREDIWEB

VERLUSTE
VERMEIDET
MAN ONLINE



Dank Bonität- und Wirtschaftsauskünften wissen Sie immer, mit wem Sie es zu tun haben. Sie erkennen Risiken, bevor sie überhaupt entstehen. Sie vermeiden Verluste. Doch das ist nur eine kleine Auswahl der Vorteile – mehr erfahren Sie auf www.crediweb.ch

Basel

info@basel.creditreform.ch

Bern

info@bern.creditreform.ch

Lugano

info@lugano.creditreform.ch

St. Gallen

info@st.gallen.creditreform.ch

Zürich

info@zuerich.creditreform.ch

Creditreform 

Dachabdichtung der nächsten Generation

Bei modernen Flachdächern von Wohnimmobilien setzen sich klimafreundliche Dachabdichtungen immer mehr durch: Vorbildlich realisiert wurde eine ökologische SikaRoof® AT-Abdichtung mit PV-Anlage auf den Rhyfalltowers im Neubaugebiet «Rhytech Quartier» in Neuhausen am Rheinfl. am Rheinfl.

Beim Neubau oder der Sanierung von Wohnimmobilien setzen Bauverantwortliche immer stärker auf Nachhaltigkeit und einen bewussten Umgang mit Ressourcen. Ein Vorzeigeprojekt in dieser Hinsicht sind die beiden Rhyfalltowers im Neubaugebiet «Rhytech Quartier» in Neuhausen am Rheinfl. Die Bauherrschaft – die Halter AG (Schlieren) und die Helvetia Schweizerische Lebensversicherungsgesellschaft (Basel) – entschieden sich mit einer SikaRoof® AT-Abdichtung für eine besonders umweltfreundliche, langlebige und nachhaltige Dachlösung.

Das Sika Hybrid-FPO-Dachsystem besteht aus wasserdichten, UV-beständigen Kunststoffdichtungsbahnen, die auf Basis von flexiblen, thermoplastischen Polyolefinen (FPO) mit innenliegender Verstärkung aus Glasvlies und Polyester hergestellt werden. Die SikaRoof® AT-Abdichtung bietet viele Vorteile gegenüber herkömmlichen Dachsystemen: Weniger Gewicht, höchste Flexibilität auch bei Tiefsttemperaturen, schnellerer Einbau als bei Bitumen-Abdichtungen, grosse Widerstandsfähigkeit, höhere Durchschlagsfestigkeit und vor allem nachgewiesen ökologisch!

Unabhängige Stellen bestätigen die ökologische Positionierung von SikaRoof® AT:

- Sie ist als einzige Kunststoffabdichtung auf dem Markt nach dem internationalen «Cradle-to-Cradle» Standard zertifiziert. Das C2C-Label zertifiziert natürliche und ökologische Rohstoffe sowie Produkte, deren Wiederverwendbarkeit gewährleistet ist im Sinne von recycling- und einfach rückbaufähig. Es berücksichtigt die Zusammensetzung des Produkts, seinen Lebenszyklus, seinen



ökologischen Fussabdruck, seine positiven Auswirkungen auf die Menschen und den Planeten sowie die Nutzung erneuerbarer Energien.

- Das «Sika-Dach» wird von eco-bau als 1. Priorität empfohlen, erfüllt den Minergie-Eco Standard und wird als eco-1 bewertet. Sowohl bei der Herstellung wie auch bei der Verarbeitung der SikaRoof® AT-Kunststoffdichtungsbahnen werden keine schädlichen Stoffe eingesetzt. Die Abdichtung wird lösemittelfrei verlegt.
- Auch nach den Umweltbelastungspunkten von KBOB wird die Sika-Dachabdichtung als ökologisch erstklassig eingestuft.
- Die Kunststoffbahnen sind wurzelfest und enthalten keine Herbizide, die durch Regenwasser ausgewaschen werden und die Umwelt verschmutzen könnten.



Vergleichstest haben zudem ergeben, dass mit Hybrid-FPO Kunststoffbahnen eine schnelle Verlegeleistung mit bis zu 1 500 m² pro Tag durch ausgebildete Verleger möglich ist – deutlich speditiver als bei Dachabdichtungen mit herkömmlichen Materialien. Ob begrünt, bekiest oder begebar: Mit dem ökologischen Sika-Dach sind alle Aufbauten möglich – sicher und mit allen Optionen. Mit dem Systemaufbau aus einer Hand garantiert Sika ein passendes, auf die Kundenbedürfnisse ausgerichtetes Dachsystem, das ein Gebäude über Jahrzehnte sicher schützt.

Mehr Informationen: Rhytech Quartier, Neuhausen – 2024 (sika.com)



WEITERE INFORMATIONEN:

Sika Schweiz AG
Tüffenwies 16
8048 Zürich
www.sika.ch

BUILDING TRUST



Mietmodell für Ladestationen in Mehrfamilienhäusern

NeoVac bietet für Mieter:innen in Mehrfamilienhäusern ein Mietmodell für Ladestationen an – inklusive Service, Support und Abrechnung. Eigentümer:innen und Verwaltungen werden vom administrativen Aufwand komplett entlastet.

Die Zukunft der Mobilität ist elektrisch. Immer mehr Elektroautos sind auf unseren Strassen unterwegs. Diese Entwicklung bringt neue Herausforderungen, nicht zuletzt auch für Verwaltungen und Eigentümer:innen. Schliesslich ist es für Mieter:innen und Nutzer:innen ein Bedürfnis, ihr Fahrzeug zu Hause aufladen zu können – und dafür braucht es Ladestationen. Aber lohnt sich die Installation einer hauseigenen Ladeinfrastruktur überhaupt? Wie gross ist der Aufwand? Wie lässt sich das Lastmanagement dynamisch regeln? Wie sichert man die verbrauchsabhängige Abrechnung? Und lassen sich Infrastrukturen skalieren und nachträglich mit weiteren Ladestationen ergänzen?

Mit derartigen Fragen sind Sie bei NeoVac richtig. Wir machen E-Mobilität ganz einfach und bieten sämtliche Leistungen aus einer Hand – von der Beratung über die Planung und die Umsetzung bis zum Betrieb und zur Abrechnung. Mit NeoVac realisieren Eigentümer:innen und Verwaltungen zukunftsfähige Lösungen in der Tiefgarage oder auf dem Parkplatzareal, die das Netz schonen und ein schnelles, sicheres Laden gewährleisten. Mit E-Mobility von NeoVac haben Mieter:innen oder Nutzer:innen problemlos Zugang zur Elektromobilität, während Eigentümer:innen und Verwaltungen von administrativem Aufwand entlastet werden.

«E-MOBILITY GO!»: DAS MIETMODELL FÜR NUTZER:INNEN UND MIETER:INNEN

NeoVac bietet unter anderem mit «E-Mobility Go!» ein Mietmodell für Mehrfamilienhäuser an. Nutzer:innen und Mieter:innen können wählen, ob sie die Ladestation für CHF 1830.– kaufen oder zum monatlichen Preis von CHF 39.– mieten möchten. In beiden Fällen fällt eine einmalige Onboarding-Gebühr von CHF 530.– an. Die Stromkosten für die Ladeinfrastruktur werden direkt an NeoVac fakturiert und die Gebühren für die genutzte Energie über die Kreditkarte der Mieter:innen und Nutzer:innen abgerechnet.

NeoVac ermöglicht es Eigentümer:innen und Verwaltungen die vielfältigen Vorzüge der Elektromobilität uneingeschränkt zu geniessen und koordiniert dabei nicht nur die Erschliessung und Erstinstallation des Grundausbau, sondern übernimmt auch den Einbau von einzelnen Ladestationen sowie die Abrechnung, die Wartung und die Service- und Support-Leistungen. Damit werden Eigentümer:innen und Verwaltungen vom administrativen Aufwand entlastet und haben die Gewissheit, dass alles funktioniert. Zudem haben sie zukünftig keine Investitionen mehr in die Infrastruktur zu tätigen.



Ein Tarif, alles inbegriffen

| Tarif Ladestrom | Kosten Ladestation |
|--|---|
| Aktuell geltender Einheitstarif* → 8 Rp./kWh | |
| <ul style="list-style-type: none"> → App-Nutzung (NeoVac myCharge) → Kreditkartenkommission → Interim-Gebühren → Grundgebühren Gruppenmessung E-Mobility → Zahlung E-W Rechnungen Gruppenmessung → Bewirtschaftung → NeoVac Telefon-Support | <ul style="list-style-type: none"> → Einmalige Onboarding-Gebühr CHF 530.– → Kauf Ladestation-Package CHF 1830.– oder → Miet Ladestation-Package CHF 39/mo |
| *Strom bei Nacht *Strom-E-Wert übersteigt Netzkapazität | |



WOHNPROJEKT «SIRIUS» IN KREUZLINGEN

Neugierig, wie das in der Praxis aussieht? In Kreuzlingen am Bodensee entstanden sechs Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 56 Wohnungen. NeoVac durfte für das Projekt «Sirius» unter anderem die Tiefgaragen mit der intelligenten Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge ausrüsten. Im Interview spricht Silvan Wick, Verwalter des Projekts und Geschäftsführer der Regimo St. Gallen AG, über die NeoVac-Ladeinfrastruktur-Lösung, Nachhaltigkeit und die steigende Nachfrage nach E-Mobility-Lösungen.

Zum Interview



SO FUNKTIONIERT NEOVAC E-MOBILITY GO!

- 1 Grundausbau durch Verwaltung/ Eigentümer:in**
NeoVac unterstützt Verwaltungen und Eigentümer:innen bei der Erschliessung oder Erweiterung der elektrischen Grundversorgung.

- 2 Mieter:in/Nutzer:in bestellt Ladestation bei NeoVac**
Nutzer:innen und Mieter:innen bestellen ihre Ladestation direkt online. NeoVac sorgt sich um die Installation und Inbetriebnahme. Verwaltungen und Eigentümer:innen haben keinen Aufwand.

- 3 Betrieb und Unterhalt Ladestation**
NeoVac sorgt für den reibungslosen Betrieb der Ladestation und übernimmt Abrechnung, Service, Support und Wartung.

- 4 Abrechnung über Kreditkarte der Mieter:in/Nutzer:in**
Die Gebühren für die genutzte Energie werden direkt über die Kreditkarte der Mieter:innen und Nutzer:innen abgerechnet.

Jetzt mehr erfahren



WEITERE INFORMATIONEN:

NeoVac
Eichaustrasse 1, 9463 Oberriet SG
+41 58 715 50 50
info@neovac.ch, www.neovac.ch

Balkonsanierungen einfach gemacht – mit Alsan SolaFloor

Die tägliche Beanspruchung durch Witterungseinflüsse und Nutzung hinterlässt ihre Spuren auf Balkonen und Terrassen. Diese bedürfen im Laufe der Jahre oder Jahrzehnte unweigerlich einer Sanierung. Alsan SolaFloor bietet hier Lösungen, welche in kurzer Zeit zu einer neuen Beschichtung und somit neuer Freude am Balkon oder der Terrasse führen.

Alsan SolaFloor sind Balkonbeschichtungssysteme für begehbare Aussenbereiche aller Art. Diese fugenlosen Bodensysteme können individuell an den entsprechenden Einsatzort und die Anforderungen angepasst werden und bieten uneingeschränkte Gestaltungsmöglichkeiten. Ein

den Boden trotzdem über die nächsten Jahrzehnte schützt, gefragt. Mit einer Alsan Flüssigkunststoffbeschichtung gelingt dies einwandfrei. Ohne Fugen und daher pflegeleicht, erstrahlt der Balkon wieder in neuem Glanz.

VERSCHIEDENE OBERFLÄCHENMÖGLICHKEITEN

Fällt die Wahl auf einen Alsan SolaFloor, sind die Gestaltungsmöglichkeiten der Oberflächen riesig. Ein aus farbigem Kautschukgranulat hergestellter AcoustiFloor, der trittschalldämmend wirkt oder ein FloorStone aus Naturmarmorgranulat in verschiedenen Farben oder einfach ein schöner farbiger Quarzbelag, natürlich in



Die Gestaltung der Oberflächen lässt keine Wünsche offen – im Bild Alsan FloorStone



Nach einer Balkonsanierung mit Alsan SolaFloor bereitet der Aussenbereich wieder viel Freude.

Alsan SolaFloor erfüllt nicht nur die funktionalen Anforderungen, sondern deckt auch die eigenen dekorativen Ansprüche an Farbe und Haptik vollständig ab.

SCHNELLE EINBAUZEIT

Muss die Balkonsanierung sehr schnell gehen – sei es aufgrund unsicherer Wetterbedingungen oder zeitlich knappen Terminvorgaben oder möglichst kurzer Beeinträchtigung der Bewohner – so bietet Alsan SolaFloor das passende System. Hochwertig und robust, natürlich mit der entsprechenden Rutschfestigkeit ist die neue Balkonbeschichtung innert kurzer Zeit fertig eingebaut und begehrbar.

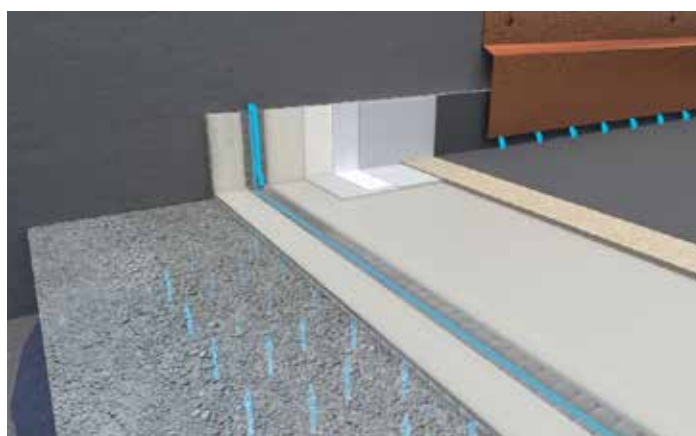
GERINGE AUFBAUHÖHE

Besonders bei Sanierungen ist ein möglichst dünn-schichtiges System, das aber

der passenden Farbe sind nur einige der dekorativen Möglichkeiten. Die Auswahl ist enorm gross und natürlich erfüllen alle Oberflächen die erforderliche Rutschfestigkeit und sind UV-beständig. So wird der sanierte Balkon für viele weitere Jahrzehnte viel Freude bereiten.

AUCH EINE LÖSUNG GEGEN OBERFLÄCHENFEUCHTE

Bei älteren Balkonen kann es vorkommen, dass durch den alten, undichten Boden noch Restfeuchtigkeit im Untergrund vorhanden ist. Hier bietet SOPREMA mit dem Alsan SolaFloor Vaporex ein passendes System, welches eine zuverlässige Methode zur Lösung dieser Anforderung darstellt. Die hochwertige Abdichtungsmatte Alsan Vaporex leitet Feuchtigkeit effizient durch ihre Mattenstruktur und den



Zuverlässig gegen allfällige Restfeuchtigkeit auf den Altflächen: die Abdichtungsmatte Alsan Vaporex

Randbereich ab. Gleichzeitig gewährleistet sie eine schnelle und sichere Abdichtung der feuchten Fläche.

ALSAN SOLAFLOOR – EINE AUSGEZEICHNETE WAHL INSBESONDERE BEI SANIERUNGEN

Die Möglichkeiten von Alsan SolaFloor Systemen sind vielfältig. Je nach Anforderungen, Einsatzort, Einbauzeit und gewünschter Optik findet sich eine passende Lösung. Nebst der Erfüllung der funktionalen Ansprüche, decken die zahlreichen farblichen und strukturellen Oberflächen auch ästhetische Ansprüche vollständig ab.

Direkt zu den SOPREMA Balkonlösungen



Mehr Informationen auf
www.soprema.ch/liquids

WEITERE INFORMATIONEN:

SOPREMA AG
liquids@soprema.ch

Im Schadenfall haftet immer der Hauseigentümer

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

Sich darauf zu verlassen, dass bislang nichts passiert ist oder dass einstmals das Haus

abgenommen wurde, beinhaltet ein grosses Risiko – im Schadenfall haftet immer der Hauseigentümer. Bitte seien Sie sich bewusst: Im schlimmsten Fall kann es für den Hausbesitzer oder den Miteigentümer in einer Gemeinschaft sehr teuer werden, wenn jemand auf der Treppe stürzt und diese nicht den Vorgaben der BFU, der Suva bzw. den Normen entspricht.

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

Oft fehlt es nur an sach- und normgerechten Handläufen, mal sind es Fluchttreppen, die nicht den Vorschriften entsprechen. Oft sind es nur wenige Stufen vor der Haustür, in die Tiefgarage oder die wenigen Treppenstufen im Garten. Im Innenbereich besteht mancherorts auch die Möglichkeit, einen senkrechten Lift im Treppenauge einzubauen – doch oft fehlen die nötigen Fachkenntnisse.

Schützen Sie sich und Ihre Mitmenschen, sowie die Bewohner im Haus und auch deren Besucher. Auch der Pizza-Kurier, der Postbote oder ein Handwerker können stürzen - daher gibt es Vorschriften, um Stürze zu verhindern. Laut Suva kosten alleine Stolperunfälle bei Arbeit und Freizeit 1.4 Mia. CHF pro Jahr!

WIR BIETEN AN:

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

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

Dank unserer Erfahrung und Wissen betreffend die umfangreiche Thematik, sind Sie bei uns optimal aufgehoben!

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

Lassen Sie Ihre Treppenanlage überprüfen, allenfalls auch, ob ein Hauslift oder Plattform-Lift möglich ist – und Sie sind auf der sicheren Seite.

WEITERE INFORMATIONEN:

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



Beidseitige Handläufe...



... und ein Hauslift helfen.



Plattformlift im Aussenbereich



Vor dem Umbau...



Nach dem Einbau des Liftes und der Handläufe

Der Kongress mit Blick in die Immobilienzukunft

Die Digitalisierung macht sich daran, die Immobilienwelt umzupflügen. Um in dieser Zeit grosser Veränderungen die richtigen Entscheidungen zu treffen, braucht es den Austausch zwischen etablierter Branche und innovativen PropTechs. Dafür bietet der Kongress THE BIG HANDSHAKE eine willkommene Plattform.

Die Schweiz ist das sechste Jahr in Folge das Land mit der weltweit höchsten Innovationskraft. Gilt das auch für die Immobilienbranche? Nachdem man lange Zeit den Eindruck hatte, dass sich unsere Branche nicht von «lästigen» Innovatio-

und das Verständnis für die Gepflogenheiten der Immobilienbranche.

Um den Austausch dieser beiden Gruppen zu ermöglichen, braucht es eine Plattform, wo sich Immobilienprofis und PropTech-Unternehmer begegnen können. Die Branchennetzwerke Swiss Circle und SwissPropTech haben die Herausforderung angenommen und den Kongress THE BIG HANDSHAKE lanciert. Swiss Circle als 30-jähriges Netzwerk der etablierten Immobilienwelt und SwissPropTech als junges Netzwerk der Startup-Unternehmen waren dazu geradezu prädestiniert.

Highlight wird die Keynote am Schluss des Kongresses. Dort erzählt uns Samy Liechti von seinem Unternehmen Blacksocks, das vor 20 Jahren als Startup und Onlinepionier den Schweizer Markt für Socken bewegt hat. Diese Erfolgsstory hat für ihn vor Kurzem ein glückliches Ende gefunden, da er seine Unternehmung verkauft hat. Samy wird seine wertvollen Erfahrungen mit uns teilen, worauf wir uns schon heute freuen.

Ebenso wichtig wie die Experten auf der Bühne sind die Besucher. Sie geben einem die Gelegenheit, sich auf Augenhöhe auszutauschen und Erfahrungen zu teilen.

Hintergrund der Digitalisierung unserer Branche und dem Aufkommen zahlreicher Startupunternehmen gegründet. Heute zählt das Netzwerk über 130 Member und vernetzt nicht nur seine eigenen Mitglieder untereinander, sondern bringt sie auch mit ihrem Partnernetzwerk Swiss Circle zusammen. Beide Netzwerke fördern zudem die Transparenz des Immobilienmarkts durch ihre Onlinedatenbanken, wo sich über 600 Firmen und Branchenakteure vorstellen. Damit wird der Branche eine Orientierung zur Verfügung gestellt, die gerade in Zeiten mit grossen Veränderungen von grosser Bedeutung ist.



nen stören liess, ist mittlerweile einiges in Bewegung geraten. Vor dem Hintergrund der Digitalisierung drängen junge PropTech-Unternehmen mit Innovationen in unseren Markt. Ihr Einfluss ist sehr unterschiedlich: Einige begnügen sich mit der Digitalisierung von bisher analogen Prozessen, andere gestalten die Prozesse neu und einige schaffen es gar, Teilmärkte zu disruptieren. Disruption bedeutet, dass alte Prozesse oder Geschäftsmodelle zerstört und durch neue, meist digitale Techniken ersetzt werden. Die Digitalisierung hat dabei Auswirkungen auf verschiedenen Ebenen: Prozesse werden beschleunigt, Märkte werden transparenter, Daten sind einfacher und in grösserer Menge erhältlich und die Effizienz wird gesteigert.

REAL ESTATE MEETS PROPTech

Immobilienunternehmen stehen nun vor der Herausforderung, diese Bewegung zu verfolgen und zu erkennen, welche Innovationen für ihr eigenes Geschäft wichtig sind. Das fällt den erfolgsgewohnten Branchenakteuren nicht immer leicht, da sie in der Regel nicht zu den Digital Natives gehören und über kein grosses technisches Know-how verfügen. Auf der anderen Seite fehlt den PropTech-Unternehmern oft das Immobilienwissen

Am 28. Mai trifft man sich, nicht nur, um Hände zu schütteln. Vielmehr wirft man zusammen einen Blick in die Zukunft unserer Branche. Die klassischen Immobilienunternehmen erfahren, welche Innovationen gerade den Markt bewegen, welche Technologien Erfolg versprechen

«DIESER KONGRESS ÖFFNET AUGEN UND TÜREN ZUR DIGITALEN ZUKUNFT UNSERER BRANCHE.»

und welche neuen Geschäftsmodelle sich abzeichnen. Sie sammeln Informationen und Kontakte, damit sie beurteilen können, welche Innovationen für ihr Geschäft wichtig sind und welche hellen Köpfe dahinter stecken. Die PropTech-Unternehmen ihrerseits möchten die relevanten Branchenexponenten kennenlernen und Firmen evaluieren, die von ihren PropTech-Lösungen profitieren können.

EXPERTEN, INNOVATOREN UND PIONIERE AUF DER BÜHNE

Am BIG HANDSHAKE diskutieren erfahrene Immobilienexperten mit jungen Innovatoren über die digitalen Herausforderungen in Entwicklung, Planung, Architektur, Bau, Vermarktung und Bewirtschaftung. Ein

Damit wird sichergestellt, dass der Weg zur Digitalisierung auch zum Ziel führt.

SWISSPROPTech MAGAZIN

Der Kongress THE BIG HANDSHAKE wird vom SwissPropTech Magazin begleitet. Darin werden die Kongressthemen vertieft und mit sorgfältig recherchierten Berichten aus der Immobilien- und PropTech-Szene ergänzt. Erfahrene Immobilienakteure berichten von ihren Erfahrungen im Umgang mit neuen Technologien und PropTech-Dienstleistungen. Ganz nach dem Motto «Real Estate meets PropTech».

Das diesjährige SwissPropTech Magazin wird am 28. Mai 2024 auf der Kongressbühne lanciert.

SWISS CIRCLE UND SWISSPROPTech ALS TREIBENDE KRÄFTE

Kongress und Magazin werden von den Netzwerken Swiss Circle und SwissPropTech getragen. Sie haben sich zum Ziel gesetzt, ihre jeweiligen Communities zu vernetzen: Swiss Circle prägt den Schweizer Immobilienmarkt seit 30 Jahren und kann auf über 250 Memberunternehmen zählen. Ihnen werden zahlreiche Aktivitäten wie Networkingevents, Kongresse, Messen auf nationaler und internationaler Ebene geboten. SwissPropTech wurde vor 7 Jahren vor dem

The Big Handshake

Real Estate meets PropTech

Ein Kongress von Swiss Circle und SwissPropTech
Dienstag, 28. Mai 2024 von 12 bis 18 Uhr im JED in Schlieren

REFERENTEN UND DISKUSSIONSTEILNEHMER:

Daniel Baur, emonitor; Fredy Hasenmaile, Raiffeisen Schweiz; Robert Hauri, SPGI Zürich; Oliver Hofmann, Wincasa; Alar Jost, beyondBIM; Adrian Künzi, Properti; Reto Largo, Empa NEST; Samy Liechti, Gründer Blacksocks; Moritz Lüscher, Schweizerischer Baumeisterverband; Ferdinand Metzler, Benetics; Heinz Schwyter, Schwyter Digital & proptechnews.ch; Gilbert Spaini, Golden Key; Gabriela Theus und Kim Riese, Immofonds Asset Management; Karel van Eeched, Implenia Schweiz; Claudio F. Walde, Walde Immobilien; Lars D. Sommerer, SwissPropTech; Roman H. Bolliger, Swiss Circle

Kongresspartner werden oder als Kongressbesucher teilnehmen:
www.thebighandshake.ch



Für Member von Swiss Circle und SwissPropTech ist der Kongress kostenlos. Member werden:
www.swisscircle.ch



WEITERE INFORMATIONEN:

Swiss Circle AG

Hinterdorfstrasse 21, 8314 Kyburg
info@swisscircle.ch, www.swisscircle.ch

«Aussensicht für mehr Einsicht»

Organisationsberatung beleuchtet den Aufbau und die bestehenden Arbeitsabläufe einer Organisation, klärt Rollen, Verantwortlichkeiten sowie Controlling-Mechanismen und zeigt Wege für das Datenmanagement auf. Brandenberger+Ruosch wird oft von Unternehmen und Verwaltungen für solche unterstützenden Beratungsleistungen angefragt, weil sie aus verschiedenen Gründen organisatorisch anstehen; häufig wegen fehlender Kapazität, schwieriger Priorisierung oder Respekt vor Veränderungen. Dieser Fachartikel will aufzeigen, wie es Organisationen dank der Aussensicht gelingen kann, wieder mehr Einsicht und Souveränität in ihre Strukturen und Prozesse zu erhalten und langfristig mit Veränderungen umzugehen lernen.



FESTGEFAHREN IM ALLTAG

Wenn Organisationen externe Beratung holen, sind die Herausforderungen intern zwar meist erkannt, werden aber durch die Alltagslast nicht priorisiert, und das Aufbrechen festgefahrener Situationen birgt nicht zuletzt persönliche Risiken. Die entscheidenden Faktoren liegen häufig im verunklärten Aufbau und erstarrten Abläufen der Organisation, während das Umfeld, die Voraussetzungen oder die Verfahren sich verändert haben. Auf hohem Niveau geht es um die Verbesserung von bestehenden Unternehmensprozessen zugunsten der Effektivität und Effizienz, im Einzelfall um die Steuerbarkeit und Glaubwürdigkeit einer Organisation.

Die nachfolgenden Beispiele zeigen, dass Aussensichten sowohl Organisationen mit einer etablierten Prozesswelt als auch solche mit wenig schriftlichen organisatorischen Verbindlichkeiten unterstützen können. Eine externe Beratung findet bei der

Auftraggeberschaft in der Regel keine klare Frage- oder Aufgabenstellung vor. Die jeweils verschiedenen Ausgangslagen der Organisationen zu analysieren, zu identifizieren und zu verstehen, bildet der Grundsatz der Organisationsberatung von Brandenberger+Ruosch.

DETEKTIVARBEIT IN DER ORGANISATION

Die Hochbauabteilung einer öffentlichen Hand hat in den vergangenen Jahren diverse Veränderungen durchlaufen. Einige neue Abläufe sind im Projektmanagement noch nicht optimal eingespielt, für die Führungspersonen bleiben neben dem laufenden Tagesgeschäft kaum Zeit für strategische Themen. Brandenberger+Ruosch wurde beauftragt, die Arbeitsabläufe und Projektmanagement-Instrumente für die Abwicklung von Bauprojekten zu überprüfen. Der Mandatsabschluss erfolgte in folgenden Schritten: Analyse der Projektmanagement-Instrumente, Interviews mit

Schlüsselpersonen, Auditbericht, Weiterbildung und Coaching. Im Rahmen der Analyse wurde das Zusammenspiel zwischen den Prozessen anhand einer Beziehungsmatrix beurteilt, welche ein einfaches Instrument zur Darstellung aller Verbindungen zwischen den Prozessen ist. Die Analyse zeigte auf, dass die Organisation keine übergeordnete, orientierende Landkarte mit den wesentlichen Geschäftsprozessen besitzt. Die Interviews halfen zu verstehen, dass die regelmässigen bilateralen Gespräche zwischen Projektleitung und vorgesetzter Stelle der Stammorganisation das wichtigste Führungsinstrument darstellen. Gleichzeitig wurden das persönliche Zeitmanagement und damit verbunden die optimale Verteilung der eigenen Ressourcen als grösste Herausforderungen bezeichnet. Die Empfehlungen fokussierten auf die Priorisierung des richtigen Einsatzes der eigenen Arbeitsressourcen auf Stufe Abteilungsleitung durch Entschlackung der Pendenzen und Verantwortlichkeiten, Stärkung der Bestellkompetenz auf Nutzerseite für klare und stabile Projektaufträge, Sicherstellung einer einheitlichen Projektabwicklung sowie einheitliche Anwendung der Projektmanagement-Instrumente für eine professionellere Projektabwicklung. Die Erkenntnisse wurden im Führungskreis der Abteilung präsentiert, das weitere Vorgehen gemeinsam in einem Massnahmenplan festgehalten und mit Unterstützung von Brandenberger+Ruosch umgesetzt.

Im zweiten Fallbeispiel lag der Brennpunkt auf dem Alltagsgeschäft als ein von Gewohnheit getriebener Ablauf und von personenbezogenen Prozessen. Im folgenden Beispiel einer öffentlichen Verwaltung war ein personeller Abgang in zentralster Führungsposition Auslöser für die Mandatierung von Brandenberger+Ruosch als Manager auf Zeit. Da nur wenige Prozess- oder Aufgabenbeschreibungen sowohl für die vakante Stelle der Abteilungsleitung als auch für die einzelnen Bereiche vorlagen, wurden in Kurz-Audits die verschiedenen Arbeitsabläufe und Zuständigkeiten eruiert. Innerhalb von zwei Tagen konnte auf diese Weise ein fragmentarisches Bild der Abteilung erstellt, die wichtigsten Aufgaben beschrieben und die Führungsverantwortung der Abteilung

übernommen werden. Die Audits waren zu erst als offen gestellte Fragen formuliert und wurden je nach Thema sehr schnell konkret vertieft. Die wichtigsten Themen wurden extrahiert, im Nachgang mit der Ressortleitung diskutiert und mittels Priorisierung in separaten Sequenzen behandelt. Das zuvor lückenhafte Bild der Abteilung konnte laufend mit Erfahrungen aus dem Alltag, weiteren inhaltlichen Gesprächen und proaktiven Themenbesprechungen ergänzt werden. Dadurch konnten die Prozesse im Alltag aus der Organisation heraus umgehend bestätigt oder aber verbessert werden. Auf diese Weise wurden nicht nur ein personelles Problem gelöst, sondern auch Verbesserungen erwirkt.

NUTZEN FÜR DIE ORGANISATION

Viele Organisationen erkennen und reagieren auf Herausforderungen und Änderungen rechtzeitig, aber aus verschiedenen Gründen nicht konsequent genug. Vielfach führt der hohe Leistungsdruck des Alltags keine Priorisierung zu und Probleme können anschwellen und eskalieren. Nicht zuletzt würden sich diejenigen Mitarbeitenden exponieren, welche festgefahrene Situationen aufbrechen wollen, und sich persönliche Konsequenzen aufbürden. Deshalb kann die externe Unterstützung helfen:

- Herausforderungen zu erkennen, benennen und priorisieren
- Themen einzuordnen und zu verknüpfen
- Festgefahrene Strukturen und Prozesse aufzulockern
- Interne, eigene Lösungen zu erarbeiten
- Dauerhaft mit Änderungen umzugehen
- Stetige Veränderungen in der Organisationskultur festzuhalten
- Organisationen bei Änderungen zu begleiten
- Organisationen durch Aussensicht und mit Audits zur stetigen Aufmerksamkeit motivieren

Die Industrie hat vor einigen Jahrzehnten erkannt, dass ein (produzierendes) Unternehmen mit einer klaren Organisation, dem Beherrschen der Prozesse und - wegen extrinsischen Veränderungen - stetigem Verbessern erfolgreich sein kann. Die ISO-Normen (insbesondere 9001) sind Ausdruck davon und wurden später auf Dienstleistungsunternehmen übertragen. Auch wenn die Arbeitsabläufe bei Dienstleistungen vielfältiger, die Verantwortlichkeiten feiner abgestuft und die Qualität der Arbeit ungleich schwieriger messbar ist, kann mit denselben Grundgedanken und Normen eine hohe Sicherheit und Resilienz im Unternehmen erwirkt werden.

Eine Aussensicht auf die Organisation führt erfahrungsgemäss immer zu wirkungsvollen Einsichten.

WEITERE INFORMATIONEN:

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

Prozessmatrix und Schnittstellenübersicht

| | FP-01 Projektführung | FP-02 Berichterstattung | FP-03 Risikomanagement | KP-01 Initiierung | KP-02 Strategische Planung, Vorstudien | KP-03 Vorprojekt | KP-04 Bauprojekt, Bewilligungsverfahren, Ausschreibung | KP-05 Realisierung | KP-06 Abschluss | KP-07 Fachberatung | SP-01 Auswahl Planer und Spezialisten | SP-02 Auswahl Unternehmer | SP-03 Vertrag, Bestellung & Rechnung | SP-04 Dokumentation & Archivierung |
|--|----------------------|-------------------------|------------------------|-------------------|--|------------------|--|--------------------|-----------------|--------------------|---------------------------------------|---------------------------|--------------------------------------|------------------------------------|
| Führungs-, Kern- und Supportprozess | | | | | | | | | | | | | | |
| FP-01 Projektführung | ● | | | | | | | | | | | | | |
| FP-02 Berichterstattung | | ● | | | | | | | | | | | | |
| FP-03 Risikomanagement | | | ● | | | | | | | | | | | |
| KP-01 Initiierung | | | | ● | | | | | | | | | | |
| KP-02 Strategische Planung, Vorstudien | | | | | ● | | | | | | | | | |
| KP-03 Vorprojekt | | | | | | ● | | | | | | | | |
| KP-04 Bauprojekt, Bewilligungsverfahren, Ausschreibung | | | | | | | ● | | | | | | | |
| KP-05 Realisierung | | | | | | | | ● | | | | | | |
| KP-06 Abschluss | | | | | | | | | ● | | | | | |
| KP-07 Fachberatung | | | | | | | | | | ● | | | | |
| SP-01 Auswahl Planer und Spezialisten | | | | | | | | | | | ● | | | |
| SP-02 Auswahl Unternehmer | | | | | | | | | | | | ● | | |
| SP-03 Vertrag, Bestellung & Rechnung | | | | | | | | | | | | | ● | |
| SP-04 Dokumentation & Archivierung | | | | | | | | | | | | | | ● |

● Schnittstelle

BEWEISSICHERUNG



Beweissicherung aus einer Hand

Beweissicherung
Rissprotokolle
Messtechnische Überwachung
Schadenerledigung

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

ELEKTROKONTROLLEN



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

certum
Elektrokontrolle und Beratung

Certum Sicherheit AG, Überlandstr. 2, 8953 Dietikon, Telefon 058 359 59 61
Unsere weiteren Geschäftsstellen: Bruggnau AG, Freiwald, Freiwald, Lenzburg, Rheinfelden, Schaffhausen, Seuzach, Untersiggental, Wädenswil, Wetzikon und Zürich

FENSTER



Der Schweizer Experte für die Fensterrenovierung

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

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

HAUSWARTUNGEN



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

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

IMMOBILIENMANAGEMENT



Der Spezialist für die digitale Immobilienbewirtschaftung:

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

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

welcome@aandarta.ch
www.aandarta.ch

IMMOBILIENMARKT

Der digitale Partner für Ihren Vermarktungserfolg.

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



Unsere Real Estate Brands
homegate.ch immoScout24



Wohnung oder Haus zum Inserieren?

Auf newhome profitieren Sie von attraktiven Preisen.



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

IMMOBILIENSOFTWARE



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

ID-Cloud Real Estate Mgmt

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



info@interdialog.ch
www.interdialog.ch

GARAIO REM NÄHER AN DER IMMOBILIE

www.garaiio-rem.ch



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



IMMOMIG

CRM-Software, Webseite & Portal

Komplettlösung für Immobilienmakler,
Immobilienmanager und Immobilienentwickler

Kostenloses Portal



Digitale Vermietung



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



Quorum

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



Software für die
Immobilienbewirtschaftung
ImmoTop2, Rimo R5

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

SCHÄDLINGSBEKÄMPFUNG



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

Plagex

professionelle Schädlingsbekämpfung

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

Ihr Partner auch im Bautenschutz

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

Und vieles mehr ...

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

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

ZWEIGNIEDERLASSUNG
Max-Högger-Strasse 6, 8048 Zürich
T: 044 552 38 36 | H: 079 725 36 36

www.plagex.ch | info@plagex.ch

SPIELPLATZGERÄTE



Cooler Spielplätze

Mit Sicherheit gut beraten.
Neuanlagen, Sanierungen,
Sicherheitsberatungen.

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

TAGESLICHTLÖSUNGEN



Heliobus AG
Sittertalstrasse 34
9014 St. Gallen, Switzerland
Tel. +41 71 544 66 88
info@heliobus.com

PRÄSIDIUM UND GESCHÄFTSLEITUNG SVIT SCHWEIZ

Präsident:

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

**Vizepräsident, Vertretung Deutsch-
schweiz & Ressort Branchen-
entwicklung:** Michel Molinari,
Basellandschaftliche 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: Marlies Candrian,
Bahnhofstrasse 8, 7001 Chur
T 081 257 00 05,
svit-graubuenden@svit.ch

SVIT OSTSCHWEIZ

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

SVIT ROMANDIE

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

SVIT SOLOTHURN

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

SVIT TICINO

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

SVIT ZENTRALSCHWEIZ

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

SVIT ZÜRICH

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

SVIT-FACHKAMMERN

BEWERTUNGSEXPERTEN- KAMMER SVIT

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

FACHKAMMER STWE SVIT

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

KAMMER UNABHÄNGIGER BAUHERRENBERATER KUB

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

SCHWEIZERISCHE MAKLERKAMMER SMK

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

SVIT FM SCHWEIZ

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

TERMINE

SVIT SCHWEIZ

SWISS REAL ESTATE FORUM UND DV
20./21.06.24 Luzern

SVIT-MITGLIEDERORGANISATIONEN

SVIT AARGAU

12.06.24 Golf- und
Wanderturnier
26.09.24 Generalversammlung
21.11.24 Frühstück

SVIT BEIDER BASEL

24.05.24 ETAVIS Spargelesen
16.08.24 Leerstandserhebung
06.12.24 SVIT Niggi Näggi

SVIT BERN

31.05.24 Powermeeting
Region Biel-Seeland
12.06.24 InfoMeet
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

27.05.24 Generalversammlung

SVIT ROMANDIE

24.09.24 Cérémonie de remise
du Prix de
l'immobilier romand

SVIT TICINO

06.06.24 Assemblée generale

SVIT ZENTRALSCHWEIZ

23.05.24 Afterwork
07.06.24 Generalversammlung
12.09.24 Lunch-Break
24.10.24 Halbtagesseminar

SVIT ZÜRICH

31.05.24 Golfturnier SVIT
Zürich & Friends
06.06.24 Stehlunch
04.07.24 Sommerevent
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
29.10.24 ERFA Zürich
30.10.24 Fachseminar
(2. Durchführung)

FACHKAMMER STOCKWERKEIGENTUM

23.05.24 STWE Young
23.10.24 13. Herbstanlass

KAMMER UNABHÄNGIGER BAUHERRENBERATER

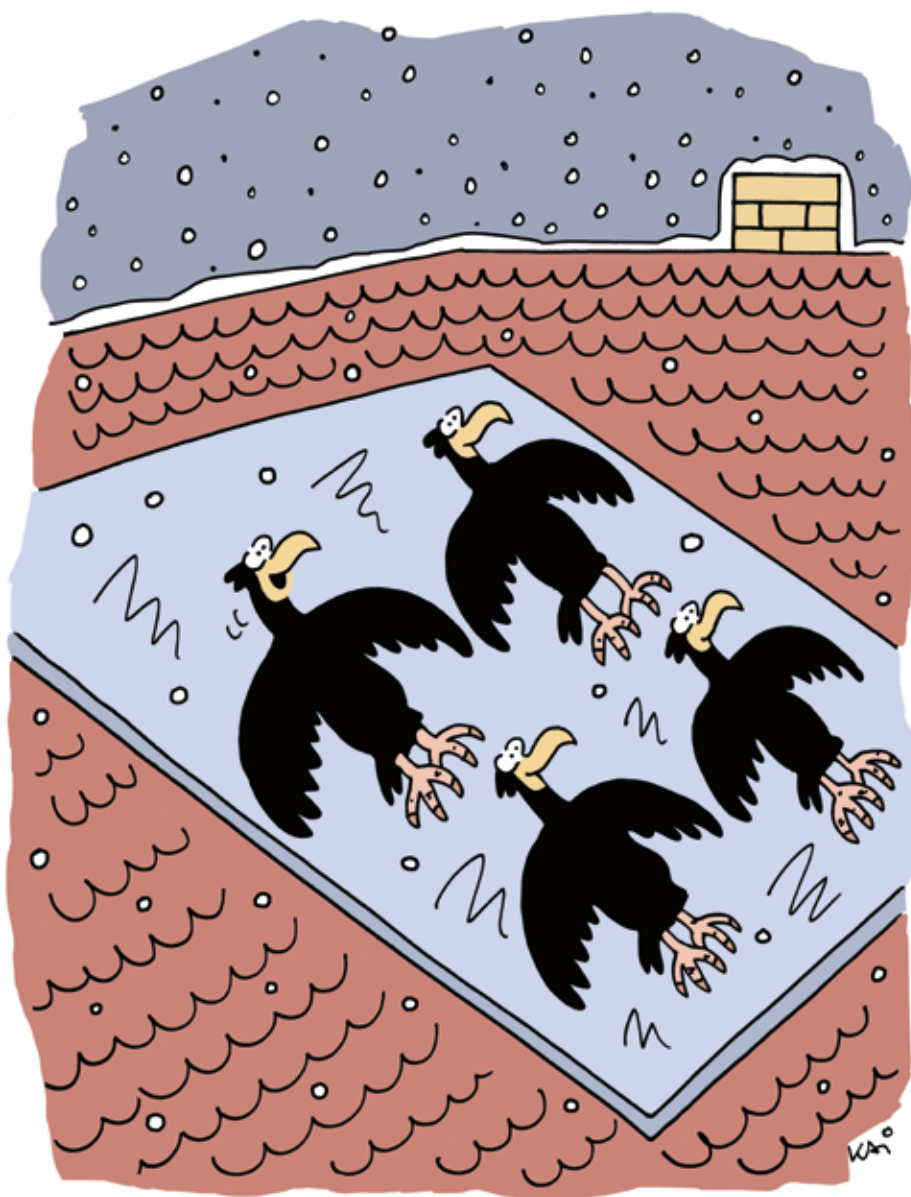
10.07.24 81. Lunchgespräch
10.09.24 KUB Focus
05.11.24 82. Lunchgespräch

SCHWEIZERISCHE MAKLERKAMMER

06.11.24 Makler-Convention

SVIT FM SCHWEIZ

06.06.24 FM-Day
19.09.24 Good Morning FM!



„Seitdem sie diese speziellen Heizfenster haben, müssen wir im Winter gar nicht mehr in den Süden fliegen...“



***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 Räsamen

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.

Lightbank

Projekte bis 1000 m²

Erneuern Sie die Beleuchtung in Gebäuden oder Räumen bis 1000 m² und sparen Sie 50 bis 80 Prozent der Energiekosten. Erfassen Sie Ihr Projekt unter www.top-light.ch und profitieren Sie von einem Förderbeitrag.

ProKilowatt

Das Förderprogramm «Lightbank» wird unterstützt durch ProKilowatt, unter der Leitung des Bundesamtes für Energie.



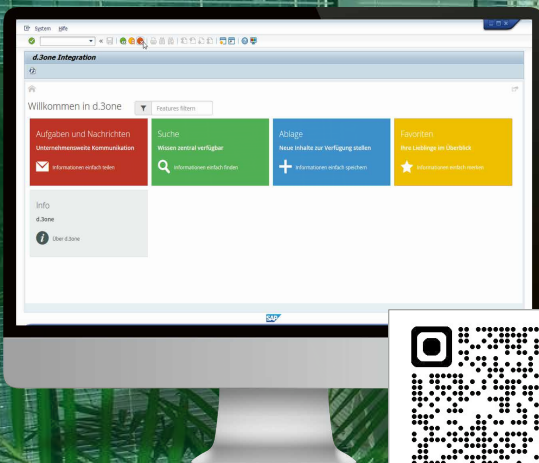
gemdat


d.velop

Digital aus «gemdat» zum Bewirtschafter-System

- Immobilienbewirtschaftung ohne Papier angeschlossen an ImmoTop2
- Alles aus der Cloud – einschalten und los geht's.
- Und aus Ihrem alten Papierarchiv gestalten Sie eine Wohlfühloase

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





Bauherrenberatung
Immobilienberatung
Unternehmensberatung

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

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

www.brandenbergerruosch.ch
Zürich Bern Luzern