

FOKUS
MICHEL
MOLINARI
IM INTERVIEW →

— 04

POLITIK
ENERGIESPAREN
IM IMMOBILIEN-
SEKTOR

— 10

IMMOBILIEN-
WIRTSCHAFT
RATINGSYSTEM
FÜR NACH-
HALTIGKEIT

— 12

BAU & HAUS
URBAN MINING
AUF DEM
PRÜFSTAND

— 30

NACHHALTIGKEIT IM GEBÄUDEPARK



NEBENKOSTEN SIND KEINE NEBENSACHE

Mit den steigenden Heizungs- und Energiepreisen rücken die Nebenkosten in Mietverhältnissen ins Zentrum der Aufmerksamkeit. Das ist grundsätzlich gut so, auch wenn die Umstände für viele Mieter unerfreulich sind. Denn es stärkt die Marktstellung von Liegenschaften, die mit Mehraufwand energieeffizient gebaut und erneuert wurden gegenüber solchen mit aufgestautem



Erneuerungsbedarf. Bleiben die Energiepreise und damit die Gewichtung bei der Wohnungswahl über längere Zeit hoch, steigt die Motivation von Vermietern, in die Nachhaltigkeit zu investieren. Unter dem Strich zahlt sich das für Mieter, Vermieter und die Umwelt aus.

Kurzfristig bleibt den Vermietern nichts anderes übrig, als die Mieter für steigende Nebenkosten zu sensibilisieren. Die aktuelle Medienberichterstattung ist dabei wenig hilfreich. Es geht weder um kalte Wohnungen und frierende Mieter noch um eine neuerliche «Abzocke» durch die Vermieter. Tatsache ist, dass die Energiepreise markant höher sind und dass sich dies auf die Betriebskosten der Liegenschaften niederschlägt, die gemäss Mietrecht von den Mietern zu tragen sind – namentlich Heiz- und Stromkosten.

Wir sind uns der Sensibilität der aktuellen Situation bewusst. Darum beschreiten wir beim SVIT im Hinblick auf die Nebenkostenabrechnung für den kommenden Winter einen anderen Weg. In einer Branchenempfehlung raten wir unseren Mitgliedern, den Mietern ein Angebot zu unterbreiten, ihre Akontozahlungen vorsorglich aufgrund realistischer Annahmen zu erhöhen und das böse Erwachen bei der nächsten Abrechnung zu vermeiden.

Eine zweite Branchenempfehlung geht dahin, Vermieter, Mieter und Wohneigentümer zu Energiesparmassnahmen zu motivieren. Ich bin überzeugt, dass wir als Branche einen entscheidenden Beitrag leisten können.

Zu heiss?

Wir kühlen
angenehm.

krueger.ch/kuehlen

— 10



IMMOBILIENPOLITIK

SVIT ENERGY CHALLENGE

DIE BRANCHE LEISTET EINEN BEITRAG ZUR VERHINDERUNG EINER ENERGIE-MANGELLAGE. DAZU HAT DER SVIT SCHWEIZ EINE BRANCHENEMPFEHLUNG MIT KONKRETEN MASSNAHMEN HERAUSGEGEBEN.



— 12

IMMOBILIENWIRTSCHAFT

EIN RATINGSYSTEM FÜR ALLE

IN DER SCHWEIZ SIND VON DEN RUND 2 MIO. HOCHBAUTEN ERST UM DIE 10% NACH EINEM VON VERSCHIEDENEN NACHHALTIGKEITS- UND ENERGIE-STANDARDS BEWERTET. BISLANG FEHLTE EINE EINHEITLICHE BEURTEILUNGSGRUNDLAGE. DER GEMEINNÜTZIGE, VON BRANCHE UND BUND MITGETRAGENE VEREIN REMMS SCHAFFT ABHILFE.

— 30



BAU & HAUS

URBAN MINING AUF DEM PRÜFSTAND

DIE KREISLAUFWIRTSCHAFT SOLL SICH AUCH IM BAUWESEN ETABLIEREN. WIE DER VERANTWORTLICHE UMGANG MIT NATÜRLICHEN RESSOURCEN GELINGT, WIRD IN ZWEI UNITS DES VERSUCHSBAUS NEST AUF DEM AREAL DER EMPA IN DÜBENDORF GEPRÜFT.

— FOKUS

04 «NETTO-NULL IST EIN AMBITIONIERTES ZIEL»

In Sachen Nachhaltigkeit gebe es im Gebäudebereich Luft nach oben und Aufgaben für den Verband, findet SVIT-Vizepräsident Michel Molinari.

— IMMOBILIENWIRTSCHAFT

16 DIGITALISIERUNG DER PARKINFRASTRUKTUR

Das Start-up Share.P hat eine Plug-and-Play-Lösung entwickelt, welche die Nutzung und Vermietung von Stellplätzen und Ladestationen automatisiert. Zu den Hauptkunden zählen Immobilieneigentümer und -bewirtschafter.

18 MÄRKTE ZEIGEN SICH ROBUST

Der Fokus der Sommerumfrage 2022 von CSL Immobilien lag auf den Märkten in Zürich, Basel, Bern, Genf und Lausanne. Die Resultate: positive Signale am Büromarkt und eine stabile Nachfrage am Wohnungsmarkt.

20 ERHÖHUNG DER AKONTOZAHLUNGEN

In einer Branchenempfehlung legt der SVIT Schweiz seinen Mitgliedern nahe, mit einem Angebot zur freiwilligen Erhöhung der Akontozahlungen auf die Mieter zuzugehen.

22 DER MONAT IN DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT

— IMMOBILIENRECHT

28 NATURPOOLS UND GEWÄSSERSCHUTZ – WAS GILT?

Naturpools produzieren auch Abwasser. Doch lässt sich deshalb ihr Anschluss an die Kanalisation erzwingen? Und wer muss eigentlich Kreisschreiben beachten? Gewässerschutz und Bio-Pools im Widerstreit.

— BAU & HAUS

34 EINE FRAGE DER KREATIVITÄT

Beim Umbau in eine Bürolandschaft hat das Innenarchitekturbüro Raumtakt bestehende Bauteile und Materialien im Sinne der Kreislaufwirtschaft wiederverwendet. Dies sparte Kosten und ist ressourcenschonend.

38 EFFIZIENZ MACHT SICH BEZAHLT

Die Kühlung frisst im Detailhandel rund die Hälfte des Stroms. Um sparsame Geräte noch stärker zu fördern, bietet eine neue Energieetikette seit März 2021 mehr Transparenz und bringt Mindestanforderungen.

— IMMOBILIENBERUF

47 AKTUELLE LEHRGÄNGE

48 BERUFSBILDUNGSANGEBOTE DES SVIT

— VERBAND

50 «AM WANDEL FÜHRT KEIN WEG VORBEI»

Wie findet sich die Immobilienwirtschaft im digitalen Dschungel zurecht? Rund hundert Teilnehmende tauschten sich am Sommeranlass des SVIT Ostschweiz über dieses zentrale Thema aus.

53 KURZMELDUNGEN VERBAND





NETTO-NULL IST EIN AMBITIO- NIERTES ZIEL



Um die Nachhaltigkeit des Schweizer Immobilienparks ist es besser bestellt als allgemein angenommen, findet Michel Molinari, Vizepräsident des SVIT Schweiz und zuständig für das Ressort Entwicklung. Es gibt aber Luft nach oben und Aufgaben für den Verband.

INTERVIEW – IVO CATHOMEN*
FOTOS – URS BIGLER

Sie haben Greencity, den Geschäftssitz des SVIT Schweiz, als Interviewort gewählt.

Warum?

Der SVIT Schweiz ist vor einem Jahr hierhergezogen. Ausschlaggebend für die Standortwahl war unter anderem der Aspekt der Nachhaltigkeit und das Label der «2000-Watt-Gesellschaft» dieses Quartiers. Der neue Geschäftssitz des SVIT Schweiz ist deshalb ein idealer Ort, um über Nachhaltigkeit und die Rolle des Verbands zu sprechen. ▶

ANZEIGE



TROCKKAG
WÄNN'S UMS TROCKNE GAHT

WASSERSCHADENSANIERUNGEN
BAUAUSTROCKNUNGEN
ZERSTÖRUNGSFREIE LECKORTUNG

24H-NOTSERVICE
0848 76 25 24

www.trockkag.ch

Hunzenschwil Dietikon Horw Zofingen Muttenz



Ist der SVIT Schweiz damit plötzliche eine grüne Organisation?

Nachhaltigkeit beschränkt sich nicht auf die Ökologie, sondern umfasst auch soziale und ökonomische Aspekte. Darum ist Nachhaltigkeit in unserem ureigensten Interesse.

Was heisst Nachhaltigkeit im Zusammenhang mit Immobilien konkret?

Bei Immobilien denkt man in der Regel zuerst an die zentralen Klimathemen, also Treibhausgasemissionen, Energieverbrauch und Anteil erneuerbarer Energieträger. Tatsächlich umfasst Nachhaltigkeit im Immobilienbereich jedoch eine Vielzahl weiterer Dimensionen aus den Bereichen Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt, wie Architektur, Planung, Nutzung, Raumgestaltung, Gesundheit, Kosten, Ressourcenschonung, Mobilität und Entsorgung.

Wie steht es denn um die Nachhaltigkeit des Schweizer Immobilienparks?

Der Gebäudepark verursacht rund ein Viertel der Schweizer Treibhausgasemissionen und ist somit ein relevanter Faktor, wenn es um die Erreichung der Klimaziele geht. Von 1990 bis 2020 konnte der CO₂-Ausstoss im Gebäudesektor um rund 40% reduziert werden. Dies ist im Vergleich zu Industrie, Verkehr und Landwirtschaft ein Spitzenwert, aber auch nur ein Etappenerfolg auf dem Weg zur ambitionierten Klimaneutralität 2050.

BIOGRAPHIE MICHEL MOLINARI

(*1972), MRICS, ist Leiter Portfoliomanagement & Advisory Immobilien bei der Basellandschaftlichen Kantonbank und seit 2017 Vizepräsident des SVIT Schweiz, verantwortlich für das Ressort Entwicklung. Nach seiner Ausbildung zum Immobilienbewirtschaftler mit eidg. Fachausweis arbeitete er bei verschiedenen Versicherungsgesellschaften in leitenden Positionen, zuletzt bei Helvetia Asset Management AG als CIO.

Ist der Zustand des Immobilienparks also besser als sein Ruf in Bezug auf Nachhaltigkeit?

Man muss bei der Beurteilung den Anteil am Gesamtausstoss von CO₂ vom Entwicklungspfad trennen. Ja, es gibt noch viel zu tun. Aber die Entwicklung geht in die richtige Richtung, wenn auch noch nicht mit dem gewünschten Tempo.

Wie wichtig ist der Nachhaltigkeitsgedanke für Investoren?

Das Thema Nachhaltigkeit hat in den letzten Jahren deutlich an Bedeutung gewonnen und ist heute bei den meisten Investoren ein fester Bestandteil des Investitionsentscheids. Die Erkenntnis, wonach Investitionen in die Nachhaltigkeit Risiken minimieren und die langfristige Werterhaltung von Immobilien sichern, hat sich auf Investorenmehrheit verbreitet. Bei den institutionellen Investoren gibt es verschiedene Treiber, welche die Implementierung und Umsetzung von Nachhaltigkeitsstrategien bei Immobilienanlagen vorantreiben. Zum einen sind dies übergeordnete Nachhaltigkeitsziele der betreffenden Konzernstrategien, die im Immobilienmanagement umgesetzt werden müssen. Daneben wenden professionelle Anleger immer häufiger ESG-Ausschlusskriterien (Anmerkung: Environmental, Social, Governance) bei der Auswahl von indirekten Immobilienanlagen an und investieren nur



noch in solche, die Mindeststandards im Bereich der Nachhaltigkeit erfüllen. Wollen die Produktanbieter zukünftig nicht einen Teil ihrer Anlegerbasis verlieren, müssen sie entsprechende Anstrengungen in Richtung Nachhaltigkeit unternehmen.

Wie steht die Schweiz im internationalen Vergleich da?

Der Gebäudepark Schweiz weist im internationalen Vergleich einen hohen Standard auf. Allerdings gibt es bei einzelnen Anforderungen noch erhebliches Potenzial. So ist beispielsweise der Anteil an fossiler Energie für die Wärmeerzeugung relativ hoch, wir nutzen unser knappes Bauland nicht effizient genug, und viele Gebäude sind unzureichend auf ein sich erwärmendes Klima ausgelegt. Um die langfristigen Klimaziele des Bundes zu erreichen, braucht es also noch auf verschiedenen Ebenen Zusatzanstrengungen.

Die energetische Erneuerung hat zuletzt aber deutlich Fahrt aufgenommen...

Die energetischen Anforderungen bei Neubau und Sanierung sind in den letzten Jahren stetig gestiegen. Die Verbesserung der Energieeffizienz und der Umstieg auf erneuerbare Energieträger im Gebäudesektor werden durch zahlreiche Subventionsmassnahmen und Förderprogramme begleitet. Das Thema Nachhaltigkeit ist für Liegenschaftsbesitzer heute nicht mehr «nice to have», sondern ein wichtiger Baustein im Planungs- und Bauprozess sowie im Betrieb von Immobilien.

Wie wichtig sind dabei eine sich abzeichnende Energiemangellage und die steigenden Energiepreise?

Wenn die Preise auf hohem Niveau bleiben, wird dies einen markanten Einfluss auf die Gebäudeerneuerung haben. Es wird lukrativer, Investitionen zur Absenkung der Betriebskosten zu tätigen.

Achten Mieter und Käufer auf Nachhaltigkeit?

In Zeiten steigender Energiepreise geraten die Nebenkostenrespektive Betriebskosten von Wohn- und

Gewerbeliegenschaften in den Nutzerfokus. Energieeffiziente Objekte liegen dementsprechend in der Gunst der Mieter und Käufer. Zudem gilt es als «trendy», in einer nachhaltigen Liegenschaft zu wohnen. Die Mieter und Käufer sind also bereit, für nachhaltige Gebäude einen höheren Preis zu zahlen. Dies manifestiert sich übrigens auch in den Liegenschaftsbewertungen. Nachhaltigkeit zahlt sich also nicht nur ökologisch und sozial, sondern langfristig auch wirtschaftlich aus.

Woran kann sich der Mieter oder Käufer orientieren?

Aufschlussreich ist ein Blick auf die Heiz- und Betriebskostenabrechnungen respektive die Kenntnis über den effektiven Anteil der Nebenkosten am Bruttomietzins. Bei Neubauten oder totalsanierten Liegenschaften geben Nachhaltigkeitslabels, sofern vorhanden, einen wichtigen Hinweis. Andere Nachhaltigkeitsaspekte wie beispielsweise die Erreichbarkeit, die altersgerechte Erschliessung oder die Aussenraumgestaltung sind dagegen einfach zu beobachten und individuell zu gewichten.

Kann man dabei Immobilien isoliert betrachten oder gibt es Abhängigkeiten?

Auf jeden Fall. Eine Liegenschaft auf der grünen Wiese ist nicht gleich zu bewerten wie beispielsweise die Umnutzung einer Industriebrache. Die Lage, Erschliessung und Quartiergestaltung haben also nebst dem eigentlichen Baukörper einen wesentlichen Einfluss auf die Nachhaltigkeit.

Welche Rolle spielt die aktuelle Situation am Immobilien- und Mietwohnungsmarkt?

Wenn Investitionen in energetische Sanierungsmassnahmen aufgrund der Marktsituation nicht über einen Mehrwert auf die Mietzinse umgeschlagen werden können, sind diese für Investoren in der Regel unattraktiv. Insofern hat der lokale Wohnungsmarkt einen erheblichen Einfluss. Es bringt nichts, wenn optimal sanierte Gebäude leer stehen, weil die Mietzinse am betreffenden Markt zu hoch sind. ▶

UNTER DEM DRUCK HOHER ENERGIEPREISE ENTSTEHT MEHR DYNAMIK.



AUFGABE DES SVIT IST ES, PRAXISTAUGLICHE INSTRUMENTE ZUR VERFÜGUNG ZU STELLEN.



Es ist von einem Investitionsstau in die Erneuerung die Rede. Ist das zutreffend?

Mehr als die Hälfte der Immobilien in der Schweiz ist älter als 40 Jahre, und es gibt schätzungsweise rund 1,5 Millionen Häuser mit einem dringenden energetischen Sanierungsbedarf. Bei Renditeeigenschaften gilt in der Regel ein Erneuerungszyklus von 30 bis 35 Jahren. Dieser Rhythmus wird im Durchschnitt jedoch nicht eingehalten. Die Sanierungsquote liegt in der Schweiz bei rund 1% jährlich, ist also deutlich zu tief.

Treffen die Eigentümer also nicht-nachhaltige Entscheidungen zugunsten der aktuellen Rendite?

Die Immobilie ist geduldig. Renovationsarbeiten können theoretisch jahrelang aufgeschoben werden, wobei ab einem gewissen Zeitpunkt unerwünschte «Nebenwirkungen» auftreten. Ich denke dabei an einen stetigen Anstieg der Unterhalts- und Betriebskosten, die sinkende Qualität der Mieterschaft und die Zunahme von Schlichtungs- und Gerichtsverfahren. Langfristig geplante Sanierungsmaßnahmen sichern hingegen die langfristige Werterhaltung von Immobilien.

Wie kann der Verband die Transformation hin zu grösserer Beachtung der Nachhaltigkeit im Immobiliensektor unterstützen?

Die Aufgabe des SVIT ist es, seinen Mitgliedern konkrete Hilfestellungen zum Thema Nachhaltigkeit von Immobilien anzubieten. Dies umfasst generelle

Informationen, die Integration von Nachhaltigkeitsthemen in unsere Aus- und Weiterbildungsangebote, konkrete Hilfestellungen für die Praxis sowie den weiteren Ausbau von Kooperationen im Nachhaltigkeitsbereich.

Welche Ziele verfolgt der Verband hinsichtlich Nachhaltigkeit?

Der SVIT bekennt sich zu den Klimazielen des Bundes. Mit dem geplanten Ausbau unserer Mitgliederleistungen im Bereich der Nachhaltigkeit lancieren wir ein konkretes Angebot zur Unterstützung unserer Fachkräfte auf dem Weg zum nachhaltigen Immobilienmanager. Das beginnt mit der Bildung unserer Fachkräfte in der SVIT School und endet in Branchenempfehlungen für die Praxis.

Es gibt fast unzählige Labels und Standards. Woran können sich die Verbandsmitglieder orientieren?

Die Auswahl ist tatsächlich beeindruckend, und laufend kommen weitere Nachhaltigkeitsstandards und -labels hinzu. Ich nenne hier nur einige, die auf die Nachhaltigkeit im Betrieb und in der Erneuerung einen wesentlichen Einfluss entfalten: der Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS), der Katalog der Deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen (DGNB) oder Gebäude-labels wie GEAK, Minergie oder LEED. Welcher Standard für einen Investor geeignet ist, hängt von seiner Strategie ab.



***IVO CATHOMEN**

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

Miele

24/7

Zuverlässig rund um die Uhr –
Waschmaschinen und Trockner im Mehrfamilienhaus



Beste Energieeffizienzklasse A*

Getestet auf bis 30'000 Betriebsstunden überzeugen die Miele Waschmaschinen und Trockner durch Zuverlässigkeit und viele weitere Highlights:

- Hochwertige Materialien für eine lange Lebensdauer
- Kurze Wasch- und Trocknungszeiten unter einer Stunde
- Intuitive Bedienung mit Touch-Steuerung in 32 Sprachen
- Hohe Ressourceneffizienz bei sehr niedrigen Betriebskosten

Miele. Immer Besser.

www.miele.ch/kleineriesen

*Die Miele Waschmaschinen erreichen nach neuen Labelwerten die beste Energieeffizienzklasse A.

SPARMASS- NAHMEN IM IM- MOBILIENSEKTOR

Der SVIT Schweiz lanciert die «SVIT Energy Challenge». Im Hinblick auf eine allfällige Energiemangellage im kommenden Winter ruft der Verband in seiner neuesten Branchenempfehlung zu Sparmassnahmen auf und gibt konkrete Hinweise, wo kurzfristig anzusetzen ist. **TEXT – IVO CATHOMEN***

SVIT Energy Challenge



► GROSSE WIRKUNG ...

Angesichts des Kriegs in der Ukraine sind die Energiepreise für Strom, Heizöl und Erdgas an den internationalen Märkten markant gestiegen. Dies schlägt sich nicht nur auf die Energieausgaben der Schweizer Haushalte und Betriebe nieder. Im Winter ist überdies mit einer Mangellage bei der Energieversorgung zu rechnen. Die Branchenempfehlung «Energiesparmassnahmen des Immobiliensektors» des SVIT Schweiz dient dazu, mit kurzfristig umsetzbaren Massnahmen von Vermietern, Mietern und Wohneigentümern einen Beitrag zu leisten, um diese Mangellage oder weiterreichende Massnahmen wie Netzabschaltungen zu verhindern. Angesichts der 3,9 Mio. Privathaushalte und der rund 470 000 Unternehmen im tertiären Sektor (insb. Büroarbeitsplätze) ist von einem erheblichen Sparpotenzial durch einfach und rasch umsetzbare Sparmassnahmen auszugehen. Auch kleine Beiträge zahlen sich in der grossen Summe aus. Der SVIT Schweiz ruft seine Mitglieder auf, in den durch sie bewirtschafteten Miet- und verwalteten Stockwerkeigentümerliegenschaften Massnahmen zu prüfen sowie die Mieter und Stockwerkeigentümer zu eigenverantwortlichen Schritten zu motivieren.

Das Ausloten von Energiesparpotenzialen ist Teil der professionellen Bewirtschaftung einer Liegenschaft. Je nach Komplexität der haustechnischen Anlagen kann der Beizug einer Fachperson sinnvoll oder sogar unumgänglich sein.

EnergieSchweiz schätzt das Sparpotenzial der Schweizer Haushalte auf bis zu 30% ein. Rund die Hälfte des Sparpotenzials lässt sich mit einfachen Massnahmen und Verhaltensänderungen kurzfristig umsetzen, ohne dass dadurch die Wohnqualität leidet. Im Gegenteil: Ökologische Aspekte des persönlichen Wohnumfeldes erlangen bei Mietern und

Wohneigentümern immer grössere Bedeutung. Energieeffizienz ist einer davon. Hohe Energieeffizienz kann auch als Argument in der Neu- und Wiedervermietung eingesetzt werden.

... DURCH EINFACHE MASSNAHMEN

Die Erschliessung des kurzfristigen Sparpotenzials lässt sich über alle Energieträger hinweg in vier Bereiche gliedern:

- Geräte ersetzen: In diesem Bereich kann kurzfristig erheblich Strom gespart werden, wenn alte Geräte – wo ökologisch sinnvoll – durch neue, energieeffiziente Geräte ersetzt werden oder wenn zugunsten eines neuen Geräts auf die Reparatur verzichtet wird. Geräte, die aufgrund des Dauerbetriebs vergleichsweise viel Energie benötigen, stehen dabei im Fokus.
- Service durchführen: Der regelmässige Unterhalt von Geräten und Installationen spart ohne wesentliche Kosten viel Energie. In Betracht fallen haustechnische Anlagen wie Heizung, Lüftung/Kühlung und Warmwasseraufbereitung, aber auch Haushaltsgeräte wie Kühlschränke und Gefriertruhen.
- Geräteeinstellungen optimieren: Nicht optimal auf die Bedürfnisse und Erfordernisse oder die technischen Anforderungen abgestimmte Geräteeinstellungen verursachen einen Energieverbrauch ohne konkreten Nutzen. Zu denken ist dabei unter den jeweiligen konkreten Umständen an eine zu hohe Vorlauftemperatur der Heizung, zu hohe Temperatur der Warmwasseraufbereitung, nicht korrekte Schaltzeiten für Beleuchtungen oder nicht optimale Temperaturabsenkungen der Heizung.
- Verhalten anpassen: Verhaltensänderungen sind die vierte wichtige Möglichkeit, Energie zu sparen. Dabei geht es um Anpassungen an lieb gewonnene oder auch unbewusste Gewohnheiten.

Die «SVIT Energy Challenge» umfasst eine Branchenempfehlung und Merkblätter in drei Amtssprachen sowie eine Plattform mit attraktiven Gewinnmöglichkeiten. **Infos: svit.ch/energychallenge**



***IVO CATHOMEN**

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

SCHWEIZ

**WIRTSCHAFTS-
KOMMISSION WILL
SYSTEMWECHSEL**

Die Wirtschaftskommission des Nationalrats hat Mitte August in zweiter Lesung der Vorlage zur Umsetzung der parlamentarischen Initiative für einen Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung zugestimmt. Sie hat dabei ihre früheren Beschlüsse allesamt bestätigt und die Vorlage in der Gesamtabstimmung angenommen, wobei eine Minderheit Nichteintreten beantragt. Die Mehrheit beantragt einen reinen Systemwechsel, der auch die Zweitwohnungen einschliesst. Dies hätte insbesondere für die Touris-
muskantone Steuerausfälle zur Folge. Die Kommission hat deshalb eine Kommissionsinitiative verabschiedet, mit der eine Verfassungsgrundlage für eine Objektsteuer auf Zweitwohnungen geschaffen werden soll. Weiter möchte sie Abzüge für Energiesparen und Rückbauten auch auf Bundesebene und nicht nur auf Kantonsebene nach wie vor zulassen, und auch die tatsächlichen Unterhaltskosten sollen abzugsfähig bleiben. Bei den Schuldzinsen sollen Abzüge bis zu 100% der steuerbaren Vermögenserträge zulässig sein. Ein ebenfalls geprüftes Alternativkonzept hat die Kommission dagegen verworfen. Die Vorlage kommt in der Herbstsession in die grosse Kammer.

RECHTSKOMMISSION GEGEN MIETRECHTS-ÄNDERUNG

Die Rechtskommission des Nationalrats hat Mitte August verschiedene parlamentarische Initiativen zu Änderungen im Mietrecht vorgeprüft. Sie hat der parlamentarischen Initiative «Befristeter Mietvertrag. Es braucht einen Mechanismus, um in Zeiten von Wohnungsmangel Missbrauch zu bekämpfen» keine Folge gegeben. Die Kommission ist der Ansicht, dass die missbräuchliche Verwendung von befristeten Mietverträgen von den Gerichten nicht gestützt wird und es deshalb nicht angezeigt ist, aufgrund von Missbrauchsfällen das Gesetz zu ändern. Die Kommission hat sich zudem dagegen ausgesprochen, den parlamentarischen Initiativen «Mietrecht. Fristenstillstand bei Anfechtung einer Kündigung und bei einem Begehren auf Erstreckung eines Mietverhältnisses» und «Berechnung der Anfechtungsfrist bei Kündigungen von Mietverträgen» Folge zu geben. Diese zielen darauf ab, den Fristenstillstand bzw. die Berechnung der Anfechtungsfrist im materiellen Mietrecht an die in der Zivilprozessordnung vorgesehenen Regelungen anzugleichen. Im Rahmen der Differenzbereinigung kommt die Kommission auf ihren Entscheid anlässlich der ersten Vorprüfung zurück und beantragt ihrem Rat nun, der parlamentarischen Initiative «Beitritt der Ehegattin oder des Ehegatten zum Mietvertrag einer Mieterin oder eines Mieters» keine Folge zu geben. Die parlamentarischen Initiativen stammen allesamt von SP-Nationalrat und Mieterverbands-Vorstandsmitglied Christian Dandrès. ■



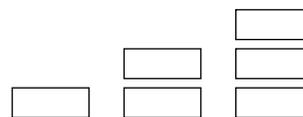
Einladung



QuorumDigital

Die ERP Software für eine professionelle Immobilienbewirtschaftung

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



START LIGHT OPEN

Unsere Quorum Digital varianten

www.quorumsoftware.ch

EIN RATINGSYSTEM FÜR ALLE

In der Schweiz sind von den rund 2 Mio. Hochbauten erst um die 10% nach einem der verschiedenen Nachhaltigkeits- und Energiestandards bewertet. Bislang fehlte eine einheitliche Beurteilungsgrundlage. Der gemeinnützige, von Branche und Bund mitgetragene Verein Remms schafft Abhilfe.

TEXT – STEFAN FAHRLÄNDER UND PASCAL ZÜGER*

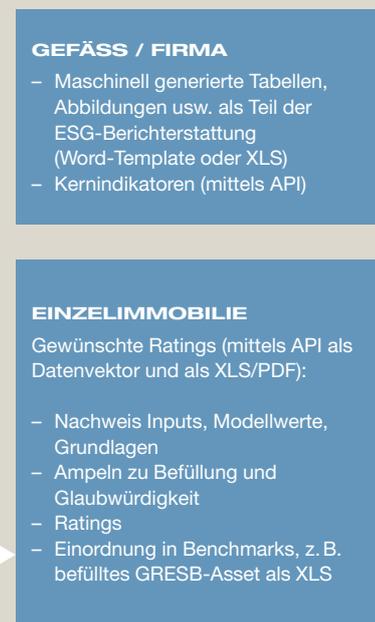
VOM INPUT BIS ZUM OUTPUT: WIE REMMS FUNKTIONIERT

Quelle: Verein Remms

INPUTSCHNITTSTELLE



OUTPUTSCHNITTSTELLE



DER DRUCK AUF DIE BRANCHE STEIGT

In der Immobilienbranche, aber auch bei Banken und anderen Stakeholdern, wird das Thema Nachhaltigkeit derzeit heiss gehandelt. Häufig führt die aktuelle Lage aber zu Verunsicherung, Ratlosigkeit oder sogar Hektik. Denn der politische Druck nimmt zu und wird an die Akteure weitergegeben. Etwa mit einer Reportingpflicht, dem Verbot fossil betriebener Heizungen, der Definition von Absenkpfeilen und weiteren Vorgaben. Eigene Konzepte der Ak-

teure bieten Orientierung. Da die Vielfalt an Labels und Ratingsystemen gross ist, sieht aber mancher Branchenteilnehmer vor lauter Bäumen den Wald nicht mehr. Den einen Nachhaltigkeitsstandard gibt es nicht. Welche bestehenden ESG-Systeme (Environmental, Social, Governance), Nachhaltigkeitsysteme oder -labels für einen Akteur nützlich sind, hängt unter anderem von den Eigentümer- und Mieterstrukturen sowie von der Immobiliennutzung ab. Ein «System für alle» fehlte bislang.

NACHHALTIGKEIT

Wie wichtig Nachhaltigkeitsaspekte für institutionelle Anleger sind, zeigt eine Studie der Hochschule Luzern (HSLU), die im Auftrag der UBS durchgeführt wurde. Dabei zeigte sich die Bereitschaft der Anleger, auf Rendite zu verzichten: 48% der institutionellen Anleger sind bereit, bei Immobilieninvestitionen kurzfristig zugunsten von Nachhaltigkeit zu verzichten; 28% der Studienteilnehmer wären sogar bereit, mittelfristig

eine tiefere Rendite zu realisieren. Insbesondere Anlagestiftungen und Fondsanbieter sind mit 64% bzw. 71% bereit, kurzfristig auf Rendite zu verzichten. Deutlich tiefer ist die Bereitschaft bei Pensionskassen mit 35% in der kurzen und 17% in der mittleren Frist. Insgesamt etwas weniger hoch ist die Bereitschaft zum Renditeverzicht bei Hypotheken. Bei diesem Geschäft sind 29% der Anleger kurzfristig bereit, auf

Rendite zu verzichten, und nur 17% können sich vorstellen, mittelfristig Abstriche zu machen. «Während insbesondere Fondsanbieter und Anlagestiftungen Vorreiter beim Thema Nachhaltigkeit sind, scheint das Thema bei den Pensionskassen noch weniger stark umgesetzt zu sein», sagt Daniel Steffen von der HSLU, der die Studie zusammen mit John Davidson und Stephan Kloess geleitet hat.



Eine flächen-
deckende Bench-
mark für die
2 Mio. Hochbauten
in der Schweiz
fehlte bislang.

BILD: SVEN FLÜCK, UNSPLASH.COM

HÖHERE VERBINDLICHKEIT

Auf der Suche nach Verbindlichkeit tappte man in den letzten 40 Jahren häufig im Dunkeln. Und das Thema ökologische Nachhaltigkeit kam und ging als zwischenzeitliche Modeerscheinung. Doch im Unterschied zur Vergangenheit gibt es heute internationale Vereinbarungen, die für grössere Verbindlichkeit sorgen. Allen voran ist hier die Agenda 2030 der Vereinten Nationen zu nennen. Sie listet 17 Ziele für eine nachhaltige Entwicklung, aus denen nationale Ziele und Vereinbarungen definiert werden. Zu den 17 Zielen sind 163 Unterziele formuliert. Mitunter wegen der höheren Verbindlichkeit der Umsetzung sind die Vorgaben nicht nur beim Staat, sondern auch bei den Gremien der Banken, Eigentümer und Endinvestoren sowie mieterseitig angekommen und werden dort umgesetzt. Konkret gibt es Vorgaben für das Reporting zur generellen Governance (G), aber auch zu den an-

deren Nachhaltigkeitssäulen Ökologie (E) und Soziales (S). Beispiele solcher Vorgaben aus ESG-Reportings betreffen die Unabhängigkeit der Gremien, innerbetriebliche Genderfragen, der Umgang mit Zulieferern und Dienstleistern, die Herkunft von Rohstoffen und Baumaterialien, ökologische Anforderungen an Mietflächen oder Aspekte der mieterseitigen sozialen Nachhaltigkeit.

BESTEHENDE NACHHALTIGKEITSLABELS

In der Schweiz gibt es bereits einige Labels, vor allem ökologische. Etwa der Gebäudeenergieausweis der Kantone (GEAK), bei dem Energieeffizienz und CO₂-Ausstoss zu einer Note zwischen A und F führen. Für Neubauten existiert beispielsweise der Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) und für Mehrfamilienhäuser und Bürobauten der Swiss Sustainable Real Estate Index (SSREI), ein Beurteilungssystem



BESTEHENDE LABELS UND NACHHALTIGKEITSSYSTEME VERMOCHTEN KEINE FLÄCHENDECKUNG ZU ERREICHEN.



ANZEIGE



**Aus Visionen
Welten schaffen.**

 **Swiss
Interactive**

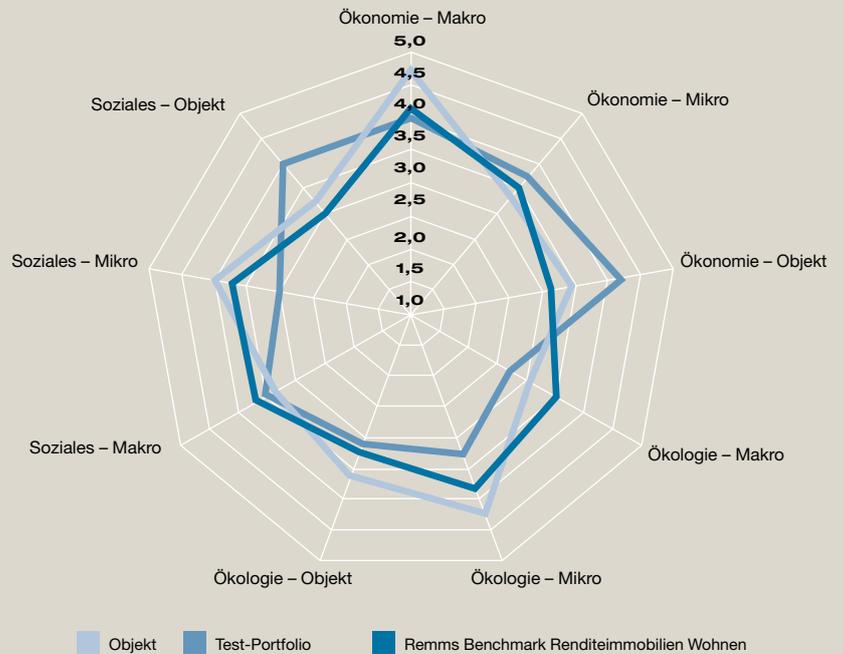


swissinteractive.ch

BEISPIELHAFTE RATINGS AUS EINEM REMMS-BERICHT

Quelle: Verein Remms

Rating Makrolage	Ökonomie	Ökologie	Soziales
Immobilie	4,8	4,4	3,7
Benchmark Remms	3,5	2,8	3,5
Rating Mikrolage	Ökonomie	Ökologie	Soziales
Immobilie	4,2	4,5	4,5
Benchmark Remms	3,3	3,4	3,4
Rating Objekt	Ökonomie	Ökologie	Soziales
Immobilie	3,3	3,0	3,2
Benchmark Remms	3,4	3,3	3,0
Gesamtrating	Ökonomie	Ökologie	Soziales
Immobilie	4,1	3,6	3,8
Benchmark Remms	3,4	3,3	3,3



über alle drei Säulen der Nachhaltigkeit. Solche Labels und Ratingsysteme sind ein wichtiger Schritt in Richtung nachhaltigeres Bauen. Sie weisen jedoch auch Nachteile auf: So sind die Kosten meist hoch, etwa für die Datenbeschaffung und Bereitstellung sowie für externe Kontrollen und die Zertifizierung. Viele Ratings sind zudem nur binär im Sinne von «erfüllt» oder «nicht erfüllt», eine feinere Einstufung fehlt. Auch ist ihre Anwendbarkeit häufig beschränkt, etwa auf den Neubau oder den Wohnbereich.

FLÄCHENDECKENDE BENCHMARKS

In der Immobilienbranche besteht der Wunsch für eine flächendeckende Benchmark für die rund 2 Mio. Hochbauten in der Schweiz. Nur wenige grosse Akteure haben das notwendige Knowhow und die Finanzen, um ihre Portfolios flächendeckend zu analysieren und zu zertifizieren. Dies kostet Aufwand und Zeit, ohne dass zunächst CO2 eingespart wird. Dabei geht es darum, die Immobilien objektiv und neutral nach allen drei Säulen der Nachhaltigkeit zu beurteilen. So kann eine Standortbestimmung für jede Immobilie vorgenommen werden, ohne zum Beispiel die Emissionen auf die Kommastelle genau zu ermitteln. Anschliessend wird das weitere Vorgehen strategisch geplant und budgetiert. Eventuelle Massnahmen müssen vertieft ausgearbeitet werden. Auf einer strategischen Ebene der generellen Verortung und des Benchmarkings ist dies noch nicht notwendig. Aus gesellschaftlicher Sicht –

“
REMMS EIGNET SICH AUCH FÜR DIE ÖFFENTLICHE HAND, KLEINE AKTEURE, WOHN-EIGENTÜMER UND HYPOTHEKARGEBER.
”

aber auch für das einzelne Immobiliengefäss oder die einzelne Bank – ist neben der Standortbestimmung auch ein Beobachten der Entwicklung im Zeitverlauf wertvoll. Dies letztlich auch für die Politik, die nicht nur fordern, sondern eben auch fördern und die Fördertöpfe am richtigen Ort einsetzen will.

GEMEINNÜTZIG UND KOSTENGÜNSTIG

Nach einem Jahr Vorarbeit seitens FPRE und mit Unterstützung wichtiger Akteure der Branche und des Bundes wurde im Juni 2022 der gemeinnützige, nicht gewinnorientierte Verein Real Estate Meta-Rating and Monitoring on Sustainability (Remms) gegründet. Er stellt ein System zu minimalen Kosten oder sogar kostenfrei zur Verfügung, insbesondere auch der öffentlichen Hand, kleinen Akteuren und Wohneigentümern sowie Hypothekargebnern. Das System funktioniert rein digital und ohne aufwendige Datenbeschaffung, wobei man bestehende Labels oder Ratings gegebenenfalls verwenden kann. Remms versteht sich nicht als Konkurrenz, sondern als harmonisierte, flächendeckende Ergänzung bestehender Systeme. Fehlen Informationen zu Immobilien, werden umfangreiche Datenbanken sowie öffentliche Register zur Datenbereitstellung sowie zur Beurteilung der Immobilien verwendet. Damit will der Verein Remms erreichen, dass die Schweiz bezüglich Beurteilung und Verbesserung der Nachhaltigkeit des Immobilienbestands rasch vorankommt.

BENOTUNG DER NACHHALTIGKEIT

Remms besteht aus einer Inputschnittstelle, die Management- und Kernbankensysteme, aber auch alle Akteure über eine für sie zugängliche Webpage befüllen können (siehe Abbildung Seite 12). Sofern ein Standard eingehalten und dokumentiert ist oder falls ein Label vorliegt, kann und soll diese Information ebenfalls übermittelt werden. Die empfangenen Daten werden vom System automatisch interpretiert und harmonisiert. Datenlücken werden durch öffentlich verfügbare Daten sowie Modelle spezialisierter Firmen ergänzt. Grosse Summen für die flächendeckende Erfassung von Daten und Indikatoren auszugeben, wäre angesichts der Datenlage wenig realistisch – und wohl auch nicht sinnvoll. Die Kosten wären immens, der Zeitverlust gross und der Nutzen bescheiden. Mit den komplettierten sowie harmonisierten Daten wird ein Nachhaltigkeitsrating für jede der drei Säulen Ökonomie, Ökologie und Soziales ermittelt und mit Benchmarks verglichen. Das Rating wird mittels Schnittstelle bzw. per E-Mail als Datenvektor und als PDF zurückgeliefert (siehe Abbildung Seite 12). In erster Linie wird so eine Standortbestimmung von Immobilien – im Sinne

einer Schulnote und nicht auf zwölf Kommastellen genau – vorgenommen. Darüber hinaus werden Handlungsfelder und -möglichkeiten identifiziert und deren Auswirkungen aufgezeigt, insbesondere auf die ökologische Nachhaltigkeit (siehe Abbildung Seite 14). Die Handlungsmöglichkeiten sind mit einer Kosten- und Fördergeldindikation versehen.

BEURTEILUNG, MONITORING UND VERGLEICH ALLER HOCHBAUTEN

Mit Remms können sämtliche Hochbauten der Schweiz inkl. Spezialbauten anhand der verfügbaren Information sowie einer Fülle von bereits flächendeckend vorliegenden Hilfsdaten und öffentlichen Registerdaten digital beurteilt und im Zeitverlauf gemonitort werden. So können schnell und einfach grosse Immobilienbestände durchleuchtet, Problemfälle eruiert und im Anschluss die nötigen Massnahmen getroffen werden. Die Messung kann mit Remms weitgehend dem Computer überlassen werden, während der Fokus des Akteurs auf der Planung und Umsetzung der Massnahmen bleibt. Also dort, wo effektiv die Wertschöpfung und die Verbesserung der Nachhaltigkeit stattfindet.



***STEFAN FAHRLÄNDER**

Der Autor ist Partner bei Fahrländer Partner Raumentwicklung (FPRE) und Geschäftsführer von Remms.



***PASCAL ZÜGER**

Der Autor ist Mitarbeiter bei FPRE.

ANZEIGE



SCHUTZ VOR NATURGEFAHREN

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



www.schutz-vor-naturgefahren.ch



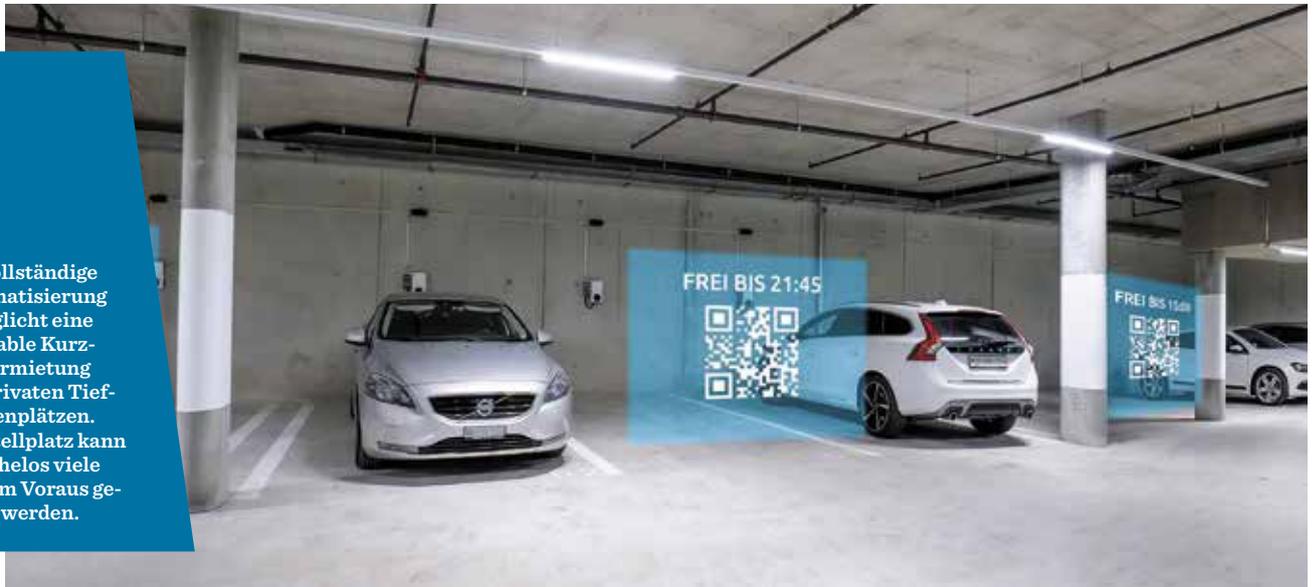
DIGITALISIERUNG DER PARK- INFRASTRUKTUR

Das Start-up Share.P hat eine kostengünstige Plug-and-Play-Lösung entwickelt, welche die Nutzung und Vermietung von Stellplätzen und Ladestationen automatisiert. Zu den Hauptkunden zählen Immobilien-eigentümer und -bewirtschafter.

TEXT – SEBASTIAN GRZESIAK*

Die vollständige Automatisierung ermöglicht eine profitable Kurzzeitvermietung von privaten Tiefgaragenplätzen. Ein Stellplatz kann so mühelos viele Tage im Voraus gebucht werden.

BILD: MICHAL J. ZIELINSKI



▶ EINE UNANGENEHME REALITÄT

Man muss niemanden davon überzeugen, dass Parkieren ein Problem sein kann. Vor allem an Orten, wo der Platz knapp ist. Diese Herausforderung müssen Gemeinden, Bauträger, Immobilienverwalter und natürlich Autofahrer bewältigen. Obwohl viele von verkehrsfreien Städten träumen, sind und bleiben Parkplätze in und um Geschäfts- und Wohngebäuden unabdingbar. Wo liegt das eigentliche Problem? Sind es die zusätzlichen Kosten aus Sicht der Immobilieneigentümer? Fehlt die richtige Infrastruktur? Ist der Aufwand für den Mietprozess zu hoch? Die Parkraumbewirtschaftung wird oft an externe Unternehmen ausgelagert. Viele der Parkplätze stehen ausserdem leer, weil es sich nicht lohnt, sie für weniger als ein paar Monate zu vermieten.

Es fehlt an Automatisierung, die unter anderem durch veraltete Zufahrtssysteme verhindert wird. In Wohngebäuden wird die Garage traditionell mit einem Schlüssel geöffnet und seit einiger Zeit auch mit einer Fernbedienung oder einem Zufahrtscode. Diese Methoden haben Nachteile. Dazu zählen hohe Kosten und geringe Sicherheit. Eine Fernbedienung kann wie ein herkömmlicher Schlüssel verloren gehen. Mittlerweile ist es auch nicht mehr schwierig, das Signal zu kopieren. Ausserdem sollte ein einmal preisgegebener Code nicht an Fremde weitergegeben werden. Es überrascht daher nicht, dass ein Fünftel der

Parkplätze in den Garagen von Mehrfamilienhäusern leer stehen, währenddessen ein Autofahrer auf der Strasse nach einem freien Parkplatz sucht – statistisch gesehen bis zu 20 Minuten lang. Paradoxerweise verursacht gerade das begrenzte Parkplatzangebot mehr Kohlendioxid, Luftverschmutzung und Lärm.

LÖSUNG DANK TECHNOLOGIE

Die Technologie findet langsam ihren Weg in die Welt der Parkhäuser. Kameras, die Nummernschilder lesen, werden immer beliebter. Diese Geräte sind in der Lage, ein Fahrzeug zu erkennen und das Tor zu öffnen. Dies ist eine bequeme, wenn auch nicht billige Lösung, die nicht ohne Nachteile ist. Sie erfordert ein gut lesbare Nummernschild und die Algorithmen selbst sind auch nicht fehlerfrei. Daher sollte es nur eine Ergänzung zu anderen Systemen sein. Immer mehr Hersteller bieten auch die kontaktlose Kartenzahlung an der Ausfahrtsschranke an, was ein Fortschritt im Vergleich zum herkömmlichen Zahlungsautomaten ist. Dies erfordert jedoch, dass der Fahrer das Fenster öffnet und führt manchmal zu unnötigen Ausfallzeiten an der Schranke.

Ein alternativer Ansatz ist die Digitalisierung des Parkraums begleitet von einer mobilen App, welche die Fernsteuerung von Schranken und Toren ermöglicht. Dank der Steuerung der Garage über die App hat der Eigentümer die Kontrolle über den Parkraum, kann Stellplätze effizient vermieten

und reservieren. Wer würde nicht gern direkt zu seinem Ziel fahren, ohne Zeit für die Suche nach einem Parkplatz einberechnen zu müssen? Die Vorteile liegen auf der Hand: Der Kraftstoffverbrauch ist geringer und man spart Zeit.

STEUERUNG MITTELS APP

Die Technologie des in Zürich ansässigen Start-ups Share.P ermöglicht es, jede bestehende Parkinfrastruktur zu digitalisieren. Im Einklang mit den Prinzipien der Nachhaltigkeit ist es sinnvoller, die vorhandenen Ressourcen zu nutzen, als die gesamte Ausrüstung durch eine neue zu ersetzen. Dies führt zudem zu finanziellen Einsparungen. Das Start-up bietet Lösungen für digitale Fernbedienungen, Vorausbuchung von Stellplätzen, Navigation und Online-Zahlung für jede Art von Garage, ob in einem Wohn- oder Geschäftshaus. Die Sicherheit wird dabei deutlich erhöht. Der Verwalter entscheidet, wer den Stellplatz nutzen darf und unter welchen Bedingungen. Die vollständige Digitalisierung macht vieles möglich. Ein Kunde kommt jeden zweiten Dienstag zu einem zweistündigen Treffen? Dann wird ein Stellplatz auf ihn warten und er wird das Tor mit seinem Smartphone selbst öffnen können. Zu nicht gewählten Zeiten funktioniert die Touchfläche in der App nicht.

Die Lösungen von Share.P sind sehr effektiv in Bürogebäuden. Die Pandemie hat zu einer Änderung der Arbeitsorganisation

geführt. Viele Unternehmen ermöglichen es ihren Mitarbeitenden, einige Male pro Woche von zu Hause aus zu arbeiten. Mit der App können Mitarbeitende Parkplätze reservieren, wenn sie diese auch wirklich brauchen. Zu anderen Zeiten können Unternehmen Geld verdienen, indem sie Stellplätze an Personen ausserhalb des Unternehmens vermieten.

EINE LADEINFRASTRUKTUR, DIE SICH LOHNT

Selbst wenn eine Tiefgarage gut funktioniert, kann der Gewinn maximiert werden, indem man Mietern und Besuchern Ladestationen für Elektrofahrzeuge zur Verfügung stellt. Bisher hatten die Immobilieneigentümer in der Schweiz keinen wirtschaftlichen Anreiz, in diese Art von Infrastruktur zu investieren. Share.P

versucht, dies zu ändern: Das Start-up ermöglicht Gebäudeeigentümern, die eigenen Ladestationen zu monetarisieren. Dank der App können die Ladestationen nahtlos von mehreren Personen genutzt werden, ohne dass spezielle Karten oder Schlüssel benötigt werden. Es werden also weniger Ladestationen benötigt, was die Anschaffungskosten für Gebäudeeigentümer um bis zu 40% senkt. Die App verfolgt den Energieverbrauch des einzelnen Nutzers sogar an einer normalen Steckdose, die einen Plug-in-Hybrid aufladen kann. Öffentlich zugängliche Ladestationen auf bisher unzugänglichen Privatparkplätzen erhöhen die Attraktivität der Parkanlage. Moderne Wallboxen – das sind kompakte, an die Wand montierte Stationen – brauchen wenig Platz und bieten die Möglichkeit, jedes Elektroauto oder kleinere Fahr-

zeug aufzuladen. Es ist wichtig, dass die Ladestationen mit dem Rest der Infrastruktur in einer einzigen App integriert sind. So kann der Fahrer einen Platz buchen, das Tor öffnen, die Batterien aufladen und die Bezahlung erfolgt automatisch. Jeder Parkplatz kann «smart» werden und Ticketautomaten, automatische Kassen, Schlüssel oder Zugangskarten überflüssig machen. Dank der Zusammenarbeit mit den SBB kann über die App sogar ein Zugbillet gekauft werden. ■



***SEBASTIAN GRZESIAK**

Der Autor ist Experte für E-Mobilität und Kundenberater bei der Share.P AG.

ANZEIGE

New Objekt New Inserieren New Mieter

- ✓ Inserate in wenigen Minuten online
- ✓ 10 % Rabatt auf Promotionen für Inserate
- ✓ Vermietungssoftware (Starter-Version) kostenlos aktivierbar



Ihr Kontakt:
Manuel Martinez
Head Sales
044 240 11 51

Inserieren
via QR-Code



newhome
zuerst entdecken

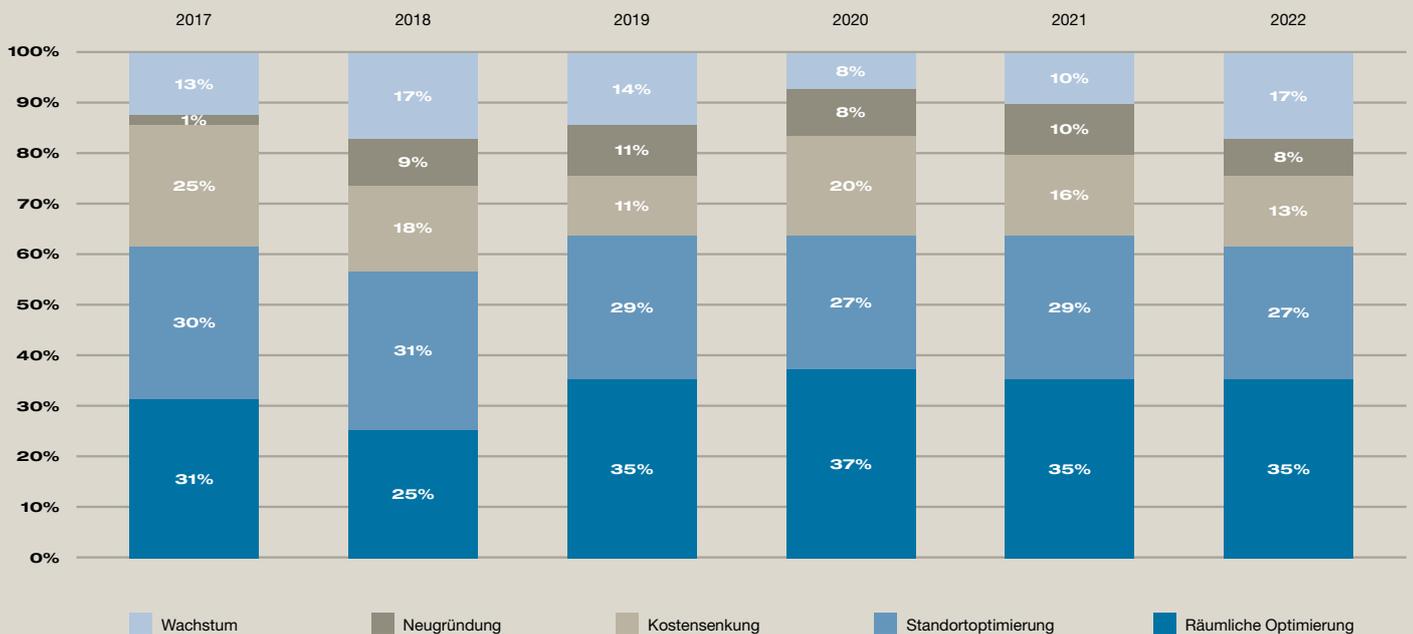
MÄRKTE ZEIGEN SICH ROBUST

Über 350 Experten nahmen an der Sommerumfrage 2022 von CSL Immobilien teil. Der Fokus lag auf den Märkten in Zürich, Basel, Bern, Genf und Lausanne. Die Resultate: positive Signale aus dem Büromarkt, weiterhin eine hohe Nachfrage im Wohnmarkt.

TEXT – SIHAM RAFAEL BALUTSCH*

DIE HAUPTTREIBER DER NACHFRAGE IM BÜROMARKT DER REGION ZÜRICH

Quelle: CSL IMMOBILIEN



► BÜROMARKT HOLT IN ZÜRICH AUF

Die Immobilienexperten der CSL Sommerumfrage schätzen die Stimmung auf dem Zürcher Büromarkt im Vergleich zum Vorjahr deutlich besser ein. Die gefragtesten Bürostandorte bleiben die Zürcher City, Zug und Zürich West. Doch auch die restlichen Stadtgebiete in Zürich und angrenzende Regionen wie das Flughafengebiet weisen eine höhere Nachfrage aus. Die Expertenmeinungen decken sich mit den aktuellen Marktdaten: Das innert sechs Monaten verfügbare Flächenangebot reduzierte sich gegenüber dem Vorjahr in der Region Zürich um 20%.

Ein ähnlicher Aufwärtstrend ist in der Region Bern spürbar. Die stärkste Nachfrage ist im Gebiet City/Altstadt und in den Quartieren Breitenrain und Wankdorf feststellbar. In der Region Basel zeigt sich auf dem Büromarkt ein etwas schwächeres Gesamtbild. Die Nachfrage in der City rund um den Bahnhof SBB wird jedoch von den Experten weiterhin als hoch eingeschätzt. Diese Entwicklungen widerspiegeln sich auch in den Zahlen: In der Region Bern sank das Flächenangebot um 7%, während in der Region Basel eine Ausweitung der Büroflächen um 21% innerhalb Jahresfrist verzeichnet wurde.

“
SEIT DEM
AUFTAUCHEN
DES CORONA-
VIRUS SIND
EXPANDIEREN-
DE UNTER-
NEHMEN WIE-
DER STÄRKER
AM MARKT
TÄTIG.
”

AUFHOLEFFEKTE BESTIMMEN DIE NACHFRAGE

In der Region Zürich identifizierten die befragten Marktakteure Standortoptimierungen und räumliche Optimierungen als Haupttreiber der Büronachfrage. Samira Stevenson, Senior Vermarkterin Gewerbe bei CSL Immobilien, bestätigt dies: «Firmen haben das Durchschnaufen während der Pandemie genutzt, um Optimierungsprozesse strukturiert anzugehen. Aufgrund von Kostensenkungszielen der Unternehmen werden Flächen in der Agglomeration wieder attraktiver.» Auffallend ist, dass erstmals seit dem Auftauchen des Coronavirus expandierende Unternehmen wieder stärker am Markt tätig sind. Auch in den Regionen Basel und Genf stabilisiert das Wachstum der Unternehmen die Nachfrage. Dies ist auf dem Markt stärker spürbar als in den vergangenen Jahren.

HOHE ANSPRÜCHE DER NUTZER

Die wirtschaftliche Erholung und das Beschäftigungswachstum beleben zusammen mit den Aufholeffekten der Firmen landesweit die Nachfrage. Diese grundsätzlich positiven News aus dem Schweizer Büromarkt dürfen aber nicht darüber hinwegtäuschen,

Die Umfrage zeigt, dass sich Büromieter Verträge mit flexibleren Laufzeiten und Konditionen wünschen.

BILD: UNSPLASH.COM



dass Bürovermietungen weiterhin keine Selbstläufer sind. Die Umfrageergebnisse zeigen, dass die hohen Ansprüche der Nutzer weiter zunehmen. Büromieter wünschen sich Mietverträge mit flexibleren Vertragslaufzeiten und Konditionen. Ebenfalls relevant bleiben die Preissensitivität der Mieter und die hohen Aufwände auf der Vermarktungsseite. Die aktuelle Auswertung zeigt, dass in der Region Zürich bei der Hälfte aller Abschlüsse Beteiligungen an den Ausbaukosten gewährt werden. Deren Umfang ist jedoch stark projekt- und branchenabhängig. Meist sind Kleinst- und Kleinbetriebe aufgrund von Finanzierungsschwierigkeiten stärker auf Ausbaubeteiligungen angewiesen. Grosse, bekannte Firmen können eigentümerseitig eher auf Zugeständnisse bei Mietvertragsabschlüssen hoffen und werden bei Ansiedlungen umworben.

Für 2023 rechnen die Experten auf dem Zürcher Büromarkt mit einer stabilen Nachfrage, leicht sinkenden Leerständen und stabilen Mietpreisen über alle Segmente. Ein ähnliches Bild zeichnen die Experten für Bern. Für die Regionen Basel, Genf und Lausanne zeigen sie sich etwas zurückhaltender: Sie erwarten eine leicht sinkende bis stagnierende Nachfrage, leicht steigende Leerstände und leicht sinkende Mietzinse.

WOHNEIGENTUM WEITERHIN GEFRAGT

Im Wohnmarkt gehen die Experten weiterhin von einer anhaltend hohen, höchstens leicht abgeschwächten Nachfrage aus. Die Zahlungsbereitschaft ist weiterhin vorhanden trotz der erfolgten Hypothekarzinsenerhöhungen aufgrund des starken Nachfrageüberhangs. Einzig im Luxussegment ist mit

Preiskorrekturen zu rechnen. Die Stabilisierung der Eigentumspreise ist einerseits auf die starke Nachfrage, andererseits auf Inflationseffekte aufgrund von gestiegenen Produktionskosten zurückzuführen. Für 2023 rechnen die Experten in allen Marktgebieten mit leicht steigenden Kaufpreisen.

WACHSENDE BEVÖLKERUNG HEIZT AN

Auf dem Mietmarkt hat die Nachfrage sogar zugenommen, angetrieben von der Zuwanderung und von Haushaltsbildungen. Im 1. Quartal 2022 nahm die ständige Wohnbevölkerung der Schweiz im Vergleich zum Vorjahresmonat überdurchschnittlich um ca. 73 000 Personen zu. Aufgrund des begrenzten Angebots erkennen die Umfrageteilnehmenden daher ein Mietsteigerungspotenzial. Zu insgesamt steigenden Mietpreisen führen auch die von der Energiekrise verursachten höheren Nebenkosten. In gewissen Marktsegmenten könnten diese Preissteigerungen sogar vermehrt Mieter dazu zwingen, sich eine günstigere Wohnung zu suchen. Für 2023 sind sich die Marktakteure einig: Weitere Mietzinserhöhungen sind in den fünf grössten Marktgebieten im nächsten Jahr wahrscheinlich.



***SIHAM RAFAEL BALUTSCH**
Der Autor ist Senior Researcher bei CSL Immobilien AG.

ANZEIGE



RENGGLI

HOLZBAU WEISE

Ihr Ziel ist unsere Aufgabe: Eine Immobilie mit Mehrwert

Wenn es Ihnen um Energieeffizienz, langfristigen Werterhalt und optimierte Ausnutzung geht, dann sprechen Sie mit uns.

www.renggli.swiss

ERHÖHUNG DER AKONTOZAHLUNGEN

In einer Branchenempfehlung legt der SVIT Schweiz seinen Mitgliedern nahe, mit einem Angebot zur freiwilligen Erhöhung der Akontozahlungen auf die Mieter zuzugehen.

TEXT – IVO CATHOMEN*



Die Branchenempfehlung «Anpassung der Akontozahlungen für Nebenkosten aufgrund steigender Energiepreise» ist zu finden auf svit.ch > Branchenempfehlungen.

BILD: 123RF.COM

▶ STEIGENDE NEBENKOSTEN

Angesichts markant steigender Energiepreise für Strom, Heizöl und Erdgas an den internationalen Märkten ist davon auszugehen, dass die Nebenkosten von Miet- und Eigentumswohnungen sowie Gewerbeflächen in naher Zukunft ebenfalls steigen. Dies kann Mieter und Eigentümer vor eine finanzielle Belastung stellen. Deshalb ruft der SVIT Schweiz seine Mitglieder auf, frühzeitig den Kontakt zu Mietern und Eigentümern zu suchen, sofern sich eine Erhöhung der Nebenkosten bei den betreffenden Liegenschaften abzeichnet.

In der Regel werden die Nebenkosten für die Periode Juli bis Juni des Folgejahrs bzw. für die Periode Januar bis Dezember nach effektiven Kosten abgerechnet und mit monatlichen oder quartalsweisen Akontozahlungen verrechnet. Weniger verbreitet sind Nebenkostenpauschalen oder in den Mietzins inkludierte Nebenkosten.

ANGEBOT STATT EINSEITIGE VERTRAGSÄNDERUNG

Der SVIT Schweiz rät für die Erhöhung der Akontozahlungen im aktuellen

Fall aufgrund verschiedener Überlegungen von einer einseitigen Vertragsänderung mittels des amtlichen Formulars ab. Einerseits verursachen das Ausfüllen, die Unterschrift und der eingeschriebene Versand erheblichen Aufwand. An-



**DAS EFFEKTIVE
AUSMASS DES
ANSTIEGS HÄNGT
WESENTLICH VOM
ENERGIETRÄGER AB.**



dererseits kann die Anpassung nur auf einen Kündigungstermin hin erfolgen, und eine gegen die Vertragsänderung erhobene, erfolgreiche oder teilweise erfolgreiche, Anfechtung kann eine Kündigungssperrfrist auslösen.

Der Verband empfiehlt seinen Mitgliedern, auf Freiwilligkeit der höheren Zahlung durch den Mieter zu setzen. Den Mietern kann mit einem Schreiben samt Talon

ein Angebot unterbreitet werden, wonach sie ab einem bestimmten Datum eine frei wählbare oder fix vorgeschlagene höhere monatliche Akontozahlung leisten können. Dabei sollte darauf hingewiesen werden, dass auf die Verwendung des amtlichen Formulars, das üblicherweise für den Mietzins oder die Nebenkosten betreffende Anpassungen zu verwenden ist, verzichtet wird, weil der Mieter im Endeffekt nicht stärker belastet wird. Der Mieter erklärt sich mit Unterzeichnung und Rücksendung des entsprechenden Talons mit diesem Vorgehen einverstanden. Das Datum richtet sich nach der Abrechnungsperiode, in der effektiv mit höheren Nebenkosten zu rechnen ist. Der vorgeschlagene maximale Betrag muss auf einer realistischen Einschätzung der künftigen Nebenkosten beruhen.

Will der Mieter nicht auf das Angebot eintreten, hat er nichts zu unternehmen. Im anderen Fall kann der ausgefüllte und durch alle Mietparteien unterzeichnete Talon an den Vermieter zurückgesandt werden. Der Rechtsweg ist in diesem Fall ausgeschlossen, weil es sich lediglich um ein Angebot handelt. ■

ANZEIGE

www.visualisierung.ch



*IVO CATHOMEN

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

Hebt sich ab.

In Design und Qualität.



Laut einer Empira-Studie ist das Investmentpotenzial der Immobilienmärkte in den US-Südstaaten gross.

BILD (MIAMI): UNSPLASH.COM, DENYS KOSTYUCHENKO



INTERNATIONAL

WOHNRAUM KNAPPER UND TEURER



Lebenshaltungskosten und Energiepreise haben in den vergangenen Monaten zugelegt und auch das Wohnen

wird teurer, ob zur Miete oder im Eigenheim. Dies geht aus dem neuesten Property Index von Deloitte hervor, welcher die europäischen Wohnimmobilienmärkte im 2021 untersucht hat. Die aktuelle Auflage analysiert die Daten aus rund 23 europäischen Ländern und 68 Grossstädten (Bild: Berlin) und sieht starke Auswirkungen auf die Wohnimmobilienmärkte, unter anderem durch die Folgen des Ukraine-Kriegs.

US-SÜDSTAATEN ATTRAKTIV FÜR INVESTOREN



Die Empira Group, ein Investment-Manager für institutionelle Immobilienanlagen, hat die volks- und immobilienwirtschaftlichen Entwicklungen in den Südstaaten der USA untersucht. In diesen Staaten leben 110 Mio. Menschen. Die Studie vergleicht die 13 Bundesstaaten Arizona, New Mexico, Texas, Oklahoma, Louisiana, Arkansas, Mississippi, Tennessee, Alabama, Georgia, Florida, South Carolina und North Carolina. Indikatoren der Analyse sind unter anderem Demografie, Wirtschaftswachstum, Einkommen, Steuern, Lebenshaltungskosten, Arbeitslosigkeit und Innovationskraft. Hinzu kommen Kennziffern wie Mieten, Kaufpreise, Leerstand und Bautätigkeit. Am stärksten ist die Diskrepanz zwischen Bevölkerungswachstum und Wohnungsneubau in aufstrebenden Metropolregionen wie Fort Worth (Texas), Atlanta (Georgia), Phoenix (Arizona, im Bild) und Tallahassee (Florida). Diese Wohnraumlücke korreliert mit Fundamentaldaten wie Bildungsgrad der Einwohner und Firmengründungen. So weisen Atlanta, Austin und Raleigh Akademi-quoten von über 50% und einen Anteil bildungsintensiver Arbeitsplätze von über 20% aus. Die Mietpreise legten daher zu: Zwischen 2015 und

2020 stieg die Medianmiete in Texas (22,7%), Florida (21,6%) und Arizona (20,2%) stärker an als in New York (16,2%).

EMPIRA ERÖFFNET BÜRO IN STOCKHOLM



Der internationale Investment- und Assetmanager Empira Group eröffnet einen Standort in der schwedischen Hauptstadt Stockholm. Damit bietet Empira auch skandinavischen Investoren attraktive Investmentmöglichkeiten in der DACH-Region und den USA. Christopher Andersson wird den Standort als Head of Nordic Client Relations leiten. Der gebürtige Schwede verfügt über rund 22 Jahre Erfahrung in der Investmentbranche und war zuletzt beim Vermögensverwalter Artisan Partners tätig. Empira hat in den vergangenen Monaten bereits Büros in Österreich, der Schweiz und den USA eröffnet.

SCHWEIZ

BAUBRANCHE UNTER DRUCK



Im 2. Quartal 2022 sind der Umsatz um 6% und der Auftragseingang um 12% gegen-

ANZEIGE

FP
RE

Fahrländer Partner
Raumentwicklung

Tools und Daten für den professionellen Immobilienbewerter

Als Mitglieder der Bewertungsexperten-Kammer SVIT profitieren Sie von 30% Rabatt.

www.fpre.ch

über der Vorjahresperiode gewachsen. Der starke Preisanstieg vieler Baumaterialien und die markante Erhöhung der Energie- und Transportkosten relativiert das Wachstum. Die Margen im Bauhauptgewerbe geraten deshalb zunehmend unter Druck. Der Bauindex der Credit Suisse und des Schweizerischen Baumeisterverbands (SBV) sagt für das 3. Quartal 2022 ein Umsatzplus von 8,9% gegenüber dem Vorjahresquartal voraus. Mittelfristig sind die Aussichten aber etwas getrübt: Der SBV erwartet bis Jahresende weitere Leitzinserhöhungen durch die Schweizerische Nationalbank, die das Umsatzwachstum mittelfristig bremsen dürften.

NIEDRIGE BAUTÄTIGKEIT FÜHRT ZU ENGPÄSSEN

Laut PwC-Immospektive bleibt die Nachfrage nach Wohneigentum hoch und führt weiterhin zu steigenden Preisen. Gleichwohl ist aufgrund der niedrigen Bautätigkeit, verursacht durch erhöhte Baukosten, eine Verknappung von Mietwohnungen festzustellen. Daher steigen auch die Mietpreise marginal an. Der Büromarkt kehrt in die alte Normalität zurück: Die Mietpreise gestalten sich auf Vorkrisenniveau bei steigenden Marktwerten. Der Logistiksektor hat in den letzten Jahren an Popularität gewonnen. Die zukünftige Wirtschaftslage wird die Nachfrage nach Logistikflächen stärker akzentuieren. Die PwC-Immospektive erscheint vierteljährlich und interpretiert die neusten Kennzahlen von FPPE.

PREISINDEX FÜR WOHNIMMOBILIEN LEGT ZU

Der Schweizerische Wohnimmobilienpreisindex (IMPI) stieg im 2. Quartal 2022 im Vergleich zum Vorquartal um 2,7% und steht bei 113,2 Punkten (4. Quartal 2019 = 100). Gegenüber dem gleichen Quartal im Vorjahr betrug die Teuerung 7,5%. Dies geht aus den Zahlen des Bundesamts für Statistik hervor.

TEURERE ALTBAUWOHNUNGEN



Laut Auswertungen von FPPE legen in der Schweiz die Marktmieten für Altbauwohnungen im 2. Quartal 2022 im Vergleich zum Vorquartal um 0,8% zu. Bei Neubauwohnungen beträgt der Mietpreisanstieg bei Neuabschlüssen 0,4%. Im Vergleich zum Vorjahresquartal beträgt der Zuwachs bei Altbauwohnungen 2,7%, im Neubausegment sind es 0,4%. Über die letzten vier Quartale gab es regionale Unterschiede: Während die Neubau-Mieten in der Ostschweiz (+1,5%), am Genfersee und in Zürich (beide je +1,2%) ansteigen, sind die Preise in der Südschweiz (-4,2%), in Basel (-3,7%) und im Alpenraum (-2,1%) rückläufig. Bei Altbauten stiegen die Preise über die letzten vier Quartale in den Regionen Zürich, Jura (beide je +4,0%) sowie Genfersee (+3,4%), während in Basel (-1,7%) und in der Südschweiz (-0,9%) die Mieten tiefer lagen.

NACHFRAGE BLEIBT STABIL

Per Mitte Juni erhöhte die Schweizerische Nationalbank erstmals seit dem Jahr 2007 den Leitzins um 0,5 Prozentpunkte. Infolgedessen dürften die steigenden Hypothekarkosten die Nachfrage nach den eigenen vier Wänden abschwächen. Der Swiss Real Estate Offer Index, der von der SMG Swiss Marketplace Group in Zusammenarbeit mit dem Immobilien-Beratungsunternehmen IAZI erhoben wird, zeigt im Juli jedoch, dass die Preisermutungen auf Anbieterseite nicht tiefer liegen. Für Einfamilienhäuser wurden 0,2% mehr verlangt als im Vormonat. Eigentumswohnungen wurden sogar zu 0,7% höheren Preisen inseriert. Für eine stabile Nachfrage sorgt unter anderem die schweizweit positive Nettozuwanderung. Es ist aber wahrscheinlich,

dass sich die Preisentwicklung abschwächt. Die inserierten Mietpreise sind im Juli mit 0,3% ebenfalls leicht gestiegen. Die Mietkosten belasten die Mieter daher nur wenig stärker als im Vormonat. Dies könnte sich ändern, denn je nach Energieträger werden die Nebenkosten aufgrund der steigenden Erdöl- und Gaspreise höher ausfallen.

UNTERNEHMEN

VERIT ERHÖHT FONDSKAPITAL

Die Fondsleitung der Verit Investment Management AG plant, das Kapital für den Raiffeisen Futura Immo Fonds um rund 40 Mio. CHF zu erhöhen. Der Emissionserlös soll für den Ausbau des Immobilienportfolios und die nachhaltige Entwicklung der Bestandesliegenschaften verwendet werden. Die Mittel dienen insbesondere der Entwicklung der Liegenschaften Dohlenweg in Zürich und Claridenstrasse in Dietlikon sowie der Fertigstellung des Neubaus für das Pflegezentrum mit Seniorenwohnungen in Zizers.

ANZEIGE

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

HIC
 HECHT IMMO CONSULT AG

BIRSIGSTRASSE 2
 CH-4054 BASEL
 +41 (0)61-336-3060
 WWW.HIC-BASEL.CH
 INFO@HIC-BASEL.CH

Das Resort «Dieni» von Andermatt Swiss Alps soll den Tourismus in der Region Andermatt-Sedrun ankurbeln. Es umfasst 13 Gebäude mit 1800 Betten. BILD: ANDERMATT SWISS ALPS



HELVETICA-FONDS ENTWICKELN SICH GUT

Die Helvetica Immobilienfonds bleiben auf Wachstumskurs. Der Helvetica Swiss Living Fund ist um 43% gewachsen. Er wurde seit Anfang Jahr um 13 Wohnliegenschaften im Gesamtwert von rund 209 Mio. CHF erweitert. Per Ende Juni 2022 umfasste er 54 Liegenschaften mit 1630 Wohnungen und sein Verkehrswert lag bei 715 Mio. CHF. Der Helvetica Swiss Opportunity Fund hat den Vermietungsstand auf 97% erhöht bei einer durchschnittlichen Restlaufzeit der Mietverträge

von 6,8 Jahren. Das Portfolio wurde um drei Liegenschaften mit bonitätsstarken Mietern und langjährigen Mietverträgen erweitert. Das Ankauflvolumen betrug 48 Mio. CHF.

PLATTFORM FÜR CYBERSECURITY

Der Verband Treuhand Suisse hat für seine Mitglieder und andere Interessierte eine Cybersecurity-Informationenplattform lanciert. Diese bietet Informationen, Erste Hilfe sowie Unterstützung bei Notfällen, Leitfäden und Checklisten, eine Aufzählung von

Partnerunternehmen, Weiterbildungsmöglichkeiten sowie News und Trends.

APLEONA MANAGT BLEFA-STANDORT

Die Blefa GmbH, die Edelstahl-Mehrwegfässer für die Getränkeindustrie herstellt, hat Apleona unter Vertrag genommen. Apleona sorgt in Zukunft für das technische Facility-Management, die Instandhaltung, den Betrieb und produktionsnahe Services für den Blefa-Standort bei Siegen in Deutschland. Apleona hat sich vertraglich verpflichtet, mit Optimierungen bei der Bewirtschaftung des insgesamt 30 000 m² grossen Standorts Einsparungen zu erzielen.

PEACH PROPERTY PROFITABLER

Die Peach Property Group AG, ein Immobilieninvestor mit Anlageschwerpunkt auf Mietwohnungen in Deutschland, hat im ersten Halbjahr 2022 die Profitabilität weiter gesteigert. Die «Funds from Operations» haben sich gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 93% von 4,7 auf 9 Mio. CHF nahezu verdoppelt. Das Betriebsergebnis lag im ersten Halbjahr 2022 bei 104,3 Mio. CHF ohne Einwertungsgewinne, weil in der Berichtsperiode keine Akquisitionen vollzogen wurden. Der Gewinn nach Steuern im ersten Halbjahr 2022 beträgt 47 Mio. CHF.

SCHNUPPERN IM IMMOBILIENBEREICH



Der SVIT Bern, der Berufsverband der Immobilienfachleute in den Regionen Bern, Freiburg und Wallis, lanciert am 22. September 2022 den ersten «Immofuture Day», den Schnuppertag der Berner Immobilienbranche. Im Rahmen des Projekts zur Nachwuchsförderung bietet «Immofuture» Unterstützung für Lernende wie auch für Lehrbetriebe. Es steht dem Nachwuchs bei Fragen zur Seite, führt einen Lehrlingscampus durch, präsentiert den besten Lehrabschluss und gewährt zinslose Darlehen für Weiterbildungen. Lehrbetriebe profitieren von jährlichen Unterstützungsbeiträgen, vom Label für Nachwuchsförderung und vom starken SVIT-Netzwerk.

ANZEIGE

- weishaupt -




Aussengerät
Innengerät

Biblock-Wärmepumpen

Klare Technik, klares Design

- Flüsterleises Aussengerät
- Vollausstattetes Innengerät
- Hohe Effizienz (Energieeffizienzklasse A+++ bei VL 35 °C)
- Intuitive Regelung mit Farbdisplay

Lassen Sie sich jetzt beraten!

Weishaupt AG, Chrummacherstrasse 8, 8954 Geroldswil ZH
Tel. 044 749 29 29, www.weishaupt-ag.ch



ORASCOM GIBT TRANSAKTION BEKANNT

Die Orascom Development Holding (ODH) hat bekannt gegeben, dass die Andermatt Swiss Alps AG, an der ODH zu 49% beteiligt ist, die Transaktion mit Vail Resorts Inc. abgeschlossen hat. Mit Abschluss der Transaktion haben Vail Resorts und Andermatt Swiss Alps Investitionen in der Höhe von 149 Mio. CHF in die Destination Andermatt-Sedrun bestätigt. Gemeinsam wollen sie den Aufbau der «Prime Alpine Destination» vorantreiben. Andermatt Swiss Alps hat für die nächsten drei bis fünf Jahre zusätzliche Investitionen in der Höhe von 350 Mio. CHF in ihren Kerngeschäftsbereichen Immobilien, Gastgewerbe und Infrastruktur vorgesehen.

SWISS PRIME ERWIRBT LIEGENSCHAFTEN

Die Swiss Prime Anlagestiftung hat 33 Liegenschaften für die Anlagegruppe SPA Immobilien Schweiz im Rahmen einer Sacheinlage der Personalvorsorgestiftung der Ringier Gruppe erworben. Mit dieser Übernahme im Gesamtwert von 231 Mio. CHF steigt der Verkehrswert des Immobilienportfolios auf über 3,5 Mrd. CHF. Zwei Drittel der Liegenschaften liegen in den Kantonen Aargau und Luzern, die übrigen in den Kantonen Bern, Genf, Zug und Zürich. Das übernommene Portfolio weist eine Leerstandsquote von unter 4% auf. Über 70% der Liegenschaften sind saniert und in gutem Zustand.

ERFOLGREICHES HALBJAHR FÜR NOVAVEST

Die Novavest Real Estate AG erzielte im ersten Halbjahr 2022 ein gutes Ergebnis. Das EBIT verbesserte sich um 6% auf 15,4 Mio. CHF (1. Halbjahr 2021: 14,5 Mio. CHF). Der Gewinn inklusive Neubewertungserfolg stieg ebenfalls um 6% auf 11,2 Mio. CHF (1. Halbjahr 2021: 10,6 Mio. CHF). Der Wert des Immobilienportfolios erhöhte sich um 7% auf rund 790,2 Mio. CHF (31.12.2021: 741,3 Mio. CHF). Zu dieser positiven Entwicklung beigetragen haben der Zukauf einer Geschäftsliegenschaft in Volketswil (+31,3 Mio. CHF), Investitionen in Renditeliegenschaften (+5,2 Mio. CHF), in Entwicklungs- und Umbauprojekte (+6 Mio. CHF) sowie positive Neubewertungseffekte im Gesamtportfolio (+6,4 Mio. CHF).

POP-UP-STORE IM MODISSA-HAUS

Der Swiss Design Market hat im Modissa-Haus an der Bahnhofstrasse 4 einen 800 m² grossen Pop-up-Store eröffnet. Der 13. Swiss Design Market präsentiert auf drei Etagen über 40 Schweizer Designmarken aus den Bereichen Wohnen, Mode sowie Schmuck, Kosmetik und Keramik. Der Pop-up-Store wird bis 8. Oktober 2022 geöffnet bleiben. Die SPGI Zürich AG konnte den Swiss Design Market im Auftrag der Eigentümerin Silberhof AG gewinnen.



PROJEKTE

HB REAVIS STARTET PROJEKT IN BERLIN



Der Workspace-Anbieter HB Reavis hat in Berlin-Friedrichshain mit den Erdbauarbeiten für sein Projekt «PLT-FRM.Berlin» begonnen. Am Berliner Ostbahnhof entsteht bis Anfang 2025 entlang der Bahngleise eine etwa 27 000 m² grosse Büroimmobilie. Das sechsstöckige Objekt wird über diverse Balkone sowie über zwei Dachterrassen mit insgesamt etwa 1000 m² Fläche verfügen. Geplant ist, das Gebäude vollständig mit erneuerbaren Energien und grünem Strom zu betreiben.

ENERGIE 360° BAUT UM



Der Hauptsitz von Energie 360° in Zürich Altstetten soll umgebaut und instand gesetzt werden. Aktuell hat das Amt für Hochbauten die Baueingabe eingereicht. Für das Vorhaben hat der Verwaltungsrat von Energie 360° rund 28 Mio. CHF bewilligt. Das Projekt soll den aktuellen und künftigen Anforderungen an eine moderne Arbeitsumgebung mit flexiblen und hybriden Arbeitskonzepten Rechnung tragen. Geplant ist die Umgestaltung und Erweiterung der Räume zu einer offenen Bürofläche.

ANDERMATT SWISS ALPS PLANT RESORT

Mit dem Resort «Dieni» will die Andermatt Swiss Alps AG die touristische Entwicklung in der Region Andermatt-Sedrun vorantreiben. In Sedrun soll ein neuer Dorfteil mit rund

13 Gebäuden und 1800 Betten mit Anschluss an den öffentlichen Verkehr und an die Pisten der Skiarena Andermatt-Sedrun entstehen. Das Resort umfasst Bars, Restaurants, Retailflächen sowie Freizeitangebote. Das Investitionsvolumen beläuft sich auf rund 170 Mio. CHF.



INTERSHOP VERKAUFT IN WÄDENSWIL

Intershop hat die Entwicklungsliegenschaft «Au Park» in Wädenswil an die Swiss Life AG veräussert. Die Landparzelle, auf welcher der Kanton Zürich die Mittelschule errichten wird, ist nicht Teil der Transaktion. Der Verkaufspreis beläuft sich auf 190 Mio. CHF. Intershop übernimmt die Verantwortung für den Rückbau der Gebäude und die Entsorgung eines allenfalls belasteten Aushubs. Unter Berücksichtigung der anfallenden Kosten erwartet Intershop einen Gewinn vor Steuern von rund 120 Mio. CHF.

ANZEIGE

Architektur & Baumanagement

Projektentwicklung . Planung . Projektmanagement . Bauökonomie

schmid.lu

SCHMID
Ideen verwirklichen.

BAUKULTUR VON 1975 BIS 2000



Der Schweizer Heimatschutz will einen Beitrag zum Verständnis der Schweizer Baukultur von 1975 bis 2000 leisten und widmet die neueste Ausgabe seiner Zeitschrift «Heimatschutz/Patrimoine» diesem Thema. Die Ausgabe umfasst unter anderem Beiträge über Westschweizer Tendenzen, Tessiner Architektur und die Architektur in Basel.

«HIRZENPARK» NIMMT FORM AN

In der Ostschweizer Gemeinde Niederuzwil entsteht mit dem «Hirzenpark» ein neues Quartier. Das Immobilienunternehmen Uze AG hat nun als Bauherrin den Abschluss der ersten Bauetappe gefeiert. Anwesend waren Vertreter der Gemeinde, Architekten, Bauleitung und weitere Beteiligte. Die Parkanlage, welche die vier hufeisenförmig angeordneten Gebäude verbindet, bietet einen Ort der Begegnung. Die 136 Wohnungen sind gestaffelt ab August 2023 bezugsbereit. Die Erstvermietung erfolgt ab Oktober 2022.

ÜBERNACHTEN IM BAUDENKMAL



Das stillgelegte Stationsgebäude in Alvaneu kann neu ganzjährig als Ferienwohnung gemietet werden. Alvaneu liegt entlang der Albulalinie inmitten der Kulturlandschaft des Naturparks Ela. Stündlich fahren zwei bis drei Züge der Rhätischen Bahn vorbei. Das bekannte Landwasserviadukt liegt in Gehdistanz. Unterhalb der Station befand sich das wegen seinen Schwefelquellen renommierte Kurhaus Alvaneu Bad. Die Ferienwohnung umfasst drei Schlafzimmer, eine Stube, ein Esszimmer sowie Bad und Toilette. Das Baudenkmal wurde gemeinsam mit der Denkmalpflege restauriert und ist Eigentum der Rhätischen Bahn. Es wird in Zusammenarbeit mit dem Verein Welterbe RhB über die Stiftung Ferien im Baudenkmal vermietet.

PANATTONI PLANT FÜR MERCEDES



Der Projektentwickler für Industrie- und Logistikimmobilien Panattoni realisiert am Standort Bischofswiesen in der Region Baden-Württemberg ein internationales Konsolidierungszentrum für Mercedes-Benz. Die Immobilie weist eine Gesamtnutzfläche von ca. 130 000 m² auf. Eine Photovoltaikanlage auf ca. 80 000 m² wird das Gebäude

de mit Energie versorgen. Auf den übrigen Dachflächen sowie auf den Verladetunneln und Vordächern plant Panattoni eine Dachbegrünung von 42 500 m² zur Bindung von Treibhausgasen und Drosselung des Niederschlagswassers.

PERSONEN

BACCETTI WIRD PARTNERIN



Seit Juni leitet Jessica Baccetti bei Kuoni Mueller & Partner Consulting als neue Partnerin den Bereich Real Estate Valuation. Damit regelt das Unternehmen die Nachfolge für André Mathis, der als bisheriger Partner neue Wege geht. Baccetti ist Architektin mit einem MAS in Real Estate Valuation FHO. Sie im Januar von der Bank Julius Bär zu Kuoni Mueller & Partner gestossen.

SENNHAUSER IN DER GESCHÄFTSLEITUNG DER SBV



Marcel Sennhauser ist seit August Leiter Politik und Kommunikation des Schweizerischen Baumeisterverbands (SBV). Der Ingenieur mit Weiterbildungen an der HSG St. Gallen und der Columbia University wird somit Mitglied der Geschäfts-

ANZEIGE



Real Estate School

- Assistenzkurse SVIT
- Integraler Sachbearbeiterkurs Immobilienbewirtschaftung SVIT
- Immobilienbewerter/-in, eidg. FA
- Immobilienbewirtschafter/-in, eidg. FA
- Immobilienvermarkter/-in, eidg. FA
- Immobilientreuhänder/-in, eidg. Diplom

Nächste Online-Infoveranstaltungen

Daten finden Sie unter: www.feusi.ch/infoveranstaltungen
Feusi Bildungszentrum, beim S-Bahnhof Bern-Wankdorf

Feusi Bildungszentrum Bern und Solothurn | www.feusi.ch
Telefon 031 537 36 36 | weiterbildung@feusi.ch
Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft | www.svit.ch



leitung. Zuletzt war Sennhauser zwölf Jahre Leiter Kommunikation und Public Affairs sowie stellvertretender Direktor beim Verband Scienceindustries. Ab 2018 war er dort zusätzlich Leiter Bildung, Forschung und Innovation.

SESSELRÜCKEN BEI PRIVERA



Die Privera-Niederlassungen in Fribourg und am Hauptsitz in Bern-Gümligen stehen unter neuer Leitung. Sébastien Thorimbert (oben) wird Leiter in Fribourg. Er ist gelernter Kaufmann mit Berufsmatura und hat Weiterbildungen im Bereich der Unternehmensführung absolviert. In Bern-Gümligen übernimmt Stephan Lüdi (Mitte). Er ist ein erfahrener Immobilienfachmann und hat ebenfalls Weiterbildungen im Bereich der Unternehmensführung besucht. Der Immobilienretreuhänder Bexhet Aliu (unten) leitet neu schweizweit die Serviceline Retail & Site Management. Aliu war bereits von März 2016 bis Dezember 2020 bei Privera, zuletzt als Teamleiter Bewirtschaftung.

DÖBELI ÜBER- NIMMT PRÄSIDIUM



Die Generalversammlung der Verit Immobilien AG hat Martin Döbeli zum Verwaltungsratspräsidenten gewählt. Mit der Wahl von Döbeli verstärkt Verit den Verwaltungsrat mit einem erfahrenen und gut vernetzten Unternehmer. Döbeli übernimmt das Amt von Sandro Sulcis, der als Mitglied im Verwaltungsrat bleibt.

SCHEIFELE WIRD CEO BEI RAPP



Daniel Scheifele ist seit 1. September neuer CEO der Rapp AG. Er bringt langjährige Erfahrung in leitenden Funktionen im Bereich der Planung und Projektentwicklung sowie als General- und Totalunternehmer mit. Zuletzt leitete er den Geschäftsbereich Real Estate bei der Flughafen Zürich AG. Dort verantwortete er als Mitglied der Geschäftsleitung Entwicklung, Bau und Bewirtschaftung aller Hochbauten und Anlagen am Flughafen Zürich, den Bau und die Inbetriebnahme des Grossprojekts The Circle sowie die Übernahme des Piora-Gebäudeparks. ■



Wohnungseingangstüren smart saniert

- Brandschutz, Wärmedämmung & Einbruchschutz optimiert
- verbesserter Schallschutz für mehr Privatsphäre
- clevere Lösungen, die sich in der Praxis bewährt haben
- jetzt QR Code scannen und mehr dazu erfahren



NATURPOOLS UND GEWÄSSERSCHUTZ – WAS GILT?

Naturpools, die privaten Wohlfühloasen im eigenen Garten, produzieren zwar durchaus Abwasser. Doch lässt sich deshalb ihr Anschluss an die Kanalisation erzwingen? Und wer muss eigentlich Kreisschreiben beachten? Gewässerschutz und Bio-Pools im Widerstreit. TEXT – SIMON SCHÄDLER*



Abwasser, aber kein Schmutzwasser: Nach Auffassung des Baurekursgerichts Zürich benötigt ein Naturpool keinen Kanalisationsanschluss.

BILD: 123RF.COM

► KANALISATIONSANSCHLUSS UND NATURPOOLS

Sommerzeit ist Badezeit – in Zeiten brütender Hitze mehr denn je. Weil alle Zeichen auf Nachhaltigkeit stehen, sind naturnahe Bio-Pools im Trend. Zudem: Ästhetik trifft dabei auf Schwimmgenuss. Auch die Immobilieneigentümer im vorliegenden Fall wollten sich einen regelmässigen Sprung ins kühle Nass gönnen. Und dies im 6,5 Meter langen, 4 Meter breiten und 1,35 Meter tiefen Naturpool als private Wohlfühloase im eigenen Garten. Die kommunale Baukommission erteilte die Baubewilligung für das Becken. Parallel dazu verlangte sie den sofortigen Anschluss an die örtliche Kanalisation. Letzteres selbstverständlich auf Kosten der Eigentümer – zu deren Erstaunen und Verärgerung. Für die Gemeinde stand ausser Diskussion: ohne Anschluss an die Kanalisation keinen Naturpool. Der Fall gelangte vors Zürcher Baurekursgericht.

Stein des Anstosses war der Naturpool im Garten der Eigentümerliegenschaft, genauer dessen Wasser. Für die Gemeinde war ein Kreisschreiben der Zürcher

Baudirektion aus dem Jahr 2001 massgebend. Dieses regelt den Umgang mit Abfällen und Abwässern kleinerer Schwimmbäder und Badeanlagen. Danach folge, so die Gemeinde, dass sämtliche Abwässer aus Schwimmbädern und Badeanlagen – freilich auch jenes aus dem umstrittenen Naturpool – in zentrale Abwasserreinigungsanlagen (ARA) einzuleiten seien.

SCHMUTZWASSER ODER BIO-ZYKLUS?

Die Gemeinde verkenne grundlegende Tatsachen, meinten die Rekurrierenden. Ein Naturpool produziere gar kein verschmutztes Abwasser, sondern sei mit einem Teich oder einer Sauna vergleichbar. Das Becken werde einmalig mit Wasser auf- und stets nachgefüllt, nie jedoch entleert. Eine Ablassvorrichtung suche man vergebens. Das Wasser dürfte gar nicht abgelassen werden, weil ansonsten die Außenwände des Naturpools einbrechen und die Holzverschalung faulen würden. Überflüssiges Wasser versickere im Kies oder werde zur Gartenbewässerung verwendet. Ganz naturnah eben. Auch die Pool-Reini-

gung erfolge mit Mineralkies biologisch, ohne chemischen Zusatz und unter Wahrung des Gleichgewichts zwischen Pflanzenkulturen und Wassermenge. Eine Desinfektion des Pools durch Pestizide oder Algizide sei Tabu.

Sehr wohl komme es durch Einträge von Nährstoffen – etwa Laub, Ungeziefer, Pollen und Staub – und nicht zuletzt durch den Badespass zu gravierenden Gewässerverschmutzungen, entgegnete die Gemeinde. Und wer könne schon garantieren, dass ein möglicher neuer Eigentümer einmal Chemikalien nicht doch favorisiere oder den Pool ins Erdreich entleere? Die Rechtslage sei klar: Die Pflicht zum Kanalisationsanschluss stehe ausser Frage; sämtliche Gebühren dafür trage die Eigentümerschaft.

GEWÄSSERSCHUTZ UND NATURPOOLS – WAS GILT?

Das Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (GSchG) schützt diese vor nachteiligen externen Einwirkungen und dient der Gesundheit von Menschen, Tieren und Pflanzen. Zudem stellt es die haushälterische Nutzung von Trink- und Brauch-

wasser und den Schutz natürlicher Lebensräume sicher. Jegliche Bewilligung für eine Neu- und Umbaute ohne geplante Einleitung von Schmutzwasser in die Kanalisation ist folglich illegal.

Als Abwasser gilt «verändertes Wasser» – sei es durch Haushalte, Industrie, Gewerbe oder Landwirtschaft. Wasser, das ein Gewässer, in das es gelangt, verunreinigen kann, ist nach Art. 4 Buchst. f GSchG verschmutztes Abwasser. Was gilt nun für Bio-Pools? Die Richterschaft bestätigte, dass diese einmalig mit Wasser befüllt, ab und an nachgefüllt, nie aber entleert werden. Sowohl die Aufbereitung als auch die Reinigung erfolgen biologisch, ökologisch und chemiefrei. Laub und Pollen, Sonnencreme und Schweiß gelangten aber durchaus ins Wasser. Dagegen helfe der Einsatz von Filtersystemen und Poolrobotern. Will heissen: Naturpools werden aus dem Wasser der öffentlichen Wasserversorgung gespeist und durch Nähr- und Schmutzstoffe verunreinigt. Somit ist Naturpool-Wasser rechtlich Abwasser.

Schlechte Karten für die Eigentümerschaft? Nicht zwingend, denn nicht alles Abwasser gilt als verschmutzt. Schmutzwasser liegt bekanntlich vor, wenn es andere Gewässer verunreinigen kann. Ein Naturpool sei ein künstlich angelegtes Badegewässer mit elektrischer Pumpe und einem Filtersystem, das von Kleinstlebewesen – Mikroorganismen, Phyto- und Zooplankton – bewohnt werde, die das Poolwasser natürlich reinigen würden, recherchierte das Gericht mit Akribie. Ohne

Chlor, Chemie, Konservierungs- und Desinfektionsmittel entstehe zwar Abwasser, nicht aber Schmutzwasser im Sinne des GSchG.

GELTUNG VON KREISSCHREIBEN IM VERWALTUNGSRECHT

Noch gab sich die Zürcher Gemeinde standhaft. Erstens liege ein gültiges und unmissverständliches kantonales Kreisschreiben vor, das man nicht ignorieren wolle. Zweitens könne niemand garantieren, dass ein künftiger Eigentümer einmal den gleichen naturnahen Standard beachten werde.

Die Bedenken der Gemeinde seien unbegründet, liess das Baurekursgericht recht pragmatisch verlauten. Zwar habe die Baudirektion im zitierten Kreisschreiben tatsächlich festgelegt, dass alle Abwässer aus Schwimmbädern und Badeanlagen in ARA einzuleiten seien. Das Schreiben sei aber nur eine verwaltungsinterne Dienstanweisung und diene der einheitlichen Rechtsanwendung. Verbindliche Regeln und Anweisungen für hierarchisch untergeordnete Kommunalverwaltungen ohne Geltung für Private? Eine gewisse ärgerliche Verstimmung der Gemeinde ist in dieser Konstellation wohl nachvollziehbar. Verwaltungsrechtlich gilt jedoch tatsächlich, dass sich Behörden beim Erlass von Verfügungen nicht (allein) auf Kreisschreiben stützen dürfen. Umgekehrt haben Private kein Recht, die Verletzung von Kreisschreiben

mit Rechtsmitteln zu rügen. Man denke etwa an Kreisschreiben zur Direkten Bundessteuer oder den Stempelabgaben.

Ungeachtet der Rechtsnatur von Kreisschreiben war für das Baurekursgericht offensichtlich, dass ohne verschmutztes Abwasser und ohne toxische Entleerung kein Kanalisationsanschluss Pflicht sein könne. Daran ändere auch ein 20 Jahre altes Kreisschreiben nichts. Juristisch formuliert: Eine Pflicht zum Kanalisationsanschluss liesse sich mit zutreffenden umweltrechtlichen Argumenten, nicht aber mit Dienst-anweisungen begründen.

BEFÜRCHTETER VERKAUF KEIN HINDERNIS

Unbegründet sei auch die Angst vor neuen Eigentümern bzw. deren potenzieller Unwille zur biologischen Naturpool-Nutzung. Jede Nutzungsänderung von Bauten mit einem Einfluss auf die Abwasserfrage ist bewilligungspflichtig, beruhigte die Richterschaft. Sollte der Pool künftig also entleert oder mit Chemikalien versetzt werden, müsse man nochmals über die Bücher. Die Kanalisationsfrage wäre dann erst zu prüfen. Für die Eigentümerschaft steht damit einem Sommer am privaten Bio-Gewässer nichts mehr entgegen. ■

BRGE III NR. 0049/2022 VOM 6. APRIL 2022



*SIMON SCHÄDLER

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

ANZEIGE

ID·Cloud – FM Management Software von InterDialog

- Bürogebäude
- Industrieareale
- Shopping Center



hohe Kompetenz

seit vielen Jahren im Markt – Dashboard Oberfläche – Kunden Service Desk

heinz.dornbierer@interdialog.ch | www.interdialog.ch | +41 44 586 67 94

URBAN MINING AUF DEM PRÜFSTAND

Die Kreislaufwirtschaft soll sich auch im Bauwesen etablieren. Wie der verantwortliche Umgang mit natürlichen Ressourcen gelingt, wird in zwei Units des Versuchsbaus Nest auf dem Areal der Empa in Dübendorf geprüft. **TEXT – MANUEL PESTALOZZI***



Die drei Geschossplatten des Versuchsgebäudes bieten Platz für die verschiedenen Units. Die Unit Umar befindet sich im dritten Geschoss. Die Unit Sprint wurde später eingefügt.

BILD: ZOOEY BRAUN

► EIN EXPERIMENTIERFELD FÜR NACHHALTIGES BAUEN

Das Kürzel Nest steht für «Next Evolution in Sustainable Building Technologies» (weitere Entwicklung bei nachhaltigen Bautechnologien). Es bezeichnet ein Versuchsgebäude auf dem Areal der Empa in Dübendorf. Ein zentraler Lichthof mit angegliederten Lifts, Treppenanlagen, Büros, Versammlungsbereichen und Technikräumen ist umgeben von drei Geschossplatten. Sie greifen in alle Richtungen frei in den Raum,

also ohne Stützen. In diese «Tablare» werden seit 2016 unterschiedliche Einheiten, sogenannte Units, eingefügt. Alle widmen sich bestimmten Themen der Nachhaltigkeit, wie dem ressourcenarmen Bauen oder der Energieeffizienz. Und alle wurden von unterschiedlichen Teams entwickelt, an der sich Bildungs- und Forschungsinstitutionen wie auch Wirtschaftsunternehmen beteiligen.

AKTIVE NUTZUNG GIBT AUFSCHLUSS

So verwandelte sich der Versuchsbau über die vergangenen Jahre in ein Mosaik aus unterschiedlichen

KREISLAUF- WIRTSCHAFT

Die Schweiz als rohstoffarmes Land verfolgt bereits seit Mitte der 1980er-Jahre Ansätze hin zu einer Kreislaufwirtschaft – und es ist ihr gelungen, gewisse Kreisläufe zumindest teilweise zu schliessen, so das Bundesamt für Umwelt. Beispielsweise wurden im Jahr 2018 von 17,5 Mio. Tonnen Rückbaumaterialien wie Beton, Kies, Sand, Asphalt und Mauerwerk knapp 12 Mio. Tonnen wiederverwertet. Bei den Siedlungs-

abfällen wird etwas mehr als die Hälfte der Abfälle separat gesammelt und stofflich wiederverwertet. Dennoch bleibt auf dem Weg zu mehr Kreislaufwirtschaft noch einiges zu tun. Beispielsweise bei Textilfasern, Baumaterialien, Kunststoffen und biogenen Abfällen könnte in Zukunft ein höherer Materialanteil im Kreislauf gehalten werden. Seit einigen Jahren wird das Prinzip der Kreislaufwirtschaft auch von Unter-

nehmen immer öfter berücksichtigt. Ausserdem spielen auch Konsumentinnen und Konsumenten für eine funktionierende Kreislaufwirtschaft eine wichtige Rolle. Sie können zum Wandel beitragen, indem sie nachhaltig konsumieren und indem sie Produkte so lange wie möglich nutzen. Ebenfalls in ihrer Hand liegt, dass Produkte vermehrt geteilt, wiederverwendet, repariert sowie wiederaufbereitet werden.

Geschossboxen und Dachaufbauten. Sie sind mit minimalem Aufwand an die Versorgung der Kerneinheit angeschlossen und stehen mit dieser in engem Austausch. Dabei geben sie Aufschluss über den Konsum und die Produktion von Energie oder auch die Erzeugung von Abfall und Abwasser. Alle Units werden aktiv genutzt. Sie beherbergen Gästezimmer, Labore, Büros oder Fitnessräume. Wer sie nutzt, soll als Gegenleistung ein Feedback geben, denn bis zum Rückbau und Ersatz durch neue Units sollen die Versuchsanlagen Erkenntnisse zur nachhaltigen Bauwirtschaft liefern.

MEHRERE LEBEN FÜR BAUMATERIALIEN

Zwei Units setzen sich mit der Ressourcenknappheit und der Kreislaufwirtschaft auseinander. Mit ihnen versuchen zwei Forschungsteams herauszufinden, wie eine sinnvolle Wiederverwertung gebrauchter Baumaterialien gelingen soll. Die Unit Umar im zweiten Obergeschoss integriert in ihren Namen die beiden englischen Begriffe «Urban Mining» und «Recycling». Hinter ihr steht ein deutsches Team: der Architekt und Bautechniker Werner Sobek, Professor an der Universität Stuttgart, sowie Dirk E. Hebel und Felix Heisel vom Karlsruher Institut für Technologie (KIT). Die Unit ist als Gästewohnung inklusive Badezimmer ausgebildet und bewohnbar. Aber wenig ist wirklich neu. «Das nach wie vor anhaltende Wachstum der Weltbevölkerung sowie zur Neige gehende Ressourcen erfordern ein Umdenken im Bauwesen», begründete Werner Sobek den Sinn von Umar anlässlich der Eröffnung im Februar 2018. «Wir müssen künftig mit weniger Materialien für mehr Menschen bauen.»

DAS PRINZIP DER WIEDERVERWERTUNG

Urban Mining betrachtet bestehende Bauwerke als Mine, aus der sich wertvolle Stoffe fördern lassen. Was in früheren Zeiten als «Spolien» bezeichnet wurde, etwa funktionstaugliche Bauteile aus der Römerzeit, die in neuen Gebäuden eine zweite Verwendung fanden, interpretiert Urban Mining neu. Stets soll auch beim neuen Verbauen an die Möglichkeit eines unkomplizierten Rückbaus zwecks Weiterverwertung gedacht werden. Das Tragwerk und grosse Teile der Fassade von Umar bestehen aus unbehandeltem Holz. «Hier liegt die Innovation in den Verbindungen», erklärt Felix Heisel. «Sämtliche Verbindungen können rückgängig gemacht werden, so sind Materialien nicht verklebt, sondern gesteckt, verschränkt oder verschraubt.» Das eingesetzte Holz wird zudem so verwendet, dass eine sonst übliche chemische Behandlung nicht nötig ist und damit die sortenreine Wiederverwertung oder zumindest eine rein biologische Kompostierung möglich wird. Zusätzlich zum Holz besteht die Einfassung der Fassade aus Kupferplatten, die zuvor das Dach eines Hotels in Österreich deckten, sowie aus Platten, die aus eingeschmolzenem, wiederverwertetem Kupfer gefertigt wurden. Weitere Innovationen sind neuartige Dämmplatten aus Pilz-Myzelium oder wiederverwertete Isolationsmaterialien, die unter anderem alte Jeans enthalten. Auch bei den Oberflächen der Wohnung wurde das Konzept berücksichtigt, beispielsweise bei Recyclingsteinen. Im Bad kreierte man einen wasserresistenten Belag aus wiederverwendeten Schneidebrettchen und Küchenarbeitsplatten. Und die edlen Türgriffe schmückten einst eine Bank in Brüssel. ▶

“
WIR MÜSSEN
KÜNFTIG MIT
WENIGER
MATERIALIEN
FÜR MEHR
MENSCHEN
BAUEN.



WERNER SOBEK,
ARCHITEKT

ANZEIGE

Professionelle Lösungen rund um Tür und Tor

- Gesamtkonzeptionen
- Individuallösungen
- Brandschutztore
- Entwicklung von Torantrieben
- Planung und Produktion in Fehraltorf
- Reparaturen und Service

DARO TOR

Dahinden + Rohner Industrie Tor AG
CH-8320 Fehraltorf → Tel. +41 44 955 00 22
info@darotor.ch → www.darotor.ch



*Fabian Eckenstein – Inhaber und Geschäftsführer
Eckhirsch Immobilien AG, Arlesheim:*

« Die Cloud-Lösungen
von **W&W**
lassen mir Zeit für
mein Kerngeschäft. »



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

wwimmo.ch

Baumanagement mit Lifecycle Fokus

Livit saniert, renoviert und modernisiert auf dem neusten Stand der Technik und mit Blick auf den gesamten Lebenszyklus Ihrer Immobilie. Unsere Experten beraten Sie mit dem Ziel, den Wert Ihrer Immobilien zu erhalten und nachhaltig zu steigern.

Melden Sie sich bei uns. Wir haben Zeit für Sie.



URBAN MINING IN DER PRAXIS

Die Unit Sprint befindet sich schräg unterhalb von Umar in derselben Fassadenpartie. Sie nimmt einen Eckbereich auf der ersten Geschossplattform ein und erstreckt sich über deren ganze Länge. Von der Nutzung her deckt diese Unit den durch Corona gesteigerten Bedarf an Büroräumlichkeiten in der Empa. Sprint heisst sie, weil zwischen der Grundidee und der Umsetzung nur kurze Zeit verging: Rund acht Monate dauerte es, bis sie Ende August 2021 eingeweiht wurde. Pragmatik prägt auch den Gedanken, der mit der Unit verfolgt wird: Hier soll nachgewiesen werden, dass die mit Umar demonstrierten Ideen in der Bauwirtschaft praxistauglich sind. An diesem Beispiel wurde durchexerziert, wie eine zirkuläre Bauwirtschaft funktionieren kann. An der Realisierung beteiligten sich Unternehmen, die auf diesem Gebiet Praxiserfahrung besitzen. Hauptpartner war das Baubüro in situ AG aus Basel, das mit der Umnutzung von Arealen vertraut ist. Aus dem Unternehmen ist 2020 die Zirkular GmbH hervorgegangen, die sich mit der Entwicklung und Umsetzung des zirkulären Bauprozesses auseinandersetzt. Das Zirkular-Team konnte auch für Sprint auf Beutezug gehen und nach wiederverwertbaren Materialien «jagen». Eine wichtige Rolle bei der Entwicklung der Unit spielte ausserdem das Holzbauunternehmen Husner AG. Es zimmerte für die Unit aus Secondhand-Teilen eine neue Elementbaustruktur. Das Endresultat wirkt ziemlich verspielt, doch die Beteiligten sind überzeugt, dass sich der Baubetrieb in diese Richtung der Materialsuche und der Anpassung des Baus an die Fundstücke entwickeln kann.

BISHERIGE ERFAHRUNGEN

Enrico Marchesi, Innovation Manager Nest, hat die Realisierung der beiden Units begleitet und verfolgt den Betrieb. «Seit Eröffnung wird Umar von zwei Personen als studentische Wohnung genutzt», berichtet er. Es seien keine Probleme aufgetreten, welche Änderungen oder Nachrüstungen in und an der Unit notwendig gemacht hätten. Das zeige: Ein nach den Prinzipien des Urban Mining geplantes und gebautes Wohngebäude stehe in Funktion und Qualität in keiner Weise einer konventionellen Bauweise nach. Marchesi weist auf eine erfreuliche Begleiterscheinung hin: «Durch den Verzicht auf Bauschäume, Silikone, Kleber und ähnliche Hilfsstoffe ist die Innenraumluft frei von belastenden Ausdünstungen.» Die Unit Sprint bietet seit bald einem Jahr Forschenden und Mitarbeitenden der Empa hochwertige, hygienekonforme Einzelarbeitsplätze. «Mit dem Projekt Sprint konnten wir belegen, dass der Einsatz von wiederverwendeten Gebäudebestandteilen und Materialien nicht zwangsläufig zu höheren Projektkosten führt», erklärt Enrico Marchesi. Die Kosten für Planung und Ausführung lägen nicht höher als bei einem vergleichbaren, konventionell geplanten Bauprojekt. Die Projektdauer von zehn Monaten von Planungsbeginn bis Bezug sei ebenfalls markttauglich. ■

In der Unit Sprint dienen Teppiche und alte Publikationen als Raumtrenner.

BILD: MARTIN ZELLER



***MANUEL PESTALOZZI**

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

EINE FRAGE DER KREATIVITÄT

Beim Umbau in eine Bürolandschaft hat das Innenarchitekturbüro Raumtakt bestehende Bauteile und Materialien im Sinne der Kreislaufwirtschaft wiederverwendet. Dies sparte Kosten und ist ressourcenschonend.

TEXT – CHRISTINA HORISBERGER*



Die Berücksichtigung der Kreislaufwirtschaft wurde bei diesem Um- und Ausbau zur Unternehmensidentität.

BILDER: STUDIO GATARIĆ

▶ BAUSTELLENCHARAKTER

Das junge Kreativunternehmen Monami GmbH hat seine Zelte an der umtriebigen Zürcher Langstrasse gegenüber der Europaallee aufgeschlagen; in einem unscheinbaren Gebäude, das bis 2019 ein privates Pflegezentrum beherbergte. Das Zürcher Immobilienbüro Immobilienkosmos begleitet die Zwischen- und Umnutzung der Liegenschaft, die auf fünf Jahre beschränkt ist. Danach soll das viergeschossige Gebäude mit vertikal begrünter Waschbetonfassade einem Neubau weichen.

Nicht nur das beschränkte Budget führte für Stefan Müller, Innenarchitekt VSI.ASAI und Inhaber des Architektur- und Innenarchitekturbüros Raumtakt, zum Entscheid, beim Umbau in eine trendige Office-Landschaft nur wenige bauliche Eingriffe vorzunehmen. Auch die zeitlich befristete Zwischennutzung bekräftigte dieses pragmatische und nachhaltige Vorgehen. «Trotzdem haben wir so viel verändert, dass die «Vibes» des Pflegeheims zum Verschwinden gebracht werden konnten», sagt Stefan Müller. So wurden die



MIT DEM WIEDERVERWENDEN VORHANDENER BAUTEILE, LEUCHTEN ODER GLASWÄNDE SCHONEN WIR RESSOURCEN UND UNTERSTÜTZEN DAS ZIRKULÄRE BAUEN.



STEFAN MÜLLER,
INNENARCHITEKT

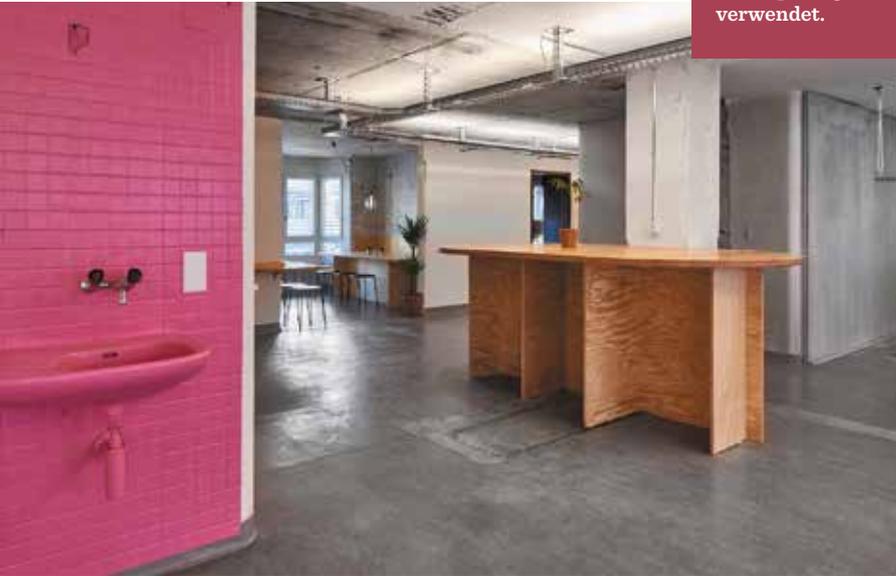
weissen, sterilen Deckenleuchten entfernt, genauso wie die Krankenhaustüren und der Linoleumboden.

Anstatt die herausgebrochenen Zwischenwände aufwendig zu vermauern und zu kaschieren, hat das Team von Raumtakt die Durchbrüche einfach stehenlassen und den Raum so als «Baustelle» lesbar gemacht. Zugleich konnte damit die entstandene Fläche in ein Grossraumbüro verwandelt werden. An anderer Stelle wurde eine Wand mit Lavabo und Keramikfliesen stehengelassen und vollständig mit rosa Farbe überstrichen. Baustellencharakter herrscht auch im lediglich 13,3 Quadratmeter grossen Lunchraum. Hier sind die Wände mit Zeitungspapier tapeziert und die Möbel aus Seekieferplatten gefertigt, so als wären die Malerinnen und Maler nur eben kurz in die Mittagspause gegangen.

DIE PHILOSOPHIE DER KREISLAUFWIRTSCHAFT

«Beim Umbau spielte der Aspekt der Zwischennutzung eine bedeutende Rolle», so Stefan Müller, «aber

Vorhandene Bauteile – zum Beispiel eine Wand mit Keramikfliesen und Lavabo – wurden ins Konzept eingebunden und entsprechend wiederverwendet.



auch unser Kernanliegen des zirkulären Bauens, der Kreislaufwirtschaft.» Vorhandene Bauteile, Leuchten oder Gläser haben die Architekten ins Designkonzept eingebunden und entsprechend wiederverwendet. Damit werden wertvolle Ressourcen geschont, aber auch die Firmenphilosophie von Monami unterstrichen. Viele aufstrebende Jungunternehmen und Start-ups werden heute von Unternehmerinnen und Unternehmern geführt, die den Klimaschutz als Kernanliegen betrachten und ihr Profil und Handeln am Ziel der Klimaneutralität ausrichten. So entlasten niederschwellige Eingriffe und Umbauten sowie das Wiederverwenden von Bauelementen, Materialien sowie eine Möblierung aus zweiter Hand nicht nur ▶

ANZEIGE

Das Vertrauen unserer vielen langjährigen Kunden verdienen wir uns jeden Tag aufs Neue.

Der rege Austausch mit unseren Kunden ist das perfekte Teamwork und die ideale Grundlage für Innovationen, die wirklich etwas nützen – und das langfristig. Deshalb nehmen wir für uns auch in Anspruch, nicht jedem Modetrend nachzurrennen. Neuerungen bei unseren Immobilien-Softwares «Rimo» und «Hausdata» prüfen wir immer selbstkritisch auf ihren Nutzen. Das bringt uns und unsere Kunden weiter und schafft ein Verhältnis gegenseitigen Vertrauens.

Anna Barone, Kundendienst eXtenso IT-Services AG

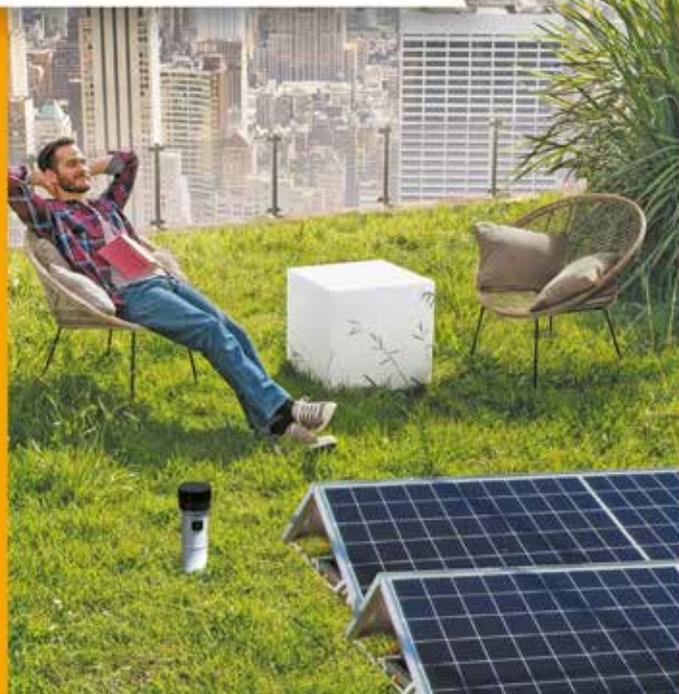
eXtenso

eXtenso IT-Services AG

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



EINFACH UND
CLEVER CO₂
EINSPAREN:
SIKA ÖKORECHNER



DAS CLEVERE SIKA DACH

**SikaRoof® SMART -
SICHER, LEICHT UND NACHHALTIG**

**SikaRoof® SMART - Dachabdichtung, Befestigung, Sicherung
und Kontrolle - alles aus einer Hand.**

Mit SikaRoof® AT bieten wir die ökologischste Dachabdichtung der neusten Generation an, die lösemittelfrei verlegt wird, enorm robust und widerstandsfähig ist.

Sika SolaRoof®, das durchdringungsfreie Komplettsystem für die Installation von PV-Modulen auf dem Flachdach, ist die perfekte Ergänzung und ein weiterer Schritt in Richtung ökologisches Dach.

SikaRoof® SmartControl die aktive und passive Überwachung auf dem Dach ermöglicht eine schnelle Leckortung und somit zeitnahe und kosteneffiziente Instandhaltung.

Seculine® Vario Punkt-/Seilsicherungssysteme und Barriar®-Sicherheitsgeländer für höchste Sicherheit auf dem Dach.

www.sikadach.ch

BUILDING TRUST



**Ja, ich will.
Sanieren
für die Zukunft.**

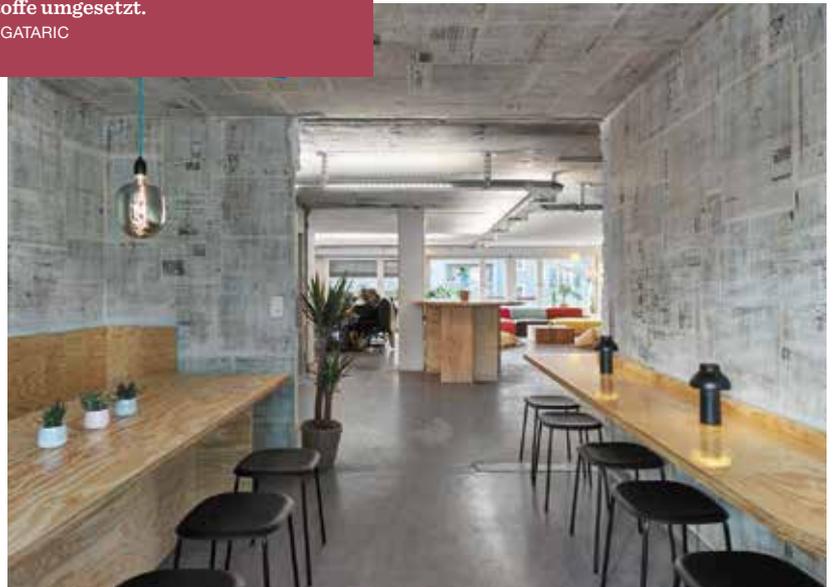


flumroc.ch/jaichwill



Die Raumtakt GmbH hat mit minimalen Mitteln einen Um- und Ausbau mit maximaler Verwendung bestehender Bau- und Werkstoffe umgesetzt.

BILD: STUDIO GATARIC



das Budget. Die bewusst sichtbar gemachte Ressourcenschonung und Wiederverwertung wird so auch Teil des Corporate Designs.

ERFINDUNGEN IN DER GARAGE

Farbcodes an den Türen weisen auf die Nutzung der jeweiligen Räume hin und widerspiegeln die Corporate Identity der Kommunikationsagentur. Neben dem Grossraumbüro gibt es bei Monami auch Rückzugsorte. Diese Räume haben einen direkten Blick auf die lebendige Langstrasse und das gegenüberliegende 25hours Hotel. So auch ein komplett in Blau gehaltenes gefliester Raum: die Monamibar, die ihren Charakter ebenfalls vom vormaligen grossen Badezimmer

bezieht. Spannend sind auch die Einkleidungen der einstigen Nasszellen mit einer schlichten, hinterleuchteten Holzlamellenstruktur, die den Korridor wie ein Kellerabteil wirken lassen; oder wahlweise wie einen Hobbykeller. In jedem Fall wird man daran erinnert, dass schon manch eine geniale Unternehmensidee im Bastelkeller entstanden ist – um für einmal nicht den Begriff der Garage heranzuziehen. ■

KREISLAUFWIRTSCHAFT IN DER ARCHITEKTUR

Recycling statt Mülldeponie. Klimafreundliches Bauen betrifft längst nicht mehr nur den Einsatz von erneuerbaren Energien für die Wärme- und Kälteerzeugung. Für eine energieeffiziente Bauweise spielen vermehrt auch der ökologische Fussabdruck der eingesetzten Bauteile, der Rohstoffe und der beim Bauen verwendeten Energie eine wichtige Rolle. Ziel, aber auch Herausforderung der Kreislaufwirtschaft ist es, in der gesamten Verarbeitungskette von der Gewinnung über den Einbau bis zur Entsorgung möglichst wenig Energie und Abfälle zu erzeugen. Viele gebrauchte Baustoffe sind zudem zu wertvoll für eine Entsorgung auf einer Deponie. Deshalb wurden in den vergangenen Jahren zahlreiche Forschungsprojekte lanciert, die sich mit dem Recycling und Wiederverwerten von Baumaterialien beschäftigen. In der Schweiz werden die Forschungsergebnisse des zirkulären und energieeffizienten Bauens im Versuchslabor «Next Evolution in Sustainable Building Technologies» (NEST) der Empa und der Eawag exemplarisch realisiert (siehe Beitrag

auf Seite 30). Hier wird unter anderem recycelter «Müll» wiederverbaut oder gebrauchte Baumaterialien wiederverwendet.

Wiederverwertung als Teil der Corporate Identity. Was im Bereich der konstruktiven Architektur ein komplexes Unterfangen ist, lässt sich in der Innenarchitektur pragmatisch und gezielt umsetzen. Das Zürcher Architektur- und Innenarchitekturbüro Raumtakt hat sich bewusst dem zirkulären Bauen verschrieben. Gerade im Rahmen von Umnutzungen oder Umbauten stellt die Raumtakt GmbH deshalb immer wieder die Frage, welche Materialien und Bauteile direkt vor Ort wiederverwendet werden können und wie beim Umbau möglichst wenig wertvolle Ressourcen verbraucht werden. Die vermehrte Berücksichtigung der Kreislaufwirtschaft reduziert dabei zum einen die Umbaukosten, zum anderen kann die explizit sichtbar gemachte Wiederverwertung – wie am Beispiel der Monami GmbH – eine klimafreundliche Unternehmensphilosophie im Rahmen des Corporate Designs sehr gut vermitteln.



*CHRISTINA HORISBERGER

Die Autorin ist Fachredaktorin bei der Concept-B GmbH in Zürich.

EFFIZIENZ MACHT SICH BEZAHLT

Die Kühlung frisst im Detailhandel rund die Hälfte des Stroms. Um sparsame Geräte noch stärker zu fördern, bietet seit März 2021 eine neue Energieetikette mehr Transparenz und bringt Mindestanforderungen. Dabei hat eine zentral gekühlte Infrastruktur aus Energiesicht zusätzliche Vorteile.

TEXT – PIETER POLDERVAART*



Die Energieetikette ist für Kühlmöbel mit Direktverkaufsfunktion Pflicht. Zudem müssen die Mindestanforderungen eingehalten werden.

BILD: KUNAL MEHTA / SHUTTERSTOCK.COM

► ZUVERLÄSSIGE KÜHLUNG IST UNERLÄSSLICH

Frische ist im Detailhandel oberstes Gebot. Entsprechend zentral ist, dass Lebensmittel nicht nur bei Verarbeitung und Transport zuverlässig gekühlt werden, sondern die Kühlkette auch im Verkauf eingehalten wird. Heute sind zu diesem Zweck in der Schweiz 50 000 zentralgekühlte Kühlmöbel in Betrieb, die insgesamt 400 000 Laufmeter messen. Dazu kommen 25 000 gekühlte Verkaufsautomaten und 300 000 steckerfertige Geräte. Rund die Hälfte des im Detailhandel verbrauchten Stroms entfällt auf diese Kühlinfrastruktur. Jährlich summiert sich das zu 600 GWh.

ETIKETTE BRINGT VORTEILE AUF DEN PUNKT

Muss ein Gerät ersetzt werden, stellt sich neben Anschaffungspreis, Grösse und Temperaturbandbreite auch die Frage, wie energieeffizient die Neuanschaffung ist. Im Bereich der Haushaltsgeräte existiert für eine rasche Einordnung schon seit Jahren die Energieetikette. Mit ihrer Klassifizierung von A bis G erlaubt sie eine Einstufung des Geräts auf einen Blick. Seit März 2021 müssen nun auch im gewerblichen Bereich die sogenannten Kühlgeräte mit Direktverkaufsfunktion mit einer Energieetikette gekennzeichnet werden – und zwar auch die zentralgekühlten. Das ermöglicht es den Käuferinnen und Käufern, neben dem Anschaffungspreis auch die Kosten des jährlichen Stromverbrauchs in die Waagschale zu legen.

GROSSES SPARPOTENZIAL

Dass sich eine gut überlegte Beschaffung auszahlt, zeigen zwei Rechenbeispiele, die das Bundesamt für Energie (BFE) erstellt hat. In einen Fall handelt es sich um

einen Getränkekühler mit 384 Litern Bruttoinhalt, einer Lebensdauer von acht Jahren und einem Strompreis von 15 Rappen pro kWh. Ein effizientes Gerät der B-Klasse verbraucht jährlich 317 kWh und verursacht Stromkosten von insgesamt 380 CHF. Bei einem ineffizienten Gerät der D-Klasse sind es mit 954 CHF das Zweieinhalbfache. Noch mehr schenkt ein intelligenter Kauf beim Kühlregal ein. Hier gelten die Annahmen für ein Kühlregal der Temperaturklasse M1 und mit den Dimensionen von 1,25 Meter Breite und zwei Meter Höhe. Bei einer Lebensdauer von acht Jahren spart das effiziente C-Gerät gegenüber dem ineffizienten Konkurrenten der F-Klasse 9825 CHF. Dabei fällt besonders ins Gewicht, dass das C-Gerät Türen hat, das Gerät der F-Klasse hingegen nicht. Gut zu wissen ist, dass anfangs kaum oder nur wenige Geräte in den besten Klassen A und B angeboten werden: Die Kriterien der Etikette wurden bewusst so definiert, dass sie zukünftige Entwicklungen abbilden kann und über etwa zehn Jahre aktuell bleibt. Ziel ist, die Hersteller zu motivieren, noch sparsamere Geräte zu entwickeln.

ANZEIGE

Konflikte im StWE mediativ klären
BAU-Kommunikation pflegen
Moderator / Mediator M.A.
empfiehlt sich. Tel. 079 400 25 93
www.kreuzplatz-mediation.ch

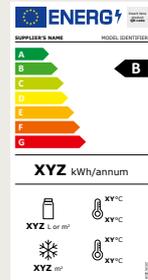
BEIM KAUF AUF ETIKETTE BESTEHEN

«Dass Kühlgeräte mit Direktverkaufsfunktion neu eine Energieetikette tragen und Mindestanforderungen erfüllen müssen, ist ein Fortschritt, den wir begrüssen», sagt Andreas Zolliker, Geschäftsleiter der KälteringAG und Experte des Schweizerischen Verbands für Kältetechnik (SVK). Bisher habe lediglich eine Kältevergleichszahl existiert, die aber nicht für ein einzelnes Gerät, sondern für die gesamte Kälteanlage Geltung habe. Wichtig sei, dass Käuferinnen und Käufer, die sich für ein neues Gerät interessieren, auf der Einhaltung der Vorschriften beharren würden. «Geräteimporteure sind diesbezüglich gut informiert. Bei kleineren Kältefachfirmen ohne Verbandszugehörigkeit kann es passieren, dass neue Vorgaben nicht immer bekannt sind und deshalb nicht an den Endkunden weitergegeben werden.» Um sicher zu gehen, ein effizientes Kühlgerät zu beschaffen, müssten Interessierte deshalb darauf achten, dass in der jeweiligen Offerte die Effizienzklasse verbindlich aufgeführt sei – und anschliessend auch präzise das angebotene Produkt geliefert werde. Wichtig: Auch zentralgekühlte Geräte und Einzelanfertigungen unterliegen den Mindestanforderungen an die Energieeffizienz. Zu solchen Einzelanfertigungen gehören beispielsweise auch Kühltheken in Metzgereien, Detailfachgeschäften und Bäckereien, die individuell auf Bestellung gebaut werden. Die Branche kann beim Umgang mit der Deklaration auf die Erfahrungen zurückgreifen, die sie bei der Einführung der Energieetikette für gewerbliche Kühllagerschränke

TIPPS FÜR EFFIZIENTERES KÜHLEN

- Kühltemperatur immer so niedrig wie nötig und so hoch wie möglich einstellen.
- Vereiste Verdampfer regelmässig abtauen.
- Ansaugöffnungen regelmässig kontrollieren und wenn nötig Resten von Preisschildern oder Etiketten entfernen.
- Kühlmöbel nicht über Stapelmarken hinaus beladen, da sonst der Kaltluftschleier nicht mehr wirkt.
- Kühlmöbel nicht der direkten Sonnenbestrahlung aussetzen.
- Beleuchtung im Kühlmöbel ausserhalb der Öffnungszeiten ausschalten.
- Sind mehrere Kühlmöbel vorhanden, diese in Gruppen zusammenstellen, um im Verkaufsraum eine kühle Zone zu bilden.

Informationen zu den Energieetiketten und Effizienzanforderungen gibt es unter: energieetikette.ch.



Sparsam oder ineffizient? Die Energieetikette informiert auf einen Blick. © ZVG

vor zwei Jahren gemacht hat. Das BFE kontrolliert die korrekte Umsetzung. Bei Verstössen kann es eine Busse aussprechen oder weitere Sanktionen ergreifen.

WER ZENTRAL KÜHLT, HAT DIE NASE VORN

Schon jetzt ist aber klar, wo weitere Effizienzgewinne warten: beim Betrieb und bei der Wahl des Kühlsystems. Denn zentralgekühlte Möbel benötigen generell weniger Strom als steckerfertige. «Der grosse Vorteil einer zentralen Kältebereitstellung ist, dass die Abwärme genutzt werden kann», sagt Eva Geilinger, zuständige Fachspezialistin Bereich Gewerbegeräte bei EnergieSchweiz des BFE. Bei steckerfertigen Geräten hingegen entfällt nicht nur diese Abwärmenutzung, sondern die unerwünschte Wärme bleibt sogar im Verkaufsraum zu-

rück – und muss mit zusätzlichem Energieaufwand über die Klimaanlage aus dem Geschäft abgeführt werden. Wichtig sei zudem zu wissen, dass die Effizienzklassen von zentralgekühlten und steckerfertigen Kühlmöbeln nicht miteinander verglichen werden dürfen, sondern nur innerhalb der jeweiligen Gruppe. Geilinger: «Die Berechnung der Klassen erfolgt unterschiedlich. Deshalb können steckerfertige Geräte ebenso gute Effizienzklassen erreichen wie Kühlmöbel mit zentraler Kälteerzeugung, obwohl ein zentral gekühltes System effizienter ist.» ■



*PIETER POLDERVAART

Der Autor ist freier Journalist und unterstützt EnergieSchweiz in der Kommunikation zu effizienten Gewerbegeräten.

ANZEIGE



MASSGESCHNEIDERTE BETRIEBSKONZEPTE AUS EINER HAND

Wir unterstützen Sie dabei, den Energieverbrauch und die Umweltbelastung von Anlagen, Wohnungen und Arbeitsplätzen dauerhaft zu reduzieren. Gleichzeitig sichern wir den hohen Komfort und Werterhalt Ihrer Immobilie.

Profitieren Sie vom umfangreichen Know-how und der langjährigen Erfahrung unserer Facility Management Experten.

EQUANS Services AG · Thurgauerstrasse 56 · 8050 Zürich · Tel. + 0800 888 788 · equans.ch



WIE BIOGAS ZUR ENERGIEWENDE BEITRÄGT

Bis 2050 will sich die Schweiz CO₂-neutral mit Energie versorgen. Einen wesentlichen Beitrag dazu kann Biogas leisten: Es ist klimaschonend, lässt sich speichern und flexibel für verschiedene Anwendungen nutzen.

Die Zukunft der Energieversorgung ist klimaneutral. Für die Versorgungssicherheit und das Erreichen der Klimaziele spielen Gas und seine Infrastruktur eine wichtige Rolle. Die Schweizer Gaswirtschaft arbeitet daran, die Gasversorgung zu dekarbonisieren. Auf diese Weise leistet sie einen wichtigen Beitrag, damit die Schweiz die Klimaziele erreichen kann.

CO₂-neutral und flexibel einsetzbar

Anstelle von Atomkraft und fossilen Energieträgern wird die Schweiz künftig hauptsächlich erneuerbare Energien nutzen. Diese Umstellung bringt jedoch auch einige Herausforderungen mit sich. Eine grosse Knacknuss ist die Energieversorgung im Winter, wenn die Stromproduktion aus Solar- und Wasserkraft reduziert, der Bedarf aber hoch ist. Der zunehmende Einsatz von elektrisch angetriebenen Wärmepumpen und die Elektrifizierung der Mobilität erhöhen die Winterstromlücke zusätzlich. Gefragt sind also Alternativen, die klimaneutral, von der Jahreszeit unabhängig und flexibel einsetzbar sind.

Biogas erfüllt diese Kriterien. Über den gesamten Lebensweg betrachtet führt Biogas zu sehr geringen CO₂-Emissionen. Zudem wird es schon seit mehr als drei Jahrzehnten zusammen mit dem Erdgas über das 20 000 km lange Schweizer Gasnetz verteilt. Es lässt sich genauso flexibel einsetzen wie Erdgas: Als Treibstoff für Fahrzeuge beispielsweise bildet es eine willkommene Alternative zum Elektroantrieb. In Produktionsanlagen kann es überall verwendet werden, wo die Prozesse hohe Temperaturen erfordern – beispielsweise in der Metallverarbeitung. Dort gibt es zum Gas oft gar keine Alternativen, die technisch und wirtschaftlich realisierbar wären. Schliesslich lässt sich Biogas auch speichern und bei Bedarf via Wärme-Kraft-Kopplungsanlagen in Strom und Wärme umwandeln.

Energie aus Abfällen

Biogas wird durch die Vergärung von organischen Reststoffen, also von pflanzlichem oder tierischem Material, hergestellt. Bei diesem Prozess werden die in den Ausgangsmaterialien enthaltenen Inhaltsstoffe wie Kohlenhydrate und Fette hauptsächlich in Methan (CH₄) und Kohlendioxid (CO₂) umgewandelt. Typischerweise besteht das ungereinigte Rohgas zu etwa 60 Prozent aus Methan und zu 40 Prozent aus Kohlendioxid. Letzteres wird zusammen mit weiteren unerwünschten Begleitstoffen vor dem Einspeisen ins Netz entfernt. Das hierbei anfallende Kohlendioxid ist aber klimaneutral, weil es zuvor von den Pflanzen der Atmosphäre entnommen wurde.

Bereits 1997 ging die erste Schweizer Anlage in Betrieb, die Biogas ins Netz einspeist. Mittlerweile sind bereits 37 solcher Anlagen in Betrieb, viele weitere befinden sich in Planung. Als Ausgangsmaterial nutzen sie unter anderem Gülle und Ernteabfälle aus der Landwirtschaft, Klärschlamm aus Abwasserreinigungsanlagen, Abfälle aus der Nahrungsmittelindustrie oder separat



Seit 2008 produziert die Anlage von SwissFarmerPower im luzernischen Inwil Biogas mit ein...
Damit lassen sich jährlich 3000 Tonnen CO₂ einsparen.

gesammelte Grünabfälle aus den Haushalten. In der Schweiz ist streng geregelt, welche Materialien zur Biogasproduktion eingesetzt werden dürfen. Um keine Konkurrenz zur Herstellung von Nahrungs- oder Futtermitteln zu schaffen, verwendet man hierzulande ausschliesslich Rest- und Abfallstoffe.

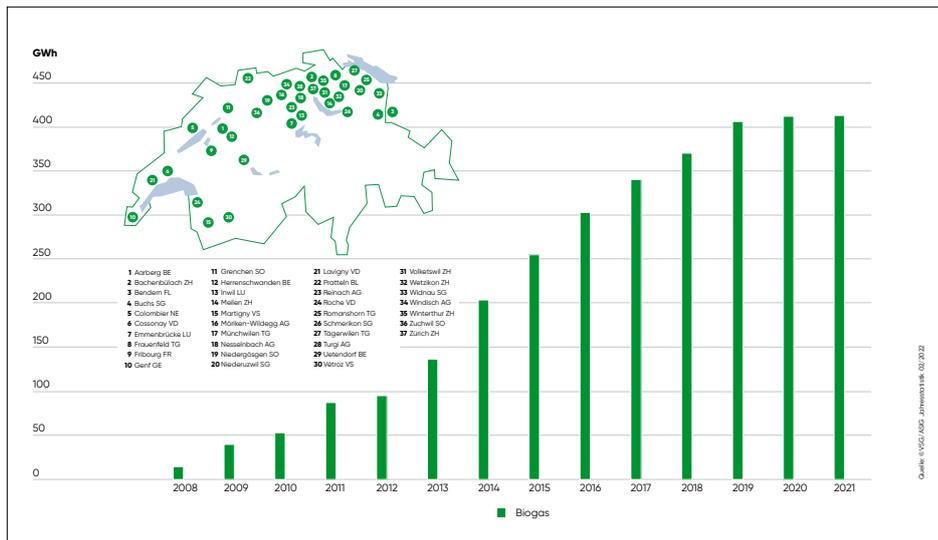
Potenzial noch nicht ausgeschöpft

Eine 2017 publizierte Studie der Eidgenössischen Forschungsanstalt für Wald, Schnee und Landschaft (WSL) bezifferte das nachhaltig nutzbare Biogaspotenzial der Schweiz mit rund 5 TWh pro Jahr. Dies entspricht etwa 15 Prozent des heute eingesetzten Erdgases. Zum Vergleich: 2021 wurden etwas mehr als 0,4 TWh Biogas aus Schweizer Produktion ins Gasnetz eingespeist.

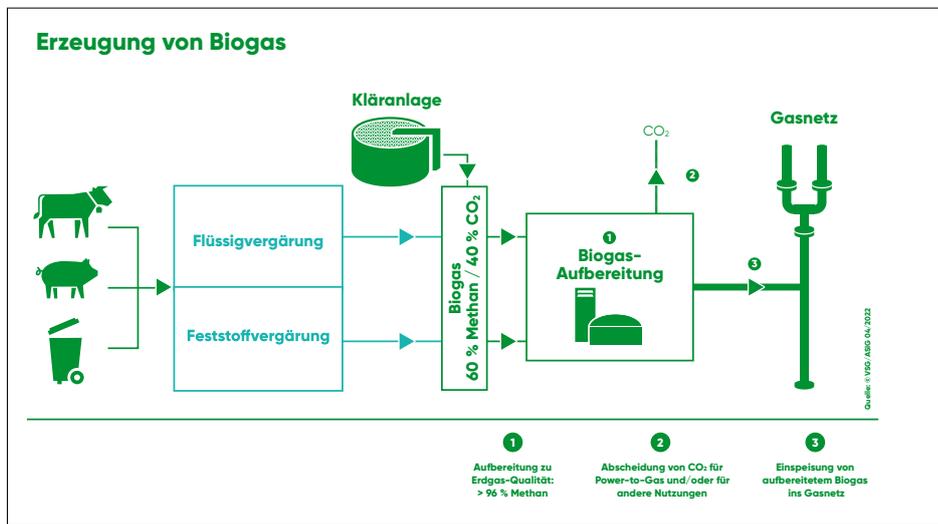
Gemäss einer Studie von E-Cube Consultants aus dem Jahr 2018 werden zusätzlich rund 1,3 TWh Biogas produziert, aber nicht ins Netz eingespeist, weil es vor Ort verwertet wird. Insgesamt wird von den 5 TWh Potenzial zurzeit also noch nicht die Hälfte ausgeschöpft. Hinzu kommt, dass das insgesamt vorhandene Potenzial für die Biogasproduktion («theoretisches Potenzial» gemäss WSL-Studie) bei rund 10 TWh liegt.

CO₂-neutrale Gasversorgung bis 2050

Der Biogas-Anteil im Schweizer Netz lässt sich also noch deutlich steigern. Hierfür haben die Schweizer Gasversorger einen ambitionierten Plan aufgestellt: Bis 2030 wollen sie im gesamten



In der Schweiz speisen zurzeit 37 grosse Anlagen etwas mehr als 400 GWh Biogas ins Netz ein. Zwischen 2010 und 2020 ist die eingespeiste Menge um mehr als das Achtfache gewachsen. (Grafik: VSG)



dem Energiewert von bis zu 30 Gigawattstunden pro Jahr.

Biogas lässt sich aus verschiedenen organischen Abfall- und Reststoffen herstellen, ohne dass eine Konkurrenz zur Nahrungsmittelproduktion entsteht. (Grafik: VSG)

Gasabsatz einen erneuerbaren Anteil von 15 Prozent erreichen. Bis 2040 soll der Anteil auf 50 Prozent erhöht werden. Analog zu den Schweizer Klimazielen will die Gaswirtschaft 2050 schliesslich eine komplett CO₂-neutrale Versorgung anbieten.

Wegen der limitierten Mengen an geeigneten organisch Abfällen wird inländisch produziertes Biogas das Erdgas nicht vollständig ersetzen können. Die Schweiz kann aber auch Biogas importieren, was heute bereits in beträchtlichem Umfang geschieht: 2021 waren es rund 1,8 TWh. Dank Herkunftszertifikaten lässt sich der Produktionsprozess im Ausland jederzeit nachverfolgen.

Ein Ass im Ärmel

Wenn das Potenzial für Biogas ausgeschöpft ist, besteht mit erneuerbar hergestelltem Methan eine weitere Quelle für CO₂-neutrales Gas. Es wird über einen als «Power-to-Gas» bezeichneten Prozess produziert. Wie Biogas ist erneuerbares Methan klimaneutral, weil für seine Herstellung gleich viel Kohlendioxid verwendet wird, wie bei der Verbrennung wieder entsteht. Ein weiterer Vorteil: Erneuerbares Methan kann mit überschüssigem Sommerstrom produziert werden und macht diesen so speicherbar.

Mit dem stetig steigenden Anteil an Biogas trägt die Schweizer Gaswirtschaft schon heute zum Umbau des Energiesystems bei. Das Biogas ergänzt andere erneuerbare Energien und ist mit

seiner Flexibilität ein wertvoller Trumpf bei der Bewältigung der anstehenden Herausforderungen – gerade auch punkto Stromversorgung im Winter.



Über den QR-Code erreichen Sie ein Erklärvideo zum Thema «Netto-Null kann über verschiedene Wege erreicht werden» auf YouTube.

KONTAKT

VSG
 Verband der Schweizerischen Gasindustrie
 Grütlistrasse 44
 8027 Zürich
 Tel. 044 288 31 31
 vsg@gazenergie.ch
 gazenergie.ch

SORGENFREI DURCHSTARTEN

Unkomplizierte Ladelösungen für Ihre Immobilie. Mit Techem E-Mobilität.



Ob Einzelleistung oder Komplettpaket, wir unterstützen Sie dabei, alle technischen Anforderungen zu erfüllen – bedarfsgerecht und einfach. Von Ladekonzept über Installation und Betrieb bis hin zur Abrechnung. So sorgen Sie für zufriedene Nutzer/innen – und mehr Klimaschutz. www.techem.com/emobilitaet



«Gemeinsam die
Zukunft bauen.»

Jan Schoch, Bären Gonten Hotel AG,
Netzwerker und Kunde der Bank WIR

Immobilien-
Finanzierungen
nach Mass

wir.ch/finanzieren

TRANSPARENTE IMMOBILIE DANK BIG DATA

Das Schweizer PropTech PriceHubble liefert eine KI-Technologie zur Bewertung von Immobilien in Echtzeit.

Fast die Hälfte der Schweizer ist in der eigenen Immobilie zu Hause. Für die meisten ist sie damit die wichtigste und zugleich auch emotionalste Geldanlage. Doch was sind die eigenen vier Wände eigentlich wert? Welche Wertsteigerungen sind zu erwarten? Und wann lohnen sich Investitionen oder Verkauf? Das Schweizer PropTech-Unternehmen PriceHubble liefert Unternehmen aus der Finanz- und Immobilienbranche digitale und intuitive Analyse-Tools, um diese Fragen zu beantworten.

Woran sich Kunden beim Blick auf das Girokonto oder Depots längst gewöhnt haben, wird jetzt auch für die eigene Immobilie Realität: Auf Knopfdruck gibt es den aktuellen Immobilienwert live auf den Display. Die neue Transparenz schafft einen Mehrwert, mit den Banken, Immobilienmakler und Vermögensverwalter auch im digitalen Zeitalter ihre Kunden überzeugen können – mit Gewissheit über den Wert des eigenen Immobilienvermögens und einer sicheren Datenbasis für künftige Anlageentscheidungen auf dem Immobilienmarkt.

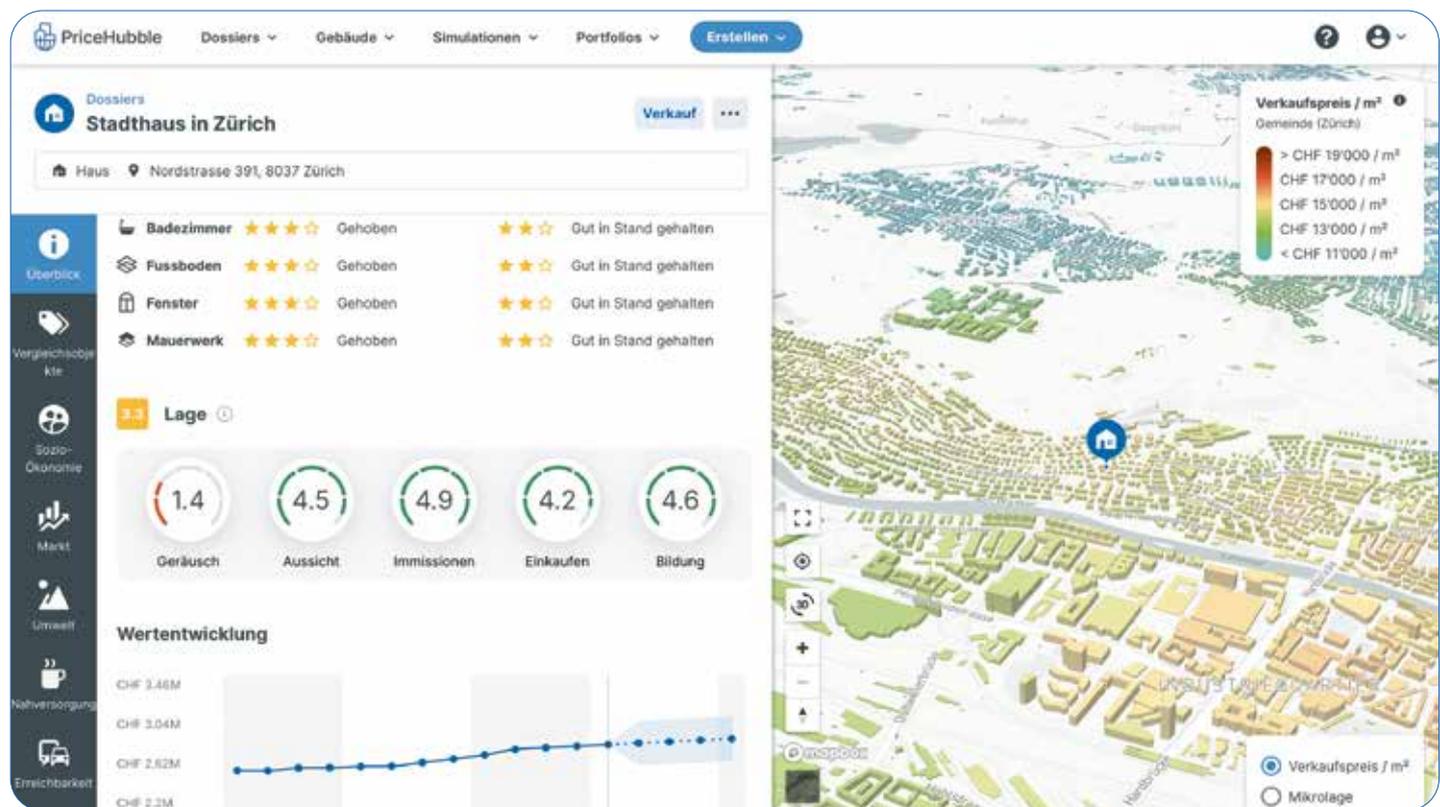
Denn der von PriceHubble entwickelte intelligente Algorithmus sorgt dafür, dass unzählige Wertfaktoren auf einen Blick zusammengefasst und analysiert werden können. Lage, Grösse, Lärmniveau, Sonneneinstrahlung und viele andere wertbildende Faktoren bündelt die leistungsstarke KI in wenigen Sekunden. Das Resultat: Eine vollautomatische, sehr präzise Marktwertbestimmung. Die 360-Grad-Vermögensübersicht von der Aktie bis zur Immobilie rückt so ein grosses Stück näher. Und mit ihr die Digitalisierung des Finanz- und Immobilienwesens.

Banken und Finanzdienstleister gewinnen mit der digitalen Echtzeit-Immobilienbewertung von PriceHubble ein Tool, um sich gegenüber der gestiegenen Erwartungshaltung ihrer Kunden neu aufzustellen. Dynamiken und Trends auf dem Immobilienmarkt werden für den Kunden visuell erfahrbar. Denn die

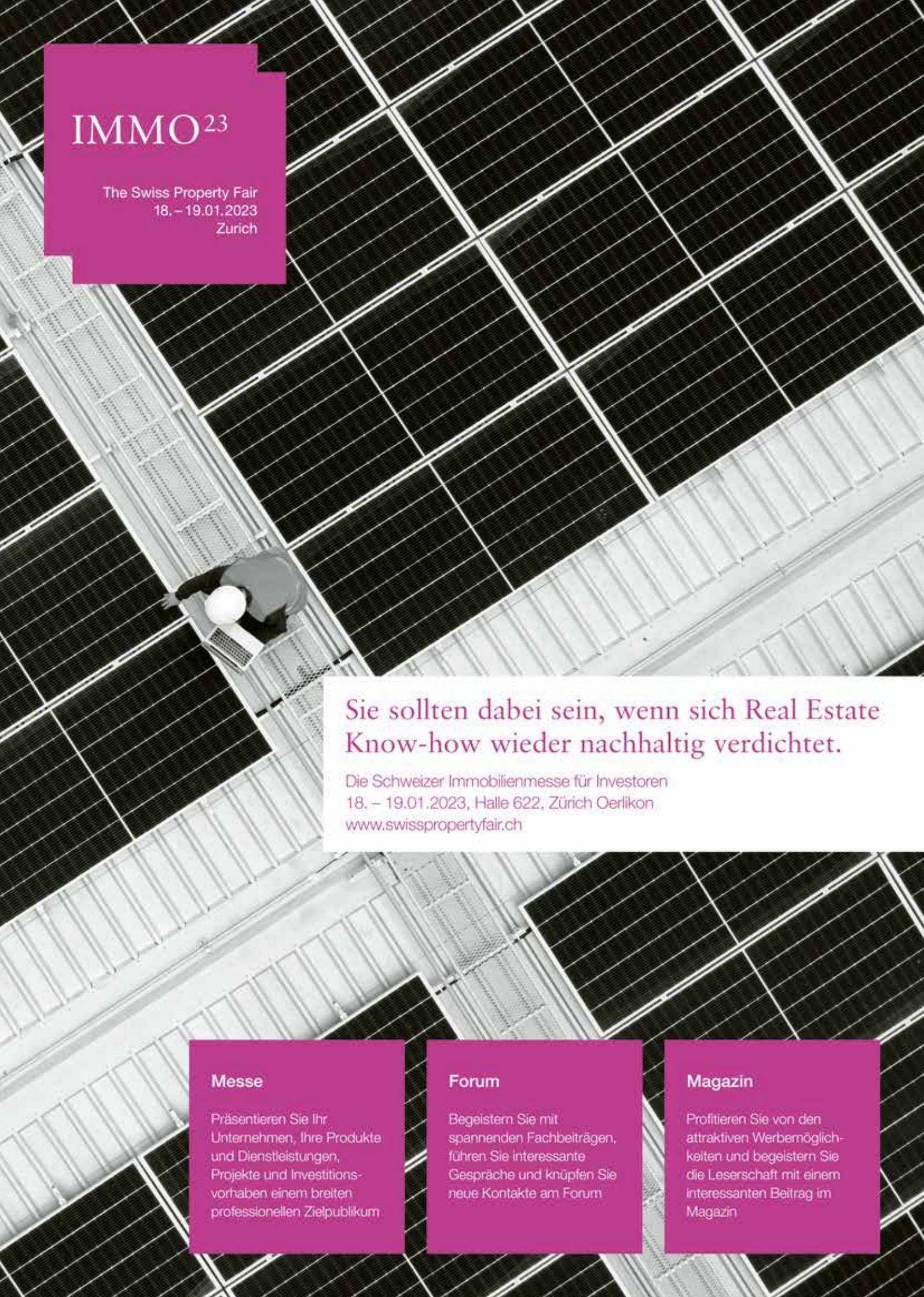
fundierte Datengrundlage des KI-Algorithmus ermöglicht evidenzbasierte Prognosen und den Zuschnitt von individuellen, immobilienbezogenen Finanzprodukten für Bestands- wie Neukunden. Der digitale Service ist die Chance, um sich als kompetenter und moderner Ansprechpartner für eines der beliebtesten Assets der Schweizerinnen und Schweizer zu positionieren.

2016 gegründet, ist PriceHubble heute mit mehr als 180 Mitarbeitenden neben der Schweiz auch in neun weiteren europäischen Ländern sowie in Japan vertreten. Das Unternehmen hat eine der grössten Immobilien-Datenbanken im Einsatz. Schweizer Finanzdienstleister wie das VZ VermögensZentrum oder die Credit Suisse haben die digitalen Immobilienlösungen von PriceHubble bereits erfolgreich in ihre Geschäftspraxis integriert. Ihre Kunden erhalten durch diese Integration Zugang zur Online-Bewertung ihrer Immobilie. Das Bewertungsdossier enthält relevante Informationen zur eigenen Immobilie, wie zum Beispiel zur Wertentwicklung, über anstehende Bauprojekte in der Umgebung oder Inserate/Verkäufe in der Nachbarschaft.

WEITERE INFORMATIONEN
 PriceHubble AG
 David Spiess
 Head of Sales
 david.spieess@pricehubble.com
 www.pricehubble.com



PropTech par excellence: Data Scientists und Immobilienexperten haben die Automated Valuation KI entwickelt.



IMMO²³

The Swiss Property Fair
18. – 19.01.2023
Zürich

Sie sollten dabei sein, wenn sich Real Estate Know-how wieder nachhaltig verdichtet.

Die Schweizer Immobilienmesse für Investoren
18. – 19.01.2023, Halle 622, Zürich Oerlikon
www.swisspropertyfair.ch

Messe

Präsentieren Sie Ihr Unternehmen, Ihre Produkte und Dienstleistungen, Projekte und Investitionsvorhaben einem breiten professionellen Zielpublikum

Forum

Begeistern Sie mit spannenden Fachbeiträgen, führen Sie interessante Gespräche und knüpfen Sie neue Kontakte am Forum

Magazin

Profitieren Sie von den attraktiven Werbemöglichkeiten und begeistern Sie die Leserschaft mit einem interessanten Beitrag im Magazin

UMFASSENDE NACHHALTIGKEIT

Nachhaltigkeit als Entwicklungsziel mit einer geplanten PV-Anlage und Umstellung der Erzeugung der Heizenergie? Das greift zu kurz.

Unsere Kernkompetenz liegt in der Entwicklung von unterschiedlich genutzten Liegenschaften verschiedener Grösse und Alter, freistehend oder als Bestandteil von Hofrandbebauungen. Für unsere Kunden erstellen wir für jede Büro-, Gewerbe und Detailhandelsliegenschaft einen auf die aktuelle Mietsituation ausgerichteten Katalog künftiger Nutzungs- bzw. Umnutzungsmöglichkeiten, wobei dem baulichen Zustand, aktuell geltenden behördliche Auflagen sowie Energie- und Infrastrukturkonzepten Rechnung getragen wird. Hierbei kommt der Nachhaltigkeit selbstverständlich eine zentrale Rolle zu:



Namentlich prüfen wir die Eignung der Liegenschaft für eine Umnutzung/Neupositionierung, energetische Massnahmen, ressourcenschonende Umsetzung, verkehrstechnische Massnahmen, Entsorgungskonzepte für den allgemeinen und den Mietbetrieb, reduzierten Unterhalt mit richtiger Material- und Konstruktionswahl und weitere Parameter. Die Ergebnisse differieren naturgemäss im Umfang der geeigneten Massnahmen, hingegen in der Zielsetzung sind sie gleich: Ideale Positionierung der Liegenschaft unter Gewährleistung umfassender Nachhaltigkeit im Sinne des Kunden.



WEITERE INFORMATIONEN

EBV Immobilien AG
 Birmensdorferstrasse 24, 8902 Urdorf
 Tel. 044 735 41 00
info@ebvimmobilien.ch
www.ebv.ch



ANZEIGE

WoodLine: Ein Aufzugsinterieur aus Schweizer Holz

Eine Kabine so schön wie eine Waldlichtung. Das neue Kabineninterieur Schindler WoodLine macht dies möglich. Der Aufzug wird dabei mit echtem Eichenholz ausgekleidet, wobei ausschliesslich Holz mit dem Label «Schweizer Holz» verwendet wird. Der Rohstoff aus Schweizer Wäldern hat zahlreiche Vorteile: Kurze Transportwege, hohe Energieeffizienz, lokale Wertschöpfung und eine nachhaltige Waldwirtschaft sind nur einige davon.

Das neue Angebot ist zusätzlich an die Aufstufungskampagne «One-Tree-One-Life» der gemeinnützigen Organisation Borneo



Orangutan Survival (BOS) Schweiz geknüpft. Jedes Jahr werden auf Borneo 1,3 Millionen Hektar Regenwald vernichtet. Orang-Utans und andere bedrohte Tiere verlieren dadurch ihren Lebensraum. Der Regenwald mag zwar weit weg erscheinen, doch auch für Europa liefert er Sauerstoff und hilft, das Weltklima zu regulieren. Mit jeder verkauften Kabine aus Schweizer Holz unterstützt Schindler im Namen des Kunden die «One-Tree-One-Life»-Kampagne. Pro Quadratmeter Kabinenauskleidung pflanzt BOS Schweiz im Regenwald einen Baum und pflegt ihn garantiert während fünf Jahren.



<https://www.schindler.ch/de/aufzuege/design/woodline.html>

WEITERE INFORMATIONEN:

Schindler Aufzüge AG
 Hauptsitz
 Zugerstrasse 13, 6030 Ebikon
 Tel. +41 41 445 31 31



Real Estate Award Verleihung 2022

sia

SVIT
SCHWEIZ

SWISS
ENGINEERING
STV UTS ATS

Die Real Estate Award-Verleihung findet am 26. Oktober 2022 statt und ist ein besonderer Anlass, an dem sich die Immobilien- und Baubranche trifft. Im Rahmen der Award-Verleihung übergibt die Jury in folgenden Kategorien die Real Estate Awards:

- ◆ Projektentwicklung
- ◆ Umbau/Umnutzung
- ◆ Vermarktung
- ◆ Immobilien-Bewirtschaftung/Bau-Digital
- ◆ **Neu** Hersteller-Innovation

Zudem wird die «**Immobilien-Persönlichkeit des Jahres**» durch die Jury ausgezeichnet.

Gleichzeitig mit der Real Estate Award-Vergabe findet auch die Verleihung des «**SVIT-Awards**» statt.



Monika Schärer

Bekannt aus dem Schweizer Radio und Fernsehen und als Moderatorin von Events wie ImmoBoat und Immo Marketingrunde.

Sven Furrer

Bekannt aus dem Schweizer Fernsehen SRF und als Comedian «Duo Edelmais».

Unser Live-Programm

Die Real Estate Award-Verleihung findet am **26. Oktober 2022** im Zeltdorf Salto Natale in Kloten statt.

Die diesjährige Verleihung vereint vier Anlässe unter einem Dach:

1. «Get together» der Entscheidungsträger der Bau- und Immobilien-Branche
2. Award-Verleihung mit prominenter Moderation durch Monika Schärer und Sven Furrer
3. Festliches Bankett-Dinner mit Show
4. After-Party



Location

ZIRKUSDORF SALTO NATALE
Parkplatz Holberg in 8302 Kloten



Tickets

CHF 350.– pro Person
www.realstateaward.ch

Die Jury



André R. Spathelf
MSc ReCUREM, MRICS
VR-Delegierter
Dipan SA



Stephan Lüthi
MRICS
Head Real Estate
Asset Management ZKB



Daniel Löhr
Dipl. Bauingenieur FH/STV
Präsident Fachgruppe
Karriere & Kommunikation
Swiss Engineering



Karin Aeberhard
Verschiedene Mandate
als Verwaltungsrätin
Real Estate Consulting
für Family Offices



Peter Wirz
Founder & Managing
Director
VETICA Group AG



Dr. Peter Staub
CEO + VRP - pom+ Group AG
Dipl.-Ing. ETH, EMBA HSG
MAS Digital Business
Leiter CAS Digital Real Estate HWZ

Eventpartner

CASASOFT



REAL ESTATE CLUB
SCHWEIZ



valiant

WALSER &
PARTNER
Advisory, Accounting, Tax

Woonig
Der digitale Immobilienverwalter

CREABETON



Flatfox

idee'alfall

MB

MCI

swisScoution

SWOBAG

STALDER

TANTEC

AKTUELLE LEHRGÄNGE

SEMINAR **UMGANG MIT AUFFÄLLIGEN UND AGGRESSIVEN MIETERN** 29. SEPTEMBER 2022

INHALTE

Gewisse Mieter können sehr konfliktgeladen reagieren und eine grosse Herausforderung darstellen. Mit geeigneten Kommunikationstechniken und sicherem Auftreten können Eskalationen vermieden und Aufträge zufriedenstellend abgeschlossen werden. Durch das praxisorientierte Training in Deeskalation und Gewaltprävention werden die Teilnehmenden in ihrer täglichen Arbeit sicherer. Sie lernen, sich auch in unangenehmen Situationen frühzeitig situationsgerecht zu verhalten, klare Grenzen zu setzen und Übergriffe zu verhindern. Das Seminar beinhaltet ebenfalls die Abwehr von körperlicher Gewalt.

ZIELPUBLIKUM

Für 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

DATUM / ZEIT

Donnerstag, 29.09.2022
09.00–17.00 Uhr

ORT

Renaissance Zürich Tower Hotel
Turbinenstrasse 20
8005 Zürich

KOSTEN (INKL. MWST)

Fr. 783.– (SVIT-Mitglieder)
Fr. 973.– (übrige Teilnehmende)
Darin inbegriffen sind: Seminarunterlagen, Pausengetränke und Mittagessen.

SEMINAR **KNIGGE IM ALLTAG** 27. OKTOBER 2022

INHALT

Dieses Seminar unterstützt Sie, vom ersten Augenblick an zu überzeugen und mit tadellosen Umgangsformen zu beeindrucken. Sie schulen sich in verbaler und nonverbaler Kommunikation und erhalten praktische Tipps, wie Sie moderne Knigge-Regeln in den verschiedensten Situationen gekonnt umsetzen.

REFERENTINNEN

Linda Hunziker, h+s knigge gmbh, Bern
Knigge-Trainerin, Psychologin und Berufs- und Laufbahnberaterin

Susanne Schwarz, h+s knigge gmbh, Bern
Knigge-Trainerin, Coach und Berufs- und Laufbahnberaterin

DATUM / ZEIT

Donnerstag, 27.10.2022
08.30–16.00 Uhr

ORT

Hotel Schweizerhof Zürich
Bahnhofplatz 7
8001 Zürich

KOSTEN (INKL. MWST)

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

SEMINAR **BEST PRACTICE IM MAKLERRECHT** 2. NOVEMBER 2022

INHALT

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

ZIELPUBLIKUM

Dieses Seminar richtet sich an Fachpersonen aus den Bereichen Immobilienmaklerei und -vermarktung, Immobilienreuehand, Immobilienberatung sowie aus weiteren Fachbereichen der Bau- und Immobilienbranche.

REFERENT

Dr. iur. Boris Grell, LL.M., Rechtsanwalt und Fachanwalt SAV

DATUM / ZEIT

Mittwoch, 02.11.2022
09.00–16.00 Uhr

ORT

Zürich Marriott Hotel
Neumühlequai 42
8006 Zürich

KOSTEN (INKL. MWST)

Fr. 783.– (SVIT-Mitglieder)
Fr. 973.– (übrige Teilnehmende)
Darin inbegriffen sind: Seminarunterlagen, Pausengetränke und Mittagessen.

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

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

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

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

BERUFSBILDUNGS- ANGEBOTE DES SVIT

DIE ASSISTENZ- UND SACHBEARBEITERKURSE – ANGEPASST AN ARBEITS- UND BILDUNGSMARKT

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

BILDUNGSANGEBOTE

SACHBEARBEITERKURSE SACHBEARBEITER / IN IMMOBILIEN- BEWIRTSCHAFTUNG SVIT

SVIT BERN

19.10.2022–14.06.2023
Mittwoch, 16.15–20.00 Uhr
Feusi Bildungszentrum, Bern

SVIT OSTSCHWEIZ

12.01.2023–16.11.2023
Dienstag und Donnerstag,
18.00–20.30 Uhr
KBZ, St. Gallen

23.08.2022– Ende März 2023

Montag und Donnerstag,
18.15–21.30 Uhr
bzbs Weiterbildung, Buchs

ASSISTENT / IN IMMOBILIEN- VERMARKTUNG SVIT

SVIT BERN

06.03.2023–10.06.2023
Montag, 17.45–21.00 Uhr
Samstag, 08.30–12.00 Uhr
Feusi Bildungszentrum, Bern

ASSISTENT / IN BEWIRTSCHAFTUNG STOCKWERKEIGENTUM SVIT

SVIT BEIDER BASEL

19.10.2022–09.11.2022
Mittwoch, 08.15–16.45 Uhr
Handelsschule KV, Basel

SVIT BERN

20.10.2022–08.12.2022
Donnerstag, 18.00–20.30 Uhr
Feusi Bildungszentrum, Bern

SVIT OSTSCHWEIZ

17.01.2023–02.03.2023
Dienstag und Donnerstag,
18.00–20.30 Uhr
KBZ, St. Gallen

SVIT ZENTRALSCHWEIZ

Kurs 2: 04.01.2023–08.02.2023
Montag und Mittwoch,
18.30–21.00 Uhr
Kasernenplatz 1, Luzern

ASSISTENT / IN LIEGENSCHAFTS- BUCHHALTUNG SVIT

SVIT BEIDER BASEL

Modul 1: 16.11./23.11.2022
Mittwoch, 08.15–11.45 Uhr
Modul 1: 30.11./07.12.2022
Mittwoch, 08.15–16.45 Uhr
Handelsschule KV, Basel
Modul 2: 14.12./21.12.2022
Mittwoch, 08.15–11.45 Uhr
Modul 2: 11.01./18.01.2023
Mittwoch, 08.15–16.45 Uhr
Handelsschule KV, Basel

SVIT BERN

Modul 2: 01.11.2022–14.12.2022
Modul 1: 10.01.2023–07.03.2023
Dienstag, 17.30–20.00 Uhr
Feusi Bildungszentrum, Bern

SVIT OSTSCHWEIZ

Modul 1: 07.03.2023–30.03.2023
Modul 2: 25.04.2023–08.06.2023
Dienstag und Donnerstag,
18.00–20.30 Uhr
KBZ, St. Gallen

SVIT SOLOTHURN

25.10.2022–02.02.2023
Dienstag, 18.00–21.15 Uhr
Feusi Bildungszentrum, Solothurn

SVIT ZENTRALSCHWEIZ

Modul 2: 24.10.2022–12.12.2022
Montag und Mittwoch,
18.30–21.00 Uhr
Kasernenplatz 1, Luzern

ASSISTENT / IN IMMOBILIEN- BEWERTUNG SVIT

SVIT BERN

18.10.2022–08.12.2022
Dienstag und Donnerstag,
17.45–21.00 Uhr
Feusi Bildungszentrum, Bern

COURS D'INTRODUCTION À L'ÉCONOMIE IMMOBILIÈRE

09.11.2022–14.12.2022
Genève

CERTIFICAT EN COUR- TAGE IMMOBILIER

03.11.2022–02.02.2023
Lausanne

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

HÖHERE AUSBILDUNGEN

LEHRGANG BUCHHALTUNGSSPEZIALIST SVIT

Jährlicher Start im August in Lausanne
Dauer: 4 Monate

LEHRGANG BEWIRTSCHAFTUNG FA

Jährlicher Start im Januar in den Regionen Basel, Bern, Graubünden, Ostschweiz, Luzern, Zürich und im November in Lausanne sowie alle zwei Jahre 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, Luzern und Zürich
Dauer: 15 Monate

LEHRGANG ENTWICKLUNG FA

Durchführung unregelmässig 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

CAS IMMOBILIEN-BUCHHALTUNG

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

MASTER OF ADVANCED STUDIES IN REAL ESTATE MANAGEMENT

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

BILDUNGSINSTITUTIONEN

SVIT SCHOOL BILDUNGSZENTRUM

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

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
Laura Panzeri Cometta
Via Carvina 3, 6807 Taverne
T 091 921 10 73
svit-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 Immobilien-treuhand für KV-Lernende

GESCHÄFTSSTELLE

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

REGIONALE LEHRGANGSLEITUNGEN IN DEN SVIT-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, Stephanie Müller
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-immo.ch

REGION GRAUBÜNDEN

Regionale Lehrgangslösungen:
Hans-Jörg Berger
Sekretariat: 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
Laura Panzeri Cometta
Carvina 3, 6807 Taverne
T 091 921 10 73; svit-ticino@svit.ch

REGION ZENTRALSCHWEIZ

Zuständig für die Interessenten aus den Kantonen LU, NW, OW, SZ (ohne March und Höfe), UR, ZG
Regionale 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

«AM WANDEL FÜHRT KEIN WEG VORBEI»

Wie findet sich die Immobilienwirtschaft im digitalen Dschungel zurecht? Rund hundert Teilnehmende tauschten sich am Sommeranlass des SVIT Ostschweiz über dieses zentrale Thema aus. TEXT UND BILDER – DANIEL STEINER*

Gemeinsam für erneuerbares Heizen: Philipp Egger, Geschäftsleiter der Energieagentur St. Gallen, und SVIT-Vorstandsmitglied Marcel Manser (rechts, von links). Für ein vernetztes Management: Stefan Kästli und Christoph Finale, Gründer von Huperty (unten, von links). Neue Impulse für die Branche: Mario Facchinetti von der Firma ProTechMarket (unten rechts).



► HILFREICHE AUTOMATISIERUNG

Der digitale Wandel in der Immobilienbranche wird längst umgesetzt und heiss diskutiert – auch am Sommeranlass des SVIT Ostschweiz, der am 16. August 2022 in der Fachhochschule St. Gallen stattfand. Die richtigen Apps, Websites und Softwares können Immobilienprofis dabei unterstützen, Kunden zu betreuen und digital abzuholen.

Mit «Huperty» und «Woonig» waren gleich zwei Anbieter von digitalen Lösungen für das Immobilienmanagement vor Ort. Die beiden Plattformen unterscheiden sich zwar in Aufmachung und Inhalt, treiben aber gleichermassen die Digitalisierung in der Branche in hohem Tempo voran. Von der ersten Kontaktaufnahme bis hin zur Schadenmeldung – fast jeder Schritt kann heute automatisiert werden.

SICH INFORMIEREN, DANN ENTSCHEIDEN

Doch wie finden wir uns im digitalen Dschungel zurecht? Antworten darauf fand Mario Facchinetti. Der Gründer der Firma «PropTechMarket» beobachtet seit Jahren die Entwicklungen in der PropTech-Szene: «Es führt heute kein Weg mehr daran vorbei, sich mit dem Wandel auseinanderzusetzen.» Er riet den Teilnehmenden, sich über

die Innovationslandschaft zu informieren und dann für das eigene Unternehmen fundierte Entscheide zu treffen.

VERZICHT AUF FOSSILE ENERGIETRÄGER

Ebenso viel Neugier weckte Philipp Egger von der Energieagentur St. Gallen: «Wir bekommen jeden Tag Anrufe und E-Mails von Leuten, die so schnell wie möglich vom Gas weg



wollen.» Egger sieht die Elektrifizierung als zentrales Element und beschreibt die modernisierten Gebäude als «kleine Kraftwerke». Künftig werde es für Gebäudebesitzer noch interessanter, Strom aus Photovoltaik zu erzeugen und ins öffentliche Stromnetz einzuspeisen. Er informierte über das Programm «erneuerbar heizen», das Hausbesitzerinnen und Hausbesitzer beim Umstieg von einem fossilen auf ein erneuerbares Heizsystem begleitet.

GELUNGENER ANLASS

In gewohnter Manier bot der Sommeranlass Vorträge, Präsentationen und Wissenswertes und war wiederum der «Place to be» für die lokal ansässigen Immobilienschaffenden. SVIT-Vorstandsmitglied und Event-Organisator Marcel Manser zeigte sich mit dem Verlauf der Veranstaltung sehr zufrieden: «Wir wollen mit gezielten Impulsen und Referaten unsere Mitglieder voran- und zusammenbringen. Das ist uns heute

sehr gut gelungen.» Dies zeigte auch ein Blick in die zufriedenen Gesichter der Teilnehmenden, die sich beim abschliessenden Apéro noch lange austauschten. ■



***DANIEL STEINER**

Der Autor ist Journalist und Inhaber der Agentur Hype (www.hype.ch).

ANZEIGE

Hochwertig, nachhaltig
und durchdacht bauen

Der SNBS Hochbau ist ein Baustandard, der für Sie an alles denkt: Mit ihm bauen Sie nach allen Dimensionen der Nachhaltigkeit – heute für die Zukunft. Er ermöglicht es, die Bedürfnisse von Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt umfassend in die Planung, den Bau und den Betrieb miteinzubeziehen.

snbs-hochbau.ch

 **SNBS
HOCHBAU**

CREDIWEB

VERLUSTE VERMEIDET MAN ONLINE



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

Basel

info@basel.creditreform.ch

Bern

info@bern.creditreform.ch

St.Gallen

info@st.gallen.creditreform.ch

Zürich

info@zuerich.creditreform.ch

DACHCOM

Creditreform 

Wir bauen Wärmeverbünde. Auch für kommende Generationen.

Lernen Sie Energie 360° neu kennen.

Wir verbinden durch klimaschonende Wärmeverbünde Liegenschaften direkt mit der Energiezukunft. Dafür nutzen wir erneuerbare Energien wie Holzschnitzel, Erdsonden, Grundwasser, Seewasser oder Abwärme. Die so erzeugte Wärme leiten wir direkt zu den angeschlossenen Liegenschaften.

Energie 360° entwickelt und realisiert bereits zahlreiche Wärmeverbünde, wie z.B. in Wädenswil, Embrach oder Wohlen bei Bern.

Setzen Sie mit uns auf nachhaltige Energie- und Mobilitätslösungen für kommende Generationen. Gerne unterstützen wir Sie auch beim Aufbau von ganzen Areallösungen oder bei der Umsetzung von nachhaltigen Heizlösungen mit Biogas.

Zudem elektrisieren wir für Sie die E-Mobilität mit neuester Ladetechnologie und Ladelösungen.



energie360.ch

energie360° 

MAKLER-CONVENTION

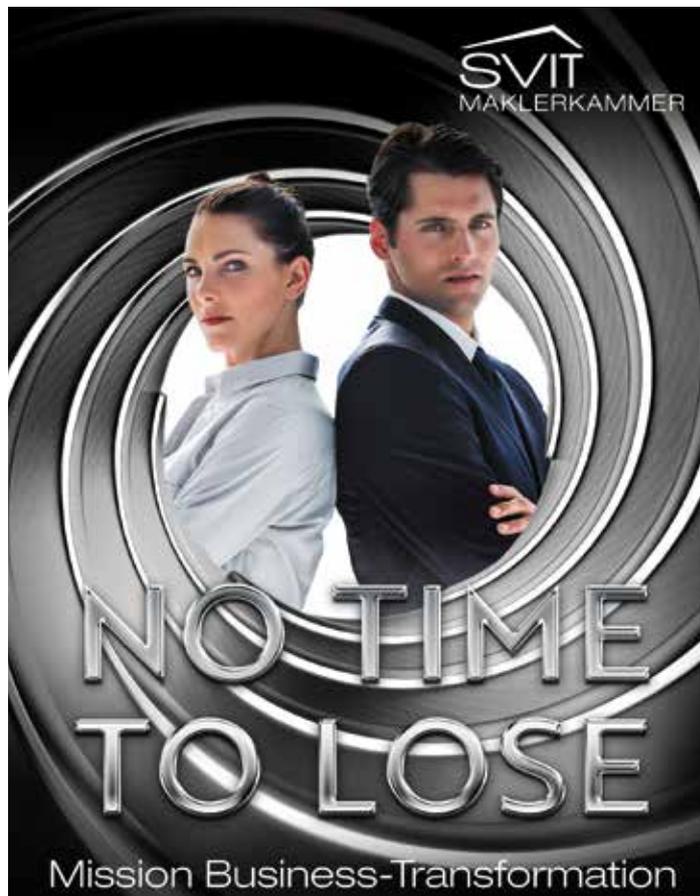
ERFOLGREICH TROTZ WANDEL

Die Schweizerische Maklerkammer SMK lädt am Mittwoch, 26. Oktober zur 3. Makler-Convention nach Zürich. Der diesjährige Anlass steht unter dem Motto: «No Time to Lose – Mission Business-Transformation». Denn gerade Zeiten, die von Umbrüchen und Krisen geprägt sind, können Chancen bieten. Drei namhafte Referenten gehen im Netzwerkanlass der Frage nach, wie die Immobilienwirtschaft in Zeiten der Veränderung neue Erfolge feiern kann. Eva Wannemacher, Coach und Medienschaffende, André Lüthi, Verwaltungsratspräsident und Mitinhaber der Globetrotter Group AG, und Roman Timm, CEO von newhome.ch, zeigen in ihren Referaten, wie wir persönlich und beruflich erfolgreich durch den Wandel navigieren.

PROGRAMM UND ANMELDUNG

Die Veranstaltung findet im Zunfthaus zur Schmeiden in Zürich statt. Nach der Generalversammlung der SMK von 12.30 bis 13.30 Uhr findet um 13.30 Uhr der Stehlunch statt. Ab 14.30 Uhr folgen die Referate. Beim abschliessenden Apéro können die Teilnehmenden offene Fragen diskutieren, bestehende Kontakte pflegen und neue knüpfen. ■

ANMELDUNG UNTER:
[WWW.MAKLERKAMMER.CH/VERANSTALTUNGEN/
GV-UND-MAKLERCONVENTION-2022](http://WWW.MAKLERKAMMER.CH/VERANSTALTUNGEN/GV-UND-MAKLERCONVENTION-2022)



ANZEIGE



Als schweizweit erster Gesamtsanierer aller Rohrleitungen im überbauten Raum empfehlen wir uns für die Rohrinnensanierung Ihrer Trinkwasser-, Bodenheizung-, Abwasser- und Gasleitung.



LT Experten AG · Firststrasse 25 · 8835 Feusisberg
www.LT-experten.ch · info@LT-experten.ch · Tel. 044 787 51 51

Messe Bauen+Wohnen Luzern Energiekrise? Nicht mit uns!

BAUEN+WOHNEN LUZERN Messe Luzern

22.–25. September 2022
Do + Fr, 10.00–18.30 Uhr
Sa + So, 10.00–17.00 Uhr

www.bautrends.ch

Eintritt

Donnerstag gratis
Fr – So CHF 8.-/Tag
Gratisticket im Online-Vorverkauf
mit dem Code: **bautrends22**
Kinder bis 16 Jahren in
Begleitung Erwachsener gratis



Die beliebte Messe Bauen+Wohnen in Luzern öffnet am 22. September 2022 mit grosser Freude ihre Tore – und setzt auf eine geballte Ladung Energie!

Hauseigentümer, Bauinteressierte, Planer und Architekten erleben an der diesjährigen Messe in Luzern live und themenreich ansprechende, innovative und nachhaltige Bau- und Wohntrends in den Bereichen Küchen und Bäder, Türen und Fenster sowie Energie.

ERLEBNISWELT «ENERGIE»

Aufgrund des wachsenden Informationsinteresses präsentieren der Kanton und die Stadt Luzern, zusammen mit den Energiefachstellen der Zentralschweizer Kantone und mit Partnern aus der



Wirtschaft, die Sonderschau «Energie» und geben Auskünfte zum Heizersatz mit erneuerbaren Energien, zum Potenzial der Gebäudedämmung und zum optimalen Einsatz der Sonnenenergie. Des Weiteren informiert die Sonderschau über Förderprogramme, weiterführende Beratungsangebote, Gebäudestandards und Möglichkeiten der Finanzierung.

SONDERSCHAUEN, FOREN UND FACHVORTRÄGE

Einhergehend mit dem Thema Energie ist die Thematik der E-Mobilität. Die Sonderschau und das Forum «Ladestrom und Elektromobilität» zeigen Lösungen zu Ladeinfrastrukturen im Ein- und Mehrfamilienhaus, berichten über Eigenstromproduktion und erklären den Ein- oder

Umstieg auf Elektromobilität. Das Forum Architektur lädt Architekten, Planer, Vertreter öffentlicher Hand, Investoren und Bauinteressierte zum Thema «Solare Architektur und Mobilität» ein und informiert unter anderem über qualitative Landschafts- und Siedlungsgestaltung, mobilitätsgerechte Quartier- und Arealerschliessungen, solare Elemente mit Gewinnfaktor und CO₂-freier Gebäudepark. In den beliebten kostenlosen Fachvorträgen erfährt der Besucher das Geheimnis einer guten Küchen- und Badzimmerplanung und was Wärmepumpen für wirtschaftliche Vorteile mit sich bringen.

Das bauinteressierte Publikum darf sich neben einem vielfältigen Messe-Programm auf spannende Begegnungen und aufschlussreiche Gespräche freuen.

WEITERE INFORMATIONEN:

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



Bautrends und Fachwissen

Messe, Vorträge, Beratung
für Bauen, Wohnen
und Energie



Auf dem Dach alles im grünen Bereich

Ein ökologisches Dach – gibt es das? Die Praxis zeigt: Mit moderner Technologie lässt sich vieles realisieren. Zum Beispiel erhielt die Schulanlage Grava am Laaxer See eine Sika-Dachabdichtung mit TPO-Kunststoffbahnen, die den Minergie-Eco Standard erfüllen.

Ein neu errichtetes Dach bietet idealerweise viele Jahrzehnte lang Schutz vor äusseren Einflüssen wie Wind, Regen oder Schnee. Zugleich sollen die Materialien, aus denen das Dach besteht, umweltfreundlich sein. Mit Blick auf Klimaschutz und Nachhaltigkeit werden daher immer mehr Werkstoffe verwendet, die ökologisch unbedenklich sind und deren Reste rückstandslos recycelt werden können.

«ÖKOLOGISCHER KUNSTSTOFF» ALS ALTERNATIVE ZU BITUMEN

Für eine professionelle Abdichtung kommen unterschiedliche Materialien in Frage, die dem Dach verschiedene Eigenschaften verleihen. Eine moderne Methode, Dächer abzudichten, sind sogenannte Kunststoff-Dachbahnen – als nachhaltige Alternative zu Bitumen.

Kunststoff und Ökologie: Wie das gut zusammengeht, zeigt das Beispiel des Bauprojekts Schulhauserweiterung in Laax (GR). Dabei wurde ein neues Gebäude an die bestehende Schulanlage Grava am Laaxer See angegliedert und das Flachdach erhielt eine Dachabdichtung mit TPO-Kunststoffbahnen.

Mit der Schulhauserweiterung reagierte das Tourismusdorf auf seine zunehmende Beliebtheit als Wohnort. Gäste und inzwischen mehr als 2 000 Bewohnerinnen und Bewohner schätzen in Laax die gute Alpenluft auf 1 016 m Höhe, Naturnähe und umweltfreundliches Wirtschaften. Als Feriendestination ist für die Gemeinde eine intakte Natur das höchste Gut und sind Klimaveränderungen eine Herausforderung. Umweltverträglichkeit ist daher ein zentraler Aspekt bei der Vergabe von Bauprojekten. Entsprechend galt dies auch für das Bauprojekt Schulhauserweiterung, das im Juni 2021 startete und im Sommer 2022 abgeschlossen wurde.

CO₂-RECHNER ZEIGT ÜBERLEGENHEIT VON «ÖKOLOGISCHEM» KUNSTSTOFF

Beim Vergleich mit dem CO₂-Rechner für unterschiedliche Dachsysteme zeigte sich, dass eine professionelle Abdichtung mit Kunststoff-Dachbahnen einer Lösung mit Bitumen in jeder Hinsicht überlegen war. Daher fiel die Entscheidung der Bauherrschaft auf Dachbahnen aus «ökologischen Kunststoff» der Sika Schweiz AG. Die Burkhardt Gebäudehülle AG war federführend mit der Umsetzung beauftragt.

Das «Sika-Dach» wird von eco-bau als 1. Priorität empfohlen, erfüllt den Minergie-Eco Standard und wird als eco-1 bewertet. Damit entspricht das Sika-Dach vollumfänglich den Anforderungen des Nachhaltigkeitskonzepts «Greenstyle» der Bauherrschaft in Laax, bei dem der Leitsatz «Reduce, Reuse und Recycle» eine zentrale Rolle spielt.

Der ganze Schulkomplex besteht aus einem Holzbau mit mehreren Teilgebäuden. Für die Dachgestaltung des neuen Gebäudes war ein Davoser Flachdach als ortsbildprägende Gestaltung vorgesehen. Der in Graubünden übliche Dachtyp hat als Flachdach ein leichtes Gefälle, um Regen- und Schmelzwasser rasch in die Kanalisation ableiten zu können.

Verlegt wurden in Laax auf einer Dachfläche von 2 900 m² Sarnafil® TG 66-18 Kunststoffdichtungsbahnen mit Randanschlüssen aus dem Sika-Dachsystem SikaRoof® AT. «Ökologischer Kunststoff» auf dem Dach bedeutet bei Sika: Umweltverträglich



Stahlträger für die Stabilisierung der Dachkonstruktion des Vordaches (freihängend, ohne Stütze im unteren Bereich). Abgedichtet mit SikaRoof® AT-18 FSA P (Bild: Sika Schweiz AG)

Rohstoffe und eine vielseitig einsetzbare Abdichtung, welche langlebig, widerstandsfähig und einfach zu verarbeiten ist.

EXTREM WIDERSTANDSFÄHIG UND WURZELFEST

Beim Sika TPO-Dachsystem werden die Kunststoffdichtungsbahnen auf Basis von flexiblen, thermoplastischen Polyolefinen (TPO) mit innenliegender Verstärkung aus Glasvlies und Polyester hergestellt. Das Material ist UV-beständig und resistent gegen alle gängigen Umwelteinflüsse. Dank der Glasvlieseinlage ist eine hohe Formstabilität gewährleistet. Die TPO-Kunststoffbahnen sind zudem sehr widerstandsfähig gegen Stossbelastung und Hagelanschlag. Zudem ist das Material absolut wurzelfest und dies ohne Zusatzstoffe wie Herbizide.

Die Verarbeitung von Sarnafil® TG 66-18 ist dank thermischer Verschweissung ohne Geruchs- und Lärmemissionen möglich. Da die Bahnen auch bei tiefen Temperaturen flexibel bleiben, können Dächer zu jeder Jahreszeit – auch im Winter – abgedichtet werden.

Bei SikaRoof® AT, der neuesten Generation von Dachabdichtungen mit TPO-Kunststoffbahnen, ist der ökologische Fussabdruck um ein Vielfaches kleiner als bei Dachsystemen mit Bitumen und ökologisches Bauen wird voll und ganz umgesetzt. Ob begrünt, bekieset oder begehbar: Mit dem ökologischen Sika-Dach sind alle



Das neue Gebäude der erweiterten Schulanlage in Laax erhielt eine Dachabdichtung aus «ökologischem Kunststoff». Diese erfüllt den Minergie-Eco Standard und ist eine klimafreundliche Alternative zu Bitumen. (Bild: Sika Schweiz AG)

Aufbauten möglich – sicher und mit allen Optionen. Den ganzen Systemaufbau aus einer Hand garantiert ein passendes, auf die Kundenbedürfnisse ausgerichtetes Dachsystem, das ein Gebäude über Jahrzehnte sicher schützt. Roland Schweizer, Geschäftsbereichsleiter Dachsysteme, Industrie & Spezialitäten bei Sika Schweiz AG, ist überzeugt: «Jeder kann seinen Beitrag zum nachhaltigen Bauen leisten, indem er sich für ein langlebiges und hochwertiges Sika-Dachsystem mit einem tieferen CO₂-Fussabdruck entscheidet.»

WEITERE INFORMATIONEN:

Sika Schweiz AG
www.sikadach.ch



Auf dem Dach des neuen Schulgebäudes in Laax wurden auf einer Fläche von 2 900 m² Sarnafil® TG 66-18 Kunststoffdichtungsbahnen mit Randanschlüssen aus dem Sika-Dachsystem SikaRoof® AT verlegt. (Bild: Sika Schweiz AG)



Sika-CO₂-Rechner. (Illustration: Sika Schweiz AG)

Bauen und Sanieren mit Naturgefahren

Schlaue Köpfe schützen sich und ihr Haus. Das gilt überall in der Schweiz hinsichtlich diverser Naturgefahren wie Hagel, Starkregen oder Sturm. Synergien zu nutzen lohnt sich, wenn ein Neubau oder ein Umbau ansteht. Frühzeitig in der Planung berücksichtigt, ist ein wirksamer Gebäudeschutz vor Naturgefahren ohne oder mit geringen Mehrkosten realisierbar. Investieren auch Sie in sichere Immobilien, die einfach mehr wert sind.

HANDLUNGSBEDARF BEIM SCHUTZ VON GEBÄUDEN

«Aus Schaden wird man klug». Dieses Sprichwort lässt sich durchaus auf unseren Umgang mit Naturgefahren übertragen, denn die Schweiz hat aus Ereignissen wie den Hochwassern von 2005 viel gelernt. So ist das integrale Risikomanagement heute ein etablierter Bestandteil verschiedenster Planungsaufgaben. Konkret bestrebt man mit einem optimalen Mix aus raumplanerischen, baulichen und organisatorischen Massnahmen einen möglichst zuverlässigen und wirtschaftlichen Schutz – jeder in die Prävention investierte Franken soll ein Mehrfaches dieser Investition an Schäden verhindern. Beim Schutz von Gebäuden gilt es allerdings noch Lücken zu schliessen, damit die Risiken trotz zunehmender Wetterextreme und hoher Bebauungsdichte tragbar bleiben. Über 90 Prozent aller Gebäudeschäden in der Schweiz werden durch

Überschwemmungen, Hagel und Sturm verursacht. Dabei ist etwa jeder zweite Überschwemmungsschaden auf lokale Starkregen und nicht auf ausufernde Gewässer zurück zu führen. Gemäss der Gefährdungskarte Oberflächenabfluss sind sogar zwei von drei Gebäuden in der Schweiz bei einem lokalen Starkregen potentiell gefährdet. Viele Naturgefahren sind weitestgehend ortsunabhängig und betreffen somit einen Grossteil des Immobilienbestands der Schweiz.

SCHÄDEN AN GEBÄUDEN – HAUSGEMACHT?

Die Schadenstatistiken der Kantonalen Gebäudeversicherungen zeigen, dass auch Gebäude jüngeren Baudatums teils sehr hohe Schäden erleiden, etwa durch Hagel oder Starkregen. Die Ursache ist zumindest teilweise «hausgemacht», wenn bei der Planung und Umsetzung auf die Einwirkungen dieser Naturgefahren zu wenig Rücksicht genommen wird. Mehr noch als die Launen der Natur führen deshalb das rasch anwachsende Schadenpotential und die teils hohe Verletzlichkeit der Gebäude zu hohen Elementarschäden. Dass die Bauweise einen derart entscheidenden Einfluss auf die Schadenempfindlichkeit hat, ist aber positiv. Denn unter Berücksichtigung bewährter konzeptioneller und baulicher Massnahmen in Kombination mit robusten Materialien und geprüften Bauprodukten ergeben sich viele Möglichkeiten für einen



Ein Grossteil der Gebäude in der Schweiz ist im Fall eines lokalen Starkregens potentiell gefährdet.

zuverlässigen Schutz. Deshalb ist es so wichtig, bei Bauvorhaben frühzeitig die Gefährdung am Standort zu überprüfen und geeignete Schutzmassnahmen in die Gesamtplanung zu integrieren. Für Bauherren und Gebäudeeigentümer drängen sich Synergien geradezu auf und Mehrkosten lassen sich verhindern – sofern fundiert und vorausschauend geplant wird.

DIE GEBÄUDEHÜLLE IST BESONDERS EXPONIERT

Bauteile an Dach und Fassade und insbesondere Lamellenstoren werden oft durch Hagel beschädigt. Letztere sind besonders verletzlich und gehen schon bei kleinen Hagelkörnern und moderaten Windgeschwindigkeiten kaputt und müssen deshalb bei jedem Unwetter rechtzeitig hochgezogen sein. Auch gewisse Solaranlagen, Lichtkuppeln aus Kunststoff oder Dichtungsbahnen, die nach aussen freiliegen, sind gefährdet. Schäden an diesen Bauteilen sind ästhetisch unschön oder beeinträchtigen dessen Funktion, Reparaturen sind zeitaufwändig und oft sehr kostspielig. Hagelschlag kann auch Folgeschäden auslösen, beispielsweise wenn die Gebäudehülle undicht wird und Wasser eintritt. Wer sich ohnehin mit der Sanierung von Dach und Fassade beschäftigt, sollte die Gelegenheit nutzen und frühzeitig an Hagelschutz denken.

IST MEIN STANDORT GEFÄHRDET?

Sich zu informieren, ist der erste Schritt zum naturgefahrensicheren Gebäude. Mit dem «Naturgefahren-Check» auf www.schutz-vor-naturgefahren.ch können Bauherren einfach abklären, wie gefährdet der Standort ihres Gebäudes ist. Per Adresssuche lässt sich auf verschiedenste kantonale und nationale Kartengrundlagen wie die Gefährdungskarte Oberflächenabfluss zugreifen. Die Plattform gibt zudem für die jeweilige Situation passende Empfehlungen ab, die auf Expertenwissen von Präventionsspezialisten beruhen. In Bezug auf Hagel beispielsweise ist vielerorts im Mittelland mindestens ein Mal in 20 bis 50 Jahren mit Hagelkörnern von 3 bis 4 Zentimetern Durchmesser zu rechnen. Diese können nicht hagelsichere



Bauliche, permanent wirkende Schutzmassnahmen sind besonders zuverlässig.



Hagel kann Risse und Abplatzer im Putz verursachen. Sind viele oder grössere Stellen beschädigt, muss oft die gesamte Fassade repariert werden.

Bauteile bereits erheblich beschädigen. An manchen Standorten sind im gleichen Zeitintervall sogar 4 bis 5 Zentimeter grosse Hagelkörner zu erwarten. Je exponierter das Gebäude und je sensibler oder wertvoller das Bauteil, desto höher die Schutzanforderung. Entsprechend ist dies übrigens auch in der Baunorm SIA 261/1 geregelt. – Machen auch Sie den Naturgefahren-Check!

WEITERE INFORMATIONEN:

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



HAGELSICHER BAUEN UND SANIEREN

HAGELGEPRÜFTE BAUTEILE FINDEN

Wer ein Dach oder eine Fassade saniert, sollte sich frühzeitig über hagelsichere Bauteile informieren. Eine umfassende Übersicht hierzu liefert das Hagelregister (www.hagelregister.ch). Dort können Bauteile nach Gruppen und Hagelwiderstand sortiert und gefiltert werden. Der Hagelwiderstand HW beschreibt dabei die maximale Korngrösse, der ein Bauteil im Neuzustand standhält. Hagelwiderstand 3 (HW3) bedeutet, dass ein Bauteil Hagelkörner von 3 Zentimetern Durchmesser schadlos übersteht. Ebenfalls wird unterschieden, ob ein Bauteil lediglich im Aussehen beeinträchtigt wird oder auch einen funktionalen Schaden erleidet. Auch die Optik lässt sich schützen.

KLARE TESTKRITERIEN FÜR HAGELSCHUTZ

Nicht alle Bauteile sind gleich verletzlich. Beton oder hinreichend dicke Fensterscheiben sind konstruktionsbedingt hagelsicher. Bei anderen Materialien ist ein hoher Hagelwiderstand ein Qualitätsmerkmal. Die im Hagelregister aufgeführten Bauteile wurden von einer unabhängigen Prüfstelle unter realen Bedingungen auf ihren Hagelwiderstand getestet. Hierzu werden sie mit verschiedenen grossen Eiskugeln beschossen, um anschliessend Dichtigkeit, Lichtdurchlässigkeit, Mechanik und Optik zu bewerten. Im Test zeigt sich, dass einige Bauteile bedingt durch Material und Systemaufbau etwas anfälliger sind als andere. Das gilt zum Beispiel für einige Wärmedämm-Verbundsysteme, gegenüber der UV-Strahlung exponierte Dichtungsbahnen oder Kunststoff-Lichtkuppeln, die beim Altern spröde werden können. Wer hagelsicher saniert, denkt deshalb vielleicht bei manchen Bauteilen auch über einen Systemwechsel nach und wählt anstelle von Lichtkuppeln aus Kunststoff solche aus Glas.

GERINGE BIS KEINE MEHRKOSTEN

Hagelsichere Bauprodukte kosten meist nicht mehr als solche ohne nachgewiesenen Hagelschutz. Ein guter Hagelschutz lässt sich deshalb mit vorausschauender Planung in Synergie mit einer Sanierung der Gebäudehülle erreichen. Dem gegenüber stehen die Kosten und Umtriebe, wenn ein Hagelschaden eintritt. Dass das Risiko von Hagelschäden nicht zu vernachlässigen ist, zeigt die Statistik der Kantonalen Gebäudeversicherungen: Rund ein Drittel aller Gebäudeschäden, die in der Schweiz durch Naturereignisse entstehen, sind auf Hagel zurückzuführen – Schäden die man einfach vermindern oder sogar vermeiden könnte.

Willkommen in der Welt von Mercedes-EQ.



Die Zukunft ist heute. Mit Mercedes-EQ strebt Mercedes-Benz schon jetzt nach Lösungen für eine klimafreundliche und nachhaltige Zukunft des automobilen Fahrens. Dafür geht Mercedes-Benz mit der EQ-Flotte neue Wege und verfolgt einen ganzheitlichen Ansatz, der sich nicht nur in wegweisenden Konzeptstudien wie dem VISION AVTR und dessen intuitiver Konnektivität oder dem EQXX mit einer elektrischen Reichweite von über 1 200 Kilometern manifestiert.

Bereits ab 2022 produziert der Premiumhersteller seine Fahrzeuge und Batterien CO₂-neutral. Mercedes-EQ setzt kontinuierlich auf die Neuentwicklung nachhaltiger Materialien, beispielsweise eine Lederalternative aus recycelten Kaktusfasern.

EIN RAUMWUNDER FÜR DIE GANZE FAMILIE.

Als führender Hersteller vollelektrischer Fahrzeuge bedient das Modellangebot von Mercedes-EQ nahezu jedes Segment. Zum Beispiel mit dem EQB. Die elektrische Reichweite von bis zu 474 Kilometern, zahlreiche Assistenzsysteme und ein grosszügiges Platzangebot für bis zu sieben Personen machen den EQB von Mercedes-EQ zum idealen Begleiter für Familien. Durch

das variable Raumkonzept passen Sie den Kofferraum stets auf Ihre individuellen Bedürfnisse an und geniessen mit maximal 1,710 Litern Laderaumvolumen mehr Platz für Ihr Familienleben und alles, was es mit sich bringt.

BUSINESSLIMOUSINE. NEU GEDACHT.

Den Begriff der Businesslimousine definiert der EQE von Mercedes-EQ neu. Ein luxuriöses wie intuitives Interieur mit optionalem MBUX Hyperscreen bieten Ihnen sinnlichen Genuss und höchsten Fahrkomfort. Der in jeder Hinsicht stillichere Auftritt setzt sich im Exterieur und dem charakteristischen One-Bow Design wie auch den flächig abschliessenden Türgriffen fort und garantiert neben einer ausdrucksstarken Optik vor allem maximale aerodynamische Effizienz. Spätestens durch die beeindruckende Reichweite von 654 Kilometern und der Ladezeit von nur 32 Minuten von 10 Prozent auf 80 Prozent per Schnellladestation wird klar – die Zukunft ist heute.

WEITERE INFORMATIONEN:

Mercedes-Benz Schweiz AG
Bernstrasse 55
8952 Schlieren



Handläufe – für ein langes, sturzfrees Leben!



Ein beidseitiger Handlauf im Treppenhaus sollte selbstverständlich sein

Auf Treppen stürzen nicht nur – wie man annehmen könnte – meist ältere Menschen. Laut bfu (Beratungsstelle für Unfallverhütung) fallen von 24 950 Treppenstürzen pro Jahr lediglich 6 750 in den Altersbereich 65+. Der Grossteil der Stürze auf Treppen fällt mit 13 390 in den Altersbereich 17–64. Somit ist Treppensicherheit ein Thema für Jung und Alt.

Die Gründe für einen Sturz sind natürlich vielfältig. Unachtsamkeit, Ablenkung, Verlust des Gleichgewichts, Alterserscheinungen oder eine körperliche Beeinträchtigung.

Grund genug, sich auch im eigenen Heim eingehend mit der Sicherheit auf Treppen auseinanderzusetzen. Wer mehrgeschossig baut, kommt nicht ohne sie aus. Sie gehören fast immer zu den einmaligen Anschaffungen. Folglich ist bei Planung und Auswahl Sorgfalt geboten. Seit 2005 hat die Anzahl an Treppenstürzen um mehr als 10% zugenommen. Ein alarmierender Wert, wenn man bedenkt, dass Sicherheit auf Treppen keine Hexerei darstellt.

Einerseits die korrekte Treppenform, eine rutschhemmende Oberfläche, die richtige Reinigung und Pflege und natürlich die Freihaltung der Treppenstufen. Gerade bei Privateigentum werden Treppen oft zu Dekorationszwecken missbraucht. Accessoires, Blumenständer oder auf die Schnelle abgestellte Einkäufe oder Bücher werden so zum vermeidbaren Unfallrisiko.

Besonders durch die Montage eines Handlaufs kann die Sicherheit auf Treppen zusätzlich erhöht werden. Doch immer noch findet sich sowohl in privaten wie öffentlichen Gebäuden oftmals kein zweiter, wandseitiger Handlauf, obwohl sowohl die SUVA, die bfu und auch die Planungsrichtlinien für «Altersgerechte Wohnbauten» einen beidseitigen Handlauf empfehlen.

STÜRZE KÖNNEN GROSSE, FINANZIELLE FOLGEN HABEN

Für die Folgen eines Treppensturzes muss oft tief ins Portemonnaie gegriffen werden, denn nach einem allgemein im Recht geltenden Grundsatz ist man verpflichtet, die zur Vermeidung eines Schadens notwendigen und zumutbaren Vorsichtsmassnahmen zu treffen. Wird durch einen fehlenden Handlauf oder eine fehlerhafte Herstellung eines Handlaufs ein Schaden verursacht, so haftet der Werkeigentümer (gestützt auf Art. 58 Obligationenrecht). Doch nicht nur die finanziellen Folgen sind zu berücksichtigen, sind es doch die gesundheitlichen Folgen, die einen noch lange Zeit begleiten. Pro Jahr gibt es in der Schweiz über 285 000 Sturzunfälle – viele mit schwerwiegenden Folgen – über 1 600 enden tödlich.

Auch in der Schweiz existieren Fachbetriebe, die sich auf die normgerechte Nachrüstung von Handläufen im Gebäudebestand spezialisiert haben. So zum Beispiel die Firma Flexo-Handlauf, die auf eine langjährige Erfahrung in diesem Bereich zurückblicken kann und bereits tausende von privaten



Auch bei wenigen Stufen vor der Haustür



Handlauf an einer Mehreck-Treppe

und öffentlichen Gebäuden durch eine normgerechte Handlauf-Montage sicherer gestaltet haben.

SICHERHEIT UND OPTIK HAND IN HAND

Auch wenn die eigene Sicherheit und die der Mieter an oberster Stelle steht, sollte ein Handlauf auch optisch zum Gesamtbild des Hauses passen. Hier bietet die Firma Flexo Handläufe in unzähligen Dekoren und Materialien, sodass sich diese perfekt ins Gesamtbild einfügen. Egal ob Holz-Optik, Plexiglas oder z.B. Anthrazit mit Silberstreifen – die Auswahl ist riesig – wahlweise sogar mit LED-Beleuchtung! So ist ein Handlauf in der heutigen Zeit nicht nur sicher, sondern auch schön. Jeder Sturz ist einer zuviel – und kann oftmals das ganze Leben verändern, darum: Sorgen Sie

vor – sorgen Sie für Ihre Gesundheit und die Ihrer Kinder, Eltern und Mitmenschen! Die Profis von Flexo-Handlauf beraten sie gerne rund ums Thema Handlauf unter der Gratis-Nummer 0800 0408040 oder besuchen Sie uns auf www.flexo-handlauf.ch

WEITERE INFORMATIONEN:

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

SUISSEDIGITAL verbindet die Schweiz

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

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

LOKALE VERANKERUNG ALS TRUMPF

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

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

HAUSVERTEILANLAGE AUF DEM NEUESTEN STAND HALTEN

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

WEITERE INFORMATIONEN:

SUISSEDIGITAL – Verband für Kommunikationsnetze

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



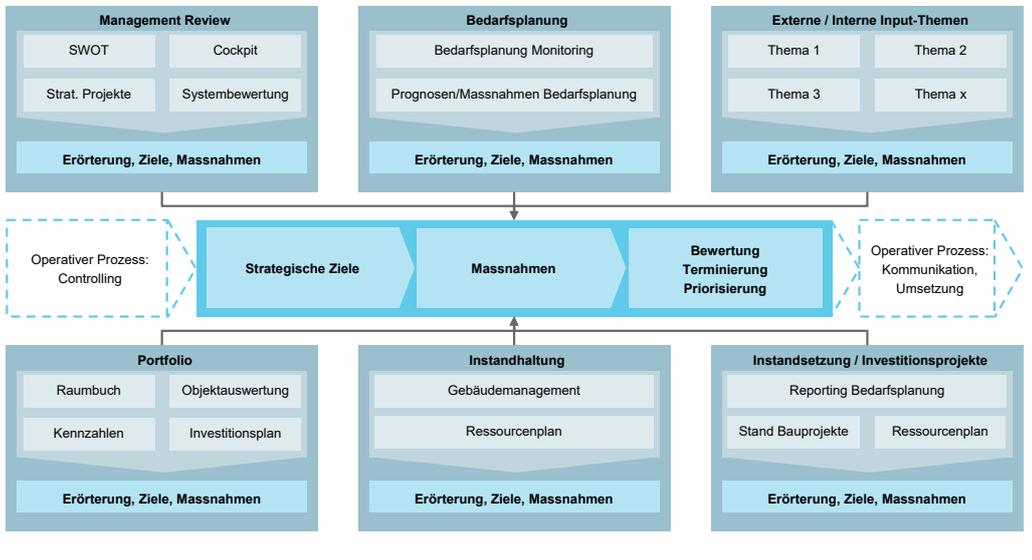
Die 200 Kommunikationsnetze von SUISSEDIGITAL leisten einen wichtigen Beitrag zur Grundversorgung mit hochleistungsfähigem Breitbandinternet in städtischen Gebieten ...



... ebenso wie in ländlichen Regionen der Schweiz.

Immobilienstrategie als integrales Management-Tool

Immobilienstrategie - Struktur



- Portfolio und damit verbundene Instandhaltung und -setzung
- Bedarfsplanung mit Handlungsempfehlungen und die damit verbundenen Investitionsprojekte
- Management-Review (SWOT und Risikobewertung, Kennzahlen-Cockpit, Systembewertung, Controlling/Bewertung strategischer Projekte)
- Weitere Input-Themen (sofern nicht bereits vorgängig erwähnt)
- Strategische Ziele, Massnahmen und Termine
- Übergeordnete Grundlagen

Das Portfolio- und Asset-Management enthält die bestehenden Objektauswertungen mit Kostenkennzahlen bezüglich Lebenszyklus, Terminen und Flächeneffizienz ergänzt. Im Management-Review werden übersichtsartig (Cockpit) Risiken, systemische Prozesse und strategische Projekte sowie Ressourcen-, Kunden- und Kosten-Kennzahlen eruiert, analysiert und bewertet. Jedes Thema wird mit den aktuellen Zahlen ergänzt, ausgewertet, erörtert und dazu – vorerst unabhängig von allen anderen Themen – mögliche Ziele und Massnahmen festgelegt. Als letzter Schritt werden alle Ziele und Massnahmen gesammelt und konsolidiert. Aus ressourcetechnischen und terminlichen Gründen ist eine Priorisierung der strategischen Ziele und Massnahmen unumgänglich.

Die objektspezifischen Besteller-Dokumente Projekthandbuch, Raumprogramm, Betriebskonzept und Projektpflichtenheft werden mit den Kennzahlen aus dem Portfolio ergänzt.

WEITERE INFORMATIONEN:

Brandenberger+Ruosch AG
Emil-Oprecht-Strasse 8
8050 Zürich
Tel. +41 44 805 47 77
zh@brandenbergerrosch.ch



Bestandeshalter stärken mit einer Immobilienstrategie ihre Eigentümerverantwortung. Die Portfolio-Sicht deckt Handlungsfelder auf und ermöglicht zusammen mit der Objekt-Sicht eine zielgerichtete Bestellung und Budgetierung. Die Immobilienstrategie schafft Übersicht und Akzeptanz durch Nachvollziehbarkeit. Die Kombination von strategischen Zielen mit objektbezogenen Massnahmen ermöglicht einen sinnvollen Diskurs über Ressourcen in einer lernenden Organisation.

Eine Immobilienstrategie berücksichtigt die relevanten Grundlagen, Einflüsse und Bedürfnisse, formuliert ein Zielbild und entwickelt daraus konkrete Massnahmen. Je nach der anvisierten Flughöhe ist sie ein Dokument mit Mehrjahres-Horizont oder ein schrittweise anpassbares und jährlich überprüfbares Arbeitsinstrument. Sie entwickelt sich in der Organisation eher strategisch von oben nach unten oder von den Bedürfnissen her von unten nach oben. Jedoch baut sie immer auf den bestehenden Dokumenten und Prozessen auf und ist mit diesen abgestimmt. In dieser Form unterstützt

sie das Kundenbedürfnis, die Immobilien in definierter Qualität, zum festgelegten Kostenrahmen und im vorgegebenen Zeitraum bereitstellen zu können.

BEISPIEL IMMOBILIENSTRATEGIE FÜR DIE ÖFFENTLICHE HAND

Ein Bestandeshalter der öffentlichen Hand arbeitete mit vielen Dokumenten und Instrumenten, verfügte aber bislang über keine konsolidierte Immobilienstrategie. Deshalb beauftragte er Brandenberger+Ruosch mit der Erstellung einer Immobilienstrategie. Nach Sichtung der umfassenden Dokumente stellte sich heraus, dass bereits viele, detaillierte Arbeitspapiere existieren. Allerdings fehlten in den Besteller-Dokumenten Zielangaben zu den Kosten, Terminen und zur Flächeneffizienz, z. B. auf Basis der Auswertung des eigenen Immobilienportfolios. Da der Bestandeshalter keine arbeits- und projektspezifischen Stunden erfasste, konnten zudem keine Verbindungen zwischen Projekten und Ressourcen hergestellt werden.

Alle bestehenden – und möglicherweise fehlenden – Dokumente wurden in einer Input-Output-Matrix erfasst. Dadurch wurde die Verbindung und die Beziehung unter den einzelnen Dokumenten sichtbar gemacht. Der Inhalt der Input-Dokumente fliessen in die Strategie, in welcher die gesammelten und relevanten Daten ausgewertet, bewertet und erörtert werden. Die in der Strategie erarbeiteten Ziele und Massnahmen gehen weiter in die verschiedenen Output-Dokumente über. Um die Strategie auf die wesentlichen Punkte zu fokussieren, wurden die einzelnen Bausteine zu Themenpaketen geschnürt und in Workshops besprochen. Für die Beteiligten des Workshops ist es wichtig herauszufinden, wie mit den Themen im Alltag umgegangen wird, worin strategierelevantes

Potential mit welchen Umsetzungsmöglichkeiten liegt und diese quantifiziert oder qualifiziert werden können. In diesem Beispiel entpuppten sich die Pakete «Cockpit», «Portfolio-Management» und «Asset-Management» als Themen mit grossem Potential. Der Fokus legte der Bestandeshalter auf den strategischen Umgang mit dem Immobilienbedarf und den zukünftigen Investitionsprojekten, welcher es nun erlaubt, mögliche Abweichungen vom Bedarf schnell und präzise zu erkennen und rechtzeitig zu reagieren. Durch die gemeinsame Erarbeitung der Themen befähigte sich zudem der Kunde selbst. Dadurch wird die Organisation des Kunden schrittweise zu einer lernenden Organisation herangeführt.

MANAGEMENT-TOOL

Das aufgezeigte Beispiel fokussierte auf die für den Kunden aktuell wichtigsten Themen. Eine umfassendere Immobilienstrategie besteht aus den folgenden Elementen und wird dadurch zum Management-Tool:

NUTZEN

Mit dem Instrument der Immobilienstrategie wird ein strategisches Management-Tool mit vielfachem Nutzen geschaffen. Die Immobilienstrategie

- integriert die Portfolio-Sicht und erlaubt indikative und argumentative Schlüsse sowohl für den Unterhalt wie auch für die Bestellung der Investitionsprojekte.
- erlaubt mögliche Abweichungen vom Bedarf schnell und präzise zu erkennen und rechtzeitig zu reagieren
- erlaubt eine rückblickende Bewertung unter Berücksichtigung der definierten Rahmenbedingungen.
- ermöglicht die Nachvollziehbarkeit von eingetretenen Entwicklungen, Beschlüssen sowie Projektverläufen.
- schafft die Grundlage für aktuelle Bewertungen, das Festhalten diskutierter Beschlüsse und strategischen Zielsetzungen.
- ermöglicht im Aufbau, messbare Massnahmen zu finden, umzusetzen und zu steuern.
- etabliert ein Risikomanagement sowohl für interne wie auch externe Prozesse.
- ermöglicht zu einer lernenden Organisation zu werden.



EVODROP – Der Schweizer Wasserexperte für das garantiert sauberste Wasser!

Evodrop verwandelt Ihr Leitungswasser in puren Genuss. Das Unternehmen liefert eine effiziente Lösung für nachhaltig kalkfreies und auf Wunsch schadstofffreies Wasser im gesamten Haus – kompetent, schweizerisch, wegweisend.

Evodrop setzt in der Wasseraufbereitung gegen Kalk neue Maßstäbe frei von Chemie und Strom. Dank technischem Fortschritt muss das Wasser nicht mit Salz behandelt werden. Moderne Filtertechnik hält den Kalk auf und belässt die Mineralien im Wasser. Das Beste daran: Es wird weder Strom noch Abwasser benötigt. Das bringt zwei grosse Vorteile mit sich: Zum einen werden die Unterhaltskosten auf ein Minimum reduziert und Eigentümer können die kinderleichte Wartung ohne Werkzeug selbst vornehmen. Zum anderen wird das Wasser nicht geschmacklich beeinträchtigt. Im Gegenteil – das Wasser schmeckt weich und fein und wird zudem von Schwermetallen, Viren und Bakterien befreit. Ob Ihre Leitungen alt oder neu sind, spielt keine Rolle, denn diese Filtration sorgt für einen effizienten Leitungsschutz und Sie werden nie mehr mit Rostproblemen oder Verstopfungen konfrontiert.

MEHR ALS KALK

Dank eigens entwickelter Nanotechnologie eliminiert Evodrop auf Wunsch im ganzen Haus auch jegliche Schadstoffe wie Pestizide, Mikroplastik, Hormone und mehr ganz ohne Druckverlust komplett aus Ihrem Wasser.

Ob für das ganze Haus oder für die Küche, Evodrop begleitet Sie als Schweizer Unternehmen mit eigens entwickelten und patentierten Systemen durch den Wasseralltag. Dank Gewährung von langjährigen

Garantien (20 Jahre), schweizweitem Service sowie professionellen Beratungen durch ausgebildete Wasserexperten, finden Sie in Evodrop Ihren langfristigen Vertrauenspartner rund um das Thema Wasser.

Stets auf dem neusten Stand der Technik liefert Evodrop höchst effiziente und einfach zu bedienende autonome Systeme. Die Bedienung sowie Wartung der Lösungen sind kinderleicht, dadurch gehören hohe Unterhaltskosten sowie bindende Serviceverträge der Vergangenheit an.



Ein Power-Paket für den Haushalt sorgt für weichstes und sauberstes Wasser im gesamten Haus.

VORTEILE AUF EINEN ÜBERBLICK

- 100% Geld-Zurück-Garantie
- Ratenzahlung mit 0% Zins
- All-in-one Service von der
- Beratung bis zur Installation
- Keine versteckten Wartungskosten
- oder Serviceverträge
- Individuelle Lösungen für jede Installation



Zahlreiche Anwender vertrauen bereits auf Evodrop

WEITERE INFORMATIONEN:

Evodrop AG

Hardgutstrasse 16, CH-8048 Zürich
Tel. 044 888 50 05
info@evodrop.com, www.evodrop.com

smart saniert – Clevere Lösungen für Wohnungseingangstüren

Die Sanierung von Wohnungseingangstüren drängt sich oft auf, weil die Türen den Bedürfnissen der Eigentümer und Mieter nicht mehr entsprechen oder die heutigen technischen Anforderungen nicht mehr erfüllen.

Bei der Sanierung spielt auch der Zeitfaktor eine entscheidende Rolle, denn oft sind die Objekte bewohnt und die Mieter sind froh, wenn die Demontage und Montage innert kürzester Zeit und mit einem Minimum an Lärm- und Staubemissionen erfolgen kann.

Mit den durchdachten Lösungen von RWD Schlatter lassen sich diese Wünsche erfüllen, denn:

- der Rahmen wird fertig farblackiert geliefert.
- das Türblatt wird fertig belegt oder farblackiert geliefert.
- Demontage und Neumontage erfolgen am gleichen Tag. Die Wohnung kann am Abend wieder abgeschlossen werden.
- die Abfälle werden nach der Montage durch den Monteur entsorgt und der Eingangsbereich wird grob gereinigt.

Mit den unkomplizierten Lösungen von RWD Schlatter lassen sich die Wohnungseingangstüren im Bezug auf Brandschutz,

Wärmedämmung, Schall- und Einbruchschutz optimieren. Die Bewohnerinnen und Bewohner fühlen sich sicher und profitieren dank besserer Schalldämmung von mehr Privatsphäre. Der optimierte U-Wert hilft dabei, wertvolle Energie zu sparen.

DIESE LEISTUNGSEIGENSCHAFTEN WERDEN DURCH DIE SANIERUNG OPTIMIERT:

Brandschutz: EI30 gemäss den aktuellen Vorschriften der Brandschutzbehörde

Klimaklasse: 2c/3c

Schalldämmung: Rw + C: mind 38 dB, Laborwert: Rw 44–46 dB

Einbruchschutz: sichere Standardlösung mit Mehrpunktverriegelung. Lösungen für erhöhten Einbruchschutz RC2/RC3 optional verfügbar

Selbstverständlich sind die neuen Türen frischer in der Farbgebung und moderner im Bezug auf die Beschläge. Oft besteht jedoch der Wunsch, dass sich das neue Design optimal ins bestehende Gebäude einfügt. Hinsichtlich der individuellen Gestaltung stehen Ihnen zahlreiche Möglichkeiten offen. Unser Team steht Ihnen gerne beratend zur Seite und erarbeitet gemeinsam mit Ihnen die für Sie optimale Lösung.

Wir stellen sicher, dass alle Komponenten von Anfang an perfekt aufeinander abgestimmt sind, so dass Sie ein Höchstmass an Planungs- und Kostensicherheit erhalten.

WEITERE INFORMATIONEN:

<https://www.rwdschlatter.ch/produkte/smart-saniert.html>

Kontakt:

Ylenia Galante
Leiterin Marketing/Kommunikation
Tel. +41 71 454 63 30
ylenia.galante@rwdschlatter.ch



ABOUT RWD SCHLATTER AG:

RWD Schlatter ist die Komplettanbieterin von Zimmertüren sowie Funktionstüren mit Sicherheitsoptionen wie z. B. Brand-, Rauch-, Schall- oder Einbruchschutz.

Mit rund 200 Mitarbeitenden an vier Standorten versteht es das Thurgauer Unternehmen, die gesamte Wertschöpfungskette zu bedienen. In puncto Gebäudesicherheit und Digitalisierung von Türen hat sich RWD Schlatter eine führende Position auf dem Schweizer Markt erarbeitet. In der Produktion am Hauptsitz in Roggwil TG fertigt RWD Schlatter jährlich rund 90 000 Holztüren nach Mass.

Kaldewei Nueva-Waschtische aus der Feder von Designer Werner Aisslinger

Der Designer Werner Aisslinger hat für Kaldewei die neue Waschtischschale Nueva entworfen. Diese besticht durch eine klare und elementare Form und ist aus nachhaltiger Stahl-Emaile gefertigt.

Designer Werner Aisslinger ist es gelungen, den Schalen aus kostbarer Stahl-Emaile einen einzigartigen Akzent zu verleihen. Der prägnante Versatz in der Kontur des neuen Designs verschafft der Schale eine ruhige Präzision. Das Modell ist in allen gängigen Sanitärfarben sowie in den Tönen der Coordinated Colours Collection erhältlich. Als

Krönung ist der Entwurf mit dem Red Dot Award ausgezeichnet worden, der Ende Juni 2022 verliehen wurde.

STILVOLLE PRODUKTNEUHEIT IM HOTEL SEEGARTEN

Das Hotel Seegarten in der sauerländischen Idylle am Sarpesee ist weltweit das erste Hotel, das diese neuen Waschtisch-Schalen noch vor dem offiziellen Verkaufsstart bezogen hat. Das Hotel in Sundern ist eine absolute Top-Adresse, wenn es um exklusiven Urlaub im Sauerland geht. Das Haus von Fernsehkoch Olaf Baumeister steht für Wohn- und Esskultur auf Spitzenniveau.

«Das Besondere bei uns im Hotel Seegarten ist, dass wir traditionell das gesamte Interieur regional und nachhaltig auswählen: Vom Lehmputz an der Wand über Kleinigkeiten wie Schalter und Kabel bis hin zu Badobjekten aus Stahl-Emaile. Das kommt nicht nur bei unseren Lieferanten wahnsinnig gut an, sondern natürlich auch bei unseren Gästen, die die Geschichten hinter den Produkten lieben», erzählt Hotelier Olaf Baumeister stolz.

Die Nueva-Waschtische mit ihrem ausdrucksstarken und klar definierten Design

eignen sich für luxuriöse Hotelbäder und Wellness-Bereiche ebenso wie für exklusive Private Spas und Public Areas. So dürfte Nueva bald nicht mehr nur in der sauerländischen Idylle am Sarpesee für stilvolle Badmomente sorgen.

WEITERE INFORMATIONEN:

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



Die Kaldewei Nueva besticht durch klare und elementare Formen aus nachhaltiger Stahl-Emaile.



Die Waschtischschale Nueva in alpinweiss.

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



ABFALLBEHÄLTER & BÄNKE

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

ABLAUFENTSTOPFUNG



ROHRMAX
 Halte dein Rohr sauber
 24h 0848 852 856

...ich komme immer!

Rohrreinigung
 Kanal-TV
 Wartungsverträge
 Inliner-Rohrsanierung
 Lüftungsreinigung **rohrmax.ch**

Kostenlose Kontrolle
 Abwasser + Lüftung

ABRECHNUNGSSYSTEME



KeyCom AG
 Champs-Montants 10a
 2074 Marin

Luca Zucchetto
 Geschäftsführer
 079 796 85 97
 luca.zucchetto@keycom.ch
 Info@keycom.ch
 www.keycom.ch

BEWEISSICHERUNG



STEIGER BAUCONTROL AG
 Schadenmanagement Baumissionsüberwachung

Rissprotokolle St. Karlstrasse 12
 Postfach 7856

Nivellements 6000 Luzern 7

Kostenanalysen Tel. 041 249 93 93
 mail@baucontrol.ch
 www.baucontrol.ch

Erschütterungsmessungen Mitglied SIA / USIC

ELEKTROKONTROLLEN



Sicherheit.

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

certum
 Elektrokontrolle und Beratung

Certum Sicherheit AG, Überlandstr. 2, 8933 Diakon, Telefon 058 359 59 61
 Unsere weiteren Geschäftsstellen: Brugggötschen AG, Frauenfeld, Frensdorf, Lenzburg, Rheinfelden, Schaffhausen, Seuzach, Untereggerthal, Wädenswil, Wetzikon und Zürich

HAUSWARTUNGEN



D. REICHMUTH GmbH
 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



Aandarta
 Digital Property Management



ABACUS
 Gold Partner

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



BDO



ABACUS
 Gold Partner

Ihre Experten für Abalmmo:

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

Tel. 044 444 35 55
 abacus@bdo.ch

IMMOBILIENMARKT

IMMO
SCOUT 24

Ihre erste Adresse für eine langfristige Partnerschaft

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

IMMOBILIENSOFTWARE



extenso
 Erweitert Ihre Leistung.

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

ID-Cloud
Real Estate Mgmt

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



InterDialog
 SOFTWARE AG

info@interdialog.ch
 www.interdialog.ch

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



GARAIO REM AG
 Tel. +41 58 310 70 00 – info@garaio-rem.ch




IMMOMIG 

Software, Website & Portal

**Lösung für Vermarktung,
 Überbauungen, Ferienwohnungen
 und Ihr eigenes Netzwerk**

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




MOR! LIVIS
 Das Immobilien- und
 Liegenschaftsverwaltungssystem

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

Quorum
 Software 

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



**Software für die
 Immobilienbewirtschaftung
 ImmoTop2, Rimo R5**

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

ROHRANIERUNGEN



LT Experten AG
 Rohrinnensanierung
 Firststrasse 25
 8835 Feusisberg
 info@LT-experten.ch
www.LT-experten.ch
 Tel. 044 787 51 51

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

bimbo
 macht spass 



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

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

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

**WASSERSCHADENSANIERUNG
 BAUTROCKNUNG**



– Wasserschaden-Sanierungen
 – Bauaustrocknung
 – Zerstörungsfreie Leckortung

5502 Hunzenschwil +41 62 777 04 04
 8953 Dietikon +41 43 322 40 00
 6048 Horw +41 41 340 70 70
 4800 Zofingen +41 62 285 90 95
 4132 Muttenz +41 61 461 16 00

24H-Notservice 0848 76 25 24

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

PRÄSIDIUM UND GESCHÄFTSLEITUNG SVIT SCHWEIZ

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

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

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

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

Ressort Recht & Politik:

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

Ressort Finanzen:

Peter Weber, Buchhaltungs AG,
Gotthardstrasse 55, 8800 Thalwil,
peter.weber@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: Stephanie Müller
Bahnhofstrasse 55, 5001 Aarau,
T 062 836 20 82, info@svit-aargau.ch

SVIT BEIDER BASEL

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

SVIT BERN

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

SVIT GRAUBÜNDEN

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

SVIT OSTSCHWEIZ

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

SVIT ROMANDIE

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

SVIT SOLOTHURN

Sekretariat ad interim:
Geschäftsstelle SVIT Schweiz
Maneggstrasse 17, 8041 Zürich
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:

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

SVIT ZÜRICH

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

Rechtsauskunft für Mitglieder:

rechtsauskunft-svit-zuerich.ch

SVIT-FACHKAMMERN

BEWERTUNGSEXPERTEN- KAMMER SVIT

Sekretariat:
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

29./30.06.23 Luzern

SVIT-MITGLIEDERORGANISATIONEN

SVIT AARGAU

-

SVIT BASEL

09.12.22 SVIT Niggi Näggi

SVIT BERN

12.10.22 Tagesseminar, Bern
20.10.22 InfoMeet, Bern

SVIT GRAUBÜNDEN

27.09.22 Herbstanlass

SVIT OSTSCHWEIZ

-

SVIT ROMANDIE

27.09.22 Prix de l'immobilier
romand 2022
11.11.22 REM Fribourg

SVIT SOLOTHURN

-

SVIT TICINO

-

SVIT ZENTRALSCHWEIZ

27.10.22 Businesslunch
17.11.22 Bildungsforum

SVIT ZÜRICH

06.10.22 Oktoberfest
03.11.22 Stehlunch
02.12.22 Weihnachtsfeier

BEWERTUNGS- EXPERTEN-KAMMER

26.10.22 ERFA Zürich
15.11.22 Fachseminar

FACHKAMMER STOCKWERKEIGENTUM

29.09.22 STWE-Young-Event
03.11.22 11. Herbstanlass
01.12.22 Fit für Stockwerk-
eigentum

KAMMER UNABHÄNGIGER BAUHERRENBERATER

08.11.22 75. Lunchgespräch

SCHWEIZERISCHE MAKLERKAMMER

26.10.22 GV und Makler-
convention

SVIT FM SCHWEIZ

24.11.22 Good Morning FM!



ISSN 2297-2374

ERSCHEINUNGSWEISE
monatlich, 12x pro Jahr

ABOPREIS FÜR NICHTMITGLIEDER
78 CHF (inkl. MWST)

EINZELPREIS
7 CHF (inkl. MWST)

AUFLAGEZAHL
Beglaubigte Auflage: 3313 (WEMF 2020)
Gedruckte Auflage: 4000

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

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

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

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

INSERATEVERWALTUNG UND -VERKAUF
Wincons AG
Margit Pfändler
Mario Lenz
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.



***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.



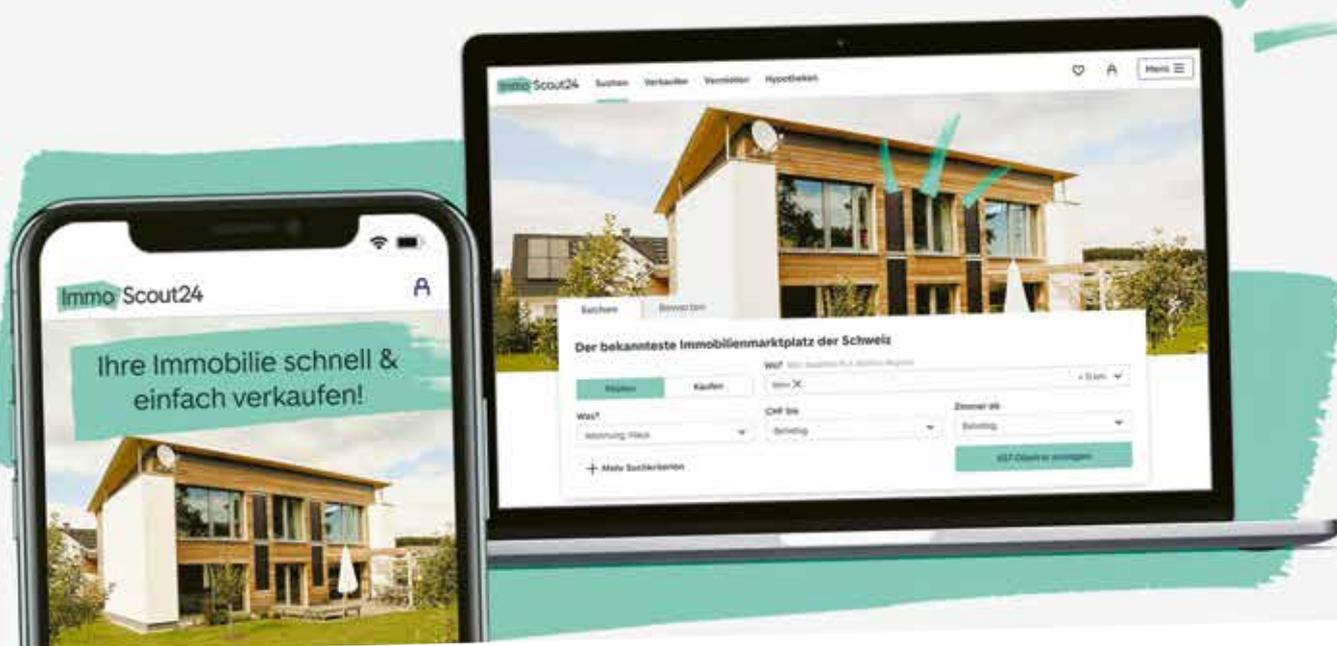
Bauherrenberatung
Immobilienberatung
Unternehmensberatung

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

Mehr Strahlkraft für Ihre Immobilien.



Entdecken Sie unser neues Design.

Freuen Sie sich auf das neue und frische Design von ImmoScout24 und auf noch mehr Aufmerksamkeit.

[immoscout24.ch](https://www.immoscout24.ch)

Immo
Scout24