

FOKUS
JENS VOLLMAR
IM INTERVIEW

— 04

POLITIK
BASEL WÜRGT
BAUTÄTIGKEIT
AB

— 12

IMMOBILIEN-
WIRTSCHAFT
DIGITALE
VERWALTUNG

— 14

BAU & HAUS
BETONVILLA
IM TESSIN

— 34

A portrait of a man with short dark hair and glasses, wearing a dark blue suit jacket over a white button-down shirt. He is standing against a dark blue background. His hands are in his pockets, and he is looking directly at the camera.

BEWIRTSCHAFTUNG
BEGINNT BEI DER
BAUPLANUNG

DATEN- VERSUS VERMIETER-SCHUTZ

Der SVIT Schweiz hat jüngst eine Branchenempfehlung zum Thema «Personendaten im Bewerbungsformular für Mietobjekte» auf der Grundlage des revidierten Datenschutzgesetzes und den Richtlinien des Eidgenössischen Datenschutz- und Öffentlichkeitsbeauftragten EDÖB herausgegeben. Viele unter Ihnen werden sich verwundert die Augen reiben, was Sie als Vermieter den Mietinteressenten nicht mehr, bzw. was Sie überhaupt noch fragen dürfen. «Njet» heisst es seitens des EDÖB etwa zu Fragen nach dem Heimatland, dem Zivilstand oder der jetzigen Wohnsituation.



Angesichts des überbordenden Mieterschutzes und der mieterfreundlichen Rechtsprechung in Fragen des Kündigungsschutzes und der Erstreckung gälte doch eigentlich die Devise: «Drum prüfe, wer sich langfristig binde.» Ich bin der festen Überzeugung, dass Vermieter ein gutes Recht darauf haben und ihr Gegenüber ausreichend gut einschätzen können. Denn genau das – die Erfahrung und das Gespür – zeichnen eine ausgezeichnete Bewirtschafterin und einen hervorragenden Bewirtschafter aus. Denn bei Zahlungsverzug, Mieterausweisung, Schäden an der Mietsache, aber auch Nachbarschaftsstreit haben sie bzw. ihr Eigentümer den Schaden.

Sicher haben Sie die Meldung in den Medien von Mitte August auch gehört, dass Autoversicherer die Prämien je nach Herkunftsland des Versicherungsnehmers abstufen. Aufschläge von bis zu 70% sind keine Ausnahme – alles mit dem Segen des Bundesrats. Ganz offensichtlich dürfen die Versicherer also bei der Offertstellung den Versicherungsnehmer nach der Nationalität fragen. Für die Immobilienwirtschaft gilt das hingegen als Verstoss gegen den Datenschutz. Ein Genie, wer das versteht!



Projektentwicklung macht aus Visionen Renditeobjekte.

Bautreuhand

Wenn findige Köpfe aus unterschiedlichen Disziplinen des Bau- und Immobilienbereichs zusammenspannen, entstehen Projekte, die am Markt gefragt sind. Projektentwicklung für Anspruchsvolle.

Portfoliomanagement | Transaktionsmanagement | Bautreuhand | Vermarktung



IMMOBILIENPOLITIK

BASEL WÜRGT DIE BAUTÄTIGKEIT AB

EIN BERICHT DER REGIERUNG ZEIGT EINEN DEUTLICHEN RÜCKGANG DER SANIERUNGEN WEGEN WOHNRAUMSCHUTZ.



IMMOBILIENWIRTSCHAFT

DIGITALISIERUNG AUF GANZER LINIE

DIGITALE PROZESSE BIETEN IMMOBILIENBEWIRTSCHAFTERN VIELE VORTEILE: SIE KÖNNEN ZEIT, KOSTEN UND NERVEN SPAREN.



Verein diplomierter Spenglermeister der Schweiz
Association suisse des maîtres ferblantiers diplômés
Associazione svizzera dei maestri lattonieri diplomati

LIEBE IMMOBILIA-LESER

Alle drei Jahre prämiiert der Verein diplomierter Spenglermeister der Schweiz (VDSS) herausragende Spenglerarbeiten, Dachdeckungen oder Fassadenbekleidungen aus Metall. Alle eingereichten Objekte werden von einer unabhängigen Jury begutachtet und mit einem individuellen Jury-Kommentar gewürdigt. Dem Gewinner des Wettbewerbs wird der Titel «**Goldene Spenglerarbeit**» verliehen. In diesem Jahr geht der begehrte Titel an das Objekt: Kempinski Palace Engelberg, ausgeführt durch den eidg. dipl. Spenglermeister Josef Wey.

Der VDSS und seine Partner präsentieren Ihnen diese Broschüre als wertvolle Ergänzung zur Immobilia. Entdecken Sie neue Möglichkeiten für Ihre Gebäudehülle und lassen Sie sich inspirieren für Dächer, Fassaden und Metallbekleidungen. Tauchen Sie ein in die Welt der Gebäudehüllen!
Verein dipl. Spenglermeister der Schweiz (VDSS)

FILME DER OBJEKTE

Die Objekte der Goldenen Spenglerarbeit wurden mit einer Drohne gefilmt und es stehen mehrere Filme zur Verfügung. Bitte übernehmen Sie, sofern dies möglich und gewünscht ist, den QR-Code, welcher zum Film führt, ebenfalls in Ihr Heft.



— FOKUS

04 «DIE IMMOBILIENBRANCHE IST TEIL DER LÖSUNG»

Jens Vollmar, Head Division Buildings von Implenia, ordnet den Kauf von Wincasa ein und sagt, wohin die Reise der Immobilienbranche gehen könnte.

— IMMOBILIENWIRTSCHAFT

16 ABRECHNUNG DER ENERGIEWENDE

Die Verwaltung von Heiz- und Nebenkosten kann eine Herausforderung sein. Umso wichtiger ist es, das Portfolio fit zu machen für die Energiewende.

18 NEUE KONZEPTE VERÄNDERN DAS BERUFSBILD

Fachkräftemangel sowie technische und administrative Herausforderungen prägen die Immobilienbewirtschaftung stark. Die Branche versucht, mit neuen Konzepten zu punkten und für Fachkräfte attraktiver zu werden.

20 STIEFKIND BAUDOKUMENTATION

Der Dokumentation fertiggestellter Wohnbauprojekte wird oft zu wenig Beachtung geschenkt. Mit Folgen: Ohne ausführliche Pläne und Beschreibungen ist ein effizienter Betrieb des Gebäudes schwierig, ebenso spätere Umbauten.

22 AUF KURS ZU NETTO-NULL

Seitdem sich die Reida-Berechnungsmethodik zum Standard entwickelt hat, sind aussagekräftige Vergleiche von Renditeeigenschaften möglich geworden.

24 STEIGENDE WOHNMIETZINSE ERWARTET

Die Experten der CSL-Sommerumfrage 2024 sehen besonders den Mietwohnungsmarkt optimistisch, aber auch aus den anderen Segmenten gibt es positive Signale.

26 DER MONAT IN DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT

— IMMOBILIENRECHT

32 ERSTRECKUNG EINES MIETVERHÄLTNISSSES

Das Bundesgericht befasste sich im vorliegenden Entscheid mit der Frage der Erstreckungsdauer eines Mietverhältnisses, weil einer Mieterin nach 27-jähriger Mietdauer wegen Störung des Hausfriedens gekündigt wurde.

— BAU & HAUS

34 HANGVILLA AUS BETON UND HOLZ

Prägende Vertreter des Schweizer Betonbaus sind die Architekten Markus Wespi, Jérôme de Meuron und Luca Romeo. Wir stellen von ihnen ein Projekt im Tessin vor.

38 NARBEN ODER WUNDEN, ALLES IST VERSCHWUNDEN

Beton ist nicht unzerstörbar. Mechanische Einwirkungen oder eindringendes Wasser können Schädstellen verursachen. Betonkosmetik schafft Abhilfe.

42 BETONSTRASSEN HALTEN 30 JAHRE UND MEHR

Strassen aus Beton bieten gegenüber anderen Materialien zahlreiche Vorteile. Sie punkten mit einer hohen Tragfähigkeit, einem minimalen Wartungsaufwand und geringerem Treibstoffverbrauch.

44 NACHHALTIGER GEWERBEPARK OAKTEC

Das «Oak Valley» liegt im Herzen der knapp 9000 Einwohner zählenden Gemeinde Hombrechtikon. Dort entstehen bis 2027 rund 30 000 qm für Gewerbe- und Produktionsbetriebe.

46 RECYCLING ANDERS DENKEN

Betonplatten aus Abbruchgebäuden sollen die CO₂-Bilanz von Zement nachhaltig verbessern. Die Platten werden am Stück herausgesägt und dann mit einem Vorspannsystem zu Deckenplatten zusammengefügt.

— IMMOBILIENBERUF

52 VORSCHAU MAKLER-CONVENTION 2024

55 SEMINARE UND WEITERBILDUNGEN

56 BERUFSBILDUNGSANGEBOTE DES SVIT

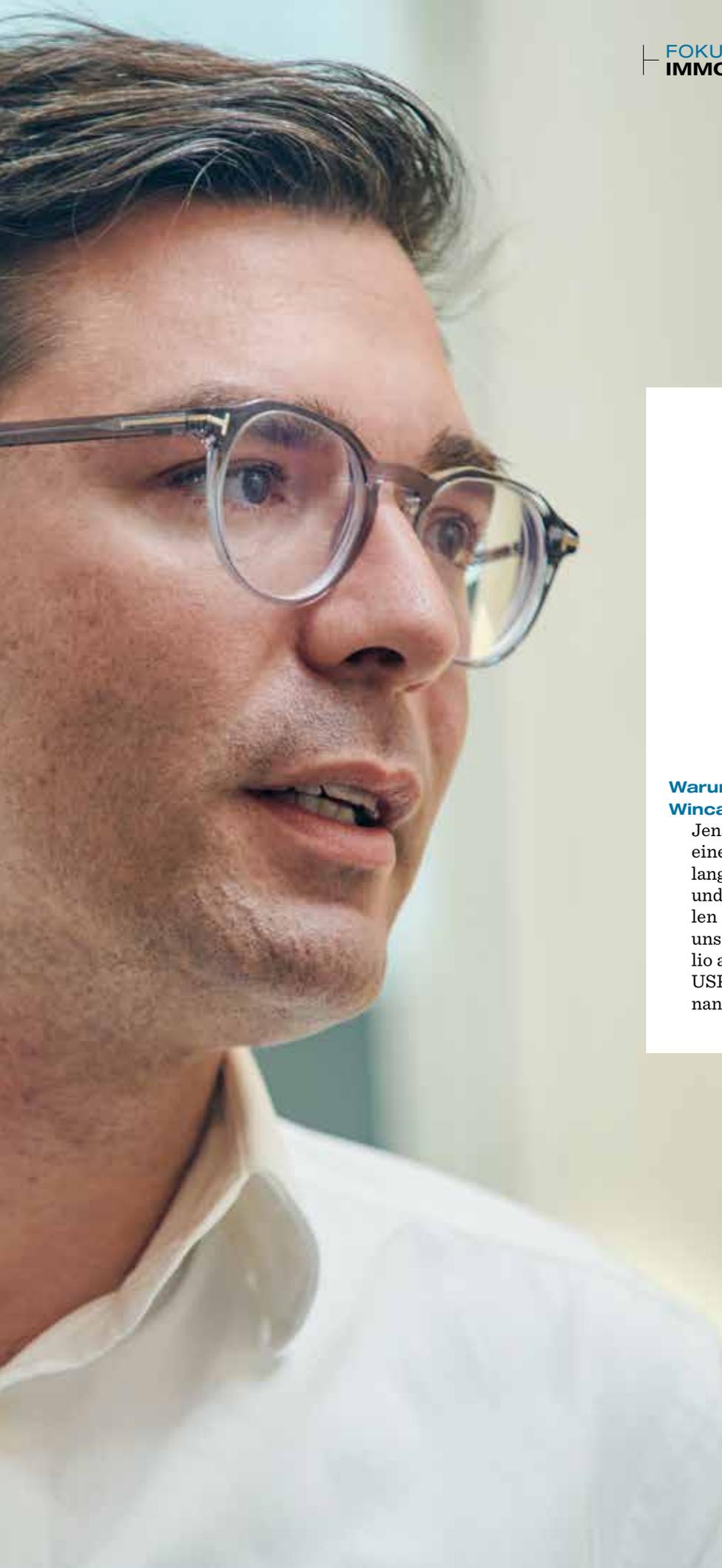
— VERBAND

59 VISITE IM SCHINDLER CITY CENTER

Das Herbst-Event der Fachkammer Stockwerkeigentum verspricht auch dieses Jahr wieder wertvolle Ein- und Ausblicke.



«DIE IMMOBILIEN-
BRANCHE IST TEIL
DER LÖSUNG»



Der Sektor Immobilienbewirtschaftung befindet sich derzeit im Umbruch. Jens Vollmar, Head Division Buildings von Implenia, ordnet den Kauf von Wincasa im vergangenen Jahr ein und sagt, wohin die Reise der Immobilienbranche gehen könnte.

INTERVIEW – MARCEL HUG*
FOTOS – URS BIGLER

Warum hat sich Implenia dazu entschlossen, Wincasa zu kaufen?

Jens Vollmar: Dafür gab es verschiedene Gründe. Zum einen ist es für Implenia wichtig, Innovationen entlang der gesamten Wertschöpfungskette auszurollen und durch koordinierte und digitalisierte Schnittstellen Effizienzsteigerungen zu erreichen. Wir wollen unseren Kunden ein umfassendes Leistungsportfolio aus einer Hand anbieten. Hier sehen wir unseren USP. Zum anderen hat Wincasa ein interessantes Finanzprofil, indem die Erträge aufgrund langfristiger ▶

ANZEIGE



TROCKAG
WENN'S UMS TROCKNE GOHT

WASSERSCHADENSANIERUNGEN
BAUAUSTROCKNUNGEN
ZERSTÖRUNGSFREIE LECKORTUNG

24H-NOTSERVICE
0848 76 25 24

www.trockag.ch

Hunzenschwil Dietikon Horw Zofingen Muttenz



Verträge sehr gut planbar sind. Mit der Akquisition wird Implemia projektunabhängiger, und die Erträge sind weniger volatil. Zudem ist Wincasa «Asset light», weil das Unternehmen keine eigenen Immobilien besitzt. Als Konzern wollen wir nicht in grosse Assets investieren. Und schliesslich bieten sich Synergien an, weil Wincasa wie Implemia ein personalintensiver Dienstleister ist und damit in verschiedenen Bereichen wie IT, Human Resources, Finanzen, Legal, Marketing und Kommunikation usw. Kosten gespart werden können. Insgesamt schafft die Akquisition für unsere Kunden Mehrwert, weil sie von effizienten Prozessen und «Best Practice» in der Bewirtschaftung profitieren.

Der Kauf ist nun gut ein Jahr her.

Hat Implemia die Ziele erreicht?

Ist die Integration abgeschlossen?

Wir sind sehr zufrieden mit der Integration. Sie verlief reibungslos, weil die Übernahme gut geplant und Wincasa sehr offen für Neuerungen war. Umgekehrt kann Wincasa von den bei Implemia vorhandenen Strukturen profitieren. Das schlägt sich auch finanziell bereits nieder und wird sich in

**BIOGRAPHIE
JENS VOLLMAR**

(*1984), Dr. oec. Universität St. Gallen (HSG), verfügt über mehr als zehn Jahre Erfahrung in der Bau- und Immobilienwirtschaft. Seine berufliche Karriere machte er vorwiegend bei Implemia, wo er als Mitglied der Geschäftsleitung die Division Buildings leitet. Zudem ist er verantwortlich für das Schweizer Geschäft der Gruppe und Verwaltungsratspräsident von Wincasa. Neben seiner Tätigkeit bei Implemia ist er Vorstandsmitglied der Verbände Entwicklung Schweiz sowie Bauen Schweiz (siehe Kurzmeldung auf Seite 31).

Zukunft auch noch stärker positiv auf die Rentabilität von Implemia auswirken. Gleichzeitig wird Wincasa als eigenständige Unternehmung bestehen bleiben, damit sie ihre treuhänderische Funktion für unsere Kunden weiterhin ausüben kann.

Verändert sich das Dienstleistungsportfolio von Wincasa?

Wincasa wird weiterhin die klassische Bewirtschaftung anbieten, aber sich in gewissen Bereichen weiter spezialisieren – wie zum Beispiel in der Bewirtschaftung von Arealen und Shoppingcentern. Auch sind seit einiger Zeit die Bewirtschaftung von Gewerbe und Wohnen getrennt, damit die Bedürfnisse dieser unterschiedlichen Mietergruppen ideal abgedeckt werden können.

Die Herausforderungen in der Bewirtschaftungsbranche sind gross – Stichwort Digitalisierung, Margendruck, Fachkräftemangel usw. Warum ist Implemia von der Attraktivität der Branche überzeugt?

Wir sind grundsätzlich der Meinung, dass spezialisierte Unternehmen wie Wincasa Dienstleistungen viel effizienter erbringen können als etwa einzelne



Immobilien Gesellschaften. Wincasa hat dank der Grösse und Spezialisierung in der Bewirtschaftung die Möglichkeit, die nötigen Investitionen in Standardlösungen zu tätigen und die besten Lösungen der Branche zur Verfügung zu stellen. Auch die weiterhin sehr grosse Nachfrage nach professionellen Bewirtschaftungsdienstleistungen sowie die zahlreichen Angebote im Trendthema Nachhaltigkeit – Stichwort standardisiertes ESG-Reporting – stimmen uns für die Zukunft sehr zuversichtlich. Die Marktresonanz auf diese Dienstleistungen ist sehr gut und Beispiele im Markt belegen, dass es spezialisierte Unternehmen braucht, um den Immobilienbesitzern und Mietern reibungslose Dienstleistung anzubieten.

Die Konzentration in der Branche nimmt zu. Ist geplant, dass Wincasa andere Anbieter übernehmen wird?

Grundsätzlich verfolgen Implemia und damit auch Wincasa eine Wachstumsstrategie. Neben dem angestrebten organischen Wachstum sind auch Zukäufe in der Schweiz oder in Deutschland denkbar. Wir sind überzeugt, dass sich der Konzentrationsprozess fortsetzen wird. Denn die Skaleneffekte sind in der Branche noch nicht vollständig ausgeschöpft. Grosse Investitionen, namentlich im

Bereich der Digitalisierung, können nur mit einer gewissen Unternehmensgrösse sinnvoll amortisiert werden. Für kleinere Eigentümer und Bewirtschaftungsunternehmen wird sich der Markt nur langsam verändern. Dennoch: Der Trend zur Konsolidierung ist unübersehbar.

Was kann die Bauindustrie von der Bewirtschaftung lernen – und umgekehrt? Gibt es dieses Spannungsfeld überhaupt?

Wir sehen hier kein Spannungsfeld. Die Anliegen der Bewirtschaftung liegen bei uns im Planungsprozess von Anfang an auf dem Tisch. Denn für uns ist es sehr wichtig, dass in der Planungsphase bereits die Bedürfnisse aller Anspruchsgruppen über den gesamten Lebenszyklus der Immobilie hinweg berücksichtigt werden. Gerade die Bewirtschaftungsphase und auch das spätere Recycling der Baumaterialien gewinnen angesichts des Trends zur Nachhaltigkeit stark an Bedeutung. Wir sind überzeugt, dass das Gesamtleistungsangebot für den Bauherren viele Vorteile bringt. Planung und Bau müssen aus einer Hand kommen und integriert werden, da nur so die Digitalisierung voll ausgeschöpft werden kann und Wissensverluste in den verschiedenen Phasen des Lebenszyklus problemlos überbrückt werden können. Das stellt für den ▶

“
MIT DER ÜBERNAHME VON WINCASA KÖNNEN WIR EIN UMFASSENDES LEISTUNGSPORTFOLIO AUS EINER HAND ANBIETEN.
”



“
NEBEN ORGANIS-
SHEM WACHS-
TUM SIND WEITE-
RE ZUKÄUFE IN
DER SCHWEIZ
ODER IN
DEUTSCHLAND
DENKBAR.
”

Bauherren und allfällige spätere Eigentümer einen echten Mehrwert dar.

Für die Bewirtschaftung wäre es oft einfacher, Büro- in Wohnflächen umzunutzen. Dies scheidet aber auch an der unflexiblen Gebäudestruktur, dabei wäre eine solche Umnutzung doch gerade in den grossen Städten wichtig.

Ein Umdenken ist absolut notwendig. In der Planung findet dieses Umdenken auch immer häufiger statt. Die Anforderungen der Bauherren gehen ebenfalls in diese Richtung. Es gibt bereits einige Beispiele, bei denen die Anforderungen an eine mögliche Umnutzung schon sehr gut umgesetzt werden konnten. So bauen wir etwa in Birsfelden ein Logistikcenter für das Universitätsspital Basel. Die Räume in diesem Logistikcenter sind so geplant und gebaut, dass sie problemlos umgenutzt werden können, falls der Bedarf in eine andere Richtung geht. Implemia war dort als Gesamtleister tätig – von der Grundstücksuche, über die Verhandlung aller Vertragswerke mit Mietern und Investoren, bis hin zur Erlangung des Baurechts.

Ist die Umnutzung auch bei Sanierungen ein Thema?

Selbstverständlich ist das bei Sanierungen auch ein Thema. Die Umsetzung im aktuellen Gebäudebestand ist aber viel komplexer, weil beim Erstellen einer Immobilie oftmals nicht an eine allfällige Umnutzung gedacht wurde und der Gebäudepark sehr heterogen ist. Um auch in solchen Gebäuden

eine sinnvolle Umnutzung zu ermöglichen, ist viel Erfahrung mit Umbauten gefragt. Dazu braucht es Spezialisten, die sicherstellen, dass die Termin- und Kostensicherheit gewährleistet wird und den Bauherren alle möglichen Optionen aufgezeigt werden. Ziel muss es sein, dass der Eigentümer in Zukunft auch bei einer Änderung der Nachfrage einen möglichst kleinen Leerstand hat.

Die Wohnungsknappheit in den Städten ist in aller Munde. Wo sehen Sie die Gründe für diese Knappheit, und wie sehen aus Ihrer Sicht die Lösungsmöglichkeiten aus?

Das Thema ist unseres Erachtens virulent und nicht nur ein Medienhype. Vor knapp zehn Jahren wurde noch behauptet, dass Wohnungen auf Halde gebaut würden. Die Erstvermietung grösserer Überbauungen war damals eine Herausforderung und die Leerstände viel grösser als heute. Wir haben aber heute praktisch keinen Leerstand mehr in der Vermietung von Wohnungen. Insbesondere Neubauten sind sehr gefragt und schnell vermietet. Der grosse Bedarf an Wohnraum kann aktuell gar nicht überall gedeckt werden. Die stetige Zuwanderung und mehr Platzbedarf pro Kopf verschärfen die Situation noch. Dazu kommen mehr Kleinhaushalte und hohe Ansprüche an die Wohnungen. Zielkonflikte wie Lärmschutz und naturnahes Wohnen, Grünflächen, Brandschutz, städtebauliche Entwicklungen, Ortsbild- und Heimatschutz, die Anforderungen des Bundesinventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS),

Wohnschutzinitiativen und andere verschiedenste Interessen der Gesellschaft haben das Bauen sehr komplex werden lassen.

Ist das Thema bei der Politik angekommen?

Das Problem der Wohnungsknappheit ist erkannt. Bundesrat Guy Parmelin hat einen runden Tisch rund um die Wohnungsknappheit organisiert. Es gibt auch andere Initiativen, die Lösungen bringen sollen. So bieten sich Chancen über die erwähnten Umnutzungen und über Aufstockungen. Dazu muss allerdings städtebaulich einiges passieren. So weist zum Beispiel Zürich Nord einen hohen Leerstand im Bereich der Büroflächen auf. Dieser ist durch die veränderte Arbeitskultur entstanden. Dadurch bieten sich Chancen, die unbedingt genutzt werden sollten. Meine Prognose ist, dass sich in den nächsten 12 bis 18 Monaten einiges bewegen wird. Die Baubewilligungen werden wieder steigen. Die Öffentlichkeit muss aber dennoch weiter sensibilisiert werden, dass uns Wohnschutzgesetzgebungen wie in Genf oder Basel nicht weiterbringen. Wir brauchen Deregulierung und nicht noch mehr Vorschriften. Die heutige Situation ist das Resultat der vielen Regulierungen. Es ist nicht ein Marktversagen, sondern ein Staatsversagen. Wenn mehr Markt spielen könnte, würde auch wieder mehr gebaut werden.

Wie sieht es mit der Umsetzung der Verdichtung aus?

Die Zielkonflikte auf Stufe Bund wurden im Raumplanungsgesetz gut gelöst und der Bund gibt die Richtung vor. Der Wille zur Verdichtung ist grundsätzlich da, die Umsetzung erfolgt aber auf Stufe der Kantone und Gemeinden. Die Baubewilligungsverfahren dauern auch wegen der unterschiedlichen Interessen der verschiedenen Behörden zu lang. Das muss unbedingt besser koordiniert werden.

Ist das Bauen ausserhalb der Städte eine sinnvolle Lösung des Problems?

Nein, es ist keine Lösung, dass sich die Bautätigkeit in die Peripherie verlagert, wie dies aktuell geschieht. Auch dort sinkt der Leerstand, und die Infrastruktur wächst nicht im Gleichschritt mit der Bevölkerungsentwicklung. Wohnpolitik ist immer auch Verkehrspolitik. Wenn die Verkehrsinfrastruktur besser wird und die Fahrtwege verkürzt werden, dann werden auch periphere Regionen attraktiver.

Ist das Problem der Wohnungsknappheit also zu komplex, um gelöst zu werden?

Grundsätzlich wäre es ganz einfach: Wenn man in Zürich generell ein Stockwerk höher bauen würde, hätten wir alle Probleme bei der Wohnungsknappheit gelöst. Das Argument, dass wir dann einen Dichtestress wie in Singapur oder Tokio erleben würden, stimmt für uns nicht. Von solchen Zuständen sind wir noch weit entfernt. Das ist reine Angstmacherei.



Müssten aus Ihrer Sicht die Kompetenzen verlagert werden? Weg von den Gemeinden hin zu den Kantonen und dem Bund?

Nein, unser föderalistisches System funktioniert grundsätzlich gut. Es braucht in der Schweiz einfach ein bisschen Zeit, bis die Dinge ins Rollen kommen. Das hat Vor- und Nachteile. Was aktuell in den Städten geschieht, ist Ausdruck von den jeweils gewählten Mehrheiten. Wenn eine linksgrüne Regierung die demokratische Mehrheit hat, dann ist das so zu akzeptieren. Zwar sind Aufstockung und Verdichtung aktuell schwierige Themen, aber die Bevölkerung hat jederzeit die Möglichkeit einzugreifen. Ich glaube nicht, dass seitens Bund ein fundamentaler Eingriff nötig und sinnvoll wäre. ▶



Das Image der Immobilienbranche ist nicht überall das beste. Was können wir als Verband und die Mitglieder tun, um dieses zu verbessern?

Wir spüren, dass sich das negative Image bereits deutlich gebessert hat. Es wird anerkannt, dass die Immobilienwirtschaft nicht Teil des Problems, sondern Teil der Lösung ist. Wir müssen aber in der breiten Bevölkerung trotzdem noch für mehr Verständnis dafür sorgen, was wir als Branche alles leisten und welchen grossen Anteil wir an der Lösung von gesellschaftlichen Problemen haben. Natürlich geht es auch um den Profit bei den Immobilieninvestoren, das ist aber nur ein Teil der Wahrheit. Wir müssen in der Branche auch alles tun, um schwarze Schafe zu identifizieren, weil diese zu einem schlechten Image führen. Verbände müssen aufzeigen, dass ihre Mitglieder sich an Regulatorien halten und seriöse Arbeit leisten. Der Gebäudepark in der Schweiz hat eine hohe Qualität. Diese gilt es aufrechtzuerhalten und auf diese dürfen wir auch sehr stolz sein.

Sie sind schon über zehn Jahre in der Immobilienbranche tätig und im Vorstand sowohl von Entwicklung Schweiz als auch von Bauen Schweiz. Wie hat sich die Branche in all den Jahren verändert?

Die Verbände waren früher auf Branchen-Protetionismus ausgerichtet. Das hat sich komplett verändert. Heute versuchen die Verbände, Antworten auf

die aktuellen Herausforderungen der Branche zu finden, die ein möglichst effizientes Arbeiten ermöglichen. Als Beispiel dazu hat Entwicklung Schweiz als Antwort auf die Bestimmungen des Entsendegesetzes und die solidarische Erstunternehmerhaftung Workcontrol Suisse gegründet. Diese Organisation ermöglicht es, branchenweit effizient Schwarzarbeit und Lohndumping zu bekämpfen. Mit solchen Dienstleistungen sind die Verbände Teil der Lösung geworden. Sie stehen für «Best Practice» und innovative neue Lösungen zu aktuellen Fragen der Branche ein. Die Verbände sind heute zukunftsorientiert unterwegs. Diese Entwicklung hat zur Imageverbesserung beigetragen. Damit konnte auch der offene Dialog mit Behörden und Politik gefördert und verbessert werden. ■

IMMOBILIENDIENSTLEISTER IMPLENIA

Die Implenla blickt auf eine rund 150-jährige Bautradition zurück. Das Unternehmen fasst das Know-how aus hochqualifizierten Beratungs-, Entwicklungs-, Planungs- und Ausführungseinheiten unter einem Dach zu einem integrierten, multinationalen Bau- und Immobiliendienstleister zusammen. Mit ihrem breiten Angebotsspektrum sowie der Expertise ihrer Spezialisten realisiert die Gruppe grosse, komplexe Projekte und begleitet Kunden über den gesamten Lebenszyklus ihrer Bauwerke. 2023 kaufte Implenla Wincasa von Swiss Prime Site.



***MARCEL HUG**

Der Autor ist CEO des SVIT Schweiz.



SaphirMatt mit kratzfester Oberfläche

Keine Fingerabdrücke, einfach zu reinigen und bis zu 4-mal widerstandsfähiger gegen Kratzer*. Das Induktionskochfeld SaphirMatt besticht durch Funktionalität und Eleganz.

For better living. Designed in Sweden.

BASEL WÜRGT DIE BAUTÄTIGKEIT AB

Eine Auslegeordnung über die neuen Wohnraumschutzbestimmungen in Basel-Stadt zeigt, dass die Bau- und Sanierungstätigkeit seit Inkrafttreten der Wohnraumschutzbestimmungen regelrecht eingebrochen ist. Nun will die Regierung Gegensteuer geben.

TEXT – IVO CATHOMEN*

Entwicklungsprojekte und Ersatzneubauten bieten noch Möglichkeiten für marktkonforme Mietzinse (Symbolbild Bauprojekt Basel).

BILD: 123RF.COM



STARKER RÜCKGANG DER SANIERUNGEN

Conradin Cramer, Regierungspräsident des Kantons Basel-Stadt, hat Mitte August eine Auslegeordnung zu den seit zwei Jahren geltenden Wohnraumschutzbestimmungen gemacht. Gemäss ersten Erkenntnissen reduzieren die restriktiven Bestimmungen zwar punktuell Mietzinserhöhungen. Gleichzeitig zeigt sich aber eine deutliche Abnahme der Sanierungstätigkeit im Stadtkanton. Besonders problematisch ist dies mit Bezug auf die energetischen Sanierungen und den Zielkonflikt zwischen Wohnraum- und Klimaschutz.

Gemäss dem Bericht «Wohnraumschutz im Kanton Basel-Stadt – Auslegeordnung» der BSS Volkswirtschaftlichen Beratungs AG, Basel, im Auftrag des Präsidialdepartements des Kantons Basel-Stadt, deuten erste Erkenntnisse auf eine deutliche Abnahme der Sanierungstätigkeit hin. Zum Vergleich: In den Jahren 2021 und 2022, also vor Inkrafttreten des Wohnraumfördergesetzes, wurden jährlich rund 200 Baugesuche für Sanierungen gestellt. Weil nun auch zusätzliche – nicht baubewilligungspflichtige – Sanierungen bei der zuständigen Wohnschutzkommission WSK eingereicht werden müssen, rechnete der Kanton mit rund 750 Gesuchen pro Jahr. Bei der WSK sind in zwei Jahren jedoch lediglich 134 Gesuche eingegangen. Gleichzeitig ist die mietzinsbremsende

Wirkung angesichts der erwähnten 134 Gesuche bescheiden. Auffallend dabei: Lediglich drei Gesuche betrafen die Festlegung der maximalen Nettomietzinse bei Abbruch und Ersatzneubauten. Diese Zahl ist gemäss Studienautoren deutlich geringer als die Baugesuche in der Vergangenheit.

NEGATIVE AUSWIRKUNG AUF DIE BAUSUBSTANZ

Die im Rahmen der Studie befragten Eigentümer berichten, dass sie weniger oder gar nicht mehr sanieren. Grössere Investoren mit überregionalen Immobilienportfolios haben ihre Sanierungsprojekte in Basel-Stadt auf Eis gelegt und ziehen stattdessen Sanierungsprojekte ausserhalb des Kantons vor. Auch das Gewerbe berichtet von einem starken Auftragsrückgang. Diverse Fachpersonen äussern Bedenken, dass sich die Bausubstanz infolge von ausbleibenden Sanierungen schleichend verschlechtert. Das ist mit Blick auf die angestrebte energetische Ertüchtigung des Gebäudeparks und die Klimaschutzstrategie «Netto-Null-2037» besonders problematisch.

Schliesslich mehren sich die Anzeichen von Friktionen auf den Transaktionsmarkt. Weil bei Neuvermietungen noch Möglichkeiten für Mietzinserhöhungen bestehen, koppelt sich der Angebotsmarkt weiter von den Bestandsmieten ab. Damit

würden Anreize für den Verbleib in einer zu grossen Wohnung bestehen, schreiben die Autoren. Die Folge davon: eine ineffiziente Nutzung des Wohnraums, höherer Flächenverbrauch und eine Benachteiligung von Neuzuzüglern.

REGIERUNG WILL GEGENSTEUER GEBEN

Der Grosse Rat hat dem Regierungsrat zwar im Juni 2024 vier Motionen zur Anpassung der Wohnraumschutzbestimmungen überwiesen. Diese Gesetzesanpassungen benötigen jedoch viel Zeit. Der Regierungsrat möchte deshalb in einem ersten Schritt rasche Verbesserungen mit Verordnungsänderungen herbeiführen. Im Fokus steht dabei der Überwälzungssatz. Eine Erhöhung des Überwälzungssatzes soll Sanierungen wieder attraktiver machen. Ausserdem wird geprüft, welche Anreize geschaffen werden können, damit energetische Sanierungen wieder gefragter werden. Das soll zur Reduktion des Zielkonflikts zwischen Wohnraum- und Klimaschutz beitragen. Weiter soll auch der Vollzug vereinfacht werden. ■



*IVO CATHOMEN

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

SCHWEIZ

RECHTSKOMMISSION FÜR MIETRECHTSÄNDERUNG

Die Rechtskommission des Nationalrats hat Mitte August zwei Vorlagen verabschiedet, mit denen die Möglichkeiten zur Anfechtung von Anfangsmietzinsen beschränkt und der Nachweis der sogenannten Orts- und Quartierüblichkeit erleichtert werden sollen. Die Kommission hatte im 1. Quartal 2024 ein Vernehmlassungsverfahren zu den beiden parlamentarischen Initiativen «Für Treu und Glauben im Mietrecht. Anfechtung des Anfangsmietzinses nur bei Notlage des Mieters» (16.451) und «Beweisbare Kriterien für die Orts- und Quartierüblichkeit der Mieten schaffen» (17.493) von Alt-Nationalrat Hans Egloff durchgeführt und den Ergebnisbericht zur Kenntnis genommen. Die beiden Entwürfe werden voraussichtlich erstmals in der Frühjahrssession 2025 behandelt.

BAUMÄNGEL: FESTHALTEN AM MODELL DES NATIONALRATS

Die Rechtskommission hat sich im Weiteren mit den Beschlüssen des Ständerats im Entwurf zur Revision des Gewährleistungsrechts bei Baumängeln (22.066) auseinandergesetzt. Sie beantragt ihrem Rat, am Modell des Nationalrats festzuhalten, wonach für Baumängel künftig eine jederzeitige Rügemöglichkeit während der Verjährungsfrist möglich wäre. Die Kommission hat jedoch beschlossen, die Verjährungsfrist bei den heute geltenden 5 Jahren zu belassen und auf die ursprünglich beabsichtigte Verdoppelung auf 10 Jahre zu verzichten.

BESSERER SCHUTZ IM BETREIBUNGSWESEN

Der Bundesrat will das Betreibungswesen weiter modernisieren. Mit verschiedenen Massnahmen sollen die Digitalisierung vorangetrieben sowie die Gläubiger besser vor Missbrauch bei den Betreibungsregistrauszügen geschützt werden. Der Bundesrat hat an seiner Sitzung von Mitte August die Vernehmlassungsergebnisse zur geplanten Änderung des Bundesgesetzes über Schuldbetreibung und Konkurs (SchKG) zur Kenntnis genommen und die Botschaft zuhanden des Parlaments verabschiedet. Der Bundesrat schlägt unter anderem vor, dass die Betreibungsämter auf der Betreibungsauskunft künftig vermerken müssen, ob die Person am Ort des angefragten Betreibungsamts im Einwohnerregister verzeichnet ist oder nicht.

JA ZUR BVG-REFORM

Die BVG-Reform, die am 22. September vors Volk kommt, erhöht die Renten für Teilzeiterwerbstätige und Personen mit tiefen Einkommen. Davon profitieren insbesondere viele Frauen. Zudem schafft sie mehr Gerechtigkeit zwischen den Generationen und verbessert die Arbeitsmarktchancen älterer Arbeitnehmenden. Ein breites Komitee von GLP, EVP, Die Mitte, FDP und SVP hat im August seine Argumente für die Reform anlässlich einer Medienkonferenz präsentiert. Der SVIT Schweiz empfiehlt ebenfalls ein Ja zur Reform. ■

Inserieren mit Erfolg.



«Die meisten Anfragen erhalten wir über newhome.»

Patrizia Wachter
Tanner,
Prefera Immobilien AG

Angebot

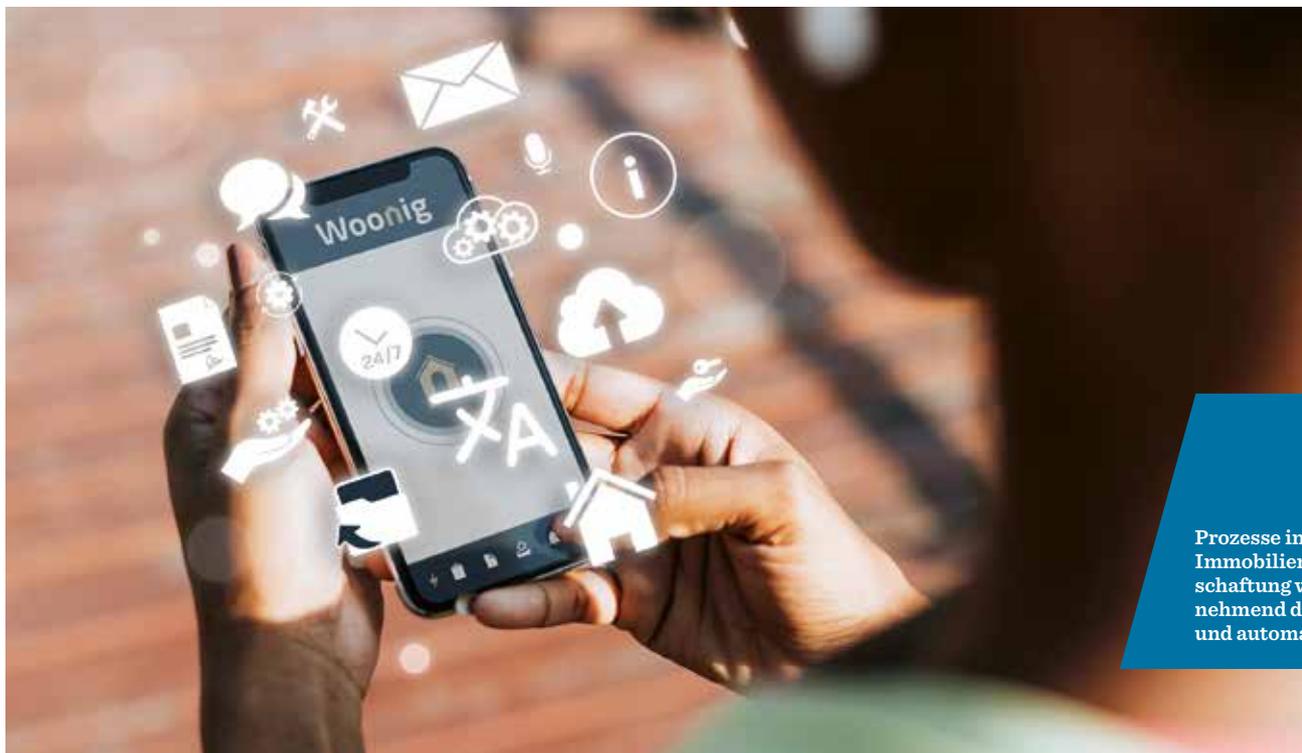


newhome
Das Immobilienportal

DIGITALISIERUNG AUF GANZER LINIE

Die Umstellung auf digitale Prozesse bietet Immobilienverwaltungen zahlreiche Vorteile: Sie können effizienter arbeiten, Zeit, Kosten und Nerven sparen und ihren Mietern und Eigentümern einen besseren Service bieten.

TEXT – ERICH BIRCHLER*



Prozesse in der Immobilienbewirtschaftung werden zunehmend digitalisiert und automatisiert.

BILD: RAWPIXEL.COM

► CHANCEN UND HERAUSFORDERUNGEN FÜR IMMOBILIENVERWALTUNGEN

Die schweizerische Immobilienwirtschaft ist stark fragmentiert. Je nach Quelle beschäftigen sich zwischen 2000 und 3000 Firmen mit der Entwicklung, Bewirtschaftung und dem Verkauf von Immobilien. Die Mehrzahl der Unternehmen zählt weniger als 20 Mitarbeitende, sind also klare KMU.

Egal, wie gross eine Immobilienfirma ist, alle haben die gleiche Herausforderung. Neben dem operativen Geschäft soll das Unternehmen digitalisiert werden. Dazu braucht es eine klare Strategie, aber auch Ressourcen. Die nötigen Investitionen werden entweder aus dem laufenden Geschäft oder

aus einem speziellen Digitalisierungsbudget getätigt. Die viel grössere Herausforderung stellt das fachliche Wissen innerhalb des Betriebes dar. Als KMU verfügt eine Immobilienfirma in der Regel nicht über eine Vielzahl an internen Informatik-Fachleuten. Also ist der Betrieb auf externes Know-how angewiesen. Die externen Fachleute wiederum sollten das Immobiliengeschäft kennen, aber auch die Digitalisierung verstehen. Ein grosser Spagat!

Die Umstellung auf digitale Prozesse bietet der Immobilienverwaltung zahlreiche Vorteile: effizientere Arbeitsabläufe, Kostensenkung, Zeitersparnis und eine verbesserte Servicequalität für Mieter und Eigentümer. Sie umfasst den Einsatz mo-

derner Technologien und Softwarelösungen, um Bewirtschaftungsprozesse zu automatisieren und optimieren.

BEWIRTSCHAFTUNG VON MIETLIEGENSCHAFTEN UND STOCKWERKEIGENTUM

Digitale Lösungen erweitern und optimieren zahlreiche Aufgabengebiete in der Wohnungswirtschaft. Dies umfasst die Betreuung von Mietern und Eigentümern, die Kommunikation mit allen Beteiligten, die Instandhaltung und Reparaturen, die Organisation und Durchführung von Eigentümerversammlungen sowie die Vermietung und Wiedervermietung von Immobilienobjekten. Sie schaffen moderne

IMMOBILIEN- BEWIRTSCHAFTUNG

Die künstliche Intelligenz (KI) führt auch in der Immobilienbewirtschaftung zu einer Optimierung der Prozesse entlang der Wertschöpfungskette. Dazu gehören zum Beispiel die Texterstellung für Inserate, Marktanalysen und Kundenkommunikation. Der Einsatz von KI-Tools macht eine schnelle Erstellung von hochwertigen und SEO-optimierten Immobilientexten möglich, was eine signifikante Zeit-

ersparnis und eine Steigerung der Anzeigeneffektivität bedeutet. Darüber hinaus liefern KI-Lösungen, unter Einhaltung des Datenschutzes, eine präzise Analyse grosser Datenmengen, mit denen Trends und Muster im Immobilienmarkt und der eigenen Unternehmung frühzeitig erkannt werden können. Für Unternehmen in der Immobilienbewirtschaftung eröffnet die Digitalisierung und der Einsatz von

KI die Möglichkeit, operative Abläufe zu optimieren. Beispielsweise können intelligente Verwaltungssysteme die Wartung und Instandhaltung der Immobilienportfolios optimieren, die Energieeffizienz steigern und Kosten senken. Die Integration dieser Technologien ermöglicht eine umfassende Übersicht über die Immobilienperformance und unterstützt eine nachhaltige Bewirtschaftung.

Kommunikations- und Interaktionsmöglichkeiten zwischen Bewirtschaftern, Mietern, Eigentümern und Dienstleistern. Durch standardisierte Schnittstellen zu bestehenden Bewirtschaftungssystemen fügen sich die Softwarelösungen nahtlos in die bestehende Systemlandschaft ein und optimieren wichtige Prozesse in der Immobilienverwaltung.

UNTERSTÜTZUNG BEI ALLTÄGLICHEN AUFGABEN

Die Verwaltung alltäglicher Anliegen wie Schadensfälle, Anträge oder sonstige Anfragen werden durch digitale Systeme digitalisiert und automatisiert. Sogenannte Ticketing-Systeme ermöglichen es, diese Anliegen schnell und zentral zu erfassen. Die folgende Abwicklung läuft transparent und unkompliziert. Dank automatischer Benachrichtigung werden Mieter und Eigentümer stetig über den aktuellen Stand ihrer Anfragen informiert.

Dokumente wie Verträge, Abrechnungen oder Protokolle können auf Knopfdruck zentral abgelegt werden und sind jederzeit digital abrufbar. Der Papierverbrauch wird erheblich reduziert. Auch die Telefonkommunikation kann digitalisiert werden: Ein Telefon-Bot kann den Telefondienst übernehmen, erfasst Anliegen automatisch und leitet diese an die zuständige Stelle weiter. Für die Anrufer entstehen keine Wartezeiten.

Muss ein Dienstleister oder Handwerker beauftragt werden, bieten digitale Plattformen einen kompletten Angebots- und Beauftragungsprozess. Dienstleister können

im System hinterlegt, automatisch beauftragt oder manuell einem Auftrag zugewiesen werden.

OPTIMIERUNG DER KOMMUNIKATION

Die Kommunikation mit Mietern, Eigentümern und Dienstleistern wird durch digitale Lösungen deutlich vereinfacht. Moderne Kommunikationsmittel wie Apps und Kundenportale ermöglichen es den Bewohnern, unkompliziert mit der Verwaltung in Kontakt zu treten. Das sorgt für deutlich mehr Transparenz und Zufriedenheit.

Die Organisation und Durchführung von STWE-Versammlungen kann rechtskonform und revisionssicher über digitale Tools abgewickelt werden. Einladungen, Traktanden und Protokolle können direkt erstellt und in verschiedenen Formaten, einschließlich digital und papierbasiert, zur Verfügung gestellt werden. Eigentümer können bequem vorab ihre Stimme abgeben (E-Voting), sie an Dritte übertragen, ein Traktandum einreichen oder weiterhin physisch an der Versammlung teilnehmen und vor Ort abstimmen.

VERMIETUNG UND WIEDERVERMIETUNG VON IMMOBILIEN

Die Vermietung und Wiedervermietung von Immobilien stellt einen entscheidenden Prozess in der Immobilienbewirtschaftung dar. Von der Erstellung eines ansprechenden und informativen Exposés, über die Inserierung und Vermarktung der Immobilienobjekte, bis hin zur Auswahl geeigneter Interessenten. Durch den Einsatz

moderner Technologien kann dieser Prozess vollständig digital abgebildet werden, was zu einer schnelleren und effektiveren Abwicklung führt.

Auch das interne Teammanagement profitiert. Jeder Mitarbeiter hat Urlaub oder fällt einmal aufgrund von Unfall oder Krankheit aus. Wie beruhigend ist es für die Stellvertretung zu wissen, dass sie jederzeit auf alle relevanten Daten zugreifen kann. Nichts bleibt liegen, weil die Zuständigkeiten klar geregelt und im System hinterlegt sind. Dank intelligenter Erinnerungsfunktion wird kein Termin mehr verpasst.

FAZIT

Die Digitalisierung hält Einzug in nahezu alle Lebensbereiche und macht auch vor der Immobilienverwaltung nicht Halt. Moderne Technologien und Softwarelösungen ermöglichen eine nahtlose und effektive Gestaltung vieler Aspekte der Immobilienbewirtschaftung. Sie bieten vielseitige Lösungen, die den Anforderungen einer zeitgemässen Immobilienverwaltung gerecht werden und eine erhebliche Verbesserung der Effizienz und Servicequalität bewirken. ■



*ERICH BIRCHLER

Der Autor ist CEO der Woonig AG.

ANZEIGE

Entdecken Sie neue Möbel-Welten mit SYSTEM4

SYSTEM4

Flagship Store

Zwingliplatz 3,
8001 Zürich

Mo - Fr: 10:00 - 18:30
Sa: 09:00 - 17:00
SYSTEM4.CH



ABRECHNUNG DER ENERGIEWENDE

Für die Immobilienwirtschaft brechen neue Zeiten bei den Energieebenkosten an. Die Verwaltung von Heiz- und Nebenkosten kann eine Herausforderung sein. Umso wichtiger ist es, das Portfolio fit zu machen für die Energiewende. TEXT – CYRILL BURCH*



Wer sich für einen Anbieter von Heizkostenverteilern entscheidet, kann diese Kooperation über Jahrzehnte praktisch kaum ändern. Dies stellt eine Hürde dar für Immobilienverwaltungen und Hausbesitzer.

BILD: 123RF.COM

► 50 JAHRE GEFANGENER KUNDE

Seit den 1970er-Jahren installierte Heizkostenabrechnungslösungen führten oft zu einem Lock-in-Effekt, welcher über 50 Jahre andauert. Es wurden proprietäre Systeme verbaut, bei denen die Zähler exklusiv mit einer Abrechnungsdienstleistung kompatibel sind. Diese Zähler haben oft eine bestimmte Laufzeit, nach der der Dienstleister neue proprietäre Geräte verbaut. Gleichzeitig gelten lange Kündigungsfristen für die Abrechnungsdienstleistungen. Im Rahmen der Energiewende kommen neue Energiearten hinzu, und Häuser und Quartiere werden zu Energie-Hubs. Solarstrom kann intern verteilt, gespeichert, verkauft oder in Wärme sowie E-Mobilität gewandelt werden.

Dass die Immobilienverwaltung den Zeitpunkt trifft, die Systeme zu kündigen und zu ersetzen, ist aufwendig und unwahrscheinlich. Über ein ganzes Portfolio gesehen, gibt es somit Dutzende Ansprechpartner, was den Koordinationsaufwand für die Verwaltung deutlich erhöht. In Deutschland spricht das Kartellamt gar vom «Lock-in-Effekt» im Oligopol der Heizkostendienstleister.

DATENHOHEIT UND «STRANDED ASSETS»

Um beispielsweise ein ESG-Reporting (Environmental Social Governance) zu gewährleisten, brauchen Immobilienverantwortliche die Kontrolle über ihre Daten. Nachhaltigkeitsvorgaben im Immobilienbereich gehen zudem oft mit neuen Anforderungen an

“**EIGENTÜMER
KÖNNEN
SCHRITT-
WEISE DIE
DATENHOHEIT
ÜBER IHRE
IMMOBILIE
ZURÜCK-
GEWINNEN.**”

das Portfoliomanagement einher. Je weniger nachhaltig das Portfolio, desto grösser die Gefahr eines plötzlichen erheblichen Wertverlusts des Portfolios durch politischen Druck. Dies wird als «Stranded Asset» bezeichnet. Dabei verliert eine Investition vor dem Ende der ursprünglich geplanten Nutzungsdauer an Wert, insbesondere dann, wenn beispielsweise frühzeitig Renovationen erzwungen werden.

Um solche «Stranded Assets» zu verhindern, gewinnen Monitoring-Tools und ESG-Analysen an Bedeutung. Es zeigt sich, wie aufwendig es ist, Daten zusammenzutragen. Viele proprietäre Lösungen möchten aus strategischen Gründen keine automatisierte Datenabgabe in hoher Auflösung ermöglichen. Dies führt zu viel manueller Arbeit bei der Erstellung von ESG-Reports, obwohl moderne Immobilien zunehmend enorme Datenmengen praktisch in Echtzeit erheben.

VORAUSSCHAUENDE FACHPLANUNG

Um den Bauherren und der Verwaltung eine zukunftsfähige, günstige und offene Lösung zu ermöglichen, stehen die Fachplaner in der Pflicht. Diese setzen jedoch oft bereits bei der Ausschreibung einen proprietären Anbieter ein. Primäre Argumente für eine im Voraus fixierte Lösung sind der verminderte Planungsaufwand und die hohe Akzeptanz von seit Jahrzehnten üblichen Lösungen. Mieter haben keinen Einfluss auf die Wahl der Anbieter, werden aber gezwungen, die Kosten über die Nebenkosten zu tragen. Der Druck

auf Immobilienverantwortliche, eine Nachhaltigkeitsstrategie einzuführen, war zudem bisher nicht besonders gross. Doch dies ändert sich mit der Pflicht zur Erreichung von Nachhaltigkeitszielen.

VORGEHEN UND LÖSUNGEN

Um den erwähnten Herausforderungen zu begegnen, können unterschiedliche strategische Ansätze verfolgt werden: Die erste zentrale Frage lautet: Wem gehören die Daten? Falls Besitz oder Eigentum der Messdaten sowie der personenbezogenen Daten unklar ist, ist es vorteilhaft, dies umfänglich abzuklären. Des Weiteren ist die Zugänglichkeit zu den Daten von herausragender Bedeutung. Es gilt zu klären, ob die Daten automatisiert abgerufen werden können oder ob aufwendige manuelle Prozesse erforderlich sind.

Zweitens ist es wichtig, offene Systeme zu benutzen. Die entscheidenden Rollen bei der Wahl des Systems liegen üblicherweise bei den Fachplanern (für Neubauten) und bei den Verwaltungen (für Bestands-

bauten). Mit der Strategie, offene Abrechnungssysteme zu verbauen, kann eine nachhaltige strategische Wirkung erzielt werden. Dabei sind zwei Stufen nicht-proprietärer Systeme zu beachten. Bei teilweise offenen Systemen können verschiedene Zähler an ein proprietäres Gateway angebunden werden. Bei einem komplett offenen System sind alle Komponenten jederzeit auswechsel- oder kombinierbar. Dies kann man mit der Frage testen: Kann ich den Abrechnungsdienstleister ohne Aufwand oder Umbau wechseln?

Und drittens sollte der Lebenszyklus des Bestands analysiert werden. Um das eigene Portfolio für die Energiewende zu modernisieren, braucht es eine Übersicht über den Lebenszyklus der Systeme und eine vorausschauende Strategie. Dies beinhaltet üblicherweise eine Kurzanalyse der Laufzeiten der Verträge über die Abrechnungsdienstleistungen sowie der Laufzeiten der Hardware. So kann ein Wechsel auf zukunftsfähige Systeme schrittweise geplant werden, ohne unnötig viele Ressourcen zu investieren.



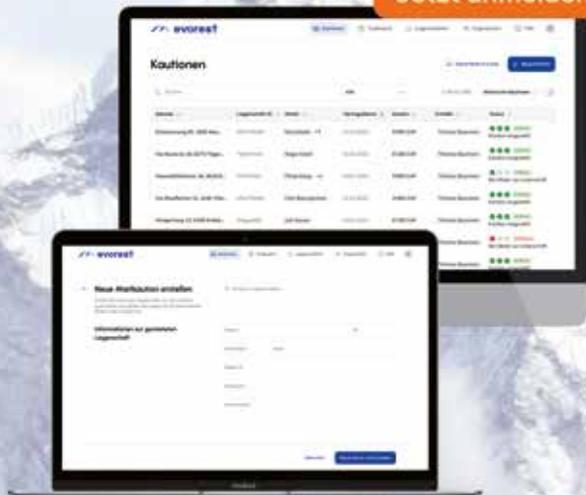
***CYRILL BURCH**

Der Autor ist CEO bei der Zevvy AG.

ANZEIGE

Digitales Mietzinsdepot auf Autopilot.

Jetzt anmelden!



Die neue Schweizer Mietkaution.
Echtes Konto, keine Versicherung.

-  100% digital und kostenlos
-  24h zur eröffneten Kautionszahlung
-  Anbindung an ERP-System
-  Investitionsoption für Mieter

Melden Sie sich kostenlos an unter: www.evorest.ch

NEUE KONZEPTE VERÄNDERN DAS BERUFSBILD

Fachkräftemangel sowie technische und administrative Herausforderungen prägen die Immobilienbewirtschaftung stark. Die Branche versucht, mit neuen Konzepten zu punkten und für Fachkräfte attraktiver zu werden.

TEXT – REMI BUCHSCHACHER*



▶ STÄNDIGE WEITERENTWICKLUNG

Die Bewirtschaftung von Immobilien ist ein komplexes Thema. Es spielen technische, organisatorische und finanzielle Aspekte eine Rolle, wie auch rechtliche Grundlagen und ein gutes Personalmanagement. Kein Wunder, dass sich die Bewirtschaftungsbranche in einem stetigen Wandel befindet. Eine erfolgreiche Bewirtschaftung erfordert sorgfältige Planung und die kontinuierliche Anpassung an veränderte Rahmenbedingungen. «Das FM steht durchgängig vor der Herausforderung, sich kontinuierlich weiterzuentwickeln, um sich ändernden Anforderungen gerecht zu werden und die Chancen zu nutzen, die sich durch neue Technologien, Nachhaltigkeitsinitiativen und veränderte Arbeitsumgebungen ergeben», sagt dazu Martina Reinholz, Vizepräsidentin der FM-Kammer des SVIT.

Mit dem neuen Target Operating Model TOM will Wincasa mehr Nähe zu den Mietenden aufbauen und für Fachkräfte attraktiver werden. Zudem wird die Bewirtschaftung von Wohnen und Gewerbe getrennt.

BILD: PIXABAY

HERAUSFORDERUNGEN UND CHANCEN

Das Berufsbild des Bewirtschafters verändert sich ständig. Neben den Herausforderungen bieten sich aber auch neue Chancen. Stichworte Kreislaufwirtschaft und nachhaltige Beschaffung. Welche Gestaltungsmöglichkeiten bieten sich, um Bewirt-

schaffung und Facility Management nachhaltig zu entwickeln? «Energieeffizienzoptimierung, Abfallmanagement, Recycling, grüne Infrastruktur, intelligente Gebäudeautomation: Das sind nur einige zu nennende Punkte», führt Martina Reinholz weiter aus. Auch durch Nachhaltigkeitsgrundlagen in der Beschaffung würden – zum Beispiel durch die Auswahl nachhaltiger Materialien und Produkte – bereits heute positive Einflussfaktoren umgesetzt. Vorgaben wie die Berücksichtigung von Umweltstandards und Zertifizierungen bei der Beschaffung von Baumaterialien, Möbeln, Reinigungsprodukten und anderen Betriebsmaterialien tragen ebenfalls zur Nachhaltigkeit bei. Hier rückt die Bewirtschaftung von Immobilien immer mehr ins Zentrum des Portfoliomanagements, denn es braucht Fachpersonen vor Ort, welche in der Lage sind die technischen Aspekte einer Liegenschaft ESG-konform einzustellen und zu überwachen. Es braucht FM- und Bewirtschaftungs-Profis, die technologische Lösungen implementieren und verwalten und die dazu beitragen, den Energieverbrauch zu überwachen, zu optimieren und zu rapportieren. Dies umfasst die Installation und Wartung von IoT-Sensoren, Datenanalyseplattformen und Gebäudeautomatisierungssystemen, die es Unternehmen ermöglichen, ihre Absenkpfade gemäss den Richtlinien von Amas und Reida zu verfolgen.

ATTRAKTIVIERUNG FÜR FACHKRÄFTE

Doch solche Fachleute zu finden, ist nicht einfach. Der Produktionsfaktor Mensch bestimmt und prägt die Immobilienbewirtschaftung und das Facility Management wie kaum eine andere unternehmensbezogene Dienstleistung. Der Mangel an gut ausgebildeten Mitarbeitenden hat sich in den vergangenen Jahren immer weiter verstärkt. Genau hier will die Branche neue Bewirtschaftungsansätze umsetzen, um für gut ausgebildete Fachpersonen attraktiv sein zu können. Die Wünsche und Bedürfnisse der Mietenden besser zu kennen, ist zum Beispiel das Ziel des neuen Target Operating Models TOM von Wincasa. Hier wird die Bewirtschaftung von Wohnen und Gewerbe getrennt, was Auswirkungen sowohl für die Mieterschaft als auch für das Bewirtschaftungspersonal hat. «Im B2B-Bereich brauchen wir bei der Vermarktung mehr Deal-maker-Mindset», sagt Philipp Schoch, Bereichsleiter Bewirtschaftung und Mitglied der Geschäftsleitung von Wincasa. Dafür sorgen neu aufgestellte Teams. Zudem gibt es neue TOM-Standorte, wo Mieter und Eigentümer ihre Anliegen ohne Voranmeldung einbringen können. «Es gibt mehrere Punkte, bei denen ich grosses Potenzial in diesem Modell sehe. Einerseits können wir durch die klaren Jobprofile und die Unterscheidung zwischen Wohnen und Gewerbe effizienter werden.» Dies, weil die unterschiedlichen Mieterinnen auch unterschiedliche Bedürfnisse haben. Zudem tragen die physischen Standorte zu einer stärkeren Bin-

derung zu den Mietenden bei. «Gleichzeitig wird das Modell auch die Zufriedenheit der Mitarbeitenden erhöhen», ist er überzeugt. Ein wichtiger Faktor, um die besten Fachleute einzubinden.

KI ERSETZT ROUTINEARBEITEN

Die Immobilienbewirtschaftung ist ein traditionell eher analoger Bereich. Durch den Einsatz von künstlicher Intelligenz (KI) erlebt die Branche nun einen tiefgreifenden Wandel. KI-basierte Lösungen optimieren Prozesse, steigern die Effizienz und eröffnen neue Möglichkeiten in der Verwaltung von Immobilien. Durch die Automatisierung von Routineaufgaben und die Optimierung von Prozessen können die Betriebskosten erheblich reduziert werden. Doch die Einführung von KI-Systemen erfordert Investitionen in Technologie und Personal und die Akzeptanz von KI bei Mitarbeitern und Mietern muss gewährleistet sein. Software-Neuheiten bieten zum Beispiel trotz fortschreitender Automatisierung in der Immobilien-

wirtschaft verbesserte Hilfestellung beim Inserieren von Immobilien.

Diese Aufgabe ist nach wie vor meistens ein analoger Prozess und somit eine regelrechte Sisyphusarbeit. Dazu müssen Immobilienbewirtschaftler und Maklerinnen, genau wie der Laie zu Hause, bei jeder einzelnen Immobilie teilweise Dutzende objektspezifische Attribute sowie die Beschreibung händisch in die entsprechende Datenmaske online eingeben, bevor das jeweilige Inserat aufgeschaltet werden kann. Dies kostet Zeit, Geld und Nerven und geht zulasten der Effizienz, schreibt zum Beispiel das IAZI, das zusammen mit «Casasoft» eine KI-basierte Applikation für die Inserateverwaltung auf den Markt gebracht hat. Doch auch hier stellen sich nach wie vor Fragen, die möglichst bald beantwortet werden sollten: Welche Daten werden für den Einsatz von KI benötigt? Wie kann der Datenschutz bei der Nutzung von KI in der Immobilienbranche gewährleistet werden? Wer erhebt die Daten, verwaltet und interpretiert sie? ■



***REMI BUCHSCHACHER**

Der Autor ist Wirtschaftsjournalist und Redaktionsleiter des RealEstateReports in Luzern.

ANZEIGE

*Daniel Wehrli
Technischer Verkaufsberater
Flumrocker seit 2000*



*Andrea Gadiant
Sekretariat VR und GL
Flumrockerin seit 2008*



WASSERKRAFT SCHAFFT DÄMMKRAFT.

EINFACH ECHT.

STIEFKIND BAU- DOKUMENTATION

Der Dokumentation fertiggestellter Wohnbauprojekte wird oft zu wenig Beachtung geschenkt. Mit Folgen: Ohne ausführliche Pläne und Beschreibungen ist ein effizienter Betrieb des Gebäudes schwierig, ebenso spätere Umbauten. TEXT – RETO WESTERMANN*



Fehlt die Baudokumentation, lohnt es sich auch bei älteren Liegenschaften im Stockwerkeigentum, diese nachträglich zu beschaffen.

SYMBOLBILDER: RETO WESTERMANN

▶ UNAUFFINDBARE PLÄNE

Zu jedem Auto erhält die Käuferschaft ein ausführliches Handbuch. Bei neuen Wohngebäuden hingegen fällt die Dokumentation nicht selten rudimentär aus. Oft umfasst sie gerade mal die wichtigsten Pläne des Architekten und die Bedienungsanleitungen des Herstellers für die Geräte. Komplette Plansätze von Elektroplaner, Bauingenieur oder Haustechnikspezialist? Häufig Fehlanzeige. «Die Dokumentation wird oft stiefmütterlich behandelt – das Planerteam liefert zu wenig Unterlagen und die Bauherrschaften fordern diese umgekehrt auch nicht immer ein», beobachtet Thomas Wipfler, Bauherrenberater und Präsident der Kammer unabhängiger Bauherrenberater (KUB).

Die Folgen zeigen sich auf mehreren Ebenen: So sind grössere Wohngebäude heute mit einer komplexen Technik ausgestattet – etwa Wärmepumpen, vernetzte Geräte, Fotovoltaikanlagen oder sensorbasierten

Steuerungen. Fehlen hier die Dokumentation und eine Schulung der Käuferschaft oder der Hauswartung, können die Anlagen unter Umständen nicht effizient betrieben werden oder ist die Lösungssuche aufwendig. Müssen Ersatzteile beschafft werden, oder gibt es später bauliche Anpassungen, fehlen die Pläne ebenfalls. «Mit Glück können sie nachträglich noch beschafft werden, was aber Geld kostet», sagt Fachmann Wipfler. Nicht selten sind auch Pläne einige Jahre nach Fertigstellung nicht mehr auffindbar. Dies, obwohl etwa bei Planerverträgen die Unterlagen vom beauftragten Büro eigentlich zehn Jahre aufbewahrt werden müssten.

EMPFEHLUNG HILFT BEI DER DOKUMENTATION

In den Ordnungen des SIA für die Planer ist die Erstellung der Baudokumentation zudem grundsätzlich enthalten und wird auch honoriert. «Die dortigen Regelungen verlangen aber nur einen Teil der in Realität wirklich benötigten Unterlagen», sagt Bauherrenberater Wipfler. Zudem: Wird der Auftrag beendet, ohne dass die Dokumentation geliefert oder von der Bauherrschaft eingefordert wurde, erlischt die unentgeltliche Bereitstellung. Wer Jahre später die Pläne verlangt, bezahlt in vielen Fällen extra dafür.

Um eine genügend umfangreiche Baudokumentation zu erhalten, sollte man deshalb schon bei der Auftragsvergabe einen Schritt weitergehen: Vor gut zehn Jahren haben die Interessengemeinschaft privater professioneller Bauherren (IPB) und die KBOB als Vertreterin der öffentlichen Bauherrschaften eine Empfehlung zur Bauwerksdokumentation im Hochbau veröffentlicht, an der auch die KUB mitgearbeitet hat. Sie stellt einerseits Ausschreibungstexte und Vertragsbausteine für die Bestellung der Baudokumentation bereit, andererseits Checklisten, mit denen detailliert festgehalten werden kann, welche Dokumente in welcher Form zu liefern sind. Zudem kann mit den Vertragsbausteinen beispielsweise auch ein Rückbehalt eines Teils des Honorars vereinbart werden, bis die Dokumentation vorliegt. «Die Empfehlung zur Bauwerksdokumentation hat sich in den letzten zehn Jahren bestens bewährt», sagt KUB-Präsident Thomas Wipfler.

SCHLÜSSELFUNKTION DER VERWALTUNG

Besonders heikel gestaltet sich die Baudokumentation bei neu erstellten Wohnungen im Stockwerkeigentum, weil hier die ursprüngliche Bauherrschaft nicht deckungsgleich mit der späteren Eigentümer- und Nutzerschaft des Gebäudes ist.

ANZEIGE

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



Moderne Wohnliegenschaften stellen erhöhte Anforderungen an den Betrieb – umso wichtiger ist es, bei der Fertigstellung eine detaillierte Baudokumentation einzufordern.

Während der Ersteller naturgemäss kein besonders grosses Interesse an der Dokumentation hat, kennen sich die frisch gebackenen Stockwerkeigentümer mit der Materie meist nicht aus. Deshalb sollte die von der Eigentümerschaft eingesetzte Verwaltung die Baudokumentation gleich zu Beginn bei der Bauherrschaft verlangen. Dann ist das Thema noch frisch und die Pläne können problemlos geliefert werden. Die Herausforderung dabei: Das Einfordern der Baudokumentation gehört oft nicht zu den Aufgaben einer Verwaltung. «Ist dies der Fall, lohnt es sich, einen Bauherrenberater beizuziehen, der die Sache an die Hand nimmt», sagt Wipfler. Das koste zwar etwas, sei aber um ein Vielfaches günstiger als später Unterlagen nachzubeschaffen. Dafür braucht es aber meist einen Beschluss der Stockwerkeigentümergeinschaft, weil die Kosten für den Berater unter Umständen nicht in der Kompetenz des Verwalters liegen. So oder so: Bezahlt werden muss die Arbeit des Beraters durch die Stockwerkeigentümergeinschaft. Gleiches gilt für ein allfällig zusätzliches Honorar des Planers, soweit dessen Aufwand über das vereinbarte Mass hinausgeht.

Doch auch wenn die Fertigstellung eines Gebäudes schon einige Jahre zurückliegt und keine genügende Dokumentation vorliegt, sollte die Verwaltung das Thema

aufgreifen und eine Beschaffung der Unterlagen empfehlen; sei es via Bauherrenberater oder via Verwaltung. Zum einen sind dann alle Daten sofort vorhanden, wenn sie gebraucht werden, zum anderen ist die Chance grösser, dass sie bei den Planerbüros noch vorhanden sind. Zu beachten ist dabei, dass bei Teilen im Sonderrecht die jeweiligen Stockwerkeigentümer für die Beschaffung der Pläne selber verantwortlich sind. Die Verwaltung ist auch in diesem Fall «nur» für die Bewirtschaftung gemeinschaftlicher Teile zuständig. Unabhängig davon gilt: Es ist wichtig, dass die oft sehr zahlreichen Files – für ein grösseres Wohngebäude können es rasch mehr als hundert sein – systematisch und digital (z. B. als PDF-Files) abgelegt werden und es ein zugehöriges Verzeichnis gibt. So gerüstet, haben die Eigentümer die Sicherheit, dass analog zum Auto alle wichtigen Dinge dokumentiert sind und das Gebäude effizient betrieben, gewartet oder später auch baulich angepasst werden kann. ■



***RETO WESTERMANN**

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

Online-
Infoanlass
11. September
ab 17.00 Uhr

**IMMER
WEITER IN
IMMOBILIEN-
MANAGEMENT.**

ost.ch/wb-immobilienmanagement



OST

Ostschweizer
Fachhochschule

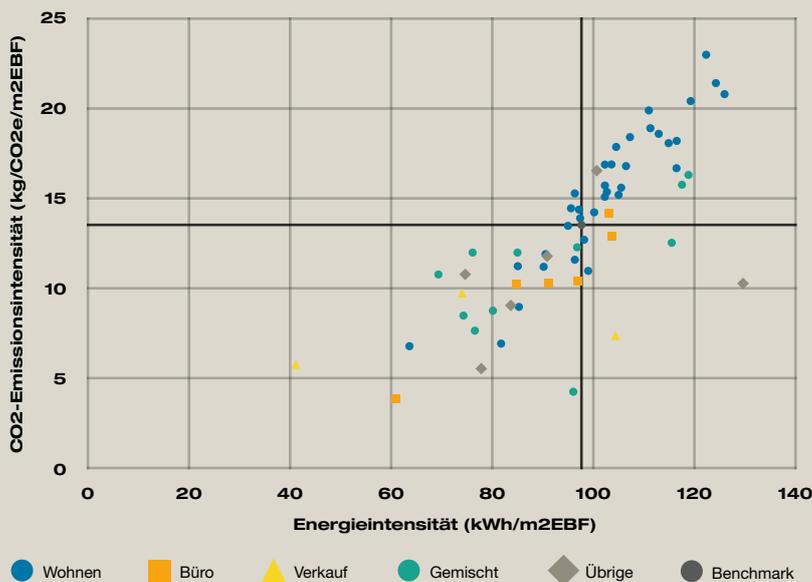
AUF KURS ZU NETTO-NULL

Seitdem sich die Reida-Berechnungsmethodik zum Standard entwickelt hat, sind aussagekräftige Vergleiche von Renditeliegenschaften möglich geworden. TEXT – FREDY HASENMAILE*

KENNZAHLEN CO2E-EMISSIONSINTENSITÄT UND ENERGIEINTENSITÄT

Immobilienportfolios im Reida CO2-Benchmark Report 2023 nach Nutzungsschwergewicht

Quelle: Reida



CO2-Emissionsintensität: Beschreibt den Energieverbrauch pro Quadratmeter Fläche. Die CO2-Emissionen werden in kg gemessen. Andere Treibhausgase als CO2 werden auch miteingerechnet und in äquivalente CO2-Emissionen umgerechnet. Das erklärt den Buchstaben e hinter CO2.

Energieintensität: Beschreibt den Energieverbrauch pro Quadratmeter Fläche. Der Energieverbrauch wird als Kilowattstunde gemessen (kWh).

Containerschiffe sind Beispiele dafür, wie eine Standardisierung (Container) zu einem gewaltigen Effizienzgewinn führt. BILD: 123RF.COM



▶ EINHEITLICHE BERECHNUNGSMETHODIK ALS SCHLÜSSEL FÜR AUFSCHLUSSREICHE VERGLEICHE

Auf dem Weg zum Netto-Null-Ziel können Immobilien einen grossen Beitrag leisten, denn sie sind für 38% der CO2-Emissionen verantwortlich. Die institutionellen Immobilieninvestoren sind sich dessen bewusst und unternehmen erhebliche Anstrengungen, um über den ökologischen Fussabdruck ihrer Immobilien im Bild zu sein. Ziel ist die Verminderung der CO2-Emissionen. Dazu sind belastbare Daten über den Energieverbrauch der einzelnen Liegenschaften unverzichtbar.

Da die Umweltkennzahlen auf sehr unterschiedliche Weise berechnet werden können, sind aussagekräftige Vergleiche Mangelware. Der Non-Profit-Verein Reida (Real Estate Investment Data Association), der sich dem Pooling von Liegenschaftsdaten verschrieben hat, füllt diese Lücke seit zwei Jahren mit einer transparenten Berechnungsmethodik. Mehr und mehr Immobilienbesitzer lassen sich ihre Kennzahlen von

“
QUALITÄT UND TRANSPARENZ DER REIDA-BERECHNUNGSMETHODIK HABEN DIE BRANCHE ÜBERZEUGT.
”

der Firma Icccon ausweisen, welche im Auftrag von Reida die Auswertungen vornimmt. Im vergangenen Jahr wurden 61 Immobilienportfolios nach dem einheitlichen Reida-Berechnungsstandard ausgewertet. 25 mehr als im Jahr zuvor. Dadurch stützt sich der Benchmark mittlerweile auf 5290 Liegenschaften mit insgesamt 28 Mio. qm Energiebezugsfläche. Dies entspricht einer Fläche von 3866 Fussballfeldern.

BERECHNUNGSMETHODIK HAT SICH ZUM STANDARD ENTWICKELT

Wertmässig summieren sich diese Portfolios auf 173 Mrd. CHF. Rund 64% des Immobilienbestands institutioneller Investoren unterzieht sich somit dem Reida-Benchmarking, wodurch ein Ziel bereits erreicht worden ist. Die Reida-Berechnungsmethodik hat sich zum Standard entwickelt. Dank der Etablierung dieses schweizweiten Berechnungsstandards können Immobilienportfolios hinsichtlich ihrer Umweltkennzahlen nach einheitlichen Kriterien gemessen und verglichen werden. Denn für Investoren und Anleger ist es wichtig

zu wissen, wo sie in Bezug auf die Nachhaltigkeit ihrer Immobilien stehen. Teilnehmer am Benchmarking können mit dem Ausweisen der Umweltkennzahlen gleichzeitig die neuen Anforderungen erfüllen, welche die Immobilienverbände Amas (Asset Management Association Switzerland) und Kgast (Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen) an ihre Mitglieder stellen. Hat der Verein Reida bisher seinen Fokus ausschliesslich auf die Betriebsphase von Immobilien gelegt, soll künftig auch die Erstellungsphase mitberücksichtigt werden. Dafür sind jedoch noch diverse Methodikfragen zu klären.

INSTITUTIONELLE INVESTOREN VERFÜGEN BEI ÜBER 90% IHRER LIEGENSCHAFTEN ÜBER ENERGIEDATEN

Eine der interessantesten Grössen des Vergleichs ist der Abdeckungsgrad. Er beziffert den Anteil der Liegenschaften, für welche Energiewerte gemessen werden. Von Reida werden konsequent nur tatsächlich gemessene Werte akzeptiert. Schätzungen oder Hochrechnungen sind bei diesem Branchenstandard nicht zulässig. Im Durchschnitt lag 2023 der Abdeckungsgrad bei hohen 90,4%. Das heisst bei nur knapp 10% der Liegenschaften verfügen die Investoren nicht über die erforderlichen Energiedaten ihrer Liegenschaften. Dies ist ein hervorragender Wert, und da das Sample fast zwei Drittel des Bestands institutioneller Investoren umfasst, kann dieser Wert als repräsentativ für die Immobilien institutioneller Investoren gelten. Im letzten Jahr lag der Abdeckungsgrad noch leicht höher bei 92,6%. Weil sich im letzten Jahr viele neue Teilnehmer

mit ehertiefen Abdeckungsgraden dem Benchmarking angeschlossen haben, ist der Mittelwert des Benchmarking-Universums leicht gesunken. Aufgrund der erreichten Grösse des Benchmarkings dürften künftige Neuzugänge die Mittelwerte aber nur noch geringfügig beeinflussen.

ANTEIL ERNEUERBARE ENERGIEN STEIGT AUF 29,5%

Eine Möglichkeit, die CO₂-Emissionen zu reduzieren, besteht in der Nutzung von erneuerbaren Energien. Spielten diese früher kaum eine Rolle, ist deren Anteil bei den institutionellen Investoren auf 29,5% gestiegen, womit die Immobilien der institutionellen Investoren bereits einen höheren Anteil aufweisen als beim schweizweiten Endenergieverbrauch insgesamt. Sehen lassen kann sich auch die CO₂-Emissionsintensität, die sich gegenüber dem Vorjahr von 14,3 kg/qm auf 13,5 kg/qm verbesserte. Die Auswertungen zeigen ferner, dass die Ergebnisse stark von der Nutzungsart der Immobilien beeinflusst werden. Die Portfolio-Manager können mittels Peer-Vergleichen ihre Portfolios mit ihresgleichen messen und daraus Erkenntnisse gewinnen. Ganz getreu dem Motto: Wissen statt Glauben. ■

REIDA

Reida, die Real Estate Investment Data Association, ist eine nicht-profitorientierte Organisation. Sie hat zum Ziel, laufend die Marktdatenlage und das Marktwissen zu verbessern. Mehr über den Verein und seine Mitglieder finden Sie unter reida.ch.



***FREDY
HASENMAILE**

Der Autor ist Chefökonom von Raiffeisen Schweiz.

ANZEIGE

Superjobs für Superleute

Wir entwickeln die Immobilienbranche weiter. Mit mutigen Menschen und frischen Ideen. Wir arbeiten partnerschaftlich und konstruktiv auf Augenhöhe. Stets mit unternehmerischer Weitsicht und der Begeisterung für Immobilien.

Bewirb dich bei uns und werde Teil der Livit.



Livit AG | Bewirtschaftung | Vermietungsmanagement | Baumanagement

Livit

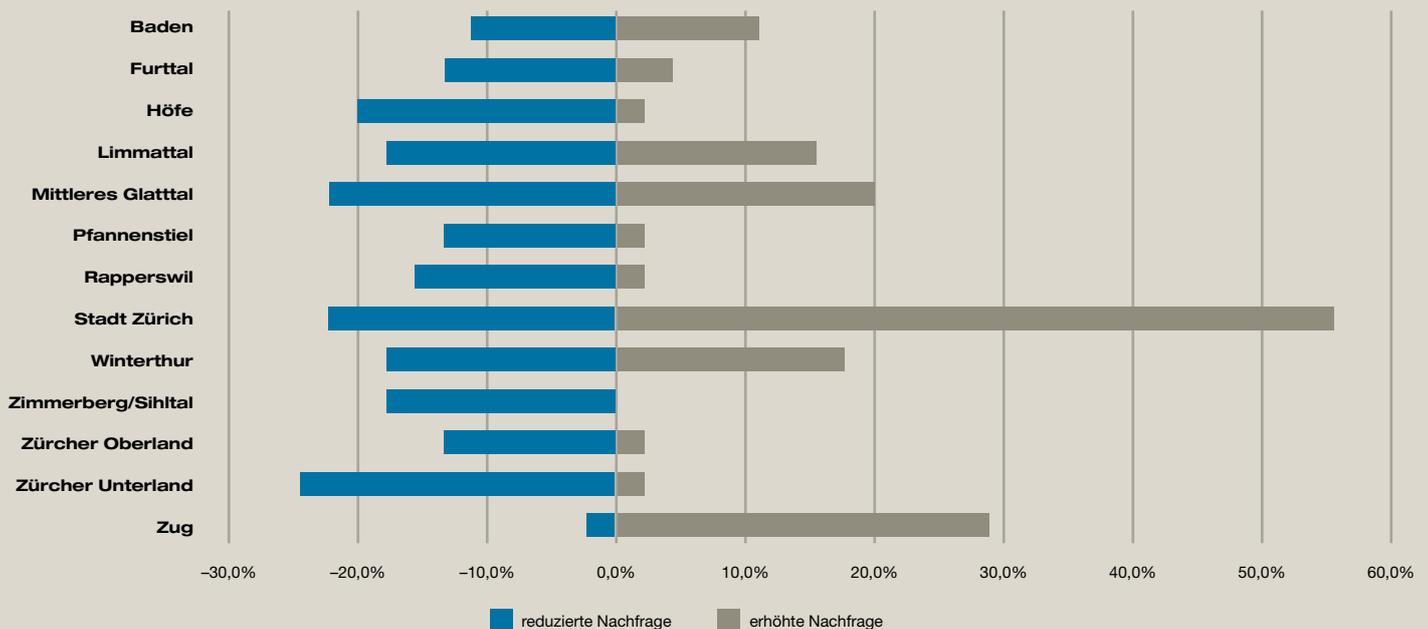
BÜROMARKT GESPALTEN

Rund 200 Experten haben an der CSL-Sommerumfrage 2024 zur aktuellen Verfassung der Immobilienmärkte teilgenommen. Besonders optimistisch sehen sie den Mietwohnungsmarkt, aber auch aus anderen Segmenten gibt es positive Signale.

TEXT – MARTIN BRENNER*

WIRTSCHAFTSRAUM ZÜRICH: «IN WELCHER REGION SPÜREN SIE EINE REDUZIERTE/ERHÖHTE NACHFRAGE NACH BÜROFLÄCHEN?»

Quelle: CSL Immobilien AG



► KLEINERE ÜBERRASCHUNGEN

Die Umfrageergebnisse bestätigen den Trend der letzten Jahre aufs Neue: Die Attraktivität von Citylagen ist im Büromarkt nicht zu schlagen. Insbesondere im Wirtschaftsraum Zürich dominiert die Nachfrage nach Büroflächen in der Stadt. Mehr als 55% der befragten Experten spüren dort eine erhöhte Nachfrage – und dies in einer Zeit, in welcher der Bedarf an traditionellen Büroflächen immer wieder in Frage gestellt wird. Auch innerhalb der Stadt hält der Trend zu zentralen Lagen an: Fast zwei Drittel der Experten sehen eine erhöhte Nachfrage im CBD. Hingegen ist keine erhöhte Nachfrage ersichtlich in Regionen, die an die Stadt angrenzen. Gebiete, die als Top-Wohnlagen bekannt sind, gehören im Büromarkt zu den Schlusslichtern. Kaum jemand sucht derzeit Büroflächen in den Regionen Pfannenstiel, Zimmerberg, Höfe oder Rapperswil. Trotz Seenähe spüren in diesen Regionen jeweils weniger als 3% der Befragten eine erhöhte Nachfrage, aber zwischen 10% und 20% eine reduzierte. Dies zeigt, dass auf dem Büromarkt grundsätzlich andere Eigenschaften gefragt sind als auf dem Wohnungsmarkt.

Damit bleiben zwar die grossen Überraschungen aus, im Kleinen gibt es sie aber dennoch: Im mittleren Glatttal etwa wird die Nachfrage als deutlich bes-

DIE NACHFRAGE NACH WOHN-EIGENTUM HAT WIEDER ANGEZOGEN.

ser eingeschätzt als noch vor einem Jahr. Trotz noch immer vorhandenem Überangebot halten sich positive und negative Einschätzungen hier fast die Waage.

GROSSE UNTERSCHIEDE ZWISCHEN DEN VERSCHIEDENEN BÜROMÄRKTEN

Ganz anders als in Zürich sieht die Situation in Basel aus. Hier überwiegen die negativen Einschätzungen auch in der City, der Markt wird grundsätzlich weniger optimistisch gesehen als in Zürich. Die Nachwirkungen der Zentralisierung von Büroarbeitsplätzen grosser Pharmafirmen in eigenen Neubauten dürften dabei noch immer eine zentrale Rolle spielen. Die Firmen, die selber grosse Bürogebäude zur Eigennutzung erstellt und bezogen haben, fallen nun auf dem «allgemeinen» Büromarkt als Nachfrager weg. Entsprechend erwarten 60% der Experten in Basel eher sinkende Büromietzinsen – in Zürich sind es nur 33%.

Dieses Bild deckt sich mit den Angaben, die als Hauptgründe für Büroleerstände genannt werden. Während in Zürich und Bern der falsche Standort als Hauptgrund für Leerstände genannt wird, liegt es in Basel hauptsächlich an der allgemein geringen Nachfrage nach Büroflächen. Etwas salopp formuliert könnte man also daraus schliessen: Die Büroleerstände

de in Zürich und Bern könnten abgebaut werden, wenn die Mietflächen an einem besseren Standort lägen. In Basel wäre die Vermietung von Büroflächen hingegen auch dann schwierig, wenn sie gut gelegen wären.

Zwar geben auch in Zürich rund 40% der Experten an, dass die allgemeiner geringe Nachfrage nach Büroflächen ein Grund für Leerstände sein kann. Im Umkehrschluss bedeutet dies aber, dass mehr als die Hälfte der Meinung sind, dass es daran nicht liegt. Weitere oft genannte Gründe sind auch der Zustand, der Ausbaustandard oder der Preis. Gerade beim letztgenannten Punkt gehen die Vorstellungen der Anbieter und der Nachfrager oft weit auseinander, sodass auch Topflächen leer bleiben können, wenn die Erwartungen der Vermieterschaft bezüglich Zahlungsbereitschaft allzu hoch sind.

UNGETRÜBTE AUSSICHTEN IM MIETWOHNUNGSMARKT

Einheitlicher als im Büromarkt schätzen die Experten den Mietwohnungsmarkt ein. Sie gehen hier in allen betrachteten Märkten (Zürich, Basel, Bern, Lausanne und St. Gallen) mehrheitlich von steigenden Mietzinsen aus. Und auch bei den Leerständen deckt sich die Erwartung der Umfrageteilnehmer mit dem in den letzten Monaten oft in den Medien gezeichneten Bild einer Verknappung des verfügbaren Angebots: Mit Ausnahme von Basel werden überall mehrheitlich sinkende Mietwohnungsleerstände erwartet. Selbst innerhalb der Wirtschaftsräume gibt es nur wenige Gebiete, in denen tendenziell eine eher reduzierte Nachfrage nach Mietwohnungen besteht. Im Wirtschaftsraum Zürich sind im Linthgebiet eher verhaltene Einschätzungen auszumachen, in der Region Lausanne nördlich der Stadt und in der Region St. Gallen im Appenzellerland.

AUFWÄRTSTREND IM EIGENHEIMMARKT

Während sich der Mietwohnungsmarkt zwar extrem stark, aber im Vergleich zum Vorjahr weitgehend unverändert präsentiert, war im Eigenheimmarkt mehr Bewegung zu spüren. Zwar ist eine Immobilienkrise im vergangenen Jahr ausgeblieben und die Nachfrage nach Eigenheimen blieb trotz deutlicher Zinserhöhungen immer intakt, die langjährige Euphorie am Eigenheimmarkt war jedoch verflogen. Nun blicken die Immobilienexperten wieder deutlich optimistischer in die Zukunft und rechnen in allen betrachteten Märkten wieder häufiger mit steigenden als mit sinkenden Preisen. Dies auch in Basel und Bern, wo die Erwartungen noch im vergangenen Jahr eher tief waren. Einerseits wohl aufgrund der wieder tieferen Zinsen, andererseits dürfte auch der steigende Druck auf dem Mietwohnungsmarkt dazu führen, dass bisherige Mieter bei Umzugsplänen wieder häufiger die Option eines Eigenheimkaufs prüfen, sofern dies in die Lebensplanung passt und die finanzielle Lage es zulässt.

Ähnlich wie am Mietwohnungsmarkt gibt es auch am Eigenheimmarkt selbst innerhalb der Regionen nur sehr vereinzelt Gegenden, wo eine eher reduzierte Nachfrage nach Wohneigentum wahrgenommen wird. Am schlechtesten schätzen die befragten Experten die Nachfrage nach Wohneigentum in den Regionen Brugg/Zürzach (Wirtschaftsraum Zürich), Bümpliz/Oberbottigen (Bern), Rheintal (St. Gallen) und nördlich von Lausanne ein. In fast allen anderen Regionen überwiegen die positiven Einschätzungen. Ob der Boom aber wieder im gleichen Ausmass zurückkommt wie vor einigen Jahren, muss sich erst noch zeigen. ■

DETAILLIERTE RESULTATE DER CSL-SOMMERUMFRAGE UNTER:
WWW.CSL-IMMOBILIEN.CH/MEDIA/



***MARTIN
BRENNER**

Der Autor ist Senior
Researcher bei CSL
Immobilien AG.

ANZEIGE



pom+

**We empower the real estate industry
to maximize impact and minimize
its footprint in a connected world.
Let's make it real.**

www.pom.ch



Der Kanton Glarus hat die Siedlungs- und Abbaugelände der Gemeinde Glarus Nord im Richtplan verankert. Dies soll die Landschaft schützen und die Zersiedelung bremsen.

BILD: WIKIMEDIA COMMONS

SCHWEIZ

NACHHALTIGKEIT HAT LÜCKEN



Im Jahr 2022 waren Wohngebäude für 15% der gesamten Treibhausgasemissionen der Schweiz verantwortlich. Dies berichtet der «Immo-Monitoring» (Sommer 2024) von Wüest Partner. Obwohl die Emissionen seit 1990 um 44% reduziert wurden, seien weitere Anstrengungen notwendig. Rund 65% aller Mehrfamilienhäuser und 60% der Einfamilienhäuser, die als Erstwohnsitze dienen, waren 2023 noch nicht nachhaltig beheizt. Dies sind rund 931 000 Gebäude.

WENIGER STREIT UNTER NACHBARN



Im Jahr 2023 waren bei der AXA-ARAG Rechtsschutz AG die Meldungen wegen Nachbarschaftsstreit mit -0,7% leicht rückläufig. Auch in der ersten Hälfte dieses Jahres gab es mit -4% weniger Meldun-

gen als noch 2023. Wenn es aber kracht, dann geht es meistens um Bauvorhaben. Streitigkeiten dieser Art machen rund ein Fünftel aus aller bei der AXA-ARAG gemeldeten Fälle in Bezug auf Nachbarschaftsstreitigkeiten.

WENN WOHNRAUM NICHT MEHR BEZAHLBAR IST



Eine aktuelle Auswertung der Hochschule Luzern untersucht die Erschwinglichkeit von Wohnraum in der Schweiz. Die durchschnittliche Mietbelastung aller Haushalte in der Schweiz liegt, je nach Definition des Verhältnissatzes, zwischen 17% und 27,8%. Der Anteil der Haushalte, für die Wohnraum unerschwinglich ist, reicht von 6,7% bis 26% je nach Messansatz. Haushalte im untersten Einkommensquintil geben bis zu 51% ihres verfügbaren Einkommens für die Bruttomiete aus, während das oberste Quintil maximal 17,2% ausgibt. Besonders kritisch sind Single-Haushalte von Personen über 65 Jahre im untersten Einkommensquintil. Hier kann die Mietbelastung bis zu 64% betragen.

DEUTLICH MEHR BAUGESUCHE



In der Schweiz bleibt der Wohnraum knapp. Gemäss «Immo-Monitoring» von Wüest Partner (Sommer 2024) gibt es jedoch Anzeichen, dass die Bautätigkeit an Fahrt gewinnen könnte. Im 2. Quartal dieses Jahres stieg die Zahl der Neubaugesuche für Mietwohnungen im Vergleich zum Vorjahresquartal um +22%. Insgesamt sind im 2. Quartal Baugesuche für 34 150 Mietwohnungen eingegangen. Dieser Anstieg betrifft insbesondere Pendlergemeinden, Mittelzentren und Tourismusgemeinden.

ZÜRICH WILL AUFSTOCKEN



Mit einer Leerstandsquote von 0,06% besteht in Zürich akuter Bedarf an Wohnraum. Die Parteien FDP, GLP, SVP und Die Mitte haben deswegen die Initiative «Mehr Wohnraum durch Aufstockung» gestartet. Die Bauvorschriften sollen so angepasst werden,

dass Aufstockungen im städtischen Raum einfacher möglich werden. Damit liesse sich rasch und effizient neuer Wohnraum schaffen, begründet das Initiativkomitee seinen Vorschlag. Die Stadt Zürich teilte Ende August mit, dass die Initiative nun an die Urnen kommt.

ÜBERSCHUSS AN GESCHÄFTSFLÄCHEN



Die neuen Wohnschutzbestimmungen in Stadt und Kanton Basel bewirken das Gegenteil von dem, was beabsichtigt war. Dies zeigt die diesjährige Auswertung der Leerstandszahlen durch den SVIT beider Basel. In beiden Kantonen ist die Leerstandsquote per Stichtag 1. Juni insgesamt rückläufig – und zwar von 0,9% im Vorjahr auf 0,7% im laufenden Jahr. Für Büro- und Gewerberäume ergibt sich per Stichtag im Landkanton eine Abnahme der Leerstände um -11% und im Stadtkanton hingegen eine deutliche Zunahme von +31%. Über beide Kantone entspricht dies einer Zunahme von +11%. Es stehen Geschäftsflächen für insgesamt 402 000 qm leer, was ein neuer Höchststand ist.

WOHNEIGENTUM LEICHT TEURER



Laut «UBS Swiss Real Estate Bubble Index» verzeichneten im 2. Quartal die Preise für Eigenheime eine Zunahme um +0,4%. Dies entspricht dem schwächsten Anstieg im Quartalsvergleich seit Anfang 2019. Im Vergleich zum Vorjahr resultiert daraus eine Verteuerung der Eigenheime um +2,7%. Inflationsbereinigt liegen die Preise um +1,4% höher als im Sommer 2023. Laut Bericht dürfte sich Wohneigentum 2024 insgesamt um +2% verteuern.

MIETPREISE STEIGEN UNGEBROCHEN



Im 2. Quartal stiegen die Angebotsmieten um +1,2% und liegen damit +6,4% höher als vor einem Jahr. Auch die Bestandsmieten verzeichneten mit +2,7% einen überdurchschnittlichen Anstieg gegenüber dem Vorjahr. Dies berichtet der «UBS Swiss Real Estate Bubble Index».

KAUFPREISE FÜR EINFAMILIEN- HÄUSER SINKEN

Die Kaufpreise für Einfamilienhäuser (EFH) sanken im 1. Halbjahr um -2,2%, nachdem sie im 2. Halbjahr 2023 um +4,5% gestiegen waren. Eigentumswohnungen verteuerten sich im 1. Halbjahr um +0,5%. Dies nach einem Anstieg von +1,6% im 2. Halbjahr 2023. Die Preise kamen vor allem in der Westschweiz ins Rutschen. Während in der Deutschschweiz im abgelaufenen Halbjahr die EFH -1,3% und die Wohnungen +0,6% verzeichneten, waren es in der Westschweiz bei den EFH -4,0% und bei den Wohnungen -0,2%. Dies berichtet das aktuelle «Finanzierungs- und Immobilien-Update» von Money Park und Price Hubble.

GLARUS NORD LEGT SIEDLUNGSGEBIETE FEST

Das Departement Bau und Umwelt des Kantons Glarus hat die Siedlungs- und Abbaugebiete der Gemeinde Glarus Nord im kantonalen Richtplan verankert. Dies nach Überprüfung der Auslastung der Wohn-, Misch- und Kernzonen, die nun den strengen Vorgaben von Bund und Kanton zur Dimensionierung von Bauzonen entsprechen. Damit soll die Zersiedelung gebremst und die Landschaft bewahrt werden. Auch bietet dies Grundeigentümern langfristige Planungs- und Rechtssicherheit, was für die wirtschaftliche Entwicklung des Kantons wichtig ist.



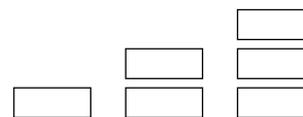
Einladung



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



Per 2027 kommt Manor zurück an die Zürcher Bahnhofstrasse. Das Warenhaus übernimmt drei Geschosse im Jelmoli-Haus, das umgebaut wird.

BILD: WIKIMEDIA COMMONS

UNTERNEHMEN

MANOR ZIEHT INS JELMOLI-HAUS

Swiss Prime Site hat mit der Warenhausgruppe Manor einen langfristigen Mietvertrag für das Jelmoli-Haus an der Bahnhofstrasse in Zü-

rich abgeschlossen. Manor wird eine Fläche von rund 13 000 qm anmieten und voraussichtlich 2027 das Erdgeschoss, das Untergeschoss und das erste Obergeschoss übernehmen. Manor wird sich auch an den Investitionen für den Umbau beteiligen, der ab Ende 2024 stattfindet.

ANZEIGE



Real Estate School

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

Nächste 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



CROWDHOUSE ERWEITERT INVESTORMODELL

Die Crowdhouse AG hat ihr Investormodell weiterentwickelt. Das neue Modell nennt sich «Miteigentum 2.0» und bietet Privatinvestoren und Projektentwicklern erweiterte Möglichkeiten. Auch beim neuen Modell erwirbt eine Gruppe von Privatinvestoren gemeinsam eine Schweizer Renditeliegenschaft. Sie partizipieren anteilmässig an den generierten Mieterträgen und an einer allfälligen Wertentwicklung. Der Unterschied liegt in der Erwerbsform. Während beim bisherigen Modell alle Investoren ins Grundbuch eingetragen wurden, erfolgt der Erwerb bei «Miteigentum 2.0» über speziell für diesen Zweck gegründete Aktiengesellschaften.

SWISS LIFE ÜBERNIMMT CONDECTA

Swiss Life Asset Managers hat im Namen eines ihrer Infrastrukturfonds die Condecta AG erworben. Das Unternehmen mit Sitz in Winterthur ist spezialisiert auf modulare Raumlösungen, Containersysteme, Sanitärsysteme, Baumaschinen, Baugeräte und Gewässerschutzanlagen. Swiss Life beabsichtigt, Präsenz und Produktportfolio international auszubauen. Die Standorte in der Schweiz, Deutschland und Italien bleiben bestehen und sämtliche 220 Mitarbeitende werden übernommen.

HELVETICA OPTIMIERT PORTFOLIO

Der Helvetica Swiss Living Fund hat seit Jahresbeginn 13 Immobilien im Wert von 184 Mio. CHF veräussert. Auf diese Weise wird die Fremdfinanzierungsquote frühzeitig unter das regulatorische Maximum gesenkt, das heisst von 43% Ende 2023 auf 31,5%. Die Optimierung des Portfolios wird die Bruttorendite auf über 4% steigern und die Netto- rendite um 25 Basispunkte auf rund 3,4% verbessern. Gleichzeitig wird die Leerstandsquote auf unter 4% gesenkt.

ZWEI VERBÄNDE BÜNDELN IHRE KRÄFTE

Arv Baustoffrecycling Schweiz und FSKB, der Fachverband der Schweizerischen Kies- und Betonindustrie, haben sich zusammengeschlossen und bilden nun den Fachverband Baustoff Kreislauf Schweiz. Der Verband repräsentiert mehr als 1000 Schweizer Kies- abbaustellen, Betonwerke und Recyclingstellen. In Zusammenarbeit mit den Planungsbehörden wird der neue Verband die Rahmenbedingungen schaffen, um die nachhaltige Versorgung der Bauwirtschaft mit mineralischen Roh- und Baustoffen zu gewährleisten.

FORTIMO FINDET BETREIBERIN FÜR SENIORENHEIM



Die Fortimo Group AG übergibt den Betrieb des Seniorenheims Bad Säntisblick in neue Hände. Die Liebenau Schweiz gemeinnützige AG übernimmt den Betrieb und wird alle Mitarbeitenden weiterhin beschäftigen. Fortimo hält das in Waldstadt AR gelegene Seniorenheim seit 2016 in ihrem Liegenschaftenbestand.

PROJEKTE

BERNER KUNSTMUSEUM WIRD ERWEITERT



Schmidlin Architekten (Zürich und Engadin) haben den internationalen Wettbewerb zur Erneuerung und Erweiterung des Kunstmuseums Bern gewonnen. Ihr Siegerprojekt «Eiger» wird nun weiterbearbeitet und konkretisiert. Unter anderem muss überprüft werden, inwiefern

in den geschützten Gebäuden Stettlerbau und Hodlerstrasse Eingriffe möglich sind. Das definitive Projekt soll Anfang 2028 vorliegen.

EIN LAGER FÜR KULTURGÜTER IN GIVISIEZ



Das Oberamt des Saanebezirks im Kanton Freiburg hat den Bau des neuen Lagers für Kulturgüter bewilligt. Der 56 Mio. CHF teure Neubau entsteht in Givisiez FR. Er soll den Bedarf der Kantons- und Universitätsbibliothek für die nächsten 40 Jahre decken. Sieben weitere Institutionen werden das Lager nutzen. Dies sind das Staatsarchiv, das Museum für Kunst und Geschichte, das Naturhistorische Museum, das Amt für Archäologie, das Amt für Kulturgüter sowie das Schloss Greyerz und das Vitromusée Romont. Insgesamt geht es um rund 6 Mio. Objekte im Wert von über 420 Mio. CHF. Der Baubeginn ist im Frühjahr 2025. Die Bauzeit beträgt drei Jahre.

NEUES POLIZEI- UND SICHERHEITZENTRUM

In Herblingen SH entsteht auf einem Areal von 11 500 qm

das neue Polizei- und Sicherheitszentrum Schaffhausen. Der Kanton konzentriert damit die Kompetenzen und Funktionen von Kantonaler Polizei, Staatsanwaltschaft und Gefängnis an einem Standort. Das Projekt ist in einzelne Gebäude gegliedert und umfasst Gefängnis, Bürogebäude, Untergeschoss mit Tiefgarage, Parkhaus und Anlieferungspavillon. HRS über-

nimmt die Projektausführung als Totalunternehmerin. Der Baubeginn ist im Dezember.



ANZEIGE

LÖSUNGEN SIND BEI UNS NIE STANDARD, SONDERN IMMER AUF SIE MASSGESCHNEIDERT.

ZEITGEMÄSS. KOMPETENT. ERFAHREN.

home service[®]
HAUSWARTUNG | GARTENPFLEGE

Tramstrasse 109 | 044 311 51 31
8050 Zürich | info@homeserviceag.ch

AUS ZUGER SPITAL WIRD QUARTIER AM SEE



Das Architekturbüro Christ & Gantenbein hat den Wettbewerb rund um das Areal

des ehemaligen Kantonsspitals Zug gewonnen. Ihr Vorschlag «Süd-See Zug» besticht durch den zum See hin orientierten Platz, um den sich die Gebäude gruppieren. Vorgesehen sind Wohnflächen sowie Bistros, Läden, eine Eventhalle und ein Spa-Angebot. Der denkmalgeschützte Südflügel des Spitals soll zu einem Hotel umgenutzt werden.

150 WOHNUNGEN FÜR DAVOS



Auf dem ehemaligen Klinikareal Valbella in der Bündner Gemeinde Davos entstehen 150 Wohnungen für die einheimische Bevölkerung. Die Gemeinde und die Immobilienentwicklerin HRS haben das Quartierkonzept gemeinsam entwickelt. Rund ein Drittel der Wohnungen werden preisgünstig zur Kostenmiete angeboten. Zudem sind konventionelle Miet- und Eigentumswohnungen sowie fünf Reihenhäuser geplant.

WOHNEN MIT SERVICE IN GRENCHEN



Die HIG Immobilien Anlage Stiftung realisiert an der Girardstrasse in Grenchen SO drei Gebäude mit insgesamt 72 Mietwohnungen. Das Projekt orientiert sich am Wohnkonzept der Belano Group AG, das auf Service und Begegnung mehrerer Generationen ausgerichtet ist. Älteren Mietenden bietet der rund um die Uhr bediente Notruf schnelle Hilfe bei Bedarf. Baubeginn ist im September. Per Herbst 2026 sollen die Wohnungen bezugsbereit sein.

NEUENBURG WILL INNOVATION FÖRDERN



Der Staat und die Stadt Neuenburg haben mit der Caisse cantonale d'assurance populaire (CCAP) und der Etablissement cantonal d'assurance et de prévention (ECAP) einen Industriekomplex an der Rue des Usines in Serrières erworben. Er soll als Innovationszentrum für die Hightech-Leichtindustrie genutzt werden und fast 400 Arbeitsplätze schaffen. Der Erwerb und die geplante Umwandlung in ein Innovationszentrum sollen die wirtschaftliche Entwicklung des Kantons ankurbeln.

E-LADESTANDORT IM TESSIN ERWEITERT



Das Einkaufszentrum Serfontana an der A2 bei Chiasso betreibt neu den grössten Ladepark für E-Autos im Kan-

ANZEIGE



Holen Sie
Unterstützung!
+41 41 444 40 44

Wie lang ist Ihre To-do-Liste?

SCHMID
Ideen verwirklichen.

schmid.lu/sanierungskonzept

ton Tessin. Der Standort bietet 38 Ladepunkte, von denen 18 eine Leistung von bis zu 400 Kilowatt aufweisen. In rund 20 bis 40 Minuten kann dort ein Fahrzeug von 10% auf 80% aufgeladen werden. Der Ladepark gehört zum Netz von Energie 360°. Das Unternehmen betreibt 300 Ladestationen in der Schweiz.

PERSONEN

SESSELRÜCKEN BEI SBB IMMOBILIEN



Salomé Mall leitet seit dem 1. August den Bereich Development von SBB Immobilien. Dabei verantwortet sie das Projektmanagement sämtlicher grosser Immobilienprojekte. Die Ingenieurin hat als Leiterin der Anlageobjekte Entwicklung Central bereits mehrere Bahnhöfe aufgewertet. Davor war sie für den Bereich Smart City von SBB Immobilien verantwortlich. Sie folgt auf Armin Vonwil, der per 1. August die Leitung des Grundstückmanagements übernommen hat.

IMPLENIA ERNENNT NEUEN CEO



Jens Vollmar (oben), der aktuelle Head Division Buildings von Implenia, übernimmt per 1. April 2025 die Rolle des CEO. Er ist seit 2013 im Unternehmen, leitete ab 2015 den Geschäftsbereich Buildings sowie seit 2019 die Division Buildings als Mitglied des Implenia Executive Committee. Er folgt auf André Wyss (Bild darunter), der Ende März 2025 zurücktritt.

DREYER WECHSELT ZU SFP



Benoît Dreyer ist seit dem 1. August als Head Client Relationship Management

Romandie für Swiss Finance & Property tätig. Er wird mit seinem Team die Entwicklungen im Bereich der institutionellen Kunden, Investment Consultants und Family Offices vorantreiben. Dreyer war zuletzt bei Patrimonium als Investor Relation Director im Immobilien-, Infrastruktur- und Private-Equity-Bereich tätig.

PRINCIPE VERSTÄRKT SMG REAL ESTATE



Sandro Principe wird per 1. November Director Business Customers bei SMG Real Estate. Er wird die strategische Führung des Bereichs Geschäftskunden verantworten sowie den Vertriebs- und Kundendienstbereich verschiedener Marktplätze. Dazu gehören

ImmoScout24, Homegate, Flatfox, immostreet.ch, alle-immobilien.ch, home.ch sowie acheter-louer.ch.

BÜCHEL WIRD CEO BEI GÖLDI & PARTNER



Diego Büchel ist seit 1. Juni CEO der Göldi & Partner Immobilien AG. Er folgt auf Hans Göldi, der das Familienunternehmen bisher geführt hat. Büchel ist seit 2015 bei Göldi und war zunächst Immobilienberater. Seit Oktober 2022 ist er als Partner am Unternehmen beteiligt. Er strebt den Ausbau der drei Geschäftsfelder Immobilienentwicklung, Verkauf und Bewirtschaftung im Raum Zürcher Oberland und Pfannenstiel an. ■

ANZEIGE

Geschätzte Liegenschaften

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

Seit über 30 Jahren professionell, zuverlässig, transparent.

HECHT & PARTNER
IMMO CONSULT AG

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

ERSTRECKUNG EINES MIET- VERHÄLTNISSSES

Das Bundesgericht befasste sich in seinem Entscheid vom Mai 2024 mit der Frage der Erstreckungsdauer eines Mietverhältnisses, das einer 70-jährigen Mieterin nach 27-jähriger Mietdauer wegen Störung des Hausfriedens gekündigt worden war.

TEXT – PHILIPP A. RUCHTI-BALTENSPERGER*



Das Quartier Buchthalen in Schaffhausen. BILD: BILDMANUFAKTUR.CH / ALAMY STOCK FOTO

ANFECHTUNG DER KÜNDIGUNG UND ERSTRECKUNGSBEGEHREN

Im vorliegenden Entscheid beschaffte sich das Bundesgericht mit einer Beschwerde gegen ein Urteil des Obergerichts des Kantons Schaffhausen. Die Beschwerdeführerin A (Mieterin) war seit September 1995 Mieterin einer 3-Zimmer-Wohnung in einer Liegenschaft im Kanton Schaffhausen, welche sich im Eigentum der Stiftung B (Vermieterin) befindet.

Am 18. August 2022 kündigte die Vermieterin das Mietverhältnis unter Einhaltung der vereinbarten Kündigungsfrist von drei Monaten per 30. November 2022. Die Kündigung wurde mit dem nicht tolerierbaren Verhalten der Mieterin gegenüber Mitmietern, Handwerkern und der Verwaltung begründet. Gegen die Mieterin seien trotz Abmahnungen, letztmals mit Schreiben vom 17. Mai 2022, weitere Beschwerden eingegangen, weshalb die Vermieterin

ihr zur Wiederherstellung des Hausfriedens ordentlich kündigte.

Die Mieterin erhob am 3. Februar 2023 beim Kantonsgericht Schaffhausen Klage und beantragte die Aufhebung der Kündigung. Eventualiter beehrte sie eine Erstreckung des Mietverhältnisses um vier Jahre. Das Kantonsgericht wies die Klage am 20. Juli 2023 ab, erklärte die Kündigung für gültig, gewährte jedoch eine einmalige Erstreckung bis zum 30. November 2023.

Die Mieterin legte gegen diesen Entscheid Berufung ein, die am 19. März 2024 vom Obergericht des Kantons Schaffhausen abgewiesen wurde. Das Obergericht des Kantons Schaffhausen befasste sich schwergewichtig mit der Frage des schützenswerten Interesses der Vermieterin an der Kündigung und verneinte die Missbräuchlichkeit. Eine Verlängerung der einjährigen Erstreckungsdauer wurde nicht gewährt.

Daraufhin erhob die Mieterin Beschwerde in Zivilsachen beim Bundesgericht, wobei sie erneut die Ungültigkeit der Kündigung wegen Missbräuchlichkeit geltend machte und eine Erstreckung des Mietverhältnisses bis zum 31. März 2025 beantragte. Mangels rechtsgenügender Rüge ging das Bundesgericht nicht mehr auf die Frage der Missbräuchlichkeit der Kündigung ein, sondern konzentrierte sich lediglich auf die Frage der Erstreckung des Mietverhältnisses.

ERSTRECKUNG DES MIETVER- HÄLTNISSSES AUFGRUND EINES HÄRTEFALLS NACH ART. 272 OR

Das Bundesgericht befasste sich im vorliegenden Fall mit der Frage, ob die Beendigung des Mietverhältnisses für die Mieterin eine unzumutbare Härte im Sinne von Art. 272 OR darstellte und die Vorinstanz diesem Umstand mit einer längeren Erstreckungsdauer hätte Rechnung tragen müssen.

Wie das Bundesgericht im vorliegenden Entscheid ausführte, kann ein Mieter die Erstreckung eines befristeten oder unbefristeten Mietverhältnisses gemäss Art. 272 Abs. 1 OR verlangen, wenn die Beendigung der Miete für ihn oder seine Familie eine

ANZEIGE



WWW.SIMULATION.SOLAR

Simulation und Gutachten für Blendung, Beschattung, Tageslicht



Härte zur Folge hätte, die durch die Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen wäre. Bei der Interessenabwägung sind dabei nach Art. 272 Abs. 2 OR insbesondere die Umstände des Vertragsschlusses, der Inhalt des Vertrags, die Dauer des Mietverhältnisses, die persönlichen, familiären und wirtschaftlichen Verhältnisse der Parteien und deren Verhalten, ein allfälliger Eigenbedarf des Vermieters sowie die Verhältnisse auf dem örtlichen Wohnungsmarkt zu berücksichtigen. Als Härtegründe kommen aber nur solche Umstände in Betracht, die durch die Gewährung einer Mieterstreckung abgewendet oder zumindest wesentlich gemildert werden können. Denn die Erstreckung soll dem Mieter insbesondere mehr Zeit einräumen, um ein geeignetes Ersatzobjekt zu finden. Für Wohnräume kann gemäss Art. 272b Abs. 1 OR eine Erstreckung von bis zu maximal vier Jahren gewährt werden. Wichtig ist zu beachten, dass eine Erstreckung ausgeschlossen ist, wenn ein Kündigungsgrund nach Art. 272a OR vorliegt, insbesondere bei Zahlungsverzug oder schwerer Pflichtverletzung des Mieters.

In der Rechtsprechung des Bundesgerichts finden sich verschiedene Beispiele, welche die Anwendung dieser Kriterien für die Erstreckung eines Mietverhältnisses konkretisieren. So wurde einem älteren Mieter mit gesundheitlichen Problemen eine Erstreckung des Mietverhältnisses um eineinhalb Jahre gewährt, weil er aufgrund seines Alters und der angespannten Wohnungsmarktsituation keine vergleichbare Wohnung finden konnte (BGer 4C.28/2006 vom 26. Juni 2006). Ebenso erstreckte das Bundesgericht das Mietverhältnis einer 93-jährigen Mieterin trotz fehlender Suchbemühungen um weitere zwei Jahre, weil ihr hohes Alter und die Suche nach einem Platz in einer Alters- oder Pflegeeinrichtung eine erhebliche Härte darstellten (BGer 4A_15/2014 vom 26. Mai 2014). Auf der

anderen Seite finden sich auch diverse Fälle, in denen dem Mieter eine Erstreckung versagt wurde. So wurde eine Erstreckung beispielsweise abgelehnt, weil die Mieter trotz langer Kündigungsfrist nur unzureichende Suchbemühungen nachweisen konnten und die behauptete Ortsverbundenheit nicht ausreichend stark war (BGer 4A_292/2021 vom 31. August 2021).

Der Richter beurteilt ein Mieterstreckungsgesuch gemäss Art. 4 ZGB nach Recht und Billigkeit. Dabei hat er alle Elemente des Einzelfalls zu berücksichtigen. Das Bundesgericht hat in mehreren Urteilen klargestellt, dass eine Interessenabwägung im konkreten Fall erfolgen muss und dass die Erstreckung des Mietverhältnisses nur dann gewährt wird, wenn die Härte für den Mieter erheblich ist und die Interessen des Vermieters nicht überwiegen (BGE 135 III 121, BGE 136 III 190). Das Bundesgericht hält im vorliegenden Entscheid weiter fest, dass bei der Festlegung der Art und Dauer der gewährten Erstreckung, dem Gericht ein weiter Ermessensspielraum zusteht, den das Bundesgericht nur zurückhaltend überprüft. Es greift nur ein, wenn die Vorinstanz von anerkannten Grundsätzen in Lehre und Rechtsprechung abweicht oder offensichtlich unbillige Entscheidungen trifft.

Aufgrund dieses grossen Ermessensspielraums überrascht es wenig, dass in verschiedenen Kantonen trotz der bundesrechtlichen Grundlage bei der Erstreckung von Mietverhältnissen zum Teil unterschiedliche Massstäbe angewendet werden. So neigen beispielsweise die Gerichte in Zürich oft dazu, die Interessen der wirtschaftlich schwächeren Partei stärker zu berücksichtigen. In Genf werden oft verhältnismässig lange Mieterstreckungen gewährt, was unter anderem auf die hohen Mietpreise und die angespannte Wohnungssituation in der Stadt zurückzuführen ist.

ANGEMESSENE ERSTRECKUNG BEI LEICHTER HÄRTE

Im vorliegenden Bundesgerichtsentcheid argumentierte die Mieterin in ihrer Beschwerde, dass ihr hohes Alter, ihre gesundheitlichen Probleme und ihre finanziellen Verhältnisse eine Härte im Sinne von Art. 272 OR begründeten und das Mietverhältnis vom Gericht für längere Zeit hätte erstreckt werden sollen. Das Bundesgericht folgte dieser Begründung nicht, sondern stellte fest, dass die Vorinstanz sich mit den vorgebrachten Umständen auseinandergesetzt und diese genügend berücksichtigt hatte. So kam die Vorinstanz zum Schluss, dass zwar eine leichte Härte vorlag, diese jedoch nicht ausreichte, um eine längere Erstreckung des Mietverhältnisses zu rechtfertigen. Auf die Frage, wie das störende Verhalten der Mieterin während der Mietdauer bei der Interessensabwägung zu berücksichtigen sei, musste das Bundesgericht vorliegend nicht eingehen. Zusammenfassend erkannte das Bundesgericht in der einjährigen Erstreckung aufgrund einer leichten Härte keine bundesrechtswidrige Ermessensausübung seitens der Vorinstanz und erachtete die Rüge der Verletzung von Art. 272 OR als unbegründet. Die Beschwerde wurde folglich abgewiesen, soweit darauf eingetreten wurde. Die gültige Kündigung sowie die vom Kantonsgericht gewährte – bereits abgelaufene – einmalige Erstreckung des Mietverhältnisses um ein Jahr hatten somit Bestand. ■

BGER 4A_258/2024 VOM 24. MAI 2024



***PHILIPP A. RUCHTI-BALTENSPERGER**

Der Autor ist Rechtsanwalt bei Baker McKenzie in Zürich. Er ist auf Immobilientransaktionen, Miet- und Gesellschaftsrecht spezialisiert. Er bedankt sich bei Danijela Mrdak, Substitutin bei Baker McKenzie, für ihre Mitarbeit.

ANZEIGE



ENTLASTUNG FÜR
IMMOBILIENVERWALTUNGEN

SCANNEN UND
MEHR ERFAHREN





·planen ·bauen ·renovieren

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

HANGVILLA AUS BETON UND HOLZ

Der Einsatz des Baustoffs Beton hat sich in den vergangenen 20 Jahren weiterentwickelt, vor allem hinsichtlich seiner Einsatzmöglichkeiten. Prägende Vertreter des Schweizer Betonbaus sind die Tessiner Architekten Markus Wespi, Jérôme de Meuron und Luca Romeo. **TEXT – ANGELO ZOPPET-BETSCHART***



Das neu umgebaute, leicht abgewinkelte Haus «du» mit den Naturstein-Aussenwänden und dem den Raumfunktionen folgenden, den Bau prägenden Betondach. BILDER: GIACOMO ALBO

► BETON KANN VIEL UND IST EIN MODERNER BAUSTOFF

Dem Baustoff Beton kommt eine Schlüsselrolle bei der Entwicklung von Bauwerken in der Schweiz zu. Man stelle sich die Schweiz ohne Beton vor. Es wäre ein Land mit ganz anderen und geringeren Infrastrukturbauten. Viele grössere Brücken fehlten und auch die meisten Tunnel und Staumauern. Es gäbe nur wenige Tiefgaragen und das Gros der Gebäude stünde ohne die erforderlichen Fundationen und Aussteifungen da. Also: In vielerlei Hinsicht machte der Baustoff Beton die gebaute Schweiz erst möglich. Seine umfassenden Einsatzmöglichkeiten im gesamten Hoch- und Tief-/Infrastrukturbau, seine konstruktiven Stärken und eine hohe Effizienz in Planung und Ausführung machen ihn

zum Baustoff, der weltweit mit Abstand am meisten Verwendung findet.

Beton ist unbestritten der Baustoff der Moderne und einer der prägendsten unserer Zeit. Sei es von den vielfältigen Infrastrukturbauten bis hin zu den höchsten Gebäuden. Sein anhaltender Erfolg beruht dabei längst nicht mehr bloss auf seinen Ur-eigenschaften wie hohe Druckfestigkeit, sondern bis heute auch auf seiner enormen Wandelbarkeit. Und auch Sichtbeton hat viele Gesichter. Etliche Spielarten des Materials ermöglichen eine grosse gestalterische und ästhetische Bandbreite. Seine weltweite Beliebtheit verdankt er wesentlich auch seiner Effizienz. Beton lässt sich faktisch überall einsetzen, ob vor Ort gegossen oder als industriell produziertes Fertigteil.

DAS TESSIN UND SEINE BESONDERE ARCHITEKTUR

Nicht nur die langen Staus an der Hauptverkehrsachse – besonders in Ferienzeiten – in die Sonnenstube der Schweiz sind über die Landesgrenzen bekannt und gefürchtet. Das Tessin ist berühmt für sein mildes Klima, seine palmengesäumten Seen und für seine eigene und individuelle Architektur. Architekten wie Mario Botta, Luigi Snozzi, Livio Vacchini, Aurelio Galfetti oder Dolf Schnebli setzten dort, beginnend vor 60 Jahren, Architektur-Massstäbe auf internationalem Niveau. Aber nicht nur diese über die Landesgrenzen hinaus bekannten Namen prägen und prägten die sogenannte «neue Tessiner Architektur». Ebenfalls erfolgreiche und besondere Tessiner Architekten sind Markus Wespi, in St. Gallen

BETONBAU

Zwischen 6 bis 8% der menschengemachten CO₂-Emissionen weltweit gehen auf das Konto von Zement, dem unerlässlichen Bindemittel für Beton, der zugleich in der Lage ist, das Klimagas, das bei der Zementproduktion ausgestossen wurde, nach der Herstellung wieder chemisch zu binden; zumindest teilweise: zwischen 11 und 30%, je nach Rezeptur und Bedingungen. «Karbonatisierung» nennt sich dieser Prozess, bei dem aus Calcium-

hydroxid im Beton mit CO₂-Kalkstein entsteht – eine gemächliche Reaktion, die Jahre dauert. Seit Langem denken Fachleute darüber nach, sie zu nutzen, um die Klimabilanz von Beton zu verbessern. Nun endlich erforschen Experten der Empa mit Partnern von der ETH Zürich, ob und wie sich der Prozess in einem Betonwerk nutzen und vor allem beschleunigen lässt. Die ersten Resultate sind positiv. Zum einen würden durch die Aufnahme von CO₂ rund 10% we-

niger Emissionen in die Atmosphäre gelangen. Zum Zweiten könnte man dank der höheren Festigkeit den Zementgehalt in Recyclingbetonen um 5 bis 7% mindern. Unter dem Strich liegt das Potenzial der CO₂-Einsparung laut den Empa-Experten damit bei gut 15%. Wie weit sich diese Resultate in der Praxis umsetzen lassen, ist noch offen. Ebenso die Frage, wie gut und mit welchem Aufwand sich das Verfahren in Betonwerken implementieren lässt.

aufgewachsen, und der Berner Jérôme de Meuron. Sie haben gegen Ende der 1990er-Jahre bei gemeinsamen Projekten zusammengearbeitet und gründeten 2002 in Caviano ihr Architekturbüro. 2012 stiess der junge Tessiner Luca Romeo dazu. Seit her heisst ihre Architekturmanufaktur «Wespi de Meuron Romeo Architekten». Ihre Arbeiten und Werke zeichnen sich durch eine besonders sorgfältige Projektbearbeitung und Bauausführung aus.

Caviano ist das letzte Dorf am linken Ufer des Lago Maggiore vor der Grenze und gehört seit der Fusion der neun Dörfer zur regionalen Gemeinde Gambarogno. Die drei unterschiedlich alten Architekten – Markus Wespi ist 66 Jahre alt, Jérôme de Meuron 52 und der jüngste Luca Romeo 39 – sind wirkliche Experten für Hangbauten und -villen im Tessin. In unverwechselbarer ▶



Die bis zum Boden reichenden Fenstern des zentralen Wohn-Esszimmers schaffen zum Aussenraum eine symbiotische Atmosphäre mit imposanten Ausblicken.

ANZEIGE



SOFTWARELÖSUNGEN ZUR IMMOBILIENBEWIRTSCHAFTUNG

«Individuelle Beratung und bester Support? Das geht – mit eXtenso.»

Kurt Hanselmann, Schulung & Support eXtenso IT-Services AG



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

Immobilienexperten seit 1992 | extenso.ch | info@extenso.ch | +41 44 808 71 11

eXtenso



Elegante, feine Architektur mit klaren Materialstrukturen zeichnen die Projekte und Bauten von «Wespi de Meuron Romeo Architekten» aus.

Art und Weise wachsen ihre Häuser im Kontext mit der Topografie in den Hanglagen heraus. Das Dreiergespann pflegt dabei einen feinen, eher zurückhaltenden Umgang mit Naturstein, Beton und Holz. Sie beziehen sich bei ihren Projekten stets auf die lokale Bautradition. «Wir sehen uns vielmehr als Finder und nicht als Erfinder», stellt Jérôme de Meuron klar. Er ist übrigens der Neffe vom etwas berühmteren Basler Architekten Pierre de Meuron. Respektvoll analysieren «Wespi de Meuron Romeo Architekten» für ihre Bauten jeweils Ort, Umgebung, vorhandene Materialien und Strukturen. Sie denken das Vorgefundene, Vorhandene weiter. Der Doyen des Architekten-Trios, Markus Wespi, ergänzt: «Sehr wichtig sind für uns die Materialstrukturen, das Licht und die Wege durch das Gebäude», und weiter: «Wir lieben es, wenn drinnen Überraschendes passiert.»

UMBAU DES HAUSES «DU»

Eines der Ziele der drei Architekten ist nicht nur der Kontrast zwischen Alt und Neu. Sie versuchen stets, dass ihre Eingriffe mit dem Bestand sozusagen verschmelzen und dass dadurch ein beeindruckendes neues Ganzes entsteht. Ein sehr schönes Beispiel dafür ist der Totalumbau eines eher kleinen Ferienhauses mit Schwimmbad an Hanglage und am Waldrand etwas

oberhalb von Vira (ebenfalls Gemeinde Gambarogno) am Seeende. Das ursprüngliche, kleine Ferienhaus in Massivbauweise mit Satteldach sollte einer neuen Nutzung als leicht vergrösserter Neu-Totalumbau mit Sanierung zugeführt werden. Ziel war es, das bestehende unscheinbare Haus mit moderner Architektur und Bezug auf die traditionellen Natursteinbauten des Tessins umzugestalten.

Auf dem knapp 4800 Quadratmeter grossen Grundstück an unverbaubarer Lage mit grossartiger Aussicht auf den See und Locarno/Ascona sowie auf die Berge sticht der besondere, fast versteckte Zugang zum Objekt längs der Strasse hervor: In einer unscheinbaren Nische bei den beiden neuen Strassen-Längsparkplätzen erreicht man über eine Treppe den Fuss der strassenseitigen Naturstein-/Betonmauer, um auf einem schmalen Weglein mit Natursteinplatten, in typischer Tessiner Art, zum Eingangsbereich des Hauses zu gelangen. Unter der Parkplatznische ist der Zugangsbereich katakombenartig vergrössert.

PRÄGNANTE FASSADENGESTALTUNG UND SCHLICHTES RAUMKONZEPT

Die Aussenhülle besteht aus kombinierten Naturstein-/Betonmauern und gewaschenem Beton mit einem auf den

durchgehenden Fenster-Glas-Wänden aufgesetzten, interessant gestalteten, den Raumfunktionen folgenden Sichtbetondach. Das Raumkonzept umfasst ein grosses, zentrales Wohn-/Esszimmer mit Küche und zwei Schlafzimmern, das Untergeschoss enthält nun neu eine Sauna und einen Fitnessraum. Auch der Innenausbau ist einfach und klar, also eher spartanisch gestaltet, der weitgehend aus Sichtbeton und Glasflächen sowie zum Haus passende Natursteinbodenplatten umfasst. Hinzu kommt der fantastische Ausblick der bis zum Boden reichenden Fenster im zentralen Wohn- und Esszimmer.

Fazit: Das neue, vergrösserte Haus «du» ist ein gelungener Bau, der mit kompromisslosem, auf reine Funktion ausgerichtetem Konzept und Einbezug des unscheinbaren Zugangs mit der neuen Naturstein-/Betonmauer und der Parkplatzbucht an der Bergstrasse eine besondere Ausstrahlung erhält. Natürlich enthält das Flachdach eine kleine Fotovoltaikanlage für die weitgehend autarke Stromversorgung. ■



*ANGELO
ZOPPET-BETSCHART

Der Autor ist Bauingenieur und Fachjournalist und lebt in Goldau.

Direkte Verbindung zu Ihrem Kundenschreiner

Schreiner



Schreiner48 macht Bewirtschaftern das Leben leicht

Egal wie gross oder klein die Reparatur ist: Wenn Fragen entstehen, sollen diese schnell und kompetent beantwortet werden. Und wer weiss da schon besser Bescheid als unsere Kundenschreiner vor Ort? Deshalb sind unsere Profis für Verwaltungen und Mieter:innen direkt über die persönliche Handynummer erreichbar.

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



NARBEN ODER WUNDEN, ALLES IST VERSCHWUNDEN

Beton ist nicht unzerstörbar. Mechanische Einwirkungen oder eindringendes Wasser können Schädstellen verursachen. Betonkosmetik schafft Abhilfe. TEXT – MANUEL PESTALOZZI*



Die Sichtbetonoberflächen des Theaters St. Gallen wurden in ihren Ursprungszustand rückgeführt. Die Ergänzung rechts des Bühnenturms wurde im selben Stil gebaut. BILDER: TILL FORRER

► KÖRPEROPTIMIERUNG IN GRAU

Das Wort Kosmetik haben wir den alten Griechen zu verdanken: Kosméo bedeutet so viel wie «ich ordne» oder «ich schmücke». Es bezieht sich auf die Reparatur beziehungsweise die ästhetische Aufwertung der Oberflächen von Körpern. Beton hatte mit Kosmetik lange wenig zu tun; der meist graue Baustoff wurde zuerst in die gewünschte Form gegossen, nach dem Erstarren der zähflüssigen Masse hatte er als zuverlässiges Tragwerk einfach zu funktionieren. Bei Häusern wurde er meistens verkleidet oder zumindest überstrichen. Es brauchte seine Zeit, bis Menschen in ihm ästhetische Qualitäten entdeckten.

Nach dem Zweiten Weltkrieg war dieser Moment gekommen. Die Sinnlichkeit und Schönheit des Betons fanden auch jenseits der Fachwelt in der breiten Öffentlichkeit Akzeptanz. Stararchitekt Le Corbusier schwärmte auf Französisch vom Béton

brut, dem rohen Beton, dessen einzige Verzierung der Abdruck der Schalung ist, in die er einst gegossen wurde. Ein britischer Architekturkritiker mit Sinn für Humor erfand darauf den Begriff Brutalism. Er findet bis heute auch im deutschen Sprachraum als «Brutalismus» Verwendung. Vor allem in den 1960er- und 1970er-Jahren entstanden in vielen Ländern zahlreiche brutalistische Sichtbetonbauten, darunter auch Gebäude mit repräsentativen Funktionen wie Schulen oder Kirchen. Der Beton zeigt in ihnen gewissermassen sein wahres Gesicht. Leider litten aber viele dieser Bauten stark unter der Witterung. Es fehlte ihnen jegliche schützende Schicht. Rother Beton kann Wasser aufnehmen, und die Folgen dieser Eigenschaft wurden manchmal unterschätzt. Einige brutalistische Bauwerke machten mit vielen Schädstellen auf sich aufmerksam, besonders berüchtigt wurden flächige Abplatzungen an der Oberfläche,

oft hervorgerufen durch rostende Armierungseisen. So schlug die Geburtsstunde der Betonkosmetik, mit deren Hilfe man den Schäden zu Leibe rückt, sie repariert und so übertüncht, dass der ursprüngliche Zustand wiederhergestellt ist.

VON «ECHT» ZU «ECHT GESCHMINKT»

Betonkosmetik beinhaltet immer ein Nachbessern des ausgeschalteten Sichtbetons. «Unsere Betonkosmetik-Spezialisten korrigieren Fehl- und Schädstellen an Sichtbeton. Es werden Mängel wie Abplatzungen, Kiesnester, Schalungsanker und Wasserläufer neu strukturiert, profiliert, retuschiert oder koloriert», präzisierte Malte Schnürle, Geschäftsführer und Präsident des Verwaltungsrates der PSS Inter-service AG, den Aufgabenbereich in einem Interview mit «swiss arc digital». Als Ursachen für die Interventionen nennt das

Auch im Gebäudeinneren wurden die Oberflächen originalgetreu aufgefrischt.

Unternehmen nicht nur Langzeitschäden, sondern auch Herstellungsmängel und Gebrauchsspuren während der Bauphase. Man ahnt es: Roher Beton ist so empfindlich wie eine Elefantenhaut.

Bei den betonkosmetischen Eingriffen differenziert PSS zwischen Reprofilieren (Ausgleichen der Oberfläche), Strukturieren (Imitieren früherer Schalungsmuster) und Retuschieren (Erzeugen der charakteristischen Betonoptik und -haptik, Eliminieren von Verfärbungen, Spuren von Rostfahnen und Betonmilch oder Korrigieren der zuvor reprofilierten Stellen). PSS rät zu einem anschliessenden Schutz der mit grossem Knowhow und viel handwerklicher Sorgfalt durchgeführten Oberflächenbehandlungen. «Wir empfehlen eine zusätzliche oleo- und hydrophobe Imprägnierung. Dadurch wird eine homogene Oberflächengüte erzielt, die gegen Umwelteinflüsse und Verunreinigungen resistent und leicht zu reinigen ist», erklärt Malte Schnürle.

Die Vorgänge lassen erkennen, dass der Sichtbeton bei solchen Massnahmen eine ähnliche Aufmerksamkeit erhält wie die menschliche Haut bei einer kosmetischen Behandlung. Jeder «Patient» hat seine ganz besonderen Qualitäten und Eigenschaften, auf die das spezialisierte Betonkosmetik-Team eingehen muss. Ziel ist eine Optimierung, je nach Betrachtungsweise sogar eine Sublimierung der Oberfläche. Nach der eigentlichen «Beton-Dermatologie» folgt nicht selten der Griff in den Schminkkasten, mit welchem die erwünschte ästhetische Wirkung energisch bekräftigt wird.



BETONKOSMETIK BEIM THEATER

Einer der spektakulärsten betonkosmetischen Eingriffe der letzten Jahre betrifft das Theater St. Gallen. Der Sichtbetonbau, geplant vom Architekturbüro Cramer Jarray Paillard aus Zürich, wurde 1968 eingeweiht. Betonoberflächen prägen sein Äusseres wie auch sein Inneres. Umfassende Oberflächenreparaturen erfolgten im

Jahr 1996. Unter anderem waren Korrosionsschäden in der Armierung zu beheben. Zur Erlangung eines einheitlichen Erscheinungsbildes versah man damals die Betonoberflächen mit einer feinen Mörtelschicht (Poren-Lunker-Verschluss [PLV] mittels Kratzspachtelung). Das betonkosmetische Verfahren erreichte zwar das gewünschte Ziel, allerdings ging die ursprüngliche Zeichnung durch die horizontal ▶

ANZEIGE

prixbeton.ch

BETONPREIS

Architektur- und Ingenieurbau

PROJEKTE GESUCHT

Der **BETONPREIS** würdigt herausragende Bauwerke aus Architektur und Ingenieurbau sowie angewandte materialspezifische Entwicklungen.

Gesucht werden Projekte, die sich durch ihre offene, interdisziplinäre und angemessene Haltung in der Verwendung von Beton auszeichnen.

Jetzt Projekte unter [prixbeton.ch](https://www.prixbeton.ch) einreichen. Einreichungsfrist 21.12.2024

Michele Oddo – Geschäftsführer
Seeblick Immobilien AG, Bäch:

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

W&W

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

wwimmo.ch

Zürcher Messe für Bauen, Wohnen und Energie

Neu:

ZüriSOLAR 24
Die Plattform
für solare Energie am Bau

ZüriWOHNDESIGN 24
Die Plattform
für Wohndesign und
Innenarchitektur

MDH
MARTY
DESIGN
HAUS



bautrends.ch

bauen 26.-29.09.2024
MODERNISIEREN Messe Zürich

Ihr Gratis-Ticket





Die Entfernung der Witterungsspuren führte zu einem gleichmässigen Grauton. Einzig die Schalungsstruktur zeichnet sich ab.



Die Fassadenflächen wurden in Handarbeit bearbeitet. Dazu gehörten klassische Reprofilierungen von Fehlstellen und eine Verfestigung der Oberfläche mithilfe einer Steinmehllasur.

angeordneten Schalungsbretter, ein markantes künstlerisches Detail der Architektur, dabei verloren.

Von November 2022 bis Juni 2023 fand unter der Leitung und nach dem Konzept des Architekturbüros Gähler Flühler Fankhauser Architekten aus St. Gallen eine umfassende Gesamtanierung und Erweiterung des Theaters statt. Die ergänzenden Anbauten wurden im Stil des Ursprungsbaus entworfen und mit dem Bestand regelrecht verschmolzen. Das hiess, dass sämtliche Sichtbetonoberflächen, die alten wie die neuen, das gleiche und möglichst originale Erscheinungsbild erhalten mussten. Diese Aufgabe wurde im Planungsteam dem Ingenieurbüro Bänziger Partner AG, St. Gallen, übertragen, die Unternehmen Durrer Systems GmbH, Küsnacht, LPM AG, Beinwil am See, und Stutz AG, Hatswil, waren für die Ausführung der Oberflächen zuständig.

Anhand von Musterflächen mit unter-

schiedlichen Techniken für das Entfernen des PLV-Verschlusses vergewisserten sich die Verantwortlichen, dass die darunterliegende, teilweise noch intakte Betonoberfläche mit Bretterstruktur effektiv zum Vorschein gebracht werden konnte. Die Bearbeitung der Fassadenoberflächen erfolgte anschliessend in Handarbeit: Sie umfasste klassische Reprofilierungen von Fehlstellen und eine vollflächige Verfestigung der Fassadenoberfläche mittels einer pigmentierten Steinmehllasur. Sämtliche Oberflächen wurden nach der Bearbeitung mit der pigmentierten Lasur in Bezug auf das optische Erscheinungsbild beurteilt und abgenommen. Es folgte schliesslich das Aufbringen eines vollflächigen Schutzsystems mit hydrophoben Eigenschaften.

Nach der Überzeugung des Entwurfsteams entspricht die «Farbigkeit» der Oberflächen wieder dem Originalzustand aus den 1960er-Jahren. Aus der ursprünglich angestrebten Rauheit wurde mittlerwei-

le eine kostbare Feinheit. Der Brutalismus aus der Zeit der wirtschaftlichen Hochkonjunktur hat sich in eine exquisite Delikatesse der Gegenwart verwandelt. ■



*MANUEL PESTALOZZI

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

ANZEIGE

Wartungs-Verträge

**Rohrreinigung
Kanal-TV Sanierung**

**Kostenlose
Funktions-
Kontrolle**

**Abwasser
+ Lüftung**



24h + Beratung 0848 852 856

rohrmax.ch

BETONSTRASSEN HALTEN 30 JAHRE UND MEHR

Strassen aus Beton bieten gegenüber anderen Materialien zahlreiche Vorteile. Sie punkten mit einer hohen Tragfähigkeit, einem minimalen Wartungsaufwand und geringem Treibstoffverbrauch. **TEXT – OLIVIA ZBINDEN***



► WAHL DES STRASSENBELAGS IST WICHTIG

Laut Prognosen wird der Personen- und Güterverkehr insbesondere in Europa weiter zunehmen, der Alterungsprozess unserer Strassen wird dadurch beschleunigt, die Unterhaltskosten steigen. Auch der Klimawandel wirkt sich auf unsere Infrastruktur aus. Umso entscheidender wird die Wahl der Strassenoberfläche.

Betonstrassen sind eine zukunftsorientierte Lösung, denn hohe Trag- und Widerstandsfähigkeit sowie die damit einhergehend lange Nutzungsdauer ist eine Entscheidung für einen langfristigen Ansatz mit minimalem Wartungsaufwand. Die European Concrete Paving Association (EUPAVE) hat das Thema intensiv erforscht und mehrere Factsheets dazu veröffentlicht, deren Erkenntnisse in diesem Artikel zusammengefasst werden.

► TREIBSTOFFREDUKTION UM DURCHSCHNITTLICH ZWEI PROZENT

Der Treibstoffverbrauch eines Fahrzeugs wird – neben Aerodynamik und Strassengefälle – auch von der Oberfläche des Belags beeinflusst. Verformt sich der Strassenbelag, entsteht unter der Radlast eine Wirkung, als würde das Fahrzeug ständig bergauf fahren. Dies resultiert in einem höheren Kraftstoffverbrauch und somit CO₂-Ausstoss. Aufgrund der hohen Steifigkeit verformt sich Beton weniger als Asphalt. Internationale Untersuchungen ergaben einen gerin-

Betonfahrbahnen im Tunnel haben zwei wesentliche Vorteile: Durch die guten lichttechnischen Eigenschaften des Betons lässt sich das subjektive Sicherheitsgefühl steigern und der Energieaufwand für die Beleuchtung senken.

BILD: TUNNEL GÖTSCHKA, OBERÖSTERREICH

geren Rollwiderstand von Betonstrassen gegenüber klassischen Asphaltkonstruktionen. Die Verringerung des Rollwiderstands führt zu einer Treibstoffreduktion von etwa 2%, bei schweren LKWs bis zu 6%. Ein Wechsel von Asphalt auf Beton im gesamten Autobahnnetz und für den Strassengüterverkehr in Europa ergibt über 50 Jahre gesehen ein Gesamteinsparungspotenzial von 78 kg CO₂ pro qm oder von 2,5 Millionen Tonnen CO₂ pro Jahr.

GERINGERE ERWÄRMUNG DURCH REFLEXION – ALBEDO-EFFEKT

Helle Betonflächen reflektieren einen höheren Anteil an Sonnenlicht in die Atmosphäre als dunklere Flächen. Dieses Phänomen wird als Albedo-Effekt bezeichnet. Nicht reflektierte Energie wird aufgenommen und führt zur Erwärmung von Oberflächen sowie der umgebenden Luft. Die Umwandlung von einem Quadratmeter dunkler Oberfläche, z. B. aus Asphalt, in eine helle Betonoberfläche entspricht über einen 50-jährigen Lebenszyklus betrachtet einer Einsparung an nicht emittierter Energie äquivalent zu 22,5 kg CO₂. So tragen Strassenbeläge aus Beton aktiv dazu bei, den städtischen Wärmeinseleffekt zu verringern, und bieten gleichzeitig bessere Sichtbarkeit, verbunden mit einer erhöhten Verkehrssicherheit. Dank der hellen Oberfläche von Beton kann zudem die Sichtbarkeit und damit die Sicherheit verbessert sowie der Energieverbrauch für die Strassenbeleuchtung gesenkt werden.

HOHE WIDERSTANDSFÄHIGKEIT BEI KLIMATISCHEN EINFLÜSSEN

Der Anstieg der Temperatur und vermehrte Niederschläge sind Folgen des Klimawandels, die sich auf die Strassen auswirken. Dazu kommen Belastungen wie Überschwemmungen, Erosion von Böschungen und Fundamenten, Verschlechterung von Strassenbelägen (Spurrinnen, Verdrückungen) sowie Boden- und Hanginstabilitäten.

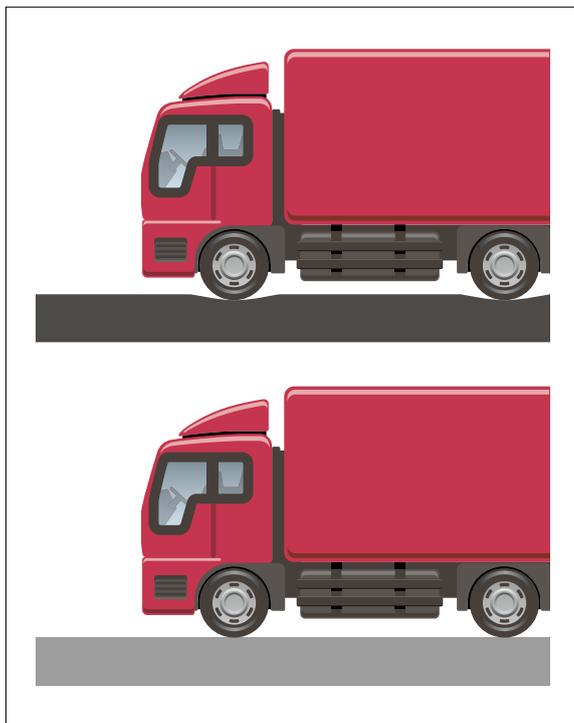
Betonbeläge haben sich unter extremen klimatischen Bedingungen als geeignete Anpassungsstrategie erwiesen und stellen einen präventiven, langfristigen Ansatz dar. Dies unterstreicht ihre Fähigkeit zur Anpassung an den Klimawandel und ihre Langlebigkeit. Betonoberflächen sind resistent gegenüber Temperatur- und Feuchtigkeitsschwankungen, Beton bleibt unabhängig von klimatischen Einflüssen konstant steif, erweicht nicht und bildet keine Spurrillen.

Am Ende der Lebensdauer von Betonstrassen wird der Beton gebrochen, wiederaufbereitet und kann vollständig für den Bau neuer Fahrbahnen verwendet werden.

NIEDRIGE GESAMTLEBENSKOSTEN

Der Begriff Nachhaltigkeit umfasst viele Aspekte und sollte daher immer im ganzheitlichen Kontext

Auf stark beanspruchten Flächen wie Kreisverkehren kommt häufig der langlebige und widerstandsfähige Baustoff Beton zum Einsatz.



Glatte, unverformbare Betonstrassenbeläge führen zu einer Reduktion des Treibstoffverbrauchs. Die Verformung einer Asphaltstrasse (oben) unter Radlast im Vergleich zu einer Betonstrasse (unten).
BILD: ZVG

betrachtet werden. Nachhaltiger Verkehr meint auch einen freien Verkehrsweg mit weniger Staus und minimierter Gefahr von Unfällen im Baustellenbereich. Eine nachhaltige Strassenbauweise ist zudem dauerhaft und wartungsarm. Als Nutzungsdauer einer Strasse wird der Zeitraum vom Bau bis zum Ende der Nutzung betrachtet. Sie liegt bei Betonfahrbahnen in der Praxis oft bei mehr als 50 Jahren bei Autobahnen und sogar bis zu 100 Jahren bei Strassen mit niedrigem Verkehrsaufkommen. Aufgrund der Langlebigkeit und der geringen Instandhaltungskosten sind die Lebenszykluskosten von Betonstrassen niedrig. Bei einer umfassenden Lebenszyklusanalyse ist die Langlebigkeit von Betonfahrbahnen sowohl bei wirtschaftlichen Analysen (LCCA) als auch bei Umweltverträglichkeitsstudien (LCA) von Vorteil.

Ein solcher ganzheitlicher Ansatz ist der richtige Weg, um verschiedene Alternativen – wie die Wahl des Belags oder einer Sanierungsmethode – zu vergleichen. Bei vergleichbaren Errichtungskosten, aber deutlich niedrigeren Unterhaltskosten für Beton, fallen die Gesamtlebenskosten von Strassen meist zugunsten von Beton aus.

Betonfahrbahnen sind eine umweltfreundliche, kostengünstige und langlebige Lösung für unsere Strassen. Sie halten dem steigenden Verkehrsaufkommen gut stand und reduzieren die Umweltauswirkungen. Dank ihrer vielen Vorteile tragen Betonstrassen zu einer nachhaltigen und sicheren Mobilität bei, von der wir alle profitieren.

BETONFAHRBAHNEN: FAKTENCHECK

Treibstoffverbrauch: Glatte, unverformbare Betonbeläge reduzieren den Treibstoffverbrauch um bis zu 6%.

Albedo-Effekt: Helle Betonflächen reflektieren Sonneneinstrahlung und wirken so der globalen Erwärmung entgegen.

Widerstandsfähigkeit: Betonfahrbahnen halten extremen Temperaturen stand, durch Brandbeständigkeit sogar der Hitze von Waldbränden.

Ressourcenschonung: Betonstrassen werden aus lokalen Rohstoffen hergestellt und halten mindestens 30 Jahre.

Recycling: Betondecken sind zu 100% recycelbar und können mehrfach für neue Fahrbahnen verwendet werden.

Instandhaltung: Betonstrassen haben aufgrund ihrer Formstabilität einen geringeren Unterhaltsbedarf, was zu weniger Staus führt und ökologische und wirtschaftliche Vorteile bietet.

Umweltverträglichkeit: Beton enthält keine umweltschädlichen Bestandteile und emittiert auch bei hohen Temperaturen keine gefährlichen Schadstoffe.

Wasserdurchlässigkeit: Betonfahrbahnen können mit Drainbeton wasserdurchlässig ausgeführt werden, was besonders bei starkem Regen von Vorteil ist: Das Wasser kann im Boden versickern oder wird im Porensystem zurückgehalten und schrittweise freigegeben.

BETONSTRASSEN HELFEN KOSTEN SENKEN, RESSOURCEN SCHONEN UND ERHÖHEN DIE SICHERHEIT.



*OLIVIA ZBINDEN

Die Autorin ist Leiterin PR bei Betonsuisse Marketing AG.

WEITERE INFORMATIONEN FINDEN SIE UNTER [BETONSUISSE.CH/PUBLIKATIONEN/UPDATE/](https://www.betonsuisse.ch/publikationen/update/)

NACHHALTIGER GEWERBEPARK OAKTEC

Das «Oak Valley» liegt im Herzen der knapp 9000 Einwohner zählenden Gemeinde Hombrechtikon. Dort entstehen bis 2027 rund 30 000 qm für Gewerbe- und Produktionsbetriebe.

TEXT – DAVID BELART*



«Oaktec»: Der Anlieferhof mit zwei befahrbaren Ebenen. BILDER: ZVG



In den Hallen für Werkstätten und Produktion gibt es flexible Raumhöhen.

▶ INDUSTRIEGESCHICHTE UND STANDORTATTRAKTIVITÄT

Im «Oak Valley» in Hombrechtikon entsteht an einem etablierten Gewerbebestandort ein flexibles Flächenangebot von rund 30 000 qm für Gewerbe- und Produktionsbetriebe. Das Bauprojekt bietet ab 2027 Platz für neue Arbeitsplätze in dieser attraktiven Region.

Der Eichtal-Park ist vielen in der Zürichseeregion ein Begriff. Mit dem Rebranding zu «Oak Valley» werden die Weichen für die Zukunft gestellt. Das Areal verfügt über eine vielfältige Industriegeschichte, welche im frühen 19. Jahrhundert mit der Baumwollspinnerei beginnt und später Messinstrumentefabriken und die Telekommunikationsfirmen Zellweger Uster und Ascom beherbergte. Diese vorhandene Bausubstanz bietet bereits heute den ansässigen Firmen eine attraktive Adresse mit Infrastruktur und Identität.

Für einen Unternehmensstandort ist die Lage in der Zürichseeregion ideal, zwischen Uster und Rapperswil gelegen, mit einer guten Anbindung an den öffentlichen Verkehr und zur Oberland-Autobahn.

Auch die Städte Zürich und Winterthur und der internationale Flughafen Zürich-Kloten sind schnell erreichbar. Ausserdem verfügt die Region Pfannenstil über eine überdurchschnittlich gute Verfügbarkeit von Fachkräften und hochqualifizierten Mitarbeitenden. Unternehmen, welche sich im Hombrechtiker «Oak Valley» ansiedeln, profitieren somit von einem exzellenten Gesamtangebot.

Auch die Mikrolage und die weichen Faktoren des Standorts können sich sehen lassen: Das «Oak Valley» liegt im Herzen der knapp 9000 Einwohner zählenden Gemeinde Hombrechtikon mit entsprechendem Angebot an Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie und dennoch kurzen Wegen zu landschaftlich attraktiven Naherholungsgebieten.

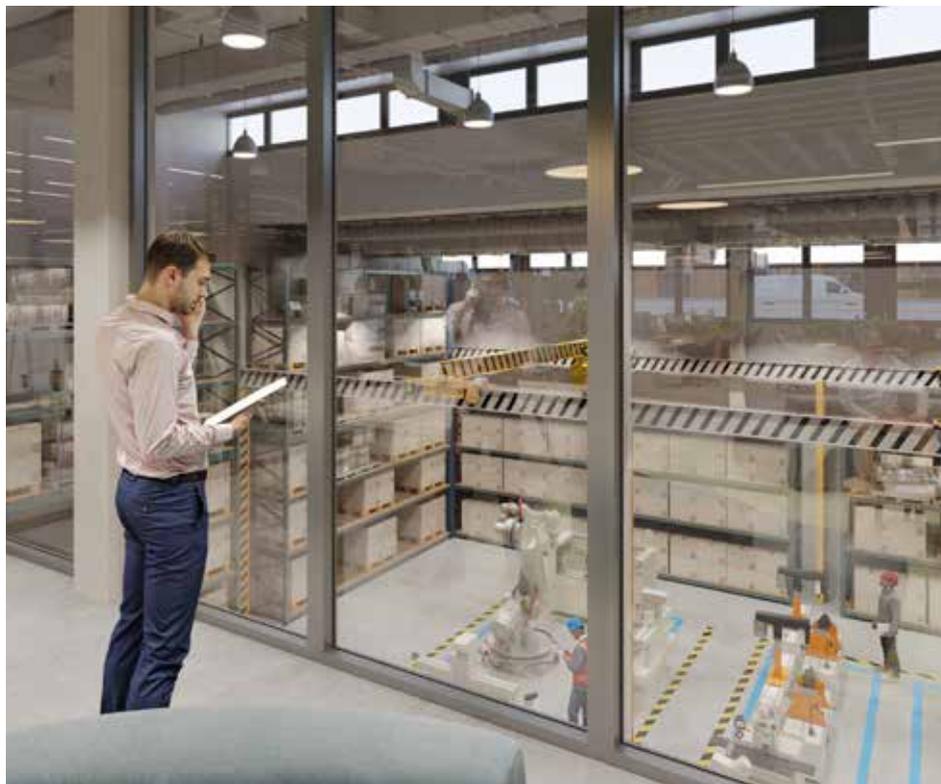
NEUBAUPROJEKT OAKTEC: LOGISTISCH DURCHDACHT UND FLEXIBEL

Die Zeichen im Hombrechtiker Gewerbegebiet stehen weiter auf Wachstum. Im Rahmen des Neubaus «Oaktec» entsteht auf einer Grundstücksfläche von rund

29 000 qm im Westen des «Oak Valley» ein auf mehreren Ebenen nachhaltiger Gewerpark. Es werden Gewerbe- und Produktionsflächen mit ihren dazugehörigen Büro- und Verwaltungsflächen für Firmen aus unterschiedlichen Branchen angeboten.

Zielgruppen sind sowohl Technologiefirmen aus unterschiedlichen Branchen als auch Bau- und Handwerksfirmen. Sie finden ein flexibles Konzept vor, das sowohl den Kauf einzelner Baufelder sowie die Miete von Produktions-, Büro- und Lagerflächen auf mehreren Ebenen ermöglicht. Innerhalb des vorgegebenen Volumens können verschiedene Raumhöhen mit einer Standardhöhe von rund 4,50 m sowie Galerieschosse und Hallen bis 12 m Raumhöhe realisiert werden. Die Gebäudestruktur ist modular organisiert, sodass innerhalb des Rasters von 8,34 m einzelne Deckenelemente ausgespart werden können, um innerhalb desselben Volumens auch höhere Hallen oder Galerieschosse zu realisieren.

Die Firmen erhalten damit ideale Rahmenbedingungen für ihr Kerngeschäft: Der



Die Büroflächen haben Blickbezüge zu den Produktionshallen.

Anlieferhof ist funktional gestaltet, bietet auf der unteren Ebene auch Anliefferrampen für grosse LKWs und kann am Abend und am Wochenende abgeschlossen werden. Das zum Vorplatz hin orientierte Bau- feld ist strukturell zwar gleich organisiert, kann aber auch Nutzungen wie einen Convenience-Store und Kinderbetreuung aufnehmen, welche zusammen mit den bereits in den Bestandsbauten und vorhandenen Angeboten zum in Fussdistanz liegenden Dorfzentrum ein für alle Mitarbeitenden attraktives Gesamtpaket eines zeitgemä- sen Arbeitsplatzstandorts bieten.

NACHHALTIG AUF MEHREREN EBENEN

«Oaktec» ist erreichbar durch das beste- hende, historische Gewerbeareal des Eich- tal-Parks und liegt harmonisch eingebettet in die ursprünglich vom Linthgletscher ge- formte Geländekammer. Das Konzept ba- siert auf der Überlegung, den Gewerbe- und Produktionsbetrieben attraktive, gut be- lichtete und flexibel einteilbare Flächen auf mehreren befahrbaren Ebenen anzu- bieten. Das Herzstück bildet der Innenhof

mit Zufahrt und Anlieferungen. Die so er- schlossenen Gebäudevolumen schirmen mögliche Emissionen von den umliegen- den Quartieren ideal ab.

Kernelement des Baus ist das ausgeklü- gelte Nachhaltigkeitskonzept. «Oaktec» ist buchstäblich auf verschiedenen Ebenen nachhaltig: Durch die sorgfältige Einbet- tung ins Terrain wird das Aushubvolumen reduziert, alle Dachflächen sind entweder begrünt oder nutzen die Sonnenenergie. Das gesamte Energiekonzept basiert auf erneuerbaren Energien und der Grüngür- tel, in welchen das Areal eingebettet ist, för- dert die Biodiversität. Das Hauptmerkmal von «Oaktec» sind zwei befahrbare Ebenen: Dies zeugt von einem besonders haushäl- terischen Umgang mit dem Boden, und die Gewerbebetriebe profitieren von optima- len betrieblichen Bedingungen.

DER NÄCHSTE SCHRITT IN DER AREALENTWICKLUNG

Das «Oak Valley» in Hombrechtikon blickt auf eine langjährige Industriege- schichte zurück. Historische Zeitzeugen wie die denkmalgeschützte Alte Spinne-

rei erzählen aus dieser spannenden Ver- gangenheit und verleihen dem Areal seine Identität. In diesen und weiteren beste- henden Gebäuden hat sich in der jüngeren Vergangenheit ein wichtiger Arbeitsplatz- standort mit vielfältigen Betrieben und ei- ner guten Adresse für die Gemeinde und die Region etabliert. Mit dem Projekt «Oaktec» erfolgt nun der nächste Schritt der Areal- entwicklung in die Zukunft. ■

NEUBAUPROJEKT «OAKTEC»

Das Neubauprojekt «Oaktec» wurde in einem interdisziplinären Workshopverfahren im Dialog mit verschiedenen Stakeholdern entwickelt. Derzeit laufen die Projektierungsarbeiten im Hinblick auf die Baueingabe. Weitere Einzelheiten sind auf der Homepage www.oaktec.ch ersichtlich.



*DAVID BELART

Der Autor ist dipl. Architekt ETH und Head Development & ESG bei Avobis.

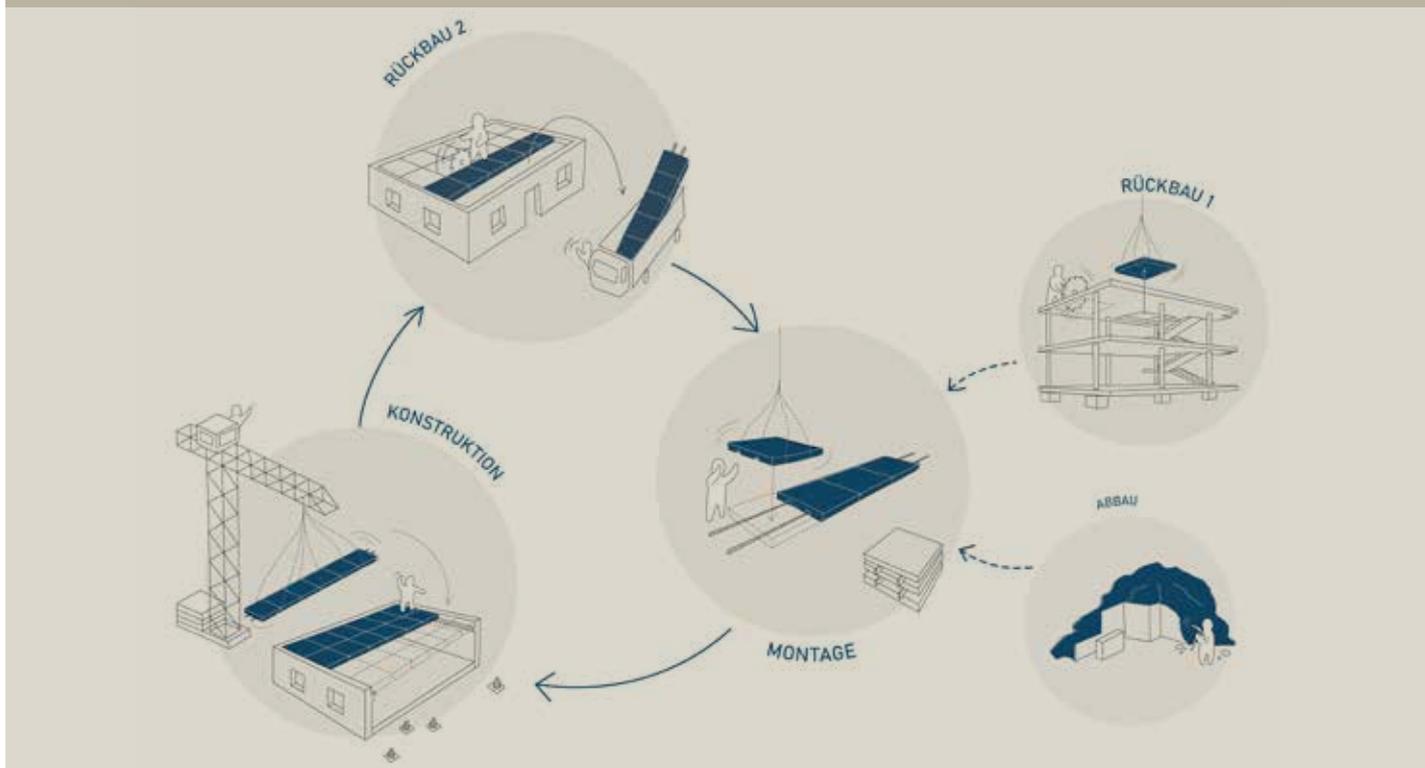
RECYCLING ANDERS DENKEN

Betonplatten aus Abbruchgebäuden sollen die CO₂-Bilanz von Zement nachhaltig verbessern. Die Platten werden am Stück herausgesägt und dann mit einem Vorspannsystem zu Deckenplatten zusammengefügt.

TEXT – CLAUDIA WAGNER*

NACH ERSTMALIGEM RÜCKBAU DURCHLEBEN BETONPLATTEN MEHRERE ABRISS- UND WIEDERAUFBAUZYKLEN. DAS VORGEHEN EIGNET SICH AUCH FÜR STEINPLATTEN AUS STEINBRÜCHEN.

Abbildung: Itten+Brechbühl AG



► NUTZUNG VON BETON ÜBERDENKEN

Beton ist einer der wichtigsten Baustoffe unserer Zeit. Er ist langlebig, vielseitig einsetzbar und praktisch unersetzlich. Doch Beton ist auch problematisch, denn er enthält emissionsreichen Zement als zentrales Bindemittel für Sand und Kies. Laut der Internationalen Energieagentur (IEA), eine Kooperationsplattform im Bereich der Erforschung, Entwicklung, Markteinführung und Anwendung von Energietechnologien, ist die Zementproduktion für rund 8% der globalen CO₂-Emissionen verantwortlich. In der Schweiz sind es laut Bundesamt für Umwelt (BAFU) um die 5%. Kritisch sind beim Zement sowohl der hohe Energieverbrauch beim Brennvorgang des Kalkstein-Ton-Gemischs als auch der chemische Prozess bei der Entsäuerung von Kalkstein.

In diesem Kontext siedelt sich das Projekt an, welches das Architekturbüro Itten+Brechbühl gemeinsam mit der Genossenschaft 2401, VSL Suisse und das Bauunternehmen Marti ins Leben gerufen hat. Das Projektteam stellt Beton als Baustoff nicht in Frage. Kritisch findet es die übermässige Verwendung dieser Ressource und den Mangel an effektiven CO₂-senkenden Recyclingmethoden. Dies mache es nötig, aus dem System «alles neuer Beton» auszustei- gen.

“**ES IST NÖTIG, AUS DEM SYSTEM «ALLES NEUER BETON» AUSZUSTEIGEN.**“

HOHE HÜRDEN FÜR ABBAUGEBIETE

Einen weiteren Knackpunkt ortet das Projektteam in den Ressourcen. Der von Swisstopo und BAFU publizierte Bericht «Rohstoffe für die Zementherstellung – Bedarf und Versorgungssituation in der Schweiz» (2020) bestätigt, dass die beiden wichtigsten Zementrohstoffe Kalk und Mergel bei uns reichlich vorkommen. Dies geht auch aus dem Jahresbericht 2024 von Cemuisse hervor, dem Verband der Schweizerischen Zementindustrie.

Gegenwärtig stellen in der Schweiz drei Firmen an sechs Standorten Zement her. Und bis heute, so Cemuisse, verwendet die Schweizer Zementindustrie fast ausschliesslich einheimische Rohstoffe. Rund 15,6% des verwendeten Zements mussten 2023 dennoch importiert werden – Tendenz steigend, wie der Verband im Jahresbericht präzisiert. Grund dafür sind Widerstände gegen die Erweiterung der Steinbrüche an mehreren Produktionsstandorten. Die Vorlaufzeiten für eine Abbaubewilligung, vom Richtplanverfahren bis zum Abbaubeginn, können 10 bis 15 Jahre beanspruchen. Und ohne neue Bewilligungen wird die nationale Zementversorgung durch schweizerische Produktion sinken, was den Import begünstigt.



Die Betonplatten werden vor Gebäudeabbruch am Stück herausgesägt und so wiederverwendet.

BILD: JULIEN PATHÉ,
GENOSSENSCHAFT 2401
IM AUFTRAG DER
STEINER AG

VERDICHUNG ALS SEGEN UND FLUCH

Laut Cemsuisse werde bei Bewilligungen der Landschaftsschutz oft höher gewichtet als die Gewinnung von Rohstoffen. Gleichzeitig sei aber laut Raumplanungsgesetz die Verdichtung das Ziel. Dies, um die Zersiedelung zu bremsen und die Landschaft zu schützen. Doch für verdichtetes Bauen brauche es Beton.

Dass Verdichtung ein zweiseitiges Schwert ist, hat das Projektteam rund um das Architekturbüro Itten + Brechbühl ebenfalls erkannt. Verdichtung erfolgt seiner Meinung nach oft durch Abriss und Wiederaufbau von Gebäuden, was zu mehr Betonabfällen führt. Ein Teil davon wird als Granulat wiederverwendet. Das Projektteam möchte den Beton hingegen am Stück verwenden. Platten in der Standardgrösse von 1,25 × 1,25 Meter sollen vor Abbruch herausgesägt werden. Anschliessend werden sie mit einem Vorspannsystem aneinander befestigt, um Deckenelemente mit einer Spannweite von 3 bis 9 Meter zu bilden. Diese Elemente kommen in neuen Bauten zum Einsatz.

AUF DEM WEG ZUM PROTOTYP

Laut Projektteam kann diese Art der Wiederverwendung die CO₂-Bilanz einer Betonplatte um 70% bis 80% senken im Vergleich zu einer frisch gegossenen Platte. Zudem lassen sich bis zu 16% des Gussbetons ersetzen, was den Wasserverbrauch reduziert. Das neue Vorgehen würde die Rohstoffreserven um 7 Jahre verlängern, auch ohne Abbaukonzessionen. Dies könnte den Druck auf die inländische Zementproduktion verringern. Wird ein mit dieser Lösung gebautes Gebäude abgerissen, können die Deckenelemente abgesägt und wiederverwendet werden. So durchleben die Platten mehrere Abriss- und Wiederaufbauzyklen (siehe Abbildung links).

Das Projekt befindet sich aktuell in der Pilotphase und noch gibt es kein Gebäude in dieser Bauweise. Wo ein Prototyp gebaut wird, muss noch entschieden werden. Eine erste finanzielle Unterstützung konnte sich das Projektteam jedoch sichern: Im Februar bewilligte der Kanton Waadt einen Zuschuss von 100 000 CHF, um dieses neue Vorgehen zu entwickeln. ■



***CLAUDIA WAGNER**

Die Autorin, lic. phil., ist Redaktorin bei der Zeitschrift *Immobilien* und freiberufliche Übersetzerin.

ANZEIGE



**Aus Visionen
Welten schaffen.**

**Swiss
Interactive**

swissinteractive.ch



SAHLI.APP: DAS PRAKTISCHE TOOL FÜR LIEGENSCHAFTSVERWALTUNGEN

Eine Mieterin beklagt sich, eine Wohnungsbesichtigung steht an, die Heizung im Haus ist ausgefallen: der Alltag von Liegenschaftsverwalter:innen ist anspruchsvoll und hektisch. Gut, wenn man dabei einen kühlen Kopf behält. Die Web-App der Sahli & Partner AG trägt ihren Teil dazu bei. Dank der webbasierten Software wird das Bestellen von Briefkasten- und Klingelschildern zum Kinderspiel.



Matthias Sahli, geschäftsführender Partner der Sahli & Partner AG.

Es wäre so schön, wenn's so einfach wäre. Und manchmal ist es das sogar. Die sahli.app macht jedenfalls den Liegenschaftsverwalter:innen das Leben deutlich leichter: Entwickelt von der Sahli & Partner AG, sorgt die Web-App dafür, dass das Bestellen von Briefkasten- und Klingelschildern effizient, übersichtlich und zeitsparend abläuft.

Zeit und Nerven sparen

Zeit für eine Kaffeepause? Klingt gut. Ein grosser Vorteil der sahli.app ist die Automatisierung zahlreicher Prozesse. Zeitraubende, manuelle Schritte gehören also der Vergangenheit an. Zudem ist die Bedienung intuitiv und einfach. Entwickler der Web-App und Mitinhaber der Sahli & Partner AG, Matthias Sahli, führt aus: «Die Web-App optimiert den gesamten Bestellworkflow. Dank verschiedener Automatisierungen sparen die User deshalb wertvolle Zeit, die sie anderweitig investieren können.» Für die Kaffeepause zum Beispiel.

Das Dashboard für den Überblick

Ein Highlight der sahli.app ist das intuitive Dashboard. Die übersichtliche Oberfläche führt User Schritt für Schritt durch den gesamten Bestellprozess. Mit nur wenigen Klicks können sie den Status einer laufenden Bestellung überprüfen oder die Historie vergangener Aufträge einsehen. Sobald die Schilder bestellt sind, erhalten die Auftraggebenden automatisch eine Bestellbestätigung und optional geht diese Information direkt auch an die Mietenden. Das personenübergreifende Dashboard hilft, Doppelbestellungen zu vermeiden und gewährleistet, dass alle Beteiligten stets den Überblick behalten. Sollte ein User trotzdem Gefahr laufen, eine Doppelbestellung auszulösen, passen die fleissigen Algorithmen im Hintergrund auf und warnen den User, bevor er die Bestellung auslöst. Dadurch werden Fehler vermieden, welche später aufwendig korrigiert werden müssen. Das spart Nerven, Zeit und Geld. Matthias Sahli ergänzt: «Dank des automatisierten Bestellprozesses werden zudem Fehlerquellen auf ein Minimum reduziert.» Das gilt besonders auch fürs Entziffern von Handschriften.

Auf den ersten Klick

Meier, Meyer oder Beyer? Das Decodieren von Handschriften ist nicht immer ganz einfach. Vor der Inbetriebnahme der Web-App kam es auch bei der Sahli & Partner AG immer wieder zum Rätselraten: «Das machte den Prozess schwierig, viel Zeit ging dazwischen



Die sahli.app sorgt für den reibungslosen Bestellprozess von Namens- und Klingelschildern.

verloren. Trotzdem war es ab und zu sehr amüsant», schmunzelt Matthias Sahli.

Einfach, effizient – und kostenlos

Die Web-App überzeugt schlussendlich auch durch die spielend einfache Bedienung. Angefangen bei der Auswahl der Liegenschaft bis hin zur Angabe einer abweichenden Lieferadresse, ist die Nutzung selbsterklärend und schnell. Selbst für weniger technikaffine Personen ist die Anwendung keine Herausforderung. Ein weiterer Pluspunkt: Das Nutzen der sahli.app ist für Liegenschaftsverwaltungen kostenlos. Das Tool in diesem Umfang ist einmalig in der Schweiz. Vergangenes Jahr bestellten über 100 Liegenschaftsverwaltungen rund 16 000 Schilder via sahli.app.

Interessiert? Unter sahli.app gibts weitere Infos. Eine persönliche Beratung ist zudem unter 031 921 11 63 oder info@sahli.io möglich.

Und wer hat's erfunden?

Die Sahli & Partner AG ist seit über 50 Jahren Spezialistin für Beschriftungslösungen in und rund um Gebäude. Dank kontinuierlicher Investitionen in Innovation und Entwicklung hat das Unternehmen einen sehr hohen Digitalisierungs- und Automatisierungsgrad erreicht, insbesondere im Bereich der Namensschilderproduktion. Die Sahli & Partner AG bildet zudem das Dach der beiden Marken sahli:interactive® und SahliBeschriftung®.

Sahli & Partner AG

Moosstrasse 5
3322 Urtenen-Schönbühl
Schweiz

Tel. 031 921 11 63
info@sahli.io
www.sahlibeschriftung.ch



sahli.app

DIGITALER ÖKOBILANZ-RECHNER: EIN GEWICHTIGER SCHRITT AUF DEM WEG ZUM NACHHALTIGEN BAUEN

Neuer LCA-Rechner von keeValue – In der heutigen Zeit, in der der Klimawandel und die Ressourcenknappheit zu den grössten Herausforderungen unserer Gesellschaft zählen, ist die Bauindustrie gefordert, nachhaltigere Praktiken zu integrieren und grundsätzlich ökologischer zu bauen. Die Lebenszyklusanalyse (LCA), auch Ökobilanzierung genannt, bietet ein umfassendes Mittel, um die ökologischen Auswirkungen von Bauprojekten über deren gesamten Lebensverlauf zu verstehen und zu optimieren. Mit der Einführung unseres digitalen LCA-Rechners für Immobilien setzen wir neue Standards in der Nachhaltigkeitsbewertung und unterstützen Fachleute dabei, fundierte Entscheidungen zu treffen.



Die Ökobilanz (Life Cycle Assessment, LCA) ist ein wissenschaftlich fundiertes Instrument zur Bewertung der Umweltauswirkungen eines Projekts, eines Produkts oder einer Dienstleistung über seinen gesamten Lebenszyklus – von der Rohstoffgewinnung über die Produktion und Nutzung bis hin zu Rückbau und Entsorgung oder zu einer sinnvollen Wiederverwendung. Im Bauwesen ermöglicht die Ökobilanz eine transparente und umfassende Analyse der Umweltauswirkungen von Gebäuden. Der digitale LCA-Rechner ist eine webbasierte Plattform, die die komplexen Prozesse der Lebenszyklusanalyse durch weitmögliche Automatisierung und eine benutzerfreundliche Oberfläche zugänglich macht. Diese Anwendung ist speziell darauf ausgelegt, die Effizienz von Architekten, Ingenieuren und Nachhaltigkeitsexperten zu steigern, indem sie detaillierte Daten schnell und präzise liefert.

Bisher war die Durchführung einer LCA für Bauprojekte oft zeitaufwendig und komplex. Die Vielzahl an zu berücksichtigenden Faktoren, die heterogenen Datenquellen und die Notwendigkeit spezieller Softwarekenntnisse haben die Anwendung der LCA in der Praxis erschwert. Unser neu entwickelter, digitaler LCA-Rechner bietet eine innovative Lösung für diese Herausforderungen.



Die intuitive Benutzeroberfläche ermöglicht es, in kurzer Zeit Ökobilanzen für Bauprojekte jeglicher Nutzung zu erstellen. Der neue Rechner zeichnet sich durch sein klares und intuitives Design aus, das es Nutzern ermöglicht, auch mit wenig Vorkenntnissen im Bereich der Lebenszyklusanalyse effektive Ergebnisse zu erzielen. Schritt-für-Schritt-Anleitungen und kontextsensitive Hilfen unterstützen bei der Eingabe und Interpretation der Daten.

Dank moderner Algorithmen und leistungsstarker Serverinfrastruktur liefert der LCA-Rechner Ergebnisse in erstaunlicher Geschwindigkeit. Nutzer können grafikbasierte Berichte exportieren, die sich ideal zur Präsentation vor Stakeholdern eignen. Einzigartig ist zudem die Verknüpfung mit den bewährten Baukostentools von keeValue, die jederzeit und zu jeder Variante auch die entsprechende Bau-, Betriebs- und Lebenszykluskosten liefern, so dass ein effektives «Design-to-cost-to-ecology» möglich ist und gewichtige Entscheidungshilfen schon in frühen Projektphasen vorliegen.

Traditionelle LCA-Methoden sind oft ressourcenintensiv und erfordern spezialisiertes Wissen, was sie für viele Unternehmen unattraktiv macht. Unser digitaler LCA-Rechner beseitigt diese Barrieren, indem er den Analyseprozess durch weitgehende Automatisierung und benutzerfreundliche Tools vereinfacht. Dies ermöglicht es auch kleinen und mittelständischen Unternehmen, nachhaltige Praktiken zu integrieren, ohne signifikante Investitionen in teure Schulungen oder externe Berater tätigen zu müssen.

Darüber hinaus bietet der LCA-Rechner eine hohe Flexibilität im Umgang mit verschiedenen Bauprojekttypen, von Wohngebäuden bis hin zu grossen Industrieanlagen. Diese Flexibilität ist entscheidend, um auf die unterschiedlichen Anforderungen und Herausforderungen, die jedes Projekt mit sich bringt, angemessen reagieren zu können. Und in naher Zukunft steht der LCA-Rechner auch für Umbauten, Aufstockungen und Erweiterungen zur Verfügung, so dass für jedes Bauvorhaben konkrete Antworten gefunden werden. Wir freuen uns, mit diesem neuen Instrument einen Beitrag zu nachhaltigeren Bauwerken leisten zu können!



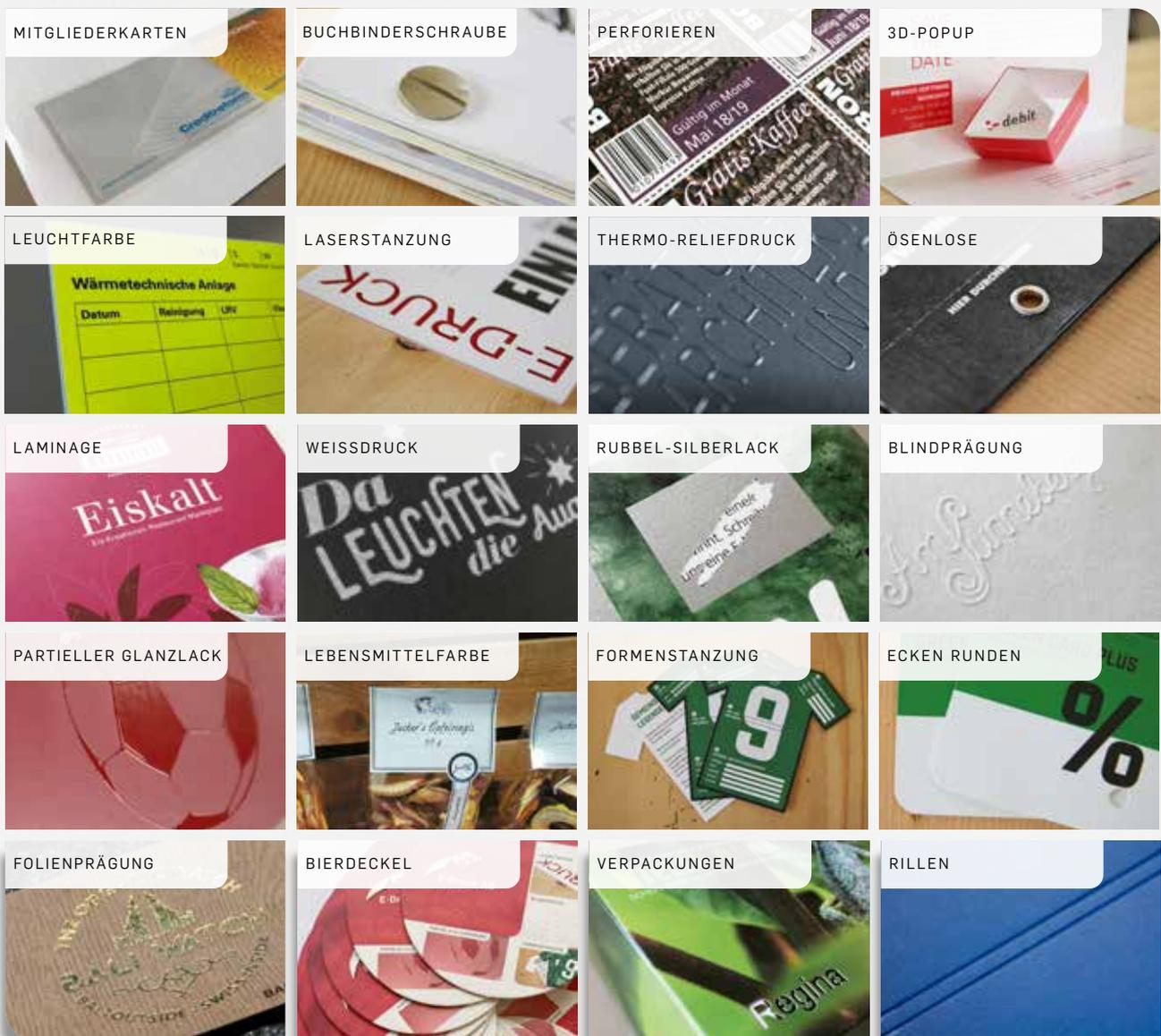
keeValue ag
Badenerstrasse 13
5200 Brugg
Schweiz
info@keevalue.ch
+41 56 444 26 01 Business Developer Daniel Hunziker



E-Druck AG

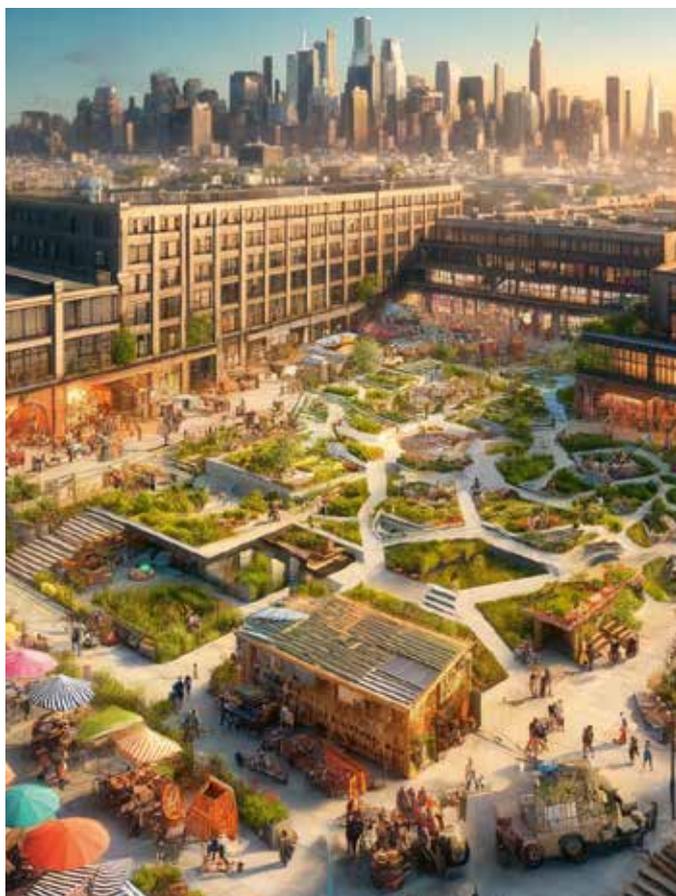
SPEZIALITÄTEN-DRUCK

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



LEERSTAND ÜBERWINDEN: PROJEKT INTERIM ALS LÖSUNG

Projekt Interim strebt danach, Leerstände zu minimieren und Immobilien-eigentümer zu schützen, während gleichzeitig Raum für innovative Projekte geschaffen wird – ein Gewinn für alle Beteiligten.



Was ist Zwischennutzung?

In der Schweiz stehen viele Immobilien leer, sei es aufgrund von Verzögerungen bei Umbau- oder Neubauprojekten oder der Suche nach passenden Mietern. Leerstand verursacht Kosten und birgt Risiken. Zwischennutzungen bieten flexible, zeitlich begrenzte Lösungen, um Immobilien zu nutzen und zu schützen.

Die Vorteile von Zwischennutzungen

Zwischennutzungen reduzieren Kosten für Eigentümer und schützen die Immobilien vor Schäden und Verfall. Belebte Räume erhöhen die Attraktivität für potenzielle Mieter und Kunden. Gleichzeitig bieten Zwischennutzungen bezahlbaren Raum für kreative Projekte, was die Standortattraktivität steigert.

Der Ablauf einer Zwischennutzung

Projekt Interim entwickelt individuelle Konzepte und organisiert Zwischennutzungen. Durch gezielte Ausschreibungen werden passende Zwischenutzer gefunden und während der Nutzung betreut. Projekt Interim übernimmt sämtliche Verwaltungs- und Betriebsaufgaben und gewährleistet die pünktliche Rückgabe des Objekts an den Eigentümer.

Kampf gegen Leerstand

Projekt Interim ist ein Vorreiter in der Zwischenvermietung und hat über 4500 laufende Zwischennutzungsverträge in Verwaltung. Mit über 160 termingerecht zurückgegebenen Objekten hat sich Projekt Interim das Vertrauen von Immobilieneigentümern erworben und eine treue Anhängerschaft unter Zwischenutzern aufgebaut.



Fragen Sie die Spezialisten

Kontaktieren Sie uns mit Ihrem Plan oder Objektbeschreibung für ein unverbindliches Angebot zur Zwischennutzung. Wir helfen Ihnen gerne weiter. Kontaktieren Sie uns per E-Mail unter: info@projekt-interim.ch

VERKAUFEN KANN MAN LERNEN

Die Immobilienvermarktung ist anspruchsvoll. Verkaufskompetenz wird wieder zu einem entscheidenden Faktor. Doch wie kann diese Kompetenz systematisch aufgebaut werden?

TEXT – VIOLA THIELE & HEIKKI HEER*

In der Immobilienvermarktung ist entscheidend, Vertrauen zu schaffen. Kunden wollen sicher sein, dass ihr Makler den Markt genau kennt und sie optimal unterstützt.

BILD: ZVG



► AUFBAU VON FUNKTIONIERENDEN VERKAUFSSTRATEGIEN

«Verkaufen ist unser Daily Business – aber alles andere als alltäglich», sagt Ruedi Tanner, Präsident der Schweizerischen Maklerkammer (SMK). Verkaufen ist und bleibt eine komplexe Angelegenheit. Mit zunehmender Marktsättigung und erhöhtem Wettbewerbsdruck erst recht. Der Aufbau einer eigentlichen Verkaufskompetenz und von funktionierenden Verkaufsstrategien sind zentrale Grundlagen für eine erfolgreiche Immobilienvermarktung.

DIE ENTSCHEIDENDEN FAKTOREN

«The Art of Selling – Erfolgreich verkaufen ist kein Zufall!»: Die diesjährige Makler-Convention, die am Mittwoch, 6. November 2024, im Zunfthaus zur Schmiden in Zürich stattfindet, widmet sich konsequent den entscheidenden

Faktoren im Aufbau der Verkaufskompetenz in der Immobilienvermarktung. Mit Patrick Utz, Unternehmer, Verkaufs-Trainer und Keynote-Speaker, und Carmen Grebmer, Dozentin für Psychologie an der Hochschule Luzern HSLU, beleuchten ausgewiesene Referenten das Handwerk und die psychologischen Aspekte des erfolgreichen Verkaufens. Christine Eugster, Partnerin bei Wüest Partner, wird im Insight-Gespräch interessante Tipps geben. Und Matto Kämpf, Schriftsteller, Schauspieler, Film- und Theaterschaffender, zeigt Parallelen und Unterschiede zwischen dem Immobilien- und dem Kulturmarkt auf und nähert sich aus satirischer Warte den Herausforderungen rund ums Verkaufen.

HELFFEN, DAS RICHTIGE ZU TUN

«Verkaufen kann man lernen», sagt Patrick Utz. «Schaut

man auf die Erfolgreichen, fallen Eigenschaften wie Disziplin, Struktur, Initiative und der lockere Umgang mit dem Unbekannten auf. Das hat wenig mit Talent zu tun.» Patrick Utz erkennt, «dass die Marktsättigung hoch ist, und der Wettbewerbsdruck steigt weiter.» Darum rät er: «Als Verkäufer sollte ich ein Vorgehen entwickeln, das den Weg des Kunden zur Entscheidung respektiert und ihm hilft, das für ihn Richtige zu tun. Dabei sind Timing und die kleinen Entscheidungen wichtig. So gelingt es, den Kunden aktiv zu führen. Ohne, dass er das als unpassend oder als Druck wahrnimmt.»

DER HALO-EFFEKT

Die Kunden zu einem positiven Kaufentscheid führen: Das ist die Herausforderung. Carmen Grebmer weiss: «Makler sollten nicht nur rationale Aspekte vermitteln, sondern auch auf die emotionale Ebene eingehen. Emotional Selling

ist entscheidend, um positive Gefühle bei potenziellen Käufern zu wecken.» Dabei sieht sie im Vertrauen den wichtigsten Faktor. «Vertrauen bildet die Grundlage jeder erfolgreichen Geschäftsbeziehung und wird durch positive Reputation, persönliche Empfehlungen und transparente Kommunikation aufgebaut», sagt sie.

«Ein psychologischer Effekt, der hier eine Rolle spielt, ist der Halo-Effekt. Wenn ein Kunde eine Maklerin oder einen Makler aufgrund eines positiven Eindrucks in einem Bereich – zum Beispiel Freundlichkeit oder Professionalität – schätzt, überträgt sich dieser positive Eindruck oft auf andere Bereiche, was das Vertrauen stärkt. Darüber hinaus sind Expertise und der Mehrwert, den ein Makler bietet, entscheidend. Kunden möchten sicher sein, dass der Makler den Markt genau kennt und sie optimal unterstützt.»

VERTRAUEN UND EMPATHIEVERMÖGEN

Im Vertrauen und im Empathievermögen sieht auch Christine Eugster wichtige Argumente. «Wer eine Immobilie verkaufen will, muss in erster Linie das Vertrauen seiner Kundschaft gewinnen. Um in der Immobilienbranche Vertrauen zu schaffen, braucht es empathisches Zuhören, um die Bedürfnisse zu verstehen, transparente Kommunikation, um Ängste zu nehmen, und fachliche Kompetenz, um zu überzeugen.»

Darüber hinaus müsse ein modernes, zukunftsfähiges Maklerunternehmen, so Christine Eugster, «seine digitalen Touchpoints im Griff haben, aktuelles Markt- und Immobilienfachwissen mit Tools kombinieren können, über einen starken Brand und ein Netzwerk verfügen sowie eine

funktionierende Lead-Pipeline aufbauen». Zu diesem angesprochenen Fachwissen zählt sie gerade auch Know-how in Nachhaltigkeitsthemen. Christine Eugster ist überzeugt, dass deren Wichtigkeit weiterhin wachsen wird, «hauptsächlich aufgrund neuer Regulierungen. Hypothekengeber arbeiten auf ein nachhaltigeres Portfolio hin und schaffen Anreiz durch grüne Hypotheken. Und auch die Käuferschaft von Immobilien beschäftigt sich stärker mit diesen Themen und erwartet eine kompetente Beratung.

PROGRAMM MAKLER-CONVENTION 2024

Zunfthaus zur Schmiden in Zürich

15.30 Uhr Eintreffen und Welcome-Drink

16.00–18.00 Uhr **Begrüssung Ruedi Tanner**
Präsident Schweizerische Maklerkammer

Referat Patrick Utz
Unternehmer, Verkaufs-Trainer und Keynote-Speaker

Referat Dr. phil. Carmen Grebmer
Dozentin für Psychologie an der Hochschule Luzern HSLU

Auftritt Matto Kämpf
Schriftsteller, Schauspieler, Film- und Theaterschaffender

Insight-Gespräch mit Christine Eugster
Partnerin, Wüest Partner AG

ab 18.00 Uhr Apéro und Austausch

Anmeldung: www.maklerkammer.ch/veranstaltungen/makler-convention-2024/

Ein guter energetischer Zustand und ein nachhaltiges Heizsystem sind heute Verkaufsargumente und Werttreiber.» ■



*VIOLA THIELE

Die Autorin ist Stv. Geschäftsstellenleiterin der Spezialistengremien SVIT five.



*HEIKKI HEER

Der Autor ist Geschäftsstellenleiter der Spezialistengremien SVIT five.

ANZEIGE

CREDIWEB

**VERLUSTE
VERMEIDET
MAN ONLINE**

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

Basel

info@basel.creditreform.ch

Bern

info@bern.creditreform.ch

Lugano

info@lugano.creditreform.ch

St. Gallen

info@st.gallen.creditreform.ch

Zürich

info@zuerich.creditreform.ch

Creditreform



Bestellformular für ein Jahresabonnement der «immobilia»

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

- Einzelabonnement CHF 78.05
 Ich besuche einen SVIT School-Lehrgang CHF 58.05 Lehrgang: _____

Adressangaben

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

Firmen-Abo für 1 und mehr Mitarbeiter/innen*

Mit persönlicher Zustellung an folgende Adresse

- Grundpreis CHF 78.05
- weitere Adressen CHF 39.05

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

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

SEMINARE UND WEITERBILDUNGEN

SEMINAR **BEST PRACTICE IM MAKLERRECHT** 18. SEPTEMBER 2024

INHALT

Dieses Seminar gibt Ihnen einen aktuellen Überblick zum Immobilien-Maklerrecht mithilfe der gesetzlichen Vorgaben sowie der aktuellen und jüngsten bundesgerichtlichen Rechtsprechung. Ebenso erhalten Sie praktische Tipps anhand aktueller Beratungsmandate und laufender Gerichtsverfahren zur Ausgestaltung und Durchsetzung von Maklerverträgen. Neben der Auffrischung und Vertiefung des rechtlichen Fachwissens gibt es insbesondere in den Pausen die Gelegenheit, sich untereinander zu Maklerfragen auszutauschen sowie das Netzwerk zu stärken.

ZIELPUBLIKUM

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

REFERENT

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

ORT / DATUM

Renaissance Zurich Tower Hotel
Turbinenstrasse 20, 8005 Zürich

18. September 2024
09.00–16.00 Uhr

KOSTEN (INKL. MWST)

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

SEMINAR **PORTFOLIOMANAGEMENT FÜR PRIVATE INVESTMENTS** 30. OKTOBER 2024

INHALT

In diesem Seminar befassen wir uns mit Renditeliegenschaften und dem Umgang im Sinne eines Immobilien-Portfoliomanagements. Dabei begegnen wir diversen Fallgruben und Herausforderungen, welche im operativen Portfoliomanagement vorausschauend vermieden werden können. Die Teilnehmenden erhalten einen vertieften Einblick in das Portfoliomanagement von Immobilien, dessen Werkzeuge und Prozesse, damit auch Privatpersonen sowie kleinere Immobilienfirmen in Zukunft wie die grossen Investoren Wert schaffen können.

- Grundlagen Portfoliomanagement
- Anlagestrategie
- Analyse und Datenbeschaffung
- Analyse der Immobilien
- Objektstrategie
- Finanzierungsmöglichkeiten
- Risikomanagement
- Reporting

ZIELPUBLIKUM

Privatinvestoren und -investorinnen, welche sich bereits ein Portfolio aufgebaut haben, sowie Inhaber/Geschäftsleitungen von Immobilienfirmen, welche ihr Immobilien-Portfolio weiterentwickeln wollen.

REFERENT

Pascal R. Bersier
Inhaber und Geschäftsverantwortlicher der Finanzboutique Brevalia AG in Zürich. Zudem ist er Dozent sowie Lehrmittelautor für Immobilien-Portfoliomanagement an der SVIT School.

ORT / DATUM

Renaissance Tower Hotel Zürich
Turbinenstrasse 20, 8005 Zürich

30. Oktober 2024
09.00–17.30 Uhr

KOSTEN (INKL. MWST)

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

SEMINAR **UMGANG MIT AUFFÄL- LIGEN, AGGRESSIVEN MIETERN** 31. OKTOBER 2024

INHALT

Fachleute aus dem Immobilienbereich, insbesondere Bewirtschafterinnen und Bewirtschafter sowie Hauswarte, haben bei der Ausübung ihrer täglichen Aufgaben mit unterschiedlichen Menschen zu tun.

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 Teilnehmer 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

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

DOZENT

Tian Wanner
Trainer für Gewaltprävention und Selbstschutz, Functional Prevention, Zürich
www.functionalprevention.net

ORT / DATUM

Hotel Sedartis
Bahnhofstrasse 16, 8800 Thalwil

31. Oktober 2024
09.00–16.30 Uhr

KOSTEN (INKL. MWST)

Fr. 783.– (SVIT-Mitglieder)
Fr. 972.– (übrige Teilnehmende)
inkl. 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 OSTSCHWEIZ

11.08.2025–26.03.2026
Montag und Donnerstag,
18.15–21.30 Uhr
BZBS Weiterbildung Buchs

SVIT ZÜRICH

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

ASSISTENZKURSE

ASSISTENT / IN BEWIRT- SCHAFTUNG MIET- LIEGENSCHAFTEN SVIT

SVIT BERN

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

SVIT OSTSCHWEIZ

ASSISTENT / IN IMMOBILIEN- VERMARKTUNG SVIT

SVIT BERN

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

SVIT SOLOTHURN

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

ASSISTENT / IN BEWIRT- SCHAFTUNG STOCK- WERKEIGENTUM SVIT

SVIT BEIDER BASEL

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

SVIT BERN

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

SVIT OSTSCHWEIZ

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

SVIT ZENTRALSCHWEIZ

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

ASSISTENT / IN LIEGENSCHAFTS- BUCHHALTUNG SVIT

SVIT BEIDER BASEL

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

SVIT BERN

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

SVIT OSTSCHWEIZ

04.03.2025–12.06.2025
Dienstag und Donnerstag,
18.00–20.30 Uhr
Akademie St. Gallen

SVIT SOLOTHURN

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

SVIT ZENTRALSCHWEIZ

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

ASSISTENT / IN IMMOBILIEN- BEWERTUNG SVIT

SVIT BERN

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

COURS EN SUISSE ROMANDE

COURS D'INTRODUCTION À L'ÉCONOMIE IMMOBILIÈRE

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

CERTIFICAT EN COURTAGE IMMOBILIER

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

CERTIFICAT EN GESTION TECHNIQUE DU BÂTIMENT

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

CERTIFICAT DE MISE EN VALEUR LOCATIVE

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

CERTIFICAT DE SPÉCIA- LISTE EN COMPTABILITÉ IMMOBILIÈRE

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

OBJECTIF NET ZÉRO

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

FINANCEMENT IMMOBILIER

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

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

HÖHERE AUSBILDUNGEN

LEHRGANG BEWIRTSCHAFTUNG FA

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

LEHRGANG BEWERTUNG FA

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

LEHRGANG VERMARKTUNG FA

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

LEHRGANG ENTWICKLUNG FA

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

LEHRGANG IMMOBILIEN- TREUHAND HFP

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

NEU! STOCKWERKEIGEN- TUM-SPEZIALIST / IN SVIT

Jährlicher Start im September in Zürich
Dauer: 5 Monate

CAS IMMOBILIEN-BUCH- HALTUNG

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

BACHELOR OF ARTS IMMOBILIENWIRT- SCHAFT/REAL ESTATE

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

MASTER OF ADVANCED STUDIES IN REAL ESTATE MANAGEMENT

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

BILDUNGSINSTITUTIONEN

SVIT SCHOOL BILDUNGSZENTRUM

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

DEUTSCHSCHWEIZ

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

WESTSCHWEIZ

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

TESSIN

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

HWZ HOCHSCHULE FÜR WIRTSCHAFT ZÜRICH

SEKRETARIAT

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

OKGT ORGANISATION KAUFMÄNNISCHE GRUNDBILDUNG TREUHAND / IMMOBILIEN

Branchenkunde Treuhand- und 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 LEHR- GANGSLEITUNGEN IN DEN SVIT-MITGLIEDER- ORGANISATIONEN

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

REGION AARGAU

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

REGION BASEL

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

REGION BERN

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

REGION OSTSCHWEIZ

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

REGION GRAUBÜNDEN

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

REGION ROMANDIE

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

REGION SOLOTHURN

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

REGIONE TICINO

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

REGION ZENTRALSCHWEIZ

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

REGION ZÜRICH

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

Let's go liquid!



Mehr über unsere
Alsan SolaFloor-
Systeme erfahren:



FUGENLOS. SCHÖN. VIELFÄLTIG.

Alsan SolaFloor - fugenlose Bodensysteme für Aussenbereiche

- + Fugenlos und pflegeleicht
- + Garantiert eine hervorragende Beständigkeit gegen Witterungseinflüsse, UV-Strahlung und mechanische Beanspruchungen
- + Bietet enorm viele Möglichkeiten, den Aussenbereich zu gestalten durch eine grosse Palette an Farben und Oberflächen

www.soprema.ch/liquids

SO STARK. SOPREMA.



VISITE IM SCHINDLER CITY CENTER

Das Herbst-Event der Fachkammer Stockwerkeigentum verspricht auch dieses Jahr wieder wertvolle Ein- und Ausblicke.

TEXT – MATHIAS RINKA*



Das «PORT Innovation Lab» inklusive eigenem Dome-Theater bietet multimediale Hightech-Erlebnisse. BILD: SCHINDLER

► BESUCH BEIM AUFZUGSBAUER

Im Oktober findet der mittlerweile 13. Herbstanlass der Fachkammer Stockwerkeigentum SVIT statt. Nach dem Attisholz-Areal im Kanton Solothurn vergangenes Jahr geht es dieses Jahr in den Kanton Luzern. Genau genommen, ist Ebikon Ziel des Anlasses. Es geht zum globalen Schweizer Konzern, welcher für Aufzüge, Rolltreppen und noch viel mehr in aller Welt bekannt ist.

«Dieses Jahr begrüßen wir unsere Mitglieder auf dem 50 000 Quadratmeter grossen Schindler Campus in Ebikon. Am Hauptsitz der Schindler Aufzüge AG gelegen, bietet das Besucherzentrum ein interaktives Erlebnis für alle interessierten Kammermitglieder. Es gibt einen spannenden Einblick in innovative Technologien, Produkte und Dienstleistungen des Unternehmens», sagt Stefanie Hausmann, Rechtsanwältin bei der Baur Hürlimann AG

und Präsidentin der Fachkammer Stockwerkeigentum SVIT.

HIGHTECH-ERLEBNIS IM DOME-THEATER

Auf einer Führung durch das «PORT Innovation Lab»

(PIL) erfahren die Stockwerkeigentum-Expertinnen und -Experten mehr über die Möglichkeiten, sich mühelos durch Gebäude bewegen zu können. Das PIL bietet dabei ein multimediales Hightech-Erlebnis,

welches das Dome-Theater und dessen umlaufenden 3D-Screen einschliesst.

Im Anschluss an den vielfältigen wie inspirierenden Rundgang wird zunächst Fachkammer-Vorstandsmitglied Bruno Steck (Group46 GmbH) ein «Tool zum Erneuerungsfonds» vorstellen. Danach wird Professor Dr. Jörg Schwarz als Referent zum Thema «Ausgewählte Fragen zu baulichen Massnahmen im Stockwerkeigentum» dozieren und auch für eine offene Fragerunde mit den anwesenden Fachkammer-Mitgliedern zur Verfügung stehen. Der Nachmittag und frühe Abend im Schindler City Center wird mit einem Apéro riche abgeschlossen. ■

13. HERBSTANLASS FACHKAMMER STOCKWERKEIGENTUM

Datum
23. Oktober 2024

Fakultatives Programm
15.30 Uhr Treffpunkt Führung
15.45 Uhr Führung durch das PORT Innovation Lab, Schindler City

Offizielles Programm
17.15 Uhr Empfang, PORT Innovation Lab, Schindler City
17.30 Uhr Begrüssung durch Stefanie Hausmann, Präsidentin FK STWE
17.35 Uhr Präsentation des Tools zum Erneuerungsfonds durch Bruno Steck, Vorstandsmitglied FK STWE
17.45 Uhr Referat «Ausgewählte Fragen zu baulichen Massnahmen im Stockwerkeigentum» von Prof. Dr. Jörg Schwarz
18.45 Uhr Apéro riche

Hier geht's zur Anmeldung
www.fachkammerstockwerkeigentum.ch/veranstaltungen/13-herbstanlass/

Anmeldungen sind noch bis und mit 11. Oktober 2024 möglich.



***MATHIAS
RINKA**

Der Autor ist Immobilienjournalist und Kommunikationsberater.

Einfacher Zugang zu Finanz- und Liegenschaftsdaten

Mit dem Eigentümerportal will GARAI0 REM den Alltag der Immobilienverwaltungen und der Eigentümerschaft vereinfachen, sagt René Gertsch, Leiter Business Development der GARAI0 REM AG. Die online Applikation will beiden Parteien einen einfachen Zugang zu wichtigen Objektdaten bieten und automatisiert die Prozesse.

INTERVIEW

Wir befinden uns in der jährlichen Budgetzeit im Herbst. Das Eigentümerportal von GARAI0 REM will den Alltag der Immobilienverwaltungen und Eigentümerschaft vereinfachen. Was ist vorgesehen?

René Gertsch: Unser Eigentümerportal ist eine Plattform, welche Eigentümern den einfachen Zugang zu Finanz-, Mieter- und Objektdaten ermöglicht. Das Portal richtet sich sowohl an Eigentümer von Mietliegenschaften wie auch an Stockwerkeigentümer. Neben dem informativen Charakter mit zentralen Finanz- und Liegenschaftsdaten ist es unser Ziel, die Interaktion zwischen Eigentümern und Immobilienverwaltungen zu vereinfachen und manuelle Schritte zu eliminieren und zu digitalisieren - dies dank dem engen Zusammenspiel mit unserem ERP. Das Geschäft mit Immobilien ist und bleibt ein persönliches und der direkte Kontakt wird immer wichtig sein. Zentral ist hier aber, dass sich die Verwaltungen bei der Interaktion mit ihren Kunden, den Immobilien-Eigentümern, auf die relevanten Punkte fokussieren können. Unser Portal soll dieses Zielbild mit durchgängigen Prozessen ermöglichen.

Wie wird das Eigentümerportal in die GARAI0 REM-Plattform integriert und wie genau wird es die Interaktion zwischen Bewirtschafter und Eigentümer vereinfachen?

Unser Eigentümerportal ist nahtlos mit unserem Immobilien-ERP, GARAI0 REM, verbunden, was eine automatische und effiziente Verarbeitung der Daten für die Bewirtschaftung ermöglicht. Relevante Dokumente und Rechnungen werden direkt und automatisiert aus dem GARAI0 REM auf das Portal exportiert. Die Verwaltung kann weitere Dokumente mit Bezug

zu einer Liegenschaft oder einem Eigentümer, sehr einfach hochladen und für den Eigentümer gut nachvollziehbar ablegen. Ausserdem können auf dem Portal relevante Reports und Finanzinformationen zu Liegenschaften mit wenigen Klicks eingesehen werden. Neben dem Abbilden von Revisionsprozessen werden wir in Zukunft auch weitere Arbeitsprozesse digitalisieren, wie beispielsweise die Freigabe eines Handwerksauftrags, falls eine bestimmte vom Eigentümer definierte Limite überschritten wird.

Damit Investitionen für Immobilienbesitzer effektiv geplant werden können, braucht es Übersicht und Strategie. Wie wird das Eigentümerportal den Immobilien-Eigentümern helfen?

Das Portal bietet Eigentümern einen einfachen Zugang zu wichtigen Informationen über ihre Immobilien. Mit unserem Release im Frühjahr 2024 wird es beispielsweise möglich sein, die Abschlüsse dynamisch einsehen zu können - bis auf die Budgetpositionen und mit Einsicht der einzelnen Kreditorenrechnung. Viele Verwaltungen nutzen zudem unsere Lösung zur Erstellung periodischer Liegenschafts-Checks, wie strukturelles Erfassen einer Zustandsbeschreibung der Immobilie sowie Handlungsempfehlungen für die Eigentümer. Mit dem Eigentümerportal stehen diese Berichte nun noch komfortabler digital zur Verfügung. Diese Informationen sollen auch dabei helfen, den Budgetprozess zu vereinfachen. Wichtig zu erwähnen ist aber auch, dass wir uns mit unserem Portal insbesondere auf die Bewirtschaftung und Buchhaltungsinformation fokussieren. Wir bieten keine Portfolio-Management-Funktionen. Wenn es zum Beispiel um die Investitionsplanung der nächsten fünf Jahre oder um die Wertentwicklung des Portfolios geht, haben wir sehr gute Partnerangebote, welche sich insbesondere an institutionelle Eigentümer richten.

Wie wird das Eigentümerportal in Zukunft weiterentwickelt?

Wie bereits erwähnt, werden wir zukünftig noch aktuellere und detailliertere

Finanzinformationen direkt auf dem Portal anzeigen. Auch wird der Eigentümer die Möglichkeit haben, sich online bis zur einzelnen Buchung zu bewegen und die PDF-Dokumente zu Rechnungen mit einem Klick anzuschauen. Zudem werden wir die Möglichkeit anbieten, Revisoren oder Treuhänder dazwischenzuschalten, damit die Finanzdaten im ersten Schritt von einem versierten Spezialisten geprüft werden können. Seitens Stockwerkeigentum haben wir uns entschieden, ein Versammlungsmodul für Stockwerkeigentümergeinschaften zu entwickeln. Auch dies soll die Zusammenarbeit vereinfachen und die Effizienz erhöhen. Neben solchen grösseren Modulen entwickeln wir das Portal mit unserem eigenen Entwicklungsteam stetig weiter. Wir haben noch sehr viel vor.

GARAI0 REM wurde mit dem Ziel geschaffen, eine neue Software-Generation für die professionelle Immobilienbewirtschaftung zu entwickeln. Wie stark gewichten Sie das Thema Künstliche Intelligenz für die zukünftige Entwicklung?

Selbstverständlich sind wir nah am Thema Künstliche Intelligenz dran und analysieren unsere Chancen. Lösungen für Text- oder Bilderkennung werden immer besser. Bei Schäden könnte in Zukunft ein Bild ausreichen, um die Schadenserkenntnis inklusive des vorgeschlagenen Handwerkers, eine Schätzung der Schadenssumme oder die buchhalterische Kontierung automatisiert zu selektieren. Auch beim Thema Capturing von Rechnungsdaten oder Automatisierungen in Buchhaltungsprozessen sehen wir Chancen. Wir sind hier aber erst am Beginn einer langfristigen Entwicklung. Aktuell ist es hier noch schwer, genaue Prognosen abzugeben.

Das Thema Nachhaltigkeit wird auch in der Immobilienbewirtschaftung immer wichtiger. Was für einen Beitrag kann das neue Eigentümerportal dazu leisten?

Beim Thema Nachhaltigkeit ist es unser Ziel, dass Verbrauchsinformationen zu Energie oder auch Wasser optimaler in unserem ERP abgebildet werden können. Hier führen wir aktuell Gespräche und definieren

zusammen mit unseren Kunden und Partnern ein Zielbild. In einem weiteren Schritt wäre unser Eigentümerportal prädestiniert, diese Informationen dem Eigentümer anzuzeigen und mit Referenzwerten zu vergleichen. Dies soll der Eigentümerschaft in Zukunft die Möglichkeit geben, die Nachhaltigkeitsstrategie und damit Verbunden den Co2-Absenkungspfad im Auge zu behalten.

Interview: Remi Buchschacher, RealEstateReport



WEITERE INFORMATIONEN:

GARAI0 REM AG
Gartenstrasse 1-3
3007 Bern

VERBINDUNG VON INNOVATION, TECHNOLOGIE UND EXPERTISEL

GARAI0 REM AG entwickelt seit über 15 Jahren Business Software. Als führender Technologiepartner der Immobilienverwaltungen in der Schweiz steht dabei der Einsatz digitaler Lösungen im Vordergrund. Als Nachfolger der Bewirtschaftungssoftware REM hat das Unternehmen im Jahr 2016 mit GARAI0 REM die modernste Immobilienverwaltungssoftware auf den Markt gebracht. Heute werden mit den Produkten aus dem Hause der GARAI0 REM AG mit vollständig webbasierter Technologie rund 1,5 Millionen Mietobjekte in der Schweiz verwaltet. Sie bieten unter anderem Unterstützung bei Routineprozessen in der Buchhaltung und Bewirtschaftung sowie beim Arbeiten vor Ort auf der Liegenschaft. www.garai0-rem.ch



Solar & Wohndesign: Messe-Highlights 2024

Eigenheimbesitzer, Bauinteressierte, Planer und Architekten, die einen Hausbau oder Umbau planen, sich für die energetische Optimierung eines Gebäudes interessieren oder sich in den Bereichen Wohndesign & Innenarchitektur inspirieren und beraten lassen möchten, sind vom 26. bis 29. September 2024 an der Zürcher Messe für Bauen, Wohnen und Energie genau richtig.

PLATTFORM ZÜRISOLAR 24

Das TOP-Thema der diesjährigen Bauen & Modernisieren ist die nachhaltige Energieerzeugung, die nicht mehr wegzudenken ist, wenn es um die Themen Bauen,

Wohnen und Sanieren geht. Die Solarenergie ist derzeit in aller Munde und erfreut sich immer grösserer Beliebtheit, doch wirft das Thema rund um die erneuerbaren Energien auch viele Fragen auf. Mit der neuen Plattform «ZüriSOLAR 24 – solare Energie am Bau» widmet sich die Messe dieser Thematik und liefert zielgerichtete Antworten und individuelle Lösungen.

SCHÖNER WOHNEN

Ein weiteres Highlight der Messe ist das Thema «ZüriWOHNDESIGN 24 – Zuhause wohlfühlen», welches verdient in den Fokus rückt. Wohndesign ist eine faszinierende



Kombination aus Kunst, Funktionalität und persönlichem Stil, wobei das primäre Ziel ist, Räume zu schaffen, in denen man sich wohl und geborgen fühlt. Die Bauen & Modernisieren bietet dem interessierten Publikum eine Plattform voller innovativen Ideen, inspirierenden Trends, exklusiven Möbel, kreativen Raumkonzepten und vielem mehr.

INDIVIDUELL UND VIELFÄLTIG

Das umfangreiche Programm, bestehend aus über 30 Fachvorträgen, Foren und Beratungsangeboten, bietet sowohl Fachleuten

WEITERE INFORMATIONEN:

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



als auch dem breiten Publikum wichtige Einblicke und Entscheidungsgrundlagen für die erfolgreiche Realisierung des persönlichen Bauprojektes. Die Besucher dürfen sich freuen, Vielfalt und Mehrwerte sind garantiert.

BESUCHERINFORMATIONEN

Datum und Öffnungszeiten
26.–29. September 2024
Donnerstag bis Sonntag: 10–17 Uhr

Eintritt
Mit IMMOBILIA gratis an die Messe:



Donnerstag gratis
Freitag bis Sonntag: CHF 10.–/Tag
Kinder bis 16 Jahre in Begleitung
Erwachsener gratis

Weitere Messeinfos
www.bautrends.ch



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

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

PROZESS DER DIGITALEN PAPIERVERARBEITUNG

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

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



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

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

DAS PROJEKT

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

FAZIT W&P IMMO-GRISCHA AG

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

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

ZUR GEMDAT AG

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

WEITERE INFORMATIONEN:

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

Bei Fluchttreppen sind beidseitige Handläufe Pflicht!

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

STÜRZE KÖNNEN GROSSE, FINANZIELLE FOLGEN HABEN!

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

gesetzlich geregelt, damit eine Selbstevakuierung – auch von älteren Personen – gewährleistet ist. Gerade im Notfall herrscht ausserordentliches Gedränge und Panik – Stürze sind somit vorprogrammiert! Stürze können grosse, finanzielle Folgen haben. Ein normgerechter Handlauf hingegen belastet das Budget kaum. Laut Suva ereignen sich in der Schweiz pro

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



Beidseitiger Handlauf in einer Wohnanlage (Fluchttrepp)

WEITERE INFORMATIONEN:

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



Beidseitige Handläufe sind auch bei der Evakuierung verletzter Personen hilfreich

Mit Stil nach oben!

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

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

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

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

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



Lift in der Wohnanlage...



...und Hauslift im privaten Haus

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

WEITERE INFORMATIONEN:

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

Cybersecurity-Tests für die Öffentlichkeit und KMU

Vor rund drei Jahren lancierte der Wirtschaftsverband Suissedigital einen Cybersecurity-Test, der die Öffentlichkeit für die Gefahren des Cyberraums sensibilisiert. In Ergänzung dazu wurde vor Kurzem ein Test entwickelt, der spezifisch an die Bedürfnisse von kleinen und mittleren Unternehmen (KMU) angepasst ist. Beide Tests sind auf Deutsch und Französisch online unter www.suissedigital.ch verfügbar.

«In unserer digitalisierten Gesellschaft ist die Sicherheit im Cyberraum von eminenter Bedeutung. Wir befassen uns deshalb seit Längerem mit dem Thema Cybersecurity», sagt Simon Osterwalder, Geschäftsführer des Wirtschaftsverbands Suissedigital. Nebst Workshops und Beratung für die Mitglieder bietet der Verband unter dem Namen «Cybersecurity-Check» einen Online-Test an, der die Öffentlichkeit für die Gefahren des Cyberraums sensibilisiert.

ZWEI SCHWIERIGKEITSSSTUFEN, ZWEI SPRACHEN

Der Cybersecurity-Check ist auf Deutsch und Französisch sowie in zwei Schwierigkeitsstufen – für Einsteiger (Basic) und Fortgeschrittene (Advanced) – verfügbar. So ist garantiert, dass alle Interessierten ihr Wissen zum Thema Cyber Security überprüfen und aktualisieren können. Dazu dienen auch ein ausführliches Glossar und zwei Merkblätter, die kostenlos heruntergeladen werden können. Wer den Security-Check absolviert, erhält bei jeder Frage ein detailliertes Feedback zur gewählten Antwort und am Schluss eine Gesamtauswertung. So vermittelt der Test relevantes Wissen, mit dem man sich gegen Cyberkriminalität schützen kann und bietet gleichzeitig eine Orientierungshilfe.



FEHLENDE SENSIBILITÄT BEI KMU

Immer mehr Aspekte des Geschäftslebens finden digital statt. Dies gilt gerade auch für kleine und mittlere Unternehmen (KMU), die dank der Digitalisierung ihre Prozesse effizienter gestalten und potenzielle Kunden leichter erreichen und binden können. Gleichzeitig steigt damit für die KMU das Risiko, Opfer von Cyberkriminalität zu werden. Oft scheint bei ihnen jedoch die Sensibilität dafür zu fehlen: «Gerade bei KMU oder Gemeindeverwaltungen fehlt das Gefühl der eigenen Verletzlichkeit gegenüber Cyberkriminalität», sagte Cybersecurity-Spezialist Nicolas Mayencourt kürzlich in einem Interview.

ORIENTIERUNG AM NIST-FRAMEWORK

Aus diesem Grund hat Suissedigital vor Kurzem einen weiteren Online-Test lanciert, der KMU eine Selbsteinstufung und im Laufe der Zeit einen Vergleich mit anderen

KMU ermöglicht. Der Verband orientierte sich dabei an den Funktionen des NIST-Framework, einer etablierten Reihe von Richtlinien und Vorgehensweisen zur Gewährleistung der IT-Sicherheit: 1. Identifizieren; 2. Schützen; 3. Erkennen; 4. Reagieren und 5. Wiederherstellen. An diesem Framework orientiert sich auch der IKT-Minimalstandard des Bundesamts für wirtschaftliche Landesversorgung.

BEWUSSTSEIN FÜR DIE GEFAHREN VON CYBERKRIMINALITÄT SCHÄRFEN

«Die meisten unserer Mitglieder gehören zur Gruppe der KMU – für sie haben wir den neuen Test entwickelt», sagt Suissedigital-Geschäftsführer Simon Osterwalder. Er ist überzeugt, dass der Test einen wichtigen Beitrag leisten wird, dass KMU ihr Bewusstsein für die Gefahren von Cyberkriminalität schärfen und die notwendigen Massnahmen treffen. Der Test

für KMU, der auch Nichtmitgliedern offen steht, ist auf Deutsch, Französisch und Englisch unter www.suissedigital.ch verfügbar.

KONKRETE UNTERSTÜTZUNG IM KAMPF GEGEN CYBERKRIMINALITÄT

Die Cybersecurity-Tests wurden bis dato mehr als 4 500 Mal (Test für Einsteiger), 2 570 Mal (Test für Fortgeschrittene) und 300 Mal (Selbsteinstufungs- und Vergleichstest für KMU) gemacht. Simon Osterwalder: «Unsere Tests sind populär, weil sie den Nutzerinnen und Nutzern im Kampf gegen Cyberkriminalität konkrete Unterstützung bieten.»

Suissedigital ist der Wirtschaftsverband der Schweizer Kommunikationsnetze. Ihm sind rund 180 privatwirtschaftlich wie auch öffentlich-rechtlich organisierte Unternehmen angeschlossen, die über drei Millionen Haushalte mit Radio, TV, HDTV, Internet, Telefonie und weiteren Angeboten versorgen.

WEITERE INFORMATIONEN:

SUISSEDIGITAL – Verband für Kommunikationsnetze

Waaghaus-Passage 8
CH-3011 Bern
Tel: +41 (0)31 328 27 28
Fax: +41 (0)31 328 27 38
info@suissedigital.ch
www.suissedigital.ch

ANZEIGE

Dä E-Druck't für alli



E-Druck AG
PrePress & Print
Lettenstrasse 21
9016 St. Gallen
+41 71 246 41 41
andreas.feurer@edruck.ch
www.edruck.ch

Digital- & Offsetdruck für **Firmen, Vereine und Privatpersonen**

Hingucker im Bad



Neue Designs und noch mehr Grössen garantieren die perfekte Waschtisch-Lösung für das Projektgeschäft, Hotels und Privatkunden.

Ein echtes Highlight im Bad verspricht die neue Waschschaale Kaldewei Avellino zu werden. Ihre filigrane Materialität in Verbindung mit der schlanken Silhouette verleiht ihr ein Gefühl von Eleganz und Leichtigkeit.

Edle Stahl-Emaile lässt die Kaldewei Avellino in 13 unterschiedlichen Farben erstrahlen und sorgt zudem für Hygiene und Komfort am Waschplatz. Die plastikfreie Waschschaale ist in drei Grössen erhältlich und überzeugt durch eine besondere Langlebigkeit sowie 100-prozentige Zirkularität. So passt sie perfekt in private Bäder oder exklusive Hotelbäder, die auf Plastik verzichten und ihren ökologischen Fussabdruck minimieren möchten.

Nicht nur in puncto Qualität und Haltbarkeit ist man bei den Waschtischen aus Kaldewei Stahl-Emaile auf der sicheren Seite. Auch beim Thema Nachhaltigkeit überzeugen diese auf ganzer Linie, denn das Material – eine Verbindung aus Stahl und Glas – ist plastikfrei, wird aus natürlichen Rohstoffen gefertigt und kann am Ende eines langen Lebens zu 100 Prozent dem Materialkreislauf wieder zugeführt werden.

WEITERE INFORMATIONEN:

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

Eine Erfolgsgeschichte – mit System.



Ein Unternehmen ist so erfolgreich wie die Menschen dahinter. Esther Streng, die visionäre Kraft und Gründerin von SYSTEM4, hat ein besonderes Gespür für Kundenbedürfnisse. 2003 wurde das modulare Möbelsystem SYSTEM4 ins Leben gerufen und bereits 2004 startete die Serienproduktion. SYSTEM4 überzeugt mit hochwertigen Produkten zu wettbewerbsfähigen Preisen. Die Erfolgsgeschichte geht weiter.

NACHHALTIGE MÖBEL – DANK GRENZENLOSER MODULARITÄT

Modulare Möbelsysteme bieten insbesondere durch die Flexibilität und Individualität grosse Vorteile wenn es um Nachhaltigkeit geht. SYSTEM4 Möbel lassen sich zu jeder Zeit auf die Bedürfnisse des Kunden anpassen. Mit wenigen Handgriffen wird das Sideboard zum Regal, der Nachttisch zum Korpus und der Fernsehtisch zum Lowboard. Auch bei Beschädigungen sind modulare Möbel



unschlagbar: die beschädigten Teile können einfach und kostengünstig ersetzt werden.

STILVOLL UND ZEITLOS ELEGANT, ABER PREISWERT

Möbel sind eine Investition. Je wertiger die Materialien, zeitloser das Design und fehlerfreier die einzelnen Stücke sein sollen, desto besser will die Anschaffung überlegt sein. Gerade bei modularen Stahlmöbeln gibt es horrenden Stückpreise. SYSTEM4 tritt an um

das Stil und Qualitätsversprechen zu erfüllen – zu einem Preis, den sich jede und jeder leisten kann.

LOKAL VERANKERT. INTERNATIONAL VERNETZT.

Mit dem Flagship Store im Zürcher Niederdorf erfüllt sich SYSTEM4 2024 einen Traum. Die 200m² Ausstellungsfläche bieten alles, was das Möbelherz begehrt: sämtliche Farben und Funktionen sind hier erlebbar. Der Store am Hotspot beim Zürcher Grossmünster zieht Kundschaft aus aller Welt an.

SYSTEM4 KOMMT GUT AN. UND VOR ALLEM SCHNELL.

Mit einem modernen Hoch- und Schiebepager gewährleisten wir ressourcenschonende und effiziente Logistik. Heute bestellt, sind alle Standardfarben drei Tage später beim Kunden. Unsere Montagepartner haben über 2500 SYSTEM4-Möbel montiert – vielleicht bald auch bei Ihnen zu Hause.

WEITERE INFORMATIONEN:

SYSTEM4 | Streng Swiss AG
Ruchwiesenstrasse 8
CH-8157 Dielsdorf-Zürich
+41 44 854 9494
info@system4.ch, www.System4.ch

Investition in die Zukunft: E-Ladestationen in Mehrfamilienhäusern

Ladestationen für Elektrofahrzeuge in Mehrfamilienhäusern könnten bald zur Norm werden. Immer mehr Immobilienbesitzer und Liegenschaftsverwaltungen investieren in Ladestationen für Elektrofahrzeuge in Mehrfamilienhäusern. Davon profitieren die Umwelt, die Mieter – und das Geschäft.

Mit der steigenden Bedeutung der Elektromobilität wächst die Nachfrage nach Ladestationen. Immer häufiger geht sie von Wohnungsmietenden aus, die ein Elektroauto kaufen und dieses auf ihrem Parkplatz zu Hause aufladen möchten. Auch gewerbliche Mieter zeigen Interesse – entweder, um ihre eigenen Flottenfahrzeuge laden zu können, oder, weil sie dies ihren Mitarbeitenden, die elektrisch unterwegs sind, ermöglichen wollen.

MEHRWERT FÜR MIETER UND IMMOBILIEN

In städtischer Umgebung ist der Bedarf an Ladelösungen besonders hoch. Während Ladesysteme bei Neubauprojekten oft von Anfang an eingeplant sind, müssen sie bei bestehenden Immobilien nachträglich installiert werden. Eine solche Aufrüstung sind zwar mit Aufwänden verbunden, gleichzeitig aber eine wichtige und notwendige Investition in die Zukunft; E-Ladelösungen leisten nicht nur einen Beitrag zum Klimaschutz. Die Installation von Ladestationen zahlt auch auf die Zufriedenheit der Mieter ein und steigert den Geschäftswert der Liegenschaft.

Zahlreiche Verwaltungen unterstützen den Ausbau von Elektromobilität in ihren Mietobjekten, so auch Livit. Gemäss der Immobilienmanagement-Firma geht der Impuls zur Nachrüstung mit Ladegeräten oft von der Mieterschaft aus. In dem Fall kann die Verwalterin oder Vermieterin je nach Bedarf und Wirtschaftlichkeit entscheiden, ob und wie viele neue Ladepunkte installiert werden.



Die intelligente Ladelösung Ziptec Pro (MID) eignet sich bestens für Wohn- und Miteigentumsanlagen und ist für alle Arten von Elektrofahrzeugen anwendbar.

PLANUNG, DURCHFÜHRUNG, WARTUNG UND SICHERHEIT

Bei der Installation von E-Ladestationen in Mehrfamilienhäusern liegt der Fokus auf hochwertigen Technologien und einfachem Unterhalt, um langfristige Kosten zu minimieren. So ermöglicht zum Beispiel die Option der Fernwartung eine effiziente Fehlerbehebung mit minimalen Ausfallzeiten. Um die (IT-) Sicherheit zu gewährleisten, sollte die Ladelösung Zugangskontrollen, Überwachungssysteme und sichere Kommunikationstechniken bieten. Die Installation sollte ausschliesslich durch qualifizierte Elektrofachkräfte erfolgen.

SKALIERBARKEIT UND TECHNOLOGISCHE WEITSICHT

Weil die Elektromobilität einem kontinuierlichen Wandel unterliegt, muss bei der Installation von Ladestationen vorausschauend geplant werden. Es ist ratsam, eine Technologie zu wählen, die nicht nur aktuelle Bedürfnisse erfüllt, sondern auch eine nahtlose Erweiterung um zusätzliche Ladekapazitäten in der Zukunft ermöglicht. Häufig entsteht bereits im Jahr nach der Erstinstallation der Bedarf nach weiteren Ladestationen. Eine weitsichtige Planung, die die schnell wachsende Nachfrage von Anfang an berücksichtigt, zahlt sich deshalb aus.

LIVIT SETZT AUF ZAPTEC PRO

Livit hat sich für das intelligente Ladesystem Ziptec Pro von Ziptec entschieden. Es eignet sich speziell für grössere Stellplätze in Wohn- und Miteigentumsanlagen, Unternehmen sowie Neubauten und ist für alle Arten von Elektrofahrzeugen anwendbar. Mit einer Ladegeschwindigkeit von 22 kW lässt sich Fahrzeug über Nacht problemlos voll aufladen. Ziptec Pro verfügt über eine optimale Verteilung der verfügbaren Energie und ist einfach skalierbar. Installateure und Betreiberinnen von Ladestationen können ihre Installationen im Ziptec-Portal leicht nachverfolgen und über die Plattform auch Updates ausführen. Ziptec Pro erfüllt alle heutigen Anforderungen an Benutzerfreundlichkeit und Flexibilität für eine nachhaltige und wirtschaftliche Elektromobilitätslösung.



Mit der Installation von Rückplatten können jederzeit neue Ladestationen hinzugefügt werden, wenn der Bedarf nach Ladepunkten steigt.



SCANNEN & MEHR ZUM THEMA IN DER LIVIT CASE STUDY LESEN.

Oder schreiben Sie uns eine E-Mail an info.ch@zaptec.com.

WEITERE INFORMATIONEN:

Ziptec Schweiz AG
Riedhofstrasse 11
8804 Au ZH
Schweiz
www.zaptec.com

Evorest startet mit digitalem Mietzinsdepot durch

Vom papierbasierten Formular zur Mietkaution auf Autopilot: Das unabhängige Proptech Evorest digitalisiert und automatisiert Prozesse rund um das traditionelle Mietzinsdepot bei der Bank. Die neue Lösung hat seit ihrem Go-Live bereits über 50 Bewirtschaftungen überzeugt.

DURCHGEHEND DIGITALISIERTE MIETKAUTIONEN

Während die Digitalisierung in der Immobilienbranche stetig zunimmt, mussten Bewirtschafter bislang zur Bearbeitung von Mietkautionen noch immer auf papierbasierte Bankformulare zurückgreifen. Evorest hat sich zum Ziel gesetzt, diese Prozesse in das digitale Zeitalter zu bringen. Nicht nur die Eröffnung, sondern auch Mutationen und Schliessungen können im integrierten Tool mit wenigen Klicks umgesetzt werden.

ERÖFFNUNG VON DEPOTS INNERHALB VON 24 STUNDEN

Für die Eröffnung einer Mietkaution bleibt oft wenig Zeit, denn die Schlüsselübergabe findet im Normalfall erst nach eingezahlter Kautionszahlung statt. Aufgrund des Postwegs und veralteter Bankprozesse vergehen jedoch meist mehrere Tage oder Wochen bis das Konto eröffnet ist. Die Evorest-Mietkaution erspart Bewirtschaftern und Mietern wertvolle Zeit, denn durch Wegfallen des Postwegs können Kautionskonti innerhalb von nur 24 Stunden eingerichtet werden.

MEHR MÖGLICHKEITEN FÜR MIETER

Neben der Digitalisierung bietet Evorest Mietparteien in der Schweiz auch Zugang zu weiteren Bankprodukten. So können Bewirtschafter beispielsweise auswählen, ob ihre Mieterinnen und Mieter ein traditionelles Kautionskonto in Bargeld eröffnen oder auch einen Teil ihrer Kautionszahlung in breit diversifizierte Portfolios (ETFs) investieren können. Unabhängig davon welche Option der Mieter wählt, ist die eingezahlte Mietkaution von Evorest jederzeit in vollem Umfang garantiert.

SICHERHEIT DANK VERWALTUNG DURCH SCHWEIZER BANK

Die durch Evorest eröffneten Kautionskonten werden von der Mietpartei direkt auf ein dediziertes Konto bei der Hypothekarbank Lenzburg eingezahlt. Die Partnerbank stellt die Verwahrung, Administration und Auszahlung der Mietkaution sicher. Als regulierte Bank ist die Hypothekarbank Lenzburg zudem der Einlagensicherung von Esisuisse angeschlossen. Damit sind Bankeinlagen bis zu 100'000



Franken auf dem Mietkautionskonto gegen Ausfälle gesichert.

STARKE NACHFRAGE SEITENS BEWIRTSCHAFTER

Seit dem Go-Live Anfang 2024 konnte Evorest bereits über 50 Bewirtschafter von der innovativen Lösung überzeugen. Dazu zählen sowohl Unternehmen mit über 10'000 verwalteten Mietobjekten als auch kleinere Bewirtschaftungen mit mehreren hundert Objekten. Die Zeitersparnis, die einfache Bedienung und der Kundensupport sind entscheidende Faktoren, welche die Bewirtschafter überzeugen.

LANCIERUNG DER «MIETKAUTION AUF AUTOPILOT»

Um Bewirtschaftern die höchstmögliche Zeitersparnis zu ermöglichen und das Kundenerlebnis weiter zu optimieren, arbeitet Evorest mit den führenden ERP-Anbietern der Schweiz zusammen. Über die letzten Monate wurden damit bereits die ersten Anwendungsfälle mit Immobilienverwaltungen umgesetzt. Dank der Schnittstelle können

Bewirtschafter Evorest als Depotanbieter in ihrem ERP-System auswählen, wodurch alle bereits erfassten Informationen genutzt werden, um die Kautionszahlung vollautomatisiert zu erstellen und der Mietpartei zuzustellen. Die Bewirtschaftungsprozesse rund um das Mietzinsdepot werden damit nicht nur digitalisiert, sondern von Anfang bis Ende automatisiert. Die innovative «Mietkaution auf Autopilot» ist neustens für alle interessierten Verwaltungen verfügbar.

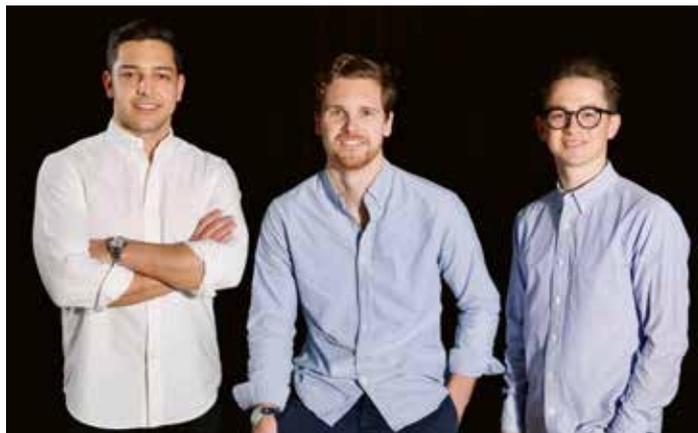
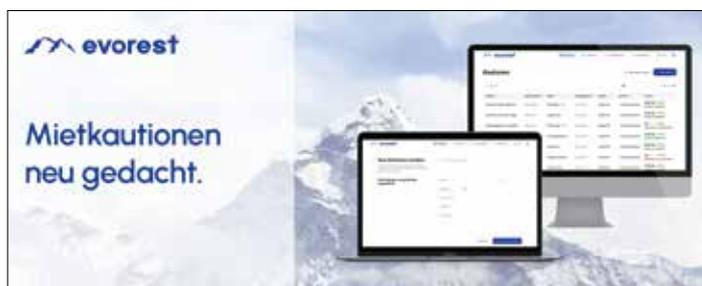
WEITERE INFORMATIONEN:

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

KUNDENSTIMMEN

«Mit Evorest können wir unsere Mietkautionen vollständig digitalisieren, sparen uns wertvolle Zeit und unsere Mieter sind auch sehr zufrieden. Schnell, digital und sicher!»
Mario Christen, Teamleiter bei von Holzen Immobilien AG

«Dank der Investitionsoption müssen Mieter ihr Geld nicht mehr unproduktiv herumliegen lassen. Die Mieter profitieren, wir haben eine bessere Übersicht und die Eigentümer haben die volle Sicherheit. Ein echter Win-Win-Win.»
Cyrill Lüscher, Geschäftsinhaber bei Bellevia Immobilien GmbH



ELEKTROKONTROLLEN



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



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

FENSTER



Der Schweizer Experte für die Fensterrenovation

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

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

HAUSWARTUNGEN



Hauswartungen im Zürcher Oberland und Winterthur, 24h-Service

- Treppenhausreinigung
- Gartenunterhalt
- Heizungsbetreuung
- Schneeräumung

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



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

Reinigung

- Unterhaltsreinigung
- Spezialreinigung
- Umzugsreinigung
- Baureinigung
- Fassadenreinigung

Technik & Gebäude

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

Garten- & Arealpflege

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

IMMOplus Facility Management GmbH
Imfeldstrasse 103
8037 Zürich

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

IMMOBILIENMANAGEMENT



Der Spezialist für die digitale Immobilienbewirtschaftung:

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

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

welcome@aandarta.ch
www.aandarta.ch

IMMOBILIENMARKT

Der digitale Partner für Ihren Vermarktungserfolg.

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



Unsere Real Estate Brands
homegate.ch immo Scout24



Wohnung oder Haus zum Inserieren?

Auf newhome profitieren Sie von attraktiven Preisen.



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

IMMOBILIENSOFTWARE



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

**GARAIO REM
NÄHER AN DER
IMMOBILIE**
www.garaiio-rem.ch



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




IMMOMIG 
CRM-Software, Webseite & Portal

Komplettlösung für Immobilienmakler,
Immobilienmanager und Immobilienentwickler

Kostenloses Portal  **dreamo.ch** Digitale Vermietung  **igiRENT**

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

SCHÄDLINGSBEKÄMPFUNG

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



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

SPIELPLATZGERÄTE

bimbo 
macht spass



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

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

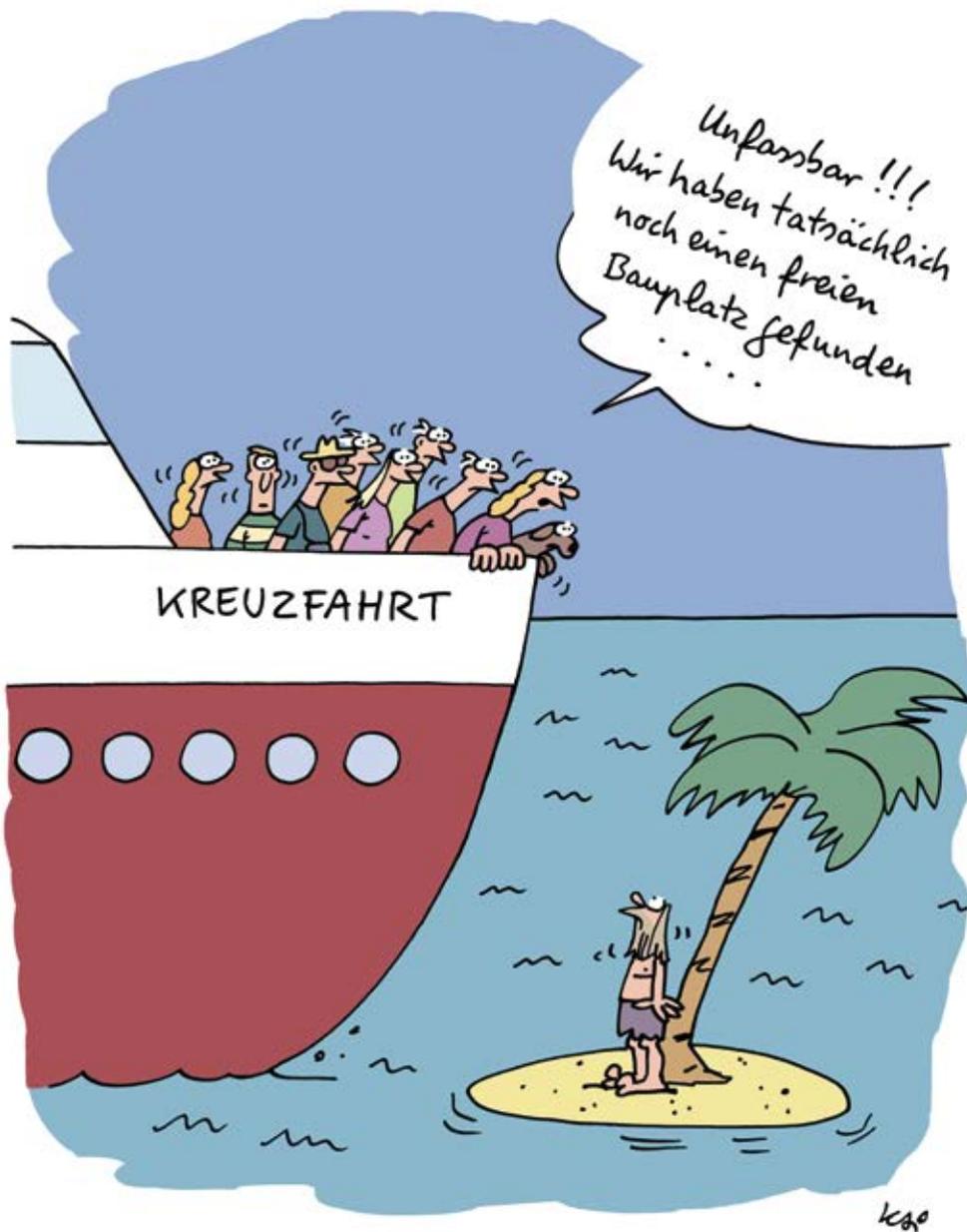
ZWISCHENNUTZUNG

**PROJEKT
INTERIM**

Zwischennutzungen und Leerstandsmanagement

Leerstände mit
Zwischennutzung
überbrücken





***KAI FELMY**

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



ISSN 2297-2374

ERSCHEINUNGSWEISE

monatlich, 12x pro Jahr

ABOPREIS FÜR NICHTMITGLIEDER

78 CHF (inkl. MWST)

EINZELPREIS

7 CHF (inkl. MWST)

AUFLAGEZAHL

Beglaubigte Auflage: 2905

(WEMF 2024)

Gedruckte Auflage: 3500

VERLAG

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

REDAKTION

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

DRUCK UND VERTRIEB

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

SATZ UND LAYOUT

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

INSERATEVERWALTUNG UND -VERKAUF

Wincons AG
Margit Pfändler
Brigitte Pichler
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.

Ihr Erfolg ist unsere Priorität

Vermarkten Sie Ihre Immobilien noch einfacher, effektiver und effizienter.



Sichtbarkeit und maximale Effizienz
im täglichen Vermarktungsgeschäft



Einheitliche Nutzererfahrung
für alle SMG Real Estate Marken



Ausbau des SMG Real Estate Ökosystems
mit dem grösstmöglichen Nutzen

**AB JETZ
VERFÜGBAR**

**Neue Features
entdecken!**





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