

IMMO<sup>23</sup>

The Swiss Property Fair  
18. – 19.01.2023  
Halle 622 Zurich Oerlikon

FOKUS  
HERBERT  
MATTLE IM  
INTERVIEW

— 04

POLITIK  
LEERSTANDS-  
QUOTE MIET-  
WOHNUNGEN

— 10

IMMOBILIEN-  
WIRTSCHAFT  
JOBPROFILE IN  
DER BEWIRT-  
SCHAFTUNG

— 12

BAU & HAUS  
VIEL LÄRM  
UM LÄRM

— 34

BERUFSBILDUNG IST  
SYSTEMRELEVANT

# VOM VERWALTER ZUM ALLROUNDER

Zum 50-Jahre-Jubiläum der Vereinigung Zürcher Immobilienunternehmen (VZI) blickt die derzeitige Präsidentin Béatrice Schaeppi auf die grössten Veränderungen im Berufsbild der Bewirtschafter zurück und zeigt künftige Herausforderungen auf. TEXT – MARTIN ARNOLD\*

**Die Vereinigung Zürcher Immobilienunternehmen (VZI) feiert dieses Jahr ihr 50-Jahre-Jubiläum. Sie präsidieren den Verband seit 2018 und sind die erste Präsidentin seit der Gründung 1972. Wie hat sich die männerdominierte Immobilienwirtschaft in den letzten 50 Jahren bezüglich Frauenanteil verändert?**

Béatrice Schaeppi: Nach wie vor ist die Immobilienwirtschaft eine Männerwelt. Es gibt zwar einen immer höheren Frauenanteil und im Bereich Bewirtschaftung sogar überwiegend Frauen, an der Spitze von Unternehmungen sind sie jedoch nach wie vor sehr selten. Dies hängt wahrscheinlich vor allem mit dem Sektor zusammen und damit, dass generell wenig Frauen in Spitzenpositionen tätig sind.

**Der Beruf der Bewirtschafterin und des Bewirtschafters hat sich in den letzten 50 Jahren sehr stark verändert. Man könnte sagen, er hat sich vom Verwalter zur «eierlegenden Wollmilchsau» entwickelt. Können Sie diese Aussage unterstützen?**

Ja, vollkommen. Früher war «der Bewirtschafter» noch der Herr des Hauses und wurde von den Mietern regelrecht verehrt. Alles lief noch viel langsamer. Es gab noch keine E-Mails, sondern nur die Briefpost. Der Bewirtschafter kümmerte sich um die Vermietung, das Haus und den Hausmeister. Inzwischen ist alles digital geworden. Die Ansprüche in allen Bereichen sind gestiegen. An die Bewirtschafter werden alle



noch so kleinen Probleme über diverse Kommunikationskanäle herangetragen und sie sollten diese dann immer innert kürzester Frist beantworten und beheben. Die Bewirtschafter sind auch das Bindeglied zwischen den Eigentümern und den Mietern, und auch da sind die Ansprüche an das Wissen und das Reporting gestiegen.

**Was macht den Beruf der Bewirtschafter eigentlich aus? Warum ist es doch noch immer ein toller Beruf?**

Der Beruf ist sehr abwechslungsreich. Bewirtschafter arbeiten im Büro, sind aber auch immer wieder in Städten und auf dem Land unterwegs, wenn sie ihre Liegenschaften besuchen, Wohnungen zeigen, abnehmen oder übergeben. Sie lernen sehr viele verschiedene

## BIOGRAPHIE BÉATRICE SCHAEPPi

(\*1979) ist seit 2016 CEO in der vierten Generation im renommierten Zürcher Familienunternehmen Schaeppi Grundstücke AG. Die promovierte Juristin war zuvor in der Finanz- und Versicherungsbranche tätig. Seit 2018 präsidiert sie die Vereinigung der Zürcher Immobilienunternehmen – als erste Frau.

Menschen mit verschiedenen Charakteren kennen wie zum Beispiel Mieter, Eigentümer, Handwerker. Sie lernen sehr viel über Immobilien, deren Unterhalt und Pflege. Auch Menschen müssen sie führen können, so nämlich den Hauswart und allenfalls auch einen Sachbearbeiter.

**Als Bewirtschafter beziehungsweise Verwalter befinden Sie sich in einem Spannungsfeld**

**zwischen der Eigentümerschaft, den Mietenden sowie der Öffentlichkeit. Wie gehen Sie mit diesem Druck um?**

Eine gesunde Resilienz ist da sicherlich nötig. Aber auch eine gute Teamleitung und ein guter Halt im Team und der Unternehmung. Zudem sollte den Bewirtschaftern immer eine Anlaufstelle zur Verfügung stehen, wo sie ihre Probleme und Unsicherheiten besprechen können.

**Welches sind Ihrer Meinung nach die wichtigsten Eigenschaften, die eine Bewirtschafterin oder ein Bewirtschafter mitbringen muss?**

Eine sehr wichtige Eigenschaft ist die Konfliktfähigkeit und auch eine gute Organisationsfähigkeit. Bewirtschafter müssen sich gut organisieren können und all ihre Pendenzen im Griff

haben. Zudem sind sie immer wieder mit unzufriedenen Mietern und mit Konflikten unter den Mietern konfrontiert. Da ist es wichtig, einerseits Konflikte lösen zu können und andererseits auch diese nicht persönlich zu nehmen.

**Was sehen Sie als die grösste Herausforderung für die nächsten Jahre?**

Es ist viel Bewegung im Markt. Die Digitalisierung beschäftigt uns alle nach wie vor. Das Berufsbild der Bewirtschaftung wird sich dadurch verändern – viel mehr wird digital möglich sein, sodass die einfachen Routinearbeiten wegfallen werden. Der Mangel an Fachkräften im Immobilienbereich bei steigenden Anforderungen stellt ebenfalls eine Herausforderung dar. Nebst den sinkenden Margen sind wir immer wieder mit neuen Herausforderungen konfrontiert – im Moment z. B. mit den steigenden Energiekosten und der Verknappung des Stroms. Da gibt es immer wieder sehr viel ad hoc zu entscheiden und zu organisieren. Hier hilft der Austausch in der VZI sehr. Wir



“  
**DER AUSTAUSCH IN DER VZI UND MIT UNSEREN PARTNERORGANISATIONEN HILFT UNS, AKTUELLE HERAUSFORDERUNGEN ZU BEWÄLTIGEN.**  
 ”

beraten unsere Mitglieder in all diesen Themen und ziehen oft auch Fachleute bei, um unseren Mitgliedern möglichst viel Wissen zu aktuellen Themen vermitteln zu können. Auch engagieren wir uns politisch und tauschen uns mit Partnerverbänden intensiv aus, um Fehlentwicklungen entgegenwirken zu können.

**Als Jubiläumsaktion haben Sie eine Zusammenarbeit mit der ZHAW aufgelegt. Die VZI beteiligt**

**sich als Jubiläumsgeschenk an den Kosten für die Absolvierung des CAS Life Cycle Management Immobilien. Was war die Idee dahinter?**

Nachhaltigkeit ist ein grosses Thema und gerade im Bereich Immobilien gibt es da noch sehr viel Potenzial. Wir sind der Meinung, dass in Zukunft jedes Bewirtschaftungsunternehmen im Bereich Nachhaltigkeit gut aufgestellt sein muss, und so kamen wir auf die Idee, dass

wir eine Ausbildung genau in diesem Bereich unterstützen möchten. Die ZHAW hat sich sofort bereit erklärt, mit uns zusammenzuarbeiten, und so konnten wir unsere Idee auch umsetzen. ■



**\*MARTIN ARNOLD**  
 Der Autor ist Partner bei Communicators und Geschäftsführer der VZI.

ANZEIGE

**SIE MÖCHTEN DAS BESTE FÜR IHRE MIETER?**  
 Möglich mit UPC Giganetz, der besten Verbindung für Ihre Immobilie.

Alle Informationen erhalten Sie auf:  
**upc.ch/neuanschluss | 058 388 79 05**

