



**25 Jahre
Hausverein**



Hausverkauf

09 Tipps des
Immobilienexperten

Jubiläum

10 Was der Hausverein
erreicht hat

Reparaturen

14 Das gehört zum
kleinen Unterhalt

Wildblumen

17 Pflanzensamen für
einen bunten Garten

Die Vorteile von Eigentum auf Zeit

Mit Abgabe von Land im Baurecht günstigen Wohnraum schaffen



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

REICHENSTEINERSTR. 10
CH-4053 BASEL
+41 (0)61-336-3060
WWW.HIC-BASEL.CH
INFO@HIC-BASEL.CH

H/IC
HECHT IMMO CONSULT AG

Schweizer

Wärme und Strom vom Dach.
Sonnenenergie-Systeme von
Schweizer.



www.schweizer-metallbau.ch

alphasoltech

Ihr Gesamtdienstleister für Photovoltaikanlagen



Kombinieren Sie Ökonomie und Ökologie mit einer Photovoltaikanlage von **alphasoltech**. Produzieren Sie Ihren eigenen Strom auf dem Dach zum Eigenverbrauch und/oder zum Verkauf im Markt. Wir bieten Ihnen umfassende Beratung und Umsetzung aus einer Hand. Senden Sie uns ein E-Mail oder besuchen Sie unsere Webseite. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

alphasoltech Schmidli & Walther
Meyer-Wiggli-Strasse 18
CH-4410 Liestal
tel. 061 927 20 70
fax 061 927 20 79
www.alphasoltech.ch
info@alphasoltech.ch

Die Natur ist unser Partner. Und Partner behandeln wir fair.





TRIART.CH

Natürlich aus Massivholz

TEAM7

Industriestrasse 13 | 6010 Kriens | Tel. 041 340 51 50 | blaettler-natuerlich.ch

BLÄTLER natürlich
schlafen | wohnen | kochen

Foto: zvg



**Wie man sein Haus
richtig verkauft_9**

Foto: Erhta Guesmann



**Wildstauden-Samen
für Hausverein-Mitglieder_17**

porträt
politik
focus
extra
service

04_Bauland, das man nur vorübergehend besitzt

07_Land im Baurecht abgeben ist sinnvoll

09_Checkliste Hausverkauf

10_Jubiläum 25 Jahre Hausverein

13_Neuer Solarpartner

14_Ratgeber

17_Mitgliederangebote

19_News und Leserbrief

21_Kurse und Veranstaltungen

23_Hat der Hausverein eine Zukunft?

schlusspunkt

Liebe Leserinnen und Leser



Mit dem Ja zum neuen Raumplanungsgesetz hat sich das Schweizer Stimmvolk am 3. März für eine häusliche Nutzung des Bodens in der ganzen Schweiz ausgesprochen und damit gegen die Zersiedelung des Landes.

Dieses Abstimmungsergebnis ist ein weiterer schöner Erfolg für den Hausverein. Das, was wir seit 25 Jahren engagiert vertreten, wird zunehmend mehrheitsfähig. Oder, wie Bundesrätin Doris Leuthard auf Seite 11 schreibt, etabliert sich zur gesellschaftlichen Grundtendenz.

Stimmt. Auch mit unseren drei Abstimmungsparolen im letzten Jahr, etwa unserem Nein zu den zwei Bauspar-Vorlagen, standen wir auf der Siegerseite. Der Hausverein ist auf dem richtigen Weg. Lesen Sie dazu das Interview mit unserer Präsidentin, Hildegard Fässler, auf Seite 10.

Und als Jubiläumsgeschenk haben wir von Ihnen in den vergangenen Monaten über tausend geschenkte Mitglieder erhalten. Dafür danke ich Ihnen ganz herzlich.

Jürg Wittwer,
Geschäftsführer Hausverein Schweiz


www.hausverein.ch

Mitglieder des Hausvereins können Vorlagen für Mietverträge und andere Formulare gratis herunterladen. Der persönliche Zugriffscode (Web-Login) findet sich neu im Adressfeld auf der Rückseite dieser Zeitschrift.

UNSERE PARTNER



impressum__INSERATE-TARIF 2013 1/1 Seite CHF 1800.– (2. Umschlagseite 2000.–), 1/2 Seite 990.– 1/4 Seite 590.– (s/w 490.–), 1/8 Seite 330.– (s/w 280.–), 1/16 Seite 200.– (s/w 160.–) **KLEINANZEIGEN** bis 6 Zeilen (à 40 Anschläge) CHF 60.–, Zusatzzeilen CHF 15.– **BEZUGSQUELLEN-VERZEICHNIS** maximal vier Zeilen CHF 270.–/Jahr **ERSCHEINEN** casanostra erscheint sechsmal jährlich, Abdruck nach Rücksprache **VERLEGER** Hausverein Schweiz, Zentralsekretariat, Postfach 6515, 3001 Bern **REDAKTION** Marion Elmer (Leitung, abw.), Thomas Müller, Stefan Hartmann **REDAKTIONSKOMMISSION** Sabine Lüthi, Tilman Rösler, Jürg Wittwer, Michael Wohlgemuth, Robi Züblin **REDAKTIONSADRESSE** casanostra, Thomas Müller, Josefstrasse 92, 8005 Zürich, Tel. 043 333 08 23, casanostra@hausverein.ch **TITELBILD** Reto Schlatter **GRAFIK** Clerici Partner Design, Zürich **DRUCK** Genossenschaft Ropress, Zürich **PAPIER** RePrint FSC, 50% Altpapier, 50% FSC-zertifizierte Neufaser **INSERATE** Anzeigenverkauf casanostra, Webereistrasse 66, 8134 Adliswil, anzeigen@hausverein.ch, Tel. 044 710 19 91 (Rolf Ulrich), Tel. 044 709 19 20 (Christian Becker) **AUFLAGE** 13900 Ex. **ERSCHEINUNGSDATUM CASANOSTRA** 119 20. Juni 2013 **REDAKTIONS-SCHLUSS** 27. Mai 2013 **INSERATESCHLUSS** 24. Mai 2013

Klimaneutral und mit erneuerbarer Energie gedruckt.  myclimate
Protect our planet



Gastrecht während 62 Jahren

Die Siedlung Bockler in Schwamendingen wurde im Baurecht der Stadt Zürich erstellt. Bauträger ist die Genossenschaft Wogeno. Dank Baurecht konnte das Kapital statt in den Boden in die Häuser investiert werden.

SELBSTVERWALTET UND IM BAURECHT WOHNEN

__Im alten Dorfkern von Schwamendingen hat die Wogeno 2007 in kurzer Bauzeit vier Baukörper auf einer Parzelle der Stadt erstellt. Mit ihrem leuchtenden Grün bringen die modernen Häuser einen urbanen Touch in das Quartier mit Chalet-Charakter. Das bislang grösste Neubauprojekt der Wohngenossenschaft selbstverwalteter Hausgemeinschaften (Wogeno) weist 32 Wohnungen – davon sieben Wohnateliere – und einen Gemeinschaftsraum auf. Ein Altbau mit drei Wohnungen, der bereits auf der Parzelle stand, wurde von der Wogeno saniert und in die Siedlung integriert.

Im Bockler sind viele Familien eingezogen. Das passt, denn Schwamendingen mit seinem hohen Anteil an Wohngenossenschaften gilt heute als das jüngste Quartier in Zürich. Im Bockler wohnen 58 Erwachsene und 42 Kinder. Die neuen Nachbarn mit der quirligen Jungeschar wurden von den Anwohnern schnell akzeptiert und auch integriert. Man hat rasch den Draht zueinander gefunden. «Nach aussen vermitteln wir wohl einen relativ homogenen Eindruck, da wir in vielen Lebens- und Gesellschaftsfragen ähnlich denken», sagt Michael Eidenbenz, Präsident des Hausvereins Bockler.

Modernes Dorf im alten Dorfkern

Für Eidenbenz und seine Partnerin sei der Umzug ins wenig bekannte Schwamendingen zunächst ein «Abenteuer» gewesen, sagt Eidenbenz. Viele der Neuzuzüger kämen aus den Stadtkreisen 3, 4 und 5. Inzwischen sei man aber «angekommen» und schätze die Vorzüge der Lage: Der Wald liegt hinter dem Haus, der Schwamendingerplatz drei Gehminuten entfernt. «Die Gemeinschaft des Bocklers ist wie ein Implantat und bringt urbanes Lebensgefühl in das Vorortquartier», glaubt Eidenbenz.

Dieser Charakter wird durch die soeben fertiggestellte Wogeno-Siedlung Avellana, die mit 17 Wohnungen direkt angrenzt, verstärkt. Sie ist für Paare und Singles gedacht. Zwischen den beiden Siedlungen gurgelt munter der von Kopfweiden gesäumte Dorfbach, der früher eingedolt war und jetzt auf einer Länge von 80 Metern freigelegt worden ist. Überhaupt wirkt die naturnahe Umgebungsgestaltung des Areals gut durchdacht. Eine Gartenstadt «en miniature». Die vier dreigeschossigen Gebäude

des Bocklers stehen in freier Anordnung hintereinander auf dem leicht abschüssigen Grundstück. Dank umlaufenden Balkonen hat jedes Zimmer einen direkten Zugang zum Aussenbereich, und alle Wohnungen sind unter sich verbunden. Die Häuser wirken dadurch freundlich und kommunikativ, wozu auch die grossen Fenster beitragen.

Doppelt kostengünstig

Die Innenausstattung ist kostenbewusst; pro Haus stehen in der Waschküche zwei Waschmaschinen samt Tumbler mit Wärmerückgewinnung zur Verfügung. Die Anhydritböden in den Wohnräumen sind zweckmässig. Geheizt wird mit einer zentralen Pellets-Feuerung. Die Wärmeverteilung erfolgt über ein System mit thermoaktiven Bauteilen (TAB) in der Decke. Geschossplatten aus Beton und tragenden Holzstützen an den Aussenwänden bilden die Gebäudestruktur. Der Treppenhauskern steift den Bau aus. Die Fassaden der Minergie-Häuser sind aus vorgefertigten Holzelementen, was die Bauzeit beträchtlich verkürzt hat.

Die Wohnungen haben eine flexible Raumaufteilung; die Wände lassen sich je nach Bedürfnissen der Bewohner verändern. Die Wogeno steht zwar für verdichtetes Bauen. Gleichwohl wurde beim Bockler auf die maximale Ausnutzung des Geländes verzichtet – «was heute vermutlich nicht mehr möglich wäre», mutmasst Wogeno-Geschäftsleiterin Elsbeth Kindhauser. Trotz Minergie-Standard sind die Mieten vergleichsweise günstig: Eine 5 ½-Zimmer-Wohnung

Siedlung Bockler in Schwamendingen

Baujahr	2007
Wohnungen	32 Wohnungen von 2 bis 6 Zimmern
Zahl Bewohner	58 Erwachsene, 42 Kinder
Pflichtdarlehen Mieter	CHF 1 Mio.
Parzellengrösse	6680 m ²
Landwert	3,3 Mio.
Baurecht	Laufdauer 62 Jahre
Baurechtszins	mindestens CHF 125 000.– jährlich

Baukosten CHF 12 Mio.

↖ **Der Bockler: ein urbanes «Implantat» im alten Dorfkern von Schwamendingen. Die Umgebung der Wogeno-Siedlungsgemeinschaft Bockler ist naturnah gestaltet. Der freigelegte Dorfbach eine Bereicherung für Gross und Klein.**

←← **Helle, grosszügige Familienwohnungen; die Wärmeverteilung erfolgt über Elemente in der Decke.**

← **Kostenbewusst: Anhydritböden in den Wohnungen schonten das Baubudget.**

↙ **Bewohnerfreundlich: Der Korridor ist in kräftigem warmem Rot gehalten.**

nung mit 125 Quadratmetern kostet monatlich rund 2200 Franken Mietzins inklusive Nebenkosten.

Der Bockler konnte – anders als Avellana – im Baurecht auf städtischem Grund erstellt werden. Das Baurecht entspricht der Philosophie der Wogeno: «Wir sind froh, wenn wir kein teures Bauland kaufen müssen, denn das schont unsere Ressourcen», sagt Elsbeth Kindhauser. Der Baurechtszins ist von der Stadt an die Entwicklung des Referenzzinses der zurückliegenden fünf Jahre gekoppelt worden.

Ökosiedlung in Selbstverwaltung

Dass das Bockler-Areal an die Wogeno vergeben wurde, geht auf eine glückliche Fügung zurück. 1996 wollte die Stadt darauf eine Ökosiedlung im Baurecht erstellen. Eine angefragte Genossenschaft verzichtete jedoch, weil ihr die Zahl der Autoparkplätze zu gering war. Die umweltbewusste Wogeno hatte damit kein Problem; die wenigsten Bewohner im Bockler besitzen ein Auto: Zwei Drittel der 31 Bockler-Parkplätze sind an Externe vermietet.

Trotz der cityfernen Lage in Schwamendingen hatten sich die Häuser rasch mit neuen Mitgliedern gefüllt. Auch die Beschaffung der verlangten Pflichtdarlehen – durchschnittlich immerhin 36 000 Franken pro Wohnung – stellte keinerlei Hürde dar. Wie jede Wogeno-Siedlung übt sich auch der Bockler in Selbstverwaltung. Die Buchhaltung und die Reparaturen besorgt man zum Beispiel selber; die Reini-

gung der Treppenhäuser haben die Bewohnerinnen und Bewohner indessen extern vergeben. Einer der Knackpunkte ist zum Beispiel die Frage, wie man sich die Gemeinschaftsarbeit entlohnen soll. __

Fotos_Reto Schlatter Text_Stefan Hartmann

So funktioniert ein Baurecht

Beim Baurecht wird das Land für eine bestimmte Zeit «vermietet». Dadurch erhält jemand das Recht, auf dem Grundstück ein eigenständiges Bauwerk zu errichten. Als Gegenleistung wird in der Regel ein Baurechtszins vereinbart. Bemessungsgrundlage sind die Grösse des Grundstücks, ein angenommener Quadratmeterpreis und ein zu vereinbarenden Zinssatz, der sich nach der genutzten Fläche richtet. Wird das Baurecht nicht verlängert, gehen die Bauten für eine vertraglich vereinbarte Entschädigung an den Baurechtsgeber über.

Die Stadt Zürich begann in den 1950er-Jahren mit der Abgabe von Land im Baurecht und nimmt damit jährlich 21 Millionen Franken ein. 2014 laufen die ersten von rund 200 Verträgen aus. Sollte das Baurecht nicht erneuert werden, gingen die errichteten Bauten gegen eine im Vertrag vereinbarte Entschädigung an die Stadt.

Derzeit hat die Wogeno ihr siebtes Projekt im Baurecht in Abklärung. Keine andere Wohngenossenschaft in Zürich baut so häufig im Baurecht. Es sind jedoch zum Teil Baurechte über kleinere Objekte. Beim Bockler setzte die Stadt für den Baurechtszins einen Landwert von 430 Franken pro Quadratmeter ein. Damit wird das Wohnen im Bockler vergünstigt, denn der Verkehrswert des Landes lag 50 Prozent höher.

INSERAT

Clever Heizen mit Holz-Pellets



Holz-Pellets sind ein nachwachsender Rohstoff aus unseren Wäldern.

Holz-Pellets sind die erneuerbare Energie zur Wärmeerzeugung und seit vielen Jahren bewährt im Einsatz. Sie sind sehr preisstabil und preiswert. Die einheimischen Brennstäbchen aus naturbelassenem Restholz werden nur durch Pressen und ohne chemische Zusatzstoffe gefertigt. Das Heizen mit Holz-Pellets ist CO₂-neutral und klimaschonend.

Holz-Pellets von LANDI sind überall einsetzbar und überzeugen durch nachfolgende Vorteile:

- höchste Qualität durch ENplus-Zertifizierung (von Heizkesselherstellern empfohlen)
- dezentrale Lagerstandorte und LKW-Flotte, dadurch Liefersicherheit in alle Ecken der Schweiz sowie ökologischer Transport durch kurze Fahrstrecken
- erstklassiger Lieferservice mit modernen Spezialfahrzeugen und ausgebildetem Zustellpersonal
- höhere Wertschöpfung für den Wirtschaftsstandort Schweiz.

Die LANDI vertreibt seit 2001 als einziger Lieferant Holz-Pellets in der ganzen Schweiz. Qualität, Beratung, Service und damit verbunden zufriedene Kunden sind dabei das Wichtigste. Die LANDI bezieht die Pellets überwiegend bei traditionellen Schweizer Familienunternehmen, bei denen Qualität im Vordergrund steht.



Holz-Pellets von LANDI sind lose, in Big-Bags oder 15-kg-Säcken erhältlich.

Jetzt bestellen!

Bestellen Sie jetzt Holz-Pellets für die nächste Wintersaison unter der Gratis-Nummer 0800 PELLET (0800 73 55 38) oder in Ihrer nächsten LANDI.

Weitere Informationen zu Holz-Pellets der LANDI finden Sie unter www.holz-pellet.com.

«Sinnvolles Instrument»

«Wenn Gemeinden den Boden im Baurecht abgeben, behalten sie die Kontrolle über die künftige Siedlungsentwicklung», sagt Thomas Hardegger, Nationalrat und Gemeindepräsident von Rümlang.

GESPRÄCH MIT THOMAS HARDEGGER



Thomas Hardegger, 56, SP-Nationalrat und Präsident Hausverein Zürich.

Bereits vor vier Jahren haben wir uns zum Thema Baurecht unterhalten (vgl. cn 93/2009). Was hat sich seither verändert?

Thomas Hardegger: Am Baurecht selbst hat sich nichts geändert, und in vielen Gemeinden genießt es noch immer geringe Popularität. Es ist aber für Gemeinden und Private nach wie vor ein sinnvolles Instrument, um die Kontrolle über den Boden in den eigenen Händen zu behalten.

Der Druck auf den verfügbaren Boden hat sich aber enorm verstärkt?

Ja, ein Auslöser ist die Diskussion um bezahlbaren Wohnraum. Die Mieten sind in den letzten Jahren massiv gestiegen, viel stärker als die Teuerung. Darum gibt es derzeit gehäuft Vorstösse und Initiativen, die bezahlbaren Wohnraum oder die Verfügbarkeit von Land zum Thema haben.

Weshalb ist die Forderung nach bezahlbarem Wohnraum ins Zentrum gerückt?

Einerseits durch die Zuwanderung. Andererseits durch die Ansprüche der Menschen nach mehr Wohnfläche. In einigen Gemeinden am Zürichsee findet eine soziale Entmischung statt. Dort wurde der Wohnungsbau dem freien Markt überlassen, wodurch die Mieten überproportional stiegen. Plötzlich fehlen die Familien, die sich im Gemeindeleben engagieren. Jetzt müssen die Gemeinden reagieren und preisgünstigen Wohnraum schaffen.

Es verwundert, dass die Baugenossenschaften die Wohnfläche ähnlich ausdehnen wie Private.

Das ist tatsächlich so. Doch nun planen grössere Bauträger bei aktuellen Projekten eher wieder bescheidenere Grundrisse, also etwa 4-Zimmer-Wohnungen mit 100 Quadratmetern Wohnfläche. Es muss ja nicht jede Wohnung einen Waschturm und zwei Nasszellen haben. Aber grundsätzlich ist eine Genossenschaft, die keine öffentliche Unterstützung in Anspruch nimmt, frei im Entscheid, wie gross ihre Wohnungen sein sollen.

Sollen Baugenossenschaften Bauland kaufen oder im Baurecht erwerben? Ein Baurechtszins über 60 Jahre kann ja teurer sein als der Bodenkauf, weil sich der Zins der Teuerung anpasst.

Man muss unterscheiden: Eine junge Genossenschaft – oder auch eine junge Firma – mit wenig Ka-

pital hat eher Interesse am Baurecht. Für eine gestandene Genossenschaft hingegen ist nicht das Kapital, sondern der knappe Boden ausschlaggebend. Mit dem Bodenerwerb gehört dann die Landwertsteigerung über die Jahre der Genossenschaft. Zwei Seelen wohnen in meiner Brust: Als Gemeindepräsident von Rümlang würde ich das Land gerne behalten, denn so kann ich mit jährlichen Erträgen rechnen. Als Genossenschaftsvertreter wiederum verstehe ich es durchaus, wenn Genossenschaften das Land lieber erwerben.

Rümlang erzielt mit 45 Baurechtsverträgen pro Jahr 1,4 Millionen Franken Einnahmen aus Baurechtszinsen. Dieses Geld fliesst regelmässig in die Stadtkasse, wogegen ein Landverkauf, wie ihn Bürgerliche oft fordern, einen einmaligen Geldsegen bescherte...

...der verkonsumiert oder für Steuersenkungen benutzt würde. Doch leider finden Baurechtsskeptiker immer Gründe, weshalb eine Gemeinde gerade einen Verkaufserlös brauchen kann: Der Werkhof muss erweitert, das Hallenbad saniert werden und so weiter.

Baurecht steht im Verdacht, ein «sozialistisches» Instrument zu sein. Wem der freie Markt heilig ist, empfindet das Baurecht als Eingriff.

Trotzdem dämmert es auch in bürgerlichen Köpfen, dass der Boden endlich ist. Dank dem Baurecht können die kommenden Generationen die Kontrolle über den Boden behalten. Gut wäre es, wenn sich die Gemeinden bei öffentlichen Landverkäufen oder bei Aufzonen ein Vorkaufsrecht sichern könnten, um solche Grundstücke später im Baurecht für eine Nutzung in ihrem Sinne abzugeben.

Können auch Private, die Boden besitzen, Land im Baurecht abgeben?

Durchaus. Wie haben verschiedene Beispiele in der Gemeinde Rümlang.

Bei einem Konkurs oder einem Heimfall würde der Private den Bau aber übernehmen müssen?

Ja, allerdings kann sich der Private bereits beim Vertragsabschluss bezüglich der Bewertung des Gebäudes absichern. Und wenn das Gebäude hypothekarisch belastet ist, übernimmt es auch die Bank zur Weiterverwertung.---

Interview_Stefan Hartmann

Initiative in Basel-Stadt

Die Initiative «Boden behalten – Basel gestalten» verlangt eine langfristige Änderung der Bodenpolitik des Kantons Basel-Stadt. So soll Land für die künftige Stadtentwicklung nur noch im Baurecht abgegeben werden. Mitglied im Initiativkomitee ist mit der Basler Architektin Amanda Suhr ein Vorstandsmitglied des Hausvereins Nordwestschweiz. Der Gegenvorschlag der Regierung vom Januar 2013 übernimmt die Anliegen der Initiative teilweise. (vgl. Seite 19)



Umweltfreundlich und ästhetisch.
**Sonnenenergie-Systeme von
 Schweizer.**



www.schweizer-metallbau.ch



Nachhaltig bauen – Schuler Holzbausystem

Das von uns entwickelte und in Rothenthurm produzierte Holzplatten-Bau-System, ermöglicht neue, technisch, wirtschaftlich und gestalterisch hervorragende Holzbaulösungen. Es eignet sich für Neubauten, Umbauten, Aufstockungen und Anbauten. Aus Schweizer Holz, formaldehydfrei verleimt.

Pius Schuler AG, 6418 Rothenthurm, 041 839 80 80, www.pius-schuler.ch



alsol ag **alternative** energiesysteme

qualitäts-solarstromanlagen von profis

planung | montage | wirtschaftsanalysen | energieberatung
 8500 frauenfeld | 052 723 00 40 | info@alsol.ch | www.alsol.ch

ENGEL & PARTNER

Immobilien- und Bauberatung

Wir bewerten Ihre Liegenschaft. Intelligent.

Birchstrasse 185 Postfach 8050 Zürich
 Telefon 044 312 76 80 Fax 044 312 76 81
engelpartner@bluewin.ch

zu verpachten / zu vermieten von gemeinnütziger Trägerschaft

Pension und Gruppenhaus

oberhalb Bergün in Preda, ca. 4 Hektaren Land,
 Ganzjahresbetrieb

Die Pension verfügt über 12 gemütliche Einzel- und
 Doppelzimmer mit teilweise eigenem Bad/WC und einem grossen Ess-
 und Aufenthaltsraum.

Das freistehende Gruppenhaus auf einer Alpwiese an idyllischer Lage ist
 für 26 bis 32 Personen ausgelegt.

Wir können uns verschiedene Nutzungsformen vorstellen.

Stiftung Edith Maryon, m.dubi@maryon.ch, +41 61 263 06 25

www.preda-sonnenhof.ch



Sie wollen die Sonne nutzen?
 Wir liefern Ihnen die Solartechnik.



Wärme und Strom von der Sonne
 Ästhetische Teildach- oder Ganzdachlösungen
 mit Integration bauseitiger Elemente.
 Dazu SOLTOP Solarsysteme.

SOLTOP Schuppisser AG
 St. Gallerstrasse 3 + 5a
 CH-8353 Elgg
 Tel. +41 (52) 397 77 77

www.soltop.ch



.....zum Beispiel
Kontraste

atelier **arba** architekten

www.atelierarba.ch

Richtig verkaufen

Wer einige grundlegende Punkte beachtet, hat es leichter beim Verkauf der Liegenschaft. Wie man am besten vorgeht, erklärt Markus Schuler, Präsident des Hausvereins Zentralschweiz.

TIPPS VOM HAUSVEREIN-BERATER



Der Hausverein weiss Rat, wenn beim Verkauf Fragen auftauchen.

„Eine wichtige Voraussetzung für einen erfolgreichen Immobilienverkauf ist, Gewissheit zu erlangen. «Ich frage deshalb stets: Habt ihr alle Alternativen geprüft?», sagt Markus Schuler. Der Präsident des Hausvereins Zentralschweiz ist Architekt, Immobilienschätzer und Immobilienentwickler (www.markusschuler.ch). Soll das Haus in der Familie bleiben, ist nämlich auch eine Schenkung möglich, verbunden mit einem Wohnrecht auf Lebenszeit, oder umfassender, einem Nutzungsrecht.

Manche wollen das Haus verkaufen, weil es ihnen zu gross und nach dem Auszug der Kinder zu einsam, der Garten zu arbeitsintensiv oder die Treppe zu steil geworden ist. «In solchen Fällen kann auch Weiterbauen eine valable Möglichkeit sein», so Schuler, «vielleicht zusammen mit den Kindern oder Freunden, das ergibt dann eine Hausgemeinschaft.» Wer zur Klärung solcher Fragen eine Fachperson beiziehen will, sollte darauf achten, dass es sich um eine qualifizierte Immobilienberaterin handelt, die nicht rein auf Verkauf getrimmt ist, sondern die grundlegenden Bedürfnisse der

Auftraggeber ins Zentrum der Beratung stellt. Adressen vermittelt das Beratungstelefon des Hausvereins (siehe Seite 15).

Die nächste Frage: Selbst verkaufen oder einen Makler beauftragen, der etwa zwei bis drei Prozent der Verkaufssumme kostet? Die Antwort hängt davon ab, ob man sich die Zeit fürs Erstellen der Verkaufsdokumentation und den Kontakt mit Interessenten nehmen will, und von der emotionalen Distanz zum trauten Heim. «Nicht alle Verkaufswilligen sind sehr erbaut, wenn die Interessenten bei der Besichtigung der Wohnräume ihre Kommentare anbringen», weiss Schuler. Dass mit einem Makler unter dem Strich garantiert ein besserer Erlös resultiert, hält er für übertrieben. Privatverkäufer könnten ebenso gute Preise erzielen, wenn sie richtig vorgehen. Allerdings ist es auch entlastend, dem interessierten Nachbarn, den entfernten Verwandten oder «Schnäppchenjägern» die Visitenkarte des Beauftragten zu geben, der sich um alles weitere kümmert.

Verkehrswertschätzung unabdingbar

Die beste Grundlage ist eine seriöse Verkehrswertschätzung, die auch das Potenzial der Liegenschaft berücksichtigt. Gerade bei älteren Häusern sind oft beachtliche Ausnutzungsreserven, Anbau- und Aufstockungsmöglichkeiten vorhanden. Die Verkehrswertschätzung kostet um die 1500 Franken, die Genauigkeit liegt bei 10 bis 15 Prozent. Sie ist die Grundlage für die Verkaufsdokumentation, die auch als PDF-Datei erstellt wird, um sie an Interessenten zu mailen. Dazu gehören Lagebeschreibung, Objektbeschreibung, Fotos, Pläne (allenfalls vom Bauamt der Gemeinde), Grundbuchauszug, Steuerwertschätzung, Gebäudeversicherungspolice, bei Mehrfamilienhäusern Mieterspiegel und Nebenkostenzusammenstellung. «Es lohnt sich, die Dokumentation gut aufs angestrebte Käuferprofil abzustimmen», sagt Markus Schuler. Dazu überlegt man sich, wer am besten zur Wohnung oder zum Haus

passt: Alter? Einzelperson, Paare, Familie, Genossenschaft oder Immobilienfirma? Konservativ-statusbewusst oder ökologisch-progressiv? Ausgeschrieben wird das Haus auf der lokal bestverankerten Immobilienplattform im Internet.

Für und wider Freundschaftspreise

Wie weit ist es vertretbar, an die Meistbietenden zu verkaufen? «Dagegen ist nichts einzuwenden», findet Markus Schuler, «es sei denn, ein Angebot liege weit über den anderen und dem Marktpreis, was allenfalls auf eine fragwürdige Nutzung schliessen lässt.» Natürlich sei es ein sympathischer Zug, wenn man beim Verkauf auf einen Top-Preis verzichte, um einer jungen Familie zu einem schönen Heim zu verhelfen. Doch er kenne Beispiele, bei denen die Liegenschaft dann zwei oder drei Jahre später nach einer Pinselrenovation mit erklecklichem Gewinn verhökert worden sei.

Mehr Gewähr für eine Gewinnverwendung, die den eigenen Wertvorstellungen entspreche, biete eine andere Strategie. Man verkauft die Liegenschaft zum Marktpreis und lässt den Gewinn jenen zukommen, die man begünstigen will: der Familie oder einem gemeinnützigen Hilfswerk. __

Text: Thomas Müller

Kooperation mit Greenpeace

Die Expertinnen und Experten des Hausvereins stellen künftig ihr Wissen Greenpeace Schweiz zur Verfügung. Denn die Umweltorganisation erhält zunehmend Anfragen von langjährigen Spendern oder anderen ökologisch interessierten Personen, die ihr eine Liegenschaft testamentarisch vermachen wollen. Im Rahmen dieses Beratungsmandats haben Greenpeace und Hausverein gemeinsam eine «Checkliste soziale und ökologische Vorgaben beim Hausverkauf» ausgearbeitet. Sie kann bei der verantwortlichen Person, Muriel Bonnardin Wethmar über Telefon 044 447 41 64 oder per E-Mail muriel.bonnardin@greenpeace.org bestellt werden.

Weitere Informationen: www.greenpeace.ch/hausverein oder www.hausverein.ch/greenpeace

«Der Hausverein ist auf dem richtigen Weg»



Der Hausverein habe schon einiges erreicht und politisch Einfluss gewonnen. Für die Zukunft sei günstiger Wohnraum ein Thema mit Priorität, sagt Präsidentin Hildegard Fässler. Zudem solle die professionelle Beratung der Mitglieder ausgebaut werden.

25 JAHRE HAUSVEREIN



Hildegard Fässler, 61,
Nationalrätin,
Präsidentin HVS

Seit 25 Jahren gibt es den Hausverein. Was hat er in dieser Zeit erreicht?

Hildegard Fässler: Bei der Gründung war es eine kleine Gruppe von zwölf Unentwegten. Heute zählt die Hausverein-Familie schon mehr als 10 500 Köpfe – und jede Woche stossen neue umweltbewusste und faire Eigentümerinnen und Eigentümer zu uns. Wir bewirken einiges und können politisch zunehmend Einfluss nehmen. Der Bund ist bei Bau-, Wohn-, Raumplanungs- oder Energiefragen an unserer Meinung interessiert und lädt uns zu Vernehmlassungen ein. Wir tragen wichtige Abstimmungskampagnen oder Volksinitiativen mit. Für kleinere und mittelgrosse Unternehmen in der Energie- und Sanierungsbranche wiederum sind wir ein gefragter Gegenpart, fast 400 Sonnendächer sind inzwischen zusammen mit den Hausverein-Solartnern gebaut worden. Mit andern Worten: Seit 1988 sind wir unserem Ziel, dem haushälterischen, sozial und ökologisch bewussten Umgang mit Wohn- und Grundeigentum, einige Schritte nähergekommen.

auch wenn die Abgabe nur 20 Prozent des Gewinns umfasst und nicht 100, wie es 1988 die Initiative verlangte. Dank diesen Geldern wird es möglich, wirksam gegen die Verschwendung von Boden zu handeln. Die Gemeinden erhalten die Mittel für eine Zonenplanung mit vernünftig grossen Baulandreserven, und der Kanton kann die Zubetonierung der Natur über den Richtplan bremsen.

Was tut der Hausverein für seine Mitglieder selbst?

Unser von allen Sektionen bestückter Veranstaltungskalender mit Vorträgen von Fachleuten stösst auf grosses Echo. Zudem gibt es im Alltag immer wieder konkrete Fragen. Beim Umbau taucht ein Mangel auf – wie soll man vorgehen? Oder welche Rückstellungen für künftige Renovationen empfiehlt sich für eine Stockwerkeigentümerinnen-gemeinschaft? Da weiss das Beratungstelefon des Hausvereins Rat, falls nötig wird ein Kontakt zu Experten vermittelt. Viele Fragen werden auch von den



Seit 25 Jahren aktuelle Informationen für die Mitglieder.

Welchen Stellenwert hat das Ja an der Urne zum neuen Raumplanungsgesetz?

Es zeigt, dass wir auf dem richtigen Weg sind. Der Kampf gegen die Bodenspekulation war ja 1988 ein wichtiger Anstoss zur Gründung des Hausvereins. Die Stadt-Land-Initiative forderte schon damals eine Mehrwertabschöpfung bei Gewinnen durch Landumnutzungen. Leider wurde die Initiative damals abgelehnt. Doch mit dem wuchtigen Ja am 3. März zum Raumplanungsgesetz ist das Anliegen nun endlich gesetzlich vorgeschrieben. Das ist ein schöner Erfolg,

gedruckten Ratgebern oder den Merkblättern auf der Website abgedeckt.

Wie lauten die nächsten Ziele?

Wir wollen unseren Mitgliedern künftig einen noch besseren Service bieten. Deshalb wird die professionelle Beratung ausgebaut und deren Qualitätssicherung verstärkt. Wer Wohnraum fair vermieten will, soll gute Handlungsanweisungen für die Umsetzung erhalten. Eines der prioritären Ziele des Hausvereins ist seit jeher, dass Wohnraum durch

eine aktive Boden-, Eigentums- und Wohnraumpolitik bezahlbar bleibt oder wieder bezahlbar wird. Bei diesem Thema wollen wir uns verstärkt engagieren, denn die Wohnkosten sind für viele Menschen in unserem Land ein drückendes Problem. Wir möchten ein bewährtes Instrument wiederbeleben, die Abgabe von Land im Baurecht. Zudem bieten wir künftig für Verkaufswillige eine stärkere Unterstützung, zum Beispiel für ältere Menschen, die in eine kleinere Wohnung ziehen oder für Nachkommen, die das geerbte Haus fair verkaufen wollen.

Interview_Thomas Müller

25 Franken für 25 Jahre Hausverein Schweiz

Leisten Sie einen wichtigen Beitrag für einen noch attraktiveren Hausverein. Unterstützen Sie uns mit Ihrer Jubiläumsspende. Vielen Dank!

Hausverein-Spendenkonto:

> Postkonto 60-746290-6

> IBAN CH 61 0900 0000 6074 6290 6

Vorkämpfer fürs neue Bodenrecht

Mit zwölf Mitstreitern gründete er am 19. März 1988 den Hausverein. Mittlerweile zählt die Organisation über 900-mal mehr Mitglieder, und Luzius Theiler tritt von der Hausverein-Bühne ab. Ihm gebührt grosser Dank für sein unermüdliches Engagement.

25 JAHRE ENGAGEMENT



Luzius Theiler, 73, Mitgründer.

«Luzius ist «grünes Urgestein» in Bern. Er setzt sich seit 1967, mit kleinen Unterbrüchen, in Berns Parlamenten für grüne Anliegen, Grundrechte und gegen Willkür aller Art ein. Noch heute vertritt er die Grüne Partei Bern/Demokratische Alternative im Stadtparlament. «Wie ich schon vor 40 Jahren sagte», lautet eines seiner oft wiederkehrenden Bonmots in den Sitzungen. Es stimmt ja auch! Luzius engagierte sich Mitte der 1980er-Jahre für die «Stadt-Land-Initiative gegen die Bodenspekulation», die von den Bürgerlichen als Verstaatlichungsprojekt gebrandmarkt wurde. Die Initiative wollte, dass der Boden nur zum Eigenerwerb gekauft werden darf, nicht zu Spekulationszwecken. Bei der Abstimmung am 4. Dezember 1988 verbuchte sie immerhin 31 Prozent Ja-Stimmen.

Bereits acht Monate früher, am 19. März 1988, war in der Alternativbeiz «Bären» in Frieswil BE die Gründung des Hausvereins Schweiz über die Bühne gegangen. «Reserviert war für 60 Personen, gekommen waren zwölf», schmunzelt Luzius heute. «Die Grün-

dung war jedoch fällig», sagt er. «Viele von uns hatten ein Haus, wir fühlten uns deswegen aber nicht wie Kapitalisten.» Dem jungen Verein fehlte es nicht an Themen. Boden zum Beispiel solle von den Gemeinden nicht verkauft, sondern im Baurecht abgegeben werden, forderte er. Luzius übernahm bis 2002 die Geschäftsleitung. Im «Aktuell», bis 1998 der Vorläufer von casanostra, führte er eine träge Feder und geisselte den Druck zur Marktmiete, verfocht den sorgsamsten Umgang mit historischer Bausubstanz oder plädierte für die ökologische Steuerreform.

Luzius Theiler verlässt nach 25 Jahren die Bühne des Hausvereins. Er ist Ende Februar beim Hausverein Mittelland als Geschäftsleiter sowie Mitglied von Vorstand und Beratungsstelle zurückgetreten. Für sein Engagement an dieser Stelle ein grosses Merci!

Sein Zukunftswunsch ist, dass der Hausverein im Bewusstsein seiner Wurzeln neben dem Ausbau der Dienstleistungen auch seine politischen Ziele weiterverfolgt. __

Foto und Text_Stefan Hartmann

Mit gutem Beispiel voran



Wir verändern die Welt, wenn wir selber zur Veränderung bereit sind. Die Mitglieder des Hausvereins Schweiz gehen mit gutem Beispiel voran. Was 1988 – vor 25 Jahren – von einigen Überzeugten lanciert wurde, hat sich inzwischen als gesellschaftliche Grundtendenz etabliert. Der Hausverein hat gehandelt, lange bevor Nachhaltigkeit zum Schlagwort wurde.

Sie waren Pioniere und leben seit 25 Jahren vor, was heute Standard sein soll und damit zur Vision von morgen werden muss. Ich beglückwünsche Sie und wünsche mir, dass sich die Schweiz an dem von den Mitgliedern des Hausvereins vorgelebten nachhaltigen Umgang mit Boden, Wasser und Energie orientiert. __

Text_Doris Leuthard, Bundesrätin

«bern-saniert» berät Sie auch 2013

Bei «bern-saniert» erhalten Hauseigentümerinnen und -eigentümer eine fundierte, energetische und neutrale Beratung. Damit können Sie Ihr Gebäude energetisch wirkungsvoll sanieren, Energiekosten sparen und den Wert der Liegenschaft erhalten.



Wohnhaus in Bümpliz nach energetischer Sanierung.



saniert» beigezogen. «Die Beratung war sehr umfassend, von der Kellerdecke bis zum Dach haben wir die Möglichkeiten einer energetisch effizienten Sanierung diskutiert», schildert Evelina Lüthi die Beratung. «So konnte ich die wirkungsvollsten Massnahmen wählen und umsetzen. Es war mir wichtig, mit der Sanierung eine möglichst hohe Energieeinsparung zu erreichen.»

DIE MAUERSEGLER DÜRFEN BLEIBEN

Das Wohnraumklima hat sich seit der Sanierung spürbar verbessert, ausserdem erfolgt die Warmwasseraufbereitung für alle drei Wohnungen über eine neue Solaranlage auf dem Dach. Nicht zuletzt können sich die Mauersegler freuen. Ihre Nistkästen unter dem Dach wurden erneuert und sind heute sogar zahlreicher vorhanden. Auf eine Isolation wurde hier allerdings verzichtet.

FÖRDERBEITRÄGE

Sanierungsmassnahmen an der Gebäudehülle werden vom nationalen Gebäudesanierungsprogramm unterstützt (www.dasgebaeudeprogramm.ch). Der Kanton Bern und Energie Wasser Bern ewb fördern ausserdem den Bau von Anlagen zur Nutzung von erneuerbaren Energien und Abwärme, wie zum Beispiel Sonnenenergieanlagen oder Wärmepumpen.

GEBÄUDEANALYSE UND BERATUNG

Eigentümerinnen und Eigentümer von Ein- und Mehrfamilienhäusern in der Stadt Bern können sich für eine energetisch wirkungsvolle Sanierung ihrer Liegenschaft vom Gebäudeprogramm «bern-saniert» beraten lassen. Ein Beraterteam ermittelt mögliche Sanierungsmassnahmen, schätzt die Investitionskosten und berechnet das energetische Sparpotenzial für die Liegenschaft. Zudem wird mit der Beratung von «bern-saniert» seit Ende 2012 auch der Gebäudeenergieausweis der Kantone GEAK ausgestellt.

SANIERUNG EINES WOHNHAUSES IN BÜMPLIZ

In Bümpliz steht das Wohnhaus des ehemaligen Pfarrers der Gemeinde St. Antonius. Heute ist die römisch-katholische Gesamtkirchengemeinde Bern und Umgebung Eigentümerin der Liegenschaft. Evelina Lüthi vom gleichnamigen Architekturbüro hat das Haus in Zusammenarbeit mit der Gesamtkirchengemeinde energetisch saniert und dazu ein Beraterteam von «bern-

Beratungsangebot

Das Beratungsangebot gilt für Wohnliegenschaften in der Stadt Bern mit Baujahr 1990 oder älter. Anmeldeformular, Kontaktadressen und weitere Informationen finden Sie unter www.bern-saniert.ch.

EINBLICKE

WOHNEN IM PARK (7)

Nur Geduld!

Glücklich, wer in dieser Jahreszeit mit Geduld gesegnet ist. Leider gehöre ich nicht dazu. Mir dauert das mit dem berühmten Erwachen der Natur einfach zu lange. Das war nicht immer so. Vor ein paar Jahren noch, als Bewohnerin einer Mietwohnung inmitten von Stadthäusern, war mir dieses konzentrierte Beobachten der Natur fremd. In der Stadt ist der Frühling eines Tages einfach da. Ein Blick aus dem Tramfenster: «Oh, die Kastanien blühen schon.» Wie schön! Und wenn man das nächste Mal hinsieht, ist schon Sommer.

Mit dem Umzug von der Innenstadt ins grüne Quartier hat sich dies fundamental geändert. Seither geht mein Blick in grosse Baumkronen und auf unsere Terrasse, wo in Terrakotta-Töpfen Birken, Ahorne, Gingkos, Glyzinien und Kugel-eichen stehen. Aussicht ins «Grüne», was übrigens ein völlig irreführender Begriff ist. Denn grün ist es im Grünen allerhöchstens das halbe Jahr, die andere Zeit wohnt man im Braunen, Grauen, Kahlen, in Farben also, die einen mit der Zeit etwas langweilen.

Gerade als der Überdross an Erdfarben bedrohliche Ausmasse annimmt, erscheint im Kalender der Monat März mit seinen zwitschernenden und bunten Versprechungen: Amsel, Buchfink, Meise; Krokus, Primeln und Kindervelöli, alles da. An einem Tag feiert die ganze Frühlingsherrlichkeit ein Fest, und schon am nächsten liegt wieder eine dünne Schneeschicht über dem Zauber.

So geht das die ganze Zeit. Hoffnung und Enttäuschung lösen sich ab. Da hilft alles hypnotisierende Hinausstarren nichts. Allein durch die Kraft grüner Gedanken bewegt sich hier nichts. Der März schleicht sich mit quälender Langsamkeit dahin, es ist zum Verzweifeln. Und was folgt auf sein Ende? Der notorisch übellaunige April. Auch der macht bekanntlich nur das, was er will.

Text_Lena Jäger

1000 Franken Rabatt

Mitglieder des Hausvereins profitieren bei beteiligten Partnern von Rabatten, sei es beim Kauf einer Solaranlage oder beim Besuch von Veranstaltungen.

AKTION SOLARDÄCHER

__Mitglieder des Hausvereins erhalten beim Kauf einer Kollektoranlage zur Erwärmung von Brauchwasser oder einer Photovoltaikanlage einen Spezialrabatt von 3 Prozent der Materialkosten bis maximal 1000 Franken. Neu beteiligt sich die Firma Jansen AG aus Oberriet SG an der Rabattaktion. Das 1923 gegründete Familienunternehmen vertreibt seit mehr als zehn Jahren die Solarsysteme des deutschen Anbieters Schüco und bietet seinen Kunden zusammen mit weiteren Fachpartnern umfassende Unterstützung auf dem Weg zur eigenen Solaranlage.

Der Bestellung der Anlage bei einem der zwölf Solarpartner muss ein Gut-schein beiliegen, den Sie beim Zentralsekretariat des Hausvereins Schweiz (Tel. 031 311 50 55 oder kontakt@hausverein.ch) erhalten. Achtung: Nach Auftragserteilung können Sie den Rabatt nicht mehr geltend machen.

Funktioniert meine Solaranlage einwandfrei?

Die Schweizerische Vereinigung für Sonnenenergie (SSES) organisiert in den Städten Luzern (28. Mai), Bern (13. Juni) und St.Gallen (20. Juni) je eine Informationsveranstaltung für Solaranlagebesitzer, die sich über das Funktionieren und die einfache Wartung sowie weitere Themen rund um den Betrieb ihrer Anlage informieren wollen.

Der Hausverein Schweiz unterstützt diese Anlässe als Patronatspartner. Die Teilnahme ist für Mitglieder deshalb kostenlos. Hinweis: Bei der Anmeldung zwingend den Vermerk «Mitglied des Hausvereins» anbringen.---

Text_Jürg Wittwer

Weiterführende Informationen

www.hausverein.ch/solaraktion oder auf dem Flyer, der diesem Heft beiliegt (Teil der Auflage)

Unsere Solar-Partner

 <small>gründungsleiter für photovoltaikanlagen</small> www.alphasoltech.ch Liestal, Tel. 061 927 20 70	 <small>alsol ag alternative energiesysteme</small> www.alsol.ch Frauenfeld, Tel. 052 723 00 40
 <small>Bau und Energie</small> www.benetz.ch Luzern, Tel. 041 319 00 00	 <small>INNOVATION MIT ENERGIE</small> www.heizplan.ch Gams SG, Tel. 081 750 34 50
 <small>die schar</small> www.schaer-energie.ch Trogen AR, Tel. 071 340 00 18	 <small>HOLINGER SOLAR</small> www.holinger-solar.ch Bubendorf, Tel. 061 923 93 93
 <small>muntwyler</small> www.solarcenter.ch Zollikofen, Tel. 031 915 16 17	 <small>Schweizer</small> www.schweizer-metallbau.ch Hedingen, Tel. 044 763 61 11
 <small>Die Kompetenz für Solarenergie</small> www.solvatec.ch Basel, Tel. 061 690 90 00	 <small>SONNEN WÄRME STROM</small> www.soltop.ch Elgg, Tel. 052 397 77 77
 <small>go solar GmbH</small> www.solarenergy-shop.ch Bülach, Tel. 044 862 04 44	 <small>JANSEN</small> www.jansen.com Oberriet, Tel. 071 763 91 11

Versicherungen



Attraktive Konditionen Talon für Hausverein-Mitglieder zum Einholen einer Offerte unter: www.hausverein.ch/versicherungen.

Für Fragen wenden Sie sich an unseren Partner: Tel. 031 378 10 10, fair@fairsicherung.ch, www.fairsicherung.ch.

Der nächste Solar-Apéro

St. Gallen	Dienstag, 21. Mai 2013 18.15 bis ca. 20.15 Uhr
Ort	Hauptbahnhof, Bahnhofplatz 2, 1. Stock
Kosten	Die Veranstaltung ist kostenlos.
Anmeldung	Bis 17. Mai an: kurse@hausverein.ch , Tel. 071 220 71 44
In Zusammenarbeit mit	Amt für Umwelt und Energie der Stadt St.Gallen

Aktuelle Infos und Bestimmungen unter www.hausverein.ch/solaraktion

Foto: zvg



Was als «kleiner Unterhalt» zulasten des Mieters geht

__Was ist der «kleine Unterhalt»? Die Ansichten unter Fachleuten sind unterschiedlich. Artikel 259 des schweizerischen Obligationenrechts besagt: Der Mieter muss Mängel, die durch kleine, für den gewöhnlichen Unterhalt erforderliche Reinigungen oder Ausbesserungen behoben werden können, nach Ortsgebrauch auf eigene Kosten beseitigen.

Der kleine Unterhalt umfasst also Reinigungen, Ausbesserungen und den Ersatz innerhalb des «gewöhnlichen Unterhalts» und stellt eine Pflicht des Mieters dar. Reinigungen, Ausbesserungen und Ersatz müssen ohne Fachwissen – Massstab sind handwerklich normal Begabte –, ohne grösseren Aufwand sowie Gefährdungspotenzial erledigt werden können. Das Gesetz schreibt nicht vor, dass der Mieter die Arbeiten selber durchführt. Er hat aber auf jeden Fall die Kosten zu bezahlen.

In Literatur und Praxis werden für die Behebung des kleinen Unterhalts Beträge von 150 bis 200 Franken erwähnt. Ein Prozentsatz der Nettomiete oder

ein allgemeiner Selbstbehalt sind unzulässig. Die Aussage «nach Ortsgebrauch» ist in der Praxis wenig dienlich und bildet eher Grundlage zu Streitereien. Mietverträge enthalten vielfach eine Auflistung von konkreten Beispielen, diese sind jedoch nicht abschliessend, und zum Teil widersprechen sie auch der aktuellen Rechtsprechung. Zum Beispiel ist vielfach die Instandstellung von Steckdosen erwähnt – ein Gerichtsurteil hält aber fest, dass Reparaturen an technischen Geräten und Einrichtungen mit Gefährdungspotenzial ausgeschlossen sind.

Wichtig ist, dass ein Schaden, der zum «kleinen Unterhalt» gehört, entweder vom Mieter behoben oder dem Vermieter gemeldet wird, damit Folgeschäden und damit Folgekosten vermieden werden. Zudem ist der kleine Unterhalt unabhängig von der Lebensdauer eines Gegenstandes zu betrachten. __

Text_Michel Wyss, Beraterteam
Hausverein Mittelland
www.wyssliegenschaften.ch

INSERAT



Fachkompetenz für Ökomöbel & Ökomarketing – seit 1989
MOEBILITIS c/o METANOIA PRODUKTE Dorfstrasse 2 8712 Stäfa Tel 044 9262121 www.moebilitis.ch

Foto: ZRG



Was angehende Rentner bei der Hypothek beachten sollten

Manche Hauseigentümer verzichten darauf, ihre Hypothek zu amortisieren, zum Beispiel aus Steuergründen. Dennoch ist die Rückzahlung oft eine gute Wahl.

__Wer Wohneigentum hat und im Rentenalter ist oder auf die Pension zugeht, steht im Widerstreit zwischen ganz unterschiedlichen Überlegungen: Ist es ratsam, die Hypothekarbelastung abzubauen? Oder wäre es, ganz im Gegenteil, besser, die Hypothek aufzustocken, um genügend flüssige Mittel zu haben, sei es für Investitionen oder um sich die eine oder andere Freude leisten zu können?

Aufstockung kann sich vor dem Rentenalter lohnen
Für den Entscheid, ob man die Hypothek abbezahlen oder gar aufstocken will, sollten verschiedene Aspekte genau durchleuchtet werden.

Wer mit steuerlichen Überlegungen argumentiert, sollte eines beachten: Nur wer Geld hat, kann überhaupt erst Steuern sparen. In gewissen Fällen spricht diese Tatsache für eine vorübergehende Aufstockung der Hypothek. So zum Beispiel während der letzten Jahre vor der Pensionierung, wenn das steuerbare Einkommen ausgesprochen hoch ausfällt. Das Geld kann in solchen Fällen für steuerplanerische Massnahmen wirkungsvoll eingesetzt werden. Das kann entweder ein Einkauf in die Pensionskasse sein oder bei der gebundenen Vorsorge (Säule 3a). Oder man verwendet diese Mittel, um seine Wohnung oder sein Haus mit Renovationsarbeiten wieder richtig in Schuss zu bringen.

Nach der Pensionierung eher abzahlen

Es gibt jedoch wenig stichhaltige Argumente, weshalb man die Hypothek nach erfolgter Pensionierung

nicht auf ein vernünftiges Mass amortisieren sollte. Es gibt nämlich einen grossen Vorteil bei einer solchen Reduktion der Hypothekarbelastung: Man kennt die Rendite!

Die Mär, dass der Hypothekarzins mindestens den Eigenmietwert aufwiegen sollte, greift eher kurz. Den Immobilieneigentümerinnen und -eigentümern muss jedoch klar sein, dass jener Betrag, den man für die Tilgung der Hypothekarschuld einsetzt, definitiv nicht mehr für den Konsum zur Verfügung steht. Es ist wenig sinnvoll, eine arme Millionärin zu sein, die im Alter mangels Liquidität kaum mehr die Rechnungen bezahlen kann, weil sich die Banken und Versicherungen zieren, ihr ohne die Sicherheit von regelmässigen Einkünften einen neuen Immobilienkredit zu gewähren oder die Hypothek wieder etwas aufzustocken.

Persönliche Strategie erarbeiten

Mit einer Geldflussrechnung sollte daher unbedingt das individuell richtige Amortisationsmass berechnet werden. Es empfiehlt sich, die Liquiditätsplanung und die Amortisationsplanung eng miteinander zu verquicken. Eine gute Liquiditätsreserve verleiht – auch wenn einmal etwas Unvorhergesehenes passieren sollte –, Sicherheit und fördert einen ruhigen Schlaf.

Fazit: Wer Immobilien besitzt, sollte eine persönliche Strategie festlegen inklusive einer weitsichtigen Amortisationsplanung. Über die Jahre lässt sich so eine beträchtliche Summe sparen. Eine Pensions-, Finanz- und Steuerplanung ab Alter 50 gibt die nötige Übersicht bei diesen wichtigen Fragen. __

Text: Bernhard Fankhauser,
Beraterteam Hausverein Mittelland
www.gutgeplant.ch

Beratung für Hausverein-Mitglieder

BL, BS

Dienstag und Donnerstag
14–17.30 Uhr, Tel. 061 271 31 06
oder E-Mail an nordwestschweiz@hausverein.ch

LU, NW, OW, SZ, UR, ZG

Montag bis Freitag: 8.30–11.30 Uhr,
Tel. 041 422 03 33 oder E-Mail
an zentralschweiz@hausverein.ch

AG, AI, AR, BE, FR, GL, GR, SG, SH, SO, TG, TI, VS, ZH

Mietrecht, Stockwerkeigentum,
Geld und Recht:
Montag bis Freitag 9–12 Uhr, Tel.
0844 25 25 25 (Inlandtarif) oder
E-Mail an beratung@hausverein.ch

Bauen, umbauen, Baumängel
(z.B. Schimmel), Energie:
Montag, Mittwoch, Donnerstag:
14–17 Uhr, Tel. 0844 25 25 25

(Inlandtarif) oder E-Mail an
bau-beratung@hausverein.ch

Service de conseil aux membres en Suisse romande

FR, GE, JU, JU-BE, NE, VD, VS:
Tél. 021 652 88 77,
lundi après-midi de 14 h à 17 h,
vendredi de 10 h à 12 h

Nützliche Broschüren

**Stockwerkeigentum –
Das Wichtigste in Kürze**
36 Seiten

**Richtig vermieten –
Worauf Sie achten müssen**
40 Seiten

je CHF 13.– für Mitglieder bzw.
CHF 16.– für Nichtmitglieder,
exkl. Versandkosten auf www.hausverein.ch/publikationen
oder Tel. 031 311 50 55

IHRE VERTRAUENSPARTNER
FÜR IMMOBILIEN

KARIN WEISSENBERGER IMMOBILIEN
Immobilienfachfrau, dipl. Feng Shui-Beraterin
Tobelstrasse 3a, 8127 Forch, Tel. 044 980 66 67
weissenbergerimmo@bluewin.ch

**Warte
nicht bis es
dunkel
wird.**

**Mach
deinen eigenen
Strom!**

**go Solar, Ihr Experte
für Photovoltaik-
Netzanlagen.**



go SOLAR GmbH
Lindenhofstrasse 6
8180 Bülach ZH
Tel. +41 (0) 44 862 04 44
Internet: www.gosolar.ch
E-Mail: info@gosolar.ch

**Solarstrom
Solarwärme
Pelletsheizung**

schär

schaer energie ag
9043 Trogen
071 340 00 18
schaer-energie.ch

**Architektur
Atelier**

Christoph Zihlmann | dipl. Arch. ETH SIA
Geibelstrasse 5 | 8037 Zürich
Tel. 044 440 73 73 | www.ateliercz.ch

Ihr Weg zur eigenen Solaranlage



SCHÜCO JANSEN
www.jansen-solar.ch

die rollbaren Sonnensegel
eco-deco Schauraum
4410 Liestal, Gerberstrasse 3
Tel. **061-923 18 70**
www.eco-deco.ch



DIE STIFTUNG ZUR ERHALTUNG VON PREISGÜNSTIGEN WOHN- UND GEWERBERÄUMEN DER STADT ZÜRICH (PWG) IST EINE GEMEINNÜTZIGE, ÖFFENTLICHE STIFTUNG DER STADT ZÜRICH MIT EIGENER RECHTSPERSÖNLICHKEIT.

WIR OFFERIEREN IHNEN MEHR FÜR IHR HAUS

Sie verkaufen Ihre Liegenschaft zu Marktpreisen, und die Stiftung PWG schenkt Ihnen ein paar schöne Gewissheiten dazu: Alle unsere über 1500 Wohnungen und Gewerberäume in der Stadt Zürich bleiben unveräusserlich in unserer Hand. Unser Stiftungszweck sichert den Mietern ein Bleiberecht zu günstigen Zinsen und schützt Ihr Objekt vor der Umwandlung in Eigentumswohnungen.

STIFTUNG PWG | POSTFACH | 8026 ZÜRICH | TEL. 043 322 14 14 | WWW.PWG.CH

MITGLIEDERANGEBOTE

Biodiversität im eigenen Garten fördern

ARTENVIELFALT SCHÜTZEN

Hausbesitzer können im eigenen Garten einen Beitrag zur Biodiversität leisten. Zum Beispiel, indem sie ein «Wildbienen-Hotel» aufstellen oder einheimische Wildpflanzen anbauen. Der Hausverein Schweiz hält aktuell verschiedene attraktive Angebote für Sie bereit.

__Biodiversität ist existenziell, ihr verdanken wir Gesundheit, Nahrung und viele Rohstoffe. Doch der Verlust an Biodiversität hält auch in der Schweiz an. Der Lebensraum der Wildbienen etwa schrumpft stetig. Es fehlt ihnen nicht nur an geschützten Nisthöhlen, sondern auch an Nektarpflanzen. Die rund 600 Wildbie-

nenarten leben anders als Honigbienen einsiedlerisch. Als Nisthöhlen eignen sich Bambusrohre, morsches Holz, Strohhalme, Löcher im Hartholz – oder eben ein Wildbienen-Hotel. Im Umkreis von fünfzig Metern sollten zudem genügend – wenn möglich einheimische – Wildpflanzen vorhanden sein.__

Aktion Wildbienen-Hotel

Mit der Aktion «Wildbienen-Hotel» bietet der Hausverein seinen Mitgliedern eine einfache, aber effektive Möglichkeit, sich für die Artenvielfalt einzusetzen. Hergestellt wurden die «Hotels» in der Stiftung Uetendorfberg, der Schweizerischen Wohn- und Arbeitsgemeinschaft für Hör-, Sprach- und Mehrfachbehinderte. Die schmucken Häuschen gibt es in zwei Ausführungen; sie sollen idealerweise an sonniger, vor Wind und Regen geschützter Lage aufgestellt werden.

- > Modell «Villa»
48 × 44 × 10,5 cm, CHF 26.–
- > Modell «Hotel»
48 × 58 × 10,5 cm, CHF 34.–

(Verpackung und Versand CHF 15.–, zuzüglich MwSt.)

Bestellen: www.hausverein.ch/wildbienenhotel oder Tel. 031 311 50 55



Wildbienen-Pflanzensamen

Zum 25-Jahre-Jubiläum schenkt der Hausverein seinen Mitgliedern Samenmischungen von mehrjährigen einheimischen Wildstauden. Die Samenmischung «sonnig» enthält Natternkopf, Taubenskabiose, Gelben Wau, Wirbeldost und Feld-Thymian und dient als Nahrungsquelle für Wildbienen und Schmetterlinge. Die Samenmischung «eher schattig» enthält für Nachtfalter attraktive Blumen wie Zimbelkraut, Nachtviole, Kleinblütige Nachtkerze und verschiedene Lichtnelken. Die Samen reichen für ein bis zwei Quadratmeter. Aussaat von April bis Juli in Balkonkistli oder direkt im Garten.

Bestellen: www.hausverein.ch/garten-info oder Tel. 031 311 50 55.
(maximal zwei Säckli gratis, weitere je CHF 5.–, Auslieferung solange Vorrat)

Nützliche Merkblätter für den naturnahen Garten

Wer einen Gemüsegarten oder Blumenrabatten unterhält, kennt die Probleme: Was tun bei Schädlingen, wie schneide ich Rosen, soll ich düngen? Der Hausverein bietet hilfreiche Merkblätter von Bioterra an.

- > Erdbeeren und Johannisbeeren (CHF 4.–)
- > Stachelbeeren und Beerenpezialitäten (CHF 4.–)
- > Himbeeren und Brombeeren (CHF 4.–)
- > Rosen – Pflanzen, Pflege, Schnitt (CHF 4.–)
- > Schutz gegen Schnecken (CHF 4.–)
- > Pflanzen helfen Pflanzen (CHF 4.–)
- > Kompost – das Gold des Biogartens (CHF 4.–)

(Preise exkl. Porto)

Bestellen: www.hausverein.ch/garten-info oder Tel. 031 311 50 55



KLEININSERATE

pura vida: Ferien im Dschungel von Costa Rica. Abseits von Touristenpfaden: einfach, freundlich, ökologisch, unterstützend. Kontakt www.sonador.ch

Möchten Sie Ihr **Haus**, Ihren **Keller**, **Estrich** oder Ihr **Büro aufräumen**? Was Ihnen aber fehlt, ist Zeit und eine tatkräftige Hilfe? Stunden- oder tageweise unterstütze ich Sie achtsam und professionell beim Aufräumen, Entrümpeln und Ordnen. Für weitere Informationen: www.silvanajacober.ch, T 079 795 81 53

Umzug, Neubau, Einweihung u.v.m. selber gestalten. **Mit Ritualarbeit jedes Leben und Berufsfeld stärken und bereichern.** www.lebensausdruck.ch Schule für Ritualgestaltung, Grasswil. Die Kurse finden in Langenthal statt.



HOLINGER SOLAR

Wattwerkstrasse 1 T 061 936 90 90
 4416 Bubendorf F 061 936 90 99
 holinger-solar.ch info@holinger-solar.ch

**Ob Sonne oder Regen
 mit uns nutzen Sie das Wetter**

- Photovoltaik**
- Thermische Solaranlagen**
- Regenwassernutzung**
- Pellet- und Stückholzöfen**
- Wärmepumpen**



Ulrich Schlegel
 dipl. Arch. ETH SIA
 Raumplaner ETH-NDS
Affolternstr. 120
8050 Zürich
 Tel. 044 310 85 44
 www.schlegelarchitekten.ch
 planung@schlegelarchitekten.ch

- X Neubauten, Umbauten, Renovationen
- X Minergie, ökologisches Bauen
- X Projektierungen, Bauleitungen, Beratungen, Immobilienschätzungen



Ihr Partner für erneuerbare Energien.

BE | NETZ
 Bau und Energie

BE Netz AG | Luzern | Ebikon | Zürich
 Tel 041 319 00 00 | www.benetz.ch

**MALERARBEITEN
 MIT NATURFARBEN**



MARCO PESTONI
 SCHÖNENTANNENWEID
 3152 MAMISHAUS
 TEL. 031 731 32 53



Auch nach 25 Jahren beim Hausverein sind wir noch für Sie da!

Wir helfen Ihnen gerne beim Verkauf Ihrer Liegenschaft und beraten Sie in juristischen Fragen rund um das Haus.

Wir haben eine zweisprachige Vertretung im Tessin.

Luzius Theiler und
 Rose-Marie Fankhauser

Das andere Immobilienbüro

CasaConsult
 www.casaconsult.ch

ARCHITEKTEN AG, BERN WWW.GODYHOFMANN.CH

G O D Y H O F M A N N

SANIEREN

UMNUTZEN

NEU BAUEN
 NULLENERGIE



**LED
 statt AKW**



NOSERLIGHT
 www.noserlight.ch

NEWS UND LESERBRIEFE

CASANOISTRA 117: AUS EINS MACH ZWEI

Unangebrachte Hochjublerei

Ich finde Verdichten auch viel besser als Neuüberbauen, und gute Isolation bei Neubauten finde ich essenziell. Aber mit der Hochjublerei habe ich meine liebe Mühe. Hier ein paar Gründe dafür: Das alte Haus, ursprünglich wohl mit Selbstversorgergarten, war sicher auch nicht nur für eine Person gedacht.

Im neuen Haus mögen momentan acht Personen leben. Wie sieht das aber in 20 Jahren aus, wenn die Kinder ausgeflogen sind und vielleicht sogar eine Ehe in die Brüche gegangen ist? Der überbaute Boden hat sich mindestens verdoppelt. In dieser Hinsicht wurde gar nichts gewonnen.

Die Umgebungsgestaltung – soweit ich sie sehe – finde ich nicht gerade toll. Der alte Obstbaum wurde gefällt, einen Ersatz für die Kletterpflanze sehe ich nirgends. Die Bäume, auf die man von der Wohnung aus blickt, stehen in Nachbars Garten oder im Wald. Wie wohnlich wäre die Umgebung, wenn alle Nachbarn ihr Grundstück so gestalten würden?

Susanne Ruppen, Zürich

HAUSVEREIN ZÜRICH

Eva Schumacher Geschäftsführerin

Eva Schumacher wird per 1. Mai 2013 neue Geschäftsführerin des Hausvereins Zürich. Die 47-Jährige hat einen Abschluss in Ethnologie und Geschichte und ist seit bald 20 Jahren als Selbstständigerwerbende in den Bereichen Kommunikation und Projektmanagement tätig. Als Mitgründerin einer Social-Profit-Immobilien-gesellschaft kennt sie sich im Liegenschaftsbereich bestens aus. Dank ihrer Beraterintätigkeit bringt sie ein grosses Netzwerk mit. Eva Schumacher übernimmt das Mandat von Urs Siegfried, der Ende April zurücktritt, um eine neue Herausforderung anzunehmen.

HAUSVEREIN ZENTRALSCHWEIZ

Markus Odermatt Geschäftsführer

Die Geschäftsstelle des Hausvereins Zentralschweiz wechselt nach Sarnen zum neuen Geschäftsführer Markus Odermatt. Der selbstständigerwerbende Bau- und Immobilienfachmann und Baubiologe hat die Geschäftsstelle von Pascal Ludin übernommen, der das Amt wegen beruflicher Veränderungen abgab.

HAUSVEREIN ZENTRALSCHWEIZ

Mitgliederaktion zum 10-Jahre-Jubiläum

Die Mitglieder des Hausvereins Zentralschweiz erhalten im Jubiläumsjahr 2013 eine Ermässigung von 30 Prozent auf die Kosten einer Energieberatung durch die Fachleute von Energie Wasser Luzern. Der Energieberater kommt ins Haus und zeigt, wo und wie ohne Komfortverzicht Energie gespart werden kann. Der Normalpreis beträgt 150 Franken.

Weitere Informationen: Geschäftsstelle
041 422 03 33 oder zentralschweiz@hausverein.ch.

HAUSVEREIN NORDWESTSCHWEIZ

Initiative Kanton Basel-Stadt

Die Initiative «Boden behalten – Boden gestalten» steht im Parlament bald zur Debatte (siehe Seite 7). Veranstaltungen im Unternehmen Mitte an der Gerbergasse 30 in Basel greifen das Thema auf. Am 7. Mai zeigt der Historiker und Leiter des Archivs für Agrargeschichte Bern Peter Moser auf, welche Regelungen des Zugangs zum Boden die vergangenen 200 Jahre prägten.

Mehr unter www.bodeninitiative-basel.ch

INSERAT



Strom von der Sonne – Nutzen Sie Ihr Dach als kostenlose Stromquelle

- Wir machen Ihr Haus zur Energiequelle.
- Massgeschneiderte, individuelle und kundenorientierte Lösungen.
- Qualitätsprodukte für alle Ansprüche.
- Hunderte von realisierten Anlagen aller Art.

Solvatec AG

Bordeaux-Strasse 5 | 4053 Basel 5 | Telefon +41 (0)61 690 90 00 5
www.solvatec.ch | info@solvatec.ch



SOLVATEC
Die Kompetenz für Solarenergie

Bezugsquellen-Verzeichnis

Architektur

architektur atelier adrian christen
energieeffizient & gesund bauen & wohnen,
alleestrasse 9, 3613 steffisburg, tel. 033 221 50 27
info@architektur-aac.ch, www.architektur-aac.ch

atelier arba architekten+planer
Gerberngasse 23, 3011 Bern, Tel. 031 311 11 88

Alessandro Vassella, Dipl. Arch. ETH / SIA
Schwanengasse 5, 8001 Zürich
Tel. 043 344 80 22 eco@vasella-architect.ch

Bänninger + Partner Architekten
Tel. 052 233 21 21, www.baenningerpartner.ch

bauladen für architektur, innenarchitektur und
lichtdesign, egelgasse 67, 3006 bern
tel. 031 368 12 40, www.bauladen.ch

Architekturbüro Beat Meier Wetzikon
Umbauten und Sanierungen von A - Z, Beratungen
www.beatmeier-arch.ch, info@beatmeier-arch.ch
Bahnhofstrasse 134, 8620 Wetzikon 044 931 20 10

Architektur Atelier Christoph Zihlmann
Dipl. Arch. ETH SIA, Geibelstrasse 5,
8037 Zürich, Tel. 044 440 73 73, www.ateliercz.ch

degen hettenbach & partner
Architekturbüro für ökologisches Bauen + Lehmbau
Hinterweg 14, 4106 Therwil
Tel. 061 721 88 81, www.degenhettenbachpartner.ch

GODY HOFMANN ARCHITEKTEN AG
Muesmattstrasse 39, 3012 Bern
Tel. 031 301 00 21
www.godyhofmann.ch

M. Graf, dipl. Architekt FH SIA STV
Architektur + Baurealisation
Wasserstrasse 16, 8032 Zürich, Tel. 044 381 73 53
m.graf@atelier-graf.ch, www.atelier-graf.ch,
www.check-dein-haus.ch

manus bau und schreinererei
3008 bern, güterstrasse 51, tel. 031 381 10 28
manus@manusbern.ch, www.manusbern.ch

Stöckli Grenacher Schäubli
Architektur Innenausbau Design, Wasserstrasse 16,
8032 Zürich, Tel. 044 389 85 85, www.stoegresch.ch

Ulrich Schlegel, dipl. Arch. ETH/SIA
8050 Zürich, Tel. 044 310 85 44,
www.schlegelarchitekten.ch

Asbest

Asbest Materialanalysen, www.aatest.ch
Aatest Romer GmbH, 5600 Lenzburg,
Tel. 062 891 33 49, romer@aatest.ch

Varium Bau AG
Dammweg 41, 3013 Bern, Tel. 031 333 07 07.
mail@variumbau.ch, www.variumbau.ch
Asbest Materialanalysen, Beratung und Sanierung

Ausbildung und Coaching

Baubiologie/Bauökologie
Kurse Sa oder Fr – Beginn jederzeit möglich.
www.bildungsstellebaubio.ch

IAF Institut für angewandtes Feng Shui
Feng Shui Ausbildung, Workshops und Seminare
Mühleplatz 3/4, 6004 Luzern. 041 494 08 88
www.freiraeume.ch, info@freiraeume.ch

Bauberatung

Wir **planen und koordinieren** Wohnungsumbauten
in der Zentralschweiz ökologisch und kompetent
BLAETTLERnatuerlich, schlafen wohnen kochen
www.blaettler-natuerlich.ch, Tel. 041 630 31 76

Heizung nachhaltig optimieren/sanieren
Senior-Energieberater + Architekt begutachtet
Wärme-Verteilung, Wohnklima,
Bauschäden. Vorschläge für Erweiterungen
(Solar), Spartipps.
Tel. 044 371 99 27 für Nordschweiz,
www.christoph-leuppi.cabanova.de

Baubiologie

baubiologische beratung
peterwenig@bluewin.ch, architekt sia baubiologe sib
bachstrasse 10, 9100 herisau, Tel. 071 352 82 82

Baustoffe

BBZ AG, Baustoffe und Technologie
St. Urbanstrasse 34, 4902 Langenthal,
Tel. 062 922 47 20, www.bbzag.ch

CARBOMETUM GmbH
Eggweg 138, 4497 Rütenberg, Zusatzstoffe
zur bioenergetischen Harmonisierung zement-
gebundener Baustoffe (Beton),
Tel. 061 981 42 78, www.carbometum.ch

Baustoffe/Holzbehandlung

ecovos ag ökologisch bauen + wohnen
Löchligutweg 11, 3048 Bern-Worblaufen,
Tel. 031 381 77 70, Fax 031 382 77 72
info@ecovos.ch, www.ecovos.ch

Druckerei

Ihr Spezialist für Geschäftsdrucksachen,
Prospekte, Hauszeitungen, Poster usw.
ROPRESS, Baslerstrasse 106, PF, 8048 Zürich,
Tel. 043 311 15 15, www.ropress.ch, info@ropress.ch

Elektrosmog

Lindenberg Energie GmbH, Oberebersol 16, 6276
Hohenrain, Tel. 041 910 41 42, www.energie-laden.
ch, franz.ulrich@lindenberg-energie.ch

www.bio-wetta.ch
Elektro Wettach, Rietwiesstrasse 101, 8810 Horgen,
Elektrosmog-Experte seit 1988, Tel. 044 725 32 85
Untersuchen/Sanieren/Planen

Energieberatung

edelmann energie
Energieberatung, Energiekonzepte, Zertifizierungen.
Wir begleiten Sie auf dem Weg zu einer
nachhaltigen Immobilie.
www.edelmann-energie.ch oder Tel. 043 211 90 00

energieplaner.ch
Energieberatung, Planung, Ausführung –
alles aus einer Hand!
Feldeggstrasse 89, 8008 Zürich
Tel. 044 515 25 45, dialog@energieplaner.ch

Umweltberater und zertifizierter GEAK-Experte
Franz Portmann-Imhof, dipl.Ing. FH/STV
Kappelerweg 32, 8570 Weinfelden TG,
Tel. 071 622 23 16, f-portmann@sunrise.ch

GallusEnergie GmbH – unabhängige Energieberatung,
Beratung vor Ort – ganze Schweiz, Gebäude-
und Energieanalysen, erneuerbare Energien, Solar-
energie, Gebäude-Thermographie, GEAK-Ausweis,
Fördergelder
Tel. 071 311 12 23 – www.gallusenergie.ch

Hässig Sustech GmbH, 8610 Uster
Energieberatung, W'gslüftung, Messungen, Exper-
tisen, MINERGIE-Standards, Gebäudeenergieausweise.
Ingenieurbüro für nachhaltige Gebäudetechnik
und Planung – Tel. 044 940 74 15 – www.sustech.ch

Heizung nachhaltig optimieren/sanieren Senior-
Energieberater+Architekt begutachtet Wärme-
Verteilung, Wohnklima, Bauschäden, Vorschläge für
Erweiterungen (Solar), Spartipps. Tel. 044 371 99 27
für Nordschweiz

Lindenberg Energie GmbH
Oberebersol 16, 6276 Hohenrain,
Tel. 041 910 41 42, www.energie-laden.ch
franz.ulrich@lindenberg-energie.ch

Erneuerbare Energie

Heizplan AG, Wärmepumpen, Photovoltaik,
Solarthermie im Synergiepark, LED-Beleuchtungen,
Karmaad 38, 9473 Gams, Tel. 081 750 34 50,
www.heizplan.ch

Feng Shui

IAF Institut für angewandtes Feng Shui
Baubegleitungen, Wohn- und Firmenberatungen
Mühleplatz 3/4, 6004 Luzern. 041 494 08 88
www.freiraeume.ch, info@freiraeume.ch

Karin Weissenberger Immobilien
Dipl. Feng Shui-Beraterin, Tobelstrasse 3a,
8127 Forch, Tel. 044 980 66 67
weissenbergerimmo@bluewin.ch

Fenster

WM-Fensterbau Müller AG
Schlachthofstrasse 6, 8406 Winterthur,
Tel. 052 265 10 60

Finanzierungen

Alternative Bank Schweiz AG
Amthausquai 21, Postfach, 4601 Olten,
Tel. 062 206 16 16, www.abs.ch, contact@abs.ch

Grafik

Clerici Partner Design
Münstergasse 18a, 8001 Zürich, Tel. 044 252 97 79,
www.clerici-partner.ch/mail@clerici-partner.ch

Holz

ruwa holzbau, Dalvazza, 7240 Küblis,
Tel. 081 332 11 80, info@ruwa.ch, www.ruwa.ch

Holzbau

Pius Schuler AG, 6418 Rothenthurm,
Tel. 041 839 80 80, www.pius-schuler.ch

Holzheizkessel

Jenni Energietechnik AG, 3414 Oberburg
Ihr Fachpartner für vollautomatische Pellets- und
Hackgutheizungen, Stückholzheizungen und
Schwedenöfen. Tel. 034 420 30 00, www.jenni.ch

Immobilien

www.casaconsult.ch
R. Fankhauser & L. Theiler,
Das andere Immobilienbüro, Tel. 031 312 95 14

Dienstleistungen rund um Immobilienwerte
Beratung, Bewertung und Verkauf
Charles Hirschi, eidg. Dipl. Immobilien-Treuhänder
Tel. 031 952 77 75, www.immobilienverte.ch

(FORTSETZUNG AUF SEITE 22)

KURSE UND VERANSTALTUNGEN



BAUPROJEKT

Zum ersten Mal bauen

Viele Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer finden sich irgendwann in der Rolle der Bauherrschaft wieder und treffen dabei auf ein professionelles Umfeld von Fachplanern und Handwerkern. Dieser Kurs gibt Unterstützung bei der Vorbereitung eines Bau- oder Umbauprojekts, der Formulierung der Projektziele und der Suche nach Spezialisten.

Informationen zur Veranstaltung

Bern	Dienstag, 30. April 2013, 19 bis 21 Uhr
Ort	Bollwerk 35, 1. Stock (5 Min. vom Bahnhof)
Kosten	Mitglieder Fr. 30.- / Nichtmitglieder Fr. 45.- / Paare 45.-/60.-
Anmeldung	bis 26. April 2013 an: kurse@hausverein.ch, Tel. 031 311 50 55

STEUERERKLÄRUNG – HILFE BEIM AUSFÜLLEN

Steuern optimieren mit dem Haus

Der diplomierte Steuerexperte Henk Fenner gibt Tipps, worauf Wohneigentümer beim Ausfüllen ihrer Steuererklärung besonders achten sollten. Dr. iur. Fenner ist Verwaltungsgerichtsschreiber in St. Gallen und in der Steuerrekurskommission des Kantons Thurgau eines von vier Ersatzmitgliedern.

Informationen zur Veranstaltung

Weinfelden	Donnerstag, 14. Mai 2013, 18 bis 19.30 Uhr
Ort	Thurgauerhof, Thomas-Bornhauserstr. 10, Obergeschoss
Kosten	gratis
Anmeldung	nicht nötig



WEITERBAUEN

Wohneigentum im Alter neu nutzen

Mit zunehmendem Alter ändern sich die Wohnbedürfnisse. Die Architektin Mariette Beyeler zeigt, wie man Häuser und Wohnungen zur Nutzung von mehreren Generationen umgestalten kann und was die Raumplanung für eine sinnvolle Verdichtung tun kann. Matthias Senn, Gemeindeammann von Kriens, informiert über die aktuelle Zonenplanrevision.

Informationen zur Veranstaltung

Kriens	Donnerstag, 16. Mai 2013, 19 bis ca. 21 Uhr
Ort	Aula Grossfeld
Kosten	gratis
Anmeldung	nicht nötig

RECHTE UND PFLICHTEN

Richtig vermieten

Wer eine Wohnung oder ein Haus vermietet, sollte die Rechte und Pflichten kennen. Der Immobilienfachmann Michel Wyss erläutert, worauf bei Mietersuche, Mietvertrag, Kündigung, Wohnungsabnahme und Untermiete zu achten ist. Wyss ist Mitglied des Hausverein-Beratungsteams.

Informationen zur Veranstaltung

Olten	Dienstag, 28. Mai 2013, 18.15 bis 20.45 Uhr
Ort	SBB-Buffer Olten, Konferenzräume, 1. Stock
Kosten	Mitglieder Fr. 75.-, Nichtmitglieder Fr. 90.-, Paare Fr. 90.-/120.-
Anmeldung	bis 24. Mai an: kurse@hausverein.ch, Tel. 031 311 50 55



BAUSTELLENBESICHTIGUNG

Erdwärme hautnah erleben

Eine 14-teilige Stockwerkeigentümerschaft in Gossau SG hat sich nach Abwägen der Investitions- und Betriebskosten für das System der Wärmepumpe mit Erdwärme entschieden. Fachleute und Vertreterinnen und Vertreter von Verwaltung und Stockwerkeigentümern führen durch die Baustelle und stehen Red und Antwort. Anschliessend Apéro.

Informationen zur Veranstaltung

Gossau SG	Dienstag, 7. Mai 2013, 18 bis 18.45 Uhr, Neuchlenstr. 17/17a (ab Bahnhof um 17.41 Uhr mit Bus 151, Haltestelle Mettendorf; Parkplätze vorhanden)
Kosten	gratis
Anmeldung	bis 3. Mai an: kurse@hausverein.ch, Tel. 031 311 50 55

BAUHANDWERK

Bauernhaus traditionell erneuern

Wir besichtigen ein 1843 erbautes Bauernhaus in der Aargauer Gemeinde Beinwil am See. Der Zimmermann Martin Hoffmann hat das Gebäude 2003 erworben und erneuert es mit dem Wissen über die alte Holzbaukunst und mit traditionellem Verständnis. Anschliessend wird ein Apéro offeriert.

Informationen zur Veranstaltung

Beinwil am See	Mittwoch, 5. Juni 2013, 18.30 bis 20 Uhr
Treffpunkt	Martin Hoffmann, Wührstr. 45, 10 Min. zu Fuss ab Bahnhof Beinwil am See
Kosten	gratis
Anmeldung	bis 31. Mai an: kurse@hausverein.ch, Tel. 031 311 50 55

Weitere Kurse finden Sie auf www.hausverein.ch/kurse



Hat der Hausverein eine Zukunft?

VON MARKUS BORER, PRÄSIDENT HAUSVEREIN MITTELLAND

__Heute ist der Hausverein weitgehend unbekannt. Fragen Sie doch einmal im Bekanntenkreis, welcher Verband die Interessen der Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer vertritt? Sie werden selten bis nie «Hausverein» als Antwort erhalten. Das gleiche Schicksal ereilt uns, wenn es bei Abstimmungen um das Thema Wohnen geht (zum Beispiel Energiesparen durch Sanieren der Gebäude). Die Mieterinnen und Mieter vertritt der Mieterverband und die Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer vertritt der Hauseigentümerversand (HEV). Vom Hausverein wird keine Kenntnis genommen. Das müssen wir ändern, damit der Hausverein eine Zukunft hat!

Ein erster Schritt ist die Erhöhung der Mitgliederzahl. Je mehr Mitglieder der Hausverein hat, umso stärker wird er beachtet. Deshalb haben wir vergangenes Jahr die Aktion «Mitgliedschaft verschenken» lanciert, die mit Erfolg bis Ende Februar lief. Haben Sie auch Mitgliedschaften verschenkt und damit zum Wachstum beigetragen?

Neben der Steigerung der Mitgliederzahl müssen wir noch professioneller werden. Der Aufbau des Kompetenzzentrums Beratung, den wir in casanos-

tra 117 vorgestellt haben, ist ein weiterer Schritt in diese Richtung. Schade ist nur, dass einzelne Sektionen noch eigene Lösungen betreiben. Ich hoffe aber, dass sie mittelfristig auch mitmachen, damit wir unsere Kräfte noch stärker bündeln können.

Daneben ist es auch wichtig, dass wir ein klares Profil haben. Es muss sich auf die wesentlichen Werte konzentrieren ohne fundamentalistisch oder dogmatisch zu sein und einfach kommuniziert werden können. Die Erarbeitung dieses Profils ist sicherlich nicht ganz einfach und bedingt eingehende Diskussionen. Dabei muss auch gewagt werden, bisherige Tätigkeiten und Grundsätze in Frage zu stellen.

Wenn wir uns in den aufgezählten Punkten verbessern, bin ich überzeugt, dass der Hausverein in zehn Jahren schweizweit bekannt ist und von den Medien als Vertreter der Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer anerkannt wird. Dies passiert aber nicht von allein. Dazu braucht es die Unterstützung aller Mitglieder. Helfen Sie also mit, eine glorreiche Zukunft für den Hausverein aufzubauen. Vielen Dank für Ihre Unterstützung. __

Text_Markus Borer

Adressänderungen, Mitgliedschaft, Administration



Hausverein
SCHWEIZ

Für umweltbewusste
und faire EigentümerInnen

www.hausverein.ch



HabitatDurable
SUISSE

Association des propriétaires
pour l'habitat durable

www.habitatdurable.ch

Was ist der Hausverein?

Der Hausverein Schweiz (HVS) wurde 1988 gegründet. Der HVS tritt für eine umweltfreundliche Bauweise, ein faires Verhältnis Vermieter–Mieter und den verantwortungsbewussten Umgang mit dem Boden ein. Der HVS umfasst mehr als 10 000 Mitglieder und ist in acht Sektionen organisiert.

BE, SO, AG, VS, FR
Hausverein Mittelland
Postfach 6507, 3001 Bern
mittelland@hausverein.ch
Sekretariat (keine Beratung):
Tel. 031 311 50 55,
Mo–Fr 8.30–12.00 und
Mo 13.30–16.30 Uhr

BL, BS
Hausverein Nordwestschweiz
Malzgasse 28, 4052 Basel
Tel. 061 271 31 06, Fax 061 271 39 19
nordwestschweiz@hausverein.ch
Beratung: Di+Do 14–17.30 Uhr

AI, AR, FL, GL, GR, SG, SH, TG
Hausverein Ostschweiz
Dorfstrasse 11, 9423 Altenrhein
Tel. 071 220 71 44
ostschweiz@hausverein.ch
Sekretariat (Administration)
Mo–Fr 8.30–12.00 und
Mo 13.30–16.30 Uhr

GR
**Hausverein Ostschweiz,
Regionalgruppe Graubünden**
Quaderstrasse 5, 7002 Chur
Tel. 081 257 06 28, Fax 081 257 06 29
Beratung: Mo–Fr 9–11, 14–17 Uhr

TI
«Ass. prop. di case» Casa Nostra
Velti Aldo, architetto
Via Lavizzari 6, 6500 Bellinzona
Tel. 091 825 57 71

OW, NW, UR, LU, ZG, SZ
Hausverein Zentralschweiz
Kernserstrasse 13, 6060 Sarnen
Tel. 041 422 03 33, Fax 041 662 12 13
zentralschweiz@hausverein.ch
Beratung: Mo–Fr 8.30–11.30 Uhr

ZH
Hausverein Zürich
8000 Zürich, Sekretariat (keine Beratung): Tel. 031 311 50 55,
Mo–Fr 8.30–12.00 und Mo 13.30–16.30 Uhr, zuerich@hausverein.ch
Beratung: Tel. 0844 25 25 25 (Inlandtarif)

NE
HabitatDurable Neuchâtel
Case postale 485, 2002 Neuchâtel
neuchatel@habitatdurable.ch

FR, VS, VD, JU, JU-BE, GE
HabitatDurable Suisse romande
Case postale 832, 1001 Lausanne
suisseromande@habitatdurable.ch

Beratung

Kurze telefonische und schriftliche Auskünfte in allen Fragen rund ums Haus sind im Mitgliederbeitrag inbegriffen. Persönliche Beratungen in den Sektionen nach telefonischer Absprache, siehe S. 15.

Zentralsekretariat:
Hausverein Schweiz
Postfach 6515, 3001 Bern
Tel. 031 311 50 55
kontakt@hausverein.ch
Sekretariat: Mo–Fr 8.30–12.00
und Mo 13.30–16.30 Uhr
(keine Beratung)
Postkonto 30-36061-3



PETER BRÜGGER UND NINA SCHERRER BRÜGGER, SCHWARZENBERG

Wir sind im Hausverein, weil...

« ... wir uns in unserem Bestreben
nach nachhaltigem Leben und Wohnen
vom Hausverein unterstützt fühlen. »

> Und wieso sind Sie beim Hausverein?

Schicken Sie uns Ihr Foto – vor der Haustür oder
Wohnungstür aufgenommen – mit Begründung an:
casanostra@hausverein.ch

AZB
P.P. / Journal
CH-3001 Bern

Mitgliedschaft und Abonnement casanostra

- CHF 70.– ist der Jahresbeitrag für Besitzer und Besitzerinnen eines Hauses oder einer Eigentumswohnung. Hausgemeinschaften oder Genossenschaften bis drei Wohnungen zahlen den gleichen Betrag für eine Kollektivmitgliedschaft.
- CHF 90.– ist der Jahresbeitrag für Besitzer von Mehrfamilienhäusern, Hausgemeinschaften oder Genossenschaften mit mehr als drei Wohnungen.
- CHF 110.– bis 130.–* ist der Jahresbeitrag für Eigentümer (z. B. Liegenschaftsverwaltungen) von Mehrfamilienhäusern mit mehr als 6 Wohnungen.
- CHF 25.– kostet ein Abonnement casanostra mit 6 Ausgaben im Jahr.

Die Zeitschrift casanostra ist im Jahresbeitrag inbegriffen.

* Jahresbeitrag je nach Sektion

Name

Adresse

Kanton

E-Mail

Datum und Unterschrift

Einsenden an: Hausverein Schweiz, Postfach 6515, 3001 Bern,
Telefon 031 311 50 55, kontakt@hausverein.ch