

**25 Jahre
Hausverein**

Hausschätzung

08 Ortstermin
mit der Beraterin

Fairer Verkaufspreis

10 Debatte über
Markt und Mehrwert

Untermiete

15 Pflichten und Rechte
des Eigentümers

Klimagerecht sanieren

17 Kursangebot
für Mitglieder

Immobilien vererben

Wie man den eigenen Nachlass rechtzeitig plant

Nous travaillons avec le meilleur designer au monde: la nature.



Pur bois naturel

TEAM7

BLÄTLER natürlich
schlafen | wohnen | kochen

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

TRIART.CH

Messe für Bauen, Wohnen + Garten



Bauen 
Wohnen

26. – 29.9.2013 Messe Luzern

Do–So 10–18 Uhr www.bauen-wohnen.ch

Veränderungen kann man nicht bestellen

aber die Anregungen dazu!

Der Zeitpunkt ist die gepflegte Alternative zur Gleichschaltung der Massenmedien. Er bietet Journalismus mit Kopf, Herz und Hand für intelligente

Das aktuelle Heft zum Thema «Vertrauen»



Optimistinnen und konstruktive Skeptiker. Er putzt trübe Scheiben, macht Mut und vernetzt mit Organisationen, in denen Pioniergeist weht.

Unser Vorschlag zum Kennenlernen:

Ein Schnupperabo mit 3 Nummern à Fr. 20.– (statt 30.– am Kiosk).

Garantie: wenn die erste Nummer nicht gefällt, genügt eine Mitteilung zur Stornierung.

ZEITPUNKT
Werkhofstr. 19
4500 Solothurn
Tel 032 621 81 11
www.zeitpunkt.ch

NIMM DIR ZEITPUNKT 



Debatte: Wo liegt der faire Verkaufspreis?_10



Solaraktion: Mitglieder profitieren von Rabatten_12



Liebe Leserin, lieber Leser

Ich habe mit vielen Mitgliedern des Hausvereins zwei Dinge gemein: Ich vermiete keine Wohnung, und in absehbarer Zeit möchten mein Mann und ich unser Haus nicht verkaufen. Miet- und Immobilienpreise müssten mich also nicht kümmern. Als politisch interessierte Person bin ich aber beunruhigt, dass das Wohnen stets teurer, in gewissen Gegenden sogar unerschwinglich wird. Dies birgt gesellschaftlichen Zündstoff. Ich bin daher froh, dass der Hausverein seinen Fokus auf bezahlbaren Wohnraum für alle richtet.

Der Markt ist kein zuverlässiger Ratgeber. Das wissen wir spätestens seit Beginn der weltweiten Finanz- und Wirtschaftskrise 2008. Wer für seine Mietwohnung keine Markt-, sondern eine Kostenmiete anwendet, wer über eine Vergabe seines Grundstücks im Baurecht nachdenkt, wer sein Haus nicht dem Meistbietenden verkauft, mag idealistisch sein. Muss aber nicht. Er denkt wohl einfach weiter, etwa daran, dass auch die eigenen Kinder sich irgendwann eine Wohnung leisten können sollten.

Dass diese Sicht auch im Hausverein nicht ungeteilte Zustimmung findet, entnehme ich – etwas erstaunt – dem Gespräch zum Hausverkauf (S. 10f.). Was sagen Sie dazu? Mit meinen Kollegen im Zentralvorstand freue ich mich auf Ihre Meinung per Mail: casanostra@hausverein.ch.

Hildegard Fässler,
Präsidentin Hausverein Schweiz

thema	04_Immobilien vererben: Zwei Familien erzählen
	07_Interview: Wie plant man seinen Nachlass?
focus	08_Unterwegs mit der Immobilienschätzerin
extra	10_Debatte über den fairen Verkaufspreis
solaraktion	12_Rabatte beim Kauf einer Solaranlage
service	15_Ratgeber
	17_News
	21_Veranstellungen, Kurse
schlusspunkt	23_Meinrad Gschwend: Denkmalpflegehypothek


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 Fr.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) Fr.60.–, Zusatzzeilen Fr.15.– **BEZUGSQUELLEN-VERZEICHNIS** maximal vier Zeilen Fr.270.–/Jahr **ERSCHEINEN** casanostra erscheint sechsmal jährlich, Abdruck nach Rücksprache **VERLEGER** Hausverein Schweiz, Zentralsekretariat, Postfach 6515, 3001 Bern **REDAKTION** Marion Elmer (Leitung), Stefan Hartmann **REDAKTIONSKOMMISSION** Sabine Lüthi, Tilman Rösler, Jürg Wittwer, Michael Wohlgemuth, Robi Züblin **REDAKTIONSADRESSE** casanostra, Marion Elmer, Josefstrasse 92, 8005 Zürich, Tel. 043 537 64 00, casanostra@hausverein.ch **TITELBILD** Frederic Meyer **GRAFIK** Clerici Partner Design, Zürich **DRUCK** Genossenschaft Ropress, Zurich **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** 16 000 Ex. **ERSCHEINUNGSDATUM CASANOSTRA** 121 10. Oktober 2013 **REDAKTIONSSCHLUSS** 16. September 2013 **INSERATE-SCHLUSS** 13. September 2013

Klimaneutral und mit erneuerbarer Energie gedruckt.  myclimate
Protect our planet



Von Pflichtteilen und Ausgleichen

Immobilieigentümer mit Nachkommen tun gut daran, ihren Nachlass rechtzeitig zu planen. Denn niemand kann wissen, was das Leben für einen bereithält. Und: Eine gerechte Lösung für seine Erben zu finden, scheint einfacher, als es in Wirklichkeit ist.

ZWEI FAMILIEN ERZÄHLEN

__Es kommt in den besten Familien vor: Jahrzehntlang lebte man in Frieden und Eintracht. Doch wenns ums Erben geht, kann plötzlich ein rauer Wind wehen.

«Entscheidend für gute Lösungen im Erbrecht ist oft die sozialpsychologische Komponente», sagt denn auch Felix U. Bretschger, Rechtsanwalt und langjähriges aktives Hausverein-Mitglied (s. Interview S. 7). «Bei jeder Frage kommt etwas zum Vorschein, das mit den rechtlichen Grundlagen überhaupt nichts zu tun hat.» Bretschger empfiehlt Wohneigentümern eine aktive Nachlassplanung, denn: «Erbstreitigkeiten sind relativ aufwendig und teuer. Die rechtliche Situation muss klar sein, damit man auf diesem Weg etwas ausrichten kann.»

Doch auch mit aller Planung ist es nicht immer ganz einfach, eine für alle Nachkommen gerechte Lösung zu finden. Die meisten Erblasser hätten eine gerechte Lösung im Sinn, so Bretschger. Das Problem: «Es gibt keine objektive Gerechtigkeit.»

Dies stellte auch das Ehepaar Schneider* fest. Es besass zwei Liegenschaften, die es Ende 2011 wegen der drohenden Erbschaftssteuer für Nachkommen an Sohn und Tochter überschrieben hat. Zwei Liegenschaften, zwei Kinder, da sollte doch eigentlich eine einfache Lösung möglich sein, denkt man sich. Allerdings hat das zentral in Zürich gelegene Zweifamilienhaus mit 1,5 Millionen fast den doppelten Wert des Einfamilienhauses im ehemaligen Arbeiterquartier. Tochter Sereina hat die «Stadtvilla», deren grössere Wohnung sie mit ihrer Partnerin bewohnt, erhalten. Sohn Urs, der mit seiner vierköpfigen Familie im Ausland lebt, ist der neue Besitzer des Arbeiterhäuschens. Der Entscheid, wer welche Liegenschaft erhält, habe sich über längere Zeit angebahnt. Davon, eines der Häuser wegen der Erbteilung zu verkaufen, hätten beide Geschwister nichts wissen wollen. Und vor dem Schritt, ihnen beide Liegenschaften als Erbengemeinschaft zu überschreiben, habe der Bankberater abgeraten. Auch Felix Bretschger ist gegenüber andauernden Erbengemeinschaften eher skeptisch und rät, wenn immer möglich, den Immobilienbesitz aufzuteilen. Denn: «Die Kinder haben Partner und wiederum Kinder, die irgendwann auch noch mitreden möchten. Die Gemeinschaft wird grösser und komplexer.»

Noch merken die Jungen nicht viel von den neuen Eigentumsverhältnissen. Denn das Ehepaar Schneider hat sich bei beiden Häusern die Nutznießung eingeräumt. Das heisst: Die Eltern bewohnen weiterhin ihr Häuschen im Seefeld, und auch die Mieteinnahmen des Zweifamilienhauses fliessen nach wie vor auf ihr Konto. Im Gegenzug zahlen sie weiterhin Steuern und halten die Gebäude in Schuss. «Wir möchten nicht, dass unsere Kinder nach unserem Ableben gleich renovieren müssen», erklärt Vater Schneider. Die meisten Reparaturen und Installationen besorgt der ehemalige Haustechniker gleich selbst.

«Die Situation ist schon ein wenig ungerecht für unseren Sohn», meint Mutter Schneider. Zwar wird dieser beim Ableben der Eltern noch einen Geldbetrag erhalten, um einen Ausgleich herzustellen. Aber Tochter Sereina wird dereinst jeden Monat eine stattliche Miete aus der Einlegerwohnung einnehmen. Die Geschwister verstünden sich sehr gut, und für die Tochter sei es klar, dass sie die Mieteinnahmen mit ihrem Bruder teilen wolle. Dennoch möchten die Schneiders diesbezüglich noch eine Regelung treffen. «Denn wenn man erbt, ändert sich der Charakter», sagt mit einem halbernensten und einem halb lachenden Gesicht Mutter Schneider. «Wir möchten einfach, dass es nachher friedlich zugeht und dass alles geregelt ist.»

Nachlassplanung in jedem Alter ein Thema

Ein Problem anderer Art präsentierte sich Thomas Meyer* und seiner zweiten Frau Gisela Roth*. Durch einen glücklichen Zufall konnten sie in der Luzerner Innenstadt einen alten Schopf übernehmen, den sie komplett zu einem kleinen Wohnhaus umbauen liessen und 2009 beziehen konnten. Die beiden fühlen sich in ihrem neuen Heim, umgeben von einem romantischen Garten, sehr wohl und hoffen, bis ins hohe Alter darin wohnen bleiben zu können. Deshalb war es besonders wichtig, mit Meyers drei erwachsenen Kindern eine Absprache zu treffen. Im Falle, dass Thomas Meyer vor seiner Partnerin ableben würde, verfügte diese nämlich nicht über aus-

* Namen von der Redaktion geändert.

reichend finanzielle Möglichkeiten, um Meyers Sohn und die beiden Töchter auszuzahlen.

Das Ehepaar beriet sich mit einem befreundeten Anwalt, der eine mögliche Lösung skizzierte. Meyers Kinder reagierten bei einer ersten Diskussion am Familientisch sehr positiv auf diesen Vorschlag. Erst danach wurde ein Erbvertrag vom Notar aufgesetzt und anschliessend öffentlich beurkundet. Dieser sieht vor, dass Gisela Roth als Vorerbin eingesetzt wird, die Kinder als Nacherben. Im Fall, dass Thomas Meyer vor seiner Frau stirbt, verzichten die Kinder also mittelfristig auf ihr Erbe; beim Ableben von Gisela Roth erben sie dafür dann das gesamte Vermögen des Paares. Da Gisela keine Erben mit Pflichten hat – ihre Eltern sind bereits gestorben und eigene Nachkommen hat sie nicht – stellten sich für den Vertrag keine weiteren Hürden. Ein Spezialparagraf des Vertrags hält das Vorgehen fest, falls sich Gisela nach dem Tod ihres Gatten erneut verheiraten würde. «Entscheidend für das rasche Einlenken meiner Kinder war sicher auch, dass sie sich mit meiner neuen Partnerin gut verstehen und dass Gisela nicht viel jünger ist als ich», sagt Thomas Meyer.

Drei Monate, nachdem der Erbvertrag unterzeichnet war, erlitt der 62-Jährige einen schweren Unfall. Obschon es ihm mittlerweile wieder besser geht, führte ihm das Ereignis glasklar vor Augen: Es ist in jedem Alter wichtig, seinen Nachlass in Ordnung gebracht zu haben.---

Text_Marion Elmer
Fotos_Frederic Meyer

Hausverein-Agenda zum Thema

Erben und Vererben von Immobilien

19.9.2013 in Basel, vgl. S. 21

Erben und Vererben von Liegenschaften

23.10.2013 in Thun

Details siehe www.hausverein.ch

INSERATE



ecoHome
DIE WESTSCHWEIZER PUBLIKUMSMESSE
FÜR NACHHALTIGES WOHNEN
UND ENERGIEEFFIZIENZ



4. Ausgabe
4. - 13. OKTOBER 2013
MO-FR: 13.30 - 22.00 Uhr
SA: 10.30 - 22.00 Uhr
SO 6. Okt.: 10.30 - 20.00 Uhr
SO 13. Okt.: 10.30 - 18.00 Uhr

- 🌿 20 spezialisierte Aussteller
- 🌿 30 Konferenzen
- 🌿 75. Geburtstag des Freiburgischen Baumeisterverbandes
- 🌿 Sonderausstellungen

Informationen und Programm: www.ecohome-fribourg.ch



F O I R E
de Fribourg
Freiburger
M E S S E



FORUM FRIBOURG

Expo Centre SA
Forum Fribourg
Route du Lac 12
Postfach 48
1763 Granges-Paccot

T. 026 467 20 00
info@ecohome-fribourg.ch
www.ecohome-fribourg.ch

Building, Sicherheit für Ihre Gebäude

Eine Versicherungslösung mit einer vollständigen, einfachen und flexiblen Deckung

Die neue Lösung der Vaudoise für alle Ihre Miet-, Industrie- und Geschäftsgebäude, die Ihre gesamten Versicherungsbedürfnisse in ein und demselben Vertrag vorteilhaft vereint.

vaudoise.ch

Da, wo Sie sind.  **vaudoise**

Nachlass aktiv planen

«Nachlassplanung im Familienverbund ist anspruchsvoll», sagt Rechtsanwalt Felix U. Bretschger. Er erklärt unter anderem, was es mit Pflichtteilen und Ausgleichszahlungen auf sich hat und wieso er von andauernden Erbengemeinschaften abrät.

EIN GESPRÄCH MIT DEM HAUSVEREIN-EXPERTEN



Felix U. Bretschger, Rechtsanwalt und Mediator, ist spezialisiert auf Immobilien- und Erbrecht. Das langjährige aktive Hausverein-Mitglied amtiert seit 2012 als Ombudsmann des Hausvereins.

Ihr Rat an Eigentümer von Immobilien?

Felix U. Bretschger: Eine aktive Nachlassplanung. Insbesondere Leute, die Liegenschaften und Nachkommen haben, sollten sich frühzeitig etwas überlegen. Sind mehrere Kinder da, ist es meist sinnvoll, die Situation in der Familie zu besprechen. Sobald sich Nachkommen hintergangen fühlen, beginnen in einer Erbteilung oft schier endlose Diskussionen.

Zu welchem Zeitpunkt macht eine Übertragung Sinn?

Erstaunlich viele Leute haben vor Ende Dezember 2011 wegen der Erbschaftssteuer-Initiative Immobilien auf ihre Nachkommen übertragen. Da wurde zum Teil zu hastig entschieden, oft mit nicht optimalen Lösungen.

Ein guter Anlass für eine Schenkung kann sein, dass die junge Familie das Haus besser nutzen oder sich den Kauf einer Fremdliegenschaft nicht leisten kann. Grundsätzlich erben wir zu spät, und es wurde auch schon postuliert, dass man besser die Grosseltern statt die eigenen Eltern beerben sollte.

Ein weiterer Grund kann sein, dass man die Tochter oder den Sohn in der Nähe haben möchte und einen Teil des Grundstücks für einen Neubau zur Verfügung stellen kann.

Pflichtteile und Ausgleichszahlungen: Was gilt es zu beachten?

Gewisse Erben – das sind: Kinder, Ehe- und registrierte Partner sowie Eltern – sind in ihrem Pflichtteil geschützt, dieser kann ihnen nicht entzogen werden. Ist der Pflichtteil verletzt, muss man sich innert einer relativ kurzen Frist zur Wehr setzen (d.h. eine Klage einreichen).

Haben Nachkommen existenzsichernde Vorbezüge (Immobilien, Geld usw.) erhalten, muss ein Ausgleich erfolgen. Dieser kann darüber hinaus auch vom Erblasser selbst angeordnet werden. Allerdings muss man die Kinder nicht gleich behandeln, solange man deren Pflichtteile respektiert.

Probleme gibt es oft in komplexen Familienkonstellationen. Hat ein Erblasser zum Beispiel eine zweite Ehefrau und Nachkommen aus erster Ehe, hat er punkto Erbregelung nur wenige Freiheiten. Gerade in solchen Fällen muss er seinen Nachlass planen, etwa mittels Erbvertrag. Kinder können im Erbvertrag zum Beispiel auf ihren Pflichtteil verzichten und erhalten dann mehr, wenn die Ehefrau stirbt.

Welcher Wert einer Immobilie ist für eine Schenkung oder Erbregelung massgebend?

Den Wert legt man idealerweise im Übertragungsvertrag fest. In der Regel ist das der Verkehrswert. Oft werden die Immobilien aber nicht zum Verkehrswert übertragen, weil die Parteien sich gegenseitig nicht auszahlen könnten. Oft wird der Steuerwert einer Liegenschaft zum Übertragungswert.

Nachlassplanung: Resultat einer Diskussion am Familientisch oder ein Entscheid des Erblassers?

Ideal wäre natürlich, sich zusammen an einen Tisch zu setzen. Aber das ist anspruchsvoll. Wenn in einer Familie bereits Konflikte bestehen, verstärken sich diese allenfalls in solchen Gesprächen. Ich berate deshalb in der Praxis den Erblasser meist allein und nur auf dessen Wunsch im Gesamtfamilienverbund.

Wie sinnvoll ist es, Immobilien als Erbengemeinschaften zu bewirtschaften?

Vielen künftigen Erblassern schwebt vor, ihre Liegenschaften zusammenzuhalten, die Nachkommen in eine andauernde Erbengemeinschaft einzubinden. Ich versuche jeweils, eine gute Lösung zu finden. Grundsätzlich plädiere ich aber für eine Teilung, denn eine Erbengemeinschaft bietet oft Konfliktpotenzial und wird je länger, desto komplizierter. Dazu können steuerliche Gründe kommen: Bewirtschaftet eine Erbengemeinschaft Immobilien aktiv und über eine längere Zeit, wird in einer späteren Aufteilung die Grundstücksgewinnsteuer zum Thema.

Wie sichert man sich als Erblasser das Recht, im eigenen Haus wohnen bleiben zu können?

Es gibt die Möglichkeit der Nutzniessung oder auch das Wohnrecht. Der Unterschied ist folgender: Bei der Nutzniessung hat der Berechtigte viel mehr Rechte, aber auch Pflichten. Man kann die Immobilien vermieten oder selbst nutzen, wie man sie will. Man bezahlt aber auch den Unterhalt und die Steuern.

Beim Wohnrecht hat man zwar das Recht, in der Liegenschaft zu wohnen. Dieses Recht ist aber persönlich, und bei einem Umzug ins Altersheim darf man die Wohnung oder das Haus nicht weitervermieten und den Zins einstreichen. Dafür hat man weniger finanzielle Verpflichtungen. Nutzniessung und Wohnrecht bleiben auch im Fall eines Verkaufs der Immobilie bestehen.---

Interview_Marion Elmer

Die Verkehrswertschätzung als Basis für den Verkauf

Wie läuft eine Hausschätzung eigentlich ab? casanostra war mit Immobilienbewerterin Nadia Wyss in Bremgarten BE unterwegs. Dort hat sie ein Verkehrswertgutachten als Basis für den Verkaufsprozess erstellt.

ORTSTERMIN MIT DER IMMOBILIENSCHÄTZERIN



Haus in Bremgarten: Verkäufer und Käuferpaar begutachten zusammen mit der Immobilienbewerterin Nadia Wyss die Bausubstanz.

__Familie Müller* lebt mit ihren drei Kindern seit drei Jahren in Bremgarten bei Bern in einem Doppel Einfamilienhaus zur Miete. Sie zahlen für die 90 Quadratmeter rund 1800 Franken Miete. Eigentlich möchten Sie die Liegenschaft gerne kaufen. Die Erbgemeinschaft von vier Schwestern ist offen dafür und beauftragt Nadia Wyss, eine Beraterin des Hausvereins Schweiz, den Verkehrswert der Liegenschaft zu schätzen.

Ortstermin: Die Mieter, der Vertreter der Erbgemeinschaft und Nadia Wyss setzen sich Anfang Juni an einen Tisch und besprechen das Vorgehen. Eine entspannte Atmosphäre, man kennt sich. Zunächst händigt der Eigentümerinnenvertreter der Schätzerin die Dokumente aus, um die sie gebeten hat: Grundbuchauszug (mit allen Informationen über die Liegenschaft, deren Besitzverhältnisse sowie den Dienstbarkeiten, Vor- und Anmerkungen), Gebäudeversicherungspolice, Grundrisse des Hauses, Zusammenstellung aller getätigten Investitionen sowie den Zonenplan und das Baureglement der Gemeinde. Diese geben Aufschluss zu Bauhöhe, Geschosshöhe, Grenzabständen oder Ausnutzungsreserven der Parzelle. Dieser letzte Punkt

ist speziell: Liegt das Haus zum Beispiel um eine Wohnzone mit einer Ausnutzungsreserve von 0,4, ergibt dies bei einer Parzellenfläche von 1000 Quadratmetern eine zulässige Bruttogeschossfläche von 400 Quadratmetern. Weist das bestehende Gebäude nur 200 Quadratmeter Bruttogeschossfläche auf, besteht also eine interessante Baureserve. Lage und Zustand der Liegenschaft (Baujahr 1960) spielen eine zentrale Rolle in der Bewertung. Und um den Zustand zu beurteilen, begibt sich nun die Gruppe auf den Hausrundgang. Man begutachtet jeden Gebäudeteil – einen kleinen Schimmelflecken da, einen Riss im Verputz dort. Nadia Wyss macht Fotos als Dokumentation für den Schätzungsbericht, den sie den Parteien rund zehn Tage später zustellen wird. Am Ende wird die Schätzung einen (gerundeten) Verkehrswert von 520 000 Franken ergeben. Ein Preis, der für den Eigentümervertreter und die Hausbesitzer-Anwärter eine gute Verhandlungsbasis bildet. Eine Verkehrswertschätzung kostet zwischen 1500 und 2000 Franken, je nach Anfahrtsweg. __

Text_Stefan Hartmann

* Name von der Redaktion geändert.

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

 **Hausverein
SCHWEIZ**
Für umweltbewusste
und faire EigentümerInnen

www.hausverein.ch

 **HabitatDurable
SUISSE**
Association des propriétaires
pour l'habitat durable

www.habitatdurable.ch

«Ein Gutachten schafft Klarheit»

«Eine Schätzung vor der Ausschreibung erleichtert den Verkaufsprozess enorm», sagt die Immobilienschätzerin und Hausverein-Beraterin Nadia Wyss. Sie erklärt, welche Faktoren bei der Bewertung mit einbezogen werden und weshalb sie ihren persönlichen Geschmack bisweilen zurückstellen muss.

EIN GESPRÄCH MIT DER HAUSVEREIN-EXPERTIN

Wie steht es derzeit um die Nachfrage nach älteren Einfamilienhäusern?

Nadia Wyss: Zurzeit ist Wohneigentum aufgrund der historisch tiefen Hypothekarzinsen enorm gesucht. Viele möchten den Traum vom Eigenheim verwirklichen und sind bereit, hohe Preise dafür zu zahlen. Viele nehmen auch eine Liegenschaft mit hohem Sanierungsbedarf in Kauf. Das hat den Vorteil, dass die Liegenschaft fast wie bei einem Neubau selbst gestaltet werden kann. Die Kosten werden jedoch oft unterschätzt.

Welche objektiven Faktoren spielen bei der Preisfindung eine Rolle?

Ich bewerte nach der Ertragswertmethode: Der Mietzins wird zu einem Ertragswert kapitalisiert, der dem Neuwert der Liegenschaft entspricht. Von diesem Neuwert wird in einem zweiten Schritt die Altersentwertung der einzelnen Gebäudeteile abgezogen.

Und das ergibt den Verkehrswert?

Ertragswert abzüglich Altersentwertung ergibt den Verkehrswert. Es gibt auch noch andere wertbeeinflussende Faktoren. Beispielsweise muss eine Baulandreserve als positives Wertelement hinzuge-rechnet oder eine Dienstbarkeit wie etwa ein Wohnrecht oder eine Nutzniessung als negatives Wertelement abgezogen werden.

Welche Rolle spielt die Umgebung – Lage, Lärm, Luft?

Diese Faktoren werden grösstenteils über das örtliche Mietzinsniveau abgebildet. An einer Toplage zahlt man für die gleiche Wohnung einen viel höheren Mietzins als zum Beispiel an einer unbeliebten Lage an einer stark befahrenen Strasse.

Schätzen Hausbesitzer den Wert ihres Hauses nicht zu hoch ein?

Ich stelle fest, dass die Besitzer meistens recht gut wissen, was ihre Liegenschaft wert ist. Sie verfolgen ja, was andere Liegenschaften im Quartier im Verkauf wert waren. Gerade bei Erbengemeinschaften, die verkaufen wollen, kann es aber vorkommen, dass die Meinungen stark auseinandergehen. In einem solchen Fall kann ein Gutachten Klarheit schaffen.

Wird bei der Ausschreibung der von Ihnen ermittelte Verkehrswert übernommen?

Eine Verkehrswertschätzung ist ja, wie es der Name sagt, eine Schätzung. Darin wird der Höchstpreis, der auf dem Markt erzielt werden kann, geschätzt. Eine Schätzung vor der Ausschreibung erleichtert den Verkaufsprozess enorm.

Wie neutral ist das Gutachten?

Ein Schätzungsgutachten ist immer neutral. Ich bin weder Partei des Käufers noch des Verkäufers. Meine Schätzung muss auch eine Drittperson nachvollziehen können – also auch die Banken, die bei einem Immobilienkauf mitfinanzieren. Ein Gefälligkeitsgutachten nützt letztlich niemandem der Beteiligten und würde zudem unserer Branche schaden.

Immer wieder ist auch von der hedonischen Methode die Rede. Was ist das?

Die Methode ist bei Banken und Versicherungen beliebt. Es werden bauliche Faktoren sowie Grundstücksfläche, Wohnfläche, Raumvolumen, Alter usw. mit geografischen Kenndaten verglichen. Die spezifische Bewertung des Objekts kommt dabei meiner Meinung nach zu kurz, da es nicht von einer Fachperson besichtigt wird. Als grober Anhaltspunkt kann die hedonische Methode jedoch dienen.

Wie schwierig sind Schätzungen von Eigentumswohnungen?

Sie sind in der Regel aufwendiger als Einfamilienhäuser, da bei Stockwerkeigentum verschiedene Besitzanteile im Spiel sind. So bestimmt die Wertquote den Besitzanteil am Stammgrundstück sowie an den allgemeinen Teilen des Gebäudes. Zudem können verschiedene Miteigentumsanteile an der Umgebung, an Einstellhallen, Schwimmbädern usw. bestehen. Und all diese Anteile müssen einzeln berechnet werden.

Welches sind die Tücken bei diesem Job?

Man muss seinen persönlichen Geschmack zurückstellen. Mitunter gefällt einem ein Haus über alle Massen. Dann muss man schauen, dass man objektiv bleibt und nicht überbewertet. __



Nadia Wyss, Geschäftsführerin Wyss Liegenschaften GmbH (Bern), führt Verkehrswertschätzungen nach neuesten Bewertungsstandards durch.

Interview_Stefan Hartmann

Fairer Preis für Wohneigentum

Ist gegen einen Hausverkauf an die Meistbietenden «nichts einzuwenden», wie casanostra den Experten Markus Schuler, Präsident der Sektion Zentralschweiz des Hausvereins, in Ausgabe 118 zitierte? Oh doch, entgegnet Experte Daniel Gassmann, Vorstandsmitglied Sektion Mittelland.

HAUSDEBATTE ÜBER MARKT UND MEHRWERT



Markus Schuler
49, Architekt, Immobilienbewirtschafter
mit eidgenössischem Fachausweis

Markus Schuler ist im eigenen Architektur- und Immobilienbüro in Luzern tätig und seit 2003 im Hausverein. Der (Gründungs-)Präsident des Hausvereins Zentralschweiz wohnt im eigenen Doppelteinfamilienhaus.

Markus Schuler riet vom Verkauf unter dem Marktwert ab. Ein allfälliger Gewinn könne gespendet werden. Herr Gassmann, was spricht dagegen?

Daniel Gassmann: Der Hausverein setzt sich dafür ein, dass Familien ein Haus kaufen können, ohne es überzahlen zu müssen, und dass die Mieten erschwinglich sind. Mit marktüblichen Preisen wird beides oft unmöglich. Wohin der steile Anstieg der Liegenschaftspreise führt, zeigt sich in Bern, Zürich und anderen städtischen Gebieten: Viele Familien können es sich nicht mehr leisten, dort zu wohnen.

Was ist die Alternative?

Gassmann: Man verkauft zu einem fairen Preis an die Menschen, die im Haus wohnen. Ist das nicht möglich, verkauft man an eine Genossenschaft – oder man behält das Eigentum und stellt die Liegenschaft im Baurecht zur Verfügung. So lässt sich die irrsinnige Preisspirale durchbrechen.

Und Ihnen, Herr Schuler, ist es egal, ob sich Mieter eine Stadtwohnung und Familien ein Häuschen leisten können?

Markus Schuler: Das ist mir natürlich nicht egal, aber wir sollten differenzieren: Die meisten Mitglieder des Hausvereins haben ein Einfamilienhaus oder eine Eigentumswohnung, daran sind Genossenschaften nicht interessiert. Zudem verstehe ich mich als Vertreter unserer Mitglieder, also der Hauseigentümer. Die Mieter sind durch das Mietrecht gut geschützt, wir vom Hausverein müssen aufpassen, dass wir nicht zu einem verkappten Mieterverband werden.

Wo liegt der faire Preis für ein Mehrfamilienhaus?

Gassmann: Anhaltspunkte liefert das Bundesgericht. Es hielt fest, dass ein Hauseigentümer höchstens eine Nettorendite auf seinem Eigenkapital erzielen darf, die ein halbes Prozent über dem Hypozins

liegt – sonst ist der Mietzins missbräuchlich. Beim aktuellen Referenzzins von 2,25 Prozent liegt also eine Eigenkapitalrendite von maximal 2,75 Prozent drin. Daraus lässt sich der faire Verkaufspreis berechnen: Man nimmt die aktuellen Mieten und die maximale Eigenkapitalrendite und erhält den wirklichen Wert des Hauses. Verlangt man bei einem Verkauf mehr, schlägt das automatisch auf die künftigen Mieten durch.

Schuler: Die aktuellen Mietzinseinnahmen einer Liegenschaft haben nichts mit dem Mietwert und damit dem Liegenschaftswert zu tun. Die Mieten können durch eine schlechte Bewirtschaftung oder ungenutztes Potenzial zu tief sein. Eine Verkehrswertschätzung bezieht all diese Faktoren mit ein. Doch letztlich hängt der Wert der Liegenschaft davon ab, welchen Nutzen ein Käufer in der Immobilie sieht. Es kann sein, dass ein Käufer den Nutzen höher einschätzt als die bisherigen Mieter. Auch hier wieder die Frage: Wen vertreten wir, die Mieter oder die Hausbesitzer?

Bedeutet fair, dass man das Haus selbstlos weitergeben sollte?

Gassmann: Niemand beim Hausverein sagt, man müsse möglichst billig verkaufen. Natürlich stehen die Interessen des Hauseigentümers im Zentrum. Deshalb sollen auch alle getätigten wertvermehrenden Investitionen auf den Preis hinzugerechnet werden. Dazu kommt ein angemessener Gewinn – aber kein überrissener.

Schuler: Ich werde oft beigezogen, wenn eine Liegenschaft veräussert werden soll. Ein guter Preis ist meist ein wichtiges Kriterium. Für welchen Betrag jemand einst die Liegenschaft erworben hat, spielt für mich keine Rolle. Ich freue mich, wenn jemand das Haus zu einem guten Preis verkaufen kann. Schliesslich trug er oder sie mit ihrem Eigenkapital über Jahre hinweg das Risiko des Verlustes.

Und beim Einfamilienhaus?

Gassmann: Eine Mierte im engeren Sinn gibt es nicht, aber der Eigenmietwert ...

Schuler: ... der Eigenmietwert ist keine taugliche Grösse, er ist ein theoretischer Wert und hat meist nichts mit dem tatsächlichen Markt- beziehungsweise Verkehrswert zu tun.

Gassmann: Der Eigenmietwert mag diskutabel sein, doch er gibt gewisse Hinweise auf den fairen Preis.

Eine Verkehrswertschätzung hingegen zielt auf den Marktpreis und heizt die Preisspirale an.

Wo liegt der faire Preis?

Gassmann: Dazu ein Beispiel eines Freundes aus Zürich. Er kaufte ein angebautes Einfamilienhaus für 1,2 Millionen, für das der Verkäufer acht Jahre vorher nicht viel mehr als die Hälfte bezahlt hatte. Solche Preissteigerungen macht der Markt heute locker möglich. Wir beklagen uns über Abzockerei in Banken oder Pharmakonzernen – doch eine Verdoppelung in wenigen Jahren bei einem Hausverkauf soll etwas anderes sein? Und sein schlechtes Gewissen beruhigt man mit einer Spende? Nein, das kann es nicht sein.

Was ist ein «angemessener Gewinn»?

Gassmann: Beim konkreten Beispiel wären 50 000 Franken zusätzlich ein schöner Kapitalgewinn, falls der Verkäufer keine wertvermehrenden Investitionen getätigt hat.

Schuler: Dazu kann ich nichts sagen; mir sind die Umstände nicht bekannt. Vielleicht wurde damals zu einem zu tiefen Preis verkauft, oder eine Umzöhung hat den Wert massgeblich gesteigert.

Sie hätten zum Marktpreis verkauft?

Schuler: Aber sicher. Zudem muss man Folgendes bedenken: Manche ältere Personen sind wegen Pflegebedürftigkeit auf Ergänzungsleistungen der AHV angewiesen. Die Behörden schauen genau hin, zu welchem Preis das Haus verkauft wird. Liegt der Preis weit unter dem Verkehrswert, muss man sich die Differenz als verschenktes Kapital anrechnen lassen, was den Anspruch auf Ergänzungsleistungen schmälert.

Gassmann: Nein, bei Ergänzungsleistungen ist nicht der Marktpreis ausschlaggebend. Der Grund ist einfach: Er lässt sich im Nachhinein nicht mehr feststellen. Also muss man auf theoretische Werte zurück-



Daniel Gassmann

55, Ethnologe, Immobilienbewirtschafter mit eidgenössischem Fachausweis

Daniel Gassmann ist bei der Stiftung éducation21 (Kompetenzzentrum Bildung für Nachhaltige Entwicklung) tätig und seit 1998 im Hausverein. Das Vorstandsmitglied des Hausvereins Mittelland wohnt in einem Vierfamilienhaus in Bern, das ihm und seiner Frau gehört.

greifen. Der Gebäudeversicherungswert hilft kaum weiter. Darin ist ja der Neuwert des – meist älteren – Hauses versichert beziehungsweise der nötige Betrag für einen Wiederaufbau. Ausschlaggebend ist deshalb der Steuerwert. Wer eine Liegenschaft mindestens zum Steuerwert verkauft, handelt sich bei den Ergänzungsleistungen keine Probleme ein.

Zurück zur generellen Berechnung.

Ist Ihr Ansatz nicht zu schematisch?

Gassmann: Einverstanden, man muss differenzieren. Doch insgesamt werden die Preise masslos hochgetrieben und bei Mehrfamilienhäusern auf die Mieten umgelegt. Dann kostet die Wohnung plötzlich 3000 statt 1500 Franken, mit etwas Glück gab es noch eine Pinselrenovation. Dank Wohnungsknappheit finden sich locker neue Mieter. Kaum einer wird die Anfangsmiete anfechten, obwohl sich ein übersetzter Kaufpreis geltend machen liesse. Selbst beim klaren Fall von Hypozinssenkungen verlangen 70 Prozent aller Mieterinnen und Mieter keine Mietzinssenkung. So schraubt sich die Preisspirale immer rasanter nach oben.

Sind faire Mieten tatsächlich ein Anliegen für den Hausverein?

Gassmann: Der Hausverein setzt sich für Nachhaltigkeit ein. Das heisst mehr als nur eine ökologische Sanierung. Nachhaltigkeit hat auch eine soziale und eine wirtschaftliche Komponente. Mit anderen Worten dürfen wir die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner nicht einfach vergessen, unabhängig davon, ob sie nun Mieter oder Käuferinnen sind. Wer kann sich denn zu den aktuellen Immobilienpreisen noch Wohneigentum leisten? Und sobald die tiefen Zinsen anziehen, wächst die Last fürs Haus oder die Wohnung ins Untragbare. Was ist die Perspektive? Zwangsversteigerung, Privatkonkurs? Das ist alles andere als nachhaltig.

Schuler: Wer unter dem Marktpreis verkauft, verschenkt Kapital. Wer sagt denn, dass die neuen Eigentümer das quasi geschenkte Kapital sinnvoller nutzen als die ehemaligen Eigentümer? Wer garantiert, dass die Liegenschaft nicht nach kurzer Zeit mit Gewinn weiterverkauft wird oder der günstige Kaufpreis tatsächlich an die Mieter weitergegeben wird?

Gassmann: Was heisst hier «Kapital verschenken»? Diese Person hat ja nichts dafür getan, dass der Wert so stark angestiegen ist. Der Markt hat einfach die Preise in die Höhe getrieben, ähnlich wie vor einigen

Begriffsdefinitionen

Marktwert: Wert, der auf dem Markt erzielt werden kann.

Verkehrswert: Ein gutachterlich bestimmter Wert, der sich entweder an bei Vergleichsobjekten realisierten Verkaufspreisen oder am erzielbaren Ertrag (MFH) bzw. am Zustand des Gebäudes (EFH) orientiert.

Gebäudeversicherungswert: Wert, geschätzt durch die Versicherung, den sie bei kompletter Zerstörung zahlen würde.

Steuerwert: Wert, den die Behörden aufgrund einer schematischen Formel oder einer Schätzung für die Liegenschafts- und Vermögenssteuern festlegen (in der Regel 70–90 Prozent des Verkehrswertes).

Eigenmietwert: Mietwert einer selbstgenutzten Liegenschaft, der dem Eigentümer als steuerbares (fiktives) Einkommen, abzüglich bestimmter Unterhaltskosten, aufgerechnet wird (je nach Kanton ca. 60–70 Prozent der Marktmiete).

Jahrzehnten bei den Bauern, deren Land eingezont wurde: Wer mit Glück oder Beziehungen zu Bauland kam, wurde Multimillionär, wer Pech hatte, ging leer aus und musste weiter Heu rechnen.

Fairer Handel, faires Handeln

Ende August 2012 fasste der Zentralvorstand zum Jubiläum die vor 25 Jahren in den Vereinsstatuten gesicherten politischen, gesellschaftlichen wie alltäglich-praktischen Grundwerte des Hausvereins Schweiz in einem Fünf-Punkte-Werteprofil neu und verbindlich zusammen:

1. Wohnraum muss durch eine aktive Boden-, Eigentums- und Wohnraumpolitik bezahlbar werden.
2. Mieter- und Vermieterschaft begegnen sich fair und respektvoll. Ein fairer Mietzins umfasst die effektiven Kosten und trägt ihnen angemessen Rechnung.
3. Mit Wohnraum, Bauland und Landschaft wird haushälterisch umgegangen. Bauliche Verdichtung und die Nutzung bestehender Bauzonen haben Priorität vor neuen Einzonungen.
4. Quartiere sind sozial durchmischt, sicher und durch öffentlichen Verkehr gut erschlossen. Sie bieten die Angebote für den täglichen Bedarf. Dem sozialen und historischen Wert von Liegenschaften wird Sorge getragen.
5. Wasser und Energie werden sparsam genutzt. Der Energiebedarf wird so weit wie möglich durch erneuerbare Energien gedeckt. Die Aussenraumgestaltung fördert die Artenvielfalt.

Mit der Gefahr, dass sich der Käufer bereichert, muss man leben?

Gassmann: Dagegen gibt es ein probates Mittel. Der Verkäufer lässt im Grundbuch ein limitiertes Rückkaufsrecht für bis maximal 20 Jahre eintragen. Dabei kann der Preis festgelegt werden. Das muss kein fixer Betrag sein. Es kann vereinbart werden, Investitionen, Teuerung oder andere Faktoren mitzubetrachten.

Schuler: Das geht nicht immer. Eine Erbengemeinschaft etwa löst sich nach dem Verkauf auf, es gibt also keine Rechtsperson mehr, die den Rückkauf ausüben könnte. Und es geht schon gar nicht mit einem Rückkaufsrecht, da niemand eine Liegenschaft mit einem eingetragenen Rückkaufsrecht erwerben würde.

Wird in der Praxis ein solches Rückkaufsrecht tatsächlich ausgeübt?

Gassmann: So weit kommt es meist gar nicht. Das Recht wirkt präventiv.

Schuler: Richtig, die Liegenschaft würde wohl gar nicht gekauft. __

Gesprächsleitung: **Marion Elmer und Thomas Müller**

Fortsetzung folgt im nächsten Heft: Was halten Sie von den Aussagen der beiden Hausverein-Experten? Sagen Sie den beiden und uns Ihre Meinung: casanostra@hausverein.ch.

MITGLIEDERANGEBOT

Unsere Solar-Partner

 www.alphasoltech.ch Liestal, Tel. 061 927 20 70	 www.alcol.ch Frauenfeld, Tel. 052 723 00 40
 www.benetz.ch Luzern, Tel. 041 319 00 00	 www.heizplan.ch Gams SG, Tel. 081 750 34 50
 www.schaer-energie.ch Trogen AR, Tel. 071 340 00 18	 www.holinger-solar.ch Bubendorf, Tel. 061 923 93 93
 www.solarcenter.ch Zollikofen, Tel. 031 915 16 17	 www.schweizer-metallbau.ch Hedingen, Tel. 044 763 61 11
 www.solvatec.ch Basel, Tel. 061 690 90 00	 www.soltop.ch Elgg, Tel. 052 397 77 77
 www.gosolar.ch Bülach, Tel. 044 862 04 44	 www.jansen.com Oberriet, Tel. 071 763 91 11

Fr. 1000.– Rabatt

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

AKTION «SOLARDÄCHER»

__ Beim Kauf einer Kollektorenanlage zur Erwärmung von Brauchwasser oder einer Photovoltaikanlage profitieren Mitglieder des Hausvereins von einem Zusatzrabatt von drei Prozent der Materialkosten bis maximal 1000 Franken.

Der Bestellung der Anlage bei einem unserer Solarpartner muss ein Gutschein 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. __

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

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



Nachhaltig bauen – mit Schuler Holzbausystem

Das von uns entwickelte und in Rothenthurm produzierte Massivholzsystem ermöglicht technisch, wirtschaftlich und gestalterisch hervorragende Holzbaulösungen für Neubauten, Aufstockungen und Anbauten. Auch astfreie Holzoberflächen, aus Schweizer Nadelholz, formaldehydfrei verleimt.

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



Fachkurs Baubiologie
Nachhaltiges und Gesundes Bauen

Nachhaltig planen und gesund bauen kann gelernt werden. Nutzen Sie unser Wissen für Ihre erfolgreiche berufliche Zukunft. Die Bildungsstelle Baubiologie bietet Ihnen alles, was Sie dazu brauchen:

- modulare Weiterbildung
- Eidg. Fachausweis BaubiologIn
- Beginn jederzeit möglich
- Besuch einzelner Module möglich

Bildungsstelle Baubiologie SIB, 8045 Zürich
 Tel. 044 451 01 01 / www.bildungsstellebaubio.ch

Winterthurer Markenfenster
 erfüllen Ihre Wünsche!



Nennen Sie uns Ihre individuellen Wünsche für Ihr **WM-Fenster**.

WM - Fensterbau Müller AG
 Schreinerei Glaserei

Schlachthofstrasse 6, 8406 Winterthur, 052 265 10 60
www.wm-fensterbau.ch



Stadt Zürich
 Umwelt- und Gesundheitsschutz

Energieeffizient bauen oder sanieren?

Unabhängige Energie-Coachs begleiten Sie bei Sanierung, Umbau und Neubau – von der Projektidee bis zum energieeffizienten Haus.

www.stadt-zuerich.ch/energie-coaching

Frag den
**Energie
 Coach ...**

IHRE VERTRAUENSPARTNER
FÜR IMMOBILIEN

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



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

.....zum Beispiel

**energetische
Sanierung**

atelier arba architekten

www.atelierarba.ch

die rollbaren Sonnensegel

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



PWG
STIFTUNG

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

DAMIT IHR HAUS IN FESTE HÄNDE KOMMT

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



Die Untermiete

Vermieter sind vermehrt damit konfrontiert, dass ihre Mieter die Wohnung untervermieten, statt sie zu künden, weil sie sich eine spätere Rückkehr nicht verbauen wollen. In welchen Fällen darf der Vermieter die Zustimmung verweigern?

__Per Gesetz ist die Untermiete grundsätzlich erlaubt (Art. 262 OR). Auch im Mietvertrag kann sich der Vermieter nicht vor diesem zwingenden Mieterrecht schützen. Eine Bestimmung, die die Untermiete generell verbietet oder einschränkt, ist nichtig.

Der Vermieter darf die Zustimmung nur in drei Fällen verweigern:

- > Wenn sich der Hauptmieter weigert, dem Vermieter die Bedingungen der Untermiete bekanntzugeben.
- > Wenn die Bedingungen der Untermiete im Vergleich zur Hauptmiete missbräuchlich sind, etwa einen deutlich höheren Mietzins verlangt, als der Mieter selbst bezahlt (erlaubt ist ein Zuschlag von 10–20 Prozent, wenn möbliert untervermietet wird).
- > Wenn dem Vermieter aus der Untermiete wesentliche Nachteile entstehen (andere Nutzung

der Räume als im Hauptmietvertrag abgemacht; Untermieter ist als Person einzustufen, die den sozialen Frieden der Mietergemeinschaft nachhaltig stören könnte; Räume sind mit der Untervermietung überbelegt).

Haftung und Kündigung zwischen Vermieter, Mieter und Untermieter

Gegenüber dem Vermieter haftet nach wie vor der Hauptmieter für sämtliche Verpflichtungen aus dem Mietvertrag. Mit dem Untermieter hat der Vermieter kein Rechtsverhältnis. Er kann jedoch den Untermieter bei pflichtwidrigem Verhalten direkt auffordern, dieses zu ändern (Art. 262 Abs. 3 OR). Wird das pflichtwidrige Verhalten nicht geändert, kann der Vermieter das Mietverhältnis mit dem Hauptmieter kündigen.

Das Untermietverhältnis endet spätestens dann, wenn das Hauptmietverhältnis endet, sei die Kündigung seitens des Mieters oder des Vermieters erfolgt. Der Hauptmieter muss dafür besorgt sein, dass das Untermietverhältnis ordentlich aufgelöst wird. Der Vermieter hat damit nichts zu tun.__

Text_Hansueli Füllemann,
dipl. Bauing. Immobilien-Treuhand, Hausverein Zürich

MITGLIEDERANGEBOT

Ein Prämienvergleich in den nächsten Wochen lohnt sich

Der Hausverein bietet seinen Mitgliedern über den Partner fairsicherungsberatung® Versicherungsleistungen an: Gebäudewasser und Gebäudehaftpflicht, Hausrat, Privathaftpflicht und alternative Wärmegewinnungsanlagen. Jede Versicherung kann auch einzeln abgeschlossen werden. Dank einem Kollektivvertrag können wir Ihnen sehr attraktive Versicherungsprämien anbieten. Ein Prämienvergleich in den nächsten Wochen lohnt sich, da viele Policen per Jahresende ablaufen und drei Monate vorher, also bis Ende September, gekündigt werden müssen.

Per 1. Januar 2014 bietet fairsicherungsberatung® in Zusammenarbeit mit RMS Lloyds eine neue Gebäudewasser-

versicherung an. RMS Lloyds ist eine Schweizer Firma mit Sitz in Basel, die über den Gesamtmarkt von Lloyds in London bestens rückversichert ist. Ruedi Ursenbacher, Mitglied der Geschäftsleitung von fairsicherungsberatung®, kann den Mitgliedern des Hausvereins das neue Gebäudewasserangebot mit bestem Gewissen empfehlen: «RMS Lloyds erhält Aufträge und Mandate von vielen sozial, ethisch oder umweltpolitisch orientierten Interessenverbänden (NGOs) mit weltweiter Ausstrahlung. Das wäre nicht möglich, wenn RMS Lloyds nicht entsprechend verantwortungsbewusst handeln würde.»

Hausverein-Mitglieder, die bereits eine Gebäudewasserversicherung ab-

geschlossen haben, wurden vor einigen Wochen schriftlich über das neue Angebot informiert. Wir möchten diese daran erinnern, die für den Versicherungswechsel erforderlichen Unterlagen bis spätestens 15. September 2013 an fairsicherungsberatung® zurückzusenden.

 fairsicherungsberatung®

Weitere Infos:

www.hausverein.ch/versicherungen.

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



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


SOLTOP
 SONNE WÄRME STRDM

Solartechnik von SOLTOP
leistet und begeistert

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

Solarstrom
Solarwärme
Pelletsheizung

schär

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



MALEREI SINGEISEN
wir malen mit naturfarben

burgergasse 48 · 3400 burgdorf
034 423 00 34 · 078 633 50 16
info@singeisen.ch · www.singeisen.ch

Tutto bene!



Ihr Partner
für erneuerbare
Energien.

BE | NETZ
Bau und Energie

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

EINBLICKE

WOHNEN IM PARK (8)

Generationenfrage

Es liegt in der Natur der Sache, dass das Zusammenleben in einer Eigentümergemeinschaft nicht ohne das eine oder andere Scharmützel abläuft. Wie man hört, kommt es bei solchen Zweckgemeinschaften immer wieder mal zu handfesten Krächen, die zuweilen sogar vor Gericht enden. Oder führen zu spontanen Ausrastern, wie es einem Bekannten passiert ist, dem die Grillglut mit einem Kübel Wasser von oben gelöscht wurde, noch bevor die Sardinen fertig gebraten waren.

So weit ist es in unserer Stockwerkeigentümergeinschaft noch nie gekommen. Unsere Hausordnung verbietet so ziemlich alles, was einen der Nachbarn stören könnte, und was bis heute nicht verboten ist, ist zumindest verpönt. Ob ein Verbot als sinnvoll oder als Schikane empfunden wird, hängt natürlich mit den individuellen Vorlieben und Bedürfnissen zusammen. Ich persönlich bin zum Beispiel unendlich dankbar dafür, dass Schuhe in der eigenen Wohnung aufzubewahren sind und nicht in den Hausgang ausgelagert werden dürfen. Andererseits hätte es mich nicht gestört, wenn man den paar Kindern aus dem Haus erlaubt hätte, im grossen Garten ein bisschen Ball zu spielen. Aber nichts da! Zu laut, zu wild, verboten! Unsere älteren Mitbewohner legen das Wort Ruhestand gerne wörtlich aus, von einem kinderfreundlichen Umfeld wollen sie nichts mehr wissen. Zumindest nicht, solange die eigenen Enkelchen noch in die Windeln machen. Sind sie aber grösser und dürfen bei den entzückten Grosseletern Ferien machen, wird die Hausordnung bedenkenlos über den Haufen geworfen. Hei, ist das lustig, wenn der Opa den Ball statt ins Goal auf Hucklers Balkon drescht. «Ist doch nicht so schlimm Frau Huckler», ruft er fröhlich, «so ist das halt, wenn Kinder im Garten spielen!»

Text_Lena Jäger

NEWS

HV SCHWEIZ

Klimagerecht sanieren: Kursangebot mit individueller Beratung



Das Bildungszentrum WWF organisiert eintägige Kurse für Hauseigentümer und -eigentümerinnen, die ihr Haus nach ökologischen Aspekten sanieren möchten. Der Hausverein Schweiz ist als Partnerorganisation mit dabei. Dadurch kostet der Tageskurs für Mitglieder des Hausvereins nur 80 statt 120 Franken.

Falls Sie eine klimagerechte Sanierung Ihres Hauses in Erwägung ziehen, wird Ihnen dieser Kurs von grossem Nutzen sein. Sie erhalten aktuelles Wissen über vorbildliche Gebäudehüllen, Vor- und Nachteile verschiedener Heizsysteme sowie über Einsatzmöglichkeiten und Grenzen der Solarenergie. Sie bringen Ihre Pläne mit und erfahren, wie Sie die Sanierung bei Ihrem Haus planen und durchführen. Auch eine Hausbesichtigung mit thematischem Schwerpunkt, bei dem die Eigentümer und Eigentümerinnen Vor- und Nachteile der Sanierung erläutern, ist im Kurstag enthalten.

Kursdaten und Kursort/-region

Zürich	21. September 2013
Aarau	19. Oktober 2013
Luzern	23. November 2013
Basel	30. November 2013
Bern	7. Dezember 2013
Sursee	25. Januar 2014

Die Kurse finden jeweils von 9 bis 17 Uhr statt. Der genaue Kursort wird Ihnen mit der Anmeldebestätigung mitgeteilt.

Vergessen Sie nicht, bei der Anmeldung bekannt zu geben, dass Sie Mitglied des Hausvereins sind.

Weitere Infos und Anmeldung: www.hausverein.ch/klimagerecht-sanieren oder Tel. 031 312 12 62 (Bildungszentrum WWF).

HV ZÜRICH

Ein kleiner Schritt zu zahlbaren Wohnungen

Im Kanton Zürich wurde die Volksinitiative «Für mehr bezahlbaren Wohnraum» sowie eine parlamentarische Initiative «Günstiger Wohnraum für Familien und Mittelstand» eingereicht. In der parlamentarischen Arbeit in der Kommission für Planung und Bau wurde dazu nun ein Gegenvorschlag erarbeitet, der den wichtigsten Aspekt der beiden Initiativen übernimmt. Den Gemeinden soll ermöglicht werden, mit planungsrechtlichen Instrumenten den Anteil an bezahlbarem Wohnraum zu steigern. Konkret wird das möglich, wenn man Grundeigentümern Planungsgewinne oder zusätzliche Ausnutzungsmöglichkeiten gewährt. Für ganze Bauzonen, gebietsweise oder einzelne Geschosse könnte dann die Vorgabe zu preisgünstigem Wohnraum gemacht werden, jedoch nur mit einer «Kann»-Formulierung. Entsprechend wäre dies kein Automatismus; die Gemeinden entscheiden über jede Vorgabe unabhängig, im Zweifelsfall an der Urne. Der Gegenvorschlag enthält auch eine Definition von preisgünstigem Wohnraum und verlangt Bestimmungen zur angemessenen Belegungsdichte.

Der vorliegende Gegenvorschlag ist politisch umstritten, im Kantonsrat wird ein sehr knappes Ergebnis erwartet. Die Koalition der Befürworter umfasst aktuell die SP, die Grünen sowie GLP, CVP und EVP. Bei Zustandekommen des Gegenvorschlags ist in Aussicht gestellt, dass die Initiativen zurückgezogen würden. So könnte der Gegenvorschlag schon bald in Kraft treten und umgesetzt werden.

Für die fairen Vermieter des Hausvereins sind die Ziele des Gegenvorschlags selbstverständlich und stellen keine untolerierbare Einschränkung des Eigentums dar. Sie wissen, dass es Massnahmen für zahlbare Wohnungen braucht, dass Planungsgewinne mit gewissen Pflichten zu einem Anteil an preisgünstigem Wohnraum verbunden werden können und verzichten dadurch auf das Recht auf uneingeschränkten Gewinn auf ihren Bodenbesitz.

Andreas Edelmann,
Vorstand Hausverein Zürich

www.baenningerpartner.ch
architekten

DG Kunst & Bau
» Schablonenmalerei
im Aussen- und Innen-
bereich «
www.davidgaus.ch

■ ARCHITEKTEN AG, BERN WWW.GODYHOFMANN.CH

GODY HOFMANN

SANIEREN 


UMNUTZEN 

NEU BAUEN
NULLENERGIE 

Schweizer

Die beste Visitenkarte für Ihr Haus.
Briefkästen von Schweizer.

www.schweizer-metallbau.ch



Vom Bad bis zum kompletten Haus

arbos

Schreinerei
Zimmerei
Dämmtechnik
Parkett

8474 Dinhard
Ebnetstrasse 6
Tel 052 336 21 24
www.arbos.ch

LED
statt **AKW**

 **NOSERLIGHT**
www.noserlight.ch

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@vassella-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 + Lehm-
bau
Hinterweg 14, 4106 Therwil
Tel. 061 721 88 81, www.degenhettenbach.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
Waserstrasse 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 schreinerei
3008 bern, güterstrasse 51, tel. 031 381 10 28
manus@manusbern.ch, www.manusbern.ch

Stöckli Grenacher Schäubli
Architektur Innenausbau Design, Waserstrasse 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.freiraume.ch, info@freiraume.ch

Bauberatung

Wir **planen und koordinieren** Wohnungsumbauten
in der Zentralschweiz ökologisch und kompetent
BLAETTLER natuerlich, 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 Rüfenberg, Zusatzstoffe
zur bioenergetischen Harmonisierung zement-
gebundener Baustoffe (Beton),
Tel. 061 981 42 78, www.carbometum.ch

(FORTSETZUNG AUF SEITE 20)



2Q

Solarstrom: Ihre beste Rendite und Altersvorsorge

Ihre eigene Solarstromproduktion für weniger als 10 Rappen pro Kilowattstunde

Seit Jahren steht das Thuner Unternehmen **Brunner + Imboden AG** für Kompetenz und Zuverlässigkeit in der Planung und Ausführung von Solarstromanlagen. Mehr als 1000 Haushalte in der Region und in der ganzen Schweiz verlassen sich heute auf Photovoltaikanlagen (PV) von bester Qualität und hoher Zuverlässigkeit – konzipiert, geliefert und installiert vom Traditionsunternehmen aus Thun.



brunner+imboden
elektro telematik

Brunner + Imboden AG • Gurnigelstr. 21 • 3600 Thun
Telefon 033 225 35 45 • Telefax 033 225 35 46
www.brunnerimboden.ch • info@brunnerimboden.ch

Bezugsquellen-Verzeichnis (FORTSETZUNG VON SEITE 19)

Stroba naturbaustoffe, 8310 Kempthal
Tel. 052 635 30 30, www.stroba.ch
Natürliche Dämmstoffe, Lehm, Parkett
Ökologischer Baumarkt mit Ausstellung

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

Elektromog

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

www.bio-wetta.ch

Elektro Wettach, Rietwiesstrasse 101, 8810 Horgen,
Elektromog-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.lindenberg-energie.ch
franz.ulrich@lindenberg-energie.ch

Erneuerbare Energie

Heizplan AG, Wärmepumpen, Photovoltaik,
Solarthermie, LED-Beleuchtungen, im Synergiepark,
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.freiraume.ch, info@freiraume.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

bt brändli treuhand ag
Ihre Immobilienverwaltung in Bern und Umgebung
Tel. 031 311 07 80, info@braendli-treuhand.ch
www.braendli-treuhand.ch

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

Immobilienberatung Eduard Weisz
Verwaltung, Bewertung, Verkauf
Sumatrastrasse 25, 8006 Zürich,
Tel. 043 343 11 01, www.immoprojekte.ch

Immo Traum AG Anna K. Jehli, Strandweg 17,
8807 Freienbach, Tel. 044 687 71 34,
info@immo-traum.li, www.immo-traum.li

Karin Weissenberger Immobilien
8127 Forch, Tel. 044 980 66 67,
weissenbergerimmo@bluewin.ch

Neef Berke Immobilien Vermittlung und
Bewirtschaftung, Baubiologie, -beratung und
Bewertung, Sonnenbergstrasse 36, 8032 Zürich
Tel. 044 380 60 18, www.immobilienv-nb.ch

Wyss Liegenschaften GmbH
Verwaltung, Schätzung, Verkauf & Beratung
Dittlingerweg 3, 3005 Bern
031 534 00 14, www.wyssliegenschaften.ch

Innenausbau

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

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

Insektenschutz

OEKO-TEC AG
Heissluftverfahren gegen Holzschädlinge
Meisenweg 10, 3652 Hilterfingen, Tel. 033 243 34 18

Küchen

Amarena AG, FSC-zertifizierte Schreinerei
Ausstellung: Wichelackerstrasse 15a,
3144 Gasel, Tel. 031 904 04 00,
Fax 031 904 04 01, info@amarena-ag.ch

BLAETTLERnatuerlich – Team 7 Massivholzküchen
Modernes Küchendesign in hochwertigem
Naturholz aus nachhaltiger Forstwirtschaft
www.blaettler-natuerlich.ch, Tel. 041 630 31 76

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

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

LED

NOSERLIGHT, www.noserlight.ch

Lehmbau

Paint Art, Daniel Haller, traditionelle und moderne
Maltechniken, Wasserwerkstrasse 8, 3011 Bern,
Tel. 079 439 93 75, www.paint-art.ch
Malergeschäft mit Spezialisierung auf Tadelakt und
Lehmedelputze sowie verschiedene Kalkputze

TerraMater Lehmbau
Wohn(t)räume aus Lehm, Strohballenhäuser, Lehm-,
Kalkputze, Restaurierung alter Bausubstanz,
Lehmsteinmauern und Gewölbe, Kalkfarbanstriche
und mehr. Tel. 077 444 18 09, terramater-lehmbau@bluewin.ch,
www.terramater-lehmbau.ch

Varium Bau AG

Dammweg 41, 3013 Bern, Tel. 031 333 07 07
mail@variumbau.ch, www.variumbau.ch
Lehmbauarbeiten wie Grund- und Deckputze,
Stampflehmwände, Wandheizungen usw.

Liegenschaftsbewertungen

Immobilienberatung Eduard Weisz
Verwaltung, Bewertung, Verkauf
Sumatrastrasse 25, 8006 Zürich,
Tel. 043 343 11 01, www.immoprojekte.ch

ENGEL & PARTNER Immobilien- und Bauberatung
Birchstrasse 185, 8050 Zürich, Tel. 044 312 76 80,
engelpartner@bluewin.ch

Hecht IMMO Consult AG
Reichensteinerstr. 10, 4053 Basel,
Tel. +41 61 336 30 61, Mobil +41 79 311 99 19,
Fax +41 61 336 30 69,
hecht@hic-basel.ch, www.hic-basel.ch

Maler

Hofer Malerei-Gipserei AG
3324 Hindelbank, Tel. 034 411 23 46,
www.hofer-malerei.ch

(FORTSETZUNG AUF SEITE 22)

KURSE UND VERANSTALTUNGEN



POLITIK VON INNEN

Bundeshausbesuch

Der Hausverein ermöglicht wiederum einen Besuch der eidgenössischen Räte während der Herbstsession 2013. Um 16.30 Uhr findet der Tribünenbesuch statt, um 17.30 Uhr der Rundgang im Bundeshaus und um 18 Uhr die Fragestunde mit einem Parlamentsmitglied. Ab 18.30 Uhr offeriert der Hausverein einen Apéro.

Informationen zu den Veranstaltungen

Bern	Montag, 9. oder 16. September 2013, 16 bis 19 Uhr
Treffpunkt	16 Uhr beim Besuchereingang Süd (Bundesterrasse)
Kosten	Die Veranstaltungen mit Apéro sind gratis. Bitte einen gültigen Ausweis mitbringen.
Anmeldung	an: kurse@hausverein.ch, Tel. 031 311 50 55

KONFLIKTE VERMEIDEN

Stockwerkeigentum

In diesem Kurs erfahren Sie, worauf Sie beim Kauf einer Stockwerkeigentumswohnung achten müssen, wie Sie Stockwerkeigentum begründen und verwalten können. Sie lernen Näheres über Quoten, Gemeinschafts- und Sonderrechte sowie die häufigsten Ursachen von Konflikten.

Informationen zur Veranstaltung

Zürich	Dienstag, 17. September 2013, 18.15 bis 20.45 Uhr
Ort	aki, Hirschengraben 86 (7 Min. vom Bahnhof)
Kosten	Fr. 75.-/90.- Mitglieder/Nichtmitglieder; Fr. 90.-/120.- Paare
Anmeldung	bis 13. September an: kurse@hausverein.ch, Tel. 031 311 50 55



RECHTE UND PFLICHTEN

Richtig vermieten in der Praxis

Wenn Sie eine oder mehrere Wohnungen oder ein Haus vermieten, ist es ratsam, dass Sie Ihre Rechte und Pflichten kennen. Immobilienfachmann Michel Wyss erläutert in dieser Informationsveranstaltung so wichtige Themen wie Mietersuche, Mietvertrag, Kündigung und Wohnungsabnahme.

Informationen zur Veranstaltung

Bern	Mittwoch, 11. September 2013, 18.15 bis 20.45 Uhr
Ort	Bollwerk 35, 1. Stock (vis-à-vis Schützenmatte, 5 Min. vom Bahnhof)
Kosten	Fr. 75.-/90.- Mitglieder/Nichtmitglieder; Fr. 90.-/120.- Paare
Anmeldung	bis 9. September an: kurse@hausverein.ch, Tel. 031 311 50 55

KAMINGESPRÄCH

Erben und Vererben von Immobilien

Unsere Berater stellen fest, dass gewisse Themen für viele unserer Mitglieder ein Dauerbrenner sind. In ungezwungenem Rahmen findet eine Gesprächsrunde mit Fachleuten zu einem definierten Thema statt. Auf Basis zuvor schriftlich abgegebener Fragen soll eine rege Diskussion unter den Anwesenden entstehen.

Informationen zur Veranstaltung

Basel	Donnerstag, 19. September 2013, 19.30 Uhr
Ort	Unternehmen Mitte, Gerbergasse 30, 4051 Basel, Séparée 1, 1. OG
Kosten	Mitglieder gratis, Nichtmitglieder Fr. 20.-
Anmeldung und Fragen	bis 16. September an: nordwestschweiz@hausverein.ch, Tel. 061 271 31 06



WOHLFÜHLOSEN

Wohnräume gestalten

Die Raumgestalterin und Feng-Shui-Beraterin Marie-Louise Grand zeigt auf, welche Wirkungen Räume auf uns Menschen haben.

Ein Grundbedürfnis ist, sich in den eigenen Räumen wohlfühlen. Doch auch die Funktionalität der Räume muss beachtet werden. Wie können wir uns wohnlich und behaglich einrichten?

Informationen zur Veranstaltung

Bern	Dienstag, 17. September 2013, 18.30 bis 20.30 Uhr
Ort	Bollwerk 35, 1. Stock (5 Min. vom Bahnhof)
Kosten	Fr. 15.-/25.- Mitglieder/Nichtmitglieder; Fr. 25.-/40.- Paare
Anmeldung	bis 13. September an: kurse@hausverein.ch, Tel. 031 311 50 55

WINTERSCHNITT

Sträucher schneiden

In einem halbtägigen Kurs mit Christoph Winistörfer erfahren Sie mehr über Sträucher und Hecken und erhalten Grundkenntnisse im Sträucher schneiden. Sie können Ihre Kenntnisse vor Ort ausprobieren und werden kompetent beraten (wenn möglich, Handsäge und Baumsehre mitnehmen).

Informationen zur Veranstaltung

Luzern	Samstag, 26. Oktober 2013, 9 bis 12 Uhr oder 13.30 bis 16.30 Uhr
Treffpunkt	Luzern, Allmend
Kosten	Fr. 35.-/45.- Mitglieder/Nichtmitglieder
Anmeldung	bis 21. Oktober an: zentralschweiz@hausverein.ch, Tel. 041 422 03 33

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

Bezugsquellen-Verzeichnis (FORTSETZUNG VON SEITE 20)

Malerin Lisa Rotach Naturfarben und Verputzarbeiten, Schwendstrasse 7, 9410 Heiden, Tel. 071 891 74 36, www.malerinlisarotach.ch

Marco Pestoni
3152 Mamishaus, Tel. 031 731 32 53

Wir malen mit Naturfarben. Malerei Singeisen, Burgdorf/Bern, Tel. 078 633 50 16, www.singeisen.ch

Maurer

Varium Bau AG
Dammweg 41, 3013 Bern, Tel. 031 333 07 07, mail@variumbau.ch, www.variumbau.ch
Kundenmaurerarbeiten, Platten- und Terrazzoarbeiten, Baumeisterarbeiten

Mediation

www.mediation-im-bauwesen.ch

Minergie

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

Naturgarten

Andermatt Biogarten AG
6146 Grossdietwil, Tel. 062 917 50 00, www.biogarten.ch mit Online-Shop

Naturgarten, Permakultur, Ihr Paradies.
Permakulturdiesigner i.A. berät, plant und unterstützt Sie. Daniel Nägeli Tel. 052 346 03 25 www.permakulturgarten.ch

Stephan Kuhn Naturgartenbau
Bern, 031 333 26 27
www.kuhn-naturgartenbau.ch

Pellet

Clever heizen mit Holz-Pellet
Erhältlich in Ihrer **LANDI**

Regenwassernutzung

HOLINGER SOLAR AG
Wattwerkstrasse 1, 4416 Bubendorf, Tel. 061 936 90 90, www.holinger-solar.ch

Schimmelpilz

Varium Bau AG
Dammweg 41, 3013 Bern, Tel. 031 333 07 07, mail@variumbau.ch, www.variumbau.ch
Beratung, Sporenbindung, fachgerechtes Entfernen von Schimmelpilzkulturen, nachhaltige Langzeitprävention

Schreinerei

Massivholzmöbel, Küchen, Schränke, Türen, Böden, Terrassen, Innenausbau, Umbau.
mais en bois! Schreiner AG, Bernstrasse 15, 3262 Suberg, Tel. 032 389 27 73, Fax 74, www.maisenbois.ch, schreiner@maisenbois.ch

Solarenergie

alphasoltech Schmidli & Walther
Gesamtdienstleister für Photovoltaikanlagen
Meyer-Wiggli-Strasse 18, 4410 Liestal
Tel. 061 927 20 70
info@alphasoltech.ch, www.alphasoltech.ch

alsol ag alternative energiesysteme
qualitäts-solarstromanlagen
Bahnhofstrasse 43, 8500 Frauenfeld,
Tel. 052 723 00 40, www.alsol.ch

BE | Netz AG Bau und Energie
Standort Bauarena Volketswil
c/o Fuchs Energie AG
Industriestrasse 18, 8604 Volketswil
Tel. 041 319 00 00, Fax 041 319 00 01
zh@benetz.ch, www.benetz.ch

BE | Netz AG Photovoltaik/Therm Solaranlagen
Industriestrasse 4, 6030 Ebikon,
Tel. 041 319 00 00, Fax 041 319 00 01,
info@benetz.ch, www.benetz.ch

CREA Energy AG
Bernstrasse 1, 3066 Stettlen,
www.creaenergy.ch – info@creaenergy.ch,
Tel. 0800 00 88 80*, Fax 031 932 67 00

Ernst Schweizer AG, Metallbau
8908 Hedingen, Tel. 044 763 61 11,
info@schweizer-metallbau.ch,
www.schweizer-metallbau.ch

H. Lenz AG, Solar- und Wärmetechnik
Hirzenstrasse 2, 9244 Niederuzwil
Produktion, tägliche Ausstellung
Tel. 071 955 70 20, www.lenz.ch

HOLINGER SOLAR AG
Wattwerkstrasse 1, 4416 Bubendorf,
Tel. 061 936 90 90, www.holinger-solar.ch

Jenni Energietechnik AG, 3414 Oberburg
Heizen und duschen mit Sonnenenergie.
Ihr Spezialist für solare Bauprojekte.
Tel. 034 420 30 00, www.jenni.ch

schaer energie, Kantonsschulstrasse 6, 9043 Trogen,
Tel. 071 340 00 18, schaer-energie.ch

Solarcenter Muntwyler AG
Industriestrasse 1, 3052 Zollikofen,
Tel. +41 31 915 16 17 Fax +41 31 915 16 16,
info@solarcenter.ch, www.solarcenter.ch

SOLTOP Schuppisser AG, St. Gallerstrasse 3 + 5a,
8353 Elgg, Tel. 052 397 77 77, Fax 052 397 77 78
www.soltop.ch

SOLVATEC AG, CH 4053 Basel
Bordeaux-Strasse 5, www.solvatec.ch,
Tel. 061 690 90 00, Fax 061 690 90 09

sopra Solarpraxis AG, Hombergstrasse 4,
4466 Ormalingen, Tel. 061 985 96 10,
Fax 061 985 96 11, info@sopra-ag.ch, www.sopra-ag.ch

Sonnensegel

eco-deco gmbh, Schauraum, Gerberstrasse 3,
4410 Liestal, Tel. 061 923 18 70,
www.eco-deco.ch, info@eco-deco.ch

Terrazzoarbeiten

Varium Bau AG, Terrazzoergänzungen, Terrazzo-
reinigungen, Terrazzoaufrischungen
Dammweg 41, 3013 Bern, Tel. 031 333 07 07,
mail@variumbau.ch, www.variumbau.ch

Thermografie

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

Sotherr Blaser, 6010 Kriens, Feldmühlestrasse 8,
www.sotherm.ch, s.blaser@sotherm.ch

Unabhängige Finanzberatung

Pensionsplanung, Finanzplanung, Steuerplanung,
Hypotheken, Immobilienverkauf
www.gutgeplant.ch, Seftigenstrasse 25, 3007 Bern

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.silvana-jacob.ch, T 079 795 81 53

Spanien/Süd-Katalonien: Gemütliches Steinhäus (18. Jh.) in schönem Dorf im Landesinnern. Spanien pur – weit weg vom Massentourismus. Baden in Flüssen und im See. 690 CHF/Woche für das ganze Haus (bis 4 Personen). www.valderobres.ch



www.oikocredit.ch
044 240 00 62

Seit 35 Jahren unterstützt
Oikocredit benachteiligte
Menschen mit fairen Darlehen.
Helfen auch Sie mit, indem Sie
Anteilscheine von Oikocredit
zeichnen.

sozial verantwortlich
nachhaltig
gerecht

casanostra 121
erscheint am
10. Oktober 2013.

Insertionsschluss ist der
13. September 2013.



Vorzugshypothek für Denkmalpflegeobjekte

MEINRAD GSCHWEND, JOURNALIST UND KANTONS RAT ST. GALLEN, ALTSTÄTTEN

__Kaum eine Standortwerbung, ohne dass schöne Landschaften und historische Häuser gezeigt werden. Bei den gebauten «Fotomodellen» handelt es sich meist um Objekte, die unter Schutz stehen. Wer ein solches Gebäude bewohnt und instand hält, tut dies mit Herzblut und finanziellem Mehraufwand. Letzterer wird – wenn überhaupt – nur ansatzweise durch Denkmalpflegebeiträge entschädigt.

Arbeiten an Denkmalpflegeobjekten sind anspruchsvoll: Dies nicht für Planer und Handwerker, sondern vor allem für die Besitzer, die von modernen Bedürfnissen Abstand nehmen und das Ganze finanzieren müssen. Denn in Hypothekerverhandlungen haben sie einen schweren Stand. Banker gehen davon aus, dass die Schutzbestimmungen einen negativen Einfluss auf den Marktwert haben. Kurz: Die Konditionen sind schlechter, oder Umbauten werden gar nicht finanziert. Banken sind im Umgang mit Denkmalpflegeobjekten überfordert.

Da lohnt sich ein Blick zurück. Noch vor wenigen Jahren waren Banker im Umgang mit energetischen Massnahmen oft ratlos. Genügend Parkplätze waren wichtiger als ein tiefer Energieverbrauch. Das hat sich geändert, gibt es doch eine Reihe von Energie-

sparhypotheken, die mit Vorzugszinsen angeboten werden. Genau gleich könnte eine Denkmalpflegehypothek funktionieren. Die Kriterien werden klar definiert: Es muss sich um ein inventarisiertes Schutzobjekt handeln, oder das Gebäude befindet sich in einer Schutzzone. Die Begleitung durch die Denkmalpflege oder durch eine denkmalpflegerisch kompetente Fachperson muss gewährleistet sein.

Eine Denkmalpflegehypothek mit Vorzugszinsen ist umso wichtiger, als mehrere Kantone im Rahmen ihrer Sparprogramme daran sind, die eh schon bescheidenen Denkmalpflegebeiträge massiv zu kürzen. Für die historische Bausubstanz wird dies mittelfristig verheerende Auswirkungen haben.

Die neue Hypothek hilft mit, die «Seelen» zahlreicher Ortschaften zu erhalten. Sie eröffnet neue Geschäftsfelder und gibt gerade den Kantonalbanken die Möglichkeit, der Allgemeinheit eine «Entschädigung» für ihren Marktvorteil (bedingt durch die Staatsgarantie) zukommen zu lassen. Von fachgerecht instand gehaltenen historischen Gebäuden profitieren nicht nur die Eigentümer. __

Text: Meinrad Gschwend,
Vorstandsmitglied Hausverein Ostschweiz

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. 8.

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



IRENE THOMET, ENNETBADEN

Ich bin beim Hausverein, weil...

« ... ich seine ökologische und soziale Ausrichtung sympathisch finde. Und bei Fragen rund ums Stockwerkeigentum bin ich froh um die Tipps der Berater. »

> 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

- Fr. 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.
- Fr. 90.– ist der Jahresbeitrag für Besitzer von Mehrfamilienhäusern, Hausgemeinschaften oder Genossenschaften mit mehr als drei Wohnungen.
- Fr. 110.– bis 130.–* ist der Jahresbeitrag für Eigentümer (z. B. Liegenschaftsverwaltungen) von Mehrfamilienhäusern mit mehr als 6 Wohnungen.
- Fr. 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

**Jetzt
beitreten!**

Mitgliedschaft
bis Ende 2013
gratis.

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