

**30**  
Ans  
Jahre

## Grosse Zukunftspläne

Neuer Name und  
ambitionierte  
09 Wachstumsstrategie

## Zersiedelung stoppen

Der Hausverein  
sagt Ja zur Zer-  
siedelungsinitiative  
11

## Gaunern das Handwerk legen

So machen Sie  
Ihr Eigenheim sicher  
12

## Kulturerbe mit Solardach?

Auch geschützte Gebäude lassen sich clever modernisieren



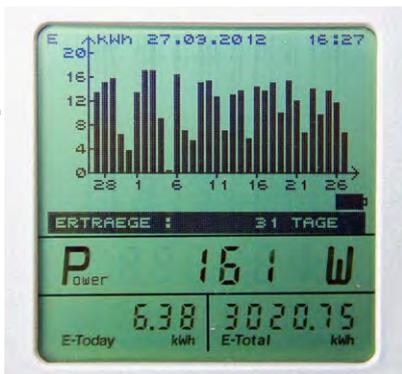
Wie lange halten  
Keim'sche Mineralfarben?

Generationen.

Keimfarben. Das Original.  
Seit 1878.

KEIMFARBEN AG  
Wiesgasse 1  
CH-9444 Diepoldsau  
Telefon: 071 737 70 10  
info@keim.ch  
www.keim.ch

Foto: Fixxello/Uwe Drewes



**Strom vom Solardach:  
So rechnen Sie in der Eigenverbrauchsgemeinschaft korrekt ab\_18**

Foto: Fixxello/Martin Jäger



**Lichtimmissionen:  
Wenn Nachbars Leuchtreklame einem den Schlaf raubt\_19**

Foto: zvg



## Liebe Leserin, lieber Leser

«Als ich den Namen Hausverein zum ersten Mal hörte», verriet mir einmal eine Frau aus dem Emmental, «habe ich zuerst an einen Bibelkreis gedacht. Erst viel später merkte ich, dass es sich um einen Verein handelt, der für die Interessen der ökologischen Haus- und Wohnungseigentümer einsteht.»

«Der jetzige Name sagt zu wenig, für welche Werte wir einstehen», argumentierten auch viele Teilnehmende an der Delegiertenversammlung des Hausvereins Schweiz am 10. November in Bern. Die Mehrheit der Delegierten beschloss deshalb, nach 30 Jahren Vereinsgeschichte eine neue Ära einzuläuten und dem Hausverein einen neuen Namen zu geben. Lesen Sie mehr dazu auf Seite 9.

Auch für mich persönlich beginnt bald eine neue Ära. Nach gut zwölf Jahren beim Hausverein verabschiedete ich mich und danke Ihnen für Ihre Unterstützung unseres Verbandes. Ich freue mich, für meine Nachfolgerin oder meinen Nachfolger ein solides Fundament für weitere, ambitionöse Wachstumsschritte gebaut zu haben. Nach einer ausserordentlich spannenden und zufriedenstellenden Zeit suche ich mit 55 Jahren nochmals eine (letzte?) berufliche Herausforderung.

«Wir bedauern sehr, dass du gehst», schrieben mir neulich zwei Gründungsmitglieder des Hausvereins. «Sicher rätseln jetzt viele, was du künftig machst. Wir könnten uns vorstellen, dass du nun Hotelier wirst.» Warum nicht?

Mit herzlichen Grüssen

**Jürg Wittwer,**  
Geschäftsleiter (bis Ende 2018)

-  Sie finden uns im Internet unter [www.hausverein.ch](http://www.hausverein.ch)
-  Abonnieren Sie unseren Newsletter unter [www.hausverein.ch/newsletter](http://www.hausverein.ch/newsletter)
-  Liken Sie uns auf Facebook [www.facebook.com/hausverein](http://www.facebook.com/hausverein)
-  casanostra abonnieren oder Mitglied werden [www.hausverein.ch](http://www.hausverein.ch)

UNSERE PARTNER



**impressum\_\_INSERATE-TARIF 2018** 1/1 Seite Fr. 1900.– (2. Umschlagseite 2100.–), 1/2 Seite 1090.–, 1/4 Seite 650.– (s/w 550.–), 1/8 Seite 360.– (s/w 310.–), 1/16 Seite 220.– (s/w 180.–) **KLEINANZEIGEN** bis 6 Zeilen (à 45 Anschläge) Fr. 60.–, Zusatzzeilen Fr. 15.– **BRANCHENVERZEICHNIS** maximal 4 Zeilen Fr. 270.–/Jahr **ERSCHEINEN** casanostra erscheint fünfmal jährlich, Abdruck nach Rücksprache **VERLEGER** Hausverein Schweiz, Zentralsekretariat, Postfach 2464, 3001 Bern **REDAKTION** Andreas Käsermann **REDAKTIONSADRESSE** casanostra, Hausverein Schweiz, Postfach 2464, Bollwerk 35, 3001 Bern, Tel. 031 312 00 22, [casanostra@hausverein.ch](mailto:casanostra@hausverein.ch) **TITELBILD** Archiv Atelier M Architekten, Zürich **GRAFIK** Clerici Partner AG, Zürich **DRUCK** Vogt-Schild Druck AG, Derendingen **PAPIER** Perlen Value **INSERATE** Anzeigenverkauf casanostra, Weberei strasse 66, 8134 Adliswil, [anzeigen@haus-verein.ch](mailto:anzeigen@haus-verein.ch), Tel. 044 710 19 91 (Rolf Ulrich), Tel. 044 709 19 20 (Christian Becker) **AUFLAGE** 15 130 Ex. **CASANOSTRA 149** erscheint am 14. Februar 2019 **REDAKTIONS- UND INSERATESCHLUSS** 18. Januar 2019 *Klimaneutral und auf Schweizer Papier gedruckt.*





# Denkmalgeschützte Liegenschaften: Juwelen oder Klotz am Bein?

Wer einen altherwürdigen Bauernhof oder ein betagtes Stadthaus modernisieren will, kommt oft mit Auflagen und Einschränkungen in Konflikt: Der gewünschte Balkon oder das Dachfenster muss dann aus dem Plan gestrichen werden. Liegenschaftsbesitzenden wird mitunter viel Verständnis abverlangt, während die Denkmalpflege gemäss eigenem Selbstverständnis im Dienste der Allgemeinheit handelt. Wer weiter denkt, findet aber durchaus Kompromisse.

-----  
ARCHITEKTUR

← **Vorher und Nachher: Sanft sanierte Liegenschaft an der Schaffhausserstrasse in Zürich. Das Gebäude mit Baujahr 1899 wurde während 110 Jahren von den Eigentümerfamilien bewohnt und bei geringem Unterhalt gepflegt. Viele bauzeitliche Details waren gut erhalten. 2016/17 wurde das Bijou durch das Architekturbüro Atelier M Architekten, Zürich, zu neuem Leben erweckt.**

Fotos: Atelier M Architekten und Frank Blaser, Zürich

\_\_«Da besitze ich ein Haus und darf damit nicht einmal machen, was ich will!», beklagt sich ein casanostrolcher. Für seinen Altbau – erstellt Ende des 19. Jahrhunderts – hatte er grosse Pläne: Eine Veranda war vorgesehen und auf dem Dach Solarpanels. Doch es schaltete sich die Denkmalpflege ein. Das Objekt steht auf deren Inventarliste und wird als «schützenswert» eingestuft. Die Veranda war gezeichnet, ebenso das Solardach und einige weitere Modernisierungen, welche geplant waren.

Das kann frustrieren. Denn: Wer ein Haus besitzt, möchte darüber frei verfügen können. In Bayern hat ein renovationswilliger Eigentümer letztlich die Tor-einfahrt seines Fachwerkhauses mit dem Spruch «Gott schütze mich vor Staub und Schmutz – vor Feuer, Krieg und Denkmalschutz» verziert. Offensichtlich war er genervt.

## Die Furcht vor dem Denkmalschutz

Die Denkmalpflege hat freilich eine andere Herangehensweise als ein Hausbesitzer, der sich eingeschränkt und gegängelt fühlt. Ein geschütztes Objekt sei eben nicht alleiniger Besitz – es gebe durchaus ein Interesse der Allgemeinheit, weil es zum kulturellen Erbe gehört. Das bringe Verantwortung und Pflichten mit sich, welche über Privatinteressen hinausgingen.

Auch Architekten raten, die Denkmalpflege frühzeitig beizuziehen, wenn ein schützens- oder erhaltenswertes Objekt baulich substanziell erneuert werden soll. Ein Bauvorhaben ohne Absprache zu beginnen, könnte Ärger und noch mehr Zusatzkosten nach sich ziehen – da und dort gar den Rückbau bereits vollzogener Modernisierungen.

In der Schweiz ist die Denkmalpflege kantonal geregelt. Die Baugesetze geben Auskunft darüber. Der Kanton Bern etwa nennt Baudenkmäler «herausragende Objekte und Ensembles von kulturellem, historischem oder ästhetischem Wert». Dazu gehören

namentlich Ortsbilder, Baugruppen, Bauten, aber auch Gärten, Anlagen und innere Bauteile.

Überdies wird in den kantonalen Bauinventaren zwischen «schützenswert» und «erhaltenswert» unterschieden. Schützenswerte Bauten dürfen strikt nicht abgebrochen werden; erhaltenswerte hingegen dürfen ersetzt werden, sofern deren Erhaltung unverhältnismässig ist und – bei einem Neubau – «das Baudenkmal durch ein gestalterisch ebenbürtiges Objekt» ersetzt wird.

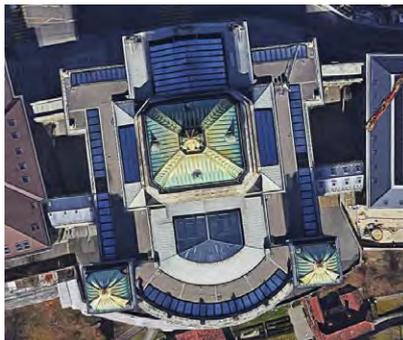
## Auch der Bund führt eine Liste

Zusätzlich wird auf Bundesebene Schutz und Erhalt von historischen Ortsbildern und Kulturdenkmälern geregelt. Es greift das Natur- und Heimatschutzgesetz, welches das Bundesinventar der geschützten Ortsbilder Isos vorsieht. Demnach ist der Bundesrat verpflichtet, Inventare von Objekten von nationaler Bedeutung zu erstellen. Das Isos umfasst derzeit 1274 Objekte – etwa Stein am Rhein (SH), La Chaux-de-Fonds (NE), Erlach (BE), Zofingen (AG) – aber auch Städte wie Basel, Bern, St. Gallen und Zürich.

Gewissen Ortsbildteilen wird durch das Isos ein Erhaltungsziel zugeteilt. Die konkrete Umsetzung der Erhaltungsziele im jeweiligen Einzelfall soll sicherstellen, dass «die wertvollen Eigenheiten des Ortsbilds – und damit seine nationale Bedeutung – ungeschmälert erhalten bleiben». Zusätzlich zu den Erhaltungszielen gibt das Bundesinventar Empfehlungen zu einer nachhaltigen Planung ab, um die Erhaltung des kulturellen Erbes und die besondere Qualität der Siedlungen für die Zukunft zu gewährleisten.

Die Gesetze wollen aber mitnichten ein landesweites Ballenberg erstellen. Nutzung, auch Umnutzung und Anpassungen an die heutigen Bedürfnisse

>>>



&gt;&gt;&gt;

sind erlaubt. Jedoch dürfen Baudenkmäler «durch Veränderungen in ihrer Umgebung nicht beeinträchtigt werden.» Überdies werden die Inventarlisten der Denkmalpflege ebenso wie die Isos-Liste ab und an überarbeitet, Objekte auch mal zurückgestuft.

### Denkmalschutz und Ökologie? Ja, das geht!

Die Bestimmungen der Denkmalpflege mögen einschränken, sie kollidieren jedoch nicht zwangsläufig mit modernen Bauvorhaben und ökologischen Ansprüchen, wie sie auch der Hausverein Schweiz proklamiert und fördert. Etwa die zeitgemässe Fensterisolation oder die Installation von Solarkollektoren. Gelungene Energiesanierungen und ökologische Modernisierungen von denkmalgeschützten Bauten sind also mit Augenmass grundsätzlich möglich.

Getrieben vom aktuellen Energie- und Nachhaltigkeitsdiskurs, rückt der energetische und ökologische Aspekt immer stärker in den Fokus der Behörden und Hausbesitzer. Die Beurteilungspraxis der Denkmalpflege wurde angesichts dessen durchaus liberaler: Gesuche für das Erstellen von Solaranlagen auf schützenswerten Bauten haben heute grössere Chancen als noch zu Beginn des Jahrtausends – die Meinungen darüber gehen allerdings auseinander (siehe Interview nebenan).

### Kooperation lohnt sich

So einengend ihre Auflagen erscheinen mögen – die Denkmalpflege wird bisweilen zu Unrecht als Entwicklungsbremse gegeisselt. Ganz im Gegenteil werden Bauherren, die mit der Denkmalpflege planen und zusammenarbeiten, häufig finanziell unterstützt. Gefördert werden generell alle werterhaltenden Arbeiten an Häusern, die im Bauinventar stehen.

Eine solche Entschädigung kann bis zu 100 Prozent der Kosten ausmachen. Entscheiden wird die Denkmalpflege im Einzelfall – ein Anspruch seitens Bauherrschaft besteht nicht. Dient ein Bauvorhaben indes bloss der Wertsteigerung, kann die Denkmalpflege eine Mitfinanzierung auch ablehnen.---

Text\_Andreas Käsermann

↑ Das Bundeshaus wurde 2006–2008 erneuert und umgebaut. Das denkmalgeschützte Gebäude wurde um zahlreiche moderne Elemente erweitert. Die neuen Oberlichter und die Solaranlage sind nur aus der Vogelperspektive sichtbar.

Fotos\_Parlamentsdienste und Google Earth

## Sorge tragen zum architektonischen Erbe

Architekt Michael Wohlgenuth ist zurückhaltend, wenn es um die Modernisierung von geschützten Bauten geht. «Ein Solardach auf dem Kulturerbe macht mir keine Freude», meint er im Kurz-Interview.

### EXPERTEN-MEINUNG

#### Michael Wohlgenuth, Sie sind der Ansicht, dass altherwürdige Bauten durch neue Elemente – etwa eine Solaranlage – abgewertet werden. Warum?

Michael Wohlgenuth: Alte Gebäude zeichnen sich dadurch aus, dass ihre Oberflächen Altersspuren annehmen und Pflege benötigen. Dies gibt einem alten Haus eine gewisse Noblesse. Werden da moderne Solarpanels installiert, geht viel davon verloren. Erhalten ist gut und Solarpanels sind es ebenfalls; aber es passt nicht immer zusammen. Da ist eine Güterabwägung wichtig.

#### Werden aus Ihrer Sicht zu oft Gebäude kaputt modernisiert?

Durchaus – recht häufig gar. Weniger bei wertvollen Denkmalobjekten; dort sind die Prioritäten klar. Daneben gibt es zahlreiche schöne alte Liegenschaften, die mit modernistischen Elementen und Anbauten im Charakter gestört werden. Moderne Ergänzungen sehen nach zwanzig Jahren total veraltet aus. Was sich gut einfügt dagegen, das passt auch in fünfzig Jahren noch zum Altbau.

Rücksichtsvoll und gut eingepasst modernisieren ist eigentlich kein Problem. Das kann zwar etwas teurer werden – dafür sieht es doppelt so lange gut aus. Es braucht einen Architekten, der das traditionelle Handwerk kennt, der nicht immer nur «Akzente» setzen will oder sonstwie übermässig geltungssüchtig ist.

Mit Solaranlagen ist der Umgang schwieriger. Das sind nun mal technische Elemente.

**Welches sind die Alternativen?**

Eine Solaranlage auf dem Dach ist auch ein Statement. Eines, das mir grundsätzlich sympathisch ist. Gleichzeitig empfinde ich es als sinnlos, wenn Kleinstanlagen auf schöne Dächer gesetzt werden, während 200 Meter weiter das grosse Dach einer Werkhalle ungenutzt bleibt.

Oft wäre es mir lieber, das Engagement würde sich in einer Grossanlage, etwa mit einer Investition in eine Solarallmend niederschlagen.

«In den letzten 50 Jahren ging viel Substanz für immer verloren.»

**Wie beurteilen Sie die Schutzbemühungen der einschlägigen Institutionen? Reichen diese aus, um das Erbe zu bewahren?**

Eigentumsbeschränkungen sind schon mühsam; nicht nur für den Eigentümer, sondern auch für die Verwaltung, welche sie durchsetzen muss. Wenn ich aber überlege, wie viel Bausubstanz in den letzten fünfzig Jahren verschwunden ist und wie viele technische Herausforderungen in den nächsten fünfzig Jahren auf uns zukommen, dann bin ich sehr froh um die Schutzbestrebungen unserer Institutionen. Ohne diese wäre in weiteren fünfzig Jahren praktisch alles weg, was ich als typisches Schweizer Ortsbild kenne. Das wäre ein gravierender Identitätsverlust. Auch die jetzt umstrittene Ausweitung des Schutzes auf die im Isos-Inventar erfassten Ortsbilder begrüsse ich.

Interview\_Andreas Käsermann



Foto: zvg

Architekt Michael Wohlgemuth, Mitglied Zentralvorstand Hausverein Schweiz.

INSERAT



**ALTERNATIVE  
BANK  
SCHWEIZ**

Anders als Andere.

Mehr als  
ein Trend.

Sie suchen eine Bank zur Finanzierung Ihres Eigenheims, die wirklich zu Ihnen passt?

Kontaktieren Sie uns.  
Seit 1990 das Original für nachhaltiges Banking!

[www.abs.ch/eigenheim](http://www.abs.ch/eigenheim)



**ENGEL & PARTNER**  
Immobilien- und Bauberatung

**Wir bewerten Ihre  
Liegenschaft. Intelligent.**

Affolternstrasse 128 Postfach 8050 Zürich  
Telefon 044 312 76 80 mail@engel-partner.ch  
www.engel-partner.ch

**Solarspar macht aus Sonne  
Strom.** Werden Sie Mitglied und  
tragen Sie zur Energiewende bei.

Der Verein Solarspar setzt sich seit über 25 Jahren für  
erneuerbare Energien und Energieeffizienz ein.  
Mit unseren Mitgliedern bauen und betreiben wir  
Solaranlagen für sauberen Strom.  
Zusammen mit uns schaffen Sie einen Mehrwert für die Umwelt.  
www.solarspar.ch/mitglied-werden

**solarspar**  Sonnenenergie gewinnen

Solarspar CH-4450 Sissach T +41 61 205 19 19 www.solarspar.ch

### Unser Land für zahlbares Wohnen

Die Terra Schweiz AG will zusammen mit  
der Habitare Schweiz AG Liegenschaften  
dauernd der Spekulation entziehen sowie  
nachhaltig zahlbares Wohnen sichern  
und fördern.

### Wollen Sie Ihre Liegen- schaft zu einem fairen Preis verkaufen?

Wir suchen Mehrfamilienhäuser ab  
8 Wohnungen in der gesamten deutschen  
Schweiz. Wir garantieren einen fairen  
Umgang mit den bestehenden Mieterinnen  
und Mietern und erhalten günstiges Wohnen.



Wir freuen uns über Ihre  
Kontaktaufnahme:  
T 052 202 80 80  
info@terra-wohnen.ch  
www.terra-wohnen.ch

**Ihr starker Partner...**

**... wenn es um Holz geht!**

**arbos**

Schreinerei  
Zimmerei  
Dämmtechnik  
Parkett

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

# Umfassende Wachstumsstrategie und neuer Name unter Dach

An ihrer ausserordentlichen Versammlung in Bern haben die Delegierten des Hausvereins Schweiz einstimmig eine umfassende Wachstumsstrategie beschlossen. Deren Ziel ist der Zuwachs auf 25 000 Mitglieder bis ins Jahr 2025. Ausserdem haben die Verbandsdelegierten beschlossen, dass der Hausverein unter neuer Flagge in die Zukunft fahren soll: der Verband soll im kommenden Jahr auf casafair umgetauft werden.

-----  
DELEGIERTENVERSAMMLUNG



**Klarer Entscheid: Die Delegierten beschliessen eine ambitionierte Wachstumsstrategie.**

\_\_Für Hausvereins-Präsidentin Claudia Friedl (Nationalrätin SP/SG) steht fest: der Hausverein muss markant zulegen: «Es gibt rund 1,3 Millionen private Hauseigentümer/-innen in der Schweiz. Nur jeder 100. davon ist Mitglied des Hausvereins. Das wollen wir ändern. Das Wachstumsziel von 25 000 Mitgliedern binnen sechs Jahren ist durchaus ambitioniert – aber angesichts des Potenzials doch realistisch.» Heute sind gut 13 500 Mitglieder beim Hausverein eingeschrieben.

Ein zentraler Faktor für den Erfolg dieser Wachstumsstrategie sei das Mitwirken aller Beteiligten: der Vorstände, der Sektionen und auch der Mitglieder. «Alle sind Teil davon, alle tragen die Strategie mit, alle ziehen am gleichen Strick», so Claudia Friedl.

Der Hausverein will sich namentlich mit einer klaren und einfach verständlichen Positionierung als unverzichtbarer Keyplayer etablieren. Der Hausverein setzt sich dabei etwa mit Engagement für die kantonalen Energiegesetze ein, welche in nächster Zeit zur Abstimmung kommen werden. Mit diesen Vorlagen kann der Hausverein den vernünftigen Hauseigentümer/-innen eine Heimat geben.

## Mit neuem Namen in die Zukunft

In der Deutschschweiz wird der Hausverein im Laufe des nächsten Jahres neu mit dem Namen «casafair» auftreten. Weiter wird insbesondere das Internet-Angebot des Hausvereins kräftig ausgebaut und der Premium-Bereich für Mitglieder mit weiteren Angeboten ergänzt. Ferner werden bestehende Kooperationen mit Geschäftspartnern und zielverwandten Verbänden weiter gepflegt und vertieft. \_\_

Text und Fotos\_Andreas Käsermann



**Abschied nach 12 Jahren: Hausvereins-Geschäftsleiter Jörg Wittwer.**



**Mit Verve: Jon Andrea Florin engagiert sich für den neuen Verbandsnamen «casafair».**

## Spenden Sie für einen starken Verband

**Die Wachstumspläne des Hausvereins Schweiz sind wichtig für den Verband. Nur so können das politische Gewicht und der Einfluss zunehmen. Helfen Sie uns mit einer Spende, damit wir noch stärker und schlagkräftiger werden.**

Spenden Sie online unter [www.hausverein.ch/spenden](http://www.hausverein.ch/spenden) oder auf das

**Postkonto: 60-746290-6**  
CH61 0900 0000 6074 6290 6

lautend auf Hausverein Schweiz, 3001 Bern.

**Herzlichen Dank für Ihre Unterstützung.**



Foto\_Pixelio/Tim Reckmann

**30**  
Ans  
Jahre



Kanton Zürich  
Baudirektion  
Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft

Das Gebäudeprogramm

MINERGIE®

# Einfach Stutz abholen!

**Finanzielle Unterstützung  
bei der energetischen Gebäude-  
Modernisierung und bei  
Ersatzneubauten Minergie-P**

**AKTION**  
Höhere  
Förderbeiträge  
bis Ende 2018

Planen Sie eine energetische Gebäude-  
Modernisierung? Oder möchten Sie einen Minergie-P-  
Ersatzneubau mit Solarstrom-Anlage realisieren?  
Dann können Sie mit finanzieller Unterstützung rechnen  
und erst noch Steuern sparen. Wie das funktioniert  
und was Sie dabei beachten sollten, erfahren Sie auf:

**[energiefoerderung.zh.ch](http://energiefoerderung.zh.ch)**  
**Hotline 0800 93 93 93**



# Für nachhaltiges Wohnen: Ja zur Zersiedelungsinitiative

Um schnelllebige und planlose Bauvorhaben umzusetzen, werden jeden Tag Landwirtschafts- und Grünflächen in der Grösse von acht Fussballfeldern zubetoniert. Durch diese Zersiedelung, wird die Landschaft zerstört und die Lebensqualität der Bevölkerung verschlechtert.

-----  
EIDGENÖSSISCHE ABSTIMMUNGEN

\_\_Die Zersiedelung der Landschaft, wie wir sie heutzutage erleben, hat nicht nur Auswirkungen auf die Artenvielfalt und die Qualität unserer Landwirtschaftsflächen, sondern auch auf unsere Lebensqualität. Denn die Entfernung zwischen Wohnort und Arbeitsplatz nimmt immer mehr zu. Täglich müssen endlos lange Arbeitswege im Auto oder Zug von hunderten Tausenden Pendlern zurückgelegt werden.

Aber diese Entwicklung ist nicht ohne Alternative. Es gibt Lösungen für ein Umdenken in der Stadtentwicklung und der Bodenpolitik, die den Erhalt unserer Landschaft und Anpassungen an den demografischen Wandel ermöglichen, ohne die Lebensqualität zu mindern.

Damit sich neue und mutige Lösungen durchsetzen können, ist eine Änderung unserer Gesetzgebung erforderlich. Dank der Zersiedelungsinitiative der Jungen Grünen Schweiz haben wir die Möglichkeit, zwei für diesen Paradigmenwechsel essenzielle Elemente in die Bundesverfassung einzubringen: Die Förderung von nachhaltigen Quartieren als Zukunft der Schweizer Stadtentwicklung und den gleichzeitigen Schutz unserer Landwirtschafts- und Grünflächen.

## Cleverer Umgang mit dem Boden funktioniert

Diese Art von Bodenpolitik und Stadtentwicklung ist alles andere als utopisch und wird in einigen Regionen der Schweiz bereits umgesetzt. Zum Beispiel in Städten wie Lausanne oder Winterthur, die angesichts der rasanten demografischen Entwicklung Lösungen finden mussten, um Wohnraum für alle gewährleisten zu können; und dies zu bezahlbaren Preisen und ohne das gross angelegte Zubetonieren von Landwirtschaftsflächen. Die Zersiedelungsinitiative wirkt also als Katalysator, damit diese Form von lokalen Initiativen bald keine Ausnahme mehr ist, sondern Normalität auf Bundesebene wird.

Ein Ja am kommenden 10. Februar zur Initiative «Zersiedelung stoppen – für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung» ermöglicht es nicht nur, unsere Landschaften zu erhalten, sondern auch, neue architektonische und städtebauliche Ansätze anzubieten. Die übergeordneten Interessen sind eine sanfte Mobilität, die Erreichbarkeit von lokalen Geschäften und ein zukunftsträchtiges Miteinanderleben. Am Ende gewinnen wir alle.\_\_

Text\_Lisa Mazzone, Nationalrätin Grüne/GE,  
und Kevin Morisod, Co-Präsident Junge Grüne Schweiz

## Das will die Zersiedelungsinitiative

- Die Zersiedelung wirksam stoppen, indem die Baufläche nicht weiter vergrössert wird. Neuzonungen müssen durch Rückzonungen an einem anderen Ort kompensiert werden.
- Das Bauen ausserhalb der Bauzonen ist auf die benötigten landwirtschaftlichen und standortgebundenen Bauten und Anlagen zu beschränken.
- Die Rahmenbedingungen für nachhaltige Quartiere sollen deutlich verbessert werden.
- Bestehende Bauten geniessen Bestandesgarantie und können massvoll erweitert und geringfügig umgenutzt werden.

Die Zersiedelungsinitiative wurde von den Jungen Grünen lanciert. Der Hausverein Schweiz unterstützt das Volksbegehren und hat für die Abstimmung am 10. Februar 2019 die Ja-Parole beschlossen.

Weitere Infos: [www.zersiedelung-stoppen.ch](http://www.zersiedelung-stoppen.ch)

# Jetzt ist Hochsaison für Langfinger

Die Zahl der Einbrüche nimmt zwar in der Schweiz laufend ab, dennoch: das Bundesamt für Statistik berichtete im vergangenen Jahr von 19 410 Einbrüchen in Ein- und Mehrfamilienhäuser. 53-mal wird also täglich irgendwo in der Schweiz ein Einbruch in einen Privathaushalt verübt.

-----  
SICHERES EIGENHEIM

\_\_Gerade jetzt im Herbst und Winter ist Einbruchsaison. Die Versicherungen sprechen nach der Umstellung auf Winterzeit von einer Zunahme der Schadensfälle von 20 Prozent. Vor allem der frühen Dämmerung wegen. Denn: Während in Geschäftshäuser vor allem nachts eingebrochen wird, suchen Langfinger Privatwohnungen mit Vorzug tagsüber und am frühen Abend heim. Meist wird beim Eindunkeln eingebrochen, bevor die Bewohner von der Arbeit nach Hause kommen.

Der Schaden kann dabei erheblich sein: comparis hat vor zwei Jahren errechnet, dass pro Einbruch durchschnittlich gut 8500 Franken Schaden entsteht.

## Risiko lässt sich senken – jedoch nicht auf 0

Einbrecher wollen nicht gesehen werden und möglichst auch niemandem begegnen. Sie scheuen Aufwand, Lärm und Komplikationen – alles Umstände, welche Aufmerksamkeit erregen könnten. Damit Einbrecher nicht auf frischer Tat ertappt werden soll alles schnell, leise und unauffällig vonstatten, gehen.

Der Grossteil der Einbrüche geschieht denn auch nicht mit schwerem Gerät, sondern mit einfachen Utensilien: etwa einem Schraubenzieher, der in jede Jackentasche passt. Mit dessen Hilfe lassen sich schwach gesicherte Fenster und Türen aufhebeln.

## Offensichtliche Einladungen beheben

Die Polizeikörpers und die Fachstelle Kriminalprävention empfehlen eine ganze Palette von Massnahmen; es gelte jedoch, die Verhältnismässigkeit zu wahren. Ganz ohne finanziellen Aufwand lassen sich aber bereits erste Massnahmen treffen:

**Kippfenster:** Ohne Gewaltanwendung, allenfalls mit einem Quäntchen Geschick lassen sich gekippte Fenster öffnen. Gekippte Fenster gelten auch versicherungstechnisch als offene Fenster, was unter Umständen eine Reduktion bei der Schadensregulierung zur Folge haben kann. Die Polizei empfiehlt überdies, Kippfenster bei Abwesenheit auch im ersten Stock geschlossen zu halten.

**Schlüsseldepot:** Auch Einbrecher kennen die gängigen Platzierungen von Schlüsseln und suchen auch mal in Briefkästen, unter Fussmatten oder in Blumentöpfen nach versteckten Schlüsseln. Auch die als künstlicher Stein getarnten Schlüsseldepots sind – je nach Modell – sehr offensichtlich als solche zu erkennen.

**Briefkasten:** Ein überfüllter Briefkasten ist ein deutliches Signal, dass niemand zu Hause ist. Die Polizei empfiehlt, bei der Post eine Lieferunterbrechung aufzugeben oder Nachbarn zu bitten, den Briefkasten regelmässig zu leeren.



Foto: Pixelio/Flite

Die meisten Einbrüche in Privatwohnungen passieren tagsüber oder am frühen Abend.

Ohnehin rät die Schweizerische Kriminalprävention, die gutnachbarschaftlichen Verhältnisse zu pflegen. Auffälligkeiten im Quartier könnten so beizeiten entdeckt werden.

### Mehr Sicherheit kostet Geld

Sicherheitsexperten erwähnen überdies Massnahmen, welche je nach Bedarf ins Geld gehen können. Minimale Kosten fallen etwa an bei Verwendung von billigen Zeitschaltuhren, welche Präsenz im Haus simulieren können. Die Lichtshow sollte jedoch nicht zu regelmässig sein, damit eine Abwesenheit nicht durchschaut werde. Eine weitere, eher günstige Massnahme ist die Sicherung von Lichtschachtgittern mit einer massiven Verschraubung.

Teurer wird es, wenn etwa eine Videoüberwachung oder eine Alarmanlage installiert oder ein Tresor beschafft werden soll. Bei letzteren empfiehlt die Schweizerische Kriminalprävention übrigens Modelle mit Zahlenschloss. Bei Schlüsseltresoren würden Einbrecher häufig nach dem Schlüssel suchen, die Wohnung so durcheinanderbringen und den gesuchten Schlüssel nicht selten gar finden.

Ebenfalls ins Geld geht die verbesserte Sicherung von Türen und Fenstern. Dabei ist es auch bei alten Türen möglich, diese mit Zusatzschlössern nachzurüsten. Hinsichtlich Fenster empfiehlt die Schweizerische Kriminalprävention abschliessbare Fenstergriffe und verschweisste Gitter, die sich nicht verbiegen lassen.

### Die Kehrseite der Medaille

Diese Lösungen sind zwar zweifelsfrei wirksam – einige haben aber auch ungewollte Nebeneffekte: Ein vergittertes Fenster hält Langfinger durchaus ab, ist aber auch kein möglicher Fluchtweg mehr, wenn es brennt. Alarmanlagen holen freilich rasch Hilfe – Fehlalarme werden aber teuer verrechnet. Auch grelle Lampen mit Bewegungsmeldern verscheuchen Diebe, illuminieren aber noch viel häufiger Igel auf der Pirsch, streunende Katzen und wogende Bäume

und Sträucher in stürmischen Nächten. All dies hat einen gewissen Nerv-Faktor und eine Güterabwägung ist ratsam.

Auch Videoüberwachungen zeigen nur das, was Betroffene bereits auf anderem Weg erfahren haben: dass eingebrochen wurde. Besonders witzlos – weil sie nicht einmal das schaffen – sind da Kamera-Attrappen. Fachleute raten entsprechend davon ab.

Für die Videoüberwachung gelten zudem recht rigide Vorschriften, welche die Persönlichkeitsrechte schützen sollen. Des Nachbarns Garten oder das Trottoir und die Strasse dürfen nicht erfasst werden. Und wer seine Terrasse oder das Wohnzimmer überwacht, muss Gäste informieren, dass das Geschehen aufgezeichnet wird. Diese Informationspflicht gilt ebenso gegenüber Handwerkern, dem Babysitter und der Putzfrau.

### Beratung lohnt sich

Die Polizeikörper beschäftigen Sicherheitsfachleute, welche für Beratungen vor Ort zugezogen werden können – da und dort sogar kostenlos. Wer Rat bei privaten Anbietern sucht, sollte sich der wirtschaftlichen Interessen der jeweiligen Firma bewusst sein. Um sich nicht letztlich mit einer übertriebenen Lösung im eigenen «Fort Knox» wiederzufinden, sind Vergleichsangebote ratsam.---

Text\_Andreas Käsermann

### Was tun, wenn trotzdem eingebrochen wurde

Zunächst gilt es, trotz aller Aufregung einen kühlen Kopf zu bewahren und die Polizei (Tel. 117) zu rufen. Den Tatort aufzuräumen, wäre falsch und würde Spuren und Hinweise zerstören. Im Beisein der Polizei kann festgestellt werden, was gestohlen wurde. Eine Liste der wichtigsten Wertsachen – allenfalls auch Fotos – können bei der Fahndung helfen.

INSERAT



**Immobilienbewertung  
und Verkauf**

Wir kümmern uns um Ihre Immobilien




Wyss Liegenschaften GmbH in Bern, Thun und Wabern | Telefon 031 534 00 14 | [www.wyssliegenschaften.ch](http://www.wyssliegenschaften.ch)

## ENERGIEBERATUNG STADT BERN

Wie bekomme ich  
warm, ohne Kohle zu  
verheizen?



Sie fragen – wir antworten:  
**031 300 29 29**

[energieberatungstadtbern.ch](http://energieberatungstadtbern.ch)

Bitte beachten Sie:  
Das Beratungsangebot  
beschränkt sich auf die  
Gemeinde Bern.

## ISO | FUTURA Nachhaltig Bauen



Daniel Dahinden  
Bauherr

Gesamt-  
konzepte

GEAK\*

Fassaden

Umbauten,  
Anbauten

Denkmalpflege

Neubauten  
im Minergie-  
Standard

Solaranlagen

Einfamilienhaus Seuzach  
Gesamterneuerung Minergie-Standard

«Aus dem alten EFH ist ein top-  
modernes Einfamilienhaus mit  
Atelier entstanden. Genauso wie  
wir uns dies gewünscht haben.»



ISO | FUTURA | 8570 Weinfelden | 071 622 24 05

Die Stiftung zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen der Stadt Zürich (PWG) ist eine gemeinnützige, öffentlich-rechtliche Stiftung der Stadt Zürich mit eigener Rechtspersönlichkeit.



## Damit Ihr Miethaus Miethaus bleibt

Sie verkaufen Ihre Liegenschaft zu Marktpreisen und die Stiftung PWG schenkt Ihnen ein paar schöne Gewissheiten dazu:  
Alle unsere über 1800 Wohnungen und Gewerberäume in der Stadt Zürich bleiben unveräusserlich in unserer Hand.  
Unser Stiftungszweck sichert den Mietenden ein Bleiberecht zu günstigen Zinsen und schützt Ihr Objekt vor der Umwandlung in Eigentumswohnungen.

Stiftung PWG | Postfach | 8036 Zürich | 043 322 14 14 | [pwg.ch](http://pwg.ch)



**theiner's garten**  
DAS BIOREFUGIUM \*\*\*\* SUPERIOR

**7=5 - 2 NÄCHTE GESCHENKT**  
für Ihren Wohlfühlurlaub\*

Gültig bei Buchung von  
7 Nächten zwischen  
**04.11. und 09.12.2018**

[www.theinersgarten.it](http://www.theinersgarten.it)

## Architektur Atelier

Christoph Zihlmann | dipl. Arch. ETH SIA  
Geibelstrasse 5 | 8037 Zürich  
Tel. 044 440 73 73 | [www.ateliercz.ch](http://www.ateliercz.ch)

[www.baenningerpartner.ch](http://www.baenningerpartner.ch)

architekten



## MITGLIEDERANGEBOTE

### Rabatt auf Vorsorge- und Pensionierungsplanungen

fairsicherungsberatung, der Versicherungspartner des Hausvereins Schweiz, offeriert dessen Mitgliedern als Jubiläumsgeschenk einen attraktiven Rabatt auf Versicherungs-, Vorsorge- oder Pensionierungsplanungen. Weitere Infos zum Angebot unter [hausverein.ch/versicherungen](http://hausverein.ch/versicherungen) oder per **Tel. 031 378 10 10**. Erwähnen Sie bei Terminvereinbarungen bitte Ihre Hausvereins-Mitgliedschaft, um in den Genuss des Mitgliederrabatts zu kommen.

• *fairsicherungsberatung*<sup>®</sup>  
broker der nachhaltigen wirtschaft

### Ratgeber-Broschüren mit 30 Prozent Mitgliederrabatt

Der Hausverein Schweiz bietet Mitgliedern seine beliebten Ratgeber «Richtig vermieten», «Stockwerkeigentum» und «Die Wohnungsübergabe» mit einem zusätzlichen Jubiläumsrabatt an. Die praktischen Broschüren kosten neu **Fr. 9.10** statt Fr. 13.–.

(Preis für Nichtmitglieder: Fr. 16.–)



Bestellungen unter [hausverein.ch/shop](http://hausverein.ch/shop)

## Die Kraft der Sonne

Profitieren Sie als Mitglied des Hausvereins

Setzen Sie auf Solarwärme oder Solarstrom! Der Hausverein unterstützt Sie dabei: Unsere Partnerfirmen gewähren Ihnen einen Rabatt von 3 Prozent der Materialkosten bis maximal 1000 Franken. Sowohl für Ihre Solaranlage wie auch auf Stromspeicher.

AKTION «SOLARDACH & STROMSPEICHER»

\_\_Fast 600 Hausvereins-Mitglieder haben bereits von dieser Rabattaktion profitiert und unterstützen damit die Energiewende.

Bestellen Sie als Mitglied des Hausvereins Ihren Solargutschein und profitieren Sie von der Solaraktion. Der Gutschein muss dem Hausvereins-Solarpartner bei der Bestellung der Solaranlage oder des Stromspeichers abgegeben werden. Rückwirkend kann der Solarrabatt nicht geltend gemacht werden.

Die aktuelle Liste unserer Solarpartner sowie weitere Informationen zum Angebot finden Sie unter [www.hausverein.ch/solaraktion](http://www.hausverein.ch/solaraktion).\_

### Unsere Solar-Partner

 <a href="http://www.alsol.ch">www.alsol.ch</a> Frauenfeld, Tel. 052 723 00 40	 <a href="http://www.benetz.ch">www.benetz.ch</a> Luzern, Tel. 041 319 00 00
 <a href="http://www.clevergie.ch">www.clevergie.ch</a> Wüssachen und Bannau	 <a href="http://www.energiegenossenschaft.ch">www.energiegenossenschaft.ch</a> Mittelhäusern BE, Tel. 031 55 202 55
 <a href="http://www.ernstschweizer.ch">www.ernstschweizer.ch</a> Hedingen, Tel. 044 763 61 11	 <a href="http://www.hassler-solarenergie.ch">www.hassler-solarenergie.ch</a> Zillis GR, Tel. 081 650 77 77
 <a href="http://www.heizplan.ch">www.heizplan.ch</a> Gams SG, Tel. 081 750 34 50	 <a href="http://www.helion.ch">www.helion.ch</a> Luterbach, Tel. 032 752 30 20
 <a href="http://www.holinger-solar.ch">www.holinger-solar.ch</a> Bubendorf, Tel. 061 923 93 93	 <a href="http://www.megasol.ch">www.megasol.ch</a> Deitingen SO, Tel. 062 919 90 90
 <a href="http://www.rg-energietechnik.ch">www.rg-energietechnik.ch</a> Frauenfeld, Tel. 052 721 33 05	 <a href="http://www.solosolar.ch">www.solosolar.ch</a> Wallisellen, Tel. 044 830 50 50
 <a href="http://www.soltop.ch">www.soltop.ch</a> Elgg, Tel. 052 397 77 77	 <a href="http://www.windgate.ch">www.windgate.ch</a> Gebenstorf, Tel. 056 223 28 10

# VORSCHAU AUF KURSE UND VERANSTALTUNGEN



Foto: Pixalo/Uschi Dreucker

## GARTEN

### Beerensträucher schneiden

Möchten Sie Ihre Beerensträucher selbst schneiden können? Reben, Himbeeren, Brombeeren, Stachel- und Johannisbeeren brauchen alle ihren speziellen Schnitt. Unter Anleitung von Fredi Zollinger, Gartengestalter und erfahrener Fachmann im Beerenchnitt, lernen Sie in Theorie und Praxis, worauf es ankommt.

Ausrüstung: Wetterfeste Kleidung und Schuhe, stabile Gartenhandschuhe, Gartenschere (ideal: Felco 5, 6 oder 8, Linkshänder: Felco 9), Baumsäge, wenn vorhanden (ideal: Felco 611 oder 621).

#### Weitere Infos

**Bern/Köniz** Samstag, 9. März 2019,  
13.30 bis 16.30 Uhr  
Treffpunkt Feldeggstrasse 31, 3098 Köniz  
(Familie Wenger)  
Kosten Mitglieder Fr. 35.–,  
Nichtmitglieder Fr. 50.–  
Anmeldung kurse@hausverein.ch,  
Tel. 031 311 50 55



Foto: iStock/Milko

## PENSIONSPLANUNG

### Herausforderung Rentenalter

Es ist nie zu früh – aber häufig zu spät –, um Massnahmen für die finanzielle Pensionsplanung einzuleiten. Planen Sie deshalb frühzeitig, am besten fünf bis zehn Jahre vor der Erwerbsaufgabe.

Sie erhalten im Seminar einen vertieften Einblick und Antworten zu den komplexen Themen: Das Wichtigste zur AHV, Pensionskasse und zur privaten Vorsorge. Was bedeutet die Senkung des Umwandlungssatzes? Wie verändern sich Budget und Steuern? Sollte die Hypothek amortisiert werden?

#### Weitere Infos

**Bern** Dienstag, 12. März 2019,  
18.15 bis 19.45 Uhr  
Bollwerkstadt, Bollwerk 35  
Kosten Mitglieder gratis,  
Nichtmitglieder Fr. 20.–  
Anmeldung kurse@hausverein.ch,  
Tel. 031 311 50 55



Foto: iStock/Hollandfoto

## NEUE WOHNFORMEN

### Besichtigung von Kleinhäusern

Der Wohntrend kommt aus den USA: «Tiny Houses» – Kleinhäuser, die nicht nur als Wochenend-Bungalow oder mobiles Zuhause dienen; vielmehr wird darin auch dauerhaft und durchaus komfortabel gewohnt und gelebt – auf einem Bruchteil der Fläche einer normalen Wohnung.

In der Schweiz ist die Wohnform freilich noch eine Randerscheinung – eine, die aber auf zunehmendes Interesse stösst. Aus unterschiedlichen Gründen: Das Rentnerhepar, dem das 140 m<sup>2</sup>-Einfamilienhaus zu gross und aufwendig wird; der Experimentierfreudige, der eine Herausforderung sucht; die Umweltbewusste, welche ihren ökologischen Fussabdruck minimieren will.

#### Weitere Infos

**Ostschweiz** Samstag, 4. Mai 2019  
im Raum Andelfingen  
**Zentralschweiz** Frühjahr 2019,  
Raum Sarnen/Kerns

Weitere Kurse finden Sie auf [www.hausverein.ch/kurse](http://www.hausverein.ch/kurse)

## INSERATE

# Form und Farbe

Malerarbeiten - nachhaltig und individuell.

Station Oberkempttal  
T 052 246 11 11  
[www.form-und-farbe.ch](http://www.form-und-farbe.ch)

Ihr umweltfreundliches Malerteam

## MALERARBEITEN MIT NATURFARBEN



MARCO PESTONI  
SCHÖNEN TANNENWEID  
3152 MAMISHAUS  
TEL. 031 731 32 53

Lassen Sie sich von  
rund 60 Ausstellern  
inspirieren!



# neues bad?

[dasbad.ch](http://dasbad.ch)

# RATGEBER

## Strom korrekt abrechnen in der Eigenverbrauchsgemeinschaft

«In unserem 5-Parteien-Haus vermieten wir vier der Wohnungen. Wir betreiben eine eigene Photovoltaik-Anlage und verkaufen den Strom unseren Mietern. Nun stellen sich Fragen zur Abrechnung. Was dürfen wir für den genutzten Strom verrechnen? Können wir den Strom vom Dach zum selben Preis (oder etwas günstiger) verkaufen wie die BKW?»

\_\_\_ Ganz grundsätzlich können Sie mit Ihren Mietern geeignete Lösungen suchen und dies privatrechtlich regeln. Wenn Sie vereinbaren, dass Sie den Strom zum gleichen «Vollpreis» wie die BKW verrechnen, werden die meisten Mieter wohl zufrieden sein und kaum daran denken, diese Frage vor einen Richter zu bringen. Gemäss unserer Erfahrung ist die Akzeptanz von solchen Lösungen sehr hoch und es geht meist auch um kleine Beträge.

In den gesetzlichen Grundlagen (Energieverordnung Art. 16) ist jedoch geregelt, dass folgende Kosten weiterverrechnet werden dürfen und nicht mehr: die anrechenbaren Kapitalkosten der Anlage, die Kosten für den Betrieb und den Unterhalt, die Kosten für die extern bezogene Elektrizität und die Kosten für die interne Messung, Datenbereitstellung, Verwaltung und Abrechnung. Für die intern produzierte und verbrauchte Elektrizität darf pro Kilowattstunde nicht mehr in Rechnung gestellt werden, als die Kosten des extern bezogenen Stromprodukts pro Kilowattstunde betragen.

Die Frage ist also, ob rechtlich alles einwandfrei geregelt und ein relativ grosser Aufwand für die Abrechnung betrieben werden soll? Sie könnten mit Ihren Mietern zum Beispiel regeln, dass Sie den Photovoltaik-Strom gemäss dem BKW-Tarif einfordern, aber nicht höhere Kosten, verrechnen, als gemäss Art. 16 der Energieverordnung möglich ist. Im Hintergrund sollten Sie dann Ihre Kosten dokumentieren. \_\_\_

Bernhard Schmocker,  
ADEV Energiegenossenschaft Liestal

## Hypothek im Pensionsalter

«Ich habe gehört, dass es Banken gibt, die einem nach der Pensionierung die Hypothek kündigen und man dann sein Haus verkaufen muss. Wie muss ich vorgehen, damit dies nicht geschieht?»

\_\_\_ Für die Berechnung, ob sich eine Kundin oder ein Kunde eine Hypothek leisten kann, geht die Bank in der Regel von einem theoretischen Zins von fünf Prozent aus. Hinzu kommen Nebenkosten in der Höhe von einem Prozent des angenommenen Verkehrswertes. Beides zusammen darf maximal 33 Prozent des Brutto-Einkommens ergeben. Nach der Pensionierung wird diese Rechnung mit dem Renteneinkommen gemacht, das oft bis zu 40 Prozent tiefer ist als das Erwerbseinkommen. Wer seine Hypothek bis dahin nicht weit genug abbezahlt hat, kann in eine schwierige Situation kommen: Es gibt Banken, die dann tatsächlich mit der Kündigung drohen.

Damit es nicht so weit kommt, ist das wichtigste, spätestens im Alter von 50 Jahren das voraussichtliche Renteneinkommen zu berechnen. Dieses setzt sich aus der AHV-Rente und der Rente aus der Pensionskasse zusammen. Planen Sie mit Ihrer Hausbank, wie Sie in den 15 Jahren bis zur Pensionierung Ihre Hypothek soweit abzahlen können, dass sie tragbar bleibt. Dafür können Sie beispielsweise Ihr Guthaben in der Säule 3a regelmässig beziehen. Ganz abzahlen macht oft keinen Sinn, weil sonst die flüssigen Mittel für anderes fehlen. Vielleicht kommt für Sie auch eine andere Lösung in Frage: z.B. Ihre Liegenschaft samt der Hypothek vorzeitig an die nächste Generation übergeben und als Nutzniessende darin wohnen bleiben?

Die richtige Strategie hängt von Ihrer Finanz- und Lebenssituation ab. Wichtig ist, früh genug eine zu entwickeln. Falls Ihnen Ihre Hausbank nicht weiterhilft, können Sie sich auch an eine Treuhänderin, einen Steuerberater oder eine Vorsorgeberatungsstelle wenden. \_\_\_

Christian Kohler, Berater Immobilienfinanzierung,  
Alternative Bank Schweiz AG, Olten

## Muss ich jede Art von Mietkaution akzeptieren?

«In den vergangenen Jahren wurde ein neues Modell zur auf einem Konto hinterlegten Mietkaution eingeführt. Ist eine solche Kautionsart gleichwertig? Und: Muss ich als Vermieterin eine solche Kautionsart akzeptieren?»

\_\_\_ Vermieter möchten beim Abschluss eines Mietvertrages allfällige Risiken abdecken und verlangen eine Sicherheitsleistung in Form einer Mietkaution. Bei Wohnungen darf diese drei Monatsmietzinse betragen. Es gibt keine gesetzliche Grundlage, welche dem Mieter die Wahl über die Kautionsart einräumt, in der Praxis entscheidet in der Regel der Vermieter darüber.

Mietkautionsversicherungen sind im Trend: Mieter bezahlen anstelle der gesamten Kautionsart an den Vermieter eine jährliche Prämie an die Mietzinskautionsversicherung, die etwa 5 Prozent der Kautionsartsumme beträgt. Im Gegenzug erhält der Vermieter eine Urkunde, welche die geforderte Mietkaution garantiert. Allfällige Mieterschäden und Mietzinsausstände werden beim Auszug direkt von der Versicherungsgesellschaft bezahlt. Diese verlangt den Betrag, den sie dem Vermieter überweisen hat, wieder vom Mieter zurück.

Die Praxis zeigt, dass der Vermieter mit der Mietkautionsversicherung keine Nachteile hat und diese Kautionsart gleichwertig ist. Die Mietkautionsversicherung kann auch als Zwischenfinanzierung genutzt werden, wenn dem Mieter die alte Kautionsart noch nicht ausgezahlt wurde und die neue bei Mietbeginn bereits fällig ist. Eine Umwandlung in eine Barkautionsart ist jederzeit möglich. Für den Mieter hingegen ist die Kautionsartversicherung eine teure Lösung, da das Geld für die jährlichen Prämien verloren geht, während das Mietzinsdepot bei Mietende zurückbezahlt oder angerechnet wird. \_\_\_

Barbara Mühlestein, Beraterin Hausverein Mittelland,  
Mühlestein Immobilien, Bühl bei Aarberg

# Lichtimmissionen: Dulden oder Grenzen setzen?

«Auf meinem Nachbargrundstück befindet sich die Filiale eines Fachgeschäfts. In dessen Vitrine befinden sich diverse Leucht- und Blinkreklamen, die auch nachts eingeschaltet sind. Kann ich etwas gegen diese Störungen unternehmen?»



Artur Terekhov,  
Berater Hausverein  
Zürich, AT Recht  
Steuern, Ober-  
engstringen ZH

Nach schweizerischem Nachbarrecht hat sich der Eigentümer eines Grundstücks bei der Ausübung seiner Eigentumsrechte «aller übermässigen Einwirkung» auf die Nachbargrundstücke zu enthalten (Art. 684 Abs. 1 ZGB), wobei insbesondere alle «nach Lage und Beschaffenheit der Grundstücke oder nach Ortsgebrauch nicht gerechtfertigten Einwirkungen» unzulässig sind (Art. 684 Abs. 2 ZGB). Diese allgemeinen Formulierungen verdeutlichen, dass dem Gesetzgeber viel daran liegt, auf den konkreten Einzelfall vor Ort eingehen zu können.

Mit anderen Worten hat ein Fachgeschäft in unmittelbarer Umgebung zum Wohnquartier in eher ländlicher Gegend bei seiner Werbung stärker Rücksicht auf die Nachbarn zu nehmen als eines, das direkt in der Innenstadt (z.B. Zürcher Niederdorf) liegt.

Unbestritten ist jedenfalls, dass auch Lichtquellen übermässige Immissionen im Rechtssinne verursachen können. Und auch wenn die Gesetzeslage zu Recht auf den Vergleich ähnlich gelagerter Einzelfälle ausgelegt ist, dürfte klar sein, dass eine dauerhafte – also eine auch in den Nachtstunden eingeschaltete – Leuchtwerbung als übermässig zu qualifizieren ist. Dies erst recht, wenn dadurch nachweislich die Bewohnerschaft von Nachbargrundstücken an ihrem Schlaf gehindert wird.

Sollte eine einvernehmliche Lösung mit der Eigentümerschaft des Nachbargrundstücks nicht möglich sein, stehen diesfalls die Klagebehelfe nach der allg. Grundeigentümerhaftung des Art. 679 ZGB auf Beseitigung/Unterlassung der Einwirkung oder Schadenersatz zur Verfügung. Die beiden Begehren dürfen im Rahmen einer Zivilklage in der Regel mit objektiver Klagenhäufung (Art. 90 ZPO) gemeinsam gestellt werden.

Zu beachten ist, dass je nach kantonalem oder kommunalem Recht auch eine Bewilligungspflicht für gewisse Arten von baulichen Vorrichtungen besteht, wobei immer wieder auf die Einholung einer Bewilligung verzichtet wird. In einem solchen Fall könnte eine Meldung bei der lokalen Baubehörde das Problem noch effizienter lösen, da diese sodann auf Basis öffentlichen Rechts einschreitet. Allfällige Schadenersatzansprüche (z.B. tiefere Mietzinseinnahmen) wären jedoch auch in einem solchen Fall auf dem Zivilweg geltend zu machen.---



## Beratung für Mitglieder

15 Minuten Gratisberatung für Mitglieder

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

Mietrecht, Stockwerkeigentum,  
Geld und Recht:

Montag bis Freitag, 9–12 Uhr  
Telefon 0844 25 25 25 (Inlandtarif  
ab Festnetz) oder E-Mail an  
beratung@hausverein.ch

Bauen, Umbauen, Baumängel  
(z.B. Schimmel), Energie:

Montag, Mittwoch, Donnerstag, 14–17 Uhr  
Telefon 0844 25 25 25 (Inlandtarif  
ab Festnetz) oder E-Mail an  
bau-beratung@hausverein.ch

**LU, NW, OW, SZ, UR, ZG**

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

**Service de conseil aux membres  
en Suisse romande**

FR, GE, JU, JU-BE, NE, VD, VS:  
Téléphone 021 652 88 77,  
du lundi au vendredi de 8h à 12h  
conseil@habitatdurable.ch



**Hausverein  
SCHWEIZ**

Für umweltbewusste  
und faire EigentümerInnen

[www.hausverein.ch](http://www.hausverein.ch)



**HabitatDurable  
SUISSE**

Association des propriétaires  
pour l'habitat durable

[www.habitatdurable.ch](http://www.habitatdurable.ch)

## Branchenverzeichnis

## Architektur

**AMJGS Architektur**

Neubau, Umbau, Bauherrenberatung  
Räffelstrasse 25, 8045 Zürich  
info@amjgs.ch, www.amjgs.ch

**ARBA-BIOPLAN**

Baubiologische Architektur und Lehmbau  
Rosenstrasse 14, 8400 Winterthur, Tel. 052 212 17 43  
www.arba-bioplan.ch

**archinatura – in der Natur zu Hause!**

Ausgezeichnete Architektur im Einklang mit der Natur  
Paul Nijman, 6207 Nottwil, Tel. 041 937 19 18,  
info@archinatura.ch, www.archinatura.ch

**Architektur Atelier Christoph Zihlmann**

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

**Atelier arba architekten**

Gerberngasse 23, 3011 Bern, Tel. 031 311 11 88,  
mail@atelierarba.ch, www.atelierarba.ch

**Atelier für Raumfragen**

Umbauen, Einrichten, Farbgestaltung  
Rosmarie Schwarz, St. Alban-Ring 145, 4052 Basel  
Tel. +41 61 312 51 12, www.raumfragen.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

**degen hettenbach & partner**

Architekturbüro für ökologisches Bauen + Lehmbau  
Hinterweg 14, 4106 Therwil  
Tel. 061 721 88 81, www.degenhettenbach.ch

**HPP Architekten GmbH**

8008 Zürich, von der Idee, Realisation bis  
Abrechnung, alle Teilleistungen, oder nach Bedarf.  
Tel. 044 383 31 61, www.hpparchitekten.ch

**knecht bauundenergie**

Energieberatung, Modernisierungskonzepte, Gebäu-  
de-Erneuerungen, Energienachweise, Fördergelder,  
Schulungen. Ich bin der Fitnesstrainer für Ihr Haus!  
www.knecht-bue.ch, beni@knecht-bue.ch

**LIIS Architektur GmbH**

Architektur, Innenarchitektur, Baumanagement/  
Bauleitung, Beratung, Uetlibergstrasse 20,  
8045 Zürich, T +41 44 450 25 20 mail@liis.ch  
www.liis.ch

**manus bau und schreinerei**

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

**P. Sulser GmbH**

architektur – baubiologie – schallschutz  
Im Tobel 5, 8340 Hinwil, Tel. 044 977 29 89  
www.psulser.ch

**Stöckli Grenacher Schäubli**

Architektur Innenausbau Design, Wasserstrasse 16,  
8032 Zürich, Tel. 044 389 85 85, www.stoegresch.ch  
www.check-dein-haus.ch

**Ulrich Schlegel, dipl. Arch. ETH/SIA**

8050 Zürich, Tel. 044 310 85 44  
www.schlegelarchitekten.ch

## Abwasser-Rohrsanierung

**InsaTech AG** Weieracherstrasse 5, 8184 Bachen-  
bülach, Tel. 044 818 09 09, info@insatech-ag.ch,  
www.insatech-ag.ch

## Asbest

**STUTZ AG Bauunternehmung**

9016 St. Gallen, R. Engeler, Tel. 071 243 03 63,  
www.stutzag.ch

**Witschi Detox AG** Schadstoffsanierungen,

4900 Langenthal, Tel. 062 916 14 14  
info@witschibau.ch, www.witschibau.ch  
Witschi ist zertifizierter Asbestsanierer  
gemäss den geltenden Vorschriften der SUVA  
(EKAS Richtlinie 6503)

## Baubiologie

**P. Sulser GmbH**

architektur – baubiologie – schallschutz  
Im Tobel 5, 8340 Hinwil, Tel. 044 977 29 89  
www.psulser.ch

## Brandschutz/Sicherheit

**Lösungen!** Beratung hat viel mit Zuhören und Ver-  
stehen zu tun. Seit 1994 hören wir unseren Kunden  
zu, um ihre unterschiedlichen Bedürfnisse zu verste-  
hen. Nur so können wir gemeinsam kostenoptimale  
Konzepte entwickeln. www.mnsb.ch – 044 299 32 23

**STUTZ AG Bauunternehmung**

8580 Hatswil, T. Hartmann, Tel. 071 414 09 09,  
www.stutzag.ch

## Druckerei

**Vogt-Schild Druck AG** print- & publishing services

Gutenbergstrasse 1, 4552 Derendingen  
Tel. 058 330 11 11, info@vsdruck.ch, www.vsdruck.ch

## Energetische Sanierung

**Renovesa**

9016 St. Gallen, M. Gasser, Tel. 071 243 03 63,  
www.stutzag.ch

## 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

**Hässig Sustech GmbH, 8610 Uster**

Energieberatung, Lüftung, Heizung, Solar, Expertisen,  
MINERGIE, Gebäudeenergieausweise – GEAK.  
Ingenieurbüro für nachhaltige Gebäudetechnik und  
Planung – Tel. 044 940 74 15 – www.sustech.ch

**knecht bauundenergie**

Energieberatung, Modernisierungskonzepte, Gebäu-  
de-Erneuerungen, Energienachweise, Fördergelder,  
Schulungen. Ich bin der Fitnesstrainer für Ihr Haus!  
www.knecht-bue.ch, beni@knecht-bue.ch

**Marti Energietechnik** Zürich + Tessin. Neue Heizung?

Solar? Wärmepumpe? Wir beraten Sie neutral und  
begleiten Ihr Projekt auf Wunsch bis zur Übergabe.  
Tel. 044 790 36 54, www.martienergie.ch

## Erneuerbare Energie

**Heizplan AG**, Wärmepumpen, Photovoltaik,  
Solarthermie, LED-Beleuchtungen, im Synergiepark,  
Karmaad 38, 9473 Gams, Tel. 081 750 34 50;  
Filiale Gais: Stossstrasse 23, 9056 Gais  
www.heizplan.ch

## Feng Shui

**Karin Weissenberger Immobilien**

Dipl. Feng Shui-Beraterin,  
Winkelweg 4, 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

## Gartengestaltung

**Zollinger Stettler Gartengestaltung GmbH**

Bioterra-Fachbetrieb, Schloss 1, 3177 Laupen,  
www.garten-zollinger.ch

## Grafik

**Clerici Partner Design**

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

## Immobilien

**bt brändli treuhand ag**

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

**CasaConsult, R. Fankhauser & L. Theiler** – das andere

Immobilienbüro. Wir beraten Sie persönlich und  
verkaufen Ihre Liegenschaft nach Grundsätzen des  
Hausvereins. Im Tessin haben wir eine zweisprachige  
Vertretung. Tel. 031 312 95 14, www.casaconsult.ch

**Dienstleistungen rund um Immobilienwerte**

Beratung, Bewertung und Verkauf.  
Experte für Wohnen im Alter.  
Charles Hirschi, eidg. dipl. Immobilien-Treuhand  
Tel. 031 952 77 75, www.immobilienverte.ch

**Hardegger Immobilien AG**

8153 Rümlang, Tel. 043 211 06 73/078 804 44 91,  
www.hardegger-immobilien.ch,  
info@hardegger-immobilien.ch

**Immobilienberatung Eduard Weisz**

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

**Immobilienberatung Hausverein Mittelland**

Mietzinsfestlegung, Vermietung und Verkauf  
Bollwerk 35, 3011 Bern  
Tel. 031 312 00 23, immobilen@hausverein.ch  
www.hausverein.ch/immobilien

**Immo Traeum AG**

Strandweg 17, 8807 Freienbach, Tel. 044 687 71 34,  
info@immo-traeum.li, www.immo-traeum.li

**Karin Weissenberger Immobilien**

Winkelweg 4, 8127 Forch, Tel. 044 980 66 67  
weissenbergerimmo@bluewin.ch

**Müller & Schuhmacher AG**. Immobilien-Verwaltung

& Immobilien-Verkauf in der Region Winterthur,  
Tel. 052 212 85 54, info@mueller-schuhmacher.ch,  
www.mueller-schuhmacher.ch

( FORTSETZUNG AUF SEITE 22 )

## NEWS

## HAUSVEREIN INTERN

**Drei neue Mitglieder  
des Zentralvorstands**

Der Zentralvorstand des Hausvereins Schweiz hat die beabsichtigte personelle Verstärkung in Angriff genommen und drei neue Mitglieder gewählt. Neu wirken Urs Bernasconi (Berater Hausverein Zürich), Beat Flach (Nationalrat GLP/AG) und Michel Wyss (Berater Hausverein Mittelland) im Zentralvorstand mit. Die drei neuen Vorstandsmitglieder wurden bereits von der Delegiertenversammlung bestätigt.

**Personelles aus  
dem Zentralsekretariat**

Nach zwölf Jahren Engagement beim und für den Hausverein Schweiz hat Geschäftsleiter Jürg Wittwer per 31. Dezember 2018 seine Kündigung eingereicht. Der Zentralvorstand und das Team im Zentralsekretariat bedauern diesen persönlichen Entscheid ausserordentlich.

Auch Regula Kaufmann (Administration & Buchhaltung) hat ihren Arbeitsvertrag mit dem Hausverein Schweiz gekündigt. Sie verlässt das Zentralsekretariat Ende Jahr. Das Team und der Zentralvorstand danken Regula auch auf diesem Weg ganz herzlich für die ausgezeichnete Arbeit in den vergangenen vier Jahren.

## LESERBRIEFE

## CASANOISTRA 147

## LESERINNENBRIEF ZUM BEITRAG «Wie viel weniger ist immer noch genug?»

Ich finde die Einsicht, ein bisschen weniger Platz zu beanspruchen, hervorragend und absolut dringlich. Allerdings zeigen all die Beispiele und Bilder, dass das täuscht. Jedes Häuschen steht alleine in einer idyllischen, grosszügigen Umgebung. Das sieht nach ganz viel Individualismus aus, der für Natur und Orts-/Landschaftsbild unverträglich sein könnte.

Wie sieht es mit der Raumplanung aus? Wie sieht es mit dem Energieverbrauch/ Isolation aus? Wäre es nicht sinnvoll, auch diese kleinräumigen Wohneinheiten verdichteter zu bauen und in Mehrfamiliensiedlungen, sodass insgesamt weniger Platz verschwendet wird und man sich gegenseitig «warm geben» kann? Wahrscheinlich werden die Besitzer alle zu Fuss unterwegs sein – das wäre natürlich dann ausserordentlich naturfreundlich.

Doris Zbinden, Milken

## CASANOISTRA 147

## LESERBRIEF ZUM BEITRAG «Neue Wege bei der Abfalltrennung»

Im Beitrag zur Abfalltrennung in der Stadt Bern habe ich kritische Überlegungen vermisst. Es gäbe einige:

- Ein Grossteil der Bevölkerung setzt die Abfalltrennung längst um. Es ist unklar, weshalb es eine (kostspielige) System-Änderung braucht.
- Künftig soll also zuerst getrennt, danach wieder zusammengeworfen werden. Halten die Plastiksäcke der Belastung beim Kippen der Container in den Sammelwagen stand? Und wie sieht die Energiebilanz für die Sammelfahrten aus?
- Ist es nicht eigenartig, Müll zu verpacken und damit zusätzlich Müll zu produzieren?
- Die neuen Container verschlimmern die Energiebilanz und verstellen die Vorgärten.
- Wenn nun Plastik gesammelt wird, fehlen diese Kunststoffe nicht in der Verbrennung? Was bedeutet das für das laufend ausgebaute Fernwärmenetz?
- Welche Erfahrungen haben andere Städte Europas gemacht?

Die Welt muss nicht immer neu erfunden werden. Ziel sollte sein, dass weniger Abfall produziert wird; nicht, dass wir unseren Abfall jederzeit entsorgen können.

Daniel Gassmann, Bern, Präsident Hausverein Mittelland

## INSERATE

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

**HIC**  
HECHT IMMO CONSULT AG

BRUDERHOLZSTR. 60  
CH-4053 BASEL  
+41 (0)61-336-3060  
WWW.HIC-BASEL.CH  
INFO@HIC-BASEL.CH

IHRE VERTRAUENSPARTNER  
**FÜR IMMOBILIEN**

**KARIN WEISSENBERGER IMMOBILIEN**  
Immobilienfachfrau, dipl. Feng Shui-Beraterin  
Winkelweg 4, 8127 Forch, Tel. 044 980 66 67  
weissenbergerimmo@bluewin.ch

**Branchenverzeichnis** (FORTSETZUNG VON SEITE 20)**Wyss Liegenschaften GmbH**

Stockwerkeigentum, Schätzung & Verkauf  
Parkstrasse 6, 3084 Wabern  
Tel. 031 534 00 14, [www.wyssliegenschaften.ch](http://www.wyssliegenschaften.ch)

**Innenausbau****Arbos AG**

Schreinerei Zimmerei Parkett Dämmtechnik,  
Ebnetstrasse 6, 8474 Dinhard, Tel. 052 336 21 24,  
[info@arbos.ch](mailto:info@arbos.ch), [www.arbos.ch](http://www.arbos.ch)

**manus bau und schreinerei**

3008 bern, güterstrasse 51, tel. 031 381 10 28  
[manus@manusbern.ch](mailto:manus@manusbern.ch), [www.manusbern.ch](http://www.manusbern.ch)

**Küchen****Amarena AG, FSC-zertifizierte Schreinerei**

Ausstellung: Wichelackerstrasse 15a,  
3144 Gasel, Tel. 031 904 04 00  
[info@amarena-ag.ch](mailto:info@amarena-ag.ch), [www.amarena-ag.ch](http://www.amarena-ag.ch)

**manus bau und schreinerei**

3008 bern, güterstrasse 51, tel. 031 381 10 28  
[manus@manusbern.ch](mailto:manus@manusbern.ch), [www.manusbern.ch](http://www.manusbern.ch)

**Landschaftsarchitektur****Alexander Schmid Landschaftsarchitektur**

Beratung und Unterstützung in der  
Umgebungs- und Gartengestaltung  
Werdgässchen 23, 8004 Zürich, Tel. 044 542 93 94  
[www.alexander-schmid.ch](http://www.alexander-schmid.ch)

**Spiel mit Raum GmbH** Planung, Bau und  
partizipative Projekte für naturnahe Spiel- und  
Begegnungsräume, [www.spielmitraum.ch](http://www.spielmitraum.ch),  
[sprenger@spielmitraum.ch](mailto:sprenger@spielmitraum.ch)

**Liegenschaftsbewertungen****Immobilienberatung Eduard Weisz**

Verwaltung, Bewertung, Verkauf  
Sumatrastrasse 25, 8006 Zürich  
Tel. 043 343 11 01, [www.immoprojekte.ch](http://www.immoprojekte.ch)

**Engel & Partner** Immobilien- und Bauberatung  
Affolternstrasse 128, 8050 Zürich, Tel. 044 312 76 80  
[mail@engel-partner.ch](mailto:mail@engel-partner.ch), [www.engel-partner.ch](http://www.engel-partner.ch)

**Hecht IMMO Consult AG**

Bruderholzstrasse 60, 4053 Basel  
Tel. +41 61 336 30 61, Mobil +41 79 311 99 19,  
Fax +41 61 336 30 69  
[hecht@hic-basel.ch](mailto:hecht@hic-basel.ch), [www.hic-basel.ch](http://www.hic-basel.ch)

**Immo Traeum AG**

Strandweg 17, 8807 Freienbach, Tel. 044 687 71 34,  
[info@immo-traeum.li](mailto:info@immo-traeum.li), [www.immo-traeum.li](http://www.immo-traeum.li)

**Wyss Liegenschaften GmbH**

Stockwerkeigentum, Schätzung & Verkauf  
Parkstrasse 6, 3084 Wabern  
Tel. 031 534 00 14, [www.wyssliegenschaften.ch](http://www.wyssliegenschaften.ch)

**Maler****Malen und Handwerk**

Malerei für natürliche Anstriche und Verputze  
M. Heusser Tel. 078 600 95 95, 8718 Schänis  
[www.malenundhandwerk.ch](http://www.malenundhandwerk.ch)

**www.malhandwerk.ch / Natur-Farben & Verputze.**

Gestaltung – Beratung – Ausführung  
7202 Says, Tel. 079 440 86 74

**Marco Pestoni**

3152 Mamishaus, Tel. 031 731 32 53

**Umweltfreundliche und nachhaltige Malerarbeiten.**

Mineral-, Naturharz- und Ölfarben. Lehm-, Kalk- und  
Silikatverputze. Baubiologische Beratung. Naturfloor-  
belag. Showroom. Ihr faires und individuelles Maler-  
team. A. Herzog, Oberkempthal. Tel. 052 246 11 11

**Mediation****Nachbarschafts-, Stockwerkeigentums-,  
Verkaufs- & Mietverhältniskonflikte**

Michel Wyss, Parkstrasse 6, 3084 Wabern,  
Tel. 076 461 26 28, [michel@wyssliegenschaften.ch](mailto:michel@wyssliegenschaften.ch)

**Minergie****Bänninger + Partner Architekten**

Tel. 052 233 21 21, [www.baenningerpartner.ch](http://www.baenningerpartner.ch)

**Naturfarben/Öle/Baustoffe****ecovos ag ökologisch bauen + wohnen**

Löchlighutweg 11, 3048 Bern-Worblaufen  
Tel. 031 381 77 70, Fax 031 382 77 72  
[info@ecovos.ch](mailto:info@ecovos.ch), [www.ecovos.ch](http://www.ecovos.ch)

**Thymos AG**

natürlich farbig, natürliche Farben & Lacke,  
Gleis 1, Niederlenzer Kirchweg 1, 5600 Lenzburg,  
Tel. 062 892 44 44, [info@thymos.ch](mailto:info@thymos.ch), [www.thymos.ch](http://www.thymos.ch)

**Naturgarten****Stephan Kuhn Naturgartenbau**

Bern, Tel. 031 333 26 27  
[www.kuhn-naturgartenbau.ch](http://www.kuhn-naturgartenbau.ch)

**Parkett****Bayer & Schütz – Parkett und Schreinerei**

Jurastrasse 60, 3013 Bern, Tel. 079 533 92 19  
[info@bayerschuetz.ch](mailto:info@bayerschuetz.ch), [www.bayerschuetz.ch](http://www.bayerschuetz.ch)

**www.bodenschleifmaschinen.ch**

wir vermieten alle bodenschleifmaschinen;  
inkl. beratung und (bio)-materialien, anti-stress-  
programm: nach m<sup>2</sup>, nicht nach zeit. f.b. keller  
zürich, tel. 044 450 84 84. filialen in basel, bern,  
gossau SG, thusis.

**manus bau und schreinerei**

3008 bern, güterstrasse 51, tel. 031 381 10 28  
[manus@manusbern.ch](mailto:manus@manusbern.ch), [www.manusbern.ch](http://www.manusbern.ch)

**Schreinerei****Arbos AG**

Schreinerei Zimmerei Parkett Dämmtechnik,  
Ebnetstrasse 6, 8474 Dinhard, Tel. 052 336 21 24,  
[info@arbos.ch](mailto:info@arbos.ch), [www.arbos.ch](http://www.arbos.ch)

**manus bau und schreinerei**

3008 bern, güterstrasse 51, tel. 031 381 10 28  
[manus@manusbern.ch](mailto:manus@manusbern.ch), [www.manusbern.ch](http://www.manusbern.ch)

Massivholzmöbel, Küchen, Schränke, Türen,  
Böden, Terrassen, Innenausbau, Umbau.

**mais en bois! Schreiner AG**, Bernstrasse 15,  
3262 Suberg, Tel. 032 389 27 73  
[www.maisenbois.ch](http://www.maisenbois.ch), [schreiner@maisenbois.ch](mailto:schreiner@maisenbois.ch)

**meier + meier ag – Schreinerei und Innenausbau**

Möbel, Massivholzarbeiten, Küchen, Schränke,  
Isolation mit isofloc, Beratung  
Benzburweg 28, 4410 Liestal, Tel. 061 921 92 52  
[info@mmsi.ch](mailto:info@mmsi.ch), [www.mmsi.ch](http://www.mmsi.ch)

**Schreinerei Genossenschaft Tigel**

Massivholz- und Linoleumtische, Möbel nach Mass  
Innenausbau, Restaurationen  
Hornbachstrasse 62, 8008 Zürich, [www.tigel.ch](http://www.tigel.ch)

**KLEININSERAT**

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-jacober.ch](http://www.silvana-jacober.ch), Tel. 079 795 81 53

Von der Ankleide bis zum Zeitungsständer, Innen-  
ausbau von A bis Z, **Stöckli Grenacher Schäubli**,  
Wasserstrasse 16, 8032 Zürich, 8032 Zürich,  
[www.schreinerarbeitenundmehr.ch](http://www.schreinerarbeitenundmehr.ch)

**Solarenergie**

Die **Alectron solar AG** bietet alles für die komplet-  
te Energiewende zu Hause an. Solarstrom,  
Solarwärme, Solarspeicher. [www.solarkompetenz.ch](http://www.solarkompetenz.ch),  
[info@electron.ch](mailto:info@electron.ch), Tel. 041 884 70 00

**alsol ag** alternative energiesysteme – kompetent  
und erfahren, alles aus einer Hand. Qualitäts-  
Solarstromanlagen vom Profi – Planung, Montage,  
Wartung, Speichersysteme.  
Hungerbühlstrasse 22, CH-8500 Frauenfeld  
[www.alsol.ch](http://www.alsol.ch), Tel. 052 723 00 40

**BE | Netz AG Bau und Energie**

Standort Bauarena Volketswil  
c/o Fokus Energie AG  
Industriestrasse 18, 8604 Volketswil  
Tel. 041 319 00 00, Fax 041 319 00 01  
[zh@benetz.ch](mailto:zh@benetz.ch), [www.benetz.ch](http://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](mailto:info@benetz.ch), [www.benetz.ch](http://www.benetz.ch)

**beosolar.ch GmbH**

Beratung, Planung, Ausführung  
Solarstrom, Solarthermie, Wärmepumpen  
Spiez/Visp/Adelboden, Tel. 033 654 88 44  
[www.beosolar.ch](http://www.beosolar.ch), [info@beosolar.ch](mailto:info@beosolar.ch)

**CREA Energy AG**

Bernstrasse 1, 3066 Stettlen  
[www.creaenergy.ch](http://www.creaenergy.ch) – [info@creaenergy.ch](mailto:info@creaenergy.ch)  
Tel. 0800 00 88 80\*, Fax 031 932 67 00

**Heizplan AG**

Wärmepumpen, Photovoltaik,  
Solarthermie, LED-Beleuchtungen, im Synergiepark,  
Karmaad 38, 9473 Gams, Tel. 081 750 34 50;  
Filiale Gais: Stossstrasse 23, 9056 Gais  
[www.heizplan.ch](http://www.heizplan.ch)

**Solarspar**

Bahnhofstrasse 29, 4450 Sissach  
Tel. 061 205 19 19, [info@solarspar.ch](mailto:info@solarspar.ch),  
[www.solarspar.ch](http://www.solarspar.ch)

**solar4you ag**

Solarwärme, Solarstrom (Netzeinspeisung, Batterie-  
betrieb oder hybrid), E-Tankstellen. Heinrich Holin-  
ger, Talweg 57, 4436 Oberdorf, Tel. 061 961 10 10,  
[info@solar4you.ch](mailto:info@solar4you.ch), [www.solar4you.ch](http://www.solar4you.ch)

**casanostra 149**  
erscheint am  
**14. Februar 2019.**

Insertionsschluss  
ist der 18. Januar 2019.



## Bauzonen besser nutzen

HANS RÖDLACH, BRUGG,  
SEIT 27 JAHREN EIN ZUFRIEDENER ALTSTADTBEWohner,  
GRÜNDUNGSMITGLIED HAUSVEREIN SCHWEIZ

\_\_Die heutige Schweizer Bodenpolitik sieht Bauzonen mit einer zulässigen Ausnutzungsziffer von 0,5 vor. Das heisst, dass zum Beispiel auf 500 m<sup>2</sup> Bauland maximal 250 m<sup>2</sup> Bruttogeschossflächen mit einer limitierten Geschosshöhe erstellt werden dürfen und auf zusätzlichem Bauland noch die Erschliessungsstrassen erstellt werden müssen. Dies entspricht bis heute den üblichen Zonenvorschriften für die beliebten, von den Banken gerne finanzierten Ein- bis Zweifamilienhäuser. Von diesem Haustyp träumen noch immer viele Menschen in der Schweiz, und zu vielen gelingt die Realisierung des Traumes, der leider zulasten der Nichtbauzonen und geschützten Landflächen geht.

Obiges Modell mit 250 m<sup>2</sup> Bruttowohnfläche würde eigentlich gut für 5 Personen Wohnraum bieten. In der Praxis sind es aber nur halb so viele. Grund dafür sind Paare ohne Kinder, geringere Anzahl Kinder pro Paar, Paare nach dem Auszug ihrer Kinder und Allein-

stehende nach dem Verlust ihres Partners sowie die höhere Lebenserwartung der Gesellschaft. Dies hat zur Folge, dass in der beschriebenen Konstellation auf den 250 m<sup>2</sup> Bruttowohnfläche im Durchschnitt nur ca. zweieinhalb Personen leben, die also 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche und demzufolge 200 m<sup>2</sup> Bauland pro Person benötigen und zusätzlich noch bis zur gleichen Grösse Verkehrsflächen für die Erschliessung der Liegenschaft.

Würde diese Wohnung von fünf Personen genutzt, bei immer noch beträchtlichen 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche pro Person, läge der Baulandbedarf bei 100 m<sup>2</sup>, somit bei der Hälfte.

Im Kern einer im Mittelalter gegründeten, schmucken Altstadt liegt die Ausnutzungsziffer für die Parzellen bei ca. 5,0. In grösseren und höher bebauten stolzen Städten wie Bern sogar noch viel höher. Das heisst, auf 500 m<sup>2</sup> eines Grundstückes lassen sich 2500 m<sup>2</sup> Bruttogeschossflächen auf ca. fünf Geschossen realisieren. Zudem reduziert sich der proportional notwendige Anteil von Verkehrsflächen massiv aufgrund der dichten Bebauung und der kurzen Wege.

Im Mittelalter boten diese Städte Schutz vor Feinden, heute könnten sie uns vor dem Anspruch kurz-sichtiger Baulandverschwendung schützen. Die Wahl liegt somit bei vergleichbaren Kosten bezüglich der Ansprüche zwischen dem Verlust von 10 m<sup>2</sup> und 200 m<sup>2</sup> Grünfläche für die neue Wohnfläche einer einzigen Person. Und dies in unserem nicht grösser werdenden Land. Das sollte uns zu denken geben.\_\_

### Wichtige Adressen



**Hausverein**  
SCHWEIZ

Für umweltbewusste  
und faire EigentümerInnen

[www.hausverein.ch](http://www.hausverein.ch)



**HabitatDurable**  
SUISSE

Association des propriétaires  
pour l'habitat durable

[www.habitatdurable.ch](http://www.habitatdurable.ch)

#### Was ist der Hausverein?

Der Hausverein Schweiz wurde 1988 gegründet. Der Verband tritt für eine umweltfreundliche Bauweise, ein faires Verhältnis Vermieter-Mieter und den verantwortungsbewussten Umgang mit dem Boden ein. Der Hausverein hat 13 500 Mitglieder und ist in acht Sektionen organisiert.

#### Adressänderungen

**Hausverein Schweiz**  
Postfach 2464  
Bollwerk 35, 3001 Bern  
Tel. 031 311 50 55  
kontakt@hausverein.ch

Sekretariat:  
Mo-Fr 8.30-12.00 und  
Mo/Di/Do 13.30-16.30 Uhr  
(keine Beratung)

**Postkonto 30-36061-3**

#### Beratung

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

**Adressen und Telefonnummern zur Beratung:**  
**Seite 19.**

#### Sektionen

BE, SO, AG, VS, FR  
**Hausverein Mittelland**  
Postfach 2456, 3001 Bern  
mittelland@hausverein.ch  
Tel. 031 311 50 55  
Mo-Fr 8.30-12.00  
und Mo/Di/Do 13.30-16.30 Uhr

BL, BS  
**Hausverein Nordwestschweiz**  
Rheingasse 31, 4058 Basel  
Tel. 061 271 31 06  
nordwestschweiz@hausverein.ch

OW, NW, UR, LU, ZG, SZ  
**Hausverein Zentralschweiz**  
Brüggligasse 2, 6004 Luzern  
Tel. 041 422 03 33  
zentralschweiz@hausverein.ch

AI, AR, FL, GL, GR, SG, SH, TG  
**Hausverein Ostschweiz**  
Dorfstrasse 11, 9423 Altenrhein  
Tel. 071 220 71 44  
ostschweiz@hausverein.ch  
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  
Mo-Fr 9-11 und 14-17 Uhr

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

ZH  
**Hausverein Zürich**  
8000 Zürich, Tel. 044 586 76 96  
zuerich@hausverein.ch  
Mo-Fr 8-17 Uhr

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



Foto: pixelbo.de/liebkunst73

NÄCHSTES THEMA

## Baupfusch allenthalben

Auf hiesigen Baustellen wird häufig gefpusch, dass Fachleuten mitunter ganz blümerant wird. Da gibt es Steckdosen, welche nicht am Strom sind, lausig verlegte Gehwege und Wände, die ab Erstellung das Prädikat «baufällig» verdienen. Ein wahrhaftiges Gruselkabinett – ein teures dazu: Eine Studie der ETH Zürich errechnete vor wenigen Jahren 1,7 Milliarden Franken Kosten für die Behebung von Baumängeln. Unterdessen ist das Thema auf dem politischen Parkett angekommen: Wer baut, soll besser geschützt werden. Zeit für eine neue Auslegeordnung.

**Haben Sie einschlägige Erfahrungen gemacht? Haben Sie Bildmaterial?** Wir suchen die schlimmsten Schnitzer. Schicken Sie uns Ihre Bilder mit ein paar erklärenden Worten an [casanostra@hausverein.ch](mailto:casanostra@hausverein.ch).

**Jetzt  
beitreten!**

und bis Ende 2018  
gratis  
profitieren.

## Mitgliedschaft und Abonnement casanostra

\_\_\_ **Mitgliedschaft für EigentümerInnen/Eigentümergeinschaft/Genossenschaft**

\_\_\_ 1 bis 3 Wohneinheiten

\_\_\_ 4 bis 6 Wohneinheiten

\_\_\_ 7 bis 19 Wohneinheiten

\_\_\_ 20 und mehr Wohneinheiten

\_\_\_ **Mitgliedschaft für Kaufinteressierte, künftige EigentümerInnen, BauherrInnen**

\_\_\_ **Firma, Organisation, Gemeinde**

\_\_\_ **Gönnerinnen und Gönner**

\_\_\_ **Abonnement casanostra mit fünf Ausgaben pro Jahr**  
(für Mitglieder im Jahresbeitrag inbegriffen)

Beitrag pro  
Kalenderjahr

Fr. 80.–

Fr. 100.–

Fr. 130.–

Fr. 200.–

Fr. 80.–

Fr. 200.–

ab Fr. 350.–

Fr. 25.–

Name und Vorname

Firma, Organisation, Gemeinde

Adresse

PLZ/Ort

E-Mail

Telefon

Datum und Unterschrift

Einsenden an: Hausverein Schweiz, Postfach 2464,  
3001 Bern, Telefon 031 311 50 55,  
[kontakt@hausverein.ch](mailto:kontakt@hausverein.ch) – Online-Anmeldung  
unter [www.hausverein.ch/anmelden](http://www.hausverein.ch/anmelden)