

home

SONDERBEILAGE VOM MAI 2024

Der **Landbote** Zürichsee-Zeitung **TagesAnzeiger** **ZürcherUnterländer** Zürcher Oberländer



Leben im Erdhaus
Wie lebt es sich in einem energieeffizienten Haus? Eine junge Familie wohnt in einer Berner Vorortsgemeinde im Rhythmus der Jahreszeiten. **5**

Wohnzufriedenheit
Zu klein, zu teuer, zu dunkel: Wie zufrieden sind wir mit unserer Wohnsituation in der Schweiz? Der «Immo-Barometer» ordnet ein. **7**

Öko-Textilien
Hochwertige Qualität, Langlebigkeit und Kreislauffähigkeit: dies die Bedingungen für nachhaltige Textilien. Die Übersicht. **8**

Bauen im Garten
Wer seinen Garten umbauen oder mit einem Pool ausstatten will, muss je nach Vorhaben eine Bewilligung einholen. Eine Anleitung. **12**

Nachhaltige Immobilien
Wer bei der Bewirtschaftung von Liegenschaften auf Nachhaltigkeit setzt, punktet bei der Mieterschaft. Ein Experte gibt Auskunft. **15**



Ferienfeelings mit unseren Gartenmöbeln.

Gartenlounge

Como Geflecht-Optik anthrazit, Kissen Polyester anthrazit, Sessel: 74 x 75 x 62 cm, Bank: 130 x 75 x 62 cm, Beistelltisch mit Stauraumfunktion: 53 x 40 x 53 cm



Gartenlounge

Rhonda Gestell Metall, Kissen Polyester grau, Bank: 121 x 84 x 70 cm, Sessel: 62 x 84 x 70 cm, Beistelltisch klein: Ø 49 cm, Höhe: 43 cm, Beistelltisch gross: Ø 70 cm, Höhe: 35 cm



Balkonset

Palma Gestell Metall grau oder terracottafarben, Kissen Polyester, Sessel: 66 x 95 x 85 cm, Beistelltisch mit Glasplatte: 43 x 62 x 43 cm



Gartentisch

Platte Sevelit anthrazit, mit Softkante, Gestell Metall anthrazit

Cork oval, 140 x 73 x 90 cm



Chester 110 x 73 x 70 cm



klappbar

Gesundheitsliege

Rock Textilene grau, Gestell Metall grau, 40 x 60 x 133 cm



Hängesessel

Tao Kunststoffseile Policotton weiss, Innengestell Metall, Kissen Polyester grau, ohne Aufhängevorrichtung und Montage-material, 80 x 121 x 80 cm



Stuhl

Regina Geflecht-Optik Kunststoff anthrazit



Stuhl

Viner Kunststoff grau, Beine Metall schwarz



Gartenlounge

Orchid Gestell Aluminium anthrazit, mit Baumwollseil eingefasst, Kissen Polyester grau, Bank: 167 x 68 x 78 cm, Sessel: 67 x 68 x 78 cm, Beistelltisch mit Glasplatte klein: Ø 54 cm, Höhe: 37 cm, Beistelltisch mit Glasplatte gross: Ø 73 cm, Höhe: 44 cm



Relaxstuhl

Bergamo Textilene schwarz, grau oder blau, Gestell Metall schwarz, 65 x 110 x 88 cm



Kissenbox

Faro Kunststoffgeflecht Twin-Wicker grau, Innengestell Metall, inkl. Haltegriff und Räder, wasserabweisend, nicht wasserdicht



Riesenauswahl. Immer. Günstig.

[ottos.ch](https://www.ottos.ch)

Editorial

Liebe Leserinnen und Leser

Sind Sie zufrieden mit Ihrer Wohnsituation? Haben Sie genug Platz, entspricht der Komfort Ihren Wünschen, ist die Miete bezahlbar, die Lage ruhig? Lassen Sie mich raten: Sie sind soweit ganz zufrieden. Aber der Mietzins dürfte schon etwas tiefer sein. Zu dieser Vermutung komme ich aufgrund der neuesten Ergebnisse des «Immo-Barometers», einer Umfrage zur Wohnzufriedenheit in der Schweiz (Artikel Seite 7). Demnach gefällt es über 90 Prozent der Mietenden sehr gut oder ziemlich gut in ihren vier Wänden. Bei den Eigentümerinnen und Eigentümern sind es sogar fast 100 Prozent.

Aber: In den letzten Jahren zeigte sich ein leichter Abwärtstrend. Der Grund dafür scheint das liebe Geld zu sein. Denn die Kosten sind für Herrn und Frau Schweizer der wichtigste Faktor bei der Wahl – und der Beurteilung – ihres Wohnobjekts. Das war schon immer so und hat sich in der neuesten Befragung sogar noch akzentuiert. Der Hauptgrund dafür ist laut Expertinnen und Experten, dass die Hypothekar- und Mietzinsen jüngst gestiegen sind. Ein interessantes Phänomen: Offenbar finden wir die gleiche Wohnung etwas weniger gemütlich, wenn sie fünfzig Franken mehr kostet. Es verhält sich also ähnlich wie beim Wetter: Wenn uns eine giftige Bise um die Ohren weht, empfinden wir die Temperatur als kälter. Und wenn der Zinswind auffrischt, verliert die Wohnung in unseren Augen etwas von ihrem Glanz.

Im Umkehrschluss müsste das heissen, dass es uns im trauten Heim besser gefällt, wenn es unser Konto weniger schröpft. Eigentümerinnen und Eigentümer könnten ihre Wohnung also allein dadurch verschönern, dass sie eine günstigere Hypothek aufnehmen. Das tun sie aber nicht. Schweizerinnen und Schweizer seien «wechselfaul», sagt ein Experte im Artikel über den Hypothekarmarkt auf Seite 14. Statt zu vergleichen und hart zu verhandeln, greifen viele einfach auf das Angebot ihrer Hausbank zurück. Dabei können sie bei einem günstigeren Zinssatz jährlich hunderte Franken sparen – und abends zufriedener ins gefühlt etwas weichere Sofa sinken.

Die meisten verzichten darauf. Zum Glück haben sie noch andere Möglichkeiten, die Wohnung aufzuhübschen. Wie wärs mit dem Einbau einer Wellness-Oase (Seite 11), einem Schwimmteich im Garten (Seite 12) oder der Anschaffung neuer Heimtextilien (Seite 8)? Das alles verbessert Wohlbefinden und Zufriedenheit. Lassen Sie sich inspirieren.

Andreas Minder, Redaktor

Welcher Artikel gefällt Ihnen besonders gut? Haben Sie Themenvorschläge, die wir unbedingt aufgreifen sollten? Schreiben Sie uns: beilagen@tamedia.ch



- 5

AUFGEWÄRMT

Leben im Rhythmus der Jahreszeiten im energieeffizienten Erdhaus. Ein Porträt.
- 7

KRITISCH

Hohe Zufriedenheit mit sinkender Tendenz: Was die Leute von ihren Wohnungen halten.
- 8

KREISLAUFFÄHIG

Hochwertig und langlebig: So sind nachhaltige Heimtextilien.
- 11

ENTSPANNEND

Egal, ob Sauna, Dampfdusche oder Whirlpool: Auch zu Hause lässt es sich wellnessen.
- 12

BEWILLIGT

Wer im Garten einen Pool bauen will, muss sich um eine Baubewilligung kümmern.
- 13

UNTERSTÜTZEND

Bei einem Um- oder Neubau empfiehlt es sich, eine Architektin oder einen Bauleiter hinzuziehen.
- 14

VERHANDELBAR

Hypothek ist nicht gleich Hypothek. Mit der Bank verhandeln und vergleichen lohnt sich.
- 15

ZUKUNFTSGERICHTET

Wer bei der Bewirtschaftung von Immobilien auf Nachhaltigkeit setzt, punktet bei der Meterschaft.



Wenn's gut werden muss.

**Wir sagen
Danke!**

Jeder Kauf wird mit einer
gratis Blume* belohnt.

**Zum Muttertag
am Samstag, 11. Mai
in deinem Fachcenter**

*Solange Vorrat.
Eine Blume pro Person und Einkauf.

www.bauhaus.ch



Click & Collect

Im Fachcenter abholen oder liefern lassen.

Rietbachstrasse 13 | 8952 Schlieren (ZH)

Ein Stück Himmel in Zollikofen

Martina Zimmermann und Matthias Pauwels wohnen mit ihren beiden Kindern in einem energieeffizienten Erdhaus in einer Berner Vorortsgemeinde. Ob im warmen Wintergarten oder im kühlen Schutz der Erdschicht: Hier lebt es sich im Rhythmus der Jahreszeiten. VON SARAH SARTORIUS

Als Martina Zimmermann ihrem Partner Matthias Pauwels die Wohnungsanzeige weiterleitete, war das nicht wirklich ernst gemeint. Es war gegen Ende der Pandemie und die beiden hatten das Bedürfnis nach mehr Platz für ihre kleine Familie. Die Genossenschaftswohnung im Berner Lorrainequartier fühlte sich mit zwei kleinen Kindern allmählich zu eng an. Doch das lebendige Quartierleben hatte so viele Vorzüge, dass sie nicht aktiv nach einer neuen Wohnung suchten.

Ein Erdhaus in der Agglomeration also? «Ich wusste erst gar nicht, was das ist», sagt Zimmermann beim Gespräch im lichtdurchfluteten Wintergarten. Die Wohnungsknappheit in der Stadt liess sie schliesslich den Schritt wagen: 2021 kauften sie das Erdhaus in der Berner Vorortsgemeinde Zollikofen.

Alles, was man sich unter einem Erdhaus vorgestellt hat, löst sich in Luft auf, sobald man vor der Siedlung Wydacker steht. Es ist ein frischer Märztag mit zögerlichem Sonnenschein. Die südseitig ausgerichteten schrägen Glasfronten der acht Erdhäuser glänzen prächtig in der Sonne. Von putzigen Hobbithäuschen, geschmäckerlicher Hundertwasser-Architektur oder dunklem Erdloch keine Spur. Die Häuser wirken modern, hell und einladend.

Die Heizung wird kaum eingeschaltet

Durch die Glasfassade wird sichtbar, wie es im Innern aussieht und die beiden jüngsten Familienmitglieder lassen sich erspähen: Im mittleren Stock turnt Minna (5) auf einer Schaukel im Wintergarten, während Elliott (4) die Treppe ins Erdgeschoss hinunterstürmt. «Von aussen betrachtet, wirken die ‹aufgeschnittenen› Räume auf mich jeweils wie die Seiten eines Wimmelbuchs», umschreibt es Matthias Pauwels treffend.

Beim Betreten des Hauses muss man sich erstmal von zwei Schichten Kleider befreien: Im von der Sonne aufgewärmten Eingangsraum ist es so wohlig warm und sonnig, als würde draussen bereits Sommer herrschen. «Zwischen März und Oktober halten wir uns grösstenteils in den Wintergärten auf», sagt Martina Zimmermann. Die verglaste Terrasse zieht sich über die drei Stockwerke und speichert die Wärme jedes noch so schwachen Sonnenstrahls. Die Heizung einzuschalten ist auch in den kälteren Monaten kaum nötig. «Die Nebenkosten sind in Erdhäusern tatsächlich tief», bemerkt Pauwels.

Erdhäuser sind sogenannte Energiesparhäuser. Die Sonnenenergie wird passiv mit den südseitig ausgerichteten Wintergärten und aktiv mit den Photovoltaikzellen genutzt. Das Prinzip der «Sonnenheizung» beruht auf der Luftvorwärmung im Wintergarten, dem Verteilen der warmen Luft im ganzen Haus. Erdhäuser nutzen die Temperatur des Bodens, um die Hitze im Sommer und die Kälte im Winter auszugleichen. Zugluft gibt es dank der Bauweise im Hang kaum.

Im hinteren Teil des Hauses, der im Norden liegt, ist es angenehm kühl. Die dicke Erdschicht der Wände isoliert und dämpft zudem den Verkehrslärm. Das begrünte Dach mündet in den nordseitig gelegenen Hang gegen die befahrene Strasse hin. Vom Strassenlärm ist aber auch im hinteren Teil des Hauses nichts zu hören. Im Sommer hält sich die Familie oft dort auf. Hier befindet sich auch das Kellerabteil mit den unbehandelten Erdwänden, in dem kurze Erfrischungsabstecher an heissen Hochsommertagen besonders beliebt sind.

Die Sonne hereinlassen

Ein weiterer schöner Nebeneffekt, der Matthias Pauwels erst nach näherem Befassen mit seinem neuen Zuhause bewusst wurde: «Erdhäuser bestehen fast durchgehend aus ökologisch nachhaltigen, recycelbaren und grösstenteils unbehandelten Baustoffen.»

Gebaut wurde das Haus 1995 vom Berner Atelier Aarplan des innovativen Architekten Rolf Schoch. Es war die Zeit vor



Die schräge Glasfront speichert jeden Sonnenstrahl und macht die Wintergärten zu warmen Oasen. BILDER: SANDRO SIEMER



Wild und wunderbar: Vom Kinderzimmer im mittleren Stock aus geht es direkt auf das mit Schaukel bestückte Spielparadies mit Glasfront.

Minergiehäusern und nachhaltiges Bauen war ein Novum. 1997 wurde die Siedlung mit dem Atu Prix, dem Bernischen Kulturpreis für Architektur, Technik und Umwelt ausgezeichnet. «Unsere Idee war es, den Boden, auf dem wir bauen, einfach anzuheben und die Sonne hereinzulassen», sagte Katrin Huber-Schoch von Aarplan vor einigen Jahren in einem Interview mit der «NZZ».

Manchmal fehlen Martina Zimmermann im Wohnquartier die Vorzüge des Stadtlebens, vor allem nahegelegene Beizen und diversen Kulturorte. Doch ansonsten sehe sie hier nur Vorteile, sagt sie. Die Siedlung befindet sich in der Nähe eines Waldes und liegt nur wenige Gehminuten vom Bahnhof. Für das Paar ein Muss: Beide pendeln für ihre Arbeit quer durch die Schweiz. Sie lehrt und forscht im Bereich Fremdsprachen an der Pädagogischen Hochschule in Lausanne, er arbeitet als freischaffender Grafiker und als Lehrer für Schriftgestaltung an der Schule für Gestaltung Basel.

Es ist kaum zu glauben, dass das stilvolle und mit viel Liebe zum Detail eingerich-

“ Von aussen betrachtet wirken die «aufgeschnittenen» Räume auf mich jeweils wie die Seiten eines Wimmelbuchs.

Matthias Pauwels

tete Haus, mit Möbeln zwischen Brockenhauscharme und Designaffinität, offiziell nur vier Zimmer hat. So grosszügig wirkt das helle Zuhause, dessen Stockwerke mit schmalen Eisentritten verbunden sind.

Die offene Küche erstreckt sich über das ganze untere Stockwerk, mit grossem Esstisch und Sofaecke. Im mittleren Stock befindet sich das geräumige, verspielt eingerichtete Kinderzimmer mit der Verlängerung des Spielreichs in den Wintergarten hinein und ein Badezimmer mit kreisrundem Schiffsruken-Fenster. Das schlichte El-



Vom Dach kann man in die Wohnung herunterblicken. Die alte Werbeschrift aus Eisen ist ein Fundstück und stammt vom ehemaligen Gartenbauer gegenüber.



Ein Lieblingsort der Familie: Martina Zimmermann und Matthias Pauwels im hellen Eingangsbereich.



Die offene Küche mit den weiss gestrichenen Holzbalken an der Decke ist heimelig und modern zugleich.

ternschlafzimmer, neben dessen Bett sich Bücher am Boden stapeln, ist im obersten Stock. Eine gelbe Lampe in Form eines Ballons setzt einen farbigen Akzent. Das Zimmer bietet auch ohne viel Schnickschnack einen Höhepunkt: Vom Bett aus sieht man durch die Glasfront direkt in die Wolken. «Es ist, als würde man unter freiem Himmel schlafen», sagt Martina Zimmermann. «Und wenn es regnet und die Regentropfen aufs Glasdach prasseln, hat man das Gefühl, man campiere in einem Zelt», fügt sie an. Feriegefühle ganz umsonst.

Spielwiese in Schräglage

Das Leben im Rhythmus der Jahreszeiten und im Einklang mit dem Wetter ist der wohl grösste Unterschied zur früheren Stadtwohnung. Richtig heimelig werde es in der kalten Jahreszeit, erzählt Zimmermann. «Wenn im Winter genügend Schnee fällt, bleibt die Schneedecke auf dem Glasdach liegen und verdunkelt die Wohnung für kurze Zeit.»

Zum Abschluss unseres Rundgangs begeben wir uns auf das mit Gras überwach-

sene Dach. Durch ein Dachfenster kann man in die eigene Wohnung herunterblicken. Eine grossartige, aber nicht ganz ungefährliche Spielwiese für die beiden Kinder, die sofort das Schrägdach hochrennen, während unten auf der Strasse Autos vorbeibrausen und es auf der anderen Seite steil hinunter aufs Glasdach geht.

Die Hinterseite des Hauses versprüht einen beinahe exzentrischen Charme. Sie hielten sich jedoch eher selten hier auf, sagt Martina Zimmermann: «Aber eigentlich müssten wir hier auf dem Glasdach im Sommer mal ein Apéro nehmen.» ■

Homestory

Wie leben wir? In dieser Serie porträtieren wir Menschen, die ungewöhnlich wohnen oder ihr Zuhause extravagant eingerichtet haben. Wohnen auch Sie aussergewöhnlich oder kennen Sie jemanden? Schreiben Sie uns! beilagen@tamedia.ch

SPYRI
STRASSE

erlesen leben



BEZUG HERBST 2024

3.5- bis 4.5-Zimmer-
EIGENTUMS-
WOHNUNGEN

Erleben und geniessen Sie
Wohneigentum mitten im
beliebten Wohnquartier
Fluntern Zürich.

T +41 71 226 90 50
www.trevida.ch

Familienfreundliches
Neubauprojekt
8478 Thalheim an der Thur



8 Doppel Einfamilienhäuser und
2 freistehende Einfamilienhäuser

- bevorzugte Wohnlage
- faszinierender Panoramablick
- Wohnflächen von 190 m2 bis 223 m2
- gemeinsame Tiefgarage
- Keine Generalunternehmer-Honorare auf
allfälligen Mehrkosten
- Rabatte auf Mehrkosten

Verkaufspreise:
5.5-Zi-Doppel EFH ab CHF 1.32 Mio.
6.5-Zi-EFH freistehend ab CHF 1.58 Mio.

Auskunft: **Walter Wittwer**
Immobilienberatungen AG
Fabian Stahel, Tel. 052 235 11 55
info@wittwer-immo.ch
www.wittwer-immo.ch

W.W.



Dussnang TG

Dussliger
Landsitz

Ihre Traumwohnung nur 20 Minuten
von Winterthur. Wir freuen uns auf Ihre
Kontaktnahme. 079 690 89 00



relesta

MENSCHEN. WERTE.
LÖSUNGEN.
IHR IMMOBILIEN-PROFI

SVIT Elliscasis Immobilien GmbH 8620 Wetzikon www.elliscasis.ch

Wohnungen/Häuser

schalchenriet.ch



im Zürcher
Weinland

Eigenheim
zu verkaufen.



Grundstücke/Bauland

Nähe Lugano Grundstück ca. 7000 qm mit
Projekt für Altersresidenz, auch Genera-
tionen übergreifendes wohnen möglich. 65
Wohnungen und Geschäfts-/Gewerberäume.
Informationen: amisko@sunrise.ch

Immobilien Miete

Gewerberäume

In Dietikon, zu vermieten per 1. Juli 2024
Büroräume ca. 95m² im 1. OG.
Auskunft erteilt Tel. 044 744 59 89*

Hier könnte Ihre Werbung stehen!
inserate@tages-anzeiger.ch | 044 248 40 30

#12

Die Storys des Tages.
Kompakt in deiner
Themen-App.

Laden im
App Store

JETZT BEI
Google Play

30 Tage
GRATIS
testen!





Sie haben das Produkt – wir die Werbeplätze!
inserate@tages-anzeiger.ch | 044 248 40 30 | www.goldbach.com

23./24. Mai 2024 im KKL Luzern und
auf dem Kongressschiff MS Diamant

SwissMediaForum
Das Schweizer Jahrestreffen von Medien,
Kommunikation, Wirtschaft und Politik

SWISS
MEDIA
FORUM
DER SCHWEIZER
MEDIENKONGRESS



Albert Rösti
Bundesrat und Medienminister



Thomas Jordan
Nationalbankpräsident



Pietro Supino
Verleger TX Group



Kamila Ceran
Journalistin und Podcasterin
aus Polen

Marc Engelhardt Correctiv Schweiz Sergio Ermotti CEO UBS
Felix Graf CEO NZZ Gilles Marchand Generaldirektor SRG
Andrea Masüger Präsident Verlegerverband SCHWEIZER MEDIEN
Marc Walder CEO Ringier Michael Wanner CEO CH Media
und viele mehr

Maria Victoria Haas
Moderatorin



Jetzt anmelden!

swissmediaforum.ch/anmeldung



Pierre-Yves Maillard
Präsident des Schweizerischen
Gewerkschaftsbundes



Jeannette Gusko
Geschäftsführerin
Correctiv Deutschland

«Die Wohnzufriedenheit hat leicht abgenommen»

Wohl noch nie war der Wohnkomfort so hoch wie heute. Und doch wünschen sich Wohneigentümer*innen und Mieter*innen immer noch mehr davon – das Ganze gerne zu erschwinglichen Wohn- und Energiepreisen. **VON ALEXANDRA BUCHER**

Das Kneten, das Flechten und das Backen eines Sonntagszopfs, das Schnip-peln von Erdbeeren und das Einkochen derselben zu Konfi, das Hinzubern eines Viergang-menüs für Gäste: Dafür brauche ich Kü-chengeräte, Stauraum und Arbeitsflächen. Folglich ist mir in meinem Zuhause eine geräumige Küche wichtig – gern mit direkt daran angegliedertem grosszügigem Ess-bereich. Ich möchte in meiner Wohnung respektive meinem Haus ungestört sein von Strassen- oder sonstigem Lärm, will mir einen ruhigen, hellen Arbeitsplatz für mein Homeoffice einrichten können. Die ÖV-An-bindung soll bitte möglichst gut sein; eine zentrale und doch ruhige Lage ist mir wich-tig. Eine eigene Waschmaschine im Wohn-bereich ist ein Muss, Gleiches gilt für einen Balkon zum Sünnele und Sein – und ein Kellerabteil und einen Estrich und ...

Etwa so tönt es aus den Mündern der Schweizer Wohnbevölkerung. Mieter*in-nen und Wohneigentümer*innen stellen hohe Ansprüche an ihre Mietwohnung oder an die eigenen vier Wände. Gleichzei-tig sollen Zins- und Nebenkosten bitte be-zahlbar sein und bleiben. Das hat der ak-tuellste «Immo-Barometer» ergeben, eine Befragung zur Wohnzufriedenheit in der Schweiz (Kasten).

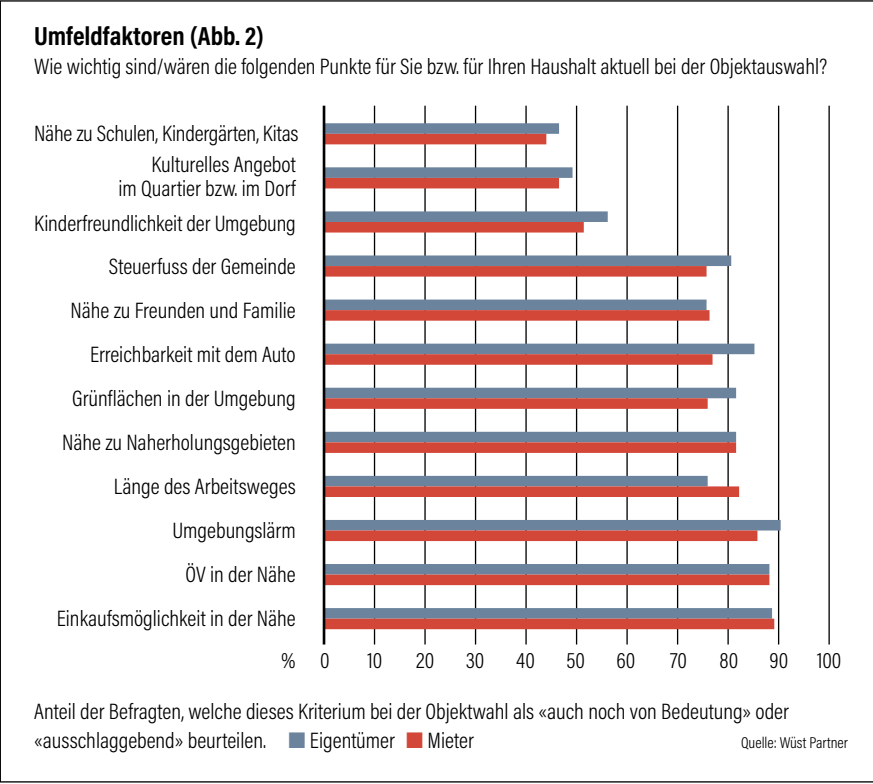
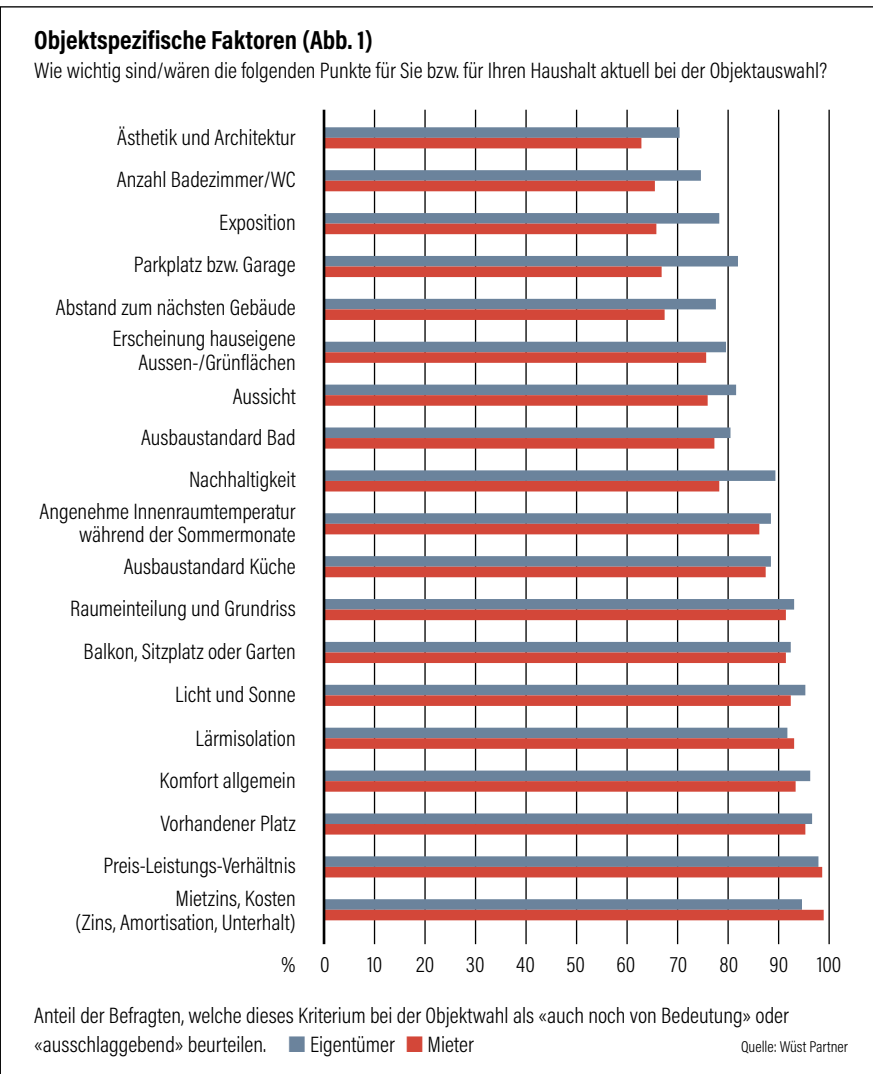
Was ist von so hohen Ansprüchen zu halten? Wir haben bei Simon Lüthi nach-gefragt. Der Ökonom ist bei Wüest Partner Projektleiter des «Immo-Barometers». Ge-meinsam mit Patrick Schnorf (Partner bei Wüest Partner) hat er die Umfrageerge-bnisse vom Juni 2023 zu objektspezifischen Faktoren (Abb. 1) und Umfeldfaktoren (Abb. 2) hinsichtlich Wohnzufriedenheit ausgewertet und im November 2023 die Resultate präsentiert. Er erzählt, warum die Wohnzufriedenheit zwar immer noch hoch, aber leicht rückläufig ist.

Simon Lüthi, Mieter*innen und Haus-eigentümer*innen wünschen sich ge-mäss aktuellstem «Immo-Barometer» erschwingliche Mietzinse respektive Hypothekarzinsen, gleichzeitig weniger Lärmbelästigung, mehr Komfort und Platz, eine bessere Raumeinteilung, eine ideale Anbindung an den ÖV und vieles mehr. Sind diese Wünsche für Sie nachvollziehbar?

Grundsätzlich ist die Wohnqualität in der Schweiz im internationalen Vergleich sehr hoch. Das führt zu höheren Ansprüchen an das Zuhause, aber auch zu einer hohen Wohnzufriedenheit. Ich glaube aber auch, dass es in der Natur des Menschen liegt, dass er immer das Bestmögliche versucht herauszuholen. Im Gedicht «Das Ideal» von Kurt Tucholsky geht es genau darum: Wir möchten alles haben, können aber am Schluss nicht alles bekommen. Genauso ist es auch beim Wohnen. Man versucht, inner-halb der Möglichkeiten zu maximieren. Die verschiedenen Ansprüche sind für mich – zumindest teilweise – nachvollziehbar.

Welche zum Beispiel?

Man hat während der Coronapandemie viel Zeit zu Hause verbracht, auch tagsüber. Im Homeoffice hat man Dinge wahrgenom-men, die einem vorher vielleicht weniger aufgefallen sind. Zum Beispiel stört die Strasse vor der Haustür beim Arbeiten zu Hause während der Rushhour viel mehr als abends vor dem Fernseher. Das ist ein mög-licher Grund, wieso gerade die Wichtigkeit der Lärmisolation einen Sprung nach oben



gemacht hat von vor Corona zu nach Corona. Auch der Klimawandel und die steigen-de Anzahl Hitzetage haben einen Effekt: Bei der Wohnungssuche wird es vermehrt ein Kriterium, dass sich die Wohnung im Sommer nicht bis ins Unermessliche auf-heizt; auch das ist nachvollziehbar.

Sie nehmen beim «Immo-Barometer» unter die Lupe, wie zufrieden Mieter*innen und Eigentümer*innen mit ihrer Wohnsituation sind. Dafür befragen Sie sie zu einzelnen Wohn-faktoren. Wie legen Sie diese fest?

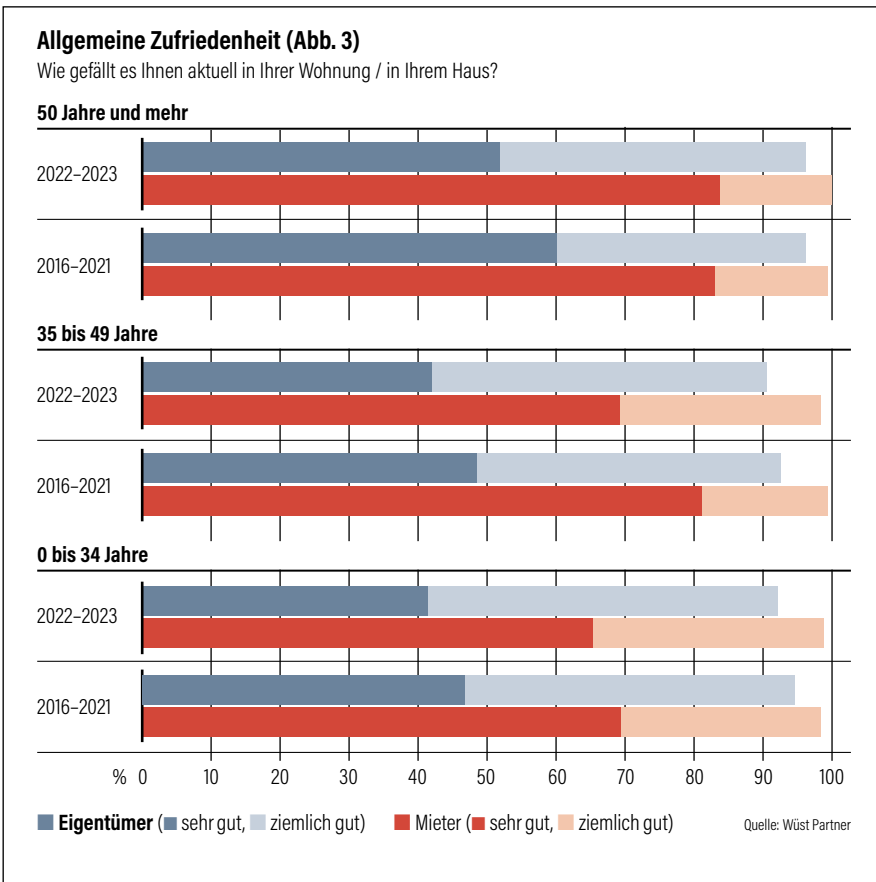
Sind es bei jeder Befragung dieselben?
Einige Faktoren fragen wir immer wieder ab; sie halten sich konstant seit 2014. Seit da führen wir die Befragung online durch und sehen so zu besagten Faktoren eine schöne Zeitreihe. Wir greifen aber auch Trends auf und nehmen neue Kriterien hinzu oder lö-schen gewisse aus dem Fragekatalog her-aus, wenn sie nicht mehr relevant sind.

Was wäre ein Trend, den Sie zuletzt als neuen Faktor aufgenommen haben?

Ein neuer und eher politisch geprägter Faktor sind die wahrgenommene Dichte des Wohnumfelds und der Abstand zum nächsten Gebäude. Wir haben diesen Wohnfaktor bei der aktuellsten Befragung erstmals als Kriterium aufgenommen und die Teilnehmenden gefragt, wie zufrieden sie damit sind.

Mit welchem Ergebnis?

Die Befragten, die ihr Wohnumfeld als dichter wahrnehmen, sind tendenziell et-was weniger zufrieden. Das betrifft vor al-lem die Mieter*innen. Jedoch gefällt es 85 Prozent der befragten Mieter*innen, die ihr Umfeld als dicht oder sehr dicht be-baut wahrnehmen, immer noch ziemlich gut oder sogar sehr gut. Menschen in dicht bebauten Gebieten sind mit der Aussicht oder den Aussen- und Grünflächen nach-vollziehbarerweise etwas weniger zufrie-



Gestiegene Kosten, aber auch höhere Ansprüche spielen bei der Wohnungssuche eine tragende Rolle.

Simon Lüthi, Ökonom und Hauptautor des «Immo-Barometers»

den. Im Gegenzug profitieren sie von der Nähe zum öffentlichen Verkehr und den Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe.

Welche Ergebnisse der aktuellsten Haushaltsbefragung haben Sie beson-ders überrascht und wieso?

Was wir generell sehen, ist, dass die Wohnzufriedenheit leicht abnimmt. Sie ist noch immer auf sehr hohem Niveau. Aber die Leute waren lange konstant sehr zu-frieden. Jetzt hat es einen leichten Rück-gang gegeben (Abb. 3). Das hat uns doch ein bisschen überrascht.

Woran liegt's?

Ein mitbestimmender Faktor dürften die Zins- und Nebenkosten sein. Gerade bei den Eigentümer*innen sahen wir eine ge-stiegene Preissensitivität. Die gestiegenen Kosten waren 2023 ein Kriterium, das die Wohnzufriedenheit der Hausbesitzer*in-nen geschmälert hat. Bei den Mieter*in-

nen nahm man das noch weniger wahr. Das hängt aber mit dem Befragungszeit-raum zusammen: Die Umfrage machten wir im Juni, also noch vor der Referenz-zinssatzerhöhung und dem Anstieg der Bestandsmieten. Wir sahen sehr schön den Unterschied zwischen den Eigentü-mer*innen, bei denen die Zinsen schon gestiegen waren, und den Mieter*innen, bei denen die Mietzinse noch nicht ge-stiegen waren. Es wird für uns spannend werden, was dieses Jahr bei der Umfrage unter Mieter*innen herauskommen wird. Mittlerweile sind die Mietzinsanstiege ja grösstenteils durchgesetzt. Da erwarten wir, dass sich dieses Jahr auch bei den Mieter*innen im Vergleich zum Vorjahr eine angestiegene Kostensensitivität zei-gen wird.

Unzufrieden sind die Leute aber nicht allein mit den Zinskosten, sondern auch mit anderen Wohnfaktoren und der Teuerung.

Genau. Einerseits sind neben den Zinskos-ten auch die Nebenkosten wie Strom- und Heizkosten gestiegen, und aufgrund der Inflation wurden die Haushaltsbudgets zusätzlich belastet. Andererseits sind die Leute aber unabhängig von den Kosten generell mit fast allen objektspezifischen Punkten ein bisschen weniger zufrieden als noch vor zwei Jahren. Die Ergeb-nisse sind zwar nicht bei allen Wohnfakto-ren spürbar tiefer, aber es scheint sich ein leichter Unmut angestaut zu haben. ■

Der «Immo-Barometer» – Die Befragung zur Wohnzufriedenheit in der Schweiz

Welche Faktoren führen dazu, dass jemand zufrieden ist mit seinem Daheim? Was ist Mieter*innen und Wohneigentümer*innen in ihrem Zuhause besonders wichtig, und wie verändern sich deren Ansprüche über die Jahre? Seit 1988 führt das Immobilienunternehmen Wüest Partner hierzu mindestens alle zwei Jahre eine gesamtschweizerische Umfrage durch und präsentiert die Ergebnisse in Form des «Immo-Barometers». Dabei befragt Wüest Partner mit Unterstützung des Hauseigentümerversands Schweiz und des Schweizerischen Verbands der Immobilienwirtschaft rund 1000 repräsentativ ausgewählte Haushalte in der deutsch- und der französischsprachigen Schweiz zur gegenwärtigen Wohn-situation und zu allfälligen Veränderungsabsichten.



Stoff fürs ganze Leben

Hochwertige Qualität, Langlebigkeit und Kreislauffähigkeit:
Diese drei Dinge sind Bedingung für nachhaltige Heimtextilien. VON KARIN MEIER

Zu den Pionieren in Sachen Nachhaltigkeit zählt Balsiger Textil mit Sitz in Langenthal. Das Unternehmen versteht Nachhaltigkeit als grundlegende Haltung, die vom ökologischen Fussabdruck bis zu den Beziehungen mit Lieferanten, Mitarbeitenden und der Kundschaft alle Unternehmensbereiche abdeckt. Mit seinen beiden Marken Lavie und Journey Living denkt es von der ersten Idee für ein neues Produkt bis hin zu dessen Verpackung an Langlebigkeit und eine gute Ökobilanz, betont CEO Oliver Balsiger: «Wir verarbeiten dauerhafte Fasern zu Stoffen, auf die wir fünf Jahre Garantie geben. Unsere Bettwäsche ist zeitlos und begleitet unsere Kundinnen und Kunden ein Leben lang.»

Balsiger Textil setzt fast ausschliesslich auf natürliche Fasern: Für Journey Living wird vor allem GOTS-zertifizierte Bio-Baumwolle verarbeitet. GOTS steht für Global Organic Textile Standard, der als führender Textilverarbeitungsstandard für Fasern aus biologischem Anbau gilt. Die Bettwäsche wird am Herstellungsort in Portugal gefärbt, wo die Farbechtheit regelmässig überprüft wird. Bei Lavie kommen mehrheitlich die Naturfasern Baumwolle, Leinen und Hanf zum Zug. Alle neuen Baumwoll-Produkte sind bioRe-zertifiziert, die bestehenden Artikel aus Baumwolle werden sukzessive darauf umgestellt. Das Zertifikat stellt sicher, dass die Baumwolle aus kontrolliertem biologischem Anbau kleiner Bauernhöfe

aus Indien und Tansania stammt, mit denen eine direkte Zusammenarbeit besteht. Die Bettwäsche «Leon mineral» von Lavie wird mit natürlichen Farben gefärbt: mit mineralischen Pigmenten aus Sedimentgestein. Zudem sind auch Heimtextilien aus ungefärbten Stoffen im Sortiment.

Recycling wird grossgeschrieben

Kreislaufwirtschaft wird bei beiden Marken grossgeschrieben. Die Bettwäsche von Lavie besteht ausschliesslich aus Monomaterialien, diejenige von Journey Living mehrheitlich. Die Verwendung von Monomaterialien vereinfacht das Recycling. «Materialien kombinieren wir vor allem dann, wenn wir dadurch das Klima schonen können», sagt Oliver Balsiger.

Das Material für die Bettwäsche «Casablanca» zum Beispiel besteht aus 75 Prozent Bio-Baumwolle und 25 Prozent Circulose. Diese wird in Schweden aus Zellulose hergestellt, die aus Altkleidern gewonnen wird. «Dank Circulose benötigen wir weniger neue Baumwolle und entlasten die Umwelt», sagt Balsiger. Noch einen Schritt weiter Richtung Kreislaufwirtschaft geht Lavie mit der Kollektion «made to last» aus Denimstoff. Sie umfasst Zierkissen und Kochschürzen, die mit dem Label Cradle To Cradle Certified Gold zertifiziert sind. Es gilt als aktueller Gold-Standard in der Kreislaufwirtschaft und verlangt, dass nur Materialien ohne Giftstoffe verwendet werden, die gesund für Mensch und Umwelt sind.

Weiter hat sich Balsiger Textil der Initiative «Sustainable Textiles Switzerland 2030» (STS 2030) angeschlossen. Diese will die Treibhausgasemissionen in der Schweizer Textil- und Bekleidungsbranche reduzieren (in einem ersten Schritt bis 2030 um 50 Prozent, gemessen am Stand von 2022), über die ganze Lieferkette sozial verträgliche Arbeitsbedingungen schaffen sowie innovative Geschäftsmodelle und Transparenz fördern.

Bettwäsche für ein ruhiges Gewissen Nachhaltigkeit ist auch bei 4Spaces ZigZagZurich ein grosses Thema. «Wir orientieren uns an den 17 Zielen der UNO für eine nachhaltige Entwicklung. Unsere Textilien sind alle GOTS-zertifiziert.

Sie werden innerhalb eines Radius von 800 Kilometern produziert und nur in Ländern, welche die UNO-Ziele ebenfalls verfolgen. Selbst der Transport der Waren erfolgt auf nachhaltigem Weg», sagt Gründer und Creative Director Michele Rondelli. 4Spaces ZigZagZurich engagiert sich zusammen mit Partnern an der Entwicklung von besonders langlebigen Garnkompositionen. Um die Kreislauffähigkeit seiner Produkte zu fördern, arbeitet das Unternehmen an einem Cradle-To-Cradle-Certified-Gold-zertifizierten Textil, das in Europa hergestellt werden wird.

Schlossberg Switzerland befindet sich ebenfalls auf dem Weg zu mehr Nachhaltigkeit. Vergangenes Jahr hat das Unternehmen erstmals seinen CO2-Ver-



1. Bei der Teppichkollektion «Respect» von Tisca lässt sich die Wolle bis zum Schaf, die Baumwolle bis zur Plantage zurückverfolgen.



2. Die Frottierwäsche «Nova» von Schlossberg von 4Spaces ZigZagZurich bestehen aus den rein pflanzlichen Materialien Kapok und Tencel Lycocell. Kapok wird aus dem gleichnamigen Baum gewonnen, Tencel Lycocell stammt





1. Die Wolldecke «wollok special» von Isabel Bürgin enthält 100 Prozent Garnreste von Schweizer Schafwolle. 2. Bei Bürgins Teppich «duo» besteht die Kette aus 100 Prozent Leinen aus der EU. In die Kette wird reine Schweizer Alpenschafwolle aus Biobetrieben verwoben. 3. Für den mit einem Designpreis ausgezeichneten Teppich «Sulvadi» von Tessanda verwenden die Weberinnen Wolle aus Deutschland und Ziegenhaar aus Italien. 4. Création Baumann verarbeitet flammhemmende Polyestergarne zu Textilien für den privaten und öffentlichen Bereich, etwa zum Vorhangstoff «Shari Eco». BILDER: MAYK WENDT (3); ZVG

brauch bilanziert. Derzeit erarbeitet es eine Strategie zur Reduktion der Treibhausgasemissionen. Diese ist breit angelegt: CO2 soll nicht nur bei den direkten Emissionen eingespart werden, sondern auch bei der Herstellung der Produkte. Bereits seit 2020 wird am Hauptsitz von Schlossberg Switzerland in Turbenthal Strom von einer eigenen Photovoltaik-Anlage produziert, und statt mit Öl wird ab 2025 mit Holzpellets geheizt.

Ein zweites Leben für Textilien

«Schlossberg-Produkte sind aufgrund ihrer hohen Qualität bereits besonders langlebig», sagt Larissa Keller, die bei Schlossberg Switzerland für Nachhaltigkeit verantwortlich ist. Um die Lebensdauer seiner Produkte weiter zu fördern, gibt es eine lebenslange Garantie auf alle Reissverschlüsse. Defekte Reissverschlüsse ersetzt das Unternehmen in seiner Näherei. Deren Reparaturangebot wurde im vergangenen Jahr ausgebaut. Kundinnen und Kunden können defekte Bettwäsche in Kissenbezüge oder Wäschebeutel umarbeiten lassen und ihr so ein zweites Leben schenken.

Zum nachhaltigen Produktportfolio von Schlossberg zählt die Frottierlinie «Nova», welche GOTS-zertifiziert ist und aus Bio-Baumwolle besteht – weitere GOTS zertifizierte Produkte sollen folgen. Ebenfalls aus Bio-Baumwolle gefertigt ist die Bettwäsche «Ritz» und «Omeo». Mit «Levin» und «Mira» führt Schlossberg Switzerland zudem Bettwäsche aus Leinen im Sortiment. «An Leinen schätzen wir besonders, dass der Anbau viel weniger Wasser erfordert als derjenige für Baumwolle. Zudem werden unsere Leinenstoffe von A bis Z in Europa hergestellt», sagt Larissa Keller.

Nachverfolgbare Materialien

Mit Création Baumann hat ein weiterer Nachhaltigkeits-Pionier aus der Textilbranche seinen Sitz in Langenthal «Wir betrachten ökologische Nachhaltigkeit als einen zentralen Wert für unsere Marke. Sie muss jedoch mit der sozialen und der ökonomischen Leistung eines Unterneh-

mens im Einklang sein», sagt CEO Philippe Baumann. Den entscheidenden Hebel für einen ressourcenschonenden Konsum sieht er in der langen Nutzungsdauer seiner Produkte. Sie soll so lang sein, dass die Konsumentinnen und Konsumenten sich mit den Textilien von Création Baumann neu einrichten können, wenn sie möchten, nicht weil sie müssen.

Nicht nur die Langlebigkeit ist gegeben, sondern auch die Kreislauffähigkeit: «Unsere mit Abstand am meisten eingesetzte Faser ist flammhemmendes Polyester der Marke Trevira CS. Produktionsabfälle und nicht verkaufte Lager dieser Faser können wir dem Hersteller zurückgeben, der sie zu neuen Produkten wie Faserplatten verarbeitet. Vom gleichen Anbieter setzen wir die Faser Trevira CS Eco aus recyceltem Polyester ein», sagt Philippe Baumann. Ein wichtiger Punkt ist für ihn auch die Nachverfolgbarkeit der Materialien: Als einer von wenigen Firmen stellt Création Baumann fast die Hälfte der Produkte in der eigenen vertikal integrierten Textilproduktion in Langenthal selbst her. Bei zugekauften Produkten und Halbfabrikaten überprüft das Unternehmen die Bedingungen der Lieferanten regelmässig bei persönlichen Besuchen und verlangt entsprechende Zertifikate wie Oeko Tex Standard 100.

Das Heimtextilienunternehmen Fischbacher 1819 hat in seiner neuen Kollektion «Nomadic Journeys» eine ganze Reihe von Vorhangsstoffen lanciert, die aus recycelten Materialien gefertigt sind. Wiederverwendet wurden nebst Naturfasern u.a. Polyester («Benu Sky Recycled») sowie Garne aus postindustriellen Abfällen («Benu Earth Recycled FR») und post-consumer PET-Flaschen («Benu Sand Recycled FR»), was durch das Zertifikat des Global Recycled Standard bestätigt wird.

Teppichgarne upcyclen

Die Textilgestalterin Isabel Bürgin lebt in ihrer Werkstatt in Basel Nachhaltigkeit bereits lange bevor dies zu einem Thema wurde. Für ihre handgewebten Produkte verwendet sie ausschliesslich Naturfasern aus Schafwolle, Ziegenhaar,

«Achten Sie darauf, qualitativ hochwertige Textilien zu kaufen»

Warum ein Stoff nicht per se nachhaltig ist und was einen nachhaltigen Stoff ausmacht, erläutert Claudia Som, leitende Wissenschaftlerin bei der Eidgenössischen Materialforschungsanstalt Empa.

Frau Som, welche Stoffe im Bereich Heimtextilien, Möbelbezüge und Polsterung sind wirklich nachhaltig?

Nachhaltigkeit hängt vor allem von der Langlebigkeit ab. Je länger ein Stoff verwendet wird, desto positiver fällt seine Ökobilanz aus und desto nachhaltiger wird er. Für Langlebigkeit sind eine hohe Funktionalität und Qualität wichtig. Ich erläutere dies am Beispiel Baumwolle. In Indien haben kleinbäuerliche Familien früher auf einem Teil ihres Landes Baumwolle statt Nahrungsmittel angepflanzt. Die daraus gewonnen Baumwollfasern galten als sehr hochwertig, die Kleidung konnte über mehrere Generationen getragen werden. Eine solche Verwendung von Baumwolle ist nachhaltig, selbst wenn der Baumwollanbau wegen des oft hohen Wasserverbrauchs eine vergleichsweise schlechte Ökobilanz in der Herstellung hat. Ein Baumwoll-Bezug hingegen, der rasch seine Farbe verliert und schnell ersetzt werden muss, ist nicht nachhaltig, selbst wenn der Stoff biologisch hergestellt wurde.

Gibt es, bei ähnlicher oder gleicher Langlebigkeit, den nachhaltigsten Stoff?

Studien zeigen, dass sich Materialien bezüglich Umweltwirkung unterscheiden. So schneidet zum Beispiel Leinen vergleichsweise gut ab bezüglich Klimawirkung und Wasserverbrauch. Dennoch ist die Wahl des Materials nicht das einzige Kriterium für die Beurteilung der Nachhaltigkeit. Wenn man ein bestimmtes Material einsetzt, weil es für eine bestimmte Anwendung die höchste Funktionalität und damit die grösste

Langlebigkeit aufweist, dann ist dies sinnvoll, auch wenn es sich beim Material um Polyester handelt. Innerhalb eines Materials gibt es allerdings unterschiedliche Ressourcenverbräuche und je nach Verarbeitung unterschiedliche Qualität und Funktionalität. Die Herstellung von Baumwolle etwa ist dann am nachhaltigsten, wenn sie in Ländern geschieht, in denen man nicht künstlich bewässern muss. Bei Viskose, die aus Holz gewonnen wird, hängt die Grösse des ökologischen Fussabdrucks auch von der Art des Holzanbaus und der Verarbeitung ab.

Welche Innovationen sind derzeit in Entwicklung?

Die Textil- und weitere Branchen setzen sich intensiv mit Kreislauffähigkeit auseinander. Die Rücknahmefähigkeit von Materialien bleibt eine Herausforderung. Deshalb gibt es Ideen, Produkte nicht mehr zu verkaufen, sondern zu verleihen. Dies gilt für unterschiedlichste Produkte, selbst für Beton. Mit dem Leihsystem behält der Anbieter die Kontrolle über die Qualität des Materials. Dies vereinfacht die Rücknahme und verbessert die Rezyklierbarkeit. Zudem hat er bei einem solchen Geschäftsmodell Interesse an der Langlebigkeit seines Produktes.

Zum Schluss: Was raten Sie Konsument*innen, die ihr Zuhause mit nachhaltigen Stoffen einrichten möchten?

Achten Sie darauf, qualitativ hochwertige Textilien zu kaufen. Es gibt in der Schweiz Möbelhersteller, die auf Langlebigkeit Wert legen. Es lohnt sich auch, nach der Länge der Garantiezeit zu fragen.

INTERVIEW: KARIN MEIER

Apaka und Leinen. Einzige Ausnahme ist der Teppich «sch-nur-zufall»: Für ihn benutzt sie auch Recyclingschnur aus Restposten von industriellen Spinnereien und Färbereien, die zur Stabilisierung mit 30 Prozent Polyester verzwirnt ist. «Dank der hohen Qualität können meine Teppiche, Wolldecken und Schals Jahrzehnte lang schadlos überdauern. Ich fertige seit 38 Jahren eigenhändig Teppiche und habe noch nie eine Schadensmeldung bekommen, ausser von einem Kunden, dessen Hund dem Teppich arg zugesetzt hatte. In diesem Fall konnte ich ihn so reparieren, dass er danach wieder wie neu war.» Nebst der Verarbeitung trage auch die motten- und lichtechte Ausrüstung der Teppichgarne zur Langlebigkeit bei.

Isabel Bürgin arbeitet seit Jahrzehnten mit einer Schweizer Wollspinnerei und Färberei im bündnerischen Pragg-Jenaz zusammen. «All deren Farbstoffe und Hilfsmittel erfüllen die Anforderungen für den Oeko-Text Standard 100 und das Label Bluesign. Sie sind jedoch nicht zertifiziert, da dies für Kleinunternehmen kaum machbar ist. Reste fallen bei ihrer Arbeit kaum an: Ihre Wolldecken und Schals stellt sie in Kleinserien her, und die Teppiche nur auf Bestellung. «Die wenigen Restgarne, die anfallen, nutze ich für meine eigenen Upcycling-Produkte wie den Teppich «prismo» oder die Wolldecke «wollok special.» Falls die Garne zu kurz sind, um noch verwebt zu werden, übergibt Bürgin sie an eine Schweizer Indust-

riefilzfirma, die sie zu Dämmstoff weiterverarbeitet. Und wenn ein Produkt doch einmal am Lebensende ankommen sollte, können die Garne aufgetrennt und zerlegt werden, sodass sich aus ihnen neue Produkte herstellen lassen.

Teppiche werden zu Dünger

Die «Respect»-Kollektion des österreichischen Teppichherstellers Tisca wird ausschliesslich aus GOTS-zertifizierter Wolle und Baumwolle hergestellt. Die Wolle stammt von Schafen aus Neuseeland aus kontrolliert biologischer und artgerechter Tierhaltung. Die Baumwolle aus kontrolliert biologischem Anbau bezieht Tisca aus der Türkei. Am Ende ihres Lebens, das je nach Pflege und Nutzung nach rund zwanzig bis dreissig Jahren erreicht sei, können die Teppiche zerstückelt und als Dünger im Garten verwendet werden.

Die Tessanda im Val Müstair im Graubünden ist eine der letzten verbliebenen Handwebereien der Schweiz. Ein teurer Maschinenpark entfällt: Die Webstühle sind seit vielen Generationen im Einsatz. Nicht einmal Strom braucht es für die Produktion der Heimtextilien, denn diesen Part übernehmen die Hände und Füsse. Die Produkte seien enorm langlebig, sagt Geschäftsführerin Maya Repele: «Unsere Teppiche kann man vererben.» Auch die soziale Nachhaltigkeit ist gegeben: Die Tessanda investiert in die Weitergabe des Handwerks und die Ausbildung von neuen Fachkräften und sichert so Arbeitsplätze im abgeschiedenen Bergtal. ■



Switzerland ist GOTS-zertifiziert. 3. Die Leinenbettwäsche «Mira» von Schlossberg Switzerland stammt zu 100 Prozent aus Europa. 4. Das Duvet und das Kissen «Eco Rest» aus nachhaltigen Holzquellen. 5. Die ungefärbte Bettwäsche «Louise undyed» von Lavie ist aus bioRe-Baumwolle und nach GOTS-Standard weiterverarbeitet.




markstein

Die beste Quelle
für attraktiven
Wohnraum

markstein.ch

Markstein ist führende Vermarktungspartnerin für Immobilienobjekte in der Region. Darum finden Sie bei uns immer die vielseitigste Auswahl an Wohnraum in den Kantonen Zürich und Aargau. Kommen Sie Ihrem Traumobjekt näher und stöbern Sie durch unsere Kauf- und Mietangebote.



**«The View» in Birmensdorf
Eigentumswohnungen**

- Im Aemet 4/6 | Birmensdorf
- 3.5- und 4.5-Zimmer
- Bezug ab Frühling 2025

Projektankündigungmarkstein.ch



**Neubauprojekt in Buchs ZH
Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser**

- Rebstrasse | Buchs ZH
- 3.5- bis 5.5-Zimmer
- Bezug ab Herbst 2026

Projektankündigungmarkstein.ch



**Neubauprojekt in Kilchberg
Eigentumswohnungen**

- Baldernstrasse 5 | Kilchberg
- 4.5- und 5.5-Zimmer
- Bezug ab Frühling 2026

Projektankündigungmarkstein.ch



**«Sandacher» in Oberglatt
Eigentumswohnungen**

- Im Sandacher 19/21/23 | Oberglatt
- 2.5- bis 5.5-Zimmer
- Bezug ab Frühling 2026

Projektankündigungsandacher-oberglatt.ch



**Neubauprojekt in Samstagern
Eigentumswohnungen**

- Hügsam 1 | Samstagern
- 4.5- und 5.5-Zimmer
- Bezug nach Vereinbarung

Besichtigung möglichmarkstein.ch



**«Bahnhofstrasse» in Wetzikon
Eigentumswohnungen**

- Bahnhofstrasse 50 | Wetzikon
- 3.5- und 4.5-Zimmer
- Bezug nach Vereinbarung

Besichtigung möglichmarkstein.ch



**«Holderbachweg» in Zürich
Eigentumswohnungen**

- Holderbachweg 27 | Zürich-Affoltern
- 2.5- bis 5.5-Zimmer
- Bezug ab Herbst 2025

Projekt ist im Bauholderbachweg.ch



**Liehaberobjekt in Zürich
Villa**

- Schäppistrasse 18 | Zürich
- 7.5-Zimmer
- Bezug nach Vereinbarung

Demnächst im Verkaufmarkstein.ch



**«zw20» in Neftenbach
Eigentumswohnungen**

- Zwischenweg 20 | Neftenbach
- 3.5- und 4.5-Zimmer
- Bezug ab Herbst 2024

Projekt ist im Bauzw20.ch



**«Allmann55» in Zürich
Mietwohnungen**

- Allmannstrasse 55 | Zürich-Oerlikon
- 2.5- bis 4.5-Zimmer
- Bezug ab August 2024

Projekt ist im Bauallmann55.ch

Wellness in den eigenen vier Wänden

Mit ein paar einfachen Tipps und Tricks oder mit zusätzlichen Installationen kann das eigene Zuhause in eine Wohlfühl-oase verwandelt werden. Innovative Lösungen lassen sich auf kleinem Raum realisieren. VON SILVIA METTLER

Sauna, Dampfdusche, Whirlpool: Wer hat nicht schon davon geträumt, sein Zuhause mit etwas Home-Wellness aufzuwerten. Unschlüssigen sei ein sanfter Einstieg ohne grössere Investitionen ans Herz gelegt. Mit Düften zum Beispiel. Sie heben die Stimmung, schon eine Duftkerze wirkt Wunder. Ätherische Öle oder ein Aromadiffuser entspannen. Raumbedufter gibt es nicht nur für Hotels oder Geschäfte, sie werden vermehrt auch privat eingesetzt. Mit Kerzen und dimmbaren Lampen lässt sich die Atmosphäre weiter in die gewünschte Richtung lenken. Auch kuschelige Decken und ein flauschiger Morgenmantel, der die Haut umschmeichelt, heben das Wohlfühl-Level.

Ohne kostspielige Investitionen
Weiter steigern lässt sich das Wohlbefinden mit Wasser. Also ab ins Badezimmer. Ein Buch mit erbauendem Inhalt griffbereit platzieren, Lieblingsmusik leise im Hintergrund starten und dann eintauchen ins warme, duftende Relax-Schaumbad. Der Alltagsstress weicht einem wohligen Gefühl. Nach einem sanften Peeling eine feuchtigkeitsspendende Gesichtsmaske auftragen – aber ja, auch Männer dürfen das – und in der Wanne die Ruhe geniessen. Für Anfänger*innen ein perfekter

Home-Wellness-Day. Und das alles ohne kostspielige Investitionen.

Dusche, die mächtig Dampf macht
Wer Lust auf mehr hat, und etwas Geld in die Hand nehmen will, findet unzählige Möglichkeiten, die eigenen vier Wände zur Wellnessoase umzubauen. Wie wärs mit einem Mini-Hamam im Badezimmer? Beim

Dampfduschen werden bei 45 Grad und 100 Prozent Luftfeuchtigkeit das Herz-Kreislauf-System gestärkt, die Atemwege befreit und die Muskulatur entspannt. «Wir bauen vielfältige Varianten von Dampfduschen ein», sagt Damian Stricker, Inhaber und Geschäftsführer der Küng Wellness AG. Die Küng Steam-Shower etwa benötigt nicht mehr Platz als eine konventio-

„Dank einem Whirlpool geht es vielen gesundheitlich und emotional besser.“

Bruno Woodtli,
Geschäftsführer Hewoo AG

nelle Dusche. Die ganze Wellnesstechnik wird im Innern der Dusche verbaut. Moderne Dampfduschen bieten eine Fülle von zusätzlichen Funktionen wie Lichttherapie, Musik sowie Aromatherapie.

Sauna zum ein- und ausfahren
Fester Bestandteil von Wellness-Tempeln ist die Sauna. Und wenn man nicht in einem Tempel wohnt? Neue Lösungen lassen sich auch in etwas bescheideneren Umgebungen realisieren. Klafs – My Sauna and Spa zum Beispiel führt Sauna-Varianten in allen Grössen und Ausführungen. «Die S1 Sauna kann auf kleinstem Raum eingebaut werden», sagt Bianca Schilter, Marketingleiterin von Klafs Schweiz. Der Clou: Die S1 kann per Knopfdruck ein- und ausgefahren werden. Im eingefahrenen Zustand ist die Sauna gerade mal 60 Zentimeter tief.

Auch ein Whirlpool auf dem Balkon muss kein Traum mehr sein. Das Modell Hotspot TX der Hewoo AG ist dreieckig und findet fast überall Platz. «Dank einem Whirlpool geht es vielen gesundheitlich und emotional besser», sagt Geschäftsführer Bruno Woodtli.

Und noch ein Tipp für alle Hobbyhandwerker*innen: Bei Bauhaus gibts Home Wellness Oasen zum Selberbauen. Ganz nach dem Motto: zuerst die Arbeit, dann das Vergnügen.



Ob Sauna oder Dampfdusche – Wer etwas Geld in die Hand nimmt, kann sich eine Wellnessoase im eigenen Zuhause einrichten. Wohlbefinden im Badezimmer lässt sich aber auch ohne kostspielige Investitionen kreieren: mit entspannendem Schaumbad, Peeling und Gesichtsmaske.



ANZEIGE



PODIUMSGESPRÄCH EINLADUNG

„Wie möchte ich im Alter wohnen und leben?“

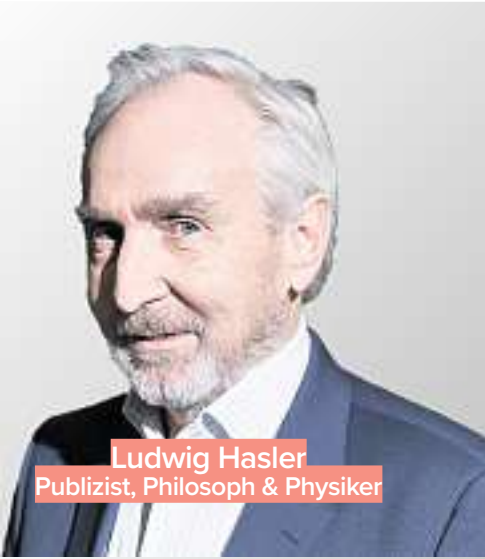
Mittwoch 5. Juni 2024
im AURA, Bleicherweg 5, 8001 Zürich

- Eintreffen der Gäste ab 18.30h
- Referat Ludwig Hasler 19.15h
- Podiumsgespräch
- im Anschluss Apéro Riche

Sie möchten dabei sein?
Melden Sie sich auf unserer Webseite domum-wbg.ch
oder via QR-Code an



Kurt Aeschbacher
Moderator



Ludwig Hasler
Publizist, Philosoph & Physiker



Beatrice Tschanz
Kommunikationsberaterin und
ehem. Swissair Medien-Chefin



Elisabeth Villiger
Präsidentin DOMUM



Ulrich Otto
Alters- und Wohnforscher



Anne-Kathrin Schmid
Heimleitungsmittglied Schulheim
Vereinigung St. Michael



Für das Pflanzen von Bäumen, Sträuchern und Hecken gelten Abstandsvorschriften. Die gesetzlichen Mindestabstände zum Nachbargrundstück sind kantonal sehr unterschiedlich geregelt. BILDER: FIREFLY (KI GENERIERT)

Bauen ohne Nachbarschaftsstreit

Wer seinen Garten umbauen, neu bepflanzen oder mit einem Geräteschopf und Schwimmteich ergänzen will, sollte prüfen, ob eine Genehmigung durch die zuständige Behörde benötigt wird. Das gilt insbesondere bei grösseren Vorhaben. VON STEFAN KAMMERMANN

Das Gartenhaus aus dem Baumarkt ist günstig und meist auch noch rasch installiert. Was dabei oftmals auf der Strecke bleibt, ist die Frage: Braucht es für das Errichten eines Geräteschopfs zum Unterbringen des Rasenmähers und anderer Gartenutensilien eine Baugenehmigung? Eine Antwort auf diese Frage ist nicht einfach, zumal die Vorschriften je nach Kanton und Gemeinde unterschiedlich sind. Ob das Aufstellen eines Gartenhauses ohne Baubewilligung möglich ist, wird in den jeweiligen Bauordnungen festgehalten. Alleine dieses Beispiel zeigt: Wer in seinem Garten bauen will, ist gut beraten, zuvor zur Behörde zu gehen und nach der Genehmigungsfähigkeit des Projektes zu fragen. Insbesondere dann, wenn es sich um ein grösseres Vorhaben handelt. In vielen Fällen stellt dies jedoch kein Problem dar, da häufig auch keine Genehmigung benötigt wird.

Baubewilligung für den Pool
Ähnlich zeigt sich die Situation beim Bau eines Sitzplatzes oder einer Gartenterrasse. In der Regel lassen sich solche Vorhaben ohne Baubewilligung umsetzen. Allerdings gilt es einige Punkte zu beachten. Neue Anlagen, welche das bisherige Erscheinungsbild wesentlich verändern oder dauerhaft neue Emissionen, wie zum Beispiel Lärm erzeugen, erfordern eine Baubewilligung. Ebenfalls Projekte im Geltungsbereich einer Kernzone oder solche, die in einem Ortsbild- und Denkmalschutz-Inventar aufgeführt sind, unterliegen einer Bewilligungspflicht.

Weil es in der Schweiz kommunale und kantonale Vorschriften für die unterschiedlichsten Bauvorhaben gibt, ist es auch ratsam, sich vor dem Errichten einer

Gartenmauer bei den zuständigen Stellen entsprechend zu informieren. So kann zum Beispiel für den Bau einer Natursteinmauer, die höher als 1,5 Meter ist oder näher als einen Meter zur Grundstücksgrenze zu stehen kommt, eine Bewilligung nötig sein.

Ärger wächst mit der Pflanze
Nicht ganz einfach ist auch das Realisieren eines persönlichen Schwimmteichs oder eines grosszügigen Aufstellpools für die Strandferien vor der Haustüre. In den meisten Kantonen braucht es dazu eine Bewilligung der Gemeinde. In der Regel, wenn der Pool über 1,5 Meter hoch und mehr als 10 Quadratmeter misst.

Alles, was im eigenen Garten gefällt, wächst indes nicht immer zur Freude aller. Wenn Bäume und Sträucher plötzlich Nachbarn Aussicht beeinträchtigen, die Sonneneinstrahlung auf sein Gemüsebeet verhindern oder mit ihrem abfallenden Laub benachbarte Dachrinnen verstopfen, wächst mit den Pflanzen auch der Ärger. «Wer seinen Garten neu bepflanzen will, sollte auf die Nachbarschaft Rücksicht nehmen», sagt Florian Kammermann, Gartenbauer und Präsident des Unternehmerverbandes Jardin Suisse Berner Oberland und Oberwallis.

Maximalhöhen für Hecken
So gelten zum Beispiel für das Pflanzen von Bäumen, Sträuchern und Hecken Abstandsvorschriften. Die kantonal gesetzlichen Mindestabstände zum Nachbargrundstück sind allerdings sehr unterschiedlich. Zusätzlich kann der Grenzabstand oft auch durch Quartier- und Gestaltungspläne der Gemeinden beeinflusst werden. Bei Sträuchern und Hecken gelten zudem da und dort auch Maximalhöhen. Wer auf Nummer sicher gehen will, spricht am besten mit der Gemeinde und der Nachbarin oder dem Nachbar. Zudem kennen die regionalen Gartenbauer die örtlichen Gegebenheiten. Die Fachleute unterstützen Gartenfreund*innen bei Planung und Umsetzung eines Projektes.

Überhaupt macht es Sinn, die Nachbarschaft über Bauprojekte im Garten zu informieren. Mittels Vereinbarung können für benachbarte Grundstücke kleinere und grössere Vorhaben geregelt werden. Welche Rechte und Pflichten zwischen Gartenachbarn gelten, ist vorab im Zivilgesetzbuch (ZGB) beschrieben. ■



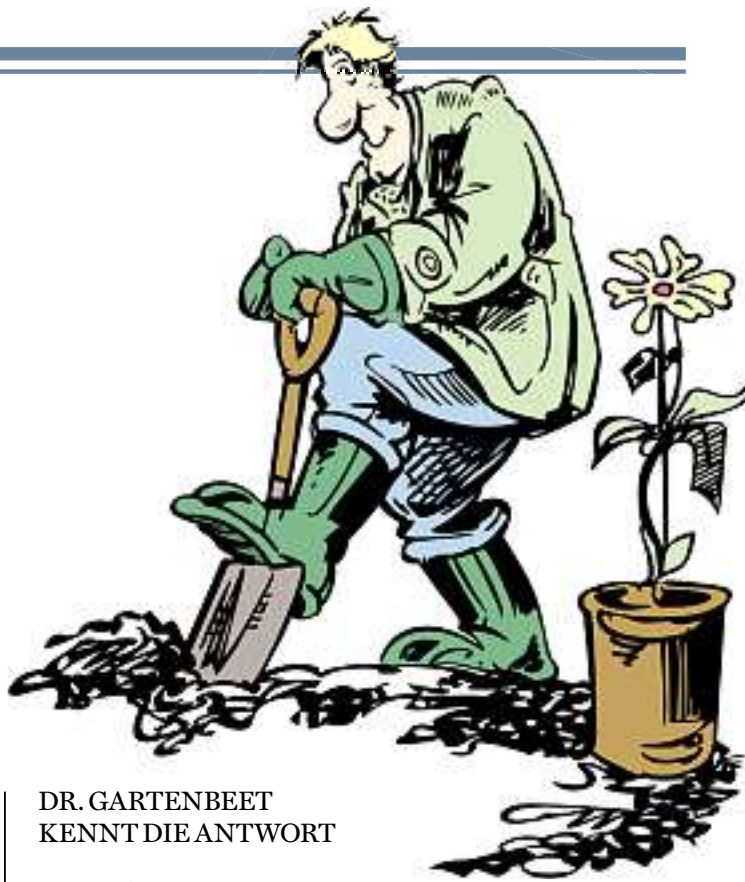
Für eine Natursteinmauer, die höher als 1,5 Meter ist, kann eine Bewilligung nötig sein. BILDER: STEFAN KAMMERMANN



Bevor ein Teich realisiert wird, gilt es die örtliche Bauordnung zu konsultieren.

Das Kapprecht

Bekanntlich halten sich Bäume und Sträucher meistens nicht an die von Menschen gesetzten Grenzen. Äste und Wurzeln wachsen spontan in Nachbarn Grundstück. In solchen Fällen kommt das Kapprecht zum Zug. Der Nachbar darf nämlich ausnahmsweise zur Selbsthilfe greifen und Äste und Wurzeln selber abschneiden. Allerdings nur, wenn sie sein Eigentum schädigen und erst, wenn der Besitzer die Arbeit innerhalb einer angemessenen Frist nicht selbst erledigt hat. Wer die Äste von Nachbarns Baum wirklich klappt, muss diese übrigens auch behalten und die Gebühren für die Grünabfuhr selber berappen. Überraschende Äste haben indessen auch positive Seiten: Das Zivilgesetzbuch gibt dem Nachbarn nämlich das Recht, Kirschen oder Äpfel von Ästen, welche in sein Grundstück hineinwachsen, gleich selbst zu geniessen.



DR. GARTENBEET
KENNT DIE ANTWORT

Parfüm schlägt den Maulwurf in die Flucht

«In unserem Rasen entstehen immer wieder Erdhaufen. Dies ist für die Rasenpflege nicht wirklich praktisch. Vermutlich steckt ein Maulwurf dahinter. Wie werden wir diesen los?» *Herbert Lerch*

Lieber Herr Lerch, bei den lästigen Erdhaufen im Rasen dürfte es sich tatsächlich um das Werk eines Maulwurfs handeln. Auch grosse Feld- oder Wühlmäuse können ab und zu die Erde so aufstossen. Wer der Missetäter ist, lässt sich an der Haufenform und an den Grabgängen erkennen: Da der Maulwurf die Erde senkrecht nach oben drückt, sind seine Haufen hoch und rund. Wühlmäuse dagegen schieben die Erde schräg aus dem Gang, wodurch ihre Haufen flacher werden und mit Gras- und Wurzelresten vermischt sind.

Dass des Wühlers Wirken nicht wirklich Freude macht, liegt auf der Hand. Doch eigentlich ist der Maulwurf ein faszinierendes Tier, auch wenn er zuweilen für Unannehmlichkeiten im Garten sorgt. Im Ökosystem spielt er nämlich eine wichtige Rolle. Er sorgt für die Bodenbelüftung. Durch das Graben seiner Gänge lockert der Einzelgänger den Boden auf und bringt die gute Erde ans Tageslicht. Diese frische, krümelige, unkrautfreie Erde der Maulwurfshügel ist bei Gärtnerinnen und Gärtnern sehr beliebt als Aussaat- und Pflanzerde.

Zudem ernährt sich der Maulwurf ausschliesslich von tierischer Nahrung, wie Engerlingen, Mückenlarven, Schnecken und Regenwürmern. Pro Jahr kann er bis zu 25 Kilogramm dieser Lebewesen verspeisen. Wer also einen Maulwurf im Garten hat, muss sich kaum Gedanken über Schnecken im Grün machen. Wurzeln tastet der Maulwurf übrigens nicht an.

Weil Maulwürfe unter einem bestimmten Schutzstatus stehen, sollten sie nicht direkt bekämpft oder vernichtet werden. Vergrämen ist angesagt. Hilfreich dabei ist Bodenparfüm, also stark riechende Duftstoffe. Gemeint sind Brühen. Zum Beispiel aus Knoblauch, Holunder, Thujazweigen oder Essig. Am besten ist es, wenn die Brühen wiederholt in einen Maulwurfgang, der zuvor freigelegt wird, gegeben werden. Als Hausmittel lassen sich ebenso saure Milch, wie auch Zitronensaft verwenden. Oder streuen Sie Kaffeesatz in die Maulwurfshügel. Weiter kann der Geruch von Meerrettich den Wühler fernhalten.

Geräusche vergrämen den Maulwurf übrigens auch. Erzeugt etwa durch eine Glasflasche, die bis zum Hals in den Boden eingegraben wird und durch Wind Geräusche verursacht. Oder durch Geräte, die mit Schallwellen arbeiten.

Viel Erfolg wünscht Ihr Dr. Gartenbeet

Haben auch Sie eine Gartenfrage an unseren Spezialisten? Schreiben Sie uns: beilagen@tamedia.ch

“Wer seinen Garten neu bepflanzen will, sollte auf die Nachbarschaft Rücksicht nehmen

Florian Kammermann, Gartenbauer

Die Sparringpartner der Bauherrschaft

Mit wessen Hilfe soll das Traumhaus gebaut oder umgebaut werden? Architekt*in oder Generalunternehmer*in? Was sind die Unterschiede zwischen den Baupartner*innen und wer eignet sich für welche Art von Umbau? Eine Übersicht. VON ALEXANDRA BUCHER

Familie Linder hat ihr Traumhaus gefunden und möchte es vor Einzug umbauen; die Eheleute Stalder konnten begehrtes Bauland ergattern und wollen den Bau ihres zukünftigen Wohnhauses in Angriff nehmen. Für beide Parteien stellt sich die Frage: Sollen sie die Planung der Bau- respektive Umbauarbeiten in die eigene Hand nehmen oder einen Architekten oder Generalunternehmer beiziehen?

Ein Haus neu zu bauen oder umzubauen, ist sehr komplex und aufwendig. Für Laien wie die Familie Linder, die umbauen wollen, oder das Ehepaar Stalder, dem ein Neubau auf seiner Baulandparzelle vorschwebt, ist es keine gute Idee, die bevorstehenden Bau- respektive Umbauarbeiten selbst zu planen, zu koordinieren und zu managen.

Besser fahren die Linders und Stalders, wenn sie Baupartner beiziehen – üblicherweise einen Architekten und/oder einen Generalunternehmer, für ein Gesamtpaket einen Totalunternehmer. Ein Baupartner greift zukünftigen Eigenheimbesitzern, Bauherren wie Linders und Stalders, unter die Arme, wenn es um das Planen und das Ausführen ihrer Bau- und Umbauarbeiten geht. Doch wer macht was?

Das klassische Modell

Den Unterschied zwischen den Baupartner*innen merkt man sich am besten so: Die Architektin plant, der Generalunternehmer führt aus, und die Totalunternehmerin macht beides – planen und ausführen. «Das klassische Modell ist, dass Bauherren wie das Ehepaar Stalder oder die Familie Linder mit ihren Ideen für ihr Neu- respektive Umbauprojekt zu einem Architekten gehen, und dieser macht einen ersten Entwurf», sagt Thomas Wipfler, Präsident der Fachkammer unabhängiger Bauherrenberater KUB vom Schweizerischen Verband der Immobilienwirtschaft SVIT.

Damit der Architekt seinen ersten Entwurf weiterentwickeln und ein Haus von A bis Z planen kann, ist er allerdings auf ein Planungsteam angewiesen. Heisst,

„Ein Haus zu bauen, ist für eine Familie oft ein Lebensprojekt. Die Wahl des Baupartners sollte gut überlegt sein.“

Thomas Wipfler, Bauherrenberater

für spezifische Bereiche wie Statik, Haustechnik oder Elektrotechnik zieht er Fachplaner*innen wie Bauingenieur*innen, Gebäudetechnikplaner*innen oder Elektroingenieur*innen bei. So kommen bei einem Einfamilienhaus gut und gern 50 Verträge zusammen zwischen den zukünftigen Eigenheimbesitzern und dem Architekten, den Fachplaner*innen und den Handwerksbetrieben.

Der Generalunternehmer führt aus
Im Gegensatz zum Architekten übernimmt der Generalunternehmer mehrere Arbeitsgattungen und koordiniert diese. Das bauherrenseitige Planungsteam – bestehend aus dem Architekten und den Fachplaner*innen plant das Gebäude nach Wunsch der Bauherrschaft. Auf Basis der Baupläne, die dieses Team zeichnet, führen



An einem Neubau oder der Renovation eines Hauses sind viele Köpfe und Hände beteiligt. Bauherrinnen und Bauherren ersparen sich viel Ärger, wenn sie sich gut überlegen, welche Rolle sie selber spielen können und welche Aufgaben sie welchen Partnern delegieren wollen. BILD: ADOBE STOCK

der Generalunternehmer*innen und seine Subunternehmer*innen – Handwerksbetriebe aller Art – die Bauarbeiten aus. Arbeiten Linders oder Stalders also mit einem Generalunternehmer zusammen, unterzeichnen sie nur etwa 7 oder 8 Verträge, nämlich die Planerverträge sowie einen Generalunternehmervertrag.

General- und Totalunternehmer*innen wiederum unterscheiden sich darin, dass der Totalunternehmer Planung und Ausführung aus einer Hand anbietet. «Da hat man als Bauherr keinen Architekten oder Planer mehr im direkten Vertragsverhältnis, sondern das liegt alles beim Totalunternehmer», erklärt Wipfler. Und so gibt es bei diesem Modell auch nur einen einzigen Vertrag zwischen Bauherrschaft und Totalunternehmer.

Die Wahl des richtigen Partners

Wie entscheidet sich Familie Linder oder Ehepaar Stalder für den richtigen Baupartner? Die Wahl des geeigneten Baupartners sollten die Bauverantwortlichen danach ausrichten, wie viel sie sich selbst einbringen können und wollen. Der Architekt ist als Gesamtleiter zwar die Drehscheibe der Planungs- und Ausführungsteams. Jedoch sind die Bauherren mit allen am Bau Involvierten in direktem Austausch, zumal sie der Vertragspartner und der Auftraggeber jedes einzelnen Fachplaners und Handwerkers sind. Entschlossen sich Stalders oder Linders also, ihr Wohnhaus mit einem Architekten, oder einer Architektin zu bauen respektive umzubauen, obliegt ihnen die gesamte Entscheidungshoheit, und sie sind sehr nah am Geschehen dran. «Dieser Vorteil kann gleichzeitig Nachteil sein», sagt Wipfler. «Sich überall einzubringen, kostet viel Zeit und erfordert Flexibilität.»

Fassen die Linders oder Stalders ins Auge, einen General- oder Totalunternehmer zu engagieren, haben sie nur einen Ansprechpartner. Der General- respektive der Totalunternehmer kümmert sich um alles; er nimmt den Bauherren Aufgaben wie Besprechungen oder Baustellenbesichtigungen ab. Das heisst aber auch: Er entscheidet im Sinne des Werkvertrags beziehungsweise der Abmachungen mit der

Bauherrschaft und wählt die Handwerksbetriebe selbst aus. Deshalb müssen die Bauherren schon sehr früh sehr genau festlegen, was sie sich wie vorstellen und was sie wie haben möchten.

Voranschlag oder Pauschalpreis

Auch die Kostensicherheit sollte in die Entscheidung einfließen. Während man beim Architekten bis zuletzt eher im Trüben fischt, was die Höhe der (Um-)Baukosten anbelangt, definieren General- und Totalunternehmer diese schon früh. «Sie offerieren einen Pauschalpreis oder eine «offene Abrechnung mit Kostendach», so Wipfler. Hier gibt es also einen vereinbarten Maximalpreis – und keine bösen Überraschungen in Form von Preisaufschlägen. Allerdings ist deren Honorar in der Regel höher, da General- und Totalunternehmer für Kosten, Termine und Qualität haften. In ihr Honorar ist entsprechend einer Versicherungsprämie ein Risikozuschlag eingerechnet.

Der Architekt mit allen Einzelunternehmern unter sich wird den Bauherren hingegen nie einen festen Preis anbieten können.

Es gibt schlicht einen Kostenvoranschlag, bei dem er jede Arbeitsgattung einschätzt. «Die Preissicherheit kommt relativ spät – nämlich erst mit der Schlussrechnung.»

Gut beraten ins (Um-)Bauprojekt

Künftige Eigenheimbesitzer wie die Linders mit ihrem Umbauprojekt und die Stalders mit ihrem Neubauprojekt stehen vor etlichen Entscheidungen. Vor und während ihrer Um- und Neubauarbeiten müssen sie genau wissen und definieren, welches ihre Bedürfnisse sind und wie sie sich das zukünftige Eigenheim vorstellen. Das kann überfordern. Deshalb lohnt es sich unter Umständen, einen Bauherrenberater beizuziehen, wie Wipfler einer ist: «Wir sind der Sparringspartner der Bauherrschaft und unterstützen immer dann, wenn etwas unklar ist.»

So helfen Bauherrenberater den Bauherren etwa dabei, herauszufinden, wer der richtige Baupartner für sie ist: Architekt*in, Generalunternehmer*in oder Totalunternehmer*in. Auch beraten sie die zukünftigen Eigenheimbesitzer*innen in der Auswahl des Baupartners – klassi-

scherweise eben des Architekten – und erstellen das Pflichtenheft für den Um- oder den Neubau für ihn. «Wir sorgen dafür, dass während des Baus keine Fehler passieren.» Keine Bauherren also, die sich fassungslos beim Kassensturz melden, weil sie es nicht besser wussten, sie niemand gewarnt hat, Fehler bei der Auftragsdefinition, der Bestellung oder am Bau passiert sind und sie viel Geld verloren haben.

Und dann gibt es noch den Bauherrenvertreter. Er berät die Bauherrschaft nicht nur, sondern vertritt sie. Er kümmert sich um alles Administrative und nimmt der Bauherrschaft Entscheidungen ab, wählt also zum Beispiel aus den Küchenentwürfen des Architekten die Küche im rustikalen Landhausstil für die künftigen Besitzer aus. Auch trabt er regelmässig auf der Baustelle an, um nach dem Rechten zu sehen. Er stünde sogar im Moment aller Momente als Vertretung für die Linders, Stalders und Co. auf der Matte: bei der finalen Hausübergabe. Fragt sich nur: Wollen sich die frisch gebackenen Hauseigentümer diesen magischen Moment wirklich entgehen lassen? ■

Die Zusammenarbeitsmodelle in Kürze

Mit Architekt*innen als Partner

Architekt*innen planen das Haus von A bis Z, indem sie sich mit Fachplaner*innen zusammenschliessen und den Bauherren Handwerksbetriebe vorschlagen. Die Bauherrschaft entscheidet selbst, wen sie beauftragen will. Dabei schliesst sie mit dem oder der Architekt*in, den Fachplaner*innen und den Unternehmen um die 50 Verträge ab.

Mit Generalunternehmern als Partner

Generalunternehmer planen nicht, sie führen aus. Für die Bauarbeiten beauftragen sie Handwerksbetriebe (Subunternehmer) und setzen die Planung des bauherrenseitigen Planerteams um. Sie entscheiden im Sinne des Werkvertrags beziehungsweise der Abmachungen mit der Bauherrschaft. So kommen 7 bis 8 Verträge zwischen Bauherrschaft, Generalunternehmer, Architekt und Fachplanern zusammen.

Mit Totalunternehmern als Partner

Der Totalunternehmer übernimmt die gesamte Planung und Ausführung. Es gibt nur einen einzigen Vertrag zwischen Bauherrschaft und Totalunternehmer. Dabei ist besondere Sorgfalt in der Projektdefinition und der Bestellung nötig.

Buchtipps

Umbauen, Renovieren, Erweitern – Machen Sie das Beste aus Ihrem Eigenheim

Unsicher, wie Sie Ihr Bauprojekt angehen und welchen Baupartner Sie beiziehen sollen? In diesem Beobachter-Ratgeber von Reto Westermann und Üsé Meyer finden Sie Antworten und Tipps.



Taschenbuch, 232 Seiten, 1. Auflage, Zürich: Beobachter Verlag, 2006. ISBN: 978-3-85569-345-0

Vergleichen und verhandeln lohnt sich

Viele helvetische Hypothekarnnehmer*innen geben zu viel Geld aus, weil sie Grundpfandkredite allzu unbedacht mit ihrer Hausbank abschliessen. **VON FREDY GILGEN**

«Ja, es ist so. Schweizer Bankkunden sind verhältnismässig träge und bleiben häufig bei der Hausbank», sagt Benjamin Manz, Geschäftsführer von Moneyland. Trotz der zunehmenden Digitalisierung sei die Wechselquote relativ gering: «Es wird auch nicht richtig verglichen und viele Hypothekarnnehmer verhandeln nicht. Das führt dazu, dass viele eine Hypothek aufnehmen, die deutlich teurer ist, als nötig. Das Sparpotenzial beträgt je nach Hypothek und Hypothekarbetrag rasch einmal mehr als tausend Franken pro Jahr.» Für eine gute Verhandlungsposition sollte man die gewünschte Bank mit günstigeren Konkurrenzofferten oder einem günstigeren Konkurrenzszins konfrontieren, empfiehlt Manz. «Uns sind Fälle bekannt, wo die Bank zuerst abgestritten hat, dass Verhandlungen möglich seien, am Schluss dann aber trotzdem eingelenkt hat.»

Was liegt bei Verhandlungen drin?
Comparis-Finanzexperte Dirk Renkert hat die gleichen Erfahrungen gemacht: «Schweizerinnen und Schweizer sind häufig wechselfaul. Statt intensiv zu vergleichen, wird bei einer Hypothek einfach auf das Angebot der Hausbank zurückgegriffen.» Gemäss einer Comparis-Umfrage von 2018 wählten nicht weniger als 70



Bevor man eine Hypothek aufnimmt, lohnt es sich, mit der Bank zu verhandeln. BILD: ADOBE STOCK (KI GENERIERT)

Prozent der Hypothekarnnehmer*innen die Hausbank zur Finanzierung ihres Eigenheims. Für Kundinnen und Kunden sei es wichtig zu wissen: «Hypothekarzinsen lassen sich verhandeln. Darum ist es zentral, verschiedene Offerten einzuholen und den Markt spielen zu lassen.» Sicher, der Besuch bei vielen Finanzinstituten könne zeitaufwendig sein. Doch das Einholen der verschiedenen Offerten lasse sich an einen Hypothekenvermittler delegieren, etwa an den Comparis-Partner HypoPlus. Dieser kenne Markt und Anbieter und erhalte bei

erfolgreich vermittelter Hypothek vom Finanzinstitut eine Provision.

Die Bandbreite zwischen dem standardmässig offerierten Schaufensterzinssatz und dem besten nachverhandelten Zinssatz ist sehr gross. Nur schon eine Zinsdifferenz von 0,2 Prozent bei zehn Jahren Laufzeit und einem Hypothekarvolumen von 500 000 Franken bedeutet eine Ersparnis von 10 000 Franken. Zentral ist es nach Renkert, sich frühzeitig mit dem Thema Hypothek zu beschäftigen. «Je mehr man sich mit der Materie be-

fasst, desto selbstsicherer kann man in Beratungsgesprächen auftreten.»

Zinssätze nur Bestandteil der Kosten
Sasa Vranjes, Leiter MoneyPark Kompetenzzentrum, warnt davor, sich bei der Finanzierung nur auf die Hypothekarsätze zu konzentrieren: «Die Zinssätze sind wichtig, aber nur ein Bestandteil der gesamten Kosten. Meistens werden andere Aspekte wie Amortisationsanforderungen, Zusammensetzung der Eigenmittel und Bewertung der Belehnungsbasis als

gegeben erachtet.» Dem sei aber nicht so. Je nach Anbieterwahl könnten auch Folgekosten wie Steuern im Zusammenhang mit der Eigenmittelmittelzusammensetzung oder der Finanzierung des Objekts geringer oder höher ausfallen. ■

Vier Tipps zur günstigen Hypothek

- Wichtigste Regel: Geben Sie sich nicht mit dem erstbesten Angebot zufrieden und schliessen Sie Ihre Hypothek nicht vorschnell ab. Vergleichen und verhandeln Sie.
- Bleiben Sie hartnäckig, es geht um viel Geld. Mit geschicktem Verhandeln können Sie bei langjährigen Hypotheken rasch einmal mehrere zehntausend Franken einsparen.
- Es lohnt sich, nicht nur mit Banken zu sprechen. Auch Pensionskassen, Versicherungen und Anlagestiftungen bieten attraktive Konditionen für Hypotheken.
- Checklisten für ein zweckmässiges Vorgehen sind bei den meisten Vergleichsdiensten wie Moneyland, Moneypark oder VZ Vermögenszentrum erhältlich.

ANZEIGEN

#12

Die Storys des Tages.
Kompakt in deiner
Themen-App.



30 Tage
GRATIS
testen!





Rechtsberatung Verkauf Bewertung Verwaltung **Baumanagement**



**Ihr Bauvorhaben.
Unser Baumanagement.**

Sie planen eine Teil- oder Gesamtsanierung? Wollen Ihre Immobilie oder deren Potential beurteilen lassen? Haben einen Garantiefall oder nicht? Unsere Bauprofis begleiten Sie vom Spatenstich bis zur Bauabrechnung. In Gummistiefeln bei Wind und Wetter genauso wie am Schreibtisch.

Rufen Sie uns an: 044 044 487 18 10



www.hev-zuerich.ch.

Ihre Immobilien. Unser Zuhause.

VITERMA ZAUBERT FARBE
IN IHR NEUES WOHLFÜHLBAD





- ✦ Zuverlässige Renovation in 5 Tagen durch unser Profi-Handwerker-Team
- ✦ Individuelle Massanfertigung für bodenebene Duschen
- ✦ Absolute Kostensicherheit durch unsere Fixpreisgarantie
- ✦ Schimmelfreie, langlebige, pflegeleichte Materialien

Ihre Fachbetriebe mit Schauraum
Kreuzacher 1a | 6217 Kottwil
Bauarena: Industriestrasse 18 | 8604 Volketswil
Jetzt Termin vereinbaren!
Tel. 0800 24 88 33 | www.viterma.ch



«Manchmal mangelt es an Bewusstsein»

Wer bei der Bewirtschaftung von Liegenschaften auf Nachhaltigkeit setzt, punktet bei der Mieterschaft und schon die Umwelt. Der Aufwand lohne sich auch wirtschaftlich, betont Immobilienexperte Markus Schuler. INTERVIEW: MONIKA BACHMANN

Markus Schuler, Nachhaltigkeit ist das Wort der Stunde, auch wenn es um die Bewirtschaftung von Immobilien geht. Warum?

Damit eine Immobilie langfristig wettbewerbsfähig bewirtschaftet werden kann, sollten die Bedürfnisse aller Beteiligten berücksichtigt werden. Dazu gehören die Eigentümerinnen, die Mieter und die Umwelt. Die Nachhaltigkeit wird auch auf gesetzlicher Ebene zunehmend verankert, sodass sich die Eigentümer*innen dem Thema nicht entziehen können.

Kann man von einem Trend sprechen?

Momentan handelt es sich noch um einen Trend. Ich bin jedoch überzeugt, dass sich die Immobilienbranche in Zukunft verstärkt in Richtung Nachhaltigkeit entwickeln wird. Das Thema ist übrigens nicht neu. Die Geschichte zeigt, dass alte Kulturen, die die Bedeutung der Nachhaltigkeit unterschätzten, dem Untergang geweiht waren. Entweder gingen ihnen die Ressourcen aus oder soziale Spannungen führten zu Umbrüchen. In der Schweiz steigt das Bewusstsein seit den 1970er-Jahren. Damals wurde der Umweltschutzartikel in der Bundesverfassung verankert. Ereignisse wie die Ölkrise, das Ozonloch und die Klimaerwärmung haben dazu beigetragen, dass das Bewusstsein für Nachhaltigkeit heute in einer breiten Gesellschaftsschicht verankert ist.

Welche Strategie empfehlen Sie?

Bevor es um die Frage der nachhaltigen Immobilienbewirtschaftung geht, sollte der Zweck der Immobilie klar benannt werden: Dient sie als sicheres Zuhause oder soll damit eine langfristige Rendite erzielt werden? Hat sie einen idealen Zweck oder geht es darum, Freiheit und Unabhängigkeit zu ermöglichen? Die Wahl der richtigen Strategie hängt wesentlich von den Bedürfnissen der Eigentümer*innen ab, denn die Immobilie sollte darauf ausgerichtet sein, deren Ziele und Wünsche zu unterstützen.

Ist vorgängig eine Analyse angesagt?

Ja, eine Machbarkeitsstudie liefert die Grundlage für wichtige Entscheide: Sie zeigt auf, ob eine Liegenschaft zeitlich befristet abgeschöpft wird, ob sie renoviert oder revitalisiert, abgebrochen und neu gebaut oder verkauft wird. Der Verkauf ist gleichzeitig auch die Exitstrategie, sollte es sich herausstellen, dass die Immobilie



„Nachhaltig bewirtschaftete Liegenschaften sind oft nicht auf den ersten Blick erkennbar.“

nicht nachhaltig in die gewünschte Richtung entwickelt werden kann.

Wie lässt sich eine Immobilie nachhaltig bewirtschaften?

Das Prinzip beruht auf drei Säulen: ökologische, soziale und wirtschaftliche Aspekte. Wenn diese Faktoren im Gleichgewicht sind, ist davon auszugehen, dass sich die Mieterinnen wohlfühlen und die Eigentümer eine angemessene Rendite für ihr investiertes Eigenkapital erhalten.

Können Sie das Drei-Säulen-Prinzip näher beschreiben?

Bei den ökologischen Aspekten geht es um erneuerbare Energien sowie die Reduktion des Energieverbrauchs. Es ist zu prüfen, ob die Gebäudehülle gedämmt und die Heizung auf erneuerbare Energien umgestellt werden kann. Auch ein sinnvolles Abfallmanagement lohnt sich. Häufig lassen sich die Grün- und Küchenabfälle auf dem eigenen Grundstück zu Kompost verwerten. Ebenso sollte man die Gestaltung des Außenbereichs bewusst angehen. Heimische Pflanzen schaffen wertvollen Lebensraum und verbessern den Wasserhaushalt.

Und was verstehen Sie unter sozialer Bewirtschaftung?

Die Eigentümer sollten für die Mieterinnen ein positives Umfeld schaffen und

rasch auf deren Anliegen eingehen. Faire und transparente Mieten und eine offene Kommunikation sind zentral. Das stärkt die Beziehungen und führt zu einer höheren Mieterbindung. Auch Barrierefreiheit ist ein wichtiges Element: Wenn die Bedürfnisse von älteren oder behinderten Menschen erfüllt werden, steigert dies den Wert der Liegenschaft.

Zu guter Letzt geht es aber ums Geld.

Auch die ökonomisch nachhaltige Immobilienbewirtschaftung hat einen grossen Stellenwert. Sie zielt darauf ab, langfristig finanzielle Stabilität und Rentabilität

zu gewährleisten. Dazu gehört die Budgetplanung: Das Erstellen eines detaillierten Budgetplans, der regelmässige Instandhaltungs- und Reparaturkosten berücksichtigt, ist ein Muss. Es gilt, rechtzeitig in diese Bereiche zu investieren, um teure Reparaturen zu vermeiden. Die Pflege und Instandhaltung sichert den Marktwert der Liegenschaft und erhöht die Attraktivität für die Mieterschaft.

Gibt es Gründe, die gegen eine nachhaltige Strategie sprechen?

Die gibt es: Einige Eigentümer*innen stellen kurzfristige Gewinnmaximierung

Weitere Infos

Diese Förderprogramme und Organisationen helfen bei Fragen zur nachhaltigen Immobilienbewirtschaftung weiter:

- EnergieSchweiz: energieschweiz.ch
- Netzwerk Nachhaltiges Bauen Schweiz: nnbs.ch
- Verband Casafair, Eigentum mit Verantwortung: casafair.ch

über langfristige Nachhaltigkeit, oder sie besitzen eine Liegenschaft nur zu Spekulationszwecken. Manchmal mangelt es auch an Bewusstsein. Ebenso können finanzielle Einschränkungen massgebend sein: Die Umstellung oder Erneuerung erfordert Investitionen. Ein weiterer Grund sind Uneinigkeiten. Es kommt vor, dass sich beispielsweise Erben- oder Stockwerkeigentümergeinschaften nicht auf eine nachhaltige Bewirtschaftungsstrategie einigen können.

Wie lässt sich nachhaltige Bewirtschaftung überprüfen?

Nachhaltig bewirtschaftete Liegenschaften sind oft nicht auf den ersten Blick erkennbar. Der Begriff wird inflationär verwendet, und nur vereinzelt werden Immobilien einer Zertifizierung wie dem Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) unterzogen. Dennoch gibt es Hinweise darauf, dass eine Immobilie nachhaltig bewirtschaftet wird, etwa der Zustand der Liegenschaft, faire Mieten sowie eine offene, wertschätzende und transparente Kommunikation zwischen Verwaltung und Mieterschaft.

Lohnt sich der Aufwand?

Auf jeden Fall, denn die Vorteile einer nachhaltig bewirtschafteten Immobilie sind vielfältig: Man hat geringere Betriebskosten, eine höhere Rentabilität, eine positive Wirkung auf die Umwelt und eine stärkere Bindung zu Mieter- und Nachbarschaft. Langfristig kommt es zu einer Wertsteigerung und einem Werterhalt. Wenn Eigentümer die Prinzipien der Nachhaltigkeit in ihre Strategien integrieren, können sie nicht nur zur Verbesserung ihrer Immobilien beitragen, sondern auch zur Schaffung einer nachhaltigeren Zukunft für die Schweiz. ■



Zur Person

Markus Schuler ist Immobilienbewerter und -entwickler, er führt zusammen mit seiner Tochter Muriel Schuler ein Beratungsunternehmen in Luzern, das sich unter anderem auf die Bewirtschaftung von Immobilien spezialisiert hat. Markus Schuler engagiert sich als Berater beim Verband Casafair Schweiz. Dieser setzt sich für klimafreundliches Bauen, gesundes Wohnen, haushälterische Bodennutzung und faire Miet- und Nachbarschaftsverhältnisse ein.



Das rahmenlose Premium-Schiebefenster. Maximale Dimensionen für grenzenlose Aussichten – Schiebeelemente bis 8 m Breite.

Schweizer Perfektion seit 1886 | swissfineline.com


exclusive frameless windows & doors



Ihr Immobilienraum?

REBWEG, 8457 Humlikon
6.5-Zi. Doppel-Einfamilienhäuser
www.rebweg.ch / +41 52 338 07 09



3



5

GEISELWEID, 8400 Winterthur
2.5 - 4.5 Zi. Eigentumswohnungen
www.geiselweid-winterthur.ch / +41 55 610 47 46

DUOVIVO, 8904 Aesch ZH
2.5 - 5.5 Zi. Eigentumswohnungen
www.duovivo.ch / +41 55 610 47 46



6

HOFWISSEN, 8545 Rickenbach Sulz
2.5 - 4.5 Zi. Eigentumswohnungen
www.hofwissen.ch / +41 52 338 07 09



8

AM ZENTRUM, 8910 Affoltern a.A.
2.5 - 4.5 Zi. Eigentumswohnungen
www.amzentrum.ch / +41 55 610 47 46



10



11

AM EICHACHER, 8904 Aesch
3.5 - 5.5 Zi. Eigentumswohnungen
www.ameichacher.ch / +41 55 610 47 46

SCHLOSSBLICK, 8610 Uster
2.5 - 4.5 Zi. Eigentumswohnungen
www.schlossblick.ch / +41 58 400 85 20



12

GLATTWIES, 8152 Glattbrugg
4.5 Zi. Wohnung auf zwei Geschossen
www.glattwies-glattbrugg.ch / +41 58 400 85 20



14

VISTACASA, 8308 Illnau
3.5 Zi. Eigentumswohnungen
www.vistacasa.ch / +41 52 338 07 09



16

Eigenheim?



18

SCHMIEDGASS, 8545 Rickenbach
und 4.5 Zi. Eigentumswohnungen
www.schmiedgass.ch / +41 52 338 07 09

Eigentumswohnung?

EFH?

TRE FIORI, 8913 Ottenbach ZH
3.5 und 4.5 Zi. Eigentumswohnungen
www.tre-fiori.ch / +41 55 610 47 46



20



22

SOLEVISTA, 8615 Wermatswil
4.5 Zi. Eigentumswohnung mit Garten
www.solevista.ch / +41 58 400 85 20



Neubau?

Bauen?

Kaufen?



Projektankündigungen



Projekte im Verkauf



Haben Sie ein Grundstück, auf dem Immobilienräume verwirklicht werden können?
Melden Sie sich bei mir.
ulrich.koller@lerchpartner.ch +41 52 235 80 00

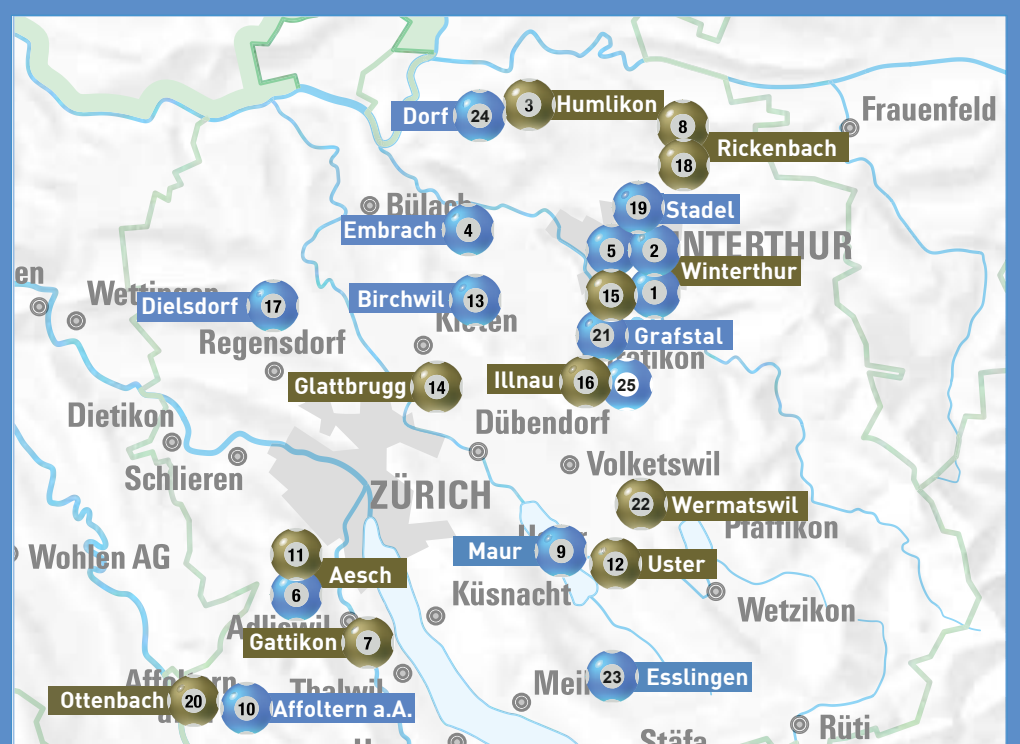
Noch nicht fündig geworden?
Projektankündigungen finden Sie unter
immobilienraum.info

Heute schon app-to-date mit
unserer App Immobilienraum?

LerchPartner.



Zürcherstrasse 124, 8406 Winterthur
+41 55 610 47 46, verkauf@lerchpromotionen.ch



Stand März 2024