

casanostra

Nr. 159 / Februar 2021

Fair sanieren

Die Mieterschaft einzubeziehen lohnt sich.



Verwaltung finden
Für Privatleute
nicht einfach **8**

**Schwierige
Mietverhältnisse**
Die Ombudsfrau plaudert
aus dem Nähkästchen **10**

Exmission
Wenns beim Auszug
hapert **19**



Die WOGENO Luzern ist eine Genossenschaft mit 184 Wohnungen in der Stadt und Agglomeration Luzern sowie in Hünenberg. Die Bewohnenden verwalten ihre Häuser teilweise selbst. Unterstützung erhalten sie von der professionellen Geschäftsstelle. Die WOGENO Luzern verfolgt eine nachhaltige Sanierungsstrategie und zielt darauf ab, die Selbstverwaltung weiterzuentwickeln.

Zur Stärkung der Verwaltung, des strategischen Organs der Genossenschaft, welches die Genossenschaft leitet und die Zusammenarbeit organisiert, suchen wir auf Frühling 2021 eine Persönlichkeit, welche als

Präsidentin oder Präsident die WOGENO Luzern mitgestalten möchte.

Sie haben Führungserfahrung und sind vertraut mit kooperativen Entscheidungsprozessen. Als Bindeglied zwischen Verwaltung und Geschäftsstelle können Sie motivieren, kommunizieren, Sitzungen leiten und mit Konflikten umgehen. Sie sind flexibel, teilweise tagsüber und abends verfügbar, im Umfang etwa einer 20%-Stelle. Sie sind in unserer Region und in einem Fachgebiet unserer Branche verankert und stehen hinter unserem Leitbild.

Wir bieten Ihnen eine spannende strategische Führungsaufgabe in einer gemeinnützigen, nicht gewinnstrebigem Genossenschaft, die Förderung bedarfsgerechter Weiterbildung und Vernetzung, sowie eine massvolle, angemessene Entlohnung.

Ihre ausführliche Bewerbung richten Sie bis 28. Febr. 2021 an: praesidium@wogeno-luzern.ch oder WOGENO Luzern, Findungskommission, Margrethenhof 6, 6275 Ballwil

Eine Findungskommission prüft die Bewerbungen und führt anschliessend die Bewerbungsgespräche. Danach werden die von der Findungskommission ausgewählten BewerberInnen an eine Verwaltungssitzung eingeladen. Die Verwaltung macht anschliessend eine Wahlempfehlung zuhanden der Generalversammlung vom 11. Mai 2021.

Für Auskünfte steht der bisherige Präsident Lukas Berger zur Verfügung (Mobile: 079 597 85 62; E-Mail: lukas.berger@gmx.ch).

Geniessen Sie einen fast nebelfreien Winter in Ihren eigenen vier Wänden, gratis geheizt von der Sonne.

Wir verkaufen:

4.5- und 5.5-Zimmer Wohnungen im Solar-Mehrfamilienhaus in Huttwil

- Wohnung ab Fr. 550'000 inkl. Solarheizung
- Einstellhallenplatz Fr. 30'000
- Optional: Anschluss für E-Auto in Einstellhalle
- Verkauf direkt durch den Ersteller

Jenni Liegenschaften

Melden Sie sich hier für die Verkaufsdokumentation und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin:

www.jenni.ch/freie-wohnungen.html – 034 420 30 12



Tschüss Öl- und Gasheizung! Wir machen Ihre Heizung erneuerbar:

Kontaktieren Sie uns für eine Impulsberatung und für eine konkrete Offerte: 034 420 30 00

Jenni Energietechnik

Lochbachstr. 22
3414 Oberburg

Heimatstr. 1a
9008 St. Gallen

www.jenni.ch
info@jenni.ch

100 Prozent Solarstrom – ohne eigene PV-Anlage

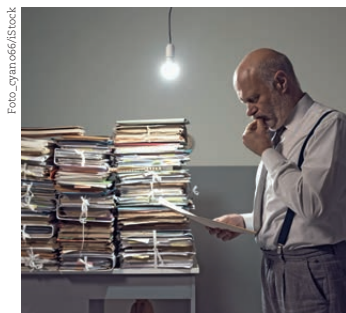
Solarspar liefert Ihnen sauberen Sonnenstrom für nur **3 Rappen** pro Kilowattstunde. Mit dem Bezug von Solarenergie tragen Sie aktiv zur Energiewende bei.

Hier können Sie bestellen:
solarspar.ch/solarwende-strom

solarspar 



Solarspar T +41 61 205 19 19 www.solarspar.ch



Steuern 2020: Casafair berät bei neuen Klima-Abzügen_14



Solaranlage: Strom produzieren bei Schnee_18



Liebe Leserin, lieber Leser

Ich begrüsse Sie zur 159. Ausgabe von casanostra, der ersten, die ich als Redaktor betreue. Es hat sich ergeben, dass bei dieser Ausgabe mehrheitlich Vermieterinnen und Vermieter auf ihre Kosten kommen. Sie lesen, wie wir beim Sanieren von Mietobjekten alle Interessen berücksichtigen können oder wie Sie vorgehen, wenn das Mietverhältnis partout nicht funktionieren soll. Und ich berichte, wie das Parlament über die zulässige Höhe von Mietzinsen entscheidet.

Mein Lieblingszitat aus dem Weltagrarbericht 2008 kursiert wieder: «business as usual is not an option». Das Bewusstsein, massgeblich zum Klimawandel beizutragen, gleichzeitig aber von Klimarisiken betroffen zu sein, prägt nicht nur den Landwirtschafts-, sondern auch den Immobiliensektor. Einen Beitrag zum Erreichen der Klimaziele zu leisten, ist aber nicht für alle einfach oder selbstverständlich. Darum genügt ein Appell an Freiwilligkeit und Eigenverantwortung nicht: Es braucht politische Massnahmen und Gesetze, Lenkungsabgaben, Förderbeiträge und Finanzierungshilfen. Casafair erachtet es angesichts der Klimakatastrophe als notwendig, dass die Schweiz bis 2040 klimaneutral wird. Wir setzen uns dafür ein, dass auch der Immobiliensektor CO₂-neutral ausgestaltet wird: Mit dem Schwerpunkt «Wir schaffen die Null», welcher in diesem Heft angekündigt wird.

Eine Neuerung möchte ich an dieser Stelle ankündigen: Der Asterisk * für eine geschlechtergerechte Schreibweise, die alle, auch nicht-binäre Identitäten mit einschliesst. Wir nutzen das Gender* als Ersatz für das Binnen-I. Gewöhnungsbedürftig für viele von uns, doch es gibt Menschen, die sich weder als Frau noch als Mann angesprochen fühlen und denen ich sprachlich gerecht werden möchte.

Nadim Chammas, Kommunikation und Redaktion

thema

**04_ Energetisch Sanieren:
Nullsummenspiel mit Miete und Nebenkosten**

extra

**08_ Verwaltung finden:
Fremde Hilfe beim vermieten**

**10_ Mietverhältnisse:
Vom Umgang mit schwierigen Mieter*innen**

**12_ Mehrwertabgabe:
Grosse Unterschiede zwischen den Kantonen**

politik

**13_ Vernehmlassungen:
Positionen zu Baupfusch und Gletscherinitiative**

service

14_ Mitgliederangebote: Rabatt beim Triest-Verlag

kampagne

15_ Wir schaffen die Null

service

17_ Kurse und Veranstaltungen

18_ Ratgeber

21_ News und Leserbrief

schlusspunkt

**23_ Carte Blanche für Flavia Wasserfallen,
Nationalrätin SP/BE**

UNSERE PARTNER



impressum_ INSERATE-TARIF 2021 1/1 Seite Fr. 1900.– (2. Umschlagseite 2100.–), 1/2 Seite 1090.–, 1/4 Seite 650.– 1/8 Seite 360.–, 1/16 Seite 220.–, 4. Umschlagseite neben Adressfeld 1390.– **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** Casafair Schweiz, Zentralsekretariat, Postfach 2464, 3001 Bern **REDAKTION** Nadim Chammas **REDAKTIONSADRESSE** casanostra, Casafair Schweiz, Postfach 2464, Bollwerk 35, 3001 Bern, Tel. 031 312 00 22, casanostra@casafair.ch **TITELBILD** sanjeri/iStock **GRAFIK** Clerici Partner Design, Zürich **DRUCK** Vogt-Schild Druck AG, Derendingen **PAPIER** Perlen Value **INSERATE** Anzeigenverkauf casanostra, Casafair Schweiz, Postfach 2464, 3001 Bern anzeigen@casafair.ch, Tel. 031 312 00 35 **AUFLAGE** 14 020 Ex. **CASANOSTRA** 160 erscheint am 1. April 2021 **REDAKTIONS- UND INSERATESCHLUSS** 5. März 2021 **Klimaneutral** und auf Schweizer Papier gedruckt.





Sanieren mit Blick fürs Ganze

Liegenschaftsbesitzer*innen können mit Energiesanierungen einen wichtigen Beitrag zur Klimawende leisten. Nicht selten stehen sie aber als Vermieter*innen vor der Frage, wie die Sanierung die Mietverhältnisse beeinflusst: Müssen die Mieterinnen und Mieter ausziehen? Steigen die Mieten? Casafair zeigt Wege aus dem Dilemma.

VERMIETEN

← **Ein Sanierungsplan muss genauso individuell sein wie das Haus.**

Foto links_Uwe Conrad, Unsplash
Foto rechts_Marco Meyer, Unsplash

__Die Klimajugend fordert es lautstark, das Netto-Null-Ziel des Bundes ebenso: Wir müssen sparsam mit unseren Ressourcen umgehen und den CO₂-Ausstoss senken. Dazu können Liegenschaftsbesitzer*innen einen Beitrag leisten. Kathy Steiner, Geschäftsleiterin von Casafair, ist überzeugt: «Beim Klimaschutz kennen wir eigentlich die Rezepte. Aber gerade für Gebäudesanierungen hat es noch zu viele Stolpersteine.» Einer davon ist der Zielkonflikt von Ökologie und günstigen Mietzinsen. Tatsächlich steigen die Mieten nach einer Sanierung häufig und nicht selten müssen Mieterinnen und Mieter ausziehen. Casafair will andere Wege aufzeigen. «Für uns ist es wichtig, dass gute und langjährige Mietverhältnisse nicht an sinnvollen Sanierungsprojekten zerbrechen», sagt Kathy Steiner. Casafair ist darum Partner des neuen Sanierungsratgebers «Renovabene» für Vermieter*innen (siehe Kasten S. 6).

Bruttomiete als Potenzial

Nach wie vor werden 75 Prozent der Gebäude in der Schweiz mit Öl oder Erdgas geheizt. Dabei sind Wärmepumpen längst eine Standardlösung und auch gute Holzheizungen und Wärmeverbünde bewähren sich. Neue Heizsysteme sind in der Anschaffung teurer, rechnen sich aber im Betrieb durch tiefere Kosten für Unterhalt und Energie. Das kann sich positiv auf die Nebenkosten für die Mietparteien auswirken. Wer weniger für die Heizung ausgeben muss, ist wahrscheinlich bereit, etwas mehr Nettomiete zu zahlen. Das Potenzial ist die Bruttomiete. «Wieviel davon Nebenkosten sind und wieviel Miete, ist den Mietern im Grunde egal», sagt Niklaus Haller, Energiesanierungsspezialist und Architekt aus Zürich. Wenn es

gelingt, diesen Spielraum optimal zu nutzen, ist der Zielkonflikt verschwunden, die Sanierung wird für die Mietparteien zum Nullsummenspiel.

Persönliche Pläne klären

Was sind unsere Pläne mit dieser Liegenschaft? Das ist eine Frage, die jedem Sanierungsprojekt vorangestellt werden sollte. Wenn ein Haus in den Verkauf kommt, wird die Antwort auf Sanierungsfragen anders ausfallen, als wenn ein Genossenschaftsprojekt geplant ist. Das kann auch bedeuten, dass eine Sanierung gar nicht sinnvoll ist. Christoph Studhalter, Baubiologe und Präsident von Casafair Zentralschweiz, sagt aus eigener Erfahrung: «Bei einem Objekt, das bald verkauft werden soll, sollte man die Sanierung den neuen Eigentümern überlassen.» Ins gleiche Horn bläst auch Markus Schuler, Casafair-Berater und Architekt aus Luzern: «Es ist wichtig, Bedürfnisse und Lebenspläne zu klären, bevor eine Sanierung geplant wird.»

Schrittweise zum Ziel

Als nächsten Schritt empfehlen Beraterinnen und Berater von Casafair gerne den GEAK-Energieausweis. Er orientiert über den Handlungsbedarf. Die Umsetzung muss aber nicht in einem Rutsch erfolgen – im Gegenteil: Auch gut geplante Etappen führen zum Ziel. Wichtig ist, die Mieterinnen und Mieter frühzeitig und transparent über das Vorhaben zu informieren – und ihnen idealerweise eine Mitsprache zu ermöglichen. Christoph Studhalter vermietet drei Wohnungen in einem denkmalgeschützten Haus in

>>>



Bevor Hand angelegt wird, lohnt es sich, die Präferenzen der Mieterschaft zu kennen.

Foto_demaerre/iStock



So ergeben sich Lösungen nach Mass.

Foto_demaerre/iStock

>>> Malters. Er hat bei seinem Projekt kleine Schritte gemacht: «Bei der Heizungssanierung sind wir sehr behutsam vorgegangen. Bei einer Partei haben wir die geplante Fussleistenheizung auf Wunsch erst ein Jahr später eingebaut, in einer Wohnung sogar erst beim Mieterwechsel.»

Individuelle Lösungen

Heizung und Isolation sind zudem nur zwei Themen von vielen. Auch langfristige Mietverhältnisse, Verdichtung oder das Weiternutzen der Substanz leisten einen Beitrag. Dafür muss das Potenzial der Liegenschaft geklärt sein. Ist eine Aufstockung möglich? Oder sind die Substanz und die Raumaufteilung nicht mehr marktgerecht und ein Neubau wäre die bessere Lösung? «Ein 60-jähriges Haus mit sehr kleinen Badezimmern ist auch nach einer Sanierung nicht attraktiv. Da sollte man grundsätzlicher den-

ken», erläutert Markus Schuler. Als Berater kennt er Situationen, in denen die Lösung hart erarbeitet werden muss. Gerade bei Erbgemeinschaften gehen die Bedürfnisse oft auseinander. Kathy Steiner ist wichtig, dass Casafair hier Hand bieten kann: «Sanierungsprojekte sind in unserer Beratung ein grosses Thema. Darum haben wir neben der fachlichen Beratung auch ein Mediationsteam und Kursangebote.»

Text_Corinne Roth Vock, Schlosswort

Infos

casafair.ch/angebot/beratung
casafair.ch/veranstaltungen

Studie

«3 Gewinner: Energetische Sanierungen – Eigentümer, Mieter und Umwelt als Gewinner» von Wüest Partner, 04.06.2020, blog.wuestpartner.com

INSERTATE



Treppenhaus PROGR, Bern



Die Denkmaler

Silvio Pfister, dipl. Malermeister
dipl. Handwerker
in der Denkmalpflege FA
Militärstrasse 30A, 3014 Bern
optimaler.ch, denkmaler.ch

Wir sind linientreu

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

«Die Bruttomiete ist bei elf von zwölf Gebäuden gesunken.»

Foto: zvg



Niklaus Haller, Energiesanierungsspezialist, Architekt, Zürich

Sie engagieren sich seit Jahren im Bereich Energiesanierung.

Was treibt Sie an?

Niklaus Haller: Jede Öl- und Gasheizung, die heute noch eingebaut wird, ist aufgrund ihrer Lebensdauer eine Fehl-investition. Wenn wir die Klimaziele erreichen wollen, müssen wir komplett von den fossilen Energien wegkommen. Ich freue mich, wenn wir Gebäude so sanieren können, dass am Ende alle profitieren: Das Klima, die Eigentümer*innen, die Mieter*innen und die Gesellschaft.

Wie motivieren Sie sanierungswillige Eigentümer*innen zu guten Lösungen?

Die Motivation bringen Private in der Regel schon mit. Sie wollen eine sinnvolle, nachhaltige Lösung. Bei Institutionen kommt der Druck immer stärker von den Anleger*innen. Sie müssen handeln und wissen, dass sie dafür gute Partner brauchen.

Ihr Büro hat sich 2020 an der Studie «3 Gewinner» von Wüest Partner und Energie Schweiz beteiligt. Was war das wichtigste Ergebnis?

Es wurden energetische Sanierungen von zwölf Mehrfamilienhäusern im Mittelland analysiert. Die Bruttomiete hat sich für die Mieter bei elf der zwölf untersuchten Gebäude reduziert, da dank der energetischen Sanierung die Heizkosten stärker gesunken sind, als sich die Nettomiete erhöht hat. Das ist ein ermutigendes Resultat!

Interview_Corinne Roth Vock, Schlosswort

renovabene.ch

Renovabene ist der neue Online-Sanierungsratgeber, den Casafair als Partner mit entwickelt hat. Er begleitet Vermieterinnen und Vermieter vor, während und nach energetischen Sanierungen und fördert den Austausch mit den Mieterinnen und Mietern. Das Portal liefert fundierte Antworten und Beispiele zu den wichtigsten Fragen.

Kosten: gratis zugänglich

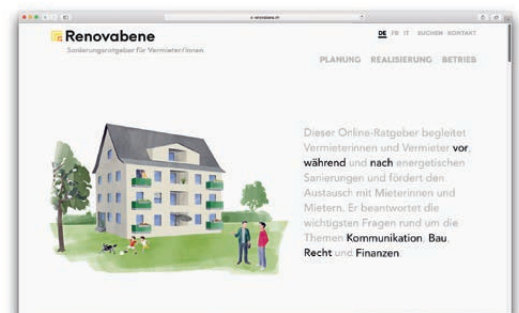
Online seit: 2020

Themenkreise: Planung, Realisierung, Betrieb, Finanzen, Recht, Bau und Kommunikation.

Träger: Energie Schweiz, Bundesamt für Energie, Bundesamt für Wohnungswesen

Projektpartner: Casafair, SVIT, zawonet, SIG

Ergänzung: locabene.ch, der Sanierungsratgeber für Mieterinnen und Mieter



INSERAT

Hassler Energia

Der Sonne nach.

Ihr Partner für ganzheitliche Solarlösungen. Seit 1985.

Warmwasser | Solarstrom | Heizung

www.hassler-energia.ch

So haben Sie Ihre Immobilie mit fremder Hilfe im Griff

casanostra zeigt, worauf man bei der Wahl einer Immobilienverwaltung achten sollte und was es im Vertrag zu regeln gilt.

IMMOBILIENVERWALTUNG

__Die Verwaltung von Immobilien kann zeitaufwendig und nervenaufreibend sein. Auch Eigentümer*innen, die nur eine kleine Wohnung vermieten, müssen sich mit Mietvertrag, Nebenkostenabrechnung und Unterhaltsarbeiten herumschlagen. Bei der Verwaltung hilft auch Software: Casafair hat reine Online-Programme für unter 600 Franken pro Jahr im casanostra-Heft 155 unter die Lupe genommen: Sie heissen zum Beispiel «Aimmo», «Fairwalter», «Limmobi», «Immoshome» oder «Immobilienbewirtschaftung in der Praxis». Diese Bezahl-Programme zielen auf Private, die kleinere Mietobjekte verwalten. Sie lassen sich bequem über einen Internet-Browser einrichten und von überall auf der Welt übers Internet nutzen. Viele EigentümerInnen ziehen es aber vor, die Verwaltung ihrer Liegenschaft in die Hände von Profis zu legen. casanostra beantwortet die wichtigsten Fragen zum Thema Immobilienverwaltung.

1. Welche Aufgaben hat eine Immobilienverwaltung?

Sie kümmert sich um den Unterhalt, die Finanzen und die Administration einer Immobilie. Sie muss Mängel rasch zum besten Preis-Leistungs-Verhältnis beheben und auch den Heizbetrieb sicherstellen. Zudem kümmert sie sich um die Liegenschafts- und Nebenkostenabrechnung und prüft, ob die Mietzin- sen bezahlt werden. Verwaltungen suchen in der

Regel auch passende Mieter, prüfen Betriebsauszüge, erstellen Mietverträge, nehmen Wohnungskündigungen entgegen und sorgen für die Abnahme und Übergabe der Objekte. Gute Verwaltungen beraten Eigentümer*innen zudem strategisch und handeln proaktiv.

Tipp: Die von der Verwaltung zu erfüllenden Aufgaben sollten im Vertrag möglichst konkret und klar definiert sein. Halten Sie zum Beispiel bei Bedarf im Vertrag fest, dass die Verwaltung Ihnen ein infrage kommendes Bewerbungsdossier vor einer Zusage vorlegen muss.

2. Wie finde ich eine gute Immobilienverwaltung?

Am besten lässt sich eine faire Verwalterin beziehungsweise ein fairer Verwalter über Casafair sowie Empfehlungen anderer Wohneigentümer*innen finden. Gut zu wissen: Die Bezeichnung «Immobilienverwalter*in» ist kein geschützter Titel. «Immobilienbewirtschafter*in mit eidgenössischem Fachausweis» weist hingegen auf den Abschluss einer Ausbildung hin. Gute Verwalterinnen und Verwalter haben das nötige Fachwissen im Umgang mit Stockwerkeigentum und Mietliegenschaften. Sie pflegen eine partnerschaftliche und faire Zusammenarbeit mit Mietenden. Sie beherrschen die Immobilienbuchhaltung und können in einfachen rechtlichen Fragen Auskunft geben. Karin Weissenberger, Co-Präsidentin von Casafair Zürich, weiss aus Erfahrung: «Eigentümerinnen und Eigentümer mit kleineren Liegenschaften werden von kleineren Verwaltungen meistens gut betreut.»

Eine professionelle Immobilienverwaltung hält Ungemach von Ihnen fern.

Foto_Jamstocker/iStock



Wichtig: Eine Verwaltungsperson sollte eine Haftpflichtversicherung für Berufs- und Vermögensschäden haben. Bei Mitgliedern des Schweizerischen Verbands der Immobilienwirtschaft (SVIT) ist das der Fall.

3. Was kostet die Verwaltung?

Die Kosten für eine Mietliegenschaft belaufen sich gemäss dem Offertenportal Gryps auf 4 bis 5 Prozent des Jahresmietzinses. Betragen die jährlichen Mieteinnahmen zum Beispiel netto 100 000 Franken, zahlt der/die Eigentümer*in 4 000 bis 5 000 Franken pro Jahr. Damit sind in der Regel Liegenschaftsabrechnung, Buchhaltungskosten und administrative Bewirtschaftung abgedeckt. Zusätzliche Kosten verursacht meist nur ein ausserordentlicher Aufwand der Verwaltung – beispielsweise ein grösserer Umbau. Die Verwaltungskosten variieren je nach Umfang der Aufgaben und der Region sowie der Anzahl zu verwaltende Objekte.

Tipp: Bei kleinen Verwaltungsmandaten für ein Einfamilienhaus oder eine einzelne Wohnung, bei denen die Auftraggebenden auch selbst noch einiges machen, kann man je nach Verwaltung auch eine Abrechnung im Stundenaufwand vereinbaren. Branchenüblich sind je nach Arbeitsgattung Stundenansätze zwischen 120 und 140 Franken.

Tipp: Achten Sie darauf, dass möglichst viele Verwaltungsarbeiten in der Jahresgebühr enthalten sind.

4. Welche Befugnisse hat eine Immobilienverwaltung?

Mit der Unterzeichnung des Verwaltungsauftrags wird die Vollmacht erteilt, die im Auftrag erwähnten Arbeiten auszuführen. Die Verwaltung darf nicht über das vereinbarte Mandat hinaus handeln. **Tipp:** Legen Sie im Vertrag eine finanzielle Limite fest, bis zu welcher die Verwaltung ohne Rücksprache mit Ihnen handeln darf.

5. Mit welcher Frist kann ich meinen Verwaltungsvertrag kündigen?

Jeder Auftrag kann von beiden Seiten jederzeit gekündigt werden. Eine andere Regelung im Vertrag wäre nicht gültig. Aber: Wenn eine Partei «zur Unzeit» kündigt, wird sie der anderen gegenüber schadenersatzpflichtig. «Zur Unzeit» heisst: so kurzfristig, dass der anderen daraus ein finanzieller Nachteil entsteht, weil sie bereits Aufwand hatte.

Tipp: Keine Mindestlaufzeit und keine Kündigungsfristen vereinbaren, um bei Problemen rasch ohne Probleme die Verwaltung wechseln zu können.---

Text_Bernhard Bircher-Suits, FundCom.ch

Casafair baut Immobilien-Dienstleistungen im Raum Bern aus

Casafair bietet sowohl Mitgliedern als auch Nicht-Mitgliedern im Raum Bern eine kompetente, individuelle Beratung und modulare Dienstleistungen in der Immobilienwirtschaft: von der Ausarbeitung eines Mietvertrags bis zur Abwicklung eines Verkaufsmandates von A bis Z. Barbara Mühlestein, Fachspezialistin Mietrecht bei Casafair in Bern, sagt: «Casafair legt Wert auf einen verantwortungsbewussten Umgang mit Wohnraum, Umwelt und Menschen. Bei der Verwaltung von Immobilien braucht es erfahrene Fachleute, die unsere Mitglieder beim Erarbeiten von nachhaltigen und fairen Lösungen für das Verhältnis zwischen Eigentümerinnen und Mietern unterstützen.» Bei einem kostenlosen Erstgespräch erläutern Ihnen die Casafair-Beraterinnen Barbara Mühlestein und Tanja Moser die verschiedenen Möglichkeiten einer Zusammenarbeit. Anfragen an Tel. 031 312 00 23 oder per Mail an: immobilien-bern@casafair.ch

In allen anderen Regionen vermittelt Ihnen die zentrale Beratungsstelle von Casafair (siehe: casafair.ch/angebot/beratung) gerne weitere Fachpersonen, welche die Werte von Casafair teilen.

Mehr zum Angebot casafair.ch/angebot/immobilien-dienstleistungen

INSERAT

**Schütze die Welt,
in die unsere Kinder
geboren werden.**

Gemeinsam für ein gesundes Klima.

WWF

Tipps für den Hausfrieden: Anspruchsvolle Mieter*innen

Sie würden sich als Philanthrop*in bezeichnen? Als Person mit guten Menschenkenntnissen? Dann geht es Ihnen wie vielen meiner Klientinnen und Klienten. Tolerante, hilfsbereite und menschenliebende Zeitgenoss*innen mit gutem Gespür für das Gegenüber. Und trotzdem kann es passieren: Man hat sich bei der Auswahl der Mieterin oder des Mieters getäuscht und Sie haben die Laus im Pelz, den Wurm im Apfel, einen Dr. Jekyll und Mr. Hyde... Gerne präsentiere ich eine (lange nicht abschliessende!) Selektion dieser Spezies, die lauernden Gefahren und selbstverständlich einige Tipps zur Prävention und Abhilfe.

MIETVERHÄLTNISSE

Nirmala Dias,
Rechtsanwältin und
Mediatorin, Ombudsfrau
bei Casafair.



__Der wichtigste Tipp aber vorab: Lassen Sie sich die Lebensqualität nicht durch eine schwierige Mieterin oder einen schwierigen Mieter vermindern und machen Sie sich den Umgang mit ihnen nicht zur Lebensaufgabe. Das klingt logisch, aber ist manchmal gar nicht so einfach. Wenn die Mieterschaft zu einer dauernden seelischen Belastung wird (gerade, wenn man selbst im gleichen Haus lebt), dann ist definitiv eine Grenze überschritten. Sollte eine Kündigung unvermeidbar sein, dann gilt es auch hier, Stolpersteine zu vermeiden.

1. Die siebenschlaue Mieterin: Sie kennt alle gesetzlichen Stolperfallen

Anfechtung des Anfangsmietzinses: Der Anfangsmietzins darf nicht mehr als 10 Prozent vom Vormietzins abweichen, ansonsten die siebenschlaue Mieterin diesen innert 30 Tagen seit Mietantritt anfechten wird. Wichtig ist jedoch, dass Sie genügend Reserven bilden können. Eine Mandantin musste nach Auszug

ihres Mieters den Ersatz von teuren Armaturen et cetera wegen abgelaufener Lebensdauer voll be-rappen. Dass der Mieter die Schäden verursachte, spielte aufgrund abgelaufener Lebensdauer keine Rolle. Die finanziellen Reserven aus dem Mietzins sollen sodann für werterhaltende Massnahmen ausreichen. Fazit: Ein fairer Mietzins muss auch für Sie fair sein.

Mängelrügen: Ein detailliertes Antritts- und Abnahmeprotokoll und eine vertragliche Definition des kleinen Unterhalts, für welche die Mieterschaft aufzukommen hat, helfen, um schwierigen Mieter*innen den Wind aus den Segeln zu nehmen. Arbeiten Sie mit guten, vertrauenswürdigen Handwerkern zusammen, welche Sie auch über querulatorische Mieter informieren würden. Achtung beim Auszug der Mieterin oder des Mieters: Mängel sollten dem Mieter oder der Mieterin innert 3 Tagen per Einschreiben mitgeteilt werden, soweit eine Unterschrift auf dem Abnahmeprotokoll oder der Mangel auf dem Protokoll fehlt.

Hinterlegung von Mietzins: Es ist der Mieterin gestattet, den Mietzins bis zur Behebung von Mängeln zu hinterlegen. Dies setzt aber ein korrektes Vorgehen inklusive rechtzeitige Ankündigung voraus (Art. 259g Abs. 1 OR). Ansonsten können Sie Ihrerseits aufgrund von Mietzinsausstand (sogar ausserordentlich!) kündigen, was jedoch ebenfalls einen korrekten formellen Ablauf erfordert (Art. 257d OR).

Mietzinsanpassungen: Die Mieterin kann Anpassungen an einen gesunkenen Referenzzinssatz verlangen, obwohl Sie Ihrerseits trotz damaligen Zinssteigerungen jahrelang auf eine Mietzinserhöhung verzichtet haben? Ja, das ist zulässig. Eine Überprüfung einer Berechnung mieterseits ist jedoch ratsam, da ein gesunkener Mietzins zum Teil durch andere gestiegene Faktoren relativiert wird. Ich erachte es als fair, in Gleichbehandlung aller Mieter*innen konsequent und proaktiv alle Veränderungen – plus wie minus – den Mieter*innen weiterzugeben.

Die Nebenkosten-Falle: Viele Vermieter*innen sind sich nicht bewusst, dass die Nebenkosten-Positionen einzeln auf dem Vertrag aufzuführen sind. Haben Sie zum Beispiel von zehn NK-Positionen nur zwei im Mietvertrag aufgeführt, kann die Mieterin die Zahlung verweigern oder sogar zurückfordern.

Formfehler bei der Kündigung: Die Kündigung hat auf einem amtlichen Formular per Einschreiben zu erfolgen. Für die Einhaltung der Kündigungsfrist ist der Zugang massgeblich, wobei ein Einschreiben spätestens nach 7 Tagen als zugestellt gilt. Kündigungen sind bei Familienwohnungen zwingend auch dem Partner zuzustellen.

Nun kann es sein, dass Sie vom Partner oder der Partnerin gar nichts wissen. Es kann nicht schaden und höchstens zur Belustigung der Mieterschaft führen, wenn Sie eine Kündigung immer auch noch separat an den Herrn Gemahl oder die Frau Gemahlin zustellen, auch wenn die bessere Hälfte gar nicht existiert. Formfehler führen zur Nichtigkeit der Kündigung!

Der Kündigungsschutz: Fast jede Vereinbarung mit der Mieterin (auch aussergerichtlich!) löst einen dreijährigen Kündigungsschutz aus. In einem Fall hatte ein Mieter jedes Jahr gegen eine Mandantin prozessiert, jedes Mal einen Vergleich bei der Schlichtungsbehörde erzielt und sich damit einen fortwährenden Kündigungsschutz ergattert. Lassen Sie sich rechtlich beraten.

Die «kalte Erstreckung»: Während der Dauer eines Verfahrens, welche durchaus bis 18 Monate betragen kann, bleibt der Mieter im Mietobjekt. Dies nennt sich kalte Erstreckung. Einer Vereinbarung mit einem fixen Endtermin des Mietverhältnisses ist hier gegebenenfalls der Vorzug zu geben.

2. Der pingelige Mieter: Er nervt die Nachbarn mit seiner intoleranten Haltung und kann keinen Fünfer geradestehen lassen.

Der Mieter hat eine Pflicht zur Sorgfalt gegenüber anderen Nachbarn. Kinderlärm ist kein Beschwerdegund (ausser bei baulichen Mängeln beim Schallschutz). Vermitteln Sie in einem persönlichen Gespräch zwischen streitenden Mieter*innen oder delegieren Sie dies an Ihre Verwaltung oder einen Mediator. Allenfalls mahnen Sie schriftlich ab oder erstellen/präzisieren eine Hausordnung. Bevor andere Mieter*innen vergault werden, ist auch die Trennung von einem schwierigen Mieter legitim.

3. Die «nach-mir-die-Sintflut»-Mieterin: Sie trägt null Sorge zu Ihrem Mietobjekt

Es gilt die Sorgfaltspflicht gegenüber den Nachbarn und die Haftung für Schäden. Wichtig ist, dass die Mieterin tatsächlich über eine Haftpflichtversicherung verfügt und eine genügende Kautions hinterlegt hat, damit Sie sich bei einem Auszug der Mieterin schadlos halten können (mit Verweis auf die Lebensdauerproblematik, Punkt 1). __

Text_Nirmala Dias

Zusammenfassende Tipps:

- Referenzen zur Mieterschaft einholen
- Privathaftpflichtversicherung mieterseits als vertragliche Pflicht
- sich selbst Grundkenntnisse im Mietrecht aneignen (Formvorschriften)
- klare Bestimmungen im Mietvertrag und in der Hausordnung (vgl. Vorlagen Casafair).
- Anzeigen und Kündigungen immer an Ehepartner separat zustellen
- Mietzinsreserven bilden für Mängelbehebungen und Unterhalt
- Rechtsschutzversicherung abschliessen (deckt Anwalts- und Prozesskosten)
- Vorsicht vor dreijährigem Kündigungsschutz bei Vereinbarungen
- Hilfe holen (Verwaltung, Mediator*in, Anwalt*in). Auch Schlichtungsbehörden sind sehr kompetente und hilfreiche Streitschlichter und bis zu einem Streitwert von CHF 30 000 kostenlos.

Die siebenschlaue Mieterin. Sie findet jedes Haar in der Suppe.



Foto_AndreyPopov/Stock

Das Angebot von Casafair

Glücklicherweise sind die meisten Mietverhältnisse partnerschaftlich und harmonisch. Für den Fall, dass es einmal schief herauskommen sollte, bietet Casafair ein vielfältiges Angebot.

Casafair bietet Kurse und Beratungen zum Thema «Mit der Mieterschaft unter einem Dach» an. Auch zur Verwaltung und Bewirtschaftung von Liegenschaften hat Casafair ein Angebot. Kommt es zum Konflikt, berät Sie ein Netzwerk erfahrener Mediator*innen. Das Leitbild von Casafair schreibt Fairness beim Vermieten vor: «Mietverhältnisse und Mietzinse sind fair und transparent auszugestalten – für beide Seiten.» Nach diesem Credo richten sich unsere Fachleute.

Erste Praxiserfahrungen

Im September 2018 haben wir in der Ausgabe *casanostra* 147/2018 einige Fragen zur Mehrwertabgabe beantwortet. Nachdem die Umsetzungsfrist für die bundesrechtlichen Mindestvorgaben nun abgelaufen ist und viele Kantone erste Praxiserfahrungen gesammelt haben, lohnt sich ein Update.

MEHRWERTABGABE

Einleitung und Stand der Umsetzung

Mit der am 1. Mai 2014 in Kraft getretenen Änderung des Raumplanungsgesetzes präzisierte der Bund die Vorgaben zum Ausgleich planungsbedingter Vorteile, genannt Mehrwertabgabe, und führte Mindestvorschriften ein. Den Kantonen wurde eine Übergangsfrist von fünf Jahren (bis am 30. April 2019) zur Umsetzung dieser Vorgaben eingeräumt. Am 1. Januar 2021 sind nun auch im letzten Kanton die umsetzenden Bestimmungen in Kraft getreten, nämlich in Zürich. In anderen Kantonen wurden die kantonalen und je nachdem auch die kommunalen Bestimmungen bereits ein erstes Mal revidiert; teilweise freiwillig, teilweise aufgrund höchstrichterlicher Entscheide, welche zuvor einzelne Bestimmungen als bundesrechtswidrig qualifiziert hatten.

Die heute geltenden Bestimmungen der Kantone weisen Ähnlichkeiten auf, unterscheiden sich aber auch in wesentlichen Punkten. Für Grundeigentümer äusserst wichtige Unterschiede betreffen zum Beispiel die Höhe der Abgabe (20 bis 50 Prozent des planungsbedingten Mehrwerts) sowie die Abgabetatbestände (nur Einzonungen oder auch Auf-/Umzonungen). Gewisse Herausforderungen für die Praxis stellen sich zudem kantonsübergreifend.

Fälligkeit der Mehrwertabgabe nach Um-/Aufzonung

In der Praxis zeigt sich, dass bei Mehrwertabgaben infolge Um- und Aufzonungen die bundesrechtlich vorgesehene Fälligkeit bei Veräusser-

ung des Grundstücks nicht sachgerecht ist. Gerade bei überbauten Grundstücken will die Käuferin oder der Käufer das Grundstück häufig im aktuellen Zustand erwerben und hat kein Interesse an einer theoretisch besseren Nutzungsmöglichkeit. Entsprechend ist die Käuferschaft auch nicht bereit, dafür einen höheren Preis zu bezahlen. Hinzu kommt, dass der offene Verkaufszeitpunkt zu grossen Schwierigkeiten bei der Schätzung führt. Entsprechend kommt es häufig zu Einsprachen gegen solche Um- oder Aufzonungen. Einzelne Kantone oder Gemeinden (je nach kantonalen Bestimmungen) sehen deshalb vor, dass infolge Auf- und Umzonung anfallende Mehrwertabgaben nur bei Überbauung, nicht aber bei Veräusserung des Grundstücks fällig werden.

Baurechtsverhältnisse und Stockwerkeigentum

Sobald mehrere Personen als Mehrwertabgabepflichtige in Betracht kommen, stellt sich die Frage, wer die Mehrwertabgabe bezahlen muss. Dies ist beispielsweise in Baurechtsverhältnissen (Baurechtsnehmer*in und/oder Grundeigentümer*in) sowie beim Stockwerkeigentum (einzelne Eigentümer*innen und/oder Stockwerkeigentümergeinschaft) der Fall. Bis jetzt zeichnet sich keine allgemeingültige, praxistaugliche Lösung für diese Frage ab. Es ist auf das anwendbare kantonale Recht zurückzugreifen. Dieses äussert sich teilweise explizit dazu, teilweise ist durch Auslegung zu ermitteln, wer abgabepflichtig ist.

Faire Besteuerung von Mehrwerten

Casafair befürwortet, dass die durch Zonenänderungen und Investitionen der öffentlichen Hand bei Grundeigentümerschaften entstandenen Mehrwerte in einem fairen Masse abgeschöpft werden. Diese Abgaben müssen von den Gemeinden und Kantonen zweckmässig in die entsprechenden Bereiche reinvestiert werden.

POSITION CASAFAIR

Für Grundeigentümerschaften entstehen bei Ein-, Um- oder Aufzonungen planungsbedingt oftmals erhebliche Vorteile. Aufgrund des revidierten Raumplanungsgesetzes RPG sind die Kantone seit 2014 verpflichtet, solche Planungsvorteile «angemessen» auszugleichen. Dabei handelt es sich um einen Ausgleich für diejenigen Mehrwerte, welche für die betroffenen Grundeigentümerschaften ohne eigenes Zutun und ohne eigene Leistungen anfallen respektive durch Steuern finanziert werden. Die Mehrwertabgabe fällt insbesondere dort an, wo Siedlungsgebiet ausgedehnt oder verdichtet wird.

Dagegen sind Rückzonungen von Bauland in die Landwirtschaftszone in der Regel mit grossen Wertverlusten verbunden. Unter Umständen sind die Gemeinden entschädigungspflichtig. Damit solche Rückzonungen nicht aus der allgemeinen Haushaltskasse finanziert werden müssen, sieht das RPG einen finanziellen Ausgleich zwischen den Gewinner*innen von raumplanerischen Massnahmen und den Verlierer*innen vor. Der Mehrwertausgleich ist somit ein Gerechtigkeitsanliegen, er korrigiert die mit der Raumplanung verbundene ungleiche Verteilung von Nutzungschancen.

Casafair sieht es als unabdingbar an, dass die Erträge aus den Mehrwertabgaben innerhalb des Kantons zweckmässig reinvestiert werden, um damit einen Mehrwert für alle zu schaffen. Die Bevölkerung profitiert von einer gesteigerten Umgebungsqualität. Die Bauherrschaften erhalten etwas zurück, was ihre Investition noch attraktiver macht: gute Angebote wie Schulen, Grünräume und Erschliessungen. Und die öffentliche Hand bekommt ausreichende Mittel, um die benötigten Infrastrukturen bereitzustellen, erwünschte Rückzonungen umzusetzen und so die Verdichtung besser zu bewältigen. Alles in allem beurteilt Casafair den Mehrwertausgleich als erwünschte Win-win-Situation.

Text_Corina Ingold-Berger, Rechtsanwältin
Häusermann + Partner
Oliver Reinhardt, Notar Häusermann + Partner

Text_Arbeitsgruppe Politik



Der Rhonegletscher: Symbol für den Klimawandel. Foto_ben185/iStock

Für wirksamen Klimaschutz

Vergangenes Jahr schickte hat der Bundesrat einen direkten Gegenvorschlag zur Gletscherinitiative in die Vernehmlassung. Casafair hat geantwortet: Der Gegenvorschlag ist eine Verwässerung der Initiative, bleibt hinter dem Umweltschutzgesetz zurück und widerspricht dem eigenen Bekenntnis des Bundesrats, mit fossiler Energienutzung aufhören zu wollen.

DIREKTER GEGENVORSCHLAG ZUR GLETSCHERINITIATIVE

Die Gletscherinitiative ist nicht als das ambitionierteste aller Klimaschutzprojekte bekannt. Der Bundesrat geht aber mit seinem Gegenvorschlag noch weniger weit. Seitdem der Initiativtext formuliert wurde, ist die Klimaveränderung rascher vorangeschritten als angenommen. Das Jahr 2020 verzeichnete die höchsten Temperaturen, die je gemessen wurden.

Klimaschutzprojekte sind inzwischen Teil des politischen Mainstreams, viele Länder haben sich Netto-Null-Ziele gesetzt, auch vor 2050. Die Klimabewegung hat an Schwung gewonnen und den Klimaschutz auf die politische Agenda platziert. Es ist nicht vermessen, bis 2050 Netto-Null-Treibhausgasemissionen anzustreben. Casafair geht weiter und fordert, bereits 2040 keine Treibhausgase mehr auszustossen, damit jetzt endlich der Absenkpfad eingeschlagen wird. Dass es viel schneller ginge, wenn man wollte, hat sich im Corona-Jahr gezeigt. Lockdown-bedingt sind weltweit 7 Prozent weniger fossile Energieträger verbrannt worden, was zwar ein Tropfen auf den heissen Stein ist, aber zeigt: wo ein Wille ist, ist auch ein Weg.

Noch im Juni dieses Jahres stimmen wir über das CO₂-Gesetz ab. Casafair unterstützt das Gesetz und engagiert sich in der Ja-Kampagne. Mehr dazu im Artikel «Wir schaffen die Null» auf Seite 15.

Text_Nadim Chammas

Besserer Schutz bei Baupfusch

Die geltenden Bestimmungen zu Bauverträgen im Obligationenrecht benachteiligen Bauherinnen und Bauherren und müssen dringend überarbeitet werden. Immer mehr wurde die Haftung für Baumängel durch juristisch fragliche Abtretungen oder Wegbedingungen ausgehöhlt und vertraglich ins Nirwana geschickt. Der Bundesrat ist dabei, diese Bestimmungen zu revidieren. Für einen besseren Schutz bei Baumängeln hat sich Casafair mit einer Stellungnahme eingebracht.

BAUVERTRAGSRECHT

Gerade wer zum ersten Mal baut, weiss oft gar nicht, dass Ansprüche bei Mängeln nach kürzester Zeit erlöschen – nach geltendem Recht innert 7 Tagen, nach der geplanten Revision nach 60 Tagen. Was ungerechtfertigt ist, haben doch die Erstellenden im Werkvertrag etwas anderes versprochen. Diese Verwirkungsfalle ist nach Sicht von Casafair eine einseitige und ungerechte Lösung und gehört abgeschafft. Wenn Mängel auftreten, sollen die Auftraggeber*innen oder Käufer*innen einer Liegenschaft das Recht erhalten, Nachbesserungen zu verlangen. Ausserdem soll die Verjährungsfrist bei Sachgewährleistung von 5 auf 10 Jahre ausgeweitet werden.

Die Revision betrifft ferner das Bauhandwerker-Pfandrecht. Mit einer Festsetzung von dessen Dauer auf zehn Jahre wird es für Bauherinnen und Bauherren einfacher, rasch und unkompliziert eine Sicherheitsleistung durch eine Bank oder Versicherung stellen zu lassen, um ein solches Pfandrecht, also einen Grundbucheintrag, abzuwenden. Was Forderungen von Subunternehmen betrifft, besteht ein starkes Ungleichgewicht zulasten der Hauseigentümerschaft und ein erhebliches Risiko, doppelt zahlen zu müssen. Die kürzliche Revision des Bauhandwerkerpfandrechts hatte eine weitere Verschiebung zuungunsten der Hausbesitzenden und Bestellenden zur Folge. Casafair unterstützt daher Bestrebungen, das Doppelzahlungsrisiko durch angemessene gesetzliche Korrekturen zu vermindern.

Text_Nadim Chammas

Wasserschaden bei einer Betondecke im Neubau.

Foto_Otto Helbling



MITGLIEDERANGEBOTE



Steuererklärung 2020: Mit Casafair gut beraten

In der Steuererklärung 2020 können erstmals Abzüge für Rückbaukosten im Hinblick auf Ersatzneubauten sowie für Investitionskosten für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen geltend gemacht werden. Casafair beantwortet Ihre Fragen dazu.

STEUERN

Die am 1. Januar 2020 in Kraft getretene neue Liegenschaftskostenverordnung trägt dazu bei, die Energiestrategie 2050 umzusetzen. Die neue Regelung gilt für die direkte Bundessteuer. Die Kantone entscheiden selbst, ob und wann sie die Bestimmungen übernehmen, die meisten aber ziehen nach. Die neuen Abzugsmöglichkeiten schaffen finanzielle Anreize für dringend notwendige energetische Sanierungen.

Was genau sind «Rückbaukosten im Hinblick auf einen umweltschonenden Ersatzneubau» und welche Kosten kann ich für Energiesparmassnahmen tatsächlich abziehen? Eine Reihe von Veranstaltungen widmet sich diesen und anderen Steuerfragen. Voraussichtlich werden alle Veranstaltungen online stattfinden. Für weitere Informationen und Anmeldung besuchen Sie die Website casafair.ch/veranstaltungen.

Allen Mitgliedern steht ausserdem weiterhin die kostenlose Kurzberatung per E-Mail oder Telefon zur Verfügung (casafair.ch/beratung).

Veranstaltungen 2021 zum Thema Wohneigentum und Steuern

- **Wohneigentum & Steuern: Ganze Schweiz mit Fokus Ostschweiz**
Dienstag, 9. März, 18.30 bis 20 Uhr (online)
- **Wohneigentum und Steuern: Das ist neu im Kanton Bern**
Dienstag, 9. März, 18.15 bis 19.45 Uhr (online oder Hotel Kreuz, Bern)
- **Wohneigentum & Steuern: Das gilt im Aargau**
Mittwoch, 17. März, 18.15 bis 19.45 Uhr
(online oder Naturama, Aarau)



30 Prozent Rabatt auf das ganze Sortiment des Triest Verlags

Der Triest Verlag für Architektur, Design und Typografie publiziert seit 2015 grafisch ansprechende, anspruchsvolle und sorgfältig recherchierte Bücher. Ab sofort profitieren Casafair-Mitglieder von 30 Prozent Rabatt auf das gesamte Verlagsprogramm.

MITGLIEDERANGEBOT

Viele der Themen, welche der Triest Verlag in seinen Büchern aufnimmt, sind auch für Casafair relevant. Es geht um Konstruktion, Materialforschung, Städtebau und zukunftsweisende Raumplanung. Im Casanostra haben wir bereits mehrere Bücher aus dem Triest Verlag vorgestellt, zuletzt «(K)ein Idyll – Das Einfamilienhaus». Im Dezember 2020 neu erschienen ist «Architektur fertigen. Konstruktiver Holzelementbau».

Gegen Eingabe Ihrer Mitgliedsnummer und des Rabattcodes CASAFAIR30 erhalten Casafair-Mitglieder neu 30 Prozent Rabatt auf diese und alle weiteren Publikationen.



Mehr Informationen unter casafair.ch/partner/triest-verlag



Foto: William_Potter/Stock

«Wir schaffen die Null»

In der Schweiz ist der Gebäudepark mit 45 Prozent des Energieverbrauchs und 24 Prozent der Treibhausgasemissionen neben Mobilität und Ernährung der wesentliche Klimatreiber. Hier sieht sich Casafair als Verband der verantwortungsvollen Eigentümerinnen und Eigentümer in einer grossen Pflicht.

KLIMASCHUTZ

__Die Auswirkungen des Klimawandels sind auch in der Schweiz unübersehbar und mittlerweile ist es breit anerkannt, dass das Netto-Null-Ziel hohe Dringlichkeit hat. Weil hierzulande die politischen Mühlen bekanntlich langsam mahlen, ist es umso nötiger, freiwillige Massnahmen anzustossen und zu erleichtern.

Stolpersteine abbauen

Auf dem Weg hin zum klimaneutralen Wohnen und Bauen liegen noch viele Stolpersteine. Zu oft werden sinnvolle Sanierungsentscheide wegen gesetzlicher, finanzieller und technischer Hindernisse auf die lange Bank geschoben.

Casafair macht es sich zur Aufgabe, diesem abträglichen Umstand entgegenzuwirken. Der Verband will dazu beitragen, die energetische Sanierungsquote zu erhöhen und den Ausstieg aus fossilen Energiequellen zu beschleunigen. Dafür ist Casafair einerseits auf dem politischen Parkett aktiv, um Fehlanreize zu korrigieren und Regulierungen sinnvoll auszugestalten. Andererseits unterstützen und beraten unsere Fachleute Hauseigentümerinnen und -eigentümer mit konkreten Tipps und fachlichen Impulsen auf dem Weg zu Netto-Null-Emissionen.

Lösungen aufzeigen

Hier setzt denn auch der neue Schwerpunkt «Wir schaffen die Null» an. In den nächsten Monaten präsentiert Casafair unter diesem Label regelmässig Beiträge, Veranstaltungen und Aktionen zu Frage-

stellungen rund um erneuerbare Energien und Klimaschutz. Mit konkreten Beispielen und umsetzbaren Lösungen sollen Hausbesitzende noch vermehrt für Massnahmen zur Vermeidung von Treibhausgasen motiviert und bei der Umsetzung konkret unterstützt werden. So finden sich im druckfrischen Veranstaltungsprogramm bereits zahlreiche Kurse und Besichtigungen dazu. Auch im casanostra und auf der Website werden laufend Hintergrundartikel und veranschaulichende Berichte erscheinen.

Politisch handeln

Bereits im Juni steht passend zum Schwerpunkt die Abstimmung zum CO₂-Gesetz auf der Agenda. Auch wenn dieses Gesetz für die Pariser Klimaziele noch nicht ausreicht, ist es ein grösserer und wichtiger Schritt für die Energiewende. Bei dieser Abstimmung muss auch die Stimme von verantwortungsbewussten Hauseigentümerinnen und -eigentümern vernommen werden. Casafair wird sich dafür aktiv in die Abstimmungskampagne einbringen.

Netto-Null ist machbar

Das Netto-Null-Ziel kann gelingen, wenn jetzt rasch die gesetzlichen Rahmenbedingungen umfassend auf die Klimaziele ausgerichtet und die nötigen Massnahmen angegangen werden. __

Casafair bleibt am Thema.



Achten Sie
auf dieses Label.

IHRE VERTRAUENSPARTNER
FÜR IMMOBILIEN

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

hardegger liegenschaften

Kompetente und persönliche Verwaltung Ihrer Liegenschaft

Als Mitglied von Casafair setzen wir auf faire Miet-
verhältnisse und nachhaltige Liegenschafts-
bewirtschaftung – Eigentum mit Verantwortung.

Hardegger Liegenschaften GmbH,
Chämletenweg 1, 8153 Rümlang
info@ha-lie.ch

Telefon +41 43 211 06 73
Mobile +41 78 804 44 91
www.ha-lie.ch



Ego

Elektriker-
genossenschaft

Elektroanlagen
und Gebäude-
Installationen

8408 Winterthur
Gewerbehause Hard 4
Telefon 052 222 18 08
www.ego-elektro.ch

Architektur Atelier

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

Stiftung
PWG

**Wir danken allen,
von denen wir
ein Haus kaufen
durften**

Bei uns kann die Mieterschaft
nach dem Kauf Ihrer Liegenschaft
bleiben. 043 322 14 14

pwg.ch

Stiftung zur Erhaltung von preisgünstigen
Wohn- und Gewerberäumen der Stadt Zürich



**ALTERNATIVE
BANK
SCHWEIZ**

Mehr als ein Trend.

Anders als Andere.

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

KURSE UND VERANSTALTUNGEN

Über die Covid-19-bedingte Durchführbarkeit der Kurse und Veranstaltungen wird zeitnah informiert auf:
www.casafair.ch/veranstaltungen.

Foto: rematik/stock



BAUEN, SANIEREN & ENERGIE

Die Rolle der Bauherrschaft

Bei einem Um- oder Neubau stehen Eigentümer*innen als Laien in der Rolle der Bauherrschaft plötzlich Profis gegenüber. Was gilt es dabei zu beachten? Wie finde ich die richtigen Partner? Der zweistündige Online-Kurs vermittelt angehenden Bauherrschaften das notwendige Know-how.

Weitere Infos

Datum	Montag, 8. März 2021, 18.15 bis 20.15 Uhr
Ort	online
Kosten	Fr. 40.–, Mitglied Fr. 20.–
Anmeldung	bis 1. März: www.casafair.ch/veranstaltungen

Foto: Annette Gruenwald-Maack/stock



NATUR & GARTEN

Lebensraum Naturgarten

Zwei beispielhafte Naturgärten in Winterthur: Ein Mehrfamilienhausgarten, der mit seinen Obstspalieren, Bäumen und Asthaufen einem versteckten Juwel gleicht und der neu entstehende Naturgarten der Referentin. Wir erhalten Tipps, um den eigenen Garten naturnah umzugestalten.

Weitere Infos

Datum	Mittwoch, 17. März 2021, 16.30 bis 19 Uhr
Ort	Winterthur
Kosten	Fr. 40.–, Mitglied Fr. 20.–
Anmeldung	bis 15. März: www.casafair.ch/veranstaltungen

Foto: Thomas Zimm/stock



NATUR & GARTEN

Wildstauden für Stadtgärten

Wir wandern der Wiese, einem Grenzfluss bei Basel, entlang durchs Naturschutzgebiet am Schlipf und am Tüllinger Hügel. Dabei entdecken wir Wildstauden für den Stadtgarten, ihre Vorzüge für Insekten und Vögel und ihre Fähigkeit zur Anreicherung der Böden.

Weitere Infos

Datum	Samstag, 10. April 2021, 10 bis 16 Uhr
Ort	Riehen bei Basel
Kosten	Fr. 45.–, Mitglied Fr. 30.–
Anmeldung	bis 1. April: www.casafair.ch/veranstaltungen

BAUEN, SANIEREN & ENERGIE

Unterhalt und Erneuerung

Wer nachhaltige Bauetappen realisiert und gleichzeitig die Lebensdauer aller Bauteile ausschöpft, kann den Wert der Liegenschaft langfristig sichern. Gemeinsam erarbeiten wir die Grundlagen für ein individuell angepasstes, nachhaltiges Unterhalts- und Sanierungskonzept.

Weitere Infos

Datum	Montag, 15. März 2021, 18.15 bis 20.15 Uhr
Ort	online
Kosten	Fr. 40.–, Mitglied Fr. 20.–
Anmeldung	bis 8. März: www.casafair.ch/veranstaltungen

GELD & RECHT

Pensionierung planen

Es ist nie zu früh für die finanzielle Pensionsplanung – aber häufig zu spät. Wir vermitteln Grundlagen zu AHV, Pensionskasse und privater Vorsorge und beantworten Fragen wie: Was bedeutet die Senkung des Umwandlungssatzes? Wie verändern sich Budget und Steuern mit der Pensionierung?

Weitere Infos

Datum	Dienstag, 20. April 2021, 18.15 bis 19.45 Uhr
Ort	Bern
Kosten	Fr. 20.–, Mitglied gratis
Anmeldung	bis 13. April: www.casafair.ch/veranstaltungen

BAUEN, SANIEREN & ENERGIE

Lehm, Holz und flexible Wände

Bei ihrem 5-geschossigen neugebauten Hauptsitz hat die EGK viel Wert auf die Verwendung von gesunden und nachhaltigen Materialien gelegt. Dank flexibler Trennwände können Räume einfach neu aufgeteilt werden. Wir besichtigen den fertigen Neubau vor der Bauübergabe.

Weitere Infos

Datum	Freitag, 16. April 2021, 16.30 bis 18 Uhr
Ort	Laufen BL
Kosten	Fr. 35.–, Mitglied Fr. 20.–
Anmeldung	bis 9. April: www.casafair.ch/veranstaltungen

Weitere Kurse finden Sie auf www.casafair.ch/veranstaltungen

Solaranlage im Winter

«Die Tage werden nun wieder länger. Kann ich erwarten, dass damit auch die Solarerträge meiner Photovoltaik-Anlage steigen?»

__ In diesen Monaten erhalten wir oft Serviceanfragen von unseren Kund*innen. Sie berichten, dass die Überwachung der Solaranlage Fehler meldet. Ein Blick auf das Dach hilft oft, um besser zu verstehen. Schnee auf den Solarmodulen bremst das Sonnenlicht und verhindert die Produktion. Schon kleine Schneereste, auch nur auf der untersten Modulreihe, können zu einer Ertragsreduktion und entsprechenden Meldungen auf dem Wechselrichter führen. Aus Sicht der Wirtschaftlichkeit ist es deshalb wünschenswert, dass der Schnee von der Solarfläche abrutschen kann. Dabei ist jedoch Vorsicht geboten! Als Eigentümer*in haften Sie für Schäden an Personen und Sachen, welche durch Dachlawinen entstehen. Ein Schneefang ist immer dort empfehlenswert, wo dieses Risiko zu hoch ist. Idealerweise ist ein Schneefang so platziert, dass zwischen Modulen und Schneefang eine gewisse Distanz frei bleibt – eine Art «Pufferzone». Alternativ können auch Schneestopp-Clips über die ganze Generatorfläche platziert werden, dies bringt eine hohe Sicherheit auch bei viel Schnee.

Sobald der Schnee weggerutscht ist, fliessen die Elektronen. Gerade Standorte über dem Nebelmeer sind für die Produktion von Solarstrom besonders attraktiv. Mit zunehmender Höhe nimmt auch die Strahlungsintensität der Sonne zu und tiefe Temperaturen verbessern die Effizienz der Solarmodule. __

Amadeus Wittwer,
Energie Genossenschaft Schweiz

Weshalb eine Bewertung?

«Ich plane, meine Liegenschaft zu verkaufen. Wie gehe ich am sinnvollsten vor, um einen angemessenen Verkaufswert zu ermitteln?»

__ Ein häufiges Problem, dem wir in unserem Berufsalltag begegnen, sind zu hohe Preisvorstellungen der Eigentümer*innen. Meist resultieren diese aus unzulänglichen Vergleichen oder falschen Vorstellungen. Ein Vergleich von Internetinseraten ist aufgrund der hohen Intransparenz des Marktes nicht möglich: Erstens sind auf Internetplattformen wie Comparis und Co. ausschliesslich Angebotspreise ersichtlich, die sich oft erheblich von den effektiv erzielten Verkaufspreisen unterscheiden und zweitens stehen vielfach nicht alle benötigten Objekteigenschaften zu Verfügung. Ähnliches gilt auch für den Vergleich mit Objekten aus der Nachbarschaft. Ausserdem liefern aus verschiedenen Gründen weder Gebäudeversicherungs- noch Steuerwert den Marktwert einer Immobilie. Erfahrungsgemäss gehen Verkäufer bei der Preisfindung oft von dem aus, was sie gerne für ihre Liegenschaft haben möchten und nicht von dem, was realistisch erzielbar ist. So wird ab und an versucht, Eigenkapitallücken dadurch zu schliessen, dass der Verkaufspreis der alten Liegenschaft auf das Niveau der neuen, teureren Wunschimmobilie angehoben wird. Eine weitere Hürde ist die häufig fehlende Objektivität, die sich entweder aus einer emotionalen Bindung oder einem Verdrängen ergibt, welches sich in den vielen Jahren des Wohnens naturgemäss ergeben kann. Eine Drittperson in Gestalt eines erfahrenen Schätzers kann hier Abhilfe schaffen. Eine Bewertung schützt zudem vor einem Verkauf unter dem Marktwert. Bewertet werden sollte ausschliesslich mit Besichtigung, stets mit der passenden Methode und nur durch eine erfahrene Fachperson. __

Eric Villiger,
Immobilienbewerter CAS, Betr.-oec. FH,
Eidg. Dipl. Finanzplanungsexperte,
REVE Immobilien AG, Wildegg

AHV, BVG, Säule 3a – was sich geändert hat

«Die AHV-Rente steigt 2021 um zehn Franken. Welche anderen Vorsorgewerke hängen damit zusammen?»

__ Seit dem ersten Januar 2021 gelten folgende Neuerungen:

- Wer Vater geworden ist, hat Anspruch auf zwei Wochen Vaterschaftsurlaub. Zur Finanzierung erhöht sich der AHV/IV/EO-Beitrag von 10,55 % auf 10,6 %. Davon tragen Arbeitgeber und Arbeitnehmer je die Hälfte.
- AHV/IV-Renten werden der Preis- und Lohnentwicklung angepasst. Die AHV/IV-Minimalrente wird von 1185 auf 1195 Franken erhöht, die Maximalrente um 20 auf 2390 Franken. Die volle Ehepaar-Rente steigt von 3555 auf 3585 Franken.
- Der jährliche AHV-Mindestbeitrag für Nichterwerbstätige wird von 496 auf 503 Franken angehoben. Der Höchstbeitrag beträgt neu 25 150 Franken (bisher 24 800).
- Nichterwerbstätige verheiratete Personen sind von der Beitragspflicht befreit, sofern der Ehepartner oder die Ehepartnerin als erwerbstätig gilt und den Mindestbeitrag von 1006 Franken pro Jahr entrichtet.
- Bei der Pensionskasse wird der Koordinationsabzug von 24 885 auf 25 095 Franken erhöht. Dieser Betrag wird vom massgebenden Lohn abgezogen, um den sogenannten «koordinierten Lohn» zu bestimmen. Die Eintrittsschwelle steigt von 21 330 auf 21 510 Franken. Wer mindestens so viel verdient, ist obligatorisch BVG-versichert.
- Wer nach 58 Jahren die Stelle verliert und keine mehr findet, kann das Guthaben bei der bisherigen PK belassen und hat die Wahl zwischen Rente und Kapital. Bisher musste das Guthaben auf ein Freizügigkeitskonto überwiesen werden (nur Kapitalbezug möglich).
- Für Versicherte mit Pensionskasse beträgt der Maximalbetrag der gebundenen Vorsorge (Säule 3a) neu jährlich 6883, ohne Pensionskasse 34 416 Franken (oder maximal 20 % des Nettoeinkommens). __

Sylvia Raguth,
eidg. dipl. Versicherungsfachexpertin/Finanzplanerin,
MANDAT-IN, Vorsorge- und Finanzlösungen, Ittigen

Zur gerichtlichen Ausweisung von Mieterinnen und Mietern

«Welche Aspekte muss ich als Vermieterin bei der Ausweisung der Mieterschaft beachten?»



Markus Gysi, Rechtsanwalt, Notar und Mediator SAV Häusermann + Partner



Anna Pulfer, Rechtsanwältin Häusermann + Partner

Leider kommt es vor, dass eine Mieterin oder ein Mieter nach erfolgter Kündigung weiterhin in der Immobilie bleibt und sich weigert auszuziehen. Wenn die Mieterschaft die Wohnung nicht freiwillig verlässt, bleibt den Eigentümer*innen gezwungenermassen nur die Möglichkeit, vor Gericht eine Ausweisung die sogenannte Exmision zu erwirken. In keinem Fall darf die Eigentümerschaft Mieterinnen und Mieter selbst aus der Wohnung verweisen oder gar eigenhändig das Schloss austauschen. Selbsthilfe ist strafbar.

Um die Ausweisung zu erwirken, muss die Eigentümerschaft dem Gericht sämtliche Eckwerte des Mietverhältnisses und insbesondere die Rechtsgültigkeit der Kündigung nachweisen können.

Das Verfahren um Ausweisung ist ein sehr formalistisches Verfahren, bei welchem die Fristen von grosser Bedeutung sind. Wichtig ist deshalb, dass Sie alle Schreiben inklusive Zustellnachweise aufbewahren. Bei einer Kündigung aufgrund Zahlungsverzugs sind dem Gericht beispielsweise ein Grundbuchauszug, der Mietvertrag, das Schreiben mit der Zahlungsfristansetzung, mindestens 30 Tage, und der Kündigungsandrohung sowie die mittels amtlich genehmigtem Formular erfolgte Kündigung samt den dazugehörigen Zustellnachweisen vorzulegen. Zu beachten ist, wann die Schreiben postalisch als zugestellt gelten, selbst wenn diese von der Mieterschaft nicht abgeholt wurden und dass alle Fristen strikt eingehalten wurden. Das Gesuch selbst muss das Begehren um Ausweisung und – falls gewünscht – einen Antrag auf direkte Vollstreckung sowie ein Kostenantrag beinhalten und es muss gültig unterzeichnet sein.

Die Ausweisung kann in verschiedenen Verfahrensarten durchgeführt werden. Welche sich eignet, ist immer von den Umständen im konkreten Fall abhängig. Um unnötige Verzögerungen, formelle Fehler und Gerichtskosten zu vermeiden, empfehlen wir Ihnen deshalb die vorgängige Prüfung der Gültigkeit der Kündigung und der Verfahrensart durch eine Fachperson.---



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@casafair.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@casafair.ch

LU, NW, OW, SZ, UR, ZG
Montag bis Freitag, 8.30–11.30 und 14–16 Uhr
Telefon 041 422 03 33 oder E-Mail an zentralschweiz@casafair.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 8 h à 12 h
conseil@habitatdurable.ch



www.casafair.ch



www.habitatdurable.ch

Branchenverzeichnis

(FORTSETZUNG AUF SEITE 22)

Architektur**arba – atelier für architektur & bauhandwerk**

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

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 + Lehm- und
Hinterweg 14, 4106 Therwil
Tel. 061 721 88 81, www.degenhettenbach.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

P. Sulser Architektur GmbH

Im Tobel 5, 8340 Hinwil, Tel. 044 977 29 89
www.psulser.ch

Schwob, Sutter, Architekten AG

Benzburweg 20, 4410 Liestal
Tel. 061 931 30 60, www.schwobsutter.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

Umbauten, Neubauten, energetische Sanierungen
Afolternstr. 120, 8050 Zürich, Tel. 044 310 85 44
www.schlegelarchitekten.ch

Asbest**STUTZ AG Bauunternehmung**

9016 St. Gallen, R. Engeler, Tel. 058 269 09 09,
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 Architektur GmbH**

Im Tobel 5, 8340 Hinwil, Tel. 044 977 29 89
www.psulser.ch

Schwob, Sutter, Architekten AG

Benzburweg 20, 4410 Liestal
Tel. 061 931 30 60, www.schwobsutter.ch

Brandschutz/Sicherheit**STUTZ AG Bauunternehmung**

8580 Hatswil, T. Hartmann, Tel. 058 269 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.vsdruk.ch

Energieberatung**edelmann energie ag**

Allmendstrasse 149, 8041 Zürich
Tel. 043 211 90 00
info@edelmann-energie.ch
www.edelmann-energie.ch

Enora AG | Energie & Raum | 8645 Jona

Energieberatung, Energieplanung, Bauleitung.
Gebäude modernisieren, Wohnkomfort verbessern –
wir zeigen den Weg.
www.enora.ch, 055 214 11 77

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

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

Erneuerbare Energie

Heizplan AG, Wärmepumpen, Photovoltaik,
Solarthermie, LED-Beleuchtungen, im Synergiepark,
Karmad 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**www.schreiner-kilchenmann.ch**

Fensterlösungen für Umbauten, Holzfenster
aus lokalen Hölzern, Fenstersanierungen
Enggistestrasse 30, 3076 Worb
Tel. 031 839 23 79

Finanzen, Vorsorge**Alternative Bank Schweiz AG**

Amthausquai 21, Postfach, 4601 Olten
Tel. 062 206 16 16,
und Kalkbreitestrasse 10, 8036 Zürich,
Tel. 044 279 72 00, www.abs.ch, contact@abs.ch
Sozial, ökologisch und transparent seit über
30 Jahren. Für eine lebenswerte Welt – heute und
in Zukunft.

MANDAT-IN, Ihre kompetente Partnerin für
Pensionsplanung, Finanzberatung, Vorsorge,
Versicherung, Budgetberatung und Fachseminare.
MANDAT-IN, Vorsorge- und Finanzlösungen,
Brunnenhofstrasse 43, 3063 Ittigen,
Telefon 031 922 40 22, www.mandat-in.ch,
sylvia.raguth@mandat-in.ch

Gartengestaltung**Zollinger Stettler Gartengestaltung GmbH**

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

Grafik**art.i.schock**

Die Kommunikationsagentur, Schöntalstrasse 20,
8004 ZH, Tel. 043 268 05 70
artischock.net, darum@artischock.net

Clerici Partner Design

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

FundCom AG

Marketingkommunikation & Fundraising
für den guten Zweck. Neugasse 6, 8005 Zürich
Tel. 044 271 02 02, www.fundcom.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 den Casafair-
Grundsätzen. 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-Treuhänder
Tel. 031 952 77 75, www.immobilienverte.ch

Hardegger Liegenschaften

Alle Dienstleistungen rund um die Verwaltung
Ihrer Liegenschaft in Zürich und Umgebung.
8153 Rümlang, info@ha-lie.ch, Tel. 043 211 06 73

Hecht IMMO Consult AG

Birsigstrasse 2, 4054 Basel
Tel. +41 61 336 30 61, Mobil +41 79 311 99 19,
Fax +41 61 336 30 69
hecht@hic-basel.ch, www.hic-basel.ch

Immobilienberatung Eduard Weisz

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

Immobilienberatung Casafair Mittelland

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

LUNG LAND Immobilien Verkauf,**Vermietung & Schätzungen**

Zürcher Unterland, Schaffhausen, Aargau
Badener Landstrasse 9a, 8197 Rafz, Tel. 079 298 46 56
info@lungland.ch, www.lungland.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

REVE Immobilien AG

Bewertung, Erstvermietung, Verkauf
Bahnhofstrasse 4, 5103 Wildegg
062 558 75 00, info@reveag.ch, www.reveag.ch

Wyss Liegenschaften GmbH

Stockwerkeigentum, Schätzung & Verkauf
Parkstrasse 6, 3084 Wabern
Tel. 031 534 00 14, www.wyssliegenschaften.ch

Innenausbau**Arbos AG**

Schreinerei Zimmerei Parkett Dämmtechnik,
Ebnetstrasse 6, 8474 Dinhard, Tel. 052 336 21 24,
info@arbos.ch, www.arbos.ch

NEWS

FAIRE MIETEN

Ständerat stoppt Angriff auf Mieten

In der Wintersession hat der Ständerat mehrere Vorstösse zur Erhöhung der Mietzinse abgelehnt. Doch das Problem liegt bei der Berechnung der zulässigen Renditen: Rückstellungen für Sanierungen sind darin nicht enthalten. Stattdessen wird der Auftrag erteilt, die Berechnung zulässiger Mietzinse ausgewogen zu revidieren.

Ein gross angelegter Angriff auf die Sozialpartnerschaft zwischen Vermieter- und Mieter*innen, ausgeführt von der Immobilienlobby mit Unterstützung bürgerlicher Parlamentarier*innen, ist zum Stehen gekommen. Noch in der Sommer-session hat der Nationalrat dem Druck nachgegeben und einer Erhöhung der zulässigen Nettorendite bei Mietliegenschaften zugestimmt. Das Bundesgericht tat es ihm nach und erklärte in seinem Urteil vom 26. Oktober 2020 (4A 554/2019), mehr als doppelt so hohe Nettorenditen seien zulässig, bevor sie vor Mietgerichten als missbräuchlich gelten würden. Das Bundesgericht ist hier vorgeprescht, denn die Beratung der Legislative war noch nicht abgeschlossen. Wenige Wochen später berät der Ständerat ein Paket von Vorstössen, die allesamt eine Erhöhung der zulässigen Mieten fordern. Am 15. Dezember dann die freudige Überraschung: Der Ständerat versenkte die Initiative von Olivier Feller (17.491), welche die zulässige Nettorendite verdoppelt hätte – gleich wie der Bundesgerichtsentscheid. Der Ständerat lehnte dann auch zwei Initiativen von Philippe Nantermod, Präsident des Schweizerischen Verbandes der Immobilienfachleute (USPI) ab, welche das Recht, Mietzinse als missbräuchlich anzufechten, beschnitten hätte.

Der Feldzug zur Anhebung der Nettorendite kommt somit zum Stillstand. Vom Bundesgericht erwarten wir nun, dass es seine Rechtsprechung am Willen des Gesetzgebers orientiert und die vorgenommene Praxisänderung wieder korrigiert.

Das Mietrecht hat bezüglich zulässiger Renditen dringend eine Überarbeitung nötig. Die bisherigen Regeln sind für Vermieter*innen und Mieterschaft gleichermassen ungünstig. Das Problem ist folgendes: Ist die zulässige Rendite tief, können Vermieter*innen keine Reserven bilden, um Sanierungen auszuführen. Eine Erhöhung der Rendite hätte das Problem nicht ohne weiteres gelöst, denn nichts sorgt dafür, dass das Geld auch für Sanierungen beiseitegelegt wird. Casafair fordert jetzt, dass mit den Mietzinsen auch Reserven für Sanierungen gebildet werden können. Denn um das Klimaziel Netto-Null zu erreichen, braucht es eine deutliche Steigerung der Sanierungsquote. So heisst es in einer Medienmitteilung zum Thema, «notwendige Sanierungsvorhaben und energetische Aufwertungen dürfen nicht an fehlenden Eigenmitteln scheitern».

Gleichentags nahm der Ständerat auch eine Motion der beratenden Kommission an, welche eine «ausgewogene Revision zur Mietzinsgestaltung bei Wohn- und Geschäftsräumen» vorsieht.

Text_Nadim Chammas

Foto_Pixabay



Foto_Anima/Stock



ZUSCHRIFTEN

Smart Homes

Reaktionen auf den Artikel «Smart home – die neue Chance» in Ausgabe 158 / Dezember 2020

Zum Artikel «Smart home – die neue Chance» haben wir mehrere Zuschriften über alle Kanäle erhalten. Vielen Dank für diese Reaktionen! Diese zeigen uns, dass wir für ein kritisches, qualitätsbewusstes Publikum schreiben. Wir können leider nicht alle Zuschriften hier abdrucken, weshalb die Antwort hier summarisch erfolgt.

In den Zuschriften wird einstimmig kritisiert, der Artikel betone die Vorzüge der Smart-home-Einrichtungen, würde die Risiken bezüglich Elektrosensibilität und die negativen Auswirkungen elektromagnetischer Strahlung aber zu wenig oder nicht angemessen gewichten. Ich gebe dem recht: Der Artikel beleuchtet das Thema aus einer bestimmten Perspektive, welche die Chancen von Smart-home in den Vordergrund stellt. Zu den Risiken elektromagnetischer Strahlung wurde aber bereits im Februar 2020 im Artikel «Weniger Elektrosmog für einen gesunden Lebensraum» (Ausgabe 154) berichtet. Und wir planen in einer der nächsten Ausgaben einen Artikel zum Thema Baubiologie und Elektrosmog beim Wohnen. Die Frage, ob wir für den Artikel bezahlt wurden, wird klar verneint: Bezahlter Inhalt Dritter ist immer klar als Publi-reportage erkennbar. Redaktion und Anzeigen sind in der Zeitschrift casanostra personell und organisatorisch voneinander getrennt.

Text_Nadim Chammas

Branchenverzeichnis

(FORTSETZUNG VON SEITE 20)

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

Küchen

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

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

Liegenschaftsbewertungen

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

Engel & Partner Immobilien- und Bauberatung
Affolternstrasse 128, 8050 Zürich, Tel. 044 312 76 80
mail@engel-partner.ch, www.engel-partner.ch

Hecht **IMMO** Consult AG
Birsigstrasse 2, 4054 Basel
Tel. +41 61 336 30 61, Mobil +41 79 311 99 19,
Fax +41 61 336 30 69
hecht@hic-basel.ch, www.hic-basel.ch

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

Wyss Liegenschaften GmbH
Stockwerkeigentum, Schätzung & Verkauf
Parkstrasse 6, 3084 Wabern
Tel. 031 534 00 14, www.wyssliegenschaften.ch

Malerarbeiten

andreas rudolf malergeschäft
eidg. dipl. malermeister, 8400 winterthur
malerarbeiten, gipserarbeiten, umbauten, renovatio-
nen, Tel. 079 832 66 57, www.andreasrudolf.ch

www.malhandwerk.ch Natur-Farben & Verputze.
Gestaltung – Beratung – Ausführung
7202 Says, Tel. 079 440 86 74

Umweltfreundliche und nachhaltige Malerarbeiten.
Mineral-, Naturharz- und Ölfarben. Lehm-, Kalk- und
Silikatverputze. Baubiologische Beratung. Naturfloor-
belag. Showroom. Ihr faires und individuelles Maler-
team. A. Herzig, 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

Minergie

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

Naturfarben/Öle/Baustoffe

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

Thymos AG
natürlich farbig, natürliche Farben & Lacke,
Niederlenzer Kirchweg 2, 5600 Lenzburg
Tel. 062 892 44 44, info@thymos.ch, www.thymos.ch

Naturgarten

SKW AG ALLES IM GRÜNEN
Naturgartenbau Gartenunterhalt
Wändhülsenstrasse 1, 8608 Bubikon
Tel. 044 930 20 50, www.skwag.ch

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

Parkett

Bayer & Schütz – Parkett und Schreinerei
Jurastrasse 60, 3013 Bern, Tel. 079 533 92 19
info@bayerschütz.ch, www.bayerschütz.ch

www.bodenschleifmaschinen.ch
wir vermieten alle bodenschleifmaschinen;
inkl. beratung und (bio)-materialien, anti-stress-
programm: nach m², nicht nach zeit. f.b. keller
zürich, tel. 044 450 84 84. filialen in basel, bern,
gossau SG, thusis, genf.

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

Sanierungen, Umbau

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

Renovesa
9016 St. Gallen, M. Gasser, Tel. 058 269 09 09,
www.stutzag.ch

www.renoviert.ch
wir haben wieder kapazität für renovierungen
und umbauten, besonders gut und erfahren im
denkmalschutz-bereich; wir arbeiten nur mit
biomaterialien. beispiele anschauen! stadt zürich
und unterland.
f.b.keller Tel. 044 450 84 84

Schreinerei

Arbos AG
Schreinerei Zimmerei Parkett Dämmtechnik,
Ebnetstrasse 6, 8474 Dinhard, Tel. 052 336 21 24,
info@arbos.ch, www.arbos.ch

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

Ramseier Holzbau AG – Einer für alles aus Holz,
Burgdorfstrasse 7, 3550 Langnau,
Tel. 034 402 15 8181, www.ramseierholzbau.ch,
info@ramseierholzbau.ch

Schreinerei Genossenschaft Tigel
Massivholz- und Linoleumtische, Möbel nach Mass
Innenausbau, Restaurationen
Hornbachstrasse 62, 8008 Zürich, www.tigel.ch

Von der Ankleide bis zum Zeitungsständer, Innen-
ausbau von A bis Z, **Stöckli Grenacher Schaubli**,
Wasserstrasse 16, 8032 Zürich, 8032 Zürich,
www.schreinerarbeitenundmehr.ch

Software

**AIMMO – Verwalten und vermieten
leicht gemacht**
Städtchenstrasse 57, 7320 Sargans,
Tel. 044 545 54 60, www.aimmo.ch

Solarenergie

Die **Alectron solar AG** bietet alles für die komplet-
te Energiewende zu Hause an. Solarstrom,
Solarwärme, Solarspeicher. www.solarkompetenz.ch,
info@alelectron.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, Tel. 052 723 00 40

BE | Netz AG Bau und Energie
Beratung, Planung und Realisation von Photovoltaik-
und thermischen Solaranlagen, Heizungersatz mit
erneuerbaren Energien.
Luzernerstrasse 131, 6014 Luzern
Tel. 041 319 00 00, info@benetz.ch, www.benetz.ch,
www.energiehaus-luzern.ch

beosolar.ch GmbH
Beratung, Planung, Ausführung
Solarstrom, Solarthermie, Wärmepumpen
Spiez/Visp/Adelboden, Tel. 033 654 88 44
www.beosolar.ch, info@beosolar.ch

Energie Genossenschaft Schweiz
Standorte: Bern, Chur, Luzern und Zürich
Planen und Bau von Solaranlagen. Netzwerk
für Solarstrom. Profis in Zusammenschluss
zum Eigenverbrauch (ZEV).
Bollwerk 35, 3011 Bern, Tel. 031 55 202 55,
www.egch.ch/pv

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

Jenni Energietechnik AG
Solarwärme, Solarstrom, auch kombiniert, Energie-
speicher, Holzheizungen. Erfahrung seit
über 40 Jahren.
Tel. 034 420 30 00, www.jenni.ch, info@jenni.ch

Kunz-Solartech GmbH
Solaranlagen im Aargau und Luzern
Tel. 062 752 53 07 M 079 780 88 37
info@kunz-solartech.ch, www.kunz-solartech.ch

Solarspar
Bahnhofstrasse 29, 4450 Sissach
Tel. 061 205 19 19, info@solarspar.ch,
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, www.solar4you.ch

SOLOSOLAR GMBH
Türliackerstrasse 15, 8304 Wallisellen
Tel. 044 830 50 50, nat. 079 654 08 31
andrew.knuth@solosolar.ch, www.solosolar.ch,
www.solarluftkollektoren.ch

Verschiedene Dienstleistungen

Wir machen Ihnen das Leben leichter! Reinigungen,
Umzüge, Räumungen, Gartenunterhalt und Haus-
wartungen. Verein Grundschrift, Gärtnerstrasse 20,
8400 Winterthur. Tel. 052 212 18 00,
kontakt@grundschrift.ch, www.grundschrift.ch

Wohnungsabnahmen

mietbegleitung.ch – 4856 Glashütten AG
Kompetente Wohnungs- und Hausabnahmen,
fachliche Beratung bei Mängeln am Mietobjekt oder
bei Schimmelbefall. 30 Jahre Erfahrung.
Tel. 062 926 15 10, www.mietbegleitung.ch,
info@mietbegleitung.ch



Rasch und fair entschädigen

FLAVIA WASSERFALLEN, NATIONALRÄTIN
UND CASAFAIR-MITGLIED

In den vergangenen Wochen stand die Schweiz auf dem europäischen Übersterblichkeitsmonitor an der Spitze. Mit anderen Worten haben wir in diesem Zeitraum im Vergleich mit allen westeuropäischen Ländern mit Abstand am meisten Corona-Todesfälle zu beklagen. Bereits sind über 8000 Menschen am Corona-Virus gestorben, die Fallzahlen sind auf einem zu hohen Niveau, die Situation in Spitälern und Altersheimen ist kritisch und das Gesundheitspersonal seit Monaten am Anschlag.

__Es braucht zum Schutz der Menschen und der Wirtschaft leider weiterhin einschneidende Massnahmen. Diese sind hart, lösen schlaflose Nächste aus, gefährden Existenzen, lösen Konkurse und Arbeitslosigkeit aus. Hier liegt das Problem. Der Bundesrat hat es bisher verpasst, den Betroffenen aufzuzeigen, wie sie rasch, fair und angemessen entschädigt werden. Für Gewerbebetreibende war die

Absage des Parlaments, eine schweizweit einheitliche Lösung für einen Teilerlass für Geschäftsmieten zu finden, eine Ohrfeige. Bis heute blieb der Grossteil der Immobilienbranche in der Coronapandemie weitgehend verschont. Coiffeursalons oder Restaurants haben sich mit Corona-Krediten verschuldet, eigene Reserven aufgebraucht und stehen heute trotzdem vor dem Ruin. Und bei der neuen Härtefallregelung zeigt sich bereits, dass die Voraussetzungen zu streng sind und somit das Ziel, möglichst viele Betriebe vor dem Konkurs zu retten, verfehlt wird.

Es ist sowohl für den Gesundheitsschutz wie auch für die Wirtschaft entscheidend, dass wir die Pandemie wirksam eindämmen, die Fallzahlen senken und Todesfälle vermeiden können. Die angelaufene Impfkampagne kann uns bei diesem Weg zusätzlich entlasten. Entscheidend ist aber, dass der Bundesrat endlich in die Logik kommt, dass jede verordnete Massnahme gleichzeitig mit einer fairen und verbindlichen Entschädigung einhergeht. Das sichert nicht nur Arbeitsplätze und Einkommen, sondern erhöht auch die Akzeptanz der Corona-Massnahmen. Die Schweiz kann und muss sich das leisten.__

Wichtige Adressen



www.casafair.ch

Casafair ist der Verband für umweltbewusste und faire Wohneigentümerinnen und -eigentümer. Er setzt sich für haushälterischen Umgang mit dem Boden, klimafreundliches Bauen, gesundes Wohnen und faire Miet- und Nachbarschaftsverhältnisse ein. Gegründet wurde Casafair 1988; heute zählt der Verband rund 14 000 Mitglieder. Acht Sektionen engagieren sich in allen Teilen der Schweiz für die Interessen und Ziele. Das Dach bildet der Zentralvorstand mit der Präsidentin Claudia Friedl, St. Galler SP-Nationalrätin. In der Westschweiz tritt der Verband unter dem Namen «HabitatDurable» auf.

Adressänderungen

Casafair Schweiz
Postfach 2464
Bollwerk 35, 3001 Bern
Tel. 031 311 50 55
kontakt@casafair.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
Casafair Mittelland
Postfach 2456, 3001 Bern
mittelland@casafair.ch

Tel. 031 312 00 25
Mo/Di/Fr 8.30–12.00,
Mo/Di 13.30–16.30 Uhr

BL, BS
Casafair Nordwestschweiz
Claragraben 121, 4057 Basel
nordwestschweiz@casafair.ch
Tel. 077 510 21 30

OW, NW, UR, LU, ZG, SZ
Casafair Zentralschweiz
Brüggliasse 2, 6004 Luzern
Tel. 041 422 03 33
zentralschweiz@casafair.ch

AI, AR, FL, GL, GR, SG, SH, TG
Casafair Ostschweiz
Dorfstrasse 11, 9423 Altenrhein
Tel. 071 220 71 44
ostschweiz@casafair.ch
Mo–Fr 8.30–12.00
und Mo 15.00–18.00 Uhr

GR
Casafair Ostschweiz, Regionalgruppe Graubünden
Ausserdorf 6, 7307 Jenins
Tel. 081 302 61 71

TI
Casafair Ticino
Karin Weissenberger,
Weissenberger Immobilien,
Winkelweg 4, 8127 Forch,
Tel. 044 980 66 67

ZH
Casafair Zürich
8000 Zürich, Tel. 044 461 79 77
zuerich@casafair.ch

NE
HabitatDurable Neuchâtel
2000 Neuchâtel
neuchatel@habitatdurable.ch
FR, VS, VD, JU, JU-BE, GE
HabitatDurable Suisse romande
1000 Lausanne
suisseromande@habitatdurable.ch

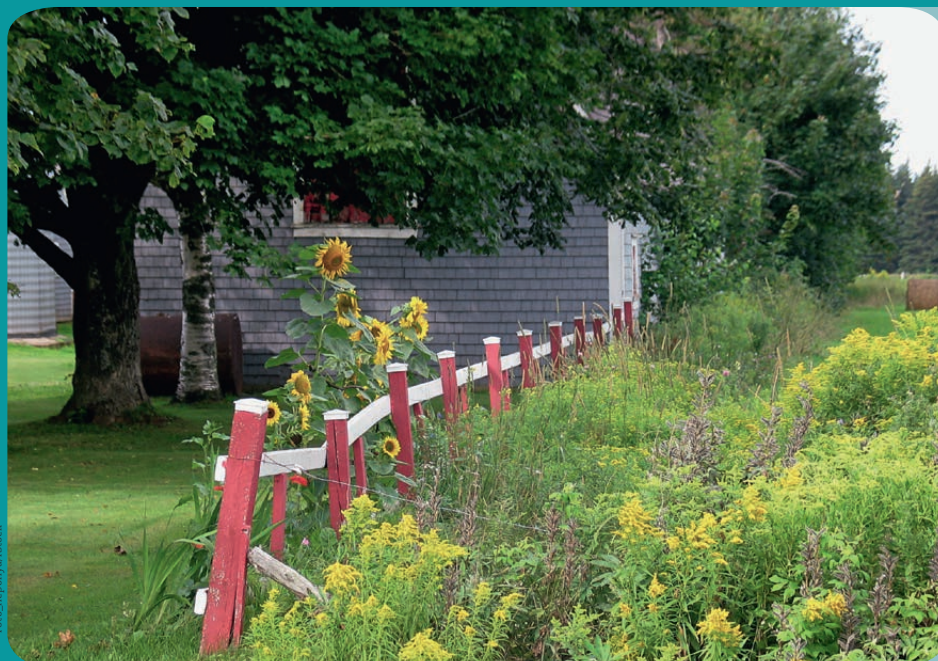


Foto: jenny auf Stock

NÄCHSTES THEMA

Invasive Neophyten

Es sind nur Pflanzen, welche durch den Menschen in andere Lebensräume eingebracht wurden. Einzelne dieser Arten haben aber das Potenzial, die Artenvielfalt oder gar die Gesundheit zu bedrohen. Der Umgang mit diesen ist reguliert. Was es auf dem Grundstück zu tun gibt, erfahren Sie im nächsten Heft.

INSERAT



Wie lange halten Keim'sche Mineralfarben?

Generationen.



Die Generationenfarbe
in der Baukultur. Der Film.

Keimfarben. Das Original.
Seit 1878.

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