

# Schweizer Wohneigentum®

09 | September 2021

Das Magazin für Eigentumswohnungen & Einfamilienhäuser

## Elektromobilität

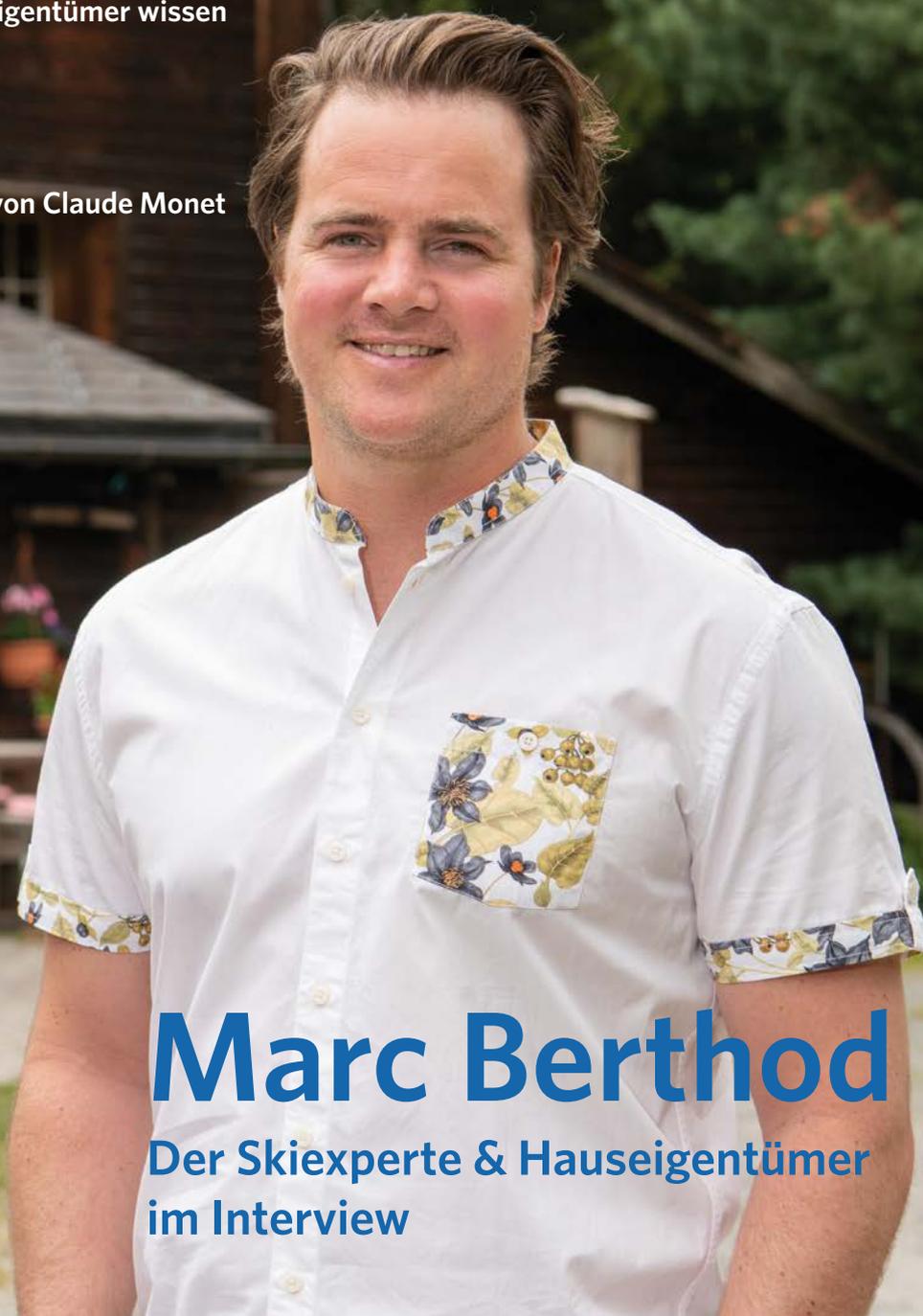
Das müssen Sie als Immobilieneigentümer wissen

## «Riedacker» Muri

Wohnen wie in einem Gemälde von Claude Monet

## Eigenmietwert

Das bringt die Abschaffung



## Marc Berthod

Der Skiexperte & Hauseigentümer  
im Interview

Überreicht von

as immobilien ag  
Partner von alaCasa.ch • Experte für Wohneigentum  
www.as-immo.ch • info@as-immo.ch

**as** immobilien  
stark in Liegenschaften

Herausgegeben von

**alaCasa.ch**  
Experten für Wohneigentum

# New Immobilie New Inserieren New Käufer

## Für Privatkunden:

- 🏠 Kostenloses Publizieren von 2 Inseraten
- 🏠 Keine Grundgebühren
- 🏠 Keine Vertragsbindung

## Für Geschäftskunden:

- 🏠 Inserieren ab 50 Rappen pro Objekt und Tag
- 🏠 Automatisches Erfassen via Schnittstelle
- 🏠 10 % Rabatt auf Inserate Promotionen

Jetzt  
inserieren!



Jetzt informieren: [sales@newhome.ch](mailto:sales@newhome.ch)  
oder 044 240 11 60

**newhome**  
zuerst entdecken

## EDITORIAL

# Liebling Wohneigentum

Andreas Schlecht  
as immobilien ag



Dass die Pandemie durchaus auch positive Auswirkungen hat, zeigt die Tatsache, dass der Stellenwert der eigenen vier Wände in den letzten Monaten stark gestiegen ist. Das hat die jährliche Wohnraumstudie von alaCasa.ch ergeben. Daneben hat die Studie gezeigt, dass für die Schweizer Wohnbevölkerung der Aussenraum an Bedeutung gewonnen hat.

Das haben auch die Macher der Wohnungen Riedacker in Muri realisiert und sich bei der Umgebungsgestaltung gar von den Gemälden von Claude Monet inspirieren lassen. Lesen Sie ab Seite 4, wie das praktisch umgesetzt wird.

Einer, der sich seinen Wunsch nach Wohneigentum bereits erfüllt hat, ist Marc Berthod. Wie speziell der ehemalige Skirennfahrer und heutige SRF-Skiexperte wohnt, erfahren Sie im Prominenten-Interview unseres Magazins.

Ich wünsche Ihnen viel Lesevergnügen und eine schöne Zeit in Ihrem Zuhause!

Andreas Schlecht,  
as immobilien ag

## INHALT

### 02 Markt

Nachrichten aus den Regionen

### 04 Projekt

«Riedacker» in Muri:  
Wohnen im Landschaftspark

### 05 Immobilien-ABC

Fachbegriffe einfach erklärt

### 06 Aktuell

Elektromobilität: Schneller als gedacht

### 8 Titelstory

Marc Berthod: Der Skiexperte und Wohneigenümer im Interview

### 10 Service

Bewegung beim Eigenmietwert

### 12 Trend

Wohnraumstudie 2021:  
Pandemie verstärkt Kaufwunsch

### 13 Aus dem Netzwerk

Neu bei alaCasa.ch: ImmoLeo

### 14 Ihre alaCasa-Partner

## IMPRESSUM

**alaCasa.ch**  
Experten für Wohneigentum

alaCasa.ch ist ein unabhängiger Schweizer Verbund für professionelle Immobilienvermarkter mit hohem Qualitätsanspruch. alaCasa-Partner sind Experten im Verkauf und der Erstvermietung von Wohnungen und Einfamilienhäusern.



alaCasa-Experten für Wohneigentum finden Sie in der ganzen Schweiz.  
Kontaktieren Sie uns: [www.alaCasa.ch](http://www.alaCasa.ch), [info@alaCasa.ch](mailto:info@alaCasa.ch) oder 0800 80 80 11

**Herausgeber:** alaCasa.ch - Experten für Wohneigentum GmbH, Hinterdorfstrasse 21, 8314 Kyburg

**Redaktion:** Birgitt Wüst

**Gestaltung:** graustufen.ch

**Erscheint:** 3 bis 4 Mal jährlich online und in gedruckter Form

## MARKT

# Nachrichten aus den Regionen

### AARAU

## Neue Wohnungen in Nähe der Altstadt

**BW** Die Gesundheitsorganisation Swica aus Winterthur und die Steiner AG aus Zürich wollen im Aarauer Quartier Scheibenschachen, in Gehdistanz zur Altstadt, eine gemischt genutzte Wohnüberbauung realisieren. Auf einer rund 4000 Quadratmeter grossen Parzelle nördlich der Aarauer Altstadt sollen drei Mehrfamilienhäuser mit rund 90 Miet- und Eigentumswohnungen sowie einem Gewerbeanteil auf Strassenniveau entstehen. Identitätsstiftend wirkt ein schützenswertes historisches Gebäude, welches sich auf dem Grundstück befindet und in das Projekt eingebunden werden soll. Darüber hinaus sind Frei- und Erholungsflächen vorgesehen, wie die Steiner AG mitteilt.

Aus städtebaulicher Sicht wird mit dem Projekt die Erweiterung des Innenstadtbereiches nach Norden sowie die weitere Aufwertung des Stadtteils Scheibenschachen angestrebt, in welchem Steiner in den vergangenen Jahren bereits zwei grössere Wohnüberbauungen erstellt hat. Das zentrumsnah gelegene Quartier habe sich in den vergangenen Jahren «zu einem beliebten Wohnquartier» entwickelt. Steiner und Swica wollen in einem nächsten Schritt einen Studienauftrag durchführen. Anschliessend will man das Projekt ausarbeiten und zur Genehmigung einreichen. Läuft alles nach Plan, soll 2023 Baubeginn sein, der Einzugstermin wird für Ende 2025 anvisiert. ■



BILD: STEINER AG

### ZÜRICH

## Stararchitekten entwerfen Wohnüberbauung

**BW** Die Senn Resources AG aus St. Gallen plant im trendigen Zürcher Stadtquartier Altstetten eine Wohnüberbauung, Baubeginn soll im kommenden Jahr sein. Das Besondere an der Überbauung, die an der Badenerstrasse 688 realisiert werden soll: Senn hat Herzog & de Meuron mit der Gestaltung beauftragt – ein Architekturbüro von Weltruf. Nach den Vorgaben der Senn soll das Projekt ein dichtes und zugleich offenes, kleinteiliges Häuserensemble bieten, welches 38 Mietwohnungen (1½ bis 3 Zimmer) sowie 34 Eigentumswohnungen (1½ bis 4½ Zimmer) beherbergen soll. Direkt an der Badenerstrasse an der Ecke zur Segnesstrasse ist ein Zehngeschosser geplant, in dessen Erdgeschoss Gewerbe-, Gastronomie- und Verkaufsflächen entstehen. Einzugstermin in den Gebäuden soll 2025 sein. ■



BILD: ZVG

## BÜRGLEN (TG)

### Neues Quartier am Thurkanal



BILD: ZVG

**BW** Mit der «Blumenau» entsteht im thurgauischen Bürglen in naturnaher Lage direkt am Thurkanal ein neues Quartier. Auf einem rund ein Hektar grossen Areal realisieren die Gehrig Generalunternehmung AG und die Rütihof AG nach Plänen des Büros Antoniol+Huber+Partner, den Siegern des Architekturwettbewerbs, eine Wohnüberbauung. In der ersten, auf

zwei Jahre angelegten Etappe entstehen 33 Eigentumswohnungen, drei Reiheneinfamilienhäuser sowie 21 Mietwohnungen. Einzugstermin soll im Frühjahr 2023 sein. In einer zweiten Etappe (2022 bis 2025) werden weitere 61 Wohnungen gebaut.

Die Wohnungen und Reiheneinfamilienhäuser verfügen über 3 ½ bis 5 ½ Zimmer.

Die Wohnungen haben Flächen von rund 60 bis 152 Quadratmeter, die Häuser bieten rund 160 Quadratmeter Wohnfläche zuzüglich Garten und Kellergeschoss. Der Kostenrahmen für die Eigentumswohnungen respektive Häuser, für deren Klimatisierung Erdwärme genutzt wird, bewegt sich zwischen einer halben und knapp einer Million Franken. ■

## Nachhaltiges Wohnen: Neues Angebot von Migros Bank und Helion



BILD: WIKIPEDIA

**BW** Eine gute Nachricht für Hauseigentümer, die ihre Liegenschaft nachhaltig aufrüsten wollen: Helion und die Migros Bank haben eine neue, schweizweite Finanzierungslösung lanciert – damit dürften die Renovierungskosten für weite Kreise erschwinglicher werden.

Zwar achtet eine Mehrheit der Schweizer Bevölkerung Nachhaltigkeit beim Wohnen als wichtig – und auch die Energiegewinnung mit einer Solaranlage oder das Heizen mittels Wärmepumpe ist breit akzeptiert. Doch obwohl sich die Lösungen nicht nur für die Umwelt, sondern auch wirtschaftlich lohnen, schrecken die einmaligen Investitionskosten oft ab. «Um die Hürde der Erstinvestition zu nehmen, bieten wir zusammen mit der Migros Bank

eine einfache Finanzierungslösung an», teilt Helion mit. Die Kunden von Helion, die eine Solaranlage, Wärmepumpe, Stromspeicher oder eine E-Ladestation in ihrem Haus installieren lassen wollen, könnten sich die zum Produkt passende Finanzierung direkt durch die Migros Bank auswählen. Statt einer einmaligen Zahlung fielen nur monatliche Raten an. Diese Art der Finanzierung bietet gemäss Helion neben dem günstigen Zinssatz, dem einfachen Online-Kreditantrag und dem geringeren administrativen Aufwand für die Kunden den Vorteil, dass ihnen die Wärmepumpe oder Photovoltaikanlage vom ersten Tag an gehört. Nach Ablauf der Kreditlaufzeit, könnten die Kunden für viele Jahre von kostenlosem, klimafreundlichem Strom profitieren. ■

## PROJEKT



BILDER: FRUTIGER AG



Beim Projekt Riedacker in Muri sind Design und Natur im Einklang. Sämtliche Wohneinheiten sind bereits vor Baubeginn verkauft.

# Wohnen im Landschaftspark

Im Berner Umland nimmt in Muri ab August ein ganz besonderes Wohnquartier Gestalt an: Die Grundrisse wurden von Designern entworfen, die Landschaftsarchitektur orientiert sich an Gemälden von Claude Monet.

**BW** «Wir bieten Ihnen alles, was Sie sich wünschen», wirbt Muri auf seiner Webseite – und in der Tat haben die beiden Dörfer, welche die 12-Einwohner-Gemeinde bilden, einige Vorzüge, die Stadtmenschen zu schätzen wissen: einen attraktiven Steuerfuss, ein traumhaftes Naherholungsgebiet, ein ausgezeichnetes Bildungsangebot (auch in englischer oder französischer Sprache) und viele Freizeitmöglichkeiten. Ferner kann das ganz in der Nähe von Bern gelegene Muri mit seiner urbanen Lage und guten Verkehrsanschlüssen punkten. So wundert wenig, dass die Gemeinde als Wohnort gefragt ist – und in den Fokus von Projektentwicklern und Investoren rückt, die hier

Wohnungsangebote schaffen wollen. Wie beispielsweise die Frutiger AG, die in Muri in Kürze mit der Umsetzung ihres Projekts «Riedacker» beginnt: Am 31. August 2021 findet die Grundsteinlegung statt.

### Rascher Vermarktungserfolg

Es ist ein ganz besonderes Bauvorhaben – schon mit Blick darauf, dass die Frutiger AG das auf 70 Millionen Franken veranschlagte Projekt im vergangenen Jahr trotz Coronakrise in Angriff nahm. Immerhin kostet jede der geplanten Wohneinheiten zwischen zwei und drei Millionen Franken, was mit Blick auf den pandemiebedingten Wirtschaftsabschwung im vergangenen Jahr ein

gewisses Vermarktungsrisiko darstellte. «Zu Anfang waren wir auch skeptisch, wie gross das Interesse aufgrund der Pandemie überhaupt sein würde, zumal wir genau zu Beginn der Coronakrise mit der Vermarktung der Wohnungen begonnen haben», berichtet Thomas Frutiger, der den traditionsreichen Baukonzern gemeinsam mit seinem Bruder Luc führt. Zum einen habe damals kaum jemand sicher gewusst, wie es wirtschaftlich weitergehe und ob man sich eine Wohnung der Überbauung Riedacker langfristig noch leisten könne. Zum anderen sei nicht sicher gewesen, ob die Banken bei der Finanzierung mitspielen würden. Doch die Skepsis erwies sich als unbegründet. «Inzwischen



## AKTUELL



BILD: ADOBESTOCK

Einstellhallen und Parkplätze mit Ladeinfrastruktur leisten einen wichtigen Beitrag für die Verbreitung der Elektromobilität.

# Elektromobilität: Schneller als gedacht

Mehr und mehr finden sich im Land E-Tankstellen und Ladestationen für Elektrofahrzeuge. Für Immobilieneigentümer und Vermieter stellt sich die Frage, ob auch in und an ihren Liegenschaften auf den steigenden Bedarf reagiert werden muss.

**MR** Die auf Initiative des Eidgenössischen Departements für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation (UVEK) beschlossene «Roadmap» zur Förderung der Elektromobilität gab Ende 2018 ein klares Ziel vor: Bis 2022 soll der Anteil von Elektrofahrzeugen, also reine Elektroautos sowie Plug-in-Hybride, bei den Neuzulassungen von Personewagen 15 Prozent betragen. Doch das vor zweieinhalb Jahren vom UVEK und den Spitzenvertretern der Automobil-, Elektrizitäts-, Immobilien- und Fahrzeugflottenbranche sowie der Kantone, Städte und Gemeinden vereinbarte Ziel wurde bereits Ende Februar 2021 erreicht – die Schweiz legt somit bei der Elektromobilität ein rasantes Tempo vor.

«Immobilieneigentümer haben eine ganz zentrale Rolle bei der Energiestrategie wie auch bei der Elektrifizierung im Mobilitätsbereich», meint Christoph Schreyer, Leiter Energieeffizienter Verkehr beim Bundesamt für Energie (BFE). Fehlende Lademöglichkeiten würden in Umfragen wie etwa dem «TCS-Barometer E-Mobilität» als einer der

wichtigsten Gründe genannt, die gegen die Anschaffung eines Elektroautos sprechen. «Innovative Immobilieneigentümer und Vermieter, die ihre Einstellhallen und Parkplätze mit Ladeinfrastruktur ausstatten, leisten einen wichtigen Beitrag für die Verbreitung der Elektromobilität», sagt Schreyer. In der vom UVEK Ende 2018 lancierten «Roadmap Elektromobilität 2022» engagieren sich auch grosse Liegenschaftseigentümer mit eigenen Massnahmen. Dazu zählt etwa die Baloise Versicherung. Sie will bis Ende 2022 an 20 Prozent der rund 15 000 Tiefgaragenplätze ihrer Liegenschaften Ladestationen anbieten.

### «Steckerfahrzeuge» laden – bloss wo?

«Der Erfolg in der Elektromobilität zeigt: Die Bevölkerung will klimafreundlich leben und sauber unterwegs sein», erklärt Bundesrätin und UVEK-Vorsteherin Simonetta Sommaruga und steht dafür ein, aufgrund der erfreulichen Entwicklung die «Roadmap» zu verlängern. Noch dieses Jahr werden die beteiligten Akteure die neu skizzierten

Zielsetzungen beraten und weitere konkrete Massnahmen zur Zielerreichung definieren. Die Bundesrätin weist darauf hin, dass die Elektromobilität zentrales Instrument sei, damit die Schweiz bis zum Jahr 2050 ihr Netto-Null-Klimaziel erreicht.

Das heisst auch: Der Anteil der «Steckerfahrzeuge» bei den Neuzulassungen soll weiter steigen. Die immer breitere Modellapalette der Automobilindustrie sowie sinkende Batterie- und Fahrzeugpreise helfen beim Erreichen dieses Ziels. Mitentscheidend ist die Zahl öffentlicher Ladestationen, die nun rascher ansteigen soll. Heute gibt es in der Schweiz rund 5900 öffentliche Ladestationen; etwa zehnmal so viele E-Fahrzeuge sind hierzulande registriert, Tendenz weiter steigend. Dabei gelte es, Massnahmen zur Beschleunigung der Planung und des Baus umzusetzen, aber auch, die Nutzung der Ladestationen und Abrechnungssysteme zu vereinfachen und transparenter zu machen, so die gemeinsamen Forderungen von Politik und Wirtschaft.

## Merkblatt für Immobilieneigentümer

Die weitere Verbreitung der Elektromobilität hänge ganz wesentlich davon ab, dass die Fahrzeuge auch «zu Hause» geladen werden können, zum Beispiel auf dem Parkplatz vor dem Haus oder in der Tiefgarage eines Mehrfamilienhauses. «Hier gilt es, die Planung und praktische Umsetzung weiter zu beschleunigen», so Bundesrätin Sommaruga. Das BFE hat zusammen mit dem Schweizerischen Ingenieur- und Architektenverein (SIA) das SIA Merkblatt 2060 «Infrastruktur für Elektrofahrzeuge in Gebäuden» erarbeitet. «Darin finden Planer und Architekten, Immobilieneigentümer und -verwaltungen die wichtigsten Informationen zur Planung, Dimensionierung und Ausrüstung der Parkplätze mit Ladeinfrastruktur», so Schreyer. Zu Beginn reicht allenfalls einfach der Einbau der Leerrohre sowie eine ausreichende Dimensionierung des Hausanschlusses. Aber auch Nachrüstungen bestehender Tiefgaragen liessen sich oftmals vergleichsweise einfach realisieren. «Zentral ist dabei ein intelligentes Lademanagement, das dafür sorgt, dass alle Ladestationen ausreichend versorgt sind und gleichzeitig der Hausanschluss nicht überlastet wird. Nach

Rückmeldungen zahlreicher Anbieter von Ladeinfrastruktur lässt sich durch ein Lastmanagement fast immer die meist kostspielige Erweiterung des Hausanschlusses vermeiden», erläutert Schreyer.

## Kosten pro Ladestation

Aktuell müsse man – je nach Voraussetzung im Gebäude – mit circa 2000 bis 3500 Franken pro Ladestation inklusive Lastmanagement rechnen. Bei grossen Tiefgaragen würden die Kosten oft deutlich tiefer liegen, sagt der BFE-Fachmann. Verschiedene Kantone und auch Städte böten etwa Förderbeiträge für Ladeinfrastruktur an. So zeigt etwa die Website [www.energiefranken.ch](http://www.energiefranken.ch), unterstützt durch das BFE-Programm EnergieSchweiz, welche Fördermöglichkeiten am jeweiligen Ort verfügbar sind. Das Parlament hatte überdies im neuen CO<sub>2</sub>-Gesetz ein Förderprogramm beschlossen, welches Mittel für Ladeinfrastruktur in Mehrparteiengebäuden aus dem neuen Klimafonds bereitstellen sollte. Doch das Gesetz fiel bei der jüngsten Abstimmung am 13. Juni 2021 beim Volk knapp durch: Rund 51 Prozent votierten dagegen. Aber dem Tempo in der Elektromobilität wird dies keinen Abbruch tun. ■

## Hätten Sie's gewusst?

**MR** Ladestationen für Elektrofahrzeuge gelten nach dem Schweizer Mietrecht nicht als zwingend voraussetzende technische Ausstattung. Mieter müssen die Verwaltung ersuchen, Ladestationen einzurichten und alle nötigen Schritte für Planung, Einrichtung, Verrechnung, Lastmanagement usw. vorzunehmen. Wohnungsmieter haben nicht die Berechtigung, die Installation einer Ladestation am oder im Gebäude, wie etwa eine sogenannte «Wallbox» in der Tiefgarage, selbst zu beauftragen. Dies kann nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Hauseigentümers oder der Hausverwaltung geschehen. Bei Stockwerkeigentümerschaften sind Ladestationen abhängig vom Mehrheitsentscheid nach Gesetz und nach den Regeln der Eigentümergemeinschaft.

# Smart laden

## EVlink Ladestationen

Elektrofahrzeugkunden suchen nach sicheren und zuverlässigen Lademöglichkeiten. Mit EVlink von Schneider Electric und Feller steht ihnen ein breites Spektrum an intelligenten Ladeinfrastrukturlösungen mit hoher Zuverlässigkeit für alle Bedürfnisse zur Verfügung. Und das schon seit über 10 Jahren.



[feller.ch/evlink](http://feller.ch/evlink)



TITELSTORY

# «Vielleicht lasse ich mir ein Glasdach über dem Bett einbauen»

Marc Berthod ist in Davos zu Hause. Dort lebt er auf einem umgebauten alten Bauernhof. Schweizer Wohneigentum sprach mit dem früheren Skisport-Profi und Weltcupsieger über Wohnungen, Träume und Visionen.

**Interview: Roman H. Bolliger**



BILD: LUZIA SCHÄR

Hat seinen Wohntraum verwirklicht: Skilegende Marc Berthod vor seinem Haus in Davos.

## Marc Berthod, erinnern Sie sich an Ihre erste eigene Wohnung oder das erste eigene Haus? Wie haben Sie gewohnt?

**Marc Berthod:** Ich zog damals mit meiner Freundin in eine 1½-Zimmer-Wohnung. Es war ein Haus mit zwei Parteien und wir wohnten in einer Einliegerwohnung. Es war günstig, nur 850 Franken pro Monat, inklusive Nebenkosten und Parkplatz. Zudem war die Lage nahe Chur für meine Tätigkeit als Skirennfahrer ideal. Dazu gehörte der Anschluss an die Autobahnen, die relativ zentrale Lage, die Berge im Rücken und doch noch im Bündnerland zu sein. Zudem waren weitere Skirennfahrer und Coaches in der Nähe, so dass wir das Konditionstraining und die Reisen grösstenteils zusammen in Angriff nehmen konnten.

## Wie wohnen Sie heute? Wer wohnt alles in Ihrem Haus?

Heute darf ich einen Hausteil in Davos unser Eigen nennen. Das Haus hat ein paar Jahre auf dem Buckel, im Keller findet sich der Jahrgang 1907 wieder – es war einmal ein Bauernhof. Das Haus hat sich seit damals sehr verändert, heute umfasst das Haus zwei Wohnungen, doch die Grundmauern sind immer noch die gleichen. Vor drei Jahren durften wir den Hausteil übernehmen. Wir haben ihn damals erneut übernoviert und modernisiert. Doch die Heizung ist wie anno dazumal, jeden Morgen wird angefeuert im grossen Kachelofen in der Stube. Das Holz wird stets im Herbst geschnitten, gespalten und im Keller gelagert. Als Abmachung mit meiner Frau gilt: Ab 20 Grad ist Schluss mit Feuer machen – ich glaube, sonst müssten wir die doppelte Menge Holz bereitstellen. Das Haus besteht grösstenteils aus Holz, sehr alten Elementen kombiniert mit moderner Bauweise; kurz gesagt: Ich liebe es. Ich habe auch immer Ideen, was wir noch anpassen oder umbauen könnten. Im Haus wohnen meine Frau, Sara, unsere Jüngste, Lani, und die Zwillingssjungs Roc und Cobe – sowie ein paar Mäuse und Spinnen. Wir wohnen nahe am Waldrand und abgesehen von Freunden besuchen uns manchmal auch Füchse, Hasen und ganz viele Eichhörnchen.

## Warum haben Sie sich für ein eigenes Heim entschieden?

Wir durften den Hausteil von meiner Schwiegermutter übernehmen. Das war ein

Glücksfall und dafür sind wir sehr dankbar. Gerade mit den Kindern geniessen wir die Freiheiten, welche die eigenen vier Wände mit sich bringen – und wir haben den nötigen Platz. Zudem war es immer mein Wunsch, einmal ein Eigenheim besitzen zu dürfen.

## Warum fiel der Entscheid gerade für dieses Haus?

Immobilien interessierten mich schon immer und gerne begutachte ich auf verschiedenen Portalen die einzelnen Angebote. Aber es blieb stets ein Traum. Zudem bin ich eher so der Typ, der immer denkt: Ich finde noch was Besseres; bis das Angebot mit der Übernahme kam. Da war klar: Das ist es. Perfekt zugeschnitten auf unsere Verhältnisse und erschwinglich.

## Haben Sie Pläne für Ihr Eigenheim? Möchten Sie es verändern oder eventuell verkaufen?

Pläne habe ich viele, nur ist die Ausnützungsziffer leider am Anschlag. Aber vielleicht ändert sich hier ja mal etwas. Umsetzbar wäre ein zweites Badezimmer. In einem fünfköpfigen Familienhaushalt liesse sich damit die Wartezeit etwas verringern. Ansonsten haben wir erst kürzlich die Küche erneuert, das Badezimmer von der gelben Badewanne inklusive Lavabo befreit und neu gestaltet sowie sämtliche Böden neu verlegt. Verkaufen ist kein Thema, wir sind gerade erst eingezogen und mehr als glücklich hier.

## Wie werden sich Ihre Wohnbedürfnisse in Zukunft verändern?

Der Wunsch, zunehmend autonom und nachhaltig zu wohnen, wird meine Bedürfnisse auch künftig prägen. Wir setzen jetzt schon darauf, die zur Verfügung stehenden Ressourcen so gezielt wie möglich einzusetzen. Unser Bedarf an Strom ist noch etwas hoch, diesen Bereich möchten wir optimieren. Das Holz für die Wärme beziehen wir direkt aus dem Wald vor Ort.

Bei anderen Dingen schätze ich die Einfachheit von früher, die Türen lassen sich normal mittels Schlüssel öffnen und die Lichtschalter können mittels einfachem Drücken betätigt werden. Steuerungen via Apps etc. sind mir zu aufwändig und meines Erachtens viel zu anfällig für Störungen.

## Wie möchten Sie künftig wohnen?

Möglichst unabhängig vom Stromnetz, das wäre cool. Und vielleicht lasse ich mir ein Glasdach über dem Bett einbauen: Meine Zwillingssjungs sind so fasziniert vom Welt-raum, dass auch ich es mittlerweile extrem spannend und schön finde, in den Himmel zu blicken.

## Zum Schluss eine spezielle Frage: Wie würde Ihr ultimativer Wohnraum aussehen – vorausgesetzt, es gäbe keine finanziellen und planerischen Einschränkungen?

Früher habe ich mir immer gewünscht, in einem Felsen zu wohnen. Ich stelle mir eine richtig grosse Felswand vor. Unten am Fusse des Felsens geht es in den Berg hinein und mit dem Lift hoch zum Wohnbereich. Vorne öffnet sich eine grosse Fensterfront, von der Decke bis zum Fussboden. Hohe Räume mit einer unglaublichen Weitsicht – das wäre ein Traum und so ein «Haus» würde ich immer noch nehmen. Exponierte Stellen kombiniert mit architektonisch speziellen Bauten: Das fasziniert mich. ■

## Wohneigentümer im Interview

In unserem Magazin berichten wir in loser Folge über interessante Wohneigentümer. Wir befragen sie nach ihren Wohnverhältnissen und zu ihrer Motivation, in den eigenen vier Wänden zu wohnen.

Für diese Ausgabe haben wir Marc Berthod getroffen. Er war bis 2016 sehr erfolgreicher Skirennfahrer und hat u.a. zwei Bronzemedailien an Skiweltmeisterschaften gewonnen. Seit seinem Rücktritt ist er als Skixperte beim SRF und als Coach tätig.

Mehr über Marc Berthod: [www.marcberthod.ch](http://www.marcberthod.ch)

## SERVICE

# Bewegung beim Eigenmietwert

Die Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Ständerates hat sich in den letzten drei Jahren intensiv mit einem Systemwechsel beim Eigenmietwert befasst. Die unbeliebte Steuer soll endlich abgeschafft werden. Doch in den Details sind noch einige Fragen ungeklärt.

BILD: ADOBE STOCK



Der Eigenmietwert bleibt ein Streitobjekt.

**JZ** In der Schweiz zahlt ein Haus- oder Wohnungseigentümer paradoxerweise eine Steuer dafür, dass er seine eigene Liegenschaft bewohnt. Nach einer Lehrmeinung im Schweizer Steuerrecht stellt eben die Nutzung von Wohneigentum quasi ein steuerbares «Naturaleinkommen» dar. Für Laien ist die Besteuerung eines rein hypothetischen Einkommens allerdings kaum nachvollziehbar. Kommt hinzu: Im Tiefzinsumfeld fallen die abziehbaren Schuldzinsen. Dafür zeichnet sich bei vielen Kantonen ein Trend zu immer höheren Eigenmietwerten ab – parallel zu den Verkehrswerten. Nach einem oft zitierten Urteil des Bundesgerichts sollte der Eigenmietwert einer Liegenschaft mindestens 60 Prozent einer vergleichbaren Marktmiete betragen.

### Triftige Gründe

Die Gegner des Eigenmietwertes und insbesondere der Hauseigentümergebund (HEV Schweiz) führen starke Argumente ins Feld. Immerhin führt das gegenwärtige

Steuersystem offenbar zu Fehlanreizen. Die Rückzahlung von Hypotheken gilt als unattraktiv. Vor allem Rentnerinnen und Rentner sehen sich steuerlich benachteiligt. Wenn sie von vergleichsweise bescheidenen Renten leben, pflichtbewusst die Schulden tilgen und dafür mit einem steuerlich aufgerechneten fiktiven Einkommen – eben dem Eigenmietwert – bestraft werden, wirkt dies stossend.

### Der aktuelle Stand in Bern

Die einflussreiche Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Ständerates (WAK-S) hat sich in den letzten Jahren intensiv mit Varianten eines Systemwechsels auseinandergesetzt. Der Vorstoss aus dem Parlament umfasst im Kern folgende Elemente: Für den Hauptwohnsitz soll der Eigenmietwert gänzlich gestrichen werden. Im Gegenzug sollen Wohneigentümer aber auch keine Unterhaltskosten mehr abziehen können, jedenfalls nicht mehr in dem großzügigen Umfang wie bisher. Eine gewisse Konzession an touristische Kantone ist der Grundsatz, dass für Ferien- und Ferienhäuser weiterhin ein Eigenmietwert aufgerechnet werden soll. Weiter soll bei vermieteten Liegenschaften auch in Zukunft die Möglichkeit bestehen, sogenannte Gewinnungskosten wie Schuldzinsen, Unterhalt Verwaltung usw. abzuziehen.

Einigkeit besteht auch darin, dass der Erwerb von Wohneigentum steuerlich weiter gefördert werden soll. Wer zum ersten Mal Wohneigentum kauft, soll auch in Zukunft in einer Anfangsphase zumindest einen Teil der Hypothekarzinsen abziehen können. Dieser sogenannte Ersterwerberabzug würde im ersten Jahr noch 5000 Franken betragen, respektive 10 000 Franken für Ehepaare. Diese Abzüge sollen nach dem Vorschlag aus dem Ständerat dann in den ersten 10 Jahren nach dem Kauf jährlich linear sinken. Bei der direkten Bundessteuer sollen die bisherigen

Abzugsmöglichkeiten, etwa im Zusammenhang mit Energiesparen, Umweltschutz etc., gestrichen werden. Die Vorlage sieht aber vor, dass die Kantone auch weiterhin Spielraum haben, gewisse Abzüge zuzulassen (etwa im Zusammenhang mit Energiesparen und dem Umweltschutz). Auch Auslagen für Denkmalpflege wären weiter zum Abzug zugelassen.

### Die strittige Frage: Schuldzinsen

Obwohl in den bisherigen Beratungen im Parlament Einigkeit über diese wesentlichen Elemente besteht, sind noch einige Hürden zu nehmen. Umstritten ist vor allem, ob und in welchem Umfang weiterhin Zinsen von Hypotheken abziehbar bleiben sollen. Die politischen Chancen werden dadurch geschmälert, dass bis jetzt fünf höchst unterschiedliche Varianten im Spiel sind (siehe Box). An ihrer letzten Sitzung im Mai hat sich die Kommission des Ständerates mehrheitlich dafür ausgesprochen, dass sämtliche Schuldzinsabzüge ersatzlos zu streichen sind (Variante 5). Ein generelles Verbot von Schuldzinsabzügen wird als Beitrag zur Finanzstabilität gesehen. Doch dieser Radikalvariante erwächst Widerstand: Denn die meisten Beobachter gingen davon aus, dass für vermietete Objekte und für Ferienobjekte Schuldzinsen auch in Zukunft abzugsfähig bleiben (da ja auch steuerbare Erträge anfallen). Der HEV Schweiz hatte sich in der Vernehmlassung immer für Variante 1 eingesetzt und hält Variante 5 für «inakzeptabel».

### Weit reichende Folgen erwartet

Im Moment sieht es so aus, dass sich die Beratungen und das erwartete «Ping Pong» zwischen Bundesrat, Verwaltung, National- und Ständerat noch länger hinziehen könnten. Dass es nicht so rasch vorwärts geht, wie manche Interessenvertreter hofften, hat mehrere Gründe. Sowohl dem Bund als auch den Kantonen dürften mit einem Systemwechsel Hunderte Millionen Franken

an Steuereinnahmen entgehen. Weiter ist davon auszugehen, dass sowohl der gesamte Finanzierungsbereich als auch der Immobilien- und Wohnungsmarkt mit einem Systemwechsel tangiert wären. Wenn die Anreize, Schulden «stehen zu lassen», entfallen, dürfte dies das Hypothekengeschäft unter Druck bringen und die Bilanzen der Banken verkürzen. Umgekehrt würde eine Änderung der Besteuerung Wohneigentum zusätzlich attraktiv machen. Nicht auszuschliessen, dass sich mehr Haushalte als bisher für den Erwerb der eigenen vier Wände entscheiden und sich dafür die Nachfrage auf dem Mietwohnungsmarkt abschwächen würde. Das Schweizer Bankgeschäft wäre möglicherweise noch in weiterer Hinsicht tangiert. Gerade vermögende Privatpersonen haben es bisher aus steuerlichen Gründen vermieden, ihre Hypothekarschulden in grösserem Umfang zurückzuzahlen. Mit den freien Mitteln war es stattdessen interessant, längerfristige Geldanlagen zu tätigen, zum Beispiel mit Aktien. So wäre es nicht auszuschliessen, dass ein Systemwechsel für diese Gruppe von Eigentümern ein Anlass wäre, künftig eine andere Strategie zu fahren – eben weniger Schulden, aber auch

## Fünf Varianten beim Schuldzinsabzug

§ Nach dem geltenden Recht sind in der Schweiz Schuldzinsen im Umfang der steuerbaren Vermögenserträge zuzüglich weiterer 50 000 Franken abzugsfähig. Die fünf in der Vernehmlassung vorgeschlagenen Varianten wären strenger und würden zu tieferen Abzügen führen:

**Variante 1:** Abzug von privaten Schuldzinsen in Höhe von 100 Prozent der steuerbaren Vermögenserträge.

**Variante 2:** Abzug von privaten Schuldzinsen in Höhe von 80 Prozent der steuerbaren Vermögenserträge.

**Variante 3:** Abzug von privaten Schuld-

zinsen im Umfang der steuerbaren Erträge aus unbeweglichem Vermögen plus 50 000 Franken für Beteiligungen von mindestens 10 Prozent am Grund- oder Stammkapital einer Kapitalgesellschaft oder Genossenschaft.

> Dies wäre eine spezielle «KMU-Variante», insbesondere für Unternehmer bzw. Firmeninhaber.

**Variante 4:** Abzug von privaten Schuldzinsen im Umfang der steuerbaren Erträge aus unbeweglichem Vermögen.

> Damit wären zum Beispiel Mieteinnahmen aus einer Zweitliegenschaft gemeint.

**Variante 5:** Vollständige Streichung privater Schuldzinsabzüge.

weniger Geldanlagen. Fazit: Ob die schier endlose Diskussion um einen Systemwechsel innerhalb von zwei bis drei Jahren zu einem neuen Gesetz führt, bleibt unklar. Kaum jemand wagt eine Prognose. Es ist aber auch

offen, ob der Hauseigentümergebiet oder andere Kreise zum Mittel einer Volksinitiative greifen könnten. Wenn das Dossier weiter auf die lange Bank geschoben wird, gilt dies durchaus als wahrscheinlich. ■



E-Book

Tageslicht mit  
SN EN 17037  
gestalten

### VELUX MODULAR SKYLIGHTS für gleichmässiges Licht im offenen Dachraum

100, 300, 500 und 750 Lux:  
Das Glasdachsystem VELUX  
Modular Skylights unterstützt  
die Gestaltung von Tageslicht in  
Gebäuden nach SN EN 17037 – auch  
bei Dachgeschossausbauten und  
Sanierungsprojekten.

[www.commercial.velux.ch/kontakt](http://www.commercial.velux.ch/kontakt)

Umbau Feuerwehrhaus zum Architekturbüro  
in Leverkusen, Rotterdam Dakowski GmbH  
[www.commercial.velux.ch/inspiration/  
referenzen](http://www.commercial.velux.ch/inspiration/referenzen)

**VELUX** Commercial

## TREND

# Pandemie verstärkt Kaufwunsch

Wohntraumstudie 2021: Die Corona-Pandemie verändert die Schweizer Wohnbedürfnisse. Grösse und Ausstattung des Zuhauses gewinnen an Bedeutung. Nach wie vor gross bleibt der Wunsch nach Wohneigentum.

**BW** Es war zu erwarten: Wer sich pandemiebedingt monatelang vorwiegend in seinem Zuhause aufhalten muss, kommt nicht umhin, sich mit dessen Unzulänglichkeiten auseinander zu setzen. Nicht umsonst haben die Baumärkte und Raumausstatter seit Ausbruch der Covid-19-Pandemie Konjunktur. Wie sich die Coronakrise, die Lockdowns und Einschränkungen des öffentlichen Lebens auf die Wohnbedürfnisse der Schweizer Bevölkerung auswirken, darüber gibt die Wohntraumstudie 2021 detaillierte Auskunft. Sie zeigt etwa auf, dass weiterhin Miet- oder Kaufpreis das wichtigste Entscheidungskriterium bei der Wahl einer Wohnimmobilie sind – doch an zweiter Stelle kommt nun neu der Wunsch nach Aussenräumen wie Balkon, Terrasse oder Garten. Auch der Innenraum – Helligkeit (42%), Grösse (41%), Grundriss (40%), Aussicht (25%) – gewinnt an Bedeutung. Und von all jenen, die ihrer Berufstätigkeit teilweise oder komplett von zu Hause aus nachgehen können, wünscht sich jede/r Dritte ein Zimmer mehr für das Home-Office.

### Nähe von Wohn- und Arbeitsort verliert an Bedeutung

Ein weiteres Ergebnis der Wohntraumstudie: Corona hat den Kaufwunsch verstärkt und ihn bei einem Prozent der Bevölkerung sogar erst geweckt. Inzwischen träumt jede/r Zweite (53%) von einer (weiteren) Wohnimmobilie – wobei das Einfamilienhaus im Grünen weiter Platz 1 der Schweizer Wohnträume belegt, doch die Eigentumswohnung holt auf. An Bedeutung verloren hat die unmittelbare Nähe von Wohn- und Arbeitsort. 21 Prozent der Kaufwilligen geben an, dass Corona ihren Wunsch verstärkt hat, eine Immobilie zu kaufen.

Die Gründe dafür sind vielfältig: 16 Prozent möchten in der Krise ihr Kapital in sichere Werte investieren. Vier Prozent benötigen in ihrer aktuellen Situation eine besser passende Immobilie und bei einem Prozent hat

Corona den Wunsch, zu kaufen überhaupt erst geweckt. Nur knapp jede/r Zehnte hat seinen Kaufwunsch wegen Corona auf Eis gelegt.

### Die Hälfte setzt auf einen Makler

Weiter ergab die Studie, dass vier Prozent der Befragten in den nächsten drei Jahren ihre Immobilie verkaufen möchten, meist begründet durch ein zu gross gewordenes Eigenheim (45%). Knapp die Hälfte derjenigen, die in den nächsten drei Jahren verkaufen möchten, legt besonderen Wert auf die Seriosität der Käuferschaft. Über die Hälfte der Befragten (53%) zieht den Beizug eines Maklers für den Verkauf in Betracht. Bei der Wahl des Maklers steht die Transparenz des Angebots klar an erster Stelle. «Verkäuferinnen und Verkäufer wollen keine Blackbox und möchten von ihrem Immobilienmakler genau wissen, welche Dienstleistungen sie für ihr Geld erhalten», so Dr. Roman H. Bolliger, CEO von alaCasa.ch. ■



## alaCasa-Experten bewerten Ihr Wohneigentum

Das Festlegen bzw. Beurteilen des Verkaufspreises für ein Einfamilienhaus oder eine Eigentumswohnung ist anspruchsvoll und mit einigen Risiken verbunden. Gleichzeitig kann der Preis entscheidend für einen raschen Verkaufsentscheid sein. Bei der Festlegung des «richtigen» Preises sollten Sie zwischen Express- und Exaktbewertung unterscheiden:

### Expressbewertung

Falls Sie einen ersten Anhaltspunkt wünschen, wo sich der Wert Ihres Wohneigentums etwa bewegt, können Sie auf unserer Website eine kostenlose Expressbewertung vornehmen. Bitte beachten Sie, dass diese Bewertung lediglich auf ein paar wenigen Informationen aufbaut und deshalb nur eine grobe Richtgrösse darstellt.

### Exaktbewertung

Falls Sie es genau wissen wollen, beraten wir Sie sehr gerne bei der Festlegung des Werts Ihres Einfamilienhauses oder Ihrer Eigentumswohnung. Neben moderner Technologie setzen wir hier insbesondere auf unsere langjährige Erfahrung und regionale Marktkenntnis. Für einen Verkauf, einen Erfall oder eine neue Hypothek empfehlen wir unbedingt eine Exaktbewertung.

Auf unserer Website finden Sie weitere Informationen zu Bewertungen: [www.alaCasa.ch](http://www.alaCasa.ch)

## AUS DEM NETZWERK

### Neu bei alaCasa.ch: ImmoLEO

**BW** alaCasa.ch wächst weiter: Seit Frühjahr 2021 zählt das Immobilienunternehmen ImmoLEO zum Expertennetzwerk. Die von den Inhabern Isabel und Marcel Breithaupt geführte ImmoLEO GmbH mit Sitz in Dietikon (ZH) bietet unter anderem Beratung in den Bereichen Kauf und Verkauf von Immobilien, bei der Vermittlung von Neubauprojekten und Bauland, bei der Finanzierung und auch in der Projektentwicklung – und zwar recht erfolgreich, was die Geschäftsentwicklung eindrucksvoll belegt: Selbst in dem von der Covid-19-Pandemie und den Massnahmen zu ihrer Eindämmung geprägten «Coronajahr» 2020 konnte die ImmoLEO GmbH nicht nur «sehr erfreuliche Zahlen vermelden», sondern auch expandieren: Seit November vergangenen Jahres ist ImmoLEO mit einer zweiten Geschäftsstelle in Nesselnbach im Kanton Aargau vertreten und hat ihre Dienstleistungspalette um Angebote im Bereich Home Staging erweitert,

mittels dem Wohnungen beziehungsweise Immobilien zur Verkaufsförderung optisch aufgewertet und gestaltet werden.

Der Erfolg des Dietiker Immobilienberatungsunternehmens ist nicht zuletzt der unternehmerischen Strategie seiner Inhaber geschuldet. Schon der Name ist Programm: LEO steht für loyal – empathisch – offen. «Unser Credo ist: Kauf und Verkauf von Immobilien sind Vertrauenssache», erklärt Marcel Breithaupt. «Seriosität, Kompetenz und Diskretion stehen bei uns stets an erster Stelle und unterstützen unsere Partnerschaften.» Den Standort in Dietikon habe ImmoLEO ganz bewusst gewählt, sagt Breithaupt: «Wir sind vom wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Entwicklungspotenzial der Limmatstadt überzeugt.» Weil sie dieses Potenzial aktiv mitgestalten möchten, haben sich Isabel und Marcel Breithaupt 2020 entschieden, Aktionäre der Standortförderung

Limmatstadt AG zu werden – nicht nur aus ihrer Sicht ein klares «Bekenntnis zum Standort».



BILD: ZVG

### ALLES FÜR IHR WOW

Holen Sie sich mit dem UPC Giganetz superschnelles Internet nach Hause.

upc giganetz



Alle Informationen zum Kabelanschluss erhalten Sie auf:  
**upc.ch/kabelanschluss | 058 388 79 05**

## IHRE ALACASA-PARTNER

BEIM E-MAGAZIN EINFACH AUF DAS FORMULAR KLICKEN.

### BITTE KONTAKTIEREN SIE MICH!

- Ich suche einen EXPERTEN für mein Wohneigentum.
- Ich möchte wissen, wieviel mein Eigenheim WERT sein könnte.
- Ich bestelle ein kostenloses Abonnement des Magazins SCHWEIZER WOHN EIGENTUM.

Vorname/ Name \_\_\_\_\_

Adresse \_\_\_\_\_

E-Mail \_\_\_\_\_

### Kontaktmöglichkeiten

- › Formular ausfüllen und einsenden an: alaCasa.ch, Hinterdorfstrasse 21, 8314 Kyburg
- › E-Mail schreiben an: info@alacasa.ch
- › QR-Code scannen und Onlineformular öffnen:

