

ST.GALLER

HAUSEIGENTÜMER

HEV Kanton St.Gallen | HEV St.Gallen

Abstimmung
National-
strassen

JA für massvolle Korrekturen
im Mietrecht Seite 5

Ostschweiz muss auf Strasse
und Schiene erreichbar bleiben Seite 7

Kündigung wegen
Zahlungsverzugs Seite 15

Schlichtheit und Funktionalität
Seite 29



DIE Nr. 1 FÜR EIGENTUM

10. – 20. Oktober 2024

olma

Halle 3.0/Stand 3.0.39

MIT SAUGUTER TROCKENZEIT



Ökologisch



Sparsam



Schnell



Lübra Apparatebau AG | 9327 Tübach

LÜBRA

Luftentfeuchter
Wäschetrockner
Klimageräte

Wir halten Qualität.

Impressum

Offizielles Magazin des Kantonalen und des Städtischen Hauseigentümer Verbandes St.Gallen

Für Verbandsmitglieder ist das Abonnement im Jahresbeitrag inbegriffen

HERAUSGEBER | Hauseigentümer-Verband Kanton und Stadt St.Gallen
Poststrasse 10
Postfach | 9001 St.Gallen
Telefon 071 227 42 42
Telefax 071 227 42 49

TITELBILD

Eine Küche von Danuser Küchen/Schreinerei, Herisau

TELEFONISCHE RECHTSAUSKUNFTE

9.00 bis 12.00 Uhr (071 227 42 44)
Eine mündliche Rechtsauskunft von höchstens 15 Minuten pro Jahr ist für Verbandsmitglieder gratis.

AUFLAGE | WEMF-BEGLAUBIGT

30 689 Ex. WEMF 2024
Erscheinungsweise | 6 Ausgaben/Jahr

REDAKTIONSADRESSE

Robert Stadler | Geschäftsführer HEV SG
Poststrasse 10 | 9001 St.Gallen
robert.stadler@hev-sg.ch

BEITRÄGE

Beiträge, die nicht von den Organen des Kantonal- oder Stadtverbandes sowie dem Redaktor gezeichnet sind, müssen sich nicht mit der Meinung der Redaktion decken.

VERLAG/PRODUKTION

MetroComm AG | Bahnhofstrasse 8
Postfach | 9001 St.Gallen
Telefon 071 272 80 50
Telefax 071 272 80 51
www.metrocomm.ch

VERLAGSLEITUNG

Natal Schnetzer

LAYOUT/GESTALTUNG

Beatrice Lang
blang@metrocomm.ch

ANZEIGENVERWALTUNG

Renate Bachschmied
Telefon 071 272 80 52
renate.bachschmied@metrocomm.ch

DRUCK

AVD GOLDACH AG
Sulzstrasse 10-12
9403 Goldach

ABONNEMENTE/ADRESSÄNDERUNGEN

HEV-Geschäftsstelle
Poststrasse 10 | 9001 St.Gallen
Telefon 071 227 42 42
info@hev-sg.ch

Herausgeber und Redaktion haben keinen Einfluss auf Design oder Inhalt von Inseraten und Publireportagen und lehnen deshalb jede Haftung dafür ab.

Editorial

- JA für massvolle Korrekturen im Mietrecht 5

Kantonalverband

- Ostschweiz muss auf Strasse und Schiene erreichbar bleiben 7
- Pendlerfairness – Ja zur Anpassung des Fahrkostenabzugs 11
- Erfolgreiches Comeback der «Immo Vision» 13

Rechtsecke

- Kündigung wegen Zahlungsverzugs 15

Stadtverband

- Verkehr unter den Boden statt in der Stadt stauen 17
- Energie- und Ressourcenmanagement bei der Zurich 19

HEV Verwaltungs AG

- Unsere Immobilienangebote 22
- Die häufigsten Fragen rund um den Immobilienverkauf – Unsere Expertin antwortet! 24

Service

- Schlichtheit und Funktionalität 29
- Wohlige Wärme aus Holz 33
- Veranstaltungshinweise 21

www.hev-sg.ch

Hauseigentümer-Verband Kanton St.Gallen

mit den Sektionen: Degersheim | Flawil-Uzwil | Goldach | Gossau | Linthgebiet | Toggenburg | Oberrheintal | Rheineck-Thal | Rorschach | Sarganserland | St.Gallen | Unterrheintal | Werdenberg | Wil

www.hev-stgallen.ch

Hauseigentümer-Verband St. Gallen

www.hevsg.ch

HEV Verwaltungs AG St. Gallen

Die Unternehmung des Kantonalen und Städtischen Hauseigentümer-Verbandes St. Gallen



AMMANN
75
Storen
Rolladen
Fensterladen



ammann-storen.ch



**Seit über
100 Jahren im
Baugeschäft.**

> Neubauten > Umbauten > Renovationen
> Fassaden > Isolationen > Kundenarbeiten

Baugeschäft Bärlocher AG
Schuppisstrasse 3 | 9016 St.Gallen | T 071 282 49 49
F 071 282 49 40 | www.baerlocher-bau.ch

1921



WEIBEL

Steildach
Fassade
Flachdach
Solar

Schutz in Hülle und Fülle

www.weibel-dach.ch

JENNY
GEBÄUDETECHNIK

SANITÄR
HEIZUNG
SOLAR
SPENGLER

Wir machen das.

071 222 60 06
www.jenny-ag.ch




Heute inspiriert. Morgen renoviert.

Als führender Anbieter von Werkstoffen und Dienstleistungen rund ums Holz verstehen wir Ihre Bedürfnisse und Herausforderungen – ob bei einem Renovations-, Um- oder Neubauprojekt. Wir beraten Sie individuell und inspirieren mit massgeschneiderten Lösungen – in einem persönlichen Gespräch oder in unserem 1700 m² grossen Showroom «Holz erleben» in Gossau.

Unser kompetentes Team steht Ihnen sehr gerne zur Verfügung:
+41 71 388 71 71, info@braun.ch

Öffnungszeiten Ausstellung

Mo – Fr	07.30 – 12.00 Uhr 13.30 – 18.30 Uhr
Sa	09.00 – 12.00 Uhr

Termin
vereinbaren:



VIELFALT IN HOLZ.
braun.ch

braun 

Eidgenössische Abstimmung

JA für massvolle Korrekturen im Mietrecht

Der politische Druck auf das Grundeigentum bleibt weiterhin sehr hoch. Nächste grosse Herausforderungen in den Bereichen Mietrecht und Erreichbarkeit stehen vor der Tür. Der 24. November 2024 wird für uns ein reich befruchtetes Abstimmungswochenende, das unsere volle Aufmerksamkeit und eine klare Zustimmung zu Vorlagen des eidgenössischen Parlamentes erfordert.



Dr. Walter Locher
Präsident des HEV des
Kantons St.Gallen

Ein weiteres Mal führt der populistische Vorwurf von linker Seite dazu, dass wir eine Referendumsabstimmung über uns ergehen lassen müssen. Der Mieterverband hat mit dem Hinweis, die «Immobilien-Lobby» versuche einmal mehr masslos Interessen durchzusetzen, das Referendum gegen lediglich kleinere Änderungen im Mietrecht ergriffen. Künftig braucht es für die Untervermieter eine schriftliche Zustimmung des Vermieters, damit spätere Beweisschwierigkeiten vermieden und die Missbrauchshürde für Mieter erhöht werden kann. Weiter kann der Vermieter seine Zustimmung zur Untervermietung künftig verweigern, wenn

die vorgesehene Dauer der Untervermietung zwei Jahre übersteigt. Das soll die missbräuchliche Dauer-Untervermietung erschweren. Und schliesslich soll die Untervermietung ohne Zustimmung des Vermieters oder mit Falschangaben ausdrücklich als ausserordentlicher Kündigungsgrund gelten.

Es sind also nur bescheidene Verbesserungen zur Stärkung der Rechte der Vermieter. Es geht auch darum, die Hürde für die Geltendmachung des Eigebedarfs von Vermietern etwas zu reduzieren. Das Gespenst des Missbrauches der Vermieterstellung wird dennoch von Mieterseite einmal mehr heraufbeschworen. Der Eigenbedarf werde nur als Vorwand gebraucht, um Mieter hinauszuerwerfen und die betreffende Liegenschaft zu einem höheren Preis an Fremde zu vermieten. Das ist polemische Stimmungsmache, die nichts mit der Wirklichkeit zu tun hat.

Leider ist das lautstarke Anprangern von angeblichen Missständen im Mietrecht und die Unterstellung von Missbrauch durch linke Verbände in den letzten Jahren immer häufiger geworden. Selbst kleine Korrekturen werden bekämpft. Verschwiegen wird, dass das Mietrecht noch immer in hohem Masse ein Mieterschutzrecht ist. Der Kerngehalt des Mieterschutzes wird weder angetastet noch in Frage gestellt.

Die beiden Vorlagen verdienen aus unserer Sicht ein klares JA. Es soll damit auch ein Zeichen gegen weitere anstehende Begehrlichkeiten des Mieterschutzes in den nächsten Jahren gesetzt werden.



071 228 88 88

⇒ Installation
⇒ Planung
⇒ Service

Schneider

& Co. AG

⇒ Elektro
⇒ Telefon
⇒ EDV/Netzwerk

St. Gallen Wittenbach / Kronbühl Rorschacherberg
www.schneider-elektro.ch kontakt@schneider-elektro.ch



ENTLASTUNG FÜR
EIGENTÜMER & VERWALTUNGEN

Zili.ch

·planen ·bauen ·renovieren

info@zili.ch | 071 911 68 22

SCANNEN UND
MEHR ERFAHREN



zuverlässig, preiswert



Hans Blank Sanitär Technik

Seehaldenstr. 5 · 9404 Rorschacherberg · Tel. 071 855 28 49

Beratung · Planung CAD · Fachbauleitung · Expertisen

Was macht Ihre Tankanlage?

Unabhängig davon, ob Sie weiterhin mit Heizöl heizen oder auf einen anderen Energieträger umsteigen möchten, als ausgewiesene Fachfirma sind wir Ihr Partner, wenn es um Tankanlagen geht.

Ihre Tankanlage bleibt bestehen?

WIR bieten Ihnen unsere fachmännische Sichtkontrolle bzw. Revision mit Innenreinigung an, damit Sie die gesetzlichen Vorgaben erfüllen.

Entspricht Ihre Tankanlage nicht mehr den Regeln der Technik?

WIR sanieren diese oder planen und bauen Ihre Neutankanlage.

Sie wechseln den Energieträger?

WIR setzen Ihre Tankanlage ausser Betrieb, demontieren und entsorgen sie fachgerecht - auf Wunsch inkl. Heizkessel und Boiler. Restliches Heizöl transportieren wir mit unserem Tankwagen. Durch unseren Zusatzservice an Betonfräsarbeiten bieten wir Ihnen die Möglichkeit zur Raumöffnung, sodass Sie den neugewonnenen Platz optimal nutzen können. Ihren ehemaligen Tankraum hinterlassen unsere Fachleute stets besenrein.

Dürfen wir Ihnen eine individuelle Regenwassernutzanlage «zaubern»?

WIR verwandeln Ihren Heizöltank zu einem Regenwassertank, welcher zur Gartenbewässerung oder kombiniert auch im Haushalt für WC-Spülung, Waschmaschine etc. eingesetzt wird. Der alte Heizöltank bietet dafür die kostenlose Basis und schon die Umwelt!

WIR bieten alles aus einer Hand!

Kontaktieren Sie uns!

Ihr **Strässle Tankreinigungs AG - Team** berätet Sie kostenlos und individuell.

www.straessleservice.ch | Tel. 071 411 52 68



Tankrevisionen | Tanksanierungen | Heizöltransporte
Tankdemontagen | Wandfräsarbeiten | Baustellentanks



Eidgenössische Abstimmung

Ostschweiz muss auf Strasse und Schiene erreichbar bleiben

Am 24. November 2024 stimmen wir schweizweit über eine massvolle Ergänzung des Autobahnnetzes ab, welche die Erreichbarkeit der Ostschweiz auch auf der Strasse verbessert. Wir setzen damit ein Zeichen für eine zukunftsgerichtete Mobilität, die Verbesserung unseres Strassennetzes, die Verhinderung von Staus und die Erhöhung der Wohnqualität in Quartieren und Städten durch gezielte Verkehrs-entlastungen.



Dr. Walter Locher
Präsident des HEV des Kantons St.Gallen

Das schweizerische Nationalstrassennetz wurde in den 50er- bis 80er-Jahren des vorhergehenden Jahrhunderts geplant; es ist auf eine Bevölkerung von rund sechs Millionen Einwohner ausgerichtet. Mittlerweile leben in der Schweiz neun Millionen Einwohner, was das Verkehrsnetz auf Strasse und Schiene immer mehr an den Anschlag bringt. Zielgerichtete Investitionen zur Verbesserung dieser Infrastruktur sind daher wichtig. Die Behauptung, dass Strassenausbauten mehr Verkehr anziehe, wird durch klare Fakten widerlegt. Während die Bevölkerung zwischen 2001 bis 2023 um fast zwei Millionen Menschen oder 24% stieg, ist der Motorisierungsgrad, also die Personenwagenzahl pro Kopf, lediglich um 7,2% gestiegen. Der seit langem vorhandene Zusatzverkehr, den es zu bewältigen gilt, ist damit nicht eine Folge von früheren Strassenausbauten. Wir ergänzen das Strassennetz nicht, um Mehrverkehr zu erzeugen, sondern um diesen Verkehr als Folge der Bevölkerungsentwicklung zu bewältigen. Mit dem Ausbau werden keine neuen Autobahnen gebaut, sondern lediglich bestehende, zum Teil jahrzehntealte Engpässe behoben. Die Beseitigung dieser Engpässe erhöht zudem die Sicherheit. Unfälle können so verhindert werden und die Rettungskräfte haben wieder eine rasche und sichere Durchfahrt.

Ostschweiz profitiert

Wir leiden heute immer mehr an Stau – nicht nur in den Bahnen und Zügen, sondern auch auf der Strasse, sei es im Auto, im LKW, im Lieferwagen oder in Bus und Postauto. Der Strassenverkehr, der eigentlich durch die Autobahnen bewältigt werden sollte, weicht in Quartiere und Dörfer aus. Damit staut es auch dort. Die Erreichbarkeit und die Lebensqualität der Siedlungen werden dadurch massiv beeinträchtigt.

Mit dem Ausbaus Schritt 2023 werden wichtige Projekte zur Engpassbeseitigung auch in der Ostschweiz realisiert. Neben dem Tunnelprojekt in Schaffhausen ist dies im Grossraum St.Gallen auch die 3. Röhre durch den Rosenberg mit dem Anschluss Güterbahnhof – notabene hier zu 95% unterirdisch – damit sich an der Oberfläche die Stadt und die Quartiere weiterentwickeln können.

Abstimmung mit Signalwirkung

Die Gegner der Vorlage (VCS, Grüne, SP sowie JUSO und Teile der Grünliberalen) treten zwar formell nur gegen die Abstimmungsprojekte an. Es geht ihnen aber um viel mehr. Sie wollen künftig jeglichen Strassenausbau mit dem Hinweis auf den Klimaschutz verhindern, der hier argumentativ missbraucht wird. →



Informationsanlass mit Bundesrat Albert Rösti

Datum: Dienstag, 5. November 2024, ab 19 Uhr

Ort: Stadtsaal Wil, Bahnhofplatz 6, 9500 Wil

Der HEV Kanton St.Gallen organisiert am Dienstagabend, 5. November 2024, einen Informationsanlass zur Abstimmung über den Ausbaus Schritt 2023 für die Nationalstrassen. Bundesrat Albert Rösti, Vorsteher des zuständigen Departements UVEK, wird über die Vorlage orientieren. Anschliessend diskutieren unter anderem Ständerätin Brigitte Häberli-Koller (Mitte, TG) und Regierungspräsidentin Susanne Hartmann (Mitte, SG) auf dem Podium.

Weitere Informationen finden Sie unter www.hev-sg.ch



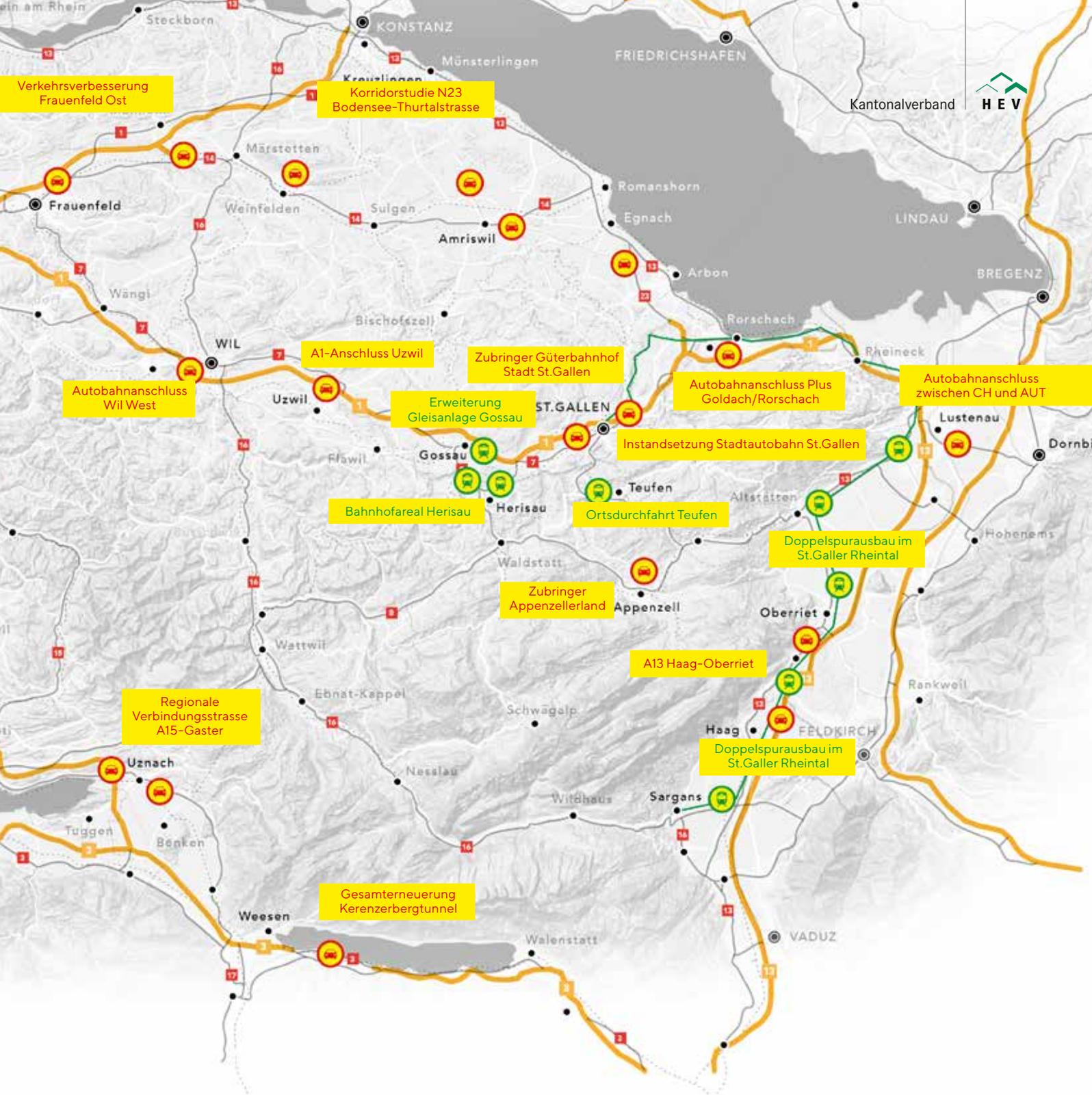
BWT Enthärtungsanlagen

Und **Wasser** wird
zum **Lebensgefühl.**

Verwöhnen Sie Ihre Familie mit seiden-
weichem Perlwasser von BWT!
Ihre Wäsche bleibt weich und wie neu!

[bwt.com](https://www.bwt.com)





Es geht damit um eine Grundsatzabstimmung – eine Ablehnung der sechs sinnvollen Erweiterungs-Vorlagen würde nicht nur die Engpassbeseitigung an diesen neuralgischen Stellen des schweizerischen Nationalstrassennetzes verunmöglichen. Auch andere wichtige Entlastungsprojekte würden gewollt verhindert. Zu erinnern ist dabei unter anderem namentlich in der Ostschweiz etwa an die folgenden Nationalstrassen- und Kantonsstrassenprojekte (nicht abschliessend):

- Verbesserung der Verkehrssituation an der A13 Haag - Oberriet
- Umfahrung Sargans
- Zubringer Appenzellerland in Herisau
- Regionale Verbindungsstrasse A15 - Gaster
- Anschluss des Schweizer Strassennetzes an die S18 in Vorarlberg
- Ortsdurchfahrt und Tunnelierungsvorhaben in Rapperswil-Jona
- Autobahnanschluss Wil West
- A1 Anschluss Uzwil
- Zusätzlicher N1-Anschluss im Raume Gossau

Erreichbarkeit sicherstellen

Damit geht es am 24. November 2024 um viel: Es geht um die Sicherstellung der Erreichbarkeit wichtiger Anschlüsse und Verbesserungen im ganzen Kanton, auch im Bereiche der Kantons- und Gemeindestrassen.

Die Vorlage verdient damit nicht nur im Raum St.Gallen, sondern auch im Rheintal, dem Sarganserland, im See-Gaster, dem Toggenburg und dem Fürstenland ein klares JA. Sie fördert die Erreichbarkeit, die Siedlungsqualität und ein modernes Infrastrukturnetz. Es geht um Fortschritt und gegen ideologischen Stillstand.

Energie mit Wärme aus der Luft vervierfachen –

die Biblock® WBB 20 von Weishaupt macht das möglich

Wenn eine Tiefenbohrung für Erdwärme nicht in Frage kommt, ist die Biblock® von Weishaupt eine sehr gute Lösung. Das leise, attraktive Aussengerät, die grosse Leistung und die Energieeffizienz – der COP-Wert beträgt 4,3 – überzeugten auch den Besitzer eines Einfamilienhauses in Triesenberg.



Das Aussengerät mit einem hochwertigen Metallgehäuse hat tiefste Lärmemissionen von 35 dB(A) in 1,5 m Abstand und passt sich diskret in die Umgebung ein.



Der kraftvolle, laufruhige Scroll-Verdichter ermöglicht Vorlauftemperaturen von bis zu 65 °C. Daneben macht der Kombispeicher WKS 300/100 eine sehr gute Figur.

Der Besitzer des wunderschön gelegenen Einfamilienhauses in Triesenberg – der Sonnenterrasse Liechtensteins – mit Blick auf das Rheintal und die Berge trug sich seit Längerem mit dem Gedanken, die Ölheizung zu ersetzen. Da die geologischen Verhältnisse in Triesenberg keine Erdsondenbohrung zulassen, fiel die Wahl auf eine Luft/Wasser-Wärmepumpe, wobei mehrere Hersteller in Betracht gezogen wurden. Als regional verwurzelter Handwerker legte der Besitzer viel Wert darauf, dass die Anlage möglichst aus der Region kommt. Zudem waren eine hohe Qualität und eine fachkundige Beratung entscheidend. Weishaupt konnte alle Kriterien erfüllen.

Nicht nur der nahe Standort des Weishaupt Werks in Sennwald, auch die technisch kompetente Beratung überzeugten. «Ein sehr kompetenter Mitarbeiter von Weishaupt kam bei uns vorbei und gab fachkundig Auskunft. Ich fühlte mich sehr gut beraten. Vor dem Erteilen des Auftrags wollte ich eine solche An-

lage mit eigenen Augen sehen, denn neben der Qualität ist mir auch wichtig, dass die Geräte optisch ansprechend sind und in den Garten passen.» Weishaupt entsprach diesem Wunsch gerne und die besichtigte Anlage hinterliess einen sehr guten Eindruck.

Wärme nach Bedarf

Die Luft/Wasser-Wärmepumpe Biblock® WBB 20 ist für dieses Objekt die beste Lösung. Dank ihrer Leistungsstärke vermag sie das auf 900 Metern gelegene Haus in allen Jahreszeiten problemlos zu heizen. In den weniger kalten Monaten wird die Leistung automatisch herunterregelt, damit die Anlage immer im effizientesten Leistungsbereich arbeitet. Das braucht weniger Energie und erhöht die Lebensdauer.

Biblock – technisch ausgereift und hocheffizient

Der COP-Wert von 4,3 (bei A2/W35) zählt zu den besten auf dem Markt. Der COP-Wert ist

das Verhältnis der erzeugten Energie zu der eingesetzten elektrischen Energie. Ein Wert von 4,3 bedeutet, dass (bei 2 °C Aussentemperatur und einem Vorlauf von 35 °C) dank der Energie aus der Luft 4,3-mal mehr thermische Energie erzeugt und in das Heizsystem abgegeben werden kann.

Der Besitzer ist rundum zufrieden: mit der Heizung, der Beratung und der Installation, die durch A. Vogt Gebäudetechnik AG vorgenommen wurde. Alles ging ohne Probleme und in kurzer Zeit über die Bühne. Einzig die raffinierte Integration des Aussengeräts in die Umgebung hatte etwas längere Umgebungsarbeiten zur Folge.

Weishaupt AG

Chrummacherstrasse 8
8954 Geroldswil
Tel. 044 749 29 29
www.weishaupt-ag.ch

Kantonale Abstimmung

Pendlerfairness – Ja zur Anpassung des Fahrkostenabzugs

Wer pendelt oder pendeln muss, nimmt Zeit und Unkosten in Kauf, um seiner beruflichen Tätigkeit nachzugehen und dennoch in seiner bevorzugten Region oder in seinem angestammten Haus weiterhin wohnen zu können. Pendlerinnen und Pendler leisten einen gesellschaftlichen Beitrag, den es über einen fairen Fahrkostenabzug bei der Steuererklärung anzuerkennen gilt.

JA am 24. Nov.
zum Fahrkostenabzug!

Der St.Galler Kantonsrat beschloss an seiner Sitzung vom 2. Mai 2024, den möglichen «Fahrkostenabzug» bei der Steuererklärung (Formular 4) für Pendlerinnen und Pendler auf max. CHF 8000 zu erhöhen. Heute ist ein maximaler Abzug von CHF 4595 möglich, der einem Generalabonnement 2. Klasse mit Park + Ride-Kosten entspricht.

Wer pendelt, soll Steuerabzüge geltend machen können

Die Erhöhung soll jenen, die mit dem öffentlichen Verkehr (Bahn, Bus, Schiff etc.) oder mit dem eigenen Fahrzeug (Auto, Motorrad, E-Bike etc.) zur Arbeit und wieder zurück zum Wohnort reisen müssen, einen höheren Steuerabzug ermöglichen (max. CHF 8000). Abzugsfähig wären gegebenenfalls auch ein 1. Klasse-Generalabonnement sowie längere Wegstrecken mit dem Privatfahrzeug.

«Pendlerfairness» – Pendlerabzüge für alle!

Die befürwortenden bürgerlichen Parteien sehen diese Erhöhung als richtig, nötig und sinnvoll an. Gesellschaftliche Bedürfnisse, höhere Kosten, berufliche Flexibilität, vermehrte Landflucht und die allgemeine Fairness erfordern eine solche Anpassung. Der öffentliche Verkehr ist wichtig. Wer den öffentlichen Verkehr

aber nur eingeschränkt oder gar nicht nutzen kann, soll deswegen steuerlich nicht bestraft werden. «Pendlerfairness» soll gelten!

JA zur Erhöhung des Fahrkostenbeitrags am 24. November 2024

Die Linke ergriff gegen diese angemessene, im kantonalen Vergleich längst fällige, Anpassung das Referendum. Deshalb hat das St.Galler Stimmvolk am 24. November 2024 über den XXII. Nachtrag zum Steuergesetz und die damit vorgesehene Erhöhung des maximalen Fahrkostenabzugs zu beschliessen.

Breite Unterstützung

Kantonsrat und Regierung empfehlen ein JA zum XXII. Nachtrag zum Steuergesetz (Erhöhung des Fahrkostenabzugs). Auch der Hauseigentümergebiet St.Gallen, die IHK St.Gallen-Appenzell und der Kantonale Gewerbeverband St.Gallen (KGV) unterstützen die Erhöhung. Sie sehen die Anpassung als Ausgleich für die Teuerung, als Gleichstellung von Stadt und Land, als Verbesserung der Standortattraktivität sowie als Stärkung des Mittelstandes an. Sollte mit dieser Massnahme auch noch das Eigentum gefördert werden, wäre dies ein weiterer Pluspunkt.

Immo Vision 2024

Erfolgreiches Comeback

Die «Immo Vision» ist zurück: Über 200 Teilnehmende fanden Ende August den Weg zum neuen Impulsevent in der Ostschweiz. Auf sie warteten im Würth Haus Rorschach spannende Referate und eine interessante Podiumsdiskussion.



Der 21. August 2024 war der Tag eines grossen Comebacks: Nach fünf Jahren Pause fand erstmals wieder eine «Immo Vision» statt. Über 200 Teilnehmende folgten der Einladung zur neuen Plattform für die Immobilienwirtschaft im Würth Haus Rorschach. Organisiert wurde der Event vom SVIT Ostschweiz und dem Hauseigentümerverband des Kantons St.Gallen zusammen mit den Partnern St.Galler Kantonalbank und Würth Haus Rorschach.

Keine Rezession in Sicht

Den Auftakt der wiederbelebten Veranstaltung machte Thomas Stucki, Chief Investment Officer der St.Galler Kantonalbank. «Ist der Boom bei den Immobilien vorbei?» lautete der Titel seines Referates, den er gleich zu

Beginn etwas anpasste. «Aufgrund der aktuellen Lage müsste es fast heissen: Ist die Baisse bei den Immobilien schon wieder vorbei?», so Stucki. Zwar werde die Konjunktur schwächer, von einer Rezession sei man aber weit weg. Gefahr für die Schweizer Wirtschaft drohe dann, wenn in den USA etwas passiere. «Ich habe aber keine Angst, dass die amerikanische Wirtschaft in eine Rezession fällt», sagte Stucki.

Keine nationale Wohnungsnot

Rund um verschiedene Mythen beim Mieten ging es derweil im Vortrag «Zinsen, Zuwanderung, Zersiedelung: Wie zukunftsfähig ist der Schweizer Immobilienmarkt?» von Marco Salvi. Der Senior Fellow bei Avenir Suisse sprach unter anderem die vielfach von den Medien verbreitete Wohnungsnot in der Schweiz an. «Auf die Stadt Zürich mag das zutreffen. Wir haben aber keine Wohnungsnot auf nationaler Ebene», so Salvi.

Weiter führte er aus, dass das geringe Wohnungsangebot in der Schweiz primär mit dem Rückgang von Neubauten zusammenhänge. Der Grund dafür: «Es ist schwieriger geworden zu bauen.» In Genf dauere es beispielsweise von der Einreichung bis zur Bewilligung eines Baugesuches 500 Tage. Immerhin: In der Ostschweiz ist das Verfahren im Schnitt nach 127 Tagen abgeschlossen.

Die Ostschweiz als attraktiver Wohnort

Im abschliessenden Podium unter der Leitung von Moderatorin Claudia Marty diskutierten neben Marco Salvi auch Thomas Mesmer, Präsident SVIT Ost-



DURCHGÄNGE MIT PROFIL

- Industrietore
- Garagentore
- Brandschutztore
- Brandschutztüren
- Schnelllauf-tore
- Verladeeinrichtungen
- Stahlzargen

www.zargen-boesch.ch



ZARGENBÖSCH
SYSTEME FÜR DURCHGÄNGE

9443 Widnau, Galerieweg 11, T +41/71/7261111, office@zargen-boesch.ch



Showroom St. Gallen

Langgasse 108/110

Mi 8.00-11.30 Uhr

Di/Do/Fr 14.00 -18.00 Uhr

oder nach Vereinbarung

Tel. 071 244 40 25

Fensterladen
Fensterzargen
Rollladen
Beschattungen
Terrassendächer
Storenservice



wolf-storen.ch

Stellt alles in den Schatten.

schweiz, und Walter Locher, Präsident HEV Kanton St.Gallen. Wie attraktiv die Ostschweiz eigentlich zum Wohnen sei, wollte Marty zu Beginn wissen. Für Thomas Mesmer gibt es nichts Besseres als die Ostschweiz: «Wir sind von St.Gallen aus in einer halben Stunde im Alpstein und noch schneller am Bodensee. Zudem harmoniert das Verhältnis zwischen Wohnen und Einkommen.» Walter Locher gefällt ebenfalls in der Ostschweiz: «Es ist ein wunderbarer Ort, der dem Rest der Schweiz in nichts nachsteht. Aber als Wohnort ist die Stadt St.Gallen aus steuerlicher Sicht eher unattraktiv.»

Die drei B

Im Anschluss gab es für die Teilnehmenden bei herrlichem Spätsommerwetter drei B: Bratwurst, Bürli und Bier. Dazu wurde intensives Networking betrieben und neue Kontakte geknüpft. Matthias Hutter, Vorstandsmitglied SVIT Ostschweiz und innerhalb des Verbandes Verantwortlicher Anlässe, zeigte sich zufrieden mit dem Comeback der «Immo Vision»: «Mit über 200 Teilnehmende wurden unsere Erwartungen übertroffen. Zum guten Gelingen trugen natürlich auch die fachlich hochstehenden Referate bei. Wir freuen uns sehr, dass die Veranstaltung zurück im Ostschweizer Immobilienkalender ist.»

Bildergalerie



G & H
Insekten®
Schutzgitter

Insektenschutzgitter
nach Mass. Insektophon:
0848 800 688

www.g-h.ch

Sorry,
Tigermücke
und Co.

ROHRMAX®

Abfluss verstopft?

24h Service

Rohrreinigung
Kanal-TV
Rohr-Sanierung
Lüftungsreinigung

Kostenlose
Funktions-
Kontrolle
Abwasser
+ Lüftung

...ich komme immer! 0848 852 856

info@rohrmax.ch

Kostenlose Analyse vor Ort!




HEGUSEBA
Für gesundes Wohnen

Gesundheitsgefahren durch Feuchtigkeit

Die grösste Gefahr von Schimmel liegt in gesundheitlichen Folgen. Schimmelsporen können schwere allergische Reaktionen hervorrufen, sowie auch Atemwegserkrankungen auslösen. Der Pilz kann das Immunsystem erheblich schädigen. Symptome wie Kopfschmerzen, Schlafstörungen und brennende Augen sind keine Seltenheit.

Dringendes Handeln erforderlich!

Regelmässiges Lüften ist wichtig, reicht aber bei bereits vorhandenem Schimmelbefall nicht aus. Es ist unerlässlich, feuchte Wände und Mauern durch einen Fachmann zu sanieren.

Bauschäden und Energieeffizienz

Feuchte Wände und Keller beeinträchtigen nicht nur das Mauerwerk durch erhöhte Leitfähigkeit, sondern verschlechtern auch die Wärmedämmung erheblich.

Schon ein Prozent mehr Feuchtigkeit im Mauerwerk kann die Wärmedämmung um fünf Prozent verringern.

Unterfeldstrasse 2
9442 Berneck

info@heguseba.ch
www.heguseba.ch

Büro Berneck: 071 744 87 28
Büro Altstätten: 078 622 19 96

Kündigung wegen Zahlungsverzugs

Kein klarer Fall für die Ausweisung

Ein Entscheid des Kantonsgerichts St.Gallen hat eine fragwürdige Praxisänderung bei der Zahlungsverzugskündigung eines Mietverhältnisses zur Folge.



Lic. iur. Cyril Zumbühl

Leiter Rechtsdienst,
HEV Verwaltungs AG

Das Kantonsgericht St.Gallen hat am 15.9.2023 entschieden, dass bei einer Kündigung des Vermieters wegen Zahlungsverzugs nach Art. 257d OR für die Ausweisung des Mieters kein klares Recht vorliegt und auf das Ausweisungsgesuch des Vermieters nicht einzutreten ist. Gemäss dem besagten Artikel muss der Vermieter zuerst eine Abmahnung für den ausstehenden Betrag setzen mit einer Frist von 30 Tagen. Nach Ablauf der Frist kann der Vermieter das Mietverhältnis mit einer Frist von 30 Tagen auf Ende eines Monats kündigen. Bisher war die Praxis, dass eine solch vorzeitige Kündigung als ausserordentliche Kündigung betrachtet wird und ohne Begründung gültig war.

Seit dem am 30.7.2024 publizierten Entscheides des St.Galler Kantonsgerichts übernimmt das Kreisgericht St.Gallen die neue Praxis des Kantonsgerichts und weist sämtliche unbegründeten Ausweisungen der Vermieter wegen Zahlungsverzugs durch Nichteintreten zurück.

Rechtliche Erwägungen des Kantonsgerichts

Das Kantonsgericht St.Gallen bestätigte die Praxis des Bundesgerichts, dass ordentliche Kündigungen eines Mietverhältnisses für die Gültigkeit keine Begründung benötigen, der Mieter aber eine Begründung verlangen kann. Ob Entsprechendes auch für eine ausserordentliche Kündigung wie die Zahlungsverzugskündigung nach Art. 257d OR gilt, ist in der Lehre umstritten.

Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts müssen die zur ausserordentlichen Kündigung berechtigten wichtigen Gründe im Kündigungsschreiben nicht explizit genannt werden. Es sei indessen unerlässlich, dass der Empfänger der Auflösungserklärung entnehmen könne, dass es sich nicht um eine ordentliche Kündigung handle. Ob dies bereits dann der Fall ist, wenn die angeführte Kündigungsfrist nicht der ordentlichen Kündigungsfrist entspricht, hat das Bundesgericht noch nicht entschieden.

Der Vermieter kündigte das Mietverhältnis mit der vom Gesetz vorgesehenen verkürzten Kündigungsfrist von 30 Tagen auf Ende eines Monats ohne den Hinweis, dass es sich um eine ausserordentliche Kündigung handelt. Ob dies mit der vorausgehenden Zahlungsaufforderung ausreicht, um von einer wirksamen Kündigung auszugehen, ist in der Lehre umstritten und ergibt sich auch nicht ohne Weiteres aus der Rechtsprechung. Da daher kein klares Recht vorliege, ist das Kantonsgericht auf das Ausweisungsbegehren des Vermieters nicht eingetreten und hat den Kreisgerichtsentscheid aufgehoben und die Berufung des Mieters gutgeheissen (BS.2023.5-EZ03).

Der Vermieter kündigte das Mietverhältnis mit der vom Gesetz vorgesehenen verkürzten Kündigungsfrist von 30 Tagen auf Ende eines Monats ohne den Hinweis, dass es sich um eine ausserordentliche Kündigung handelt. Ob dies mit der vorausgehenden Zahlungsaufforderung ausreicht, um von einer wirksamen Kündigung auszugehen, ist in der Lehre umstritten und ergibt sich auch nicht ohne Weiteres aus der Rechtsprechung. Da daher kein klares Recht vorliege, ist das Kantonsgericht auf das Ausweisungsbegehren des Vermieters nicht eingetreten und hat den Kreisgerichtsentscheid aufgehoben und die Berufung des Mieters gutgeheissen (BS.2023.5-EZ03).

Persönliche Erwägungen zum Urteil

Das Gesetz sieht in Art. 257d OR zur Kündigung wegen Zahlungsverzugs klare Richtlinien vor und fordert vom Vermieter in einem ersten Schritt eine Abmahnung des Ausstandes und eine 30-tägige Nachfrist mit Kündigungsandrohung. In einem zweiten Schritt kann der Vermieter eine vorzeitige Kündigung mit 30-tägiger Kündigungsfrist aussprechen. Aus meiner Sicht sollte nach vorangehender Mahnung genügend klar sein, dass der Vollzug dieser ausserordentlichen Kündigung wegen Zahlungsverzugs unmissverständliche Folgen hat. Für den Mieter sollte nachvollziehbar sein, weshalb er eine vorzeitige Kündigung erhält. Es ist sehr fragwürdig, eine Begründung für eine Zahlungsverzugskündigung zu verlangen und gleichzeitig auf dem amtlichen Kündigungsformular des Kantons St.Gallen keinen Platz für eine Begründung vorzusehen. Schliesslich wurde das Formular vom Kanton St.Gallen genehmigt. Somit verlangt das Kantonsgericht St.Gallen mehr, als im vom Kanton St.Gallen genehmigten Formular vorgesehen ist!

Damit das Zuhause stressfrei bleibt: Rechtsberatung für Mitglieder und Nichtmitglieder

Unser Jurist, lic. iur. Cyrill Zumbühl, erteilt für HEV-Mitglieder und Nichtmitglieder rund 2100 Rechtsauskünfte pro Jahr – ob im Mietrecht, Stockwerkeigentum, Nachbarrecht, Steuerrecht, Erbrecht oder Baurecht. Als Mitglied des Hauseigentümergebietes erhalten Sie eine 15-minütige Rechtsauskunft pro Jahr kostenlos, sowie einen Rabatt von 5% auf das übliche Beratungshonorar.

Lic. iur. Cyrill Zumbühl Rechtsberatung

Poststrasse 10
Postfach 847
9001 St.Gallen

Direktwahl: Tel. 071 227 42 44
E-Mail: c.zumbuehl@hevsg.ch

**Rechtsberatung von Mo – Do
von 09.00 – 12.00 Uhr
von 13.30 – 16.15 Uhr**
Bitte Mitglied-Nr. bereithalten.

Beratungshonorar:
CHF 200.00 pro Std. exkl. MwSt.

Hochbauten | Tiefbauten
Umbauten | Renovationen
www.bruderer-bau.ch
071 314 10 40



since 1911

BRUDERERBAU

Ihr Garten in guten Händen

Geniessen Sie Ihren Garten und dies zu jeder Jahreszeit. Als Fachleute der grünen Branche stehen wir Ihnen gerne mit Rat und Tat zur Seite und das alles aus einer Hand. Wir beraten Sie von der Planung bis zur Ausführung. Gerne kommen wir bei Ihnen vorbei.

- Gartenpflege und Unterhalt
- Gartenbau, Umänderungen
- Gartenplanung, Beratung

Knop und Reitze AG
Gartengestaltung

Rorschacherstr. 308
9016 St.Gallen
info@knop-reitze.ch
www.knop-reitze.ch
Telefon 071 288 14 37

Entsorgungs- Konzept

INGENIAS

Hoch hinaus

<Der Grob> und die Giraffe.

Warum wir perfekt zusammen passen erfahren Sie auf unserer Website:
www.grob-ag.ch

GROB
Gebäudehüllen

Lerchentalstrasse 2 9016 St.Gallen
T 071 282 40 30 F 071 282 40 31
buero@grob-ag.ch www.grob-ag.ch

Wir freuen uns auf Sie.

WETTER MORGEN: SONNE, 24°C

MÜCKENGITTER JETZT BESTELLEN!

Rollos Spannrahmen Türen Pollenschutzgewebe

10% Winter-Rabatt
auf Insektengitter
15.Okt.-28.Feb.

Rutschmann AG
Fliegengitter-Fabrik
8548 Ellikon an der Thur
Tel. 052 369 00 69
www.rutschmann.swiss
info@rutschmann.swiss



FLEXO
Innovative Handlauf-Systeme




10%
Rabatt gegen
Abgabe dieses
Inserates

STURZFREIES ZUHAUSE

Ihre Spezialisten für Nachrüstung von Handläufen aus handwarmem und laminiertem Aluminium. Viele Dekore zur Auswahl. Montage zum günstigen Festpreis. **KEINE ANFAHRTSPAUSCHALE!**

Gemeinsam bringen wir mehr Sicherheit auf Treppen DRINNEN und DRAUSSEN durch normgerechte Handläufe nach **SIA-** und **bfu-Normen**. Gerne beraten wir Sie und offerieren Ihnen ein geeignetes Angebot.

Ostschweiz • ☎ 071 525 59 87
9053 Teufen • ostschweiz.flexo-handlauf.ch

Oberer Zürichsee • ☎ 055 280 10 34
8737 Gommiswald • obererzuerisee.flexo-handlauf.ch

Flexo-Handlauf GmbH • ☎ 052 534 41 31
8546 Islikon • www.flexo-handlauf.ch

Eidgenössische Abstimmung mit grosser Relevanz für die Stadt St.Gallen

Verkehr unter den Boden statt in der Stadt stauen

Ein Ja zum Ausbauschnitt 2023 der Nationalstrassen bringt der Stadt St.Gallen und ihren Grund- und Hauseigentümern grosse Vorteile. Der Zubringer Güterbahnhof stellt nicht nur eine moderne Verkehrslösung dar, sondern verbessert die Sicherheit und Lebensqualität in den Quartieren.



Dr. Christoph Bärlocher
Präsident
HEV Stadt St.Gallen

«Autos in den Tunnel – lebenswerte Quartiere» bringen es Flaggen zur Abstimmung über den Ausbauschnitt 2023 für die Nationalstrassen auf den Punkt (die Flaggen sind bei uns bestellbar, siehe Box). Die Bevölkerung – und mit ihr der Verkehr – ist in den vergangenen Jahren angewachsen und wird weiter zunehmen. 85 Prozent der Autofahrten auf der Stadtautobahn starten oder enden im Stadtgebiet. Oder anders gesagt: Die A1 dient zu einem übergrossen Teil den Mobilitätsbedürfnissen der Stadtbevölkerung. Der neue Tunnel mit den Zubringern an der St.Leonhardstrasse und der Oberstrasse, der Teil der Abstimmungsvorlage vom November 2024 ist, schafft eine zusätzliche, unterirdische Verbindung zwischen der Stadt und der Autobahn. Kommen die Autos unter die Erde, werden die bestehenden Strassen in der Stadt St.Gallen entlastet.

Viele Vorteile dank Tunnel

Im St.Galler Riethüsli quälen sich heute rund 13 500 Fahrzeuge durch die Hauptstrasse und teilen das Quartier in zwei Hälften. Für den Langsamverkehr bedeutet das Umwege und Unsicherheit und das Quartierleben wird von der Verkehrsbelastung erstickt. Der Zubringer Güterbahnhof wird Abhilfe verschaffen: Der Verkehr soll gemäss Berechnungen des Tiefbauamts des Kantons St.Gallen um satte 73% zurückgehen. Diese massive Reduktion wird gleich mehrere Vorteile gleichzeitig bringen: Plätze können attraktiver gestaltet und Strassen beruhigt werden. Die Primarschule und die Alterswohnungen an der Demutstrasse werden in einer ruhigen Umgebung liegen und die Gewerbliche Berufsschule wird sicherer erreichbar sein. Die Busse, die bisher im Stau feststeckten, können pünktlicher verkehren. Insgesamt bedeutet es mehr Lebensqualität, weniger Lärm und eine bessere Anbindung.

Spürbare Verkehrsreduktionen in ganzer Stadt

Auch in St.Georgen und den weiteren Quartieren werden sich ähnliche Verbesserungen zeigen: Der Durchgangsverkehr an der St.Georgen- und Wildeggsstrasse wird abnehmen. Das Quartier wird dank ruhigeren, sichereren und lebenswerteren Strassen eine neue positive Entwicklung erleben. Die Berechnungen des kan-

tonalen Tiefbauamtes zeigen, dass auch der Obere und Untere Graben (-11%), das Linsenbühl (Speicherstrasse -5%), St.Fiden (Rorschacherstrasse bis zu -16%) oder die Notkersegg (-7,5%) von einem spürbar geringeren Strassenverkehr profitieren werden.

Klares Ja

Für den Hauseigentümergebiet der Stadt St.Gallen ist die Abstimmungsvorlage vom 24. November deshalb von grösster Bedeutung. Viele Gründe sprechen aus Sicht der Haus- und Grundeigentümer für ein klares Ja: Die dritte Röhre des Rosenberg隧nels mit dem Zubringer Güterbahnhof entlastet das gesamte städtische Verkehrsnetz, bringt neue Chancen für eine positive Stadtentwicklung, bietet mehr Platz und Sicherheit für den Langsamverkehr, erhöht die Lebensqualität in den Quartieren und lässt den öffentlichen Verkehr fliessen.



Werben Sie mit Flaggen für ein Ja!

Bringen Sie eine Flagge mit dem positiven Slogan «JA: Autos in den Tunnel – lebenswerte Quartiere» an Ihrem Haus, Gartenzaun oder Balkongeländer an und helfen Sie so mit, dass am 24. November ein klares JA zum Ausbauschnitt 2023 für die Nationalstrassen resultiert.

Die Flaggen (1m breit, 50cm hoch) können ab sofort bei unserer Geschäftsstelle an der Poststrasse 8 zu den Büroöffnungszeiten abgeholt oder bestellt werden unter Tel. 071 227 42 42 oder info@hev-stgallen.ch.

Vorteile des Selbstreinigungsverfahrens

- Oberflächenschonendes Produkt ohne aggressive Wirkstoffe.
- Eliminiert Algen, Moose, Flechten oder Schimmelpilz auf Dach, Fassade und Bodenbelägen schonend, ohne das Material anzugreifen.
- Kostenersparnis von bis zu 85 % gegenüber konventionellen Methoden.
- Kein teures, für die Mieterschaft störendes Fassadengerüst notwendig.
- Emissionsarme Behandlung: keine Chlorgerüche, kein Staub.
- Nachhaltigkeit bei Fassaden von durchschnittlich 10 bis 15 Jahren.



Vorher: Putzfassade mit Flechten- und Algenbefall. Nachher: Fassade ca. ein Jahr später.

Vorher: Betonstützmauer mit Flechten- und Algenbefall. Nachher: Betonstützmauer ca. ein Jahr später.

Vorher: Tonziegeldach mit Moos und Schwarzalgenbefall. Nachher: Dach ca. ein Jahr später.

Selbstreinigungsverfahren für Boden, Dach und Fassade

Koster Gebäudesanierung GmbH – Dach, Fassade, oder Steinbeläge von Moos- und Algenbefall befreien? Eine schonende Behandlungsmethode verspricht Abhilfe und Kosteneinsparungen von bis zu 85 %.

Algenbefallene Fassaden und vermooste Dächer hinterlassen nicht nur einen schlechten Eindruck in der Nachbarschaft, sie werten die Immobilie insgesamt ab und mindern die Attraktivität für Bewohner und allfällige potenzielle Käufer. Wer hier nicht rechtzeitig handelt, riskiert, dass eine grössere Sanierung unumgänglich wird. Denn unbehandelt können diese Mikroorganismen die Lebensdauer der Dach und Fassadensubstanz massgeblich verkürzen. Das muss nicht sein.

Selbstreinigendes Produkt

Die Fachleute lösen das Problem im Selbstreinigungsverfahren. Der Desinfektionswirkstoff entfernt zuverlässig organischen Befall in Form von Algen, Moosen, Flechten oder Schimmelpilz nachhaltig von Fassaden, Dächern, Steinbelägen, Terrassen oder Mauerwerk. Ist der Wirkstoff erst einmal aufgetragen, reinigt sich die Oberfläche nach einiger Zeit ganz von selbst. Das verwendete Produkt ist chlor und javelfrei, amtlich geprüft, oberflächenschonend und ohne aggressive Wirkstoffe. Dank der Nachhaltigkeit, bleiben die behandelten Fassadenflächen durchschnittlich 10 bis 15 Jahre sauber.

Eine sanfte und kosteneffiziente Methode

Die Methode besticht nicht nur durch Kosteneffizienz, sondern auch durch schnelle Arbeitsabläufe. Somit wird die Mieterschaft nur minimal belastet. Die Fachleute benötigen weder Gerüst noch Hochdruckreiniger. Die Anwendung verursacht keine negativen, unangenehmen Emissionen wie Staub, Lösungsmittelgeruch usw. Das Produkt ist auf jegliche Materialien im Aussenbereich anwendbar und muss weder abgewaschen, noch abgeschrubbt werden. Untergründe werden nicht durch Hochdruck oder schrubben strapaziert. Die Kosteneinsparung bei einer Fassadenbehandlung beträgt bis zu 85 % gegenüber einem Neuanstrich. Da die Profis mit speziellen Sprühlanzen – mit einer Reichweite vom Boden bis zu 12 Metern – arbeiten, können sie auf teure Gerüstkosten verzichten. Je nach Situation kommen Hebebühnen zum Einsatz, um die befallenen Stellen problemlos zu erreichen.

Speditiv, kostengünstig und nachhaltig

Die Fachleute sprühen in einer ersten Phase das oberflächenschonende Produkt auf die befallenen Flächen. Das Aufsprühen des

Selbstreinigungswirkstoffes dauert nur wenige Stunden. Bereits nach einer Einwirkungszeit von wenigen Tagen beginnen sich in einer zweiten Phase die Mikroorganismen von selbst aufzulösen. Wind und Regen tragen die abgetöteten Partikel mit der Zeit gänzlich ab. Die komplette Selbstauflösung der Organismen dauert je nach Befall rund vier bis zwölf Monate. Sollten nach spätestens 24 Monaten noch Reste des Befalls zu sehen sein, behandelt die Firma kostenlos nach.



Koster Gebäudesanierung GmbH

Kobelstrasse 7
9442 Berneck
Tel. 071 744 02 32
Filiale: 9230 Flawil
Tel. 079 255 82 55
www.koster-gs.ch
info@koster-gs.ch



HEV-Info-Treff

Energie- und Ressourcenmanagement bei der Zurich

Der HEV Stadt St.Gallen und die Generalagentur Alois Moser, Zurich Versicherungen, führten am 23. September 2024 den traditionellen HEV-Info-Treff durch. Der Anlass zum Thema Nachhaltigkeit ermöglichte spannende Einblicke in die Valida.

Hauptthema des Abends war die Nachhaltigkeit bei einer grossen Versicherungsgesellschaft: Referent Louis Hubert Achermann zeigte die vielen Massnahmen auf, mit denen die Zurich Versicherung Energie und Ressourcen einspart. Nachhaltiges Verhalten dient nicht nur zur Kosteneinsparung, sondern ist angesichts der Klimaherausforderungen auch Gebot der Stunde.



Robert Stadler
Geschäftsführer
HEV Kanton und Stadt
St.Gallen

Rund 80 HEV-Mitglieder folgten der Einladung der Generalagentur Alois Moser, Zurich Versicherungen, zur Valida in St.Gallen. Martin Landolt, CEO der Valida, stellte in seinen einleitenden Worten das soziale Unternehmen vor, das auf der einen Seite Menschen mit Unterstützungsbedarf fördert und auf der anderen Seite der Wirtschaft wertvolle Produkte und Dienstleistungen anbietet. Mit einem Rundgang durch verschiedene Betriebe der Valida wie der Wäscherei, der Schreinerei oder auch der Metallbearbeitungswerkstatt konnten sich die Teilnehmenden ein konkretes Bild verschaffen.

In seinem Schlusswort liess es sich Christoph Bärlocher, Präsident HEV Stadt St.Gallen, nicht nehmen, eine politische Botschaft zu platzieren: Er warb für ein JA am 24. November bei der Abstimmung über die Nationalstrassen. Diese sei gerade für die Stadt St.Gallen von grosser Bedeutung. Der vielseitige Apéro Riche zum Abschluss bot den HEV-Mitgliedern Gelegenheit, die Geselligkeit zu pflegen, sich über Nachhaltigkeitsmassnahmen auszutauschen oder über das Engagement der Valida zu diskutieren.



Louis Hubert Achermann informierte über die Massnahmen der Zurich Versicherungen, um sparsam mit Energie und Ressourcen umzugehen.

HEV-Info-Treff mit Raiffeisen
Der nächste HEV-Info-Treff des HEV Stadt St.Gallen – speziell für die Mitglieder aus Wittenbach, Häggenschwil und Muolen – findet am Montag, 9. Dezember 2024, in Wittenbach statt. Gastgeber ist die Raiffeisenbank Wittenbach-Häggenschwil. Fredy Hasenmaile, Chefökonom der Raiffeisen Gruppe, informiert über die aktuelle Zinssituation und die Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt.



Ein Rundgang durch die Valida gewährte Einblicke in die Betriebe Schreinerei, Metallbearbeitung und die Wäscherei.



Rutschmann AG
 Tel. 052 369 00 69
 info@rutschmann.swiss
 www.rutschmann.swiss

Insektenschutz nach Mass seit rund 30 Jahren

Vor rund 30 Jahren hat sich die Rutschmann AG auf die Produktion, den Vertrieb und die Montage von Insektenschutzgittern und Lichtschachtabdeckungen spezialisiert. Jeder Mensch hat individuelle Vorstellungen vom perfekten Insektenschutz und jede Einbausituation ist anders. Darum lässt sich bei der Rutschmann AG im umfangreichen Produkteprogramm immer das Passende finden. Dank dem patentierten Transpatec-Gewebe kann die Rutschmann AG eine wesentlich bessere Luft- und Lichtdurchlässigkeit gegenüber den herkömmlichen Insektenschutzgeweben garantieren. Die kompetenten Fachleute beraten vor Ort und montieren das überzeugende System nach kurzer Produktionszeit. Zögern Sie nicht, kontaktieren Sie unseren fachkundigen Innendienst telefonisch und profitieren Sie bis Ende Februar von 10% Winterrabatt.

Wolf Storen in St.Gallen

Gerne zeigen wir Ihnen kostenlos und unverbindlich unsere Aluminiumfensterläden und Zargen, Rollläden, Balkonverkleidungen, Sonnenstoren und Lamellendächer. Mit eigener Aluminiumschlosserei/-schweisserei und Pulverbeschichtung bieten wir im **Neubau** und bei der **Renovation von Altbauten** individuelle Lösungen an. Unser **ServiceWolf**-Team repariert grösstenteils vor Ort auch alle Fremdprodukte. Besuchen Sie uns in unserem Ausstellungsraum in **St.Gallen** und profitieren Sie von unserem Herbstrabatt.

Wolf Storen AG
 Langgasse 108/110
 9008 St.Gallen
 Tel. 071 244 40 25
 info@wolf-storen.ch
 www.wolf-storen.ch



RohrMax AG
 Tel. 0848 852 856
 info@rohrmax.ch
 www.rohrmax.ch



Teure Abwasserrohre – Kostenlose Funktions-Kontrolle

Alles im Fluss? Wichtig ist, nur intakte Rohre leiten das Wasser aus einem Haus ab. RohrMax-Kundenberater Rolf Hirt berät – auch vor Ort – und führt kostenlose Funktionskontrollen durch. Der Service einer Funktionskontrolle – respektive einer Abklärung ist stets kostenlos, auch wenn nachfolgend kein Auftrag erfolgt. Abwasserrohre, Rinnen und Schächte sind ein teurer Hausbestandteil. Am besten vermeidet man kostspielige Notfälle. Interessierte können jederzeit eine Kontrolle und Beratung anfordern.



RESTCLEAN AG
 0800 30 89 30 (Gratis)
 079 969 78 78 (Offertanfrage mit Bild)
 www.restclean.ch

Haben Sie heute schon gespült?

Betätigen Sie die Spülung mit der grossen Spültaste. Stoppen Sie die Zeit von der Spülauslösung bis sich der Spülkasten komplett entleert hat. Dauert die WC-Spülung länger als 4 Sekunden, ist die Spülung zu schwach.

Durch die zunehmende Verkalkung im Spülkasten und der WC-Schüssel, kann der für den Spülprozess benötigte Wasserdruck nicht mehr aufgebaut werden. RESTCLEAN entkalkt alle wasserführenden Kanäle der Toilette.

Die Firma agiert von 14 Standorten aus und ist in der ganzen Schweiz zu den gleichen pauschalen Preisen unterwegs.

Veranstaltungshinweise

HEV Kanton St.Gallen

Gruppe Haus- und Grundeigentum, Montag, 4. November 2024, St.Gallen

Informationsanlass Abstimmung Nationalstrassen mit Bundesrat Albert Rösti, Dienstag, 5. November 2024, Stadtsaal, Wil

HEV Region Flawil-Uzwil

Herbstanlass: Dienstag, 29. Oktober 2024, Treffpunkt 14.50 Uhr beim Haupteingang der KABE in Gossau
Die Mitglieder des HEV Region Flawil-Uzwil erhalten einen Einblick in die KABE Farben – Karl Bubenhofer AG.

6. Hauptversammlung: Montag, 5. Mai 2025, 19 Uhr, Gemeindesaal Uzwil

Die Einladungen für die Mitgliederanlässe (nicht aber die Hauptversammlung) werden nur noch per E-Mail verschickt. Bitte geben Sie uns – falls noch nicht erfolgt – Ihre Mailadresse bekannt: info@hev-rfu.ch

HEV Goldach und Umgebung

Die Einladungen für die Mitgliederanlässe werden nur noch per E-Mail verschickt. Bitte geben Sie uns – falls noch nicht erfolgt – Ihre Mailadresse bekannt: info@hev-goldach.ch

HEV Region Gossau

Feierabendgespräch mit Architekt Philipp Koller über die Vorgehensweise bei Umbauten des Eigenheims sowie altersgerechtes Umbauen: Mittwoch, 6. November 2024, 18 Uhr, Bistro und Gemeinschaftshaus Witenwis der evang.-ref. Kirchgemeinde Gossau-Andwil, Neuchlenstrasse 38, 9200 Gossau (keine Anmeldung erforderlich)
Die Einladungen für die Mitgliederanlässe werden nur noch per E-Mail verschickt. Bitte geben Sie uns – falls noch nicht erfolgt – Ihre Mailadresse bekannt: info@hev-gossau.ch

HEV Linthgebiet

Die Einladungen für die Mitgliederanlässe werden nur noch per E-Mail verschickt. Bitte geben Sie uns – falls noch nicht erfolgt – Ihre Mailadresse bekannt: rapperswil@hevsg.ch

HEV Sarganserland

Die Einladungen für die Mitgliederanlässe werden per E-Mail verschickt. Bitte geben Sie uns – falls noch nicht erfolgt – Ihre Mailadresse bekannt: info@hev-sarganserland.ch

HEV St.Gallen

HEV-Info-Treff mit der Raiffeisenbank Wittenbach-Häggenwil: Montag, 9. Dezember 2024, 18 Uhr, Bits Café & Bar bei der Raiffeisenbank Wittenbach, Referat von Fredy Hasenmaile, Chefökonom von Raiffeisen Schweiz. Der Anlass wird organisiert für unsere Mitglieder aus Wittenbach, Häggenwil und Muolen.

Die Einladungen für die Mitgliederanlässe werden per E-Mail verschickt. Bitte geben Sie uns – falls noch nicht erfolgt – Ihre Mailadresse bekannt: https://www.hev-stgallen.ch/email/

HEV Toggenburg

Herbstanlass „Bewusster und optimierter Umgang mit Energie / Photovoltaikanlage“: Donnerstag, 21. November 2024, 18.30 Uhr, Bichler + Partner AG, Schützenmattstrasse 5 [Bleikenstrasse], 9630 Wattwil

HEV Unterrheintal

Herbstanlass zum Thema Einbruchschutz:

Mittwoch, 23. Oktober 2024, Ego Kiefer, 9444 Diepoldsau

HEV Werdenberg

Die Einladungen für die Mitgliederanlässe werden per E-Mail verschickt. Bitte geben Sie uns – falls noch nicht erfolgt – Ihre Mailadresse bekannt: info@hev-werdenberg.ch

HEV Wil und Umgebung

Herbstanlass mit Podium zur Ortsplanung und zum neuen Baureglement der Stadt Wil: Montag, 11. November 2024, Tonhalle Wil

Bitte beachten Sie, dass die Einladungen für die Mitgliederanlässe nur noch per E-Mail verschickt werden. Bitte geben Sie uns – falls noch nicht erfolgt – Ihre Mailadresse bekannt: info@hev-wil.ch

«E-Mobility Go!» Das Mietmodell für Ladestationen

Jetzt einsteigen und Immobilien fit für die Mobilität der Zukunft machen: E-Mobility Go! ist die clevere Komplettlösung für Ladeinfrastrukturen in Wohn- und Gewerbeliegenschaften. Eigentümer:innen und Verwaltungen brauchen sich lediglich um den Grundausbau zu kümmern. Mieter:innen und Nutzer:innen bestellen die Ladestation direkt bei NeoVac, und die Abrechnung erfolgt unkompliziert über die Kreditkarte.



< Hier erhalten Sie alle weiteren Informationen und erfahren, wie es genau funktioniert.



NeoVac

Tel. 058 7 15 50 50

info@neovac.ch

www.neovac.ch



HERZOG Küchen

Tel. 058 211 63 30

gossau@herzog-kuechen.ch

herzog-kuechen.ch

HERZOG Küchen Gossau an neuem Standort

Seit 2010 ist HERZOG Küchen fest mit eigener Ausstellung in Gossau verankert. Im Juni 2023 zog die HERZOG Küchen AG in den Neubau der Firma Aepli in die Sommerau um. Hier haben die hochwertigen Küchen aus dem Thurgau eine neue Heimat gefunden. Auf über 700 m² präsentieren sich 15 Küchen in unterschiedlichen Grössen und Layouts. Alle Küchen zeigen verschiedene Gestaltungsmöglichkeiten und eine Vielzahl an unterschiedlichen Materialien. Die grosszügigen Räume sind wie gemacht als Showroom für hochwertige Küchen und bieten Raum für professionelle Küchenberatungen. Das Team der HERZOG Küchen AG freut sich auf Ihren Besuch.

Unsere Immobilienangebote

Einfamilienhäuser

- **Bronschhofen, Höhenweg 11**
6.5-Zi. Einfamilienhaus CHF 2 500 000
- **Buchs SG, Altendorferstrasse 24 /24a**
zwei separate Wohneinheiten
und Nebenflächen CHF 990 000
- **Buttikon SZ, Schättihügelstrasse 3a**
6.5-Zi. Einfamilienhaus auf Anfrage
- **Ernetswil, Berglihöh 8**
6.5-Zi. Einfamilienhaus CHF 1 810 000
- **Ettenhausen TG, auf Anfrage**
6.5-Zi. Jugendstilvilla CHF 1 950 000
- **Mogelsberg, Sonnmatt**
4.5-Zi. Chalet CHF 445 000
- **Neu St.Johann, auf Anfrage**
6.5-Zi. Einfamilienhaus CHF 1 195 000
- **Romanshorn, Grünaustrasse 15**
5.5-Zi. Reiheneinfamilienhaus
CHF 620 000
- **Sevelen, Badstrasse 19**
5-Zi. Doppelhaushälfte CHF 1 290 000
- **Sevelen, Töbeli 905**
7-Zi. Einfamilienhaus CHF 990 000
- **Speicherschwendi, Au**
5.5-Zi. Reiheneinfamilienhaus
auf Anfrage
- **St.Gallen, Holzstrasse 21/23**
Einfamilienhaus / Schopf CHF 2 050 000
- **St.Gallen, Tutilostrasse 11d**
5.5-Zi. Landhausvilla CHF 1 850 000
- **Teufen AR, Oberes Eggli 6**
Wohnhaus mit Bauland CHF 1 600 000
- **Teufen AR, Zeughausstrasse 6**
Einfamilienhaus CHF 925 000
- **Unterwasser, auf Anfrage**
Einfamilienhaus CHF 795 000
- **Uzwil, Moosweg 9**
6.5-Zi. Einfamilienhaus CHF 1 030 000
- **Walzenhausen, Aeschi 500**
5.5-Zi. Wohnhaus CHF 830 000
- **Wattwil, auf Anfrage**
7.5-Zi. Einfamilienhaus CHF 895 000
- **Zuzwil SG, auf Anfrage**
7.5-Zi. Einfamilienhaus CHF 1 580 000

Eigentumswohnungen

- **Altstätten, Kesselbachstrasse 18**
3.5-Zi. Wohnung CHF 365 000
- **Amriswil, Fuchsbühlstrasse 9/11**
Erstbezug nach Renovation –
Eigentumswohnungen auf Anfrage
- **Bad Ragaz, Bartholoméplatz 6**
3.5-Zi. Wohnung CHF 745 000
- **Ebnat-Kappel, Sonneggstrasse 41/42**
«Sonnegg» Neubau mit
Eigentumswohnungen ab CHF 690 000
- **Eggersriet, Säntisstrasse 1**
5.5-Zi. Wohnung im 1. OG CHF 530 000
- **Eggersriet, Mühlbachstrasse 16**
5.5-Zi. Wohnung CHF 550 000
- **Herisau, Toracker Park 5**
5.5-Zi. Wohnung im 1. OG CHF 790 000
- **Hombrechtikon, Etzelstrasse 22**
3.5-Zi. Wohnung CHF 1 110 000
- **Madetswil, Ausserdorf 10**
3.5-Zi. Wohnung CHF 690 000
- **Meilen, Seehaldenweg 3**
5.5-Zi. Attikawohnung CHF 2 620 000
- **Oberuzwil, Hohrainstrasse 27a**
5.5-Zi. Wohnung CHF 795 000
- **Salenstein, Fruthwilerstrasse 18**
3.5-Zi. Wohnung CHF 920 000
- **Sennwald, Äugstisriet 8**
3.5-Zi. Wohnung CHF 360 000
- **Sevelen, Velturweg 20**
3.5-Zi. Dachwohnung CHF 520 000
- **Speicher, Teufenerstrasse 29**
Neubauprojekt mit 8 Wohnungen
auf Anfrage
- **St.Gallen, Bruggwaldstrasse 62a**
3.5-Zi. Wohnung im 2. OG CHF 495 000
- **St.Gallen, Schneebergstrasse 54**
4.5-Zi. Wohnung CHF 495 000
- **St.Gallenkappel, auf Anfrage**
4.5-Zi. Gartenwohnung CHF 1 125 000



Auf
Anfrage

Neubauprojekt mit 8 Wohnungen
Teufenerstrasse 29, Speicher

3.5 bis 5.5-Zi. Wohnungen an ruhiger und
sonniger Lage, individuelle Änderungs-
wünsche möglich, Balkon oder Terrasse
pro Einheit, ökonomisch und umwelt-
freundlich, Kinderspielplatz mit Spielrasen

Gallus Hasler
Tel. 071 227 42 63 | g.hasler@hevsg.ch

www.hevsg.ch



Auf
Anfrage

5.5-Zi. Reiheneinfamilienhaus
Grünaustrasse 15, Romanshorn

praktischer Wohngrundriss, romantischer
Gartensitzplatz, grosser Keller, separater
und gemeinschaftlicher Spielplatz vorhan-
den, Garagenplatz 50m entfernt, Schule
100m Distanz

Josy Frenda
Tel. 071 227 42 65 | j.frenda@hevsg.ch

www.hevsg.ch

Weitere Angebote und detaillierte Informationen unter: www.hevsg.ch / 071 227 42 60

Mehrfamilienhäuser / Bauland / Gewerbe / Ein- stellplätze

- **Abtwil, Moosstrasse 4a, 6a, 8a**
3 Mehrfamilienhäuser mit
1 Einstellhalle CHF 19 000 000
- **Bad Ragaz, Grossfeldstrasse 8**
Mehrfamilienhaus mit 3 Einheiten
auf Anfrage
- **Bilten, Grundstrasse 13**
Mehrfamilienhaus CHF 890 000
- **Ebnat-Kappel, auf Anfrage**
Mehrfamilienhaus mit
3 Einheiten CHF 1 840 000
- **Frümsen, Im Hof 2**
Bauland mit Bestandesgebäude
CHF 580 000
- **Gähwil, auf Anfrage**
Mehrfamilienhaus mit 6 Einheiten
CHF 1 130 000
- **Herisau, Schulhausstrasse 9**
3-Familien-Wohnhaus CHF 960 000
- **Oberuzwil, auf Anfrage**
Mehrfamilienhaus mit 3 Einheiten
CHF 1 795 000
- **Rapperswil, Herrengasse 14**
Bauland mit Gebäude auf Anfrage
- **Rorschacherberg,
St. Annaschloss-Strasse 5**
Mehrfamilienhaus mit Baulandreserve
auf Anfrage
- **St. Gallen, Brühlbleichstrasse 12**
Mehrfamilienhaus auf Anfrage
- **St. Gallen, Krontalstrasse 12**
Mehrfamilienhaus mit 8 Einheiten
CHF 2 800 000
- **St. Gallen, Gerhaldenstrasse 44**
Mehrfamilienhaus mit 6 Einheiten
CHF 2 660 000
- **St. Gallen, Ilgenstrasse 21**
Mehrfamilienhaus mit 8 Einheiten
CHF 2 400 000
- **Uznach, Hofstrasse**
Bauland CHF 3 150 000
- **Wald AR, Allee 511**
2-Familien Wohnhaus auf Anfrage
- **Wald ZH, Laupenstrasse 82**
Fabrikations- und Bürogebäude
auf Anfrage
- **Walzenhausen, auf Anfrage**
Mehrfamilienhaus mit 4 Einheiten
auf Anfrage

Mietobjekte

- **Gossau SG, Fliederstrasse 5**
4.5-Zi. Wohnung CHF 1510
- **Gossau SG, Fliederstrasse 5**
5.5-Zi. Wohnung im 4. OG CHF 1560
- **Gossau SG, Florastrasse 19**
5.5-Zi. Wohnung im 2. OG CHF 2300
- **Gossau SG, Tulpenstrasse 17**
4.5-Zi. Wohnung im 1. OG CHF 1460
- **Herisau, Lederbach 6**
3.5-Zi. Wohnung CHF 1260
- **Rüti ZH, Honegggrainstrasse 9a**
4.5-Zi. Attikawohnung auf Anfrage
- **St. Gallen, Burgstrasse 66**
4-Zi. Wohnung im 1. OG CHF 1250
- **St. Gallen, Demutstrasse 7**
5.5-Zi. Maisonettewohnung CHF 2150
- **St. Gallen, Heiligkreuzstrasse 2**
Gewerbefläche (Bestandesbau)
auf Anfrage
- **St. Gallen, Heiligkreuzstrasse 4**
Neubauprojekt mit Gewerbeflächen
auf Anfrage
- **St. Gallen, Krontalstrasse 12**
3.5-Zi. Maisonettewohnung CHF 1900
- **St. Gallen, Multergasse 20**
Büro- / Praxisfläche CHF 850
- **St. Gallen, Multergasse 31**
Büro/Praxisfläche CHF 1590
- **St. Gallen, Schachenstrasse 7**
Büro- / Gewerbefläche auf Anfrage
- **Steinach, Kornfeldstrasse 19**
Einfamilienhaus auf Anfrage
- **Wald ZH, Laupenstrasse**
Lageräumlichkeiten im UG
auf Anfrage
- **Wattwil, Gerbeweg 11**
3.5-Zi. Wohnung CHF 1035
- **Wil SG, Untere Bahnhofstrasse 1-11**
«Perronimo» Neubau
mit Gewerbeflächen auf Anfrage



CHF
795'000.-

5.5-Zi. Attikawohnung
Hohrainstrasse 27a, Oberuzwil

praktische Raumaufteilung, einzigartiges
Wohngefühl dank luftiger Raumhöhe und
lichtdurchfluteten Räumen, 167 m² Wohn-
fläche, sonniger Balkon, rundum maleri-
sche Fensteransichten ins Grüne

Claudia Widmer
Tel. 071 913 50 97 | c.widmer@hevsg.ch

www.hevsg.ch



CHF
920'000.-

3.5-Zi. Wohnung im 1. OG
Fruthwilerstrasse 18, Salenstein

zwei lichtdurchflutete Schlafzimmer, hoch-
wertige Küche, grosszügiges Wohnzimmer,
38 m² grosse Terrasse mit unverbaubarer
Weitsicht, drei Parkplätze inbegriffen, Mi-
nergie-P zertifizierte Liegenschaft

Harald Thaler
Tel. 071 227 42 75 | h.thaler@hevsg.ch

www.hevsg.ch

Weitere Angebote und detaillierte Informationen unter: www.hevsg.ch / 071 227 42 60

Die häufigsten Fragen rund um den Immobilienverkauf – Unsere Expertin antwortet!

Der Verkauf einer Immobilie ist oft ein bedeutender Schritt und wirft viele Fragen auf. Um Ihnen den Prozess zu erleichtern, haben wir unsere erfahrene Maklerin gebeten, die häufigsten Fragen rund um den Immobilienverkauf zu beantworten. In diesem Interview gibt sie wertvolle Einblicke und hilfreiche Tipps, um Sie optimal auf den Verkaufsprozess vorzubereiten.



Wie gestaltet sich der Verkaufsprozess meiner Immobilie mit der HEV Verwaltungs AG?

1. Nach einer Erstberatung und Objektanalyse wird der passende Verkaufspreis ermittelt. Hierfür steht unser auf Immobilienbewertungen spezialisiertes Team zur Verfügung. Bei weniger komplexen Objekten kann auch der Makler oder die Maklerin den Preis ermitteln.
2. Im Anschluss erstellen wir professionelles Bildmaterial – mit hochauflösender Kamera, 360°-Rundgängen und Drohnenaufnahmen. Zudem kümmern wir uns um alle notwendigen Unterlagen, um ein vollständiges Verkaufsdossier zusammenzustellen.
3. Ihre Immobilie wird auf verschiedenen Online-Portalen und, je nach Bedarf, in Printmedien beworben, um möglichst viele Interessenten zu erreichen.
4. Wir führen die Objektbesichtigungen durch und beraten sowohl die Verkaufspartei als auch Kaufinteressierte während des Transaktionsprozesses. Nach Einigung der Konditionen folgt eine Reservationsvereinbarung. Gleichzeitig berechnen wir die provisorische Grundstücksgewinnsteuer und veranlassen den Kaufvertrag beim Grundbuchamt.
5. Die Kaufpartei muss dann die Finanzierung sichern. Sobald dies bestätigt ist, wird der Kaufvertrag beurkundet.

Wie lange dauert ein Immobilienverkauf ungefähr?

Im Durchschnitt sollte man mit einer Verkaufsdauer von vier bis sechs Monaten rechnen. Allerdings kann der Prozess auch länger dauern, abhängig von verschiedenen

Faktoren wie der Lage der Immobilie und der Nachfrage in der jeweiligen Region. In weniger gefragten Gebieten oder bei komplexeren Objekten kann es länger dauern, bis eine passende Käuferschaft gefunden wird.

Wie ermittle ich den optimalen Zeitpunkt für den Verkauf meiner Immobilie?

Der ideale Verkaufszeitpunkt ergibt sich oft aus den persönlichen Umständen. Beispielsweise kann ein schneller Verkauf nötig sein, wenn bereits ein neues Objekt gefunden wurde oder ein berufsbedingter Umzug ansteht. Grundsätzlich werden Immobilien das ganze Jahr über gehandelt. Während die sonnigen Monate besonders gut geeignet sind, um Immobilien ins beste Licht zu rücken, kann auch der Winter seinen Charme haben. Allerdings ist während der grossen Schulferien in der Regel weniger Bewegung auf dem Markt, was den Verkaufsprozess verzögern kann.

Welche rechtlichen Aspekte sind zu beachten?

Ein wichtiger Punkt beim Immobilienverkauf ist die Grundstücksgewinnsteuer. Zu Beginn wird eine Vorausberechnung zur Sicherstellung der Steuer erstellt, die jedoch nur auf groben Angaben basiert. Nach dem Verkauf erfolgt die detaillierte, endgültige Deklaration, bei der alle wertvermehrenden Investitionen, die während der Haltedauer getätigt wurden, genau dokumentiert werden müssen. Das Sammeln und Aufbereiten der Belege kann dabei sehr aufwendig sein. In manchen Fällen ist es sinnvoll, als Er-

werbspreis eine amtliche Schätzung von vor mehr als 20 Jahren heranzuziehen, allerdings sollten hier mögliche Fallstricke bedacht werden. Für eine genaue rechtliche Beratung steht unser Rechtsdienst zur Verfügung.

Welche Unterlagen benötige ich für den Immobilienverkauf?

Für den Verkauf Ihrer Immobilie sind eine Vielzahl von Unterlagen erforderlich. Besonders wichtig ist der Grundbuchauszug, da er wertrelevante Einträge wie Näherbaurechte, Ausnützungstransfers oder auch mögliche Vorkaufsrechte und Veräusserungsbeschränkungen enthält, die den Verkaufsprozess beeinflussen können. Zusätzlich ist der Zonenplan von grosser Bedeutung, da er wichtige Informationen zur baulichen Nutzung des Grundstücks liefert. Ein detaillierter Grundrissplan ist ebenfalls wichtig. Die Pläne können aufbereitet oder neu erstellt werden. Falls es sich um eine Wohnung im Stockwerkeigentum handelt, sind auch die Unterlagen zur Eigentümergemeinschaft unerlässlich.

Mit welchen Kosten muss ich beim Verkauf meiner Immobilie rechnen?

Beim Verkauf eines Grundstücks, Hauses oder einer Wohnung fallen verschiedene Kosten an. Zu berücksichtigen sind Ausgaben für das Notariat, das Grundbuchamt und möglicherweise die Handänderungssteuer. Hinzu kommen die Grundstückgewinnsteuer sowie die Vermarktungskosten. Die Kosten für Maklerdienstleistungen richten sich in der Regel nach dem beurkundeten Kaufpreis der Immobilie. Das Honorar wird prozentual berechnet – je höher der Verkaufspreis, desto geringer der Prozentsatz.

Welche Vorteile hat es, einen Makler oder eine Maklerin zu beauftragen?

Die Inanspruchnahme von Maklerdienstleistungen bietet zahlreiche Vorteile. Viele der Aufgaben, die beim Immobilienverkauf anfallen, erfordern Zeit, Geduld und fachliches Know-how. Unsere Auftraggebenden sind oft beruflich eingespannt und haben daher weder die Zeit noch die

Ressourcen, um ein professionelles Exposé zu erstellen, Besichtigungen zu organisieren oder auf die zahlreichen Fragen von Interessenten einzugehen. Auch die administrative Abwicklung – von der Beschaffung der Unterlagen bis hin zur Vertragsgestaltung – ist mit erheblichem Aufwand verbunden. Für ältere Personen, die möglicherweise weniger vertraut mit der digitalen Welt sind, kann der Verkauf ohne Makler oder Maklerin eine besondere Herausforderung darstellen, da der heutige Immobilienmarkt stark auf Online-Präsenz setzt. Makler und Maklerinnen bieten zudem ein wertvolles Netzwerk, objektive Beratung und Verhandlungsgeschick, um den Verkaufsprozess effizient und erfolgreich abzuschliessen.



Unsere Expertin im Interview:
Silvia Sieber, Verkauf St.Gallen

Haben Sie weitere Fragen oder benötigen Sie Unterstützung beim Verkauf Ihrer Immobilie? Dann kontaktieren Sie uns unverbindlich. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!



PV, Wärmepumpen, E-Mobility und Batteriespeicher optimal kombiniert

Rentabel und zukunftssicher: Energie-Gesamtlösungen für Alt- und Neubauten

Klimafreundlich heizen bzw. Strom erzeugen, Energiekosten senken und die Rendite erhöhen: Moderne Technologien eröffnen zahlreiche attraktive Möglichkeiten für nachhaltige Wirtschaftlichkeit, sowohl im Bereich Neubau als auch bei Sanierungsobjekten. Genau diese Vielfalt jedoch führt bei Hauseigentümern immer wieder zu Unsicherheiten. Daher gilt es exakt zu analysieren, wie die ideale Kombination aus Photovoltaik, Wärmepumpe, Speicher und Ladestation im konkreten Einzelfall aussieht. Für Klarheit bei der Planung und Umsetzung sorgen hier die erfahrenen Spezialisten der SAK (St.Gallisch-Appenzellische Kraftwerke AG).

Der Markt für Energieerzeugung und -nutzung ist nach wie vor hochdynamisch. Innovative Technik sorgt kontinuierlich für neue Optimierungsmöglichkeiten, während sich gleichzeitig auch die gesetzlichen Rahmenbedingungen immer wieder ändern. Gar nicht so einfach, hier den Überblick zu behalten und auf der Höhe der Zeit zu bleiben. Dabei stellt das Thema Energie insbesondere für Gebäudeeigentümer einen wichtigen Kosten- und damit Erfolgsfaktor dar. Wer hier nicht pragmatisch und zielsicher handelt, verschenkt unter Umständen viel Geld. Die entscheidende Frage lautet daher: «Wie sieht die technisch und wirtschaftlich optimale Lösung speziell für mein Objekt aus?» Die Antwort liefert die SAK als bewährter Energiepartner aus der Region mit über einem Jahrhundert Erfahrung.

ENERGIE- UND KOMMUNIKATIONS-LÖSUNGEN FÜR LIEGENSCHAFTSBESITZER

- 1 Photovoltaikanlage
- 2 Wechselrichter
- 3 Stationäre Batterie
- 4 Wärmepumpe
- 5 E-Ladestation
- 6 VitaLink
- 7 Glasfaseranschluss
- 8 WLAN Router
- 9 Internet
- 10 Plume® WiFi
- 11 TV
- 12 Mobile und Telefon
- 13 Hausanschluss
- 14 Verteilerkasten

Viele Möglichkeiten

Die Vorteile moderner Energietechnologien sind ebenso vielfältig wie komplex. So sorgen Photovoltaikanlagen nicht nur für Unabhängigkeit von unberechenbaren Märkten, sondern über einen möglichst hohen Eigenverbrauch auch für eine massive Senkung der Kosten für zugekauften Strom. Ideale Ergänzung ist hier ein Batteriespeicher, der auch bei Dunkelheit und Regenwetter Energie liefert. Potenzielle Einnahmen aus der Einspeisung des nicht benötigten Stroms ins Netz erhöhen zusätzlich die Effizienz. Diese lässt sich sogar noch weiter steigern, indem die PV-Anlage beispielsweise mit einer Wärmepumpe kombiniert wird. Diese arbeitet mit natürlichen Ressourcen wie Luft, Erdwärme

oder Wasser und somit ebenfalls besonders umweltschonend. Der per Photovoltaik selbst erzeugte Strom kann darüber hinaus für eine weitere Wertsteigerung der Immobilie eingesetzt werden: Insbesondere bei Mehrfamilienhäusern, bzw. gewerblich oder öffentlich genutzten Gebäuden mit Tiefgarage, gehören Ladestationen für E-Fahrzeuge mittlerweile zur Serienausstattung.

Ein Partner für alles

Um jeweils die beste Energie-Komplettlösung zu finden, steht Hauseigentümern mit der SAK ein traditionsreiches Unternehmen zur Seite, das technisch und rechtlich immer up to date ist und seine Kunden sicher ans Ziel bringt. Das Fundament für jedes Projekt bil-

det eine profunde individuelle Beratung, in deren Rahmen geklärt wird, welche Installationen wirklich sinnvoll sind – und worauf verzichtet werden kann. Auf dieser Basis erstellen die Experten der SAK eine detaillierte Planung und kümmern sich anschliessend um sämtliche Aufgaben hinsichtlich der Umsetzung, von der Projekt- und Bauleitung über die Baubewilligung sowie Netzanschluss- und Fördergeldanträge bis hin zur Inbetriebnahme, Instruktion oder Anlagen-dokumentation.

Nachhaltig rentabel: sichere Finanzierungs- und Contractinglösungen

Mit der SAK können Hauseigentümer sowohl von staatlichen Förderungen als auch von attraktiven Finanzierungen und besonders renditestarken Contracting-Modellen für grössere Immobilien profitieren.

Im Hinblick auf staatliche Fördergelder bietet die SAK nicht nur eine komfortable Vorfinanzierung, sondern kümmert sich zusätzlich um den gesamten «Papierkrieg» einschliesslich Beantragung. Mit der Investerra AG hat die SAK zudem ein Partnerunternehmen mit an Bord, das sich auf individuell optimierte Finanzierungen nachhaltiger Energieanlagen spezialisiert hat: Investerra bietet einfach und direkt eine attraktive, individuelle Finanzierung für Projekte rund um erneuerbare Energien – für Privatpersonen und Unternehmen. Für Mehrfamilienhäuser und Geschäftsgebäude kommen darüber hinaus unterschiedliche Contractingmodelle in Betracht, vom Mini-Contracting über das Energiespar-Contracting bis hin zum Energieliefer-Contracting.

Weitere Informationen zum Thema «Nachhaltig renditestarke Energie-Komplettlösungen» finden Sie auf www.sak.ch.

Oder vereinbaren Sie ein kostenloses Erstgespräch unter +41 71 229 50 00.

Die Experten der SAK beraten Sie gerne ausführlich, auch direkt bei Ihnen vor Ort.

sak

St.Gallisch-Appenzellische Kraftwerke AG

Vadianstrasse 50
9001 St.Gallen
Tel. 071 229 50 50
beratung@sak.ch
sak.ch





Nicht nur Küchenbau!

Unsere Schreinerei in Winkeln, St.Gallen, verbindet Tradition, Holz-Fachwissen und moderne Holzbau-technik. Hier, wo das Handwerk noch mit Herzblut betrieben wird, bieten wir Ihnen eine sehr breite Palette an designorientierten und funktionellen Schreinerarbeiten. Wir fertigen neben Küchen auch Garderoben, Türen, Eckbänke, Sideboards, Tische – alles nach Ihren individuellen Wünschen.

Sprechen Sie mit uns über Ihr Küche-, Möbel- oder Innenausbauprojekt!

Baumann AG Der Küchenmacher
St.Leonhardstrasse 78, 9000 St.Gallen
www.kuechenbau.ch



B A U M A N N
Der Küchenmacher



Schlichtheit und Funktionalität

Das moderne Küchendesign setzt derzeit auf eine Kombination aus Schlichtheit und Funktionalität. Goldfarbene und glänzende Dekorationselemente sowie grelle Farben weichen gedeckten Tönen, matten Texturen und minimalistischen Lösungen.



Stephan Ziegler
Chefredaktor
MetroComm AG

Graue, weiße und beigefarbenen Nuancen prägen die Küche von heute, mit hellen, unaufdringlichen Akzenten als Kontrast. Bei den Küchenmöbeln sind die matten Oberflächen der Schrankfronten angesagt, die das Interieur nobel aussehen lassen.

Die ruhigen Farbtöne der Schrankfronten setzen sich in der Polsterung der Stühle im Esszimmer, des Sofas im Wohnzimmer und in der Dekoration der Wände fort. Dadurch bestätigt sich die Tendenz, dass Küchen zu echten Multifunktionsräumen werden, die mit dem restlichen Wohnraum verschmelzen. Die Folge: Das Erscheinungsbild der gesamten Wohnung wird häufiger von der Ästhetik der Küche beeinflusst. Egal, wie viel

Platz man für seine Küche hat, das Endergebnis soll gut aussehen und beim Benutzen praktisch sowie komfortabel sein.

Eleganz paart sich mit praktischer Raffinesse

Die Küche von heute zeichnet sich durch ihre klaren Linien und eine elegante Gestaltung aus, was einen deutlichen Kontrast zu den traditionellen Vorbildern mit ihren massiven und sperrigen Oberschränken darstellt. Flexibilität spielt eine entscheidende Rolle, da Schränke und Regale nunmehr so angepasst werden können, dass jeder verfügbare Zentimeter optimal genutzt wird.





Grifflose Unterschränke und Regalsysteme sind heutzutage weitverbreitet, ebenso wie kleine Glasfrontschränke im oberen Wandbereich. Eine ungewöhnliche und mutige Entscheidung ist die Anbringung eines schmalen, 30 bis 40 Zentimeter hohen Regals über dem Kochbereich. Dies ist eine stilvolle und platzsparende Lösung, erfordert jedoch eine häufigere Oberflächenreinigung.

Durch die geschickte Verwendung von Regalsystemen kann der Übergang zum Wohnzimmer nahtlos gestaltet werden. Hier lassen sich nicht nur Teller und Gewürze, sondern auch Bücher und Dekorationen als Blickfänger unterbringen. Eine Theke kann als eine Art Brücke zwischen Küche und Wohnzimmer dienen und gleichzeitig als platzsparende Lösung fungieren, da sie sich sowohl als Ablagefläche als auch als Essbereich nutzen lässt.

Aufstieg zum kreativen Ort der Entfaltung

Der aktuelle Trend, Räume grosszügiger zu gestalten, wird auch in der Küchengestaltung abgebildet. Hier wird deutlich, dass die Küche mittlerweile zu einem

Ort der kreativen Entfaltung aufgestiegen ist. Eine entscheidende Überlegung hierbei ist die Minimierung der Laufwege. Idealerweise sollten alle wichtigen Utensilien für die Kochvorbereitung im besten Fall eine Handbewegung entfernt sein. Des Weiteren ist es wichtig, dass die Abläufe im Alltag reibungslos funktionieren. Beispielsweise empfiehlt sich eine Ablagefläche für Einkäufe.

Um den kreativen Prozess nicht zu beeinträchtigen, sollten Arbeitswege möglichst kurz gehalten werden. Es ist ratsam, Spüle, Arbeitsfläche und Kochfeld auf einer Fläche zu vereinen – sei es auf einer Kochinsel oder an der Wand. Auf diese Weise ist man beispielsweise beim Abgiessen von Pasta schnell an der Spüle. Sollte sich das Kochfeld nur auf der Insel befinden und der Topf zur Spüle getragen werden müssen, besteht eine grössere Gefahr, dass etwas verschüttet wird.

Die Vorzüge einer grosszügigen Gestaltung

Wenn der Abstand zwischen der Insel und der Spüle nicht allzu gross ist, kann auch das Kochfeld auf der gegenüberliegenden Seite platziert werden. Auf jeden Fall sollte in der Nähe des Backofens eine Ablagefläche für heisse Bleche und Bräter vorhanden sein, um ein umständliches Gehen um die Insel herum zu vermeiden. Zudem sollten Töpfe und Pfannen in der Nähe des Kochfelds griffbereit sein. Gleiches gilt für Gewürze, die zwar in der Nähe des Herdes, jedoch besser nicht direkt darüber platziert werden sollten, um Fettspritzer zu vermeiden.

Der Schritt zu einer grosszügiger gestalteten Küche eröffnet neue Perspektiven. Sollte die Küche als zu klein erscheinen, empfehlen Experten, in der Planungsphase lieber etwas Platz vom Wohnzimmer abzuziehen und der Küche zuzuschlagen. Gebührend berücksichtigen sollt man das Bedürfnis, dass alles – von den Oberflächen bis zu den Lampen und Geräten – leicht zu reinigen sein muss.



Bester Schutz und bis zu 10% Rabatt –
exklusiv für HEV-Mitglieder

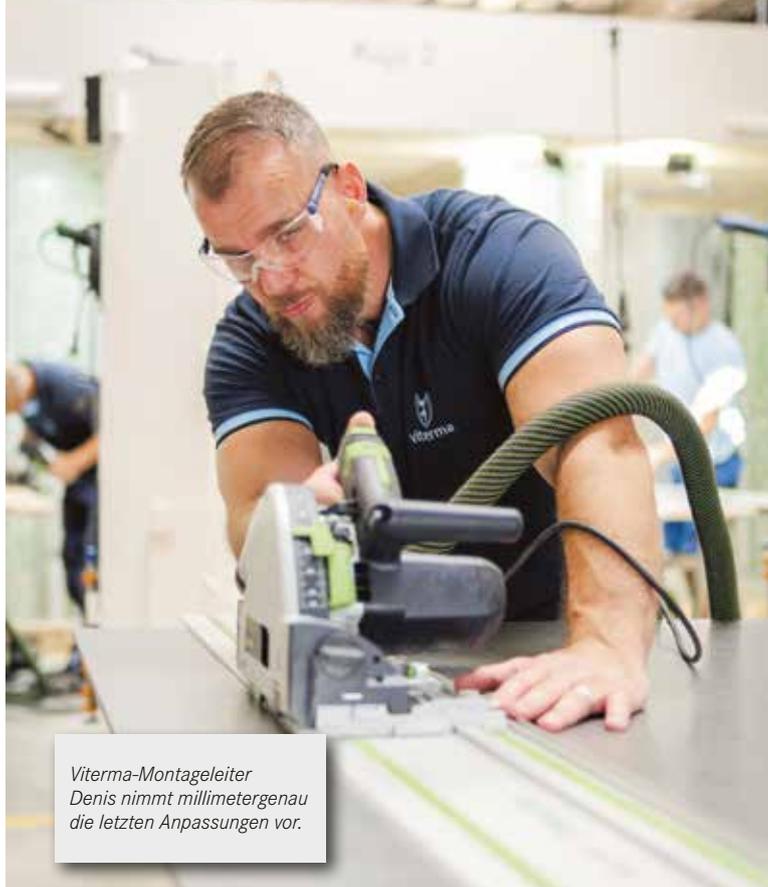
Sonderkonditionen auch
bei Vorsorgelösungen



Kontaktieren Sie uns:
Zurich, Generalagentur Alois Moser
Kürsteinerstrasse 2, 9015 St. Gallen
071 226 21 21
www.zurich.ch/moser

Badrenovation wie von Zauberhand

Dank eines ausgeklügelten Montagekonzepts – ähnlich dem eines Formel-1-Teams – zaubern die Viterma-Handwerker innerhalb kürzester Zeit ein neues Wohlfühlbad.



Viterma-Montageleiter
Denis nimmt millimetergenau
die letzten Anpassungen vor.

Wer dabei nun Horrorvorstellungen von Lärm, Staub und wochenlangen Nutzungsausfällen im Kopf hat, irrt. Die Badexperten von Viterma zeigen, dass eine Badrenovation auch anders ablaufen kann. Lediglich wenige Arbeitstage werden benötigt, um die alte Badewanne oder Dusche durch eine hindernisfreie und ebenerdige Dusche von Viterma zu ersetzen.

Eigene Fertigung

Im Vordergrund stehen für Viterma vor allem Qualität und Kundenzufriedenheit. Aus diesem Grund setzt das Unternehmen auf hochwertige Produkte aus eigener Fertigung sowie auf Artikel namhafter Markenhersteller. Durch die unverbindliche Beratung direkt bei den Kunden zu Hause sowie massgefertigte Produkte schafft es Viterma, die ideale Raumlösung für das Badezimmer zu finden – selbst Sonderfälle wie Nischen oder Dachschrägen sind kein Hindernis.



Eine Besonderheit von Viterma sind die massgeschneiderten Duschtassen, die bodeneben verbaut werden und dank rutschhemmender Oberfläche höchste Sicherheit bieten. Die von Viterma ebenfalls selbst gefertigten Wandelemente machen das Bad fugenlos und sind absolut einfach zu reinigen.

Montageablauf

Eine Badezimmer Teilsanierung führt Viterma in lediglich drei bis fünf Tagen durch. Das Viterma-Team legt dabei höchsten Wert auf Sauberkeit. Alles wird vor Beginn der Arbeiten abgedeckt und dank einer Staubschutztüre gibt es im Rest der Wohnung kaum Staubemissionen.

Ist die alte Badewanne entfernt, werden direkt vor Ort finale Anpassungen an der massgefertigten Dusche vorgenommen sowie die wasserabweisenden Wandelemente passgenau zugeschnitten und schliesslich eingebaut. Auf Wunsch werden zudem auch Boden, Decke, Möbel und Armaturen im Badezimmer ersetzt.

Viterma deckt alle Leistungen mit eigenen, bestens geschulten Handwerkern ab. Das bedeutet für die Kunden: keine Abstimmungsprobleme unter den Gewerken und nur ein Ansprechpartner. Dieser kümmert sich um alles – von der Planung bis zur Umsetzung. Ein weiterer Vorteil: die Fixpreisgarantie. Damit können die Kunden sicher sein, stets nur den vorab vereinbarten Preis zu bezahlen.



Sich unverbindlich beraten lassen

Entweder beim Kunden zuhause oder im Schauraum in Thal/SG kann man sich ganz zwanglos informieren. Mittlerweile haben die Viterma-Handwerker schon knapp 35 000 Bäder renoviert – und freuen sich über jedes neu verzauberte Wohlfühlbad, welches dazu kommt.

Viterma AG

Wiesentalstrasse 3
9425 Thal/SG
Tel. 0800 24 88 33
www.viterma.ch

Heizungersatz: Sorgfältige Planung ist das A und O

Viele ältere Häuser werden nach wie vor durch Ölheizungen geheizt. Kommt diese in die Jahre, stellt sich die Frage nach dem Heizungersatz. In vielen Fällen ist der Ersatz einer alten durch eine moderne Ölheizung immer noch die sinnvollste Lösung. Im Kanton St. Gallen ist dies gesetzlich nach wie vor möglich, allerdings mit Auflagen verbunden.

Ölheizungen sind immer noch mit Abstand Herr und Frau Schweizer's liebstes Heizsystem. Steht allerdings ein Heizungersatz an, wird es aufgrund der gesetzlichen Auflagen schnell kompliziert. Es bedarf daher einiger grundlegender Überlegungen, um eine zufriedenstellende Lösung zu finden. So muss neben dem Jahr-

gang auch der Zustand des Gebäudes beachtet werden: Wurde in den letzten Jahrzehnten bereits eine energetische Sanierung durchgeführt? Werden die Räume über Wandradiatoren beheizt oder über eine Bodenheizung? Auch der Standort des Gebäudes ist entscheidend, etwa falls ein Umstieg auf eine Luft-Wasser-Wärmepumpe geplant wird: Wärmepumpen liefern weniger hohe Vorlauftemperaturen als Ölheizungen und funktionieren in höher gelegenen, kühleren Regionen insbesondere im Winter weniger effizient als Ölheizungen. Auch Erdsonden-Wärmepumpen lassen sich nur umsetzen, wenn es die geologischen Verhältnisse erlauben.

Verlässliches Heizsystem

Und so bleibt am Ende in vielen Fällen trotzdem nur der Ersatz einer in die Jahre gekommenen Ölheizung mit einer modernen Ölbrennwertheizung. Dies ist im Kanton St. Gallen nach wie vor erlaubt: weist ein Gebäude die GEAK-Klasse A, B, C oder D auf, so ist der Einbau einer Ölheizung ohne Auflagen möglich. Erreicht das Gebäude eine schlechtere Effizienzklasse, müssen bei der Installation zusätzliche Auflagen erfüllt werden: so muss etwa ein Anteil von 10 Prozent erneuerbarer Energie dazugebaut oder bestimmte energetische Sanierungen am Gebäude vorgenommen werden. Um diese Bedin-

gungen zu erfüllen, gibt der Kanton sogenannte Standardlösungen vor, die meist einfach und unkompliziert umgesetzt werden können.

Beratungstermin vereinbaren

Es ist ganz offensichtlich: Wenn die Heizung ersetzt werden soll, ist langfristige und sorgfältige Planung unumgänglich! Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer, die mittelfristig einen Heizungersatz planen und ob der gesetzlichen Bestimmungen verunsichert sind, können mit unserem Experten der Informationsstelle Heizöl einen unverbindlichen und kostenlosen Beratungstermin vereinbaren. Damit der Heizungersatz nicht zum Albtraum wird!



Meist ist eine gründliche Abklärung, welches Heizsystem das passende ist, nur über eine persönliche Beratung im Heizungskeller möglich.



Informationsstelle Heizöl

Lassen Sie sich kostenlos und vor Ort von unserem Energie-Coach Moreno Steiger beraten:

Tel: 071 278 70 30

steiger@heizoeol.ch
www.heizoeol.ch

HEIZEN MIT ÖL

Die raffinierte Energie

elektro
widmer

Sichern Sie sich Ihre Energieunabhängigkeit!

Kostenlose Beratung unter 071 982 80 50

Die Preise gelten nur mit Montage und Lieferung zwischen Januar und Februar 2025
energie@ew-ag.ch

Das Angebot gilt, solange der Vorrat reicht. Inkl. Anfahrt max. 15 Minuten um die Firmenstandorte.



ab CHF 5'250.-
statt CHF 5'500.-

DC Speicher Huawei Luna 2000-S1

7 kW/h Kapazität
Erweiterbar bis 21 kW/h
Ideal für kleinere Haushalte
Für Huawei Hybrid-Wechselrichter
Notstromfunktion optional



ab CHF 17'990.-
statt CHF 18'500.-

AC-Speicher SonnenBatterie

22 kW/h Kapazität
Erweiterbar
Wechselrichter unabhängig
Notstromfunktion optional

Bewertet. Vermarktet. Verkauft.

Benötigen Sie einen Tapetenwechsel? Hat sich Ihre Wohnsituation verändert? Dank unseres umfassenden Netzwerks, unserer fundierten Marktkenntnisse und unserem Fachwissen finden wir auch Ihre Wunschimmobilie und verkaufen Ihr Wohneigentum professionell und unkompliziert.



Silvan Hengartner, Verkaufsleiter

THOMA Immobilien Treuhand AG
Bahnhofstrasse 13a
8580 Amriswil
Telefon 071 414 50 60
www.thoma-immo.ch

Amriswil | St.Gallen | Wil

Vertrauen seit 1978.

THOMA[®]
IMMOBILIEN TREUHAND





Wohlige Wärme aus Holz

Als Brennmaterial wird Holz seit jeher am häufigsten zum Wärmen genutzt. Es gibt zahlreiche Anlagen, mit deren Hilfe die aus der Holzverbrennung gewonnene Energie weitergegeben oder gespeichert werden kann. Sehr viele Heizanlagen werden derzeit mit Energieholz als Brennmaterial betrieben.

Dieser Rohstoff wird heute vorwiegend für grosse und einfach zu bedienende Holzheizungsanlagen benötigt. Deshalb wächst die Nachfrage nach Energieholz hierzulande kontinuierlich. Allein in den vergangenen Jahren wurde eine Steigerung von rund zehn Prozent verzeichnet.

Beim Vergleich von Holz mit anderen erneuerbaren Energiequellen wird nicht selten übersehen, dass Holz gespeicherte Energie darstellt. Diese kann zu einem beliebigen Zeitpunkt genutzt werden. Diesen Vorteil bieten Windkraft oder Photovoltaik nicht. Der so erzeugte Strom muss, wenn er nicht sofort verbraucht wird, zunächst in Batterien oder Pumpspeicherseen zwischengespeichert oder für die Erzeugung von Wasserstoff verwendet werden. Dabei fallen teils beträchtliche Umwandlungsverluste an.

Unterdessen hat die Zahl der grossen Feuerungsanlagen (über 50 kW) deutlich zugenommen. Der jährliche Zuwachs der installierten Leistung liegt bei knapp zehn Prozent. Besonders nachgefragt sind Schnitzelheizungen mit automatischer Brennstoffzufuhr, die sich leicht bedienen lassen.

Die Besitzer von Holzstückheizungen, die meistens in Einfamilienhäusern eingebaut werden, müssen sich auf Handarbeit einstellen. Immerhin lassen sich die Beschickungen sich so dimensionieren, dass Heizkessel nur einmal am Tag gefüllt werden muss.

Heizen mit Holzpellets findet Anklang

Pellet-Zimmeröfen sowie Pellet-Zentralheizungen stehen hierzulande auf der Beliebtheitsskala ziemlich weit oben. Experten gehen davon aus, dass der Anteil des Energieholzes zur Deckung des Wärmebedarfs von derzeit rund sechs Prozent verdoppelt werden kann.

Holzpellets bestehen aus unbehandelten Hobelspänen und Sägemehl. Die Pellets selbst sind zylindrische Stäbchen mit einem Durchmesser von rund sechs Millimeter und einer Länge von drei bis fünf Zentimeter. Bei der Produktion wird Restholz unter hohem Druck verdichtet und pelletiert. Bindstoffe im Holz sorgen dafür, dass sie stabil bleiben.

Ein wichtiger Vorteil der Holzenergie ist, dass sie CO₂-neutral ist und somit einen Beitrag zur Reduktion der Treibhausgase liefert. Bei der Verbrennung wird im



Prinzip genau so viel CO₂ freigesetzt, wie die Bäume während der Wachstumsphase binden. Nachhaltig ist Energie aus Holz, wenn es aus heimischer Produktion stammt, im Idealfall als Nebenprodukt anfällt und mindestens so viel Holz nachwächst, wie geerntet wird.

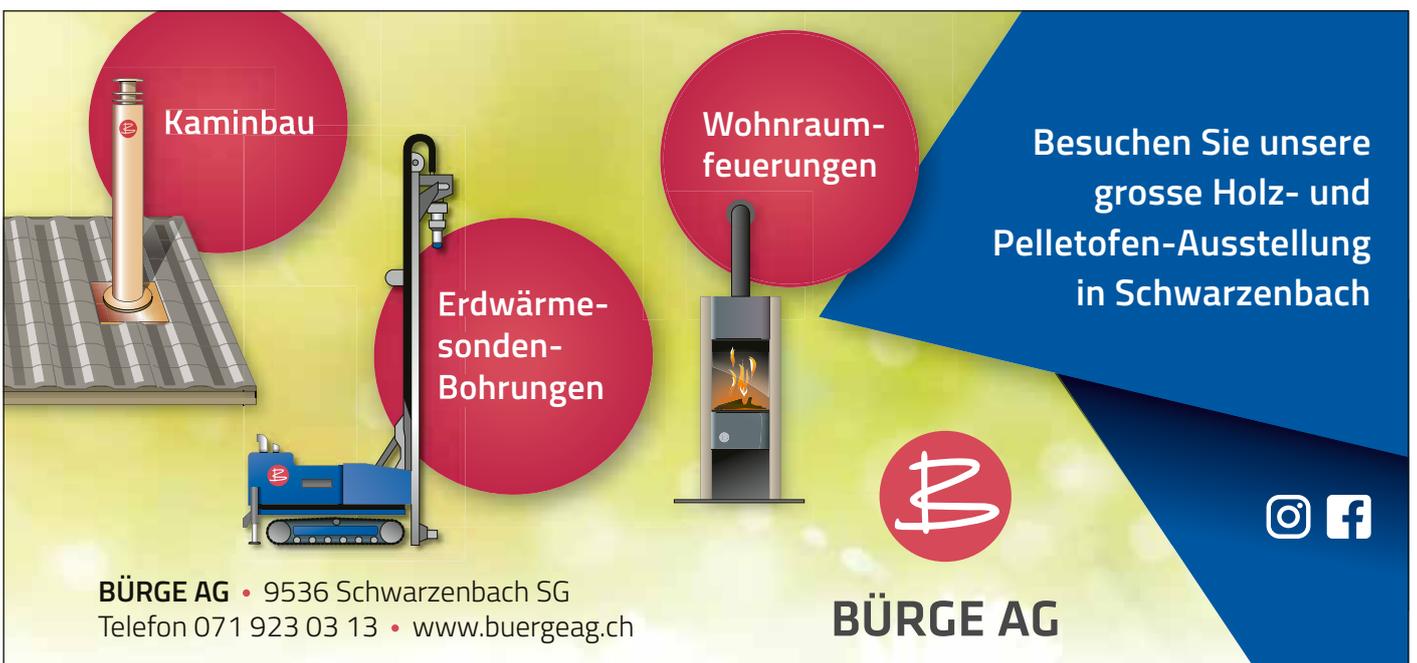
Benutzerfreundliche Anlagen mit Holz

Welche Brennstoffvariante infrage kommt, hängt meist von der Benutzerfreundlichkeit ab. Schnitzelfeuerungen gewährleisten hohe Heizleistungen. Liegen sie unter 50 kW, sollte man darauf verzichten, da ein geräumiges Brennstofflager erforderlich ist. Wer seine alte Ölheizung ersetzen will, sollte auf jeden Fall wissen, dass das Lagervolumen für Energieholz drei- bis fünfmal grösser ist als ein Heizöltank. Zerhacktes Brennholz stösst in Mehrfamilienhäusern und Quartierheizzentralen auf eine zunehmende Nachfrage.

Wohlige Wärme aus echtem Feuer

Eine der wenigen Möglichkeiten, einem kontrollierten Feuer mitten im Haus beizuwohnen, bietet seit jeher der Kamin. Deshalb werden Cheminées mit Gewissheit nie aus der Mode kommen. Als in sich geschlossenes Gerät, das nicht fest eingebaut wird, funktionieren Cheminéeöfen nach denselben technischen Prinzipien wie Cheminées mit Kaminanschluss. Sie werden als Alternativen immer beliebter. Mithilfe eines Warmluftcheminées erreicht die Raumluft rasch eine angenehme Zimmertemperatur. Eine Keramikglasscheibe verhindert Rauch sowie Funkenflug und sorgt dafür, dass der Raum länger warm bleibt.

Wärmespeichernde Materialien sowie ein Zu- und Abluftsystem garantieren eine gleichmässige Abstrahlung und Lufterwärmung. Hypokaust-Anlagen wälzen



Kaminbau

Wohnraumfeuerungen

Erdwärmesonden-Bohrungen

Besuchen Sie unsere grosse Holz- und Pelletofen-Ausstellung in Schwarzenbach

BÜRGE AG • 9536 Schwarzenbach SG
 Telefon 071 923 03 13 • www.buergeag.ch

BÜRGE AG

die Warmluft durch Ventilatoren in einem geschlossenen Kreislauf permanent um. Dadurch können Sockelbereich, Sitzbänke, Wände und andere Anbauten beheizt werden.

Die sogenannten Bio-Kamine sind nicht nur dekorativ, sie benötigen auch keinen Schornstein. Daher können sie nach individuellem Geschmack überall im Raum aufgestellt werden. Das Feuer ist hier nichts mehr als eine Illusion, hervorgerufen durch Imitat-Holzscheite. Dabei wird lediglich Bioalkohol verbrannt.

Cheminées mit Kaminanschluss

Ein Cheminée mit Kaminanschluss sieht zwar schön aus, bei der Nutzung geht jedoch viel Energie über den Kamin verloren. Sogenannte Schwedenöfen sowie Kamin-, Speicher- oder Zimmeröfen garantieren nicht nur eine angenehme Raumatmosphäre. Sie sichern zudem eine bessere energetische Holznutzung. Viele Varianten bestechen durch ein schickes Design. Leistet man sich eine qualitativ hochwertige Anlage, kann diese eine herkömmliche Heizung möglicherweise sogar ersetzen oder zumindest sehr gut ergänzen.

Besonders für neue und gut isolierte Gebäude sind Zimmeröfen eine vielversprechende Möglichkeit zum Beheizen der Räume.

Dabei kann das Gerät über ein wassergeführtes System an den Heizkreislauf angeschlossen und für die Warmwasserproduktion im Sommer mit Sonnenkollektoren kombiniert werden. Auch sollten solche Öfen nur mit naturbelassenem und mindestens zwei Jahre gelagerstem Holz betrieben werden.



Um den Kauf eines Modells mit unzureichender Heizwirkung zu vermeiden, bietet der Verein Holzenergie Schweiz eine freiwillige Typenprüfung an. Viele Produzenten und Importeure lassen ihre Produkte vorgängig prüfen und das aus einem einfachen Grund: Geprüfte Öfen lassen sich leichter absetzen.

Brauchen Sie etwas Wärme?

Das Heizöl für die Schweiz.



 **OSTERWALDER**

Oberstrasse 141 | 9000 St. Gallen | 071 272 27 27

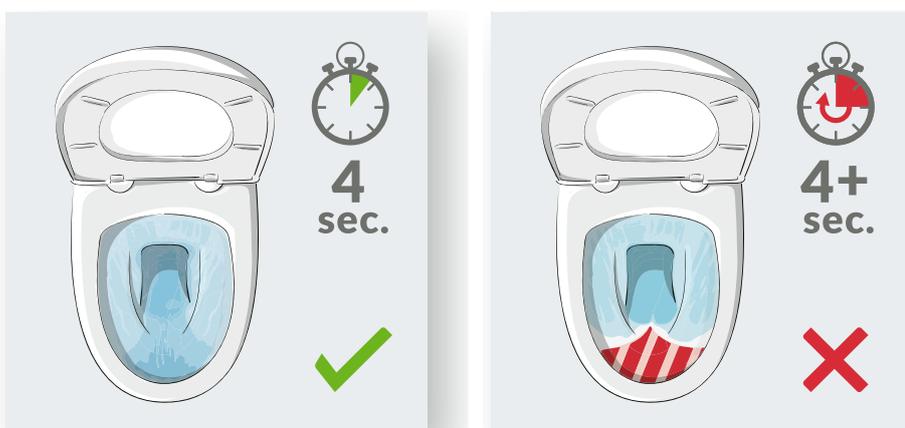
AVIA



Das richtige Verständnis für die WC-Anlage reduziert die Kosten und verlängert die Lebensdauer

Mit diesem einzigartigen und patentierten Service ist kein WC-Ersatz mehr nötig

Spült das WC zu schwach oder sind bereits Kalkablagerungen sichtbar, empfiehlt der Sanitär häufig den Austausch der WC-Schüssel oder der WC-Anlage. Dies löst das Problem nur halbwegs, kostet sehr viel und verbraucht unnötig Umwelt-Ressourcen.



restclean.com/diagnose
 Mit diesem einfachen Test haben Sie bereits einen ersten Eindruck vom Zustand Ihrer WC-Spülung.

Eine Schweizer Erfindung schafft es mit ihrem Vor-Ort-Service, dass jede WC-Anlage wieder wie neu aussieht und funktioniert wie am ersten Tag. Das Unternehmen ist mit seinen Servicetechnikern in der ganzen Schweiz unterwegs. Bereits über 100 000 WCs hat die Firma gerettet und ihre Kunden sind von A bis Z begeistert. «Es spült tatsächlich wieder wie neu und das WC glänzt wieder wie am ersten Tag. Der Techniker hat mir seine Arbeit Schritt für Schritt erklärt – vorbildlich.», meint Frau K. nach dem Besuch von Restclean. In den nicht sichtbaren Bereichen der Toilettenkeramik bilden sich hartnäckige Kalkablagerungen, und unter dem Spülrand bleiben geruchsintensive Verschmutzungen zurück. Oft muss jetzt die Spülung mehrfach betätigt werden.

Spült Ihr WC noch richtig?

Betätigen Sie die Spülung mit der grossen Spültaste. Stoppen Sie die Zeit von der Spülauslösung bis sich der Spülkasten komplett entleert hat. Hat es länger als vier Sekunden

gedauert? Ausserdem sollte man das Spülbild dahin gehend beobachten, ob die beiden Spülverläufe sich vorne in der Mitte treffen, zusammenprallen und sich in den Siphon überschlagen.

Schonend und natürlich

Restclean reinigt und entkalkt alle wasserführenden Kanäle Ihrer Toilette. Beginnend mit dem Spülkasten über das Spülrohr und die Keramik bis und mit dem Siphon. Mit unserem patentierten Reinigungsgerät wird Ihre Toilette in einem geschlossenen Umwälzprozess durchgespült. Mit dem milden Entkalkungsmittel und der natürlichen Kraft der Baumnussschale bieten wir Ihnen einen einzigartigen Entkalkungsservice der Ihre WCs und die Umwelt schont



Der Entkalkungsservice

Unseren Service erhalten Sie zu fixen Pauschalen ab CHF 285.-. sind in der ganzen Schweiz für unterwegs. Die Fahrtkosten betragen CHF 60.-. Wir entkalken und revidieren sämtliche Typen von WC-Anlagen. In unserem Servicefahrzeug führen wir Ersatzteile von über 15 Herstellern für Spülkastenmodelle von 1950 bis heute mit. Unsere Kompetenz überzeugt, und wir stehen zu unserer Arbeit mit einer vierfachen Garantie. Das Resultat ist eine strahlende und restlos saubere Toilette, welche wieder die Originalspülleistung erreicht und deren Lebensdauer und Funktionalität einer neuwertigen Toilette gleichkommt.



RESTCLEAN

Gratis-Telefon 0800 30 89 30
 Offertanfrage mit Bild der Spültaste
 Tel. 079 969 78 78
 info@restclean.ch
 www.restclean.ch



HEV Rheineck-Thal: Besuch des ersten 3D-Betondruck-Gebäudes der Schweiz

Der Hauseigentümerverband (HEV) Rheineck-Thal besuchte kürzlich die Kobelt AG in Marbach, wo das erste Gebäude der Schweiz steht, welches im 3D-Druckverfahren realisiert wurde.

Rundgang mit Innovationskraft

Präsident Thomas Hitz hiess über 80 Mitglieder bei der Kobelt AG willkommen, einem Unternehmen, das sowohl Beton- als auch Holzbauprojekte aus einer Hand realisiert. Auch von massgeschneiderten Haustüren über Kücheneinrichtungen bis hin zu Schränken und Garderoben können sich Bauherr/innen über architektonische Individualleistungen freuen. Ein Rundgang durch den Betrieb zeigte den Holzbau und die Innovationskraft eindrücklich auf.

Schichten zum Anfassen

Besonders interessiert waren die Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer dann am neuen Beton-Gebäude, das im 3D-Druckverfahren erstellt wurde. Die Wände zeigen sich in einer besonderen Struktur und haben gerade dazu eingeladen, angefasst zu werden. Wie die Schichten aufgetragen wurden zeigte die Kobelt AG in einem Film. Während ca. elf Tagen arbeitete der Drucker am doch stattlichen Gebäude, witterungsbedingt über einige Wochen hinweg.

Zum Abschluss bedankte sich Präsident Hitz bei der Kobelt AG bestens für die Gastfreundschaft und den Apéro sowie bei Vorstandsmitglied Jasmine Krecht für die gelungene Organisation des Anlasses.



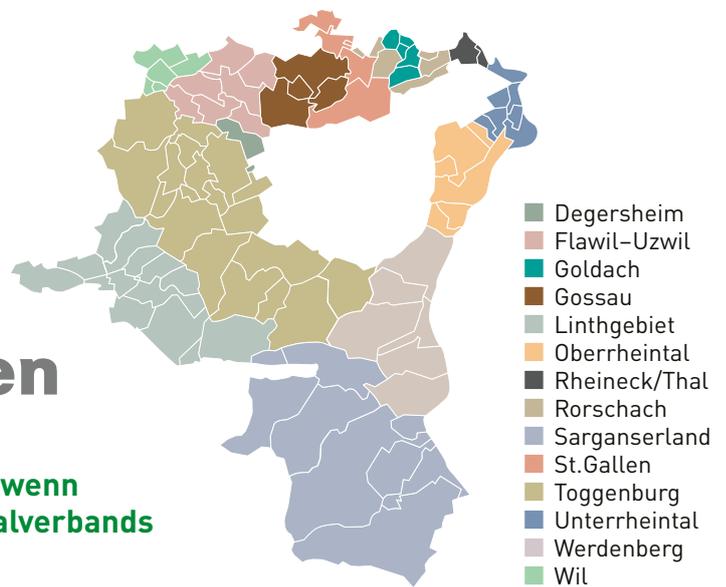
HEV Region Gossau: Herbstausflug zur Kristallhöhle

Am 4. September 2024 führte der HEV Region Gossau bei schönem Wetter seinen traditionellen Herbstausflug durch. 41 Mitglieder nahmen an der Wanderung zur Kristallhöhle im Kobelwald teil. Auf dem interessanten Spaziergang durch die im Jahre 1682 entdeckte Höhle konnten Calcitkristalle, Tropfsteine, kleine Bäche und Wasserfälle betrachtet werden. Der 367 m lange Weg durch die Höhle ist mit den verschiedenen Lichtverhältnissen faszinierend ausgestaltet. Anschliessend an die Führung konnten die Teilnehmenden auf der schönen Aussichtsplattform einen verdienten Apéro und kleinen Imbiss geniessen.



Sektionen und Mitgliederleistungen

Kontaktieren Sie die Rechtsauskunft erst dann, wenn Sie die Antwort auf der Homepage des Kantonalverbands nicht finden.



Gewisse Fragen werden in der Rechtsberatung häufig gestellt. Darauf gibt es, als neue Dienstleistung des HEV Kanton St.Gallen, auch online Auskunft. Prüfen Sie deshalb zunächst auf der Homepage, ob Ihr Problem zu diesen Fragen gehört unter www.hev-sg.ch/hev-ratgeber/hev-ratgeber-fuer-mitglieder/

Sektion	Mail/Webseite	Rechtsauskunft
Goldach	Tel. 071 860 00 08 info@hev-goldach.ch www.hev-goldach.ch	Lic. iur. Cyrill Zumbühl, HEV-Geschäftsstelle St. Gallen, berät in Rechtsfragen und erteilt telefonische Rechtsauskünfte an Sektionsmitglieder von Mo – Do von 09.00 – 12.00 Uhr und von 13.30 – 16.15 Uhr unter Tel. 071 227 42 44. Besprechungen nach Vereinbarung.
Gossau	Tel. 071 380 07 50 info@hev-gossau.ch www.hev-gossau.ch	Rechtsanwalt Dr. Martin Looser, Küng Rechtsanwälte & Notare AG, Haldenstrasse 10, 9200 Gossau, Tel. 071 380 07 50, looser@kueng-law.ch erteilt Rechtsauskünfte an Sektionsmitglieder täglich von 08.00 – 12.00 Uhr, 13.30 – 17.00 Uhr
Degersheim	Tel. 071 380 07 50 info@hev-degersheim.ch www.hev-degersheim.ch	
Flawil-Uzwil	Tel. 071 951 66 77 info@hev-rfu.ch www.hev-rfu.ch	Ruedi Galli, eidg. dipl. Immobilientreuhänder, Tel. 071 929 20 60, info@hev-rfu.ch, www.hev-rfu.ch erteilen von Dienstag bis Freitag von 14.30 bis 17.00 Uhr telefonische Rechtsauskünfte / Besprechungen nach Vereinbarung
Linthgebiet	Tel. 055 220 59 59 info@hev-linthgebiet.ch www.hev-linthgebiet.ch	Die Geschäftsstelle des HEV Linthgebiet erteilt Rechtsauskünfte an Sektionsmitglieder: Mo, Mi und Fr, von 08:30 – 11:30 Uhr unter Tel. 055 220 59 52. Besprechungen nach Vereinbarung.
Oberrheintal	Tel. 071 757 11 20 info@hev-oberrheintal.ch www.hev-oberrheintal.ch	Daniel Mosch, c/o RT Immobilien Treuhand AG, Elsenackerstrasse 19, Postfach 441, 9450 Altstätten, Tel. +41 71 757 11 20, Fax +41 71 757 11 29, daniel.mosch@rtag.ch
Rheineck/Thal	Tel. 071 855 32 33 info@hev-rheineck-thal.ch www.hev-rheineck-thal.ch	Thomas Hitz, c/o Hitz Immobilien Hauptstrasse 22, 9422 Staad, Tel. 071 855 32 33, info@hev-rheineck-thal.ch, erteilt Rechtsauskünfte an Sektionsmitglieder: Mo bis Do, von 08.30 – 11.30 Uhr. Besprechungen nach Vereinbarung.
Rorschach	Tel. 071 841 11 64 info@hev-rorschach.ch www.hev-rorschach.ch	Das Sekretariat des HEV Rorschach erteilt von Mo bis Fr von 08.00 – 12.00 Uhr und 13.30 – 17.00 Uhr unter Tel. 071 841 11 64 Rechtsauskünfte an Sektionsmitglieder. Für spezielle Fragen steht Rechtsanwalt lic. iur. HSG, Reto Diggelmann zur Verfügung. Fragen können auch per E-Mail gestellt werden an info@hev-rorschach.ch. Besprechungen nach Vereinbarung. HEV Rorschach und Umgebung, c/o Hutter & Partner Immobilientreuhand AG.
Sarganserland	Tel. 081 566 77 88 info@hev-sarganserland.ch www.hev-sarganserland.ch	Dr. iur. Jakob Rhyner, St. Gallerstrasse 46, Haus am See, 9470 Buchs, Tel. 081 750 02 80 Besprechungszeiten: Mo – Do, von 14.00 – 17.00 Uhr
St.Gallen	Tel. 071 227 42 42 info@hev-stgallen.ch www.hev-stgallen.ch	Lic. iur. Cyrill Zumbühl, HEV-Geschäftsstelle St. Gallen, berät in Rechtsfragen und erteilt telefonische Rechtsauskünfte an Sektionsmitglieder von Mo – Do von 09.00 – 12.00 Uhr und von 13.30 – 16.15 Uhr unter Tel. 071 227 42 44. Besprechungen nach Vereinbarung.
Toggenburg	Tel. 071 929 50 50 info@hev-toggenburg.ch www.hev-toggenburg.ch	Thomas Döbeli, eidg. dipl. Immobilien-Treuhänder, Zoller Partner AG, Wil, Tel. 071 929 50 50 Adrian Gmür lic.iur. HSG, Marty Gmür Galbier Rechtsanwälte, Obere Bahnhofstrasse 11, 9500 Wil, Tel. 071 911 38 21, info@anwaette-wil.ch erteilen telefonische Auskünfte an Sektionsmitglieder täglich von 08.00 – 12.00 Uhr, 14.00 – 17.30 Uhr, Besprechungen nach Voranmeldung.
Unterrheintal	Tel. 071 737 90 70 info@hev-unterrheintal.ch www.hev-unterrheintal.ch	Rechtsberatung: Alexander Bartl, Unterdorfstrasse 88e, 9443 Widnau, Tel. 071 727 08 08
Werdenberg	Tel. 081 566 77 88 info@hev-werdenberg.ch www.hev-werdenberg.ch	Dr. iur. Jakob Rhyner, Rechtsanwalt St.Gallerstrasse 46/Haus am See, 9470 Buchs, Tel. 081 750 02 80, erteilt telefonische Auskünfte von Mo bis Do, von 14.00 – 17.00 Uhr. Besprechungen nach Vereinbarung.
Wil	Tel. 071 914 71 75 info@hev-wil.ch www.hev-wil.ch	Barbara Nadler, Juristin Geschäftsstelle c/o, Credor AG Wil, telefonische Rechtsauskünfte werden erteilt von 09.00 Uhr – 11.30 Uhr, Fragen können auch per E-mail gestellt werden. Besprechungen nach Vereinbarung unter Tel. 071 914 71 75, Fax 071 914 71 79, info@hev-wil.ch



LAVEBA Energie

LAVEBA Genossenschaft | Vadianstr. 29 | Postfach | 9001 St. Gallen
Telefon +41 58 400 66 11 | info@agrolasg.ch | www.agrolasg.ch

Ihr Partner für Energie und Tankrevision. Regional, schnell und unkompliziert.

Brenn- und Treibstoffe

Die LAVEBA Genossenschaft mit der Marke AGROLA, ist Ihr Partner für Brenn- und Treibstofflieferungen. Dank eigenen Tanklagern und Direktimporten können wir einen prompten und zuverlässigen Lieferservice garantieren.

Tankrevisionen/Tankabbrüche

Die Tankanlagen müssen gemäss Gewässerschutz-Gesetz und den Gebäudeversicherungen alle 10 Jahre durch eine Fachfirma kontrolliert und gewartet werden. Die LAVEBA empfiehlt im Sinne der Betriebssicherheit die Tankreinigung turnusgemäss auszuführen. Seit dem Sommer 2023 ist das Heizöl Öko schwefelarm die neue Standardqualität. Gerne beraten wir Sie individuell bei einem Produktetausch.

Jetzt bestellen!



agrolasg.ch



LÜCHINGEN

HEERBRUGG

ROMANSHORN

ERMENSWIL

REUTE (AI)

WIDNAU

MARBACH

SCHNEECK

ERRIET

RÜTHI

ACH



RL.IMMO
der immobilienvermarkter

**WIR LIEBEN DEN
IMMOBILIENVERKAUF**

MONTLINGEN

MONTLINGEN

HEERBRUGG

AU

HEERBRUGG

Wir verkaufen Ihr Einfamilienhaus oder Ihre Eigentums-
wohnung zum **Fixpreis ab CHF 12'490.-** –
und Sie sparen 30'000.- bis 40'000.- an Maklerprovision

www.rl-immo.ch 071 761 05 05



Weitere Infos?