

hausundco
Klausstrasse 9
8008 Zürich
telefon 044 381 91 21
info@hausundco.ch
www.hausundco.ch

hausundco
gemeinschaftliche Immobiliennutzung

Inhalt

Mitglieder / Geschäftsstelle	2
Dienstleistungen für gemeinschaftliche Immobiliennutzung	4
Die Kriterien	6
Unsere Kundinnen und Kunden	7
Unsere Dienstleistungen im Überblick	8
Umsetzung von gemeinschaftlichen Projekten	9
Kauf von Wohn- und Hauseigentum	10
Verkauf von Liegenschaften	11
Bau und Erneuerung von Liegenschaften	12
Immobilienbewirtschaftung	13
Rechts- und Organisationsberatung	14
Zwischennutzungen	15

Die Mitglieder

Stefan Blum, Rechtsanwalt



Arbeitet seit 1996 als selbständiger Anwalt für Menschen und Organisationen. Langjährige Erfahrung mit gemeinschaftlichen und vor allem genossenschaftlich organisierten Projekten.

Pierre Crettaz, Liegenschaftenverwalter und -treuhänder



Seit 1998 leitet er sein eigenes Immobilien-Beratungsbüro. Schwerpunkte: Stockwerkeigentum, Verwaltung, Nutzungskonzepte, Zwischennutzungen, Bauträgerschaftsberatungen, Finanzierung und Verkauf von Liegenschaften.

Ueli Gräflein, Liegenschaftenverwalter und -verkäufer



Seit 1995 selbständig im Immobilienbereich. Schwerpunkte: Verwaltung von Stockwerkeigentum, Miet- und Geschäftsliegenschaften, Bewertungen, Finanzierungen, Kauf und Verkauf von Liegenschaften.

Marc Hänni, Architekt



Sein Architekturbüro besteht seit 1992. Er ist im Bereich Wohn- und Siedlungsbau, Umbau und Renovationen tätig. Individuelle, ökologische Architektur in hoher gestalterischer, konstruktiver und materieller Qualität sind für ihn eine Selbstverständlichkeit.

Bruno Wyrsch, Architekt



Führt seit 1992 ein Architekturbüro, plant und realisiert Wohn- und Geschäftsbauten sowie Innenausbauten, Spezialgebiet: Holzbauweise, ökologisches und baubiologisches Bauen, Material- und Farbberatungen.

Dominique Marchand, Geschäftsstelle



Seit Februar 2003 ist Dominique Marchand, Architektin, mit der Führung der Geschäftsstelle von hausundco betraut. Sie ist Ansprechpartnerin, koordiniert das Netzwerk und übernimmt Erstberatungen.

hausundco: Dienstleistungen für gemeinschaftliche Immobiliennutzung

hausundco ist ein Netzwerk, in dem sich erfahrene und sozial engagierte Fachleute aus sämtlichen relevanten Bereichen, nämlich Architektur, Liegenschaftenmanagement, Rechtswesen und Finanzen zusammengefunden haben. Wir sind in der Lage, unseren KundInnen ein umfassendes Dienstleistungsangebot rund um Liegenschaften und deren Nutzung zu machen.

Zusammengehalten und organisiert wird das Netzwerk durch die Genossenschaft hausundco und deren Geschäftsstelle in Zürich.

Die Schweiz ist ein Volk von Mieterinnen und Mietern und weist mit rund 33 Prozent die tiefste Wohneigentumsquote Europas auf. Auf dem Mietwohnungsmarkt besteht vor allem in den Städten und ihren Agglomerationen chronische Knappheit im günstigen Preissegment. Zudem werden Trends einerseits zur Vereinzelung im Bereich des Wohnens (Einpersonenhaushalte / Einfamilienhäuser), andererseits zum Verschleiss des in der Schweiz ohnehin knapp verfügbaren Bodens festgestellt. Probleme im Bereich des Zusammenlebens und die Verschlechterung des psychischen und physischen Allgemeinzustands der Bevölkerung werden immer wieder auch auf unzureichende Wohnsituationen zurückgeführt.

Diesen Tendenzen will hausundco mit konkreter, zielgerichteter Tätigkeit entgegenwirken: hausundco unterstützt Personen und Personengruppen, die gemeinsam und selbst bestimmt Wohn- und / oder Arbeitsraum kaufen, bauen, umbauen oder mieten wollen.

Die Projekte, die hausundco mitträgt, sollen in einem weiten Sinn gemeinschaftliches Wohnen oder Arbeiten zum Ziel haben. Dabei soll keine Rechts-, Eigentums- oder Organisationsform grundsätzlich bevorzugt oder ausgeschlossen sein.

hausundco prüft Ideen oder Anfragen nach inhaltlichen Kriterien: Ermöglicht oder fördert die angestrebte Nutzung Gemeinschaftlichkeit? Werden demokratische Entscheidungsprozesse unterstützt? Wird mit natürlichen Ressourcen haushalterisch umgegangen? Wird günstiger Wohnraum erhalten oder kommen andere soziale Aspekte zum Zug? Projekte, die auf Grund dieser Prüfung ausgewählt wurden, unterstützt hausundco in Einzelbereichen oder während der ganzen Dauer ihrer Realisierung.

Die Kriterien von hausundco

hausundco legt ihrer Arbeit Kriterien zu Grunde, nach denen die Projekte beurteilt werden.

Die Kriterien im Detail:

- **Gemeinschaftlichkeit ermöglichen:**
Die Architektur sowie die Raumnutzung führen dazu, dass im Alltag Gemeinschaft gelebt werden kann. Die Zusammensetzung der Nutzerschaft begünstigt Gemeinschaftlichkeit.
- **Demokratische Entscheidungsprozesse unterstützen:**
Alle wichtigen Entscheidungen der Bauträger- oder Nutzerschaft können demokratisch gefällt werden.
- **Günstiger Wohnraum erhalten, soziale Aspekte einbeziehen:**
Soziale Aspekte in Wohn- und Gewerbebauten – insbesondere in städtischen Gebieten – werden berücksichtigt. Günstiger Wohnraum wird erhalten bzw. geschaffen.
- **Haushälterischer Umgang mit natürlichen Ressourcen fördern:**
Die Bau- und Nutzungsweise entspricht dem Grundsatz des haushälterischen Umgangs mit natürlichen Ressourcen. Die Standortwahl ist mit dem Prinzip des sparsamen Umgangs mit Boden und Raum vereinbar (keine Zersiedelung, kein Bodenverschleiss).

Unsere Kundinnen und Kunden

Unsere Kundschaft hat sehr unterschiedliche Anliegen. Mit allen kommt hausundco ins Gespräch.

Unsere KundInnen:

- Personen, die gemeinschaftlich Wohneigentum oder Grundeigentum erwerben wollen
- HausbesitzerInnen, die ihre Liegenschaft veräußern wollen
- HausbesitzerInnen, die ihre Liegenschaft umbauen oder verwalten lassen wollen
- HausbesitzerInnen, die Konflikte untereinander zur Zufriedenheit aller Beteiligten lösen wollen
- HausbesitzerInnen, die Liegenschaften für Zwischennutzungen vergeben wollen
- MieterInnen, die sich für Zwischennutzungen bewerben wollen

Unsere Dienstleistungen im Überblick

hausundco macht gegenwärtigen und zukünftigen HausbesitzerInnen gleichermaßen ein umfassendes Angebot.

Die Angebote im Überblick:

- Umsetzung von gemeinschaftlichen Projekten:
Ideen-Konkretisierung, Willensbildung, Begleitung von Prozessen, Aktionspläne
- Kauf von Wohn- und Hauseigentum:
Evaluation, Bewertung, Finanzierung, Abwicklung
- Verkauf von Liegenschaften:
Konzepte, Nutzungsanalysen, Dokumentation, Abwicklung
- Bau und Erneuerung von Liegenschaften:
Zustandsanalysen, Schätzungen, Kostenberechnungen, Studien, Planung, Ausführung
- Immobilienbewirtschaftung:
Bedürfnisgerechte Verwaltung, Begründung von Stockwerkeigentum, Unterhalt, Kostenplanung für Erneuerung / Substanzerhaltung
- Rechts- und Organisationsberatung:
Beratung in allen Rechtsfragen, Gründung von juristischen Personen, Verträge, Vereinbarungen
- Zwischennutzungen:
hausundco versteht sich als Drehscheibe, Vermittlerin zwischen den EigentümerInnen und den NutzerInnen

Umsetzung von gemeinschaftlichen Projekten

Sie haben eine Vision und möchten mit FreundInnen oder Bekannten Ihre gemeinsamen Vorstellungen von Wohnen oder Arbeiten verwirklichen. Deren Umsetzung wird viel Zeit und Kraft in Anspruch nehmen. Es gilt die Idee zu konkretisieren und sich zu organisieren. Die Erarbeitung eines Aktionsplans regelt den Projektablauf. hausundco begleitet Sie engagiert von Beginn weg durch Höhen und Tiefen der Projekt-Entwicklung.

Die Angebote im Detail:

- Mithilfe bei der Ideen-Konkretisierung und Willensbildung
- Aufbau von Organisation und selbstverwalteten Strukturen
- Mithilfe bei der Erarbeitung eines Aktionsplans:
Vorgehen, Organbildung, Terminierung etc.
- Erstellung von Statuten und Reglementen
- Gründung von juristischen Personen

Kauf von Wohn- und Hauseigentum

Der Erwerb einer Wohnung oder eines Hauses ist ein komplexes und zeitraubendes Unterfangen – nicht nur, wenn die Angebote knapp sind. Wo ist die geeignete und bezahlbare Liegenschaft zu finden?

Wir unterstützen Sie bei der Suche nach Ihrer zukünftigen Liegenschaft und bringen dabei unsere breite Vernetzung und unser grosses Know-how ins Spiel. Wenn ein Objekt gefunden ist, übernehmen wir, wo nötig, die Verhandlungen und die Kaufabwicklung. Das Haus muss realistisch bewertet, finanzielle und rechtliche Fragen müssen geklärt werden.

Die Angebote im Detail:

- Evaluation und Bewertung geeigneter Liegenschaften
- Kontaktaufnahme mit VerkäuferInnen, Vermittlung zwischen verkaufswilligen EigentümerInnen und zukünftigen BesitzerInnen
- Vermittlung von Beteiligungen an bestehenden gemeinschaftlichen Wohn- oder Gewerbe-Projekten
- Suche von weiteren beteiligungswilligen KäuferInnen
- Beratung in finanziellen Fragen, Finanzierungskonzepte
- Rechtsberatung und -vertretung
- Kaufabwicklung: Kaufvertrag, Kontakt mit Notariat, Banken und Versicherungen

Verkauf von Liegenschaften

Häuser wechseln häufig mit einer gewissen Zufälligkeit die Hand (Erbfall, Familienstreit, Konkurs). Wenn es Ihnen aber nicht gleichgültig ist, wem Sie Ihre Liegenschaft verkaufen, sind Sie bei uns an der richtigen Adresse. hausundco unterstützt Sie bei der Suche nach einer Käuferschaft, die auf Ihr Haus zugeschnitten ist.

Die Angebote im Detail:

- Analyse und Konzeption aktueller und zukünftig möglicher Nutzbarkeit von Liegenschaften
- Erstellen von Verkaufsdokumentationen
- Suche geeigneter Käuferschaft
- Kaufabwicklung

Wir beschränken uns dabei auf die reine Vermittlungstätigkeit und haben stets die Interessen der zukünftigen Nutzerchaft im Auge.

Bau und Erneuerung von Liegenschaften

hausundco sorgt dafür, dass Ihr Projekt nicht zum Albtraum wird. In Baufragen kann hausundco auf eine breite Erfahrung zurückgreifen: Was ist zu erneuern; was hält noch eine Weile? Muss gar umgebaut werden? hausundco beurteilt den Wert der Liegenschaft, die Bausubstanz und führt Kostenschätzungen durch. hausundco übernimmt Neu- und Umbauten von A bis Z inklusive Bauleitung und allem, was dazu gehört.

Die Angebote im Detail:

- Zustandsanalysen und Liegenschaftsbewertungen auf Grund von Lagefaktoren, Landpreisen, Marktwerten, Bauzustand, je nach Anforderungen in Form von Grobbewertungen oder Detailanalysen; Liegenschaftsbewertungen als Grundlage für Bankfinanzierungen
- Konzepte für Umbauten oder Erneuerungen, Studien für Neubauten mit entsprechenden Kostenschätzungen
- Entwurf und Ausführung von Um- und Neubauten mit gemeinschaftlich orientierter Architektur und ökologischer Verantwortung

Immobilienbewirtschaftung

hausundco hilft Ihnen, Ihre Liegenschaft optimal zu bewirtschaften und bietet Ihnen engagierte und verantwortungsvolle Unterstützung mit persönlicher Beratung. hausundco versteht sich als Forum für EigentümerInnen, VermieterInnen und MieterInnen und fördert eine ausgewogene Partnerschaft. Die Liegenschaften werden nach ökologischen Aspekten unterhalten.

Die Angebote im Detail:

- Bewirtschaftung und Verwaltung von Mietliegenschaften, Hausgenossenschaften und StockwerkeigentümerInnen-Gemeinschaften
- Konzepte für energie- und verbrauchsrelevante Heiz- und Nebenkostenabrechnungen, sachgerechte und faire Verteilung von gemeinsamen Kosten
- Kosten- und Finanzierungsplanung für Liegenschafts-Erneuerungen und für deren Substanzerhaltung
- Überwachung von Renovations-, Modernisierungs- und Sanierungsarbeiten (Bauträgerschaftsberatung)

Rechts- und Organisationsberatung

Wo gebaut, gewohnt und gearbeitet wird, stellen sich häufig rechtliche Probleme. Verträge müssen geschlossen, Verantwortlichkeiten zugeordnet werden.

hausundco unterstützt Sie bei der Lösung von Rechtsfragen und erarbeitet unter Berücksichtigung möglicher Problemstellungen mit Ihnen zusammen praktikable Lösungen, die auch in «schwierigen Zeiten» verlässlich und gemeinschaftsverträglich sind.

Die Angebote im Detail:

- Coaching bei Verhandlungen aller Art
- Unterstützung bei Grundstückkaufs-Abwicklungen und Finanzierung
- Erarbeitung von Reglementen und Statuten
- Gründung und Organisation von Bau- und Wohnträgerschaften, Mieter- und Arbeitskollektiven, gesellschaftsrechtliche Beratung
- Gründung von Stockwerkeigentum, Wertquotenberechnungen, Ausarbeitung bedürfnisgerechter Reglemente, Betreuung von neuen MiteigentümerInnen-Gemeinschaften
- Beratung in den Bereichen öffentliches und privates Baurecht sowie Mietrecht und Immobiliarsachenrecht
- Allgemeinverständliches Vermitteln von wichtigen rechtlichen Sachverhalten (auch in grösseren Versammlungen)

Zwischennutzungen

Lösungen für langfristig sinnvolle Nutzungen von Immobilien sind nicht einfach zu finden. Viele Häuser stehen deshalb für kurze oder längere Zeit leer. Das muss nicht sein – erst recht nicht, wenn Wohn- oder Gewerberaum knapp ist.

hausundco unterstützt und ermöglicht sinnvolle Zwischennutzungen. Dabei setzen wir auf unsern Ruf als faire, kreative und agile Partnerin und auf die Vernetzung mit verschiedensten AkteurInnen auf dem Immobilienmarkt. Gute Zwischennutzungen sind keine «halben Sachen». Sie bringen Gewinn für alle Beteiligten.

Die Angebote im Detail:

- Organisation und Beratung bei Zwischennutzungen aller Art (Wohnen, Arbeiten, Kunst und Kultur)
- Treuhänderische Übernahme von Miet- oder Gebrauchsleiheverträgen
- Unterstützung und Beratung von MieterInnengruppen, welche Zwischennutzungen anstreben
- Gründung und Beratung von entsprechenden Kollektiven (Vereinen, Genossenschaften etc.)