



Zwei Klassiker und ein Newcomer: Kienzles «Modell 2722» von 1930, Christens Aluminium-Regal von 1964 und das neue «D5» von Greutmann Bolzern.

## Verstauen, verwalten und lagern

### Schweizer Staumöbel – acht Beispiele von einst und heute

Schweizer Regale finden international grosse Beachtung. Dies erstaunt nicht, denn auf diesem Gebiet haben helvetische Designer und Hersteller tatsächlich viel Überzeugendes geleistet. Diverse Klassiker aus den 1930er und 1960er Jahren werden bis heute produziert.

**apr.** Die Schweizer sind Meister im Regale bauen. Konstruktive und technische Lösungen gepaart mit formaler Qualität haben uns in Vergangenheit und Gegenwart clevere Staumöbel und -systeme beschert: Möbel, die all die wichtigen und unwichtigen, nützlichen und weniger nützlichen Dinge ihrer Besitzer beherbergen, ordnen und schützen. Möbel auch, die sich den wandelnden Ansprüchen ihrer Besitzer anpassen, indem sie umgebaut und mit verschiedenen Innenteilen ausgestattet werden können. Nicht dass Designer und Hersteller anderer Länder nicht auch ansprechende und clevere Regale entwickelten. Aber es erstaunt doch, wie viel Überzeugendes hier in der Schweiz auf kleinem Raum entsteht. Verblüffend ist auch, dass viele helvetische Klassiker bis heute hergestellt oder wieder aufgelegt werden. So kann, wer vor über vierzig Jahren ein USM-Haller-Regal gekauft hat, immer noch die gleichen Teile wie einst kaufen und sein Möbel den jetzigen Lebensumständen anpassen.

#### Lehni und USM-Haller als Klassiker

Alljährlich findet im Januar die Möbelmesse in Köln statt. Produzenten aller Länder bieten dort ihre Betten, Küchen und Tische feil. Vor drei Jahren riefen die Veranstalter das Konzept des «Ideal House» ins Leben. Zwei Designer waren eingeladen, ihre Vorstellung des idealen Hauses in der Messehalle zu präsentieren. Einer der beiden war der Münchner Designer Konstantin Grcic, der bekannt ist für seine einfachen und funktionalen Entwürfe, für seine Poesie des Klaren. Das «Ideal House» des Münchners schien auf den ersten Blick ein leeres Haus – ein Haus ohne Mobiliar, aber aus Möbeln gebaut, mit Wänden aus raumhohen Regalen und Schränken. Auf den zweiten Blick entpuppte sich das Gebäude als rie-

siges Speichervolumen. Grcic baute es aus 18 verschiedenen Regalen und Schränken, von denen ein Drittel von Schweizer Designern entworfen worden war. Die Auswahl zeigt, dass im internationalen Diskurs und in der Fachwelt Schweizer Regale, Schränke und Stausysteme in der obersten Liga mitspielen.

Die Regale, die 2003 in Köln Parade standen, präsentieren die Stärken des helvetischen Schaffens. Unter den sechs Staumöbeln befinden sich zwei Klassiker: Lehni Aluminium-Regal, entworfen 1964 von Andreas Christen, und das USM-Haller-Regalsystem von Fritz Haller und Paul Schärer, ebenfalls aus dem Jahr 1964. Beide Systeme gibt es in verschiedenen Höhen, Breiten und Tiefen, und beide lassen sich seitlich endlos erweitern. Lehni Aluminium-Regal erhält seine Stabilität durch gebogene und abgekantete Bleche, die an seitliche Träger geschraubt werden. Das Kernstück des USM-Haller-Systems ist eine Kugel mit sechs Bohrungen, an die Rohre verschiedener Länge geschraubt werden können. In die Gitterstruktur kann man Bleche spannen und so Möbel und Raumteiler bauen, die weder Vorder- noch Rückseite, weder Anfang noch Ende haben. Beide Hersteller haben über die Jahre ihr Regal zu einem wahren System erweitert, das unter anderem die für den Bürogebrauch üblichen «Innereien» wie Hängeregistraturen und Auszugtafeln umfasst.

Kurt Thuts Schrank mit Falvorhang und Woggs Regalsystem sind neueren Datums. Sie stammen beide aus den neunziger Jahren, gleichen aber von der Mentalität her den Entwürfen ihrer Designväter. Beide sind aufs Wesentliche reduziert, minimal im Materialeinsatz, ohne Schnörkel und Ornament entworfen. Beide vertrauen auf eine clevere Konstruktion und frönen einer Industrieästhetik.

#### Schmückende Oberflächen

Sinnlicher und verspielter sind die Entwürfe für Zoom by Mobimex von Marion Klein und Jürg Conzett sowie Alfredo Häberlis und Christophe Marchands Regal für Alias. Klein und Conzets Regal «In-Aga» aus dem Jahr 2000 besteht aus einer Struktur aus dünnem Massivholz. Die

Rückseite des Gitters wird mit einzelnen quadratischen Holzplatten gefüllt, was eine lebhaftere Optik erzeugt. Die Rückwand ist somit nicht einfach die weniger schöne Ansicht der Vorderseite, sondern selbst eine Zierde, die im Raum stehen will. Das seit 1997 produzierte Regalsystem «Sec» der beiden Zürcher Designer Marchand und Häberli besteht aus Tablaren und Trägern aus Aluminium. Seiten- und Rückwände können je nach Gusto mit farbigem und bedrucktem Acrylglas ausgefüllt werden. Auch bei Sec haben Struktur und Oberfläche nicht nur funktionalen, sondern schmückenden Charakter.

#### Evolution vom Regal zum System

Das jüngste Regalsystem der Schweizer Möbel-landschaft ist das «D5» von Denz aus der Küche des Zürcher Designerbüros Greutmann Bolzern. Der Hersteller hat das D5 letzten November im Rahmen der Schweizer Möbelmesse Neue Räume der Öffentlichkeit vorgestellt. An der kurzen Seite der Tablare kann man Verbindungsteile aus Aluminiumdruckguss einführen und so das Möbel endlos nach oben und zur Seite hin erweitern. Die Verbindungsteile sind kürzer als die Tablare und treten so optisch in den Hintergrund, was die horizontale, durchgehende Linie der Ablagen betont. Die Fronten und Rückwände können mit farbigem und bedrucktem Acrylglas gefüllt und so als Dekor oder für Beschriftungen verwendet werden.

Die Konstruktion des D5 erinnert an Wilhelm Kienzles Regal «Modell 2722» von 1930 für Embru, das man heute wieder kaufen kann. Das Regal aus der Frühzeit der Schweizer Designgeschichte besteht aus Holztablaren und dünnen Blechwinkeln, die man seitlich ins Tablar steckt und die ebenfalls nicht bis an die Kanten reichen. Allerdings ist das Modell 2722 nicht erweiterbar; der Systemgedanke, der heute den meisten zeitgenössischen Staumöbeln innewohnt, prägt den Entwurf des Designpioniers damit nur begrenzt. Insofern kann man durchaus sagen, dass die zeitgenössischen Designer und Hersteller das kulturelle Erbe der Väter stetig weiterentwickeln und verfeinern, um für die sich wandelnden Lebensgewohnheiten neue Lösungen zu finden.

### Aus dem Baurecht

## Die Bedeutung der Abnahme

Bis zur Abnahme trägt der Unternehmer das Risiko für «Untergang oder Beschädigung des Bauwerks». Die Abnahme soll gemeinsam von Bauherrschaft, Bauleitung und Unternehmer in einem schriftlichen und von allen Beteiligten unterzeichneten Protokoll festgehalten werden, denn sie entfaltet weitreichende Wirkungen. Das Vorgehen bei der Abnahme eines Werks hängt davon ab, ob das Obligationenrecht (OR) oder die Norm SIA 118 zur Anwendung kommt.

Laut OR Art. 367 ff. – das heisst, wenn die Norm SIA 118 nicht Vertragsbestandteil ist – gilt das Werk als abgeliefert, sobald der Unternehmer alle Arbeiten vollendet hat und die Baustelle verlässt. Dann muss es der Bauherr «sobald nach dem üblichen Geschäftsgang tunlich» auf seine Mängelfreiheit hin prüfen und dabei entdeckte Mängel sofort (zwecks Beweises: schriftlich!) rügen. Bei schwerwiegenden Mängeln kann der Besteller die Abnahme verweigern. Erfolgt weder eine Verweigerung der Abnahme noch eine Mängelrüge, gilt das Werk als abgenommen. Zum Zeitpunkt der Abnahme erkennbare, aber nicht gerügte Mängel gelten als genehmigt, später festgestellte Mängel müssen sofort gerügt werden. Jetzt beginnen die Verjährungsfristen für die Mängelrechte zu laufen: ein Jahr für bewegliche Teile, fünf Jahre für unbewegliche Teile, zehn Jahre für arglistig verschleierte Mängel.

Bei der Norm SIA 118 (Art. 157 ff.) hat der Unternehmer die Vollendung anzuzeigen. Innerhalb von 30 Tagen nach der Anzeige hat eine gemeinsame Prüfung des Werks zu erfolgen. Ohne diese Prüfung gilt das Werk nach Ablauf der 30

NZZdomizil.ch

Seite 68, 69

Tage als abgenommen, ausser wenn der Unternehmer die Mitwirkung verweigert. Die Abnahme bewirkt den Beginn der Garantie- und Verjährungsfristen. Bei der Garantiefrist handelt es sich um eine Rügefrist, welche dem Bauherrn die Mängelrüge in zweierlei Hinsicht erleichtert: Erstens kann er während zweier Jahre jederzeit (und nicht nur sofort nach Entdeckung) rügen, und zweitens hat der Unternehmer die vertragsgemässe Ausführung zu beweisen (Umkehr der Beweislast). Die Garantiefrist ist keine Verjährungsfrist. Die Verjährungsfrist für Mängelrechte sowohl für bewegliche als auch für unbewegliche Teile beträgt einheitlich fünf Jahre.

Wird eine Abnahme verweigert oder findet sie wegen Untätigkeit des Unternehmers gar nicht statt, verbleibt das Risiko für Beschädigung oder Untergang des Werks beim Unternehmer, und Garantie- und Verjährungsfristen beginnen nicht zu laufen. Weder das Gesetz noch die SIA-Norm kennen im Übrigen die in der Praxis oft verwendeten Begriffe Zwischen- und Endabnahme. Gefährlich ist hier neben der Begriffsverwirrung, dass meist nicht geklärt ist, welche Rechtsfolgen bezüglich Übergang von Nutzen und Gefahr und Fristenlauf damit verbunden sein sollen. Es ist empfehlenswert, sich an die klaren Begriffe von Gesetz oder Norm zu halten.

Marie-Theres Huser  
www.baurecht.ch

## Schweizer Wohnungsmieten 2005 deutlich gestiegen

### Grösste Preiserhöhungen im Tessin

**am.** Die Mieten in der Schweiz sind im vergangenen Jahr erneut deutlich stärker gestiegen als das allgemeine Preisniveau. Dies zeigt ein vom Immobilienportal homegate zusammen mit der ZKB errechneter Angebotsmietindex. Laut dem Index verteuerten sich die Mieten für neue und wieder zu vermietende Wohnungen 2005 im Vergleich zum Vorjahr um 2,5%. Die Konsumentenpreise legten im gleichen Zeitraum nur um 1,2% zu. 2004 waren die Mieten der auf dem Portal veröffentlichten Objekte um 1,3% gestiegen, bei einer damaligen Jahresteuierung von 0,8%.

Alte und kleine Wohnungen (je +2,7%) legten stärker zu als Neu- (+1,6%) und Grosswohnungen (+2,1%), und auch regional zeigen sich grosse Unterschiede. So schnellten die Angebotsmieten beispielsweise im Tessin im Vorjahresvergleich um 8,5% in die Höhe. Überdurchschnittlich war die Teuerung auch in der Region Bern (+4,7%) sowie in der Zentralschweiz (+2,8%). Basel verzeichnete einen Anstieg um 2,4%, die Ostschweiz ein Plus von 1,8%. Deutlich unter der gesamtschweizerischen Entwicklung blieb die Mietpreisteuerung im Grossraum Zürich mit 1,6%. In der Genferseeregion, die in den Vorjahren eine starke Zunahme verzeichnet hatte, kam es sogar zu einem Preisnachlass von 3,3%.

Verantwortlich für «Bauen · Wohnen»:  
Andrea Martel (a.martel@nzz.ch)

Karin Krentz

## Die Amerikaner entdecken die Vorzüge der Miete

### Anzeichen eines Wandels auf dem US-Wohnungsmarkt

Dem Mietwohnungsmarkt in den USA wird eine grosse Zukunft vorausgesagt. Die Bevölkerungszahl soll bis zum Jahr 2050 um jährlich ein Prozent steigen. Ein Grossteil der Leute, die auf den Wohnungsmarkt drängen, kann oder will sich kein eigenes Dach über dem Kopf leisten.

In den Staaten der amerikanischen Ost- und Westküste boomt die Wirtschaft, und die Bevölkerungszahlen steigen. Ein Beispiel ist Las Vegas mit dem umliegenden Clark County: Die dynamische Region zieht laut dem statistischen Bundesamt (U. S. Census Bureau) jedes Jahr 72 000 neue Bewohner an, die Zahl der Beschäftigten stieg im Jahr 2004 um 5%. In Florida soll das Bevölkerungswachstum bis 2030 knapp 80% betragen. Glaubt man dem UNFPA-Weltbevölkerungsbericht 2004, wird die gesamte US-Bevölkerung bis ins Jahr 2050 jährlich um 1% wachsen, das heisst von 297 Mio. Menschen im Jahr 2004 auf 408,7 Mio. im Jahr 2050 anschwellen. Bereits im Jahr 2010 werden damit 27 Mio. Menschen mehr ein Dach über dem Kopf brauchen als im Jahr 2000. Das sind gute Aussichten für den Wohnimmobilienmarkt, zumal parallel zum Bevölkerungswachstum – ähnlich wie in Westeuropa – die durchschnittliche Grösse der Haushalte abnimmt. Gründe dafür sind einerseits die immer häufigeren Ehescheidungen; andererseits wird eine neue Generation von Babyboomern (geboren zwischen 1980 und 2001) «flüege».

#### Umfangreiche Dienstleistungspakete

Bisher hat von diesem Boom in erster Linie der Eigenheimmarkt profitiert. Zwischen 1994 und 2004 stieg die Wohneigentumsquote laut dem statistischen Amt sukzessive von 64% auf 69%, bei einer durchschnittlichen Leerstandsquote von weniger als 2%. Bei den Mietwohnungen nahmen die Leerstände dagegen im gleichen Zeitraum leicht zu, von 7,4% auf knapp über 10%.

Laut Experten macht sich nun aber ein Umschwung zugunsten von Mietwohnungen bemerkbar. Wie die Branchenorganisation National Multi Housing Council (NMHC) jüngst in einer Studie feststellte, entscheiden sich immer mehr amerikanische Haushalte für eine Mietwohnung statt für ein eigenes Haus. Dahinter stecken laut NMHC mehrere Gründe, darunter das Bedürfnis, zentral bzw. nahe der Arbeit zu wohnen und möglichst wenig Aufwand für den Haushalt betreiben zu müssen. Auch finanzielle Überlegungen führten dazu, dass sowohl junge Leute als auch Eltern, deren Kinder ausgeflogen sind, in Mietwohnungen wechselten, was dank einer Änderung in der Steuergesetzgebung (1997 Tax Act) zusätzlich erleichtert werde. Viele fühlten sich zudem von dem umfangreichen Dienstleistungsangebot angesprochen, das Wohnsiedlungen heutzutage bieten, sowie von der besseren Qualität der Wohnungen.

Für diese Zielgruppen hat allein der Marktführer im Fertighausbau, Fairfield Residential LLC aus Houston (Texas), in den letzten fünf Jahren über 29 000 Wohnungen gebaut. Insgesamt erstellten die zehn grössten Projektentwickler im Wohnungsbau in diesem Zeitraum rund 225 000 Wohnungen. Die Apartmentanlagen verfügen über eine sehr gute Infrastruktur, die vom Concierge-Service über das Fitness- und Business-Center bis hin zum Swimmingpool und zum Kinderhüttedienst alles umfasst. Die Mieten im Fairfield-Objekt Bryson City in Atlanta liegen beispielsweise bei 1143 \$ im Monat für zirka 110 Quadratmeter inklusive Parkplatz, plus Nebenkosten von bis zu 20%.

#### Häufige Mieterwechsel nicht nur Nachteil

Die durchschnittliche Verweildauer in einer Mietwohnung beträgt je nach Region und Grösse des Apartments zwischen 12 und 18 Monaten. Gefördert wird die Fluktuation durch das Mietrecht: So dauert die Kündigungsfrist für den Mieter beispielsweise nur vier Wochen, und

auch für den Vermieter ist es relativ einfach, unliebsamen Mietern zu kündigen oder säumige Zahler zur Kasse zu bitten. Die niedrige Mietdauer habe auch etwas Gutes, sagen deutsche Fonds-Initiatoren wie BVT aus München oder HGA Capital aus Hamburg, die Beteiligungsmodelle für Mietimmobilien in den USA auflegen. So könne die Miete bei jedem Wechsel der Marktsituation angepasst werden. Tatsächlich dreht sich auch bei den Mietern die Preisspirale kräftig nach oben – wenn auch nicht so rasch wie bei den Eigenheimen. Die Immobilienberatungsfirma CB Richard Ellis / Torto Wheaton hat für 2004 im Wohnungsbereich durchschnittliche Mietzuwachsdaten konstatiert, die höher liegen als bei den Büro- und Gewerbeflächen und auch die Inflationsrate deutlich übertreffen.

#### Attraktiv für institutionelle Investoren

Die Agentur Feri Rating & Research GmbH aus Bad Homburg erwartet bis ins Jahr 2013 einen Anstieg der Hypothekenzinsen auf 5,5%. Die teureren Kredite und immer knapper werdendes Bauland würden den Eigenheimbau zwar nicht einbrechen, jedoch sinken lassen und Mietquote und Mieten in die Höhe treiben. Feri rechnet bei Anlagen in Mietobjekte bis zum Jahr 2012 mit durchschnittlichen Cashflow-Renditen von rund 5,4% und Gesamtrenditen von 9,9%. Solche Prognosen wirken sich auch auf den Marktwert von Mietwohnungen aus. Die Vereinigung von Immobilienfachleuten im Bereich Investitionen für Altersvorsorge (National Council of Real Estate Investments Fiduciaries) hat unlängst die Portfolios verschiedener Investoren analysiert und ist zum Schluss gekommen, dass Apartments deutlich unterbewertet sind. Die Vereinigung empfiehlt zudem, bis zum Jahr 2007 den derzeitigen Anteil von Apartmentanlagen in den Portfolios von durchschnittlich 19% auf beinahe das Doppelte zu erhöhen.