



## Newsletter 17 / 21.12.2011

Dieser Newsletter von Derungs Immobilien will bestehende oder kommende Immobilieneigentümer des Val Lumnezia mit den aktuellen News im Bereich Immobilien und allem, was die Immobilienpreise im Tal beeinflussen könnte, versorgen.

### Eine andere Art Hypothek

Kurz vor Weihnachten möchte ich den Lesern des Newsletters noch einen interessanten Beitrag von Walter Wäschle (Architekt, Atelier WW) aus dem Magazin „Immobilien Business“ vom Dezember 2011 mitgeben. Etwas zum Nachdenken, genau wie Weihnachten. Viel Spass:

#### „Gute Architektur“ – eine Hypothek

*Architektur heisst Mitgestalten der Umwelt. Insofern hat jeder, der baut, eine grosse Verantwortung, welche mehr oder weniger auch wahrgenommen wird.*

*Leider ist heute praktisch jedes Immobilienobjekt verkäuflich, aber auch jede Wohnung vermietbar, was den Qualitätsansprüchen von Bauherren, vor allem in der Agglomeration der Städte, nicht gerade förderlich ist. Trotzdem kann man sicher festhalten, dass in der Schweiz eine hohe Bauqualität realisiert wird.*

*Wir bauen verantwortungsbewusst, auch bezüglich Ökologie und Ökonomie. Wir verwenden recycelbare Materialien. Unsere Gebäude sind endlich, nicht nur bezüglich Materialien und Bauqualität, auch die Ansprüche und Anforderungen an Bauwerke sind in ständigem Wandel. Die Lebensdauer beträgt im Durchschnitt 40 bis 50 Jahre. Viele Siedlungen und Gebäude aus den Fünfziger- und Sechzigerjahren werden durch Neubauprojekte ersetzt (neue, zeitgemässe Grundrisse, höhere Ausnutzung, verdichtetes Bauen). Eine logische und sinnvolle Erneuerung.*

*Verschiedene Bauherren sind, jedoch vor allem in jüngster Zeit, mit ihren Visionen und Ideen*

*jäh gestoppt worden. Gebäude aus den Sechzigern und Siebzigern bis auch schon Achtzigerjahren werden heute flächendeckend durch die Denkmalpflege untersucht. Häufig erst, nachdem ein Bauherr eine Baubewilligung eingereicht hat, kommt oftmals die grosse „Überraschung“. Nach einer Begutachtung der bestehenden Immobilie wird vielfach ein möglicher Abbruch verhindert, und es bleibt nur die „sanfte Renovierung“ in Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege. Das heisst das Potenzial der Immobilien kann nicht mehr realisiert werden.*

*Interessant ist auch, dass die betroffenen Liegenschaften nicht zwingend von renommierten Architekten stammen müssen. Viele der untersuchten Häuser werden erst heute, 30 bis 40 Jahre später, als „schützenswerte Zeitzeugen“ klassiert. Vor 30 Jahren wurden sie noch als „Fremdkörper“ im Quartier wahrgenommen. Transferiert man diese Entwicklung in unsere heutige Zeit, birgt eigentlich jedes Bauvorhaben, vor allem „gute Architektur“, ein akutes Risiko oder eine Chance, innert kürzester Zeit als schützenswertes Objekt taxiert zu werden. Das heisst künftige Entwicklungen, Anpassungen und Veränderungen wären nur sehr schwer möglich, eine mögliche höhere Ausnutzung oder eine Nutzungsänderung sind nicht mehr realisierbar – eine schwerwiegende Hypothek.*

Sonnige Grüsse, Gian Derungs

---

#### Impressum

---

Derungs Immobilien AG  
Piogn 124 A  
7148 Lumbrein

[www.derungs-immobilien.ch](http://www.derungs-immobilien.ch)  
[gian.derungs@derungs-gu.ch](mailto:gian.derungs@derungs-gu.ch)

---