

# Wir passen die Mietzinse nach unten an...



## Inhalt:

- Editorial
- Umbau Sturzeneggstrasse 19/21
- Umbau St.Georgenstrasse 42
- Info-Board
- Personelles
- Sommerzeit – Ferienzeit



# Editorial

*Geschätzte Mieterinnen und Mieter  
Geschätzte Stockwerkeigentümerinnen und  
Stockwerkeigentümer*

*Mit den ersten lauen Sommerabenden und den bisher doch recht zahlreichen wolkenlosen Hitzetagen kündigt sich auch in diesem Jahr wieder die Sommerferienzeit an. Ein paar Wochen in denen das öffentliche Leben nur auf Sparflamme läuft und es viele Leute nach nah oder fern in die Ferien zieht, um sich von den Strapazen des Alltags zu erholen und neue Kraft zu tanken. Gerne möchten wir Sie vor den wohlverdienten Ferien noch wie gewohnt in der neusten Ausgabe der Pfister-News über alle Neuigkeiten in der Max Pfister Baubüro AG informieren.*

*Wie Sie sicher bereits aus den Medien erfahren haben, hat der hypothekarische Referenzzinssatz für Mietverhältnisse nach einer kurzen Verschnaufpause seine Talfahrt fortgesetzt. Das Bundesamt für Wohnungswesen hat per 2.6.2015 mitgeteilt, dass der Satz erneut um 0,25% sinkt und neu 1,75% beträgt. Gerne teile ich Ihnen an dieser Stelle mit, dass die Max Pfister Baubüro AG an ihrer bisherigen Linie festhalten wird und aufgrund des jüngsten Rückgangs des Referenzzinssatzes wiederum alle ihre nicht-indexierten Mietzinse unaufgefordert nach unten anpassen wird. Wie gewohnt werden wir wieder alle Mietzinse neu berechnen und Ihnen den angepassten Mietzins rechtzeitig mit dem amtlichen Formular mitteilen. In diesem Zusammenhang werden wir die Akontozahlungen für die Nebenkosten ebenfalls nach unten anpassen. Diese basieren zurzeit auf einer Kostenbasis von CHF 100.–/100 Liter Heizöl, welche nicht mehr der aktuellen Marktsituation entspricht. Da diese Neuberechnungen einen grossen administrativen Aufwand mit sich bringen, der einiges an Zeit kostet, werden wir die Mietzinssenkung per 1.1.2016 durchführen können. Diesbezüglich können wir Ihnen aber heute schon versichern, dass auch eine allfällige Mietzinserhöhung, sollte sich der Satz wieder einmal nach oben bewegen, den gleichen admi-*

*nistrativen Aufwand auslösen wird und dementsprechend frühestens ein halbes Jahr nach Bekanntgabe des neuen Satzes in Kraft treten würde.*

*Qualitativ hochstehenden Wohnraum zu bezahlbaren Preisen anzubieten ist die oberste Prämisse der Max Pfister Baubüro AG. Daher gehört zur fairen Mietzinspolitik auch unweigerlich der Fokus auf den rechtzeitigen und nachhaltigen Unterhalt der Liegenschaften. Wir möchten Ihnen in dieser Pfister-News Ausgabe gleich zwei Sanierungsvorhaben vorstellen, die wir in den letzten Monaten abschliessen konnten. Mit den umfassenden Sanierungen an der Sturzeneggstrasse und an der St. Georgenstrasse konnten wir wiederum zwei Liegenschaften fit für die Zukunft machen und an die aktuellen und zukünftigen Bedürfnisse der Mieterinnen und Mieter anpassen. Wie bereits bei anderen Sanierungsvorhaben in jüngster Zeit festgestellt, mussten wir auch bei diesen beiden Projekten erkennen, dass die Bauarbeiten je länger je aufwändiger werden und die Durchführung solcher Massnahmen in bewohnten Gebäuden zusehends zur Belastbarkeitsprobe für die Bewohner wie auch für die Handwerker wird. Wir werden daher bei zukünftigen Sanierungsvorhaben vermehrt wieder die Möglichkeit prüfen, Gebäude ganz zu leeren und dann zu sanieren, respektive allenfalls auch abzubauen und neu aufzubauen. Wichtig ist hierbei in aller Deutlichkeit festzuhalten: Für die Max Pfister Baubüro AG ist der faire Umgang mit seinen Mieterinnen und Mietern von höchster Bedeutung und nichts wäre uns fremder als eine sogenannte Leerkündigung einer Liegenschaft auszusprechen, bei der allen Mietern (meist kurzfristig) gekündigt wird. Ein Vorgehen, das leider in unserer Branche immer öfter gewählt wird und viele Mieterinnen und Mieter vor schwer lösbare Probleme stellt. Wir wollen Ihnen daher heute schon garantieren, sollten wir für eine*

*Sanierung ein Gebäude leeren müssen, werden wir Sie mit einem grossen Vorlauf darüber informieren und gemeinsam mit Ihnen eine neue Lösung für Ihre Wohnbedürfnisse suchen. Dieses Vorgehen haben wir bereits bei der Sanierung unserer Liegenschaften an der Kolumbanstrasse in St. Gallen erfolgreich umgesetzt.*

*Auch rund um unsere Bemühungen im Bereich der Energieeffizienz gibt es Neues zu berichten. Aufgrund der guten Erfahrungen mit unserem ersten rein elektrisch betriebenen Auto, haben wir unsere Flotte um ein weiteres Fahrzeug erweitert, das seinen Kraftstoff ebenfalls ausschließlich von der Steckdose bezieht. Dabei handelt es sich um einen Peugeot Partner electric, der fortan unserer Maler-Equipe als Transportfahrzeug dienen wird und als vollwertiges Nutzfahrzeug eingesetzt werden kann. Der Elektromotor leistet 67 PS und ermöglicht eine max. Reichweite von 170 km, bevor das Auto wieder an die Steckdose muss.*

*Nun bleibt mir nur noch, Ihnen eine schöne und erholsame Sommerzeit zu wünschen sowie viele schöne Ferienerlebnisse. Sei es hier in unserer traumhaften Region oder fernab in fremden Ländern. Alle jene, die bei diesen milden Temperaturen gerne den Grill in Betrieb nehmen, bitte ich vorher einen kurzen Blick auf die Informationen zum Thema „Grillen“ weiter hinten in dieser Ausgabe zu werfen. Werden diese beachtet und der gegenseitigen Rücksichtnahme unter Nachbarn genügend Beachtung geschenkt, steht dem konfliktfreien Grillgenuss nichts mehr im Wege.*

*Für den Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung*

Andreas Pfister





## Umfassende Sanierungsarbeiten an der Sturzeneggstrasse 19/21

Mit der Installation eines neuen Kinderspielfeldes wurde im Frühsommer 2015 die Sanierung der Liegenschaft Sturzeneggstrasse 19/21 abgeschlossen. Die Liegenschaft erstrahlt nun wieder in neuem Glanz und ist kaum mehr wiederzuerkennen. Aus der eher bieder wirkenden 70er-Jahre Liegenschaft ist ein einladendes Gebäude geworden, das über einen zeitgemässen Ausbaustandard verfügt und auch bezüglich des Energieverbrauchs hohe Anforderungen erfüllt.

Im Rahmen der Sanierungsarbeiten wurden die alten Balkone abgebrochen, um neuen, wesentlich grösseren Balkonen Platz zu machen. Ebenfalls wurde die alte Pelichrom Fassade entfernt und durch eine moderne Kompaktfassade ersetzt, die wesentlich bessere Dämmwerte aufweist und zu einer weiteren Energieeinsparung führen wird, wie dies erste Erfahrungszahlen aus dem Winter 2014/2015 gezeigt haben. Diese beiden Massnahmen haben der Liegenschaft ein völlig neues Aussenbild vermittelt, was gerade im Vergleich mit der noch nicht sanierten Liegenschaft Sturzeneggstrasse 27/29 deutlich auffällt.

Auch im Gebäudeinnern fanden umfangreiche Sanierungsarbeiten statt. Unter anderem wurde im oberen Gebäudeteil ein Personenlift eingebaut sowie alle Nasszellen rundum erneuert. Anstatt über ein Bad und ein separates WC verfügen die Wohnungen nun über Bad und Dusche/WC.

Die grösste Herausforderung bei dieser umfassenden Sanierung war die Tatsache, dass alle Wohnungen während der gesamten Bauzeit bewohnt waren. Es erforderte einiges an Planung, um die Umbauarbeiten für die Bewohner einigermaßen erträglich zu gestalten. An dieser Stelle sei daher ein ganz herzlicher Dank ausgesprochen. Einerseits an die Mieterinnen und Mieter, welche die mühsamen Monate der Sanierung durchgestanden haben, andererseits auch an alle involvierten Handwerker, die mit ihrem

unermüdlichen Einsatz das Einhalten des engen Terminplans erst möglich gemacht haben.

Auf dem Dach der Liegenschaft Sturzeneggstrasse 19/21 wurde zur weiteren Verbesserung der Energiebilanz des Gebäudes eine Photovoltaikanlage installiert. Diese hat eine erwartete Jahresproduktion von 34'300 kWh, was dem durchschnittlichen Verbrauch von 11 Haushalten entspricht. Diese Anlage ist die insgesamt dritte im Bestand der Max Pfister Baubüro AG und die erste, welche auf einem Wohngebäude installiert wurde.

Die Bauarbeiten an der Sturzeneggstrasse sind noch nicht abgeschlossen. Bis Ende 2015 erfolgt die Sanierung der Liegenschaft Sturzeneggstrasse 23/25 und danach der Abschluss des Sanierungsprojektes mit der Liegenschaft Sturzeneggstrasse 27/29.



Sturzeneggstrasse 19/21, 23/25, 27/29 (links: 19/21 fertiggestellt, mitte: 23/25 momentan im Umbau, rechts: 27/29 alter Block)



Blick auf den fertig umgebauten Block 19/21



Vergrösserung der Balkone



Bad ohne WC



Bad mit WC und Dusche



## Sanierungsarbeiten St. Georgenstrasse 42



Eine weitere umfassende Gebäudesanierung haben wir in den Jahren 2014 und 2015 an der St. Georgenstrasse 42 durchgeführt. Die Liegenschaft aus dem Jahre 1955 ist vielen bekannt als Café Mühlegg und steht an prominenter Lage bei der Bergstation des Mühleggbahnls im Herzen des St. Galler Quartiers St. Georgen. Das Haus verfügt über 9 Wohnungen und über einen Gewerbeteil, der ein Blumengeschäft, ein Coiffeurgeschäft sowie das Café Mühlegg beherbergt, das seit 2009 von Werner Ruppeiner und seinem Team geführt wird und sich über sehr erfreuliche Gästezahlen freuen darf.

Im Zuge der Gesamtsanierung wurde in einem ersten Schritt die Gebäudehülle saniert. Dabei sind die winzig kleinen Balkone durch grosse ersetzt worden, welche den Mieterinnen und Mietern nun einen gut besonnten Aussenraum in Richtung Mühleggweiher bieten. Ebenfalls wurde die Gebäudeisolation durch das Aufbringen einer 18 cm dicken Wärmedämmung wesentlich verbessert und mit dem neuen Fassadenputz das Erscheinungsbild der Liegenschaft deutlich aufgewertet. Seit Abschluss

dieser Arbeiten erstrahlt das Gebäude in neuem Glanz und hat uns schon so manches Kompliment aus dem Quartier eingebracht.

Auch im Gebäudeinnern waren die Sanierungsarbeiten sehr umfangreich. So wurden sämtliche Nasszellen und Küchen runderneuert, was den Wohnungen ein komplett neues Erscheinungsbild vermittelt und das Komfortniveau enorm gesteigert hat. Auch dieses Gebäude wurde in bewohntem Zustand saniert. Erleichternd kam aber hier hinzu, dass im Vorfeld der Arbeiten einige Wohnungen gekündigt wurden, die für die Zeit der Bauarbeiten leer gelassen wurden.



Aussenansicht St. Georgenstrasse 42



Küchenfront



3- und 4-Zimmerwohnungen mit Bad/WC



Vergrösserung der Balkone



2-Zimmerwohnungen mit Dusche/WC



## Die 4. und letzte Etappe der neuen Schliessanlagen in St.Gallen

Wie bereits in den letzten Pfister News erwähnt, werden zurzeit die Schliessanlagen in unseren Siedlungen erneuert. Drei Etappen der Schliessanlagenerneuerung sind bereits erfolgt. Die 4. Etappe ist für dieses Jahr vorgesehen und beinhaltet folgende Siedlungen: Hochwacht und St. Georgen am Bach sowie die Überbauung Sturzeneggstrasse 19-29, welche zurzeit saniert wird.



## Vorgehen bei Schlüsselverlust

Beinahe alle Schliessanlagen in unseren St.Galler Siedlungen werden bis Ende Jahr ersetzt sein. Im Folgenden informieren wir Sie über die Konsequenzen und Massnahmen bei einem Schlüsselverlust oder -diebstahl.

Nachdem Sie den Verlust bemerkt und uns informiert haben, bauen wir einen provisorischen Schliesszylinder ein. Oftmals kommt der „verlorene“ Schlüssel nach geraumer Zeit wieder zum Vorschein. Mit diesem Vorgehen werden Aufwand und Kosten gering gehalten.

Wenn jedoch davon auszugehen ist, dass der Finder eines verlorenen Schlüssels damit unbefugten Zutritt zur Mietwohnung haben kann, weil der Schlüssel angeschrieben ist oder sonst ersichtlich ist, zu welchem Objekt er gehört (Verlust zusammen mit Portemonnaie, Ausweis, Handtasche oder Fundort in der Nähe des Hauses), dann ist ein Ersatz der gesamten Wohnungsschliessanlage unumgänglich. Somit wird der Mieter schadenersatzpflichtig und es können hohe Kosten entstehen.

Beispiel: Auswechslung von Wohnungstür- und Briefkastenzylinder, allenfalls Sicherheitschloss inkl. Schlüssel: ca. CHF 750.-

Sofern die gesamte Schliessanlage erneuert werden muss, vervielfacht sich der oben genannte Betrag erheblich.

Jeder Schlüsselverlust muss uns rasch möglichst gemeldet werden. Sofern uns ein verlorener Schlüssel zugestellt wird, teilen wir Ihnen dies unverzüglich mit.

Wir danken für Ihre Unterstützung.



## Einbruch-Sensibilisierung Tipps für den Schutz vor Einbrechern:

- Schliessen Sie immer die Türe des Haupteingangs sowie alle Nebentüren und Fenster
- Drehen Sie die Mehrpunktverriegelung immer bis zum Anschlag
- Nutzen Sie die abschliessbaren Fenstergriffe
- Gekippte Fenster gelten als offene Fenster
- Roll- und Falträden, stellen eine weitere Hürde für Einbrecher dar
- Öffnen Sie unbekanntem Personen nicht, signalisieren Sie jedoch Ihre Anwesenheit
- Informieren Sie Ihre Nachbarn über Ihre Abwesenheit und bitten Sie jemanden den Briefkasten zu leeren
- Sprechen Sie verdächtige, unbekannte Personen im Treppenhaus an.

**Je mehr Hürden Sie stellen, desto schwieriger wird es für Einbrecher!**



## Grillen ja – mit Rücksicht und Toleranz

Das Grillen einer St.Galler Bratwurst oder Steaks gehören für viele zum Sommer dazu.

In unseren Siedlungen ist Grillen nicht verboten, jedoch möchten wir Sie auf unsere Bestimmungen aufmerksam machen:

- Wir bitten Sie, ausschliesslich einen Gas- oder Elektrogrill zu benutzen. Die Geruchsbelastung kann dadurch geringer gehalten werden.
- Die Benützung eines Holzkohlegrills ist verboten, da die Grillanzünder beissenden Rauch verursachen sowie für massive Gerüche sorgen.

**Grundsatz:**

Das Grillen sollte keinen negativen Einfluss auf die Wohnqualität Ihrer Nachbarn haben. Mit gegenseitiger Rücksichtnahme und ein wenig Toleranz sollte es zu keinen Differenzen kommen.



## Rückkehr, Austritt und Pensionierungen



### Sandra Bucher ist wieder zurück

Gerne informieren wir Sie, dass Sandra Bucher, nach ihrem Mutterschaftsurlaub mit einem 40 %-Pensum wieder für unser Unternehmen tätig ist. Seit April 2015 arbeitet sie jeweils dienstags und freitags.

Weiterhin betreut sie unsere Siedlungen Hochwacht, Rehetobel und Neudorf. Peter Forster hat die Bewirtschaftung der Mietwohnungen an der Sturzeneggstrasse übernommen.

Untenstehend finden Sie die aktuelle Übersicht:

Peter Forster	Pascal Stephan	Sandra Bucher	Daniela Hirsch
<b>Mietwohnungen</b>			
<b>St.Gallen</b>	<b>St.Gallen</b>	<b>St.Gallen</b>	
Mattenweg 5 Schillerstrasse 29 Burgstrasse 106a, 108  Sturzeneggstrasse 19/21, 23/25, 27/29  St.Georgenstrasse 42  Lämmlibrunnstrasse 34  <b>Siedlung St.Georgen am Bach</b> Alterssiedlung: St.Georgenstrasse 215 St.Georgenstrasse 218/218a/b, 220/220a, 222/222a, 224/224a  Ulmenstrasse 9	Guisanstrasse 51, 53, 55, 57  Iddastrasse 1 Gerhaldenstrasse 4  St.Jakobstrasse 63  Dufourstrasse 92/94, 96  <b>Siedlung Rosenberg</b> Rosenbergstrasse 84/86/88 Rosenbergweg 4/6/8/10, 14/14a, 16, 16a/b/c, 18/18a/b, 18c/d/e Stauffacherstrasse 9/11/13  <b>Siedlung Federerstrasse</b> Federerstrasse 7, 9/11/13, 15/15a/ b/c/d Stufensiedlung: Federerstrasse 17, 19, 21, 23  <b>Siedlung Heiligkreuz</b> Spittelerstrasse 2/4, 6/8, 10/12 Heiligkreuzstrasse 45/47 Kolumbanstrasse 48/50, 52/54, 56/58, 62/64  <b>Rorschach</b>  Marienbergstrasse 2, 4/6	Rehetobelstrasse 30, 32, 34, 36, 38  <b>Siedlung Neudorf</b> Lindenstrasse 159, 161, 163, 165, 163a/b, 165a/b, 167a/b/c, 169a/b Alterssiedlung: Lindenstrasse 167 (169) Stephanshornstrasse 3, 5, 7, 9, 11, 17, 19, 21, 23, 24  <b>Siedlung Hochwacht</b> Solitüdenstrasse 16/18 Hochwachtstrasse 5/5a, 7a/b, 9a, 9b/c	
<b>Gossau</b>			
<b>Siedlung Mettendorf</b> St.Gallerstrasse 231/231a, 241a/b Alterssiedlung: Witenwisstrasse 4 Witenwisstrasse 9, 13, 17, 8/8a, 8b/8c, 12/14 Neuchlenstrasse 4/4a, 12/12a, 20/20a, 24/26, 26a/b, 30/30a, 32/34 Ahornstrasse 9/9a, 13/13a, 17/19			
<b>Stockwerkeigentum</b>			
<b>Gossau</b>	<b>Gossau</b>		<b>St.Gallen</b>
Neuchlenstrasse 17/17a, 19/21, 23/25, 24/26, 27/27a, 29/31, 33/33a, 37, 37e	Zeughausstrasse 16/16a, 18/20, 22/22a, 24/26		Sturzeneggstrasse 14/16, 18/20, 22/24, 26/28, 30/32 Koblerstrasse 5/7, 13/15, 19/21, 23/25

### Mutterfreuden bei Martina Teixeira

Frau Teixeira war bei uns seit 11. August 2011 als Sachbearbeiterin Liegenschaftenverwaltung tätig. Sie wurde im Juni 2014 stolze Mutter eines Sohnes und hat sich aus diesem Grund entschieden, unsere Firma per 31. März 2015 zu verlassen.

Wir wünschen Martina Teixeira alles Gute für die Zukunft.



### Werner und Alice Küttel treten in den wohlverdienten Ruhestand

33 Jahre sind Alice und Werner Küttel für die Max Pfister Baubüro AG tätig gewesen. Ihre aufgestellte und sehr hilfsbereite Art wurde von allen Mitarbeitenden, Mieter und Mieterinnen immer geschätzt.

Alice und Werner Küttel traten per 30. April 2015 in ihren verdienten Ruhestand. Wir wünschen unserem langjährigen Hauswart-Ehepaar beste Gesundheit und für die Zukunft alles Gute!

#### Werner Küttel

Hauswart seit 01.09.1982  
Pensioniert per 30.04.2015

#### Alice Küttel

Hauswartin Teilzeit seit 01.09.1982  
Pensioniert per 30.04.2015



# Sommerzeit – Ferienzeit

**Liebe Mieterinnen und Mieter,  
Liebe Stockwerkeigentümerinnen  
und Stockwerkeigentümer**

**Das ganze Team der Max Pfister Baubüro AG  
wünscht Ihnen schöne und erholsame Som-  
merferien!**

**Wir machen keine Betriebsferien. Sie können  
uns auch in der Schulferienzeit zu den ge-  
wohnten Bürozeiten erreichen. An den  
Wochenenden steht Ihnen in dringenden  
Fällen unser Pikett-Dienst wie gewohnt zur  
Verfügung.**



Die Max Pfister Baubüro AG ist im Internet  
präsent: [www.pfister-baubuero.ch](http://www.pfister-baubuero.ch)

Unsere freien Mietwohnungen finden Sie auch  
auf den folgenden Immobilienmarktplätzen:  
[www.immoscout24.ch](http://www.immoscout24.ch)  
[www.homegate.ch](http://www.homegate.ch)

Unsere E-Mail Adresse lautet:  
[info@pfister-baubuero.ch](mailto:info@pfister-baubuero.ch)

Einige unserer Mitarbeiter sind über folgende  
E-Mail Adressen direkt erreichbar:

Andreas Pfister: [a.pfister@pfister-baubuero.ch](mailto:a.pfister@pfister-baubuero.ch)

Jürg Pfister: [j.pfister@pfister-baubuero.ch](mailto:j.pfister@pfister-baubuero.ch)

Thomas Bühler: [th.buehler@pfister-baubuero.ch](mailto:th.buehler@pfister-baubuero.ch)

Peter Forster: [p.forster@pfister-baubuero.ch](mailto:p.forster@pfister-baubuero.ch)

Pascal Stephan: [p.stephan@pfister-baubuero.ch](mailto:p.stephan@pfister-baubuero.ch)

Sandra Bucher: [s.bucher@pfister-baubuero.ch](mailto:s.bucher@pfister-baubuero.ch)

Daniela Hirsch: [d.hirsch@pfister-baubuero.ch](mailto:d.hirsch@pfister-baubuero.ch)

Nadine Disch: [n.disch@pfister-baubuero.ch](mailto:n.disch@pfister-baubuero.ch)

Mirjam Gschwend: [m.gschwend@pfister-baubuero.ch](mailto:m.gschwend@pfister-baubuero.ch)

Astrid Graf: [a.graf@pfister-baubuero.ch](mailto:a.graf@pfister-baubuero.ch)

Hanspeter Jenni: [h.jenni@pfister-baubuero.ch](mailto:h.jenni@pfister-baubuero.ch)

# PFISTER

Max Pfister Baubüro AG  
Burgstrasse 108, Postfach 269  
9013 St.Gallen

Telefon 071 274 17 17  
Telefax 071 274 17 42  
[info@pfister-baubuero.ch](mailto:info@pfister-baubuero.ch)  
[www.pfister-baubuero.ch](http://www.pfister-baubuero.ch)