

# Aktuell

Objektyp: **Group**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **86 (2011)**

Heft 12

PDF erstellt am: **11.08.2024**

## **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

## **Haftungsausschluss**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

## STADT LUZERN

## Genossenschaftsnetzwerk mit klaren Forderungen

In Luzern haben sechs Baugenossenschaften das G-Net lanciert. Sie treten gemeinsam für den gemeinnützigen Wohnungsbau ein und fordern Unterstützung von der öffentlichen Hand. «Hinter G-Net steht die Idee: Zusammen erreichen wir mehr», sagt Markus Schmid, Präsident der Allgemeinen Baugenossenschaft Luzern (ABL), in der neuesten Ausgabe des Mitglieder magazins. Dabei könnten sowohl Synergien nach innen genutzt werden, also unter den Genossenschaften selbst, als auch für den Auftritt nach aussen. Denn es gelte, den gemeinnützigen Wohnungsbau zu positionieren und nicht nur seine wirtschaftliche und städtebauliche Bedeutung, sondern auch die positiven Auswirkungen auf das soziale Klima in Stadt und Agglomeration Luzern zu betonen. Die Zusammensetzung des G-Net zeige zudem das breite Spektrum der Luzerner Genossenschaftsszene über Parteien und andere Grenzen hinweg.

So hat eine erste Veranstaltung des neuen Netzwerks denn auch Politikerinnen und Politiker aller Couleurs angezogen. «Überwältigend» sei das Echo gewesen, stellt Markus Schmid fest. Dieser erste Auftritt des G-Net gab Gelegenheit, die Ziele und Inter-

essen, aber auch die politischen Forderungen vorzustellen. Dazu gehören insbesondere die Abgabe und der Verkauf von stadt-eigenen Grundstücken an Baugenossenschaften, der frühzeitige Bezug lokaler Genossenschaften bei der Projektierung und Realisierung von Entwicklungsschwerpunkten, spezielle Zonen für den gemeinnützigen Wohnungsbau, besondere Auflagen bei Bauprojekten sowie zinsgünstige Darlehen.

Luzern sei ein hartes Pflaster für Wohnbaugenossenschaften, stellt der ABL-Präsident fest, nicht vergleichbar mit Zürich, wo der gemeinnützige Wohnungsbau viel stärker gefördert werde. Doch gebe es auch in Luzern Chancen für eine Beteiligung von Genossenschaften, wie das Beispiel Tribschentstadt beweise, wo die ABL mit einer grossen Neubauesiedlung beteiligt ist. Das anstehende Uno-Jahr der Genossenschaften will das Netzwerk nutzen, um im öffentlichen Raum auf das gemeinnützige Wohnen aufmerksam zu machen. Zudem wird es die Initiative «Faire Mieten» unterstützen und sich gemeinsam für die Förderung und Erhöhung des Anteils des gemeinnützigen Wohnens einsetzen.

## Die G-Net-Partner

- Allgemeine Baugenossenschaft Luzern (ABL)
- Wohngenossenschaft Geissenstein – EBG
- LBG Sternmatt-Tribtschen
- Baugenossenschaft Matt
- Oekumenische Wohnbaugenossenschaft Luzern
- Wogeno Luzern



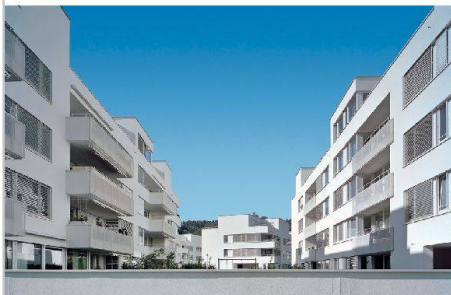
Die Luzerner Baugenossenschaften sollen bei städtischen Entwicklungsschwerpunkten stärker zum Zug kommen. Das fordert das G-Net, ein Zusammenschluss von Luzerner Genossenschaften. Chancen für eine genossenschaftliche Beteiligung gibt es durchaus, wie das Beispiel der erfolgreichen Neubauesiedlung Tribschentstadt der ABL zeigt.

## IMMO-MONITORING

## Parallelwelten im Mietsegment

Das Jahr 2010 wird als Rekordjahr des Hochbaus in die Geschichtsbücher eingehen. Im letzten Jahr flossen über 44 Milliarden Franken in diesen Bereich. Gegenüber den tiefen Investitionen in der Zeit von 1997 bis 1999 liegt der letztjährig erzielte Wert um satte 47 Prozent höher. Aufgrund prall gefüllter Auftragsbücher erwarten Wüest & Partner gemäss dem neuen «Immo-Monitoring» für 2011 und 2012 eine nochmalige Erhöhung der Investitionen. So stünden insbesondere Mehrfamilienhäuser mehr denn je im Fokus sowohl privater als auch institutioneller Anleger. Dabei steige die Zahlungsbereitschaft trotz unsicherer Renditeaussichten.

Auf dem Mietwohnungsmarkt bestünden Parallelwelten: Für langjährige Mieter hätten die Wohnkosten in den letzten Jahren eher abgenommen oder seien zumin-



Wer in einen Neubau zieht, bezahlt deutlich mehr als ein langjähriger Mieter.

dest stabil geblieben. Dieser Trend dürfte anhalten, gibt es doch keine Anzeichen für eine rasche Erhöhung der Hypothekarzinsen. Ganz anders die Preise der auf dem Markt angebotenen Wohnungen und der neu abgeschlossenen Mietverträge: Sie sind in den letzten fünf Jahren um zehn Prozent gestiegen. Besonders in den Städten Genf und Zürich ist ein steter Anstieg zu verzeichnen, weshalb hier die Bestandes- und die Angebotsmieten immer weiter auseinanderklaffen.

## ABZ

## Geschäft Erikastrasse angenommen

An einer ausserordentlichen Generalversammlung hiessen die Mitglieder der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich (ABZ) die Abgabe der Siedlung Erikastrasse (53 Wohnungen) im Baurecht an die Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich gut. Dabei sprachen sich die 700 anwesenden Genossenschafterinnen und Genossenschafter mit überwältigendem Mehr (97 Prozent Ja-Stimmen) für das Geschäft aus.

Damit eröffnet sich für die ABZ die Möglichkeit, im Austausch von der Stadt Zürich Bauland im Glattpark zu erwerben. Dort kann sie rund 280 Wohnungen errichten. Der abschliessende Entscheid über den Landverkauf im Glattpark liegt nun beim Zürcher Stadt- und Gemeinderat und – im Falle eines Referendums – bei den Stimmbürgern.

NEUES TOOL

## Erneuerungsstrategie leicht gemacht

Viele Wohnbaugenossenschaften kennen das Problem: Ihre Liegenschaften sind trotz regelmässigem Unterhalt in die Jahre gekommen, was sich insbesondere beim Energieverbrauch bemerkbar macht, und bedürfen einer Auffrischung. Mit ImmoGreen steht ein neues Beratungstool zu Verfügung, das erlaubt, die energetische Seite der anstehenden Erneuerung zu betrachten und alle drei Nachhaltigkeitsbereiche – Ökologie, Wirtschaft, Gesellschaft – abbildet.

Dank vordefinierten Mehrfamilienhaustypen ist die Erfassung der jeweiligen Liegenschaft sehr schnell und einfach möglich. Je nach Genauigkeitsgrad, der angestrebt wird, sind mehr oder weniger Parameter am entsprechenden Gebäudetyp anzupassen. Bei den Erneuerungsszenarien kann zwischen einer Instandsetzung, sieben verschiedenen Gesamterneuerungen und einem Ersatzneubau ausgewählt werden. In der Schlussauswertung werden jeweils drei verschiedene Szenarien mit dem Ist-Zustand verglichen. Ausgewiesen werden die Energieeffizienzklasse, die Kosten der entsprechenden Massnahmen sowie ein Nachhaltigkeitsrating.

ImmoGreen gibt es als kostenlose Basisversion und als kostenpflichtige Expertversion, die noch genauere Szenarien erstellt. Zusätzlich wird der zu erwartende Mietertrag abgeschätzt. Zusammen mit den Erneuerungskosten lässt sich so aufzeigen, ob die Strategie auch aus finanzieller Sicht rentiert. Hinter dem neuen Tool steht der Verein EPImmo, dessen Trägerschaft aus ver-

PROCAP

## Rollstuhlgängige Wohnungen inserieren

Auf der Homepage des grössten Schweizer Mitgliederverbandes von und für Menschen mit Handicap (Procap) können Baugenossenschaften neu rollstuhlgängige Wohnungen kostenlos inserieren. Procap hat ein Kleinanzeigentool für solche Wohnungen geschaffen. Für Baugenossenschaften gibt es eine einfache Erfassungsmaske, wo sie die Wohnungen wahlweise für ein, zwei oder drei Monate ausschreiben können. Die Anzeige kann auch vor Ablauf wieder deaktiviert werden. Weitere Informationen: [www.procap.ch](http://www.procap.ch) (Dienstleistungen – Wohnen – Genossenschaften).

The screenshot shows the ImmoGreen website interface. At the top right is the logo 'Immo GREEN'. Below it is a navigation bar with buttons for 'Profil', 'Logout', 'D', 'F', and 'Objektverzeichnis'. A progress bar indicates the current step: 'Auswahl Sanierungsvarianten'. Below this, the text reads: 'Wählen Sie bitte die für Ihr Gebäude sinnvollste Sanierungsvariante. Es müssen drei Varianten gewählt werden. Die Auswahl kann jederzeit geändert werden.' There are several categories of renovation options, each with a small image: 'Instandsetzung', 'Gesamtsanierung' (with sub-options: 'Minimale Energievorschriften', 'Minergie', 'Minergie-P', 'Neue Balkone', 'Stelldachaufstockung', 'Flachdachaufstockung'), and 'Raumerweiterung'.

schiedenen Verbänden und Organisationen der Immobilien- und Baubranche besteht. Weitere Informationen: [www.epimmo.ch](http://www.epimmo.ch) und [www.immogreen.info](http://www.immogreen.info).

**Tool ImmoGreen: Dank vordefinierter Liegenschaftstypen ist eine rasche Erfassung und Bewertung der Gebäude möglich.**

ETHANOL-ÖFEN

## Gefährliche Heimeligkeit

Kaminlose Öfen, die mit Bioethanol, Ethanol oder Brennsprit befeuert werden, kommen immer mehr in Mode. Diese Geräte dienen Dekorationszwecken, sollen Gemütlichkeit ins Wohnzimmer zaubern und können gemäss Werbung sogar als Raumheizung verwendet werden. Das schnelle Aufstellen und die Tatsache, dass weder Abgasanlage noch Kamin nötig sind, führen dazu, dass Ethanolöfen auch in Mietwohnungen auftauchen.

Das künstliche Feuerchen im Wohnzimmer birgt aber viel Gefahrenpotenzial. Besonders kritisch ist das Nachfüllen in einen heissen oder gar brennenden Ofen. Dabei kann es zu einem explosionsartigen Aufblammen kommen. Solange der Ofen nicht in Betrieb ist, kann unter Umständen Brennstoff verdampfen und sich als explosives Gas ansammeln. Gefahren gehen auch von zu hohen Flammen aus, die rasch auf Vorhänge oder Teppiche übergreifen können.

Je nach Qualität des Brennstoffs können zudem giftige Verbrennungsgase entstehen. Aber auch sonst ist beim Betrieb eines solchen Ofens regelmässiges Lüften unabdingbar, denn der Sauerstoffgehalt im Raum kann sonst rasch bedrohlich absinken. Wie der «Spiegel» berichtete, ist es wegen Ethanolöfen in Deutschland schon zu schweren Unfällen gekommen. In einem aufsehen-

erregenden Fall stürzte ein Billig-Wandmodell wegen geschmolzener Kunststoffdübel gar auf seine Besitzerin.

Der Gefahren rund um die künstliche Gemütlichkeit sind sich auch die Schweizer Behörden bewusst. Die Beratungsstelle für Unfallverhütung hat deshalb ein Merkblatt herausgegeben, das nicht nur auf die verschiedenen Gefahrenquellen hinweist, sondern auch die – durchaus vorhandenen – gesetzlichen Grundlagen für den Betrieb solcher Geräte auflistet ([www.bfu.ch](http://www.bfu.ch), Suchstichwort «Ethanol»).



**Einfach vor die Wand gestellt: Ethanolöfen bergen jedoch verschiedene Gefahren.**