

# Aktuell

Objektyp: **Group**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **89 (2014)**

Heft 5: **Neubau**

PDF erstellt am: **13.09.2024**

## **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.

## Günstige Wohnungen sind ein rares Gut

**IMMO-MONITORING** In der Schweiz kommen immer weniger günstige Wohnungen auf den Markt. Das geht aus dem neusten «Immo-Monitoring» von Wüest & Partner hervor. Der Anteil der Mietwohnungen zu Preisen von maximal 1000 Franken pro Monat hat sich innerhalb der letzten neun Jahre gut halbiert und beträgt nur mehr 14 Prozent. Gleichzeitig erhöhte sich der Anteil der hochpreisigen Wohnungen substantiell. Dabei habe sich das Gesamtangebot «nur» in höhere Preisklassen verschoben und sei nicht geschrumpft, wie viele Nachfrager meinten – ein schwacher Trost für diejenigen, die auf eine günstige Wohnung angewiesen sind.

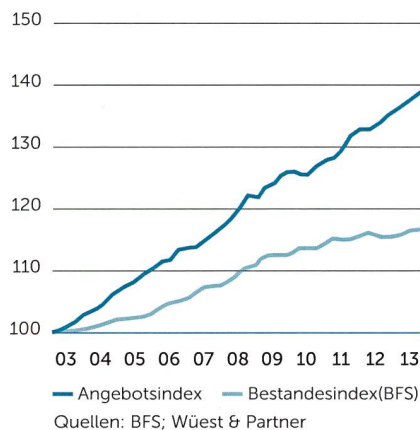
Auch 2013 sind die Angebotsmieten um durchschnittlich 3,2 Prozent gestiegen, was etwa dem langjährigen Mittelwert entspricht. Die stärksten Anstiege verzeichneten die Regionen Westschweiz und Zürich. Praktisch unverändert blieben im Jahr 2013 die Bestandesmieten. Anfang 2014 hätten zahlreiche Mieter mit bestehenden Mietverträgen sogar von einer erneuten Reduktion der Mieten pro-

fitieren können. Der Grund dafür liegt in der Senkung des Referenzzinssatzes auf zwei Prozent im letzten September. Für 2014 halten Wüest & Partner weitere Senkungen für wenig wahrscheinlich.

«(Noch) keine Wolken am Bauhimmel» übertiteln Wüest & Partner die kurzfristige Prognose im Wohnungsneubau. Noch hätten weder die Annahme der Zweitwohnungsinitiative noch der Mas-

seneinwanderungsinitiative dämpfende Auswirkungen. Der eigentliche Motor sei nach wie vor der Mehrfamilienhausbereich. Die erwarteten 37 300 Einheiten im 2013 und gut 39 000 Einheiten im 2014 bedeuteten eine Konsolidierung auf hohem Niveau. In Anbetracht des grossen bewilligten Neubauvolumens und vieler bereits begonnener Bauprojekte sei die Pipeline nach wie vor prall gefüllt.

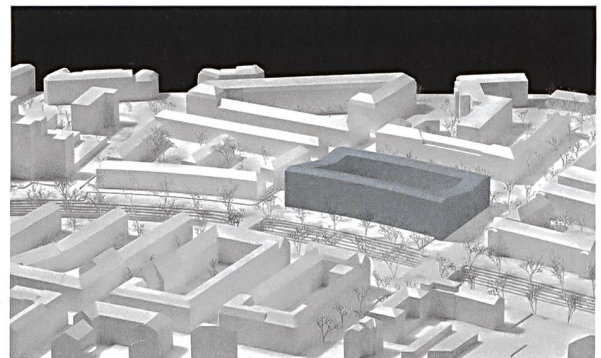
Entwicklung der Mieten  
(Index 1. Quartal 2003 = 100)



Anzahl neu erstellter Wohnungen in der Schweiz



## Umsichtige Planung



Das Siegerprojekt schlägt eine Blockrandbebauung vor, wie sie im Zürcher Kreis 4 häufig ist.

**BEP** Harder Spreyermann Architekten (Zürich) sind die Gewinner des vom städtischen Amt für Hochbauten im Auftrag der Baugenossenschaft des eidgenössischen Personals Zürich (BEP) durchgeführten Projektwettbewerbs Wohnsiedlung Seebahnstrasse. Die Jury ist von den Qualitäten des Siegerprojekts überzeugt. Die vorgeschlagene Blockrandbebauung schaffe einen hochwertigen Hofraum und schütze die Bewohner vor Lärm,

biete qualitätsvolle Wohnungsgrundrisse und eine gute Organisation im Innern des Gebäudes. Ferner würden sowohl die ökonomischen als auch die energetischen Vorgaben der BEP sowie die Vorgaben bezüglich Schallschutz und hindernisfreiem Bauen erfüllt.

Der BEP war es ein wichtiges Anliegen, dass die Anforderungen des 2010 erarbeiteten Quartierleitbilds eingehalten werden. Denn das Bauprojekt mit den rund

145 neuen Wohnungen ist Teil einer umsichtigen Planung im Bullinger-Quartier. Auch zur benachbarten Siedlung der ABZ wird dieses Jahr ein Studienauftrag auf Einladung durchgeführt. Sobald beide Bauprojekte vorliegen, entscheidet der Stadtrat, ob die alten Siedlungen aus dem Inventar der Denkmalpflege entlassen werden. Anschliessend fliessen die Bauvorhaben in einen gemeinsamen Gestaltungsplan ein.

## BAUGENOSSENSCHAFTEN

**Grundstein gelegt**

**BSH** Am 1. April hat die Bau- und Siedlungsgenossenschaft Höngg (BSH), Zürich, den Grundstein für die Wohnüberbauung «Wohnen im Stadtblick» gelegt. Anstelle von 95 veralteten Einheiten entstehen 161 hochwertige Neubauwohnungen. Das Projekt des Büros Steib & Geschwentner umfasst fünf Häuser, in denen auch ein Kindergarten, eine Kinderkrippe sowie ein Coop-Geschäft untergebracht sind. Der Baustart erfolgte bereits im Oktober 2013. Die Generalunternehmerin HRS Real Estate AG realisiert die Neubauten in zwei Etappen bis 2017.



So wird sich die Neubauesiedlung der BSH präsentieren.

## FINANZIERUNG

**Langfristig günstig finanzieren**

**EGW** Die Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW) hat zwei Emissionen über insgesamt 86,7 Millionen Franken am Kapitalmarkt placiert. Für Gelder aus der Serie 46.2 sind All-in-costs von 1,161 % bei einer Laufzeit von etwas mehr als neun Jahren zu entrichten. Der Zinssatz von 1,375 % entspricht dem Coupon der Basisanleihe. Dank dem hohen Ausgabepreis von 104,021 % resultiert ein Agio deutlich über den Emissionskosten. Der übersteigende Betrag wird mit der Anleihequote an die beteiligten Wohnbauträger ausbezahlt.

Die neue Serie 48 kostet 1,646 % für eine Laufzeit bis zum 8.5.2029, bei einem Zinssatz von 1,625 %. Das Agio vermag die Emissionskosten nicht ganz zu decken. Die Nominalquoten werden zu 99,706 % ausbezahlt. Einzelheiten zu den beiden Emissionen unter [www.egw-ccl.ch](http://www.egw-ccl.ch).

## ZUSAMMENLEBEN

**Höfe wachküssen**

**HOFGESANG** Innen- und Hinterhöfe nehmen gut einen Viertel des Stadtraums ein. Vielerorts sind sie allerdings mit Autos verstellt oder derart abweisend, dass sie von der Bewohnerschaft kaum genutzt werden. Dabei bilden viele Höfe eigentliche Oasen der Ruhe und würden sich als Begegnungs- und Spielorte ausgezeichnet eignen. Hier setzt das Projekt «Hofgesang» an. Schon in den 1990er-Jahren sang der Zürcher Chor kultur & volk sporadisch in Höfen. Daraus entstand die Idee eines vielstimmigen – nunmehr gesamtstädtischen – Hinterhofsingens. Ziel ist gemäss den Initianten, die einladenden Höfe zu feiern und die missbrauchten wachzuküssen.

Alle zwei Jahre, zu den geraden Jahreszahlen, erklingt deshalb im Frühsommer

in Zürichs Innen- und Hinterhöfen Gesang. Bis zum 11. Juni wird noch gesungen – das imposante Programm vom Frauenchor Schwamendingen über die «Jodelwiiber Naturtrüeb» bis hin zum «Intergalaktischen Chor» lässt aufhorchen. Alles Weitere unter [www.hofgesang.ch](http://www.hofgesang.ch).



Eine der Formationen, die beim Hofgesang mitmachen: Chorgemeinschaft Oerlikon.

## MARKT

**Spieglein, Spieglein an der Wand**

Spiegelschränke gehören zur Grundausstattung eines Bades. Sie sollen nicht nur hübsch anzusehen sein, sondern viel Stauraum bieten und für angenehmes Licht sorgen. Die W. Schneider AG verspricht mit der neuen Paliline LED alle Anforderungen zu erfüllen. Ins Auge sticht vor allem die Lichtführung: Dank einer cleveren Konstruktionsidee wurde die untere LED-Bank fugenlos in das Schrankprofil integriert, was einen eleganten Abschluss ergibt und schönes, indirektes Licht ausstrahlt.

Zusätzlich sind die eingebauten LED separat schaltbar. Das lässt Spielraum bei der Ausleuchtung, die je nach Wunsch heller oder gedämpfter möglich ist. Weil immer mehr Spiegelschränke in der Wand versenkt werden, hat W. Schneider Paliline so entwickelt, dass das Produkt seine Vorteile bei beiden Varianten zur Geltung bringt.

[www.wschneider.com](http://www.wschneider.com)

**Stimmungsvolle Aussichten**

Holzfenster sind stilvoll und verbreiten eine angenehme Stimmung. Im Unterhalt sind sie jedoch aufwendiger, da sie auf der Fassadenseite schnell verwittern. Hier bietet das neue Holz-Aluminium-Fenster WS1 von Ego Kiefer eine Lösung: aussen Aluminium, innen Holz. Dieses spezielle Renovationsfenster komplettiert das Fenstersortiment des Altstätter Unternehmens im Bereich Renovation.

Der alte Fensterrahmen wird als tragendes Element für den Einbau des neuen Fensters weiter genutzt. So kann ein ganzes Fenster in nur einer Stunde ausgetauscht werden. Rollladenkästen können genauso beibehalten werden, was die Bauzeit wesentlich verkürzt. WS1 kombiniert somit die Beständigkeit des Aluminiums mit einer behaglichen Wohnatmosphäre. Dank Glasstärken von bis zu 52 Millimetern ergibt sich eine grösstmögliche Energieeinsparung.

[www.egokiefer.ch](http://www.egokiefer.ch)