

Aktuell

Objektyp: **Group**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **96 (2021)**

Heft 5: **Neubau**

PDF erstellt am: **12.07.2024**

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.

Gewobag, Zürich

Genossenschaftlich wohnen im Knonauer Amt

Die Zürcher Baugenossenschaft Gewobag baut in Wettswil am Albis. Auf zwei Parzellen, die nicht direkt aneinandergrenzen, sollen Neubauten und Ersatzneubauten errichtet werden. Hervorgegangen ist das Projekt aus einem Landabtausch. Die Neubauten, beide an der Poststrasse, werden Teil des bestehenden Dorfkerns sein und müssen den erhöhten Anforderungen der Kernzone entsprechen. Entstehen sollen 60 bis 70 Alters- und Familienwohnungen, eine Gemeinschaftspraxis und Räume für die Spitex. Besonderes Augenmerk gilt der Umgebungsgestaltung. Vorgesehen ist eine naturnahe Bepflanzung, die Spiel- und Ruheflächen, Treffpunkte für die unterschiedlichen Bedürfnisse und zumietbare Gärten umfasst.

Für dieses komplexe Doppelprojekt hat die Gewobag zusammen mit der Gemeinde Wettswil sechs Architekturbüros zu einem Studienauftrag eingeladen. Daraus sind Projekte zweier verschiedener Büros als Sieger hervorgegangen. Für die grössere Parzelle (Neubau) ist dies die Arge WSS AG & Met Architektur GmbH, Zürich, mit Manoa Landschaftsarchitekten GmbH, Meilen. Sie schlagen zwei unterschiedliche Haustypen – ein Langhaus und einen Z-Typ – vor, deren Anordnung mannigfaltige Aussenräume schafft. Die versetzten Gebäudevolumen ermöglichen die Weiterführung der kleinteiligen Körnung der Kernzone und fügen sich in den dörflichen Massstab ein. Die Jury lobt auch den architektonischen Ausdruck der Fassaden mit Klinker- und Holzverkleidungen.

Bei der kleineren Parzelle (Ersatzneubau) entschied sich die Jury für den Vorschlag von Nusus, Niedermann Sigg Schwendener Architekten AG, Zürich, mit Lorenz Eugster Landschaftsarchitektur und Städtebau GmbH, Zürich. Sie entwarfen drei unterschiedliche Häuser, die sich an der früheren Bebauung mit Wohnhaus und Scheune orientieren und zusätzlich ein «Stöckli» umfassen. Die Jury lobt denn auch die intensive Auseinander-

setzung mit dem Original. Die Neubauten schafften den Spagat zwischen eigenständigem Ausdruck und einer Anlehnung an die Bestandsgebäude.



Visualisierung: Nighthurses Images AG



Visualisierung: Studio 12

Die siegreichen Wettbewerbsprojekte der Arge WSS AG & Met Architektur GmbH (oben) und Nusus, Niedermann Sigg Schwendener Architekten AG.

Immo-Monitoring

Trend zu grösseren Wohnungen

Homeoffice wirkt sich auf den Wohnungsmarkt aus. Das ist eine der Schlussfolgerungen im neusten Immo-Monitoring von Wüestpartner. So ist nicht nur die Nachfrage nach Wohneigentum gestiegen, auch grössere Mietwohnungen waren gefragter. Die Analysten gehen davon aus, dass sich der Trend zu Kleinwohnungen deshalb in nächster Zeit nicht mehr verstärken wird. Allerdings sei dieses Segment gerade in städtischen Lagen nach wie vor beliebt. Zu dieser Entwicklung passt, dass auch der Wohnflächenverbrauch kontinuierlich zunimmt und nun bereits bei 46 Quadratmetern pro Person liegt.

Die Zahl inserierter Wohnungen ist seit Ausbruch der Coronakrise rückläufig; 2020 waren rund sechs Prozent weniger Wohnungen ausgeschrieben als 2019. Wüestpartner gehen jedoch davon aus, dass die Neubauproduktion von Mietwohnungen im laufenden Jahr wieder intensiver ausfällt und damit auch mehr Wohnungen auf den Markt kommen. Bei den Mieten der inserierten

Wohnungen rechnen sie für das Jahr 2021 mit einem weiteren leichten Rückgang. Eine detaillierte Auslegung zur Mietpreisentwicklung zeigt allerdings unterschiedliche Tendenzen. So sind die Mieten inserierter Objekte zwar seit 2015 um acht Prozent gesunken. Betrachtet man allerdings die effektiven Mietvertragsabschlüsse und berücksichtigt die Qualitätsunterschiede bei den Wohnungen, sind die Mietpreise um gut sieben Prozent gestiegen. Zudem gibt es hier starke regionale Unterschiede, so sind die Preise in der Genferseeregion oder in den Kantonen Schwyz und Zug weiterhin hoch.

Bei bestehenden Mietverträgen ist der Preis dagegen klar rückläufig, und zwar um 5,4 Prozent seit 2011. Allerdings ist der Mietzins in den Jahren 2011 bis 2020 nur bei 20 Prozent der Wohnungen gesunken; ein Indiz, dass viele Eigentümer die tieferen Referenzzinssätze nicht an die Mieter weitergegeben haben. Die Frühlingausgabe des Immo-Monitorings ist unter www.wuestpartner.com beziehbar.

200 Franken günstiger

Das Bundesamt für Statistik hat eine Reihe von aktualisierten Zahlen zu den Wohnverhältnissen in der Schweiz aufgelegt. Dabei finden sich auch spannende Angaben zu den Baugenossenschaften. So kostete eine Monatsmiete bei einer Baugenossenschaft im Jahr 2019 durchschnittlich 1175 Franken. Fast 200 Franken mehr, nämlich 1372 Franken, waren es bei anderen Anbietern. Dabei gibt es allerdings grosse regionale Unterschiede: So beträgt die Differenz in der Stadt Bern nur rund 170 Franken, in Zürich dagegen 380 Franken. Am günstigsten wohnen Genossenschafterinnen in Wohnungen, die vor 1960 erstellt worden sind, bei neuen Wohnungen sparen sie dagegen «nur» 110 Franken pro Monat. Die neuen Zahlen finden sich unter www.bfs.admin.ch/news/de/2021-0324 sowie regional aufgeschlüsselt unter www.bfs.admin.ch/news/de/2021-0328.

EGW

Langfristig finanzieren

Am 13. April konnte die Emissionszentrale EGW am Kapitalmarkt eine weitere Emission über 51,8 Mio. Franken durchführen. Es haben sich 20 gemeinnützige Wohnbauträger beteiligt. Der aktuelle Rahmenkredit für die Verbürgung der EGW-Anleihen ist mit der Aufstockung der Serie 64 aufgebraucht. Die Konditionen entsprechen bis auf den Ausgabepreis von 100,177 % denjenigen der Basisanleihe. Die All-in-costs liegen bei jährlich 0,203 % bis zur Rückzahlung der Serie 64 am 2.11.2038. Aufgrund der ausserordentlich hohen Nachfrage am Kapitalmarkt nach Schuldern mit hoher Bonität übersteigen die All-in-costs diejenigen der Serie 64 nur um 0,08 %, obwohl die langfristigen Zinssätze seit deren Lancierung am 7.10.2020 deutlich angestiegen sind.

Markt

Kalk wegrubbeln

Bei den Armaturen für Küche und Bad ist die Auswahl gross – und ebenso die Qual der Wahl. Similor bietet mit SK Citypro eine Armatur, die sowohl als Schwenkauslauf als auch mit Auszugsbrause erhältlich ist. Von aussen fällt auf, dass der Wasserauslauf der Brause mit kleinen Gumminoppen ausgestattet ist, «RubiClean» genannt. Damit lassen sich störende Kalkrückstände an der Brause einfach und schnell von Hand wegrubbeln. Nicht sichtbar hingegen ist die Steuerpatrone im Inneren der Armatur. Sie sorgt mit ihrer Heisswasser- und Mengenbremse dafür, dass der Wasser- und Energieverbrauch um bis zu dreissig Prozent reduziert wird. Ein gutes Argument für Bauträger, denen die Nachhaltigkeit wichtig ist.

www.similor.ch



Der Spezialist für
Betonschutz und
Betonkosmetik

www.desax.ch

SRF, Zürich
Architektur: Penzel Valier

Graffitienschutz
Betonschutz
Desax-Betonkosmetik
Betongestaltung
Betonreinigung

DESAX[®]
Schöne Betonflächen

DESAX AG
Ernetschwilerstr. 25
8737 Gommiswald
T 055 285 30 85

DESAX AG
Felsenastr. 17
3004 Bern
T 031 552 04 55

DESAX SA
Ch. des Larges-Pièces 4
1024 Ecublens
T 021 635 95 55

Liebe Investoren, ein Anlagetipp in Krisenzeiten:



Edelstahl ist Gold wert.

Mit ihrer Robustheit und dem zeitlosen Design sind
Stahlküchen von Forster eine Anlage von bleibendem Wert.
Das merken Sie schon im täglichen Gebrauch, aber auch
im Unterhalt. Investieren Sie ohne Risiken und versteckte
Folgekosten in eine Stahlküche von Forster.

Stahlküchen von Forster.
100% Schweizer Manufaktur.
Qualität seit 1874.

forster

www.forster-home.ch