

<b>Zeitschrift:</b>	Wohnen
<b>Herausgeber:</b>	Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
<b>Band:</b>	82 (2007)
<b>Heft:</b>	12
<b>Rubrik:</b>	Aktuell

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 01.02.2026

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**



Foto: wohnen



IMMO-MONITORING 2008

## Nahezu ungetrübte Aussichten

Wie wird das Baujahr 2008? Wie entwickeln sich Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt? Darüber gibt das Beratungsunternehmen Wüest & Partner im neuen Immo-Monitoring Auskunft. Mit vierzig Milliarden Franken erreichen die Hochbauinvestitionen im laufenden Jahr den höchsten Wert seit der ersten Hälfte der Neunzigerjahre. Gestützt von einem vitalen Wohnungsbau, auf den rund siebenzig Prozent aller Neubauinvestitionen im Hochbau entfallen, wird sich das hohe Investitionsniveau 2008 nur leicht zurückentwickeln. Allerdings lassen Vorlaufindikatoren wie die Zahl der Baugesuche und Baubewil-

ligungen darauf schliessen, dass der Zenit in fast allen Marktsegmenten überschritten ist. Auch der Umbaubereich wird 2008 etwas weniger stark wachsen. Er hatte 2007 teurerungs-bereinigt 2,9 Prozent zugelegt, noch mehr als der Neubau mit 1,9 Prozent. Auch die Wohnungsnachfrage bleibt 2008 gross. Die Konsumfreudigkeit ist dank hoher Arbeitsplatzsicherheit und steigender Haushalteinkommen intakt. Zudem verweist die demografische Entwicklung auf einen zunehmenden Wohnraumbedarf, nicht zuletzt wegen der fortgesetzten Einwanderung in die Schweiz.

Die Nachfrage nach Mietwohnungen bleibt auch im kommenden Jahr gross. Dabei sind die Mietzinse auf dem freien Markt in den letzten fünf Jahren deutlich angestiegen – gerade auch für Altwohnungen, die achtzig Prozent des Angebots ausmachen (im Bild: Mietshäuser privater Anbieter in Zürich).

Die Neubautätigkeit wird auch im kommenden Jahr nicht ausreichen, um diese unverändert grosse Nachfrage zu befriedigen. Während die Mieten im Durchschnitt der letzten fünf Jahre um 3,4 Prozent jährlich anstiegen, erwarten Wüest & Partner für die kommenden zwölf Monate zwar nur noch einen Anstieg um 2,4 Prozent. Doch dieser liegt immer noch deutlich über dem derzeitigen Teuerungsniveau.

Diese Preisentwicklung hängt erstaunlicherweise in erster Linie mit dem teureren Angebot an Altwohnungen zusammen. Diese machen nämlich gegen achtzig Prozent des gesamten Wohnungsangebotes aus und bestimmen damit weitgehend den Markt. Bei den neu erstellten Wohnungen ist insbesondere die Entwicklung der Mietzinse der grossen Wohnungen bemerkenswert. Sie erfuhren im Jahr 2001 einen markanten Preisschub, sind aber seit 2004 nicht teurer geworden. Das ist gemäss den Immobilienfachleuten darauf zurückzuführen, dass grosse Wohnungen einen wesentlichen Teil der neu erstellten Objekte ausmachen, was mancherorts zu einem Überangebot geführt habe. – Die Herbstausgabe des Immo-Monitoring 2008 umfasst 184 Seiten und ist zum Preis von 390 Franken erhältlich bei Wüest & Partner, Gotthardstrasse 6, 8002 Zürich, [www.wuestundpartner.com](http://www.wuestundpartner.com).

### ENERGIE-PIONIERPROJEKT IN BENNAU BEI EINSIEDELN

## Wohnhaus als Kraftwerk

Mit dem Projekt «Kraftwerk B» in Bennau bei Einsiedeln (SZ) setzt die Grab Architekten AG, Altendorf, neue Massstäbe im energieeffizienten Bauen. Es unterbietet nämlich den in der Schweiz bisher höchsten Baustandard in diesem Bereich, Minergie-P-Eco, deutlich. Dabei geht das Gebäude mit insgesamt sieben Wohneinheiten nicht nur haushälterisch mit den Ressourcen um, sondern produziert selbst mehr Energie, als es verbraucht. Die überschüssige Energie in Form von Strom und Warmwasser wird ins Stromnetz eingespeist beziehungsweise an die Nachbarshäuser abgegeben. Die positive Energiebilanz im «Kraftwerk B» wird durch Sonnenkollektoren, eine Fotovoltaikanlage und den hohen Wärmedämmstandard des Hauses erreicht. Das Ge-

bäude ist energetisch autark und unabhängig von fossilen Energieträgern.

Die stromerzeugende Fotovoltaikanlage auf dem Dach des Mehrfamilienhauses verfügt über eine Fläche von 217 Quadratmetern und leistet 27 500 Kilowattstunden (kWh) im Jahr. Die in die Fassade integrierten Sonnenkollektoren mit einer Fläche von 147 Quadratmetern leisten 30 000 kWh im Jahr. Davon werden 19 000 kWh für die Warmwasserversorgung eingesetzt und rund 11 000 kWh für die Heizung, die im Untergeschoss über einen 24 000 Liter grossen Wassertank als Wärmespeicher verfügt.

Neuartig auch der Anreiz zum Energiesparen: Jeder der künftigen Mieter erhält von der Verwaltung ein Guthaben an Energie. Dies wird im Rahmen des durchschnittlichen Energieverbrauchs eines Schweizer Haushalts liegen. Mit einem Bonus-Malus-System wird sparsamer Umgang mit Energie belohnt. Die Architekten gehen davon aus, dass sich die Miet-

zinse für eine 5½-Zimmer-Wohnung mit 140 Quadratmetern Bruttowohnfläche zwischen 2300 und 2700 Franken bewegen werden – je nach Energiekonsum der Bewohner. Diese können ihren Energiekonsum und ihr Guthaben jederzeit auf einem Display kontrollieren.



Neue Massstäbe im energieeffizienten Bauen: Das Wohnhaus «Kraftwerk B» in Bennau (SZ) wird mehr Energie erzeugen, als es selbst benötigt. Die Architektur «übernimmt die Formensprache des benachbarten Gotteshauses».

Foto: Grab Architekten AG



## BUNDESAMT FÜR WOHNUNGSWESEN (BWO)

### Peter Gurtner bleibt bis 2009

Der Bundesrat hat auf Antrag des Eidgenössischen Volkswirtschaftsdepartements (EVD) das Arbeitsverhältnis von Peter Gurtner, Direktor des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO), ein Jahr über die ordentliche Altersgrenze hinaus bis zum 31. Oktober 2009 verlängert. Damit ist gewährleistet, dass Peter Gurtner sein umfassendes Know-how in die vom Bundesrat verlangte Revision des Wohnraum-

förderungsgesetzes und die damit zusammenhängende Neuorientierung der Wohnungspolitik einbringen kann. Gemäss Bundespersonalverordnung kann die zuständige Stelle im Einvernehmen mit der betroffenen Person das Arbeitsverhältnis über das ordentliche Rücktrittsalter hinaus bis längstens zum 70. Altersjahr verlängern.

## MESSE BASEL

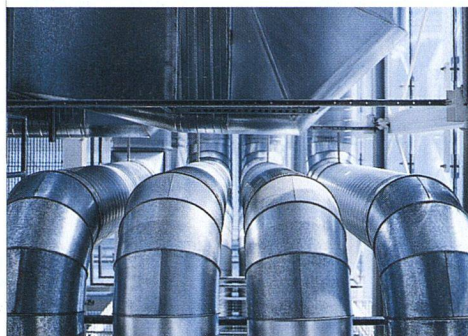
### Hilsa o8 – der HLK-Branchenevent

Die Hilsa o8, Fachmesse für Heizung, Lüftung, Klima, Kälte und Sanitär, wird vom 22. bis 26. Januar 2008 in den Hallen der Messe Basel stattfinden. Die Beteiligung von rund 400 Ausstellern auf einer Fläche von 45 000 Quadratmetern verspricht einen umfassenden Branchenüberblick. Da die Hilsa in einem Turnus von vier Jahren durchgeführt wird, können die Besucher mit einer breiten Palette von Marktneuheiten und den aktuellsten Branchentrends rechnen. Die Hilsa deckt alle Bereiche der Haustechnik ab: Heizungstechnik, erneuerbare Energien, Sanitär, Dämmtechnik, Dichtungen, Lüftungs-, Klima-, Kältetechnik, Mess-, Steuer-, Regelungstechnik, Gebäudeautomation, Haustechnik, Pumpen, Zubehör, Spenglerei, Werkstatt, Lager, Bekleidung, Servicedienste und Planung. Im Forum Hilsa

hilsa

Basel 22–26|01|2008

finden zudem täglich informative Kurzreferate zu aktuellen Branchenthemen statt. Das detaillierte Programm und alle weiteren Informationen finden sich unter [www.hilsa.ch](http://www.hilsa.ch).



Die Heizungstechnik wird an der Fachmesse Hilsa viel Raum einnehmen.

## BG GLATTAL ZÜRICH

### Bauleitbild schafft Klarheit

Der Vorstand und die Verwaltung der Baugenossenschaft Glattal Zürich (BGZ) haben während der vergangenen zwei Jahre zusammen mit externen Fachleuten ein Bauleitbild entwickelt, das der Mittel- und Langfristplanung dient. Hierfür hat sie den Zustand sämtlicher Liegenschaften evaluiert und den baulichen Handlungsbedarf für die kommenden 15 bis 20 Jahre festgelegt. Die Untersuchungen gingen über die baulichen Belange hinaus und erstreckten sich auch auf die Mieterschaft oder die Lagequalität der verschiedenen Sied-

lungen. Aus allen Informationen entstanden die Entscheidungsgrundlagen für die weitere Entwicklung des Liegenschaftsportefeuilles. Bei Massnahmen, die erst in einigen Jahren anstehen, hat die Genossenschaft allerdings einen Zwischenschritt in Form einer Testplanung eingeschaltet. Für die Mieterschaft der BGZ schafft das vorliegende Bauleitbild Klarheit: Sie erfährt, zu welchem Zeitpunkt voraussichtlich mit einer Veränderung ihrer Wohnsituation zu rechnen ist.



## GASTKOLUMNE

Maya Käser ist  
Geschäftsleiterin  
der Stiftung  
Domicil\*, Zürich

### Ein Weihnachtswunsch

Wer klopft an?

O zwei gar arme Leut!

Was wollt ihr denn?

O gebt uns Herberg heut!

Das Paar im Weihnachtslied findet gerade noch zur rechten Zeit ein bescheidenes Obdach, damit Maria ihr Kind nicht auf dem freien Feld zur Welt bringen muss.

In der Schweiz von heute ist die Not zum Glück nicht mehr so gross. Aber auch bei uns sind Menschen auf der Suche nach einem Zuhause, in dem sie sich wohl und sicher fühlen. Die Familie Ricaldi zum Beispiel lebt seit sieben Jahren in Zürich. In ihrer Heimat Bolivien hat sie durch Korruption und Gewalt Existenz und Zuhause verloren. Um wenigstens das Leben zu retten, hat sie ihr Land verlassen. Seit sie in der Schweiz sind, leben die Eltern und ihre zwei Söhne in befristeten Wohnverhältnissen; sie wissen schon beim Einzug, dass es sich kaum lohnt, die Vorhänge aufzuhängen. Sie beklagen sich nicht, sind froh, nicht mehr in ständiger Angst leben zu müssen. Vor allem für ihre Kinder jedoch wünschen sie sich, wenn nicht dieses, dann das nächste Weihnachtsfest in einer Wohnung zu feiern, in der sie endlich bleiben können.

Herr Ricaldi arbeitet im Strassenbau, Frau Ricaldi macht ein Praktikum als Pflegeassistentin. Zusammen verdienen sie genug zum Leben, vorausgesetzt die Wohnung ist nicht zu teuer. Am liebsten möchte die Familie in einer Genossenschaft wohnen. Nicht nur des günstigen Mietzinses wegen; ebenso wichtig ist es für sie, Kontakte und gar Freundschaften zu knüpfen. Gute Nachbarschaft ist ein Heilmittel gegen Anonymität und Einsamkeit; besonders Menschen, deren Familie weit weg lebt, sind auf offene Herzen und Türen angewiesen. Die Ricaldis sind vielleicht nicht auf den ersten, sicher aber auf den zweiten Blick prädestiniert für genossenschaftliches Wohnen, weil sie aus einer Kultur kommen, in der die Gemeinschaft im Zentrum steht.

Liebe Genossenschafterin, lieber Genossenschafter: Wagen Sie öfter einen zweiten Blick und freuen Sie sich über ihre engagierten, kontaktfreudigen Nachbarn!

\* Die Stiftung Domicil vermittelt günstige Wohnungen an Familien mit kleinem Einkommen in der Stadt Zürich. Wohnungsangebote sind hochwillkommen: 044 245 90 25.



## WOHNUNGSPRODUKTION IN WESTEUROPA

## Boomjahre sind vorbei

Wo in Europa werden am meisten Wohnungen gebaut? Seit Jahren hat Spanien die Nase vorn. Das Land erlebt einen beispiellosen Boom, der vor allem die grösseren Städte und die Mittelmeerküste erfasst hat. Auch 2007 werden in Spanien wieder über 600 000 Geschosswohnungen fertig, mehr als doppelt soviel wie im zweitplatzierten Italien (250 000 Einheiten) oder im drittplatzierten Frankreich (186 000). Weit abgeschlagen sind die anderen bevölkerungsreichen Staaten Europas, nämlich Grossbritannien mit 91 000 Wohnungen und Deutschland mit 74 000. Bei den

Eigenheimen liegt Frankreich mit 224 000 Einheiten an der Spitze, vor Spanien mit 170 000 und Deutschland mit 151 000. Mit rund 27 000 neuen Geschosswohnungen kann es die Schweiz im ablaufenden Jahr mit ähnlich grossen Ländern durchaus aufnehmen: Wir bauten etwa gleich viele Wohnungen wie die Österreicher, aber deutlich mehr als in den Niederlanden oder in den skandinavischen Ländern. Anders sieht es bei den Eigenheimen aus: Mit knapp 10 000 Einheiten steht die Schweiz in Westeuropa ganz am Schluss. Irland (60 000) oder die Niederlande (56 000)

können hier ganz andere Grössenordnungen vorweisen.

Diese Zahlen stammen von Euroconstruct, einem Forschungs- und Beratungsnetzwerk, an dem Institute aus dem Bau- und Immobiliensektor aus 15 europäischen Ländern beteiligt sind. Die Organisation stellt fest, dass die Wachstumsphase, die der Wohnungsbau in Westeuropa seit 2003 erlebt hat, vorbei ist. In verschiedenen Ländern, darunter der Schweiz, werde die Produktion in den kommenden Jahren leicht zurückgehen. In den Boomländern, insbesondere dem Zugpferd Spanien, zeichne sich wegen der stark gestiegenen Preise sogar ein markanter Knick ab. Nachholbedarf habe dagegen Deutschland, wo der Geschosswohnungsbau in den kommenden zwei Jahren um fast 20 Prozent zulegen werde.

Spanien hat in den vergangenen Jahren einen Wohnbauboom erlebt – nun schwächt sich das Wachstum endlich ab. Im Bild der Küstenort Cullera in der Provinz Valencia, der sich schon heute kaum über zu wenig Dichte beklagen kann. Trotzdem hat man kürzlich beschlossen, am Stadtrand weitere 35 Hochhäuser mit bis zu 40 Stockwerken zu bauen.



Anzeigen

**gadola**  
fassaden  
schafft Raum.

Gadola Fassaden AG, 8618 Oetwil am See  
Tel. 044 929 61 61/Fax 044 929 61 71

[www.gadola-bau.ch](http://www.gadola-bau.ch)



**Baur bewegt.** **baur**

Was immer Sie bauen, Baur nimmt an die Hand. Rasch, unkompliziert, termin- und fachgerecht. Baur bewegt, was immer Sie bauen.

Baur + Cie AG, Bauunternehmung  
Seefeldstr. 162, 8008 Zürich, Tel. 044 389 60 60  
info@baur-bau.ch, www.baur-bau.ch