

Immobilien



MARGHERITA ANGELO

Bauen und Erneuern als Gemeinschaftswerk

Gemeinnützige Bauträger wie Wohnbaugenossenschaften tragen dazu bei, neuen Wohnraum zu schaffen. Auch an der Sanierung der Häuser arbeiten viele Hände mit

Publireportage

Zuhause sein, zuhause bleiben.



Wenn der Ruhestand in greifbare Nähe rückt, weckt das oft ambivalente Gefühle. Pensionierung und Hypothek zum Beispiel bilden eine Begriffs-kombination, die bei vielen Eigenheimbesitzern die Alarmglocken läuten lässt. Werden Sie ihr Zuhause auch im Alter finanzieren können? Eine klare Antwort darauf liefert die Zürcher Kantonalbank.

Der dritte Lebensabschnitt eröffnet eine Fülle an neuen Möglichkeiten. Mehr Zeit für die Familie, für Freunde und Bekannte, Raum für eigene Projekte und Hobbys, die ständig zu kurz gekommen sind: eine verlockende Perspektive. Gleichzeitig wirft die Pensionierung Fragen auf. Oft ist unklar, welcher finanzielle Spielraum nach dem Austritt aus dem Erwerbsleben bleibt. Während dieser Phase der Neuorientierung wird das Zuhause besonders wichtig. Die eigenen vier Wände bieten Sicherheit

und Vertrautheit, wenn sich rundum vieles verschiebt. «Aber werde ich mir meine Hypothek noch leisten können, wenn mein Einkommen sinkt?», fragen sich viele Menschen mit Blick auf den Ruhestand.

Die Hypothek bleibt bestehen – versprochen

Es lohnt sich deshalb, das Gespräch mit seiner Bank frühzeitig zu suchen und die Fakten zu klären. Bei der Zürcher Kantonalbank ist das Aufatmen garantiert:

Sie stellt Hypotheken angesichts des bevorstehenden Ruhestands nicht in Frage, sondern führt sie auch nach der Pensionierung weiter.

Diese bewährte Praxis bekräftigt die Zürcher Kantonalbank nun mit einem lebenslangen Versprechen – als einzige Bank der Schweiz. Treuen Kunden, die allen Verpflichtungen im Zusammenhang mit der Hypothek nachgekommen sind und diese bereits auf mindestens zwei Drittel des Liegenschaftswerts

reduziert haben, steht die Hypothek auch mit geringerem Einkommen nach der Pensionierung zur Verfügung. Sie kann bei Bedarf und entsprechend den finanziellen Möglichkeiten sogar erhöht werden. **Dieses lebenslange Versprechen erhalten Kunden auf Wunsch schriftlich.**

Langfristigkeit liegt im Interesse beider Parteien

Wer die Bedingungen (noch) nicht vollumfänglich erfüllt, kann trotzdem beruhigt sein. Die Zürcher Kantonalbank bleibt auch in diesen Fällen die verlässliche Finanzierungspartnerin. «Ziel ist es, unsere Kunden ein Leben lang ganzheitlich zu begleiten. Deshalb setzen wir alles daran, für jede neue Lebenssituation die optimale Lösung zu finden», betont Christoph Weber, Leiter Private Banking der Zürcher Kantonalbank. Mit dieser Haltung vermittelt die Bank Sicherheit, die essenziell ist, um die Pensionierung positiv anzugehen. Dem Ruhestand gelassen entgegen zu sehen, fördert auch ein weiteres Angebot: die Hypothek mit 15-jähriger Laufzeit. Die langfristig stabilen Beträge für Hypothekzinsen und Amortisation erleichtern die finanzielle Planung – auch des neuen Lebensabschnitts – und bewahren das aktuelle Zuhause als verlässlichen Pfeiler.

Wer Fragen zur Finanzierung des Eigenheims hat oder ein Beratungsgespräch zur Planung der Pensionierung wünscht, kann die Zürcher Kantonalbank unter 0844 850 860 kontaktieren oder den persönlichen Kundenbetreuer ansprechen.

Frühzeitig anpacken, um unbeschwert zu geniessen

Vielleicht passt dieses Zuhause aber nicht mehr optimal zu den Bedürfnissen, die sich mit zunehmendem Alter herauskristallisieren? Oder soll das Eigenheim schon heute an die Nachkommen übergeben werden? Wer sich uneingeschränkt auf die Pensionierung freuen und die neue Lebensphase geniessen möchte, setzt sich mit Vorteil frühzeitig mit solchen und anderen wichtigen Überlegungen auseinander. Ganz egal, ob das bestehende Eigenheim renoviert werden soll, der Kauf einer neuen Immobilie geplant oder mit einer vorzeitigen Pensionierung geliebäugelt wird: Die Spezialisten der Zürcher Kantonalbank unterstützen fachkundig und zeigen auf, welche individuellen Möglichkeiten jeder Einzelne hat. Je früher man den Dialog sucht, desto grösser ist der Gestaltungsspielraum.

Rechtsberatung Verkauf Bewertung Verwaltung **Baumanagement**



Ihr Bauvorhaben. Unser Baumanagement.

Sie planen eine Teil- oder Gesamtanierung? Wollen Ihre Immobilie oder deren Potential beurteilen lassen? Haben einen Garantiefall oder nicht? Unsere Bauprofis begleiten Sie vom Spatenstich bis zur Bauabrechnung. In Gummistiefeln bei Wind und Wetter genauso wie am Schreibtisch.

Rufen Sie uns an: 044 044 487 18 10

Ihre Immobilien. Unser Zuhause.

www.hev-zuerich.ch



Wissensdurst?

go.nzz.ch/nzzas

NZZ am Sonntag

IHRE IMMOBILIENWELT

Die «Neue Zürcher Zeitung» und die «NZZ am Sonntag» bieten Ihnen die ideale Plattform für Ihre Immobilienanzeigen. Nutzen Sie die verschiedenen Anzeigemöglichkeiten, und sprechen Sie mit Ihrem Inserat Fachleute sowie Immobiliensuchende und -besitzer an.

Beilage	Erscheinungsdatum	Anzeigenschluss	Titel
«Residence»	1. Dezember	11. November	«NZZ am Sonntag»
«NZZ Domizil» in Kombination mit der «NZZ am Sonntag»	Jeden Samstag/Sonntag	Jeweils am Donnerstag vor Erscheinen um 14 Uhr	«Neue Zürcher Zeitung»/«NZZ am Sonntag»

Änderungen vorbehalten. Bei «Residence» ist der Reservationsschluss für Immobilienkunden 8 Tage vor Anzeigenschluss.



Weitere Informationen über Mediadaten, Platzierungsmöglichkeiten sowie Anzeigenpreise unter www.nzzmediasolutions.ch, insetate@nzz.ch oder unter Telefon +41 44 258 16 98.

NZZ Media Solutions



Das Hunziker-Areal in Zürich Oerlikon ist das erste Projekt der Baugenossenschaft «Mehr als Wohnen» und wurde 2017 mit dem World Habitat Award ausgezeichnet.

URSULA MEISSER

Gemeinnützigkeit

Weniger Raum und weniger Miete

Zu den Trägern des gemeinnützigen Wohnungsbaus zählen Wohnbaugenossenschaften (WBG), Stiftungen, Vereine und gemeinnützige AGs. Sie arbeiten nach dem Prinzip der Kostenmiete und nicht gewinnorientiert.

Miete: Genossenschaftswohnungen sind auch deshalb durchschnittlich 15% günstiger als vergleichbare Wohnungen privater Eigentümer; in grossen Städten sind es sogar bis zu 25%.

Wohnfläche: Genossenschafter beanspruchen durchschnittlich 36,5 m². «Konventionelle» Mieter brauchen dagegen 42,4 m² Fläche, Wohneigentümer im Schnitt 52,5 m². (dst.)

Zusammen in die Zukunft

Bauland ist so knapp wie nie. Bezahlbaren Wohnraum zu realisieren, stellt gemeinnützige Wohnbauträger vor neue Herausforderungen. Kooperationen schaffen neue Möglichkeiten. **Von Stefan Hartmann**

Alles war Mangelware - Wohnraum, Baumaterial und Kapital, besonders drückend die Wohnungsnot. Während Kriegs- und Krisenzeiten war vor allem in den Schweizer Städten die Selbsthilfe gefragt. Arbeiter, Gewerbler oder Beamte taten sich zusammen, um Genossenschaften zu gründen, die Wohnungen für die breite Bevölkerung bauen und bereitstellen sollten.

1919, kurz nach dem Ende des Ersten Weltkriegs, schlossen sich die Wohnbaugenossenschaften (WBG) in einem Verband zusammen, mit dem Ziel, zur Versorgung mit preisgünstigem Wohnraum beizutragen. 100 Jahre sind seither vergangen, die Genossenschaftsidee aber ist so aktuell wie damals.

In jüngster Zeit, nachdem ihre Bedeutung zuletzt abgenommen hatte, geraten die WBG wieder in Fokus, nicht zuletzt durch den Auftrag vom Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern, die in zahlreichen Städten mit Initiativen den Ausbau dieses Segments des Immobilienmarkts verlangen. Die Entscheide fassen auf der langen Erfahrung mit Genossenschaften.

Erneuerung der Bausubstanz

Es lohnt daher ein Blick zurück in die Gründerjahre: Wir schreiben den 1. Juli 1919. 14 Gepäckträger und Beamte heben in der Bundesstadt die Eisenbahner-Baugenossenschaft Bern aus der Taufe. Neben den SBB griffen auch Bund, Kanton und Gemeinden der jungen Genossenschaft unter die Arme. Sie stellten

den Bählern Boden und Kapital zur Verfügung. 210 Wohnungen in 190 (Reihen-) Häusern entstanden - samt einem Laden, einer Bibliothek und einer Jugendgruppe. Heute steht das Weissensteinquartier als visionäre Gartenstadtsiedlung unter Denkmalschutz. So wie schon damals ist es auch heute noch eine sehr begehrte Wohnlage.

Beispiel Muttenz: Das Freidorf mit seinen 150 Häusern gilt ebenfalls als ein «Flaggschiff» der Schweizer Genossenschaftsbewegung. 1919 vom Allgemeinen Consum-Verein Basel (heute Coop) ins Leben gerufen, wird das Freidorf nicht nur dem Anspruch nach würdigem Wohnraum für die arbeitende Bevölkerung gerecht. Die Genossenschaft geht weiter: Sie will einen besseren Menschen schaffen. Die Siedlung weist alles auf, was es zum Leben braucht - Gärten, Einkauf, Schule, Freizeit. Den Gartenstadtcharakter verdankt das Freidorf dem wegweisenden Konzept der Architekten Hannes Meyer und Hans Bernoulli.

Beispiel Zürich: Am 8. März 1943 gründeten vier Gipser und ein Gewerkschaftssekretär die Arbeitersiedlungsgenossenschaft ASIG. Schon kurz drauf konnte der Vorstand im ehemaligen Riedland von Schwamendingen Land erwerben, zum Preis von Fr. 5.20 pro m². In einer ersten Etappe wurden dreissig Reihenhäuser im Dreispitz erstellt. Für das Kapital, einige zehntausend Franken, bürgten zwei Gewerkschaften und die Stadt Zürich.

Viele der in den Gründer- und Nachkriegsjahren entstandenen Genossenschaftssiedlungen sind heute am Ende

ihres Lebenszyklus angekommen und müssen umfassend erneuert werden. Viele Genossenschaften brechen ihre Siedlungen stufenweise ab und ersetzen sie durch grössere Häuser mit mehr und vielfältigeren Wohnungen. Diese sind zwar meist teurer als die alten. «Da die Mieten nach effektiven Kosten kalkuliert werden, sind die Wohnungen über die Jahre gesehen jedoch günstiger als jene privater und gewinnorientierter Investoren», sagt Rebecca Omoregie, Vize-Direktorin von Wohnbaugenossenschaften Schweiz.

Die genossenschaftliche Wohnform ist eine attraktive Alternative zu konventionellen Mietwohnungen und zum Wohneigentum. Ein weiterer Unterschied: Ohne triftige Gründe kann einem genossenschaftlichen Mieter nicht gekündigt werden. Ferner hat er an der Generalversammlung Mitbestimmungsrecht.

Was auffällt: Viele der modernen Genossenschaftssiedlungen sind sorgfältig gestaltet, was mit den teils aufwendigen Architektenwettbewerben zu tun hat. Die neuen Siedlungen verfügen über grosszügige Aussenräume und sind heute meist autoarm. «Die Form des kollektiven Eigentums ist in Zeiten, da sich nur noch wenige Wohneigentum leisten können, die richtige Antwort», ist Rebecca Omoregie überzeugt.

Preisgünstiger Wohnraum ist äusserst begehrt. Derzeit steht die Volksinitiative des Mieterverbandes «Mehr bezahlbare Wohnungen» im Raum, über die im kommenden Februar abgestimmt wird. Danach soll der Anteil des gemeinnützigen



Der Auftrag bleibt aktuell: Wohnraum schaffen und zu günstigen Mieten der Bevölkerung zur Verfügung stellen.

Wohnungsbaus an den neu gebauten Wohnungen gesamtschweizerisch bei mindestens 10% liegen; heute liegt er wieder bei unter 5%.

Nach Ansicht der Initianten besteht in vielen Städten Nachholbedarf. Doch gerade in den Ballungszentren mangelt es an überbaubarem Land. Die letzten verbliebenen Bauparzellen sind hart umkämpft. Viele Marktakteure - nicht nur die Genossenschaften - suchen nach Bauland und rentablen Anlagen.

Für Immobiliengesellschaften, Entwickler und private Eigentümer, für Versicherungen und Vorsorgeeinrichtungen ist der Neubau derzeit trotz dem steigenden Leerstand im Land eines der wenigen verbliebenen rentablen Anlagefelder mit beschränktem Risiko.

Im Wettbewerb mit Investoren

Mit den Pensionskassen und der Konkurrenz durch private Investoren, die oft bereit sind, hohe Preise zu zahlen, können die gemeinnützigen Bauträger nicht immer mithalten. Mittlerweile fliesst jeder fünfte Vorsorge-Franken in Immobilien. Die gemeinnützigen Bauträger fordern deshalb unter anderem einen besseren Zugang zu Bauland, etwa mit raumplanerischen Massnahmen, Baurechten oder Vorkaufrechten.

Im Jahre 100 nach der Gründung des Verbands der Wohnbaugenossenschaften Schweiz bleibt der Auftrag aktuell: Wohnraum schaffen und zu günstigen Mieten der Bevölkerung zur Verfügung stellen. Mehr zum Jubiläumsprogramm der WBG auf den folgenden Seiten.

Impressum: Chefredaktion: Luzi Bernet, Redaktion: David Strohm, Gestaltung: Björn Vondras, Bildredaktion: Sybil Tschopp, Verlag: NZZ am Sonntag, Postfach, 8021 Zürich



Universität
Zürich ^{UZH}

CUREM
Center for Urban &
Real Estate Management

Weiterbildungen Urban & Real Estate Management

Master of Advanced Studies in Real Estate, 18 Monate, berufsbegleitend
Certificate of Advanced Studies in Urban Management, 6 Monate, berufsbegleitend
Urban Psychology – Erleben und Verhalten in der gebauten Umwelt, 4 Tage
Grundlagen der Immobilienbewertung, 4 Tage
Immobilien Portfolio- und Assetmanagement, 6 Tage
Digital Real Estate, 4 Tage

Jetzt informieren!
www.curem.uzh.ch

So lässt sich mehr Platz zum Leben schaffen

Wohnbaugenossenschaften verfolgen unterschiedliche Strategien, wie sie neuen Wohnraum schaffen und sich für die Zukunft rüsten. **Von Stefan Hartmann**

Gerade in den Städten, in die es Menschen in grosser Zahl zieht, wird es zunehmend schwierig, zusätzliche Wohnflächen bereitzustellen. Vor allem Wohnraum, den sich die Bewohner auch leisten können, ist knapp und entsprechend begehrt. Die gemeinnützigen Wohnbauträger fühlen sich prädestiniert für diese Aufgabe, sie stehen aber in Konkurrenz zu Versicherungen, Pensionskassen und privaten Anlegern, die ihr Geld investieren müssen, am liebsten dort, wo die Nachfrage am grössten ist. Mit diesen Ansätzen versuchen die Genossenschaften und andere Träger den Bestand auszuweiten.

1. Verdichtung: Genossenschaften machen ihren Gebäudebestand wieder «fit» und versuchen mittels Anbauten und Aufstockung bestehender Liegenschaften und Neubauten in den Flächen dazwischen, die Wohnflächen zu erweitern und den Wohnungsbestand zu verdichten. Wo es möglich ist, baut man ein zusätzliches Stockwerk auf bestehende Gebäude. Die neuen Dachgeschosse sind attraktiv, weil sie gut besonnt und hell sind, Aussicht bieten und oft auch neue Terrassen möglich machen. Auch der Anbau von Balkonen vergrössert den Aussenraum. Grössere Flächen in Innenhöfen oder am Rand bestehender Siedlungen erlauben den Bau von zusätzlichen Gebäuden.

2. Ersatzneubauten: Anstelle bestehender, alter Siedlungen mit für heutige Verhältnisse ungünstigen Grundrissen (zu kleine Küchen und Bäder, keine Balkone) und schlechter Bausubstanz werden Neubauten mit mehr Wohnungen mit zeitgemässen Grundrissen und oft auch mit mehr Wohnfläche geschaffen. Oft sind solche Vorhaben ähnlich teuer wie die Sanierung bestehender Substanz. Viele Genossenschaften, deren Häuser in der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts entstanden sind, aber auch solche aus

den 1950er bis 1970er Jahren prüfen derzeit solche Optionen. Manche dieser Projekte sind umstritten, weil für sie günstige Altwohnungen abgerissen und bestehende Strukturen aufgelöst werden müssen.

3. Neubauten auf Land im Baurecht: Sofern gewisse politische Rahmenbedingungen gegeben sind, können Kommunen geeigneten Boden im Baurecht an gemeinnützige Bauträger abgeben. Diese erstellen dafür nachhaltige und preisgünstige Siedlungen und erfüllen dafür gewisse Auflagen. Sie verpflichten sich meist auch, Infrastruktur für die Gemeinde (z. B. Kindertagesstätten, Gewerberäume, Pflegewohnungen oder Notwohnungen) einzurichten. Das Problem: Auf den verbliebenen, dafür geeigneten Parzellen würden auch private Investoren gerne bauen und dafür meist auch mehr zahlen.

4. Kauf ganzer Siedlungen: Investoren und Immobilienentwickler bauen Mehrfamilienhäuser und ganze Siedlungen und verkaufen diese dann schlüsselfertig an einen gemeinnützigen Träger oder bieten bestehende Siedlungen zum Verkauf an, wie 2017 in Nänikon bei Uster, wo die Genossenschaft Asig 121 Wohnungen von privater Seite erwerben konnte. Dafür müssen allerdings eine Reihe von Faktoren stimmen wie Preis, Lage, Anzahl Einheiten und Ausstattung.

5. Private Eigentümer ansprechen: Die Mehrheit aller Wohnliegenschaften in der Schweiz befinden sich in Privatbesitz. Gemeinnützige Bauträger haben deshalb begonnen, gezielt private Eigen-

tümer anzusprechen. Die Winterthurer Genossenschaften lancierten 2016 zusammen mit dem Verband Wohnbaugenossenschaften Schweiz WBG eine Kampagne, in der private Immobilienbesitzer eingeladen wurden, ihr Mehrfamilienhaus an eine Genossenschaft zu verkaufen. Einen ähnlichen Aufruf hat auch der Regionalverband Nordwestschweiz unter dem Namen «Soziale Nachlassplanung» ins Leben gerufen. Ihr Appell: Gib dein Haus mit «warmen» Händen an die Gemeinnützigen weiter.

6. Investoren oder Generalunternehmer gründen eigene Genossenschaften: Damit können sie die Kriterien der Gemeinnützigkeit erfüllen und so auch an Grundstücke der öffentlichen Hand gelangen. Die Voraussetzungen für eine entsprechende Gründung sind relativ einfach: Es braucht sieben Personen und (vorformulierte) Statuten. Das Beispiel der Halter AG, die in Bern zwei WBG für die Entwicklung und den Bau einer Siedlung gründeten, sind auf der folgende Doppelseite beschrieben. Der Baubeginn erfolgte im August 2019.

7. Zusammenschluss von mehreren gemeinnützigen Bauträgern: Solche Kooperationen haben sich in den letzten paar Jahren als wichtiger Hebel neuer Entwicklungen erwiesen. Denn so können grössere Projekte und «schwierige» Areale wie das Hunzikerareal («Mehr als Wohnen») in Zürich-Nord entwickelt werden. Dank dem Schulterchluss von insgesamt drei Dutzend gemeinnützigen Bauträgern konnten ein Quartier für 1200 Personen und 150 Arbeitsplätze gemäss der Vision 2000-Watt-Gesellschaft entstehen; das Projekt dient ausserdem als Lernplattform für die beteiligten Genossenschaften. Dank dem Schulterchluss mehrerer Bauträger stehen deutlich mehr Ressourcen zur Verfügung, als eine kleine, einzelne Genossenschaft bereitstellen könnte. So lassen sich auch grössere Areale erwerben und mit zukunftsweisenden Siedlungen bebauen.

Die gemeinnützigen Träger fühlen sich prädestiniert für diese Aufgabe, stehen aber in Konkurrenz zu Privaten.

PUBLIREPORTAGE

MuKEN 2014: Die Mustervorschriften der Kantone im Energiebereich – kurz: MuKEN – aus dem Jahr 2014 sollen bis zirka 2020 umgesetzt werden. Die entsprechenden Gesetze werden die Investitionskosten für neue Öl- oder Gasheizungen deutlich erhöhen. Deshalb lohnt es sich, ältere Anlagen noch rechtzeitig in den kommenden ein bis zwei Jahren zu ersetzen.

Handeln Sie rechtzeitig!

Im Januar 2015 hat die Konferenz der kantonalen Energiedirektoren die Revision der MuKEN 2014 verabschiedet. Die Kantone wurden aufgefordert, diese Mustervorlage bis zirka 2020 umzusetzen. Inzwischen haben einzelne Kantone die Vorlage in Kraft gesetzt. Einige starten jedoch erst mit der Umsetzung oder warten noch ab. Der Zeitpunkt der Inkraftsetzung der MuKEN 2014 wird also kantonal unterschiedlich sein.

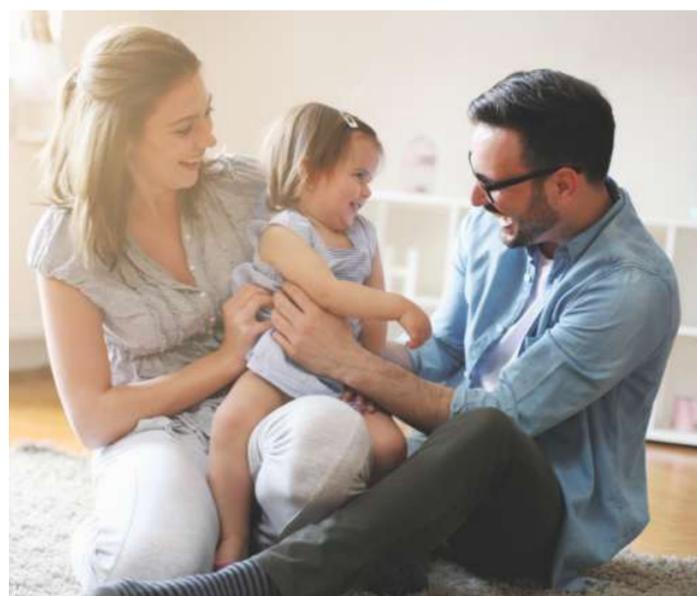
Neue Anforderungen

In den MuKEN 2014 geht es um die ganzheitliche Betrachtung der Energieeffizienz eines Hauses – von der Gebäudehülle über die Gebäudetechnik bis zur Energiegewinnung. Diese ganzheitliche Betrachtung bezieht sich unter anderem auch auf die Ölheizung. Sie soll weiterhin eingesetzt werden können. Aber: Bei der Neuinstallation einer Öl- und Gasheizung müssen nach Inkrafttreten der MuKEN 2014 zehn Prozent des Wärmebedarfs mit erneuerbarer Energie abgedeckt oder zusätzlich durch Wärmedämmung eingespart werden.

Wenn das Haus gemäss kantonalem Gebäudeenergieausweis GEAK genügend isoliert ist, kann die Ölheizung auch in ein paar Jahren noch ohne weitere Auflagen ersetzt werden. Ansonsten werden nach der Einführung der MuKEN 2014 Heizungs-Kombinationslösungen verlangt.

Teure Kombinationslösungen

Ölheizung und Sonnenkollektoren für Warmwasser – das ist eine der möglichen Kombinationslösungen. Sie bedeutet aber für den Hausbesitzer, dass er zukünftig für die Heizungssanierung in einem Einfamilienhaus statt zirka 20'000 Franken etwa 35'000 Franken aufwenden muss. Auch andere Kombinationslösungen wie zum Beispiel mit einem Wärmepumpenboiler und Photovoltaik oder mit einer



Handeln Sie jetzt, damit Sie weiterhin bezahlbare wohlige Wärme geniessen können.

Luft-Wasser-Wärmepumpe kommen auf rund 35'000 Franken zu stehen.

Die günstigste Lösung

So lange die neue Energiegesetzgebung im jeweiligen Kanton noch nicht umgesetzt ist, kann die Ölheizung ohne Auflagen wieder mit einer Ölheizung ersetzt werden. Dabei gibt es eine einfache Faust-

regel: Ist die Ölheizung 30 oder mehr Jahre alt, sollte sie möglichst bald ersetzt werden. Und wenn die Ölheizung zwischen 20 und 30 Jahren alt ist, sollte man sich zumindest Überlegungen bezüglich eines Ersatzes machen. Denn die Installation einer neuen Ölheizung vor der Umsetzung der MuKEN 2014 ist die einfachste und wahrscheinlich günstigste Lösung.

WICHTIG:
Jede bestehende Anlage sollte individuell begutachtet werden. Dafür stehen Ihnen über die unten stehenden Informationsstellen kompetente Fachberater kostenlos zur Verfügung. Handeln Sie jetzt – bevor die MuKEN 2014 in Ihrem Kanton in Kraft gesetzt ist!

KOSTENLOSE ENERGIEBERATUNG
0800 84 80 84

Lassen Sie sich kostenlos durch die regionalen Informationsstellen beraten:

Region Zürich/Innerschweiz
Beat Gasser

Region Mittelland/Nordwestschweiz
Markus Sager

Region Ostschweiz/Graubünden
Moreno Steiger

HEIZEN MIT ÖL
Die raffinierte Energie



Der Gebäudeenergieausweis ist eine standardisierte Energieetikette.

Beispiele gemeinnütziger Wohnprojekte

Formen des Zusammenlebens



Glasi, Bülach.

Wohnquartier mit Pflegezentrum und Hotel

Auf dem früheren Industrieareal der 2002 stillgelegten Glashütte in Bülach-Nord soll ein Stadtquartier mit Plätzen, Gassen und Strassen entstehen. Mit rund 560 Wohnungen und über 20 000 Quadratmetern Gewerbefläche will das «Glasi» Platz bieten «zum Wohnen, Arbeiten und Sein». Vorgeesehen sind bezahlbare Mietwohnungen wie auch Eigentumswohnungen für Familien und Singles, ferner grosse und kleine Räume für Unternehmen, Gastronomiebetriebe und Läden. Auch ein Pflegezentrum und ein Hotel sind Teil des Projekts. Einzugsbeginn ist 2021, Träger sind die Baugenossenschaft Glattal, Logis Suisse AG mit Steiner AG.



Siedlung Holliger, Bern.

Sechs Bauträger, eine Baugemeinschaft

Auf der städtischen Brache der ehemaligen Kehrrechtverbrennungsanlage im Berner Quartier Holligen entsteht bis 2023 eine Wohnsiedlung, die gemeinsam von sechs gemeinnützigen Bauträgern geplant und realisiert wird.

Die Vision der Siedlung Holliger: «Gemeinsam preisgünstigen und nachhaltigen Wohn- und Lebensraum in einer lebendigen Siedlung schaffen». Insgesamt werden sechs Gebäude mit rund 330 Wohnungen in Etappen realisiert. Die Genossenschaft Warmbächli hat als erste bereits mit dem Umbau eines Lagerhauses mit 75 Wohnungen begonnen.



Hobelwerk, Winterthur.

Soziale und ökologische Nachhaltigkeit

Die Baugenossenschaft «Mehr als Wohnen» wurde 2007 von Genossenschaften als Innovations- und Lernplattform des gemeinnützigen Wohnungsbaus gegründet. Ein erstes Leuchtturm-Projekt ist das Hunziker-Areal in Zürich-Nord.

Mit dem «Hobelwerk» wird nun das «Mehr als Wohnen»-Modell des sozialen und ökologisch nachhaltigen Wohnens in Oberwinterthur weiterentwickelt. An der Stelle, wo noch bis Ende 2018 ein Hobelwerk Holz verarbeitete, entsteht jetzt auf rund 15 000 Quadratmetern ein zukunftsweisendes Areal-Projekt mit rund 170 genossenschaftlichen Wohnungen für über 400 Personen.



Zollhaus, Zürich.

«Hallenwohnen» in selbst ausgebauten Räumen

Ein mutiges Projekt verfolgt die Genossenschaft Kalkbreite auf einer 4800 Quadratmeter grossen, hochurbanen Bauparzelle an den Geleisen der SBB im Zürcher Kreis 5. Im Zollhaus werden neue Visionen des Zusammenlebens umgesetzt. So formieren sich im sogenannten Hallenwohnen Bewohnergruppen selber und erarbeiten in zwei grossen Hallen ihre räumlichen Strukturen gemeinsam im Selbstausbau.

Der langgezogene Bau mit Theatersaal, Bar, Café und Restaurant soll Ende 2020 bezogen werden. Er umfasst 56 Wohnungen für 175 Bewohner, die Gewerbefläche beläuft sich auf insgesamt 3400 Quadratmeter.

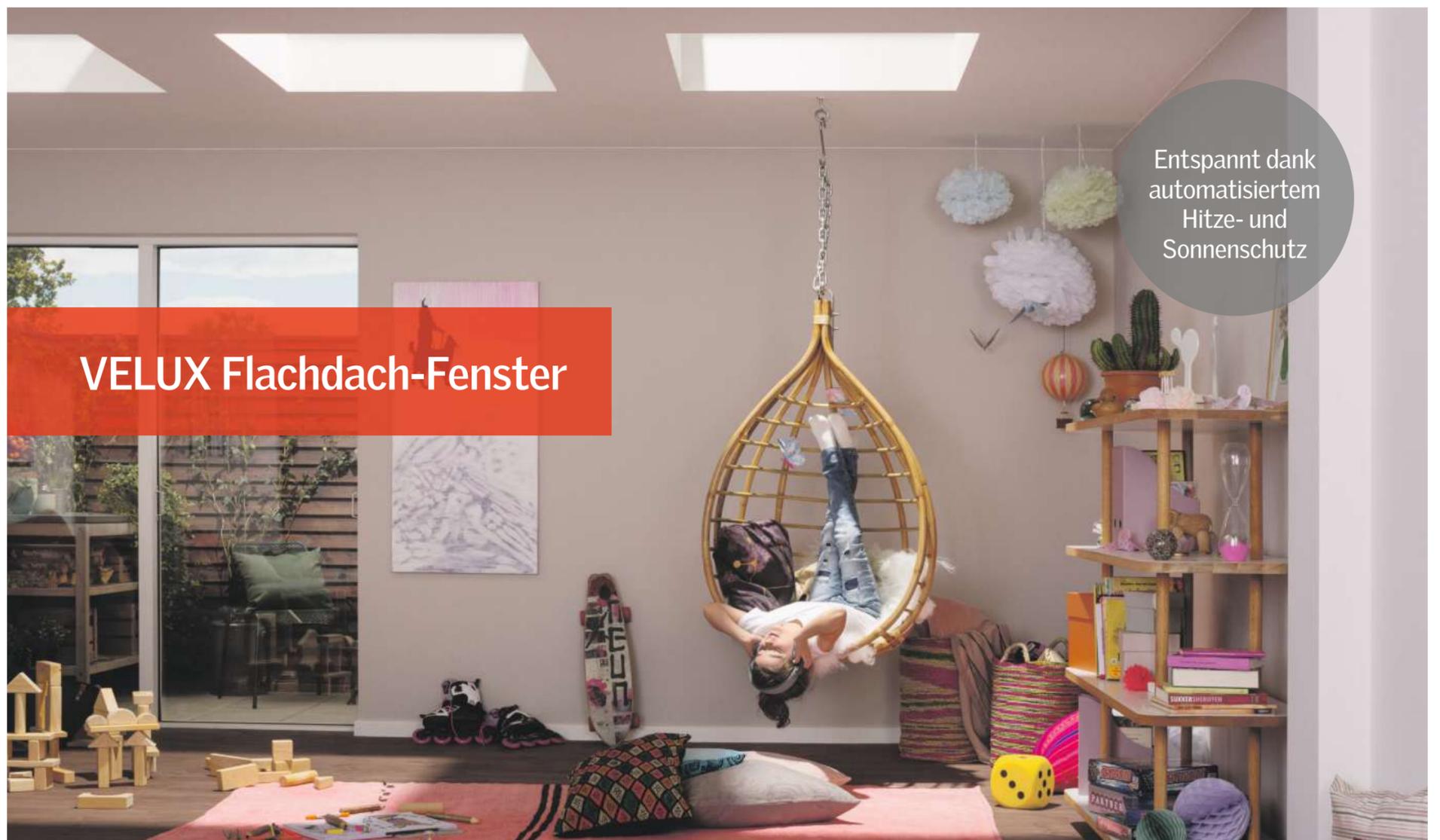


Koch-Areal, Zürich.

Grossprojekt mit Hochhaus und Quartierpark

Das 30 000 Quadratmeter grosse Koch-Areal in Albisrieden ist eine der letzten grossen Landreserven der Stadt. Eine gemischte Bauherrschaft der Genossenschaften ABZ und Kraftwerk 1, von Senn Immobilienentwicklung und der öffentlichen Hand baut hier für rund 67 Millionen Franken 340 Wohnungen, darunter auch ein 70 Meter hohes, familiengerechtes Hochhaus sowie einen grossen Quartierpark.

Gemäss den Plänen der Stadt Zürich sollen auf dem Koch-Areal in fünf Jahren 900 Menschen wohnen können. Die Überbauung umfasst ein Gewerbehaus, ein (Wohn-)Hochhaus sowie ein Wohn-/Gewerbehaus. *Stefan Hartmann*



Entspannt dank automatisiertem Hitze- und Sonnenschutz

VELUX Flachdach-Fenster

Mehr Licht und frische Luft für Ihr Zuhause mit Flachdach.
Der integrierte Motor ist nicht sichtbar und öffnet das Fenster flüsterleise.
Jetzt registrieren und Flachdach-Fenster gewinnen: www.velux.ch/dachraum

VELUX®

Neue Wege in Bern



Die Überbauung Huebergass mit insgesamt 103 Wohnungen im Quartier Holligen im Westen Berns ist mehrheitlich auf Familien ausgerichtet. (Visualisierung)

Zwei junge Genossenschaften in Bern stehen als Modell für neue Formen des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Geburtshilfe leistete ein privater Generalunternehmer.
Von David Strohm

Günstigen Wohnraum anzubieten, ist angesichts hoher Mieten und knappem Angebot in vielen Städten der Schweiz ein Gebot der Stunde - und oftmals Vorgabe für Ausschreibungen bei Projekten, die auf öffentlichem Land geplant werden.

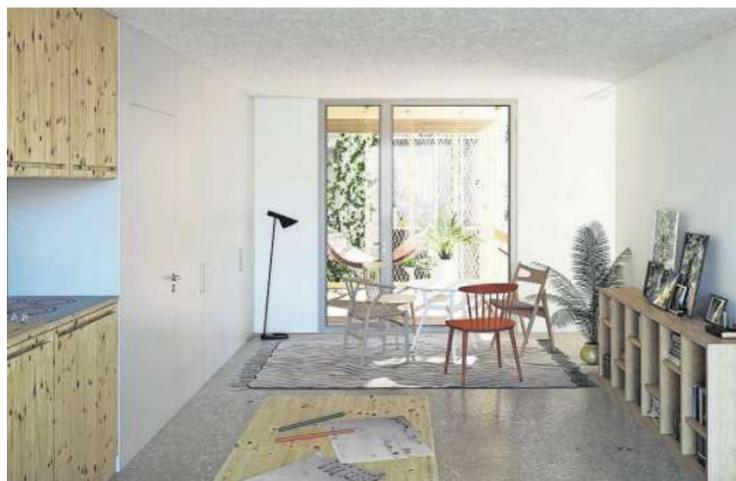
Auch in der Stadt Bern, wo das Stimmvolk 2014 eine «Wohninitiative» angenommen hat, gilt diese Massgabe. Sie war eines der Elemente für einen anonymen Wettbewerb für eine geplante Wohnsiedlung samt dem angrenzenden Stadtteilpark des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern, den ein Projekt der Halter-Gruppe für sich entschied. Unter gemeinnützigen Wohnbau-trägern wurden eine Bietergemeinschaft gesucht, die Planung, Finanzierung, Bau-realisation und Betrieb einer Siedlung auf einem Areal an der Mutachstrasse übernehmen konnte. Die Jury mass bei der Beurteilung der Wettbewerbsbeiträge folgenden Kriterien eine hohe Bedeutung zu:

- Schaffung von preisgünstigem Wohnraum bei kostendeckender Rendite
- Nachhaltige Bauweise
- Vernetzung der Bauten mit dem angrenzenden Stadtteilpark Holligen-Nord

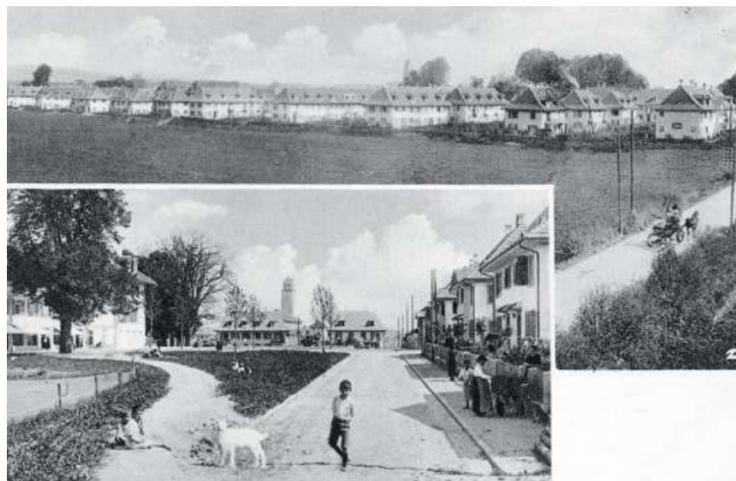
Aus zehn eingereichten Projekten kürte das Beurteilungsgremium einstimmig das Projekt «Huebergass» zum Gewinner des Wettbewerbs, Träger ist eine neu zu gründende Genossenschaft «Wir sind Stadtgarten» mit der Halter AG als Initiantin, den Architekten des Büros GWJ Architektur aus Bern und ASP Landschaftsarchitekten aus Zürich sowie dem Berner Sozialplaner Martin Beutler als Partner. Überzeugt habe unter anderem die konsequente Ausrichtung des Projekts auf die Nachbarschaft, begründete die Jury ihren Entscheid.

100 Jahre Tradition

Ungewöhnlich an diesem Wettbewerb war das Vorgehen. Statt wie andernorts üblich, zuerst einen Bau-träger auszuwählen, ihm das Grundstück im Baurecht abzugeben und ihn zu einem anschliessenden Architekturwettbewerb zu verpflichten, entschieden sich die Verantwortlichen in Bern für einen anonymen Wettbewerb mit Teams aus Planern und Investoren. Dass hinter dem siegreichen Projekt mit der Halter AG ein Immobilienentwickler steht, gab Anlass zu kontroversen Diskussionen innerhalb der etablierten Wohnbaugenossenschaf-



Das Projekt Huebergass beinhaltet auch Wohnateliers und Cluster-Wohnungen.



Eisenbahner-Siedlung im Quartier Weissenstein, erstellt zwischen 1919 und 1925.



Die Initianten setzen auf eigene Erfahrungen im Wohnungsbau und auf die Erkenntnisse einer Studie des Bundesamts für Wohnungswesen.

ten. Für das gut 100 Jahre alte Unternehmen Halter bedeutet das Modell keineswegs Neuland. Schon im Jahr 1922 hatte die Firma eine Genossenschaft gegründet mit dem Zweck, deren Mitgliedern «unter Mithilfe von Staat und Gemeinde durch Erstellung von Kolonien mit Zwei- und Mehrfamilienhäusern billige Wohnungen zum Verkauf oder durch Vermietung zu verschaffen». Artikel 2 der Statuten hielt damals fest: «Die Genossenschaft beabsichtigt keine Gewinnerzielung. Die Spekulation mit Liegenschaften auf den Grundstücken der Baugenossen-

schaft ist für alle Zeiten wegbedungen.» Neben den eigenen Genossenschaftsprojekten realisierte Halter in den 1920er Jahren unter anderem auch für die Eisenbahner zahlreiche Wohnbauten.

95 Jahre später greift die frisch gegründete Genossenschaft «Wir sind Stadtgarten» das damalige Gedankengut wieder auf. Nach dem Vorliegen der Baubewilligung im Frühjahr 2019 erfolgte im August der Spatenstich. Bezugsbereit wird die Überbauung mit 103 Wohneinheiten voraussichtlich Anfang 2021.

Das vorgesehene Wohnungsspektrum soll zu einer vielfältigen Durchmischung der Bewohnerschaft und zu einer sozial und ökologisch nachhaltigen Stadtentwicklung beitragen. Das Angebot ist mehrheitlich auf Familien ausgerichtet, für die es 4,5- und 5,5-Zimmer-Wohnungen gibt, bietet aber mit Wohnateliers, Clusterwohnungen und Einheiten, die über 1,5, 2,5 und 3,5 Zimmer verfügen, auch Ein-Personen- und Paar-Haushalten sowie anderen Nutzungsformen entsprechenden Platz.

Gemeinschaftsräume, Co-Working-Plätze, Garten- und Jokerzimmer sowie eine Kindertagesstätte, ein Quartierraum und ein Café ergänzen den Mix. Im Mobilitätskonzept sind Mobility-Stellplätze am Rand der Siedlung und Beiträge an das Abonnement für den öffentlichen Nahverkehr vorgesehen.

Die Stadt Bern hatte für das Projekt einerseits einen günstigen Baurechtszins von 16 Fr. pro m² Bruttogeschossfläche gewährt, dafür aber das Prinzip der Kostenmiete als Vorgabe und die Gemeinnützigkeit festgelegt. Der jährliche Nettomietzins soll 187 Fr./m² Hauptnutzfläche nicht überschreiten. Um diese Auflage zu erfüllen, setzte Halter auf eigene Erfahrungen in der Erstellung von Wohnbauten und auf Erkenntnisse der Studie «Günstiger Mietwohnungsbau ist möglich», die das Bundesamt für Wohnungswesen 2012 zusammen mit Halter und Pensimo veröffentlicht hat: Etwas kleiner und einfacher soll es werden.

Kein Kompromiss beim Komfort

Einkommens- und Vermögensgrenzen sowie Belegungsvorgaben sollen dafür sorgen, dass von den günstigen Mietzinsen auch diejenigen profitieren, die bezahlbaren Wohnraum auf dem freien Markt nur schwer oder gar nicht finden. Einen gewissen Komfortstandard, der zum Teil deutlich über die gesetzlichen Minimalvorgaben hinausgeht, bieten die Wohnungen gleichwohl.

Während der Wettbewerbsphase erarbeiteten die sieben Gründungsmitglieder, unter ihnen vier Mitarbeitende von Halter und drei Externe, neben dem Projekt die Strukturen der künftigen Wohnbaugenossenschaft - die Statuten und Mieterreglemente. Nach dem Wettbewerbserfolg im Jahr 2017 gründeten sie die Wohnbaugenossenschaft (WBG) «Wir sind Stadtgarten», die sich 2019 in «WBG Huebergass» umbenannte. Zugleich wurde «Wir sind Stadtgarten» mit neuer inhaltlicher Ausrichtung erneut gegründet. Diese Genossenschaft soll künftig weitere WBG-Projekte in der ganzen Schweiz initiieren und anstossen.

Das Projekt in Bern wird dafür die erste Referenz sein. Die beiden jungen Genossenschaften sind dem Verband Wohnbaugenossenschaften Schweiz und dem Regionalverband Bern-Solothurn beigetreten und suchen den Austausch mit anderen WBG. Erklärter Anspruch ist es, «wirtschaftlich tragbare Lebensräume zu entwickeln und zu realisieren».

Wie in Bern sind daher in vielen Städten und Gemeinden Bestrebungen im Gang, um WBG zu fördern, oft angestossen durch entsprechende Gesetzesinitiativen. Die Instrumente dafür umfassen zum einen raumplanerische Instrumente wie die Abgabe von Land im Baurecht, zum anderen Finanzierungsinstrumente wie günstigere Baurechtszinsen.

Die beiden neuen WBG können sich dank dem Know-how der Gründer weitgehend ohne Hilfe von aussen organisieren und finanzieren und leisten dennoch ihren Beitrag zum genossenschaftlichen Wohnen, dem «dritten Weg zwischen Miete und Wohneigentum».

100 Jahre Wohnbaugenossenschaften

Akzente setzen im Jubiläumsjahr

In diesem Jahr begehen der Verband Wohnbaugenossenschaften Schweiz und der Regionalverband WBG Zürich ihr 100-Jahr-Jubiläum. Auf dem Programm standen und stehen zahlreiche Projekte und Anlässe in der ganzen Schweiz. Das komplette Programm ist einsehbar auf: www.wbg-100jahre.ch

Ausstellung «Wie wollen wir wohnen?»

Zum Verbandsjubiläum gestaltet der Verband Wohnbaugenossenschaften Zürich gemeinsam mit dem ETH-Wohnforum und dem Zentrum für Architektur Zürich (ZAZ) bis zum 31. Januar 2020 die Ausstellung «Wie wollen wir wohnen?». Eigens dafür wurde eine Genossenschaft ins Leben gerufen. Adresse: Zentrum für Architektur Zürich (ehemals Museum Bellerive), Höschgasse 3, 8008 Zürich. Geöffnet immer von Mittwoch bis Sonntag von 14 bis 18 Uhr. Weitere Infos: www.genossenschaft-bellerive.ch

Diskussionen und Veranstaltungen

Begleitend zur Ausstellung gibt es im ZAZ eine Veranstaltungsreihe mit Diskussionen, Debatten und Referaten unter Beteiligung des Publikums. Zur Sprache kommen Themen rund um den gemeinnützigen Wohnungsbau. Jeweils 19 bis 21 Uhr, Teilnahme gratis.

- «Generationenwohnen für alle?», Dienstag, 20. Oktober 2019
- «Luftschlösser – taugt das Hochhaus für die Gemeinnützigen?», Donnerstag, 31. Oktober 2019
- «Wohnen für 1000 Franken?», Donnerstag, 7. November 2019



Wer die Ausstellung besucht, wird Mitglied der Genossenschaft Bellerive.

- «Zwischen do-it-yourself und all-inclusive», Dienstag, 12. November 2019
- «The future is aggro – kennt Gemeinnützigkeit Grenzen?», Donnerstag, 14. November 2019
- «Wohnen 55+ – eine Etikette für gestern?», Montag, 18. November 2019
- «Heisst «urban» die Stadtgrenze im Kopf?», Donnerstag, 21. November 2019
- «Wohnraum für alle», Diskussion mit den Finalistinnen und Finalisten des Jubiläumswettbewerbs (siehe Hinweis links), Dienstag, 26. November 2019
- «Die jungen Wilden – angekommen in der Zukunft?», Dienstag, 3. Dezember 2019
- «Tackling the global housing challenges», in Zusammenarbeit mit der ETH, Freitag,

- 6. Dezember 2019, ganztägig, 150 Fr.
- «Abrissparty? – Nimmt die Gentrifizierung die Hintertür?», Donnerstag, 12. Dezember 2019
- «Wolf im Schafspelz? Kleingedrucktes im Baurechtsvertrag», Donnerstag, 16. Januar 2020
- «Und jetzt? Den gemeinnützigen Nenner finden», Donnerstag, 23. Januar 2020
- «Community Workers: neues Berufsbild oder Modeerscheinung?», Montag, 27. Januar 2020

Wohnraum für alle

Zum Jubiläum wollte der Verband nicht nur feiern, sondern auch Bemühungen

fördern, die den Menschen im Wohnungsmarkt zugute kommen. Gesucht waren die besten Genossenschaftsprojekte, die den Zugang zum genossenschaftlichen Wohnen und das Zusammenleben unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen verbessern. Fast 60 Projekte wurden eingereicht, 9 wurden ausgezeichnet. Die drei mit je 15 000 Fr. dotierten Hauptpreise gingen an die WBG Biwog und den Verein Casanostra in Biel, die WBG Kraftwerk 1 Zürich und die WBG Codha Genf.

«Leben in der Genossenschaft»

In Zusammenarbeit mit dem Zürcher Filmemacher Stephan Wicki realisierte Wohnbaugenossenschaften Schweiz eine Reihe mit fünf unterhaltsamen Kurzfilmen. Die Porträts und Aussagen von Bewohnerinnen und Bewohnern zeigen, was die Besonderheiten des genossenschaftlichen Wohnens und Bauens ausmacht. www.wbg-100jahre.ch/projekte/kurzfilme

Blick ins Gründungsjahr

Am 20. September 1919 gründete eine Gruppe von Engagierten den Schweizerischen Verband zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Er sollte als zentrale Stelle die Wohnbedürfnisse breiter Kreise besser nach aussen vertreten. Kurz nach dem Ersten Weltkrieg hatten viele Familien ihre Bleibe verloren, weil die Väter ohne Entschädigung vom Grenzdienst zurückgekehrt waren. Hunger plagte die Bevölkerung; die spanische Grippe grassierte auch in der Schweiz und forderte ihre Opfer. Um die aufkommende soziale Unrast und die Arbeitslosigkeit zu

bekämpfen, hatte der Bundesrat im Frühjahr 1919, wenige Monate vor der Gründung des Verbands, ein «Impulsprogramm» von 12 Millionen Franken mit günstigen Krediten und Beiträgen für den Wohnungsbau à fonds perdu lanciert. Die Gemeinnützigen forderten, dass diese Mittel an klare Bedingungen wie die Kostermiete geknüpft werden, um Spekulation zu verhindern. (Zusammengestellt von Stefan Hartmann und David Strohm)

WBG Schweiz

Meilensteine seit 1919

Schon im ersten Jahr seines Bestehens schliessen sich 57 Genossenschaften dem Verband WBG Schweiz an. In den Folgejahren werden Musterstatuten, Normen und Musterhäuser erstellt. Später kommen Tagungen, Beratungen, Ausstellungen und Besichtigungen rund um das Bauen dazu. 1921 spricht der Bund Mittel für einen Baufonds für «wenig Bemittelte», der Vorläufer des Fonds de Roulement, der Genossenschaften bis heute zinsgünstige, rückzahlbare Darlehen gewährt. 1956 entstand die Hypothekar-Bürgerschaftsgenossenschaft (HBG), die seitdem die Finanzierung gemeinnütziger Wohnbauten erleichtert. 2002 entwickelt der Verband ein Leitbild und eine Charta für gemeinnützige Wohnbauträger. Heute zählt WBG Schweiz als Dachverband rund 1200 Mitglieder mit 150 000 Wohnungen. (dst.)

Mit nachhaltiger Energie Rendite erzielen? Einfacher als Sie denken.

Wir zeigen Ihnen, wie's geht: Gemeinsam entwickeln wir nachhaltige und finanziell attraktive Energielösungen für die Zukunft. Energie ist überall. Nutzen wir sie. Mehr auf e360.ag/energieloesungen



#Energiloesungen360

energie360°



Der 2600 Quadratmeter grosse Dachgarten des Campus im umgebauten Toni-Areal in Zürich-West sei «ideal für ein Picknick, ein Nickerchen oder ein «Versteckis»».

Dach und Fassade haben viel zu bieten

Die Bedeutung der Gebäudehüllen wird häufig unterschätzt. Gut gedämmt, halten sie die Wärme im Haus. Und sie eignen sich zur Energieproduktion: Solaranlagen könnten mehr als den gesamten schweizerischen Strombedarf decken. **Von Fredy Gilgen**

Sie sind buchstäblich das Naheliegendste und werden doch kaum beachtet - die Dächer und Fassaden der Gebäude unseres Landes. Wer durch die Städte und Dörfer streift, sieht sie zuerst, widmet ihnen aber meist kaum grosse Aufmerksamkeit. Dabei umfasst ihre Fläche insgesamt rund 1360 Millionen Quadratmeter. Das entspricht etwa der Grösse des Kantons Aargau.

Von der Gebäudehülle entfält etwas mehr als die Hälfte auf die Dächer und der Rest auf die Fassaden. Es ist eine weitgehend ungenutzte Fläche. Sowohl Fassaden als auch Dächer werden nach einer Studie des Beratungsunternehmens Wüest Partner (WP) nämlich erst ansatzweise genutzt. Wie wenn der Kanton Aargau brachliegen würde.

Immerhin nicht ganz. Erste Nutzungen dieses enormen Potenzials können nach den Untersuchungen der WP-Studienverfasser doch festgestellt werden. So werden bereits 247 Millionen Quadratmeter auf den Dächern für die Energiegewinnung genutzt. Also rund ein Fünftel der gesamten Dachfläche. Merkwürdig bescheidener ist der Umfang von drei anderen Verwendungszwecken: Erst auf 9% der geeigneten Dachflächen wird gepflanzt und geerntet (Urban Gardening), und nur auf 3% der Fläche wird professionell gewartet. Und für Werbung wird gerade einmal 1% der Fassadenfläche eingesetzt.

Alle Energie von den Dächern

Es ist also offensichtlich: Die grossen Möglichkeiten, die Fassaden und Dächer in unserem Land bieten, sind noch bei weitem nicht ausgenutzt. Denn das Potenzial ist um ein Vielfaches höher.

Bei fast 60% aller Gebäude liessen sich mittels Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen erhebliche Einsparungen bei den Energiekosten erzielen, heisst es in der Studie. Das Einsparpotenzial ist enorm. Sogar die Städte Zürich und Winterthur, die zu den Vorreitern der Sonnenenergie gehören, nutzen derzeit erst zwischen 15% und 20% des Potenzials. Theoretisch liessen sich auf allen Dächern des Landes 44 000 Gigawatt Strom produzieren, das sind drei Viertel des schweizerischen Stromverbrauchs.

Und das ist noch konservativ gerechnet. Das Bundesamt für Energie (BFE) schätzt das Potenzial der Dächer nämlich sogar auf 50 000 Gigawatt, jenes der Fassaden auf zusätzlich 17 000 Gigawatt. Insgesamt könnte die Gebäudehülle der Schweiz nach Ansicht des BFE also 67 000 Gigawatt Strom liefern. Das ist deutlich mehr als der gesamte Stromverbrauch unseres Landes.

Aufwendiger ist es, auf Dächern zu gärtnern oder Landwirtschaft (Urban Farming) zu betreiben. Geeignet wären laut Experten rund 9% der Dachfläche in unserem Land. Voraussetzungen sind beispielsweise eine genügend grosse Fläche, ausreichend Sonnenstrahlen und ein tragfähiges Dach.

Würde man auf dieser Fläche in professionellem Stil Urban Farming betreiben, wäre es durchaus realistisch, aus den Erträgen insgesamt etwa 90 000 Per-

NICHT VERSCHLAFEN!



BIS CHF 1200.-
**SPAR
BONUS***

Hellwach sein und profitieren

Sichern Sie sich jetzt Ihren Sparbonus beim Kauf eines Superba-Produktes Ihrer Wahl.

*z.B. Einkaufswert ab CHF
500.- = 50.- Sparbonus
8000.- = 1200.- Sparbonus

Promotion gültig bei ausgewählten Händlern.



[www.superba.ch/
blog/promotion](http://www.superba.ch/blog/promotion)



superba®
Für einen guten Tag

sonen zu ernähren. Also zum Beispiel alle in der der Stadt Luzern wohnhaften Menschen.

Was für Möglichkeiten die Gebäudehüllen bieten, haben erst wenige Kantone, Gemeinden und private Baupromotoren entdeckt. Mit gutem Beispiel vorangegangen ist dabei hingegen die Stadt Zürich mit einem Dachbegrünungskonzept. Die Stadt Zürich schreibt seit 1991 vor, Flachdächer müssten von Gesetzes wegen begrünt werden, seit 2015 hat dies zudem auf «ökologisch wertvolle» Weise zu geschehen. Die Stadt begründet diese Vorschrift nicht zuletzt mit der Biodiversität.

Die Zahlen geben den Behörden recht: Auf Stadtzürcher Boden leben nicht weniger als 12 000 bis 16 000 verschiedene Tierarten. Die Vielfalt in den Städten übersteigt oftmals jene in umliegenden Landwirtschaftsgebieten, weil dort Monokulturen vorherrschen.

Ein weiterer Vorteil: Dank der Begrünung können Feinstaub und giftige Stickoxide zu fast 60 Prozent aus der Luft herausgefiltert werden. In heissen Sommermonaten wandeln grüne Dächer fast 60% der Einstrahlung in Verdunstungskälte um. Dieser Effekt dürfte sich künftig verstärken. Bisher ist nämlich erst rund ein Drittel der Flachdächer in der Stadt Zürich effektiv begrünt worden.

Werbung: New York macht's vor

Etwas mehr Eifer würde sich in vielerlei Hinsicht lohnen: Verlockend erscheint zum Beispiel das Potenzial der Werbung an Fassaden und auf Dächern. Vielgereisten ist das Beispiel New York geläufig. Das Gebäude des berühmten ehemaligen Hauptsitzes der «New York Times» am Times Square erzielt heute gerade noch 15% seiner Gesamteinnahmen mit Mieterträgen. 85% kommen aus der Vermietung von riesigen Werbeflächen an den Fassaden des Gebäudes. Seit der Umsetzung dieser Idee im Jahr 1995 hat sich der Liegenschaftswert dieses Gebäudes von



Dachbad des Thermalbads in der ehemaligen Brauerei Hürliemann in Zürich.



Weiter gedacht, kommen auch Sport- und Freizeitanlagen infrage: Yogakurse, Open-Air-Kinos, Tennis oder Schwimmbäder.

30 auf 400 Millionen Dollar erhöht. Eine überaus lukrative Idee also.

Hierzulande, wo Werbung im öffentlichen Raum reguliert und eingeschränkt wird, sind solche Aussichten nicht realistisch. Aber auch hierzulande können mit Fassadenwerbung bereits ansehnliche Einnahmen generiert werden. Eine Leuchtreklame an bester Lage in Zürich oder in Genf kostet monatlich bis zu 8000 Franken. Und für Megaposter erreichen die Spitzenmieten an den besten Lagen wie beispielsweise der Zürcher Bahnhofstrasse bis zu 70 000 Franken pro Monat. Besonders interessant: Kosten für Installation und Bewilligungen fallen für die Gebäudeeigentümer grundsätzlich keine an. Diese gehen in der Regel ganz zugunsten der Plakatanbieter beziehungsweise ihrer Auftraggeber.

Die anderen möglichen Verwendungszwecke von Dächern und Fassaden spielen zwar erst eine bescheidene Rolle, können aber je nach Objekt einen schönen Zusatznutzen bringen. Die Dächer

von Hochhäusern können beispielsweise als Landeplätze für Helikopter und Drohnen dienen. Oder als Sendeanlagen für Mobilfunkantennen. Der Pferdefuss: Ohne Einwilligung der Behörden scheitern viele dieser Nutzungsarten. Und wer beispielsweise Gäste auf seinem Gebäude bewirten oder animieren will, braucht zudem einen guten Zugang zum Dach, eine attraktive Aussicht und Nachbarn, die Lärm vertragen.

Geldquelle für Vermieter

Das gesamte Umsatzpotenzial aller Nutzungsmöglichkeit auf Dächern und an den Fassaden ist höchst beachtlich: Grob geschätzt bis zu 8 Milliarden Franken könnten Vermieter laut Wüest Partner pro Jahr zusätzlich einnehmen. Und für Vermieter könnte es sich trotz eher kleinen Renditeaussichten lohnen, Dach und Fassade besser zu nutzen. Mit solchen Projekten lassen sich Gebäude aufwerten und die Mietersuche vereinfachen; davon sind Immobilienexperten überzeugt.

Auch für neue Ideen hätte es auf vielen Dächern viel Platz. Das zeigt das Beispiel eines Wohnblocks an der Wylerringstrasse in Bern. Dort befindet sich die Waschküche nicht im Keller, sondern auf dem Dach, inmitten eines Dachgartens. Nach diesem Vorbild werden auch beim Wohnbauprojekt Cerniera in Bümpliz Nord die Dachterrassen zu halböffentlichen Begegnungsorten für Mieterinnen und Mieter. Und dort werden auch die Waschküchen installiert.

Weiter gedacht, kommen auch Sport- und Freizeitanlagen infrage. Wie in Genf, wo auf einem Dach mitten in der City Yoga-Kurse stattfinden oder Rooftop-Schwimmbäder liegen, oder wie in Zürich, wo ein Pool auf dem Dach einer ehemaligen Brauerei gebaut worden ist. Denkbar sind auch Tennisplätze, Minigolfanlagen, Open-Air-Kinos oder sogar Skipisten. Eine solche gibt es auf einer Kehrichtverbrennungsanlage in Kopenhagen.

Buchempfehlungen

Gesund bauen, begrünt wohnen



Lohnt sich Fassadenbegrünung als Massnahme gegen überhitzte Stadträume? Die Antwort in Heft 3/2019 der Zeitschrift «werk, bauen + wohnen»

(28 Fr.) mit dem Schwerpunktthema «Vertikalgrün» ist eindeutig: Ja. Sofern Architekten das Veränderliche des Grüns akzeptieren und es als Teil des architektonischen Entwurfs verstehen.



Beim Bauen nach baubiologischen Kriterien geht es nicht nur um die Verwendung von Naturmaterialien. Die Architektinnen Petra Liedl und

Bettina Rühm haben das komplexe Gebiet in «Gesundes Bauen und Wohnen» (DVA, 68 Fr.) speziell für Bauherren leicht verständlich, umfassend und übersichtlich aufbereitet.



Vom Rasen über den Ziergarten bis hin zu Balkon und Terrasse schlägt Agrarwissenschaftlerin Brunhilde Bross-Burkhardt in «Viel Garten - wenig

Zeit» (Haupt, 2019, 34 Fr.) Vereinigungsschritte für die Gartenpflege vor, die einem begrenzten Zeitbudget oder nachlassenden Kräften Rechnung tragen. Irmgard Matthes

Publireportage



Was hat ein Heizkörper mit unserer Energiezukunft zu tun?

Je mehr man darüber weiss, desto mehr macht es Sinn.

Die Energiezukunft fängt im Alltag an: Zum Beispiel beim Heizen

Erd- und Biogas sind klimaschonend und vielseitig einsetzbar. Zum Beispiel für den Betrieb Ihrer alten Ölheizung, die Sie einfach und kosteneffizient durch eine neue Gasheizung ersetzen können. Die Umrüstung von Öl auf Gas lässt sich mit überschaubaren Kosten realisieren. Dies aufgrund des effizienten Betriebs sowie der tieferen Unterhalts- und Wartungskosten. Der Umstieg von Öl auf Gas schont nicht nur die Finanzen, sondern auch die Umwelt und das Klima.

Heizen mit Erd- und Biogas reduziert Luftschadstoffe

Dank der sauberen Verbrennung vermindert Erdgas den Ausstoss von Luftschadstoffen wie Stickoxiden oder Schwefel. Zudem gibt eine moderne Gasheizung weniger Feinstaub in die Luft ab als eine Ölheizung. Mit dem Ersatz einer Ölheizung durch eine Erd- und Biogas-Heizung reduzieren Sie Ihren CO₂-Ausstoss um rund 25 Prozent. Wenn Sie zu 100 Prozent mit Biogas heizen, heizen Sie mit nur geringen CO₂-Emissionen. Die Verfügbarkeit von Erdgas ist für kommende Generationen sichergestellt, und in Zukunft wird der Anteil von Biogas sowie anderen erneuerbaren Gasen weiter steigen.

Für jedes Haus das richtige Heizsystem

Beim Heizen mit Gas kommt modernste Technik zum Einsatz. Die Heizgeräte lassen sich einfach installieren, sparen viel Platz und sind dank idealer Verbrennungseigenschaften sehr pflegeleicht. Gas lässt sich zudem sehr gut mit erneuerbaren Energien wie Solarthermie oder Umweltwärme kombinieren. Ob einfach eine Gasheizung, eine mit Solarstrom betriebene Gasheizung, eine Gaswärmepumpe oder eine stromerzeugende Gasheizung (Wärme-Kraft-Kopplung) – es gibt für jedes Haus das richtige Heizsystem. Ihre lokale Gasversorgung weiss mehr und hilft Ihnen gerne weiter.

Mehr zum Thema Heizen und Energiezukunft erfahren Sie auf gazenergie.ch

Kauf/Verkauf

Familientauglich.



Adliswil

Helles Einfamilienhaus mit grosser Weitsicht, 235 m², 6½ Zimmer, 4 Bäder, Cheminée

CHF 2'700'000



Männedorf

Sonniges Familienhaus mit gemütlichem Sitzplatz, 187 m², 6½ Zimmer, 3 Nasszellen

CHF 2'100'000



Gutenswil

Private Villa (komb. Wohnen/Arbeiten), 490 m², 9 Zimmer, 2 Hausteile, Nannybereich

CHF 8'585'000

75 Jahre
Ginesta
Immobilien

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD

SVIT

044 910 77 33 · www.ginesta.ch

Kanton Zürich

Einmaliges Anwesen am oberen Zürichsee.

Über 20'000 m² grosses Grundstück mit direktem Seeanstoss und grossem Bootshaus. Sehr kapitalkräftige Selbstinteressenten erhalten gerne weitere Auskünfte über Chiffre-Nr. 102908, NZZ AG, c/o Chiffre NZZ, Falkenstrasse 11, 8021 Zürich

Region Zentralschweiz

RÖTELBERG
WOHNEN AM SCHÖNSTEN ORT IN ZUG

Peikert Immobilien AG, Peikert Immobilien Projekte AG, Altras

Traumhafte 3½ bis 5½ Zimmer Eigentumswohnungen | roetelberg-zug.ch

BAU START OKTOBER 2019

Bachbühlach

Wohnraum mit Aussicht!

Auf Sommer 2020 erstellen wir in einem ruhigen EFH-Quartier, am Gätterli 8, Eigentumswohnungen mit grosszügigen und spannenden Grundrissen.

5.5-Zi.-Gartenwohnung ca. 150.0 m² WF
4.5-5.5-Zi.-Attikawohnung ca. 150.0 m² WF

Lassen Sie sich inspirieren und verwirklichen Sie mit uns Ihren Wohnraum.

Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme.

Architekturbüro Oskar Meier AG
Tel. 043 377 17 77 www.omag.ch

Winkel

Wohnen in attraktiver Gemeinde

Grosslättenstrasse 6 + 8, 8185 Winkel

In der Gemeinde Winkel (Steuerfuss 76%) verkaufen wir sehr grosszügig konzipierte und helle Eigentumswohnungen.

Bezug: Ende Oktober 2019

3.5-Zimmer-Gartenwohnung ca. 108 m²
5.5-Zimmer-Attikawohnung mit Terrasse von ca. 59.5 m² ca. 166 m²

Wir freuen uns auf Ihren Anruf und Sie beraten zu dürfen.

Architekturbüro Oskar Meier AG
Tel. 043 377 17 77 www.omag.ch

Diamond Sky

zu verkaufen in Luzern, Penthouse Wohnung mit unverbaubarer See- und Bergsicht.

Lake Fall Diamond – Neubauprojekt an Luzerns bester Lage

3.5 Zimmer Attikawohnung, 131m² NWF, Wohnungsausbau und Grundrissgestaltung nach Ihren persönlichen Wünschen, 4 Parteien-Haus, luxuriöse und hochwertige Materialien, grosszügige Sonnenterrasse, stadtnah, exzellente ÖV Anbindung.

Doris Bader.
IMMOBILIEN Tel. 041 418 08 08



CHAPPELEN *matt*
Wohnen am Zürichsee

Leben an der Obwaldner Riviera

Die Eigentumswohnungen überzeugen mit moderner Architektur, hohem Ausbaustandard und einer atemberaubenden Aussicht auf das Obwaldner Naturpanorama.

DUSS BAUMANAGEMENT
Ihr Ansprechpartner
Fabio Duss | 041 620 00 02
chappellenmatt.ch

Bezug im Herbst 2019
Bezugstermin Sommer 2021

WALDE & PARTNER

Villa im Dolderquartier
Zürich Hottingen

Ruhig, sonnig und privilegiert mit perfekter Privatsphäre: 14-Zimmer-Villa von 1914 mit Lift und Traumgarten. Wohnfläche ca. 700 m², Atelierhaus ca. 130 m². Grundstück 2'441 m². Insgesamt 6 Garagenplätze. Preis auf Anfrage

www.walde.ch/L09.100
Ingrid Göckenjan, Tel +41 44 396 60 66

Region Ostschweiz

DAVOS

Zu verkaufen im Zentrum von Davos Platz

Mehrfamilienhaus «Guardaselva»

Altbau, 4 Stockwerke, 4 Wohnungen, Nutzfläche 493 m², altrechtlicher Bestand, Grundstücksfläche 1094 m², Zentrumzone, AZ 1.25, Renovationsbedarf vorhanden, Baujahr 1907. Zentrale Lage, Einkauf (Promenade), Schulen und ÖV in Gehdistanz.

VP Fr. 2.900.000.-.

Auskunft und Unterlagen:
VALÄR IMMOBILIEN-TREUHAND AG
CH-7270 Davos Platz
Tel. 081 415 80 80
davos@valaer-immo.ch

Wohnqualität auf höchstem Niveau

Zu verkaufen in Hergiswil NW, Attika Maisonette Wohnung mit unverbaubarer See- und Bergsicht.

Sonne tanken und geniessen

4.5 Zimmer, 127m² NWF, steuergünstige Gemeinde, zwei grosszügige, teilweise gedeckte Terrassen, Wintergarten, durchdachtes Raumkonzept, idyllischer Gartenbereich, angrenzend an Landwirtschaftszone, grosse Panoramafenster.

Doris Bader.
IMMOBILIEN Tel. 041 418 08 08

BREEZE

WOHNEN IN ST. NIKLAUSEN



Zu verkaufen in St. Niklausen LU
exklusive 3½- und 4½-Zimmer-Wohnungen an bester Lage mit Seesicht.

www.breeze-st-niklausen.ch

EBERLI Immobilien
Eberli Immobilien AG
041 632 40 80
vermarktung@eberli-immobilien.ch

Kaufgesuche



SCHAFFNER PRIMERA
LIEBENSCHAFTEN AG
1984

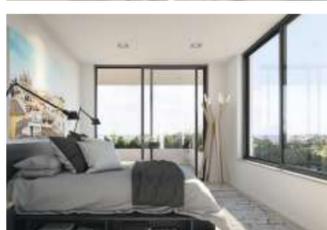
Küsnacht, Erlenbach und Herrliberg (Zürich)

Wir suchen:

Grosszügiges Einfamilienhaus
Mind. 5 Zimmer
Kaufpreisspanne CHF 5–7 Mio.

Kontakt
julian@schaffner-primera.ch
www.schaffner-primera.ch

Ausland

IHR INVESTMENT
MIT MEERBLICK.

GREEN ELEMENTS / Nova Santa Ponsa / Mallorca

Grosszügige Apartmentanlage mit 26 Einheiten. Exklusiv ausgestattete Apartments ab 120 qm. Alle Apartments mit Meer- und Tramuntanablick oder Privatgarten mit Privatpool.

Die Highlights von GREEN ELEMENTS sind:
284 qm Salzwasserpool mit Pool-Deck,
Outdoor-Gym, großzügiger Chill-Garten
und ein 24h-Concierge-Service.

Erfahren Sie mehr unter:
www.elements-green.de

info@dv-group.de
D +49 (0) 6174 25 989 00
ES +34 (0) 971 69 57 10

BALEARIC LUXURY. MADE IN GERMANY.
DOMUSVIVENDI
GROUP

Angenehm mit Lehm

Wandheizungen sind ökologisch sinnvoll und schaffen ein ausgeglichenes Klima. Beim Einbau können Kunden auf Wunsch sogar viel Arbeit selber leisten. Ein Erfahrungsbericht. **Von Kirsten Behrendt**

Das ist ein geiles Material», entfährt es dem Heizungsinstallateur in meinem Atelier, während er schwungvoll kleine Portionen Lehm an die Wand pfeffert. Von unten her bewirft er die Wand, Häufchen um Häufchen, bis unter die Decke. Mein erster Gedanke ist: Der macht sich lustig über mich. Aber dem ist nicht so.

Ziel der Übung ist eine Wandheizung, einfach gesagt eine Art Bodenheizung, die aber in der Raumwand eingebaut ist. Zum Zug kommt ein baubiologisches Vorgehen: Die Heizung kommt in eine Lehmschicht.

Dabei kann der Kunde auf Wunsch selber Hand anlegen. Und bald bin auch ich geübt, kleine Häufchen Lehm von einem Brett auf die Kelle zu laden und an die Wand zu werfen. Eine lustvolle Arbeit, die nach all den Vorbereitungen endlich einmal nicht nur Geduld, sondern auch Geschick erfordert und Spass macht.

Lehm ist ein Verwitterungsprodukt der Natur, durch mechanische oder auch chemische Zerstörung von Gesteinsschichten entstanden, ein Gemisch aus feinem Ton und sehr feinem Sand. Für eine Wandheizung braucht es vier Schichten, die alle auf Lehm basieren.

Volle Isolationswirkung

Der Raum, bisher als einfacher Schopf verwendet, soll neu als Atelier genutzt werden können, also entscheiden wir uns für das volle Programm mit Isolation. Dafür applizieren wir als erstes Holzfaserdämmplatten auf die Steinwand, die mit Lehm-Armierungsmörtel oder Kleber fixiert und mittels Tellerdübelschrauben gesichert werden - und zwar möglichst dicht an dicht und versetzt angebracht.

Darauf kommt eine Lehm-Klebschicht, in die mit der sogenannten Zahntaufel dicke Rillen eingeritzt werden, eine Art Gerüst für die nächste Lehm-schicht. Bevor diese angebracht werden kann, fixiert der Installateur die Heizregister, feine Leitungen, durch die später das wärmende Wasser fließen wird.

Der sogenannte Lehm-Unterputz, der jetzt aufzutragen ist, wird erdfeucht und mit Stroh versetzt in tonnenschweren Big Bags geliefert. Wo wir keine Heizungsregister angebracht haben, wird der Lehm lediglich mit einer Stärke von einem Zentimeter aufgetragen.

Die Register der Wandheizung bedecken wir mit einer 2,5 cm dicken Schicht. Zuvor montierte Distanzleisten helfen, dieses Mass einzuhalten. Die Leisten werden nach kurzem Antrocknen des Lehmauftrags entfernt, die Fugen mit Lehm gefüllt. Wandheizungen wurden ursprünglich für Operationssäle ent-

FOTOS: KIRSTEN BEHRENDT



Für Aussenwände empfiehlt sich eine Schicht Holzfaserdämmplatten.



Der Lehmkleber beflügelt die Kreativität.



Das Anklatschen des Lehms erfordert Geduld, Geschick und Ausdauer.



Die Farbe des Designputzes ist eine Mischung verschiedener natürlicher Tonerden.



Der Oberputz ist geschmeidig und lässt sich elegant verstreichen, solange man sich nicht verhakt.

wickelt, weil sie anders als herkömmliche Heizungen mit Radiatoren die Umwälzung des Staubs auf ein Minimum reduzieren. Dazu kommt eine weitere positive Eigenheit des Lehms: Lehmoberflächen können nicht elektrostatisch aufgeladen werden. Vor allem aber sorgt das Material für ein sehr angenehmes, ausgeglichenes Raumklima, Lehmoberflächen regulieren Feuchtigkeit und absorbieren Gerüche.

Noch sind wir nicht fertig. In der nächsten Schicht arbeiten wir ein Gewebe ein. Das kann ein Jute-, Flachs- oder Glasgewebe sein, welches mit dem feinen Oberputz flächendeckend als eine Art Armierung aufgebracht wird. Der Oberputz ist geschmeidig und lässt sich elegant verstreichen, solange man sich nicht mit der Taufel im Glasgewebe ver-

hakt. Kurz nach dem Auftragen wird das Material mit einem Schwamm glatt gerieben, und dann kommt das Finish: Der sogenannte Designputz, den ich dafür verwende, ist zäh und zunächst sperrig zu verarbeiten, aber nicht unbezähmbar.

Zwei zähe Genossen

Mit wunderbaren japanischen Glättkellen lässt sich eine schöne glatte Oberfläche erarbeiten. Und dann erstrahlt die Wand im gewünschten Weiss. Zum Schluss kommt noch die Putzerei, eine Aufgabe, die sich dank sorgfältigem Abdecken zu Beginn der Arbeit im Rahmen hält. Trotz allem: Der Lehm und der Kleber sind zähe Genossen. Sie kleben an Böden und Kleidern. Ist alles trocken, folgt der Praxistest. Die Heizung funktioniert. Der Winter kann kommen.

Baustoff Lehm

Alles freiräumen

Zur Vorbereitung gehören das Freiräumen der Arbeitsflächen und das Abdecken von Böden, Fenstern, Türanschlüssen. Dies nimmt viel Zeit in Anspruch, erleichtert später aber die Arbeit. Weitere Tricks: Bringt man das Trennband an den Rändern so an, dass es nicht dehnt, klebt es besser. Schrauben der Distanzleisten stets rasch reinigen, denn Lehm ist feucht und fördert die Rostbildung. Bei hellen Endfarben unbedingt neue Schwämme und Rührwerkstäbe verwenden. (krs.)

Renditeliegenschaftsverkaufspreisoptimierung.

Leichter getan als gesagt.

Mit UBS Real Estate Advisory: damit Ihr Renditeobjekt nicht an den Nächstbesten, sondern den Bestbietenden geht.

ubs.com/immobilien

Kauf/Verkauf

Ausland

Von Privat
Spanien-Traumvilla
 mit 2 Wohnungen
 Costa Tropical (Andalusien)



bougainvillea.ch

Renovierungsbedürftiges, 100-jähriges DORFHAUS - MENAGGIO am COMER SEE
 Herrlicher Seeblick, sehr ruhige und sonnige Südlage,
 Wohnnutzfläche ca. 200 m², Grund ca. 500 m²
 € 175.000, Bayer Immobilien GmbH,
 ☎ 0049 731 767 14, www.bayerimmobilien.de

Aus Nachlass von CH Familie sehr preiswert abzugeben:

Traumhaftes Anwesen für Ruhesuchende und Naturliebhaber
 El Paso, Isla La Palma, Canarias VB 1 Mio.CHF.
 Villa mit Gästehaus, Indoor-Pool, Tennisplatz, über 30'000 m² Naturpark etc.
<https://fincaelpinar.org/de/>
 Kontakt: Th. Stiefel +41 79 421 41 60

Büro- und Gewerberäume

CityZürich

Einmalige Gelegenheit für Investoren: moderne Büroräume an zentraler Lage



- Perfekte Lage im Herzen von Zürich an der Hafnerstrasse 24, 5 Gehminuten von HB)
- 270.5 m² Fläche im Erdgeschoss
- Moderner Neubau (Fertigstellung Juni 2019)
- Hochwertiger Innenausbau (im Gange)
- Langgestreckte Schaufensterfront
- Kaufpreis CHF 4'150'000 (inkl. Lager)
- vermietet bis 31.01.2025 mit Option auf weitere 5 Jahre



Lässer & Partner Immobilien AG
 Gutstrasse 73, 8055 Zürich
 andre.laesser@laesserundpartner.ch
 Tel. +41 79 749 04 76

www.city-zürich.ch

Übrige Schweiz



Meine Bank ist die erste Adresse für Immobilienexpertise.

Die Immobilienbank öffnet Investoren die Türe zu umfassendem Spezialwissen. Ihre Immobilien-Experten bieten Leistungen, die weit über Finanzierungen hinausreichen, und eine Beratung, die auf einem systematischen Prinzip basiert. Verstehen. Lösen. Empfehlen. lukk.ch/immobilienbank



Markus Mächler, Präsident Verwaltung/Baukommission, SBL Wohnbaugenossenschaft

ZU VERKAUFEN,
 in Arbedo (Bellinzona, TI) in einer residenziellen Zone, 5 Minuten von der Autobahn entfernt, eine moderne VILLA mit einer Fläche von 500 m², 8 1/2 Zimmer, 2 Garagenparkplätze und 3 im Aussenbereich, Garten mit einer Gesamtfläche von 1340 m².
 Projekt von Architekt Claudio Pellegrini.
 Preis: 1'700'000.- CHF
 Kontakt: 076/615 82 72

6% **Bruttorendite**
 Tiefgaragen / Bastelräume als Anlagemöglichkeit in der ganzen Schweiz
www.a-immo.ch / 043 477 40 24

Miete/Vermietung

Stadt Zürich

Oberhalb Hottingerplatz am Zürichberg
 In unlängst umgebauter, unter Denkmalschutz stehender Jugendstil-Liegenschaft ist eine **helle, grosszügige 4 1/2-Zr. Maisonnetewohnung (140 m²)** per 1.4.2020 zu vermieten. Massiver Buchenparkett, Cheminée, Balkon gg. Innenhof, 60 m² Dachterrasse mit 360° Rundumsicht über Stadt und See zu vermieten. Fr. 4'830.- + 380.- NK.
 Gerne zeigen wir Ihnen dieses Juwel.
 Sie erreichen uns über 079 668 77 88.

Region Zentralschweiz

Einfamilienhaus im Bellerivequartier Luzern zu vermieten.

Das geräumige 7-Zimmer EFH mit viel grünem Umschwung an bester Lage in Luzern wird per Dez. 2019 oder nach Vereinbarung neu vermietet.
 immob@ammann-ag.ch
 oder 041 429 09 80

Übrige Schweiz

ASCONA – NÄHE GOLF zu vermieten: Attika-Wohnung mit See-Sicht
 Renovierte 3 1/2 Zimmer, 3. Stock, zirka 115 m², grosse Terrasse 120 m². Zwei Badezimmer, Wohnzimmer mit Kamin. Ruhige, sonnige Lage. Grosser idyllischer Gemeinschaftsgarten, Innen-Schwimmbad, Sauna. Frei ab 1. Januar 2020
CHF 2980.- + 400.- Spesen, Möglichkeit Parkplatz
 Info: 091 785 42 42 oder info@dreier-immobilien.ch

ASCONA Büro zu vermieten, ca. 220 m², 2. Stock
 In luxuriösem Gebäude im Zentrum, sehr hell mit grosser Fensterfront, mit Klimaanlage.
Miete: CHF 5000.- + 500.- Nebenkosten
 Möglichkeit der Garage CHF 180.-
 Info: 091 785 42 42 oder info@dreier-immobilien.ch

ASCONA – Geschäft zu vermieten
 im Erdgeschoss –83 m². In luxuriösem Gebäude im Zentrum, sehr hell mit grosser Fensterfront, eingerichtet. Möglichkeit der Garage und Lager.
Miete: CHF 3480.- + 280.- Nebenkosten
 Info: 091 785 42 42 oder info@dreier-immobilien.ch



100 Jahre **FÜR FAIRES WOHNEN**

SEIT 100 JAHREN FÜR EINE WOHNFORM MIT ZUKUNFT. DIE SCHWEIZER WOHNBAUGENOSSENSCHAFTEN.

Ersatz ist nicht immer zwingend

Bei der Sanierung alter Wohnhäuser werden Fenster oft vorschnell ausgetauscht. Es gibt Alternativen

Ein Fensterersatz kann aus lärmtechnischen Gründen unerlässlich sein. Wo Liegenschaften von Verkehrslärm betroffen sind, sinkt der Wohnwert erheblich. Moderne Schallschutzfenster schaffen hier gute Abhilfe. Viele Fenster würden heute aber vor allem und oft vorschnell aus energetischen Gründen ausgewechselt, sagt der Zürcher Architekt Christoph Franz.

Er hat beobachtet, dass viele Hausbesitzer bei einer Renovation als Erstes die Fenster austauschen, ein oft falscher Ansatz. «Der Fensterersatz gehört zu den hartnäckigen Mythen der Sanierung.» Denn neue Fenster gehen ins Geld. Hausbesitzer seien dann enttäuscht, wenn bei der nächsten Heizrechnung die erhoffte Einsparung kaum spürbar sei.

Kondenswasser und Schimmel

Aus isolationstechnischer Sicht gibt der Architekt den Fensterherstellern zwar recht, wenn sie ihre Fenster als «non plus ultra» loben. Die modernen Fenster mit Dämmwerten von unter 1 Watt pro Quadratmeter und Grad Kelvin (W/m²K) seien wirklich gut. Es gelte allerdings, bei einer Sanierung das ganze Haus im Blick zu behalten. Fenster machten flächenmässig nur einen kleinen Teil der Gebäudehülle aus.

Bei den weitverbreiteten Gebäudetypen mit Lochfassaden, wie älteren Genossenschaftshäusern, komme der Effizienzgewinn durch Fenstersatz oft nicht über 5% hinaus. Bei Gebäuden mit grösseren Fenstern, wie etwa Gewerbebauten, könne der Ersatz indessen eine

deutlich grössere Energieeinsparung erreichen, erklärt Christoph Keller von BWS Bauphysik in Winterthur.

Für beide Fachleute ist es nicht zwingend, bei energetischen Haussanierungen mit dem Fensterersatz anzufangen. «Sie sind eigentlich der letzte Bauteil des Hauses, dessen Sanierung sich aus energetischer Sicht lohnen muss.» Einen nachhaltigeren Nutzen brächten hingegen Dach- und Fassadensanierung, da deren Flächenanteil an der Gebäudehülle viel grösser sei. Auch die Sanierung von Kellerdecke oder Estrichboden zeige eine grössere Wirkung.

Es gelte auch, einen weiteren Aspekt zu berücksichtigen, meint Bauphysiker Keller: Bei Altbauten könne man sich mit neuen, superdichten Fenstern bauphysikalische Probleme einhandeln. Durch den geringeren Luftaustausch wird der Wasserdampf im Wohnraum plötzlich nicht mehr so gut abgeführt wie vorher bei den leicht undichten Fenstern. Folge: An den kalten Innenwänden einer schlecht isolierten Fassade kann sich Kondenswasser bilden, was zu unerwünschter und gesundheitlich problematischer Schimmelbildung führt.

Beim Gang durch die Wohnquartiere beobachtet Architekt Franz regelmässig, wie elegante, völlig intakte Fensterrahmen von historischen Gebäuden herausgerissen und durch moderne Holzfenster ersetzt werden. Das schmerzt ihn. «Fenster mit Jahrgang vor 1940 bestehen meist aus langsam gewachsenem, gut gelagertem Lärchen- oder Föhrenholz.» Verglichen mit heutigem Fenster-



Historische Substanz: Ein aufgedoppeltes Originalfenster wird eingepasst.

holz sei altes Holz formstabiler und wetterbeständiger. Alte Fenster vorschnell zu ersetzen, sei daher ein Verlust.

Sollte ein Ersatz trotzdem nötig sein, helfen spezialisierte Firmen wie Quadra Ligna weiter. Sie verstehen es, historische Holzfenster heutigen Anforderungen an Energieeffizienz, Schallschutz oder Dichtigkeit anzupassen. Bezüglich des Einbruchschutzes lassen sich auch ältere Fenster mit abschliessbaren Griffen und Verriegelungen an den Fensterbeschlägen nachrüsten.

Ein Blick auf Neubauquartiere zeigt: Die Lust auf grosse und raumhohe Fassa-

denfenster ist ungebrochen. Mit der Entwicklung einher geht ein neuer Trend zur Offenheit: In der Schweiz lässt man sich heute viel ungezwungener beim Wohnen zuschauen - ohne Vorhänge, was Niederländer schon lange tun.

Seit Bauhaus-Zeiten sind grosse Fenster der Inbegriff von luftig und hell. Die Dämmwerte von grossformatigen Fenstern sind heute sehr gut. Zudem kann die Sonneneinstrahlung gerade in kühleren Monaten einen grossen Teil des Raumwärmebedarfs decken. Dafür ist im Sommer ein guter, aussen liegender Sonnenschutz mit Markisen und Storen gegen die Hitze unentbehrlich.

Tödliche Falle für Vögel

Die grossflächige Befensterung der Häuser fordert allerdings ihren Preis. Bauherren und Architekten vergessen oft, dass jährlich Abertausende Vögel mit diesen Glasscheiben kollidieren, weil sie die Spiegelbilder der Natur, etwa eines Baumes, nicht vom realen Baum unterscheiden können. Gerade verspiegelte Glasflächen in gut durchgrüntem und damit auch attraktiven Vogellebensräumen stellen ein Problem für das gefiederte Volk dar. Die früher häufig verwendeten Greifvogelsilhouetten an Fenstern sind nur wirksam, wenn sie wie alle Markierungen dicht angebracht werden. Auch die Hoffnungen in UV-reflektierende Gläser haben sich nicht erfüllt. Glasflächen können mit verschiedenen Mitteln sichtbar gemacht werden, etwa durch Vorhänge, Netze, Bemalungen oder grafische Muster. *Stefan Hartmann*



Bei einer Sanierung gilt es, das ganze Haus im Blickfeld zu behalten. Fenster machen nur einen kleinen Teil der Gebäudehülle aus.

Publireportage



Was hat ein Apfel mit unserer Energiezukunft zu tun?

Je mehr man darüber weiss, desto mehr macht es Sinn.

Biogas ist erneuerbare Energie

Aus organischen Abfallstoffen wie Grüngut oder Klärschlamm wird in über 35 Anlagen in der ganzen Schweiz Biogas gewonnen und direkt ins Gasnetz eingespeist. Damit heizen, kochen oder tanken Sie klimaschonend und verursachen nur geringe CO₂-Emissionen. Erdgas und das ins Netz eingespeiste Biogas sind identisch in der Zusammensetzung und bestehen grösstenteils aus Methan (CH₄). Der grosse Unterschied liegt in der Gewinnung bzw. der Produktion des Gases: Erdgas ist ein natürlich vorkommendes Gas, welches aus dem Erdinneren gefördert wird. Biogas entsteht durch die Vergärung von organischen Abfallstoffen aus Haushalten, der Landwirtschaft oder Abwasserreinigungsanlagen – und ist somit eine erneuerbare Energie.

Schweizer Gasversorger sind Pioniere

Bereits vor über 20 Jahren wurde in der Schweiz weltweit erstmals Biogas ins Gasnetz eingespeist. Heute vermischen sich Biogas und Erdgas im Gasnetz fast schon selbstverständlich. Ob nun zu Hause Biogas oder Erdgas aus der Gasleitung strömt, spielt für Konsumenten keine Rolle: In der Schweiz überwacht eine Clearingstelle im Auftrag der Oberzolldirektion die eingespeisten und verkauften Biogas-Mengen. Auf diese Weise haben die Konsumenten die Sicherheit, dass das von ihnen bezahlte Biogas auch tatsächlich eingespeist worden ist. Auch Biogas, das in die Schweiz importiert wird, untersteht den hohen Qualitätsanforderungen: Dank Herkunftszertifikaten lässt sich der Produktionsprozess auch im Ausland jederzeit nachverfolgen.

Erdgas und Biogas werden immer beliebter

Die Schweizer Gaswirtschaft fördert mit einem speziellen Programm die Produktion und Einspeisung von Biogas ins Gasnetz mit jährlich rund CHF 3 Mio. Gefördert wird nur Biogas, das die hohen Qualitätsanforderungen des Bundes und der Gasbranche erfüllt – also nur ökologisch und ethisch einwandfreies Biogas aus Abfällen und Reststoffen, nicht aber aus Nahrungsmitteln oder speziell angebauten Energiepflanzen. Rund ein Drittel aller gasversorgten Haushalte in der Schweiz wählt ein Biogas-Produkt oder ein Erdgas-Produkt mit Biogas-Anteil. Dies zeigt eine Umfrage bei Schweizer Energieversorgungsunternehmen, die im Januar 2019 im Auftrag des Bundesamtes für Energie durchgeführt wurde.

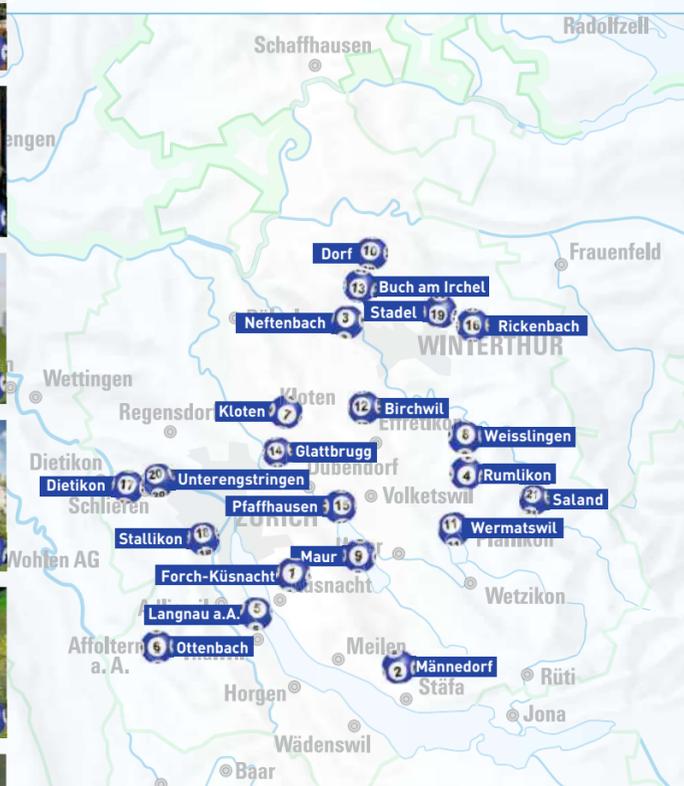
Steuerfrei am Steuer mit Biogas als Treibstoff

Biogas kann nicht nur als Brennstoff zum Heizen, zum Kochen oder in der Industrie eingesetzt werden, sondern auch als Treibstoff. Im Treibstoff, der an den Schweizer Gastankstellen bezogen werden kann, liegt der Biogas-Anteil bei mindestens 10 Prozent (ab 2020 sind es 20 Prozent). An einigen Gastankstellen entscheiden Sie selbst, ob Sie bis zu 100 Prozent Biogas tanken möchten. Wenn Sie ein zu 100 Prozent mit Biogas betriebenes Auto nutzen, fahren Sie mit geringen CO₂-Emissionen und produzieren wie mit allen Erdgas-Fahrzeugen kaum Feinstaub oder Stickoxide. Zudem ist Biogas als Treibstoff von der Mineralölsteuer befreit, was sich positiv auf die Gesamtkosten auswirkt.

Mehr zum Thema Biogas und Energiezukunft erfahren Sie auf gazenergie.ch

Ihr Immobilientraum?

LerchPartner.ch/Immobilienraum



5 ½ Zi. Doppel-Einfamilienhaus in 8127 Forch-Küsnacht
 Ramona Schiesser 044 316 13 15
Sorry, es sind leider alle Einheiten verkauft!
 Preis CHF 2'350'000.-
 Bezug nach Vereinbarung
www.ufdeforch.ch



3 Zi. und 4 Zi. Mietwohnung in 8708 Männedorf
 Paul Späni 052 338 07 09
 Preis ab CHF 2'500.- p/Mt. exkl. NK
 Bezug nach Vereinbarung
www.loft-neugut.ch



4 ½ Zi. Terrassenwohnungen in 8413 Neftenbach
 Paul Späni 052 338 07 09
 Preis auf Anfrage
 Bezug auf Anfrage
www.soonbylepa.ch



4 ½ u. 5 ½ Zi. Wohnungen, 2 DEFH in 8332 Rumlikon
 Désirée Keller 044 316 13 15
 Preis ab CHF 880'000.-
 Bezug ab Frühling 2020
www.grueens-doerfli.ch



5 ½ Zi. Maisonette-Wohnung in 8135 Langnau am Albis
 Michael Knecht 044 804 34 34
 Preis CHF 1'765'000.-
 Bezug nach Vereinbarung
www.bellesterraces.ch



5 ½ und 6 ½ Zi. Doppel-EFH in 8913 Ottenbach
 Ramona Schiesser 044 316 13 21
 Preis auf Anfrage
 Bezug auf Anfrage
Standort: www.soonbylepa.ch



4 ½ Zi. Atrium-EFH, 3 ½ - 5 ½ Zi. WHG in 8302 Kloten
 Kevin Braunwalder 043 255 88 88
 Preis auf Anfrage
 Bezug ab Winter 2020
www.panoramaweg-kloten.ch



4 ½ u. 5 ½ Zi. Eigentumswohnungen in 8484 Weisslingen
 Désirée Keller 044 316 13 15
 Preis auf Anfrage
 Bezug auf Anfrage
www.paradislig.ch



3 ½ - 5 ½ Zi. Eigentumswohnungen in 8127 Aesch-Maur
 Désirée Keller 044 316 13 15
 Preis auf Anfrage
 Bezug auf Anfrage
Standort: www.soonbylepa.ch



5 ½ Zi. Einfamilienhäuser in 8458 Dorf
 Rolf Flacher 052 338 07 09
 Preis auf Anfrage
 Bezug auf Anfrage
Standort: www.soonbylepa.ch



3 ½ u. 5 ½ Zi. Terrassenwohnungen in 8615 Wermatswil
 Désirée Keller 044 316 13 15
 Preis auf Anfrage
 Bezug auf Anfrage
www.leuberg.ch



4 ½ Zi. Attika-Terrassenhaus in 8309 Birchwil
 Ramona Schiesser 044 316 13 21
 Preis CHF 2'040'000.-
 Bezug ab Winter 2019/20
www.mira-birchwil.ch



4 ½ - 6 ½ Zi. Doppel- und Reihen-EFH in 8414 Buch am Irchel
 Rolf Flacher 052 338 07 09
 Preis ab CHF 895'000.-
 Bezug ab Frühling 2020
www.wilerbuch.ch



4 ½ u. 5 ½ Zi. Eigentumswohnungen in 8152 Glattbrugg
 Ramona Schiesser 044 316 13 21
 Preis auf Anfrage
 Bezug auf Anfrage
www.glattwies.ch



3 ½ u. 5 ½ Zi. Wohnungen u. ein Eckhaus in 8118 Pfaffhausen
 Paul Späni 052 338 07 09
 Preis ab CHF 1'140'000.-
 Bezug ab Sommer 2020
www.luckenholz.ch



3 ½ - 5 ½ Zi. Eigentumswohnungen in 8545 Rickenbach / ZH
 Rolf Flacher 052 338 07 09
 Preis auf Anfrage
 Bezug auf Anfrage
Standort: www.soonbylepa.ch



3 ½ - 5 ½ Zi. Eigentumswohnungen in 8953 Dietikon
 Désirée Keller 044 316 13 15
 Preis auf Anfrage
 Bezug auf Anfrage
www.duo-dietikon.ch



4 ½ Zi. Eigentumswohnung in 8143 Stallikon
 Désirée Keller 044 316 13 15
 Preis CHF 950'000.-
 Bezug nach Vereinbarung
www.zuerikon.ch



3 ½ - 5 ½ Zi. Eigentumswohnungen in 8404 Stadel/Winterthur
 Rolf Flacher 052 338 07 09
 Preis auf Anfrage
 Bezug auf Anfrage
Standort: www.soonbylepa.ch



4 ½ - 6 ½ Zi. Terrassenwohnungen in 8103 Unterengstringen
 Ramona Schiesser 044 316 13 21
 Preis auf Anfrage
 Bezug auf Anfrage
www.sparrenberg.ch



3 ½ - 5 ½ Zi. Eigentumswohnungen in 8493 Saland
 Paul Späni 052 338 07 09
 Preis ab CHF 495'000.-
 Bezug ab Sommer 2020
www.ammuelibach.ch



Heute schon gemietet?

Heute schon gekauft?



Haben Sie ein Grundstück auf dem Immobilienräume verwirklicht werden können?

Melden Sie sich bei unserem Chef 
 ulrich.koller@lerchpartner.ch oder
 Tel. 052 235 80 00.

Lerch&Partner
 GENERALUNTERNEHMUNG AG
LerchPartner.ch

Zürcherstrasse 124 Postfach 322
 8406 Winterthur
 Telefon 052 / 235 80 00



Wir nehmen an den folgenden Immobilienmessen teil:



SVIT Immobilien-Messe in Zürich
 29. - 31. März 2019, Lake Side Zürich



Eigenheimmesse Schweiz in Zürich
 5. - 8. Sept. 2019, Messe Zürich, Halle 6

Stand März 2019