

Energiewende: Aufbruch in neue Zeiten

Seite 5

Photovoltaik: Was bei den Steuern gilt Seite 21

EGW: Klares Bekenntnis der Politik Seite 22

Baugenossenschaften: Starke Nachfrage Seite 29



Die Wohnüberbauung Mythen-Hof Ibach SZ umfasst 13 Gebäude mit 195 Eigentums- und Mietwohnungen, eine Einstellhalle für 300 Fahrzeuge und einen Pavillon mit Kinderkrippe. Die Wohnhäuser sind im zertifizierten Minergie-Standard gebaut und an den Fernwärmeverbund der AGRO Energie Schweiz AG angeschlossen.

AUF ERFAHRUNG BAUEN

ANLIKER entwickelt, plant und baut als
Generaldienstleister.



Anliker AG Generalunternehmung

Meierhöflistrasse 18, 6021 Emmenbrücke, Telefon 041 268 88 00, generalunternehmung@anliker.ch, www.anliker.ch

ANLIKER

Kontinuität im Wandel

Unser politisches Engagement der vergangenen Monate zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus trug Früchte: Mit der parlamentarischen Zustimmung zum neuen EWG-Rahmenkredit ist die Fortführung der marktnahen und nachhaltigen Wohnbauförderung auf nationaler Ebene gesichert, was uns ausgesprochen freut.

Während in der nationalen Wohnbaupolitik die Kontinuität gesichert ist, befindet sich der Verband im Wandel: Dank der im vergangenen Jahr beschlossenen Statutenänderungen wurde die Grundlage zur Verbandsreorganisation geschaffen. Mit den anstehenden Erneuerungswahlen wird dieser Prozess abgeschlossen. Ziel war es, die strategische Verbandsarbeit klarer von der operativen Führung zu trennen. Zusätzlich zur erwähnten organisatorischen Änderung sind mit den diesjährigen Wahlen weitere positive Impulse für den Verband zu erwarten. Neben einer markanten Verjüngung des Vorstands-

teams sind neu wieder die West- und Ostschweiz im Vorstand vertreten. Die neuen Kandidaten werden auf Seite 23 vorgestellt.

Im vergangenen Herbst informierten wir über den Führungswechsel auf der Geschäftsstelle. Mit dem neuen Geschäftsführer Adrian Achermann ist auf operativer Ebene eine sehr positive und dynamische Aufbruchstimmung spürbar.

Trotz Covid-19 schreiten wir zielgerichtet voran. Da im ersten Halbjahr 2021 bei Grossanlässen nicht mit einer Lockerung der Schutzmassnahmen zu rechnen ist, führen wir die diesjährige Delegiertenversammlung erneut schriftlich durch. Wir danken für Ihr Verständnis und wünschen allen gute Gesundheit.

Daniel Burri
Präsident WOHNEN SCHWEIZ



Impressum

WOHNEN SCHWEIZ

Magazin für den
gemeinnützigen Wohnungsbau

Herausgeber

Adressänderungen/Inserate

Verlagsgenossenschaft
Magazin WOHNEN SCHWEIZ
Obergrundstrasse 70, 6002 Luzern
Telefon 041 310 00 50
Fax 041 310 00 88
magazin@wohnen-schweiz.ch

Redaktion

Kurt Bischof, bischof | meier und co.
Postfach 141, 6281 Hochdorf
Telefon 041 914 70 10
kurt.bischof@bischofmeier.ch

Produktion

Brunner Medien AG, Kriens
www.bag.ch

Erscheinungsweise

4 Mal jährlich
Auflage 14 000 Exemplare
Jahrgang 11

Nächste Ausgabe 2/2021

Schwerpunktthema: Zusammenleben
und Aussenräume
Erscheinungstermin: 1. Juli 2021
Redaktionsschluss: 1. Juni 2021
Anzeigenschluss: 10. Juni 2021

Titelbild

Solarimo, Pixabay

Inhalt

Energie: Direktor Bundesamt für Energie	5
Energie: Gebäudeprogramm	8
Energie: 2000-Watt-Zertifikat in Stans	10
Energie: WBG Triengen ist ölfrei	12
Pro und Kontra: CO ₂ -Gesetz	14
Politik: EGW-Kredit genehmigt	22
WOHNEN SCHWEIZ: Personelles	23
WOHNEN SCHWEIZ: Partner	24
Ratgeber Recht: Anfangsmiete	27
Romandie: Chronique romande	28
Genossenschaften: Projekte und News	29
Agenda: Neue Bildungsangebote	31



**SIE MÖCHTEN ENERGIE UND NERVEN SPAREN?
DANN ÜBERLASSEN SIE DEN PAPIERKRAM UNS.**

BDO AG | Telefon 0800 825 000 | www.bdo.ch

Prüfung | Treuhand | Steuern | Beratung

BDO

Auf der Höhe

Für Industrie- und Wohnbauten sind wir die
Spezialisten mit dem grossen Know-how.

Jäggi+Hafer AG | Hochbau | Holzbau | Gussasphalt
Zürich | Regensdorf | Telefon 043 388 90 00 | www.jaeggihafter.ch

**JH JÄGGI
HÄFTER**

«Umbau der Energieversorgung ist machbar»

Ist die Energiewende machbar? Können Energieeffizienz, erneuerbare Energien und neue Technologien den fossilen Energieverbrauch ohne Atomkraft ersetzen? Ja, sagt der Direktor des Bundesamtes für Energie. Benoît Revaz skizziert den Weg und die Rolle der Baugewerkschaften.

Magazin WOHNEN SCHWEIZ: Herr Revaz, was antworten Sie einem Skeptiker, der die Energiewende als Illusion bezeichnet?

Benoît Revaz: Ich antworte ihm, dass der klimaneutrale Umbau des Energieversorgungssystems der Schweiz machbar ist. Dies zeigen unsere neuen Energieperspektiven 2050+, die wir im November 2020 publiziert haben. Wir müssen dazu aber schon heute in saubere und zukunftstaugliche Technologien investieren. So können sich diese Technologien in den kommenden Jahren rasch verbreiten.

Erreichen wir die energiepolitischen Ziele bis 2050 auch ohne AKW?

Der Strom aus der Kernenergie fällt nicht von heute auf morgen weg, sondern erst im Verlauf der nächsten Jahrzehnte. Diese Zeit können wir nutzen, um die erneuerbaren Energien stark auszubauen und die Energieeffizienz zu steigern. Auf genau dieses Ziel

«Der klimaneutrale Umbau des Energieversorgungssystems der Schweiz ist machbar.»

sind die Revisionen des Energiegesetzes und des Stromversorgungsgesetzes ausgerichtet.

Schauen wir kurz auf die Tagespolitik. Wie wichtig wird das CO₂-Gesetz für die Energiewende sein?

Revaz: Klima- und Energiepolitik sind in den letzten Jahren immer mehr zusammengewachsen. Das totalrevidierte CO₂-Gesetz schafft auch im Energiebereich wichtige gesetzliche Rahmenbedingungen. Es ist zentral für die Steigerung der Energieeffizienz und für die Senkung des fossilen Energieverbrauchs. Das ist wichtig, denn heute stammen noch rund drei Viertel der Treibhausgasemissionen in der Schweiz aus fossilen Energien.

Was bringt mehr, technische Lösungen oder Verhaltensänderungen?

Es braucht beides und beides bringt viel. Die Technologien ermöglichen den Umbau. Sie müssen rasch und breit eingesetzt werden. Da geht es zum Beispiel um die starke Elektrifizierung des Energiesystems, Energieeffizienztechnologien, neue Speichertechnologien, die Digitalisierung oder um Negativemissionstechnologien. Gleichzeitig entstehen mit dem CO₂-Gesetz stärkere Anreize zur Senkung des Energie- und Ressourcenverbrauchs. So erleichtern beispielsweise die CO₂-Abgabe, das Gebäudeprogramm und der neue Klimafonds klimafreundliche Investitionsentscheide von Immobilienbesitzern.

Wie weit sind wir bei der Energieeffizienz und den erneuerbaren Energien – den starken Säulen der Energiewende?

Wir sind auf Kurs, dürfen uns aber nicht ausruhen. Unser jüngster Moni-



Dieses Gebäude in Gränichen (AG) wird gut gedämmt und für die Zukunft fit gemacht.

Bild BfE

Miele

24/7

Zuverlässig rund um die Uhr –
Waschmaschinen und Trockner im Mehrfamilienhaus



Beste Energieeffizienzklasse A*

Getestet auf bis 30'000 Betriebsstunden überzeugen die Miele Waschmaschinen und Trockner durch Zuverlässigkeit und viele weitere Highlights:

- Hochwertige Materialien für eine lange Lebensdauer
- Kurze Wasch- und Trocknungszeiten unter einer Stunde
- Intuitive Bedienung mit Touch-Steuerung in 32 Sprachen
- Hohe Ressourceneffizienz bei sehr niedrigen Betriebskosten

Miele. Immer Besser.

www.miele.ch/kleineriesen

* Die Miele Waschmaschinen erreichen nach neuen Labelwerten die beste Energieeffizienzklasse A.



«Die Senkung des Energieverbrauchs und die Nutzung von einheimischen erneuerbaren Energien reduzieren die CO₂-Emissionen und unsere Auslandabhängigkeit.»

toringbericht zeigt, dass wir beim Energie- und Stromverbrauch die Richtwerte des Energiegesetzes für 2020 erreicht haben. Auch die Stromproduktion aus neuen erneuerbaren Energien und aus Wasserkraft schreitet voran. Allerdings müssen wir weiter dranbleiben, um die Richtwerte 2035 zu erreichen.

Ist man in den drei wichtigen Bereichen Gebäude, Mobilität, und Industrie weit genug?

Verkehr, Industrie und Gebäude verursachen fast 90 Prozent der energiebedingten CO₂-Emissionen der Schweiz. Sie sind auch für mehr als 80 Prozent des Energieverbrauchs verantwortlich. In diesen Bereichen besteht daher ein hoher Handlungsbedarf. Die nötigen Technologien dafür sind vorhanden: zum Beispiel bessere Gebäudehüllen

Benoît Revaz

Benoît Revaz ist seit 2016 Direktor des Bundesamtes für Energie (BFE). Zuvor war er Associate Partner einer Unternehmensberatungsfirma, die auf Energie- und Umweltthemen spezialisiert ist. Er war zudem Mitglied des Verwaltungsrats verschiedener Unternehmen im Energiesektor. Revaz ist Jurist und Executive Master of Science in Communications Management der Universität Lugano. Bi.

oder effizientere, erneuerbare Heizsysteme oder auch die Elektromobilität.

Welche Rolle spielt das Gebäudeprogramm bei den weiteren Verschärfungen des CO₂-Gesetzes?

Die CO₂-Grenzwerte schaffen für Gebäudebesitzer und Energieversorger Planungssicherheit. Das Gebäudeprogramm bietet finanzielle Unterstützung für den Heizungsersatz, klimafreundliche Sanierungen von Gebäuden sowie für Investitionen in die Infrastruktur. Der Bund leistet dafür Global-

«Die Umstellung des Energiesystems führt zu einer sicheren, wirtschaftlichen und nachhaltigen Energieversorgung.»

beiträge an die Förderprogramme der Kantone. Mit dem totalrevidierten CO₂-Gesetz stockt der Bund die kantonalen Mittel auf.

Das Netto-Null-Energie-Haus: Steht es vor dem Durchbruch?

Gebäude mit dem Energie- und Klimabelabel Minergie zeigen seit mehr als zwanzig Jahren in über 50 000 Gebäuden, dass dieses System bestens funktioniert. Alle Neubauten und Sanierungen bei Minergie sind im Betrieb fossilsfrei und stossen damit keine Treibhausgasemissionen aus. Die gesetzlichen Vorgaben der Kantone gehen auch in diese Richtung, sie sind aber etwas langsamer unterwegs.

Was erwarten Sie von den Baugenossenschaften?

Neubauten sollten wenn immer möglich fossilsfrei gebaut und der Bestand energetisch saniert und die fossilen Heizungen durch erneuerbare Lösungen ersetzt werden. Die Technik ist vorhanden und erprobt. Daher sollten Baugenossenschaften jetzt handeln und nicht auf neue Vorschriften warten. Wichtig sind nicht nur die Investitionskosten, sondern die Kosten über die ganze Laufzeit einer Anlage. Nützliche Hilfsmittel für den Vergleich von Heizungsersatz-Varianten sind der Heizkostenrechner und die Impulsberatung des Programms «Erneuerbar heizen» von EnergieSchweiz.

Und zum Schluss: Wie erklären Sie in drei Sätzen, warum sich die Energiewende lohnt, warum sie richtig ist?

Die Umstellung des Energiesystems führt zu einer sicheren, wirtschaftlichen und nachhaltigen Energieversorgung. Die Senkung des Energieverbrauchs und die Nutzung von einheimischen erneuerbaren Energien reduzieren die CO₂-Emissionen und unsere Auslandabhängigkeit. Mehr Investitionen in klimafreundliche Technologien und Anlagen im Inland schaffen zudem Arbeitsplätze mit Zukunft in der Schweiz.

Interview Kurt Bischof

Gebäudeprogramm: Baugenossenschaften haben viele Möglichkeiten, um zu profitieren

Energetische Sanierungen sind gut fürs Klima, reduzieren die Betriebskosten und verbessern das Wohnklima. Wichtig ist eine gute Planung, die auch Förderangebote wie das Gebäudeprogramm berücksichtigt. Wohnbaugenossenschaften können Fördergelder beantragen.

In der Schweiz sind Gebäude für 40 Prozent des Energieverbrauchs und für rund einen Drittel der CO₂-Emissionen verantwortlich. Weit über eine Million Gebäude müssen in den nächsten Jahren saniert und die Heizungen durch Systeme mit erneuerbarer Energie ersetzt werden, zum Beispiel Wärmepumpen, Holzpellettheizungen oder Anschluss an ein Wärmenetz. Erneuerbar Heizen ist nicht nur klimafreundlich, sondern auch wirtschaftlich.

Energetisches Sanieren fördern

Mit dem Gebäudeprogramm wollen Bund und Kantone den Energieverbrauch im Schweizer Gebäudepark erheblich reduzieren und den CO₂-Ausstoss senken. Das Gebäudeprogramm

fördert bauliche Massnahmen, die den CO₂-Ausstoss und den Energieverbrauch von Liegenschaften deutlich vermindern. Auch Wohnbaugenossenschaften, die eine Sanierung planen, können Fördergelder aus dem Gebäudeprogramm beantragen.

Klimafreundlich wohnen

Energieeffiziente Wohnungen sind aus Spar- und Komfortgründen und wegen der Umweltthematik zunehmend beliebt. Dadurch werden sie mehr und mehr zum Standard. Regelmässige Investitionen sind zudem für den Werterhalt der Liegenschaften nötig. Bei vielen Genossenschaften stehen in den

nächsten Jahren deshalb Sanierungen oder Ersatzneubauten an.

Vorausschauende Planung

Wichtig ist eine vorausschauende Planung und eine gute Beratung, am besten mit einem GEAK Plus. Dabei werden sämtliche Aspekte miteinbezogen: energetische Massnahmen wie die Dämmung oder der Heizungsersatz, Umbaupläne (Küche und Bad), die Finanzierung, die verschiedenen Fördermöglichkeiten und auch steuerliche Fragen. Bei der Sanierung eines Mehrfamilienhauses empfiehlt es sich, die Mieterinnen und Mieter frühzeitig zu informieren und miteinzubeziehen.

Gebäudeprogramm

Das Gebäudeprogramm ist ein wichtiger Pfeiler der Schweizer Klima- und Energiepolitik. Es basiert auf Art. 34 des CO₂-Gesetzes. Der Fördertopf wird gespeist aus der vom Bund erhobenen

«Auch Wohnbaugenossenschaften, die eine Sanierung planen, können Fördergelder aus dem Gebäudeprogramm beantragen.»



Die Ölheizung wurde durch ein erneuerbares Heizsystem mit Holzpellets ersetzt.

Bild BfE

Sonderprogramm für Wohnbaugenossenschaften

Der Bund hat mit dem Sonderprogramm für die Förderung von umfassenden energetischen Sanierungen einen weiteren Anreiz für gemeinnützige Wohnbauträger geschaffen, ihre Siedlungen nachhaltig zu sanieren. Das Kreditprogramm ist bis 2023 befristet und gewährt während der ersten zehn Jahre zinsfreie Darlehen. Damit werden Erneuerungsvorhaben gefördert, bei welchen der Zustand der Gebäudehülle nachweislich auf die GEAK-Stufe B

verbessert wird oder welche den Minergie-Standard erfüllen. Die Laufzeit der Darlehen beträgt 25 Jahre, und pro Wohnung wird ein Betrag von 50 000 Franken ausgerichtet. Wichtig: Wer von diesem Sonderprogramm profitiert, kann gleichzeitig auch Fördergelder aus dem Gebäudeprogramm beantragen.

Weitere Infos: WOHNEN SCHWEIZ, bruno.meyer@wohnen-schweiz.ch, Telefon 041 310 00 50



Das Mehrfamilienhaus in Ostermundigen (BE) erhielt durch die energetische Sanierung eine neue Fassade.

Bilder Fluxif (Gerry Nitsch) – Das Gebäudeprogramm

CO₂-Lenkungsabgabe auf fossilen Brennstoffen sowie über kantonale Kredite.

Das Gebäudeprogramm fördert bauliche Massnahmen, die den Energieverbrauch und den CO₂-Ausstoss von Liegenschaften verbessern. Dazu zählen die Wärmedämmung der Gebäudehülle, der Ersatz fossiler oder elektrischer Heizungen durch Heizsysteme mit erneuerbaren Energien, der Anschluss an ein Wärmenetz sowie umfassende energetische Sanierungen und Neubauten im Minergie-P- oder GEAK-A/A-Standard.

Geförderte Massnahmen

Die Kantone legen individuell fest, welche Massnahmen sie zu welchen Bedingungen fördern.

- Gebäudehülle
- Holzfeuerungen
- Wärmepumpe
- Anschluss an ein Wärmenetz
- Solarkollektor
- Wohnungslüftung
- Verbesserung GEAK-Effizienzklasse
- Reduktion Heizwärme- und Heizenergiebedarf

«Das Gebäudeprogramm fördert bauliche Massnahmen, die den CO₂-Ausstoss und den Energieverbrauch von Liegenschaften deutlich vermindern.»

- Gesamtanierung mit Minergie-Zertifikat
- Gesamtanierung mit GEAK
- Bonus für umfassende Sanierung
- Neubau/Ersatzneubau Minergie-P/A-Eco und GEAK A/A
- Neubau/Erweiterung Wärmenetz oder Wärmeerzeugungsanlage
- Analyse- und Beratungsdienstleistungen (z. B. GEAK, Impulsberatungen)
- Weiterbildungen und Zertifizierungen (z. B. Minergie)

Simone Hofer

Die Auflistung der einzelnen Kantone auf www.dasgebaeudeprogramm.ch

Beratung und Ratgeber

GEAK/GEAK Plus: Der Gebäudeenergieausweis der Kantone zeigt den energetischen Ist-Zustand eines Gebäudes auf und umfasst bis zu drei Sanierungsvarianten, ausgehend von den Zielen und vom Budget der Bauherrschaft.

www.geak.ch

energiefranken.ch: Das Portal energiefranken.ch (D, F, I) listet alle verfügbaren Förderangebote von Bund, Kantonen, Gemeinden und regionalen Energieversorgungsunternehmen auf und vereinfacht die Suche nach finanzieller Unterstützung für Energieprojekte in der ganzen Schweiz.

Impulsberatung «erneuerbar heizen»: Geschulte Impulsberaterinnen und Impulsberater zeigen vor Ort, mit welchen erneuerbaren Energiequellen ein Gebäude sinnvoll beheizt wird.

www.erneuerbarheizen.ch

Ratgeber «Energiegerecht sanieren» von EnergieSchweiz: Er begleitet die Bauherrschaft Schritt für Schritt durch den Sanierungsprozess. Dank Checklisten und Hinweisen geht kein wichtiger Punkt vergessen. <https://bit.ly/3d0rzVq>

Online-Ratgeber Renovabene und Locabene: Eine energetische Sanierung birgt für die Vermieterschaft und Mieterschaft Vorteile. Wichtig ist, dass sie das Projekt gemeinsam angehen. www.renovabene.ch, www.locabene.ch

Betriebsoptimierung senkt Energieverbrauch: Wenn Heizung, Warmwasser, Lüftung und Beleuchtung regelmässig überprüft und eingestellt werden, lassen sich bis 20 Prozent Energie sparen. Je nach Kanton unterstützt das Gebäudeprogramm Betriebsoptimierungen. <https://bit.ly/3ITKbdW>

Solarstromrechner: Die Webseite sonnendach.ch des Bundesamtes für Energie (BFE) berechnet, wie viel Solarstrom oder -wärme Ihr Hausdach produzieren könnte.

SH

2000-Watt-Areal auf dem Land – mit Zertifikat!

2000-Watt-Areal auf der Landschaft – sogar mit dem anspruchsvollen Zertifikat. Das hat die Wohnbaugenossenschaft Stans geschafft. Und erst noch mit einem Projekt in der geschichtsträchtigen Fliegersiedlung. Allerdings: Die Mieterinnen und Mieter müssen noch begeistert werden.

«Weniger Watt, mehr Zukunft! Wohnen in der 2000-Watt-Fliegersiedlung brings.» So stand es in grossen Lettern an der Fassade des Neubaus in der Fliegersiedlung Tottikon geschrieben. Damit geht die Wohnbaugenossenschaft WBG Stans neue Wege. Robert Blättler, Kassier der WBG Stans, zückt sein Handy und öffnet die App, die allen Mieterinnen und Mietern zur Verfügung stehen wird. Damit können sie überprüfen, wie viel Prozent der Energie von der Photovoltaik-Anlage stammt und wie viel vom Netz bezogen wird. Die Wärmeversorgung basiert auf den Pfeilern Grundwasser und Sonne, also aus 100 % erneuerbaren, lokalen Energieträgern. Rund einen Drittel des gesamten Energiebedarfs erzeugen die eigenen Photovoltaikanlagen. Rund zwei Drittel des produzierten PV-Stroms wird vor Ort auch direkt genutzt.



Robert Blättler von der WBG Stans zeigt die App, die Mieterinnen und Mietern über Stromverbrauch & Co. informiert. Bild Sarah Bischof

Parzelle mit Geschichte

Auf der Parzelle der geschichtsträchtigen Fliegersiedlung plus einem zusätzlichen Eckgrundstück entstehen sechs Mehrfamilienhäuser mit total 86 Wohnungen, einem Gemeinschaftsraum und vier Gewerbeflächen. Der Denkmalschutz verbot den Abbruch aller Häuser, weil die Siedlung ein Zeugnis der Wohnarchitektur für Arbeiter und ein Zeitzeuge des Krieges ist.

Zentral gelegen, inmitten von Einkaufsmöglichkeiten, mit grosser Grünfläche und Spielplatz, der Bahnhof Stans gerade nebenan, eignet sich die Siedlung Tottikon sowohl für Familien, Singles, Pendlerinnen und Pendler wie auch für ältere Menschen. Im März 2021 konnte die erste Etappe bezogen werden. Baubeginn für die zweite Etappe mit 64 Wohnungen ist nach Ostern 2021. Die

«Durch die Einsprachen hatten wir genügend Zeit, um das Projekt laufend neu zu überdenken.»

WBG Stans investiert dafür 40 Millionen Franken.

Ein langer Weg – mit Vorteilen

Die Wohnbaugenossenschaft Stans hat einen langen Weg hinter sich. Da waren nicht nur die Verhandlungen mit der Denkmalpflege, sondern auch die Einsprachen von Nachbarn. Sie haben den Baubeginn um dreieinhalb Jahre verzögert. Das hatte auch Vorteile: «In diesem Zeitraum wurden die Bankzinsen vorteilhafter, Neuerungen im Energiebereich bezahlbarer und wir hatten genügend Zeit, um das Projekt laufend neu zu überdenken.»

Blättler sagt sogar, dass ohne die Verzögerung die Zertifizierung kaum angestrebt worden wäre. Dabei wurde das kleine Projektteam ab einem frühen Stadium vom Energieberater unterstützt.

Am 12. November 2020 war es so weit. Die WBG Stans erhielt die Zertifizierung für das erste 2000-Watt-Areal im Kanton Nidwalden. Das heisst: Die Siedlung erfüllt den Energiestandard «SIA Effizienzpfad Energie 2040», der über den Verbrauch hinaus auch die Parameter Grauenergie, Treibhausgasemissionen und Mobilität während des gesamten Lebenszyklus der Liegenschaften berücksichtigt.

Energie sicht- und spürbar

Die 2000-Watt-Gesellschaft ist für die Mieterinnen und Mieter sicht- und spürbar. So zeigen beispielsweise mehrere LED-Lampen im ganzen Gebäude den aktuellen Stromverbrauch an. Eine blaue LED leuchtet, wenn eine Strom-Überproduktion vorhanden ist und Strom ins Netz zurückgespielen wird. Dies wäre ein guter Moment, um selbst «mehr Strom zu konsumieren»,

Facts & Figures

Name: Wohnbaugenossenschaft Stans

Gründung: 1941, im Zuge der Schaffung des Militärflugplatzes Siedlungen: 4

Wohnungen: 131 (ab 1. März 2021 zusätzlich 22 neue Wohnungen, ab Sommer 2021 weitere 64)

Genossenschafts-Mitglieder: 183
Genossenschaftskapital:

463 000 Franken



Das Modellbild (oben) zeigt im Vordergrund die 84 neuen Wohnungen, hinten anschliessend die denkmalgeschützten Häuser der Fliegersiedlung. Das Banner zeigt, was auf dem 2000-Watt-Areal angestrebt wird. Bilder zvg

zum Beispiel mit dem Laden seines Elektrofahrzeuges oder der Erledigung eines Waschgangs. «Das ist ein neues Erlebnis von Energie für alle», ist sich Blättler sicher.

Damit nicht genug: Es wird eine Stelle für eine Person geschaffen, welche die Mietenden auf dem Weg Richtung Nachhaltigkeit sensibilisiert und begleitet. Das gehört zum Zertififikationskonzept. Die Stelle ist momentan noch nicht besetzt. «Es muss jemand sein, der oder die sowieso auf dem Areal präsent ist – vielleicht sogar der künftige Hauswart?», sagt Blättler.

Für künftige Generationen

Die Zertifizierung war ursprünglich gar nicht Gegenstand des Projekts, sondern habe sich im Laufe der Zeit herauskristallisiert. Motiviert zu diesen Schritt wurde die Genossenschaft durch den Status «Energistadt Gold» der Gemeinde Stans, dem Verantwortungsbewusstsein gegenüber künftigen Generationen wie auch durch die

«Einen Vorteil auf dem Mietermarkt hat man durch die Zertifizierung heute noch nicht – zumindest nicht im ländlichen Gebiet wie Stans.»

Subventionen für energieeffiziente Projekte. Dazu gehört auch der Fonds de Roulement (siehe Kasten). Stolz erfüllt Blättler, wenn er auf den steinigen und papieraufwendigen Weg bis zur Zertifizierung zurückblickt. Ab und zu habe man sich im Vorstand schon gefragt, warum man diesen langwierigen Prozess auf sich genommen hat. Aber: «Wir würden es wieder tun.»

Spielt bei Vermietung keine Rolle

So überzeugt und begeistert die Wohnbaugenossenschaft Stans von ihrer Pionierrolle ist: Ehrlicherweise gibt Robert Blättler auch zu, dass die 2000-Watt-Gesellschaft bei den Mieterinnen und Mietern noch kaum angekommen ist. Ausschlaggebend für die

Unterzeichnung von Mietverträgen war weniger das Energiekonzept als die Zentrumsnähe, der Umzug in eine kleinere Wohnung oder die gute Anbindung an den ÖV. Aber: «Was noch nicht ist, kann noch werden, das ist ja die Rolle von Pionieren.» Sarah Bischof

Fonds de Roulement unterstützt

Energieeffiziente Projekte werden vom Fonds de Roulement unterstützt. So hat auch die WBG Stans für die Fliegersiedlung Tottikon ein Darlehen von 4,3 Millionen Franken zugesprochen erhalten. Der Entscheidung fiel am 23. Dezember 2020. «Diese Unterstützung freut uns sehr und ist ein wichtiger Teil im Rahmen der Finanzierung des Investitionsvolumens von rund 40 Millionen Franken.»

«Unsere Genossenschaft heizt komplett ölfrei»

Die Wohnbaugenossenschaft Triengen nimmt die Energiewende vorweg. Die 75-jährige Genossenschaft braucht für ihre 110 Wohnungen keinen Tropfen Öl mehr. Dieser Genossenschaft in der ländlichen Luzerner Industriegemeinde geht es neben zahlbarem Wohnraum auch um die Ökologie.

Die Wohnbaugenossenschaft Triengen ist nicht revolutionär aufgestellt, sondern eine bürgerliche Baugenossenschaft – wohl aber mit überraschend deutlich formulierten Überzeugungen. So liest man in der Strategie der WBG Triengen folgenden Satz: «Innerhalb unserer ökologischen, ökonomischen und sozialen Verantwortung sind wir offen für Veränderungen und Neuerungen.»

CO₂ reduzieren

Ruth Zwimpfer, die Verwalterin der Genossenschaft, sagt mit einer Selbstverständlichkeit, als ob es nichts Besonderes wäre: «Jawohl, unsere Genossenschaft heizt komplett ölfrei.» Schritt für Schritt hätten sie das gemacht, «was heute eigentlich selbstverständlich sein sollte». Damit meint sie die Reduktion der CO₂-Emissionen und somit der Ausstieg aus dem Öl. Die

«Die durch die Photovoltaik erzeugte Energie reicht problemlos für den allgemeinen Strom, etwa Untergeschoss, Treppenhäuser und Kellergeschosse.»

unausgesprochene «grüne Revolution» hat sich in drei Schritten entwickelt.

Schritt 1: Fernwärme

Der Ursprung der WBG Triengen liegt in der Wintermatte am Dorfrand. Hier wurden zwischen 1967 und 1992 neun Mehrfamilienhäuser mit 59 Wohnungen gebaut. Alle Häuser sind in den ersten Jahren mit Öl beheizt worden. 1998 erhielten die Gebäude im Rahmen einer Sanierung eine energieeffiziente Aussenisolation. «So konnten wir den Energieverbrauch senken», sagt Doro-

thea Steinmann von der Geschäftsstelle. Der noch grössere Schritt folgte 2019 mit dem Anschluss der ganzen Siedlung an das Fernwärmenetz der Trisa AG. Die Wärme wird durch Holzschnitzel aus der Region erzeugt. «Die Nähe und die Verbundenheit mit der Trisa ist unser Glück», sagt Steinmann. Heute beziehen alle 59 Wohnungen die Energie aus der Fernwärme.

Schritt 2: Wärmepumpe

Heizen mit erneuerbaren Energien – dieses Prinzip zog die Wohnbaugenossenschaft Triengen bei ihrem zweiten Bauprojekt weiter, bei den zwischen 2007 und 2009 realisierten 28 Wohnungen an der Weiherstrasse. Hier war von Anfang an klar, dass es ohne Öl gehen muss. Ruth Zwimpfer sagt: «Wir haben auf Luft-Wasser-Wärmepumpen gesetzt und damit bis heute gute Erfahrungen gemacht.»



Winkel – das Pardestück der Wohnbaugenossenschaft Triengen: Mehrfamilienhäuser mit Holzfassaden und Erdsonde.

Bilder Bi

Facts & Figures

Name: WBG Triengen
Gründung: 1946
Siedlungen: 3
Wohnungen: 110
Genossenschafts-Mitglieder: 77
Infos: www.wbgt.ch

Schritt 3: Erdsonden

Energetisch noch einen Schritt weiter ging die Wohnbaugenossenschaft Triengen bei ihrem dritten Projekt – den beiden Mehrfamilienhäusern im Winkel mit 23 Wohnungen. Diese wurden 2016 bezogen und dürften zu den schweizweit ersten fünfstöckigen Mehrfamilienhäusern in Holzbauweise gehören. Beim Energiesystem war die Baugenossenschaft noch konsequenter. Mit acht Erdsonden wird die Wärme aus dem Boden gewonnen. Weiter wurde eine Photovoltaik-Anlage auf dem Dach installiert. Die durch die Photovoltaik erzeugte Energie reicht problemlos für den allgemeinen Strom, etwa Untergeschoss, Treppenhäuser und Kellergeschosse.

«Wir wollen uns abheben und zugleich beweisen, dass ein ökologisches Engagement kein Vorrecht von Bauträgern in den Städten ist.»

Kurzzeitig nicht günstiger!

Die detaillierte Kostengegenüberstellung zwischen Öl und erneuerbaren Energien wurde gemacht, das Resultat steht für die WBG jedoch nicht im Vordergrund. «Uns ist wichtig, einen Beitrag für die Umwelt und das Klima zu leisten.»

Auch in anderen Bereichen engagiert sich die Wohnbaugenossenschaft Triengen für die Natur. So hat sie an der vom Radio und Fernsehen SRF lancierten Aktion «Mission B für mehr Biodiversität» mitgewirkt. Grossflächig wurden bei den Liegenschaften Winkel und Weiher Blumenwiesen angelegt. Das ökologische Engagement sehen die Verantwortlichen in Übereinstimmung mit ihrem Profil und letztlich mit der Marktstellung. Ruth Zwimpfer: «Wir wollen uns abheben und zugleich beweisen, dass ein ökologisches Engagement kein Vorrecht von Bauträgern in den Städten ist.»

Kurt Bischof



Dorothea Steinmann und Ruth Zwimpfer vor ihrer neusten Überbauung Winkel.



Wintermatte – Lebensraum am Dorfrand, angeschlossen ans Fernwärmenetz.



Weiher – mit Luft-Wasser-Wärmepumpen nur gute Erfahrungen gemacht.

Mit Trisa verbunden

Die WBG Triengen wurde mit Hilfe der Trisa gegründet, um dem Personal des Bürstenherstellers bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Die Partnerschaft mit der Trisa wird unter anderem durch die Präsenz im Vorstand aktiv gepflegt.

Augen offen

Die WBG Triengen ist organisatorisch schlank aufgestellt, agil und erfolgreich unterwegs. Insofern spricht derzeit nichts gegen neue Projekte oder den Erwerb geeigneter Objekte. Die Augen des Vorstands sind offen, die Fühler entsprechend ausgestreckt.

Brisante Volksabstimmung am 13. Juni 2021:

Die Wissenschaft ist sich längst einig: Der Klimawandel ist eine grosse Gefahr für die menschliche Existenz. Es ist also ein Gebot der Vernunft, das Klima zu schützen. Es geht um langfristige Auswirkungen und darum ist es zuweilen schwierig, die Dringlichkeit des Kurswechsels bei unserem Energiekonsum gegen kurzfristige wirtschaftliche Interessen zu vertreten. Aber das neue CO₂-Gesetz schafft dies hoffentlich, denn es ist eng verknüpft mit den Zielen des Ausstiegs aus dem fossilen Zeitalter, auch die Weichen für eine nachhaltigere Energiewirtschaft zu stellen. Mit Anreizen statt Zwang. Denn mit dem definierten CO₂-Absenkpfad bleiben jährlich über 1,5 Milliarden Franken zusätzliche Wertschöpfung in der Schweiz und sichern Arbeitsplätze und Wohlstand. Gestoppt werden die Erdöl-Milliarden, die heute jährlich ins Ausland verloren gehen. Dank der erhöhten Abgabe lohnen sich Investitionen in den Klimaschutz bei Hausbesitzern und Firmen rascher. Ein Drittel der Einnahmen aus der Abgabe fliesst zudem in das Gebäudesanie-

rungsprogramm und unterstützt damit jene Hausbesitzerinnen und -besitzer, die energetische Verbesserungen in ihren Gebäuden vornehmen (Klimafonds).

Mit dem CO₂-Gesetz helfen wir, den Temperaturanstieg weltweit auf 1,5 Grad zu begrenzen. Bis 2030 sollen die Treibhausgasemissionen gegenüber 1990 halbiert werden. Mindestens 75 Prozent der Massnahmen müssen im Inland erfolgen. Dafür werden wichtige Massnahmen verankert, zum Beispiel strengere CO₂-Grenzwerte für Gebäude, höhere Klimaabgaben auf fossilen Treib- und Brennstoffen oder die Flugticketabgabe. Ein Grossteil der Abgaben fliesst an die Bevölkerung zurück. Durch die Pro-Kopf-Rückerstattung profitieren besonders Haushalte mit tiefen Einkommen am meisten, von der Flugticketabgabe werden rund 90 Prozent der Bevölkerung mehr zurückerhalten als zahlen. Der Rest des Ertrags kommt dem Klimaschutz und somit der Allgemeinheit zugute. Der Klimafonds ermöglicht etwa Gebäudesanierungen, mehr Ladestationen für



Beat Flach
Nationalrat GLP, AG
Jurist

Bild zvg

Elektroautos oder die Entwicklung von synthetischen Treibstoffen, zum Beispiel für einen klimaneutralen Flugverkehr.



Wir sind Ihr Partner für
erstklassige Aufzüge.

Schweizer Familienbetrieb mit
Tradition und Kompetenz seit 1958.

Lift AG | Querstrasse 37 | CH-8105 Regensdorf
Telefon 044 871 91 91 | info@liftag.ch | www.liftag.ch
Regensdorf | Muttenz | Lachen | St. Gallen



- Planung
- Herstellung
- Montage
- Service
- Reparaturen
- Modernisierung

Braucht die Schweiz das neue CO₂-Gesetz?

Nein



Thomas Matter
Nationalrat SVP, ZH
Unternehmer

Bild zvg

Das Letzte, was die Schweizerinnen und Schweizer nach der Covid-Krise brauchen, ist eine gesetzlich verordnete Energiepolitik, die dem Klima nichts

bringt, aber unser Leben wesentlich teurer macht. Das neue CO₂-Gesetz würde Heizöl, Benzin und Diesel massiv verteuern. Die Mieten und die Nebenkosten würden steigen. Neue Anforderungen an Gebäudetechnik und Wärmeisolation verursachen für die Hauseigentümer immer höhere Kosten. Die Konsumenten müssten finanzieren, was die Unternehmen an höheren Transport- und Produktionskosten aufgrund des CO₂-Gesetzes auf sie abwälzen. Der Mittelstand müsste für die Produkte des täglichen Gebrauchs künftig noch mehr bezahlen. Und all dies ausgerechnet in Zeiten steigender Arbeitslosigkeit, Konkurse und Betriebsschliessungen.

Das neue CO₂-Gesetz bringt dem Klima nichts. Die Schweiz hat auf den weltweiten CO₂-Ausstoss so gut wie keine messbaren Auswirkungen. Überhaupt haben wir unsere Hausaufgaben gemacht und den Ausstoss von Treibhausgasen massiv reduziert – trotz einer Millionenzuwanderung in wenigen Jahren. Dies gelang dank unserer erfolgreichen Marktwirtschaft und der

Innovationskraft der Unternehmen. Staatliche Umerziehung und Gängelung ist auch in der Energiepolitik der falsche Weg. Die Verteuerung der Mobilität für den Mittelstand ist nicht akzeptabel. Profiteure sind einzig rotgrüne Kreise mit ihren Klimafonds und Pseudo-Firmen. Das Land wird durch die CO₂-Abgaben gegenüber den Städten diskriminiert, denn nicht bei allen hält der öffentliche Verkehr praktisch vor der Haustüre. Auch das Gewerbe wird massiv leiden, denn die Güter müssen weiterhin transportiert werden.

Doch die Energie wird durch das CO₂-Gesetz auch unsicherer. Wir sollen gleichzeitig aus der Kernenergie und aus der fossilen Energie aussteigen. Innert zwanzig Jahren müssten wir zur heutigen Stromproduktion 60 Prozent dazugewinnen. Niemand weiss gegenwärtig, wie das funktionieren soll. Die Covid-Pandemie hat gezeigt, wie wenig wir uns auf das Ausland verlassen können. Darum empfehle ich ein Nein zu diesem mittelstands- und eigentumsfeindlichen CO₂-Gesetz.

Nachhaltig heizen und Kosten sparen.



www.sada.ch/heizung-sanieren

SADA AG
Vega-Strasse 3, 8152 Glattpark (Opfikon)
Telefon 044 297 97 97, sada@sada.ch



Das Gebäudeprogramm



Jetzt Gesuch
einreichen und profitieren

Haus sanieren, Klima schützen, Geld sparen.

Das Gebäudeprogramm fördert energetische Sanierungen.

www.dasgebaeudeprogramm.ch

Neue Energieetikette fördert Energieeffizienz

Seit 1. März 2021 haben Kühl- und Gefriergeräte, Geschirrspüler sowie Waschmaschinen und Waschtrockner-Kombigeräte eine neue Energieetikette erhalten. Marius Rübenacker, Product Line Manager bei Electrolux, beantwortet die wichtigsten Fragen dazu.

Magazin WOHNEN SCHWEIZ: Herr Rübenacker, wieso braucht es eine neue Energieetikette?

Marius Rübenacker: Seit der Einführung der Energieetikette im Jahr 2004 wurden die Haushaltsgeräte laufend optimiert und damit auch energieeffizienter. Vor der Einführung der neuen Etikette am 1. März besaßen rund 90 Prozent der am Markt erhältlichen Haushaltsgeräte in den betreffenden Kategorien die Klasse A+ oder höher. Der ursprüngliche Nutzen der Etikette – Transparenz und Vergleichbarkeit zu schaffen – war dadurch nicht mehr gegeben.

Die neue Energieetikette bringt also wieder Ordnung ins System.

Ganz genau. Mit der Überarbeitung der Energieetikette wird die Effizienzskala an die heutigen Gegebenheiten angepasst. Folglich kann es sein, dass

Geräte, die der Energieeffizienzklasse A+++ angehörten, neu beispielsweise in die Klasse B eingestuft werden. Wichtig ist zu verstehen, dass sich bei einigen Kategorien, z. B. Waschmaschinen, lediglich die Skala der Energieeffizienz verändert. Neu reicht sie von A bis G. Bei Kühlgeräten sehen sich die Hersteller mit neuen Berechnungsstandards und Öko-Design-Vorgaben konfrontiert, womit gewisse Klassen nur mit einer Technologie-Anpassung zu erreichen sind.

Heisst das, dass kein Gerät die Anforderungen für die höchste Energieeffizienzklasse erfüllt?

Das trifft auf die meisten Geräte zu. Es gibt jedoch Ausnahmen. Beispielsweise erfüllen zwei Electrolux-Modelle mit SoftWater-Technologie bereits heute die hohen Anforderungen der Energieeffizienzklasse A.

Ist es für Haushaltsgerätehersteller nicht frustrierend, wenn ihre Geräte abgestuft werden?

Nein, ganz im Gegenteil: Bei Electrolux sehen wir die neue Energieetikette als wichtigen Treiber für die Forschung und Weiterentwicklung noch energieeffizienterer Haushaltsgeräte. Alle Hersteller sind jetzt gefordert, ihre Produkte weiter zu optimieren. Dies ist eine positive Entwicklung.

Wird beim Kauf von Haushaltsgeräten auf Energieeffizienz geachtet?

Wir beobachten, dass die Energieeffizienz ein Kriterium ist, das stetig an Bedeutung gewinnt. Bei Privatpersonen ist die Nachfrage nach nachhaltigen Geräten in den letzten Jahren stark angestiegen. Aber auch institutionelle Bauherren – insbesondere Wohnbau-



Waschmaschine von Electrolux mit Energieeffizienzklasse A.

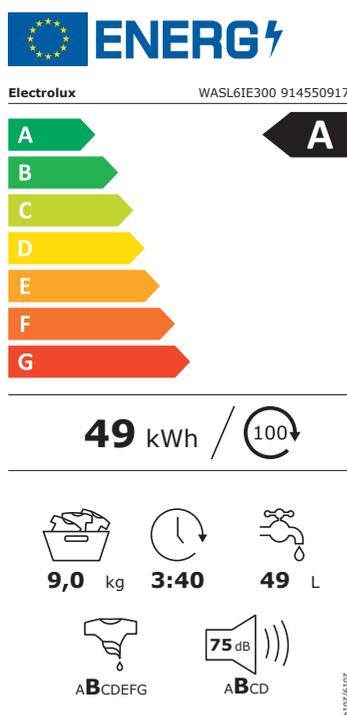
genossenschaften – setzen auf Geräte, die hohe ökologische Standards erfüllen.

Bei welchen Geräten fällt hohe Energieeffizienz am meisten ins Gewicht?

Kühlschränke und Tiefkühler verbrauchen am meisten Strom, weil sie immer in Betrieb sind. Folglich ist eine hohe Energieeffizienzklasse bei diesen Geräten besonders lohnend. Gemäss den neuen Richtlinien müssen in der Schweiz erhältliche Kühlgeräte mindestens die Klasse E erreichen. Clevere Technologien wie die NoFrost-Funktion, wodurch die Bildung von Eis im Gefrierfach verhindert wird, helfen zusätzlich, den Stromverbrauch möglichst tief zu halten.

Interview Stefano Grasso

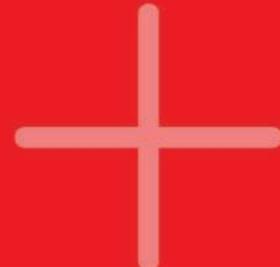
Electrolux ist Goldpartner des Verbandes WOHNEN SCHWEIZ.





Harder Haas P. AG

Gesamtplanung
Architekten ETH SIA SVIT
www.hzh.ch



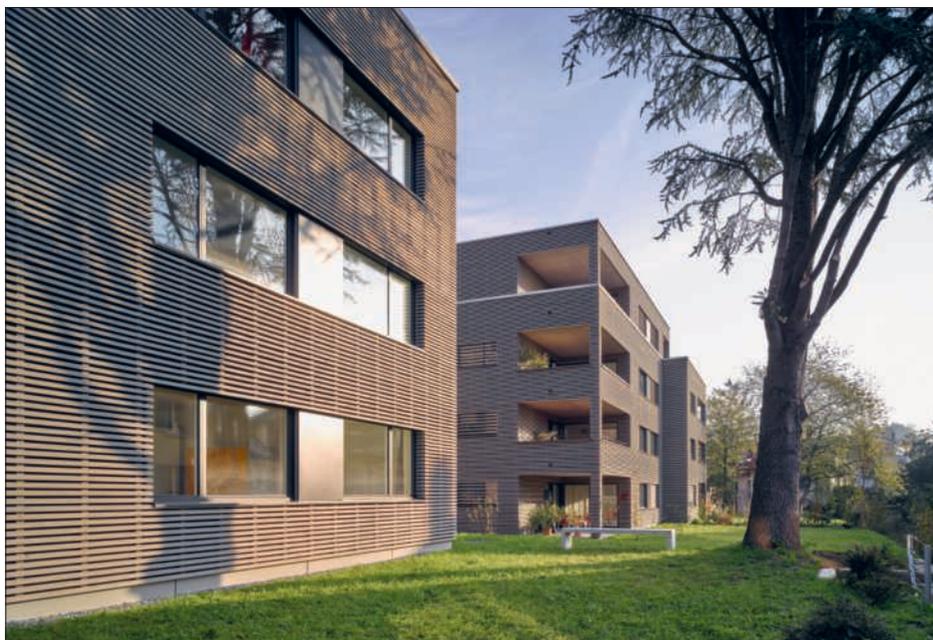
«Bei Hypothekenverlängerungen und Neufinanzierungen setzen wir auf die Kompetenz der Avobis Hypothekenbörse. So sparen wir jedes Jahr bares Geld und erst noch wertvolle Zeit.»

Urs Frei

Präsident Baugenossenschaft Zurlinden
und Unternehmer

Avobis Hypothekenbörse AG | Uster-West 18 | 8610 Uster | avobis.ch

avobis



**camenzind
architekten**

Camenzind Architekten AG
Dipl. Architekten ETH SIA
Dipl. Bauleiter Hochbau
Steinofstrasse 44
CH - 6005 Luzern
041 318 30 60
info@camenzindarchitekten.ch
www.camenzindarchitekten.ch

Fossile Energieträger büssen morgen

Aus finanzwirtschaftlicher Sicht lohnt sich langfristiges Denken. Sprich: Lebenszykluskosten langfristig planen und gezielt investieren. Dabei empfiehlt der Immobilienexperte der LUKB, das Gebäude als Gesamtsystem zu verstehen und sich vom Unterhaltsdenken zu lösen.

Die Immobilienstrategie bei Wohnbaugenossenschaften beruht auf einer langfristigen Optik. Das Ziel heisst: Wohnraum spekulativen Interessen entziehen und der breiten Wohnbevölkerung zu fairen Mieten zur Verfügung stellen. Die Sichtweise ist also langfristig fokussiert. Investitionen in Energieoptimierungen haben langfristig bei Neu- und Bestandesbauten eine hohe ökologische und wohl auch ökonomische Wirkung.

Sommer-Wärmeschutz

Neubauten sind zwar entsprechend der aktuellen Energievorschriften sparsam mit Heizenergie, doch nicht zwingend optimal auf den sommerlichen Wärmeschutz ausgelegt. Fensterfronten auf sinnvolle, qualitative Grössen zu reduzieren, hilft gegen Überhitzung und reduziert die Investitionskosten. Im Vergleich zu Kompaktfassaden ermöglichen hinterlüftete Fassaden zusätzlich besseren sommerlichen Wärmeschutz, weil ein Luftpolster zwischen Fassade und Aussenwand entsteht. Die höheren Erstellungskosten sind mit einer wesentlich längeren Lebensdauer auch wirtschaftlich gut begründbar.

Gesamtsystem Gebäude

Der Fokus zu nachhaltigen Energieträgern liegt jedoch im Bestandesbau. Dabei ist es unerlässlich, das Gebäude als Gesamtsystem zu verstehen. Wärmezeugung und -verteilung, Bedachung, Materialisierung, Zustand und Schall sind ineinandergreifende Zahnräder, die richtig eingesetzt, wirtschaftliche Optimierungen und zusätzlichen Wohnkomfort bringen. Die Schwierigkeit ist, dass jede «Disziplin» ihre eigenen Spezialisten hat. Unabhängige, erfahrene Experten maximie-



Das Gebäude als Gesamtsystem verstehen, um langfristig zu investieren und zu bauen.

Bild zvg

«Wohnbaugenossenschaften können mit gutem Beispiel vorangehen und aufzeigen, dass sich ein Systemwechsel lohnt.»

ren nicht ein einzelnes Thema, sondern analysieren und optimieren das System. Erst wenn für das Gesamtsystem der Lösungsansatz steht, machen Detaillösungen Sinn, die sich in den übergeordneten Aktionsplan integrieren lassen.

Es braucht eine Abkehr vom Unterhaltsdenken hin zu einer langfristigen Investitionsplanung. Dafür müssen Immobilienportfolio, Objektentwicklung, Kundenstrategie (Mieter) und Finanzplan im Einklang stehen. Das funktioniert nur, wenn in langfristigen Lebenszykluskosten geplant und investiert wird. Dabei gibt es keine Standardlösung. Individuell auf die Bedürfnisse des Eigentümers, des Portfolios und der Objekte abgestellte Analysen führen zu einer erfolgreichen Umsetzung.

Fossiles hat ausgedient

Wer heute noch auf fossile Energieträger setzt, steht morgen als Verlierer da. Eine CO₂-Sensibilisierung findet zwar statt, doch fehlt es vielen Eigentümern, meist aus finanziellen Gründen, an der konkreten Umsetzung. Wohnbaugenossenschaften können mit gutem Beispiel vorangehen und aufzeigen, dass sich ein Systemwechsel lohnt. Ein langfristiges Denken in Lebenszyklen ermöglicht, nicht bloss in Fünf-Jahres-Zielen zu planen. Wer heute weiterhin in fossile Energieträger investiert, wird die Weichen für Jahrzehnte auf die falsche Spur stellen. Die Immobilien-Experten der LUKB unterstützen die Kunden auf dem Weg der Dekarbonisierung.

Guido Estermann

Weitere Infos:

immobilienbank@lukb.ch

Die Luzerner Kantonalbank ist Goldpartner des Verbandes WOHNEN SCHWEIZ.



Versicherungslösungen für die Bau- und Immobilienbranche – wir sprechen ihre Sprache.

Kompetenz und Qualität aus Leidenschaft – auch im Schadenfall. Profitieren Sie von über 35 Jahren Erfahrung.

Scheffelstrasse 12 · Postfach · 8042 Zürich · T +41 44 444 29 00 · info@fraumuenster.com · www.fraumuenster.com



Keller Spiegelschränke
guten-morgen.ch



FÜR EINE NACHHALTIGE
UND SICHERE ZUKUNFT.



Erfolgsfaktor Raumklima

Immer heissere Sommer sorgen für überhitzte Räume – eine effiziente und wirtschaftliche Raumkühlung ist gefragt.

Jetzt
informieren
ekz.ch/
frisch

EKZ

Photovoltaikanlagen und Mehrwertsteuer

Bei der Installation einer Photovoltaikanlage gibt es steuertechnisch einiges zu beachten. Andrea Joss, MWST-Beraterin bei der BDO AG, erläutert, wann die MWST anfällt, welcher Strom besteuert wird und was beim Zusammenschluss zwischen Grund-, Stockwerkeigentümer, Mietern und Pächtern zum Eigenverbrauch zu beachten ist.

Die beim Bau einer Photovoltaikanlage (PV-Anlage) anfallenden Kosten sind grundsätzlich mit MWST belastet. Handelt es sich beim Betreiber der PV-Anlagen um eine mehrwertsteuerpflichtige Person, können diese Vorsteuern im Rahmen der unternehmerischen Tätigkeit, welche zum Vorsteuerabzug berechtigt – gemäss Artikel 28 Abs. 1 MWSTG – geltend gemacht werden.

«Der Direktverbrauch des Stroms aus der PV-Anlage (Eigenverbrauch) ist nicht steuerbar.»

Einmalvergütung

Einmalvergütungen für PV-Anlagen gemäss Artikel 25 EnG, Artikel 36 ff. EnFV werden als Investitionshilfen für bestimmte Anlagentypen, die nicht am Einspeisevergütungssystem teilnehmen können, ausbezahlt. Diese werden aus Sicht der MWST als Kostenausgleichszahlungen gemäss Artikel 18 Absatz 2 Bst. g MWSTG qualifiziert und führen bei Betreibern von PV-Anlagen, welche vorsteuerabzugsberechtigt sind, nicht zu einer Kürzung der Vorsteuern.

Einspeisevergütung

Das Entgelt für die Lieferung von Strom ist steuerbar. Handelt es sich beim Betreiber der PV-Anlagen um eine mehrwertsteuerpflichtige Person, muss auf der Abrechnung zur Vergütung für die Stromlieferung die MWST zum Normsatz von zurzeit 7,7 Prozent ausgewiesen werden. Handelt es sich beim Betreiber der PV-Anlagen nicht um eine mehrwertsteuerpflichtige Person,

darf auf der Rechnung keine MWST ausgewiesen werden, sonst muss der Betreiber die ausgewiesene MWST an die Eidgenössische Steuerverwaltung abführen, obwohl keine MWST-Pflicht besteht.

Einspeiseprämien und Bewirtschaftungsentgelte, welche im Zusammenhang mit der Direktvermarktung des Stroms vergütet werden, sind aus Sicht der MWST als Kostenausgleichszahlungen gemäss Artikel 18 Absatz 2 Bst. g MWSTG zu qualifizieren und führen bei Betreibern, welche vorsteuerabzugsberechtigt sind, nicht zu einer Kürzung der Vorsteuern.

Eigenverbrauch

Der Direktverbrauch des Stroms aus der PV-Anlage (Eigenverbrauch) ist nicht steuerbar. Handelt es sich beim Betreiber der PV-Anlagen um eine mehrwertsteuerpflichtige Person, können die Vorsteuern im Zusammenhang mit den Investitionen und dem Unterhalt der PV-Anlagen im Rahmen der unternehmerischen Tätigkeit, welche zum Vorsteuerabzug berechtigt, geltend gemacht werden.

Zusammenschluss Eigenverbrauch

Grundeigentümer, Stockwerkeigentümer, Mieter und Pächter in einem oder mehreren Gebäuden können sich für den Verbrauch des selbst produzierten Stroms vertraglich zusammenschliessen (sogenannter Zusammenschluss zum Eigenverbrauch ZEV). Da sich zwei oder mehrere Personen zusammenschliessen, handelt es sich beim ZEV um eine einfache Gesellschaft.

Ein ZEV kann MWST-pflichtig werden, wenn die subjektiven Voraussetzungen



Andrea Joss

ist MWST-Beraterin, Prokuristin, dipl. Betriebswirtschafterin HF, DAS FH in MWST bei der BDO AG.



«Grundeigentümer, Stockwerkeigentümer, Mieter und Pächter in einem oder mehreren Gebäuden können sich für den Verbrauch des selbst produzierten Stroms vertraglich zusammenschliessen.»

gemäss Artikel 10 Absatz 1 MWSTG erfüllt werden. Tritt der ZEV gegen aussen in eigenem Namen auf und erreicht dieser die Limite eines steuerbaren Umsatzes von CHF 100 000 pro Jahr, wird der ZEV mehrwertsteuerpflichtig und muss die Stromlieferung der MWST unterstellen. Die Strombezüger können die bezahlte MWST als Vorsteuer nach den allgemeinen Kriterien gemäss Artikel 28 Abs. 1 MWSTG geltend machen.

Wird der ZEV vor Baubeginn der PV-Anlage gegründet, muss der ZEV Eigentümer der PV-Anlage sein, damit dieser die Vorsteuern auf den Investitionen geltend machen kann. Wird der ZEV zu einem späteren Zeitpunkt gegründet, muss die PV-Anlage an den ZEV mit MWST übertragen werden, um MWST-Folgen (Korrektur der geltend gemachten Vorsteuern) zu vermeiden.

Sehr deutliches Ja zum EGW-Rahmenkredit

Der Ständerat hat in der Frühlingssession als Zweitrat der Fortführung des EGW-Rahmenkredits mit 37 gegen 2 Stimmen zugestimmt. Die EGW ist ein wichtiges Förderinstrument für aktive Baugenossenschaften.

In der Wintersession 2020 hat der Nationalrat den Rahmenkredit für die Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger EGW klar genehmigt. In der Frühjahrssession folgte als Zweitrat der Ständerat. Das Geschäft gab kaum zu reden. Christian Levrat beantragte in seiner Funktion als Präsident der vorbereitenden Kommission für Wirtschaft und Abgaben (WAK) Zustimmung. Der Glarner Ständerat Thomas Hefti war auch für die Vorlage, wies aber als Vertreter der Finanzdelegation auf die Problematik von Solidarbürgschaften hin. Bundespräsident Guy Parmelin hatte als Departementsvorsteher leichtes Spiel. Er gab zu, dass die beantragten 1700 Millionen Franken ein hoher Betrag seien. «Aber der Betrag ist nötig, damit die Emissionszentrale ihre Tätigkeit innerhalb des bestehenden Rahmens in den Jahren 2021 bis 2027 fortsetzen kann.» Mit 37 Ja gegen 2 Nein bei 5 Enthaltungen sagte der Ständerat klar Ja. Damit ist der Bundesbeschluss rechtsgültig.

Starker Vertrauensbeweis

Der Verband WOHNEN SCHWEIZ hat sich in den letzten Monaten mit seinem Politischen Beirat für die Zustimmung der bürgerlichen Fraktionen engagiert. Dementsprechend gross ist die Freude bei Präsident Daniel Burri: «Dieses überaus klare Resultat ist ein Vertrauensbeweis der Politik in die Leistungen des gemeinnützigen Wohnungsbaus.» Dank der Gewährung der Bundesbürgschaft in der Höhe von 1,7 Milliarden durch das Parlament kann die EGW Anleihen auf dem Kapitalmarkt zu attraktiven Konditionen aufnehmen, womit gemeinnützige Wohnbauträger ihre Liegenschaften weiterhin günstig finanzieren können.

Kurt Bischof



Der Ständerat hat nach dem Nationalrat die Fortführung der Bürgschaften für die EGW beschlossen – ein guter Entscheid für den gemeinnützigen Wohnungsbau.

Bild zvg



Oxifina / more than finance



SARON Kredit, Festhypothek, Zins- oder Währungswaps?

Wir von der Oxifina kennen uns mit konventionellen und modernen Finanzierungsinstrumenten aus. Profitieren Sie von unserer Expertise. **Kontaktieren Sie uns.**



[oxifina.ch](https://www.oxifina.ch)

Neue Köpfe im Vorstand WOHNEN SCHWEIZ

Rochade im Vorstand von WOHNEN SCHWEIZ: Vier neue Persönlichkeiten stellen sich an der schriftlichen Delegiertenversammlung für die Wahl in den Vorstand zur Verfügung. Sie ersetzen langjährige und verdiente Vorstandsmitglieder.

Jan Baumgartner, Zürich

Der Geschäftsführer der Baugenossenschaft Zurlinden ist gelernter Zimmermann, hat Multimedia studiert und hat einen Abschluss als eidgenössisch diplomierter Immobilien-Treuhänder sowie als eidgenössisch diplomierter Betriebsökonom. Vor seiner Tätigkeit bei der BG Zurlinden war er selbstständig, entwickelte eine Portfoliomanagement-Software und war während fünf Jahren Interimsmanager, unter anderem für zwei börsennotierte Immobilienunternehmen. Er lebt in Zürich und hat eine Tochter. Hobbys: Ausdauersport, Handwerk und Tagespolitik.



Jan Baumgartner, Zürich

Samuel Camenzind, Luzern

Der Luzerner führt sein Architekturbüro Camenzind Architekten AG. Er hat einen Master in Architektur sowie einen Abschluss als diplomierter Bauleiter Hochbau. Samuel Camenzind arbeitete



Samuel Camenzind, Luzern

Herzlichen Dank!

Im Hinblick auf die Gesamterneuerungswahlen für die neue Amtsperiode haben folgende verdiente Vorstandsmitglieder aus beruflichen oder privaten Gründen auf eine Erneuerungswahl verzichtet:

- Heinz Brauchli, Twann
- Hansjürg Egli, Luzern
- Martin Schwegler, Menznau
- Stefan Weber, Luzern
- Liliane Haltmeier, Zürich

«Im Namen des Verbandes bedanke ich mich bei allen fünf Demissionierenden für den langjährigen Einsatz und die vielen wertvollen Impulse», erklärt Daniel Burri, Präsident von WOHNEN SCHWEIZ. Pandemiebedingt kann eine verdiente und angemessene Verabschiedung erst zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen.



Gian Andris Derungs, Lumbrein

für diverse Architekturbüros, bevor er den Schritt in die Selbstständigkeit gewagt hat. Mit seinem Büro bietet er Generalplanungen, Bauleitungen wie auch Mandate in den Bereichen Baukommission, Bauberatung und Bauherrenberatung an. Er stammt aus einer freisinnig-liberalen Familie, engagiert sich im Vorstand der Studentenverbindung Zofingia und in der Zunft zu Safran. Der verheiratete Vater von zwei Söhnen verbringt seine Freizeit gerne mit der Familie und in den Bergen.

Gian Andris Derungs, Lumbrein

Mit seinem Master of Advanced Studies in Real Estate ist der Bündner Unternehmer in verschiedenen Firmen wie Derungs Immobilien AG oder Miro Bauprojekte AG tätig. Gian Andris Derungs engagiert sich politisch als CVP-Grossrat, aktuell Präsident der Kommission Justiz und Sicherheit, als Präsident der CVP Kreispartei Lumnezia und als Vizepräsident des Vereins für Raumentwicklung Kultur und Landschaft. Gian Derungs ist verheiratet und in der Freizeit gerne mit Familie oder Freunden unterwegs, treibt Sport oder liest.

Benoît Grenon, Lutry

Der Waadtländer arbeitet als CFO und Asset Manager bei der Anlagestiftung Utilita. Zuvor war er als Direktor Audit und Management Control der Gesellschaften der Gruppe FONCIA Switzerland tätig. Grenon verfügt über einen Bachelor of Science in Management der Universität Lausanne (HEC). Er engagiert sich in vielen Wohnbaugenossenschaften in den Kantonen Genf, Neuenburg und Waadt. Benoît Grenon ist Vater von zwei Söhnen. Seine Freizeit verbringt er gerne auf dem Genfersee.



Benoît Grenon, Lutry

Bilder zvg

Kurt Bischof

Danke den Silberpartnern für die Treue



Jäggi+Hafter AG
www.jaeggihafter.ch

«Als Teil einer Familienunternehmung unterstützen wir die Prinzipien des gemeinnützigen Wohnungsbaus voll und ganz. Nachhaltigkeit sowie soziale und ökologische Verantwortung gehören seit jeher zu unserer Philosophie.»



Fraumünster
www.fraumuenster.com

«Fraumünster Insurance Experts AG ist Mitgründerin der ASSEPRO Gruppe. Als führendes, unabhängiges Brokerunternehmen im Risiko- und Vorsorgebereich für KMU sind wir mit unseren Bau- und Immobilienexperten an 18 Standorten vor Ort – somit nahe bei den lokalen Baugenossenschaften.»



Lift AG
www.liftag.ch

«Mit langjähriger Fachkompetenz und hoher Qualität betreuen wir Kunden bei Neubau-, Ersatz- und Sanierungsprojekten. Als unabhängiges Schweizer KMU schätzen wir die partnerschaftliche und unkomplizierte Zusammenarbeit.»



SADA AG
www.sada.ch

«Als ehemalige Genossenschaft zählt die Zusammenarbeit mit Baugenossenschaften zu unserem Fundament. Wir teilen Werte wie Fairness, Loyalität und Qualität, die uns verbinden und die Basis für die erfolgreiche Kooperation legen.»



EKZ
www.ekz.ch

«Als Mitgestalter der Energiezukunft entlasten wir unsere Kunden in ihrer Energiewelt. Damit finden wir bei den Baugenossenschaften, die energetisch motiviert sind, offene Türen.»



hhplus AG
hhplus.ch

«Wir arbeiten gerne für Baugenossenschaften und schätzen den Austausch über WOHNEN SCHWEIZ. Genossenschaften legen grossen Wert auf das Gemeinschaftliche, gute Aussenräume, Energieeffizienz und sie sind offen für neue Wohnformen.»

avobis

Avobis
www.avobis.ch

«In unseren Geschäftsbereichen Immobilientransaktionen, Asset Management und Finanzierungen geht es immer um eine nachhaltige Betrachtung und Begleitung der gesteckten Ziele. Genau deshalb engagieren wir uns stark für den gemeinnützigen Wohnungsbau und schätzen die Baugenossenschaften als Partner sehr.»

Danke den Goldpartnern für die Treue

Die Partner aus der Wirtschaft sind für WOHNEN SCHWEIZ wichtig. Selbst im letzten Jahr mit pandemiebedingt beschränktem Austausch mit den Mitgliedern haben die Partner die Zusammenarbeit fortgeführt. Die Silberpartner (links) und die Goldpartner (untenstehend) äussern sich zu ihrer Motivation.



Flavio Ciglia
Leiter Immobilienbank LUKB

«Wohnbaugenossenschaften sind ein wichtiger Pfeiler im Wohnungsmarkt. Wir leisten einen Beitrag für dieses wichtige Segment, indem wir die Genossenschaften und Mitglieder von WOHNEN SCHWEIZ neben Finanzierungen mit unseren fundierten Markt- und Immobilienkenntnissen aktiv unterstützen und begleiten. In regem Austausch mit der Geschäftsstelle engagieren sich unsere Immobilien-Experten aktiv für die Weiterentwicklung von neuen Lösungen. Mit der Goldpartnerschaft bei WOHNEN SCHWEIZ bekennen wir uns mit Überzeugung zu den Wohnbaugenossenschaften.»



Daniel Steiner
Electrolux AG

«Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaften bieten attraktiven Wohnraum zu erschwinglichen Preisen und richten ihr Handeln an sozialen wie ökologischen Prinzipien aus. Dadurch wird ein nachhaltiges und gemeinschaftliches Wohnen in der Schweiz ermöglicht. Als eines der 100 nachhaltigsten Unternehmen weltweit teilen wir aus tiefer Überzeugung diese Wertvorstellungen. Mit innovativen Lösungen stets im Einklang mit unserer Umwelt verbessern wir das Leben der Menschen und inspirieren zu einem bewussten Umgang mit natürlichen Ressourcen. Deshalb ist es uns eine Herzensangelegenheit, als treuer Partner von WOHNEN SCHWEIZ gemeinnützige Wohnprojekte in der Schweiz zu fördern.»



Fabio Madia
Anliker AG Generalunternehmung

«Anliker sieht beim Verband WOHNEN SCHWEIZ einen gegenseitigen Mehrwert auf verschiedenen Ebenen. Als zuverlässiger Gesamtdienstleister mit Planungs- und Realisierungskompetenzen können wir die Mitglieder und den Verband bei Fragen rund ums Bauen begleiten. Durch diesen Austausch können wir unsere Kompetenz im Wohnungsbau erweitern und allfällige Bauherren bedürfnisorientiert unterstützen. Die zahlreichen Mitglieder ermöglichen uns die Teilnahme an einem breiten Netzwerk. Den unkomplizierten, offenen Austausch bei Anlässen finden wir sehr bereichernd. Zudem sind die Referate und Fachartikel im Magazin WOHNEN SCHWEIZ interessant und informativ.»





RohrMax AG: Was wann reinigen?

Die RohrMax-Zeitachse zeigt auf: Wann soll man was bei einer Lüftung reinigen, werden die Lüftungsspezialisten von RohrMax häufig gefragt. Aus ihrer langjährigen Erfahrung ist eine praktische Übersicht entstanden, die verdeutlicht, wann die Rohre und wann die Geräte gereinigt werden sollen. In seinem Ratgeber «Lüftungssysteme» hat RohrMax neu die Zeitachse publiziert – nebst vielen weiteren Informationen. Interessierte können den Ratgeber kostenlos über die Beratungsnummer (0848 852 856) oder per E-Mail (info@rohrmax.ch) bestellen. Der Ratgeber und die Zeitachse stehen zudem als Download auf der Webseite www.rohrmax.ch zur Verfügung. pd

www.rohrmax.ch



Keramik Laufen AG: Berührungslos spülen

Die Echtglas-Betätigungsplatten TECElux Mini von Keramik Laufen leisten hinsichtlich Stil und Funktionalität beste Arbeit. Tagsüber punkten sie mit ihrem aparten Design. Während der Nacht bieten sie mittels LED-Licht Orientierung. Die Spülung lässt sich sowohl mittels einer lockeren Handbewegung vor dem Sensor als auch durch ein leichtes Tippen auf das Tastenfeld auslösen. Für zusätzliche Sauberkeit sorgt die Hygienespülung, die sich auf verschiedene Zeitintervalle programmieren lässt. Alle Funktionen werden mittels separater Fernbedienung programmiert. Die TECElux Mini-Betätigungsplatten sind in den Ausführungen Schwarz oder Weiss erhältlich. pd

www.laufen-tece.ch



Oxifina AG: Immobilienfinanzierung

Die Oxifina AG hat sich auf die Beratung und Vermittlung von Immobilienfinanzierungen spezialisiert. Das Unternehmen mit Standorten in Zürich und Basel wird von den erfahrenen Finanzierungsexperten Giampiero Brundia und Richard Schlägel geführt. Betrachtet man die Angebote am Markt, so sind die Beratungsdienstleistungen in der Immobilienfinanzierung weitestgehend vergleichbar und standardisiert. Individuelle Dienstleistungen sind rar und falls doch vorhanden, mit hohen Kosten verbunden. Mit dem Sorglos-Paket für die Immobilienfinanzierung lanciert Oxifina eine Premiere im Hypothekengeschäft. Damit hilft sie Kunden einfach und rasch viel Geld zu sparen. pd

www.oxifina.ch

Voranzeige

Am **02. Juni 2021**, 17.15 Uhr,
findet die Generalversammlung der

Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft schweizerischer Bau- und Wohngenossenschaften, hbg,

im Hotel Schweizerhof, Bahnhofplatz 7, 8001 Zürich, statt.

Geschäftsstelle: c/o Zürcher Kantonalbank, Bahnhofstr. 9, 8001 Zürich, Telefon 044 292 30 25



Anfangsmiete: Rechtsprechung geändert

Wird die Anfangsmiete angefochten, wird nach einem ziemlich starren Schema berechnet, ob diese übersetzt ist und deshalb nach unten korrigiert werden muss. Das Bundesgericht hat seine diesbezügliche langjährige Rechtsprechung zugunsten der Vermieter korrigiert.

Genossenschaften unterliegen diesen Regeln aber nicht. Das Mietrecht sieht in Art. 270 OR vor, dass der Anfangsmietzins innert 30 Tagen nach Übernahme der Wohnung bei der Schlichtungsbehörde angefochten werden kann. Als missbräuchlich gilt der Anfangsmietzins dann, wenn der Vermieter einen übersetzten, also einen zu hohen Ertrag erzielt (Nettorendite). Oder aber, wenn sich der vereinbarte Mietzins nicht im Rahmen des Orts- oder Quartierüblichen bewegt. Ist die umstrittene Liegenschaft weniger als 30 Jahre alt, so ist bei der Beurteilung, ob ein Anfangsmietzins missbräuchlich ist, prioritär auf die Nettorendite abzustellen. Das Bundesgericht hatte im neuen Leitentscheid (4A_554/2019), der im vergangenen November publiziert wurde, folgenden Sachverhalt zu beurteilen:

«Neu darf das ganze Eigenkapital der Teuerung angepasst werden.»

Anfangsmiete: Massiv reduziert

Ein Mieterpaar einer 4,5-Zimmer-Wohnung im Kanton Waadt focht den Anfangsmietzins von monatlich 2190 Franken (ohne Nebenkosten) und die Miete von zwei Garagenplätzen à 130 Franken an. Das vorinstanzliche Mietgericht senkte die Wohnungsmiete, gestützt auf die Berechnung der Nettorendite, auf 900 Franken pro Monat, die Miete für die beiden Parkplätze auf monatlich je 50 Franken. Das Waadtländer Kantonsgericht bestätigte diesen Entscheid, weshalb die Vermieterin, die BVK-Personalvorsorge des Kantons Zürich, die Angelegenheit an das Bundesgericht zog. Das Bundes-

«Die Praxisänderung begründet das Bundesgericht mit den nachhaltig gesunkenen Zinssätzen für Hypotheken bzw. des massgebenden Referenzzinssatzes.»

gericht setzte die zulässige monatliche Miete für die Wohnung bei 1390 Franken fest und für die Parkplätze bei je 73 Franken. Damit hat das Gericht die Miete immer noch um 800 Franken tiefer angesetzt als die Vermieterin, allerdings auch um 490 Franken höher als die Vorinstanzen. Zu dieser Korrektur kam es, weil das Bundesgericht seine alte Rechtsprechung aus den 90er-Jahren des letzten Jahrhunderts anpasste. Würde die Mieterschaft sehr viel mehr als bisher die Anfangsmieten anfechten, käme es wohl auch mit der geänderten Rechtsprechung zu Korrekturen nach unten.

Eigenkapital: Höhere Nettorendite

Gemäss alter, nunmehr geänderter Rechtsprechung war nur 40 Prozent des investierten Eigenkapitals der Anpassung an die Teuerung unterstellt. Neu darf das ganze Eigenkapital der Teuerung angepasst werden. Zum anderen darf der Ertrag den Referenzzinssatz neu um zwei Prozent übersteigen, sofern der Referenzzinssatz denn zwei Prozent oder weniger beträgt. Früher lag dieser Wert nur bei einem halben Prozent. Die Einführung dieses Schwellenwertes ist allerdings insofern unglücklich, als bei einem Referenzzinssatz von 2,25 Prozent oder mehr die Rendite weiterhin nur 0,5 Prozentpunkte betragen darf. Bei einem Referenzzinssatz von 2,25 Prozent wäre die zulässige Rendite somit

Ratgeber Recht

In der Rubrik Ratgeber Recht veröffentlicht das Magazin WOHNEN SCHWEIZ regelmässig Informationen über aktuelle Entscheide oder neue Trends im Mietrecht. Dieser Beitrag stammt von lic. iur. Martin Schwegler, der in Menznau LU als Rechtsanwalt tätig ist. Martin Schwegler ist zudem Präsident der Wohnraumgenossenschaft KAB und im Vorstand und Geschäftsausschuss von WOHNEN



2,75 Prozent, bei einem Referenzzinssatz von zwei Prozent jedoch vier Prozent. Da wird nachgebessert werden müssen.

Zinssatz als Begründung

Die Praxisänderung begründet das Bundesgericht mit den nachhaltig gesunkenen Zinssätzen für Hypotheken beziehungsweise des massgebenden Referenzzinssatzes. Diese Entwicklung habe dazu geführt, dass gemäss bisheriger Berechnungsmethode mittlerweile sehr niedrige Mieterträge resultierten. Diese stünden in keinem angemessenen Verhältnis zur Nutzung betreffender Wohnungen. Sie seien namentlich für Pensionskassen, die Renten an ihre Versicherten zahlten und dementsprechend einen hinreichenden Ertrag aus ihren eingeschränkten Anlagemöglichkeiten erwirtschaften müssten, nicht ausreichend. Das gelte aber auch für die übrigen Immobilien-eigentümer, die ebenfalls Risiken eingehen würden (unter anderem Mietzinsverluste, leerstehende Räumlichkeiten).

La truelle, la paille et la terre crue

Étant orientées sur les logements à prix coûtant et une vision à long terme, les coopératives d'habitation les plus innovantes peuvent être vues comme des moteurs de la transition énergétique.

Les coopératives d'habitation ne représentent hélas qu'à peine environ 5 % du marché immobilier de logements en Suisse. Même si dans certaines villes comme Zurich, ce taux grimpe jusqu'à environ 25 %, la part du marché immobilier aux mains des maîtres d'ouvrage d'utilité publique stagne, depuis des années. Et c'est bien dommage, car le logement d'utilité publique (LUP) présente bien des avantages par rapport au logement de rendement du marché «libre»: une location à prix coûtant, avec des loyers 20–35 % moins chers, une sécurité de bail élevée ... et une nette tendance à l'innovation constructive et à l'expérimentation de nouvelles typologies d'habitat, surtout auprès des coopératives d'habitation un tantinet plus participatives dans leur gestion, plus en phase avec les évolutions sociétales du moment.

L'urgence climatique

Et c'est là une différence qui va gagner en importance ces prochaines années, eu égard notamment aux nécessités de

la transition énergétique et des objectifs zéro carbone fixés dans l'agenda 2050 de la Confédération. Que ce soit pour des nouvelles constructions ou pour des rénovations, il va falloir d'urgence repenser les techniques constructives et les matériaux de construction, si l'on veut tenir les engagements climatiques signés par la Suisse dans le cadre de l'accord de Paris.

Dans cette optique, les matériaux biosourcés, comme le bois, la paille, le chanvre, la cellulose, etc., tous issus de ressources renouvelables, peuvent jouer un rôle capital dans la décarbonation du paysage bâti. Le problème, c'est que ces matériaux coûtent un peu plus cher. À peine quelques pourcent, mais qui suffisent pour qu'on ait tendance à leur préférer les matériaux de construction traditionnels, le plus souvent béton et acier. Et c'est là que les coopératives d'habitation peuvent faire la différence. Certaines, comme la coopérative d'habitants Equilibre, à Genève, le font déjà: leur immeuble de Soubeyran 8, avec une façade en paille,

ont eu un écho médiatique considérable et offrent un confort d'habitation sans pareille aux habitants, qui ont participé à l'auto-construction.

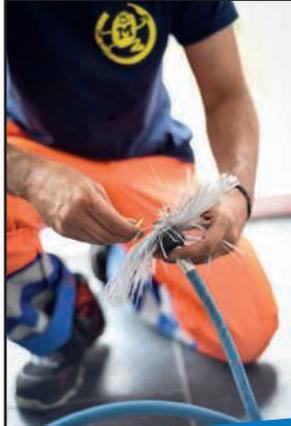
La vision à long terme

Si certaines coopératives d'habitation jouent ainsi un rôle pionnier dans la transition énergétique en utilisant des matériaux de construction biosourcés, dont le bilan CO₂ est négatif, c'est notamment grâce à leur vision à long terme. Là où des maîtres d'ouvrage visant le rendement de leurs immeubles ne souhaitent qu'une chose, à court terme: construire le plus vite possible au meilleur coût possible pour louer ou vendre le plus cher possible, les coopératives d'habitation voient plus loin, sur la longue durée. Et du coup, le léger surcoût des matériaux biosourcés devient tout à fait négligeable. Surtout en regard du bilan carbone, qui constitue une vraie plus-value, pour le climat et pour les immeubles. Les coopératives d'habitation deviennent ainsi des moteurs de la transition énergétique.

Patrick Cléménçon



L'enduit de terre crue recouvre la paille qui isole les murs de l'intérieur.



ROHRMAX[®]

Lüftungsreinigung

Werterhalt + Vorsorge

RohrMax kontrolliert
kostenlos Ihre
Lüftungsanlage.
Alle Marken

Lüftung
Kostenlose
Kontrolle

Informiert sein!

...alles hygienisch?

0848 852 856

info@rohrmax.ch

Bezahlbares Wohnen von Jung und Alt gefragt

Thalwil

Nur fünf Gehminuten vom Zürichsee entfernt, hat die BG Frohheim BGF an Toplage in Thalwil einen Neubau realisiert. Die 19 Wohnungen an der Glärnischstrasse 16 und Walchibachstrasse 4 konnten Ende Januar von den Mieterinnen und Mietern bezogen werden. Der farbenfrohe Bau an Hanglage trumps nicht nur mit seiner auffälligen auberginefarbenen Fassade und den unkonventionellen und gleichzeitig hellen Grundrissen der 1- bis 4,5-Zimmer-Wohnungen auf, sondern besticht auch mit seiner tollen Aussicht auf den Zürichsee und die Berge. Die Wohnungen waren dementsprechend gefragt und sind bereits alle vermietet.

Glarus

Meilenstein für die Baugenossenschaft Glarus BBG: Ende 2020 haben die Stimmberechtigten der Gemeinde Glarus grünes Licht für die Abgabe der Parzelle Schützenhaus-/Feldstrasse im Baurecht gegeben. Hier möchte die BGG das Projekt «Lärche» der Leuzinger Architekten AG umsetzen. Dieses sieht zwei Gebäude mit gut 20 Wohnungen mit Minergie-Standard sowie Tiefgarage vor. Das Investitionsvolumen umfasst gut 10 Millionen Franken. Am 30. April 2021 entscheiden die Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler an der GV über das Vorhaben der BGG, den Baurechtsvertrag abzuschliessen.

Zürich

Gemeinnütziger Wohnungsbau im Ballungsraum Zürich ist nach wie vor gefragt: Die Baugenossenschaft Freiblick Zürich meldet für ihren Ersatzneubau Stüssistrasse 58/60/62 mit 506 externen Bewerbungen einen grossen Ansturm auf die 17 verbleibenden der



Farbenfroher Ersatzneubau der Baugenossenschaft Frohheim in Thalwil.

Bild zvg

total 41 Wohnungen. Vorab konnten sich Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler für einen internen Umzug anmelden. Der Ansturm sei «etwas überraschend» gekommen, schreibt die BG Freiblick. Auf keiner Plattform wurde für die Wohnung Werbung gemacht, sondern lediglich auf der eigenen Webseite informiert. Derzeit werden die Anmeldungen evaluiert.

Schwyz

Unweit vom Mythen Center Schwyz in Ibach und dem neuen Alterszentrum Rubiswil lanciert die Wohnbaugenossenschaft St. Martin gemeinnützigen Wohnungsbau. Für die Teilfläche «Abendruh», wo kürzlich das ausgediente Altersheim der Gemeinde abgerissen wurde, hat die WBG St. Martin die fast 1700 Quadratmeter grosse Parzelle im Baurecht erhalten. Darauf werden 20 Wohnungen mit nachhaltiger Energieerzeugung für Menschen in allen Lebenslagen entstehen: Studios und 2,5- bis 3,5-Zimmer-Wohnungen für Alleinstehende, zwei 3,5-Zimmer-Wohnungen für Behinderte sowie Familienwohnungen mit 4,5 bis 5,5 Zimmern. Speziell ist die 7-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss, die auch zu zwei Wohnungen umgebaut werden

könnte. Das Kostendach des Neubaus beläuft sich auf 8,3 Millionen Franken. Das Projekt wird vom Fonds de Roulement mit 500 000 Franken unterstützt. Der Spatenstich ist im Februar erfolgt.

Ebikon

Das Wohn- und Geschäftshaus Riedmatt der SBL Wohnbaugenossenschaft Luzern in Ebikon hat den Markt überzeugt. Mit diesem Projekt ging die SBL neue Wege: Es war nicht nur das erste Bauvorhaben in der Gemeinde Ebikon, sondern es hat sich auch an eine etwas andere Mietergruppe gerichtet. Durch das moderne Konzept zwischen Bahnhof und Zentrum wurden ein urbanes, jüngeres, ÖV-orientiertes Bevölkerungssegment sowie durch die Zentrumsnähe aber auch ältere Generationen angesprochen. Spannender Mix! Mittlerweile sind bereits 54 der 72 Wohnungen vermietet (Stand März 2021). Auch ein Grossteil der Gewerbefläche im Erdgeschoss konnte bereits vermietet werden. So sind ein Kinderarzt und eine Krankenkasse eingezogen. Das Projekt der SBL zeigt: Die Nachfrage nach neuem, bezahlbarem Wohnraum ist in der Agglomeration Luzern unbeschränkt vorhanden. SB/BI



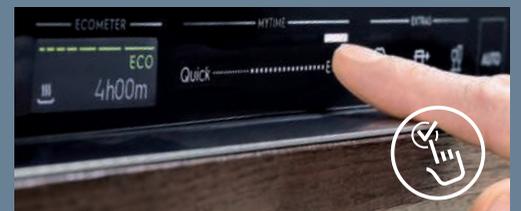
In Schweden
entwickeln wir
Produkte so intuitiv,
dass Ihre Gerichte wie von
selbst gelingen

Unser neues, intuitives Küchen-Sortiment:

Profi Steam mit Steamify®
Fügt intuitiv die richtige
Menge an Dampf für
perfekte Ergebnisse hinzu.

SensePro™ Induktionskochfeld
Weiss intuitiv dank Speisen-
thermometer, wann Ihr Gericht
perfekt zubereitet ist.

Geschirrspüler mit QuickSelect™
Entscheiden Sie intuitiv über die
Sliderbedienung wie Sie reinigen
möchten: schnell oder ökologisch.



For better living. Designed in Sweden.

www.electrolux.ch

Was in der Branche läuft

Wer wissen will, was andere Baugenossenschaften schweizweit tun oder was in der Branche der gemeinnützigen Bauträger läuft, findet Infos unter www.wohnungspolitik-schweiz.ch. Die beiden Dachverbände der Wohnbaugenossenschaften bieten einen Service zum Medienecho der Branche an. Basis ist die Website wohnungspolitik-schweiz.ch, hinter der sich ein weitläufiges Archiv verbirgt. Das Redaktionsteam versendet per E-Mail alle zwei Wochen eine Medienschau mit Links auf die jüngsten Medienbeiträge. Seit Kurzem ist der Service technisch zukunftsfähig, nutzungsfreundlicher und neu gestaltet. Interessierte melden sich über die Website kostenlos an. Bi.



Neue Vorstandsmitglieder

Digitaler Austausch für die Delegierten

Dienstag, 1. Juni 2021, 16.00 bis 17.00 Uhr

Der Verband WOHNEN SCHWEIZ führt pandemiebedingt die Delegiertenversammlung schriftlich durch. Daniel Burri, Präsident WOHNEN SCHWEIZ, und Katja Steinmann, Finanzchefin WOHNEN SCHWEIZ, erläutern an einem digitalen Event im Vorfeld zur schriftlichen Beschlussfassung das vergangene Geschäftsjahr. Auch die vier Kandidaten für den Vorstand (Seite 23) werden sich kurz vorstellen.

Weitere Informationen erhalten die Delegierten mit der Zustellung der Abstimmungsunterlagen.

**WOHNEN
SCHWEIZ**

Verband der Baugenossenschaften
Association des Coopératives de Construction

Obergrundstrasse 70 | 6003 Luzern
Telefon 041 310 00 50
info@wohnen-schweiz.ch | www.wohnen-schweiz.ch

Agenda

27.05.2021

09.00 bis 17.00 Uhr

Grenchner Wohntagung Grenchen

21.06.2021

Rücksendung Abstimmungstalon

für die schriftliche DV von
WOHNEN SCHWEIZ

17.09.2021

09.00 bis 17.00 Uhr

Forum der Schweizer Wohnbaugenossenschaften KKL Luzern

Kurse im Rahmen des Weiterbildungsprogramms der Dachverbände. Auszug aus dem aktuellen Angebot. Weitere Kurse und Details:
www.wohnen-schweiz.ch – Rubrik Weiterbildung

20.05.2021

17.30 bis 21.00 Uhr, Thun

Ansätze für eine professionelle genossenschaftliche Unternehmensführung

26.05.2021

09.00 bis 17.00 Uhr, Zürich

Wohnungsabnahme

27.05.2021

09.00 bis 17.00 Uhr, Zürich

Mietrecht in Wohnbaugenossenschaften

01.06.2021

17.30 bis 20.00 Uhr, Zürich

Aufgaben und Pflichten von
Vorstandsmitgliedern

02.06.2021

09.00 bis 17.00 Uhr, Zürich

Soziale Durchmischung in Wohnsiedlungen:
Chancen und Steuerung

09.06.2021

08.30 bis 17.00 Uhr, Zürich

Hauswartin, Hauswart – Psychologin,
Psychologe im Treppenhaus?



Gemeinsam etwas aufbauen: mit der Immobilienbank.

Die LUKB begleitet Investoren bei Immobilienprojekten von der Idee bis hin zur Realisierung. Die Kombination von Immobilienexpertise und Finanzierungskompetenz generieren für die Investoren Mehrwert, ganz nach unserem bewährten Prinzip: Verstehen. Lösen. Empfehlen. lukb.ch/immobilienbank