

Wohneigentum bei Genossenschaften Propriété dans les coopératives

4 bis 17



1 | 2022

Magazin für den gemeinnützigen Wohnungsbau
Le magazine de l'habitat d'utilité publique

18
Mutige Wege einer
Bieler Genossenschaft

20
Des nouvelles
vois à Bienne

22
BWO-Direktor Tschirren
im grossen Interview



Guido Estermann
Immobilien-Experte LUKB

Pirmin Jung
Geschäftsführer PIRMIN JUNG Schweiz AG



Luzerner
Kantonalbank

Die Zukunft mitbauen - mit der LUKB Immobilienbank.

Nachhaltigkeit am Bau. Wohin geht die Entwicklung? Unsere Immobilien-Experten stehen im Dialog mit Investoren und liefern wertvolle Expertisen, Denkanstösse und Impulse. lukk.ch/immobilienthemen

Was zählt

Die Stärke der Wohnbaugenossenschaften war und ist, dass für sie nicht Gewinnmaximierung zählt. Sie wollen mit ihrem Wohn- und Lebensraum Antworten auf das bieten, was für die Menschen wirklich zählt. Das erwartet auch der Direktor des Bundesamtes für Wohnungswesen. Martin Tschirren sagt im grossen Interview (Seite 22): «Baugenossenschaften sollen preisgünstigen, gemeinschaftlichen und nachhaltigen Wohnraum schaffen.» Tatsächlich: Ob energieeffizientes Bauen, Wiederbelebung der Gemeinschaft in einer anonymen Gesellschaft, familienfreundlicher Wohnraum, gesundes, umweltschonendes Bauen ... immer waren Baugenossenschaften in der Pionierrolle.

Was für viele Menschen in diesem Land zählt, ist der Wunsch nach selbstgenutztem Wohneigentum. Die Baugenossenschaften können auch hier konkret mit dem vom Verband WOHNEN SCHWEIZ entwickelten Modell «Flexibles Wohneigentum» handeln (Seite 4). So kommen Personengruppen zu Wohneigentum, die es sich sonst nicht leisten können. Das Modell funktioniert, wie die Beispiele (Seiten 13 bis 17) zeigen. Das ist beste Motivation, dass noch mehr Baugenossenschaften bezahlbare Miet- und Eigentumswohnungen auf den Markt bringen.



Kurt Bischof

Redaktionsleiter Magazin WOHNEN SCHWEIZ
Rédacteur en chef Magazine WOHNEN SCHWEIZ

Ce qui compte

La force des coopératives d'habitation consiste – et cela a toujours été le cas – en ce que la maximisation du profit ne compte pas pour elles. Elles veulent proposer, avec leur habitat et leur espace de vie, des réponses à ce qui est vraiment important pour les gens. C'est aussi ce qu'attend le directeur de l'Office fédéral du logement. Martin Tschirren déclare dans sa grande interview (page 24): «Les coopératives de construction doivent créer des logements à prix avantageux, durables et favorisant l'esprit du vivre ensemble et de la communauté.» En effet: qu'il s'agisse de construction efficace au plan de l'énergie, de revitalisation de la communauté dans une société anonyme, d'habitat favorable aux familles, de construction saine et respectueuse de l'environnement ... les coopératives de construction ont toujours joué le rôle de pionniers.

Ce qui compte pour de nombreuses personnes dans ce pays, c'est le désir de devenir propriétaire de son propre logement. Sur ce point aussi, les coopératives de construction peuvent agir concrètement. Avec le modèle «Propriété flexible du logement» développé par l'association LOGEMENT SUISSE (page 4). Ainsi, des milieux qui ne pourraient pas se le permettre autrement accèdent à la propriété du logement. Le modèle fonctionne, comme le montrent les exemples (pages 13 à 17). C'est la meilleure motivation pour que davantage de coopératives de construction mettent sur le marché des logements abordables en location et en propriété.

Inhalt / Sommaire

Wohneigentum: Das Modell	4
Propriété: Le modèle	6
Wohneigentum: Die Fragen	9
Wohneigentum: Das Recht	10
Wohneigentum: Die Finanzierung	11
Wohneigentum: Die Beispiele	13
Portrait: «Wohne besser» Biel	18
Portrait: «Habite mieux» Bienne	20
Wohnungsmarkt: Interview mit BWO-Direktor	22
Marché du logement: Martin Tschirren	24
Energie: Rolle von Gebäuden	26

Impressum

WOHNEN SCHWEIZ

Magazin für den gemeinnützigen Wohnungsbau

LOGEMENT SUISSE

Le magazine de l'habitat d'utilité publique

Herausgeber/Adressänderungen/Inserate

Editeur/Changement d'adresse/Annonces

WOHNEN SCHWEIZ

Verband der Baugenossenschaften

Obergrundstrasse 70, 6002 Luzern

Telefon 041 310 00 50, Fax 041 310 00 88

magazin@wohnen-schweiz.ch

Redaktion / Rédaction

Kurt Bischof, bischof | meier und co.

Postfach, 6281 Hochdorf

Telefon 041 914 70 10

kurt.bischof@bischofmeier.ch

Produktion / Production

Brunner Medien AG, Kriens, www.bag.ch

Erscheinungsweise / Mode de parution

4 Mal jährlich / 4 fois l'an

Auflage 14 000 Exemplare / Tirage 14 000 exemplaires

Jahrgang 12 / Année 12

Nächste Ausgabe / Prochain numéro 2/2022

Schwerpunktthema: Baustoffe und Recycling

Thème prioritaire: Matériaux de construction et recyclage

Erscheinungstermin / Date de parution: 30.06.2022

Redaktionsschluss / Date limite de rédaction: 30.05.2022

Anzeigenschluss / Date limite annonces: 09.06.2022

Titelbild / Image de couverture

Illustration Roland Burkart, Rothenburg

Das Modell «Flexibles Wohneigentum» ist eine grosse Chance für Baugenossenschaften

Gemeinnützige Bauträger sollen nicht nur Mietwohnungen realisieren, sondern sie können neu auch bezahlbares Wohneigentum für den Mittelstand schaffen. Ein praktikabler Weg zu diesem Ziel ist das Modell «Flexibles Wohneigentum» des Verbands WOHNEN SCHWEIZ.

«Für den Mittelstand in der Schweiz wird es zunehmend schwieriger, selbstgenutztes Wohneigentum zu erwerben», stellt Daniel Burri, Präsident des Verbands WOHNEN SCHWEIZ, fest. Der Hauptgrund ist bekannt: die immer höheren Immobilien- und Landpreise. Deshalb hat der Verband WOHNEN SCHWEIZ in den letzten Jahren zusammen mit Fachleuten viel Entwicklungsarbeit geleistet. Gemeinsam haben sie einen Weg entwickelt, um auch im gemeinnützigen Wohnungsbau selbstgenutztes Wohneigentum zu verankern. «Der grosse Aufwand hat sich gelohnt, mit dem Modell des flexiblen Wohneigentums haben wir eine praktikable Lösung, die im Einzelfall den nötigen Spielraum ermöglicht», freut sich Geschäftsführer Adrian Achermann.

«Mit dem Modell des flexiblen Wohneigentums haben wir eine praktikable Lösung, die im Einzelfall den nötigen Spielraum ermöglicht.»

Adrian Achermann

Eine neue Dimension

Ganz neu ist das Thema Wohneigentum durch Genossenschaften nicht. Immer wieder gab es Baugenossenschaften, die Eigentum realisiert haben. In der Regel beschränkte man sich aber auf Planung, Realisierung und Verkauf, um den Gewinn für Mietprojekte einzusetzen. Das ist weder verwerflich noch falsch, aber das Modell «Flexibles Wohneigentum» eröffnet eine neue Dimension. Achermann spricht von zwei grossen Stärken: «Mit diesem Modell werden Wohneinheiten, die sonst für



Adrian Achermann (Bild) konnte zusammen mit Markus Kaufmann das Modell «Flexibles Wohneigentum» im Rahmen der Luzerner Stockwerkeigentumstagung an der Universität Luzern vorstellen.

Bild wch

Tiefe Eigentumsquote

Die Schweiz hat mit etwas mehr als 36 Prozent im Vergleich zu den Nachbarländern eine tiefe Eigentumsquote. Die regionalen Unterschiede sind weiter beträchtlich. Spitzenreiter ist mit 57 Prozent der Kanton Wallis, am Schluss der Skala steht Basel-Stadt mit 15 Prozent. Immerhin ist die schweizerische Eigentumsquote in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen. Im Jahr 1970 lag sie noch bei bescheidenen 28,5 Prozent. Im europäischen Vergleich ist die Schweiz nach wie vor ein Land der Mieterinnen und Mieter.

Bi.

den Mittelstand unerschwinglich wären, auf einmal bezahlbar.» Gleichzeitig bleibt die Genossenschaft über den Verkaufsvertrag hinaus «im Spiel», weil sie selbst eine Einheit übernimmt und in der Regel auch für die Verwaltung der Stockwerkeigentümergeinschaft verantwortlich ist.

«Wir setzen auf Wohneigentum und profilieren uns damit weiter als Verband mit bürgerlich-liberaler Prägung.»

Daniel Burri

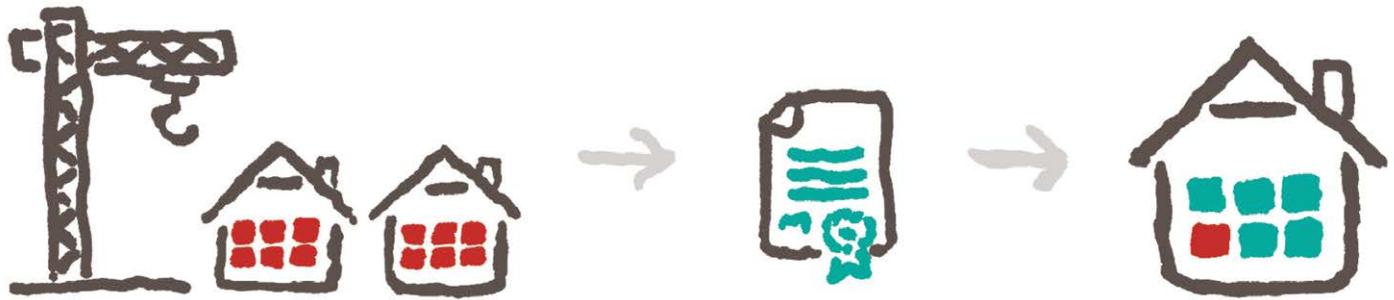
Burri ist überzeugt, dass dieses Modell, das jeweils individuell angepasst werden kann, das Angebotsspektrum der gemeinnützigen Wohnbauträger sinnvoll erweitern kann. Und: «Wir setzen auf Wohneigentum und profilieren uns damit weiter als Verband mit bürgerlich-liberaler Prägung.» Das Modell «Flexibles Wohneigentum» basiert auf drei Elementen, die nachfolgend beschrieben werden.

Kernpunkt 1: Kein Gewinn

Generell wird der Kaufpreis jeder Immobilie durch folgende Elemente beeinflusst:

- Landpreis
- Hypothekarzinssätze
- Baukosten

Beim Modell «Flexibles Wohneigentum» verzichtet der Käufer einer Stockwerkeigentumswohnung auf den Grundstücksgewinn. Gleichzeitig hat er aber den Vorteil, dass beim Verkauf der Rückkaufswert zugesichert ist und er keinen Käufer suchen muss. Die Landpreissteigerung wird gar nicht oder nur



Die Baugenossenschaft behält mindestens eine Wohnung.

Bild Roland Burkart

quotenmässig berücksichtigt. Dadurch wird das Stockwerkeigentum im Laufe der Jahre im Marktvergleich günstiger. Im Sinne der Gemeinnützigkeit, des Entzugs der Immobilie vor der Spekulation und somit der nachhaltigen Preisgünstigkeit kann die spätere Verkäuferin der Wohnung also keinen Grundstücksgewinn erzielen.

«Die Baugenossenschaft behält mindestens eine Stockwerkeigentumseinheit und bleibt somit Mitglied der Stockwerkeigentümergeinschaft.»

Kernpunkt 2: Vorkaufsrecht

Mit der Begründung des Stockwerkeigentums wird ein unlimitiertes und ein limitiertes und damit preislich fixiertes Vorkaufsrecht der Stockwerkeigentümer errichtet. Bei den Miteigentumseinheiten wird ebenfalls ein unlimitiertes und ein limitiertes Vorkaufsrecht festgelegt. Die Baugenossenschaft muss dabei zwingend mindestens eine Stockwerk- und Miteigentumseinheit behalten. Somit bleibt sie Mitglied der Stockwerk- beziehungsweise Miteigentümergeinschaft. Sie wird aber privilegiert, indem sie insbesondere Vorkaufsrechte an den Einheiten erhält, die sie primär ausüben kann.

Kernpunkt 3: Rückkaufswert

Der fixierte Rückkaufswert ist ein drittes zentrales Element des «Flexiblen Wohneigentums». Er ist fixiert, aber anpas-

sungsfähig. Dieser Wert berechnet sich durch den Innenausbau und die Installationen. Zu Erstgenannten rechnet man Gipser-, Maler- und Schreinerarbeiten, Boden-, Wand- und Deckenbelagsarbeiten. Bei einer modellhaften Lebensdauer von 33 Jahren ergibt sich eine lineare Abschreibung von drei Prozent des Anfangswerts des Innenausbaus pro Jahr. Bei den Installationen wird mit einer modellhaften Lebensdauer von 25 Jahren und somit einer Abschreibung von vier Prozent gerechnet.

Die Grund- und Tragkonstruktion sowie die Gebäudehülle werden im Modell vollständig über den Erneuerungsfonds amortisiert und fliessen nicht in die Berechnungen des Rückkaufswerts ein. Im Kaufvertrag oder im Reglement kann festgehalten werden, unter welchen Kriterien wertvermehrende Erneuerungen durch den Eigentümer inflationsbereinigt bei der Berechnung des Rückkaufspreises berücksichtigt werden.

«Beim Modell «Flexibles Wohneigentum» verzichtet der Käufer einer Stockwerkeigentumswohnung auf den Grundstücksgewinn.»

In den Kaufverträgen kann die Verpflichtung zur Selbstnutzung aufgenommen werden. Genauso der Grundsatz, dass bei einer allfälligen Vermietung der Preis auf Basis einer Kostenmiete festgelegt werden muss oder diese ganz ausgeschlossen wird.

«In den Kaufverträgen kann die Verpflichtung zur Selbstnutzung aufgenommen werden.»

Zugunsten des Käufers und neuen Eigentümers kann in den Verträgen zusätzlich eine Rückkaufsverpflichtung des Bauträgers mit festgelegten Preisbestimmungen stipuliert werden.

Eigentum breiter streuen

Im «Flexiblen Wohneigentum» wird somit auf den Grundstücksgewinn beim späteren Verkauf des Wohneigentums verzichtet. Dafür können die Wohnungen günstiger erworben werden. Mehr Personen können sich dadurch den Traum von den eigenen vier Wänden erfüllen. Das werden Angehörige des Mittelstandes genauso schätzen wie auch Personen in der vorfamiliären Phase oder Seniorinnen und Senioren. Letztere sind oft jahrzehntelange, überzeugte Eigentümer, die aus ihrem Einfamilienhaus in eine kleinere Wohnung wechseln wollen.

Kurt Bischof

Weitere Infos

Modell «Flexibles Wohneigentum»
WOHNEN SCHWEIZ, 041 310 00 50,
adrian.achermann@wohnen-schweiz.ch

Le modèle «Propriété flexible du logement» est une grande chance pour les coopératives de construction

Les maîtres d'ouvrage d'utilité publique ne doivent pas seulement réaliser des logements locatifs, mais ils peuvent désormais créer aussi des logements en propriété abordables pour la classe moyenne. Un moyen praticable d'atteindre cet objectif réside dans le modèle «Propriété flexible du logement» de l'association LOGEMENT SUISSE.

«Pour la classe moyenne en Suisse, il est de plus en plus difficile d'acquérir un logement en propriété réservé à son propre usage», constate Daniel Burri, président de l'association LOGEMENT SUISSE. La principale raison en est connue: les prix toujours plus élevés de l'immobilier et des terrains. C'est pourquoi dite association a effectué ces dernières années un important travail de développement en collaboration avec des spécialistes. Ensemble, ils ont développé un moyen d'ancrer la propriété du logement réservé à son propre usage dans le secteur de l'habitat d'utilité publique. «Avec le modèle de la propriété flexible, nous avons une solution praticable permettant de disposer de la marge de manœuvre nécessaire dans les cas particuliers», se réjouit le directeur Adrian Achermann.

Une nouvelle dimension

Le thème de la propriété du logement via les coopératives n'est pas tout à fait nouveau. Il y a toujours eu des coopératives de construction qui ont réalisé des logements en propriété. Mais en règle générale, on se limitait à la planification, à la réalisation et à la vente,

«Avec le modèle de la propriété flexible du logement, nous disposons d'une solution praticable permettant de disposer de la marge de manœuvre nécessaire dans les cas particuliers.»

Adrian Achermann

afin d'affecter les bénéfices à des projets de location. Ce n'est ni condamnable ni faux, mais le modèle «Propriété flexible» ouvre une nouvelle dimension. Achermann évoque deux gros points forts: «Avec ce modèle, des unités d'habitation qui seraient autrement inaccessibles à la classe moyenne deviennent tout à coup abordables.» En même temps, la coopérative reste «dans le coup» après le contrat de vente, car elle prend elle-même une participation et est en général responsable de l'administration de la communauté des propriétaires par étage.

Burri est persuadé que ce modèle, qui peut être adapté à un individu, peut judicieusement élargir l'éventail d'offres des maîtres d'ouvrage d'utilité publique. Et: «Nous misons sur la propriété du logement et continuons ainsi

à nous profiler en tant qu'association d'inspiration bourgeoise et libérale.» Le modèle «Propriété flexible du logement» se fonde sur trois éléments, décrits ci-dessous.

Point clé 1: pas de gain immobilier

En général, le prix d'achat de chaque bien immobilier est influencé par les éléments suivants:

- le prix du terrain
- les taux d'intérêt hypothécaire
- les coûts de construction
- les loyers

Dans le modèle «Propriété flexible», l'acheteur d'un logement en propriété par étage renonce au gain immobilier. En même temps, il a l'avantage de voir la valeur de rachat garantie lors de la vente et de ne pas devoir chercher un acquéreur. L'augmentation du prix du terrain n'est pas du tout prise en

«Nous misons sur la propriété du logement et continuons ainsi à nous profiler comme une association à caractère bourgeois-libéral.»

Daniel Burri



Grâce au droit de préemption, la coopérative de construction peut décider de revendre ou de louer le logement en fonction de sa stratégie, de la situation du marché et de l'état de ses finances.

Photo Roland Burkart



Le modèle «Propriété flexible du logement» a été présenté à un public intéressé lors de la Journée Lucernoise de la propriété par étages à l'Université de Lucerne.

Photo zvg

par le biais du fonds de rénovation et ne sont pas prises en compte dans le calcul de la valeur de rachat. Le contrat d'achat ou le règlement peut préciser les critères selon lesquels les rénovations entraînant une plus-value et effectuées par le propriétaire sont prises en considération – corrigées de l'inflation – dans le calcul du prix de rachat. L'obligation de réserver le logement à son propre usage peut être incluse dans les contrats d'achat. Il en va de même pour le principe selon lequel le prix d'une éventuelle location doit se fonder sur un loyer basé sur les coûts. En faveur de l'acheteur et du nouveau propriétaire, les contrats peuvent prévoir de surcroît une obligation de rachat du maître d'ouvrage, avec des dispositions fixant le prix.

«Dans le modèle «Propriété flexible du logement», l'acheteur d'un logement en propriété par étage renonce au gain immobilier.»

compte, ou seulement sous forme de quote-part. Au fil des ans, la propriété par étage devient ainsi plus avantageuse par rapport au marché.

Dans l'esprit de l'utilité publique, de la soustraction de l'immeuble à la spéculation et donc du prix durablement avantageux, le vendeur ultérieur du logement ne peut donc pas réaliser de gain immobilier.

Point clé 2: droit de préemption

Avec la création de la propriété par étage, un droit de préemption illimité et limité, et donc à prix fixe, est établi pour ces propriétaires. Pour les unités de copropriété, un droit de préemption limité et non limité est également fixé. La coopérative de construction doit impérativement conserver au moins une unité d'étage et une unité de copropriété. Elle reste ainsi membre de la communauté d'étages ou de copropriétaires. Elle est cependant privilégiée puisqu'elle obtient notamment des droits de préemption sur les unités, droits qu'elle peut exercer en priorité.

«La coopérative de construction conserve au moins une unité de propriété par étage et reste donc membre de la communauté des propriétaires par étage.»

Point clé 3: valeur de rachat

La valeur de rachat fixe est un troisième élément crucial de la «Propriété flexible du logement». Elle est fixée, mais adaptable. Cette valeur se calcule en fonction des travaux d'aménagement intérieur et des installations. Les premiers comprennent les travaux de plâtrerie, de peinture, de menuiserie, de revêtement de sol, de mur et de plafond. Pour une durée de vie modèle de 33 ans, il en résulte un amortissement linéaire de 3% par an de l'ouvrage initial de l'aménagement intérieur. Pour les installations, on table sur une durée de vie modèle de 25 ans et donc sur un amortissement de 4%. Dans le modèle, la structure de base et porteuse ainsi que l'enveloppe du bâtiment sont entièrement amorties

Diversifier la propriété

Dans le cadre de la «Propriété flexible du logement», on renonce ainsi au gain immobilier lors de la vente ultérieure du logement. En revanche, les logements peuvent être acquis à un prix plus avantageux. Davantage de personnes peuvent ainsi réaliser leur rêve de devenir propriétaires. Les membres de la classe moyenne apprécieront tout autant que les personnes en phase pré-familiale ou les seniors. Ces derniers sont souvent des propriétaires convaincus depuis des décennies, qui souhaitent quitter leur maison individuelle pour un logement plus petit.

Kurt Bischof

Faible taux de propriété

Avec un peu plus de 36%, la Suisse connaît un faible taux de propriété par rapport aux pays voisins. Les différences régionales sont encore plus marquées. Le canton du Valais est en tête avec 57%, Bâle-Ville est en queue de peloton avec 15%. Le taux de propriété en Suisse a tout de même augmenté de manière continue ces dernières années. En 1970, il n'était encore que de 28,5%. En comparaison européenne, la Suisse reste un pays de locataires. Bi.

Informations

Le modèle «Propriété flexible du logement»,
LOGEMENT SUISSE, 041 310 00 50,
adrian.achermann@wohnen-schweiz.ch

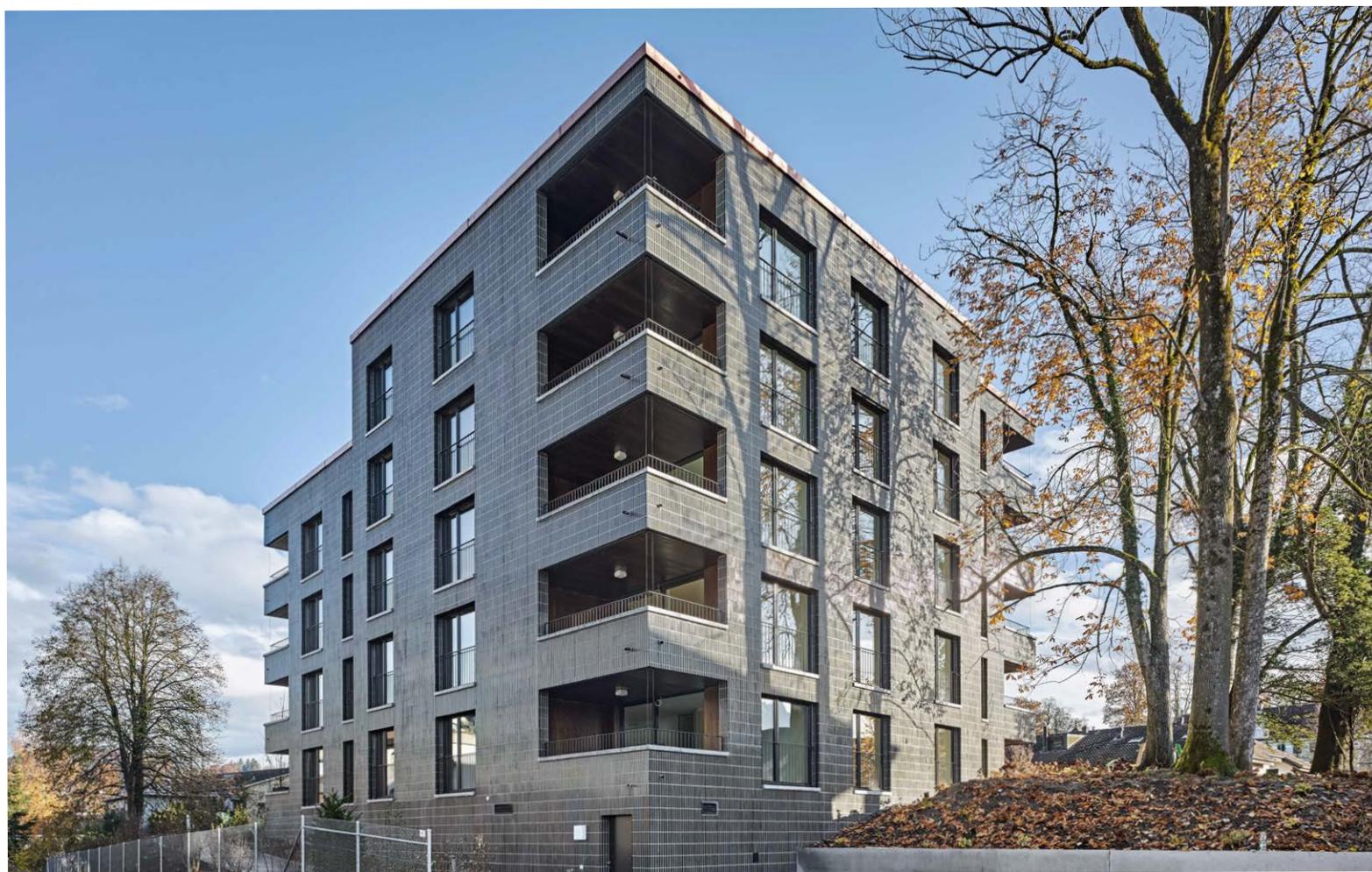


Bild: Roger Frei, Zürich

Die Überbauung Rosenberghalde an bevorzugter Lage in Luzern umfasst je 14 komfortable Eigentums- und Mietwohnungen. Grosse Fenster geben den Blick auf die parkartige Umgebung mit hochstämmigen Bäumen frei. Die hochwertige Fassade mit einer Verkleidung aus Feinsteinzeugplatten runden die überzeugende Architektur ab.

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

Fünf Fragen aus Sicht der Baugenossenschaften

Viele Baugenossenschaften liebäugeln mit Wohneigentum – haben aber Fragen zur praktikablen Umsetzung. Das Magazin WOHNEN SCHWEIZ liefert die Antworten auf die wichtigsten Fragen.

1 Dürfen wir als gemeinnützige Baugenossenschaft überhaupt Eigentum schaffen und bewirtschaften?

Ja, die gesetzlichen und die politischen Grundlagen sind vorhanden. Aufgrund von Artikel 108 der Bundesverfassung heisst es im Wohnraumförderungsgesetz WFG in Art. 1: Mit diesem Gesetz sollen Wohnraum für Haushalte mit geringem Einkommen sowie der Zugang zu Wohneigentum gefördert werden. Voraussetzung ist selbstverständlich, dass der Bauträger den Vorschriften der Gemeinnützigkeit gemäss Art. 37 des WFV entspricht. Die gesetzliche Grundlage – oder besser gesagt der Auftrag – zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum im Eigentum ist somit klar vorhanden. Allerdings konzentrierte sich die Politik des Bundes im gemeinnützigen Wohnungsbau bisher fast ausschliesslich auf den Mietermarkt. Auch das Bundesamt für Wohnungswesen BWO ist der Meinung, dass im Wohneigentum grosses Potenzial für preisgünstigen Wohnraum liegen kann. Das BWO hat eine Studie in Auftrag gegeben, die Rahmenbedingungen, Möglichkeiten und Massnahmen für Wohneigentum durch gemeinnützige Bauträger untersucht. Dabei wird auch das Modell «Flexibles Wohneigentum» einbezogen.

2 Sollen wir als Genossenschaft bei der Schaffung von Wohneigentum in Konkurrenz zu privaten Investoren gehen?

Diese Gefahr besteht nicht. Mit dem «Flexiblen Wohneigentum» werden Baugenossenschaften nur eine Marktnische abdecken. Denn die wichtigste Voraussetzung für das Funktionieren des Modells ist ein nicht-renditeorientierter Bauträger, der langfristig das Land der Spekulation entziehen will.

3 Wir als Baugenossenschaft befürchten als «Durchlauferhitzer» missbraucht zu werden. Also: Wohneigentum bauen, günstiger verkaufen und tschüss!

Eben nicht! Aus zwei Gründen. Die Baugenossenschaft erwirbt selbst mindestens eine Wohnung und ist so Teil der Stockwerkeigentümerschaft. Damit verbunden ist das Vorkaufsrecht. Will also Stockwerkeigentümer Hans Huber seine Wohnung im dritten Stockwerk verkaufen, hat die Baugenossenschaft ein Vorkaufsrecht zu einem jederzeit bestimmbar Preis. So ist gewährleistet, dass die Genossenschaft den Takt vorgibt.

«Mit diesem Gesetz sollen Wohnraum für Haushalte mit geringem Einkommen sowie der Zugang zu Wohneigentum gefördert werden.»

4 Bleiben wir nicht auf den Wohnungen sitzen, weil keine Käufer auf den Grundstücksgewinn bei einem späteren Verkauf verzichten wollen?

Wer spekuliert, kauft keine Wohnung bei einer Genossenschaft! Solche Käufer wollen und brauchen gemeinnützige Bauträger gar nicht. WOHNEN SCHWEIZ ist überzeugt, dass es genügend Interessierte gibt, denen eine finanzierbare Eigentumswohnung wichtiger als ein Gewinn ist. Fakt ist, dass durch den bewussten Spekulationsverzicht die Stockwerkeigentums-einheiten mittel- und langfristig im Vergleich zum Immobilienmarkt erschwinglicher werden. Der Markt ist und bleibt ausgetrocknet. Sollten sich jedoch wider Erwarten nicht alle Wohnungen eines Projekts am Anfang nach

«Die Baugenossenschaft erwirbt selbst mindestens eine Wohnung und ist so Teil der Stockwerkeigentümerschaft.»

dem Modell verkaufen lassen, so können die im Stockwerkeigentum erstellten Wohnungen auch problemlos ganz normal vermietet werden. Die Baugenossenschaft hat also die Wahl, wie sie vorgehen und sich positionieren will – mit dem Modell erhält sie somit zusätzliche strategische Möglichkeiten.

5 Welche Zielgruppe sollen wir als Genossenschaft anpeilen?

Das ist von der Gemeinde und dem Profil der Genossenschaft abhängig. Generell liegt bei den Seniorinnen und Senioren sowie bei Familien ein grosses Potenzial. Ältere Menschen können ihr geliebtes Einfamilienhaus verkaufen und den daraus erzielten Ertrag in eine für ihre Bedürfnisse zugeschnittene kleinere Eigentumswohnung reinvestieren. Die Genossenschaft als Partner garantiert den unkomplizierten Rückkauf der Wohnung zu jedem Zeitpunkt und geniesst als Institution Vertrauen. Die Steuervorteile eines Eigenheims bleiben und die Grundstücksgewinnsteuer aus dem Verkauf des bisherigen Eigenheims kann aufgrund der Reinvestition der Mittel in neues Wohneigentum aufgeschoben werden. Gleichzeitig werden Einfamilienhäuser für Familien frei. Mit dem Modell «Flexibles Wohneigentum» muss sich eine Baugenossenschaft nicht nur an Seniorinnen und Senioren richten, sondern je nach ihrem Profil oder der geplanten Überbauung kann sie auch preisgünstige Eigentumswohnungen für Familien schaffen.

Kurt Bischof

Flexibles Wohneigentum: Rechtliche Hinweise

Die Umsetzung des Modells «Flexibles Wohneigentum» (Seiten 4 bis 5) betrifft viele juristische Fragen. Rechtsanwalt und Notar Dr. Markus Kaufmann erläutert, welche rechtlichen Vorkehrungen eine Baugenossenschaft treffen muss.

Beim Stockwerkeigentum geht es um die Einräumung eines Vorkaufsrechts nach Art. 712c Abs. 1 ZGB, sowohl nicht limitiert wie limitiert, mit einem Wahlrecht. Der Preis beim limitierten Vorkaufsrecht entspricht dabei dem vereinbarten Rückkaufpreis. Das Vorkaufsrecht wird zugunsten aller Stockwerkeigentumseinheiten eingeräumt, wobei aber folgende Rangfolge gilt: An primärer Stelle steht die Baugenossenschaft als Stockwerkeigentümerin. Übt die Baugenossenschaft das Vorkaufsrecht aus, erhält sie die veräusserte Stockwerkeigentumseinheit und hat dabei das Wahlrecht, ob sie das Vorkaufsrecht nicht limitiert oder ob sie es limitiert gemäss der Preisbestimmung ausüben will. Übt die Baugenossenschaft das Vorkaufsrecht nicht aus, entscheidet das Los, wenn zwei oder mehr der anderen Stockwerkeigentumseinheiten das Vorkaufsrecht ausüben; bei den anderen Stockwerkeigentümern ist das Vorkaufsrecht immer nicht limitiert. Kein Vorkaufsfall ist der Erbfall oder die Übertragung eines Stockwerkeigentums an den Ehegatten beziehungsweise eingetragenen Partner oder an Nachkommen. Das Vorkaufsrecht wird im Grundbuch vorgemerkt, wodurch es zeitlich unbeschränkt gilt.

Miteigentumseinheiten

Das gesetzliche Vorkaufsrecht der Miteigentümerinnen und Miteigentümer nach Art. 682 Abs. 1 ZGB wird belassen, aber abgeändert: Alle anderen Miteigentümer verzichten zugunsten der Baugenossenschaft auf das Vorkaufsrecht. Von Gesetzes wegen ist dieses Vorkaufsrecht nicht limitiert. Sofern gewünscht, kann es limitiert werden, indem der Preis zum Beispiel dem damaligen Kaufpreis des Veräusserers

entspricht. Dieses gesetzliche Vorkaufsrecht gilt zeitlich unbeschränkt. Kein Vorkaufsfall ist der Erbfall oder die Übertragung eines Miteigentumsanteils an den Ehegatten beziehungsweise eingetragenen Partner oder an Nachkommen. Die Abänderung des gesetzlichen Vorkaufsrechts wird im Grundbuch vorgemerkt.

Reglement

Im Reglement beziehungsweise der Nutzungs- und Verwaltungsordnung werden die im Errichtungsakt zugunsten der Baugenossenschaft erlassenen Regelungen ebenfalls aufgenommen. Es ist zu statuieren, dass wer Stockwerk- oder Miteigentümer ist, gleichzeitig auch Genossenschafterin oder Genossenschafter sein muss. Der Erneuerungsfonds wird ohne Plafonierung so geäufnet, dass die Alterung der allgemeinen Gebäudeelemente damit vollständig ausgeglichen wird. Damit die Baugenossenschaft ein Vetorecht hat, wird festgehalten, dass diese Regelung nur einstimmig abgeändert werden kann.

Grundstückskaufvertrag

Im Kaufvertrag wird zugunsten des Käufers eine Rückkaufverpflichtung der Baugenossenschaft aufgenommen. Weiter ein Gewinnanteilsrecht der Baugenossenschaft für den Fall, dass ein Vorkaufsfall eingetreten ist und sie das Vorkaufsrecht nicht ausübt. Zudem kann eine Verpflichtung zur Selbstnutzung oder zur Vermietung nur als Kostenmiete aufgenommen werden. Diese Regelungen sind nur obligatorisch möglich, das heisst ohne Vormerkungsmöglichkeit im Grundbuch, weshalb die normale Verjährungsfrist von 10 Jahren gilt.

Ratgeber Recht

Dr. iur. Markus Kaufmann, LL.M., ist Rechtsanwalt und Notar in der Kanzlei Kaufmann Ruedi Rechtsanwälte AG, Luzern. Er hat aus juristischer Sicht die Erarbeitung des Modells «Flexibles Wohneigentum» eng begleitet.



Statuten

Soweit notwendig, sind die Statuten oder Reglemente der Baugenossenschaft aufgrund der neuen Regelungen anzupassen.

Markus Kaufmann

Résumé

Conseils juridiques pour la mise en œuvre de la «propriété flexible du logement»: Dans le contexte de la propriété par étages, il s'agit de l'octroi d'un droit de préemption selon art. 712c al. 1 CC, aussi bien non limité que limité, et assorti d'un droit d'option. Le droit de préemption légal des copropriétaires selon art. 682 al. 1, CC est maintenu, mais modifié: tous les autres copropriétaires renoncent à leur droit de préemption en faveur de la coopérative de construction. Une obligation de rachat par la coopérative de construction est inscrite dans le contrat de vente en faveur de l'acheteur.

Finanzierung des neuen Modells funktioniert

Welche Auswirkungen hat das «Flexible Wohneigentum» auf die Finanzierung für die Bauträger sowie die Käuferinnen und Käufer? Welche Möglichkeiten zur Finanzierung bieten sich?

Die Bank wendet beim herkömmlichen wie beim flexiblen Wohneigentum die gleichen kalkulatorischen Finanzierungsanforderungen an. Der Unterschied kann lediglich in der Höhe des Kaufpreises für ein Objekt liegen, der wiederum die Anforderung an die notwendigen Eigenmittel vorgibt.

Baurecht reduziert Kapitalbedarf

In bereits erprobten Projekten hat sich gezeigt, dass der Eigenkapitalbedarf mit der Errichtung eines Baurechts für die Landparzelle reduziert werden kann. Zwar reduziert sich so der Eigenmittelbedarf für den Käufer, dafür erhöhen sich die laufenden Kosten um den Baurechtszins. Hat der Bauträger das Land bereits vor längerer Zeit gekauft, könnte er die Baurechtsbedingungen zudem käuferfreundlich ausgestalten. Mit dem Abschluss von langfristigen, aktuell günstigen Festzins-Hypotheken und höheren Amortisationen in den Startjahren verschafft sich der Käufer langfristig Luft und finanzielle Sicherheit. Zudem kann der Wohnungskäufer über die limitierten und unlimitierten Vorkaufsrechte das Objekt im schlimmsten Fall zum fixierten Preis an den Bauträger zurückgeben. Somit wird die Finanzierung von flexiblem Wohneigentum für interessierte Käufer machbar, immer vorausgesetzt, dass die Wünsche auch den finanziellen Möglichkeiten entsprechen.

Komplexität steigt

Das flexible Wohneigentum erfordert zusätzliche Klauseln und Regeln, die im Kaufvertrag enthalten sind. Stockwerkeigentum im Baurecht ist eine weitere Hürde. Der Erklärungsbedarf für Eigenheimkäufer wird dadurch grösser. Mit einer guten und verständlichen Dokumentation kann das ab-

gedefert werden. Das Modell ist aktuell noch wenig verbreitet und entsprechend hoch ist der Kommunikationsbedarf.

Weg für Baugenossenschaften

Gesund finanzierte Baugenossenschaften mit einem gewachsenen und gut unterhaltenen Immobilienbestand haben die Möglichkeit der Querfinanzierung von Immobilienprojekten. So können sie Mittel generieren, um potenziellen Käufern über Stehbeträge den Kauf von Wohneigentum zu ermöglichen. Wie könnte das konkret ablaufen? Der Bauträger verkauft die einzelnen Wohnungen an die neuen Wohneigentümer. Die Käufer finanzieren sich über eine erste Hypothek bei einer Bank und erbringen die minimal nötigen harten Eigenmittel von 10 Prozent. Der Bauträger wiederum belässt den Restbetrag als verzinsliches Verkäuferdarlehen. Die Verzinsung dieses Darlehens muss so ausgestaltet werden, dass sie nachrangig zur Bankfinanzierung steht, also erst geleistet werden muss, nachdem die Bank bedient wurde.

Höhere Eigentumsquote?

Es gibt in der Regel zwei Gründe, warum jemand Wohneigentum erwerben will. Erstens sind die laufenden monatlichen Kosten oftmals günstiger als die Mieten vergleichbarer Objekte. Zweitens konnte man bisher stets davon ausgehen, dass der Wert der Immobilien sich über eine lange Zeitdauer vermehrt. Mit dem flexiblen Wohneigentum besteht ein interessantes Instrument, um potenziellen Eigentümerinnen und Eigentümern, denen das Sicherheitsgefühl der eigenen vier Wände wichtiger ist als eine potenzielle Wertsteigerung ihrer Immobilie, den Zugang zu Wohneigen-



Dank «Flexiblen Wohneigentum» wird der Verkaufspreis unter dem Markt liegen. Bild zvg

tum zu ermöglichen und so einen Beitrag zur Erhöhung der Wohneigentumsquote zu leisten. Flavio Ciglia

Weitere Infos

Die Luzerner Kantonalbank LUKB ist Goldpartner des Verbandes WOHNEN SCHWEIZ. www.lukb.ch

Résumé

Le financement d'un logement en propriété flexible est réalisable pour les acheteurs intéressés. Et qu'en est-il pour les coopératives de construction? Les acheteurs se financent au moyen d'une hypothèque de premier rang auprès d'une banque et apportent les fonds propres exigeants minimaux nécessaires de 10%. Quant au maître d'ouvrage, il laisse le solde sous forme de prêt vendeur portant intérêt. L'intérêt de ce prêt doit être conçu de manière à être en rang postérieur au financement bancaire, c'est-à-dire qu'il ne doit être versé qu'une fois que la banque a été remboursée.



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



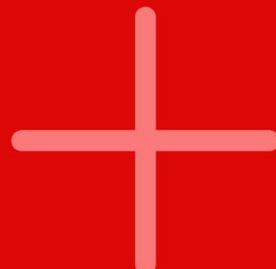
Online Bad-
beratung

www.sada.ch/badberatung

**Planen Sie Ihr Traumbad
mit dem Online-Badberater.**



Harder Haas P. AG
Gesamtplanung
Architekten ETH SIA SVIT
www.hzh.ch



Wohneigentum Willisau: Ältere ziehen um

Genossenschaften realisieren Wohneigentum: Auf den folgenden Seiten präsentiert das Magazin WOHNEN SCHWEIZ einige erfolgreiche Beispiele. Bei der Allgemeinen Baugenossenschaft Willisau LU zügeln vor allem Ältere aus ihren Einfamilienhäusern in die neuen Eigentumswohnungen.

Die Allgemeine Baugenossenschaft Willisau ABW hat aus der Not eine Tugend gemacht: Sie konnte eine Abbruch-Liegenschaft nur erwerben, wenn sie einer Verwandten des Verkäufers das Kaufrecht für eine Eigentumswohnung gewährt. «Das hat uns auf den Geschmack Eigentum gebracht», sagt ABW-Finanzchef Josef Schwegler. Es folgte der Bau von zwei Mehrfamilienhäusern, eines mit zwölf Mietwohnungen und das andere mit acht Eigentumswohnungen sowie einer gemeinsamen Tiefgarage. Der Schritt zum Eigentum hat für die ABW den positiven Nebeneffekt, dass die Finanzierung der Mietwohnungen erleichtert worden ist, also eine Quersubventionierung. Eine zusätzliche Synergie schafft die gemeinsame Tiefgarage mit 33 Plätzen.

Ab Plan verkauft

Im Herbst 2021 war Spatenstich und die Willisauer haben den Eigentumsentscheid bis heute nicht bereut. Mitte März 2022, vor Beginn des Rohbaus, waren bereits alle acht Wohnungen verkauft. Bemerkenswert ist der Blick



ABW-Finanzchef Josef Schwegler freut sich über die Entwicklung der Baustelle.

Bild zvg

auf die Käuferschaft: Fünf Wohnungen haben Seniorinnen und Senioren gekauft, die ihr Einfamilienhaus aufgeben, zwei Wohnungen wurden von jungen Familien erworben und eine von einer alleinstehenden, erwerbstätigen Person.

Die Genossenschaft investiert ohne Landkosten 12 Millionen Franken. Die Kaufpreise liegen zwischen 735 000 und 994 000 Franken.

Flexibles Wohneigentum

Die ABW hat sich stark am Modell «Flexibles Wohneigentum» orientiert. Mit einer Einschränkung: Sie kaufte statt eine der Wohnungen einen Raum im Keller. Damit ist die ABW die neunte Partei in der Stockwerkeigentümerschaft. «Wir behalten unser Mitbestimmungsrecht und den Zugang zur Photovoltaik-Anlage für die ganze Überbauung.»

Kurt Bischof



ROHRMAX 

Lüftungsreinigung

Werterhalt + Vorsorge

RohrMax kontrolliert kostenlos Ihre Lüftungsanlage. Alle Marken **Informiert sein!**

Lüftung Kostenlose Kontrolle

...alles hygienisch? 0848 852 856

info@rohrmax.ch

Résumé

L'accession à la propriété par le biais de coopératives est possible! C'est ce que montrent des exemples déjà réalisés ou en projet. La Coopérative Allgemeine Baugenossenschaft Willisau construit deux immeubles d'habitation. L'un avec douze appartements en location et l'autre avec huit appartements en copropriété. La propriété permet un certain subventionnement croisé des logements locatifs. La propriété est très prisée. Quatre logements ont été achetés sur plan par des personnes âgées qui quittent leur maison individuelle et emménagent dans un logement plus petit – en tant que propriétaires.



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



Wohnraum entwickeln – zusammen mit Ihnen, für Sie

Bauherrenberatung	Portfolioanalyse
Bauherrenvertretung	Sanierungsstrategie
Siedlungserneuerung	Investitionsplanung
Projektentwicklung	Kostenmanagement
Potenzialabschätzung	

n & p

Naef & Partner AG | Unterrohrstrasse 3 | 8952 Schlieren | www.naefpartner.com | 044 205 55 77

Wir entwickeln, bauen,
vermarkten und
bewirtschaften Immobilien.
Für Sie.

real estate. financing solutions. innovations.

avobis.ch

avobis

Wohneigentum Neuenkirch: Baurecht der Kirche

Das Konzept «Flexibles Wohneigentum» wurde auch in Neuenkirch LU umgesetzt. Speziell: Nicht durch eine Baugenossenschaft, sondern durch die katholische Kirchgemeinde. Sie stellte das Land im Baurecht zur Verfügung und konnte die 23 Eigentumswohnungen sehr schnell verkaufen.

Das Grundbedürfnis Wohnen ist Bestandteil des diakonischen Auftrags der Kirche. Deshalb hat die Kirchgemeinde Neuenkirch beschlossen, bezahlbare Eigentumswohnungen für den Mittelstand zu schaffen. Das entsprechende Bauland wollte die Kirchgemeinde aber nicht verkaufen, sondern im Baurecht abgeben. Hier liegt der Grund, weshalb die ortsansässigen Baugenossenschaften nicht auf das Angebot eingestiegen sind. Für sie kam nur ein Landkauf in Frage. «Also haben wir die Zügel selbst in die Hand genommen», erklärt Kirchmeier Jörg Bättig.

Modell auch für Kirchgemeinden

Im Laufe der Projektentwicklung ist die Kirchgemeinde Neuenkirch auch dem Verband WOHNEN SCHWEIZ beigetreten. Mit der Idee «Flexibles Wohneigentum» fand man die passende Formulierung. Mit dem Verband zu-

sammen suchte man die entsprechenden Lösungsansätze. Durch viel Eigenleistung konnte die Kirchgemeinde das Modell umsetzen. Dank einem umfangreichen Verkaufsvertragswerk sind die Bedingungen als gemeinnütziger Bauträger problemlos erfüllbar. «Ich kann Kirchgemeinden oder andere öffentliche Körperschaften nur ermuntern. Dank diesem Modell ist Wohneigentumsförderung möglich und leistet somit einen Beitrag gegen den Mangel an bezahlbaren Eigentumswohnungen», so Bättig.

Keine Spekulation

Für 14,5 Millionen Franken sind inzwischen 23 Eigentumswohnungen realisiert worden. Die Verkaufspreise lagen bei 334 000 Franken (Zweieinhalb-Zimmer-Wohnung) bis 680 000 Franken (Fünfeinhalb-Zimmer-Wohnung). Die Wohnungen werden nach Baukosten verkauft und dürfen bei einem späteren Verkauf nicht teurer abgegeben werden als der Wert der Wohnung mit Amortisierungsberechnung. Nachdem die ersten Verträge unterschrieben waren, ging es mit dem Verkauf schnell vorwärts. Bättig zieht folgendes Fazit: «Das Modell funktioniert und die Eigentümer sind glücklich, dass sie so zu günstigerem Wohneigentum gekommen sind.»

Bei den Gesprächen mit den Finanzierungsinstituten musste Bättig übrigens folgende Erfahrung machen: Die erste Skepsis der Banken war stets die Frage nach dem Risiko, falls sich der Markt verändern würde. Bättigs Antwort darauf war und ist: «Dank dem Unterdrücken der Spekulation entsteht kein Risiko und der Baukostenindex hat minimale Auswirkungen auf den Preis.»

Beispiel Luzern

Die Liberale Baugenossenschaft Luzern LBG ist eine von fünf Genossenschaften, die miteinander an der Industriestrasse Luzern Wohn-, Arbeits- und Kulturraum im Baurecht erstellen wollen. Die LBG plant 20 Mietwohnungen und vier Eigentumswohnungen, die im Atelierstil konzipiert sind. Die Nachfrage ist gewaltig. Als die «Luzerner Zeitung» über die Absicht berichtet hat, meldeten sich – ohne Unterlagen oder Preisinformationen – sehr viele Kaufwillige bei Genossenschafts-Präsident Daniel Burri. Er sagt: «Das bestätigt mir, dass Bedarf vorhanden ist, wenn Baugenossenschaften nicht nur auf Mietwohnungen, sondern auch auf Eigentum setzen.» Bi.

Resumé

En raison de la mission socio-caritative de l'Eglise, la paroisse catholique de Neuenkirch LU a pris la décision de principe d'apporter une contribution à la lutte contre la pénurie de logements abordables en propriété pour la classe moyenne. Les coopératives de construction locales ne voulaient rien savoir du droit de superficie. C'est pourquoi la paroisse est intervenue elle-même en tant que réalisateur et a créé avec succès 23 logements. D'ici 2026, la Liberale Baugenossenschaft Luzern veut réaliser 20 logements en location et quatre en propriété.



Die Eigentumswohnungen waren sehr begehrt.

Bild zvg

Kurt Bischof

Auf festem Boden

Gussasphalt eignet sich für unzählige Anwendungen. Reden Sie mit uns – wir sind die Experten.

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



Wie viel Energie kostet Klimaschutz?

Ob Nachhaltigkeit oder andere Themen der Bau- und Immobilienwirtschaft: Alle, die mehr wissen wollen, finden Antworten live an der Swissbau 2022. www.swissbau.ch



Themenpartner:

HÖRMANN LAUFEN SIEMENS

Leading Partner Swissbau Focus:

sia
schweizerischer ingenieur- und architektenverein
société suisse des ingénieurs et des architectes
società Svizzera degli Ingegneri e degli Architetti
swiss society of engineers and architects

Main Partner Swissbau Innovation Lab:

■ ■ ■
BAUEN DIGITAL SCHWEIZ
sia
schweizerischer ingenieur- und architektenverein
société suisse des ingénieurs et des architectes
società Svizzera degli Ingegneri e degli Architetti
swiss society of engineers and architects



Wohneigentum Rothenburg: «überrannt»

Die Wobaro Wohnbaugenossenschaft Rothenburg LU spricht mit ihren Reiheneinfamilienhäusern junge Familien an. Sie bezeichnet das Baurecht als attraktive Form für eine Genossenschaft und sie steht zur Quersubventionierung von Eigentum für die Mietwohnungen.

Baumaschinen und Handwerker dominieren im Moment das Gebiet Gimmermee Rothenburg. Im Auftrag der Wobaro wachsen hier ein Mehrfamilienhaus mit 13 Wohnungen, ein Doppeleinfamilienhaus und ein Dreier-Einfamilienhaus in die Höhe. Ende 2022 können die Eigentümerinnen und Eigentümer in die Reihenhäuser einziehen und 2023 die Mieterinnen und Mieter ins Mehrfamilienhaus. Zum Projekt gehört eine gemeinsame Einstellhalle mit 25 Plätzen. Die Investitionssumme beträgt 11 Millionen Franken.

Plädoyer für Baurecht

Der neue Wohnraum ist sehr gut angekommen. «Wir wurden förmlich überrannt, sowohl bei den Mietwohnungen wie bei den Eigentums-Reihenhäusern im Baurecht», sagt Wobaro-Präsident Stefan Schürch. Das

Baurecht für die Käufer wurde für 100 Jahre erteilt. In diesem Zusammenhang hält Schürch ein Plädoyer für das (oft kritisierte) Baurecht. Wenn eine Baugenossenschaft Eigentum schaffe, sollte dies wenn immer möglich im Baurecht geschehen. «Ich bin überzeugt, dass eine Baugenossenschaft eine ideale Baurechtgeberin ist.»

Eigentum breiter streuen

Die Wobaro spricht mit dem Projekt Gimmermee ganz gezielt Familien mit kleinen Kindern und einem Bezug zu Rothenburg an. «Wir freuen uns ganz besonders, dass wir aufgrund der tieferen Kapitalbindung einem breiteren Interessenskreis den Kauf von Wohneigentum ermöglichen konnten.» Mitverantwortlich für die unter dem Marktpreis liegenden Verkaufspreise ist auch die Gemeinde Rothenburg, die laut Schürch das Land zu «guten Konditionen» verkauft hat. Die Verkaufspreise lagen inklusive zweier Parkplätze zwischen 910 000 und 1 010 000 Franken. Der Wobaro-Präsident steht offen zum Prinzip der Quersubventionierung. Mit den Einnahmen aus den Verkäufen sinkt die Belastung als Genossenschaft und die Mietzinsen werden unter dem Marktwert liegen können.

Rothenburg zeigt, dass der Mechanismus des «Flexiblen Wohneigentums» auch für Reiheneinfamilienhäuser funktioniert. Die Wobaro bleibt als Mitbesitzerin der Aussenanlage und der Einstellhalle in der Stockwerkeigentümerschaft. «Dort haben wir jeweils die Mehrheit und können uns bei Bedarf entsprechend einbringen.»

Kurt Bischof

Beispiel Wettingen

Pionierin bei der Schaffung von genossenschaftlichem Wohneigentum für das Alter ist die Gemeinnützige Gesellschaft Wettingen GGW. Bereits 2018 hat sie 22 Dreieinhalb- und Viereinhalb-Zimmer-Wohnungen für die ältere Generation im Eigentum realisiert. Alle Wohnungen waren vor der Fertigstellung verkauft. Sie gehören zum Mehrgenerationen-Projekt Sulperg-2 Wettingen, das total 83 Wohneinheiten in vier Häusern umfasst. Das Land wurde von der Gemeinde der GGW und der Pro Familia Baden im Baurecht zur Verfügung gestellt. WOHNEN SCHWEIZ wird das Projekt am 5. Mai 2022, 17.30 Uhr vor Ort vorstellen (siehe Agenda Seite 31). Bi.

Resumé

La Wobaro Wohnbaugenossenschaft Rothenburg construit actuellement 13 logements en location et cinq maisons individuelles mitoyennes en propriété. L'objectif était de s'adresser aux jeunes familles. C'est plus que réussi, car la coopérative d'habitation a été submergée de demandes. La Wobaro considère la cession en droit de superficie comme positive et est favorable au subventionnement croisé. Grâce au produit de la vente, les loyers peuvent être maintenus à un niveau plus bas. La Wobaro reste propriétaire par étage des installations extérieures et du parking.



Visualisierung der geplanten Wohnhäuser. Bild zvg

Eine Bieler Baugenossenschaft, die immer wieder neue Wege ging, geht und gehen wird

Bereits die Gründungsphase der Baugenossenschaft Wobe in Biel BE war aussergewöhnlich. Die Rettung vor dem Untergang im Jahr 2014 ebenso. Und jetzt denkt die Wobe bei ihrem 15-Millionen-Franken-Projekt über neue Investitions- und Wohnformen nach.

Die Wobe Biel ist wie eine Rakete gestartet: Zwischen 1959 und 1962 hat sie parallel drei Projekte geplant und realisiert. Das lag am Druck nach günstigem Wohnraum in der Arbeiterstadt Biel. Dazu kam die personelle Konstellation. Der Bieler Gemeinderat J. R. Graf vermittelte der neuen Baugenossenschaft mit einem Federstrich Land im Baurecht und übernahm gleich selbst das Präsidium.

«Die Stadt will richtigerweise, dass wir verdichten.»
Vincent Studer

Erstes Genossenschaftshochhaus

Mit ihrem ersten Projekt war die Wobe Pionierin. Die Genossenschaft baute an der Mettlenstrasse 66 in Biel das erste Genossenschaftshochhaus der Stadt mit 13 Stockwerken. Architekt war der bekannte Max Schlupe, der auch das Bieler Kongresshaus geschaffen hat. Mit der konsequenten Verwendung von Beton und der Rationalisierung der Räume repräsentierte Schlupe die Moderne nach amerikanischem Vorbild. Das Hochhaus hat auch den Anspruch im Namen der Genossenschaft eingelöst. «Wobe» ist die Abkürzung für

«Wohne besser». «Dieser Imperativ war der Anspruch, anderen, besseren Wohnraum zu schaffen», sagt der heutige Präsident Vincent Studer. «Nicht die kleinen, traditionellen Genossenschaftswohnungen. Schlupe konzipierte Wohnflächen mit offener Küche und viel Licht. Damit hat Schlupe die späteren Loft-Wohnungen vorweggenommen.»

Nach Schlupe's Plänen folgten zwei Wohntürme an der Aegertenstrasse 38 und 40 sowie Reiheneinfamilienhäuser an der Mettlenstrasse 68 bis 70. So ist die junge Genossenschaft innerhalb

Voranzeige

Delegiertenversammlung WOHNEN SCHWEIZ

Donnerstag, 9. Juni 2022, Näfels GL

15.00 Uhr – thematischer Teil

Denkmalschutz – Zentrumsfrage – Wohnen im Alter:
Vorstellung und Besichtigung des Projekts «Beuge» der Genossenschaft
Alterswohnungen Linth – ein Leuchtturm-Projekt des gemeinnützigen
Wohnungsbaus mit Impulsen für die eigene Tätigkeit

17.30 Uhr – offizieller Teil

11. Delegiertenversammlung WOHNEN SCHWEIZ
Mit Referat von Martin Tschirren, Direktor BWO
Anschliessend Apéro mit Besichtigung Freulerpalast

19.45 Uhr – gesellschaftlicher Teil

Gemeinsames Nachtessen

Die Details finden sich in den Unterlagen, die rechtzeitig an die Mitglieder verschickt werden.

**WOHNEN
SCHWEIZ**

Verband der Baugenossenschaften
Association des Coopératives d'habitation

Biel macht's vor!

Die Stadt Biel ist seit jeher im Besitz von sehr viel Bauland. Bereits seit über 100 Jahren setzt die Stadt konsequent auf die Abgabe des Landes im Baurecht. Realisatoren können Baugenossenschaften wie auch Unternehmungen sein. In der zweisprachigen Stadt mit 55 000 Einwohnern sind 14 Prozent der Wohnungen im Besitz von 34 Baugenossenschaften. Mit dieser Quote von 14 Prozent spielt Biel mit Zürich und Basel in der Spitzenliga. Die Stadt selber hat nur rund 80 eigene Wohnungen. Vorbildlich ist Biel, wie sie einerseits das Land konsequent im Baurecht abgibt und andererseits die Baugenossenschaften wirken lassen. Mehr denn je: Bis ins Jahr 2035 will die Stadt Biel den Anteil des gemeinnützigen Wohnungsbaus von 14 auf 20 Prozent steigern. Bi.



Das erste Genossenschaftshochhaus der Stadt Biel im neuen Kleid.

Bilder zvg



Vincent Studer – engagierter Präsident.

Bild Bi.

von drei Jahren von 0 auf über 120 Wohnungen gewachsen – für damalige Verhältnisse Wachstum nach amerikanischen Massstäben.

GV mit Polizeischutz

Den fulminanten Gründungsjahren folgte das Gegenteil. Der zweite Genossenschaftspräsident war 50 Jahre (!) im Amt und beschränkte sich auf das Verwalten mit dem Ziel, tiefe, ja sehr tiefe Mieten anzubieten. Entsprechend «bescheiden» war der Zustand der Wohnungen.

Knapp vor dem Absturz 2014 übernahm ein neues Team mit dem Immobilienunternehmer Vincent Studer an der Spitze das Ruder. Es gab nur zwei Möglichkeiten: Konkurs oder Vorwärtsskurs, bei dem kein Stein auf dem anderen bleibt. Man entschied sich für letzteres. Der Totalumbau der Genossenschaft konnte nur über eine Statutenänderung erreicht werden. Das umfasste zum Beispiel die Erhöhung der Anteilscheine von 300 auf 5000 Franken oder dass die Genossenschafter nicht

mehr an der Generalversammlung kollektiv über den eigenen Mietzins entscheiden konnten. Das brauchte eine intensive Zusammenarbeit mit der Stadt, Überzeugungsarbeit und juristische Arbeiten. Schliesslich kam es zu einer denkwürdigen Generalversammlung, die im Farelhaus Biel unter Polizeischutz durchgeführt wurde.

«Die Genossenschaft baute an der Mettlenstrasse 66 in Biel das erste Hochhaus mit 13 Stockwerken.»

Vincent Studer

Neustart gelungen

Heute steht die Wobe an einem ganz anderen Punkt. Das Hochhaus Mettlenstrasse wurde für 13 Millionen Franken total saniert und ist inzwischen zu zwei Dritteln vermietet. Die Wohntürme Aegertenstrasse wurden über einen Zeithorizont von zehn Jahren erneuert, für die Reiheneinfamilienhäuser besteht ein neuartiges Projekt. Die Wobe

möchte abbrechen und das grosse Areal besser nutzen. «Die Stadt will richtigerweise, dass wir verdichten», so Studer.

Anstelle der heute 12 Reihenhäuser soll ein Längsbau mit 35 Wohneinheiten entstehen und hinten leicht erhöht ein L-Bau mit total 10 Wohnungen inklusive Gemeinschaftsräumen erstellt werden. Das Projekt ist aus einem Architekturwettbewerb hervorgegangen, den das Genfer Atelier Bonnet architectes gewonnen hat.

Volksabstimmung

Der nächste Schritt ist eine Volksabstimmung in der Stadt Biel über die neuen Baulinien, welche die Verdichtung erst ermöglichen. Parallel dazu denkt die Wobe über neuartige Formen des Wohnens, Zusammenlebens und der Nutzung nach. An diesen zusätzlichen Perspektiven liegt es auch, dass die Wobe neu dem Verband WOHNEN SCHWEIZ beigetreten ist.

Kurt Bischof

Une coopérative de construction biennoise qui n'a cessé de suivre, suit et suivra toujours de nouvelles voies

La phase de création de la coopérative de construction Wobe Bienne était déjà exceptionnelle. La sauver du naufrage en 2014 l'est tout autant. Et maintenant, la Wobe envisage de nouvelles formes d'investissement et d'habitat pour son projet de 15 millions de francs.

La Wobe Bienne est partie comme une fusée: entre 1959 et 1962, elle a planifié et réalisé trois projets en parallèle. Avec son premier projet, elle a fait figure de pionnière. C'est la première coopérative de la ville qui a construit une tour de 13 étages à la Mettlenstrasse 66 à Bienne. L'architecte était le réputé Max Schluép, qui a également créé le Palais des Congrès de Bienne. Avec l'utilisation systématique du béton et la rationalisation des espaces, Schluép représentait le modernisme à l'américaine. La tour a également tenu ses promesses quant au nom de la coopérative. «Wobe» est l'abréviation de «Habite mieux». «Cet impératif était de créer des logements différents et de meilleure qualité», explique l'actuel président Vincent Studer. «Pas les petits logements de coopérative traditionnels. Schluép a conçu des espaces de vie avec une cuisine ouverte et beaucoup de lumière. Il a ainsi anticipé les futurs logements de type loft.» D'après les plans de Schluép, deux tours d'ha-

«La coopérative a construit la première tour de 13 étages à la Mettlenstrasse 66 à Bienne.»

Vincent Studer

bitation ont suivi à l'Aegertenstrasse 38 et 40, ainsi que des maisons individuelles mitoyennes à la Mettlenstrasse 68 à 70. En l'espace de trois ans, la jeune coopérative est ainsi passée de 0 à plus de 120 logements – une croissance aux normes américaines pour l'époque

Presque un crash

Les années fastes de la fondation ont été suivies par une quasi déroute. Le deuxième président de la coopérative a été en fonction pendant 50 ans (!) et s'est limité à la gestion dans le but de proposer des loyers bas, voire très bas. En conséquence, l'état des logements était donc «modeste». Juste avant la chute de 2014, une nouvelle équipe, dirigée par l'entrepreneur immobilier Vincent Studer, a repris le flambeau.



Vincent Studer – président engagé de la coopérative Wobe à Bienne.

Photo Bi.

«La ville veut à juste titre que nous densifions.»

Vincent Studer

La transformation totale de la coopérative n'a pu être réalisée que moyennant modification des statuts. Cela comprenait par exemple l'augmentation des parts sociales de 300 à 5000 francs ou le fait que les membres de la coopérative ne pouvaient plus décider collectivement de leur propre loyer lors de l'assemblée générale.

Un nouveau départ réussi

La tour Mettlenstrasse a été entièrement rénovée pour 13 millions de francs et est louée aux deux tiers. Les tours de l'Aegertenstrasse ont été rénovées sur un horizon de 10 ans, et un nouveau projet a été lancé pour les maisons individuelles mitoyennes. La Wobe souhaite démolir et mieux utiliser le vaste site. «La ville veut à juste titre que nous densifions», explique Vincent. A la place des 12 maisons mi-



Visualisation du projet de construction.

Photo Bonnet



Un vrai coup de maître pour Bienne!

La ville de Bienne possède depuis toujours de très nombreux terrains à bâtir. Depuis plus de 100 ans déjà, la ville mise logiquement sur la cession de terrains en droit de superficie. Les réalisateurs peuvent être des coopératives de construction ou des entreprises. Dans cette ville bilingue de 55 000 habitants, 14 % des logements appartiennent à 34 coopératives de construction. Par ce taux de 14 %,

Bienne joue dans la cour des grands avec Zurich et Bâle. La ville elle-même ne possède qu'environ 80 logements. Bienne est exemplaire dans sa manière de céder pertinemment le terrain en droit de superficie et de laisser agir les coopératives de construction. Plus que jamais: D'ici 2035, la ville de Bienne veut faire passer la part de la construction de logements d'utilité publique de 14 à 20 %.

toyennes actuelles, il est prévu de construire un bâtiment longitudinal de 35 unités d'habitation et, à l'arrière, légèrement surélevé, un bâtiment en L comportant un total de 10 appartements et des espaces communs. La prochaine étape est une votation populaire à Bienne sur les nouvelles direc-

tives en matière de construction qui permettent la densification. Parallèlement, la Wobe réfléchit à de nouvelles formes d'habitat, de cohabitation et d'utilisation. C'est aussi grâce à ces perspectives supplémentaires que la Wobe vient d'adhérer à l'association LOGEMENT SUISSE. Kurt Bischof

«Die jüngste Finanzierung haben wir einfach und pragmatisch abgeschlossen, dank des reibungslosen Zusammenspiels zwischen EGW und Hausbank.»

Stefan Lehmann, Geschäftsleiter der Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Uster

Besuchen Sie unsere Website www.egw-ccl.ch und kontaktieren Sie uns für eine Beratung: kontakt@egw-ccl.ch oder Telefon 062 206 06 16

La première tour des coopératives en ville de Bienne dans sa nouvelle robe.

Photo zvg

Emissionszentrale für
gemeinnützige Wohnbauträger
egw ccl
Centrale d'émission pour
la construction de logements

«Preisgünstig, gemeinschaftlich, nachhaltig: Das sind die drei Stärken der Baugenossenschaften»

Was erwartet der Direktor des Bundesamtes für Wohnungswesen BWO von den Baugenossenschaften? Steigt die Leerwohnungsziffer? Wie hat er den Umzug des BWO von Grenchen nach Bern erlebt? Martin Tschirren im Interview mit dem Magazin WOHNEN SCHWEIZ.

Magazin WOHNEN SCHWEIZ: Wie hat sich Ihr Arbeitsweg seit dem Umzug Mitte November verändert?

Martin Tschirren: Er wurde kürzer. Ich wohne in Bern und fahre nun mit dem Velo zur Arbeit. Nach Grenchen war ich mit Velo und Zug täglich gut zwei Stunden unterwegs.

Dieses Glück haben nicht alle Ihre Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

Tatsächlich wohnen viele im Jura, im Raum Biel-Grenchen-Solothurn oder im Seeland. Für sie hat sich der Arbeitsweg stark verlängert. Umso erfreulicher ist es, dass die meisten den Wechsel nach Bern mitgemacht haben. Viele machen über die Pandemie hinaus zeitweise von Homeoffice Gebrauch.

Hat der Umzug in die Hauptstadt im Arbeitsalltag Vorteile?

Die Nähe zu anderen Bundesstellen, Partnern und zur Politik macht vieles einfacher.

Der Umzug ist verglichen mit Ihrem Amtsantritt am 16. März 2020 zu Beginn des Lockdowns ein Klacks?

(lacht) Im Moment selbst realisierte ich gar nicht richtig, was das alles bedeutete. Im Nachhinein denke ich oft: «Uff, das war ein <stotziger> Einstieg.» Aber letztlich lernt man im Wasser schwimmen.

Stichwort Pandemie. Wie wirkt sie sich auf den Wohnungsmarkt aus?

Das Wohnen hat durch die Pandemie an Bedeutung gewonnen. Wir sind uns alle bewusst geworden, dass die Wohnung nicht nur ein Durchgangsort ist, sondern sehr viele Funktionen erfüllen

muss. In der Pandemie haben die Nachfrage nach grösseren Wohnungen und der Wunsch nach Wohneigentum zugenommen. Bei einem dritten Trend, nämlich dem vermehrten Wohnen auf dem Land, ist das Bild nicht so klar. Der städtische Wohnraum bleibt begehrt.

Wie wird sich der Markt entwickeln?

Die Situation auf dem Wohnungsmarkt wird durch die Bevölkerungsentwicklung und die Ansprüche an die Wohnungsgrösse bestimmt. Im Zuge der guten Wirtschaftslage dürfte sich die Zuwanderung fortsetzen und aufgrund der demografischen Entwicklung wird die Nachfrage nach Ein- oder Zweipersonen-Haushalten zunehmen.

«In der Pandemie hat die Nachfrage nach grösseren Wohnungen zugenommen und der Wunsch nach Wohneigentum ist noch stärker geworden.»

Ist keine Überproduktion in Sicht?

Die Neuwohnungsproduktion betrug in den letzten Jahren rund 50 000 neue Einheiten pro Jahr. Wir rechnen in den nächsten Jahren mit einer Produktion von je rund 48 000 neuen Wohnungen. 2021 ging die Leerwohnungsziffer erstmals seit 12 Jahren wieder zurück und wird wohl weiter zurückgehen. In städtisch geprägten Regionen ist schon heute der Leerwohnungsbestand tiefer als gesamtschweizerisch. In den Regionen Arc lémanique, Zürich, Mittelland und Zentralschweiz bleibt die Nachfrage so stark wie vor der Pandemie.

Machen Ihnen die Preise im Eigentumsbereich Sorgen?

Ja, diese Preise sind in den letzten 15 Jahren durch die Decke geschossen. Die Steigerung in dieser Zeit beträgt rund 80 Prozent. Weil die Nachfrage nach wie vor gross ist, werden die Preissteigerungen weitergehen. Das liegt wesentlich an den makroökonomischen Bedingungen und den Negativzinsen. Dadurch fliesst viel Geld in den Immobilienmarkt. Durch die Inflation und die Zunahme der Zinsen zeichnet sich jetzt aber eine zarte Entwicklung Richtung Normalität ab.

Wie beurteilen Sie die Situation der Branche, der Genossenschaften?

Ich stelle fest, dass vielerorts Aufbruchstimmung herrscht. Es gibt viele neue Genossenschaften, aber auch be-

Bundesamt für Wohnungswesen

Das Bundesamt für Wohnungswesen BWO ist das Kompetenzzentrum des Bundes für Fragen des Wohnens. Die 35 Personen beschäftigen sich mit der Wohnraumförderung, dem Mietrecht und im Rahmen von Forschungsprojekten mit den Grundlagen des Wohnens in der Gesellschaft. Wohnen ist eine Querschnittsaufgabe, welche Fragen der Demografie, des gesellschaftlichen Zusammenhalts, der Siedlungs- und der Regionalpolitik oder der Energiepolitik umfasst. Aktuelle Zukunftsthemen sind das Mietrecht, gemeinnützige Baurechte, Wohnen im Alter und die Quartierentwicklung. Bi.



Martin Tschirren

hat am 16. März 2020 die Nachfolge von Dr. Ernst Hauri als Direktor des Bundesamtes für Wohnungswesen übernommen. Er ist Historiker und war vorher während elfeinhalb Jahren als stellvertretender Direktor des Schweizerischen Städteverbandes tätig. Bild zvg

stehende, die Neues ausprobieren und neuen Wohnraum schaffen wollen.

Ganz generell, was erwarten Sie vom gemeinnützigen Wohnungsbau?

Ich sehe ihn in drei Rollen. Erstens kann er dank Kostenmiete preisgünstigen Wohnraum anbieten. Zweitens fördert er gezielt das Zusammenleben, das Gemeinschaftliche. Drittens ist er geprägt vom ökologischen Gedanken. Er steht für nachhaltigen Wohnungsbau.

Wie ist die Position der gemeinnützigen Branche im Wohnungsmarkt?

Die Branche der Gemeinnützigen spielt eine wichtige Rolle im Wohnungsmarkt Schweiz. Allerdings sind die Rahmenbedingungen aufgrund der Preisentwicklungen anspruchsvoll. Es ist nur schon eine Herausforderung, wenn die Gemeinnützigen ihren Marktanteil halten können.

Sprechen Sie damit das Kernproblem aktiver Genossenschaften an?

Ja, dass Baugenossenschaften an Liegenschaften und Grundstücke kommen, ohne sie zu überzahlen. Deshalb müssen sich die Genossenschaften auf

ihre drei erwähnten Stärken besinnen und diese nach innen und aussen kommunizieren. Wichtig sind Kontakte zu Städten, Gemeinden und Kantonen. Vorteilhaft scheint mir auch, wenn sich mehrere Genossenschaften zusammenschliessen, um gemeinsam grössere Projekte zu stemmen.

«Baugenossenschaften könnten Bevölkerungsgruppen zu Wohneigentum verhelfen, die sonst keine Chance hätten.»

Ein zartes Pflänzchen im gemeinnützigen Wohnungsbau ist das Eigentum. Soll das Pflänzchen wachsen?

Die Verbindung von Gemeinnützigkeit und Eigentum finde ich interessant, auch vor dem Hintergrund der steigenden Preise. Deshalb läuft im Moment ein Forschungsprojekt über die Rahmenbedingungen und Umsetzungsmodelle. Ich bin gespannt auf das Ergebnis. Baugenossenschaften könnten Bevölkerungsgruppen zu Wohneigentum verhelfen, die sonst keine Chance haben. Natürlich gibt es offene Fragen. Wenn es auch Fördergelder geben soll,

stellt sich die Frage, wie Wertsteigerungen abgefangen werden können.

Gibt es im gemeinnützigen Wohnungsbau einen Röstigraben?

Den Eindruck habe ich nicht. Auffallend ist, dass sich die Kantone Waadt, Genf, Freiburg und Neuenburg sehr stark engagieren. In der Deutschschweiz sind es oft die Städte. Umgekehrt kennt man das Modell Baugenossenschaft im ländlichen Raum der Romandie eher weniger. Vergessen wir die Südschweiz nicht. Hier gibt es auch Potenzial.

Was erwarten Sie vom Engagement von WOHNEN SCHWEIZ in der Westschweiz?

Ich begrüsse dies. Ein einzelner Verband deckt nicht alle Bedürfnisse ab. Eine gewisse Konkurrenz kann anregend sein. Ich erwarte aber auch, dass die beiden Organisationen zusammenarbeiten, wo es sinnvoll ist. Zum Beispiel in der Weiterbildung.

Interview Kurt Bischof

Le directeur de l'OFL salue la présence en Romandie

Qu'attend le directeur de l'Office fédéral du logement (OFL) des coopératives de construction? Que dit-il de l'engagement accru de LOGEMENT SUISSE en Romandie? Martin Tschirren dans une interview avec le magazine LOGEMENT SUISSE.

Magazine LOGEMENT SUISSE: Existe-t-il un Röstigraben dans la construction de logements d'utilité publique?

Je n'ai pas cette impression. Il est frappant de constater que les cantons de Vaud, Genève, Fribourg et Neuchâtel s'engagent très fortement. En Suisse alémanique, ce sont souvent les villes. Mais à l'inverse, le modèle de la coopérative de construction est plutôt moins connu dans les zones rurales de Suisse romande. N'oublions pas le Tessin. Là aussi il y a du potentiel.

Qu'attendez-vous de l'engagement de LOGEMENT SUISSE en Romandie?

Je m'en réjouis. Une seule association ne couvre pas tous les besoins. Une certaine concurrence peut être stimulante. Mais j'attends aussi des deux organisations qu'elles collaborent lorsque cela s'avère pertinent. Par exemple, dans la formation continue.

Mot-clé pandémie. Quel est son impact sur le marché du logement?

L'habitat a pris de l'importance avec la pandémie. Nous avons tous pris conscience que le logement n'est pas seulement un lieu de passage, mais qu'il doit remplir de très nombreuses fonctions. En période de pandémie, la demande de logements plus grands et le désir de devenir propriétaire ont augmenté. Pour une troisième tendance, à savoir l'augmentation de l'habitat à la campagne, le tableau n'est pas aussi clair. Le logement urbain reste très convoité.

Vous ne craignez pas la surproduction?

Ces dernières années, la production de nouveaux logements s'est élevée à environ 50 000 unités par an. Nous atten-



Martin Tschirren

«La branche de l'utilité publique joue un rôle important sur le marché du logement en Suisse.»

Photo Markus Jegerlehner

dons une production d'environ 48 000 nouveaux logements dans chacune des prochaines années. En 2021, le taux de logements vacants a baissé pour la première fois depuis 12 ans et cette tendance se poursuivra probablement. Dans les cantons à dominante urbaine, le nombre de logements vacants est aujourd'hui déjà plus faible que dans l'ensemble de la Suisse. Dans les régions de l'Arc lémanique, de Zurich, du Mittelland et de la Suisse centrale, la demande reste aussi forte qu'avant la pandémie.

Qu'attendez-vous de l'habitat d'utilité publique?

Je le vois dans trois rôles. Premièrement, il peut proposer des logements à prix modérés grâce aux loyers basés

sur les coûts (à prix coûtant). Deuxièmement, il encourage de manière ciblée le vivre ensemble, l'esprit communautaire. Troisièmement, il est marqué par l'idée de l'écologie. Il est synonyme de construction de logements durables.

Qu'est-ce qui complique la tâche des coopératives de construction?

Qu'ils obtiennent des immeubles et des terrains sans les surpayer. C'est pourquoi les coopératives doivent se concentrer sur les trois points forts susmentionnés et les communiquer à l'intérieur comme à l'extérieur. Les contacts avec les villes, les communes et les cantons sont importants. Il m'apparaît également avantageux que plusieurs coopératives se regroupent pour mener ensemble des projets de plus grande envergure.

La propriété est une plante fragile dans l'habitat d'utilité publique. La plante doit-elle pousser?

Je trouve intéressant le lien entre l'utilité publique et la propriété, notamment sur toile de fond de hausse des prix. C'est pourquoi un projet de recherche est actuellement en cours sur les conditions-cadres et les modèles de mise en œuvre. J'ai hâte d'en connaître le résultat. Les coopératives de construction pourraient aider des groupes de population qui sans cela n'ont aucune chance d'accéder à la propriété. Bien sûr, il y a des questions encore ouvertes. S'il doit également y avoir des subventions, la question se pose de savoir comment absorber les plus-values.

Interview Kurt Bischof

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.

Gebäude sind für die Energiewende wichtig

Elektroinstallationen, Solar, Speicher, E-Mobilität und Gebäudesteuerungen: Je besser die Bereiche miteinander verknüpft sind, umso grösser der Beitrag eines Gebäudes zur Energiewende und zum Klimaschutz. Dafür braucht es aber Profis – zum Beispiel Fachleute von CKW Gebäudetechnik.

Laufend sind die Spezialisten von CKW auf Baustellen von Baugenossenschaften anzutreffen, aktuell etwa an der Luzerner Weinberglistrasse bei der neuen Überbauung der SBL Wohnbaugenossenschaft Luzern. «Wir schätzen die partnerschaftlichen Beziehungen mit den Genossenschaften sehr», sagt Linus Gähwiler, Leiter Gebäudetechnik bei CKW. Deshalb sei CKW hochmotiviert mit WOHNEN SCHWEIZ eine Goldpartnerschaft eingegangen.

Ein weiteres aktuelles Beispiel der Zusammenarbeit ist die Liberale Wohnbaugenossenschaft Reiden. Hier verwandelt CKW künftig Sonnenstrahlen in Strom. Auf dem Areal des ehemaligen Restaurants Oberdorf entsteht ein Mehrfamilienhaus mit 19 Wohnungen, wobei das CKW-Team neben den Elektroinstallationen auch eine Photovol-

taikanlage installiert. Für Gähwiler ist dies ein gutes Beispiel, wie CKW Baugenossenschaften als Partner unterstützen kann. Denn Gebäude spielen bei der Energiewende und beim Klimaschutz eine zentrale Rolle. Installationen, Solar, Speicher, E-Mobilität und Gebäudesteuerungen fliessen immer stärker ineinander und dadurch steigt die Komplexität für Bauherren und die Anforderungen der Bewohnenden.

Weiter konnte CKW beispielsweise bei der Überbauung Neuhushof der Wohnbaugenossenschaft WGL in Luzern-Littau im Auftrag der Anliker AG die gesamten Stark- und Schwachstrominstallationen ausführen. Anliker ist ebenfalls Goldpartner von WOHNEN SCHWEIZ. «Als regional stark verankertes Unternehmen arbeiten wir regelmässig gut zusammen.»

An 50 Standorten

CKW Gebäudetechnik ist mit über 1000 Mitarbeitenden (davon 300 Lernende) an rund 50 Standorten breit aufgestellt und versorgt die Kundschaft mit Produkten und Dienstleistungen aus den Bereichen Elektro, E-Mobilität, Solarenergie, Abrechnungslösungen für ZEV, Speicher, Wärme, Gebäudeautomation, Security sowie IT & Communication. CKW ist bei vielen Projekten nicht nur als Dienstleister an Bord. «Es kommt immer wieder vor, dass wir uns auch bei Genossenschaften beteiligen, für die wir tätig sein dürfen», sagt Thomas Gisler, Leiter Elektro bei CKW.

Simon Schärer

Weitere Infos

CKW, Rathausen 1, Emmen, 041 249 51 11
info@ckw.ch, www.ckw.ch



Die CKW ist ein erfahrener Partner im Bereich E-Mobilität.

Bild zvg

Resumé

Depuis cette année, la société CKW Gebäudetechnik est le nouveau partenaire Gold de LOGEMENT SUISSE. L'entreprise lucernoise entretient depuis longtemps de bons rapports avec les coopératives de construction. Pour de nombreux projets, elle est impliquée dans les domaines de l'électricité, de l'e-mobilité, de l'énergie solaire, des solutions de facturation pour le ZEV (regroupement pour la consommation propre), du stockage, de la chaleur, de la sécurité ainsi que de l'IT & Communication. Avec plus de 1000 collaborateurs répartis sur une cinquantaine de sites, CKW Gebäudetechnik est largement implantée.



Keramik Laufen AG: Design mit Wirkung

Mit der Badarmaturenlinie Laurin zeigt Laufen, wie man mit einem minimalistischen Design einen grossen Auftritt inszeniert. Neu sind die Armaturen auch in trendigem Schwarz erhältlich. Ihr auffälligstes Designmerkmal sind die konvex gestalteten Griffe und Ausläufe. Sie liegen angenehm in der Hand, ermöglichen ein leichtes Abfliessen des Wassers und bieten grossflächigen Kalkflecken keine Chance. Als schöner Kontrast zu diesen Rundungen setzt sich die geradlinige Rückseite des Armaturenkörpers gekonnt in Szene. Und nicht zuletzt verhilft die versenkte Luftmischdüse den Waschtischmischern zu einem hochwertigen Aussehen. pd.

www.laufen.ch



RohrMax: Bauschutt im Rohr

Baureste fliegen kurzerhand ins Abwasserrohr anstatt dass Gips, Folienreste und anderes von der Baustelle gebracht und ordnungsgemäss entsorgt werden. Ein offenes Rohr und die Beseitigung geschieht in Sekundenschnelle. Bei Neubauten und während Umbauten kommt es vor, dass Abwasserrohre nicht verschlossen sind; je nach Bauphase ist es möglich, dass die Rohre in der Zeit zweckentfremdet werden. Wer so «entsorgt», denkt nicht an die gravierenden Folgen. Ablaufprobleme sind unweigerlich die Folge. Bei Lüftungsanlagen ist eine Reinigung ebenfalls empfehlenswert (Erst-Reinigung der Luftkanäle). pd.

www.rohrmax.ch



Schulthess: «Höre die Maschine kaum»

Stolze Besitzerin eines Schulthess-Waschturms «Ever Rose» ist Melanie: «Die Waschmaschine wäscht so leise – man hört sie kaum. Manchmal frage ich mich, ob sie tatsächlich läuft.» Die stylishen Maschinen mit den klaren Linien und den eckigen verchromten Türen stehen bei ihr im Badezimmer – ein echter Hingucker. Die Resultate überzeugen: Leicht Verschmutztes ist in nur 20 Minuten sauber. Und dank der Bügelfinish-Funktion haben ihre Business-Kleider keine Falten – dies erspart mühsames Bügeln. Die Wäsche von Melanie wird dank Schulthess nicht nur schonend und gründlich gewaschen, sondern auch schnell, leise – und eben stylish. pd.

www.schulthess.ch

Den gemeinnützigen
Wohnungsbau
kennen wir seit
Jahrzehnten!
Nehmen Sie Platz.
Unsere Spezialisten
übernehmen.

Luzern | Schwyz | Stans | Zug

arlewo.ch

Allmarken-Reparaturservice & Gerätechecks

Stillstand ist keine Option.



SIBIRService

Service-Kontakt
service@sibirgroup.ch
0844 848 848

www.sibir.ch



SWISS MADE
QUALITY
SWISS MADE

MODERNA S SILENT «CLASSIC»
LAUFEN 1892 | SWITZERLAND

Bauen, sanieren und energetische Pioniertaten

Luzern

Die SBL Wohnbaugenossenschaft Luzern plant auf der Hochhüslweid, angrenzend an die bereits bestehenden vier Häuser, auf einer Parzelle von 10700 Quadratmetern 96 neue Wohnungen. Das Investitionsvolumen für die autoarme Siedlung mit drei neuen Mehrfamilienhäusern liegt bei rund 50 Millionen Franken. Das Bauprojekt von Guignard & Saner Architekten AG will eine Balance zwischen Verdichtung und maximaler Lebensqualität schaffen. Von den 96 Einheiten sind über die Hälfte als Familienwohnungen und Mehrpersonenhaushalte mit viereinhalb oder mehr Zimmern konzipiert. Als innovativer Bauträger geht die SBL auf neue Wohn- und Lebensbedürfnisse ein. So werden zum Beispiel Clusterwohnungen oder Jokerzimmer für Besucherinnen und Besucher realisiert. Der Spatenstich ist im Jahr 2024 geplant und der Bezug ab 2026.

Basel

Die Baugenossenschaft zum Stab feierte ihr 60-jähriges Bestehen. 1961 von Mitgliedern der Gewerkschaften des Bundespersonals in Basel gegründet, gehört sie heute mit knapp 300 Wohnungen in den Gemeinden Birsfelden

und Muttenz zu den grossen Wohnbaugenossenschaften der Region Basel.

Rickenbach

Ehre für das Sanierungsprojekt «Cheschtenmatt2» der Wohnbaugenossenschaft Joder Rickenbach: Erst ein Artikel im Magazin «energiaplus» des Bundesamtes für Energie BFE, dann die Würdigung im Newsletter des Bundesamtes für Wohnungswesen BWO. Die Sanierung der gut 30-jährigen Häuser Cheschtenmatt 2 und 3 mit je sieben Wohnungen wurde als «gutes Beispiel für eine vorbildliche Sanierung einer unspektakulären Liegenschaft, von deren Typ es in der Schweiz viele gibt» anerkannt. Mit der Unterstützung des Gebäudeprogramms von Bund und Kantonen wurden die Gebäudehülle gut gedämmt, die Ölheizung durch eine Erdsonden-Wärmepumpe ersetzt und eine Solaranlage auf dem Dach installiert.

Zürich

Beim Thema «2000-Watt-Gesellschaft» ist die Baugenossenschaft Zurlinden Zürich seit Jahren Trendsetterin. Anhand einer neuen Speichertechnik, die im Bauprojekt «Bachwiesen» in Zürich

eingesetzt wird, will die BG Zurlinden noch mehr Energie sparen. Dabei soll die überschüssige Solarenergie im Sommer teilweise mittels Saisonspeichern in den energieintensiven Winter verschoben werden.

Diese langfristige Energiespeicherung wird ausserhalb des Gebäudes stattfinden, und zwar in chemischer Form, mit Wasserstoff. Damit soll der Eigenverbrauchsgrad von Strom auf 90 Prozent erhöht werden (siehe auch Magazin WOHNEN SCHWEIZ, Ausgabe September 2019). Der BG Zurlinden gelingt es mit dieser Technik, einen weiteren Beitrag an das klimaneutrale und ressourcenfreundlichen Leben zu leisten.

Wettswil am Albis

Die Gewobag hat in Wettswil am Albis einen strategischen Immobilienkauf getätigt. An der Stationsstrasse 2a hat sie 1500 Quadratmeter Land mit Wohnhaus und Scheune gekauft. Wettswil liegt 15 Minuten von der Gewobag-Siedlung in Zürich-Albisrieden entfernt und ist ein sehr attraktiver Wohnort.

Sarah Bischof

Voranzeige

Am **01. Juni 2022**, 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





IHR GEBÄUDE DENKT MIT.

Ihr Partner für integrierte Gebäudetechniklösungen.

ckw.ch/gebaeudetechnik

CKW.

Partner von WOHNEN SCHWEIZ

Agenda

Goldpartner:



www.anliker.ch



www.ckw.ch



www.electrolux.ch



www.lukb.ch

Silberpartner:



www.arlewo.ch



www.avobis.ch



www.fraumuenster.com



www.jaeggihafter.ch



www.liftag.ch



www.naefpartner.com



www.sada.ch

05.05.2022

17.30 bis 19.30 Uhr, Wettingen

Wohnen im Alter – Feierabendveranstaltung

09.06.2022

Näfels GL

11. DV WOHNEN SCHWEIZ

15.00 Uhr Vorprogramm

17.30 Uhr Delegiertenversammlung

Auswahl von Kursen im Rahmen des Weiterbildungsprogramms der Dachverbände.
Detailprogramm/Anmeldung:
www.wohnen-schweiz.ch – Rubrik Weiterbildung

05.05.2022

09.00 bis 17.00 Uhr, online

Mietrecht in Wohnbaugenossenschaften

12.05.2022

09.00 bis 17.00 Uhr, Zürich

Wohnungsabnahme

17.05.2022

08.45 bis 16.30 Uhr, Laufen

Hauswart-Servicekurs: Unterhalt von Armaturen, Keramik und Sanitärapparaten

31.05.2022

17.30 bis 21.00 Uhr, Zürich

Aufgaben und Pflichten von Vorstandsmitgliedern

11.06.2022

09.15 bis 16.00 Uhr, Zürich

Grundbegriffe und Einführung in die Immobilienfinanzierung bei gemeinnützigen Wohnbauträgern

16.06.2022

17.30 bis 21.00 Uhr, Zürich

Ansätze für eine professionelle genossenschaftliche Unternehmensführung

23.06.2022

17.30 bis 21.15 Uhr, Zürich

Sparen und Risiken reduzieren bei der Finanzierung

Stand März 2022



Hält Ihr Geschirr und die Umwelt sauber: QuickSelect

Wählen Sie per Schieberegler intuitiv die gewünschte Laufzeit. Der Ecometer zeigt Ihnen automatisch an, wie ökologisch Ihr Programm ist.