

Kostendruck fordert Baugenossenschaften ⁴

Exigences liées à la pression sur les coûts de construction des coopératives ⁷





Sie haben Ziele. Wir ebnen Wege.

Von der Analyse über die Strategie bis zur Finanzierung: Für ein ganzheitliches Immobilienmanagement braucht es einen guten Sparringpartner.

lukb.ch/immobilienmanagement



Taten sind gefordert!

Das Bedürfnis nach bezahlbarem Wohnraum ist in aller Munde. Auch auf dem politischen Parkett hat man längst entschieden, dass gehandelt werden muss. Wie dies geschehen könnte, wurde auch am 2. Runden Tisch mit Bundesrat Guy Parmelin Mitte Februar 2024 besprochen. Wie immer gibt es auch zu diesem Thema viel Interpretationen. An der Stärkung des gemeinnützigen Wohnungsbaus führt aber definitiv kein Weg vorbei! Im Aktionsplan Wohnungsknappheit als Resultat der beiden Runden Tische wird zentral gefordert, den preisgünstigen Wohnungsbau zu fördern.

Dies insbesondere durch die Stärkung der indirekten Wohnraumförderung, welche die Verbände massgeblich prägen. Nun erwarten wir, dass auf diese Worte auch konkret Taten folgen und die Instrumente der indirekten Wohnraumförderung, insbesondere den Fonds de Roulement, wie auch die Arbeit der Verbände gestärkt werden.

Steigende Zinsen und höhere Baukosten fordern die gesamte Branche. Darum fragen wir uns in dieser Ausgabe wie die gemeinnützigen Wohnbauträger selbst auf die Marktentwicklung reagieren und welche Möglichkeiten für die Wohnbaugenossenschaften bestehen, um selbst die Baukosten niedrig zu halten.

Jetzt geht es darum, dass alle am gleichen Strang ziehen – nur so können wir die anstehenden Themen erfolgreich angehen.



Adrian Achermann

Geschäftsführer Verband WOHNEN SCHWEIZ
Directeur général LOGEMENT SUISSE

Il faut agir!

La nécessité de disposer de logements abordables est sur toutes les lèvres. Sur la scène politique aussi, on a compris depuis longtemps qu'il fallait agir. La manière dont cela pourrait se faire a également été abordée lors de la deuxième table ronde avec le conseiller fédéral Guy Parmelin mi-février 2024. Mais comme toujours, ce sujet donne lieu à de nombreuses interprétations. Cependant, le renforcement de la construction de logements d'utilité publique est définitivement incontournable! Le plan d'action contre la pénurie de logements, qui résulte des deux tables rondes, demande en particulier de promouvoir la construction de logements à prix modérés. Cela passe notamment par le renforcement de l'aide indirecte au logement, que les associations ont largement contribué à mettre en place. Nous attendons maintenant que ces paroles soient suivies par des actions concrètes et que les instruments de l'aide indirecte au logement, notamment le Fonds de Roulement, ainsi que le travail des associations soient renforcés.

La hausse des taux d'intérêt et des coûts de construction met tout le secteur au défi. C'est pourquoi nous nous demandons dans ce numéro comment les maîtres d'ouvrage d'utilité publique réagissent eux-mêmes à l'évolution du marché et quelles possibilités existent pour les coopératives de construction et d'habitation de maintenir elles-mêmes les coûts de construction à un niveau bas.

Maintenant, il s'agit de tirer tous à la même corde - ce n'est qu'ainsi que nous pourrions aborder avec succès les thèmes qui nous attendent.

Inhalt / Sommaire

Finanzierung: Zinsentwicklung	4
Financement: Évolution des taux d'intérêt	7
Finanzierung: Baukosten	8
Finanzierung: Stimmen aus der Praxis	10
WOHNEN SCHWEIZ: Präsidententreffen	13
LOGEMENT SUISSE: Rencontre des présidents	15
Finanzierung: Dossier mit Tipps	17
Financement: Dossier avec conseils	17
Finanzierung: Fusionen (k)eine Lösung?	21
Wohnraum: Interview mit Daniel Burri	24
Habitat: Entretien avec Daniel Burri	24
Ratgeber: Haftung bei Baukosten	27
Logement Suisse: Nouveau membre	28
Logement Suisse: Cours pour la pratique	29
Genossenschaften: Rundschau	31
Energie: Solar-Potenzial nutzen	33
Agenda: Anlässe und Kurse	35
Agenda: Événements et cours	35

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, 6003 Luzern

Telefon 041 310 00 50

www.wohnen-schweiz.ch

magazin@wohnen-schweiz.ch

Redaktion / Rédaction

Kurt Bischof, bischof | meier und co.

Postfach, 6281 Hochdorf

kurt.bischof@wohnen-schweiz.ch, Telefon 041 914 70 10

Produktion / Production

Brunner Medien AG, Kriens, bag.ch

Erscheinungsweise / Mode de parution

4 Mal jährlich / 4 fois l'an

Auflage 14 000 Exemplare / Tirage 14 000 exemplaires

Jahrgang 14 / Année 14

Nächste Ausgabe / Prochain numéro 2/2024

Schwerpunktthema: Wohnen im Alter

Thème prioritaire: L'habitat des seniors

Erscheinungstermin / Date de parution: 12.07.2024

Redaktionsschluss / Date limite de rédaction: 31.05.2024

Anzeigenschluss / Date limite annonces: 14.06.2024

Titelbild / Image de couverture

Andrey Popov, stock.adobe.com

«Die solide Wirtschaftsentwicklung sollte sich positiv auf den Immobilienmarkt auswirken»

Zinsen spielen beim Bau oder bei der Sanierung von Wohnungen eine entscheidende Rolle. Über die Wechselwirkungen von Wirtschaft, Finanzmärkten, Investitionen, aber auch über den Leitzins sowie den Referenzzinssatz haben wir mit Brian Mandt, Chefökonom der LUKB, gesprochen.

WOHNEN SCHWEIZ: Zeigen Sie uns bitte Ihre Kristallkugel, aus der Sie die Finanz- und Zinsprognosen herauslesen?

Brian Mandt: Ich gestehe, dass ich noch auf der Suche nach einer schönen Kristallkugel bin (lacht). Ich nutze andere Hilfsmittel, die mir bei den Prognosen für die Finanzmärkte helfen. So haben die Wirtschaftsentwicklung und Entscheidungen der Notenbanken und Regierungen über Geld- und Wirtschaftspolitik Einfluss auf die Finanzmärkte. Die Analyse und Interpretation von Wirtschaftsdaten sind wichtig. Ökonomische Modelle, die die Zusammenhänge beispielsweise zwischen Arbeitsmarkt, Löhnen und Inflation abbilden, sind weitere Hilfsmittel. Geopolitische Ereignisse wie Kriege sind aber nie vorhersagbar, haben aber natürlich Einfluss.

Gleich vorweg: Welche Hauptinfos geben Sie einer Baugenossenschaft zur Zinssituation 2024?

Die Schweizer Wirtschaft gewinnt dieses Jahr an Fahrt. Die Beschäftigungs- und Einkommensaussichten bleiben damit positiv. Die Inflation stabilisiert sich auf niedrigem Niveau. Somit kann die Schweizerische Nationalbank (SNB) den Leitzins dieses Jahr weiter senken. Für den Immobilienmarkt sind die Rahmenbedingungen für dieses Jahr insgesamt positiv.

Ihr Stichwort SNB ist ein Steilpass zur provokativen Frage: Ist die Immobilienblase ein unnötiges Schreckgespenst der SNB?

Nein. Die Bewertungen am Schweizer Immobilienmarkt sind hoch. So liegt

das Verhältnis von Kaufpreis zu Miete bei Wohnliegenschaften über dem langjährigen Durchschnitt. Die Anfälligkeit gegenüber Schocks ist hoch. Zum Beispiel ist ein Szenario denkbar, bei dem die Inflation nochmals kräftig steigt und anhaltend hoch bleibt. Die SNB würde in diesem Szenario den Leitzins weiter anheben. Am Immobilienmarkt könnte das zu einem abrupten Preisrückgang führen.

Grosse Bedeutung für den Wohnungsmarkt hat der Referenzzins.

Ja. Dieser stieg im vergangenen Dezember von 1,5% auf 1,75%. Das erlaubt Vermietern, den Mietzins um rund 3% anzuheben, wenn der Mietvertrag auf einem tieferen Referenzzinssatz als 1,75% basiert. Die Mietanpassungen können auch höher ausfallen, da ein Teil der aufgelaufenen Kostensteigerungen ebenfalls an die Mieterinnen und Mieter überwältzt werden kann. Die nächste Mietzinsanpassung steht somit im April an. Bereits im November stiegen die Wohnungsmieten um 1,1% gegenüber dem Vormonat.

Welche Entwicklung erwarten Sie?

Wir erwarten, dass die SNB den Leitzins an den nächsten Sitzungen auf bis zu 1 Prozent senken wird, vorausgesetzt die Inflationsrate bleibt im Zielband 0 bis 2%. Da auch die Finanzmärkte von einem sinkenden SNB-Leitzins ausgehen, sind die Hypothekarzinsen in der Schweiz seit Anfang Oktober 2023 deutlich zurückgegangen. Im Schnitt liegen die meisten Sätze aber immer noch über 2%. Der Aufwärtsdruck auf den Referenzzins-

satz dürfte damit zwar abnehmen, ein weiterer Anstieg im Verlauf von 2024 auf dann 2% ist aber relativ wahrscheinlich.

Warum eigentlich ständig dieses verkrampfte Starren auf den Leitzins?

Der Leitzins ist wirklich ein sehr wichtiges Instrument der Notenbanken, um ein stabiles Preisniveau zu erreichen. Die Zentralbanken können die Inflation mit dem Leitzins jedoch nur indirekt und zeitlich verzögert beeinflussen. Wenn beispielsweise die Inflation zu stark steigt, heben die Währungshüter den Leitzins an. Damit verteuern sich tendenziell die Finanzierungsbedingungen für private Haushalte und Unternehmen. Die Nachfrage nach Krediten, beispielsweise für Ausrüstungsinvestitionen oder Bauinvestitionen, wird gedämpft. Das bremst die Inlandsnachfrage und damit nimmt auch die Inflation ab. Der Leitzins ist daher eine wichtige Stellschraube der Notenbanken. Allerdings haben die Zinsanhebungen der letzten Jahre in Industrieländern wie der Schweiz und

Neue Rubrik: Zinsentwicklung

Die Luzerner Kantonalbank ist Goldpartner von WOHNEN SCHWEIZ. Der Verband nutzt die Finanzmarktcompetenz des Instituts für seine Mitglieder. Ab Ausgabe 2/2024 erscheint in jeder Ausgabe des Magazins WOHNEN SCHWEIZ eine Kolumne der LUKB zur Zinsentwicklung.

Bi.

den USA gezeigt, dass die Volkswirtschaften weniger zinssensitiv sind. Die Wirtschaft reagiert weniger stark auf Änderungen des Leitzinses als in der Vergangenheit.

Sind es Good News, dass die Europäische Zentralbank EZB den Leitzinssatz an ihrer letzten Sitzung am 24. Januar 2024 nicht erhöht und bei 4,5 Prozent belassen hat?

Ja. Die Inflationsrate ist zwar deutlich zurückgekommen – oder anders ausgedrückt: Die Geldentwertung hat sich abgeschwächt. Nachdem sie 2022 in der Spitze auf 10,6 % geklettert war, fiel sie bis zuletzt auf 2,6 %. Jedoch liegt die Teuerungsrate damit noch deutlich über der von der EZB anvisierten Zielinflation von 2 %. Insgesamt schätze ich die Inflationsperspektiven für den Euroraum jedoch als freundlich ein, zumal ich nur eine moderate Entwicklung der Binnennachfrage erwarte. Ich gehe davon aus, dass sich die Teuerungsrate im Jahresverlauf auf einem niedrigeren Niveau stabilisieren wird. Das eröffnet der EZB Spielraum, ihren Leitzins zu senken. Ich gehe davon aus, dass sich die Währungshüter Zeit lassen werden und den Leitzins erst in der zweiten Jahreshälfte 2024 reduzieren werden.

Nach dem Abwärtstrend der Zinsen in den letzten Jahren kam es nach Covid-19 zur Anhebung. Ist diese Zeitenwende positiv oder negativ?

Ich widerspreche Ihnen, es handelt sich um keine Zeitenwende in der Zinslandschaft. Der langfristige Rückgang der Zinsen hatte vor allem strukturelle Gründe, die trotz der Covid-19-Pandemie bestehen bleiben. Ich denke da an die demografische Entwicklung. So ist in vielen Industrieländern die Lebenserwartung der Menschen gestiegen, während das Renteneintrittsalter mehr oder weniger gleich blieb. Damit stieg die Ersparnisbildung und die Zinsen sanken. Gleichzeitig hat sich die Investitionsnachfrage im Trend der letzten Jahrzehnte verringert.

Brian Mandt

hat in Bonn Volkswirtschaft studiert. Während über 20 Jahren arbeitete er in der Finanzwirtschaft. Seit sechs Jahren ist er Chefökonom der Luzerner Kantonalbank LUKB.



Bild zvg

Warum denn der Anstieg?

Der Anstieg der nominalen Zinsen seit der Covid-19-Krise basiert auf den kräftig gestiegenen Inflationsraten und weniger auf strukturellen Umbrüchen. Um die übermässige Inflation zu bekämpfen, haben die Zentralbanken ihre Zinsen angehoben. Mit Erfolg, denn die Teuerungsraten sind deutlich gefallen. Die Inflationsaussichten für dieses und nächstes Jahr sind positiv und die Finanzmarktteilnehmer erwarten, dass die Notenbanken die Zinsen rasch wieder senken könnten. Die Phasen anhaltend hoher Inflation sind eher die Ausnahme in der Wirtschaftsgeschichte. Daher rechne ich damit, dass die Zinsen langfristig auf niedrige Niveaus fallen werden. Positiv oder negativ lässt sich das meiner Meinung nach nicht beurteilen.

Wie werden sich die Zinsen entwickeln?

Ich gehe davon aus, dass die SNB den Leitzins dieses Jahr senken wird, vorausgesetzt die Inflationsrate stabilisiert sich auf moderatem Niveau. Senkt die SNB den Leitzins, werden auch der Saron und die Zinssätze am Geldmarkt zurückkommen. Das lange Zinsende

hat bereits viel von den Zinssenkungen der SNB eingepreist. Während die 10-jährige Schweizer Staatsanleihe letztes Jahr in der Spitze noch bei 1,52 % rentierte, lag sie Mitte Februar bei gut 0,9 %. Deshalb sehe ich hier nur wenig Spielraum für weitere Rückgänge.

Wie steht es um die Wechselwirkung zwischen Zinsentwicklung, Konjunktur und Immobilienmarkt?

Die solide Wirtschaftsentwicklung sollte sich auch positiv auf den Immobilienmarkt auswirken. So wird der robuste Arbeitsmarkt auch dieses Jahr ausländische Arbeitskräfte anlocken. Somit dürfte die Nettozuwanderung in die Schweiz hoch bleiben. Das stellt einen wichtigen Treiber insbesondere für den Mietwohnungsmarkt dar. Neben der Nettozuwanderung hält der Trend zu kleineren Haushaltsgrössen an, was ebenfalls die Nachfrage hochhält. Da ich von Zinssenkungen der SNB ausgehe, dürften sich die Finanzierungsbedingungen für Bauherrschaften tendenziell verbessern. Auch das stützt den Immobilienmarkt.

Interview Kurt Bischof



WERT- SCHAFFEND

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

L'impact de l'économie sur les taux d'intérêt, les prix de l'immobilier et des loyers

Brian Mandt, économiste en chef de la Banque cantonale de Lucerne LUKB, explique les interactions entre l'économie, les marchés financiers, les investissements ainsi que les prix de l'immobilier et des loyers.

À la question de savoir quelles sont les «connaissances de base» pour chaque coopérative de construction en matière d'intérêts en 2024, Brian Mandt cite les points suivants:

- L'économie suisse prend de la vitesse cette année.
- Les perspectives d'emploi et de revenus restent donc positives.
- L'inflation se stabilise à un faible niveau.
- La Banque nationale suisse (BNS) pourra donc abaisser son taux directeur au cours du second semestre.
- Pour le marché immobilier, les conditions-cadres sont globalement positives pour cette année.

«Le rapport entre le prix d'achat et le loyer des immeubles d'habitation est supérieur à la moyenne à long terme.»

Une bulle immobilière?

Et que pense cet économiste expérimenté de la position très discutée de la Banque nationale suisse selon laquelle une bulle immobilière menace? Brian Mandt estime qu'elle est justifiée. Les évaluations sur le marché immobilier suisse sont élevées. Ainsi, le rapport entre le prix d'achat et le loyer des immeubles d'habitation est supérieur à la moyenne à long terme. «La vulnérabilité aux chocs est élevée.» On peut par exemple imaginer un scénario dans lequel l'inflation augmenterait encore fortement et resterait durablement élevée. Dans ce scénario, la BNS relèverait encore le taux directeur. Cela pourrait entraîner une baisse brutale des prix sur le marché immobilier.



Brian Mandt est économiste en chef de la Banque cantonale de Lucerne. Photo mad

Taux d'intérêt de référence et loyers

En ce qui concerne le taux de référence, Brian Mandt s'attend à une baisse à 1,25 pour cent au cours du second semestre, pour autant que le taux d'inflation reste dans la fourchette de 0 à 2 pour cent. Les marchés financiers tablent eux aussi sur une baisse du taux directeur de la BNS, les taux hypothécaires ont nettement baissé en Suisse depuis début octobre 2023. En moyenne, la plupart des taux se situent toutefois encore au-dessus de 2 pour cent. Selon Brian Mandt, la pression à la hausse sur le taux de référence devrait donc diminuer, «mais une nouvelle hausse dans le courant de 2024 pour atteindre alors 2 pour cent est relativement probable».

Taux directeur et inflation

Brian Mandt juge positif le maintien du taux directeur à 4,5 pour cent par la Banque centrale européenne lors de

«Je m'attends à ce que le taux d'inflation se stabilise à un niveau bas au cours de l'année.»

sa réunion du 24 janvier 2024. Le taux d'inflation a certes nettement reculé. La dépréciation de la monnaie s'est affaiblie. Après avoir atteint un pic de 10,6 pour cent en 2022, elle a chuté à 2,6 pour cent. Toutefois, le taux d'inflation se situe encore nettement au-dessus de l'objectif de 2 pour cent fixé par la BCE. Dans l'ensemble, l'économiste estime que les perspectives d'inflation pour la zone euro sont favorables, d'autant plus qu'il ne s'attend qu'à une évolution modérée de la demande intérieure. «Je m'attends à ce que le taux d'inflation se stabilise à un niveau plus bas au cours de l'année.»

Selon lui, cela donne à la BCE une marge de manœuvre pour abaisser son taux directeur. «Je pars du principe que les gardiens de la monnaie prendront leur temps et ne réduiront le taux directeur qu'au second semestre 2024.»

Kurt Bischof

Nouvelle rubrique: évolution des taux d'intérêt

La Banque cantonale de Lucerne (LUKB) est partenaire d'or de LOGEMENT SUISSE. La Fédération profite des compétences de l'établissement en matière de marchés financiers pour ses membres. À partir du numéro 2/2024, une chronique de la LUKB sur l'évolution des taux d'intérêt sera publiée dans chaque édition du magazine LOGEMENT SUISSE.

Wie die Baugenossenschaften ihre Baukosten geschickt beeinflussen können

Steigende Baukosten stellen Bauherrschaften vor grosse Herausforderungen. Das gilt für Baugenossenschaften genauso wie für private und institutionelle Investoren. Umso wichtiger ist es, sie geschickt zu beeinflussen und konsequent zu überwachen.

Als Bauherrschaft ist man gut beraten, von Anfang an die Beeinflussung und sauber nachvollziehbare Überwachung der Baukosten im Blick zu haben. Dies beginnt in den Phasen der strategischen Planung und Machbarkeit, in welchen verschiedene Kostenszenarien durchgespielt werden. Ein bewährtes und äusserst effektives Instrument ist das virtuelle Projekt mit Tragbarkeitsnachweis. Hierbei werden vor der eigentlichen Projektierung viele relevante Aspekte des Bauvorhabens durchleuchtet und auf ihre

«Die steigenden Baukosten sind eine Herausforderung, doch können sie mittels intelligenter Instrumente gut kontrolliert werden.»

wirtschaftliche Machbarkeit hin überprüft. Insbesondere werden potenzielle Kostenfallen identifiziert, damit unangenehme Überraschungen während der weiteren Projekt Konkretisierung vermieden werden können.

Nicht zwingend der Günstigste!

Nach erfolgter Projektierung gilt es in der Ausschreibungsphase unliebsame Kostenkonsequenzen auszuschliessen beziehungsweise zu minimieren. Bei der Vergabe gibt es Fallen. Es liegt auf der Hand: Die Vergabe erfolgt meist an den Unternehmer mit dem günstigsten Preis. Doch ist das häufig nur vermeintlich eine gute Lösung, da die Unternehmer aufgrund der Konkurrenz teilweise Preise unter den Eigenkosten angeben, dadurch bereits mit einem Verlust in ein Projekt starten und diesen mittels

«Massgeschneiderte Lösungen bei Verträgen können auch ausserhalb der Normen vereinbart werden.»

Regierapporten und Nachträgen aufholen müssen. So können Vergaben an den Zweit- oder Drittplatzierten Sinn ergeben, insofern mit diesen Unternehmen Vereinbarungen getroffen werden können, welche zum Beispiel generell Regiearbeiten und Nachträge während der Bauzeit ausschliessen. Im Gegensatz zu weiteren Angebotsrunden, welche den Kostendruck auf den Unternehmer weiter erhöhen, können die Interessen der Bauherrschaft und der Unternehmer an einer effizienten sowie zieltermin- und zielkostenorientierten Baustelle gleichgeschaltet werden.

Vertragsmanagement

Viele Bauherrschaften setzen beim Vertragsmanagement auf bewährte Lösungen, die sich an den Empfehlungen von KBOB und SIA orientieren. Oft geht jedoch vergessen, dass auch massgeschneiderte Vereinbarungen ausserhalb der Normen getroffen werden können. Als Beispiel sei der umstrittene Art. 59 in der SIA-Norm 118 erwähnt. Im Falle von «ausserordentlichen Umständen» wird dort in Abs. 2 festgehalten: «Über die Höhe der zusätzlichen Vergütung verständigen sich die Vertragsparteien von Fall zu Fall. Zu vergüten sind aber höchstens die nachgewiesenen tatsächlichen Mehraufwendungen.» Häufig kommt es in der Folge zu unersperrlichen Diskussionen zwischen Bauherrschaft und Unternehmer, wenn es um die Höhe der zusätzlichen Vergütung geht.

Wenn die Kosten aus dem Ruder laufen

Ist die Projektierung bereits weit fortgeschritten und zeigt es sich, dass den Kosten zu Beginn entweder zu wenig Aufmerksamkeit geschenkt wurde oder sich diese im Laufe der Projektierung deutlich von den Zielkosten wegentwickelt haben, braucht es korrektive Massnahmen. In diesem Zusammenhang hat sich die Methode des Workshopverfahrens unter Einbezug aller Beteiligten bewährt. Durch die enge Zusammenarbeit von Bauherrschaft, Planern und Nutzern werden allfällige Mehrkosten und deren Ursachen (z. B. Detaillösungen) sowie mögliche An-

passungen (z. B. im Raumprogramm oder beim Farb- und Materialkonzept) besprochen und optimiert. Die Überwachung der Kosten ist eine ständige Aufgabe, die im Projektteam entsprechend zu etablieren ist. Im Rahmen eines stringenten Projektqualitätsmanagements werden beispielsweise regelmässig Sitzungen mit der Gesamtleitung, dem Bau- management, der Bauherrenvertretung und der Bauherrschaft durchgeführt, um Kostenrisiken zu analysieren und entsprechende Lösungen zu erarbeiten.

Oskar Pasierbek



Eine etablierte Methode stellt das Workshopverfahren unter Einbezug aller Projektbeteiligten dar (vgl. Box Seite 8).

Bild zvg

Umgang mit Abweichungen

Die Lösungsfindung verursacht hohe zeitliche Aufwendungen und Kosten bei allen Projektbeteiligten. Dem kann bereits im Rahmen der Vergabegespräche vorgebeugt werden, indem besondere Bestimmungen vereinbart werden, ab welcher Abweichung zur Werkvertragssumme eine Teuerung als ausserordentlicher Umstand angesehen wird. Zum Beispiel wurde bei einem Siedlungsbau in Zürich verhandelt, dass erst ab einer Teuerung von mehr als 10% über die gesamte Werkvertragssumme ausserordentliche Umstände geltend gemacht werden können, wobei Kostensteigerungen unterhalb dieses Schwellenwerts zu Lasten des Unternehmers gehen.

«Die Überwachung der Kosten ist eine ständige Aufgabe, die im Projektteam zu etablieren ist.»

Wirkung der Fördergelder

Zu beachten ist auch die frühzeitige Klärung und Beantragung möglicher Fördergelder. Baugenossenschaften legen grossen Wert auf nachhaltige Gebäudekonzepte, für die Subventionen beantragt oder vergünstigte Finanzierungen abgeschlossen werden können. Diese Fördergelder dienen nicht nur der Kostensenkung, sondern auch

der Schaffung von nachhaltigem Wohnungsbau.

Gute Materialien halten länger

Schliesslich sollten Bauherrschaften zielgerichtet in qualitativ langlebige Materialien und energieeffiziente Technologien investieren. Auch wenn das auf den ersten Blick paradox erscheint, zahlen sich diese Investitionen über die Jahre durch geringere Betriebskosten aus – und tragen bei der richtigen Wahl der Materialien und Anlagen auch zur Umweltverträglichkeit der Projekte bei.

Und zu guter Letzt ...

Eine professionelle Bestellung der Bauherrschaft mit klaren Zielvorgaben ist unabdingbar für die erfolgreiche Umsetzung eines Bauvorhabens. Die steigenden Baukosten sind eine Herausforderung, doch können sie mittels intelligenter Instrumente gut kontrolliert werden. Dazu gehören das umfassende Verständnis des Projekts, effektives Risiko- und Konfliktmanagement, eine transparente Budgetplanung und -kontrolle, gute Vertrags- und Rechtskenntnisse, Kommunikations- und Verhandlungsgeschick sowie flexible Strategien und die Bereitschaft von allen Projektbeteiligten, sich bei Herausforderungen konstruktiv der Lösungsfindung zu widmen.

Oskar Pasierbek

Fachbeitrag

Oskar Pasierbek ist Partner bei der Naef & Partner Baumanagement AG, Zürich. Er begleitet die Realisierung von Immobilienprojekten von der Planung bis zur Schlüsselübergabe – für Private wie auch für Genossenschaften. www.naefpartner.com



Résumé

L'augmentation des coûts de construction donne du fil à retordre aux coopératives de construction. Des instruments intelligents permettent de les contrôler. Oskar Pasierbek de Naef Partner recommande d'envisager des scénarios de coûts lors de la phase de planification et de faisabilité. Lors de l'appel d'offres, il convient d'exclure préventivement les conséquences fâcheuses. Pasierbek met en garde contre le fait de toujours prendre en compte le fournisseur le moins cher. Celui qui arrive en deuxième ou troisième position a souvent l'avantage de ne pas avoir d'avenants au niveau des coûts. En ce qui concerne les contrats, tout ne doit pas être strictement conforme à la norme SIA 118. Des solutions sur mesure sont possibles. Si les coûts dérapent effectivement, des corrections doivent être élaborées avec tous les participants lors d'ateliers.

Steigende Zinsen und höhere Baukosten – wie Baug

Geben Sie die Erhöhungen des Referenzzinssatzes weiter? Wie ist Ihre Referenzzinssatz-Politik?



Karin Stutz

Geschäftsführerin

SBL Wohnbaugenossenschaft Luzern

Anzahl Wohnungen: 450

Die Erhöhungen des Referenzzinssatzes haben wir an die Mietenden weitergegeben, jedoch beide Male um drei Monate verzögert. Die SBL passt die Mieten jeweils im Gleichklang zum Referenzzinssatz an, das heisst, sie werden wenn möglich gesenkt und wenn nötig erhöht.



Stephan Bochsler

Präsident

GEWOBAG, Zürich

Anzahl Wohnungen: 2058

Im Prinzip ja, da der Referenzzinssatz die Erhöhung der Hypothekarzinsen widerspiegelt. Da wir der Kostenmiete unterliegen, sind wir verpflichtet, die effektiven Mehrkosten auf dem Fremdkapital und den Unterhaltskosten an unsere Mietenden weiterzugeben. Wir tun dies aktuell verzögert, in zwei Etappen und nicht im vollen Umfang. Mietzinssenkungen geben wir jedoch unverzüglich weiter.



Bernard Jaquet

Président

CORAD, La Chaux-de-Fonds

Nombre de logements: 83

Notre coopérative a comme consigne d'adapter les loyers uniquement aux locataires qui ont demandé des baisses ces dernières années. Comme les taux sont à nouveau à la baisse, nous sommes pour le moment en phase d'observation.



Stefan Bucher

Präsident

Liberale Baugenossenschaft Kriens (LBK)

Anzahl Wohnungen: 330

Die LBK hat ihre Mietzinsen aufgrund der Referenzzinssatzerhöhung bislang nicht angepasst. Wegen ausgewiesenen Mietzinsreserven wurden die Mieten nicht generell gesenkt, als der Referenzzinssatz gesunken ist. Aufgrund unserer sehr guten Finanzlage können wir die Zinsanstiege momentan problemlos ohne Mietzinsaufschläge verkraften

enosschaften damit umgehen – vier Stimmen

Welche Auswirkungen haben die gestiegenen Zinsen und die veränderte Anlagensituation auf Ihre Baugenossenschaft?

Der Fremdfinanzierungsaufwand ist gestiegen. Auslaufende Hypotheken mit einem niedrigen Zinssatz müssen jetzt zu einem höheren Zinssatz verlängert werden. Die Finanzierung von Bauprojekten und die gute Planung des Fremdkapitals sind anspruchsvoller geworden.

Durch den Abschluss sowohl von kurzfristigen als auch von langfristigen Hypotheken sind die Auswirkungen von Zinssatzänderungen jeweils abgefedert und treten verzögert auf. In Bezug auf unsere Anlagensituation ergeben sich für uns keine weiteren Auswirkungen.

Une légère augmentation des intérêts hypothécaires. Dans un cas, nous avons privilégié un prêt avec le taux Saron.

Im Jahr 2022 machte unser Hypothekenzinsaufwand etwas mehr als 4 Prozent der Mietzinseinnahmen aus. Gemäss dem Budget 2024 beträgt die Quote nun knapp 14 Prozent. Die Zinskosten sind also um mehr als das Dreifache gestiegen. Trotz dieses markanten Anstiegs rechnen wir immer noch mit einem sehr guten Ergebnis.

Haben die gestiegenen Baukosten Auswirkungen auf Investitionen in Sanierungen oder Neubauten?

Bei unserem Neubauprojekt Hochhüsliweid 14 bis 18 in Luzern sahen wir uns gezwungen, die Wirtschaftlichkeit mehrmals zu überprüfen und uns bei der Planung auf Wichtiges zu beschränken. Es ist noch anspruchsvoller geworden, mit einem Projekt allen Erwartungen gerecht zu werden.

Ein klares Ja. Bauen ist seit 2021 spürbarer geworden, jedoch beeinträchtigt dies unsere Projektplanungen nicht wesentlich. Wir setzen weiterhin auf kostengünstige und ökologische Lösungen. Allerdings belasten die höheren Gebäudeversicherungswerte die Erfolgsrechnung durch die Erhöhung der Erneuerungsfonds, auch bei Bestandesbauten.

L'assainissement énergétique de notre premier bâtiment datant des années 90 est en cours de réalisation. Le budget établi semble tenir et nous serons probablement dans la cible au moment du bouclage des comptes de ce chantier.

Die Baukostensteigerung haben wir in einem gewissen Ausmass auch festgestellt. Da bei der LBK kurz- bis mittelfristig keine grösseren Bau- und Sanierungsvorhaben anstehen, belastet uns dies momentan nicht gross. Die Baukostenteuerung hatte bislang keinen Einfluss auf unsere Investitionsplanung oder -politik.

Welchen Stellenwert haben die spezifischen Finanzierungsinstrumente für den gemeinnützigen Wohnungsbau?

Allgemein sind die Instrumente des gemeinnützigen Wohnungsbaus für uns wichtige Pfeiler. So nutzen wir Finanzierungsinstrumente (zinsgünstige Darlehen) und raumplanerische Instrumente. Selbstverständlich ist auch die Branchenförderung für uns von Bedeutung.

Dank unseres hohen Eigenfinanzierungsgrades und unserer kerngesunden Bilanz nutzen wir derzeit keine Subventionen oder Sonderprogramme wie FdR, EGW oder HBG. Bei der GEWO BAG liegen übrigens bis heute manche Mieten immer noch niedriger als zum Zeitpunkt der Einführung des Referenzzinssatzes im Jahre 2008 – also vor 16 Jahren!

Dans le cadre de chaque projet, qu'il soit une nouvelle construction ou qu'il soit un assainissement/rénovation, nous sollicitons les aides et subventions octroyées par le canton, les communes et la confédération.

In den vergangenen Jahren waren wir nicht auf Finanzierungshilfen für den gemeinnützigen Wohnungsbau angewiesen und demzufolge haben wir von diesen Instrumenten auch keinen Gebrauch gemacht.

Umfrage Sarah Bischof



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



Ihr Partner für
Gebäudetechnik und
Gebäudehülle.

www.sada.ch
044 297 97 97



**FÜHREND IM
VERSICHERUNGSBROKERAGE.**

Mit eigens entwickelten Versicherungslösungen
für Bau- und Gebäudeversicherungen.

assepro.com



Viel Zugkraft bei WOHNEN SCHWEIZ

Der gemeinnützige Wohnungsbau ist im Aufwind. Zahlreich und vielfältig sind deshalb die Aktivitäten beim Verband WOHNEN SCHWEIZ. Das zeigte sich bei den Präsidenten- und Geschäftsführertreffen, die im Dezember in Zürich und Luzern durchgeführt wurden.

Präsident Daniel Burri konnte mittags in Zürich und abends in Luzern zahlreiche Vertreterinnen und Vertreter aus den Baugenossenschaften begrüßen. «Gerne wollen wir Ihnen wieder ein Update über die breite Tätigkeit des Verbandes im Dienste der angeschlossenen Mitglieder geben», sagte Burri.

Wachstum mit Maas

Am Beispiel der guten Resonanz von WOHNEN SCHWEIZ in der Westschweiz und der verstärkten Präsenz des Verbandes im Kanton Graubünden zeigten Präsident Burri und Geschäftsführer Adrian Achermann auf, «dass wir ein Wachstum mit Mass anstreben». Der Verband ist auch am Puls der Politik. Burri erwähnte die Teilnahme am runden Tisch (siehe Seite 24) oder die Arbeit des politischen Beirats (siehe Magazin WOHNEN SCHWEIZ, Ausgabe 3/2023). Bemerkenswert sind die erfolgreichen Vorstösse von Matthias Michel im Ständerat und vom seinerzeitigen Nationalrat Kurt Fluri im Nationalrat.

Vernetzung mit der Wirtschaft

Der Verband WOHNEN SCHWEIZ legte grossen Wert auf die Vernetzung mit der Wirtschaft, was im weiteren Ausbau der Partnerschaften und Fördermitglieder seinen Niederschlag findet. Daraus ergeben sich auch Mehrnutzen für die Mitglieder. Das gilt auch für laufende Projekte des Verbandes, etwa im Bereich der Digitalisierung.

Höhere Bau- und Kapitalkosten

Auch für einen thematischen Input war am Präsidenten- und Geschäftsführertreffen gesorgt: Roman Beer in Zürich und Urs Albrecht in Luzern, beide von der Naef & Partner Gruppe, informierten über Projektmanagement in Zeiten gestiegener Bau- und Kapitalkosten. Wie im Fachbeitrag dieser Ausgabe auf Seite 8/9 detailliert ausgeführt, sind angesichts der Kostensteigerungen für Bauherrschaften folgende Punkte relevant:

- Unbedingt Businessplan für die Planung erstellen



Referent Roman Beer mit Präsident Daniel Burri und Geschäftsführer Adrian Achermann.

Bild Reto Martinelli

- Bauherrenreserve, um Teuerungsrisiken abzufedern
- Projektoptimierungen als Chance nutzen
- Unternehmerverträge mit fairer Risikobeteiligung

Kurt Bischof

SAVE THE DATE

DELEGIERTENVERSAMMLUNG

Wir freuen uns, Sie am 20. Juni 2024 an unserer DV im Landhaus im Herzen von Solothurn begrüßen zu dürfen. Die Einladung folgt demnächst.

www.wohnen-schweiz.ch/dv2024



WOHNEN
SCHWEIZ

Verband der Baugenossenschaften
Fédération des Coopératives de Construction

RÉSERVEZ LA DATE

ASSEMBLÉE DES DÉLÉGUÉS

Nous nous réjouissons de vous accueillir le 20 juin 2024 à notre AD dans le Landhaus au cœur de la ville de Soleure. L'invitation suivra prochainement.

www.logement-suisse.ch/fr/ad2024



LOGEMENT
SUISSE

Fédération des Coopératives de Construction
Verband der Baugenossenschaften

Miele



Intuitive Technologie,
genau auf Sie abgestimmt.

Wir entwickeln unsere Küchen-Einbaugeräte so, dass Sie Ihre Kreativität frei entfalten können.
Das ist Qualität, die ihrer Zeit voraus ist.

Miele. Immer Besser.

Succès en Suisse romande

La Fédération LOGEMENT SUISSE est très active. La présence en Suisse romande, en particulier, s'avère très réjouissante, comme l'a déclaré le président Daniel Burri lors de la rencontre des présidents et directeurs à Zurich et Lucerne.



Illustration de l'apéritif lors de la rencontre des présidents et directeurs à Zurich et Lucerne.



Photos Kurt Bischof/Reto Martinelli

À l'exemple de la bonne réputation de LOGEMENT SUISSE en Suisse romande et de la présence renforcée de la Fédération dans le canton des Grisons, le président Daniel Burri et le directeur Adrian Achermann ont déclaré «que nous visons une croissance importante». Le nombre de membres et de logements affiliés a pu être augmenté de manière très réjouissante depuis



l'entrée sur le marché de LOGEMENT SUISSE en Suisse romande. Les activités seront encore développées, par exemple avec des cours en ligne ou avec davantage de manifestations. La Fédération est également au cœur de la politique. Daniel Burri a mentionné la participation à la table ronde (voir page 24) ou le travail du conseil politique (voir notre édition 3/2023). Il convient de noter le succès des inter-

ventions de Matthias Michel au Conseil des États et de l'ancien conseiller national Kurt Fluri au Conseil national.

Coûts de construction et de capital plus élevés

Des spécialistes de Naef & Partner Gruppe, partenaire de la Fédération, ont expliqué comment faire face à l'augmentation des coûts de placement et de construction (voir aussi page 8). Leurs principales recommandations:

- Établir impérativement un business plan pour la planification
- Constituer une réserve pour le maître d'ouvrage afin d'atténuer les risques de hausse des prix
- Utiliser les optimisations de projet comme une opportunité
- Des contrats d'entrepreneur avec une participation équitable aux risques

Kurt Bischof



ARLEWO
arbeiten leben wohnen



«Den gemeinnützigen
Wohnungsbau kennen
wir seit Jahrzehnten!
Unser Baumanagement
beantwortet Sanierungs-
und Baufragen aktuell.»

Luzern | Schwyz | Stans | Zug

arlewo.ch

Wohnraum entwickeln – zusammen mit Ihnen, für Sie

Bauherrenberatung	Portfolioanalyse
Bauherrenvertretung	Sanierungsstrategie
Siedlungserneuerung	Investitionsplanung
Projektentwicklung	Baumanagement
Potenzialabschätzung	Bauleitung

Naef & Partner Gruppe — Fraumünsterstrasse 16 — 8001 Zürich
www.naefpartner.com — 044 205 55 77

n &
p

b.partner ^{b.}

treuhand | steuern | revision

www.bepartner.ch

bepartner ag | Kauffmannweg 14 | Luzern



**EXPERT
SUISSE**
Certified Company

Mitglied TREUHAND | SUISSE

Ihre zuverlässigen und
kompetenten Partner



Fabian Haindl
Partner

Dipl. Treuhandexperte
MAS FH in Treuhand und
Unternehmensberatung
CAS Verwaltungsrat
Zugelassener Revisionsexperte



Roger von Ah
Partner

Dipl. Wirtschaftsprüfer
Betriebsökonom FH
CAS Verwaltungsrat
Zugelassener Revisionsexperte

Fonds de Roulement und Sonderprogramm

Er hat sich über die Jahrzehnte bewährt: Der Fonds de Roulement hilft Baugenossenschaften mit zinsgünstigen Darlehen bei der Finanzierung von Projekten. Noch bis 2025 läuft zusätzlich das Sonderprogramm für energetische Sanierungen.

Beim Fonds de Roulement handelt es sich neben den EGW-Anleihen um das zentrale und wichtigste Förderinstrument des Bundes für den gemeinnützigen Wohnungsbau. Die Abwicklung erfolgt über die Dachverbände. WOHNEN SCHWEIZ hat mit seiner Fondskommission und dem Team auf der Geschäftsstelle grosse Erfahrungen und steht kleinen, mittleren und grossen gemeinnützigen Wohnbauträgern gerne zur Verfügung.

So funktioniert der Fonds

Die Baugenossenschaften können mit dem Fonds de Roulement von einem zinsgünstigen Darlehen für Neubau- und Erneuerungsprojekte sowie für den Kauf von bestehenden Objekten und von Bauland profitieren. Die Darlehen mit Laufzeiten von 20 bis 25 Jahren können praktisch als Fremdkapital betrachtet werden. Das bedeutet, dass sie nachrangig zum Bankkredit gewährt werden und sich in einem Bereich befinden, in dem die Bank aus Risikosicht nicht mehr investiert (Belehnung von bis zu 90 Prozent der Anlagekosten möglich). Der aktuelle Zinssatz von 1 Prozent kann vor diesem Hintergrund als sehr attraktiv bezeichnet werden.

Sonderprogramm

Ergänzend zum Fonds läuft noch bis 2025 das Sonderprogramm für energetische Sanierungen von Mehrfamilienhäusern – ein spezifisches Angebot des Bundes für gemeinnützige Wohnbauträger. Übertreffend – mit 0,0 Prozent Zins! Hier eröffnen sich für gemeinnützige Wohnbauträger in den

ersten 10 Jahren vorteilhafte Möglichkeiten mit einem zinsfreien Darlehen von CHF 50 000 pro Wohnung. Nach dieser Zeit bleibt der Vorteil bestehen, denn der reguläre Zinssatz von derzeit 1 Prozent begleitet die verbleibenden 15 Jahre der Darlehenslaufzeit, solange der hypothekarische Referenzzinssatz 3 Prozent nicht überschreitet.

Voraussetzungen einhalten

Sowohl der Fonds de Roulement wie das Sonderprogramm sind sehr attraktive Finanzierungshilfen. Wichtig dabei ist allerdings das Einhalten der Voraussetzungen und Bedingungen. Dazu steht der Verband WOHNEN SCHWEIZ den gemeinnützigen Wohnbauträgern gerne zur Verfügung.

Bruno Meyer



Bruno Meyer

Spezialist Finanzierungen
Geschäftsstelle WOHNEN SCHWEIZ
Obergrundstrasse 70, 6002 Luzern
bruno.meyer@wohnen-schweiz.ch
041 310 00 50

Résumé

Avec le Fonds de roulement, les coopératives de construction bénéficient d'un prêt à taux préférentiel pour les projets de construction et de rénovation, ainsi que de prêts à taux réduit pour l'achat d'objets existants et de terrains à bâtir. En complément du fonds, le programme spécial pour l'assainissement énergétique des immeubles collectifs – une offre spécifique de la Confédération pour les coopératives d'habitation – est encore en vigueur jusqu'en 2025. Il offre un taux d'intérêt de 0,0 pour cent. Pour les deux instruments, il est important de respecter les conditions. L'équipe de LOGEMENT SUISSE se tient à votre disposition pour vous aider.

Gute Gründe für eine EGW-Finanzierung

Gerade in Zeiten von hohen Zinsen und steigenden Mieten lohnt sich eine EGW-Finanzierung für gemeinnützige Wohnbauträger. Denn sie garantiert langfristig günstige Zinsen.



Die EGW ist ein Finanzierungsinstrument speziell für gemeinnützige Wohnbauträger und Teil der indirekten Wohnraumförderung des Bundes. Als Ergänzung zum Fonds de Roulement liegt ihr Fokus auf langfristigen zinsgünstigen Finanzierungen. Die EGW nimmt am Kapitalmarkt Anleihen auf, die der Bund verbürgt.

Vorteilhafte Konditionen

Dank der Bürgschaft des Bundes profitiert die EGW von äusserst günstigen Konditionen und kann dadurch langfristige Finanzierungen zu festen und tiefen Zinsen anbieten. Mit ihren Finanzierungen verschafft die EGW insbesondere auch kleinen und mittleren gemeinnützigen Wohnbauträgern einen Zugang zum Kapitalmarkt. Im Vergleich zu Festhypotheken anderer Anbieter ist ein EGW-Kredit 1 bis 1,5 Prozentpunkte günstiger. Mit langen Laufzeiten von 15 bis 20 Jahren sind EGW-Anleihen eine attraktive Möglichkeit, um die Zinslast auf Jahre hinaus zu senken. So haben die gemeinnützigen Wohnbauträger Planungssicherheit und können die Mietzinsen langfristig stabilisieren.

Grosse Wirkung

Die Einsparungen bei den Finanzierungskosten wirken sich direkt auf die Mieten der gemeinnützigen Wohnbauträger aus. Damit trägt die EGW massgeblich zu bezahlbaren Mietzinsen bei: Dank EGW-Hypotheken von insgesamt fast 4 Milliarden Franken profitieren

derzeit gut 38000 Haushalte in mehr als 300 Schweizer Gemeinden von günstigen Mietzinsen.

Klare Kriterien

Für EGW-Finanzierungen bestehen klare Kriterien. Sie stehen nur Wohnbauträgern zur Verfügung, die gemäss Wohnraumförderungsgesetz gemeinnützig sind und sich an den Grundsätzen der Charta der gemeinnützigen Wohnbauträger orientieren. Zudem bestehen Anforderungen an das Objekt und an die finanzielle Tragbarkeit. Die Geschäftsstelle der EGW ermittelt den Belehnungswert einer Liegenschaft nach der Ertragswertmethode. Die Belehnungsgrenze beträgt 80 Prozent des Ertragswerts; die Darlehen werden üblicherweise im Nachgang zu Banken gewährt. Der Kreditentscheid wird durch eine unabhängige Prüfungskommission gefällt. Gemeinnützige Wohnbauträger können Mittel für neue Finanzierungen und für die Verlängerung von bestehenden Hypotheken bis 40 Prozent ihres langfristigen Fremdkapitals beantragen.

Patrizia Obrist



Patrizia Obrist

B.Sc. Betriebsökonomin mit Vertiefung
Finance & Banking
Direktorin Emissionszentrale EGW

Résumé

Grâce au cautionnement de la Confédération, la Centrale d'émission CCL profite de conditions extrêmement avantageuses et peut ainsi proposer des financements à long terme à des taux d'intérêt fixes et bas. Avec ses financements, la CCL permet en particulier aux petits et moyens maîtres d'ouvrage d'utilité publique d'accéder au marché des capitaux. En comparaison avec les hypothèques fixes d'autres prestataires, un crédit CCL est 1 à 1,5 point de pourcentage plus avantageux. Avec des durées de 15 à 20 ans, les emprunts CCL sont une possibilité intéressante de réduire la charge d'intérêts pendant des années.

Nur neun Kantone sind aktiv

Kantonale Förderprogramme sind nur gerade aus neun Kantonen bekannt. Der Handlungsbedarf ist gross. In einigen Kantonen bewegt sich etwas. WOHNEN SCHWEIZ begleitet aktuell den Kantons Graubünden.

Basel-Stadt: Abgabe von Land im Baurecht, Bürgschaften, Mitfinanzierung beim Kauf geeigneter Areale, Darlehen zur Projektabwicklung, Handänderungssteuer durch Verkäufer, Reduktion bei Grundstücksteuer.

www.stadtwohnen.bs.ch

Basel-Landschaft: Beiträge an Wohnungen mit gutem Energiestandard.

www.baselland.ch

Genf: Ziel von 20 Prozent gemeinnützigem Wohnungsbestand! Dazu dienen: bevorzugte Landabgabe an Gemeinnützige, Bürgschaften, Darlehen, Objekt-hilfe, Mindestanteil von gemeinnützigen Wohnungen in der Raumplanung, 35 Millionen jährlich in Förderungsfonds.

www.ge.ch/parcourir#construire_et_se_loger

Neuenburg: Steigerung des gemeinnützigen Anteils von 2 auf 5 Prozent, Abgabe von Land im Baurecht, Ver-

bürgung von Anleihen, Darlehen, Beteiligung am Anteilkapital.

www.ne.ch

Nidwalden: Kanton kann sich an Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus beteiligen, Abgabe von Grundstücken im Baurecht an Genossenschaften, Ausnützungszuschlag für Gemeinnützige durch die Gemeinden.

www.nw.ch

Waadt: Wohnungen gelten als gemeinnützig, wenn der maximale Mietpreis durch die öffentliche Hand festgelegt wird, unabhängig davon, ob der Investor ein gemeinnütziger Bauträger ist oder nicht. Ist dies der Fall, gibt es finanzielle, steuerliche und raumplanerische Erleichterungen.

www.vd.ch/themes/territoire-et-construction/logement

Wallis: Unterstützung von Bau, Renovation oder Erwerb von Wohnungen in

Berggebieten, À-fonds-perdu-Beiträge für natürliche Personen, günstige Darlehen für Baugenossenschaften.

www.vs.ch/fr/web/seti/aide-au-logement

Zug: Beiträge zur Verbilligung der Mietzinse, zinsgünstige Darlehen, zinslose Projektdarlehen, Förderung des preisgünstigen Wohnraums bei Arrondierungen der Bauzonen, Verwendung eigener Grundstücke, aktive Landpolitik des Gemeinwesens, Mehrnutzungen für Gemeinnützige.

www.zg.ch/de/soziales/wohnungswesen

Zürich: Zinslose Darlehen bei gleicher Leistung der Gemeinde, Einkommens- und Vermögensgrenzen, Gemeinden können bei Auf- und Einzonungen Mindestanteil preisgünstiger Wohnungen vorschreiben.

www.zh.ch/de/volkswirtschaftsdirektion/amt-fuer-wirtschaft-und-arbeit.html

Kurt Bischof

Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft

Mit Bürgschaften ermöglicht die Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft hbg Immobilienfinanzierungen mit einer Belehnung von bis zu 90% der Anlagekosten. Die Bürgschaft der hbg lässt sich gut mit weiteren Förderinstrumenten kombinieren.

Darlehen, welche durch eine Bürgschaft der hbg abgesichert sind, können innert 20 bis 25 Jahren zurückgeführt werden. Gegenüber einer

klassischen Hypothekarfinanzierung eines Finanzdienstleisters wird somit ein deutlich längerer Zeitraum für die Amortisation eingeräumt. Diese erweiterte Rückzahlungsfrist schont die Liquidität und schafft Optionen für die Umsetzung neuer Projekte. Die Bank erhält durch die hbg-Bürgschaft eine weitere Sicherheit und kann somit trotz hoher Gesamtbelehnung gute Konditionen anbieten.

Daniel Müller

Résumé

Seuls neuf cantons connaissent des programmes d'encouragement cantonaux pour la construction de logements d'utilité publique. La nécessité d'agir est grande. Il y a tout de même parmi ces cantons quelques-uns qui sont très actifs. Outre les instruments connus que sont le Fonds de roulement et la CCL, il y a aussi la Coopérative de cautionnement hypothécaire cch.

Passendes Finanzierungskonzept der Banken

Immobilienakteure müssen heute agil sein. Dies gilt speziell für Eigentümerschaften mehrerer Liegenschaften. Die Kernfrage: Wie werden Portfolios am besten finanziert? Wichtig sind passende Antworten von Finanzinstituten.

Die Finanzierungsbedingungen für Immobilien haben sich in den letzten Jahren stark verändert. Die Zinskosten sind gestiegen. Die in den Büchern stehenden Werte der Liegenschaften sind unter Druck, Abwertungen erfolgen aber selten. Das Transaktionsvolumen ist 2023 vor diesem Hintergrund landesweit um rund 50 Prozent gesunken, oft weil die Preisvorstellungen zu stark auseinandergingen. Dies könnte sich 2024 ändern: Es gibt Anzeichen dafür, dass es wieder vermehrt zu Abschlüssen kommen wird. Für diesen Fall müssen Investoren vorbereitet sein. Geschwindigkeit und finanzielle Schlagkraft sind entscheidend, um Opportunitäten nutzen zu können. Doch wie stellt man sich am besten auf, um im entscheidenden Moment bei einem Immobilienkauf auch die Finanzierung erfolgreich sicherzustellen?

Alt: Hypotheken für Objekte

Portfolio-Eigentümer haben heute andere Möglichkeiten als vor einigen Jahren. Früher war eine Finanzierung auf eine spezifische Liegenschaft bezogen – es gab eine klare Zuweisung einer Hypothek auf ein Objekt. Erwarben die Eigentümer ein neues Objekt, nahmen sie dafür eine neue Hypothek auf. Für Investitionen in Bestandsbauten stockten sie die vorhandene Hypothek auf. Vor einem Investitionsentscheid mussten die Eigentümer jedes Mal warten, bis die Finanzierung gesichert war.

Neu: Rahmenkreditlimite

Heute können Eigentümer eines Immobilienportfolios, zum Beispiel Wohnbaugenossenschaften, ihre Fi-

nanzierung umfassender gestalten. Möglich macht dies die sogenannte Rahmenkreditlimite. Für diese vereinbart ein Eigentümer mit der Bank auf der Basis seines Portfolios einen Gesamt-Kreditrahmen. Wird eine Liegenschaft verkauft, reduziert sich der Kreditrahmen. Kauft der Eigentümer ein neues Objekt, steigt zwar die Beanspruchung der Hypothek, durch die zusätzliche Deckung aber auch der Kreditrahmen. Für den Eigentümer hat die Portfolio-Hypothek zwei entscheidende Vorteile: erstens weiss er stets, wie hoch die verfügbaren Kredite sind, und zweitens steigt durch das Pooling der Liegenschaften seine Finanzkraft. Beides zusammen erlaubt, bei einer Kaufgelegenheit oder bei einer Sanierung rasch zu handeln.

Rahmenkredit

Für eine Rahmenkreditlimite muss ein Eigentümer verschiedene Voraussetzungen erfüllen. So ist zentral, dass er den baulichen Zustand seiner Bestandsobjekte sehr gut kennt. Dasselbe gilt für die Kosten- und Ertragsseite bis hin zur Modellierung der Cashflow-Ströme im Portfolio. Das LUKB Immobilienmanagement, verbunden mit dem LUKB ImmoTool, unterstützt Eigentümer bei diesen Aufgaben.

Flavio Ciglia



Flavio Ciglia

Leiter LUKB Immobilienbank

Résumé

Autrefois, un financement était lié à un bien immobilier spécifique – il y avait une affectation claire d'une hypothèque à un objet. Aujourd'hui, les limites de crédit-cadre sont beaucoup plus attrayantes. Pour celles-ci, un propriétaire convient avec la banque d'une limite de crédit globale sur la base de son portefeuille. Pour le propriétaire, l'hypothèque de portefeuille présente deux avantages décisifs: d'une part, il connaît toujours le montant des crédits disponibles et, d'autre part, le regroupement des biens immobiliers augmente sa capacité financière.

Lassen sich mit Fusionen Kosten sparen?

Fusionen von kleinen Baugenossenschaften werden immer wieder ins Feld geführt, um Ressourcen und Geld zu sparen. Ist das wirklich so? Ein interessanter Blick in die Nordwestschweiz mit ihrem dichten Netz an kleinen Genossenschaften.

Bei der Finanzierung von gemeinnützigen Bauträgern geht es nicht um Anlagen, Investitionen, Zinsen und Förderprogramme, sondern auch um die Betriebskosten. Dabei stellt sich die Frage nach dem vertretbaren Verhältnis zwischen Kostenaufwand und Anzahl Wohnungen.

3 bis 60 Wohnungen

Interessante Antworten findet man in der Nordwestschweiz. Etwa zwei Drittel aller Baugenossenschaften verfügen über 3 bis 60 Wohnungen. Einer, der sich damit auskennt, ist Rolf Frei, Geschäftsführer der Falken Immobilien GmbH, Präsident der Baugenossenschaft zum Stab Muttenz und designiertes Vorstandsmitglied von WOHNEN SCHWEIZ. Er urteilt differenziert: «Viele dieser kleineren Genossenschaften sind sehr gut geführt, finden internen Nachwuchs und lagern richtigerweise mangels internen Know-hows gewisse Tätigkeiten aus – deren Zeit ist also längst nicht abgelaufen.» Mit der Auslagerung von Teilleistungen in der Bewirtschaftung sowie bei grösseren Investitionsprojekten gelinge es ihnen, einerseits die zunehmenden regulatorischen Anforderungen zu meistern und andererseits eine Überlastung der Vorstandsmitglieder zu vermeiden. «Allerdings gibt es auch kleine Genossenschaften, die wegen Nachwuchsproblemen im Vorstand oder grösseren Entwicklungsschritten bei den Liegenschaften Veränderungen der Organisation in Betracht ziehen.»

Und die Rentabilität?

Was sagt Frei zum Verhältnis zwischen der Anzahl Wohnungen und dem Verwaltungsaufwand? «Ich sehe einige



Foto: zvg

«Viele dieser kleineren Genossenschaften sind sehr gut geführt, finden internen Nachwuchs und lagern richtigerweise mangels internen Know-hows gewisse Tätigkeiten aus – deren Zeit ist also längst nicht abgelaufen.»

Rolf Frei, Geschäftsführer Falken Immobilien/
Präsident Baugenossenschaft zum Stab Muttenz

kleineren Genossenschaften, welche ökonomisch betrachtet genauso gut, wenn nicht sogar besser agieren als mittelgrosse oder grössere Genossen-

schaften». Allerdings dürfe man nicht darüber hinwegsehen, dass die Dienstleistung respektive der Service für die Mitglieder bei kleineren Genossenschaften teilweise etwas umständlich und weniger «kundenfreundlich» sei. Existiert bei grösseren Genossenschaften eine Geschäftsstelle als klarer Ansprechpartnerin zu fixen Zeiten, können es bei kleineren Genossenschaften verschiedene Personen sein. «Ein Nachteil? Kann sein, muss aber nicht», so Frei.

Schlank organisiert, nahe bei Basis

«Als Stärken einer kleinen Genossenschaft sehe ich die schlanke Organisation, deren schnellere Entscheidungswege sowie die grössere Einflussnahme der einzelnen Mitglieder auf das Angebot», sagt Frei. Das bezieht sich auf den Ausbaustandard der Wohnungen, die Aussenraumgestaltung sowie die Entwicklung der Genossenschaft.

Sarah Bischof

Résumé

La fusion des coopératives de construction est-elle un moyen de réduire les coûts? «Le président de la coopérative de construction zum Stab Muttenz connaît très bien la situation dans le nord-ouest de la Suisse. Ici, le nombre de coopératives de 3 à 60 logements est très important. La force des petites coopératives réside dans leur organisation légère, leur accès et leurs coûts généralement bas. La plupart d'entre elles parviennent également à recruter la relève au sein du comité.»

Finanzierungskosten: Zinssenkungen 2024 möglich

Aktuell geht der Markt von tendenziell sinkenden Leitzinsen der Schweizerischen Nationalbank (SNB) aus. Allerdings gehen die Einschätzungen, in welcher Intensität diese Senkungen stattfinden werden, relativ weit auseinander.

Im Jahr 2024 stellt sich bei den Finanzierungskosten – seien diese für Fremdkapital oder Eigenkapital – insbesondere die Fragen, ob, wann und falls Ja in welchem Umfang die Schweizerische Nationalbank (SNB) die Leitzinsen senken wird. Die Einschätzungen hierzu gehen relativ weit auseinander. Gewisse Vorlaufindikatoren sind aber eindeutig.

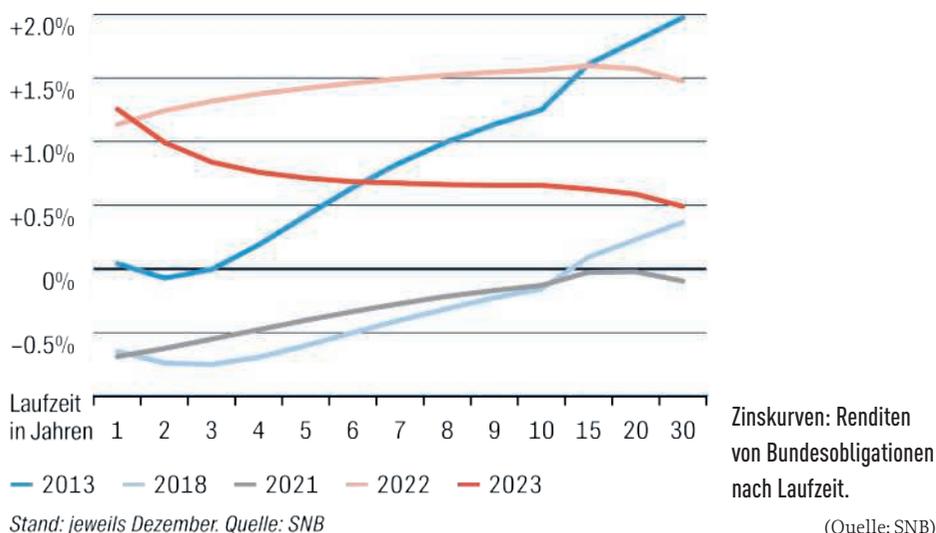
Klare Botschaft

So lässt sich feststellen, dass die Renditen von 10-jährigen Bundesobligationen im Jahr 2023 von 1,3 Prozent auf rund 0,7 Prozent gesunken sind. Auch ein Blick auf Vergleichsportale von Hypothekendarfinanzierungen zeigt, dass eine flache, teils sogar inverse Zinskurve herrscht. Konkret heisst dies, dass Finanzinstitute die 10-jährige Festzinshypothek fast gleich teuer – oder in einigen Fällen sogar günstiger – als die 2-jährige Festzinshypotheken anbieten. Sowohl die Entwicklungen der 10-jährigen Bundesobligationen als auch jene der Festzinshypotheken zeigen, dass die Finanzmärkte von einem Rückgang der Inflation und damit einhergehend der Leitzinsen ausgehen.

Im Rahmen des Immo-Monitorings veröffentlicht Wüest Partner viermal jährlich aktuell Einschätzungen zu allen wesentlichen Entwicklungen der Schweizer Bau- und Immobilienmärkte (kostenpflichtig).

Wüest Partner informiert in jeder Ausgabe des Magazins **WOHNEN SCHWEIZ** über aktuelle Immobilienentwicklungen.

www.wuestpartner.com/ch-de/immo-monitoring



«Wüest Partner geht aktuell nicht von mehreren Zinsschritten im Jahr 2024 aus.»

Intensität der Zinsschritte umstritten

Es ist aber gut möglich, dass die Märkte die Wahrscheinlichkeit und Geschwindigkeit einer geldpolitischen Lockerung überbewerten. Im Gegensatz zur Federal Reserve (FED), der US-amerikanischen Zentralbank, haben weder die Europäische Zentralbank (EZB) noch die SNB für die nahe Zukunft Zinssenkungen in Aussicht gestellt. Entsprechend geht Wüest Partner aktuell nicht von mehreren Zinsschritten im Jahr 2024 aus. Am anderen Ende des Spektrums zur Einschätzung der Zinsentwicklung stehen Finanzinstitute, welche teilweise von drei Zinsschritten im aktuellen Jahr ausgehen.

Unabhängig von der Anzahl Zinsschritte ist generell von einer Entspannung auf dem Finanzierungsmarkt auszugehen, das heisst die Hypothekenzinsen dürften sich seitwärts mit

geringfügigen Ausschlägen nach unten und/oder oben bewegen. Dies je nachdem, ob die Finanzmärkte die die Geschwindigkeit von Zinsanpassungen über- oder unterschätzt haben.

Dr. Bernhard Eicher

Résumé

Actuellement, le marché s'attend à une tendance à la baisse des taux directeurs de la Banque nationale suisse (BNS). Toutefois, les estimations quant à l'intensité de ces baisses sont relativement divergentes. Les instituts financiers proposent des hypothèques à taux fixe sur 10 ans presque aussi chères – voire moins chères dans certains cas – que les hypothèques à taux fixe sur 2 ans. Actuellement, Wüest Partner ne prévoit pas plusieurs hausses des taux d'intérêt en 2024, mais estime qu'une hausse des taux d'intérêt est possible au cours du second semestre.

Tief verwurzelt

Im **Holzbau** sind wir Ihre qualitäts- und kostenbewussten Partner für alle Bauprojekte.

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



*Andreas Schlecht – Unternehmensleiter
as immobilien ag, Bern-Mühleberg:*

« Die Software
von **W&W** deckt
unsere hohen
Erwartungen in
allen Bereichen ab. »



W&W Immo Informatik AG
Affoltern am Albis • Bern • St. Gallen

www.wimmoch.ch

«Für den gemeinnützigen Wohnungsbau war der runde Tisch sehr wertvoll»

Daniel Burri, Präsident des Verbandes WOHNEN SCHWEIZ, hat am 13. Februar 2024 am runden Tisch Wohnungsknappheit teilgenommen, der von Bundesrat Guy Parmelin einberufen worden ist. Das Magazin WOHNEN SCHWEIZ hat mit Daniel Burri über Ergebnisse und Wirkung gesprochen.

WOHNEN SCHWEIZ: Runder Tisch tönt wahnsinnig gut, aber was und wie lief das genau ab?

Daniel Burri: Das Wichtigste ist, dass alle Stakeholder rund um das Thema Wohnen bereits zum zweiten Mal an diesen runden Tisch gebracht worden sind. Es sind wirklich breite Kreise vertreten, deshalb ist es ein langer Tisch (lacht). Bei aller Verschiedenheit der Positionen gestehe ich den Beteiligten den guten Willen zu, nach den zentralen Themen und den entsprechenden Handlungsfeldern zu suchen. Der erste runde Tisch im Mai 2023 erteilte den Auftrag, einen Aktionsplan auszuarbeiten. Über diesen haben wir nun am zweiten runden Tisch diskutiert.

«Der runde Tisch wurde schlechter geredet, als er war.»»

Der runde Tisch wurde im Nachgang medial und von gewissen Interessensvertretern arg zerzaust. Er löse kein einziges Problem, sondern löse nur neue Studien aus, so der Vorwurf.

Das hat mich geärgert. Der runde Tisch wurde schlechter geredet, als er war. Aufgrund der unterschiedlichen Zuständigkeiten von Bund, Kantonen und Gemeinden konnte man sich noch gar nicht auf konkrete Massnahmen einigen. Es war gar nicht möglich, aber wir haben die drei relevanten Themenfelder benannt. Das sind:

- Innenentwicklung erleichtern und qualitätsvoll umsetzen
- Verfahren beschleunigen
- Genügend preisgünstigen und bedarfsgerechten Wohnraum sicherstellen

Sie widersprechen also dem Vorwurf, der Berg habe eine Maus geboren?

Dieser Vorwurf ist ungerechtfertigt. Die Erwartungshaltung, dass man sofort an die Umsetzung von Massnahmen gehen kann, war völlig übersteigert.

Es scheint auch, dass Bundesrat Parmelin zu seinem Wort steht?

Das ist so. Im Magazin WOHNEN SCHWEIZ, Ausgabe 1/2023, hat er ein klares Plädoyer für mehr gemeinnützigen Wohnungsbau zur Lösung der Wohnungsknappheit abgegeben. Das hat er am runden Tisch mehrmals bekräftigt.

Liest man den Aktionsplan, hat man den Eindruck, dass der gemeinnützige Wohnungsbau der heimliche Sieger des runden Tisches ist.

Das kann man in der Tat so sehen. Der gemeinnützige Wohnungsbau ist eines der drei Themenfelder zur Lösung des Problems. Das hat es so noch nie gegeben. Ich ziehe das Fazit, dass der runde Tisch für den gemeinnützigen Wohnungsbau sehr wertvoll war. Er wurde auf eine Stufe katapultiert, die ihm zusteht. Oder nüchterner gesagt: Der gemeinnützige Wohnungsbau ist eines der grossen Kernthemen. Das wurde von allen, die am Tisch sitzen, bekräftigt. Wenn das keine grosse Errungenschaft für unsere Sache ist?



«Aktuell wird das Budget des BWO sowie der Verbände aufgrund des Spardrucks bei den Bundesfinanzen stetig gekürzt. Das muss korrigiert werden. Es ist ein Gebot der Stunde, den Worten Taten folgen zu lassen und die Institutionen zu stärken und nicht weiter durch Budgetkürzungen zu schwächen.»»

Daniel Burri



Unmittelbar vor Beginn der Sitzung am runden Tisch; in der Mitte Bundesrat Guy Parmelin, rechts Daniel Burri, WOHNEN SCHWEIZ.

Bild zvg

«Es braucht klare Vorgaben, damit die Verdichtung nicht günstigen Wohnraum verdrängt und anschliessend teuren Wohnraum entstehen lässt.»

führen, dass der Wohnraum aufgrund des geringeren ökologischen Fussabdruckes beziehungsweise des kleineren Landanteils in der Tendenz auch günstig bleiben kann.

Was ist nun zu tun?

Die indirekte Wohnraumförderung muss gestärkt werden. Ich verweise auf die Abstimmung zum neuen Rahmenkredit für den Fonds de Roulement 2018–2028. Dieser Kredit wurde in den eidgenössischen Räten politisch breit unterstützt. Vor rund vier Jahren sprach sich die nationale Politik deutlich für die indirekte Wohnraumförderung als indirekter Gegenvorschlag zur Initiative des MV aus.

Was heisst das nun konkret?

Aktuell wird das Budget des BWO sowie der Verbände aufgrund des Spardrucks bei den Bundesfinanzen stetig gekürzt. Das muss korrigiert werden. Es ist ein Gebot der Stunde, den Worten Taten folgen zu lassen und die Institutionen zu stärken und nicht weiter durch Budgetkürzungen zu schwächen. Der Bund ist hier gefordert. Ohne die Arbeit der beiden Dachverbände wird es uns nicht gelingen, die gemeinnützigen Wohnbauträger zu motivieren, wichtige substanzielle Investitionen zugunsten des gemeinnützigen und preisgünstigen Wohnungsbaus auszulösen. Dafür braucht es auch die nötigen Anreize.

Wie wird die einzelne Baugenossenschaft profitieren können?

Wichtig ist, bei Mehrausnutzungen einen Mindestanteil von preisgünstigem Wohnraum vorzusehen. Diese Massnahme wird, wie bereits beim ers-

ten runden Tisch, breit getragen. Auch von der Immobilienbranche. So hatte Markus Mettler von der Halter Gruppe in seinem Referat aufgezeigt, dass Verdichtungsprojekte in der Bevölkerung nur akzeptiert werden, wenn sie mit der Erstellung von preisgünstigen Wohnungen einhergehen. Das hat er auch im Magazin WOHNEN SCHWEIZ 4/2023 bekräftigt.

Verdichtung als Zaubermittel?

Es braucht klare Vorgaben, damit die Verdichtung nicht günstigen Wohnraum verdrängt und anschliessend teuren Wohnraum entstehen lässt. Vielmehr sollte die Verdichtung dazu

Wie geht es nun weiter?

Die diversen Studien und Abklärungen sind nun ausgelöst worden. Das Bundesamt für Wohnungswesen wird einmal im Jahr bei den Partnern eine Umfrage über den Stand der Arbeiten durchführen. Dann nehme ich an, dass Bundesrat Guy Parmelin je nach Entwicklung wieder zu einem runden Tisch einladen wird. Der Verband WOHNEN SCHWEIZ wird sich zusammen mit seinem politischen Beirat in der Bundespolitik weiterhin für die Stärkung des gemeinnützigen Wohnungsbaus einsetzen, weil den schönen Worten Taten folgen müssen.

Interview Kurt Bischof

Résumé

La Fédération LOGEMENT SUISSE était représentée par son président Daniel Burri à la table ronde sur la pénurie de logements convoquée par le conseiller fédéral Guy Parmelin. Daniel Burri estime qu'il est réjouissant que toutes les forces concernées par le thème du logement se soient réunies et aient pu se mettre d'accord sur les trois thèmes prioritaires:

- Faciliter le développement interne et le mettre en œuvre de manière qualitative
- Accélérer les procédures
- Garantir un nombre suffisant de logements à prix modérés et adaptés aux besoins

Pour Daniel Burri, il est très réjouissant que la construction de logements d'utilité publique ait été classée parmi les thèmes prioritaires pour faire face à la pénurie de logements. Ou, plus prosaïquement, la construction de logements d'utilité publique est l'un des grands thèmes centraux. Cela a été réaffirmé par tous ceux qui étaient autour de la table. «N'est-ce pas un grand succès pour notre cause?», a demandé Daniel Burri de manière rhétorique lors de l'interview. Le plan d'action doit maintenant être mis en œuvre.



Es ist Zeit für einen Remix!

Verleihen Sie Ihrer Online-Präsenz frisches Leben und gelangen Sie mit uns zu einem modernen Webauftritt.



Kontaktieren Sie uns:
www.blickwinkel.lu

Tönt gut? Dann spulen Sie vor auf unsere Einsteigerpakete:



Gemeinsam für eine gute Nachbarschaft.

siedlungsidentität.ch
info@itoba.ch | 056 552 00 32

Leuenberger Architekten

**Zwischenräume verbinden Generationen
\\ wir schaffen Werte zwischen dir und mir.**

Wir überzeugen Wohnbaugenossenschaften im kreativen Spielraum, im kompetenten Werkraum, im bilanzierten Wirtschaftsraum, im Begegnungsraum für Generationen.

Baukostenüberschreitung – Architekturbüro in der Haftung

Aufgrund jüngster politischer Konflikte und Nachwirkungen der Corona-Pandemie stellen Baukostenüberschreitungen fast schon die Regel dar. Die Folge sind höhere Investitionskosten, verminderte Renditen und Rechtsstreitereien.

Die Gründe für Baukostenüberschreitungen können sowohl bei der Bauherrschaft als auch beim Architekturbüro liegen: Unvorhergesehene Probleme während der Bauphase oder Änderungen im Projektumfang, Materialpreiserhöhungen, steigende Arbeitskosten oder unerwartete Bodenbeschaffenheiten sind mögliche Ursachen. Sind die Mehrkosten auf Zusatzbestellungen oder Bestellungsänderungen seitens der Bauherrschaft zurückzuführen, ist diese in der Pflicht, die jeweiligen Mehrkosten zu tragen. Liegen die Gründe für eine Kostenüberschreitung dagegen in vertragswidrig verursachten Zusatzkosten, in der Ungenauigkeit des Kostenvoranschlags oder in einer mangelhaften Kostenüberwachung, trägt das Architekturbüro die Verantwortung.

Haftung von Architekturbüros

Die Erstellung eines Kostenvoranschlags ist in Anwendung der bundesgerichtlichen Rechtsprechung als Auftrag zu qualifizieren. Demnach schulden Architekturbüros bei Kostenvoranschlägen keinen Erfolg, sondern lediglich ein sorgfältiges Tätigwerden. Sie haften mithin für getreue und sorgfältige Ausführung des ihnen übertragenen Geschäfts (Art. 398 Abs. 2 OR). Mit Vorbehalt von abweichenden Vereinbarungen wird in der Lehre und Rechtsprechung von einer Toleranzgrenze von 10 Prozent Abweichung der effektiven von den veranschlagten Kosten ausgegangen.

Liegt die Baukostenüberschreitung über dieser Toleranzgrenze, hat das Architekturbüro diese Mehrkosten als Schaden zu ersetzen – sofern sie etwa

schuldhalt durch unwirtschaftliche oder fehlerhafte Planung, ungünstige Vergabe der Arbeiten oder falsche Weisungen verursacht wurden. Der Schaden der Bauherrschaft ist dabei jedoch nicht mit den Mehrkosten gleichzusetzen, denn die höheren Kosten resultieren oft in einem Mehrwert der Bauten. Diese Tatsache ist bei der Schadensbemessung zu berücksichtigen. Ein Schaden der Bauherrschaft liegt nur dann vor, wenn sie (1) bei Kenntnis der Unrichtigkeit des Kostenvoranschlags anders über die finanziellen Mittel disponiert hätte und (2) der – aufgedrängte – Mehrwert der Bauten nutzlos ist oder die Investition ihre wirtschaftlichen Möglichkeiten übersteigt. Sollten diese beiden Voraussetzungen vorliegen, besteht ein rechtserheblicher Schaden, für welchen vom Architekturbüro Ersatz verlangt werden kann.

Und der Honoraranspruch?

Bei einer Baukostenüberschreitung von über 10 Prozent des Kostenvoranschlags ist davon auszugehen, dass das Architekturbüro seinen Auftrag nicht sorgfältig ausgeführt hat. Diese Schlechterfüllung kann zusätzlich zur Schadenersatzpflicht auch die Kürzung des Honoraranspruchs zur Folge haben. In der Rechtsprechung zeigt sich dies regelmässig. Die Höhe der Reduktion ist dabei von der tatsächlichen Überschreitung abhängig und muss für jeden individuellen Einzelfall berechnet werden.

Claudia Keller Lüthi



Ratgeber Recht

Claudia Keller Lüthi ist
Rechtsanwältin, Notarin und
Partnerin bei Grossenbacher
Rechtsanwälte AG in Luzern.



Résumé

Les dépassements de coûts de construction apparaissent dans de nombreux projets: si les coûts supplémentaires sont dus à des commandes supplémentaires ou à des modifications de commande de la part du maître d'ouvrage, ce dernier est tenu de supporter les coûts supplémentaires en question. En revanche, si les raisons sont liées à des coûts supplémentaires générés en violation du contrat, à l'imprécision du devis ou à une surveillance insuffisante des coûts, c'est le bureau d'architectes qui est responsable. Dans la jurisprudence, on part d'un seuil de tolérance de 10 pour cent d'écart entre les coûts effectifs et les coûts estimés. Il y a alors obligation de verser des dommages et intérêts ainsi que, dans certaines circonstances, une réduction des honoraires obligatoires.

Nouveau chez LOGEMENT SUISSE

Depuis 2004, la fondation PL Partenaire Logement crée à Sion des logements d'utilité publique pour les seniors. Actuellement, un projet important est en cours sur la Riviera vaudoise.

La fondation PL Partenaire Logement a été fondée le 30 novembre 2004 sous l'impulsion d'un personnage reconnu dans le domaine du logement d'utilité publique en Suisse romande, M. Roger Dubuis. Ce dernier est actuellement toujours le président de PL Partenaire Logement. Il faut également relever, en ce qui concerne Roger Dubuis, qu'il a été à la base de la création de plusieurs autres maîtres d'ouvrage d'utilité publique, dans plusieurs cantons romands.



Roger Dubuis, président de la fondation PL Partenaire Logement.

Photo mad

Groupe cible: Seniors

PL Partenaire Logement a pour but de mettre sur le marché des logements adaptés pour seniors. La fondation possédait plusieurs immeubles mais elle s'est récemment séparée d'un bâtiment pour réinvestir dans un nouveau projet situé sur la Riviera vaudoise, où le marché du logement est extrêmement tendu et la demande en logements d'utilité publique est très forte.

23 logements

La fondation va donc permettre à des personnes du 3e âge de se loger dans des appartements à prix coûtant dans cette magnifique région. Dans ce projet, la fondation sera le partenaire privilégié d'un d'EMS existant et les logements seront réalisés sur un terrain en DDP octroyé par une commune locale. La fondation est actuellement propriétaire de 23 logements protégés et la typologie de ceux-ci est la suivante: 80% de 3,5 pièces et 20% de 2,5 et 4,5 pièces. Mais le futur projet va accroître son offre d'appartements pour seniors.

Pascal Magnin

Zusammenfassung

Als neues Mitglied heisst WOHNEN SUISSE die Stiftung PL Partenaire Logement in Sitten willkommen. Diese wurde 2004 von Präsident Roger Dubuis, einer wichtigen Persönlichkeit des gemeinnützigen Wohnungsbaus in der Westschweiz, gegründet. Die Zielgruppe sind Senioren. Die Stiftung besitzt 23 betreute Wohnungen und investiert derzeit in ein Projekt an der Waadt-länder Riviera, wo der Wohnungsmarkt sehr angespannt ist.

«Die EGW hatte enorm viel Verständnis für die Nöte unserer jungen Genossenschaft.»

Gregor Rominger, Präsident
der Wohnbaugenossenschaft Linde, Steckborn

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

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

LOGEMENT SUISSE lance une formation continue en ligne en Suisse romande

Afin de répondre au besoin de connaissances pratiques ciblées, LOGEMENT SUISSE a développé six modules de formation en ligne pour 2024.

Depuis plus d'un an et demi, LOGEMENT SUISSE est également représenté en Suisse romande avec un bureau. Pascal Magnin et Benoît Grenon (membre du comité) travaillent sur place et soutiennent les membres et les représen-

tants des communes dans le lancement et la réalisation de projets de construction de logements d'utilité publique. Dans ce contexte, le vœu de disposer de connaissances pratiques de base a été exprimé de plus en plus souvent. Avec le soutien de Reto Martinelli, LOGEMENT SUISSE a lancé une série de formations continues en format numérique, en six cours. L'offre en ligne a lieu à différentes dates, de 13 h 45 à 15 h 00, via MS-Teams. La série de cette année débutera le 24 avril et sera consacrée aux particularités des maîtres d'ouvrage d'utilité publique et à leur rôle sur le marché du logement (voir également l'encadré).



Pascal Magnin, Reto Martinelli et Benoît Grenon se réjouissent d'accueillir de nombreux participants aux cours en ligne.

Photo mad

Formation continue en ligne de LOGEMENT SUISSE

- 24.04.2024, 13 h 45 – 15 h 00
Les Maîtres d'ouvrage d'utilité publique: Leurs spécificités et leur rôle sur le marché du logement
- 29.05.2024, 13 h 45 – 15 h 00
Instruments de financement pour les Maîtres d'ouvrage d'utilité publique
- 28.08.2024, 13 h 45 – 15 h 00
Structures et formes légales des Maîtres d'ouvrage d'utilité publique
- 30.09.2024, 13 h 45 – 15 h 00
Les coopératives d'habitation et les fondations: Instruments de conduite et gouvernance
- 30.10.2024, 13 h 45 – 15 h 00
Une année après l'entrée en vigueur de la nouvelle protection des données: impact et nécessité d'agir
- 27.11.2024, 13 h 45 – 15 h 00
Analyse financière et gestion de la dette d'un Maître d'ouvrage d'utilité publique.

Coûts: Prix par cours: CHF 60.- (non-membres)/CHF 40.- (membres)
Prix pour l'ensemble des cours: CHF 300.- (non-membres)/CHF 200.- (membres).

Inscription: www.logement-suisse.ch/fr/e-formation

Par spécialistes pour tous

L'offre de LOGEMENT SUISSE ne se limite pas à ses propres membres en Suisse romande. Les responsables de communes et de villes, des responsables du développement régional, des partis politiques et des personnes intéressées à la construction de logements d'utilité publique peuvent égale-

ment participer aux différents cours. Cela permet un transfert de connaissances compact sur la construction de logements d'utilité publique, les différentes formes de maîtres d'ouvrage, les aides financières publiques et leurs instruments de gestion stratégiques et opérationnels.

red.

Zusammenfassung

Dank dem Büro in Lausanne werden die Dienstleistungen als nationale Dachorganisation für den gemeinnützigen Wohnungsbau auch in der Westschweiz angeboten. Um das Bedürfnis nach kompaktem Praxiswissen zu entsprechen, wurden für 2024 sechs Online-Schulungsmodulare entwickelt. Das Onlineangebot findet an verschiedenen Daten jeweils von 13.45 bis 15.00 Uhr via MS-Teams statt. Damit wird ein kompakter Wissenstransfer über den gemeinnützigen Wohnungsbau,

den verschiedenen Formen von Wohnbauträgern und deren strategische und operative Führungsinstrumente möglich. Neben Mitgliedern von WOHNEN SCHWEIZ können auch Verantwortliche von Gemeinden und Städten, aus der Regionalentwicklung, den politischen Parteien und Personen, die am gemeinnützigen Wohnungsbau interessiert sind, teilnehmen.

Mehr: www.wohnen-schweiz.ch/e-formation

Bäder sanieren im Eiltempo

Sanierungen von Badezimmern bergen unterschiedliche Herausforderungen. talsee erleichtert Sanierungs- und Renovationsprojekte mit der Vorwandsystemlösung vitessa erheblich. Zeitersparnis im Bauprozess und höchster Komfort in der Anwendung sind garantiert.

Eine der grössten Herausforderungen bei Sanierungsprojekten liegt in der Koordination während der Bauphase. Hier gehen oftmals Zeit und Ressourcen verloren. vitessa reduziert anfallende Schnittstellen und sorgt für die maximale Planungs- und Umsetzungssicherheit. Dafür kombiniert das clevere System Badmöbel und Verkleidung für Spülkasten und Leitungen in einem einzigen Element. Das Vorwandmöbel wird direkt an der bestehenden Wand befestigt. Alles aus einer Hand: Systemlösung, Projektleitung und Montage.

Schnell, schneller, vitessa

Der grösste Vorteil von vitessa liegt darin, dass das Möbelement nach der Montage sofort gebrauchsbereit ist. Dafür wird bereits im Werk ein vorgefertigter Installationsrahmen erstellt, in dem alle objektspezifischen Anschlüsse integriert sind. Er bietet den idealen Ausgangspunkt für die Sanitärinstallateure, die ihre Arbeiten damit schnell und kostensparend umsetzen können. Das System erlaubt es, Waschtisch und WC bereits wieder zu nutzen, bevor der Wandbelag fertiggestellt ist. Dadurch reduziert sich der Nutzungsunterbruch erheblich. Das Ergebnis: zufriedene Mieter und tiefere Kosten im Bauprozess.

Maximale Raumausnutzung

Die kompakte Bauweise von vitessa unterstützt auch die optimale Grundrissgestaltung im Bad. Die Vorwandinstallation sowie die Verlegung der notwendigen Leitungen innerhalb des Unterbaus bewirken einen Raumgewinn von bis zu 20 cm in der Raumtiefe. So entsteht speziell für schmal ge-



schnittene Bäder ein erheblicher Gewinn an Fläche. Nützlicher Stauraum und praktische Ablageflächen kommen noch dazu. Jedes einzelne Element kann je nach Eigenheiten der Räume massvariabel angefertigt werden, und das auch bei grösseren Projekten

Varianten mit Stil und Komfort

Mit vier Designvarianten und einer grossen Materialauswahl schafft vitessa Raum für Individualität. Neben viel Stauraum, Ablageflächen und einem fugenlosen Waschbecken aus dem Mineralwerkstoff Corian® bieten die vier unterschiedlichen Varianten spezifische Vorteile. Diese reichen von einer millimetergenauen Raumplanung in Kleinstbädern bis zu gerundeten Fronten im Material Corian®. Der pflegeleichte Mineralwerkstoff sorgt für eine edle Optik und garantiert dank seiner schlag- und stofffesten Eigenschaften eine aussergewöhnlich lange Lebensdauer.

www.talsee.ch > Badeinrichtungen > Vorwandmöbel vitessa

Grosse Projekte für bezahlbaren Wohnraum

Rümlang

Die Grundsteinlegung des Ersatzneubaus der Siedlung 14 der GBRZ ist erfolgt. Die Rümlanger Siedlung wird in zwei Etappen realisiert. Die 1. Etappe wird per 1. August 2025 bezogen. Anschliessend starten die Abbrucharbeiten für die 2. Etappe. Diese wird im Sommer 2027 bezugsbereit sein.



Ersatzneubau Siedlung 14 der GBRZ, Rümlang.

Bild zvg

Sils im Engadin

Die Cooperativa Lagrev will etwas gegen die Wohnungsnot tun und hat ein Bauprojekt eingereicht. Im Quartier Seglias sollen 18 Wohnungen für Einheimische entstehen. Auch wenn das Wohnhaus mit unverkennbarer Charakteristika der Engadiner Häuser und nach höchsten Standards entwickelt überzeugen, sind Einsprachen eingereicht worden. Der Baustart, ursprünglich für Frühjahr 2024 geplant, wird sich somit hinauszögern.

Reussbühl

Die Baugenossenschaft Reussbühl realisiert in den nächsten vier Jahren 27 neue Wohnungen. Das Bauprojekt «Wohnen am Staffeltäli» in Reussbühl umfasst Wohnungen von 1,5 bis 5,5 Zimmern.

Zürich-Affoltern

Die Häuser A bis D der 1. Bauetappe der Siedlung Afaltra der Baugenossenschaft Waidmatt in Zürich-Affoltern sind bezogen, die Häuser E bis H der zweiten Bauetappe werden im 2. Quartal 2024 zum Bezug bereitstehen. Afaltra heisst Apfelbaum und entspricht dem Namen von Affoltern im 9. Jahrhundert. Hier entstehen in unmittelbarer Nähe des Waldes Hürstholz und des Neugutbachs insgesamt 276 Wohnungen in drei Etappen. In der Siedlung sind Menschen jeder Lebensphase willkommen. Die Wohnungsgrössen

reichen von 2- bis zu 5,5-Zimmer-Wohnungen.

Luzern

Bis im Jahr 2026 entstehen auf dem Areal Industriestrasse in Luzern 151 Wohnungen. Im Dezember 2023 erfolgte der Spatenstich in Anwesenheit von Daniel Burri, Präsident der Liberalen Baugenossenschaft Luzern und Vertreter der Verwaltung der Kooperation. Zum Genossenschaftsverband Kooperation Industriestrasse Luzern gehören fünf verschiedene Baugenossenschaften.

Sursee

Die Logis Suisse AG ist neu Eigentümerin einer Bestandesliegenschaft und Entwicklungspartizelle in Sursee mit einer Grundstücksfläche von insgesamt 3650 m². Diese befindet sich in der Nähe des Städtchens Sursee sowie des Naherholungsgebiets Sempachersee.

Bl./SB

ROHRMAX 
Abfluss verstopft?
24h Service
Rohrreinigung
Kanal-TV
Rohr-Sanierung
Lüftungsreinigung
Kostenlose Funktionskontrolle
Abwasser + Lüftung
...ich komme immer! 0848 852 856
 info@rohrmax.ch

Laufen: Für Badalltag gemacht



Mit Meda präsentiert Laufen eine Badkollektion, die auf das Wesentliche reduziert ist. Keramik-Waschtische mit klaren Linien prägen das Design, betont durch rechte Winkel und sanfte Kurven. Weitere Merkmale sind die grosszügigen Abstellflächen sowie der umlaufende Rand, der das Überfließen von Wasser verhindert. Erhältlich in verschiedenen Modellen und Farben wie glänzendem oder mattem Weiss, Weiss mit schmutzabweisender LCC-Veredelung, Graphit matt und Schwarz matt. Ergänzend stehen Mineralgus-Waschtische, kombiniert mit einem Möbel, dünnwandige Badewannen aus Marbond, Möbel sowie ein komplettes Armaturensortiment zur Verfügung. pd.

www.laufen.ch

Förderprogramm: Energiekosten senken



Liebe Wohnbaugenossenschaften Überbringen Sie Ihren Mieterinnen und Mietern eine gute Nachricht! Dass die Energie- und somit die Nebenkosten massiv gestiegen sind, ist bereits bekannt. Die gute Nachricht ist, dass die Kosten für das Warmwasser um bis zu 300 Franken pro Haushalt (3 Personen) ohne Komfortverlust reduziert werden können. Das nationale Förderprogramm «Schlaue Shower» macht es möglich. Alle Wohnbaugenossenschaften können mitmachen und ihre Mietenden von der Förderung profitieren lassen. Pro Wohnung kann maximal eine moderne Sparbrause gefördert werden. Jetzt gratis anmelden und mitmachen. pd.

www.duschbrause-co2.ch/wohnschweiz

Casa Hand & Werker AG: Projektleitung zahlt sich aus



Die Casa Hand & Werker AG verwandelt jeden Umbau in eine Erfolgsgeschichte. Das erfahrene, innovative Team bringt nicht nur grosses technisches Know-how mit und verwandelt Ideen mit Kreativität in umsetzbare Lösungen. Effizienz, Funktionalität und Qualität ist besonders für Wohnbaugenossenschaften wichtig. Durch die professionelle Herangehensweise gewährleistet das Team sowohl eine reibungslose Umsetzung als auch die Zufriedenheit aller Beteiligten. Damit spart die Bauherrschaft Zeit, Geld und Nerven. Das Team von Casa Hand & Werker AG steht für Infos gerne zur Verfügung – damit das nächste Umbauprojekt eine Punktlandung wird. pd.

www.hand-und-werker.ch



Voranzeige Generalversammlung

Mittwoch, 5. Juni 2024, 17.15 Uhr

Generalversammlung der Hypothekar-Bürgerschaftsgenossenschaft schweizerischer Bau- und Wohngenossenschaften (HBG)

Hotel Schweizerhof
Bahnhofplatz 7, 8001 Zürich

Geschäftsstelle:
c/o Zürcher Kantonalbank
Bahnhofstr. 9, 8001 Zürich
Telefon 044 292 63 21

Nur Mut zu grossen Fotovoltaikanlagen!

Die Energieveranstaltung 2024 des Kantons Luzern, WOHNEN SCHWEIZ und wbg Zentralschweiz ermutigte die Baugenossenschaften, auf Solarenergie zu setzen und möglichst grosse Anlagen zu planen.

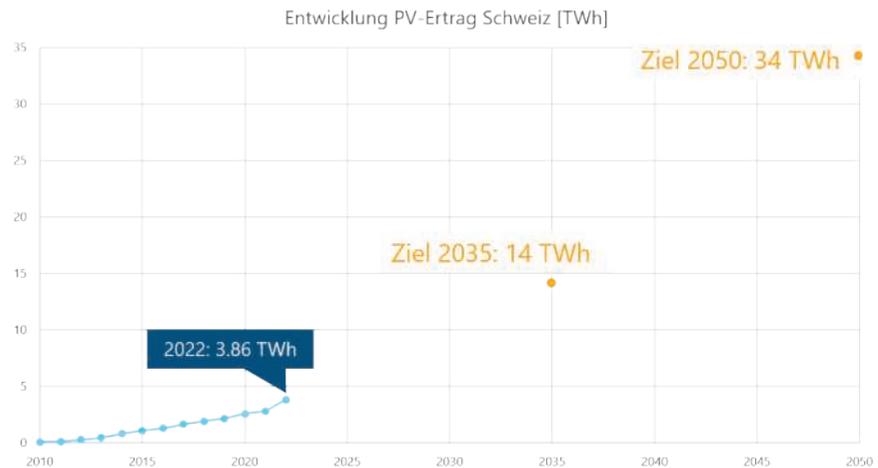
Adrian Achermann, Geschäftsführer von WOHNEN SCHWEIZ, konnte 50 Teilnehmende zur traditionellen Energietagung begrüßen. «Der Schweizer Fotovoltaikmarkt wächst rasant», sagte Marco Lustenberger von der Dienststelle Umwelt und Energie des Kantons Luzern. 2023 sind gemäss Schätzungen von Swissolar Anlagen mit einer Leistung von 1500 Megawatt installiert worden, so viele wie nie zuvor. 2024 dürften es 1700 Megawatt sein. Diesen Boom brauche es, wenn die Schweiz das Ziel von Netto-Null 2050 erreichen wolle. «Das Potenzial der Energie aus der Sonne ist riesig»: Bis 2050 muss gemäss Energieperspektiven 2050+ die Fotovoltaik 34 Terawattstunden (TWh) an Netto-Null beitragen. 2022 lag die Produktion erst bei 3,86 TWh.»

Solarstrom-Preise

Lustenberger führte aus, dass die Solarstrom-Kosten bei kleinen Anlagen bei 10 bis 20 Rappen und bei grossen Anlagen unter 10 Rappen pro Kilowattstunde liegen. Der mittlere Strompreis für Haushalte in der Region betrage 33 Rappen. «Grosse Anlagen lohnen sich», folgerte Lustenberger, denn: «Solarstrom ist preiswert und nachhaltig.» Für Diskussionen sorgte an der Veranstaltung der Preis für den nicht benötigten und somit ins Netz eingespeisten Solarstrom.

Fördermöglichkeiten nutzen

Mit Förderprogrammen und Anreizen bei Gebäudeprogrammen wollen Bund und Kantone die Fotovoltaik weiter befeuern. Der Luzerner Kantonsrat berät zurzeit eine Revision des Energiegesetzes, das voraussichtlich in einem Jahr in Kraft tritt. Neu soll bei Neubauten



Der Handlungsbedarf ist gross, wenn die Schweiz ihr Ziel bei der Solarenergie bis 2050 erreichen will.

«Das Potenzial der Energie aus der Sonne ist riesig.»

Marco Lustenberger

ein Anteil des Dachs mit Fotovoltaikpanels ausgerüstet werden müssen. Die Pflicht soll auch für Dachsanierungen, selbst kleinere, gelten. Lustenberger ermunterte die Baugenossenschaften, die Fördermöglichkeiten zu nutzen. Bis 30 Prozent der Investitionen werden gefördert.

Mutmachende Beispiele

Pascal Zieler und Johannes Schlattau stellten die Solar-Offensive der Wohngenossenschaft Geissenstein EBG vor. Die EBG will bereits 2030 Netto-Null erreichen. Ihre PV-Offensive umfasst 13 Liegenschaften. An die Kosten von einer Million Franken erhalten sie Fördergelder von 150 000 Franken. So können rund 315 000 Kilowattstunden pro Jahr produziert werden. Ernst Sandmeier von der WWL Emmen zeigte auf, dass Fotovoltaik und gemeinsame Stromnutzung auch in einer kleinen Genossenschaft mit 19 Wohnungen sinnvoll sind. Es gelang ihnen

sogar der Einbezug der Nachbar-Eigentümerschaften. 43 Prozent der produzierten Energie werden direkt genutzt.

Kurt Bischof

Résumé

Le potentiel de l'énergie solaire est important et doit être exploité par les coopératives de construction. Et: cela en vaut la peine! Tel était le message de la conférence sur l'énergie organisée cette année par le canton de Lucerne, LOGEMENT SUISSE et WBG. Si la Suisse veut atteindre le zéro net en 2050, elle a besoin d'un développement massif de l'énergie solaire. Deux instruments importants, également précieux pour les coopératives de Suisse romande, ont été présentés lors de la journée:

Calcul de la rétribution unique pour les petites installations photovoltaïques: www.pronovo.ch
Potentiel de chaque immeuble en Suisse pour le photovoltaïque: www.sonnendach.ch

Machen Sie's wie der Böse: Tun Sie der Umwelt etwas Gutes.

Joel Wicki
Im Schwingen
ein ganz Böser



Entdecken Sie unser Angebot:
E-Mobilität, Solaranlagen und Wärmepumpen.
ckw.ch/co2reduzieren

CKW.

Partner von WOHNEN SCHWEIZ

Agenda

Goldpartnerschaften



www.anliker.ch



www.lukb.ch



www.ckw.ch



www.wuestpartner.com



www.electrolux.ch

Silberpartnerschaften



www.arlewo.ch



www.itoba.ch



www.assepro.com



www.jaeggihafter.ch



www.avobis.ch



www.leuenberger-architekten.ch



www.blickwinkel.lu



www.liftag.ch



treuhand | steuern | revision

www.bepartner.ch



www.sada.ch

20.06.2024

Solothurn

Delegiertenversammlung 2024
WOHNEN SCHWEIZ

17.10.2024

Bern

1. Genossenschaftskongress Idée Coopérative

Formation continue en ligne de LOGEMENT SUISSE

24.04.2024

13h 45 – 15h 00, Vidéo

Les Maîtres d'ouvrage d'utilité publique:
Leurs spécificités et leur rôle sur le marché
du logement

29.05.2024

13h 45 – 15h 00, Vidéo

Instruments de financement pour les Maîtres
d'ouvrage d'utilité publique

Inscription:

www.logement-suisse.ch/e-formation

Auswahl von Kursen im Rahmen des Weiter-
bildungsprogramms der Dachverbände.
Detailprogramm/Anmeldung: www.wohnen-schweiz.ch/services/weiterbildung

23.04.2024

09.00 bis 17.00 Uhr, Bern

Wohnungsabnahme

15.05.2024

09.00 bis 17.00 Uhr, Zürich

Mietrecht in Wohnbaugenossenschaften

23.05.2024

08.45 bis 16.30 Uhr, Laufen

Hauswart-Servicekurs

30.05.2024

17.30 bis 21.00 Uhr, Zürich

Aufgaben und Pflichten von
Vorstandsmitgliedern

Schont die Umwelt und Ihre liebsten Stücke

Frischen Sie Ihre Kleider mit Dampf auf, statt sie zu waschen.
Und das in nur 25 Minuten mit 96 % weniger Wasser².
Gleichzeitig reduziert die ProSteam-Technologie Knitterfalten³
und erleichtert Ihnen das Bügeln.



For better living. Designed in Sweden.

¹ Energieverbrauch unter Berücksichtigung des EU-Schwellenwerts für den Energieverbrauch.

² Basierend auf einem internen Test mit 1kg Beladung im Dampfprogramm im Vergleich zum Feinwäsche-Programm.

³ Interner Test, bei dem die Anzahl Falten auf Baumwollgewebe vor und nach dem Dampfprogramm gemessen wurde.