



# Bauen und wohnen mit Recycling Construire et habiter en recourant au recyclage

5-13

16  
LOGEMENT SUISSE:  
Succès en Romandie

22  
Näfels: Alterswohnungen in  
denkmalgeschütztem Haus

30  
Wohnungsnot: Stadt Zug will  
mehr gemeinnützige Wohnungen



# 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.

# Etwas mehr!

«Dörfs es bitzli meh si?» Die legendäre Frage in der Metzgerei gilt auch bei den grossen Themen unserer Zeit. Wenn wir über Vertrautes hinausdenken, das Unmögliche Schritt für Schritt anpacken, kommen wir weiter. Zum Beispiel mehr **Nachhaltigkeit** beim Bauen mit Kreislaufwirtschaft und Recycling. Unsere Beiträge mögen Sie inspirieren.

Etwas mehr: Dieser Ansatz passt bestens zu **Baugenossenschaften**. Ein ausserordentliches Beispiel bietet Näfels: die Verwandlung der bau-fälligen «Beuge» im Ortskern in Alterswohnungen mit historischer Bausubstanz (Seite 22). Ja, es hat zwar «etwas mehr» gekostet – eine Baugenossenschaft hat es möglich gemacht.

Etwas mehr in quantitativer Hinsicht leisten: Darauf stimmte der Direktor des Bundesamtes für Wohnungswesen die Genossenschaften an der Delegiertenversammlung von WOHNEN SCHWEIZ ein (Seite 21). Er rechnet bereits in ein, zwei Jahren mit einer **Wohnungsnot**. Umso wichtiger ist ein starker Verband zur Unterstützung der Baugenossenschaften. An der Delegiertenversammlung in Näfels präsentierte sich WOHNEN SCHWEIZ in Topform (Seite 15) – als «Verband im Aufbruch», wie es Präsident Daniel Burri sagte.



**Kurt Bischof**

Redaktionsleiter Magazin WOHNEN SCHWEIZ  
Rédacteur en chef Magazine WOHNEN SCHWEIZ

# Un peu plus!

«Puis-je en laisser une peu plus?» La question légendaire posée dans les boucheries est également valable pour les grands thèmes de notre époque. Si nous pensons au-delà de ce qui nous est familier, si nous nous attaquons pas à pas à l'impossible, nous irons plus loin. Par exemple, plus de **durabilité** dans la construction avec l'économie circulaire et le recyclage. Nos articles peuvent vous inspirer.

Un peu plus: cette approche convient parfaitement aux **coopératives d'habitation**. Näfels offre un exemple extraordinaire: la transformation du bâtiment délabré «Beuge» au centre du village en appartements pour personnes âgées, avec une substance historique. (page 22). Oui, cela a certes coûté «un peu plus» – une coopérative de construction l'a rendu possible.

Faire un peu plus en termes de quantité: c'est ce à quoi le directeur de l'Office fédéral du logement a invité les coopératives lors de l'assemblée des délégués de LOGEMENT SUISSE (page 21). Il s'attend à une **pénurie de logements**. Il est donc d'autant plus important d'avoir une association forte pour soutenir les coopératives de construction. Lors de l'AD de Näfels, LOGEMENT SUISSE s'est présentée en pleine forme (page 15) – comme une «association en plein essor», selon les mots de son président.

## Inhalt / Sommaire

<b>Recycling:</b> Zirkuläres Bauen	5
<b>Recycling:</b> Construction circulaire	8
<b>Recycling:</b> Solaranlage	9
<b>Recycling:</b> Haushaltgeräte-Produktion	11
<b>Recycling:</b> Umnutzung in Basel	13
<b>WOHNEN SCHWEIZ:</b> Im Aufbruch	15
<b>LOGEMENT SUISSE:</b> Romandie	16
<b>WOHNEN SCHWEIZ:</b> DV im Glarnerland	17
<b>Wohnungsmarkt:</b> Wohnungsnot droht	21
<b>Umnutzung:</b> «Beuge» Näfels	22
<b>Wohnpolitik:</b> Beirat WOHNEN SCHWEIZ	25
<b>Wohnen im Alter:</b> «Sulperg 2» Wettingen	26
<b>Gesellschaft:</b> Wohnraum für Flüchtlinge	28
<b>Wohnpolitik:</b> Zug will handeln	30
<b>Recht:</b> Ratgeber zur AG-Reform	33
<b>Agenda:</b> Anlässe und Kurse	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, 6002 Luzern

Telefon 041 310 00 50

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, 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 3/2022

Schwerpunktthema: Verwaltung

Thème prioritaire: administration

Erscheinungstermin / Date de parution: 27.09.2022

Redaktionsschluss / Date limite de rédaction: 30.08.2022

Anzeigenschluss / Date limite annonces: 06.09.2022

### Titelbild / Image de couverture

Ingo Bartussek, stock.adobe.com

talsee,

# vitessa – im Eiltempo Bäder sanieren



Hochdorf  
Basel  
Bern  
St. Gallen  
Zürich



talsee.ch

# Abfall als Rohstoff – dank zirkulärem Bauen

Jährlich entstehen in der Schweiz bis 90 Millionen Tonnen Abfall – Tendenz steigend. Der grösste Abfallproduzent ist die Bauwirtschaft. Wie die Verschwendung von Ressourcen eingedämmt werden kann, sagt Marloes Fischer, Geschäftsführerin von Madaster Services Schweiz, im Interview.



Marloes Fischer, Geschäftsführerin Madaster Services Schweiz, sieht Abfall als Ressource.

Bild Ruben Hollinger

## WOHNEN SCHWEIZ: Ihr Ansatz ist Bauen ohne Abfälle – ist das nicht schlicht und einfach blauäugig?

Marloes Fischer: Die Bauwirtschaft hat als grösster Abfallproduzent der Schweiz eine Vorreiterrolle, die Abfallmenge zu reduzieren. Die Ziele sind klar: Bis 2050 soll die Schweiz klimaneutral sein, das bedeutet Netto-Null-Emissionen. Um das zu erreichen, müssen vor allem die Emissionen im Gebäudebereich, und zwar entlang des ganzen Lebenszyklus, umfassend vermindert werden, denn er verursacht rund ein Viertel der Schweizer CO<sub>2</sub>-Emissionen. Mit der kommenden Revision des Umweltschutzgesetzes UWG müssen hier schnellstens klare Grenzwerte und Anforderungen, aber auch Anreize, festgeschrieben werden, um Schub in die Branche zu bringen.

«Die Bauwirtschaft hat als grösster Abfallproduzent der Schweiz eine Vorreiterrolle, die Abfallmenge zu reduzieren.»

Marloes Fischer

## Wie sollen die Emissionen reduziert werden?

Jährlich fallen über 17 Millionen Tonnen Abfälle aus dem Um- und Rückbau von Bauwerken an. Um dies zu ändern, müssen wir ganzheitlicher denken – und zwar von Beginn weg: von der Produktion mit kreislauffähigen Baumaterialien über eine entsprechende Materialisierung bis hin zu einer demontierbaren Konstruktion und einer lebensverlängernden Bewirtschaftung sowie Umbau und Demontage. Wir verwenden also vieles wieder, was heute

auf der Deponie landet oder unzureichend rezykliert wurde. Abfall kann somit weitgehend als Rohstoff betrachtet und eingesetzt werden. Wenn wir so denken, bauen wir mit neuen Ressourcen – anstatt dass wir es Abfall nennen.

«Ziel der Kreislaufwirtschaft ist es, Produkte so lange wie möglich mit dem höchstmöglichen Wert im Wirtschaftssystem zu behalten.»


Marloes Fischer

## Dann reicht es also nicht, sich «nur» über das Recycling Gedanken zu machen?

Genau. Wenn wir uns nur über das Recycling von Baumaterial Gedanken machen, ist der Ressourcen-Verbrauch und somit der Umweltschaden ja schon passiert. Beim Recycling werden Abfälle wieder zu Rohstoffen aufbereitet, meistens allerdings im Sinne eines Downcycling mit Wertverlust. Ziel der Kreislaufwirtschaft ist, Produkte so lange wie möglich mit dem höchstmöglichen Wert im Wirtschaftssystem zu behalten.

## Das Wundermittel heisst zirkuläres Bauen – was bedeutet das?

Wer zirkulär baut, übernimmt Verantwortung für die zukünftige Generation. Eine geringe Umweltbelastung ist ebenso Bestandteil der Planung wie die Erleichterung von Rück- oder Umbau durch modulares Bauen. Warum also nicht am Anfang das Ende mitdenken? Wenn sich die Anforderungen der Gebäudenutzer ändern oder das Gebäude nicht mehr benötigt wird, können alle Materialien aus dem Haus



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](https://lukk.ch/immobilienthemen)



# «Jedes Gebäude ist ein Materiallager.»

T. M. Rau

Zirkuläres Bauen geht weit über Recycling hinaus – Zitat von Madaster-Mitbegründer T. M. Rau.

Bild Madaster

«Abfall kann als Rohstoff betrachtet und eingesetzt werden.»

Marloes Fischer

identifiziert, herausgelöst und wiederverwendet werden. Auch im Betrieb helfen Daten über Materialien zu verstehen, wie Fehler oder Mängel vermieden werden können.

## Dafür haben Sie die Madaster-Plattform geschaffen. Wie funktioniert diese?

In unserer Online-Bibliothek, dem Material Kataster, werden ressourcenrelevante Informationen von Gebäuden durch ihre Eigentümer oder deren Dienstleister hochgeladen, aufbereitet und in Materialpässen – der digitalen Identität – zur Verfügung gestellt. Dies ermöglicht erstmals volle Transparenz über den finanziellen und zirkulären Wert sowie über Qualität der verbauten bzw. zu verbauenden Materialien – von der Planung über Bau und Bewirtschaftung bis zum Um- und Rückbau. Gebäude, die Wiederverwendbarkeit, den Wert der verbauten Materialien und

ihre Umweltbelastung in einem Materialpass ausweisen können, erzielen in Zukunft bessere Mieteinnahmen und kommen somit auch vermehrt für attraktive Finanzierungskonditionen in Betracht.

## Welche weiteren Vorteile gibt es?

Neben der Notwendigkeit einer geringeren Umweltbelastung ist es für die Bauherrschaft auch finanziell erforderlich, langfristig zu denken. So ist es ein Unterschied, ob am Ende der Lebensdauer eines Gebäudes hohe Abriss- und Entsorgungskosten anfallen oder relevante Rohstoffwerte durch Wiederverwendung monetarisiert werden können. Etwa 20 Prozent der Baukosten entfallen heute auf das Material. Tendenz steigend. Bei einem kreislauffähig gebauten Haus sind die Anfangsinvestitionen zwar höher, aber es ist heute sicher schon positiv, wenn man die Gesamtkostenbilanz von Lebenszyklus und Restwert betrachtet.

## Hat dieser Ansatz bereits Akzeptanz?

Immer mehr Unternehmen fangen an, sich mit diesen Mechanismen zu beschäftigen und Lösungen zu finden. Die

ersten kreislauffähigen Bauprojekte sind in der Schweiz entstanden. Allerdings mangelt es heute noch an Wissen über die verbauten Stoffe und ihre Trennbarkeit. Doch das ist notwendig, um kreislauffähig zu bauen. Damit wir die Zukunft planen können, brauchen wir das Wissen von gestern und heute. Dies teilen wir auf der Madaster-Plattform, bei der bereits über 80 Gebäude von gewerblichen Partnern registriert sind. In wenigen Wochen bieten wir in der Schweiz auch den Materialpass für private Bauherren und Eigentümer an.

## Wo könnte dabei das Potenzial der Baugenossenschaften liegen?

Als Miteigentümerschaft tragen die Bewohnerinnen und Bewohner zusammen die Verantwortung für die ganze Genossenschaft. Eine Baugenossenschaft ist ein idealer Partner für Madaster, denn die Gruppe hat ein inhärentes Interesse, miteinander das gemeinsam definierte «Bestmögliche» zu realisieren.

Sarah Bischof

Weitere Informationen  
madaster.ch

# Les déchets comme matière première – grâce à la construction circulaire

Chaque année, la Suisse produit jusqu'à 90 millions de tonnes de déchets, et la tendance est à la hausse! Le secteur du bâtiment est le plus grand producteur de déchets. Madaster Services Suisse offre un passeport des matériaux pour les bâtiments afin de montrer comment le gaspillage des ressources peut être endigué.

«En tant que plus grand producteur de déchets en Suisse, le secteur de la construction a un rôle de pionnier à jouer pour réduire la quantité de déchets», déclare en termes clairs Marloes Fischer, directrice de Madaster Services Suisse. En effet, la Suisse doit atteindre la neutralité climatique d'ici 2050, ce qui signifie des émissions nettes nulles. Pour y parvenir, il faudrait avant tout réduire les émissions dans le secteur du bâtiment, et ce tout au long de son cycle de vie, car il est responsable d'environ un quart des émissions de CO<sub>2</sub> en Suisse.

«Construire de manière circulaire, c'est prendre la responsabilité de la génération future.»  
Marloes Fischer

## Construire sans déchets

L'objectif de Madaster pour atteindre ce niveau élevé est de «construire sans déchets». En effet, plus de 17 millions de tonnes de déchets sont produits chaque année lors de la transformation et de la déconstruction de bâtiments. «Pour changer cela, il faut penser globalement – et ce dès le début: cela commence par la production avec des matériaux de construction recyclables, en passant par une matérialisation appropriée, une construction démontable, une gestion orientée vers la prolongation de la durée de vie, la transformation et le démontage.» Les déchets peuvent être considérés et utilisés comme des matières premières. En bref: construire de manière circulaire. «Construire de manière circulaire, c'est assumer une responsabilité pour la génération future.»



Marloes Fischer, directrice de Madaster Services Suisse, considère les déchets comme une ressource.

Photo Ruben Hollinger

## Plate-forme

Pour aider à ce résultat, Fischer et l'équipe de Madaster ont développé une bibliothèque en ligne, le cadastre des matériaux. Les informations relatives aux ressources des bâtiments y sont téléchargées par leurs propriétaires ou leurs prestataires de services, traitées et mises à disposition dans des passeports de matériaux – l'identité numérique. «Cela permet pour la première fois une transparence totale sur la valeur financière et circulaire ainsi que sur la qualité des matériaux utilisés ou à utiliser – de la planification à la construction et à la gestion, en passant par la transformation et la décon-

struction.» Car c'est précisément ce savoir qui fait encore défaut aujourd'hui pour renforcer l'acceptation de cette idée par les maîtres d'ouvrage.

## Avantages financiers

Une telle démarche présente principalement deux avantages: d'une part, la réduction de l'impact environnemental et, d'autre part, l'aspect financier. «Il y a une différence entre des coûts élevés de démolition et d'élimination à la fin de la vie d'un bâtiment et la possibilité de monétiser des valeurs importantes de matières premières en les réutilisant.» Aujourd'hui, environ 20% des coûts de construction sont liés aux matériaux. La tendance est à la hausse. «Pour une maison construite de manière circulaire, l'investissement initial est certes plus élevé, mais au final, le bilan est déjà positif aujourd'hui si l'on considère le coût total du cycle de vie et la valeur résiduelle.»

## Idée dans l'esprit des coopératives

Plus de 80 bâtiments de partenaires commerciaux sont déjà enregistrés sur la plate-forme Madaster. Bientôt, le passeport matériel sera également proposé aux maîtres d'ouvrage et propriétaires privés. Les coopératives de construction devraient également jouer un rôle important dans la poursuite de cette idée: «Une coopérative de construction est un partenaire idéal pour Madaster, car le groupe a un intérêt inhérent à réaliser ensemble le «meilleur possible» défini en commun.»

Sarah Bischof

## Plus d'infos

madaster.ch



# Das zweite Leben für eine Solaranlage

Eine Hallenaufstockung aus mehrheitlich gebrauchten Baumaterialien – dieses Vorzeigobjekt wurde in Winterthur realisiert. Dazu gehört auch eine recycelte Solaranlage.

Auf dem Lagerplatz-Areal in Winterthur – einem ehemaligen Industriegelände von Sulzer – entstanden seit 2009 von der Pensionskasse Stiftung Abendrot neben Wohnungen vor allem Raum für Gewerbe, Kreativwirtschaft und Kultur. Ein richtiggehend ökologisches Vorzeigeprojekt realisierte das Baubüro in situ bei der Aufstockung der Halle 118 um drei Stockwerke. Dabei setzten die Bauherren vor allem auf gebrauchte Baumaterialien und Teile. Dies gilt auch für die Solaranlage, die die Spezialisten der CKW-Tochterfirma Solarville auf dem Gebäude installieren konnten.



Statt im Abfall gelandet, sind diese Solarzellen auf einem zweiten Dach zum Einsatz gekommen.

Bild zvg

## Positive Ökobilanz

Projektleiter Jonas Henn erinnert sich: «Die 264 Module wurden bei einem städtischen Bau in Zürich zurückgebaut, weil das Dach saniert werden musste. Als wir sie aus dem Zwischenlager abholten, waren sie komplett von Sträuchern überwuchert.» In Winterthur wurden die Module gereinigt und überprüft. «Wir rechneten mit einigen defekten Modulen, hatten aber am Ende Reserven», sagt Henn. Damit leistet die PV-Anlage einen Beitrag dazu, dass die Ökobilanz des Bauprojektes sehr positiv ausfällt: Rund 60 Prozent der Treibhausgas-Emissionen und 500 Tonnen Primärmaterialien konnten im Vergleich zu neuen Bauteilen eingespart werden.

## PV-Recycling: gut gelöst

Eine Solaranlage ist für eine Lebensdauer von über 25 Jahren ausgelegt. Obwohl heute erst wenige Anlagen recycelt werden müssen, hat die Schweiz bereits ein gut funktionierendes Recycling-System aufgebaut. Finanziert wird dieses durch eine vorgezogene Recyclinggebühr, die beim

**Rund 60 Prozent der Treibhausgas-Emissionen und 500 Tonnen Primärmaterialien konnten im Vergleich zu neuen Bauteilen eingespart werden.**

Kauf der PV-Anlage erhoben wird. Organisiert wird das System seit 2013 von SENS eRecycling und dem Fachverband Swissolar. Die Inhaber des Qualitätslabels «Die Solarprofis» verpflichten sich, die vorgezogene Recyclinggebühr bei PV-Modulen zu bezahlen. CKW trägt dieses Label seit Jahren und baut über 450 Solaranlagen pro Jahr. Wird eine PV-Anlage später abgebaut, holt SENS die demontierten PV-Module vor Ort ab und liefert sie zu einem PV-Recycler. Über 75 Prozent eines Moduls können heute bereits wiederverwendet werden.

Simon Schärer, CKW

## Weitere Informationen

[ckw.ch/solar](http://ckw.ch/solar)

## Résumé

Un projet écologique exemplaire a été réalisé à Winterthur. Sur le site de l'entrepôt de la caisse de pension Fondation Abendrot, une halle composée en majorité de matériaux de construction usagés a été surélevée de trois étages. L'installation solaire de Solarville, filiale de CKW, provient elle aussi d'un bâtiment rénové. Cela a eu un effet positif sur le bilan écologique: environ 60 pour cent des émissions de gaz à effet de serre et 500 tonnes de matériaux primaires ont pu être économisés par rapport à des éléments de construction neufs. Une installation solaire est conçue pour une durée de vie de plus de 25 ans. Bien que peu d'installations doivent être recyclées aujourd'hui, la Suisse a déjà mis en place un système de recyclage qui fonctionne bien. Aujourd'hui, 75 % d'un module solaire peut être réutilisé en fin de vie.



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

Heizen Sie  
nachhaltig?

[www.sada.ch/heizung-sanieren](http://www.sada.ch/heizung-sanieren)

**Energieeffizient heizen  
und Kosten sparen.**



Innovative Immobilien-  
und Finanzierungslösungen:

Unkonventionell, massgeschneidert, smart und zukunftsgerichtet.

real estate. financial solutions. innovations.

Avobis Group AG | avobis.ch | info@avobis.ch

avobis

# Haushaltgeräte-Produktion mit «Null Deponie»

Können die vielen Elektrogeräte für den Haushalt umweltschonend hergestellt werden? Ja! Electrolux macht es vor und produziert bereits heute mit «Null Deponie». Die Vermeidung von Abfall ist eines von vielen Elementen in der Nachhaltigkeitsstrategie des Unternehmens.

In der Haushaltgeräte-Branche ist Electrolux weltweit und national einer der Marktführer. Das bedeutet Verantwortung gegenüber der Umwelt: «Wir setzen konsequent auf Nachhaltigkeit», sagte Barbara Christen, Nachhaltigkeitsbeauftragte des Unternehmens, an einer Veranstaltung am Gottlieb Duttweiler Institut Rüslikon. Electrolux will gemäss ihrem Claim «das Leben verbessern».

## Klimaneutrale Wertschöpfung

Mit diesen hohen Ansprüchen setzt sich Electrolux selbst unter Druck. Der von Christen an der Veranstaltung formulierte Anspruch ist ehrgeizig: «Unser Ziel ist eine klimaneutrale Wertschöpfungskette bis zum Jahr 2050.» Um dies tatsächlich zu erreichen, hat sich das Unternehmen terminierte Zwischenziele gesetzt, die extern überprüft werden. Ein Zwischenziel lautet zum Beispiel, dass bis



Barbara Christen: «Wir setzen konsequent auf Nachhaltigkeit.»

Bild zvg

2025 bereits 80 Prozent der eigenen CO<sub>2</sub>-Emissionen reduziert sein müssen. «Ich darf sagen, dass wir gemäss heutigem Stand gut unterwegs sind und unsere Ziele erreichen dürften.» Nachhaltigkeit betrifft bei Electrolux nicht nur den Betrieb der Produkte durch die Konsumentinnen und Konsumenten, sondern auch die Herstellung.

«Unser Ziel ist eine klimaneutrale Wertschöpfungskette bis zum Jahr 2050.»

Barbara Christen

## Nachhaltigkeit in der Produktion

Die Electrolux-Nachhaltigkeitsbeauftragte machte transparent, wie Electrolux seine Ziele bei der Herstellung der Produkte erreichen will:

- Energie: Nutzung der Energie aus 100 Prozent Wasserkraft.
- Transport: Verlagerung von der Strasse auf die Schiene, soweit dies möglich ist.
- Verkehr: Firmeneigene Fahrzeuge werden ausschliesslich mit alternativen Antriebssystemen genutzt.
- Abfälle: Es gilt das Prinzip von «Null Deponie». Das bedeutet, dass kein Müll auf Deponien entsorgt, sondern recycelt oder mit Energierückgewinnung verbrannt wird.
- Recycling: Das Ziel lautet, bis 2030 rund 50 Prozent des Kunststoffes in der Produktion durch rezyklierten Kunststoff zu ersetzen. Auch an dem Ersatz von Stahl durch rezyklierten Stahl oder Stahl, der mit alternativen Energien hergestellt wird, arbeitet Electrolux. Aber schon heute gibt es in der Green-Serie einen Staubsauger aus 75 Prozent recyceltem Kunststoff.

## Résumé

Electrolux est l'un des leaders mondiaux et nationaux de l'électroménager. L'entreprise mise sur la durabilité et veut réaliser une chaîne de création de valeur climatiquement neutre d'ici 2025. Cela signifie donc être le plus neutre possible pour le climat non seulement lors de l'utilisation des appareils par les consommatrices et les consommateurs, mais aussi dès le processus de production. Cela implique toute une série de mesures comme l'utilisation à 100 % de l'énergie hydraulique pour la production d'énergie, le transfert des transports de la route au rail, la réduction des matières plastiques et l'évitement de tous les déchets – chez Electrolux, la devise est «zéro décharge», tous les matériaux utilisés sont recyclés.

- Patenschaften: Zu den Patenschaften gehört zum Beispiel «Madame Frigo» – die öffentlich zugänglichen Kühlschränke leisten einen Beitrag gegen Food Waste.

## Soziale Nachhaltigkeit

Electrolux hat ihr Nachhaltigkeitsmanagement an einer Veranstaltung für Baugenossenschaften am Gottlieb Duttweiler Institut Rüslikon präsentiert. Das Unternehmen sei damit auf dem richtigen Weg, bestätigte Tino Schlinzig vom ETH Wohnforum. Er referierte über das zunehmende Bedürfnis der Gesellschaft für Nachhaltigkeit. Christoph Deiss von EWZ stellte Beispiele vor, wie Klimaziele in Arealentwicklungen integriert werden können.

Kurt Bischof

# Tief verwurzelt

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

Jäggi+Hafter AG | Hochbau | Holzbau | Gussasphalt  
Zürich | Regensdorf | Telefon 043 388 90 00 | [www.jaeggihafter.ch](http://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

[wwimmo.ch](http://wwimmo.ch)

# Upcycling: Vom Pflegeheim zum Wohnhaus

Neues Wohnen in einer bestehenden Bausubstanz aus den 60er-Jahren. Die Basler Wohnstadt Bau- und Verwaltungsgenossenschaft erbringt den Tatbeweis. Anstatt das bestehende Pflegeheim Dominikushaus abzureissen, wertet sie es auf.

Ein Alterswohnheim wird zum Wohnen umgenutzt – diese Strategie verfolgt die Wohnstadt Bau- und Verwaltungsgenossenschaft mit dem Projekt Domino Riehen. «Kreislaufwirtschaft und Upcycling sind in der Immobilienwirtschaft angekommen», sagt Andreas Herbst, Geschäftsleiter Wohnstadt. Die Basler Genossenschaft transformiert zusammen mit den aus einem Studienauftrag als Sieger hervorgegangenen Salathé Architekten das bestehende Pflegeheim Dominikushaus zu einem Wohnort für Erwachsene und Familien. Geplant sind rund 40 Wohneinheiten vom Studio bis zum Reiheneinfamilienhaus und eine Loftwohnung in der heutigen Kapelle.

«Die Zeiten von Ersatzneubauten als einziges Patentrezept sind vorbei.»  
Andreas Herbst

## Im Sinne der Verdichtung

Hintergrund ist der Zustand des Alters- und Pflegeheims aus den 60er-Jahren. Es entspricht nicht mehr den Anforderungen an ein modernes Pflegeheim. Dieses wird darum in 200 Meter Entfernung und näher beim Zentrum von Riehen neu gebaut. Doch: Die Grundsubstanz ist in einem zu guten Zustand, um sie abzureissen, wie Herbst erklärt. Hinzu kommt: «Die Zonenordnung sähe an diesem Ort Einfamilienhäuser oder kleine «Blöckli» vor, die sich höchstens für Stockwerkeigentum, nicht aber für preiswerten Wohnungsbau eignen.» Ein Abbruch und Neubau ergäbe also eine schlechtere Bodennutzung und eine viel grössere Baustelle. «Die Nachbarschaft hat sich an die Bausubstanz gewöhnt und steht einer Umnutzung positiv gegenüber.»



Upcycling – was vom Bau aus den 60er-Jahren übernommen werden kann, wird in das Projekt Domino von Wohnstadt integriert.

Bild zvg

## Upcycling

Herbst spricht bei diesem Projekt lieber von Upcycling als von Kreislaufwirtschaft. «Vieles bleibt, viele Bauteile, wie etwa die gesamte Haustechnik, sind nach mehr als 50 Jahren aber auch verbraucht.» Funktionierende Bauteile, wie die Komponenten der Profiküche, würden weitergegeben. Die Fenster werden zum Teil ersetzt. Welchen Nutzen das Upcycling für die Umwelt hat, liess Wohnstadt allerdings nicht berechnen. Viel Beton und damit viel graue Energie bleibe vor Ort erhalten. Hingegen werde dank der Grösse des Projekts ein Fernwärmeanschluss möglich, anstelle von Öl oder Gas.

Wohnstadt hat bereits das Baugesuch eingereicht. Die Bauten werden im Frühsommer 2023 übernommen. Bis dahin werden die Bewohnenden und das Personal des Pflegeheims den Neubau näher beim Dorfzentrum beziehen. Bis Ende 2024 sollen dann die Kleinwohnungen, grösseren Wohnungen und fünf «Townhouses» fertig sein. Ein Upcycling-Projekt, das die Zukunftsmusik auch der Wohnstadt

spielen könnte: «Jedes Haus ist ein Einzelfall – dennoch: die Zeiten von Ersatzneubauten als einziges Patentrezept sind vorbei.» Sarah Bischof

## Résumé

Tout à fait dans l'esprit de l'upcycling, un EMS existant des années 60 est converti en habitat. Dans ce projet, tous les éléments de construction possibles sont réutilisés ou donnés. La coopérative bâloise de construction et d'administration Wohnstadt est à l'origine du projet Domino. Pendant ce temps, l'EMS est reconstruit plus près du centre de Riehen. «L'économie circulaire et l'upcycling ont fait irruption dans le secteur immobilier», déclare Andreas Herbst, directeur de Wohnstadt. Pour lui, les temps de la construction de remplacement comme seule solution miracle sont comptés. D'ici fin 2024, les quelque 40 unités d'habitation sous forme de logements petits à grands et de tours devraient être terminées.

**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](http://www.miele.ch/kleineriesen)

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

# Verband WOHNEN SCHWEIZ ist im Aufbruch

Nach einem zweijährigen Unterbruch konnte die Delegiertenversammlung von WOHNEN SCHWEIZ endlich wieder physisch durchgeführt werden. Verbandspräsident Daniel Burri sprach in seiner Standortbestimmung von einem «Verband im Aufbruch» – mit guten Gründen.

Bei seiner Eröffnungsrede an der diesjährigen DV freute sich Burri, die Verbandsmitglieder zum ersten Mal im Kanton Glarus zu begrüßen. Dabei kam er auf eine interessante Parallele des Kantons mit WOHNEN SCHWEIZ zu sprechen – wenn auch in der Vergangenheit. 2011 sei für beide ein Schlüsseljahr gewesen: das erste Betriebsjahr des fusionierten Verbandes WOHNEN SCHWEIZ und das erste Jahr der Umsetzung der Glarner Gemeindefusion (Reduktion von 25 auf drei Gemeinden). «Kräfte bündeln und fit machen für die Zukunft», sei der Motor sowohl für die Gemeindefusion als auch für die Verbandsfusion gewesen.

«Eigentum soll nicht zu einem Gut von Privilegierten werden.»  
Daniel Burri

## In der Romandie Fuss gefasst

Burri nannte in seiner Standortbestimmung eine Reihe von Gründen für seine Aussage vom «Verband im Aufbruch». An erster Stelle stehe die Verankerung in der Westschweiz. An die Adresse der

welschen Delegierten sagte Burri: «Nous ne sommes plus seulement WOHNEN SCHWEIZ, mais aussi LOGEMENT SUISSE. Et ça me fait plaisir.» Im Zuge der Niederlassung in der Romandie per 1. Juli 2021 sei die Zweisprachigkeit in allen Verbandsdokumenten und im Auftritt konsequent ausgebaut worden. «Wir haben nun in der Romandie ein neues Angebot für Wohnbaugenossenschaften mit bürgerlich-liberaler Ausrichtung.» Mit Erfolg: Zwischen Mitte 2021 und Ende Mai 2022 seien bereits vier Mitglieder aus der Westschweiz mit total 1000 Wohnungen dem Verband beigetreten. Die Vorwärtsstrategie in der Romandie werde konsequent weitergeführt. «Unser nächstes Ziel ist es, mittelfristig in der Romandie gewinnbringende Netzwerke innerhalb der Branche zur Verfügung zu stellen.»

## Flexibles Wohneigentum

Ebenfalls für Aufbruch steht das Modell des flexiblen Wohneigentums. Es war 2021 ein Schwerpunktthema. Die Präsentation des Modells an der Fachveranstaltung «Luzerner Tag des Stockwerkeigentums» einerseits und im

Magazin WOHNEN SCHWEIZ (Ausgabe 1/2022) andererseits sei stark beachtet worden. Die Motivation des Verbandes brachte Burri so auf den Punkt: «Eigentum soll nicht zu einem Gut von Privilegierten werden, sondern für die Mittelschicht erschwinglich oder für Personen im höheren Alter noch sinnvoll sein – über Gemeinnützigkeit wird gleichzeitig Spekulation verhindert.»

«Die Wirtschaft glaubt an uns, weil wir stark sind und eine Zukunft haben.»  
Daniel Burri

## Zwölf neue Mitglieder

Für den Aufbruch des Verbandes stehen insgesamt auch die steigenden Mitgliederzahlen. Im Geschäftsjahr 2021 konnten zwölf neue Mitglieder mit über 1500 Wohnungen aufgenommen werden. Die Spannweite reicht laut Burri von kleinen, jungen Bauträgern mit einem ersten Projekt bis zu grösseren, etablierten Genossenschaften. Schon heute sei klar, dass es auch 2022 weitere Zugänge geben werde. «Die Wirtschaft glaubt an uns, weil wir stark sind und eine Zukunft haben.» Mit dieser Aussage kam der Präsident auf die Partnerschaft mit Unternehmen zu sprechen. Gold- und Silberpartnerschaften sowie die Fördermitglieder würden sich sehr erfreulich entwickeln.

## Die Menschen

«Hinter jedem Erfolg stehen Menschen», sagte Burri und rühmte den guten Teamgeist im Verband. Das gelte einerseits für den neu formierten Vorstand, andererseits für den neuen Geschäftsführer Adrian Achermann und das Team auf der Geschäftsstelle.



Präsident Daniel Burri (rechts) und Geschäftsführer Adrian Achermann bei den letzten Absprachen vor dem Start der Delegiertenversammlung.

Bild Jean-Pierre Hauser

Kurt Bischof

# «Nous sommes aussi LOGEMENT SUISSE»

Lors de l'assemblée des délégués à Glaris, le président de l'association Daniel Burri a qualifié l'ouverture d'une succursale de WOHNEN SCHWEIZ en Suisse romande d'événement le plus important de l'exercice 2021. Une délégation de Suisse romande a été particulièrement bien accueillie.

Après deux ans d'interruption, l'assemblée des délégués a enfin pu se tenir en présentiel. Ce fut la grande joie de Daniel Burri, l'autre étant que l'association se trouve aujourd'hui dans une situation très différente de celle d'il y a un an. Cela signifie que l'association a pris pied en Suisse romande. Burri a résumé la situation en ces termes: «Nous ne sommes plus seulement WOHNEN SCHWEIZ, mais aussi LOGEMENT SUISSE. Et ça me fait plaisir.»

## Bons échos en Suisse romande

Dans le cadre de l'ouverture de la succursale en Suisse romande au 1<sup>er</sup> juillet 2021, le bilinguisme a été développé de manière importante. «Nous avons maintenant en Suisse romande une nouvelle offre pour les coopératives d'habitation d'orientation bourgeoise-libérale.» Avec succès: entre mi-2021 et fin mai 2022, quatre membres romands représentant 1000 logements ont déjà rejoint l'association. La stratégie de progression en Suisse romande sera logiquement poursuivie. «Notre prochain objectif est de mettre à disposition à moyen terme en Suisse romande des réseaux profitables au sein de la branche.»

## En plein renouveau

D'une manière générale, Burri a parlé d'une «association en plein renouveau» et l'a illustré par exemple par le modèle de la propriété du logement flexible. Il s'agit de faire en sorte que la propriété ne devienne pas un bien réservé à des privilégiés, mais qu'elle reste abordable pour la classe moyenne et encore utile pour les personnes d'un âge avancé. Ainsi, l'utilité publique empêche la spéculation. Le nombre croissant de membres est également l'ex-

pression de ce renouveau. Au cours de l'exercice 2021, 12 nouveaux membres représentant plus de 1500 logements ont été admis. Le président de l'association a également parlé d'un esprit d'équipe extrêmement positif, tant au secrétariat qu'au sein du comité.

## Un joyau est à l'honneur

Un projet spécial d'une coopérative de construction de Näfels a été présenté en prélude à l'AD. Onze logements pour personnes âgées ont été créés dans la «Beuge- und Hauserhaus» au centre de Näfels, en une combinaison originale d'anciens bâtiments et d'éléments modernes. La «Genossenschaft Alterswohnungen GAW Linth» a planifié pendant six ans et construit pendant trois ans. «Chaque jour a apporté de nouvelles pierres d'achoppement», a déclaré avec un clin d'œil le président Franz Landolt. La GAW a reçu le prix de reconnaissance de LOGEMENT SUISSE pour ce projet hors du commun. Le président de l'association, Daniel Burri, a cité cinq raisons pour lesquelles le choix s'est porté sur la «Beuge»:

- Sauvegarde d'un patrimoine bâti ancien de grande valeur historique.
- Collaboration étroite avec la communauté.
- Revalorisation du centre du village.

- Nouveaux logements pour personnes âgées au centre, d'une grande valeur sociale.
- Déclaration claire en faveur de la construction de logements d'utilité publique.

## La pénurie de logements menace

L'exposé de Martin Tschirren, directeur de l'Office fédéral du logement, portant sur le marché du logement et ses perspectives a également suscité un grand intérêt lors de l'AD. Malgré une augmentation stable de la population, le nombre net de ménages augmente. Contrairement au passé, ce n'est pas tant à cause de la migration. Le moteur est de plus en plus l'évolution démographique. En d'autres termes: en raison de l'augmentation du nombre de célibataires, de divorces et de personnes âgées vivant seules, davantage de petits ménages sont créés. «Le nombre de ménages augmente, mais les surfaces demeurent restreintes.» Selon Tschirren, les économistes de Raiffeisen en particulier constatent un écart entre l'offre stagnante d'unités de logement et la demande croissante. En raison de l'essor de l'économie, «nous devons nous attendre, selon les économistes, à une véritable pénurie de logements d'ici un ou deux ans». Bi.



Assemblée des délégués de LOGEMENT SUISSE à Näfels.

Photo Kurt Bischof



# Glarus zeigte sich sympathisch und einladend

Das offizielle Glarus war an der Delegiertenversammlung prominent vertreten und setzte den für viele wenig bekannten Kanton ins beste Licht. Die traktandierten Geschäfte wurden von den 75 Delegierten einstimmig genehmigt.

«Viele meinen, Glarus liege am Ende der Welt und verkennen, dass dies ein wunderschöner Flecken Erde ist», kam der Glarner Landammann Benjamin Mühlemann gleich zu Beginn seiner Ausführungen offensiv auf ein Klischee zu sprechen. Und er setzte noch einen drauf: «Vor meiner Wahl in den Regierungsrat pendelte ich zur Arbeit nach Zürich und habe gerne gesagt, dass ich nach Feierabend zurück in die Ferien gehe.»



Benjamin Mühlemann,  
Landammann des Kantons Glarus



Thomas Kistler,  
Gemeindepräsident Glarus Nord

## Industrie und Fortschritt

Mühlemann zerpflückte das falsche Bild in den Köpfen der Durchschnittsschweizerinnen und -schweizer. «Glarus ist der am höchsten industrialisierte Kanton.» Lag dies früher an der Textilbranche, ist es heute ein Mix an Branchen, die mit grossen Betrieben vertreten sind. Glarus habe auch wunderschöne Erholungsgebiete, kulturelle Schätze, ausserdem stünden Tradition und Moderne in einer guten Balance. Schweizweit führend war Glarus politisch beim Fabrikgesetz, Frauenstimmrecht, Stimmrechtsalter 16 oder bei der Gemeindereorganisation. «Unser grösster Stolz ist jedoch die Landsgemeinde.» Das sei die älteste Form der Demokratie, bei der jede Bürgerin und jeder Bürger direkt Vorlagen von Regierung und Landrat verändern könne.

## Gemeinnütziger Wohnungsbau

Mühlemann würdigte den gemeinnützigen Wohnungsbau als «enorm wichtigen Beitrag zum Funktionieren der Gesellschaft». Darin stimmte ihm Thomas Kistler, Gemeindepräsident von Glarus Nord, zu. Mühlemann und Kistler hatten nur lobende Worte für das Leuchtturmprojekt «Beuge- und Hau-

serhaus». Kistler räumte aber ein, dass Glarus für Wohnbaugenossenschaften ein hartes Terrain sei. «Beim gemeinnützigen Wohnungsbau im Kanton Glarus gibt es noch viel Luft nach oben.» Er hoffe, dass das von WOHNEN SCHWEIZ gewürdigte Projekt (siehe Seite 22) sowie die Delegiertenversammlung Impulse geben, um den gemeinnützigen Wohnungsbau im Kanton Glarus vorwärtszubringen. Beide kamen zum selben persönlichen Schluss: «Besuchen Sie das Glarnerland auch mal privat mit Ihren Familien und nutzen Sie die tollen Ausflugsmöglichkeiten.»

«Beim gemeinnützigen Wohnungsbau im Kanton Glarus gibt es noch viel Luft nach oben.»  
Thomas Kistler

## Geschäfte genehmigt

Neben der prominenten Glarner Vertretung konnte WOHNEN SCHWEIZ-Präsident Daniel Burri zur Delegiertenversammlung namhafte Vertreter und Vertreterinnen aus der Branche, den Kantonen und der Wirtschaft begrüßen. Ihnen und den Mitgliedern

wurde ein bestens aufgestellter Verband präsentiert (siehe auch Seite 15). Die traktandierten Geschäfte wurden einstimmig genehmigt. Dazu gehört auch die von Katja Steinmann, Finanzchefin von WOHNEN SCHWEIZ, erläuterte Jahresrechnung 2021 und die Verwendung des Gewinnvortrags von 4696 Franken auf die neue Rechnung. Zustimmung fand eine kleine Statutenrevision mit zwei Punkten:

- Mit der Anpassung von Artikel 1 wird die Zweisprachigkeit des Verbandes auch im Handelsregister verankert.
- Eine formelle Präzisierung betrifft Artikel 23, Absatz 1: Nur stimmberechtigte Mitglieder sollen eine ausserordentliche Generalversammlung einberufen können.

## Projekte – und Exklusivität

Schliesslich orientierte Burri über diverse Entwicklungen beim Verband: Die Verlagsgenossenschaft sei im Sinne der Effizienz aufgelöst worden, die Digitalisierung des Verbandes sei im Gang und die Website werde erneuert. Zum «Gesamterlebnis Glarus» gehörte der anschliessende Apéro im wunderschönen Freulerpalast und das legendäre Landsgemeinde-Menü beim Nachtessen.

Kurt Bischof



**Endlich wieder eine**





# Delegiertenversammlung mit Begegnungen



Bilder Jean-Pierre Hauser



**ITOBA**  
siedlungsidentität.ch

# Gemeinsam für eine gute Nachbarschaft.

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



## 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



**FRAUMÜNSTER**  
INSURANCE EXPERTS  
Sicherheit für Unternehmen



**ARLEWO**  
arbeiten leben wohnen

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

Luzern | Schwyz | Stans | Zug

arlewo.ch

# Es droht eine neue Wohnungsnot

Martin Tschirren, Direktor des Bundesamtes für Wohnungswesen, stimmte an der Delegiertenversammlung die Baugenossenschaften auf turbulente Zeiten ein. Schon in ein bis zwei Jahren dürfte sich die Wohnungsverknappung zuspitzen bis zu einer erneuten Wohnungsnot.

Tschirren gewährte den Delegierten einen spannenden Einblick auf den Schweizer Wohnungsmarkt und überraschte mit einigen News. Zum Beispiel: «Die Pandemie ist in der Zuwanderung praktisch nicht sichtbar.» Entgegen den Befürchtungen im Frühling 2020 bewegt sich die Zunahme der ständigen Wohnbevölkerung in der Schweiz seit 2017 unverändert bei knapp unter 60 000 Personen. «Das deutet darauf hin, dass die Attraktivität des Schweizer Arbeitsmarktes auch in der Pandemie nicht gelitten hat», so Tschirren. Das gelte auch für die Wohnungsproduktion. Sie habe sich krisenresistent in den letzten drei Jahren bei rund 48 000 Einheiten eingependelt.

«Nach zwölfjährigem Anstieg ging die Leerwohnungsquote 2021 überraschend deutlich zurück.»

Martin Tschirren



Martin Tschirren, Direktor des Bundesamtes für Wohnungswesen, an der DV von WOHNEN SCHWEIZ.

Bild Jean-Pierre Hauser

Eine zweite Feststellung betrifft die Leerwohnungsziffer. Nach zwölf Jahren steigender Leerwohnungsziffern kam es 2021 zu einer Trendwende. Der Rückgang auf 1,54 Prozent fiel überraschend deutlich aus. Wie Tschirren aufzeigte, sind die Unterschiede in den Kantonen gross (siehe Grafik). Noch extremer zeigten sich die Differenzen in den einzelnen Städten und Regionen.

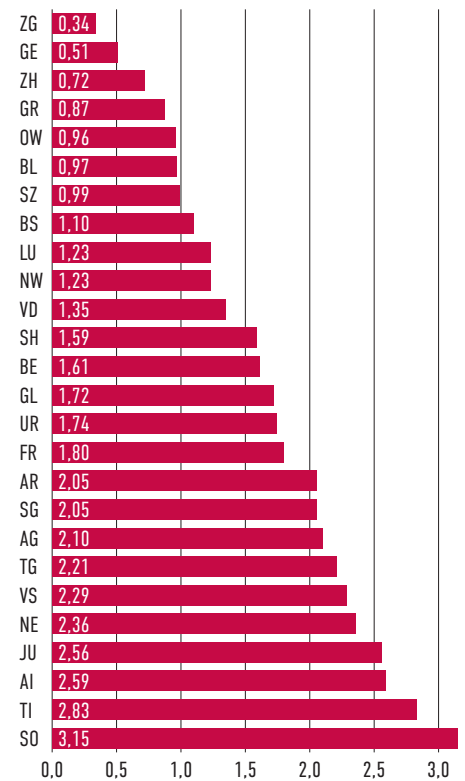
## Mehr und kleinere Haushalte

Die dritte Erkenntnis Tschirrens: Die Zahl der Haushalte nimmt fast doppelt so stark zu wie die Bevölkerung. Die Haushaltsverkleinerungen haben die Zuwanderung als stärksten Treiber des Haushaltswachstums abgelöst. Will heissen: Aufgrund der Zunahme von Singles, von Scheidungen und älteren Alleinstehenden nimmt die Zahl der Haushalte zu, deren Grösse hingegen ab. «Die mittlere Haushaltsgrösse sank innerhalb von fünf Jahren von 2,25 auf 2,17 Personen.» Berechnungen der Ökonomen von Raiffeisen zeigten zudem, so Tschirren, eine Lücke zwischen stagnierendem Angebot an Wohneinheiten und steigender Nachfrage. Verbunden mit der boomenden Wirtschaft «droht gemäss Ökonomen schon in ein, zwei Jahren wieder eine Wohnungsknappheit.» Und bei diesen Berechnungen seien die Nachfrage nach Wohnraum für Ukraine-Flüchtlinge noch nicht berücksichtigt, so Tschirren.

## Genügend Mittel

Der BWO-Direktor ermunterte die Baugenossenschaften, für ihre Aktivitäten die vorhandenen Unterstützungen zu nutzen. Im Fonds de Roulement stünden mit dem neuen Rahmenkredit genug Mittel zur Verfügung. Im letzten

Leerwohnungsbestand in der Schweiz in % am 1.6.2021  
Logements vacants en Suisse en % au 1.6.2021



Im Kanton Zug ist die Leerstandsquote (Stichtag 1. Juni 2021) am tiefsten, im Kanton Solothurn am höchsten.

Quelle BWO

Jahr seien knapp 1200 Wohnungen mit Darlehen von 50,6 Millionen Franken verbilligt worden. «So attraktiv wie jetzt waren energetische Sanierungen noch nie», sagte Tschirren mit Verweis auf das Sonderprogramm Fonds de Roulement 2021 bis 2023. Gesuche sind beim Verband WOHNEN SCHWEIZ einzureichen. Genauso wertvoll – und exklusiv – für gemeinnützige Bauträger sind die EGW-Anleihen, die sich zu Recht grossen Zuspruchs erfreuen. «Die Zinsersparnis ist nach wie vor hoch und wird angesichts der globalen Entwicklung weiter zunehmen.»

Kurt Bischof

# Wie eine Baugenossenschaft zerfallene Häuser im Ortskern in ein Bijou verwandelt

An der Delegiertenversammlung von WOHNEN SCHWEIZ wurde ein spezielles Projekt einer Baugenossenschaft vorgestellt. Im «Beuge- und Hauserhaus» sind elf Alterswohnungen entstanden – in eigenwilliger Kombination von alter Bausubstanz und modernen Elementen.

Die Bevölkerung von Näfels hat sich in den letzten 25 Jahren nur noch geringert. Mitten im Dorfkern sind das «Hauserhaus» und die «Beuge» immer mehr zu einem Schandfleck verkommen. Diese Situation hat den Ehrgeiz der Genossenschaft Alterswohnungen GAW Linth unter dem Präsidium von Franz Landolt geweckt. Nach aufwändigen Abklärungen, Verhandlungen und Machbarkeitsstudien konnte die GAW Linth die beiden Grundstücke erwerben.

## Eines der ältesten Häuser

Landolt und der beauftragte Architekt Volker Marterer von Dom Architekten Mollis erläuterten den DV-Teilnehmenden den rund zehnjährigen Weg von der Idee bis zum heutigen Bijou. «Bei



Die Mitglieder von WOHNEN SCHWEIZ waren bei der Besichtigung beeindruckt, wie alt und neu kombiniert worden ist.



«Zum Glück sind wir als Bauherrin eine Genossenschaft.»

Franz Landolt



«Mit jeder Studie der Denkmalpflege wurde das Haus älter.»

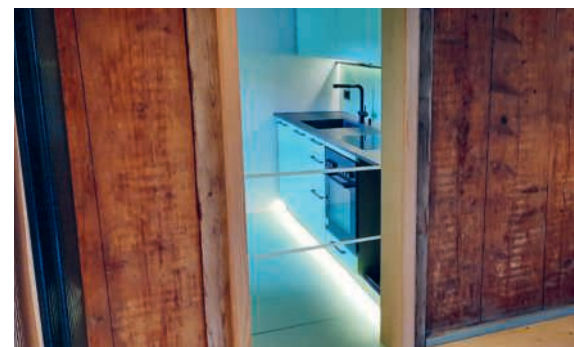
Volker Marterer

einem solchen Projekt ist das Verständnis für das kulturelle Erbe des Gebäudes das A und O», sagte Marterer. In der Tat hat das Ensemble «Beuge- und Hauserhaus» eine illustre Vergangenheit. Im 17. Jahrhundert war das Ensemble ein barockes, herrschaftliches Palais der Patrizierfamilie Hauser. Diese Vergangenheit war beim Kauf des Gebäudes bekannt, nicht aber die Reichweite der früheren Vorgeschichte. Die Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege, aber auch mit Kanton und Gemeinde waren von grosser Bedeutung. Mit Schmunzeln sagte Marterer an der Veranstaltung: «Mit jeder neuen Studie der Denkmalpflege wurden die Gebäude noch älter.» Schliess-

lich stand fest, dass die Ursprünge auf das Jahr 1415 zurückgehen, auf die Zeit der Schlacht von Näfels. Die «Beuge» ist eines der ältesten Häuser im Kanton Glarus.

## Alterswohnen im Zentrum

Heute stehen die beiden sorgfältig restaurierten Häuser als Juwel mitten im Ortskern. Sie beinhalten elf Alterswohnungen mit verschiedenen Grundrissen. Aus Respekt vor der alten Bausubstanz hat man auf gängige Grundrisse verzichtet. Wer hier wohnt, muss Freude an historischer Bausubstanz haben, bei der jedes Detail stimmt – kombiniert mit modernen Elementen. Im Gebäudekomplex ist auch ein Gäste-



Bilder Kurt Bischof



«Beuge- und Hauserhaus» im neuen Kleid, formvollendete Rekonstruktion des Treppenhauses.

Bild Kurt Bischof

zimmer für Angehörige der Bewohnenden verfügbar sowie eine Ferienwohnung. Das Erdgeschoss umfasst eine Bäckerei, ein Café und einen Gewerbebetrieb. Ein Sitzungszimmer mit modernster Infrastruktur in alten Gemäuern kann von Vereinen oder Externen

gemietet werden. «Vor und im Haus soll Leben spürbar sein», sagte Landolt.

### Noch Restfinanzierung

Landolt und Marterer machten klar, dass während sechs Jahren Planung und drei Jahren Bauzeit tagtäglich Stolpersteine zu bewältigen waren. Dazu gehört auch die Finanzierung. Die ursprünglichen Kosten von 8,3 Millionen Franken sind auf 11 Millionen gestiegen. Finanziert wurde das Bauvorhaben durch (beachtliche) Eigenmittel der GAW Linth, durch Bankkredite, durch einen grossen Beitrag der Denkmalpflege, durch Stiftungen und durch die Finanzierungsinstrumente des gemeinnützigen Wohnungsbaus; zum Beispiel ein Darlehen aus dem Fonds de Roulement von WOHNEN SCHWEIZ. Die GAW Linth ist zuversichtlich, dass sie auch die verbleibende Restfinanzierung von gut einer Million meistern wird. «Zum Glück sind wir als Bauherin eine Genossenschaft.» Dadurch sei laut Landolt mehr möglich gewesen – aus Respekt zur Geschichte und «weil das Haus leben soll».

Kurt Bischof



Strahlt in neuem Glanz: Hauser- und Beuge-Liegenschaften.

Bild Kurt Bischof



Fachsimplen zwischen moderner Kochinsel und altem Holzgebälk.

Bild Jean-Pierre Hauser

## Anerkennungspreis 2022 von WOHNEN SCHWEIZ

Bereits zum sechsten Mal konnte im Rahmen der Delegiertenversammlung der Anerkennungspreis für ausserordentliche Leistungen im gemeinnützigen Wohnungsbau verliehen werden. Der mit 15000 Franken dotierte Preis ging dieses Jahr an die Genossenschaft Alterswohnungen Linth GAW für das Projekt «Beuge». Verbandspräsident Daniel Burri nannte fünf Gründe, weshalb die Wahl auf dieses Projekt fiel:

- Rettung einer historisch wertvollen alten Bausubstanz
- Enge Zusammenarbeit mit dem Gemeinwesen

- Aufwertung des Dorfkerns
  - Neue Alterswohnungen im Zentrum, gesellschaftlich wertvoll
  - Klares Statement für den gemeinnützigen Wohnungsbau
- GAW-Linth-Präsident Franz Landolt freute sich über diese Würdigung. Sowohl ideell wie auch materiell, ist doch der Zustupf ein weiterer schöner Beitrag an die Restfinanzierung (siehe oben). Nachdenklich machten die Schilderungen von Fritz Hauser: Er ist als Kind in der «Beuge» aufgewachsen, ohne Heizung und ohne jeglichen Komfort. Seine Ausführungen wirkten wie eine Schilderung aus einer anderen

Welt. Umso erfreulicher, dass Hauser heute Vizepräsident der GAW Linth ist und sich zu Recht über die neu erstrahlende «Beuge» freuen kann.



Daniel Burri übergibt den Anerkennungspreis an Fritz Hauser, Vizepräsident und Franz Landolt, Präsident der GAW Linth.

Bild Jean-Pierre Hauser

# Hebt sich ab.

In Langlebigkeit und Kundenservice.



**washMaster**  
das neue digitale  
Zahlungssystem



# Neu im Politischen Beirat von WOHNEN SCHWEIZ

Nationalrätin Andrea Geissbühler (SVP, BE) und Ständerat Matthias Michel (FDP, ZG) ergänzen als neue Mitglieder den Politischen Beirat von WOHNEN SCHWEIZ. Sie äussern sich nebstehend zu ihren Zielen.

Die Verankerung des gemeinnützigen Wohnungsbaus bei den bürgerlichen Parteien ist von entscheidender Bedeutung. Deshalb sind im Politischen Beirat von WOHNEN SCHWEIZ alle bürgerlichen Fraktionen vertreten. Der Politische Beirat gibt Impulse für die Tätigkeit der Baugenossenschaften und des Verbandes und vertritt deren Anliegen in der Bundespolitik. Der Politische Beirat setzt sich aktuell wie folgt zusammen:

- Kurt Fluri, NR, FDP, SO
- Martin Candinas, NR, Mitte, GR
- Beat Flach, NR, GLP, AG
- Andrea Geissbühler, NR, SVP, BE
- Ida Glanzmann, NR, Mitte, LU
- Lorenz Hess, NR, Mitte, BE
- Matthias Michel, SR, FDP, ZG

## Résumé

Le comité consultatif politique de LOGEMENT SUISSE se compose désormais comme suit:

- Kurt Fluri, CN, PLR, SO
- Martin Candinas, CN, Le Centre, GR
- Beat Flach, CN, PVL, AG
- Andrea Geissbühler, CN, UDC, BE
- Ida Glanzmann, CN, Le Centre, LU
- Lorenz Hess, CN, Le Centre, BE
- Matthias Michel, CE, PLR, ZG

La conseillère nationale Andrea Geissbühler s'est jointe à l'assemblée, afin que le camp bourgeois se saisisse lui aussi du thème de la construction de logements d'utilité publique et ne le laisse pas à la gauche. Le conseiller aux États Matthias Michel connaît l'importance des coopératives de construction pour avoir été conseiller d'État zougais et s'engage maintenant volontiers pour de bonnes conditions cadres.



**Andrea Geissbühler**

Nationalrätin, SVP, BE  
Heilpädagogische Reitlehrerin  
Dipl. Kindergärtnerin, dipl. Polizistin

### Welches Bild des gemeinnützigen Wohnungsbaus hatten Sie vor dieser Anfrage für den Politischen Beirat?

Andrea Geissbühler: Ehrlich gesagt hatte ich den Eindruck, es seien linke Anliegen mit der Erwartung, dass die Allgemeinheit zahlen muss.

### Warum haben Sie sich dennoch für ein Engagement entschieden?

Durch die Anfrage habe ich mich mit dem Thema beschäftigt und habe realisiert, wie wichtig es ist, dass sich die Bürgerlichen dieser Thematik annehmen. Wohnen geht alle an.

### Warum sollen sich auch die Bürgerlichen im gemeinnützigen Wohnungsbau engagieren?

Um aufzuzeigen, dass man nicht immer sofort nach dem Staat rufen muss. Gemeinsam können wir vieles erreichen. Auf diesem Gebiet kann man sehr gut zeigen, dass Nachhaltigkeit auch bei uns wichtig ist.

### Welche Akzente möchten Sie als Mitglied des Politischen Beirats setzen?

Den gemeinnützigen Wohnungsbau bei den Bürgerlichen bekannter machen. Denn immer mehr Menschen leben in unserem Land und der Platz wird immer enger.



**Matthias Michel**

Ständerat, FDP, ZG  
Rechtsanwalt und Mediator  
Regierungsrat 2003 bis 2018

### Haben Sie einen persönlichen Bezug zum gemeinnützigen Wohnungsbau?

Ja, als Regierungsrat war ich während zwölf Jahren in der Volkswirtschaftsdirektion des Kantons Zug auch für die kantonale Wohnraumförderung zuständig. In dieser Zeit habe ich eine Revision des Wohnraumförderungsgesetzes mit einer Erweiterung des Förderinstrumentariums, wie etwa die Gewährung von zinslosen oder -vergünstigten Darlehen an gemeinnützige Wohnbauträger, vorangetrieben.

### Kann es der Markt nicht richten?

Nein, nicht allein: Insbesondere in attraktiven urbanen Regionen wie Zug, Zürich oder Genf ist der Markt ausgetrocknet. Da braucht es einerseits staatliche Rahmenbedingungen und Unterstützung, damit zahlbarer Wohnraum entsteht. Andererseits braucht es Genossenschaften, die Wohnraum erstellen und bewirtschaften.

### Warum braucht es den bürgerlichen gemeinnützigen Wohnungsbau?

Weil Rahmenbedingungen und Mittel so festzulegen sind, dass der Wohnungsmarkt und das private Engagement, speziell von Genossenschaften, gestärkt werden.

Interviews Kurt Bischof

# Mehrgenerationen-Projekt: Kooperation der Gemeinde mit gemeinnützigen Bauträgern

Wenn Gemeinden und gemeinnützige Bauträger am gleichen Strick ziehen, entstehen tolle Projekte. Zum Beispiel die Mehrgenerationen-Siedlung «Sulperg 2» in Wettingen. WOHNEN SCHWEIZ hat das Projekt an einer Feierabendveranstaltung vorgestellt.

Der wichtigste Satz an der gut besuchten Veranstaltung war am Schluss vom Wettinger Gemeindeammann Roland Kuster zu hören: «Hier sind Oasen des Lebens entstanden.» Damit sprach Kuster offensiv an, dass Gemeinden und Baugenossenschaften in ihrer DNA ein gleiches Anliegen haben: Wohnungen als Lebensräume zu bezahlbaren Preisen für den Mittelstand schaffen.

## Gemeinde muss etwas tun

Das Beispiel Wettingen zeigt, dass eine Gemeinde nicht einfach zuschauen kann. Sie sollte sich aktiv eingeben und sich engagieren. Das Sulperg-Projekt begann 2003, als sich die Gemeinnützige Gesellschaft Wettingen GGW für den Erwerb einer Parzelle im Gebiet Längacher für Alterswohnungen beworben hatte. «Matchentscheidend war das Jahr 2010», rekapitulierte Sebastian Spörri von der GGW in seinem Rückblick: «Der Gemeinderat und der Einwohnerrat Wettingen wollten,

dass auf dem grossen Areal Alters- und Familienwohnungen entstehen und erteilten das Baurecht für die 10 500 Quadratmeter.» Alle Schritte wurden von einer Steuergruppe mit Vertretungen der Gemeinde, der Gemeinnützigen Gesellschaft Wettingen und der Pro Familia koordiniert.

## Zwei Partner – je zwei Häuser

Ein weiterer Erfolgsfaktor für das Projekt ist die Zusammenarbeit von zwei gemeinnützigen Bauträgern. Die GGW und die Baugenossenschaft Pro Familia Baden sind lokal gut verankert und einander vertraut. Die Zugehörigkeit der beiden «Sulperg-Väter» Sebastian Spörri und Joseph Meier in den Vorständen beider Bauträger war ein Gelingenselement. Laut Spörri haben beide Bauträger erkannt, dass sie allein nicht in der Lage wären, das Projekt mit 83 Wohnungen und einem Investitionsvolumen von 36 Millionen Franken zu stemmen. Darum die

## Alter und Eigentum

Wohnen im Alter sowie Eigentum von Genossenschaften sind zwei der Schwerpunkte des Verbandes WOHNEN SCHWEIZ. «Wir unterstützen gerne die diesbezüglichen Prozesse von Gemeinden und Genossenschaften», erklärte Adrian Achermann, Geschäftsführer von WOHNEN SCHWEIZ. Das Kompetenzteam «Wohnen im Alter» umfasse Fachleute für alle Themen. Gross ist zurzeit das Interesse am Modell Wohneigentum (Magazin WOHNEN SCHWEIZ, 1/2022). Der Aargauer Regierungsrat Markus Dieth würdigte an der Veranstaltung das Potenzial der Zusammenarbeit Gemeinden – Genossenschaften. Paul Koller, Präsident der GGW, freute sich über das grosse Interesse am «Sulperg 2» – «das ist beste Motivation». Bi.



Prominentes Quartett, von links: Adrian Achermann, Geschäftsführer WOHNEN SCHWEIZ; Roland Kuster, Gemeindeammann Wettingen; Markus Dieth, Aargauer Regierungsrat; Martin Tschirren, Direktor Bundesamt für Wohnungswesen.

Bilder Kurt Bischof/Linda Ineichen



Joseph Meier, Vorstand GGW und Pro Familia.



Bettina Tondi, die neue Siedlungsanimatorin der GGW (links) und Sophie Bürgler, Vorstand GGW.



Sebastian Spörri, Vorstand GGW und Pro Familia.



Bruno Meyer, Fachmann für den Fonds de Roulement bei WOHNEN SCHWEIZ.



Paul Monn (links) und Bruno Bassi von der Stiftung für altersgerechtes Wohnen Bergdietikon.



Lutz Fischer, Einwohnerratspräsident; Martin Egloff, Gemeinderat; Paul Koller, GGW-Präsident (von links).



Theres Gerber (links) und Cécile Koch von der Gemeinde Birmenstorf.

Kooperation: Die Baugenossenschaft Pro Familia hat zwei Mehrfamilienhäuser mit 42 Familien- und Kleinwohnungen gebaut. Die GGW fokussierte sich auf das Alter, mit 19 Miet- sowie 21 Eigentumswohnungen. Mitte 2018 waren alle Wohnungen bezogen.

### Eigentum für das Alter

Joseph Meier ging an der Veranstaltung auf ausgewählte «Facetten» des Projekts ein. Dabei interessierten vor allem die Eigentumswohnungen für das Alter im gemeinnützigen Wohnungsbau. «Entgegen aller Zweifler und Bedenkenträger/innen war das Bedürfnis klar vorhanden», bilanzierte Meier. Viele über 60-Jährige waren interessiert, von ihrem Einfamilienhaus in eine eigene Alterswohnung zu wechseln. Im gemeinnützigen Wohnungsbau ist das Neuland, was entsprechend aufwändige Abklärungen zur Folge hatte. Schliesslich hat man sich zu einem einfachen Modell durchgerungen:

- Verkauf nur an Ü60-Jährige
- Genannte Restriktionen gelten auch beim späteren Verkauf

- Selbstnutzung
- Restriktionen im Grundbuch verankert

### Keine individuellen Wünsche

Als weitere Facette erläuterte Meier die Ausgestaltung der Wohnungen. Realisiert wurden je zur Hälfte 3,5- und 4,5-Zimmer-Wohnungen mit je zwei Nasszellen. Käuferwünsche waren nicht zugelassen. «Daran hat sich niemand gestört.» Einzig eine Käuferschaft wünschte einen Closomat. «Die Idee hat uns so gefallen, dass wir alle Wohnungen bei je einer Nasszelle damit ausgerüstet haben.» Die Kaufpreise beliefen sich auf 560 000 bis 790 000 Franken. Weiter erwähnte Meier den Siedlungscharakter mit der entsprechenden Offenheit für verschiedene Zielgruppen. Dazu gehört neben Familien und Ü60-Jährigen auch eine Wohngruppe für Menschen mit Beeinträchtigungen der Stiftung arwo. Als Glücksfall erwies sich das Interesse einer Kinderärztin nach Praxisräumlichkeiten. «Familienfreundlicher geht's fast nicht mehr», so Meier.

Kurt Bischof

## Résumé

Lors de la première manifestation de fin de journée après la pandémie, l'équipe réunissant les compétences «Logement des seniors» de LOGEMENT SUISSE a présenté le projet multigénérationnel «Sulperg 2» à Wettingen. Les 83 logements pour 36 millions de francs sont le fruit d'une collaboration réussie entre la commune de Wettingen et les deux maîtres d'ouvrage d'utilité publique GGW et Pro Familia Baden. Les coopératives ont planifié le lotissement et réalisé chacune deux immeubles résidentiels – l'un partenaire pour les familles, l'autre pour les personnes âgées. La création d'un logement en propriété pour les personnes âgées est révolutionnaire. L'habitat pour personnes âgées et la propriété dans la construction de logements d'utilité publique sont deux points forts de l'association LOGEMENT SUISSE.

# Ukraine: Baugenossenschaften engagieren sich

Dem Aufruf des Bundesamtes für Wohnungswesen und des Staatssekretariats für Migration Wohnraum für Ukraine-Flüchtlinge zur Verfügung zu stellen, folgten auch Baugenossenschaften.

Von heute auf morgen ohne sicheres Dach über dem Kopf dazustehen, können sich viele von uns kaum vorstellen. Umso wichtiger ist die Hilfe für ukrainische Flüchtlinge aufgrund des russischen Angriffskriegs. Dem Aufruf des Bundesamtes für Wohnungswesen BWO und des Staatssekretariats für Migration SEM sind viele Verbände und private Anbieter gefolgt. Auf Anfrage des Magazins WOHNEN SCHWEIZ nennt Martin Tschirren, Direktor des BWO, rund 800 gemeldete Wohnungen bis Ende Mai. Tschirren hat die Zusammenarbeit zwischen den Bundesstellen, den Kantonen und den Verbänden der Immobilien- und Wohnbranche als konstruktiv wahrgenommen. «Die Verbände haben ihrerseits ihre Mitglieder aufgerufen, leerstehende Wohnungen zu melden.» Inzwischen zeige sich, dass Kantone und Gemeinden einen Grossteil ihrer Unterbringungsbedürfnisse anderweitig decken können. «Deshalb sind auf der Plattform von Campax weniger Wohnungen gemeldet worden als erwartet.» Die Plattform



Die Bushaltestelle erhielt einen neuen Anstrich, der Frieden symbolisiert.

Bild zvg

wurde Anfang Juli eingestellt. Wer Wohnraum für Ukraine-Flüchtlinge anbieten möchte, kann sich neu beim zuständigen Kanton oder der entsprechenden Gemeinde melden.

## Aktive Baugenossenschaften

Für Adrian Achermann, Geschäftsführer WOHNEN SCHWEIZ, ist die Ukraine-Krise eine Nagelprobe für die soziale Verantwortung und die Werte der Baugenossenschaften. Mit Freude hat Achermann beobachtet, wie die Mit-

«Es entspricht der Tradition der Wohnbaugenossenschaft Luzern, sich sozial zu engagieren und Wohnflächen für sozial schwächere Menschen anzubieten.»

Andy Bucher

glieder von sich aus aktiv wurden: «Man hat nicht lange gezögert, Wohnraum oder Mobiliar zur Verfügung zu stellen.» Dies zeigen zwei Beispiele aus Luzern und Zürich.

« Bei unserem bisher grössten Ersatzneubauprojekt an der Birchstrasse in Zürich-Seebach profitieren wir von der ausgeprägten Entwicklungskompetenz unserer Bauherrenvertreterin Naef & Partner AG. »

Jérôme Lutz  
Vorstand Baugenossenschaft Linth-Escher  
Präsident Baukommission Neubau Seebach

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



### Wohnbaugenossenschaft Luzern

Die Wohnbaugenossenschaft Luzern (wbg) hat dem Kanton Luzern an der Libellenstrasse 25 bis 39 – hier plant die wbg ein grosses Neubauprojekt – 80 Wohnungen für Personen mit Status S zur Nutzung angeboten. Derzeit nimmt der Kanton 76 Wohnungen für rund 300 Flüchtlinge in Anspruch. «Es entspricht der Tradition der wbg, sich sozial zu engagieren und Wohnflächen für sozial schwächere Menschen anzubieten», sagt Andy Bucher, Präsident der wbg. Die Wohnbaugenossenschaft überlässt dem Kanton die Wohnungen für einen Unkostenbeitrag pro Wohnung plus Nebenkosten. Im Gegenzug sorgt sie für eine funktionierende Infrastruktur.

### Freiblick Zürich

Ein anderes Beispiel ist die Baugenossenschaft Freiblick. Für die kurzfristig im Illanzhof untergebrachte ukrainische Familie wurde genossenschaftsintern Mobiliar gesucht. Ein künstlerisches, gemeinschaftliches Zeichen setzte die Baugenossenschaft mit einer Spontanaktion. Das Bushaltestelle-Häuschen beim Marbachweg erhielt einen neuen Anstrich, der Frieden symbolisiert. Dabei war es den Be-

### Résumé

L'Office fédéral du logement (OFL) et le Secrétariat d'État aux migrations (SEM) avaient appelé les associations du secteur immobilier, les bailleurs et les locataires à soutenir les autorités dans la recherche de logements pour les réfugiés ukrainiens. Selon Martin Tschirren, directeur de l'OFL, environ 800 logements ont été annoncés jusqu'à fin mai. Il parle d'une collaboration constructive. Entre-temps, il s'est toutefois avéré que les cantons et les communes pouvaient couvrir une grande partie de leurs besoins d'hébergement par d'autres moyens.

C'est pourquoi la plate-forme Campax a été suspendue. Diverses coopératives de construction ont également participé à la vague de solidarité, à la grande satisfaction d'Adrian Achermann, directeur de LOGEMENT SUISSE. À Lucerne, par exemple, le canton utilise actuellement 75 appartements de la coopérative d'habitation Lucerne pour offrir un toit aux personnes ayant le statut S. La coopérative de construction Freiblick Zurich a donné un signal en affichant une image pour la paix à l'arrêt de bus près du Marbachweg.

teiligten aber wichtig, dass das Werk nicht ausschliesslich im ukrainischen Gelb-Blau daherkommt. «In vielen Ländern herrscht Krieg, Frieden wünschen wir uns für alle.»

Sarah Bischof



Xrange Finline

### Individueller Feinschliff

Strukturen, die optisch und haptisch einzigartig sind.  
Ein Glanzstück in jeder Küche.

Weitere Informationen unter [www.suter.ch](http://www.suter.ch) oder bei Ihrem Küchenbauer in der Nähe.



# Zug setzt auf preisgünstige Wohnungen

Eine bemerkenswerte Offensive des Zuger Stadtrates: In der Stadt Zug sollen bis zu 800 preisgünstige Wohnungen entstehen. Dafür ist ein neuer Passus in der Bauordnung notwendig. Die Zuger Baugenossenschaften und WOHNEN SCHWEIZ sind erfreut.

Der Mietwohnungsmarkt in der Stadt Zug ist angespannt. Sowohl einkommensschwache Haushalte als auch der Mittelstand sind davon betroffen. Dem will der Zuger Stadtrat entgegenwirken und dafür sorgen, dass über die laufenden Bebauungsplanverfahren sukzessive bis zu 800 Wohnungen aller Grössen auf den Markt kommen. Wie kommt das bei den Zuger Baugenossenschaften an? Markus Risi, Vizepräsident der Baugenossenschaft Familia, gibt sich auf Anfrage des Magazins WOHNEN SCHWEIZ erfreut. «Es ist ausgezeichnet, dass sich der Stadtrat bewusst ist, dass wir bis in den Mittelstand ein Problem für bezahlbaren Wohnraum haben.» Gleichzeitig bekenne er sich damit zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Aber bekanntlich liege im Detail «der Hund begraben».

## Gesetzliche Anpassung nötig

Damit spricht er das Vorhaben des Stadtrats an, für die Umsetzung des Plans die Grundeigentümer von Bebauungsplanvorhaben mit ins Boot zu holen. Mit der Neuregelung in der Bauordnung soll ein einheitlicher gesetz-

licher Rahmen dafür sorgen, dass bei Planungsgebieten systematisch bezahlbarer Wohnraum realisiert wird. Gleichzeitig schlägt der Stadtrat dem Grossen Gemeinderat vor, auf die Erhebung der überobligatorischen Mehrwertabgabe zu verzichten. Dazu Risi: «Mit einem Bebauungsplan erhalten die Landeigentümer einen Ausnüt-

## Résumé

Le conseil municipal de Zoug veut lutter contre la pénurie de logements pour les personnes à faible revenu et les ménages de la classe moyenne. Au cours des prochaines années, 800 logements à loyer modéré doivent être construits. Pour cela, les propriétaires de terrains inclus dans des plans d'aménagement doivent être mis à contribution. À cet effet, il faut un nouveau passage dans le règlement de construction. La prochaine étape sera la délibération du conseil général (législatif) de la ville de Zoug sur le projet adopté par le conseil municipal.



Stadtrat Zug wünscht 800 preisgünstige Wohnungen.

Bild Andreas Busslinger

zungsbonus. Anstelle einer Mehrwertabgabe sollte dieser in Form einer Landvergünstigung an einen gemeinnützigen Bauträger weitergegeben werden.» Aus Risis Sicht müsste der Stadtrat weiter gehen und bei ausgediebnem Land die preisliche Bandbreite zur Bebauung nach WFG definieren.

Als Nächstes wird der Grosse Gemeinderat der Stadt Zug die Vorlage beraten.

Sarah Bischof



**ROHRMAX**   
**Abfluss verstopft?**  
 24h Service  
**Werterhalt + Vorsorge**  
 RohrMax kontrolliert kostenlos Ihre Abwasserrohre + Schächte.  
**Informiert sein!**  
**Kostenlose Rohr-Kontrolle**  
**...ich komme immer!** 0848 852 856  
 info@rohrmax.ch

Bauen Sie auch in der Waschküche auf Qualität. 



**WYSS MIRELLA**  
 schweizerisch seit 1909

Informationen zum Waschen und Trocknen mit WYSS MIRELLA: 041 933 00 74  
 wyss-mirella.ch / 6233 Büren

# Landkauf, Jubiläen und Videoprojekt

## Bülach

Logis Suisse hat mit der Vermietung der 192 Wohnungen und Gewerbeflächen im Glasi-Quartier begonnen, die ab Sommer/Herbst 2022 bezugsbereit sind. Ob für Singles oder Familien, WGs oder Paare, Jung oder Alt: In insgesamt sechs Gebäuden entstehen moderne Wohnungen für ganz unterschiedliche Bedürfnisse. Neben attraktiven Wohnungen entstehen auch vielfältige Gewerbe-, Retail- und Gastronomieflächen.

Weitere Infos: [wirsindglasi.ch](http://wirsindglasi.ch)

## Seegräben

Nach einer zehnjährigen Planungsphase des Projekts «Wohnen im Alter» in der Gemeinde Seegräben hat die Gemeindeversammlung am 1. März 2022 beschlossen, dass die rund 4200 Quadratmeter grosse Parzelle an die Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Zürich WSGZ verkauft werden soll. Hier sollen bis 2026 24 Wohnungen für altersdurchmischtes Wohnen sowie ein Pavillon als Quartiertreff realisiert

werden. Die ganze Siedlung soll hindernisfrei gestaltet werden. Nun wird der private Gestaltungsplan erarbeitet.

## Zürich

Die Baugenossenschaft Sunnige Hof feiert ihr 80-jähriges Bestehen. Sie wurde 1942 in Zürich gegründet und ist heute eine der grösseren Wohnbaugenossenschaften im Kanton Zürich. Aktuell wohnen und leben um die 5000 Menschen im Sunnige Hof. Knapp 2500 Genossenschafterinnen und Genossenschafter sind finanziell an der Siedlungsgenossenschaft beteiligt. Nebst der Vermietung der hochwertigen Wohnungen betreibt der Sunnige Hof zur Bereicherung des Alltags und Belebung des Quartiers in einigen der Siedlungen Dienstleistungen.

## Luzern

Auch in Luzern gibt es ein Jubiläum zu feiern: Die SBL Wohnbaugenossenschaft Luzern wird 75 Jahre alt. Was 1947 mit zwei Mehrfamilienhäusern

und zwölf Wohnungen begann, zeigt sich im Jubiläumsjahr 2022 mit 18 Liegenschaften, 447 Wohnungen und einzelnen Gewerbeflächen. Zudem sind weitere knapp 100 Wohnungen auf der Hochhüliweid in Planung. Die SBL zählt heute zu den grossen gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften der Stadt Luzern.

## Escholzmatt

Die Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft Escholzmatt hat ihre 59. Generalversammlung abgehalten. Zur Freude des Präsidenten Herbert Bieri in diesem Jahr wieder physisch. Nach 35 Jahren im Vorstand gab Peter Portmann seinen Rücktritt bekannt. Als neues Mitglied wurde Jürg Thuner einstimmig von der Versammlung gewählt.

## Zürich

Die Baugenossenschaft Freiblick Zürich zeigt auf ihrem Blog unter [eiblick-freiblick.ch](http://eiblick-freiblick.ch) in regelmässigen Abständen filmische Episoden und Impressionen aus der Siedlung Sonnenhalde. Damit soll der Wandel der Siedlung dokumentiert und die ansässige Bewohnerschaft durch das Projekt Sonnenhalde I begleitet werden. Diese Siedlung soll einem Ersatzneubau weichen – wobei sich dieses Projekt aufgrund der Revision der Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich zurzeit verzögert.

Sarah Bischof/Kurt Bischof



Zentrales Element des Glasi-Quartiers sind Plätze für Begegnungen: Hier der Glasi-Platz. Bild Interactive AG



**Lift AG:**  
**Zuverlässiger Service**

Aufzüge sind aus Wohn- und Geschäftshäusern nicht mehr wegzudenken. Damit sie jahrelang einwandfrei funktionieren, sind sie regelmässig zu warten. Die Servicetechniker der Lift AG kümmern sich zuverlässig um unterschiedliche Liftanlagen, verteilt auf die ganze Deutschschweiz. Im Falle einer Störung sind sie rasch vor Ort. Auch Reparaturen werden schnell und unkompliziert durch die Profis erledigt. Die hohe Ersatzteilverfügbarkeit, das dichte Servicenetzwerk und die attraktiven Serviceverträge zeichnen die Lift AG als Partner für erstklassige Aufzüge aus.

pd.

liftag.ch



**talsee:**  
**Spiegelschrank «lean»**

Die neue Produktlinie «lean» der Hochdorfer talsee ist schlicht und brillant zugleich: pragmatisches Design, langlebig, zeitlos-modern und mit einwandfreier Technik. Der neue Spiegelschrank und Spiegel bieten höchste Flexibilität bei den Produktmassen und Ausführungen. Die Qualität sowie die Möglichkeit, den Schrank für jede Umgebung anzupassen – mit Aussenseiten in anderen Materialien oder unterschiedlichen Beleuchtungsvarianten – überzeugt. talsee setzt auf die Fertigung im Luzerner Seetal. Als Kunde profitiert man von der Schweizer Verarbeitungsqualität, von der hohen Flexibilität und von der kurzen Lieferzeit dank lokaler Fertigung.

pd.

talsee.ch

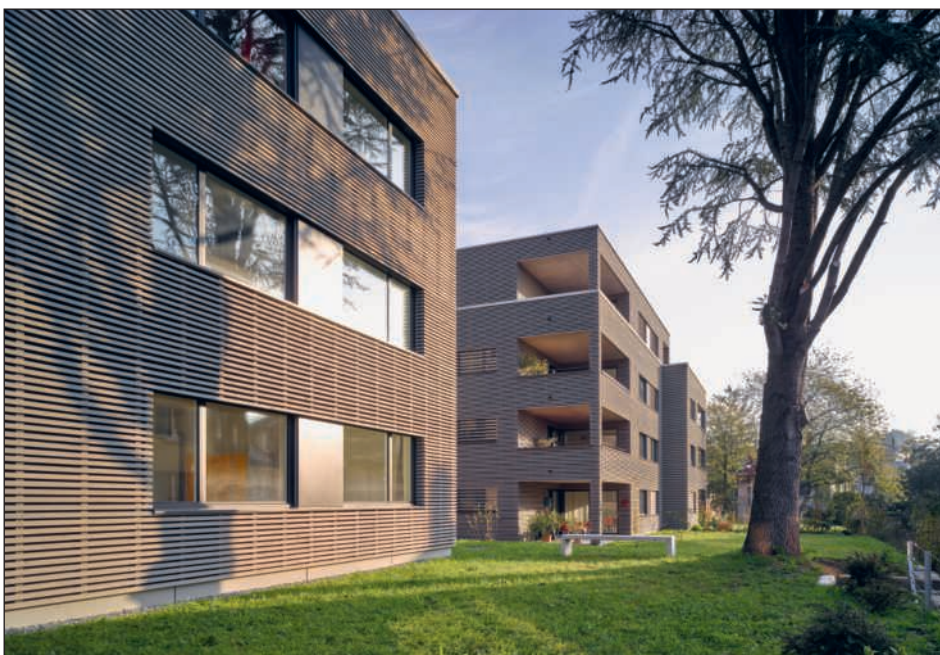


**ITOBA GmbH:**  
**Lebendige Nachbarschaften**

Gute Kontakte mit der Nachbarschaft schaffen Vertrauen und Sicherheit. Die ITOBA setzt genau da an. Erst in der Interaktion mit anderen kann ein gemeinsames Verständnis entstehen. Eine sinnvoll gestaltete Siedlungsidentität schafft ein Wir-Gefühl. Sie macht aus Bewohnenden eine Gemeinschaft und aus Gebäuden eine Heimat. Als Partner von Verwaltungen und Eigentümern unterstützt ITOBA Sanierungs- und Entwicklungsprozesse in Siedlungen mit soziokulturellen Methoden, setzt Partizipationsprozesse um, agiert im Siedlungscoaching oder als Ansprechpartner beim generationenverbindenden Wohnen.

pd.

itoba.ch



**camenzind**  
**architekten**

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



# Aktienrechtsreform und Baugenossenschaften

Im Jahr 2020 hat das Parlament das neue Aktienrecht und Änderungen des Obligationenrechts (OR) verabschiedet. Teile davon sind bereits in Kraft, andere ab 1. Januar 2023. Die Revision bringt auch Änderungen für Genossenschaften. Die wesentlichen Änderungen auf einen Blick.

## Errichtung

Neu muss die Errichtung (Gründung) einer Genossenschaft wie eine AG/GmbH öffentlich beurkundet werden (Art. 830 nOR).

## Statutenänderungen

Neu muss jeder Beschluss über die Änderung der Statuten einer Genossenschaft öffentlich beurkundet werden (Art. 838a nOR). Es ist dem Handelsregister analog zur AG/GmbH eine beglaubigte Fassung der geänderten Statuten einzureichen. Keine öffentliche Beurkundung benötigt jedoch weiterhin der Auflösungsbeschluss einer Genossenschaft (Art. 911 Ziff. 2 OR wurde nicht an das Recht der AG angepasst). Hat eine Genossenschaft aktuell eine Statutenrevision in Aussicht, kann sie diese bis Ende 2022 noch ohne öffentliche Beurkundung durchführen.

## Geschäftsbericht

Sofern die Unterlagen nicht elektronisch zugänglich sind, kann jeder Genossenschafter während eines Jahres nach der Generalversammlung verlangen, dass ihm der Geschäftsbericht in der von der Generalversammlung genehmigten Form sowie der Revisionsbericht zugestellt werden (Art. 856 Abs. 2 nOR).

## Elektronische Mittel

Für die Generalversammlung sind die neuen Vorschriften bei der Aktiengesellschaft über den Tagungsort und die Verwendung elektronischer Mittel sinngemäss anwendbar (Art. 701a ff. nOR durch Verweis in Art. 893a nOR). Neu kann die Generalversammlung gleichzeitig an verschiedenen Orten und sogar im Ausland durchgeführt werden. Die Verwaltung kann zudem

vorsehen, dass die Genossenschafter ihre Rechte auf elektronischem Weg ausüben können. Neu kann eine Generalversammlung auch nur virtuell mit elektronischen Mitteln, ohne Tagungsort, durchgeführt werden, wenn die Statuten dies vorsehen.

## Drohende Zahlungsunfähigkeit

Dafür sowie für Kapitalverlust und Überschuldung gelten für die Verwaltung neu die aktienrechtlichen Bestimmungen gemäss Art. 725 ff. OR (durch Verweis in Art. 903 nOR).

## Neue Bilanzpositionen

Auch die Genossenschaft muss neu in der Bilanz unter den Passiven beim Eigenkapital den Gewinn- oder Verlustvortrag sowie den Jahresgewinn oder -verlust als Minuspositionen ausweisen (Art. 959a Abs. 2 Ziff. 3 Bst. f und g nOR).

## Zwischenabschluss

Neu ist im Gesetz geregelt, wie ein Zwischenabschluss erstellt werden muss (Art. 960f nOR).

## Übergangsbestimmungen

Eingetragene Gesellschaften, die am 1. Januar 2023 den neuen Vorschriften nicht entsprechen, müssen innerhalb von zwei Jahren ihre Statuten und Reglemente den neuen Bestimmungen anpassen. Bestimmungen der Statuten und Reglemente, die mit dem neuen Recht nicht vereinbar sind, bleiben bis zur Anpassung, längstens aber noch zwei Jahre nach Inkrafttreten des neuen Rechts in Kraft (Art. 2 Ueb. Best. nOR).

Markus Kaufmann



## Ratgeber Recht

Dr. iur. Markus Kaufmann, LL. M. ist Rechtsanwalt und Notar in der Kanzlei Kaufmann Rüedi Rechtsanwälte AG, Luzern.



## Résumé

En 2020, le Parlement a adopté le nouveau droit de la société anonyme et des modifications du Code des obligations (CO). Certaines parties sont déjà en vigueur, d'autres ne le seront qu'à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2023. La révision modernise entre autres l'assemblée générale. L'avocat et notaire Markus Kaufmann, LL.M., aborde dans le Guide juridique les principaux changements pour les coopératives. La nouveauté est par exemple que toute décision de modification des statuts d'une coopérative doit faire l'objet d'un acte authentique (art. 838a nCO). Désormais, l'assemblée générale peut se tenir simultanément en différents lieux et même à l'étranger. L'administration peut en outre prévoir que les coopérateurs puissent exercer leurs droits par voie électronique. Désormais, une assemblée générale peut aussi être organisée uniquement de manière virtuelle par des moyens électroniques, sans lieu de réunion, si les statuts le prévoient.



*Projekt: Mülimatt Oberwil Zug*

---

# WERT- SCHAFFEND

ANLIKER entwickelt, plant und baut  
als Generaldienstleister.

---



**Anliker AG Generalunternehmung**

Meierhöflistrasse 18, 6021 Emmenbrücke, Telefon 041 268 88 00, [generalunternehmung@anliker.ch](mailto:generalunternehmung@anliker.ch), [www.anliker.ch](http://www.anliker.ch)

---

**ANLIKER**

# Partner von WOHNEN SCHWEIZ

# Agenda

## Goldpartner:



anliker.ch



ckw.ch



electrolux.ch



lukb.ch

## Silberpartner:



arlewo.ch



avobis.ch



fraumuenster.com



itoba.ch



jaeggihafter.ch



liftag.ch



naefpartner.com



sada.ch

## 17.11.2022

Bern

Schweizer Wohntage

Auswahl von Kursen im Rahmen des Weiterbildungsprogramms der Dachverbände. Detailprogramm/Anmeldung und weitere Angebote: [wohnen-schweiz.ch/weiterbildung](http://wohnen-schweiz.ch/weiterbildung)

## 24.08.2022

17.30 bis 20.00 Uhr, Basel

Genossenschaftsrundgang:  
Im Westen viel Neues

## 25.08.2022

17.30 bis 21.00 Uhr, Zürich

Finanzierungsinstrumente für  
gemeinnützige Wohnbauträger

## 30.08.2022

13.00 bis 17.00 Uhr, Olten

Websites-Werkstatt: Wie holen wir das Beste aus unserer Website?

## 01.09.2022

17.30 bis 21.00 Uhr, Bern

Gemeinnützige Wohnbauträger: ihre Besonderheiten und ihre Rolle im Wohnungsmarkt

## 08.09.2022

17.15 bis 21.00 Uhr, Luzern

Wohnungsabnahme (Luzern)

## 08.09.2022

17.15 bis 21.00 Uhr, Zürich

Erfolgreich mit Kreditgebern verhandeln

## 15.09.2022

09.00 bis 17.00 Uhr, Zürich

Mietzinskalkulation bei gemeinnützigen Wohnbauträgern

## 22.09.2022

09.00 bis 17.00 Uhr, Bern

Schwierige Gespräche: Dank der Transaktionsanalyse besser mit Emotionen umgehen

Stand Juli 2022



# GEBÄUDEAUTOMATION KOMFORTABEL. EFFIZIENT. SICHER.

Optimales Raumklima, intuitives Gebäudemanagement, transparente Energieverbräuche und vieles mehr. Wir regeln Ihre gesamte Gebäudetechnik nachhaltig.

Kontaktieren Sie unsere Spezialisten.

[www.ckw.ch/msrl](http://www.ckw.ch/msrl)

**CKW.**