

Magazin für den gemeinnützigen Wohnungsbau

WOHNEN SCHWEIZ LOGEMENT SUISSE

Le magazine de l'habitat d'utilité publique

1/2026



**Mutige Entscheidungen
sind wichtiger
als Technik ⁵**

**Où intervenir,
et où s'abstenir? ²⁷**



Luzerner
Kantonalbank

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



Vom Druck zur Chance

Die Anforderungen steigen, der Druck nimmt zu. Und doch zeigt diese Ausgabe klar: Die energetische Erneuerung des Gebäudeparks ist machbar. Wer seinen Bestand kennt, kann Investitionen gezielt steuern und unnötige Kosten vermeiden. Genau darin liegt die Chance für Baugenossenschaften.

Unsere Beiträge zeigen: Erfolgreiche Dekarbonisierung entsteht durch das Zusammenspiel von Gebäude, Technik und Betrieb. Wer vernetzt denkt, gewinnt. Oft beginnt es im Kleinen – etwa bei der Frage, wie viel Strom ein Entfeuchter tatsächlich verbraucht.

Ein Thema bewegt die Branche besonders: der Wegfall pauschaler Rückstellungen infolge des Bundesgerichtsurteils BGE 2C_1059/2019. Pauschale Ansätze ohne Nachweis sind nicht mehr zulässig. Für Baugenossenschaften bedeutet das einen Systemwechsel hin zu fundierter Planung und belegbaren Risiken. Entscheidend sind Zustandsanalysen und eine vorausschauende Investitionsplanung. Das Gespräch mit Roger von Ah von bepartner zeigt, wie dieser Wandel gelingt – neu auch als Podcast verfügbar.

Im Portal finden Sie passend zum Frühling einen ganzen Strauss neuer Mitgliederangebote von Zürich Versicherungen. Gleichzeitig können Sie sich auf unsere Delegiertenversammlung von WOHNEN SCHWEIZ vorbereiten, die am 17. Juni 2026 in Zürich stattfindet. Wie inzwischen bewährt, haben Sie dort bis Ende April die Möglichkeit, Ihre Delegierten zu definieren.

Nun aber viel Freude bei der Lektüre dieser energiegeladenen Ausgabe.

Reto Martinelli

*Chefredaktor Magazin WOHNEN SCHWEIZ
Rédacteur en chef du magazine LOGEMENT SUISSE*

De la pression à l'opportunité

Les exigences augmentent, la pression s'intensifie. Et pourtant, ce numéro le montre clairement: la rénovation énergétique du parc immobilier est réalisable. Connaître son parc immobilier permet de gérer les investissements de manière ciblée et d'éviter des coûts inutiles. C'est précisément là que réside l'opportunité pour les coopératives de construction.

Nos exemples montrent que la décarbonisation réussie résulte de l'interaction entre le bâtiment, la technique et l'exploitation. Celui qui pense en réseau est gagnant. Souvent, cela commence par de petites choses – par exemple en se demandant combien d'électricité consomme réellement un déshumidificateur.

Un sujet préoccupe particulièrement le secteur: la suppression des provisions forfaitaires suite à l'arrêt de la Cour fédérale BGE 2C_1059/2019. Les forfaits sans justificatif ne sont plus autorisés. Pour les coopératives de construction, cela implique un changement de système vers une planification fondée et des risques avérés. Les analyses de l'état actuel et une planification prévisionnelle des investissements sont décisives. L'entretien avec Roger von Ah de bepartner montre comment réussir cette transition – désormais également disponible en podcast.

Sur le portail, vous trouverez, pour célébrer le printemps, tout un bouquet de nouvelles offres réservées aux membres de Zurich Assurances.

Parallèlement, vous pouvez vous préparer à notre Assemblée des Délégués de LOGEMENT SUISSE, qui se tiendra le 17 juin 2026 à Zurich. Comme d'habitude, vous avez jusqu'à fin avril pour désigner vos délégués.

Mais pour l'instant, nous vous souhaitons une agréable lecture de ce numéro plein d'énergie.



Inhalt/Sommaire

Fokus Energie / Focus sur l'énergie:

WohnPark Dangelbachmatte
Energiewende als Chance?
Dekarbonisierung ist Kopfsache
Dekarbonisierung im Bestand
Photovoltaik wird Standard
Energieanlass in Luzern
Les projets d'Utilita
Le projet de la CORAD

Pauschale Rückstellungen

Empfehlungen an Baugenossenschaften

Ratgeber Recht / le guide juridique

4 Neues Gewährleistungsrecht 15
7 Nouvelles dispositions en matière de la garantie 26

Fonds de Roulement (FdR)

9 Die aktuelle Kolumne / la colonne actuelle 21

Fokus Politik

11 Hearing zum Kostenmietmodell 23

Weiterbildung / formation

13 Visite à Nyon et les cours en ligne 24
16 Management Lehrgang in Luzern 25

Weniger Technik, mehr Wirkung

Die Energiewende im Wohnungsbau wird nicht durch mehr Technik gewonnen, sondern durch bessere Entscheidungen. Der WohnPark Dangelbachmatte in Malters zeigt, wie Energieeffizienz im Alltag funktioniert und warum weniger oft der entscheidende Vorteil ist.



Die Diskussion um Energieeffizienz im gemeinnützigen Wohnungsbau wird häufig technisch geführt: mehr Systeme, mehr Automation, mehr Komplexität. Der WohnPark Dangelbachmatte stellt diesen Ansatz bewusst in Frage. Denn Energieeffizienz entsteht nicht durch das technisch Machbare, sondern durch das sinnvoll Umgesetzte.

Genau deshalb setzt die WohnPark Dangelbachmatte Genossenschaft nicht auf maximale Technik, sondern auf ein klares Prinzip: Einfachheit, Robustheit und Funktionalität im Betrieb. Der Leitsatz «Weniger schafft Platz für mehr» wird damit zur energetischen Strategie.

«Energieeffizienz entsteht nicht durch Technik, sondern durch mutige Entscheidungen.»

*Christian Delb, Präsident WohnPark
Dangelbachmatte Genossenschaft*

Technik, die im Alltag funktioniert

Photovoltaik, ein regionaler Wärmeverbund und eine konsequent auf den Betrieb ausgerichtete Planung bilden das energetische Rückgrat des WohnPark Dangelbachmatte. Entscheidend ist jedoch nicht die Technologie, sondern ihre Alltagstauglichkeit. Systeme werden so gewählt, dass sie verständlich, stabil und langfristig betreibbar sind.

Energieeffizienz zeigt sich damit nicht in Modellrechnungen, sondern im täglichen Betrieb. Genau das unterscheidet das Projekt von vielen anderen Ansätzen.

Lowtech statt Hightech

Ein zentrales Element ist der bewusste Verzicht auf komplexe Gebäudeautomation. In Malters setzt man auf Lowtech, wo immer es sinnvoll ist. Weniger Systeme bedeuten gleichzeitig weniger Energieverbrauch, weniger Wartung und weniger Fehleranfälligkeit.

Energieeffizienz entsteht damit nicht durch zusätzliche Technik, sondern durch die Reduktion auf das Wesentliche. Ein Ansatz, der gerade im gemeinnützigen Wohnungsbau an Bedeutung gewinnt.

Die WohnPark Dangelbachmatte Genossenschaft

Die Genossenschaft realisiert in Malters ein Quartier mit rund 100 Wohnungen in sieben Gebäuden. Im Fokus stehen bezahlbarer Wohnraum, nachhaltige Bauweise und ein ganzheitliches Energiekonzept. Gemeinschaftsflächen, reduzierte private Flächen und neue Mobilitätslösungen fördern Austausch und Ressourceneffizienz. Ziel ist ein zukunftsfähiges, lokal verankertes Quartier mit Vorbildcharakter.

dangelbachmatte.ch



Bilder: zvg

Graue Energie wird mitgedacht

Energieeffizienz beginnt nicht erst im Betrieb, sondern bereits beim Bau. Der WohnPark Dangelbachmatte setzt konsequent auf regionale Materialien, insbesondere Holz aus der Umgebung. Kurze Transportwege, lokale Wertschöpfung und ein klarer Fokus auf Kreislaufwirtschaft reduzieren die graue Energie deutlich.

Ein Materialkataster stellt sicher, dass die verbauten Baustoffe langfristig identifizierbar und wiederverwendbar sind.

Für diesen Ansatz wurde die WohnPark Dangelbachmatte Genossenschaft 2025 mit dem Innovationspreis für Materialwirtschaft im Wettbewerb Eco-Design im Hochbau ausgezeichnet – ein klares Signal für die Qualität und Konsequenz des gewählten Weges.

Energieeffizienz endet nicht am Gebäude

Der WohnPark Dangelbachmatte denkt Energie weiter. Das Mobilitätskonzept ist integraler Bestandteil der Energiebilanz. Weniger Parkplätze, Carsharing und gezielte Anreize für autofreies Wohnen reduzieren den Energieverbrauch im Alltag. Energieeffizienz wird damit als Zusammenspiel von Gebäude, Nutzung und Verhalten verstanden.

Résumé

Le WohnPark Dangelbachmatte à Malters (LU) montre que l'efficacité énergétique ne résulte pas d'un surcroît de technologie, mais de choix judicieux et courageux. Plutôt que de recourir à des systèmes complexes, le projet mise sur des solutions simples et robustes au niveau de l'exploitation. L'utilisation de matériaux régionaux, l'économie circulaire et un concept de mobilité durable viennent compléter cette approche. Le projet de la SCH «WohnPark Dangelbachmatte Genossenschaft» devient ainsi un modèle concret pour la transition énergétique dans le secteur du logement à loyer modéré.

Projekt in Zahlen

(Stand März 2026)

- über 200 Genosschafterinnen und Genosschafter
- aktuell CHF 52 Mio. Bauvolumen
- davon rund CHF 40 Mio. in Malters vergeben
- Unterstützung durch den Fonds de Roulement von WOHNEN SCHWEIZ
- ca. 360 Erdumrundungen CO₂-Einsparung gegenüber konventionellem Bau
- über 13 000 Planungsstunden beim Architektenteam
- rund 3200 Stunden Eigenleistung des Vorstands

Ein Modell für die MuKE 2025

Mit Blick auf die künftig relevanten Mustervorschriften der Kantone im Energiebereich, kurz MuKE 2025, wird der WohnPark Dangelbachmatte besonders wegweisend. Die steigenden Anforderungen werden nicht isoliert erfüllt, sondern in ein Gesamtsystem integriert.

Der entscheidende Unterschied liegt im Ansatz: Energieeffizienz wird nicht technisch addiert, sondern systemisch gedacht. Genau darin liegt die Vorbildfunktion für Baugenossenschaften.

Ein Leuchtturm für den Alltag

Der WohnPark Dangelbachmatte ist kein Projekt für Hochglanzbroschüren, sondern für die Praxis. Er zeigt, dass Energieeffizienz dann gelingt, wenn Planung, Bau und Betrieb konsequent zusammenspielen. Nicht maximale Innovation, sondern funktionierende Lösungen machen den Unterschied. Davon profitieren ab diesem Herbst auch die Bewohnerinnen und Bewohner.

Reto Martinelli

Gesamtleister für innovative Bauten



Neubau des Luzerner Sozialversicherungszentrums

Nachhaltiges Energiekonzept

Ein Zeichen setzen die beiden Gebäude für die Bauherrschaft WAS Luzern in der Nachhaltigkeit: Die Open-Space-Büros kommen ohne Heizung und Klimatisierung aus. Genutzt wird die Abwärme der Technik, Beleuchtung und Personen. Die Fassadenkonstruktion und sensorgesteuerte Lüftungsflügel halten die Raumtemperatur zwischen 22 und 26 Grad.

Schlüsselfertige Übergabe

Die Anliker AG Generalunternehmung hat als Totalunternehmer das Vorzeigebjekt dank ihrer Leistungswerte Qualität, Termine und Kosten erfolgreich realisiert. Das Siegerprojekt der Gigon Guyer Partner Architekten mit seiner eindrucklichen Auskragung wurde in partnerschaftlicher Zusammenarbeit umgesetzt.

Energie wird zur Portfoliofrage

Die Energiewende im Gebäudebereich ist für Baugenossenschaften keine Fernperspektive mehr, sondern operative Realität. Steigende Anforderungen, neue Stromregeln und die MuKEn 2025 verändern Sanierungen, Investitionen und die strategische Planung grundlegend.

Der Fokus verschiebt sich vom Energiesparen hin zum klimatauglichen Gesamtsystem aus Gebäudehülle, erneuerbarer Wärme, Eigenstrom und Betrieb. Gebäude sollen künftig nicht nur weniger Energie verbrauchen, sondern aktiv Teil des Energiesystems werden.

Mit dem Ja zum Klima- und Innovationsgesetz hat die Schweiz diesen Weg politisch bestätigt. Gleichzeitig ist damit auch der Wandel des Gebäudeparks beschlossen worden. Gebäude entwickeln sich vom Energieverbraucher zum Energie-Hub: Sie produzieren Strom, stellen Wärme bereit, speichern Energie und versorgen zunehmend auch die Mobilität. Photovoltaik, Wärmepumpe und Speicher wachsen zusammen – entscheidend ist ihr Zusammenspiel im Betrieb.

«Gebäude werden vom Energieverbraucher zum Energie-Hub – genau darin liegt die eigentliche Transformation.»

Neue Anforderungen an Gebäude und Planung

Die Gebäude von morgen sind besser gedämmt, benötigen weniger Energie und werden vollständig mit erneuerbaren Quellen betrieben. Smarte Systeme sorgen dafür, dass Energie dann verfügbar ist, wenn sie gebraucht wird. Gleichzeitig rückt die graue Energie stärker in den Fokus. Neubauten sollen über den gesamten Lebenszyklus möglichst geringe Emissionen verursachen.

Für Baugenossenschaften ist das besonders relevant: Ihr Bestand ist heterogen, Sanierungen sind langfristig zu planen. Der Druck steigt, fossile Heizsysteme zu ersetzen, Dächer für Solarstrom zu nutzen und Investitionen konsequent nach Lebenszyklus und Betriebskosten auszurichten.

MuKEn 2025 geben die Richtung vor

Die Mustervorschriften der Kantone im Energiebereich, kurz MuKEn 2025, setzen genau hier an. Sie geben den Rahmen für die kantonalen Energiegesetze vor und schärfen die Anforderungen deutlich: erneuerbare Wärme im Neubau, strengere Vorgaben im Bestand und mehr Gewicht auf Eigenstromproduktion und graue Energie.

In der Praxis zeigt sich das bereits heute: Dachsanierungen führen zunehmend automatisch zu Photovoltaikprojekten, Heizungsersatz wird zum strategischen Entscheid. Die Umsetzung erfolgt kantonal, die Richtung ist jedoch klar.



Bild: Reto Martinelli

Konsequenzen für Baugenossenschaften

Sanierungen sind damit keine Einzelmassnahmen mehr, sondern Teil einer langfristigen Dekarbonisierungsstrategie. Heizsysteme, Gebäudehülle, Stromproduktion und Betrieb müssen zusammen betrachtet werden.

Die zentrale Konsequenz: Energie wird zur Führungsaufgabe. Wer früh plant, Förderinstrumente nutzt und den Bestand als Portfolio steuert, kann Investitionen gezielt auslösen und Betriebskosten stabilisieren. Wer hingegen nur reagiert, gerät unter Druck.

Die Energiewende im Gebäude findet nicht auf dem Papier statt, sondern im Bestand – und genau dort entscheidet sich ihr Erfolg.

Reto Martinelli

Résumé

La transition énergétique transforme en profondeur le parc immobilier. Les bâtiments passent du statut de consommateurs d'énergie à celui de pôles énergétiques qui produisent de l'électricité, stockent de l'énergie et contribuent à l'approvisionnement. Avec le modèle de prescriptions énergétiques des cantons (MoPEC), les exigences sont encore renforcées: chauffage renouvelable dans les nouvelles constructions, prescriptions plus strictes pour le parc existant et augmentation de la production d'électricité sur site. Pour les coopératives de construction, cela implique de gérer stratégiquement le parc immobilier existant. Les rénovations s'inscrivent désormais dans une stratégie de décarbonisation à long terme. En planifiant tôt et en adoptant une approche globale, il est possible de réaliser des investissements ciblés et de stabiliser les coûts d'exploitation.

Dekarbonisierung beginnt im Kopf

«Dekarbonisierung beginnt nicht mit Technik, sondern mit Klarheit», betont Alexandra Gilli von unserem Silberpartner OekoWatt und erklärt, weshalb Baugenossenschaften ihren Bestand systematisch verstehen, Lebenszyklen ernst nehmen und Investitionen strategisch statt reaktiv planen müssen.

Wie weit Baugenossenschaften bei der Dekarbonisierung sind, ist laut Alexandra Gilli sehr unterschiedlich. Während einige bereits weit sind, stehen andere erst am Anfang. Entscheidend ist für alle, den eigenen Bestand systematisch zu verstehen.

Gilli sieht darin vor allem eine Chance, warnt aber vor Untätigkeit. Wer Entwicklungen ignoriert, gerät unter Druck. «Man muss vorausschauen, sonst wird es teuer.»

Der erste Schritt ist nicht die Sanierung

Eine ihrer zentralen Aussagen ist: Nicht die erste Massnahme ist entscheidend, sondern die Qualität des Einstiegs. Baugenossenschaften brauchen zunächst eine belastbare Übersicht. Welche Gebäude sind im Portfolio? Wie alt sind sie? Welche Heizsysteme sind im Einsatz? Wie viel bezahlen wir für Energie? Was wurde bereits erneuert? Wo laufen Lebenszyklen aus? Erst wer diese Grundlagen kennt, kann Prioritäten setzen.

Ob der Einstieg über Monitoring, Energiebuchhaltung, GEAK oder ein konkretes Pilotobjekt erfolgt, ist für Gilli zweitrangig. «Wo du anfängst, spielt eigentlich nicht so eine Rolle. Wichtig ist, dass man etwas macht.» Entscheidend sei vielmehr, nicht in Einzelmassnahmen zu verharren. Wer bloss punktuell reagiert, riskiert Fehlinvestitionen, doppelte Kosten und verpasste Synergien.

Effizienz entsteht selten spektakulär

Besonders relevant für Baugenossenschaften ist Gillis Hinweis, dass Einsparungen oft nicht mit grossen Würfeln beginnen, sondern mit einer sauberen Betriebslogik. Ungedämmte Heizleitungen, schlecht eingestellte Heizkurven, veraltete Tumbler oder ineffiziente Entfeuchter verursachen in vielen Liegenschaften unnötige Verluste. «Das kostet nicht viel und ist im Nu eingespart.» Darum gilt: Energieeffizienz ist nicht eine Frage der grossen Vision, sondern der betrieblichen Disziplin.

«Energieeffizienz ist keine Frage grosser Projekte, sondern konsequenter Umsetzung im Alltag.»

Alexandra Gilli, FH DAS EN Bau, Projektleiterin und Energieberaterin bei OekoWatt

Photovoltaik nur zusammen mit dem Betrieb denken

Für Gilli steht ausser Frage, dass Photovoltaik im Gebäudebestand an Bedeutung gewinnt. Doch wirtschaftlich wird sie vor allem dort, wo sie Teil eines Gesamtsystems ist. Eigenverbrauch, Lastmanagement, Warmwasserbereitung und E-Mobilität müssen kompatibel sein. Nur so wird das Gebäude tatsächlich zur Energiedrehscheibe.

Entscheidend ist der Lebenszyklus, nicht Momentaufnahmen

Eine weitere Schlüsselerkenntnis betrifft die Wirtschaftlichkeit. Gilli plädiert dafür, Investitionen konsequent über den Lebenszyklus zu beurteilen und nicht nur über die Erstkosten. Fossile Systeme mögen kurzfristig günstiger erscheinen, langfristig seien sie jedoch oft die teurere Lösung. Für Baugenossenschaften ist das zentral. Wer Erneuerungen hinauszögert, Rückstellungen vernachlässigt oder nur auf den unmittelbaren Preis schaut, schwächt die Handlungsfähigkeit des eigenen Bestands.



Bild: zvg

Ohne Fachbegleitung wird es teuer

So klar Gilli die Chancen neuer Technologien benennt, so deutlich warnt sie vor Halbwissen. Gerade kleinere Baugenossenschaften seien oft auf engagierte Milizstrukturen angewiesen. Das allein reiche bei komplexen Energiefragen jedoch nicht. Ihr wichtigstes Learning für die Praxis ist deshalb ebenso einfach wie anspruchsvoll: nicht alles selber wissen wollen, sondern rechtzeitig die richtigen Fachleute beiziehen. Denn Dekarbonisierung gelingt nicht durch hektischen Aktionismus, sondern durch Übersicht, Fachkompetenz und eine Reihenfolge, die zum Bestand passt. Genau dort beginnt strategische Verantwortung.

Reto Martinelli

Résumé

La décarbonisation du parc immobilier commence par une vision globale plutôt que par la technologie. Les maîtres d'ouvrage d'utilité publique doivent analyser systématiquement leurs biens immobiliers, tenir compte des cycles de vie et planifier les mesures de manière stratégique. L'efficacité résulte souvent de l'exploitation, et non de grands projets. Le photovoltaïque, l'autoconsommation et l'exploitation vont ensemble. En agissant tôt et en s'appuyant sur l'expertise, on évite les mauvaises décisions et on réduit les coûts à long terme.

Dekarbonisierung im Bestand braucht Strategie statt Aktionismus

Baugenossenschaften müssen ihren Bestand wirtschaftlich und sozialverträglich dekarbonisieren. Daniel Imgrüth von Schnyder Ingenieure, neu Silberpartner von WOHNEN SCHWEIZ, zeigt, warum dabei eine klare Strategie entscheidend ist.

Die Dekarbonisierung des Gebäudeparks gehört zu den grossen Aufgaben der kommenden Jahre. Gerade für Baugenossenschaften ist sie mit technischen, wirtschaftlichen und sozialen Fragen verbunden. Mit den MuKE 2025 steigt der Druck zusätzlich. Gleichzeitig eröffnen sich neue Möglichkeiten, den Gebäudebestand schrittweise effizienter und erneuerbarer aufzustellen.

Für Daniel Imgrüth, Geschäftsführer von Schnyder Ingenieure und Leiter des Bereichs Energieberatung für Gebäude, ist klar, wo die grösste Herausforderung liegt: beim Ersatz fossiler Heizsysteme und ergänzend dazu bei der Produktion des eigenen Stroms. «Wenn man bedenkt, dass vierzig Prozent des Endenergieverbrauchs auf die Gebäude fallen und ein Drittel davon CO₂-Emissionen sind, dann liegt es auf der Hand, dass beim Heizungsersatz der grösste Handlungsdruck ist.»



Bild: zvg

und Lock-in-Effekten.» Stattdessen brauche es einen übergeordneten Plan für den gesamten Bestand. Wer strategisch vorgehe, könne Investitionen gezielt staffeln und Fehlentscheide vermeiden.

Strategisch statt punktuell handeln

Gleichzeitig warnt Imgrüth davor, auf den wachsenden Druck mit isolierten Einzelmassnahmen zu reagieren. «Einzelmassnahmen können kurzfristig Wirkung zeigen, aber es kann ein Flickenteppich entstehen, mit ineffizienten Investitionen

Im Betrieb liegt grosses Potenzial

Neben dem Heizungsersatz ortet Imgrüth vor allem im laufenden Betrieb erhebliches Potenzial. Viele Anlagen seien nicht optimal eingestellt, auch in neueren oder zertifizierten Gebäuden. «Es ist ein unglaublich hohes Potenzial

«Die eingesparte Energie ist nach wie vor die günstigste Energie.»

Daniel Imgrüth, Geschäftsführer von Schnyder Ingenieure

vorhanden, weil die Anlagen häufig nicht optimiert oder nutzerzentriert eingestellt sind.»

Falsch eingestellte Heizkurven, zu hohe Heizgrenzen, ungenügend abgestimmte Systeme führen zu vermeidbaren Verlusten. Imgrüth spricht von «Betrieb ohne Nutzen».

Gerade kurzfristig kann die energetische Betriebsoptimierung viel bewirken, oft ohne zusätzliche Investitionen. «Die energetische Betriebsoptimierung ist eine der wirtschaftlichsten und sehr schnell umsetzbaren Massnahmen.»

Ein Praxisbeispiel zeigt das Potenzial: Bei einem Minergie-Gebäude konnten durch Optimierungen im Betrieb 17 Prozent Wärme und 6 Prozent Strom eingespart werden – ohne bauliche Eingriffe. Lediglich durch die Optimierung der Einstellungen.

Ohne Daten keine guten Entscheide

Grundlage für all diese Schritte sind belastbare Daten. Transparenz über den tatsächlichen Energieverbrauch ist entscheidend, um fundierte Entscheidungen treffen zu können. «Excel ist ein Anfang, Monitoring liefert Kennwerte.»

Wichtiger als komplexe Systeme sind kontinuierliche und vergleichbare Daten über das ganze Jahr hinweg. Sie ermöglichen es, Verbräuche richtig einzuordnen, Witterungseinflüsse zu berücksichtigen und Investitionen gezielt und faktenbasiert zu planen.

Mit Blick auf die kommenden Anforderungen ist für Imgrüth klar: «Nicht zuwarten, sondern jetzt starten.» Denn letztlich bleibt ein Grundsatz zentral: «Die eingesparte Energie ist nach wie vor die günstigste Energie.»

Reto Martinelli

Résumé

Le moyen le plus efficace pour décarboner consiste à remplacer les systèmes de chauffage fossiles. Parallèlement, l'exploitation offre un important potentiel d'économies, souvent sans nécessiter d'investissements supplémentaires. Daniel Imgrüth, de Schnyder Ingenieure, nouveau partenaire d'argent de LOGEMENT SUISSE, le démontre: ce qui est déterminant, ce sont des stratégies claires et des données énergétiques fiables. Les mesures isolées conduisent souvent à des décisions erronées. En planifiant tôt, en optimisant et en prenant des décisions fondées sur des faits, il est possible de réduire les émissions de CO₂ et de diminuer les coûts à long terme.



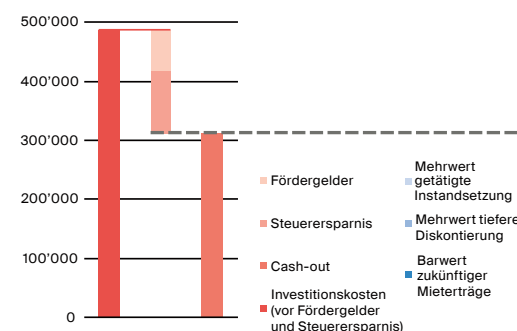
Hören Sie das gesamte Gespräch mit Daniel Imgrüth, Geschäftsführer von Schnyder Ingenieure, unter www.wohnen-schweiz.ch/magazin-online



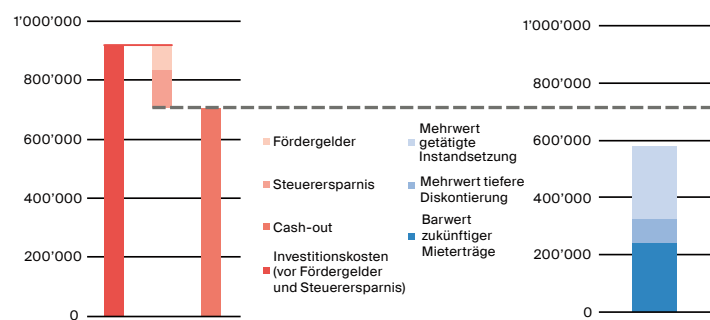
Energie als strategischer Faktor im Wohnungsbestand

Die Energiethematik ist längst nicht mehr nur eine ökologische Fragestellung. Sie ist zu einer zentralen strategischen Herausforderung für Eigentümerinnen und Eigentümer von Wohnliegenschaften geworden.

Positives Beispiel einer umfassenden Sanierung



Negatives Beispiel einer umfassenden Sanierung



Energiepreise, regulatorische Vorgaben, Förderinstrumente und steigende Anforderungen an Nachhaltigkeit wirken direkt auf Betriebskosten, Marktwerte und die langfristige Attraktivität von Immobilien.

Damit wird Energieeffizienz zunehmend zu einer Managementaufgabe. Verwaltungsräte, Genossenschaftsvorstände, Investoren und öffentliche Entscheidungsträger stehen vor der Aufgabe, ökologische Verantwortung, soziale Tragbarkeit und wirtschaftliche Stabilität in Einklang zu bringen.

Investieren – aber was ist die passende Eingriffstiefe?

Energetische Massnahmen im Wohnungsbestand unterscheiden sich – unter anderem – in ihrer Eingriffstiefe. An einem Ende steht der Ersatz fossiler Heizsysteme, am anderen Ende

stehen umfassende Sanierungen von Dach, Fassade und Fenstern. Welche Variante angezeigt ist, hängt wesentlich vom baulichen Ausgangszustand ab. Ist die Gebäudehülle intakt, kann der Ersatz der fossilen Heizung durch ein nachhaltiges Heizsystem ein sinnvoller erster Schritt sein und dürfte bei den meisten Renditeliegenschaften auch ökonomisch rentabel sein. Ist die Hülle hingegen stark sanierungsbedürftig, sollten Dach, Fassade oder Fenster mit dem Heizungersatz kombiniert werden, um Synergien zu nutzen und langfristig effiziente Lösungen zu erzielen.

Umfassende Sanierungen sind aus ökologischer Perspektive sehr oft sinnvoll. Der Energieverbrauch und die betrieblichen Emissionen sinken deutlich, wodurch ein substanzieller Beitrag zur Dekarbonisierung des Gebäudeparks geleistet wird. Häufig profitieren auch die Mie-

tenden: Selbst wenn ein Teil der Investitionen mietrechtlich überwältigt wird, können die deutlich tieferen Nebenkosten die Erhöhung der Nettomiete kompensieren oder sogar übersteigen. Die Bruttobelastung bleibt damit stabil oder sinkt. Eine umfassende Sanierung führt jedoch nicht automatisch zu einem finanziellen Mehrwert für die Eigentümerinnen und Eigentümer.

Lohnt sich eine umfassende Sanierung?

Für Eigentümerinnen und Eigentümer ist die wirtschaftliche Wirkung nicht immer eindeutig. Die in der Grafik dargestellten zwei Beispiele einer umfassenden Sanierung zeigen deutlich, dass je nach Finanzierungstiefe, Standort, Förderlandschaft, Steuersituation und Marktumfeld, Förderlandschaft, Steuersituation und Marktumfeld die Marktwertsteigerung die Investitionen übertreffen kann, in anderen Fällen jedoch darunterbleibt. Entscheidend ist letztlich das Verhältnis zwischen Nettoinvestition und tatsächlicher Wertsteigerung. Fördergelder und steuerliche Abzugsmöglichkeiten können dabei den Ausschlag geben. Mindestens so relevant sind die lokalen Marktbedingungen sowie regulatorische Rahmenbedingungen wie die zulässige Überwälzung wertvermehrender Investitionen auf die Miete.

Für energetische Sanierungen gibt es kein Standardrezept, sondern sie erfordern eine sorgfältige strategische Abwägung.

Dieser Beitrag stammt von Simon Lüthi und Dr. Marco Schmid, beide Expert Economists von Wüest Partner AG. Im Rahmen des Immo-Monitorings veröffentlicht Wüest Partner viermal jährlich aktuelle Einschätzungen zu allen wesentlichen Entwicklungen der Schweizer Bau und Immobilienmärkte (kostenpflichtig).



Wüest Partner ist Goldpartner von WOHNEN SCHWEIZ und informiert in jeder Ausgabe des Magazins WOHNEN SCHWEIZ über aktuelle Immobilienentwicklungen.

wuestpartner.com/immo-monitoring



Simon Lüthi



Dr. Marco Schmid

Neue Pflicht bei Dachsanierungen: Photovoltaik wird zum Standard

Mit den MuKE 2025 müssen Hauseigentümer bei umfassenden Dachsanierungen künftig eine Photovoltaikanlage installieren. Gemäss unserem Goldpartner CKW stellt das für Baugenossenschaften eine Chance dar, wenn sie das Gesamtsystem im Blick behalten.

Die Energiewende wird konkret: Die neuen Mustervorschriften der Kantone im Energiebereich (MuKE 2025) machen Solarenergie bei Dachsanierungen zur Pflicht. Wer ab 50 Quadratmeter Dachfläche saniert, muss eine Photovoltaikanlage installieren. Die Mindestleistung beträgt 10 Watt pro Quadratmeter Energiebezugsfläche. Die Anlage kann flexibel auf dem Dach, an der Fassade oder anderswo auf dem Grundstück realisiert werden. Die Kantone setzen die Vorschriften bis 2030 schrittweise um. Erste Kantone – beispielsweise Luzern – haben dies bereits getan. Bei der Umsetzung besteht für die Kantone Spielraum. So orientiert sich Luzern beispielsweise an der Dachfläche und nicht an der Energiebezugsfläche.

Eigenverbrauch entscheidet über Wirtschaftlichkeit

Die neue Vorschrift ist eine Chance: Wer jetzt eine Photovoltaikanlage plant, kann die gesamte Energieversorgung der Liegenschaft neu denken. Entscheidend für die Rentabilität ist dabei der Eigenverbrauch der PV-Anlage. «Je höher der Eigenverbrauch, desto schneller amortisiert sich die Anlage. Bei Mehrfamilienhäusern lässt sich

mit einem Zusammenschluss zum Eigenverbrauch oft eine Eigenverbrauchsquote von 30 bis 50 Prozent erreichen», sagt Daniel Lantschner, Bereichsleiter PV und Wärme bei CKW.

Entscheidend ist die richtige Dimensionierung. Eine überdimensionierte Anlage produziert viel Strom, der zu tiefen Tarifen eingespeist wird. Besser ist eine Anlage, die auf den tatsächlichen Verbrauch der Liegenschaft abgestimmt ist.

Batteriespeicher erhöhen Eigenverbrauch

Um die Eigenverbrauchsquote weiter zu steigern, sollten auch Batteriespeicher in Betracht gezogen werden. Sie erhöhen den Eigenverbrauch auf bis zu 70 Prozent, indem überschüssiger Solarstrom vom Tag gespeichert und abends genutzt wird.

«Batteriespeicher sind inzwischen wirtschaftlich sehr interessant. Bei grösseren Wohnbauten kann ein gemeinsam genutzter Speicher sinnvoller sein als viele kleine Einzellösungen», erklärt Daniel Lantschner. Wichtig ist eine realistische Wirtschaftlichkeitsrechnung über die gesamte Lebensdauer.

Wärmepumpe und E-Mobilität berücksichtigen

Noch effizienter wird das System, wenn weitere Verbraucher mit einem Energiemanagementsystem eingebunden werden. Die grössten Synergien entstehen, wenn Photovoltaik, Wärmepumpe und Elektromobilität zusammenspielen. Eine Wärmepumpe nutzt günstigen Solarstrom für Heizung und Warmwasser. Ein intelligentes Energiemanagementsystem steuert die Verbraucher automatisch: Die Wärmepumpe läuft bevorzugt bei Sonnenschein, Elektroautos laden mit Überschussstrom, der Speicher wird optimal genutzt. Das steigert den Eigenverbrauch zusätzlich.

«Wer heute eine Photovoltaikanlage plant, sollte künftige Entwicklungen einbeziehen. Wenn in fünf Jahren Elektroautos geladen werden oder eine Wärmepumpe eingebaut wird, sollte die Solaranlage bereits darauf ausgelegt sein», empfiehlt Daniel Lantschner.

Zusammenschluss zum Eigenverbrauch: ein bewährtes Modell

Gerade für Wohnbaugenossenschaften bietet sich ein bewährtes Modell an: Ein Zusammenschluss zum Eigenverbrauch (ZEV) ermöglicht es, den Solarstrom direkt an die Mieterinnen und Mieter zu verkaufen. Das erhöht den Eigenverbrauch deutlich und macht die Investition schneller rentabel. Die Abrechnung lässt sich heute digital und automatisiert abwickeln.

Die MuKE 2025 machen die Photovoltaikanlage bei Dachsanierungen zur Pflicht. Wer diese Vorschrift als Chance nutzen will, sollte die Liegenschaft ganzheitlich betrachten. Denn eine Photovoltaikanlage läuft 25 bis 30 Jahre – wer von Anfang an Speicher, Wärmepumpe und Elektromobilität mitdenkt, holt das Maximum aus der Investition heraus.

Reto Martinelli



Daniel Lantschner, Bereichsleiter PV und Wärme CKW.

Bild: zvg

Résumé

Le MoPEC 2025 rendra obligatoire l'installation de panneaux photovoltaïques lors de la rénovation des toitures. Cela représente une opportunité pour les coopératives de construction: grâce à un dimensionnement adéquat, à un taux d'autoconsommation élevé, à un système de stockage ainsi qu'à l'intégration d'une pompe à chaleur et de la mobilité électrique, l'installation deviendra rentable et durable.

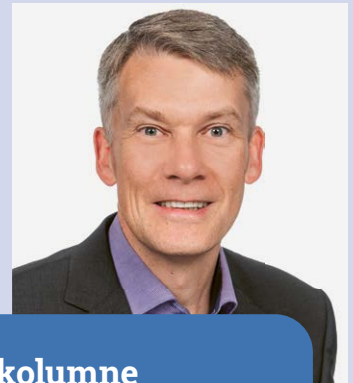
SNB bewahrt Ruhe

Der Iran-Krieg und seine Folgen für die globale Energieversorgung stellen auch die Schweizer Wirtschaft vor grosse Herausforderungen. Die Gas- und Öllieferungen aus dem Persischen Golf sind stark beeinträchtigt und die Energiepreise auf hohen Niveaus. In unserem Basisszenario erwarten wir zwar, dass sich die globale Energie-

Résumé

Le conflit en Iran pèse sur l'approvisionnement énergétique et les prix à l'échelle mondiale. Pour la Suisse, les risques liés à l'inflation et à la croissance s'accroissent. La BNS devrait pour l'instant adopter une attitude attentiste et maintenir son taux directeur à 0 %, tandis que les taux d'intérêt augmenteront modérément.

versorgung in einigen Wochen wieder verbessern wird und die Preise für Öl und Gas allmählich sinken werden. Jedoch nehmen die Risiken einer kräftigen Verlangsamung des Wirtschaftswachstums und einer stark steigenden Inflation mit der Dauer des Konfliktes auch hierzulande zu. Damit wird das geldpolitische Navigieren für die Schweizerische Nationalbank (SNB) schwieriger. Senkt sie den Leitzins rasch, könnte das die Inflationsrisiken verstärken. Hebt sie ihn schnell an, könnte sie die Konjunktur abwürgen. Abwarten ist also zum jetzigen Zeitpunkt die bessere Strategie, und die SNB dürfte den Leitzins dieses Jahr bei 0 % lassen. In diesem Umfeld erwarten wir nur einen moderaten Anstieg des 10-jährigen Swap-Satzes in zwölf Monaten auf 0,8 %.



Zinskolumne

In jeder Ausgabe des Magazins WOHNEN SCHWEIZ äussert sich die Luzerner Kantonalbank zur Zinsentwicklung. Heute Brian Mandt, Chefökonom.

LAUFEN

PRO X WASCHTISCH, WASCHTISCHMISCHER JUNA BADMÖBEL BASE 2.0 SPIEGEL
LAUFEN 1892 | SWITZERLAND | LAUFEN.CH

Dekarbonisierung im Bestand konkret umsetzen

Am Energieanlass 2026 in Luzern wurde klar: Die MuKE 2025 (Mustervorschriften der Kantone im Energiebereich) erhöhen den Druck, eröffnen aber auch neue Handlungsspielräume. Entscheidend ist das Zusammenspiel von Strategie, Betrieb und Zusammenarbeit.



Adrian Achermann bei seiner Eröffnungsrede.

In Luzern trafen sich am 18. März Baugenossenschaften zum gemeinsamen Energieanlass von Stadt und Kanton Luzern, dem Regionalverband Zentralschweiz von wbg schweiz sowie WOHNEN SCHWEIZ. Die Veranstaltung, die bereits zum wiederholten Mal stattfand, zeigte praxisnah, wie die Dekarbonisierung des Gebäudeparks konkret umgesetzt werden kann.

Adrian Achermann, Geschäftsführer von WOHNEN SCHWEIZ, wies einleitend darauf hin, dass die Anforderungen stetig steigen und sich gerade deshalb neue Chancen für die gezielte Weiterentwicklung des Bestands eröffnen. Wer früh handelt, kann Investitionen aktiv steuern und langfristig stabile Betriebskosten sichern.

Daniel Imgrüth von Schnyder Ingenieure betonte die entscheidende Rolle des Betriebs. Gebäudetechnik entfaltet ihre Wirkung nur, wenn sie richtig eingestellt und konsequent geführt wird. Gerade im Bestand liegen hier oft unterschätzte Potenziale, um CO₂-Emissionen und Kosten gleichzeitig zu senken.

Die Perspektive der öffentlichen Hand brachte Thomas Scherrer von der Stadt Luzern ein. Städte übernehmen eine zentrale Rolle als Koordinatoren und schaffen die infrastrukturellen Voraussetzungen für die Transformation. Der Ausbau von Wärmeverbänden ist dabei ein wichtiger Hebel für eine langfristig nachhaltige Energieversorgung.

Résumé

Lors de la soirée sur l'énergie 2026 à Lucerne, il est ressorti clairement que la décarbonisation du parc immobilier existant est réalisable si elle est planifiée de manière stratégique et mise en œuvre de manière cohérente. Le modèle de prescriptions énergétiques des cantons (MoPEC) définit le cadre et garantit la sécurité de la planification. Parallèlement, des exemples concrets montrent que l'exploitation recèle d'importants potentiels d'efficacité. L'interaction entre la planification, la technique et l'exploitation, ainsi que l'étroite collaboration de toutes les parties prenantes, sont déterminantes.

«Die günstigste Energie ist die, die gar nicht erst verbraucht wird.»

Alexandra Gilli, OekoWatt

Rahmen klären, Spielräume nutzen

Philipp Schnyder vom Umwelt- und Wirtschaftsdepartement des Kantons Luzern zeigte auf, dass die MuKE 2025 den Rahmen klar definieren. Sie erhöhen die Verbindlichkeit, schaffen aber auch Planungssicherheit. Förderinstrumente helfen, notwendige Investitionen wirtschaftlich tragbar umzusetzen.

Effizienz beginnt im Betrieb

Ein zentrales Thema war die Energieeffizienz im Bestand. Alexandra Gilli von OekoWatt machte deutlich, dass viele Gebäude energetisch besser sind als ihr Betrieb. Durch Monitoring, transparente Daten und gezielte Betriebsoptimierungen lassen sich oft erhebliche Einsparungen erzielen, ohne grosse bauliche Eingriffe. Ihr Fazit: Die günstigste Energie ist die, die gar nicht erst verbraucht wird.

Zusammenspiel als Schlüssel

In der engagierten Diskussion wurde deutlich, dass es keinen einzelnen Lösungsansatz gibt. Entscheidend ist das Zusammenspiel von Effizienz, Technik, Betrieb und Planung. Fortschritt entsteht durch abgestimmte Schritte und nicht durch isolierte Einzelmassnahmen.

Zum Abschluss brachte Bruno von Flüe vom Regionalverband Zentralschweiz von wbg schweiz die zentrale Botschaft auf den Punkt: Die Energiewende gelingt nur gemeinsam.



V. l.: Reto Martinelli (Moderation), Alexandra Gilli, Philipp Schnyder, Daniel Imgrüth und Thomas Scherrer während der Diskussionsrunde.

Bilder: Florian Meier

Weitere Fotos des Abends sowie alle Präsentationen finden Sie unter: www.wohnen-schweiz.ch/energie-lu26



ROHRMAX

Tiefgaragen-Fahrzeug
0848 852 856 24h Service + Wartungs-Arbeiten

**Abwasser + Lüftung
Kostenlose Funktions-Kontrolle**

Alles in Ordnung?
Verschaffen Sie sich Gewissheit:
Kontrolle bestellen
info@rohrmax.ch

logisuisse

Voranzeige
Die Generalversammlung der Logis Suisse AG

findet statt am
Mittwoch, 27. Mai 2026 um 10.30 Uhr

auf der Zentrale Pratteln
4133 Pratteln

www.logis.ch

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

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

W&W

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

Neues Gewährleistungsrecht im OR ab Januar 2026

Per 1. Januar 2026 trat eine Teilrevision des Obligationenrechts (OR) in Kraft, die das Gewährleistungsrecht bei Kauf- und Werkverträgen punktuell veränderte. Im Zentrum stehen Grundstückskäufe und Bauwerke.

Klare 60-Tage-Frist bei unbeweglichen Sachen

Nach bisherigem Recht musste ein Mangel unverzüglich nach Entdeckung gerügt werden. Was als unverzüglich galt, war Auslegungssache – und oft Gegenstand eines Streits.

Neu wird bei Grundstückskäufen sowie bei Bauwerken eine gesetzliche Frist von 60 Tagen ab tatsächlicher Entdeckung des Mangels eingeführt (rev. Art. 219a; rev. Art. 367 OR). Die Frist ist teilzwingend und darf vertraglich nicht verkürzt werden; sie gilt aber nur für unbewegliche Sachen. Bei beweglichen Sachen, die nicht baulich in ein Gebäude integriert sind (z.B. einer mobilen Waschmaschine), bleibt es bei der sofortigen Rügepflicht, sofern nichts anderes vereinbart wurde. Die Frist läuft ab tatsächlicher Entdeckung des Mangels. Die Beweislast für den Zeitpunkt der Entdeckung trägt der Käufer bzw. Besteller. Eine sorgfältige Dokumentation bleibt zentral.

Zwingendes Nachbesserungsrecht bei Neubauten

Eine weitere zentrale Neuerung betrifft neu erstellte Bauwerke. Bisher war es verbreitet, die Gewährleistung gegenüber der Verkäuferschaft im Kaufvertrag weitgehend auszuschliessen und lediglich die Ansprüche gegen die Bauunternehmer abzutreten. Käufer mussten ihre Rechte damit häufig gegenüber mehreren Beteiligten durchsetzen.

Ab 2026 gilt bei neu erstellten Bauten ein zwingendes Recht auf Nachbesserung gegenüber dem Verkäufer (rev. Art. 219a Abs. 2 OR). Ein vollständiger Gewährleistungsausschluss ist unzulässig. Das stärkt, je nach Ausgangssituation, die Position des Käufers erheblich, da er sich stets an den eigenen Vertragspartner wenden kann.

Praktische Folgen der Revision

Die Revision bringt bewusst zwingendere Regeln. Für Unternehmen bedeutet dies Anpassungsbedarf bei bestehenden Standardverträgen, insbesondere auch den AGB.

Auch für Wohnbaugenossenschaften hat die Revision besondere Tragweite. Sie treten regelmässig sowohl als Bauherrinnen im Werkvertrag (Art. 363 ff. OR) als auch als Käuferinnen neu erstellter Einheiten auf. Als Bestellerinnen profitieren Genossenschaften von der klaren 60-Tage-Rügefrist bei unbeweglichen Bauwerken gegenüber Unternehmern. Dies erleichtert die interne Organisation und reduziert Risiken.



Elias Mattmann-Fries

Rechtsanwalt und Notar bei Tschümperlin Löttscher Schwarz AG in Luzern.

Treten sie hingegen als Verkäuferinnen von Neubauten auf, unterliegen sie künftig der zwingenden Nachbesserungspflicht. Gewährleistungsausschlüsse in bisherigen Vertragsmustern sind in diesem Bereich nicht mehr zulässig. Für Verwaltungsräte und Geschäftsleitungen bedeutet dies erhöhten Prüfungsbedarf bei Vertragsgestaltung, Bauabnahmen und Rückstellungen.

Zu beachten ist, dass die neuen Bestimmungen grundsätzlich nur für Verträge gelten, die ab dem 1. Januar 2026 abgeschlossen werden. Für zuvor geschlossene Verträge gilt in der Regel weiterhin das bisherige Recht.

Fazit

Die Reform justiert das Gleichgewicht im Bau- und Immobilienrecht neu durch eine klare 60-Tage-Frist für unbewegliche Sachen und das zwingende Nachbesserungsrecht bei Neubauten.

Für die Praxis bedeutet dies mehr Klarheit, aber nicht weniger Verantwortung. Verträge, AGB und Standardklauseln sollten rechtzeitig überprüft und angepasst werden. Wer die Revision strategisch nutzt, stärkt nicht nur seine Rechtsposition, sondern auch das Vertrauen in Bau- und Immobilienprojekte.

Was Baugenossenschaften jetzt strategisch tun müssen

Der Wegfall pauschaler Rückstellungen verändert die finanzielle Steuerung von Baugenossenschaften grundlegend. Der dipl. Wirtschaftsprüfer Roger von Ah ordnet ein, wo die Risiken liegen und welche Handlungsspielräume weiterhin bestehen.

Der Entscheid des Bundesgerichts markiert einen Wendepunkt in der finanziellen Steuerung von Baugenossenschaften. Was über Jahre ein bewährtes Instrument war, fällt weg: pauschale Rückstellungen für grosszyklische Sanierungen. Für Roger von Ah, Mitinhaber von bepartner und Vorstandsmitglied mehrerer Baugenossenschaften, ist klar: «Das ist ein grosser Einschnitt in die finanzielle Steuerung.»

Bisher ermöglichten pauschale Rückstellungen eine gewisse Glättung der Ergebnisse. Sanierungen, die sich über mehrere Jahre erstreckten, konnten finanziell vorbereitet und später über die Auflösung der Rückstellungen abgedeckt werden. «So war es möglich, über die Jahre hinweg relativ stabile Ergebnisse auszuweisen», erklärt von Ah. Diese Planbarkeit fällt nun weg.

Schwankende Ergebnisse statt Stabilität

Die Auswirkungen zeigen sich insbesondere in der Ergebnisdarstellung. Müssen bestehende Rückstellungen über wenige Jahre aufgelöst werden, entstehen kurzfristig höhere Gewinne – und damit auch höhere Steuerbelastungen. «Wenn eine Million Rückstellungen über drei Jahre aufgelöst werden muss, führt das zu rund 300 000 Franken zusätzlichem Gewinn pro Jahr», so von Ah.

Langfristig gleichen sich diese Effekte zwar wieder aus. Kurzfristig entstehen jedoch stärkere Schwankungen. Gerade für kleinere Baugenossenschaften ist das anspruchsvoll. «Ein Jahr mit hohem Gewinn, im nächsten ein grosser Verlust – das

ist gegenüber der Generalversammlung oft schwierig zu erklären.»

Planung wird zentral

Mit dem Wegfall der Pauschalen wird Planung zur zentralen Voraussetzung. Entscheidend werden konkrete Projekte und deren Nachweisbarkeit.

«Wenn ein Sanierungsprojekt konkret geplant ist, kann man weiterhin Rückstellungen bilden», sagt von Ah. Voraussetzung ist jedoch, dass diese sauber belegt sind – etwa durch Ausschreibungen, Kostenschätzungen oder bereits vergebene Arbeiten.

Damit gewinnen Zustandsanalysen und Investitionsplanungen deutlich an Bedeutung. «Vorstände müssen ihre Liegenschaften sehr gut kennen und wissen, wann welche Eingriffe anstehen.» Nur so lassen sich gegenüber Steuerbehörden fundierte Argumente liefern.

Dokumentation als Schlüssel

Ein zentrales Thema ist die saubere Dokumentation des tatsächlichen Wertverzehr. Dabei empfiehlt von Ah zwei zentrale Schritte: die klare Trennung von Land- und Gebäudewert sowie ergänzende Bewertungen bzw. Zustandsanalysen (Vergl. Buchwert mit Bewertung).

«Auf dem Land darf nicht abgeschrieben werden, auf dem Gebäude aber schon. Wenn diese Trennung fehlt, kann es sein, dass Abschreibungen bei langfristig im Be-



Hören Sie das gesamte Gespräch mit Roger von Ah, Partner und Mitinhaber von bepartner ag unter www.wohnen-schweiz.ch/magazin-online



Voranzeige Generalversammlung

Mittwoch, 3. Juni 2026, 17.15 Uhr

Generalversammlung der Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft 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



Roger von Ah.

Bild: zvg

«Wer seine Sanierungszyklen kennt, bleibt auch steuerlich handlungsfähig.»

Roger von Ah, Partner und Mitinhaber der bepartner ag

Der Hintergrund

Ausgangspunkt der aktuellen Entwicklungen ist das Bundesgerichtsurteil BGE 2C_1059/2019 vom 1. Dezember 2020. Darin wurde festgehalten, dass pauschale Rückstellungen ohne konkreten Nachweis eines wirtschaftlich begründeten Risikos steuerlich nicht zulässig sind.

In der Folge wurden die Kantone aufgefordert, ihre bisherige Praxis anzupassen. Diese war bislang unterschiedlich ausgestaltet. Während einige Kantone pauschale Rückstellungen in definierten Bandbreiten zulassen, orientierten sich andere stärker an Einzelfallbeurteilungen.

Mit der neuen Praxis verschiebt sich der Fokus klar auf die individuelle Begründung. Rückstellungen bleiben möglich, müssen jedoch konkret nachgewiesen werden – etwa durch geplante Sanierungen oder belegbaren Wertverzehr.

Für Baugenossenschaften bedeutet dies einen Paradigmenwechsel: weg von pauschalen Instrumenten hin zu einer stärker planungs- und datenbasierten Steuerung. Gleichzeitig entstehen kantonale Unterschiede in der Umsetzung, insbesondere bei Übergangsregelungen. Eine schweizweite Übersicht dazu finden Sie online auf unserer Fokus-Seite www.wohnen-schweiz.ch/rueckstellungen.



www.wohnen-schweiz.ch/
rueckstellungen.

Kurzberatung kostenlos

Als Silberpartner von WOHNEN SCHWEIZ steht bepartner den Mitgliedern bei Fragen zur Umsetzung der neuen steuerlichen Rahmenbedingungen zur Verfügung. Eine kurze Erstberatung von bis zu 30 Minuten erfolgt unkompliziert und kostenlos. Für weitergehende Fragestellungen oder Projekte bietet bepartner bei Bedarf auch vertiefte Unterstützung an.

stand stehenden Objekten nicht mehr akzeptiert werden», erklärt er.

Zusätzlich können Zustandsanalysen und einfache Schätzungen helfen, den effektiven Wert eines Gebäudes zu belegen. Liegt dieser unter dem Buchwert, entsteht zusätzliches Abschreibungspotenzial. «So kann ein Teil der Effekte aus dem Wegfall der Rückstellungen wieder aufgefangen werden.»

Spielräume bleiben – aber nur mit Begründung

Trotz der neuen Vorgaben bestehen weiterhin Handlungsspielräume. Zusätzliche Abschreibungen sind möglich, wenn sie wirtschaftlich begründet sind.

Die bisherigen Richtwerte der Steuerverwaltung – etwa 1,5 Prozent bei gemischten Werten oder 2 Prozent beim reinen Gebäudewert – bleiben als Orientierung bestehen. «Wenn man nachweisen kann, dass der Wert schneller sinkt, sind auch höhere Abschreibungen möglich.»

Entscheidend ist jedoch: Pauschale Lösungen fallen weg. Künftig zählt die individuelle Begründung.

Übergangsphase aktiv nutzen

Wie schnell bestehende Rückstellungen aufgelöst werden müssen, ist kantonale unterschiedlich geregelt. Entsprechend individuell muss auch die Strategie sein.

«Es gibt keine Standardlösung – jede Genossenschaft muss ihre eigene Strategie entwickeln», betont von Ah. Baugenossenschaften sollten ihre Situation genau analysieren: Höhe der Rückstellungen, geplante Sanierungen und kantonale Vorgaben.

Ein zentraler Punkt ist die Abstimmung mit künftigen Investitionen. Können Rückstellungen im Rahmen konkreter Projekte aufgelöst werden, lassen sich steuerliche Belastungen reduzieren und Schwankungen glätten.

Kommunikation bleibt entscheidend

Auf die Finanzierung hat die neue Regelung gemäss von Ah nur begrenzten Einfluss. Banken orientieren sich primär an den Mieterträgen.

Wichtiger wird hingegen die interne und externe Kommunikation. Änderungen in der Rechnungslegung müssen nachvollziehbar dokumentiert und begründet werden – gegenüber Revisionsstellen, Förderinstitutionen und innerhalb der Genossenschaft.

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

Jérôme Lutz
Vorstand Baugenossenschaft Linth-Escher
Präsident Baukommission Neubau Seebach

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



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

veriset

Mein Leben.
Meine Küche.

Mit schweizerischer Präzision, familiärer Nähe
und visionärem Denken gestalten wir Küchen
fürs Leben.



veriset.ch

Drei strategische Empfehlungen

Für die kommenden Jahre sieht von Ah drei zentrale Handlungsfelder:

1. Eine klare Standortbestimmung:
Wo stehen wir per Ende 2025?
2. Die genaue Kenntnis der kantonalen Regelung: Jeder Kanton handhabt das unterschiedlich.
3. Eine konsequente Investitions-, Finanz- und Steuerplanung. Eine saubere, langfristige Planung wird zum zentralen Führungsinstrument.

Baugenossenschaften, die ihre Sanierungszyklen frühzeitig planen und sauber dokumentieren, behalten auch unter den neuen Rahmenbedingungen Handlungsspielraum.

Oder wie es von Ah zusammenfasst: «Die Pauschalen fallen weg – mit guter Planung bleibt man handlungsfähig.»

Reto Martinelli

Résumé

Le point de départ est l'arrêt du Tribunal fédéral ATF 2C_1059/2019, qui n'autorise plus fiscalement les provisions forfaitaires sans preuve concrète d'un risque économique. Les cantons adaptent leur pratique en conséquence. Pour les coopératives de construction, cela signifie un changement fondamental: les instruments forfaitaires sont supprimés et doivent être remplacés par des preuves concrètes et une planification rigoureuse.

La suppression des provisions forfaitaires complique le lissage des résultats et entraîne à court terme des fluctuations plus importantes ainsi que d'éventuelles charges fiscales. Dans le même temps, des marges de

manœuvre subsistent – par exemple grâce à des provisions liées à des projets et à des amortissements supplémentaires, pour autant qu'ils soient dûment justifiés.

À l'avenir, les analyses de l'état des lieux, les plans d'investissement et de financement ainsi qu'une documentation claire de la dépréciation effective seront déterminants. Les coopératives de construction qui planifient et justifient leurs cycles de rénovation à un stade précoce resteront opérationnelles même dans le nouveau contexte.

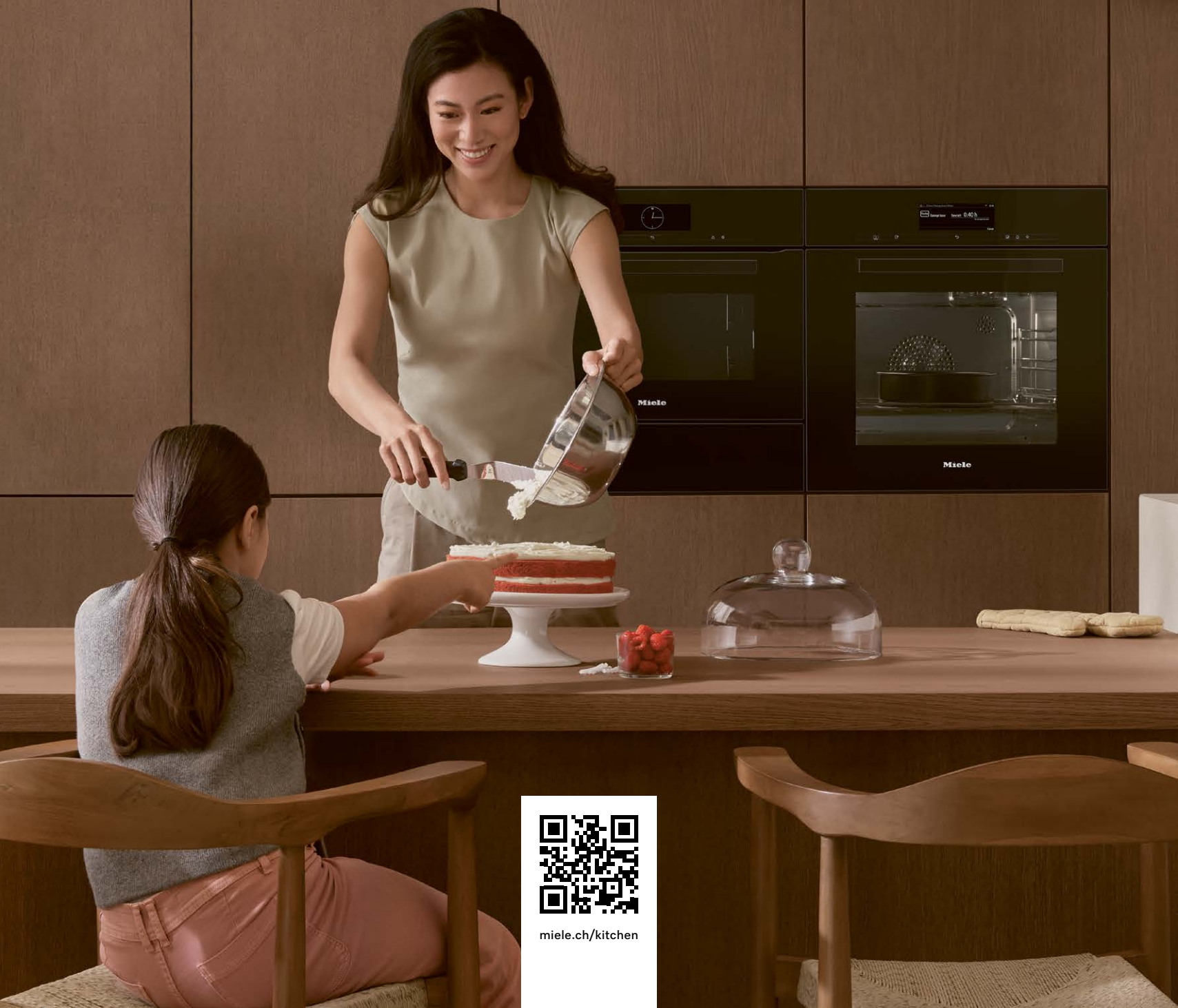
Konkrete Beispiele

	Baugenossenschaft in Luzern	Baugenossenschaft in Nidwalden	Baugenossenschaft in Zürich
Ausgangslage	Bisher pauschale Rückstellung von 1 % pro Jahr bis max. 5 % des Buchwertes	Bisher pauschale Rückstellung von 1 % pro Jahr bis max. 5 % des Buchwertes	Ohne besonderen Nachweis darf jährlich eine Rückstellung von maximal 1 % der am Ende des Geschäftsjahres gültigen Gebäudeversicherungssumme der jeweiligen Liegenschaft gebildet werden. Der Rückstellungsbestand der jeweiligen Liegenschaft darf 15 % der Gebäudeversicherungssumme nicht übersteigen
Was ändert sich	Pauschale Rückstellung ab 2026 nicht mehr zulässig. Auflösung bis 2030 Individuelle Rückstellung nur bei Nachweis nach wie vor möglich	Pauschale Rückstellung ab 2026 nicht mehr zulässig. Auflösung bis 2030 Individuelle Rückstellung nur bei Nachweis nach wie vor möglich	Der Kanton Zürich hat bisher keine Auflösung der Rückstellung vorgesehen und will diese beibehalten.
Was macht die Baugenossenschaft	Die Baugenossenschaft plant im 2027 und 2026 die umfassende Renovation von zwei Liegenschaften und wird die Rückstellungen für Grossreparaturen dafür verwenden. Für die Zukunft werden pro Liegenschaft eine detaillierte Analyse der getätigten und notwendigen Abschreibungen gemacht und somit die Basis für individuelle Abschreibungen geschaffen. Diese Analyse wird mit der Steuerverwaltung gerult.	Die bestehenden Rückstellungen für Grossreparaturen werden aufgrund eines Umbauprojekts im 2025 aufgelöst. Es werden nach wie vor Rückstellungen für Grossreparaturen gebildet. Es wird eine Überleitung von der OR-Jahresrechnung zur steuerlichen Jahresrechnung erstellt und beim Steueramt eingereicht.	Die Baugenossenschaft wartet ab, wie sich der Kanton Zürich entscheidet und bildet im 2025 nach wie vor Rückstellungen für Grossreparaturen.
Schwierigkeiten	Der individuelle Nachweis der nötigen Rückstellungen ist aufwändig. Zudem muss der Gebäudewert und der Landwert getrennt werden, was einen erheblichen Aufwand bedeutet. Schwierigkeit ist auch, dass der Sanierungszyklus der Baugenossenschaft abgeschlossen ist und faktisch sämtliche Liegenschaften saniert sind. d. h. in den nächsten Jahren stehen wegen Sanierungsarbeiten an, was sich auf den Gewinn und somit die Steuerbelastung auswirken wird.	Aktuell stehen keine grösseren Reparaturen an und die Rückstellungen müssen aufgelöst werden, was entsprechende Steuern zur Folge haben wird.	Falls die Rückstellungen aufgelöst werden müssen, hätte dies grosse steuerliche Auswirkungen, da auf einem Grossteil der Liegenschaften die 15 % erreicht sind.

Miele

**Eine Liebe, die ein
Leben lang hält.**

Einmal Miele, immer Miele.



miele.ch/kitchen

GEAK: Schlüssel für wirksame Sanierungen und Förderungen

Der Gebäudeenergieausweis der Kantone (GEAK) macht die energetische Qualität eines Gebäudes transparent: Er bewertet Hülle und Gesamtenergieeffizienz auf einer Skala von A bis G, zeigt CO₂-Emissionen und liefert konkrete Hinweise für Verbesserungen. Damit ist er zugleich Orientierungs- und Planungsinstrument – etwa beim Kauf, bei Bewertungen oder als Grundlage für Sanierungsfahrpläne.

Für gemeinnützige Bauträger ist der GEAK zudem im Kontext des Fonds de Roulement zentral: Bei Erneuerungen können Darlehen u. a. dann gewährt werden, wenn die Gebäudehülle nach Sanierung mindestens GEAK-Klasse C erreicht und sich um zwei Klassen verbessert. Beim Erwerb von Bestandesliegenschaften ist ein GEAK dem Gesuch beizulegen; bei Neubauvorhaben können GEAK-Zielklassen (z. B. A/A/A, B/A/A) die Darlehenshöhe mitbestimmen. Kurz: Der GEAK fungiert häufig als notwendiger Nachweis im Förderverfahren.

Unser Angebot

In Zusammenarbeit mit unserem Silberpartner OekoWatt bieten wir vergünstigte GEAK-Berichte sowie praxisnahe Beratung für energetische Sanierungen – von der Erstbeurteilung bis zur Umsetzung. OekoWatt erbringt als Spezialistenteam GEAK-Energieberatungen und ein breites Spektrum an Energie- und Effizienzdienstleistungen.

Warum sanieren?

Energetische Erneuerungen senken Betriebskosten, erhöhen Komfort und Werterhalt, reduzieren CO₂-Emissionen – und erschliessen passende Fördermittel wie den Fonds de Roulement.

Gerne begleiten wir Sie von der GEAK-Erstellung bis zum erfolgreichen Fördergesuch – effizient, unabhängig und kostensicher.



Florian Meier

ist seit Mai 2025 bei WOHNEN SCHWEIZ für Finanzierungsfragen und Digitalisierung zuständig. Zuvor hielt er an der Schnittstelle dieser beiden Bereiche verschiedene Positionen bei Gross- und Kantonalbanken inne. Florian hat Betriebswirtschaft studiert und lebt seit Kurzem wieder in Basel.

Bild: Nadja Schärli

fdr@wohnen-schweiz.ch
041 311 00 80

CECB: la clé pour des rénovations et des soutiens efficaces

Le certificat énergétique cantonal des bâtiments (CECB) rend transparente la qualité énergétique d'un bâtiment: il évalue l'enveloppe et l'efficacité énergétique globale sur une échelle de A à G, indique les émissions de CO₂ et fournit des conseils concrets pour des améliorations. Il constitue ainsi à la fois un outil d'orientation et de planification – par exemple lors d'un achat, d'évaluations ou comme base pour des plans de rénovation.

Pour les maîtres d'ouvrage d'utilité publique, le CECB est en outre essentiel dans le contexte du Fonds de roulement: lors de rénovations, des prêts peuvent notamment être accordés si l'enveloppe du bâtiment atteint au moins la classe C du CECB après rénovation et s'améliore de deux classes. Lors de l'acquisition de biens immobiliers existants, un CECB doit être joint à la demande; pour les projets de construction neuve, les classes cibles CECB (par ex. A/A/A, B/A/A) peuvent influencer le montant du prêt. En bref: le CECB sert souvent de justificatif nécessaire dans les procédures d'aides financières fédérales.

Notre offre

En collaboration avec notre partenaire d'argent OekoWatt, nous proposons des rapports CECB à tarif réduit ainsi que des conseils pratiques pour les rénovations énergétiques – de l'évaluation initiale à la mise en œuvre. OekoWatt, en tant qu'équipe de spécialistes, fournit des conseils énergétiques CECB et un large éventail de services liés à l'énergie et à l'efficacité énergétique.

Pourquoi rénover?

Les rénovations énergétiques réduisent les coûts d'exploitation, améliorent le confort et préservent la valeur du bien, réduisent les émissions de CO₂ – et permettent d'accéder à d'aides financières fédérales adaptées telles que le Fonds de roulement.

C'est avec plaisir que nous vous accompagnons, de l'établissement du CECB jusqu'à la demande de la subvention – de manière efficace, indépendante et à des coûts maîtrisés.

ARLEWO
arbeiten leben wohnen



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

Luzern | Schwyz | Stans | Zug

arlewo.ch

S SADA
Gebäudetechnik
Gebäudehülle

Ihr Partner für Neubauten,
Umbauten und Sanierungen.
www.sada.ch



Gebäudetechnik, die verbindet

Burkhalter
Group

**Seit 60 Jahren
Entspannt bauen.**

Aus Vision wird Raum: Wir
begleiten Ihr Bauvorhaben von
der Idee bis zur Vollendung.

Mit Fachwissen, Kreativität
und viel Engagement sind wir
an Ihrer Seite.

— formis.ch

Formis
Architektur



Hearing zum Kostenmietmodell im Bundeshaus: Richtung klar, Umsetzung noch offen

Beim Hearing der WAK-N zur Revision des Wohnraumförderungsgesetzes brachte Adrian Achermann, Geschäftsführer von WOHNEN SCHWEIZ, die Perspektive der Baugenossenschaften ins Bundeshaus. Klar wurde: Die Ziele sind breit abgestützt. Entscheidend ist die Umsetzung.

Im Bundeshaus wurde ein zentrales wohnpolitisches Dossier weiter geschärft. Die Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Nationalrats befasste sich mit der Einführung eines nationalen Kostenmietmodells für geförderte Wohnungen. Dieses soll künftig als Referenz für bezahlbaren Wohnraum dienen.

Adrian Achermann machte deutlich, dass die Branche die gesetzliche Verankerung der Kostenmiete unterstützt. Gleichzeitig formulierte er klare Anforderungen aus der Praxis. Ein Kostenmietmodell muss sich konsequent an den effektiven Kosten orientieren, faire und bezahlbare Mieten sichern und Gewinnabschöpfung ausschliessen. Ebenso zentral sind ausreichende Rückstellungen für den Werterhalt, generationengerechte Finanzierungsmodelle sowie stabile und planbare Mietzinse.

Kritisch beurteilt WOHNEN SCHWEIZ den Vorschlag, Finanzierungskosten an die aktuellen

Marktbedingungen zu koppeln. Dies würde zu häufigen Mietzinsanpassungen führen und die Stabilität untergraben. Achermann plädierte deshalb für das bewährte System auf Basis von Anlagewert und Referenzzinssatz. Dieses Modell schafft Verständlichkeit, Planungssicherheit und Akzeptanz bei den Mietenden.

Ein weiterer zentraler Punkt ist der Föderalismus. Bestehende kantonale und kommunale Modelle müssen erhalten bleiben. Förderinstrumente auf Bundes-, Kantons- und Gemeindeebene sind aufeinander abzustimmen und dürfen sich nicht widersprechen.

Was das Hearing gezeigt hat

Das Hearing bestätigte den politischen Konsens: Kostenmieten sollen bezahlbaren Wohnraum sichern und auch Investitionen ermöglichen. Zudem wurde deutlich, dass bei der konkreten Ausgestaltung noch erheblicher Klärungsbedarf besteht. Insbesondere bei der Finanzierungssystematik und der Abstimmung zwischen den Staatsebenen.

Die Anliegen der Baugenossenschaften sind im politischen Prozess angekommen. Im Herbst wird sich zeigen, ob sie ernst genommen



Adrian Achermann, Geschäftsführer
WOHNEN SCHWEIZ.

Bild: Nadia Schärli

werden. Dann will die Kommission einen neuen Vorschlag beraten.

Engagement geht weiter

Für WOHNEN SCHWEIZ ist klar: Das Hearing war ein wichtiger Schritt, aber nicht der letzte. Der Dialog im Bundeshaus wird weitergeführt. Ziel ist ein Modell, das politisch tragfähig und in der Praxis umsetzbar ist.

Auch der Politische Beirat engagiert sich aktiv für die Anliegen des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Ein Beispiel ist die Motion «Weniger Bürokratie, mehr preisgünstiger Wohnraum» von Nationalrat Matthias Jauslin (siehe Kasten).

Reto Martinelli

Résumé

Lors de l'audition de la CER-N (Commissions de l'économie et des redevances du conseil national) sur le modèle du loyer basé sur les coûts, LOGEMENT SUISSE a clairement fait valoir les préoccupations des coopératives de construction. Les objectifs ne sont pas contestés, mais la mise en œuvre reste à définir. On réclame une orientation rigoureuse vers les coûts, des loyers stables et des règles applicables dans la pratique. L'élaboration des détails sera déterminante. Parallèlement, le soutien politique s'accroît: la motion du Conseiller National Matthias Jauslin montre que le logement d'utilité publique est largement reconnu comme faisant partie de la solution.

Breite Allianz für den gemeinnützigen Wohnungsbau

Die Motion «Weniger Bürokratie, mehr preisgünstiger Wohnraum» von Nationalrat Matthias Jauslin setzt genau dort an, wo der gemeinnützige Wohnungsbau heute gebremst wird: bei unnötiger Regulierung und fehlender Planungssicherheit. Gefordert werden klarere Rahmenbedingungen, verlässliche Förderinstrumente und bessere Voraussetzungen für Investitionen. Bemerkenswert ist die breite politische Unterstüt-

zung. Von links bis rechts wächst die Einsicht, dass gemeinnütziger Wohnraum kein Nischenthema ist, sondern ein zentraler Bestandteil der Lösung gegen die Wohnraumknappheit. Die Motion ist damit mehr als ein politischer Vorstoss. Sie ist ein Signal: Wer bezahlbaren Wohnraum will, muss die Rahmenbedingungen so gestalten, dass er auch tatsächlich entstehen kann.

Visitez avec nous à Nyon 2 quartiers qui illustrent le logement d'utilité publique d'aujourd'hui

Le 30 avril 2026, LOGEMENT SUISSE invite à une visite de deux quartiers à Nyon. Cet événement offre un aperçu concret de la manière dont le logement d'utilité publique contribue aujourd'hui à la création de quartiers cohérents et durables.

Dans les deux quartiers, la Société coopérative d'habitation de Lausanne (SCHL) et Logement social romand SA (LSR SA) ont réalisé 237 logements. Ces projets illustrent une évolution majeure du secteur: dépasser le bâtiment isolé pour développer de véritables morceaux de ville, intégrant différentes formes de logements et favorisant la mixité.

Le périmètre s'organise en plusieurs secteurs et associe logements et fonctions complémentaires. Les rez-de-chaussée accueillent notamment des espaces communautaires et des surfaces d'activités, contribuant à créer un cadre de vie vivant et propice aux échanges. Cette approche renforce la qualité d'usage et la durabilité sociale des projets.

La visite permettra de découvrir cette dynamique sur place. Les participants bénéficieront d'éclairages issus de la gestion et de la planification. Ces interventions mettront en évidence la complexité de tels développements, de la conception à l'exploitation.

Le programme comprend également la visite de logements issus de différents seg-



Image: mad

ments. Cette immersion permettra de mieux comprendre comment logements d'utilité publique et loyers abordables coexistent au sein d'un même quartier.

L'événement s'adresse aux responsables de maîtres d'ouvrage d'utilité publique ainsi qu'aux représentants des communes et des villes souhaitant s'inspirer de réalisations concrètes. Un apéritif clôturera la visite et offrira un espace d'échange et de réseautage.

Reto Martinelli

Zusammenfassung

Am 30. April 2026 lädt LOGEMENT SUISSE zur Besichtigung von zwei Quartieren in unmittelbarer Nähe in Nyon ein. Die Société coopérative d'habitation de Lausanne (SCHL) und Logement social romand SA (LSR SA) realisierten hier 237 Wohnungen und zeigen, wie gemeinsinniger Wohnraum heute als durchmischtes, lebendiges Stadtteil funktioniert. Die Führung gibt Einblicke von Planung bis Betrieb, zudem können ausgewählte Wohnungen besichtigt werden. In wenigen Wochen startet zudem die neue Serie der beliebten Online-Weiterbildungen von WOHNEN SCHWEIZ in französischer Sprache, die bald in ähnlicher Form auch in der Deutschschweiz verfügbar sein wird.

Inscription et plus amples informations:
www.logement-suisse.ch/visite2026



Formation continue en ligne de LOGEMENT SUISSE en 2026

Dans quelques semaines débiteront nos cours en ligne, très appréciés des maîtres d'ouvrage d'utilité publique et des communes:

29.4.2026, 13 h 45–15 h 00

La protection des données: impact et nécessité d'agir

27.5.2026, 13 h 45–15 h 00

Lutte contre la pénurie de logements pour les communes

24.6.2026, 13 h 45–15 h 00

Le financement de projet de logements d'utilité publique par des maîtres d'ouvrage d'utilité publique

26.8.2026, 13 h 45–15 h 00

Développement de projets par un maître d'ouvrage d'utilité publique

23.9.2026, 13 h 45–15 h 00

Le contexte juridique relatif au droit de superficie (DDP)

28.10.2026, 13 h 45–15 h 00

Carte blanche: Un sujet qui a retenu l'attention des acteurs du logement d'utilité publique en 2026

Coûts:

Prix par cours: CHF 60.– (non-membres)/CHF 40.– (membres)

Prix pour l'ensemble des cours:

CHF 300.– (non-membres)/

CHF 200.– (membres).

Sur demande, une attestation de participation sera remise aux participants.

Informations et inscription:

<https://www.logement-suisse.ch/e-formation>

Fokus Weiterbildung

Führung stärken im gemeinnützigen Wohnungsbau

Mit «Bildung Wohnen» setzen WOHNEN SCHWEIZ und wbg schweiz gemeinsam den Standard für die Weiterbildung im gemeinnützigen Wohnungsbau – praxisnah, relevant und konsequent auf Verantwortungsträger ausgerichtet.

«Wer Verantwortung trägt, braucht nicht nur Engagement, sondern fundiertes Wissen und strategische Klarheit.»

Ein zentrales Format ist der Lehrgang Management von gemeinnützigen Wohnbauträgern, der am 27. August 2026 in Luzern startet. Er richtet sich an Vorstandsmitglieder, Mitarbeitende sowie engagierte Persönlichkeiten, die ihre Kompetenzen gezielt ausbauen möchten.

Der Lehrgang vermittelt kompaktes, praxisorientiertes Wissen zu Governance, Finanzen, Bewirtschaftung und strategischer Immobilienplanung. Teilnehmende erhalten das Rüstzeug, um fundierte Entscheidungen zu treffen und ihre Organisation nachhaltig weiterzuentwickeln.

Das berufsbegleitende Format mit Abendmodulen ermöglicht eine optimale Vereinbarkeit mit dem Alltag. Ergänzt wird das Programm durch ein Wahlmodul sowie eine Praxisarbeit mit Präsentation. Gleichzeitig bietet der Lehrgang eine wertvolle Plattform für den Austausch innerhalb der Branche und für den Aufbau eines starken Netzwerks.

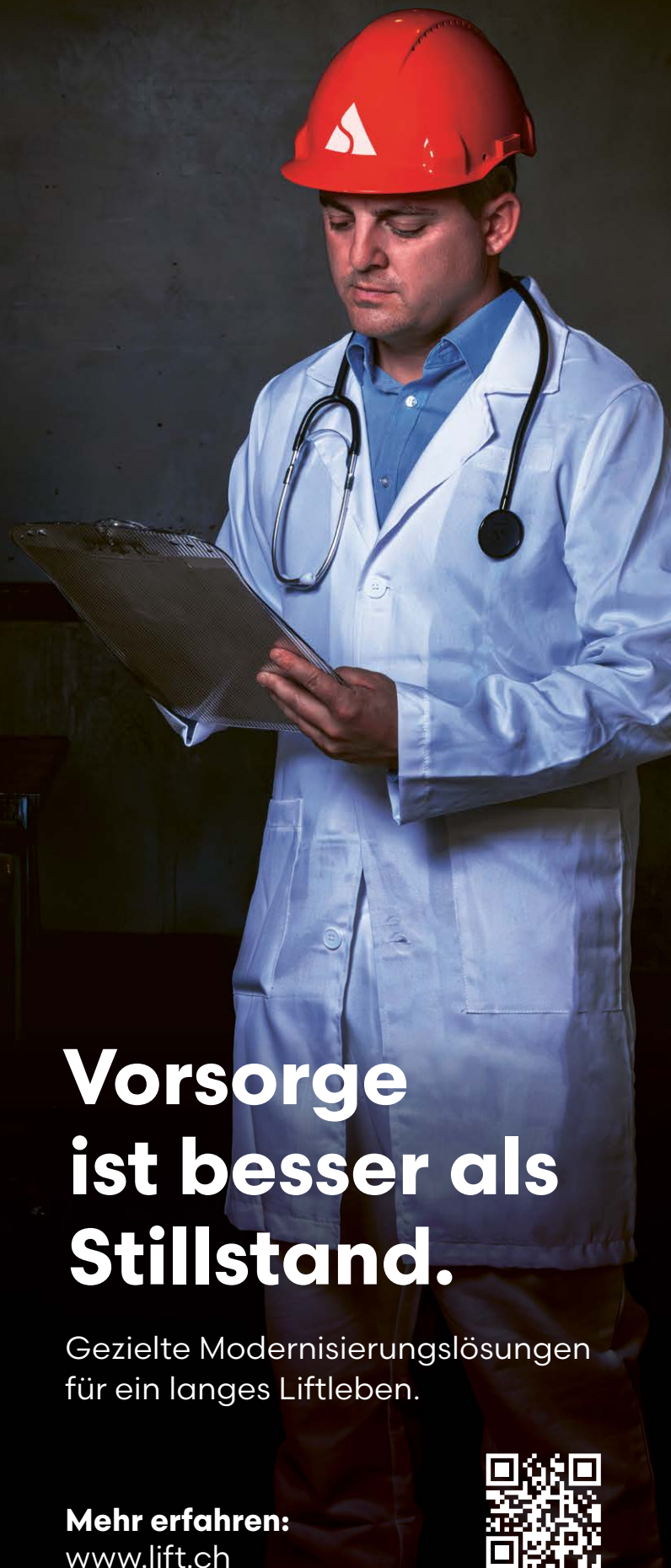
Reto Martinelli

Jetzt anmelden und die Zukunft Ihrer Wohnbaugenossenschaft aktiv mitgestalten.

[www.wohnen-schweiz.ch/
lehrgang-lu26](http://www.wohnen-schweiz.ch/lehrgang-lu26)



 Aufzüge
Ascenseurs
Ascensori



Vorsorge ist besser als Stillstand.

Gezielte Modernisierungslösungen
für ein langes Liften.

Mehr erfahren:
www.lift.ch



Nouvelles dispositions en matière de garantie dans le Code des Obligations à partir de janvier 2026

Une révision partielle du Code des obligations (CO) est entrée en vigueur le 1er janvier 2026, modifiant ponctuellement le droit de la garantie dans le cadre des contrats de vente et des contrats d'entreprise. Elle porte principalement sur les achats immobiliers et les ouvrages de construction.



Elias Mattmann-Fries

Avocat et notaire au sein du cabinet Tschümperlin Lötscher Schwarz AG à Lucerne.

Un délai légal de 60 jours pour les biens immobiliers

Selon la législation en vigueur jusqu'à présent, un vice devait être signalé sans délai après sa découverte. Cette notion de sans délai était sujette à interprétation – et faisait souvent l'objet de litiges.

Désormais, pour l'achat de biens immobiliers et de constructions, un délai légal de 60 jours à compter de la découverte effective du vice est introduit (art. 219a révisé; art. 367 CO révisé). Ce délai est partiellement impératif et ne peut être raccourci par contrat; il ne s'applique toutefois qu'aux biens immobiliers. Pour les biens mobiliers qui ne sont pas intégrés structurellement à un bâtiment (par exemple, une machine à laver mobile), l'obligation de signaler le défaut immédiatement reste en vigueur, sauf

convention contraire. Le délai court à compter de la découverte effective du défaut. La charge de la preuve quant à la date de la découverte incombe à l'acheteur ou au commanditaire. Une documentation minutieuse reste essentielle.

Droit impératif à la réparation dans le cas des constructions neuves

Une autre nouveauté majeure concerne les ouvrages nouvellement construits. Jusqu'à présent, il était courant d'exclure dans une large mesure la garantie vis-à-vis du vendeur dans le contrat de vente et de se contenter de céder les droits à l'encontre des entrepreneurs. Les acheteurs devaient donc souvent faire valoir leurs droits auprès de plusieurs parties concernées.

À partir de 2026, les acheteurs de bâtiments neufs bénéficieront d'un droit impératif à la réparation à l'encontre du vendeur (art. 219a, al. 2, CO révisé). Une exclusion totale de la garantie n'est pas autorisée. Cela renforce considérablement la position de l'acheteur, selon la situation, puisqu'il peut toujours s'adresser à son propre cocontractant.

Conséquences pratiques de la révision

La révision introduit délibérément des règles plus contraignantes. Pour les entreprises, cela implique de devoir adapter leurs contrats types existants, en particulier leurs conditions générales de vente.

Cette révision a également des implications particulières pour les coopératives d'habitation. Celles-ci interviennent régulièrement à la fois en tant que maîtres d'ouvrage dans le cadre d'un contrat d'entreprise (art. 363 ss CO) et en tant qu'acquéreuses de logements neufs. En tant que commanditaires, les coopératives bénéficient d'un délai de réclamation légal de 60 jours

à l'égard des entrepreneurs pour les ouvrages immobiliers. Cela facilite l'organisation interne et réduit les risques. En revanche, lorsqu'elles agissent en tant que vendeuses de constructions neuves, elles seront désormais soumises à l'obligation impérative de réparation. Les exclusions de garantie figurant dans les modèles de contrats existants ne seront plus autorisées dans ce domaine. Pour les conseils d'administration et les directions, cela implique un besoin accru de vérification lors de la rédaction des contrats, des réceptions de travaux et de la constitution de provisions.

Il convient de noter que les nouvelles dispositions ne s'appliquent en principe qu'aux contrats conclus à compter du 1er janvier 2026. Pour les contrats conclus antérieurement, c'est généralement l'ancienne législation qui continue de s'appliquer.

Conclusion

La réforme rééquilibre le droit de la construction et de l'immobilier en instaurant un délai légal de 60 jours pour les biens immobiliers et en rendant obligatoire le droit à la réparation des défauts pour les constructions neuves.

Dans la pratique, cela se traduit par plus de clarté, mais pas moins de responsabilité. Les contrats, les conditions générales et les clauses types doivent être revues et adaptées en temps utile. Ceux qui tirent parti de cette révision de manière stratégique renforcent non seulement leur position juridique, mais aussi la confiance dans les projets de construction et immobiliers.

Ce que les coopératives peuvent apprendre des grands projets

La transition énergétique oblige également les grands acteurs à repenser leur approche. UTILITA Fondation de placement pour immobilier d'utilité publique et sa filiale VIVANTA AG montrent comment la décarbonisation peut être gérée de manière stratégique à l'échelle de l'ensemble d'un portefeuille, tout en favorisant la création de logements d'utilité publique.

Un changement de perspective s'est opéré chez les grands acteurs du logement d'utilité publique. La décarbonisation devient une mission de pilotage stratégique à l'échelle du portefeuille, explique Benoît Grenon, directeur financier d'Utilita et membre du comité de LOGEMENT SUISSE.

Le regard change. Ce n'est plus l'objet individuel qui compte, mais la trajectoire globale. Au cœur de cette approche: un cap clair de réduction des émissions de CO₂ dans le scope 1, avec une logique de progression continue plutôt que d'actions ponctuelles.

Une trajectoire qui tient

Utilita part avec un avantage. L'empreinte carbone du portefeuille est déjà inférieure aux objectifs fédéraux. Et chaque nouvelle acquisition renforce cette position.

La trajectoire est volontairement prudente: données mesurées jusqu'en 2024, puis modélisation – sans intégrer de futures acquisitions. Résultat: un chemin robuste, qui a plus de chances de s'améliorer que de se dégrader.

Et cela paie. Moins de CO₂, c'est moins de besoins d'investissement et plus de stabilité. Moins de CAPEX, plus de visibilité. Les analyses

Utilita

UTILITA Fondation de placement pour immobilier d'utilité publique est une fondation de placement spécialisée dans l'immobilier d'utilité publique qui investit dans des logements abordables dans toute la Suisse. Elle met l'accent sur la stabilité des revenus, la pérennité de la valeur à long terme et une stratégie clairement définie de réduction des émissions de CO₂.



«La décarbonisation n'est plus une question de bâtiment, mais de portefeuille.»

Benoît Grenon, CFO d'Utilita et membre du comité de LOGEMENT SUISSE

externes le confirment: le rapport PACTA place Utilita parmi les acteurs solides, tandis que l'Alliance climatique suisse cite le groupe comme référence.

Piloter plutôt que subir

Une stratégie ne vaut que si elle agit sur le terrain. Chez Utilita, chaque actif est analysé: profil énergétique, émissions, potentiel. La question est simple: où intervenir, et où s'abstenir?

L'immeuble du Mettlenweg 66 à Bienne en est l'illustration. Avec environ 5,9 kg de CO₂ par mètre carré, le niveau est déjà performant. Aucune intervention majeure n'est nécessaire à moyen terme, mais l'effet sur le portefeuille est immédiat.

S'orienter grâce à de grands projets

Le site Wolfareal à Bâle montre ce qui est possible à grande échelle. De tels développements sont complexes et difficilement réalisables par des coopératives de construction agissant seules. C'est précisément pour cette raison qu'ils sont pertinents, non pas comme modèle, mais comme repère.

Zusammenfassung

Die Energiewende verschiebt den Fokus im gemeinnützigen Wohnungsbau: weg von Einzelmassnahmen hin zur strategischen Steuerung ganzer Portfolios. Utilita zeigt, wie ein klarer CO₂-Absenkpfad, gezielte Investitionen und soziale Aspekte zusammenwirken. Grosse Projekte dienen als Orientierung für Baugenossenschaften, ohne direkt übertragbar zu sein.

L'approche est transposable: la vision d'ensemble du parc immobilier, le développement par étapes ainsi que la combinaison de l'énergie, de l'utilisation et de la planification à long terme.

Au-delà de l'énergie

Utilita adopte une approche holistique de la durabilité. Outre l'énergie, la dimension sociale joue un rôle central. Elle fait partie des acteurs pionniers qui ont participé activement à l'établissement d'un nouveau benchmark – SOSDA (Social Sustainability Data). Les investissements ne portent pas seulement sur les bâtiments, mais aussi sur les composants de la durabilité sociale, à savoir les locataires, le voisinage et la société. La communauté, la stabilité des baux, l'accessibilité financière au logement et l'attachement au cadre de vie sont considérés comme faisant partie intégrante de la création de valeur.

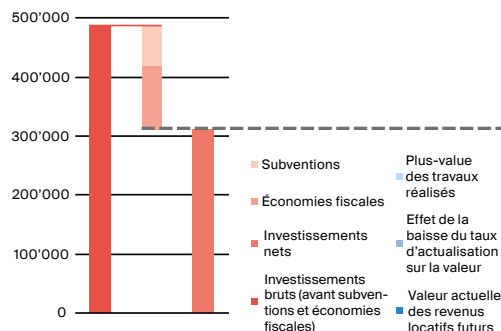
Comme le montre Utilita, il ne s'agit pas seulement de CO₂. La décarbonisation devient une mission prioritaire ayant des répercussions directes sur les investissements, les risques et la stabilité. Ou, comme le formule Benoît Grenon: «La transition énergétique doit renforcer le logement d'utilité publique, et non l'affaiblir.»

Reto Martinelli

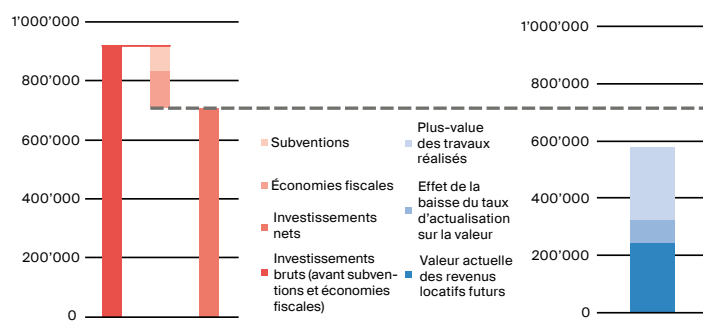
L'énergie, un facteur stratégique dans le parc immobilier résidentiel

La question énergétique ne relève plus depuis longtemps uniquement du domaine écologique. Elle est devenue un enjeu stratégique central pour les propriétaires d'immeubles résidentiels.

Exemple positif d'une rénovation complète



Exemple négatif d'une rénovation complète



Les prix de l'énergie, les exigences réglementaires, les instruments de promotion et les exigences croissantes en matière de durabilité ont un impact direct sur les coûts d'exploitation, les valeurs marchandes et l'attractivité à long terme des biens immobiliers.

L'efficacité énergétique devient ainsi de plus en plus une tâche de gestion. Les conseils d'administration et les comités des coopératives, les investisseurs et les décideurs publics sont confrontés à la tâche de concilier responsabilité écologique, acceptabilité sociale et stabilité économique.

Investir – mais quel est le niveau d'intervention approprié?

Les mesures énergétiques dans le parc immobilier résidentiel se distinguent, entre autres, par leur niveau d'intervention. À une extrémité, on trouve le remplacement des systèmes de chauffage

fossiles, à l'autre, la rénovation complète du toit, de la façade et des fenêtres. Le choix de la variante appropriée dépend essentiellement de l'état initial du bâtiment. Si l'enveloppe du bâtiment est intacte, le remplacement du chauffage fossile par un système de chauffage durable peut être une première étape judicieuse et devrait également être rentable sur le plan économique pour la plupart des immeubles de rendement. En revanche, si l'enveloppe nécessite d'importants travaux de rénovation, il convient de combiner le remplacement du chauffage avec la rénovation du toit, de la façade ou des fenêtres afin de tirer parti des synergies et d'obtenir des solutions efficaces à long terme.

Les rénovations complètes sont très souvent judicieuses d'un point de vue écologique. La consommation d'énergie et les émissions opérationnelles diminuent considérablement, ce qui contribue de manière substantielle à la dé-

carbonisation du parc immobilier. Souvent, les locataires en profitent également: même si une partie des investissements est répercutée sur les loyers conformément au droit du bail, la baisse significative des charges peut compenser, voire dépasser, l'augmentation du loyer net. La charge brute reste ainsi stable ou diminue. Cependant, une rénovation complète n'entraîne pas automatiquement une plus-value financière pour les propriétaires.

Une rénovation complète en vaut-elle la peine?

Pour les propriétaires, l'impact économique n'est pas toujours évident. Les deux exemples de rénovation complète présentés dans le graphique montrent clairement que, selon l'emplacement, les aides disponibles, la situation fiscale et le contexte du marché, l'augmentation de la valeur marchande peut dépasser les investissements, mais dans d'autres cas, elle peut rester inférieure. En fin de compte, c'est le rapport entre l'investissement net et l'augmentation réelle de la valeur qui est déterminant. Les subventions et les déductions fiscales peuvent être décisives à cet égard. Les conditions du marché local et le cadre réglementaire, telles que la possibilité de répercuter sur le loyer les investissements qui augmentent la valeur, sont tout aussi importants.

Il n'existe pas de recette standard pour les rénovations énergétiques, celles-ci sont le résultat d'une réflexion stratégique.

Cet article a été rédigé par Corinne Dubois et Simon Lüthi, tous deux économistes experts chez Wüest Partner AG. Dans le cadre de son Immo-Monitoring, Wüest Partner publie quatre fois par an des estimations actualisées sur tous les développements importants des marchés suisses de la construction et de l'immobilier (service payant).



Wüest Partner est partenaire d'or de LOGEMENT SUISSE et informe dans chaque numéro du magazine LOGEMENT SUISSE sur les développements immobiliers actuels.

wuestpartner.com/immo-monitoring



Corinne Dubois



Simon Lüthi

Un premier immeuble qui évolue avec son temps

À Neuchâtel, la coopérative d'habitations CORAD engage la rénovation énergétique de son premier immeuble, près de trente ans après sa construction. Panneaux solaires, isolation et chauffage à pellets illustrent une stratégie pragmatique pour adapter le parc existant aux enjeux énergétiques actuels.

Fondée le 9 mars 1993 à l'initiative du groupe radical du Grand Conseil neuchâtelois, la Coopérative d'habitations libérale-radical (CORAD) s'est donné pour mission de proposer des logements de qualité à des conditions abordables. Quelques années seulement après sa création, elle concrétise cette ambition en construisant son premier immeuble dans le quartier de Vauseyon, à Neuchâtel.

Construit entre 1995 et 1996 à l'Avenue Edouard-Dubois 6-8-10, le bâtiment comprend 30 appartements et 30 places de stationnement. La répartition des logements a été conçue pour répondre à des besoins variés:

- 3 appartements de 2,5 pièces (52 m²)
- 12 appartements de 3,5 pièces (74 m²)
- 15 appartements de 4,5 pièces (93 m²)

Ce projet marque le point de départ du développement de son parc immobilier et constitue une étape fondatrice pour la coopérative.

Une rénovation tournée vers l'efficacité énergétique

Près de trois décennies après sa construction, l'immeuble a fait l'objet d'améliorations ciblées visant à renforcer sa performance énergétique. En 2024, 156 panneaux photovoltaïques ont été installés sur une surface d'environ 300 m², pour une puissance installée de 75 kW et une production annuelle estimée à 80 000 kWh. Cette installation permet de valoriser le potentiel énergétique du site tout en contribuant à une production d'électricité plus durable.

Ces travaux s'inscrivent dans une démarche globale. Avant la pose des panneaux, la toiture a été assainie avec la mise en place d'une nouvelle étanchéité et d'une isolation renforcée. Les sous-sols ont également été isolés afin de limiter les déperditions thermiques. Par ailleurs, la chaudière à mazout a été remplacée par une

installation de chauffage à pellets, plus respectueuse de l'environnement.

Une démarche d'amélioration continue

Si les autres immeubles de la CORAD sont plus récents et répondent déjà à des normes énergétiques plus élevées, notamment Minergie, l'exemple de l'Avenue Edouard-Dubois prouve qu'il est toujours possible d'améliorer progressivement les bâtiments existants.

Dans cette optique, la coopérative a étudié des pistes d'amélioration pour d'autres sites. À Cernier, les réflexions ont notamment porté sur l'installation de panneaux photovoltaïques et sur un raccordement au futur réseau de chauffage à distance de la commune de Val-de-Ruz. Ces réflexions ont désormais débouché sur des premières mesures concrètes. Le remplacement de la chaudière à gaz est ainsi prévu dès 2026, en lien avec les travaux d'extension du réseau de chauffage à distance à proximité du bâtiment. À l'horizon 2027, l'installation de 57 panneaux photovoltaïques permettra une production annuelle estimée à près de 30 000 kWh, dont environ 63 % seront autoconsommés et le solde sera injecté dans le réseau.

Ces démarches témoignent de la volonté de la CORAD de faire évoluer son patrimoine immobilier dans le temps, en conciliant durabilité, efficacité énergétique et qualité de vie pour ses locataires.



Sonia Barbosa

Images: mad

Zusammenfassung

Die Wohnbaugenossenschaft CORAD modernisiert ihr erstes Gebäude in Neuchâtel mit PV, besserer Isolation und Pelletheizung. Das Projekt zeigt, wie Bestandsbauten schrittweise energieeffizient erneuert werden können.

Die Umsetzung vieler Bauprojekte läuft

Zollikofen BE

Der Plan für das Projekt Webergut Zollikofen der Genossenschaft Urbane Dörfer nimmt Form an. Das Baugesuch wurde bereits im vergangenen Jahr eingereicht, die Bauprofile stehen und das Baugesuch wurde Mitte März öffentlich aufgelegt. Das bestehende Gebäude, ein ehemaliges Bürogebäude, an der Webergutstrasse 5 soll in einen lebendigen Lebensort für eine vielfältige Gemeinschaft transformiert werden. Geplant sind 109 Wohneinheiten, 1700 Quadratmeter Gewerbefläche mit Platz für Werkstatt, Co-Working-Space oder Kreativflächen, 750 Quadratmeter gemeinschaftliche Räume sowie ein grosszügiger Aussenraum. Angestrebt wird ein Baustart im Sommer.



Bei Genossenschaften sind Wohnräume auch Lebensräume. Zum Beispiel das Projekt Lehnstrasse der Baugenossenschaft Rothenburg.

Bild: zvg

Neuenkirch LU

Die vier Baugenossenschaften Lippenrütipark, Familie, Sonnenhof und Soziale BG haben sich zur Einfachen Gesellschaft Krauerhaus-Nord zusammengeschlossen. Gemeinsam wollen sie an zentraler Lage das Projekt Krauerhaus-Nord umsetzen. Es umfasst vier gleiche Mehrfamilienhäuser mit einem ausgewogenen Wohnungsmix von 2,5- bis 5,5-Zimmer-Wohnungen. Zurzeit befindet sich das Projekt in der Detailplanung und Vorbereitung für die Baueingabe.

Basel

Die Vivanta, eine Tochter der Utilita Anlagestiftung für gemeinnützige Immobilien, plant gemeinsam mit zwei anderen Wohnbaugenossenschaften das Entwicklungsareal Wolf Basel. Auf zwei Baufeldern des ehemaligen Güterbahnhofs soll ab 2028 ein durchmischtes, lebendiges Quartier mit total rund 270 preisgünstigen Wohnungen gebaut werden.

Basel

Die Wohnstadt konnte per 1. Januar 2026 zwei neue Häuser von einer Privatperson übernehmen. Die beiden Liegenschaften befinden sich direkt neben beziehungsweise in der Nähe von bestehenden Wohnstadt-Liegenschaften. Sie umfassen einmal vier und einmal zehn Wohnungen.

Rothenburg LU

Die Baubewilligung für das Neubauprojekt der Baugenossenschaft an der Lehnstrasse in Rothenburg liegt vor und ist rechtskräftig. Die Umsetzung, die rund zwei Jahre dauern wird, konnte gestartet werden. Der Rückbau der alten Mehrfamilienhäuser läuft. Die Planung sieht im Mai 2026 den Bau der Tiefgarage vor – später dann die 24 Wohnungen.

Embrach ZH

Anfang März fand der Spatenstich für 18 Alterswohnungen in Holzbauweise im Rahmen des Neubauprojekts «Im Chängel» statt. Die Genossenschaft SILU schafft damit bedarfsgerechten Wohnraum und ermöglicht selbstständiges Wohnen im vertrauten Umfeld. Die Fertigstellung ist für 2027 vorgesehen.

Wettswil am Albis ZH

Die Gewobag beginnt im Herbst 2026 mit dem Ersatzneubau an der Hirsächerstrasse/Niederweg, Wettswil am Albis. Im Dezember 2025 wurde die Baubewilligung rechtskräftig. An der ruhigen Lage im Einfamilienhausquartier entsteht ein Ersatzneubau in hybrider Bauweise mit zehn Wohnungen sowie einer Tiefgarage mit sechs Einstellplätzen. Der Standort überzeugt durch die Nähe zu Schule und öffentlichem Verkehr.

Reussbühl LU

Am Staffelntäli, einem beliebten Naturraum in Reussbühl, erarbeitet die Baugenossenschaft Reussbühl die Umnutzung und Sanierung des ehemaligen Schwesternhauses sowie den Bau von zwei neuen Mehrfamilienhäusern. Neben 27 Wohnungen unterschiedlicher Grössen soll angrenzend zum Naturraum ein grüner Aussenraum entstehen. Die erste Etappe wurde bereits 2025 abgeschlossen, die beiden Neubauten an der Staffelnhofstrasse 3 und 5 werden erst mit Inkrafttreten der neuen Bau- und Zonenordnung in einer zweiten Etappe realisiert.

Luzern

Die SBL wird auf die Heizsaison 2026/27 in der Elfenau die neue Pelletheizung in Betrieb nehmen. Die Baubewilligung für die neue Anlage, die die heutige Öl- und Gasheizung ersetzt, liegt bereits vor. Die bisherige Wärmeerzeugungsanlage hat bald das Ende des Lebenszyklus erreicht. Um die CO₂-Emissionen massiv zu senken, hat sich die SBL nach Abwägung verschiedener erneuerbarer Energieträger für diese Lösung entschieden.

Sarah Bischof/Kurt Bischof

Sattes Grün im Juli? Entscheidet sich bereits im März.

Vom Vertikutieren und Düngen bis zum
Frühjahrsputz. Wir sind schon dran.

Ihre vorausschauende Hauswartung.
arag-services.ch | hwhauswartungen.ch

Zürich | Wallisellen | Baar, ZG | Luzern



Mit Druck Sinne bewegen.

Schöne Drucksachen wecken Interesse und bewegen die Sinne.
Wir zeigen Ihnen, wie Sie Print gezielt einsetzen und in Ihrer
Kommunikation neue, kreative Akzente setzen.

info@bag.ch | 041 318 34 34 | www.bag.ch



 Schnyder Ingenieure

Unabhängige Energieberatung für Energieeffizienz und erneuerbare Energien

- Zustandsanalysen Gebäudetechnik
- Energetische Betriebsoptimierung
- Beratung Elektro-Ladeinfrastruktur
- Beratung Photovoltaik-Anlagen
- Eigenverbrauchsmodelle
- Energiedatenmonitoring
- CO₂-Absenkpfad
- Heizungsersatz



schnyderingenieure.ch

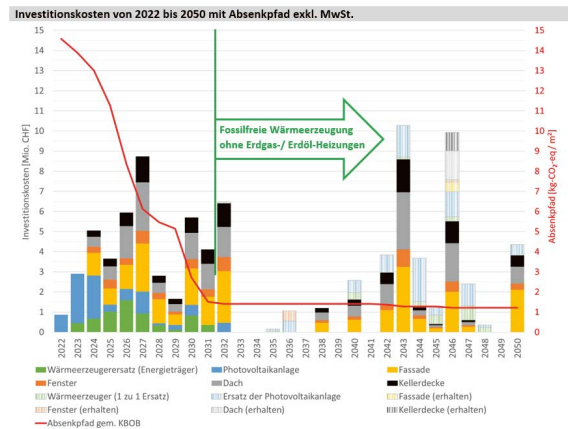
Fit für Netto Null?

Wir helfen Ihnen mit einem massgeschneiderten Dekarbonisierungs-Fahrplan für Ihr Immobilien Portfolio

- Statusanalyse
- Zielsetzung
- Massnahmenplanung
- Szenarienvergleich
- Investitionsplanung
- Umsetzungsbegleitung
- Monitoring



OekoWatt



Fabian Haindl
Partner



Roger von Ah
Partner

Sie können auf uns zählen,
dass die Zahlen stimmen.



b.partner
treuhand | steuern | revision

bepartner ag
Kauffmannweg 14 | CH-6003 Luzern
Seestrasse 93 | CH-6052 Hergiswil NW

www.bepartner.ch



EXPERT SUISSE
Mitglied TREUHAND | SUISSE

FÜHREND IM VERSICHERUNGSBROKERAGE.

Mit eigens entwickelten Versicherungslösungen für Bau- und Gebäudeversicherungen.

assepro.com

ASSEPRO
Sicherheit für Unternehmen

Markt/Marché



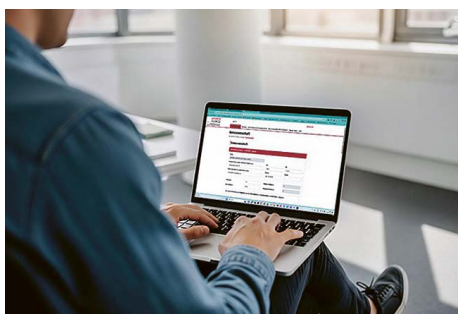
Veriset Vente SA

la cuisine. made in lucerne.

Construire durablement, c'est miser sur la qualité et la fiabilité. C'est l'engagement de Veriset, premier cuisiniste suisse et entreprise familiale de deuxième génération.

Avec 20 000 cuisines produites par an, c'est un partenaire solide pour les cuisines, garde-robes et armoires. La production moderne allie précision et flexibilité pour les grands volumes, répondant aux exigences de délais, budget et qualité. Nous couvrons tout l'éventail des besoins: de la transformation d'une cuisine à la rénovation, jusqu'aux projets neufs de plusieurs centaines d'unités. Veriset est présent sur sept sites en Suisse et chez plus de 100 partenaires spécialisés.

veriset.ch



Portal von WOHNEN SCHWEIZ

Alle Daten auf dem neusten Stand?

Im Portal von WOHNEN SCHWEIZ finden Verantwortliche alle wichtigen Dokumente zentral an einem Ort und können eigene Unterlagen sicher hochladen. Zudem stehen exklusive Mitgliederangebote unserer Partner bereit. Ein zentraler Vorteil: Vorstandsmitglieder lassen sich jederzeit selbstständig anpassen. Aktuell besonders wichtig: Bestimmen Sie Ihre Delegierten für die Delegiertenversammlung vom 17. Juni in Zürich direkt im Portal.

Tenez à jour les adresses des membres du comité sur notre portail réservé aux membres et découvrez les nouvelles offres de Zurich Assurances.

wohnen-schweiz.ch/portal



Swissroc Group

Un groupe immobilier d'avant-garde

Fondé en 2013, le Groupe Swissroc est né d'une volonté de repenser la construction et l'immobilier. Fort de plus de 250 chantiers, 50 développements et plus d'un milliard de francs d'actifs, il intervient sur l'ensemble de la chaîne immobilière: investissement, gestion, développement, architecture, construction et vente. Cette approche interdisciplinaire lui confère une expertise reconnue en Suisse romande pour conduire des projets complexes et des opportunités d'investissement. Au cœur de sa démarche: repenser la ville, améliorer la qualité de vie de ses habitants et répondre aux défis climatiques avec des solutions concrètes. Bâtir une ville de demain, fonctionnelle, innovante et durable.

swissroc.com

Agenda

Veranstaltungen für den gemeinnützigen Wohnungsbau. / Événements pour les maîtres d'ouvrage d'utilité publique.

30.4. 14.00–16.00, Nyon

Visite de deux quartiers à Nyon

17.6. 18.00–21.00, Zürich

Delegiertenversammlung WOHNEN SCHWEIZ

17.6. 18.00–21.00, Zürich

Assemblée des délégués de LOGEMENT SUISSE

20.10. 11.00–13.30, Zürich

18.00–20.30, Luzern

Präsidenten- und Geschäftsführertreffen

Kurse im Rahmen des Weiterbildungsprogramms der beiden Dachverbände. Weitere Infos:

www.wohnen-schweiz.ch/weiterbildung

20.5. 9.00–17.00, Olten

Wohnungsabnahme

2.6. 9.00–17.00, Zürich

Spiel- und Begegnungsräume partizipativ gestalten

16.6. unterschiedliche Zeiten, Zürich

–28.11. Lehrgang Finanzierungen im gemeinnützigen Wohnungsbau

27.8.26 unterschiedliche Zeiten, Luzern

–24.3.27 Lehrgang Management von gemeinnützigen Wohnbauträgern

Formation continue en ligne de LOGEMENT SUISSE. Inscription:

www.logement-suisse.ch/e-formation

29.4. 13 h 45–15 h 00, Vidéo (MS-Teams)

La protection des données: impact et nécessité d'agir

27.5. 13 h 45–15 h 00, Vidéo (MS-Teams)

Lutte contre la pénurie de logements pour les communes

24.6. 13 h 45–15 h 00, Vidéo (MS-Teams)

Le financement de projet de LUP par des MOUP

26.8. 13 h 45–15 h 00, Vidéo (MS-Teams)

Développement de projets par un MOUP

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

Joel Wicki
Im Schwingen
ein ganz Böser



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

CKW.
AxpO Group

Partner von WOHNEN SCHWEIZ

Goldpartnerschaften National



Silberpartnerschaften National



Silberpartnerschaft Romandie

Silberpartnerschaften Deutschschweiz



Mit unseren wertvollen Partnerschaften gewinnen wir zusätzliches Know-how, um unsere Mitglieder kompetent zu beraten. Erfahren Sie mehr über unsere Gold- und Silberpartner unter www.wohnen-schweiz.ch/verband/partnerschaft

Impressum

Erscheinungsweise / Mode de parution
4 Mal jährlich / 4 fois l'an

Auflage 11 250 Exemplare /
Tirage 11 250 exemplaires

Jahrgang 16 / **Année** 16

**Herausgeber/Adressänderungen/Inserate
Editeur/Changement d'adresse/Annonces**
WOHNEN SCHWEIZ
Verband der Baugenossenschaften
Obergrundstrasse 70, 6003 Luzern
Telefon 041 311 00 50
www.wohnen-schweiz.ch
magazin@wohnen-schweiz.ch

Redaktion / Rédaction
Kurt Bischof, Pascal Magnin,
Reto Martinelli (Chefredaktor)
Obergrundstrasse 70, 6003 Luzern,
Telefon 041 311 00 81
redaktion@wohnen-schweiz.ch

Produktion / Production
Brunner Medien AG, Kriens, www.bag.ch
Erscheinungstermin / Date de parution: 10.07.2026
Redaktionsschluss / Date limite de rédaction: 13.05.2026
Anzeigenschluss / Date limite annonces: 30.05.2026

Titelbild / Image de couverture
WohnPark Dangelbachmatte Genossenschaft

Ihre Zeit.

Ihre Wahl.

Mit der weltweit einzigartigen QuickSelect-Steuerung wählen Sie mit einem Fingerstrich die ökologischste Spüldauer – für mehr Nachhaltigkeit im Alltag.
For better living. Designed in Sweden.

