

Baugenossenschaften:
**Energetisch
brillant** Seite 4

Energie: 2000 Watt auf dem Land Seite 4

EGW: Neuer Rahmenkredit Seite 16

Landvergabe: Beispiele Emmen und Zug Seite 22





Meine Bank ist die erste Adresse für Immobilienexpertise.

Die Immobilienbank öffnet Investoren die Türe zu umfassendem Spezialwissen. Ihre Immobilien-Experten bieten Leistungen, die weit über Finanzierungen hinausreichen, und eine Beratung, die auf einem systematischen Prinzip basiert. Verstehen. Lösen. Empfehlen. lukb.ch/immobilienbank



Die «verfluchten Vögte» sind wieder im Land

«Tell, wo bist du? Die **verfluchten Vögte** sind wieder im Land!» Einer unserer sieben Bundesräte trug ein T-Shirt mit diesem Aufdruck und sorgte Mitte September für Schlagzeilen. Jawohl, Herr Bundesrat, leider sind die «verfluchten Vögte» wieder ausgeschrieben, wobei ich nicht weiss, ob Sie und ich die gleichen Vögte meinen:

- die Bürokraten
- die Administratorinnen
- die Regulierer
- die Perfektionistinnen
- die Kontrollfreaks.

Im **Lockdown** haben wir uns doch alle in einer kollektiven zivilgesellschaftlichen Einsicht darauf eingeschworen: Konzentrieren wir uns künftig auf das, was wirklich zählt, was uns weiterbringt, persönlich und als Gesellschaft. Und das sind Werte, Ideen, Gestaltungswillen, Wagemut und nicht die perfekte Administration und Kontrolle.

Ganz konkret: Im Bereich **Energie** kann man zeigen, dass es sie gab, gibt und immer geben wird. «Tellensöhne und Tellentöchter», die ihre Werte und Überzeugungen haben, etwas tun, wagen, sich engagieren, unternehmen. Zum Beispiel die Baugenossenschaft Martinshöhe Sempach, die es wagt, auf dem Land nach 2000 Watt zu bauen (Seite 4).

Oder die Baugenossenschaft Limmattal mit ihrem Pionierprojekt einer neuen Kombination (Seite 11). Mutige «Tellensöhne und Tellentöchter» kann es auch in **Behörden** geben. Etwa der Kanton Luzern und die Stadt Zug, die in der Landpolitik nicht Gewinne an erste Stelle setzen, sondern einen guten Wohnungsmix (Seite 22).

Damit mein Wunsch in den Herbst: Bleiben wir alle diszipliniert, um erstens die zweite Welle zu verhindern und zweitens die Vögte (in uns allen) zurückzudrängen.



Kurt Bischof

Redaktionsleiter Magazin WOHNEN SCHWEIZ



Impressum

WOHNEN SCHWEIZ

Magazin für den
gemeinnützigen Wohnungsbau

Herausgeber

Adressänderungen/Inserate

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

Redaktion

Kurt Bischof, bischof | meier und co.
Postfach 141, 6281 Hochdorf
Telefon 041 914 70 10, Fax 041 914 70 11
kurt.bischof@bischofmeier.ch

Produktion

Brunner Medien AG, Kriens
www.bag.ch

Erscheinungsweise

4 Mal jährlich
Auflage 14 000 Exemplare
Jahrgang 10

Nächste Ausgabe 4/2020

Schwerpunktthema: Sanieren
Erscheinungstermin: 9. Dezember 2020
Redaktionsschluss: 27. Oktober 2020
Anzeigenschluss: 10. November 2020

Titelbild

MaximKostenko, iStock/Getty Images Plus

Inhalt

Energie: 2000 Watt auf dem Land	4
Energie: Energieversorgung mit Contracting	7
Energie: Energiepolitik quo vadis?	9
Energie: Neuartiges Modell	11
EGW: Rahmenkredit kommt ins Parlament	16
WOHNEN SCHWEIZ: Geschäftsführung	19
Fonds de Roulement: Lockerungen	23
Wohnen im Alter: Seh- und Hörbehinderung	25
Recht: Lockdown und das Mietrecht	27
Genossenschafts-Rundschau: Beispiele	29
Fenêtre romand: Gloria mundi	30

2000-Watt-Gesellschaft auf dem Land möglich

Bauen nach den Zielen der 2000-Watt-Gesellschaft muss kein Privileg der Städte sein. Auch auf dem Land kann der Standard umgesetzt werden. Eines der ersten Beispiele von einem solchen Projekt dürfte das Projekt Martinshöhe der Baugenossenschaft Martinsrain und der katholischen Kirchgemeinde in Sempach LU sein.

«Man geht hier ganz neue Wege. Die Energie wird anders genutzt und die Materialien werden völlig neu bestimmt.» Das sagt Markus Portmann, Energiestadtberater der Stadt Sempach. Er hat das Vorhaben der Baugenossenschaft Martinsrain und der katholischen Kirchgemeinde Sempach von Beginn weg begleitet. «Wir wollen mit diesem Projekt unseren Beitrag zur Erreichung der nationalen Energieziele leisten», so Josef Muff, Präsident der Baugenossenschaft und Kirchenratspräsident. Er macht aber klar, dass es sich einzig für die Sache lohne, nicht etwa für das Portemonnaie – zumindest zu Beginn nicht.

Bauprojekt mit Pioniercharakter

Eine Zertifizierung gibt es bis heute für die 2000-Watt-Gesellschaft zwar nicht. Dennoch wollten die Genossenschaft und die Kirchgemeinde das Minergie-A-Label sowie die Vorgaben des SIA-2040-Energiepfades erreichen. Damit ging man als ländliche Baugenossen-

schaft bereits bei der ersten Etappe 2014 neue Wege. Damals gab es erst ganz wenige 2000-Watt-Areale – alle im urbanen Raum mit sehr guter ÖV-Erschliessung. «Das sind ganz andere Voraussetzungen als auf dem Land», so Portmann (siehe Interview Seite 5).

Wenig Interesse der Mieter

Wir besuchen die Martinshöhe am Rand des heutigen Siedlungsgebietes der Energiestadt Sempach. Richtung Allmend, auf einer kleinen Anhöhe, stehen die beiden Häuser mit 50 Wohnungen – allesamt vermietet.

Dennoch: «Unsere Erfahrung ist, dass das Bauen nach den Zielen der 2000-Watt-Gesellschaft im Mietermarkt nur wenig interessiert», gesteht Portmann. Muff doppelt nach: «Es interessiert sie eigentlich nicht.»

Die einen Mieter sehen auf den See, die anderen Richtung Berge. Die braune, architektonisch schön gestaltete Fassade der Sempacher Unit Architekten AG fällt auf, ebenso der Parkplatz mit Ladestation des internen Elektroautos. Das Herz des Projekts bildet eine High-tech-Anlage. «Das bedingt Feinjustierung und Geduld für die Technik», so Muff. Auf beiden Häusern wurde eine Photovoltaik-Anlage montiert, die zusammengesprochen mehr als den Eigenverbrauch der Gebäudehülle produziert. Der Stromverbrauch der Mieter könne mutmasslich zu rund 50 Prozent ebenfalls gedeckt werden, der überschüssige Strom werde in das Netz der CKW eingespeist.

2000-Watt-Gesellschaft im Blick

«Es ist die Verantwortung des Bauherrn, dass nur Best-Class-Geräte eingebaut werden», so Portmann. Denn die Betriebsenergie werde heute als

Ganzes berücksichtigt. Erstellt wurde ein Hybridbau, der einen hohen Anteil an Holz hat – was sich günstig auf die graue Energie auswirkt. Die Siedlung ist mit dem ÖV erschlossen: Die Gemeinde hat eigens die Buslinie verlegt, damit die Bushaltestelle nur rund 400 Meter entfernt ist. Auch ein Carsharing mit einem Elektroauto darf nicht fehlen. «Dieses Angebot ist leider derzeit mässig gefragt», sagt Muff etwas ernüchtert.

Ohne Parkplätze keine Vermietung

Parkplätze – das ist einer der Hauptstolpersteine eines 2000-Watt-Areals auf dem Land. «Ohne mindestens einen Parkplatz pro Wohnung ist eine Wohnung auf dem Land schlicht und einfach nicht vermietbar», sagt Muff. Der Individualverkehr habe auf dem Land einen anderen Stellenwert als in der Stadt, die mit dem ÖV bestens erschlossen sei. Er appelliert an den Gesetzgeber, die Vorgaben an die Rahmenbedingung auf dem Land anzupassen. «Dann würden bestimmt auch mehr Bauherren versuchen, die Klimaziele bei Neubauten zu erreichen.» Und an die Adresse der Baugenossenschaften sagt Muff: «Eigentlich ist der Mehraufwand zwischen Energienachweis und Minergie-A gar nicht so gross.» Es sei kein Spaziergang – doch mit Geduld sowie gewillter Betriebsoptimierung lohne es sich für die nächste Generation. Das erfordere aber auch ein Umdenken der Bewohner: «Zum Beispiel vom Auto auf den Zug umzusteigen.» Die Voraussetzungen dafür mit drei bis vier stündlichen Postauto-Verbindungen zum Bahnhof Sempach Neuenkirch mit direkten Zuganschlüssen Richtung Luzern oder Olten seien gegeben. Sarah Bischof



Die beiden «Drahtzieher» des Konzepts, von links: Josef Muff und Markus Portmann. Bild Sarah Bischof



Die Martinshöhe in Sempach fällt nicht nur architektonisch, sondern auch mit der Erfüllung der Klimaziele auf.

Bild Unit Architekten AG

Markus Portmann: «2000 Watt auf dem Land ist viel anspruchsvoller»

Markus Portmann, Inhaber und Geschäftsführer von e4plus AG, hat einen ausgezeichneten Überblick über die Energiesituation in der Schweiz. In Sempach wirkt er als Energiestadtberater und als Berater des Projekts Martinshöhe.

Magazin WOHNEN SCHWEIZ:

2000-Watt-Areale gibt es erst wenige und nur im urbanen Gebiet. Wieso?

Markus Portmann: Auf dem Land funktioniert das nicht so einfach. Erstens sollten Areale für eine Zertifizierung mindestens rund 10 000 Quadratmeter Nutzfläche aufweisen. Die Zahl der Wohnungen auf dem Areal wäre somit unverhältnismässig im Vergleich zur Einwohnerzahl eines Dorfes. Zweitens ist es viel anspruchsvoller, die ÖV-Vorgaben zu erfüllen. Bei der Zertifizierung wird die Alltagsmobilität hoch gewichtet. Drittens braucht es auf dem

Land mehr Parkplätze. Ohne eine Tiefgarage und mindestens einen Parkplatz pro Wohnung fehlt den Projekten auf dem Land häufig die Akzeptanz.

Ziehen dennoch immer mehr Baugenossenschaften dem Sempacher Beispiel nach?

Die Martinshöhe hat Pioniercharakter auf dem Land. In Eschenbach gibt es im Ortskern inzwischen ein ähnliches Areal. Tendenziell ziehen immer mehr nach. Mein Tipp: Ehrgeizige, aber nur wirklich machbare Ziele in den Gestaltungsplan schreiben.

Was ist bei der Umsetzung wichtig?

Ein funktionierendes Team aus Bauherrschaft, Architekten, Fachplaner und Energieberater. Von Seite der Architektur ist es wichtig, dass – wie hier beim Projekt Martinshöhe – Profis gewählt werden, die mit diesen Her-

ausforderungen umgehen und im Team arbeiten können.

Wieso wäre es so wichtig, dass mehr Baugenossenschaften Energieziele verfolgen?

Wir haben die Welt nicht geerbt, sondern nur von der nächsten Generation ausgeliehen. Man muss mehr tun, um die Welt so unseren Nachkommen zu übergeben, wie wir sie erhalten haben. Dann ist es für mich alternativlos, vor allem, da wir das Wissen und die Möglichkeit haben. Bereits sprechen wir über das Klimaziel – Netto 0 bis 2050 –, das heisst keine fossilen Energieträger mehr und die, die man braucht, müssen kompensiert werden. Somit macht es keinen Sinn mehr, Immobilien zu bauen, die uns in 30 Jahren ein Problem machen werden.

Interview Sarah Bischof



WERTSCHAFFEND

ANLIKER entwickelt, plant und baut als
Generaldienstleister.



Anliker AG Generalunternehmung

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

ANLIKER

Energiecontracting: Alles aus einer Hand

Geht es um die energetische Versorgung und Betreuung von Liegenschaften, taucht immer öfter das Stichwort «Energiecontracting» auf. Dabei liegt alles, was mit Energie zu tun hat, in einer Hand: von Energieproduktion über die Steuerung bis zum Service. Energiecontracting ist bei Neubauten und Sanierungen möglich.

Ganz generell versteht man unter «Contracting» die Kooperation aufgrund eines Vertrags zwischen Contractingnehmer (Kunde) und Contractinggeber (Dienstleister). Im Falle von Energie heisst das: Alles, was mit Energie zu tun hat, wird aus einer Hand geliefert beziehungsweise betreut. Das heisst der Vertragspartner erhält Wärme, Kälte, Brauchwarmwasser, Photovoltaikstrom oder eine E-Ladestation zum kalkulierbaren Preis. Der Unterhalt, die Wartung sowie der Ersatz der ganzen Anlage bei Lebensdauerende oder im Schadensfall sind in der Dienstleistung zum Endpreis inbegriffen. Die Beschaffung von sogenannter Primärenergie wie Holz oder Strom zum Betrieb der Wärmepumpe ebenso.

Rund um die Uhr

Wer sich für ein Energiecontracting entscheidet, hat die vertragliche Gewissheit, dass rund um die Uhr an 365 Tagen für alle Aspekte der Energie gesorgt ist. «Damit liegen alle Risiken für

den gesamten Betrieb und die Erstellung beim Dienstleister», sagt Martin Nicklas von EKZ. EKZ ist Vorreiter und einer der grossen Anbieter von Energiecontracting – seit 1996 ausschliesslich mit klimafreundlichen Energielösungen. Dieser Rundum-Service bedeutet, dass der Contractinggeber Generalunternehmer ist, der die Anlage fixfertig erstellt. Damit nicht genug. Er ist zugleich Investor, Servicemonteur, Verwalter oder Versicherer. Wobei EKZ die individuellen und wechselnden Bedürfnisse ihrer Kunden und Partner immer in diesen Rundum-Service aufnimmt und überall grösstmögliche Flexibilität anbietet – zum Beispiel bei der Finanzierung oder Einbindung eigener Partner.

Für Neubauten ...

Bei einem Neubauprojekt können mit einem Contracting zum Beispiel eine Photovoltaikanlage und eine Wärmepumpe miteinander per intelligenter Steuerung verbunden werden. Mittels Wettervorhersage kann damit die

Eigenproduktion der PV-Anlage und der Eigenverbrauch des Stroms in der Wärmepumpe lokal optimiert werden. Spannend ist ein Contracting nicht nur wegen Risiko- und Energieoptimierung, sondern auch finanziell. «Wenn man die Eigenmittel lieber in sein Kerngeschäft, wie etwa die Wohnungen an sich, investiert als in eine Energieanlage», sagt Nicklas. Dabei könnten im Neubau verschiedene Kooperationen mit externen Planern, Ingenieuren oder auch Installateuren und Lieferanten durchgeführt werden.

... und für Sanierungen

Das Gleiche gilt bei Sanierungen: Einzig die Kundenbedürfnisse und somit die Lösungsschwerpunkte oder auch die Kooperationsmodelle mit Partnern der Kunden können sich bei Neubauten und Sanierungen unterscheiden. Nicklas betont, dass grundsätzlich die Grösse der Baugenossenschaft keine Rolle spielt. Letztlich muss es immer um individuelle Lösungen gehen.

Sarah Bischof

Diese zehn Mehrfamilienhäuser mit 108 Wohnungen und Gewerbe und der Filiale eines Grossverteilers werden in Kollbrunn im Energiecontracting betreut: Energiesystem mit Wärme und Kälte aus Grundwasser, Ladenetzwerk für Elektrofahrzeuge sowie eine intelligente Steuerung aller Komponenten.

Bild EKZ



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

Urs Frei

Präsident Baugenossenschaft Zurlinden und Unternehmer

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

avobis



Erfolgsfaktor Raumklima

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

Jetzt
informieren
[ekz.ch/
frisch](http://ekz.ch/frisch)

EKZ

Keller Spiegelschränke
guten-morgen.ch 

Schlichte
Poesie



Modell NewLife

«Solarenergie und Wasserkraft werden künftig die entscheidenden Energieressourcen sein»

Jürg Grossen ist Unternehmer, Nationalrat und Parteipräsident. Das Magazin WOHNEN SCHWEIZ wollte von ihm wissen, wo wir aktuell in der Energiepolitik stehen. Was sind die nächsten Weichenstellungen und wie beurteilt er den Beitrag der Baugenossenschaften an die Energiewende?

Magazin WOHNEN SCHWEIZ: Wir sprechen Sie zuerst als Unternehmer an. Teilen Sie die Ängste aus der Wirtschaft, dass die Energie knapp werden könnte?

Jürg Grossen: Das ist eine unbegründete Befürchtung. Energie steht künftig auch in vollständig erneuerbarer Form ausreichend und zu bezahlbaren Preisen zur Verfügung. In Zukunft wird die Solarenergie in der Schweiz neben der Wasserkraft die entscheidende Energieressource sein. Fossile Anwendungen werden durch elektrische abgelöst, Ölheizungen durch Wärmepumpen und Verbrenner durch Elektroautos. Strom ist heute klar günstiger als vor fünfzig Jahren und wird – wenn überhaupt – höchstens unwesentlich teurer.

Vom Unternehmer zu Ihrer Rolle als Parlamentarier. Spürt man die «grüne Welle» unter der Bundeshauskuppel?

Ja, das hat die deutliche Verbesserung und Annahme des CO₂-Gesetzes in der Sommersession eindrücklich gezeigt. Das Parlament ist jünger, weiblicher und grüner geworden. Trotzdem erwarte ich keine ganz grosse Wende. Alles mit Mass ist auch bei der Gesetzgebung angezeigt, insbesondere in unserer direkten Demokratie.

Energiewende, CO₂-Gesetz, Strommarktliberalisierung usw. Wo stehen wir aktuell in der Energiepolitik?

Die Energiestrategie 2050 wurde angenommen und Anfang 2018 in Kraft gesetzt. Seit dann ist sie in der Umsetzung, wobei leider nicht alle Kantone gleich schnell unterwegs sind.

Jürg Grossen (GLP, BE): «Wenn wir bei netto null CO₂ sein wollen, dann müssen unsere neuen und renovierten Gebäude weitergehende Anforderungen erfüllen als bisher.»



Jürg Grossen

Der Berner Oberländer ist Mitinhaber von drei Unternehmen in der Elektrobranche mit rund 50 Mitarbeitenden. Seit 2011 politisiert er im Nationalrat für die GLP. Seine Schwerpunkte sind Verkehrs-, Energie- und Wirtschaftspolitik. Jürg Grossen ist seit 2017 Parteipräsident der GLP Schweiz.

«Ich gehe davon aus, dass das Referendum gegen das CO₂-Gesetz ergriffen wird und zustande kommt.»

Insgesamt sind wir bei der Energieeffizienz auf Kurs, beim Ausbau der Energieproduktion sind noch zusätzliche Anstrengungen nötig. Das CO₂-Gesetz ist fertig beraten und bildet die ideale Ergänzung zur Energiestrategie 2050. Die Revision des Energie- und Stromversorgungsgesetzes wird vor-

aussichtlich 2021 in Angriff genommen, darin ist unter anderem auch die vollständige Strommarkt-Liberalisierung vorgesehen.

Was ist der nächste grosse Meilenstein?

Ich gehe davon aus, dass das Referendum gegen das CO₂-Gesetz ergriffen wird und zustande kommt. Deshalb ist der nächste grosse Meilenstein die Volksabstimmung über das CO₂-Gesetz. Dieses ist für die Gebäude- und Baubranche zentral und verdient eine klare Zustimmung.

Was antworten Sie den Kreisen, die Anreize statt Subventionen in der Energiepolitik wollen?

Das neue CO₂-Gesetz kommt diesem Anspruch in wichtigen Punkten nach, indem die CO₂-Abgabe auf Brennstoffe erhöht und der maximal zulässige CO₂-Ausstoss von Autos reduziert wird. Damit werden finanzielle Anreize gesetzt, um Gebäude gut zu isolieren und fossile Heizungen zu ersetzen sowie beim Kauf neuer Fahrzeuge auf Elektroautos oder sehr verbrauchsarme Verbrennungsmotoren umzusteigen.

Beim CO₂-Ausstoss hat der Gebäudebereich massiv Fortschritte gemacht, im Unterschied zur Mobilität. Hat die Immobilienbranche ihren Job gemacht?

Die Richtung stimmt, dank der CO₂-Abgabe auf Brennstoffe und zahlreicher Bauvorschriften wurde der CO₂-Aus-

stoss von Gebäuden im Gegensatz zum Sektor Verkehr reduziert. Aber es bleibt noch sehr viel zu tun. Wenn wir wie mit dem Klimaabkommen von Paris zugesichert bis 2050 bei netto null CO₂ sein wollen, dann müssen unsere neuen und renovierten Gebäude weitergehende Anforderungen erfüllen als bisher. Jedes Gebäude muss künftig die Energie effizient verbrauchen und selbst Energie produzieren, es muss also zum intelligenten Kraftwerk werden und als Tankstelle für die erneuerbar betriebene Elektromobilität dienen.

Wie erleben Sie die energetische Bedeutung der Baugenossenschaften?

Mir fällt auf, dass sich Baugenossenschaften in den meisten Fällen mehr Gedanken über den Bau, den Energieverbrauch und den Betrieb ihrer Gebäude machen und deshalb nachhaltiger investieren als andere Bauträger.

Ist die viel diskutierte Flugticket-Abgabe nicht eher symbolischer Natur?

Die Einführung einer Flugticketabgabe ist ein sehr wichtiges Element für eine glaubwürdige und wirksame Klimapolitik. Die Höhe der Abgabe ist sicherlich im ersten Schritt nicht ausreichend, aber das war die CO₂-Abgabe auf Brennstoffe bei der Einführung auch nicht. Trotzdem hat diese Massnahme in der Folge durch die Erhöhung eine Wirkung entfaltet. So muss es mit der Flugticketabgabe auch gemacht werden. Die Flugindustrie muss sich umgehend nach neuen Möglichkeiten für den Klimaschutz umsehen – zum Beispiel zum Einsatz von synthetischen Treibstoffen, welche aus den Überschüssen aus der Solar- und Windenergieproduktion gewonnen werden können. Ein Teil der Flugticketabgabe wird für solche Projekte verwendet.

Interview Kurt Bischof

Bild: P. D. / J. H.

Tief verwurzelt

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

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

Optimierung der elektrischen und thermischen Speichergrössen mit Photovoltaikanlage

Bauen ist ein multidimensionales Optimierungsproblem. Das gilt speziell auch für den Energiebereich. Ein Modellbeispiel der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Limmattal GBL zeigt die Chancen von geschickten Kombinationen der verschiedenen Energieträger.

Die Genossenschaften müssen bei einem Neubau viele Anforderungen im Auge behalten und haben es mit Optimierungszielen zu tun, die sich gegenseitig bei den Massnahmen widersprechen. Es soll möglichst günstig gebaut werden, aber es sollen auch möglichst alle CO₂-Reduktionsmassnahmen umgesetzt werden. Die Bauten sollen die maximale Ausnutzung mit Areal-Bonus erzielen, hohe Anforderungen an die architektonische Gestaltung erfüllen und dazu noch die maximale Umsetzung der solaren Energiegewinnung ermöglichen, um die Klimaziele 2030 zu erfüllen. Die Herausforderungen sind vielfältig und die Lösungen in diesem komplexen Zusammenspiel von Architektur und Energietechnik nicht so einfach zu erkennen. Welche Massnahmen bis zu welcher Grösse bringen ökologisch den grössten Nutzen und sind ökonomisch vertretbar? Diese Fragen lassen sich im Vorfeld der Planung nur durch Simulationen beantworten, welche es erlauben, in dem multidimensionalen Problemkreis die verschiedenen Parameter zu variieren und deren Auswirkungen auf die CO₂-Emissionen und deren wirtschaftliche Auswirkungen zu untersuchen. Der Trend in der Energietechnik geht heute zu Wärmepumpen, die ökologisch gut abschneiden, obwohl die elektrische Energie aus dem Netz in der Schweiz immerhin auch noch mit 169 g CO₂ pro kWh belastet ist, dies vor allem wegen des Importes von Strom aus nicht erneuerbarer Stromerzeugung. Zieht man die Systemgrenze für die eigene Energieversorgung über die Grundstücksgrenze hinaus und betrachtet die Schweiz als Ganzes, so offen-

«Die Genossenschaften müssen bei einem Neubau viele Anforderungen im Auge behalten.»

baren sich neue Probleme. Die Schweiz importiert heute schon im Winter elektrische Energie aus dem Ausland (5 bis 10 Milliarden kWh) und wird mit der Verbreitung der Wärmepumpen, der zunehmenden Elektromobilität und dem geplanten Wegfall der Kernenergie im eigenen Land auf noch mehr Importe angewiesen sein. Naheliegender wäre es, diese mit Photovoltaikanlagen zu kompensieren und Stromüberschüsse aus dem Sommer in den Winter zu transferieren. Die Frage ist, welche Speichergrössen

dazu notwendig sind, was sinnvoll ist und was sich aus ökonomischer Sicht noch vertreten lässt.

Ersatzneubau: Photovoltaikfassade

Die Gemeinnützige Baugenossenschaft Limmattal GBL plant in Schlieren einen Ersatzneubau mit zwei Gebäuden à je 35 Wohnungen und einer Energiebezugsfläche von 4250 m². Die Photovoltaikanlage (PVA), welche die ganze Gebäudehülle umfasst, (60 m² Dach, 1600 m² Fassade) hat eine Leistung 317 kWp und liefert 215 MWh pro Jahr elektrische Energie. Im Vergleich dazu liegt der Gesamtverbrauch des Gebäudes mit einer Luft-Wasser-Wärmepumpe inkl. Direktstromverbrauch bei 150 MWh. Der Überschuss an Solarstrom im Sommer beträgt ca. 90 MWh,



Die Gemeinnützige Baugenossenschaft Limmattal GBL plant in Schlieren einen Ersatzneubau mit zwei Gebäuden.

Bild zvg

Exzellente Hypothekenberatung mit lokalem Know-How.



Roger Suter
Leiter Region
Zentralschweiz
Tel. 041 419 12 00

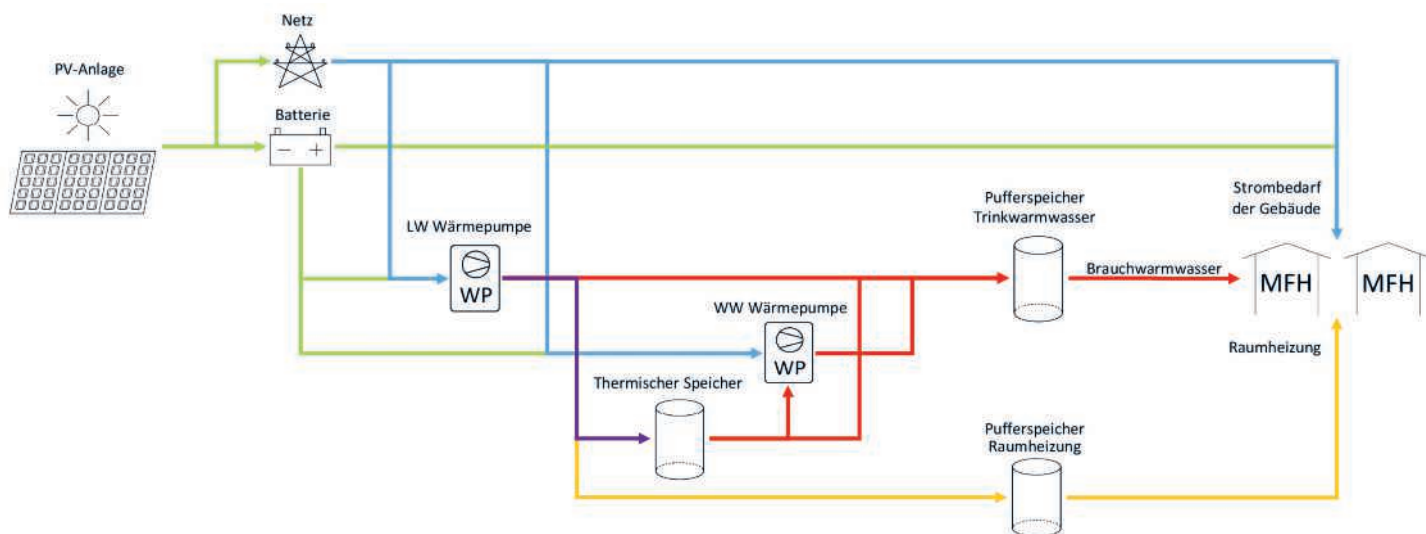
Sina Zemp
Leiterin Hypotheken-
und Finanzierungs-Center
Zentralschweiz
Tel. 041 727 94 51

Roger Dobler
Leiter Hypotheken-
Center LU/OW/NW
Tel. 041 419 16 05

Reto Biesser
Leiter Hypotheken-
Center ZG/SZ/UR
Tel. 041 727 92 28

Profitieren Sie von unserem regionalen Wissen und umfassenden Kenntnissen.
Unsere Hypotheken-Experten finden Ihre individuelle Finanzierungslösung.
Wir orientieren uns dabei gezielt an Ihren Bedürfnissen und Möglichkeiten.
Rufen Sie uns an oder schauen Sie vorbei.
credit-suisse.com

Abbildung 1: Schema des untersuchten Energieversorgungskonzepts



während im Winter 100 MWh vom Elektrizitätswerk bezogen werden müssen. Rein ökonomisch ein Minusgeschäft, den Strom im Sommer billig ans Elektrizitätswerk zu verkaufen und im Winter wieder teuer einzukaufen. Insbesondere wenn man die Mehrkosten von rund 1 Mio. Franken für die gesamte PVA gegenüber einer Kompaktfassade in Betracht zieht.

Ein energieautarkes Gebäude wäre aufgrund der reinen Energiebilanz möglich, sogar mit Stromüberschuss. Um die Energieüberschüsse aus dem Sommerhalbjahr saisonal zu speichern, bräuchte man sehr grosse Speicher, deren Dimensionen und Kosten den möglichen Rahmen sprengen. Aus der Tabelle ist ersichtlich, dass die Wärmepumpe gegenüber einer Gas-

«Den Strom im Sommer billig ans Elektrizitätswerk zu verkaufen und im Winter wieder teuer einzukaufen, ist rein ökonomisch ein Minusgeschäft.»

heizung den CO₂-Ausstoss um über 50% reduziert, allerdings zum Preis eines hohen Netzstrombezugs. Die Wärmepumpe in Kombination mit der PVA reduziert den Netzstrombezug nochmals um einen Drittel. Nachteilig sind die grossen Stromüberschüsse im Sommerhalbjahr (ca. 110 MWh) und der immer noch hohe Netzstromverbrauch (100 MWh) vor allem im Winterhalbjahr.

Sinnvoll ist es, tageweise einen Ausgleich zu schaffen, um zumindest in

kurzen Schlechtwetterperioden und in der Nacht diese Perioden ohne Netzstrom überbrücken zu können.

Um in der Periode vom Frühjahr bis Herbst die Solarenergie möglichst optimal zu nutzen und den Netzstrom so gering als möglich zu halten, wurden in einem Simulationsmodell die Speichergrössen optimiert. Die Kombination der Wärmepumpen mit einer Photovoltaikanlage und optimierten Speichergrössen zeigt eindrücklich, dass die CO₂-Emissionen und der Netzstrombezug noch einmal halbiert werden können.

Optimierung

Das Schema des untersuchten Energieversorgungskonzepts mit thermischem Speicher und Batterie ist in Ab-

Jährliche CO₂-Emissionen und Netzstrom mit verschiedenen Konfigurationen

	Tonnen CO ₂ -Emissionen/Jahr	MWh Netzstrombezug/Jahr
Gasheizung (20% Biogas)	55	85
LW-WP	25	150
LW-WP mit PVA ohne Speicher	16	100
LW-WP mit PVA, 8 m ³ therm. Speicher und 150 kWh Batteriespeicher (optimierte Konfiguration im Simulationsmodell)	8.3	50

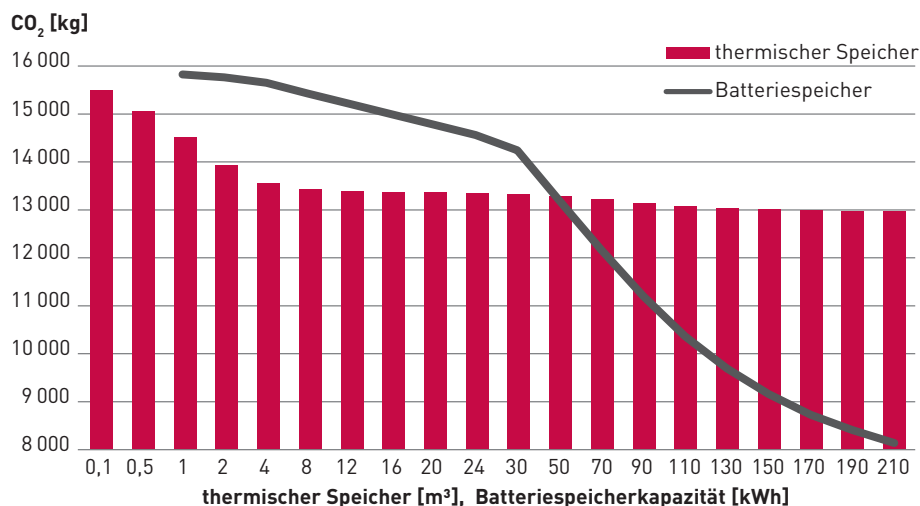


Die Bank für haushohe Zinsvorteile.

Im Immobilienbereich kennen wir uns genauso gut aus wie im Bankwesen. Profitieren Sie von unseren nachhaltigen Finanzierungslösungen für Baugenossenschaften. Besuchen Sie uns auf migrosbank.ch/baugenossenschaften.

MIGROSBANK
Rechnen Sie mit uns.

Abbildung 2: CO₂-Emissionen



Jährliche CO₂-Emissionen in Abhängigkeit von der Kapazität des thermischen Speichers und der Stromspeicherkapazität.

Abbildung 1 dargestellt. Gemäss diesem Konzept wird der Eigenstrombedarf der Gebäude mittels PV- und Netzstrom gewährleistet, während der Wärmebedarf für die Raumheizung und Erwärmung des Trinkwarmwassers durch Luft-Wasser-Wärmepumpen abgedeckt wird. Für die weitere Ausnutzung des PV-Stroms sind noch zwei Energiespeicher geplant: ein Stromspeicher (Lithium-Ionen-Batterie) und ein thermischer Speicher (Stahlwassertank). Der thermische Speicher wird mit Hilfe von produziertem PV-Strom und Luft-Wasser-Wärmepumpe mit der Wärme geladen. Um das Potenzial der Energieentladung vom thermischen Speicher zu erhöhen, ist eine Wasser-Wasser-Wärmepumpe vorgesehen (siehe Abbildung 1).

Dynamische Effekte

Numerische Jahressimulationen ermöglichen es, dynamische Effekte in Energiesystemen abzubilden. Nur so lassen sich verlässliche Aussagen zu den Wärme- und Stromflüssen, Massenströmen und Temperaturen in einer detaillierten zeitlichen Auflösung machen. Das Modell ist dabei nur ein beschränktes Abbild der Realität, aber die einzige Möglichkeit, im Vorfeld die Parameter so weit zu variieren, bis eine optimale Konfiguration erreicht wird.

«Die Qualität der Simulationsergebnisse ist dabei nur so gut wie die Qualität der Eingabedaten.»

Die Qualität der Simulationsergebnisse ist dabei nur so gut, wie die Qualität der Eingabedaten: Aufgrund von Standardberechnungsmodellen und im Vergleich mit Daten aus verschiedenen bereits gebauten Objekten konnte ein plausibles Verbrauchsprofil erstellt werden.

Um die optimalen Grössen dieser zwei Energiespeicher zu bestimmen, wurde eine zweidimensionale Parameterstudie durchgeführt. Die Stromspeicherkapazität wurde wegen der höheren Investitionskosten und Umweltbelastung auf 210 kWh begrenzt, während das Volumen des thermischen Speichers von 100 Liter bis 210 m³ variiert wurde. Die 18 Variationen der Stromspeicherkapazität und 20 Variationen des Volumens des thermischen Speichers ergeben damit insgesamt 360 Simulationsszenarien.

Für die Beurteilung des Energieversorgungskonzepts wurden drei Bewertungskriterien definiert und für jedes Szenario berechnet: (1) jährliche CO₂-Emissionen, (2) Autarkiegrad (Skala der Unabhängigkeit) der Energiever-

sorgung und (3) Investitionskosten für die Energiespeicher.

Wie in Abbildung 2 ersichtlich ist, sinken die CO₂-Emissionen mit der Erhöhung des thermischen Speichervolumens. Der ökologische Gewinn steigt jedoch nur gering, wenn das Volumen grösser als 8 m³ ist. Die Kurve für den Batteriespeicher sinkt dagegen sehr stark mit zunehmender Kapazität und hat einen wesentlich grösseren Einfluss auf die Emissionen. Ab 200 kWh beginnt die Kurve abzuflachen, grössere Batteriekapazitäten sind sehr teuer und ökologisch wenig sinnvoll.

Die finale Festlegung der Batterie und des thermischen Speichers innerhalb des optimalen Bereichs ist eine ökonomische Fragestellung, die innerhalb des Gesamtprojekts betrachtet werden muss. Auch die PVA muss in den weiteren Optimierungsprozess miteinbezogen werden, insbesondere die Fassadelemente sind im Verhältnis zu den Dachelementen sehr teuer und können allenfalls noch reduziert werden, ohne die Gesamtbilanz wesentlich zu verschlechtern.

Dieser Fachbeitrag wurde von folgenden Autoren verfasst:

Gemeinnützige Baugenossenschaft Limmattal:

Prof. Mark Jaeggi, dipl. phys. ETH, Präsident GBL

Institut für Gebäudetechnik und Energie an der Hochschule Luzern:

Prof. Dr. Axel Seerig
Andrii Zakovorotnyi, MSc Physik



Frische Bürgschaft für die Emissionszentrale

Die Emissionszentrale EGW beschafft ihren Mitgliedern günstiges Geld auf dem Kapitalmarkt. Nun beantragt der Bundesrat dem Parlament einen neuen Rahmenkredit von 1,7 Mia. Franken, damit die EGW weitere sechs Jahre Kapital für gemeinnützige Bauträger beschaffen kann.

Am 2. September hat der Bundesrat dem Parlament eine wohnungspolitisch wichtige Botschaft vorgelegt: Mittels Bundesbeschluss beantragt er einen Rahmenkredit von 1,7 Mia. Franken. Zwischen Herbst 2020 und Sommer 2021 soll das Geschäft beraten werden. Damit wäre die EGW weitere sechs Jahre mit einer Bundesbürgschaft abgesichert und könnte jährlich 200 bis 300 Mio. Franken Hypotheken finanzieren.

In der Politik stösst das Anliegen auf offene Türen. «Bereits für den Fonds de Roulement gab es letztes Jahr breiten bürgerlichen Support», sagt die Luzerner CVP-Nationalrätin Ida Glanzmann. Die Beirätin von WOHNEN

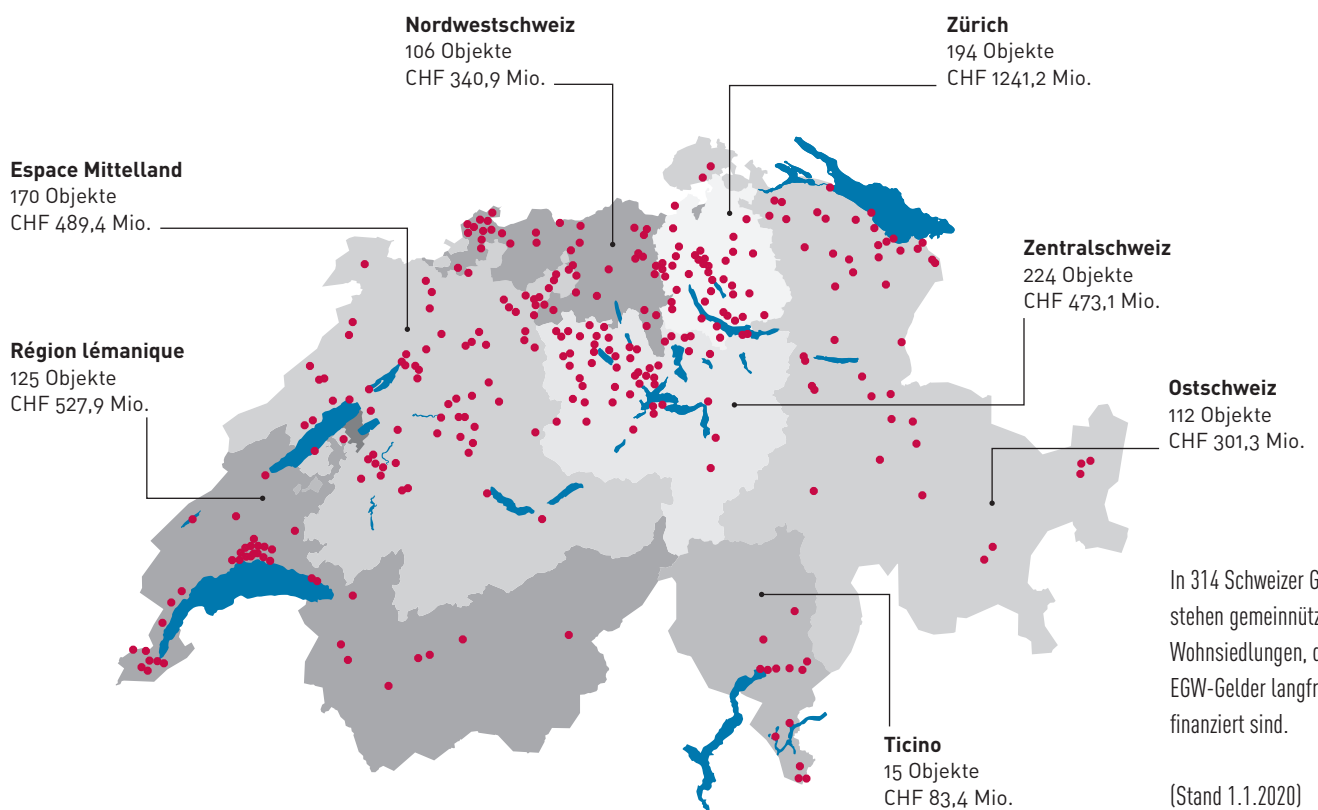
SCHWEIZ, selber Mitglied einer kleinen Genossenschaft im Dorf, befürwortet die indirekte Förderung des Staates, gerade im Hinblick auf eine Corona-Wirtschaftskrise: «Niedrige Wohnkosten entlasten langfristig das Budget jener Haushalte, die mit weniger auskommen müssen.»

Stetig neue Finanzierungsgesuche

An der Basis kommt das Angebot der EGW gut an. Mehr als 140 Mitglieder von WOHNEN SCHWEIZ sind Genossenschafter der EGW. Sie leihen sich insgesamt rund 540 Mio. Franken. Konstant treffen Finanzierungsgesuche von gemeinnützigen Bauträgern in der EGW-Geschäftsstelle in Olten ein. So

hat beispielsweise eine junge Alters-Genossenschaft im freiburgischen Sutzgiez ihren voll vermieteten Neubau 2018 mit EGW-Mitteln finanziert. «Dank dem Kostenvorteil der EGW sparen wir jährlich rund 1,5 Prozent Zinsen, also 60 000 Franken 14 Jahre lang», freut sich der Finanzverantwortliche. Davon profitieren am Ende die Mieterinnen und Mieter – und die öffentliche Hand, da sie weniger Wohnkostenbeiträge ausrichten muss. Die jüngste EGW-Emission vom August 2020 ermöglichte eine Mittelaufnahme über 20 Jahre zu 0,069 Prozent! So wichtig die EGW für viele kleinere und mittlere Genossenschaften ist, so unbedeutend ist sie auf dem Schweizer

Geografische Verteilung der geförderten Wohnsiedlungen



Hypothekenmarkt: Ganze drei Promille des Gesamtvolumens macht ihr Portfolio aus.

Um die Risiken im Kreditgeschäft gering zu halten, prüft eine unabhängige Kommission die Gesuche sorgfältig. Zudem erhebt die EGW die Bonität ihrer Schuldner jährlich und prüft periodisch alle finanzierten Liegenschaften. Ein Stresstest im Auftrag des Bundesamtes für Wohnungswesen und eine aktuelle externe Risikoanalyse ergaben ein positives Gesamtbild. Das Rating der Schuldner habe sich gegenüber 2018 verbessert, halten die Experten fest. Auf der Anlegerseite genießt die EGW einen genauso guten Ruf. Da ihre Anleihen mit der Bundesbürgschaft abgesichert sind, verfügt sie über ein Triple-A-Rating der Zürcher Kantonalbank.

EGW weiterführen und stärken

«Die Zustimmung in zahlreichen Städten zeigt, welchen wichtigen Beitrag die Baugenossenschaften im urbanen Raum für das preisgünstige Wohnen und eine ausgewogene soziale Durchmischung leisten», sagte Daniel Burri nach der Ablehnung der Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» im Februar. «Umso wichtiger ist es nun», so der Präsident von WOHNEN SCHWEIZ heute, «dass wir die bewährten Instrumente weiterführen und stärken. Dazu gehört neben dem aufgestockten Fonds de Roulement besonders der neue Rahmenkredit für die EGW.»

Mike Weibel

«Auf Ende der Schönwetterphase vorbereitet»

Ende September wählte die Generalversammlung Ernst Hauri zum neuen Präsidenten der EGW. Er leitete bis Ende 2019 das BWO und nahm als dessen Direktor an den EGW-Vorstandssitzungen teil.

Magazin WOHNEN SCHWEIZ: Worauf freuen Sie sich am meisten als neuer Präsident?

Ernst Hauri: Auf die Arbeit in einem Netzwerk, das ich bereits gut kenne und auf die persönlichen Kontakte; ganz besonders auf das Teamwork im Vorstand und den Austausch mit der Geschäftsstelle.

Welche Herausforderungen kommen auf die EGW zu?

Erstens müssen wir darauf vorbereitet bleiben, dass die Schönwetterphase auf dem Immobilienmarkt zu Ende geht. Deshalb hat das Risikomanagement weiterhin höchste Priorität. Eine zweite Herausforderung ist, das grosse Vertrauen zu erhalten, das sich die EGW nicht nur bei ihren Mitgliedern, sondern auch bei den Banken und Anlegern sowie in der Bundespolitik erarbeitet hat. Auf diesem Kapital beruht die Bundesbürgschaft. Mit einer weiterhin professionellen Arbeit lässt sich dieses Vertrauen erhalten oder gar mehren. Drittens stehen mittelfristig personelle Änderungen bei der EGW



Ernst Hauri, Präsident EGW.

Bild EGW

«Ich habe mich über 30 Jahre mit Wohnthemen beschäftigt.»

an. Der Vorstand muss Lösungen finden, die der Bewältigung der anstehenden Herausforderungen am besten dienen.

Was bewegt Sie, Ihren Ruhestand mit diesem aufwändigen Mandat zu belasten?

Für mich ist es eher eine Bereicherung! Ich habe mich über 30 Jahre mit Wohnthemen beschäftigt. Dazu nochmals in anderer Form und Position einen Beitrag zu leisten, stelle ich mir sehr befriedigend vor.

Interview M.W.

Schöne Spielplätze

Als Schweizer Hersteller sind Sie mit uns gut beraten. Neuanlagen. Sanierungen. Sicherheitsberatungen. Kontaktieren Sie uns.

HINNEN Spielplatzgeräte AG
T 041 672 91 11 - bimbo.ch

bimbo
macht spass





Schulthess: Der Eleganz verpflichtet

Dem Wohnraum als Ausdruck der eigenen Persönlichkeit wird Schulthess mit ihren Designmodellen gerecht. Maschinen wie «Titan Rock» fügen sich homogen in elegante Wohnwelten ein und setzen ein einzigartiges Statement.

Das Gerät überzeugt mit modernster Technik in einer extravaganen Hülle. Subtile Eleganz, die Waschen zum Erlebnis macht. Die Produktlinie «Spirit» wurde mit dem begehrten Red Dot Design Award ausgezeichnet. Das charakteristische Schulthess-Design steht unverwechselbar und überzeugend für die innovative Technik und die Schweizer Premiumqualität. pd

www.schulthess.ch



RohrMax: Kostenlose Lüftungskontrolle

In welchem Zustand ist meine Lüftung? Diese Frage kann die RohrMax AG kostenlos beantworten. Eine moderne Lüftungsanlage sorgt für frische Luft und somit für das gesunde Befinden der Menschen im Haus. Vorausgesetzt, in den Rohren und Geräten haben sich über die Jahre nicht Schmutz und Mikroorganismen abgelagert. Sollte die Kontrolle eine Verschmutzung zum Vorschein bringen oder anderen Handlungsbedarf aufdecken, ist es der Hausverwaltung überlassen, eine Massnahme durchführen zu lassen oder darauf zu verzichten: Die RohrMax-Kontrolle zieht nie Verpflichtungen nach sich. pd

rohrmax.ch



Migros Bank: Werte, die verbinden

Wohnbaugenossenschaften und die Migros Bank haben eines gemeinsam: Die genossenschaftlichen Werte. Nicht die Gewinnmaximierung geniesst die oberste Priorität, sondern immer die Zufriedenheit von Kundinnen und Kunden. Die Migros Bank verfügt nicht nur über langjährige Erfahrungen in der Finanzierung von genossenschaftlichem Wohnungsbau, sondern bietet zusammen mit der CSL Immobilien AG eine Dienstleistungspalette an, die den gesamten Lebenszyklus von Immobilien abdeckt: Mit Bewertung, Finanzierung, Entwicklung, Bautreuhand, Vermarktung und Bewirtschaftung. pd

migrosbank.ch/immobilien

Bauen Sie auch
in der Waschküche
auf Qualität.

Einfach
& robust



WYSS MIRELLA
schweizerisch seit 1909

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



ROHRMAX 

Abfluss verstopft?
24h Service

Werterhalt + Vorsorge
RohrMax kontrolliert
kostenlos Ihre
Abwasserrohre
+ Schächte.

**Kostenlose
Rohr-
Kontrolle**

Informiert sein!

...ich komme immer! 0848 852 856

info@rohrmax.ch

Wechsel in der Geschäftsführung

Hanspeter Käppeli hat entschieden, sich beruflich neu zu orientieren. Seine Nachfolge konnte bereits geregelt werden. Ab 1. Oktober 2020 arbeitet Adrian Achermann als neuer Geschäftsführer und garantiert damit einen nahtlosen Übergang

Adieu und alles Gute, Hanspeter Käppeli

Nach vier Jahren verlässt Hanspeter Käppeli WOHNEN SCHWEIZ, um sich einer neuen beruflichen Herausforderung zu stellen. Der Vorstand bedauert seinen Entscheid, meisterte man doch gemeinsam in den vergangenen Jahren so manche Hürde und etliche Herausforderungen: Mit Erfolg verhalf Hanspeter Käppeli zum Beispiel der Verbandsstrategie bei der Volksabstimmung «Mehr bezahlbare Wohnungen» im Februar dieses Jahres zum Durchbruch. Doch nicht nur in kommunikativer Hinsicht gewann der Verband in den vergangenen Jahren an Profil, Präsenz und Gewicht. Während der Amtszeit von Hanspeter Käppeli konnte nämlich auch der Wohnungsbestand der angeschlossenen gemeinnützigen Bauträger von 33 000 auf über 40 000 Wohnungen gesteigert werden. Auch finanziell und organisatorisch präsentiert sich der Verband heute solide und zukunftsgerichtet. So initiierte Hanspeter Käppeli in seiner Amtszeit interne Veränderungsprozesse, womit die Geschäftsstelle gestärkt und die Effizienz unter Berücksichtigung von Kosten und Qualität gesteigert werden konnte. Der Vorstand dankt Hanspeter Käppeli für seinen Einsatz zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus und für die wertvolle sowie angenehme Zusammenarbeit. Gerne hätte der Verband ihn im Beisein der Mitglieder verabschiedet, was Corona-Massnahmen aber leider nicht zulassen. Nichtsdestotrotz erfolgt die Verabschiedung am 20. Oktober 2020 anlässlich der Verbandskonferenz. WOHNEN SCHWEIZ wünscht Hanspeter Käppeli für die Zukunft in beruflicher als auch in privater Hinsicht alles Gute und weiterhin viel Erfolg!



Hanspeter Käppeli.

Herzlich willkommen, Adrian Achermann

Per 1. Oktober 2020 wird der 42-jährige Adrian Achermann aus Luzern die Nachfolge von Hanspeter Käppeli antreten. Er ist mit dem genossenschaftlichen Wohnungsbau bestens vertraut und in der Branche kein Unbekannter. Zwischen 2013 und 2019 arbeitete Adrian Achermann als Jurist bei WOHNEN SCHWEIZ, übernahm Rechtsberatungen und betreute die unterschiedlichsten Projekte. Zudem wirkte er als Ansprechpartner in den Bereichen IT, Politik, Recht, Weiterbildung, Kommunikation und Veranstaltungen. Seit 2019 arbeitete Adrian Achermann bei der Utilita Management GmbH und sammelte dort weitere wertvolle berufliche Erfahrungen. Als Development Manager war er Mitglied der Geschäftsleitung und zugleich für die Entwicklung und Akquisitionen in der Deutschschweiz verantwortlich. Der ausgebildete Jurist schloss sein Stu-



Adrian Achermann.

Bilder zvg

dium 2007 an der Universität Fribourg (CH) ab und absolvierte später berufsbegleitend ein Zweitstudium an der Hochschule Luzern mit dem Abschluss Bachelor of Science in Wirtschaftsinformatik.

Der Vorstand ist überzeugt, mit Adrian Achermann den idealen Nachfolger gefunden zu haben: Dank seiner grossen Fach- und Sachkompetenz kann eine reibungslose Fortführung der Verbandsarbeit garantiert werden, zumal ihm die Aufgaben und Erwartungen an die Geschäftsführung bereits bestens bekannt sind.

So kann unser Verband die Interessen der Mitglieder weiterhin erfolgreich vertreten und zugleich den gemeinnützigen Wohnungsbau auf den bewährten bürgerlich-liberalen Werten fördern. Ideen und Visionen sind vorhanden!

Daniel Burri
Präsident WOHNEN SCHWEIZ

Dieses Detail hinterlässt keine Spuren. Ausser Glanz.

Funkelnde Gläser lassen Sie strahlen? Der Adora Geschirrspüler mit SteamFinish sorgt für perfekten Glanz ohne Wasserflecken. Details machen den Unterschied. Mehr unter vzug.com



Schweizer Perfektion für zuhause



Und plötzlich wird in der Wohnung gearbeitet

Über Nacht wurde Homeoffice zu einer Realität. Die 25. Ausgabe der Fachtagung an den Grenchner Wohntagen befasst sich mit den Auswirkungen und dem Zusammenspiel von Arbeiten, Wohnen und Raumplanung. Die Tagung wird nach Covid-19-Vorschriften durchgeführt.

Das Verhältnis zwischen Wohnen und Arbeiten hat sich im Verlauf der Zeit stark gewandelt. In der Vormoderne entsprach der Haushalt einer Produktionsgemeinschaft, mit der Industrialisierung kam es zu Heimarbeit und zunehmend zu auswärtiger Lohnarbeit. Spätestens seit der Nachkriegszeit hat die räumliche Distanz zwischen Wohn- und Arbeitsort stark zugenommen. Aktuell bedingen neue Familien- und Lebensmodelle, dass die Haushaltsmitglieder möglichst einfach vielfältige Bedürfnisse in unmittelbarer Nähe befriedigen können. Planungsbehörden sehen in der Schaffung nutzungsöffener Räume, geeignet für Wohnen und Arbeit, Möglichkeiten zur Innenentwicklung und Aufwertung des öffentlichen Raums.

Corona stellt alles auf den Kopf

Die Corona-Krise hat das Verhältnis zwischen Arbeit und Wohnen in ein neues Licht gestellt. Arbeitnehmer und Schülerinnen wurden ins Homeoffice geschickt. Die Wohnung wurde plötzlich für alle Haushaltsmitglieder zu einem – bequemen oder beengenden – Operationszentrum, für unterschiedlichste Tätigkeiten im «24-Stunden-



Soweit kann es kommen, wenn Homeoffice und Wohnen nicht strukturiert geplant werden.

Bild Drazen Zigic, Getty Images

Betrieb». Aus heutiger Sicht sind die Folgen dieses zwangsverordneten Gesellschaftsexperiments kaum absehbar. Die Fachtagung vom 12. November 2020 thematisiert die aktuellen Entwicklungen im Verhältnis zwischen Erwerbsarbeit und häuslichem Leben sowie ihre möglichen Folgen für die Wohnraumversorgung. Sie reflektiert damit verbundene gesellschaftliche Chancen und Risiken, auch aus der Perspektive der Corona-Krise. Sie befasst sich mit Rahmenbedingungen,

auf verschiedenen räumlichen Ebenen, welche ein stimmiges Verhältnis zwischen Wohn- und Arbeitsangebot begünstigen und für attraktive Lebensräume sorgen.

Zudem wird am 5. November 2020 im kulturhistorischen Museum Grenchen die Ausstellung «Von Gemüsebeeten und Einbauküchen: Arbeiterwohnen im 20. Jahrhundert» mit einer Vernissage eröffnet.

pd

Anmeldung: grenchnerwohntage.ch

Vorteilhaft finanzieren mit einer hbg Bürgschaft!

Als Gemeinnütziger Wohnbauträger profitieren Sie bei Ihrer Bankfinanzierung deutlich von einer hbg Bürgschaft: Belehnungen bis 90% der Anlagekosten, günstigere Konditionen, Kombination mit weiteren Fördermitteln.

Wir beraten Sie gerne.

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

Hypothekar-
Bürgschaftsgenossenschaft
hbg cch
Société coopérative de
cautionnement hypothécaire
www.hbg-cch.ch

Kanton Luzern und Stadt Zug bieten Chancen

Unabhängig voneinander setzen der Kanton Luzern und die Stadt Zug bei zwei grossen Arealen auf Baugenossenschaften. Der Kanton Luzern will am Seetalplatz eine Genossenschaft bauen lassen, die Stadt Zug hat das Steinlager-Areal an die Baugenossenschaft Familia Zug vergeben.

«Luzern Nord» in der Gemeinde Emmen ist ein boomendes Entwicklungsgebiet. Dort, wo früher Fabrikanlagen oder Strassen waren, stehen heute innovative KMU, die Fachhochschule Zentralschweiz – Kunst & Design, ein moderner Riesenkreisel und neue Dienstleistungsbauten. Künftig soll am Seetalplatz auch Wohnen möglich sein. Der Kanton Luzern ist Eigentümerin einer 17000 Quadratmeter grossen Landfläche, direkt am Ufer der Kleinen Emme gelegen.

Baufeld für Genossenschaften

Diese Flächen werden nun im Baurecht abgegeben. Interessenten können eines oder mehrere Grundstücke übernehmen. Gemäss Bebauungsplan sollen drei modern gestaltete Gebäude mit gemischter Nutzung entstehen, die das neue Quartier «Luzern Nord» mitprägen. Eines davon – B3 – ist für den gemeinnützigen Wohnungsbau vorgesehen. Angeboten wird eine Abgabe im Baurecht für 70 Jahre mit der Option auf Verlängerung um weitere 30 Jahre. Offerten müssen beim Kanton Luzern bis 20. November 2020 eingereicht sein. Ende Januar erfolgt der Entscheid über die Auswahl für die Endverhandlungen und im Frühling fällt der Regierungsrat den Vergabeentscheid.

Vergabe in der Stadt Zug

Einige Schritte weiter – oder doch wieder nicht – ist die Baugenossenschaft Familia Zug. Auch hier hat die öffentliche Hand längst die Bedeutung der gemeinnützigen Wohnungen für einen gesunden Mix erkannt. Das Areal «Steinlager» an der Industriestrasse ist die letzte zu vergebende Landreserve der Stadt Zug. Die Baugenossen-

schaft Familia Zug hat im Herbst 2019 die Ausschreibung eines möglichen Nutzungskonzepts für sich entscheiden können. Die Stadt Zug hat das eingereichte Konzept «Hybrid Green» überzeugt. Schwerpunkte sind «Mehr Grün im Industriegebiet am Stadtrand», «preisgünstiger Wohnraum für

alte und neue Zuger» sowie «Austausch unter Einwohnern und Fachkräften im Industriegebiet» gesetzt. Inzwischen ist das Projekt durch Anstösser bezüglich der gewerblichen Nutzung blockiert worden. Die Stadt Zug ist aktuell am Evaluieren, wie es weitergehen soll.

Kurt Bischof



Das Baufeld 3 am Seetalplatz «Luzern Nord» in der Gemeinde Emmen ist für den gemeinnützigen Wohnungsbau vorgesehen.

Bild zvg

Lockerungen beim Fonds de Roulement

Seit dem 1. Juli 2020 ist der Fonds de Roulement attraktiver geworden: Mehr Mittel, weniger Auflagen (WOHNEN SCHWEIZ, Ausgabe 2/2020). Von Anelia Müller wollten wir wissen, wie bisher das Echo ausgefallen ist.



Anelia Müller, Fachfrau
Fonds de Roulement,
WOHNEN SCHWEIZ

Magazin WOHNEN SCHWEIZ: Sind die Lockerungen bei den Genossenschaften bereits angekommen?

Anelia Müller: Bildlich gesprochen sind die Lockerungen gut unterwegs, die Richtung stimmt, sie sind im Begriff anzukommen. Die neuen Möglichkeiten gelten ja erst seit 1. Juli 2020.

Erläutern Sie kurz die wichtigsten Lockerungen?

Am wichtigsten ist die Erhöhung des maximalen Darlehensbetrags pro Gesuch und Genossenschaft. Zudem gilt für Neubauprojekte: Mit einem GEAK®-Neubau von A/A, A/B oder B/A ist ein Förderdarlehen von 30 000 Franken pro Wohnung möglich. Minergie- oder LEA-Konzept ist somit nicht mehr nötig für ein höheres Darlehen.

Für Erneuerungsprojekte ist die neue Regelung: Wenn die Liegenschaft nach der Sanierung mit GEAK® C/B oder besser bewertet wird und eine Verbesserung von mindestens zwei Stufen erzielt wurde, werden neu 40 000 Franken pro Wohnung gesprochen. Dieser Betrag war vormals nur bei einer Minergie-Systemerneuerung möglich. Weiter werden neu auch Sanierungen nur des Gebäudeinnern mit 15 000 Franken pro Wohnung unterstützt, wenn gleichzeitig Massnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz der Liegenschaft vorgesehen sind.

Welche Punkte der Lockerung «ziehen» vor allem?

Dass bei Neubauprojekten mit einem GEAK®-Neubau A/A, A/B, B/A ganze 30 000 Franken pro Wohnung beantragt werden können und dass man auch ohne Minergie- oder LEA-Zertifizierung einen substanziellen Förderbeitrag abholen kann. Weiter stossen die Lockerungen bei den Erneuerungsprojekten auf offene Ohren. Hier insbesondere, dass die Sanierung auf einen GEAK® C/B oder besser mit 40 000 Franken pro Wohnung unterstützt werden kann.

Interview Kurt Bischof

HEBT SICH AB.

In Lebensdauer und Qualität.



Seit 175 Jahren sind wir die Schweizer Waschexperten. Mit hochwertigsten Materialien, wie zum Beispiel einem Laugenbehälter aus Chromstahl, erreichen wir hygienische Sauberkeit und extreme Langlebigkeit. Mehr Infos: schulthess.ch/schweizer-qualitaet



 **SCHULTHESS**

Im Alter mitten im Zentrum wohnen

Betreute Alterswohnungen waren in der Stadt Kriens LU gesucht. Die Genossenschaft Wohnen im Alter in Kriens GWAK deckt nun diese Lücke. Mitten im Zentrum entstanden mit dem Lindenpark Wohnungen mit Spitex im gleichen Haus. Das Kompetenzzentrum «Wohnen im Alter» von WOHNEN SCHWEIZ hat das Projekt begleitet.

Im Alter im Zentrum wohnen, Spitex, Einkaufsmöglichkeiten und sogar ein 24-Stunden-zugängliches, auf die Bedürfnisse älterer Menschen abgestimmtes Fitnesscenter im Haus: Das ist seit diesem Jahr im Lindenpark in Kriens möglich. «Wir haben den knappen Bestand an Alterswohnungen erkannt und uns zusammengetan, um speziell betreute Alterswohnungen im Lindenpark zu realisieren», sagt Stefan Bucher, Präsident der Genossenschaft «Wohnen im Alter in Kriens» GWAK. Zusammen mit Spitex Kriens, die im Gebäude eingemietet ist, konnte dieses Vorhaben umgesetzt werden.

Das Kompetenzzentrum «Wohnen im Alter» von WOHNEN SCHWEIZ ist zusammen mit mehreren Baugenossenschaften und lokalen Institutionen aus dem sozialen und gemeinnützigen Bereich Mitträgerin der GWAK. «Wie viele weitere Personen und Institutionen hat WOHNEN SCHWEIZ einen grossen Beitrag zum guten Gelingen des Projektes geleistet.»

Bereits alles vermietet

Entstanden sind 32 Wohnungen mit Dienstleistungen, drei Pflegewohnungen mit 21 Pflegebetten sowie Wohnraum für Menschen mit psychischer

Belastung. Die Lage des Gemeindehaus-Areals im Zentrum von Kriens ist ideal. Das findet auch die Bevölkerung: Beim Eröffnungsfest Ende August haben trotz schlechtem Wetter und restriktivem Corona-Schutzkonzept rund 3500 Personen teilgenommen. «Die Feedbacks waren ausschliesslich positiv und das Projekt wurde als sehr gelungen bezeichnet.» Sämtliche Wohnungen konnten innert kürzester Zeit vermietet werden. «In den Wohnungen leben ausschliesslich Personen, welche ein Bedürfnis betreffend Grundbetreuung nachweisen können.»

«Die Feedbacks waren ausschliesslich positiv und das Projekt wurde als sehr gelungen bezeichnet.»

Zusammenleben geglückt

Bucher spricht von einem erfreulichen Start des Projekts – auch untereinander: «Obwohl die Mieter erst wenige Monate dort leben, gibt es viele Kontakte unter ihnen.» Spitex Kriens stellt für die Bewohnenden eine Mitarbeiterin im 50-Prozent-Pensum, bei welcher Anliegen aller Art deponiert werden können. Sie kümmert sich nicht nur um diese individuellen Wünsche, sondern organisiert auch gemeinschaftliche Events und Freizeitangebote.

Sarah Bischof



Eigenes Modell in der Stadt Kriens.

Bild zvg

Sinnesbehinderung im Alter: «Wie bitte?»

Vorsicht – es muss nicht immer schon Demenz sein! Oft liegt es nur am beeinträchtigten Hören oder Sehen. Das Kompetenzzentrum Seh- und Hörbehinderung im Alter KSiA will zusammen mit Wohnbaugenossenschaften die Lebensqualität der älteren Bevölkerung verbessern.

Eine Seh- oder Hörbeeinträchtigung im Alter ist nicht auf den ersten Blick erkennbar. Was auffällt, sind eher unangemessenes Verhalten, unpassende Antworten oder ungepflegtes Äusseres. Oft wird dies bei älteren Personen mit einer beginnenden Demenz in Verbindung gebracht. Betroffene Personen akzeptieren eine Sinnesbehinderung oft als altersbedingt. Das (gesunde!) Gehirn trägt mit Trugbildern und Ähnlichem dazu bei, dass sie selber die Beeinträchtigung nicht richtig wahrnehmen können.

Warum zieht sich jemand zurück?

Wenn eine ältere Person im Wohnumfeld Kontakte vermeidet oder abweisend reagiert, wird sie in der Regel nicht weiter behelligt. Kaum jemandem fällt ein, dass die Mitbewohnerin, der Mitbewohner vielleicht seh- oder hörbeeinträchtigt sein und Probleme mit der Alltagsbewältigung und den sozialen Kontakten haben könnte. Im



Frau I. erkennt den Mann nicht – sie sieht schlecht.

Bild KSiA/Dill

Alltag sind diese Personen zunehmend mit Schwierigkeiten konfrontiert, zum Beispiel beim Bedienen der Geräte in der Waschküche.

Das Umfeld kann viel zur Verbesserung der Situation beitragen. Hauswarte können zum Beispiel Informationen gross geschrieben an gut ausgeleuchteten Orten aufhängen. Markierungspunkte bieten Orientierungshilfen. Veränderungen bemerken, Verständnis haben für ungewöhnliches Verhalten, betroffene Personen ansprechen und

Hilfe anbieten, all das kann eine Entlastung bedeuten.

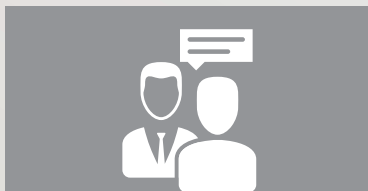
Pilotprojekt mit Genossenschaften

Das Pilotprojekt «Wie bitte?» untersucht zwischen September 2020 und April 2021 in einzelnen Siedlungen von Wohnbaugenossenschaften, ob mit minimalen Interventionen die Situation für Personen mit einer Seh- oder Hörbehinderung erleichtert werden kann. In Verbindung mit schriftlicher Kommunikation sind Kurse für Hauswarte und Mitarbeitende der Verwaltung sowie Infoveranstaltungen für die Bewohnerschaft vorgesehen. Einfache Hilfsmittel und ein informiertes Umfeld können Betroffene unterstützen, damit sie zu ihrer Einschränkung stehen, länger selbständig zuhause wohnen und Teil der Gemeinschaft bleiben können.

Judith Wildi

Kompetenzzentrum Seh- und Hörbehinderung im Alter KSiA, Bederstrasse 102, 8002 Zürich, www.ksia.ch

Nachhaltig heizen und Kosten sparen.



www.sada.ch/heizung-sanieren

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





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



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



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

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

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

FRAUMÜNSTER
INSURANCE EXPERTS
Sicherheit für Unternehmen

Lockdown ist im Mietrecht nicht vorgesehen

Am 17. März 2020 mussten diverse Geschäfte gestützt auf die vom Bundesrat in Notrecht erlassene Covid-19-Verordnung 2 ihren Betrieb schliessen. Müssen Geschäftsmieter nun die Miete zahlen? Derzeit ist eine Vorlage im Bundesparlament, welche diese Frage regeln soll.

Obwohl Genossenschaften in ihrer absoluten Mehrheit Wohnungen vermieten, kommt es doch auch hie und da vor, dass beispielsweise im Parterre ein Geschäftslokal vermietet wird. Deshalb geht die Frage, ob für ein zwangsmässig geschlossenes Geschäftslokal trotzdem Miete geschuldet ist, auch nicht gänzlich an den Genossenschaften vorbei.

Das Mietrecht sieht in Art. 259d OR vor, dass wenn ein Mangel am Mietobjekt vorliegt und deshalb die Tauglichkeit der Sache zum vorausgesetzten Gebrauch beeinträchtigt ist, der Mieter das Recht auf Herabsetzung des Mietzinses hat, bis der Mangel behoben ist. Mit dieser Begründung forderte ein Restaurantbetreiber in der Stadt Luzern die Herabsetzung der Miete während der behördlich verordneten Schliessungszeit. Zwar hat er noch einen Take-away-Service betrieben, aber dieser musste jeweils wegen des Ladenschlussgesetzes um 18.30 Uhr schliessen.

«Erst wenn das Bundesgericht einen Entscheid in dieser Frage erlassen hat, hat man eine gewisse Rechtssicherheit.»

Ist es eine Mängelfrage?

Offenbar hatten Vermieter und Mieter vertraglich bei Streitigkeiten ein Schiedsgericht für zuständig erklärt. Dieses befasste sich mit der zentralen Frage, ob ein Vermieter auch einen Mangel zu verantworten hat, der sich nicht in seinem «Herrschaftsbereich» befindet. Denn der Vermieter kann ja nichts dafür, wenn aufgrund behördlicher Vorschriften der Mieter eines

Restaurants das Restaurant geschlossen halten muss. Die Regelung der Mängelrechte im OR basiert nämlich auf der Idee, dass der Vermieter durch sein Handeln einen Mangel beseitigen kann.

Das Schiedsgericht verwies einmal darauf, dass auch Mängel, für die ein Vermieter nichts kann, wie beispielsweise Baulärm in der Nachbarschaft, Mängel sein können, die zur Herabsetzung der Miete berechtigen. Denn ein Verschulden des Vermieters für den Mangel ist keine Voraussetzung für eine Mietzinsminderung. Zudem sei das Lokal zwecks Betrieb eines Restaurants vermietet worden und der Restaurationsbetrieb nun objektiv nicht mehr möglich. Gestützt auf diese hier verkürzt dargelegten Überlegungen entschied das Schiedsgericht, dass der Mieter nicht den vereinbarten Mietzins bezahlen muss, wenn er die volle Gegenleistung nicht erhalte. Der Mieter dürfe deshalb eine Mietzinsreduktion verlangen. Weil ein Catering-Betrieb beschränkt möglich war, berechnete das Schiedsgericht nach Räumen getrennt und in Abhängigkeit der Grösse der Flächen eine 60-prozentige Beeinträchtigung und damit eine entsprechende Mietzinsreduktion.

Das Schiedsgerichtsurteil darf man jedoch nicht überbewerten. Erst wenn das Bundesgericht einen Entscheid in dieser Frage erlassen hat, hat man eine gewisse Rechtssicherheit.

Parlament erarbeitet ein Gesetz

Es mag Zufall sein, dass das Schiedsgericht auch auf die 60 Prozent Reduktion kommt, die derzeit im Parlament diskutiert werden. National- und Ständerat haben den Bundesrat beauftragt, ein Gesetz auszuarbeiten, welches die

Ratgeber Recht

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



«In vielen Fällen haben sich Vermieter und Mieter bereits geeinigt.»

Vermieter verpflichtet, eine Mietzinsenkung für die Dauer des Lockdown zu gewähren. Inzwischen ist ein Entwurf in der Vernehmlassung gewesen. Frühestens in der Dezembersession kann im Parlament über das Gesetz befunden werden. Weil inzwischen einige Zeit verstrichen und die erste Aufregung vorbei ist, darf man nicht überrascht sein, wenn das Parlament seine Meinung ändert und auf eine gesetzliche Regelung der Mietzinsreduktion verzichtet. Denn in vielen Fällen haben sich Vermieter und Mieter bereits geeinigt. Viele Geschäftsinhaber haben auch Versicherungsgelder erhalten, welche die bezahlte Miete inkludiert. Bei dieser Ausgangslage noch ein kluges und faires Gesetz zu erarbeiten, wird sehr schwer.



Miele

Wir kümmern uns nicht nur um Ihre Betriebskosten, sondern auch um die Umwelt

Die Kleinen Riesen für das Mehrfamilienhaus realisieren dank der hohen Ressourceneffizienz sehr niedrige Betriebskosten. Die Waschmaschinen erreichen die Energieeffizienzklasse A+++ und die Trockner A++. Dank dem wartungsfreien Wärmetauscher ist sichergestellt, dass der Energieverbrauch kontinuierlich niedrig bleibt.

Miele. Immer Besser.



Nachfolgelösung, Biodiversität und Sieger

Zürich

Seit dem 1. August 2020 hat der Sunnige Hof eine neue Geschäftsführerin: Gabriele Brun, die den Verwaltungsrat als Genossenschaftsprofi mit langjähriger Führungserfahrung und vielseitiger Expertise in verschiedenen Bereichen der Immobilienbranche überzeugte. Sie ist Betriebswirtschaftlerin, verfügt unter anderem über das eidgenössische Bankfachdiplom, einen Master in Bankmanagement und ein Certificate of Advanced Studies in Digital Leadership. Damit wurde die Dauer der interimistischen Geschäftsführung mit Bruno Baumberger planmässig beendet.

Brunnen SZ

Zeitgemässe, günstige Wohnungen in einer nachhaltigen Bauweise. Dieses «Glanzstück» ist der Baugenossenschaft Familia Ingenbohl mit der Liegenschaft Mettlen in Brunnen ge-



Modern wohnen und die Biodiversität fördern:
Die Baugenossenschaft Familia erbringt den Tatbeweis.

Bild zvg

lungen. Sie wurde im April bezogen. Die Lage direkt an der Gotthardbahnlinie erforderte eine überzeugende Grundrisskonzeption. Das Minergie-zertifizierte Gebäude mit einer zeitgemässen Architektur der Arde Architektur AG schafft Raum für acht Wohnungen. Ein besonderes Highlight ist die Umgebungsgestaltung, welche konsequent nach den Ideen von Mission B – einem Projekt von SRF mit dem Ziel, die Biodiversität in der Schweiz nachhaltig zu fördern – umgesetzt ist.

Luzern

Die SBL Wohnbaugenossenschaft Luzern hat für ihr Bauprojekt auf der Hochhüslweid aus 61 Eingaben das Duo Guignard & Saner Architekten, Zürich und Berchtold Lenzin Landschaftsarchitekten Zürich zum Sieger des Projektwettbewerbs erkoren. Die Jury überzeugte «die Poesie zwischen Städtebau, Wohnqualität und Konstruktion». Das Siegerprojekt «Zapfer» nimmt sowohl die abfallende Topografie wie auch den Charakter der heutigen Mehrfamilienhäuser auf und platziert drei sechsgeschossige Zeilenbauten sorgfältig in das Gelände. «Zapfer» will mit dem Quartierplatz Hochhüslweidstrasse zwischen den heutigen und künftigen Bauten Quartiergefühl und Zusammenhalt einladend stärken. Das Projekt wird nach den Vorgaben von Nachhaltiges Bauen Schweiz SNBS 2.0 erstellt und überzeugt mit einer biodiversitätsfreundlichen Ausrichtung. Neben den 91 preisgünstigen Wohnungen sollen ein Kindergarten sowie ein Co-Working-Space integriert werden und den städtischen Charakter unterstreichen. Der Bezug der Wohnungen ist für 2024 geplant.



Kulmerau: neue Trägerschaft.

Bild zvg

Kulmerau/Triengen LU

Die Utilita Anlagestiftung für gemeinnützige Immobilien hat im Rahmen einer gelungenen, von WOHNEN SCHWEIZ vermittelten Nachfolgelösung die drei Liegenschaften der Baugenossenschaft Kulmerau im gleichnamigen Ortsteil der Luzerner Gemeinde Triengen übernommen. Die Utilita investiert seit rund zwei Jahren Pensionskassenkapital in gemeinnützige Immobilien gemäss ihrem Slogan «Auf das Allgemeinwohl ausgerichtet, Mietern und Rentnern verpflichtet». Diese Transaktion habe die Zwecke der beruflichen Vorsorge und der Wohnraumförderung im Modell der Utilita unterstrichen. «Für mich war die Zusammenarbeit mit der Utilita als verlässlicher Partner ein Glücksfall», so Josef Brunner, Präsident der Baugenossenschaft Kulmerau. Die neue Besitzerin gewährleiste, dass die Liegenschaften auch zukünftig gemäss den Werten der Baugenossenschaft Kulmerau weitergeführt würden. Die Utilita ist offen, auch in anderen Bereichen mit Bauträgern des Verbandes partnerschaftlich zusammenzuarbeiten.

Sarah Bischof

Petit tour du monde dans mon salon – sic transit gloria mundi

On vit une époque formidable! En Chine, des ingénieurs construisent des maisons entières avec des imprimantes 3D géantes. En Ecosse, la start-up Kenotech a inventé la K-Briq, une brique de construction faite de 90% de matériaux recyclés et qui n'a pas besoin d'être cuite – ce qui réduit considérablement les émissions de CO₂. Un moyen insolite d'isolation a émergé aux USA, avec des champignons, dont les mycéliums sont séchés et peuvent constituer un matériau très résistant pour la construction. Encore peu répandue en Suisse, cette technique montre une tendance vers une architecture utilisant de plus en plus les matériaux naturels.

Mais on vit une époque formidablement ambiguë! Car grâce à la mondialisation des flux de marchandises *et* des personnes, les virus peuvent aussi faire le tour de la planète en moins de 3–4 mois, comme on a pu le constater encore tout récemment. Sauf que là, on en paie le prix fort ... pas comme pour les T-shirts fabriqués au Bangladesh

et toutes les autres choses futiles que nous importons à bas prix depuis les quatre coins défavorisés du monde, où les techniques de production suicidaires dévastent l'environnement et offrent des cadres de vie relativement peu propices à l'épanouissement personnel – sic transit gloria mundi.

Avec la pandémie de Covid-19, le génie humain se manifeste aussitôt sous toutes ces coutures. Et tandis que certains se contentent d'applaudir sur leurs balcons pour remercier les braves, d'autres en profitent pour organiser un trafic de (vrais?) (faux?) masques chirurgicaux pour pallier à l'incurie de nombreux Etats, qui ont trop longtemps réduits leurs budgets de santé publique et trop férocement délocalisé leur production industrielle à l'autre bout de la planète pour pouvoir répondre rapidement à la demande locale – sic transit gloria mundi.

Et en Suisse? En Suisse, on délocalise 60% de l'empreinte des gaz à effet de serre à l'étranger (OFS, 2018). En Suisse, il nous faudrait 100 ans pour



Un monde en alerte.

Photo PC2020

rénover entièrement le parc immobilier si rien n'est fait pour accélérer le rythme actuel des mises à niveau énergétiques des bâtiments – et tant pis pour la stratégie énergétique 2050 de la Confédération. Et à Fribourg? On peut faire le tour du monde dans son salon en moins de 80 clics – sic transit gloria mundi.

Patrick Cléménçon

Als zuverlässiger Partner bietet WOHNEN SCHWEIZ – Verband der Baugenossenschaften den rund 400 Mitgliedern kompetente, individuelle Beratung im Genossenschaftsbereich sowie Finanzierungshilfen und unterstützt diese bei der Umsetzung von Wohnbauprojekten. Wir suchen zur Verstärkung unseres Teams in Luzern per 1. November 2020 oder nach Vereinbarung:

**WOHNEN
SCHWEIZ**

Verband der Baugenossenschaften
Association des Coopératives de Construction

Verantwortliche/r Finanzierungen Fonds de Roulement (40%)

Ihre abwechslungsreiche Tätigkeit umfasst die Beratung unserer Mitglieder in Finanzierungsfragen, die Prüfung und Aufbereitung der Gesuche für den Fonds de Roulement sowie die Bewirtschaftung der laufenden Fonds-Darlehen. Weiter arbeiten Sie aktiv in verschiedenen Verbandsprojekten mit Bezug zu Finanzierungsthemen mit.

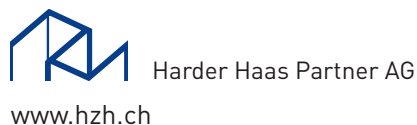
Wir wenden uns an eine flexible, kommunikationsstarke und dienstleistungsorientierte Persönlichkeit mit betriebswirtschaftlicher Ausbildung sowie Erfahrung im Kreditgeschäft, idealerweise in der Immobilienfinanzierung. Reizt Sie diese spannende und vielseitige Herausforderung im gemeinnützigen Wohnungsbau? Dann freuen wir uns auf Ihre Kontaktnahme unter info@wohnen-schweiz.ch.

Partner von WOHNEN SCHWEIZ Agenda

Goldpartner:



Silberpartner:



20.10.2020

Interne Verbandskonferenz WOHNEN SCHWEIZ

12.11.2020

10.00 bis 16.00 Uhr, Grenchen

Fachtagung, Grenchner Wohntage

Thema «Arbeiten und Wohnen»

Bundesamt für Wohnungswesen

Kurse im Rahmen des Weiterbildungsprogramms der Dachverbände.

Detailprogramme/Anmeldungen:

www.wohnen-schweiz.ch – Rubrik Weiterbildung

Wegen des Coronavirus können möglicherweise verschiedene Kurse nicht durchgeführt werden.

01.10.2020

18.00 bis 21.00 Uhr, Basel

Protokolle klar und effizient schreiben

08.10.2020

17.30 bis 21.00 Uhr, Zürich

Strategische Finanzplanung (PM5F)

22.10.2020

17.30 bis 21.00 Uhr, Luzern

Führungsinstrumente für Genossenschaften (PM2bM)

27.10.2020

17.30 bis 21.00 Uhr, Zürich

Immobilienbewertungen (WM2F)

28.10.2020

09.00 bis 17.00 Uhr, Zürich

Soziale Durchmischung in Wohnsiedlungen: Chancen und Steuerung

29.10.2020

18.00 bis 21.00 Uhr, Zürich

Wohnungssanierungen: Die ältere Bevölkerung nicht vergessen!

04.11.2020

09.00 bis 17.00 Uhr, Zürich

Schwierige Gespräche: Dank der Transaktionsanalyse besser mit Emotionen umgehen

Stand September 2020

Das SensePro™ Kochfeld mit Speisethermo- meter weiss intuitiv, wann Ihr Gericht perfekt zubereitet ist



Gericht und gewünschtes Ergebnis auf Touchscreen auswählen und Speisethermometer platzieren. Sie können einfach nur geniessen.

