



Genossenschaften fördern Zusammenleben ⁴

Les coopératives favorisent la cohabitation ⁹

13

Les communes:
Le bon exemple de Tramelan

15

Wohnungsknappheit:
DV von WOHNEN SCHWEIZ

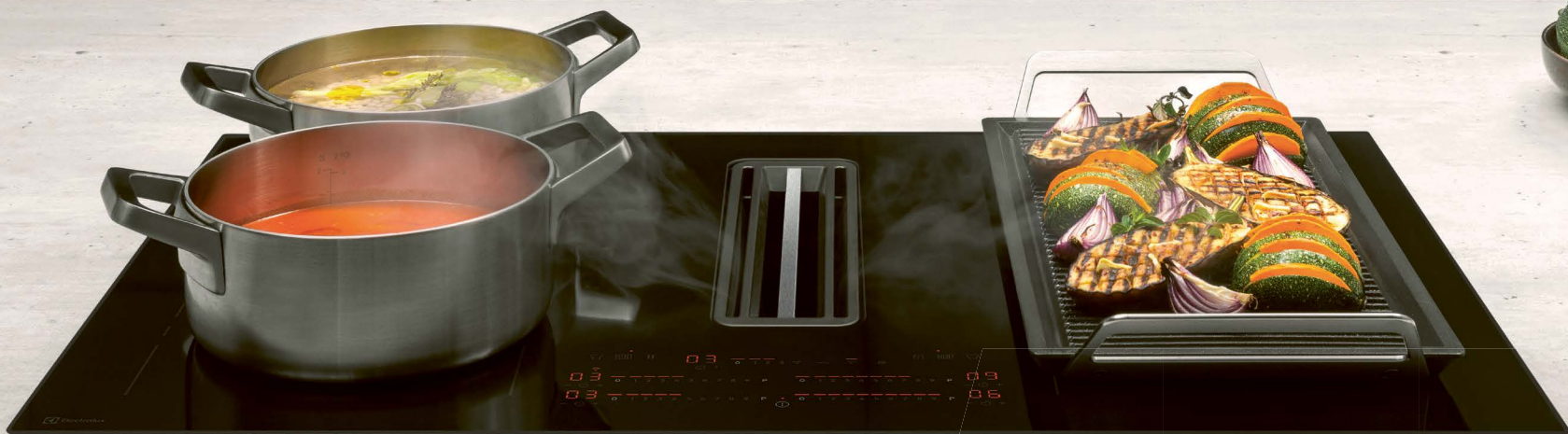
25

Wohneigentum
«Rihalde» macht es vor

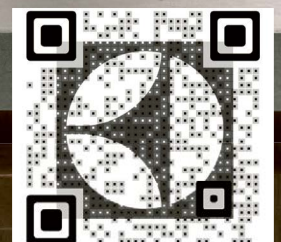


Eine Küche ganz nach Ihrem Geschmack

Das Induktionskochfeld ComboFlex mit integriertem Dunstabzug bietet volle Flexibilität bei der Küchenplanung. Dank erstklassiger Induktionstechnologie und effizientem Dunstabzug bleiben keine Wünsche offen.



Jetzt mehr entdecken:



For better living. Designed in Sweden.

www.electrolux.ch

Explosiv

Berlin, Danzig, Malmö, Zürich, Dietikon, Sissach: Diese Orte verbindet der Mangel an bezahlbaren Wohnungen. In ganz Europa und der Schweiz spitzt sich die Lage zu. Bis in drei Jahren fehlen bei uns 51 000 Wohnungen. Das ist explosiv, weil der Wohnfriede gefährdet ist – eine wichtige Klammer für den gesellschaftlichen Zusammenhalt.

Rezepte liegen viele auf dem Tisch. Was es jetzt umso mehr braucht, ist ein kühler Kopf, damit die Richtigen das Richtige tun. Die Delegiertenversammlung des Verbandes WOHNEN SCHWEIZ hat zwei wichtige Ansätze bewusst gemacht:

- Baugenossenschaften stärken, damit sie noch mehr bezahlbaren Wohnraum am richtigen Ort realisieren.
- Politisch bei den Stellschrauben ansetzen, damit (gemeinnützige) Investoren schneller Wohnraum schaffen können.

Zufällig geht es in dieser Ausgabe des Magazins WOHNEN SCHWEIZ auch um Gemeinschaft und Zusammenleben in den Siedlungen. Dafür investieren Baugenossenschaften mehr als kommerzielle Bauträger. Die Neunerprobe, dass die Baugenossenschaften bezahlbaren UND lebenswerten Wohnraum schaffen.

Ich wünsche einen kühlen Kopf bei der Lektüre dieser Sommerausgabe.



Kurt Bischof

Redaktionsleiter Magazin WOHNEN SCHWEIZ
Rédacteur en chef Magazine WOHNEN SCHWEIZ

Explosif

Berlin, Gdansk, Malmö, Zürich, Dietikon, Sissach: ces villes sont liées par le manque de logements abordables. Dans toute l'Europe et en Suisse, la situation s'aggrave. D'ici trois ans, il manquera 51 000 logements chez nous. C'est explosif, car la paix du logement est menacée – un lieu important pour la cohésion sociale.

De nombreuses recettes sont sur la table. Ce qui est d'autant plus nécessaire aujourd'hui, c'est de garder la tête froide pour que les bonnes personnes fassent le bon choix. L'assemblée des délégués de l'association WOHNEN SCHWEIZ a mis en évidence deux approches importantes:

- Renforcer les coopératives de construction pour qu'elles réalisent encore plus de logements abordables au bon endroit.
- Agir au niveau politique pour que les investisseurs (d'utilité publique) puissent créer plus rapidement des logements.

Il se trouve que ce numéro du magazine LOGEMENT SUISSE traite aussi de la communauté et de la cohabitation dans les lotissements. Pour cela, les coopératives de construction investissent davantage que les promoteurs commerciaux. La preuve par neuf que les coopératives de construction créent des logements abordables ET agréables à vivre.

Je vous souhaite de garder la tête froide en lisant ce numéro d'été.

Inhalt / Sommaire

Zusammenleben: Erfolgreiches Vorgehen	4
Zusammenleben: Gelungenes Beispiel	7
Vivre ensemble: La marche à suivre	9
Zusammenleben: Partizipation beim Start	11
Zusammenleben: Unkonventioneller Ansatz	12
Suisse romande: Commune participante	13
Wohnungskrise: Verband stellt Forderungen	15
Wohnungskrise: Ursachen und Ausmass	16
Wohnungsmarkt: Entwicklungen	17
WOHNEN SCHWEIZ: Impressionen der DV	18
WOHNEN SCHWEIZ: Anerkennungspreis	21
LOGEMENT SUISSE: Assemblée des délégués	22
Energie: Neue Ideen für Immobilien	23
Wohneigentum: BG Rhihalde hat es gewagt	25
Immobilienmarkt: Aktuelle Entwicklungen	27
Wohnen im Alter: Beispiel Wolhusen	28
Forum 2023: Jetzt anmelden	30
Genossenschaften: Rundschau	31
Beratung: Recht	33

Impressum

WOHNEN SCHWEIZ

Magazin für den gemeinnützigen Wohnungsbau

LOGEMENT SUISSE

Le magazine de l'habitat d'utilité publique

Herausgeber/Adressänderungen/Inserate

Editeur/Changement d'adresse/Annonces

WOHNEN SCHWEIZ

Obergrundstrasse 70, 6002 Luzern

magazin@wohnen-schweiz.ch

Telefon 041 310 00 50

www.wohnen-schweiz.ch

Redaktion / Rédaction

Kurt Bischof, bischof | meier und co.

Postfach, 6281 Hochdorf

kurt.bischof@wohnen-schweiz.ch

Telefon 041 914 70 10

Produktion / Production

Brunner Medien AG, Kriens, bag.ch

Erscheinungsweise / Mode de parution

4 Mal jährlich / 4 fois l'an

Auflage 14 000 Exemplare / Tirage 14 000 exemplaires

Jahrgang 13 / Année 13

Nächste Ausgabe / Prochain numéro 3/2023

Schwerpunktthema: Energie

Thème prioritaire: Énergie

Erscheinungstermin / Date de parution: 29.09.2023

Redaktionsschluss / Date limite de rédaction: 25.08.2023

Anzeigenschluss / Date limite annonces: 01.09.2023

Titelbild / Image de couverture

Itoba GmbH

Ein aktives Gemeinschaftsleben ist für jede Wohnsiedlung ein Mehrwert – und machbar!

Wohnsiedlungen müssen nicht anonym sein. Es ist sehr wohl möglich, dass sich die Mieterinnen und Mieter für die Nachbarschaft interessieren, sich mit der Siedlung identifizieren und das Zusammenleben aktiv mitgestalten. Das liegt auch im Interesse der Eigentümerschaft.

Wir kennen es zur Genüge: tagsüber leb- und seelenlose Wohnsiedlungen, ungepflegte Aussenanlagen, Bewohnerinnen und Bewohner, die sich kaum grüssen, geschweige denn aneinander Anteil nehmen. Zweifellos schneiden die Baugenossenschaften diesbezüglich besser ab als kommerzielle Siedlungen. Aber auch Baugenossenschaften können das «Leben in der Siedlung» noch aktiver fördern.

Wunsch nach Gemeinschaft

Davon sind der Unternehmer Toni Fleischmann und der soziokulturelle Animator Ivo Richner von der Itoba GmbH (siehe Box) überzeugt. Ihr Ansatz ist positiv, konstruktiv und mutmachend. Fleischmann ist überzeugt, «dass der Mensch grundsätzlich ein soziales Wesen ist und Gemeinschaft sucht». Während Jahrtausenden seien Zusammengehörigkeit und Gemeinschaft mit dem Wohnen verbunden gewesen. Die moderne Baukultur und der

«Der Mensch ist grundsätzlich ein soziales Wesen und sucht Gemeinschaft.»

Toni Fleischmann

gesellschaftliche Wandel der letzten Jahrzehnte habe diese natürliche Gemeinschaftsbildung aber erschwert. «Klar, Gemeinschaft und Zusammengehörigkeit kann man am Arbeitsplatz oder in einem Verein erleben, aber nirgends wäre sie so naheliegend wie in der Nachbarschaft», sagt Richner.

Mehrwert für Siedlungen

Fleischmann und Richner ist klar, dass nie alle Bewohnerinnen und Bewohner Gemeinschaft wollen. Aber: «Für die Mehrheit ist Zusammengehörigkeit in der Nachbarschaft wichtig bis sehr wichtig», sagt Fleischmann. Richner stellt nicht in Abrede, dass vor allem Lage, Preis und Ausstattung einer Wohnung ausschlaggebend sind.

«Ein spürbares, echtes Gemeinschaftsleben kann jedoch den entscheidenden Mehrwert einer Siedlung ausmachen.» Voraussetzung sei indes, «dass die Leute es wirklich wollen». Die Erfahrung zeige: «Es kommen nie alle zu Informationsanlässen oder gemeinschaftsbildenden Aktivitäten. Aber in jeder Siedlung gibt es Leute, die bereit sind, sich zu engagieren.» Das bestätigt die Erfahrung der Itoba mit bisher rund 15 völlig unterschiedlichen Projekten: von der Grosssiedlung Tellli in Aarau über eine Siedlung mit vorwiegend anderssprachigen Menschen bis zu einem Neubauprojekt am rechten Zürichseeufer.

Wie vorgehen?

Am Anfang steht immer die Zielsetzung der Eigentümerin oder des Eigentümers. Dann wird ein Prozess designt, um etappenweise die Zielsetzung zu erreichen. Anschliessend gilt es die Siedlung kennenzulernen. Mittels

Vom Reden zur Tat: Itoba GmbH fördert Siedlungsidentität

Wie kommt der Holzbauunternehmer und Bauprozessmanager Toni Fleischmann in das Gebiet der soziokulturellen Animation? «Ich bin Unternehmer, das Thema ist mir aber sehr vertraut und wichtig, weil meine Mutter als ausgebildete soziokulturelle Animatorin gearbeitet hat.» Ivo Richner, früherer Leiter der Kinder- und Jugendarbeit Baden, hat mit seinem Freund Fleischmann und dem Arbeitskollegen Bastian Moser viel über lebenswerte Städte und

Quartiere diskutiert. Immer wieder sind sie auf Lücken im kleinräumlichen Bereich der Siedlung gestossen. Dies bestätigte auch die Bachelorarbeit der heutigen Mitarbeiterin Alexandra van Heerden. «Da haben wir uns gesagt: «Statt immer nur darüber zu reden, machen wir es», und haben die Firma Itoba GmbH für Siedlungsidentität gegründet.» Sie beschäftigt heute sieben Fachleute.

www.itoba.ch



Toni Fleischmann (links) und Ivo Richner auf einem realisierten Begegnungsplatz.

Bild Kurt Bischof

«Ein Gemeinschaftsleben kann den entscheidenden Mehrwert einer Siedlung ausmachen.»

Ivo Richner

einer Befragung und einer Kickoff-Veranstaltung macht sich das Team ein Bild von der Stimmung vor Ort, den Anliegen und Ideen der Mieterinnen und Mieter.

Aufgrund der Sichtweise der Eigentümerschaft und der Mieterschaft wird ein Umsetzungskonzept für die nächsten zwei bis vier Jahre erarbeitet. Ein solcher Prozess braucht Zeit. Nur so können die Betroffenen zu Beteiligten werden und Verantwortung übernehmen.

«Soziokulturelle Magie»

«Wir steuern den Prozess nicht von oben, es passiert nichts ohne den Einbezug der Mieterinnen und Mieter», betont Richner. Die soziokulturellen Animatorinnen und Animatoren sehen sich «nur» als Moderierende oder Koordinierende mit dem Ziel, dass die Mietenden ihre Ideen einbringen und selbstverantwortlich Wege zur Umsetzung entwickeln. Richner spricht von der «soziokulturellen Magie», also das Richtige im richtigen Moment herauszuspüren. Die Profis machen sich allmählich überflüssig, bis am Schluss eine eigene Struktur in Form eines Vereins, eines Siedlungsrates oder von thematischen Interessengruppen steht, welche die Gemeinschaftsbildung selbstorganisiert weiterführt.

«Wir steuern den Prozess nicht von oben, es passiert nichts ohne den Einbezug der Mieterinnen und Mieter.»

Ivo Richner

Die Eigentümerschaft wird während des Prozesses trimesterweise mit einem Reporting informiert. Bei Investitionen werden sie ohnehin einbezogen.

Kurt Bischof



Miteinander reden, Wünsche formulieren und Schritt für Schritt die Lebensqualität in einer Siedlung verbessern.

Bild zvg

Konkrete Beispiele: Umbau, Littering, Länderkampf ...

In der Grosssiedlung Telli Aarau wurde eine energetische Sanierung in bewohntem Zustand durchgeführt. Die Itoba hat diesen Prozess begleitet. Das Team war mehrmals wöchentlich vor Ort und unterstützte die Mieterinnen und Mieter bei nachbarschaftlichen Anliegen. Es wurden Nachbarschaftshilfeprojekte aufgelegt, eine Zwischennutzung in Form eines Cafés aufgebaut und ein grossangelegter Partizipationsprozess durchgeführt. Alles mit dem Ziel, die Umbauphase für die Mietenden so erträglich wie möglich zu machen.

Eine andere Siedlung im Kanton Aargau hatte viele Leerstände und einen schlechten Ruf. Im Rahmen des gut geplanten Prozesses wurde unter anderem der Zusammenhalt in der Siedlung gefördert. Das führte zum Beispiel zu einem Sommerfest mit lokaler Ausstrahlung. Dank weiteren Massnahmen und positiver Medienberichterstattung sowie Social Media konnten viele neue Mietende für die Siedlung begeistert werden. Der Leerstand ist heute bei null.

In einer Siedlung in Zürich gab es einen «Länderkampf»: Einerseits Zugezogene aus vielen verschiede-

nen Ländern, andererseits langjährige, einheimische Mietende, die sich zunehmend unwohler fühlten. Im Rahmen der soziokulturellen Intervention konnten Kooperationen mit der Gemeinde eingegangen werden. Die örtliche Kinder- und Jugendarbeit ist regelmässig in der Siedlung aktiv geworden, die Altersarbeit wird voraussichtlich ein Café eröffnen und mit dem sozialen Dienst wird ein «Göttssystem» aufgebaut. Ziel ist es, dass langjährige Bewohnerinnen und Bewohner die Neuzuziehenden in die Gepflogenheiten, Werte und Normen der Siedlung einführen und als Ansprechperson für Fragen zur Verfügung stehen.

Littering beschäftigte eine andere Siedlung im Kanton Aarau. Da bauliche Massnahmen die Problematik nicht lösten, wurde gemeinsam mit den Mietenden nach Lösungen gesucht. Durch den Aufbau eines Netzwerkes, regelmässige Clean-Up-Days mit den Kindern und gemeinschaftsbildenden Massnahmen konnte die Situation mittlerweile in den Griff bekommen werden. Dies reduziert die Hauswartstunden und erhöht die Mietendenzufriedenheit.

Bi.



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

Martin Buob, Geschäftsleiter allgemeine baugenossenschaft luzern abl
Stefan Heggli und Guido Estermann, Immobilien-Experten LUKB

Gemeinschaft – dank Kunstbild und eigenem Bier

Die Siedlung Grienmatt in Sissach BL ist ein gutes Beispiel für Gemeinschaftsförderung. Ein entsprechender Prozess führte zu überraschenden Ergebnissen, die Lebensqualität für die Bewohnenden wurde erhöht und für die Eigentümerin ist es eine sinnvolle Investition.

Weder eine Notsituation noch ein gravierendes Problem gaben den Ausschlag für den Start des Gemeinschaftsförderungsprojekts in der Sissacher Siedlung Grienmatt. Vielmehr war es voraussehendes Handeln der Eigentümerin AXA. Sie hat frühzeitig erkannt, dass in der Umgebung viel gebaut werden wird. Deshalb wurden Massnahmen getroffen, dass die schon etwas ältere Siedlung mit 122 Wohnungen attraktiv bleibt. Gleichzeitig galt es optische Verbesserungen, insbesondere bei einzelnen Fassaden, vorzunehmen. Im Austausch zwischen Eigentümerin und Itoba sind drei Zielsetzungen formuliert worden:

- Siedlung und Zusammenleben stärken
- Image steigern
- Alleinstellungsmerkmal schaffen

«Das Grienmatt-Bier ist mittlerweile in Sissach ein Begriff.»

So klappts mit dem Fussball

Das Projekt wurde vor drei Jahren gestartet. Nach dem Austausch mit den Bewohnenden über ihre Bedürfnisse wurden Lösungen entwickelt und umgesetzt. Als Erstes wurde ein latenter Konflikt in die Hand genommen: In den breiten Durchgängen der Aussenanlagen spielen die Kinder gerne Fussball. Um die jugendliche Entfaltung und das Ruhebedürfnis unter einen Hut zu bringen, haben die Bewohnerinnen und Bewohner gemeinsam mit den Kindern sieben Fussballregeln entwickelt. Diese besagen zum Beispiel, dass an jedem Wochentag ein anderer Durchgang bespielt werden muss. Am Wochenende ist Tschütten nur auf dem Fussballplatz zulässig. «Es funktio-

niert bis heute», freut sich Alexandra van Heerden von der Itoba GmbH, die das Projekt Grienmatt betreut.

Kreativer geht fast nicht

Viele Bewohnende störten sich an den leicht vergrauten grossen Fassaden Richtung Quartierstrasse. «Warum nicht farbiger und fröhlicher?», lautete der Tenor an Workshops. Heute überrascht die Stirnfassade Austrasse 7 mit einem riesigen, farbenprächtigen Bild des Künstlers Michael Husmann Tschaenni mit vielen Gesichtern. Zu sehen sind an der Fassade Gesichter von Bewohnerinnen und Bewohnern, die sich im Rahmen eines Kunsthapenings in Tüchern wickeln und porträtieren liessen. Die Fassaden sorgten noch für einen anderen Kreativitätsschub: Hopfen pflanzen für ein eigenes Bier! Auch dies blieb kein Hirngespinnst. Es werden an einigen gut besonnten Fassaden Hopfenkräuter hochgezogen. Bei einem jährlichen Bierfest ergänzt ein lokaler Bierbrauer die Ernte mit eigenem Hopfen und braut gemeinsam mit den Mietenden vor Ort das siedlungseigene Bier. Das Grienmatt-Bier ist mittlerweile in Sissach ein Begriff und mit dem Verkauf des Bieres sollen zukünftig die gemeinschaftsbildenden Aktivitäten der Mietenden finanziert werden.

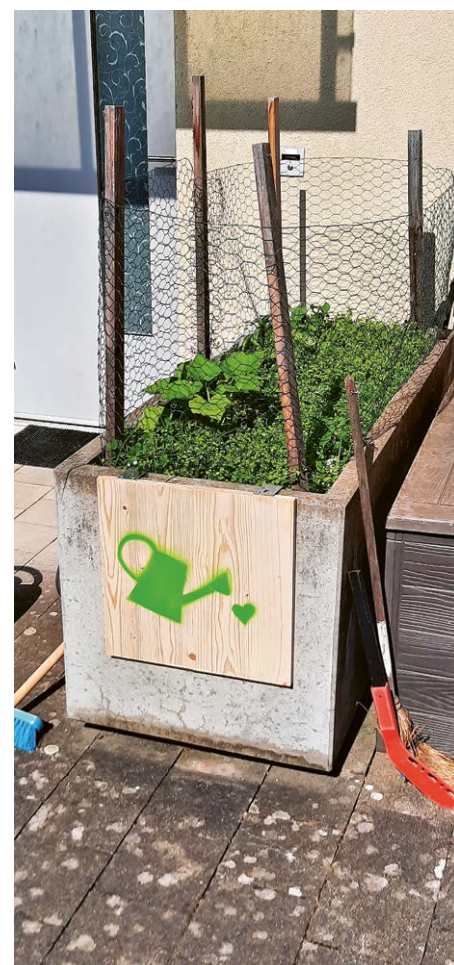
Vor der Vereinsgründung

Ebenfalls in der Region geschätzt wird der jährliche Flohmarkt. Diesen Sommer kann zudem ein Begegnungsplatz mit mobilen Elementen fertiggestellt werden. «Der wurde nicht einfach bestellt, sondern am Arbeitssamstag konnten freiwillige Bewohner und Bewohnerinnen Bretter schneiden und Schrauben eindrehen», freut sich van

Heerden. «Das ist ein gutes Beispiel, wie mit eigenem Tun eine Rauman-eignung stattfinden kann», kommentiert Ivo Richner von der Itoba.

Das Projekt Grienmatt geht in die Schlussphase. Deshalb laufen die Vorarbeiten für die Gründung eines Vereins als künftige Trägerschaft. Es braucht nach dem Rückzug des soziokulturellen Teams eine Trägerschaft, um den erarbeiteten Level bei der Gemeinschaftsbildung beizubehalten.

Kurt Bischof



Lebensqualität konkret: Blumenkisten mit einem Giesskannen-Bild dürfen von allen gepflegt werden.

Bild zvg

Hand in Hand Gutes tun

Die Zürcher Stiftung Domicil setzt sich dafür ein, dass einkommensschwache Familien und Personen in bezahlbaren Wohnungen leben können – und bietet dabei den Wohnbaugenossenschaften praktische Services. Damit leistet die Organisation seit bald 30 Jahren einen wichtigen Beitrag für Chancengerechtigkeit und sozialen Zusammenhalt.

«Ohne die Unterstützung von Domicil hätte ich wohl nie eine passende Wohnung gefunden», erzählt die Mieterin Maila P. «Dank dieser essenziellen Hilfe konnte ich in meiner schwierigsten Lebensphase meine Energie in die Arbeit stecken statt in eine erfolglose und frustrierende Wohnungssuche. Das hat mir schlussendlich finanzielle Unabhängigkeit gebracht.»



Wohnen mit Lebensqualität

Das Kerngeschäft von Domicil ist, Wohnungen zu finden – angemessenen Wohnraum für Menschen, die ein echtes Zuhause dringend brauchen. Darunter sind oft Familien, die aus Budgetgründen und aufgrund des Wohnungsmangels in viel zu kleinen Wohnungen leben. Den Baugenossenschaften und Liegenschaftsverwaltungen, die Domicil mit Wohnangeboten helfen, bietet Domicil einen sehr praktischen Service: Die Stiftung gewährleistet ihnen mit einer Solidarhaftung für die neuen Mietenden oder durch Untervermietung finanzielle Sicherheit.

Entlastung der Vermieter:innen

Die Arbeit von Domicil endet aber nicht mit der Mitunterzeichnung des Mietvertrags: Die Stiftung ist auch bei der Wohnungsübergabe dabei, führt die Mieter:innen bedacht in die neue Wohnung und Umgebung ein und informiert sie über die Hausordnung. Damit ebnet Domicil den Weg für eine erfolgreiche Integration ins Wohnumfeld, für ein gutes nachbarschaftliches Zusammenleben und einen fruchtbaren sozialen Mix der Bewohnerschaft. Für die Vermieter:innen bedeutet das Entlastung und eine hohe Qualität der Mietverhältnisse.

Eine Win-win-Situation für alle

Wenn Sie uns eine Wohnung anbieten, organisieren wir für Sie den Besichtigungstermin, präsentieren Ihnen Kandidat:innen zur Auswahl und begleiten die Wohnungsübergabe. Wir begleiten zudem das Mietverhältnis, bis Sie dieses direkt an die Mieter:innen übertragen möchten. Unser interdisziplinäres Team unterstützt Sie gerne bei jeder Art von Zusammenarbeit mit unseren Mietparteien. Kurz: Hand in Hand mit uns können Sie auf einfache Weise Gutes tun und zugleich Gutes erfahren.

Erfahren Sie in einem persönlichen Gespräch mehr über das Angebot von Domicil. Vereinbaren Sie dazu einen Termin mit unserer Geschäftsleiterin Nadine Felix: T 044 245 90 27 oder E-Mail an nf@domicilwohnen.ch.



Domicil Factsheet

https://domicilwohnen.ch/application/files/8016/8553/8182/Factsheet_Domicil.pdf

Investir dans la communauté

Les coopératives de construction ne veulent pas seulement construire et louer. Un habitat agréable à vivre et un sentiment d'appartenance sont importants pour elles. Celui qui se sent bien s'identifie avec le lotissement. Cela augmente également la valeur des immeubles pour les promoteurs immobiliers.

L'animateur socioculturel Ivo Richner ne conteste pas le fait que la situation, le prix et l'équipement d'un logement sont décisifs. Mais: «Une vie communautaire tangible et authentique peut constituer la plus-value décisive d'un lotissement.» Afin de promouvoir la cohabitation et la communauté de manière structurelle et durable, Richner a fondé la société Itoba GmbH avec l'entrepreneur de construction en bois Toni Fleischmann. Leur approche est positive, constructive et encourageante. L'entrepreneur Fleischmann est convaincu «que l'homme est fondamentalement un être social et qu'il recherche la communauté». Pendant des millénaires, l'appartenance et la communauté ont été liées à l'habitat. La culture architecturale moderne des dernières décennies a détruit cette formation naturelle de communauté. Ils sont convaincus «que dans chaque lotissement, il y a des gens qui souhaitent de la communauté et qui sont prêts à s'engager».

Comment procéder?

Au début d'un projet, il y a toujours l'objectif du propriétaire. Ensuite, un processus est mis en place pour atteindre l'objectif par étapes. Il s'agit ensuite de connaître le quartier. Grâce à une enquête et à une réunion de lancement, l'équipe se fait une idée de l'ambiance sur place, des préoccupations et des idées des locataires. Sur la base du point de vue du propriétaire et des locataires, un concept de mise en œuvre est élaboré pour les deux à quatre prochaines années. Un tel processus prend du temps. Ce n'est qu'ainsi que les personnes concernées peuvent devenir des acteurs et assumer leurs responsabilités.



Développer des idées ensemble renforce la cohésion d'un quartier.

Photo mad

«Nous ne pilotons pas le processus d'en haut, rien ne se passe sans l'implication des locataires», souligne Richner. Les animateurs socioculturels se considèrent «seulement» comme des modérateurs ou des coordinateurs dont l'objectif est que les locataires apportent leurs idées et développent de manière responsable des moyens de mise en œuvre. Richner parle de «magie socioculturelle», c'est-à-dire de trouver la bonne chose au bon moment. Les professionnels se rendent ainsi de plus en plus superflus jusqu'à ce qu'une structure propre apparaisse sous la forme d'une association, d'un conseil de quartier ou de groupes d'intérêt thématiques.


Art et bière

Les propriétaires et les donneurs d'ordre sont informés tous les trimestres par un rapport. Ils sont de toute façon impliqués dans les investissements.

15 projects

L'équipe d'Itoba a déjà participé à 15 projets. À Sissach BL, le processus a même donné lieu à des idées particulièrement créatives. Pour revaloriser une immense façade d'immeuble, un tableau d'art a été créé avec les habitants. Ou encore, sur d'autres façades, on fait pousser du houblon pour la bière du lotissement.

Kurt Bischof



avobis

Innovative Immobilien- und Finanzierungslösungen:

Unkonventionell, massgeschneidert, smart und zukunftsgerichtet.

real estate. financial solutions. innovations.

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



Heizen Sie
nachhaltig?

www.sada.ch/heizung-sanieren

**Energieeffizient heizen
und Kosten sparen.**



Siedlung von Anfang an partizipativ planen

Die Genossenschaft Urbane Dörfer geht bei der Planung der Siedlungen vom Bedürfnis der Menschen nach Zusammenhalt und Gemeinschaft aus. Diese definieren Form und Architektur. In dieser neuartigen Herangehensweise steckt viel Potenzial, wie das Beispiel Gümligen zeigt.

«Eine <gelebte Nachbarschaft> ist eine unserer fünf Leitlinien», sagt Matthias Tobler, Mitgründer und Teil des Koordinationsteams der Entwicklungs- und Wohnbaugenossenschaft Urbane Dörfer. Eine gelebte Nachbarschaft könne alle drei Aspekte der Nachhaltigkeit (sozial, ökonomisch und ökologisch) positiv beeinflussen und zu einer grösseren Zufriedenheit führen. Deswegen verfolgt Urbane Dörfer einen kokreativen Entwicklungsansatz: «Wir sind eine Bottom-up-Bewegung von Nutzenden – in diesem Sinn lassen wir Nutzende nicht nur punktuell partizipieren, sondern wir bauen Gemeinschaften von Nutzenden auf, welche die Projekte kokreativ mit den Planungspartnern entwickeln.» Dabei schwören sie auf eine Testphase: «Wir gehen nicht von Konzept und Plänen in die Umsetzung, sondern wollen durch das Testen der Lösungsannahmen in Pioniernutzungen möglichst früh wichtige Rückschlüsse ziehen.»

Wohn-, Arbeits-, Kreativort

So auch beim Projekt Urbanes Dorf Melchenbühl in Gümligen. Direkt bei der Tramhaltestelle soll ein vielfältiger Wohn-, Arbeits- und Kreativort entstehen. Geplant ist ein Leuchtturmprojekt für partizipativ geplantes Genossenschaftswohnen mit 90 Wohneinheiten, gemeinschaftlich genutzte Bereiche und Gewerbeflächen. Das Projekt wird mit der erfahrenen Immobilienentwicklerin und Totalunternehmung Losinger Marazzi und dem renommierten Architekturbüro Baumschlager Eberle entwickelt. Per 1. März 2023 hat Urbane Dörfer das Areal mit einer ungenutzten Wiesenfläche und einem Werkstatt- und Bürogebäude mit Innenhof in Gebrauchsleihe übernommen. Hier sollen



Zweijähriger Testlauf auf dem Areal Melchenbühl in Gümligen.

Bild zvg

während zweier Jahre vielfältige Nutzungen getestet werden. Geplant sind ab diesem Sommer/Herbst eine Kaffeebar, ein Atelier für Kunstschaffende, ein Coworking-Space, eine Werkstatt und eine Rösterei. «So gewinnen wir wichtige Erkenntnisse, welche wir in die Planung des Neubaus einfliessen lassen.»

Das Prinzip der Cokreation

Urbane Dörfer orientiert sich dabei an den drei Dimensionen von Placemaking: Orgware (die Nutzenden und wie sie organisiert sind), Hardware (die Architektur und der physische Raum) und Software (die Nutzung und die Aktivitäten). «Cokreation legt den Fokus nicht allein auf den Output des Prozesses, sondern auf den Prozess und das gemeinsame Wirken und Zusammenwachsen der Menschen im Prozess.» Räume würden damit zum Ergebnis sozialer Prozesse.

Generation Z will mehr

Mit diesem Ansatz trifft Urbane Dörfer den Puls der Zeit. «Eine neue Generation von Mietenden wählt ihre Wohnungen nicht allein über den Preis. Weitere Kriterien sind, wie stark sie miteinbezogen werden und wie das Wohnkonzept sinnhaft und gestaltbar ist», ist Tobler überzeugt.

Sarah Bischof

«Eine neue Generation von Mietenden wählt ihre Wohnungen nicht mehr alleine über den Preis.»

Résumé

Matthias Tobler de la coopérative de développement et d'habitation Urbane Dörfer, en est convaincu: «Une nouvelle génération de locataires ne choisit plus son logement uniquement en fonction du prix, mais aussi en fonction de son degré d'implication et du fait que le concept d'habitat a un sens et peut être aménagé.» C'est pourquoi ils suivent l'approche de la cocreation et se définissent comme un mouvement bottom-up. Au lieu de passer d'un plan à la construction, ils testent d'abord la solution. C'est le cas du projet Melchenbühl à Gümligen. Pendant deux ans, le site sera testé en prêt à usage – avant qu'un projet phare d'habitat coopératif planifié de manière participative avec 90 unités d'habitation, des surfaces utilisées en commun et des surfaces commerciales ne voie le jour.

Modell der «freiwilligen Genossenschaft»

Die Baugenossenschaft GISA hat für ein aktives Genossenschaftsleben das Modell der freiwilligen Genossenschaft entwickelt – und es funktioniert.

«Die Möglichkeit der freiwilligen Genossenschaft ist in der GISA tief verankert – aktuell sind von den über 300 Mitgliedern fast 15 Prozent freiwillige Genossenschafterinnen und Genossenschafter», sagt Olaf Schnabel, Präsident der Baugenossenschaft GISA. Sie würden diese Partizipationsmöglichkeit als gerechter empfinden. Die freiwilligen Genossenschafterinnen und Genossenschafter werden auch an die jährliche Generalversammlung eingeladen und sind stimmberechtigt. Hintergrund dieses Modells ist eine rechtliche Vorgabe: Wenn mehrere Personen eine Wohnung mieten, kann nur eine Person Mitglied sein. Mit dem Mo-

dell können nun auch Ehepartner, die gemäss Mietvertrag nicht Mitglied der Genossenschaft sind, mitbestimmen. «Das Modell soll die Zufriedenheit und den Zusammenhalt der Bewohnenden erhöhen, da sie aktiv an der Gestaltung des Wohnumfeldes mitwirken und in der Genossenschaft mitreden können.»

Diese Mieterinnen und Mieter könnten sich so stärker mit der GISA identifizieren und seien zum freiwilligen Engagement motivierter. Die freiwillige Mitgliedschaft kann bei der Verwaltung für maximal eine Person pro Wohnung beantragt werden, die den Mietvertrag mitunterschieden hat.

Bisher war diese Möglichkeit im Leitbild verankert. An der GV 2023 ist sie in die Statuten übertragen worden. «Der Wille, diese Idee weiterzuführen, wurde bekräftigt», so Schnabel. Sarah Bischof

Résumé

Au sein de la coopérative de construction GISA, les locataires qui ne sont pas membres de la coopérative peuvent également prendre part aux décisions lors de l'assemblée générale – ce que l'on appelle les coopérateurs volontaires.

Une personne au maximum par appartement peut en faire la demande auprès de l'administration.

Ce modèle, désormais ancré dans les statuts, renforce la satisfaction et la cohésion des habitants. Ils s'identifient davantage à GISA et sont prêts à s'engager bénévolement.



UBS key4 mortgages

Der einfache Weg zur klimafreundlichen Renditeliegenschaft.

Flexibel. Transparent.
Ihre Online-Hypothek.

Vergleichen auf
key4.ch/renditeliegenschaften



© UBS 2023. Alle Rechte vorbehalten.

Les communes profitent de l'association

Les communes qui souhaitent mener une politique active de l'habitat peuvent devenir membres de l'association LOGEMENT SUISSE. La commune de Tramelan, dans le Jura bernois, est la toute première à avoir rejoint l'association.

Il est encore trop peu connu – pas seulement en Suisse romande, mais aussi en Suisse alémanique: Les communes qui mènent une politique active en matière de logement peuvent devenir membres de l'association LOGEMENT SUISSE. La commune romande de Tramelan est la première à avoir adhéré à l'association.

Logement bon marché

La Commune de Tramelan compte 4658 habitants au 31 décembre 2022. Elle est propriétaire de 13 appartements à loyer modéré. La Commune est également partenaire de la Société Coopérative (SOCO) de Tramelan qui est propriétaire de six logements d'utilité publique ainsi que de la Société Immobilière de Tramelan, également reconnue d'utilité publique et propriétaire de 18 appartements à loyer modéré.

Fonds de Roulement

La Commune souhaite procéder à des rénovations de certains de ces appar-



Les membres du Conseil Municipal avec le Maire et la Chancelière.

Photo zvg

tements à loyer abordable et pourrait dans ce cas faire appel à LOGEMENT SUISSE afin d'avoir accès au Fonds de Roulement de la Confédération. Pascal Magnin, interlocuteur de LOGEMENT

SUISSE en Suisse romande, est ravi et déclare: «Nous souhaitons dès lors la bienvenue à la Commune de Tramelan en tant que membre actif de notre Association.»

red.

Zusammenfassung

Die Präsenz von WOHNEN SCHWEIZ in der Westschweiz entwickelt sich prächtig. Jetzt kann Pascal Magnin, der vom Büro in Lausanne den Verband in der Westschweiz vertritt, eine Premiere verkünden: Mit Tramelan ist erstmals eine Gemeinde WOHNEN SCHWEIZ beigetreten. Diese Option besteht insbesondere für Gemeinden mit einem eigenen Bestand an Wohnungen. Geschätzt wurde in der Westschweiz eine erste Veranstaltung für Baugenossenschaften und Interessierte in der Westschweiz. In Meyrin wurde ein interessantes Projekt gezeigt.

L'écoquartier des Vergers à Meyrin

LOGEMENT SUISSE a invité ses membres, des coopératives romandes ainsi que les communes de Suisse romande à visiter l'écoquartier des Vergers à Meyrin. L'ex-Maire de Meyrin, Pierre-Alain Tschudi a expliqué comment il a imaginé cet énorme quartier et comment il est parvenu à convaincre toutes les parties de réaliser ce «village dans la ville». Puis, on pouvait visiter l'immeuble de la coopérative d'habitation Codha.

Pascal Magnin



L'écoquartier des Vergers à Meyrin.

Photo ad

Auf festem Boden

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

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



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

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



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

www.wimmoch.ch

Daniel Burri: «Beim Thema Wohnungskrise ist WOHNEN SCHWEIZ politisch sehr aktiv»

An der Delegiertenversammlung von WOHNEN SCHWEIZ in Emmen skizzierte Präsident Daniel Burri die Position des Verbandes zur Wohnungskrise: «Die Schweiz braucht mehr preisgünstige Wohnungen am richtigen Ort.» Dafür setzt der Verband auf die Politik und die Mitglieder.

Der Mangel an Wohnraum ist eines der aktuell wichtigsten Themen. Deshalb lag es auf der Hand, dass sich Daniel Burri als Präsident von WOHNEN SCHWEIZ an der DV vor 200 Delegierten und Gästen dazu äusserte. Im Unterschied zu anderen Akteuren gehe es WOHNEN SCHWEIZ «nicht um markige Sprüche und utopische Forderungen vor Mikrofonen und Kameras». WOHNEN SCHWEIZ schlage andere Töne an: «Wir wollen mit realistischen und mehrheitsfähigen Forderungen politisch etwas bewirken.»

«Wir wollen mit realistischen und mehrheitsfähigen Forderungen politisch etwas bewirken.»

Klare Haltung: drei Punkte

«Der Bundesrat macht sich echte Sorgen über die Verknappung auf dem Wohnungsmarkt und misst den Wohnbaugenossenschaften eine grosse Bedeutung zu», sagte Präsident Burri und verwies auf ein exklusives Interview mit Bundesrat Guy Parmelin im Magazin WOHNEN SCHWEIZ (Ausgabe 1/2023). Der Verband habe sich intensiv mit der Wohnungskrise beschäftigt und folgende Haltung entwickelt:

1. Es braucht mehr Wohnungen.
2. Es braucht mehr preisgünstige Wohnungen.
3. Es braucht mehr preisgünstige Wohnungen am richtigen Ort.

Dafür brauche es einerseits das aktive Wirken der Baugenossenschaften, andererseits Interessenvertretung und politische Arbeit. In diesem Sinn wirke

WOHNEN SCHWEIZ am Runden Tisch des Bundes zur Wohnungskrise mit, engagierte sich in der Kontaktgruppe Mietrecht, am Runden Tisch Wohnungsknappheit im Kanton Luzern und in weiteren Gremien.

Politik 1: Verdichtung fördern

Die unmittelbare Interessenvertretung leistet der Verband mit dem politischen Beirat von WOHNEN SCHWEIZ. Darin sind Mitglieder des Parlaments aus den bürgerlichen Fraktion vertreten. Präsident Daniel Burri und Geschäftsführer Adrian Achermann treffen sich in jeder der vier Sessions mindestens ein Mal mit dem Beirat. «Gemeinsam wollen wir die Bedürfnisse unserer Mitglieder und die Interessen des gemeinnützigen Wohnungsbaus auf Basis bürgerlich-liberaler Grundwerte vertreten.» Mit Erfolg: Auf Anregung von WOHNEN SCHWEIZ hat der Zuger FDP-Ständerat Matthias Michel eine Motion für mehr Verdichtung eingereicht. Der Bund soll Grundlagen schaffen, damit die Kantone in ihren Richtplänen Gebiete für eine verstärkte Verdichtung im Siedlungsgebiet mit entsprechenden Instrumenten und Zonen für den gemeinnützigen Wohnungsbau, allenfalls Ausnützungsboni, bezeichnen.

Politik 2: Baubewilligungen

Auch bei den Baubewilligungsverfahren setzt WOHNEN SCHWEIZ an. Nationalrat Kurt Fluri (FDP, SO), langjähriges Mitglied des politischen Beirats WOHNEN SCHWEIZ, hat eine Interpellation eingereicht. Darin erkundigt er sich nach den Möglichkeiten, wie der



Daniel Burri erläuterte die Haltung und die Massnahmen des Verbandes WOHNEN SCHWEIZ gegen die Wohnungskrise. Bild Corinne Glanzmann

«Beim Thema Wohnungskrise sind wir sehr aktiv – sowohl sichtbar wie auch hinter den politischen Kulissen.»

Bundesrat die Baubewilligungsverfahren beschleunigen könnte – mit der Verhinderung missbräuchlicher Einsprachen und beschleunigten Baubewilligungsverfahren für den gemeinnützigen Wohnungsbau. Je nach Antwort werden der Verband und Fluri mit einer Motion nachlegen.

Burri versicherte den Delegierten: «Beim Thema Wohnungskrise sind wir sehr aktiv – sowohl sichtbar wie auch hinter den politischen Kulissen.»

Kurt Bischof

Wohnungskrise: «Alle wollen etwas tun!»

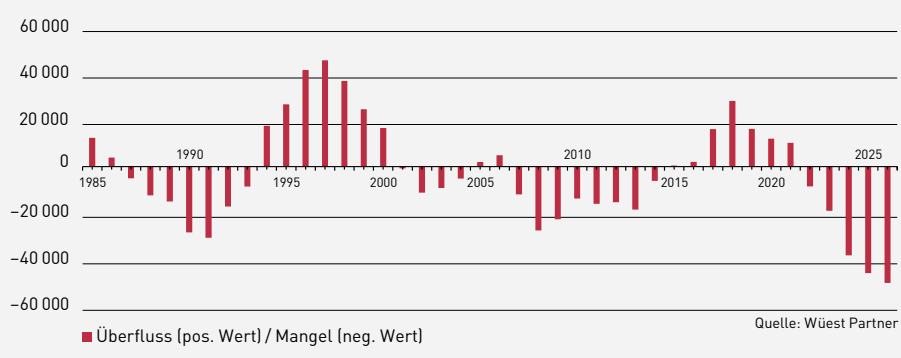
Martin Tschirren, Direktor des Bundesamtes für Wohnungswesen BWO, ergänzte die Ausführungen von Daniel Burri über die Wohnungskrise (Seite 15) mit Informationen über den Runden Tisch zur Wohnraumknappheit: «Es herrscht Konsens, dass Handlungsbedarf vorhanden ist.»

Es war Bundesamtsdirektor Martin Tschirren, der vor einem Jahr an der Delegiertenversammlung von WOHNEN SCHWEIZ in Näfels erstmals öffentlich von der drohenden Wohnungsnot gesprochen hat (Magazin WOHNEN SCHWEIZ Ausgabe 2/2022). Ein Jahr später musste er feststellen, dass sich die Befürchtungen zum Teil bewahrheitet haben. «Die Bautätigkeit und die Nachfrage nach Wohnungen entwickeln sich in unterschiedliche Richtungen.» Im Jahr 2022 seien 43 000 Wohnungen erstellt und gleichzeitig wohl 50 000 bis 55 000 neue Haushalte gegründet worden, die eine Wohnung suchen. Die Leerwohnungsziffer sei zwar noch nicht sehr tief, aber die Perspektiven seien nicht sehr rosig, so Tschirren weiter. Bis ins Jahr 2026 müsse mit 50 000 fehlenden Neubauwohnungen gerechnet werden.



BWO-Direktor Martin Tschirren bei seinem Referat in Emmen.

Wohnungsmangel und -überfluss / Pénurie et excédent de logements



Die Entwicklung der nachgefragten Neuwohnungsbestände seit 1995 – die Lage spitzt sich in den nächsten Jahren dramatisch zu.

Grafik BWO

Runder Tisch mit allen Playern

Deshalb hat Bundesrat Guy Parmelin auf Mitte Mai zu einem Runden Tisch eingeladen. Daran haben die Bau-, Immobilien- und Wohnungsbranche sowie die Kantone, Städte und Gemeinden teilgenommen. Wie bereits von Burri erwähnt, hat daran auch der Verband WOHNEN SCHWEIZ teilgenommen. Tschirren bezeichnete die Stimmung an diesem Runden Tisch als konstruktiv. «Es herrschte Grundkonsens, dass Handlungsbedarf besteht», so der Direktor des Bundesamtes für Wohnungswesen.

Aktionsplan

Inzwischen ist eine Arbeitsgruppe mit Vertreterinnen und Vertretern von Bund, Kantonen, Städten und Gemeinden gegründet worden, die einen Aktionsplan erarbeitet. Dieser soll ab Herbst mit den interessierten Kreisen diskutiert werden. Anfang 2024 ist dann ein zweiter Runder Tisch geplant, um den Aktionsplan zu beschliessen. Tschirren nannte die drei wichtigsten Schwerpunkte des Plans:

- Innenentwicklung umsetzen

- Verfahren klären und beschleunigen
- Besonderes Augenmerk auf den preisgünstigen Wohnungsbau legen

Zum dritten Punkt sagte Tschirren an die anwesenden Genossenschafts-Delegierten: «Auch der gemeinnützige Wohnungsbau ist gefordert, einen Beitrag gegen die Wohnungsknappheit zu leisten.»

Bewährte Instrumente nutzen

Der BWO-Direktor rief in seinem Referat die aktuellen Instrumente der Wohnraumförderung in Erinnerung. Das Sonderprogramm «energetische Sanierungen» sei bis ins Jahr 2025 verlängert worden und biete für Erneuerungsprojekte attraktive Bedingungen. Ein Darlehen aus dem Fonds de Roulement stelle nach wie vor eine wichtige Unterstützung dar. Diesbezüglich leistet der Verband WOHNEN SCHWEIZ gerne die entsprechende Beratung. Ungebrochener Beliebtheit erfreut sich die EGW (Emissionszentrale gemeinnütziger Wohnbauträger). «Auch bei steigenden Zinssätzen bietet die EGW attraktive Finanzierungsmöglichkeiten.»

Kurt Bischof

Bau- und Immobilienpreise beruhigen sich

Im Unterschied zum Wohnraumangel (Seiten 15 und 16) hatte Bernhard Eicher von Wüest Partner AG positive News zur wirtschaftlichen Entwicklung mit dem Fokus Immobilien.

Bernhard Eicher erwähnte in seiner konsistenten wirtschaftlichen Lagebeurteilung zwar den «ausserordentlich starken Anstieg der Baupreise im Jahr 2022». Das sei auf die Kumulation der starken Materialnachfrage nach Corona, dem Ukraine-Krieg, der Energiekrise und der Inflation zurückzuführen. Jetzt aber sei das Schlimmste überstanden. «Die Baupreisteuerung wird sich 2023 beruhigen.»

Ähnliche Töne konnte Eicher bei den Verkaufspreisen von Liegenschaften anstimmen. Zwischen 2012 und 2022 habe bei den Preisen für Mehrfamilienhäuser eine bemerkenswerte Steigerung um das 1,5-fache stattgefunden. «Jetzt aber stabilisieren sich die Preise



Bernhard Eicher, Wüest Partner.

Bild CG

oder kommen gar leicht zurück.» Sowohl im Wohnsektor wie bei den Geschäftsliegenschaften seien Objekte unter 20 Millionen Franken «wieder

allmählich erreichbar, insbesondere auch ältere Liegenschaften».

Diese Entwicklungen hat der Standortleiter Bern von Wüest Partner in eine nach wie vor optimistische wirtschaftliche Lagebeurteilung eingebettet. «Wir dürfen uns glücklich schätzen, in der Schweiz leben zu dürfen.» Die Wirtschaft habe Corona erstaunlich gut überstanden und die Inflation befinde sich im Vergleich zu den Märkten der USA und Europa auf bescheidenem Niveau. Genauso beruhigend ist die Entwicklung bei den Leitzinsen. 2023 dürfte sich die Wirtschaft zwar auch in der Schweiz etwas abkühlen, «aber insgesamt bleiben wir ein Sonderfall».

Kurt Bischof

Mit einem Finanzierungsvolumen von gut 3.8 Milliarden Schweizer Franken spielt die Emissionszentrale EGW eine wichtige Rolle im gemeinnützigen Wohnungsbau. Sie nimmt am Kapitalmarkt mit Obligationenanleihen Geld auf und vergibt damit langfristige Hypotheken an gemeinnützige Wohnbauträger. Dank der Bundesbürgschaft verfügt die EGW über ein Triple-A-Rating und erzielt deshalb äusserst attraktive Konditionen. Aktuell werden rund 37 000 Wohnungen finanziert.

Wir suchen für unsere Geschäftsstelle in Olten auf Anfang Oktober 2023 oder nach Vereinbarung

Stellv. Direktorin oder Direktor (80%)

In dieser vielseitigen und herausfordernden Funktion bilden Sie mit der Direktorin die Geschäftsleitung der EGW. Sie sind in allen Geschäftsfeldern der EGW tätig und übernehmen Verantwortung für einzelne Bereiche.

Aufgaben der Geschäftsleitung

- Die beiden Mitglieder der Geschäftsleitung führen die Geschäftsstelle der EGW.
- Die Geschäftsleitung arbeitet mit den EGW-Gremien zusammen, pflegt den Kontakt zu den Mitgliedern und repräsentiert die EGW nach aussen.
- Sie ist verantwortlich für die fachgerechte Prüfung von Finanzierungsanfragen, die Bewirtschaftung der Ausleihungen und die zeitgerechte Aufnahme und Rückzahlung der Anleihen sowie für das Rechnungswesen und die Vermögensanlage.
- Sie bereitet zuhanden des Vorstands das Budget und die Jahresrechnung vor.
- Sie ist zuständig für die Gestaltung und Weiterentwicklung von Arbeits- und IT-Prozessen.

Was wir bieten

Es erwartet Sie eine spannende, verantwortungsvolle und herausfordernde Tätigkeit mit Gestaltungsmöglichkeiten in einem kleinen eingespielten Team. Eine wertschätzende Unternehmenskultur und ein familiäres Klima zeichnen uns als Arbeitgeberin aus. Zudem profitieren Sie von einer Führungsposition im Teilzeitmodell und einer marktgerechten Entlohnung.

Fühlen Sie sich angesprochen? Dann senden Sie uns Ihre Bewerbungsunterlagen an bewerbung@egw-ccl.ch. Für weitere Auskünfte steht Ihnen Patrizia Obrist, Direktorin, unter 062 206 06 16 gerne zur Verfügung.

Profil

- Sie verfügen über fundierte Fachkenntnisse im Bereich der Immobilienfinanzierung und Berufserfahrung im Umgang mit Firmenkunden sowie ein ausgeprägtes Risikobewusstsein.
- Zu Ihrer Sprachkompetenz zählen fundierte Französischkenntnisse. Ein stilsicheres Deutsch wird vorausgesetzt.
- Sie kennen den gemeinnützigen Wohnungsbau. Sie können sich mit den Werten und der Kultur der EGW und ihrer Mitglieder identifizieren.
- Sie sind eine engagierte Führungskraft, die gerne Projekte leitet und vorantreibt und sich nicht zu schade ist, auch Routinearbeiten auszuführen.
- Sie verstehen sich als Allrounderin oder Allrounder und unterstützen die Direktorin als Sparringpartnerin oder Sparringpartner in inhaltlichen und betrieblichen Fragen.

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

Emissionszentrale EGW, Leberngasse 9
4601 Olten, www.egw-ccl.ch



Herzlich willkommen an der DV von WOHNEN SCHWEIZ bei CKW in Rathausen.



Abstimmung per Toblerone!

Informationen, Begegnungen, Gespräche, fröhliche Stimmung an der DV von WOHNEN SCHWEIZ

Bilder Corinne Glanzmann



Gute Stimmung unter den Delegierten.



Wertvolle Begegnungen und Gespräche.



Begegnungen mit Genossenschaften aus anderen Regionen.



Ein Glas auf den unermüdeten Präsidenten Daniel Burri.



Gespräch zwischen Generationen.



Flying Dinner bei CKW in Rathausen. Begegnungen mit bisherigen und neuen Engagierten von Baugenossenschaften.



Thomas Ernst im Gespräch.



Konzentriert: Karin Stutz, SBL.



Samuel Camenzind wurde aus dem Vorstand verabschiedet.



Frauen im Mittelpunkt: Veronika Harder (links), Katja Steinmann.



Roger von Ah von b.partner.



Edi Fankhauser von Leuenberger Architekten.



Geschäftsführer Adrian Achermann.



Weitere Impressionen unter bitly.ws/JJfd

ARLEWO
arbeiten leben wohnen



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

Luzern | Schwyz | Stans | Zug

arlewo.ch

**Wohnraum entwickeln –
zusammen mit Ihnen, für Sie**

Bauherrenberatung	Portfolioanalyse
Bauherrenvertretung	Sanierungsstrategie
Siedlungserneuerung	Investitionsplanung
Projektentwicklung	Baumanagement
Potenzialabschätzung	

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

n &
p

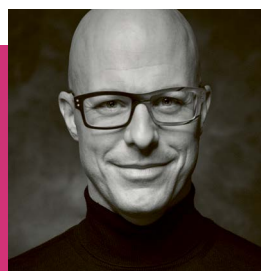
b.partner^{b.}
treuhand | steuern | revision

www.bepartner.ch
bepartner ag | Kauffmannweg 14 | Luzern



Mitglied TREUHAND | SUISSE

**Ihre zuverlässigen und
kompetenten Partner**



Fabian Haindl
Partner

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



Roger von Ah
Partner

Dipl. Wirtschaftsprüfer
Betriebsökonom FH
CAS Verwaltungsrat
Zugelassener Revisionsexperte

WOHNEN SCHWEIZ weiterhin im Aufwind

Die Delegiertenversammlung liess sich über neue Mitglieder, neue Partnerschaften mit der Wirtschaft und aktuelle Projekte informieren. Leicht höhere Mitgliederbeiträge und eine Statutenrevision wurden genehmigt. Die Wohnbaugenossenschaft Stans erhielt den Anerkennungspreis 2023.

Präsident Daniel Burri freute sich besonders, unter den 200 Delegierten und Gästen eine Delegation aus der Westschweiz begrüßen zu dürfen. Das sei die schönste Bestätigung für den Erfolg der Präsenz von WOHNEN SCHWEIZ in der Westschweiz. Das Interesse für unseren bürgerlichen Träger des gemeinnützigen Wohnungsbaus in der Westschweiz sei spürbar. Erst recht seit im letzten Herbst in Lausanne eine Niederlassung eröffnet worden sei. Von hier aus könne das Team Romandie gute Arbeit leisten. Burri: «Nous ne sommes plus seulement WOHNEN SCHWEIZ, mais aussi LOGEMENT SUISSE. Et ça me fait vraiment plaisir.»

Zwölf neue Genossenschaften

Der Ausbau in die Romandie wieder spiegle sich auch in den Mitgliederzahlen. 2022 habe WOHNEN SCHWEIZ zwölf neue Mitglieder begrüßen dürfen, darunter auch Westschweizer. Die Bandbreite reiche vom kleinen Bauträger mit einem ersten Projekt bis zu einer schweizweit tätigen, etablierten Genossenschaft. Die hätten 3000 Wohnungen zusätzlich in den Verband gebracht. Erfreulich entwickle sich auch die Zusammenarbeit mit der Wirtschaft. Mit CKW und Wüest Partner hätten neue Goldpartnerschaften eingegangen werden können. Als Silberpartner seien Arlewo, b.partner, Blickwinkel, Itoba und Leuenberger Architekten gewonnen worden. Burri: «Vom Wissen und Know-how der Partner aus der Wirtschaft profitieren die Mitglieder.»

Beitrag, Statuten, Vorstand

«Der Verband ist aktuell sehr dynamisch unterwegs», sagte Burri. Aber die stetige Weiterentwicklung benötige



Daniel Burri übergibt den Anerkennungspreis an die Wohnbaugenossenschaft Stans mit Präsident Maurizio Immersi, Beisitzer Robert Blättler und Vizepräsident Kilian Duss (von rechts).

Bild Corinne Glanzmann

«WOHNEN SCHWEIZ will die lokale Präsenz verstärken, insbesondere in der Ost- und der Nordwestschweiz.»

Ressourcen. Deshalb beantragte der Vorstand erstmals seit der Gründung vor 13 Jahren eine Erhöhung des Mitgliederbeitrags von fünf auf sieben Franken pro Wohnung. Das sei nötig, um die weiteren Herausforderungen für die Mitglieder an die Hand zu nehmen. Burri erwähnte die Intensivierung der politischen Arbeit, die Unterstützung der Mitglieder bei der Akquisition von Liegenschaften, den Support im Bieterverfahren, die weitere Digitalisierung und vor allem die Verstärkung der lokalen Präsenz, insbesondere in der Ost- und der Nordwestschweiz.

Die Delegierten stimmten der Erhöhung diskussionslos zu. Genauso der kleinen Statutenrevision zu formalen Aspekten. Aus dem Vorstand verab-

schiedet wurden Jan Baumgartner, Zürich, und Samuel Camenzind, Luzern, der künftig als Architekt auf der operativen Ebene tätig sein wird.

Denkmalschutz und Energie

Den diesjährigen Anerkennungspreis von 15000 Franken der Stiftung WOHNEN SCHWEIZ wurde an der DV der Wohnbaugenossenschaft Stans verliehen. Sie hat die geschichtsträchtige «Fliegersiedlung» in eine attraktive Siedlung mit 86 Wohnungen in sechs Mehrfamilienhäusern transformiert. Die Genossenschaft habe es mit Geduld und Beharrungsvermögen geschafft, den Denkmalschutz und die modernen energetischen Anforderungen unter einen Hut zu bringen. So hat die Genossenschaft das erste 2000-Watt-Areal im Kanton Nidwalden realisiert (siehe Magazin WOHNEN SCHWEIZ, Ausgabe 1/2021).

Kurt Bischof

Daniel Burri: «Ça me fait vraiment plaisir»

L'assemblée des délégués de LOGEMENT SUISSE s'est tenue à Emmen. Fait particulièrement réjouissant: 200 délégués et invités de Suisse romande étaient présents.

«Pour moi, il n'est pas du tout évident que vous ayez fait le déplacement depuis la Suisse romande jusqu'à Emmen», a déclaré Daniel Burri, président de LOGEMENT SUISSE, dans son allocution de bienvenue. C'est la plus belle confirmation du succès de la présence de LOGEMENT SUISSE en Suisse romande. L'intérêt pour la promotion de la construction de logements d'utilité publique en Suisse romande est palpable. D'autant plus depuis l'ouverture d'une succursale à Lausanne dès le 1er décembre 2023. C'est à partir de là que l'équipe romande peut faire du bon travail. Burri: «Nous ne sommes plus seulement WOHNEN SCHWEIZ, mais aussi LOGEMENT SUISSE. Et ça me fait vraiment plaisir.»

Douce nouvelles coopératives

En 2022, LOGEMENT SUISSE a accueilli douze nouveaux membres, dont des Suisses romands. L'éventail va du petit maître d'ouvrage d'utilité publique avec un premier projet à la coopérative bien établie, active dans toute la Suisse. Les nouveaux membres ont apporté 3000 logements supplémentaires à

l'association. La collaboration avec l'économie se développe également de manière réjouissante. LOGEMENT SUISSE a pu conclure des contrats de partenariat avec de nouvelles entreprises. Burri: «Les membres profitent des connaissances et du savoir-faire des partenaires de l'économie.»

Crise du logement: trois points

Le président a pris position en détail sur la crise du logement: «Le Conseil fédéral s'inquiète vraiment de la pénurie sur le marché du logement ainsi que du rôle des coopératives d'habitation», a déclaré le président Burri en se référant à une interview exclusive du conseiller fédéral Guy Parmelin dans le magazine LOGEMENT SUISSE (édition 1/2023). L'association défend une position claire:

1. Il faut plus de logements.
2. Il faut plus de logements à loyer modéré, de façon générale.
3. Il faut plus de logements d'utilité publique au bon endroit.

Pour cela, il faut, d'une part, que les coopératives de construction agissent activement et, d'autre part, qu'elles

défendent leurs intérêts et effectuent un travail politique. LOGEMENT SUISSE participe à la table ronde de la Confédération et collabore intensivement avec le comité consultatif politique de l'association, qui se compose de membres des groupes parlementaires bourgeois au Parlement.

Deux interventions ont déjà été déposées. Dans une motion, le conseiller aux États Matthias Michel (PLR, Zoug) demande à la Confédération de créer des bases pour que les cantons désignent dans leurs plans directeurs des zones pour une densification accrue du milieu bâti, avec des instruments et des zones appropriés pour la construction de logements d'utilité publique, éventuellement avec des bonus d'utilisation. Dans une interpellation, Kurt Fluri (PLR, Soleure) s'interroge sur les possibilités d'accélérer la procédure d'autorisation de construire.

La crise du logement a également été le thème central des exposés de Martin Tschirren, directeur de l'Office fédéral du logement, et de Bernhard Eicher de Wüest und Partner.

Cotisations des membres

L'assemblée des délégués a décidé d'augmenter légèrement la cotisation de membre, qui passe de cinq à sept francs par logement. Bien que l'organisation de l'association soit légère, les projets futurs nécessitent davantage de ressources. Une révision formelle des statuts a été approuvée et Jan Baumgartner et Samuel Camenzind ont pris congé du comité directeur. Le «marché de l'énergie» qui s'est tenu avant l'assemblée officielle des délégués a permis de donner des impulsions importantes pour un approvisionnement énergétique moderne. Bi.



Actif en Suisse romande, de gauche à droite: Henri Baumann, Benoît Grenon, Michael Blunschli, Pascal Magnin.

Photo Corinne Glanzmann

Vielfältiger Markt an energetischen Chancen

ZEV, E-Mobilität, Gebäudeautomation, Beleuchtung oder Wärmeabo: In diesen Bereichen liegt viel Potenzial zur energetischen Optimierung der Liegenschaften. CKW vermittelte den Baugenossenschaften im Vorprogramm der Delegiertenversammlung von WOHNEN SCHWEIZ Inputs.

Die 140 Teilnehmenden des Vorprogramms wurden gruppenweise auf einen Parcours zu den verschiedenen Themenbereichen eingeladen. In dieser kurzen und unkomplizierten Darstellung konnten Berührungspunkte abgebaut werden. Beim Posten E-Mobilität wurde zum Beispiel aufgezeigt, dass bis zum Jahr 2035 Elektroautos über 90 Prozent der Neuzulassungen von Fahrzeugen ausmachen dürften. Wenn schon heute die entsprechende Ladeinfrastruktur in den Garagen eingebaut wird, steigert eine Baugenossenschaft den Wert der Liegenschaften – ohne dass dazu gesetzliche Vorschriften nötig sind.

Beim Thema ZEV – Zusammenschluss Eigenverbrauch – wird einerseits auf die Karte Solarenergie gesetzt. Andererseits profitieren vom höchstmöglichen Eigenverbrauch sowohl die Mietenden wie auch die Liegenschaftsbesitzenden. Der kurze Austausch mit den Fachpersonen von CKW zeigte, dass der Preis für den ins Netz eingespeiste



Energieparcours zu verschiedenen Themen. Hier erläutert Andreas Pfister den «Zusammenschluss zum Energieverbrauch» (ZEV).

Strom weiterhin ein Politikum bleibt. Beim Ersatz der Beleuchtung ist das Einsparpotenzial beachtlich. Dies kann zudem als Chance genutzt werden, die Beleuchtung zu optimieren und auf die veränderten Bedürfnisse anzupassen. Bei den schier unbegrenzten Möglich-

keiten der Gebäudeautomation lassen sich energetische Effekte mit Sicherheit und Bequemlichkeit verbinden. Schliesslich wurde auch das Modell Wärmeabo vorgestellt – sozusagen ein Sorglospaket für den Ersatz von fossilen Heizungen.

Kurt Bischof



Die Informationen von CKW haben die Delegierten und Gäste interessiert.

Bilder Corinne Glanzmann

Haben Sie kurz Zeit, die Energiekosten Ihrer Firma lang- fristig zu senken?



0848 444 444

Die Nummer zur Energieoptimierung
Ihres Unternehmens.



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Eidgenössisches Departement für Umwelt,
Verkehr, Energie und Kommunikation UVEK

Eidgenössisches Departement für
Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF

Eigentum und Pflegewohnungen in einem Bau

Erschwingliches Wohneigentum für den Mittelstand schaffen! Das wird mehr und mehr zur Aufgabe von gemeinnützigen Bauträgern. Die Wohnbaugenossenschaft Rhihalde hat bei ihrem ersten Projekt in Eglisau bereits 17 der 19 Eigentumswohnungen verkauft. Für die Eigentümerin bietet dies nicht nur finanzielle Vorteile.

An der Rhihaldenstrasse in Eglisau, nur einen Steinwurf vom Rhein entfernt, wird emsig gebaut. Die Wohnbaugenossenschaft Rhihalde baut hier das «Kleeblatt». In fünf Mehrfamilienhäusern entstehen Wohn- und Begegnungsräume für alle Generationen. Die Bauherrin setzt auf einen spannenden Mix: 19 Eigentumswohnungen, 23 Mietwohnungen, 14 Pflegezimmer integriert in Pflegewohngruppen, 4 Gewerberäume und eine Cafeteria. Als Wohnbaugenossenschaft Stockwerkeigentum anbieten – auf diese Idee kam die Bauherrin laut Vorstandsmitglied Roger Ruf ursprünglich aus finanziellen Gründen: «Wir hatten schlicht nicht genügend Eigenkapital, um das Projekt zu realisieren.» Schnell hätte sich aber gezeigt, dass Stockwerkeigentum weitere Vorteile bietet. Ruf nennt die Durchmischung sozialer Schichten von Stockwerkeigentümern und Genossenschaftsmietenden. Junge Familien und Singles sind ebenso willkommen wie ältere Menschen und Personen mit Pflegebedarf.

Im «Kleeblatt» alt werden – und wohnen bleiben. «Aufgrund der Realisie-

rung einer Pflegeinstitution innerhalb der Siedlung finden Seniorinnen und Senioren bedürfnisgerechten Wohnraum und verlassen ihr grosses Eigentum zugunsten einer jungen Familie.»

Chance für Genossenschaften

Ruf unterstreicht den Appell von WOHNEN SCHWEIZ, als Baugenossenschaften bei künftigen Projekten einen Mix aus Miet- und Eigentumswohnungen zu schaffen. «In der Schweiz ist die Eigentumsquote jetzt schon sehr tief und der Erwerb eines Eigenheimes wird aufgrund der Preisdynamik für den Mittelstand immer schwieriger.» Zudem könne mit dem Erstellen von genossenschaftlichem Stockwerkeigentum zusätzlicher Wohnraum der Spekulation entzogen werden, ohne finanzielle Mittel der Genossenschaften langfristig zu binden.

Eine Schwierigkeit wurde auf Käuferseite festgestellt: «Die Finanzierung stellt teilweise eine Herausforderung dar, da unser Verkaufsmodell erhöhte Eigenkapitalanforderungen mit sich bringt.» Um dem entgegenzuwirken, bietet die Wohnbaugenossenschaft

insbesondere für junge Familien eine gestaffelte Liberierung der wohnungsgebundenen Anteilscheine an.

160 Bewerbungen

Das Modell «Kleeblatt» ist in Eglisau gefragt. 17 der 19 Eigentumswohnungen zu «fairen Verkaufspreisen, nahe an den Marktpreisen» sind bereits verkauft und für die 23 Mietwohnungen sind 160 Bewerbungen eingegangen. «Das Projekt schreitet erfreulich gut voran.» Seit September 2022 wird gebaut, als Bezugstermin wird Oktober 2024 angepeilt. Mit der Mieterselektion wird voraussichtlich im dritten Quartal dieses Jahres gestartet.

Sarah Bischof

Modell von WOHNEN SCHWEIZ

Grundsätzlich bewegt sich das Konzept der Wohnbaugenossenschaft Rhihalde Eglisau in den Bahnen des Wohneigentummodells von WOHNEN SCHWEIZ. Der Verband geht davon aus, dass das Modell situativ angepasst werden kann. Das ist auch bei der Realisierung der 19 Eigentumswohnungen in Eglisau der Fall. Der grösste Unterschied ist die Aufteilung des gewünschten Verkaufserlöses in Kaufpreis (= Erstellungskosten inklusive Landanteil) und wohnungsgebundene Anteilscheine (= Mittel für Genossenschaft zur Finanzierung der genossenschaftlichen Mietwohnungen, jedoch kein Gewinn). «In unserem Modell haben wir zwar Vor- und Rückkaufsrechte, allerdings keine Verpflichtung seitens Genossenschaft», sagt Roger Ruf von der Wohnbaugenossenschaft Rhihalde.

SB

Résumé

Propriété, logements locatifs et institutions de soins – en bref: un lotissement pour toutes les générations. C'est ce mélange passionnant que la coopérative d'habitation Rhihalde réalise dans son dernier projet, «Kleeblatt», à Eglisau. Cinq immeubles abritent 19 appartements en copropriété, 23 appartements en location, 14 chambres de soins intégrées dans des groupes de soins, 4 locaux commerciaux et une cafétéria.

La SCH Rhihalde considère qu'il est du devoir des coopératives de construction de proposer à l'avenir davantage de logements en propriété à la classe moyenne, de plus en plus sous pression. La propriété présente également des avantages en matière de financement.

FÜHREND IM VERSICHERUNGSBROKERAGE.

Mit eigens entwickelten Versicherungslösungen
für Bau- und Gebäudeversicherungen.

assepro.com



Es ist Zeit für einen Remix!

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



Kontaktieren Sie uns:
www.blickwinkel.lu

Tönt gut? Dann spulen Sie vor
auf unsere Einsteigerpakete:



Leuenberger
Architekten



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

ROUTE 66
1957-2023
STEIG EIN

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

Wohnungsmangel – vorerst kein Ende in Sicht

Passender Wohnraum in der Schweiz ist enorm gefragt. Dennoch befindet sich die Bautätigkeit auf dem tiefsten Stand seit 2003. Eine rasche Entspannung der Situation ist nicht absehbar.

Der Schweizer Mietwohnungsmarkt bleibt angespannt: Im Vergleich zum Vorjahr wurden im ersten Quartal 2023 gut 17 Prozent weniger Wohnungen inseriert. Einer der Hauptgründe dafür ist die geringe Neubautätigkeit, sie ist aktuell so tief wie nie seit 2003.

«Die Neubautätigkeit ist aktuell so tief wie nie seit 2003.»

Schwierige Rahmenbedingungen

«Hohe Anforderungen an Neubauprojekte, langwierige Bewilligungsverfahren sowie Einsprachen erschweren und verzögern den Bau von grossen Projekten», sagt Bernhard Eicher, Standortleiter Bern von Wüest Partner. Die Situation verschärft sich zusätzlich durch hohe Baupreise und steigenden Zinsen. Aktuell gibt es kaum Anzeichen, dass sich der Schweizer Wohnungsmarkt bald entspannt. Dabei wären laut Eicher gerade jetzt viele zusätzliche Wohnungen gefragt, um die hohe Nachfrage zu decken und so einen Anstieg der Mieten abzufedern.

Nachfrage dürfte hoch bleiben

Auch im Bereich der Nachfrage dürfte sich die Situation vorerst nicht entschärfen. Das dynamische Bevölkerungswachstum trägt massgeblich dazu bei, dass Wohnraum auch künftig begehrt sein wird. Eine neue Analyse von Wüest Partner zeigt, dass die Differenz zwischen Zu- und Wegzügen – welche von Kanton zu Kanton stark variiert – durchschnittlich 67 Prozent des Wachstums der Anzahl Haushalte und somit der zusätzlichen Nachfrage erklärt. Der gestiegene Wohlstand und die Individualisierungstrends sind für fast 24 Prozent des Wachstums verantwortlich, rund 9 Prozent sind auf die Alterung der Gesellschaft sowie die Zunahme der Lebenserwartung zurückzuführen.

«Das zunehmende Missverhältnis zwischen dem Bedarf nach passendem Wohnraum und der tiefen Bautätigkeit wird den Wohnungsmangel weiter verschärfen.»

Kein Ertrag mit Wohneigentum

Wohneigentum hat als Kapitalanlage in der aktuellen Situation einen schweren Stand. Aus der eingesparten Miete, verrechnet mit den anfallenden Kosten, ergeben sich derzeit in vielen Fällen kaum Erträge. Ob Wohneigentum als Kapitalanlage im heutigen Umfeld sinnvoll ist, hängt deshalb massgeblich von der langfristigen Wertentwicklung der Immobilie ab.

Wie geht es weiter?

Das zunehmende Missverhältnis zwischen dem Bedarf nach passendem Wohnraum und der tiefen Bautätigkeit wird den Wohnungsmangel weiter ver-

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

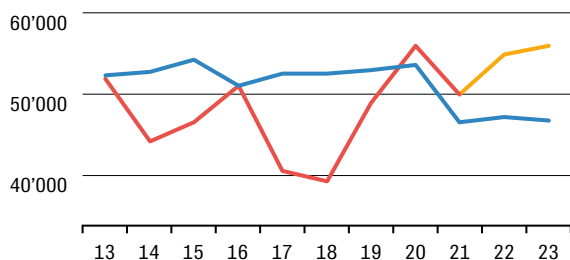
Wüest Partner informiert neu in jeder Ausgabe über aktuelle Immobilienentwicklungen.

wuestpartner.com/ch-de/immo-monitoring

schärfen. Zudem steht vielen Mietverhältnissen aufgrund der zu erwartenden Anhebung des Referenzzinssatzes eine Mietzinserhöhung bevor. Ein Ende des Wohnungsmangels in der Schweiz ist vorerst nicht in Sicht.

Dr. Bernhard Eicher / Stephanie Zürcher

Baubewilligte Wohneinheiten und zusätzliche Haushalte



— Anzahl baubewilligte Wohneinheiten vor 2 Jahren*
— Anzahl zusätzliche Haushalte
— Schätzung/Prognose

* Von der Baubewilligung bis zur Fertigstellung dauert es typischerweise rund 2 Jahre. Daher sind die Baubewilligungen um 2 Jahre verschoben.

Stand der Prognose: März 2023. Quellen: Baublatt-Infodienst; BFS; Wüest Partner

Résumé

Depuis 2003, l'activité dans le domaine de la construction neuve n'a jamais été aussi faible qu'actuellement. Bernhard Eicher de Wüest Partner cite les raisons suivantes: exigences élevées pour les projets de construction, procédures d'autorisation fastidieuses, recours, prix élevés de la construction et hausse des taux d'intérêt. D'un autre côté, la demande reste élevée. Cela conduit à une nouvelle aggravation de la pénurie de logements. Les contrats de location sont en outre grevés par des augmentations de loyer dues à la hausse du taux d'intérêt de référence.

Altersgerecht auf acht Stockwerken – und erst noch die Topografie überlistet

Das Kompetenzzentrum Wohnen im Alter von WOHNEN SCHWEIZ stellte an einer Feierabendveranstaltung am Beispiel Wolhusen unkonventionelle Wege bei der Schaffung von Alterswohnungen vor.

Der Bedarf an Wohnraum für das Alter steigt und steigt. Umso interessierter sind Vertreterinnen und Vertreter der Baugenossenschaften und Gemeinden an guten Beispielen von realisierten Projekten.

Genossenschaften geschätzt

«Wolhusen ist reich an aktiven Baugenossenschaften, sie erfüllen in unserer 4500-Personen-Gemeinde eine wichtige Funktion», sagte Gemeindepräsident Bruno Duss. «Baugenossenschaften sind nicht auf grosse Renditen ausgerichtet, nein, sie ermöglichen attraktiven Wohnraum zu bezahlbaren Preisen.»

Was aber die Wohnbaugenossenschaft an der Wigger gewagt habe, sei ausserordentlich. «Da baut doch keiner», sei die bisherige Haltung im Dorf gewesen, angesprochen auf das gemeindeeigene Land zwischen dem Wohn- und Pflegezentrum Berghof und dem kleinen Fluss Wigger. Die Genossenschaft habe das Unmögliche aber möglich gemacht und an diesem extrem steilen Gelände einen eindrücklichen Bau erstellt.

Von Berg und Tal erschlossen

Auf diese spezielle Lage kam auch Architekt Thomas Gut von der ausführenden A6 Architekten AG Buttisholz zu sprechen. Die Lösung war einerseits eine Hangsicherung am langen Hangschnitt und andererseits der Mut zu einem Gebäude mit acht Stockwerken. «So konnten wir die Topografie überlisten, ohne dass die Aussicht des dahinterliegenden Wohn- und Pflegezentrums beeinträchtigt worden wäre.» Unkonventionell ist dabei auch, dass das Gebäude von unten und von oben erschlossen werden kann – sozusagen von der Tal- und der Bergseite. Ein wei-

terer Grund, weshalb der Gemeindepräsident ins Schwärmen kommt. «Durch diesen Neubau wurde endlich eine Verbindung von Wolhusen Berghof zum Dorf geschaffen.» Die Liftanlagen ermöglichen auch Rollstuhlfahrenden einen Ausflug ins Dorf.

1 + 1 = 3

Innovativ ist auch die Trägerschaft. Die Wohnbaugenossenschaft an der Wigger WBG ist von den beiden gut verankerten gemeinnützigen Bauträgern – Baugenossenschaft Wolhusen

und Wohnbaugenossenschaft Pro Familia – gegründet worden. «Dieser Weg hat sich bewährt», wie ein strahlender Präsident Erwin Bucher festhalten durfte. Die Gründergenossenschaften haben die Vorfinanzierung für Planung und Bewilligung von 1,3 Millionen Franken übernommen und nach der Gründung in Anteilscheine der neuen Genossenschaft umgewandelt.

Realisiert wurden 16 Dreieinhalb- und 9 Zweieinhalbzimmer-Wohnungen. Dazu eine Wohngruppe mit acht Zimmern. Zudem sind hier die Wäscherei, Büros des Alters- und Pflegezentrums und der Spitex sowie Räumlichkeiten für Coiffure, Naturheilpraxis und weitere eingemietet. Dank der Verbindung zum Alters- und Pflegeheim stehen deren Dienstleistungen auch den Bewohnerinnen und Bewohnern der Alterswohnungen zur Verfügung.

Platin- und Gold-Status

Vorbildlich ist zudem, dass das Gebäude dem LEA-Standard entspricht und entsprechend zertifiziert ist. LEA steht für «Living Every Age» und bedeutet hindernisfreie und altersgerechte Wohnungen. Laut Architekt Gut bezieht sich das Hindernisfrei auf Gefälle, Schwellen, Korridorbreite und Türbreiten. LEA beinhaltet aber noch viel mehr, von der Erreichbarkeit bis zur Briefkastenanlage. Die Zertifizierungsperson habe 840 Punkte (!) kontrolliert. Mit Ausnahme von zwei Wohneinheiten erhielten sämtliche Wohnungen ein Label der Stufe Platin. Gemäss der Immo GmbH Zürich handelt es sich um die bisher besten je zertifizierten Wohnungen.

Kurt Bischof

Fonds de Roulement

Laut Präsident Erwin Bucher musste die Wohnbaugenossenschaft an der Wigger für die Investition von 14 Millionen Franken einen Bankkredit von 8,5 Millionen Franken in Anspruch nehmen. Dazu kam ein Kredit von 1,3 Millionen Franken aus dem Fonds de Roulement von WOHNEN SCHWEIZ. Über diese attraktive Möglichkeit zur Mitfinanzierung von Projekten informierte Adrian Achermann, Geschäftsführer von WOHNEN SCHWEIZ. Genauso über die Tätigkeit des Kompetenzzentrums Wohnen im Alter. Die Fachleute des Zentrums übernehmen die Prozessberatung von Gemeinden und Genossenschaften oder stehen punktuell in einzelnen Themenbereichen zur Verfügung.

Rückfragen

Kompetenzzentrum Wohnen im Alter,
WOHNEN SCHWEIZ,
www.wohnen-schweiz.ch/beratungen/wohnen-im-alter



Acht Stockwerke überwinden diese extreme Steillage.

Bild zvg



Ihr gefällt es: Maria Erni-Thürig Präsident
Erwin Bucher.



Referenten, von links: Erwin Bucher, Bruno Duss, Thomas Gut, Adrian Achermann.



Nicole Felder, Gemeinderätin von Ruswil.



Drei Verantwortliche von Willisauer Baugenossenschaften: Bernhard Aregger, Paul Scherer,
Markus Bossert.



Von der Luzerner Kantonalbank: David Lötscher und
Stefan Heggli.

Bilder Kurt Bischof

Résumé

Le centre de compétence «Habiter à la retraite» de LOGEMENT SUISSE a présenté, lors d'une soirée, une méthode non conventionnelle de création de logements pour personnes âgées, à l'exemple de la coopérative de construction an der Wigger. Les habitants de Wolhusen ont réalisé 16 appartements de trois pièces et demie

et 9 appartements de deux pièces et demie pour les personnes âgées sur une parcelle à la situation difficile. S'y ajoute un groupe d'habitation de huit chambres. Sur le terrain appartenant à la commune, entre le centre d'hébergement et de soins Berghof et la petite rivière Wigger, personne ne voulait jusqu'à présent construire sur

ce terrain extrêmement pentu. La coopérative de construction sur la Wigger a construit un bâtiment de huit étages. Un investissement de 14 millions de francs a été réalisé. Parmi eux, un crédit de 1,3 million de francs provenant du fonds de roulement de LOGEMENT SUISSE. Le projet a obtenu la certification LEA (Living Every Age).

Das Forum regt zum «Change» beim Bauen an

Das Forum der Schweizer Baugenossenschaften findet am 22. September 2023 im KKL Luzern statt. Dieses Jahr steht die Branchenveranstaltung der beiden Genossenschaftsverbände unter dem Slogan «Bauen neu denken»: Knacknüsse Klima, Kreislauf, Kosten.

Sich inspirieren lassen und vernetzen – darum geht es beim nationalen Stelldichein der Wohnbaugenossenschaften-Branche in Luzern. Spannende neue Konzepte für ökologischen und bezahlbaren Wohnraum aus dem In- und Ausland werden vorgestellt. Diese Veranstaltung wird von den beiden Dachverbänden WOHNEN SCHWEIZ und Wohnbaugenossenschaften Schweiz gemeinsam organisiert. Die Platzzahl ist beschränkt. Rasch anmelden lohnt sich also! Die Veranstaltung regt zum «Change» an: «Bauen muss neu gedacht werden», heisst es in der Einladung. Schliesslich sind Erstellung, Betrieb

und Rückbau von Gebäuden für 40 Prozent des CO₂-Ausstosses und für einen enormen Ressourcenverbrauch verantwortlich. Wie geht Bauen mit weniger Ressourcenverbrauch und was heisst Bauen angesichts des Klimawandels? Dazu wurde unter anderem der Key-Speaker Thomas Rau eingeladen. Der niederländische Architekt fordert ein neues Wirtschaftssystem, in dem unter anderem Abfall der Vergangenheit angehört. SB

www.forum-wohnen.ch

Résumé

Le 22 septembre 2023, le milieu des maîtres d'ouvrage d'utilité publique se réunira pour un forum au KKL Luzern. Le thème de cette année est «Repenser la construction»: les points cruciaux que sont le climat, le cycle de vie et les coûts. «Il faut repenser la construction», écrivent les organisateurs LOGEMENT SUISSE et Coopératives d'habitation Suisse. Le nombre de places est limité. Il vaut la peine de s'inscrire.

www.forum-wohnen.ch/fr

Stadt Luzern

Auf dem städtischen Areal Staffelintäli (1'911 m²) soll ein Punktbau mit flexiblen Wohnungsgrundrissen für bezahlbare und altersgerechte Wohnungen entstehen. Die Stadt schreibt deshalb freiwillig eine

Abgabe im Baurecht an gemeinnützige Bauträger aus.

Die Ausschreibung untersteht nicht dem Gesetz über die öffentlichen Beschaffungen. Gesucht werden Wohn- und Baugenossenschaften oder Bietergemeinschaften aus gemeinnützigen Wohn- und Bauträgerschaften. Die detaillierten Ausschreibungsunterlagen sowie das Anmeldeformular können **ab 11. Mai 2023** unter www.staffelintaeli.stadt Luzern.ch abgerufen werden.

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen die Wahl des freiwilligen Ausschreibungsverfahrens kann innert zehn Tagen ab der Publikation beim Kantonsgericht Luzern, Obergrundstrasse 46, 6002 Luzern, schriftlich Beschwerde eingereicht werden.

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 Büron

ROHRMAX

Abfluss verstopft?
24h Service

Werterhalt + Vorsorge
RohrMax kontrolliert
kostenlos Ihre
Abwasserrohre
+ Schächte.

Informiert sein!

**Kostenlose
Rohr-
Kontrolle**

...ich komme immer! 0848 852 856

info@rohrmax.ch

...ich bin
50!
1973 • 2023

Jubiläum, Sieger und Baufortschritt

Basel

Die Genossenschaft Wohnstadt feiert ihr 50-jähriges Jubiläum. Die Genossenschaft wurde 1973 nach vielen Jahren Hochkonjunktur mit hoher Wohnungsproduktion gegründet, um neue Formen des Wohnungsbaus realisieren zu können. Heute besitzt sie über 600 Genossenschaftswohnungen. Im neuesten Projekt nimmt die Wohnstadt eine Umnutzung des ehemaligen Bezirksgerichts Waldenburg für Wohnen und Kultur vor. Die beiden Häuser aus dem Jahr 1801 konnten vom Kanton Basel-Landschaft übernommen werden. Vorgesehen sind vier Wohnungen und Räume für kulturelle Bedürfnisse. Derzeit läuft das Baubewilligungsverfahren.



Baufortschritt der Bauetappe 1 der Baugenossenschaft Röntgenhof in Rümlang.

Bild zvg

Schaffhausen

Der Sieger des Studienauftrags für die Siedlung Furkastrasse 18 und 20 in Schaffhausen der Logis Suisse ist bekannt: «Grip» von Haerle Hubacher Architekten, Zürich. Dieses Projekt erfüllt die hohen Anforderungen an Architektur, wertvolle Frei- und Bewegungsräume, attraktive Wohnnutzung mit hohem Gebrauchswert sowie die Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit. Die zwei 1964 erbauten Liegenschaften mit total 36 Wohnungen, die die Logis Suisse im Baurecht von der Stadt Schaffhausen hat, sind sanierungsbedürftig. Die Sanierungsstrategie wurde verworfen, da unter anderem die gesetzlichen Mindestanforderungen der Raumhöhen in den Wohnungen nicht hätten eingehalten werden können.

Rümlang

Die Bauetappe 1 der Baugenossenschaft Röntgenhof in Rümlang nimmt Fahrt auf. Die Vorbereitungsarbeiten mit Baustelleninstallationen, Schad-

stoffsanierung und Testbohrungen, um den geologischen Aufbau des Baurains zu untersuchen, sind abgeschlossen. Die Gebäude wurden bereits zurückgebaut. Ende April hat die Baugrube ihren tiefsten Punkt erreicht. Die bisherigen Gebäude mit 103 Wohnungen werden in zwei Bauetappen durch fünf neue Baukörper mit insgesamt 139 Wohnungen ersetzt. Die Erneuerung bietet ein vergrössertes Wohnangebot, das energetisch, architektonisch und bezüglich des Wohnkomforts den heutigen Standards entspricht. Nach der ersten Bauetappe entlang der Glattalstrasse starten ab Frühling 2025 die zweiten Bauarbeiten. Fertigstellung ist für Frühling 2027 vorgesehen.

Luzern

Die neuen Wohnungen der Baugenossenschaft Pro Familia Luzern an der Langensandstrasse 91 bis 95 sind per 1. Dezember 2023 bezugsbereit. Erstellt wurden 2.5- bis 4.5-Zimmerwohnungen. Die Liegenschaft befindet

sich direkt an der Grenze zu St. Niklausen und ist umgeben von viel Grün. Mit dem Shopping-Center Schönbühl sind Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe.

Triengen

An der 41. ordentlichen Generalversammlung der Freien Baugenossenschaft Triengen wurden alle Traktanden angenommen und Wahlen abgehalten. Das Jahr 2022 konnte aufgrund des Rechnungsabschlusses als erfolgreich bezeichnet werden. Nach 24 Jahren hat Marie-Louise Ulrich als Aktuarin demissioniert. Präsident Stefan Fellmann hat ihr Wirken gewürdigt und sie unter Applaus der Versammlung aus dem Vorstand verabschiedet. Raphaela Illi wurde als Nachfolgerin gewählt. Die weiteren Vorstandsmitglieder Stefan Fellmann, Kurt Arnold, Alois Büchler, Marc Steger und Christian Hilfiker wurden von der Versammlung bestätigt.

SB/Bi.

Madame Frigo: Gegen Food Waste



Zu viel gekaufte oder nicht gemochte Lebensmittel sollen nicht einfach weg- geworfen werden, sondern der Allgemeinheit zur Verfügung gestellt werden. Dafür sorgt das Angebot von Madame Frigo. Mit schweizweit mehr als 120 öffentlichen Kühlschränken werden Lebensmittel vor der voreiligen Vernichtung gerettet. Das Konzept ist simpel: Bring, was du nicht mehr brauchst, oder schau vorbei, wenn dir noch was fehlt. Die Kühlschränke sind immer und für alle Menschen kostenlos zugänglich. So kann jede und jeder zur Reduktion von Food Waste in der Schweiz beitragen. pd.

www.madamefrigo.ch

RohrMax: Rohrreinigung Garage



Das neue Tiefgaragen-Spülfahrzeug von RohrMax ist ein pffiffiges Kraftpaket, das mit seinem sehr guten Wendekreis speditiv durch die engen Tiefgaragen fährt. Es wurde eigens für diese niedrigen und beengten Einsatzorte entwickelt. Rasch beim Einsatzort ankommen, spart Zeit und damit Geld. Es ermöglicht unkompliziertes Arbeiten direkt bei den Schächten und Rohranschlüssen. RohrMax ist seit 50 Jahren einer der Schweizer Branchenleader im Bereich Rohrreinigung, im Unterhalt von Abwasserrohren. Ein innovatives KMU mit über 200 Mitarbeitenden. pd.

www.rohrmax.ch

Schulthess: Vernetztes Waschen



Intelligent vernetzt: Die Schulthess-Plattformen washMaster und serviceMaster bieten maximale Übersicht über die Gemeinschaftswaschküche, Wäscherei oder Waschsalon. Dies spart mühsames Kontrollieren und Kontieren der Wasch- und Trocknungsleistungen. Ausserdem wird die Maschinennutzung einfach digital gebucht und abgerechnet. Und: Der Schulthess-serviceMaster informiert automatisch über anstehende Reparaturen und übermittelt Informationen für die Fehlerbehebung. Beide Tools funktionieren für Maschinen aller Marken sowie für Raumluftwäschetrockner. pd.

www.schulthess.ch

ITOBA
siedlungsidentität.ch

**Gemeinsam
für eine gute
Nachbarschaft.**

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

Referenzzinssatz und Baugenossenschaften

Die erste Erhöhung des Referenzzinssatzes seit seiner Einführung 2008 auf 1,5 Prozentpunkte eröffnet nach vielen Jahren der Mietzinssenkungen eine Mietzinserhöhung. Wie müssen Baugenossenschaften damit umgehen?

Der Referenzzinssatz für Hypotheken stellt neben dem Teuerungsausgleich, der Steigerung der Unterhalts- und Betriebskosten sowie wertvermehrender Investitionen einen von vier relativen Anpassungsgründen des Mietzinses dar. Er berechnet sich aus dem vierteljährlichen Durchschnittszins aller inländischen Hypothekarforderungen und wird in Viertelprozenten festgesetzt. Steigt der Referenzzinssatz um einen Viertelprozentpunkt, ermächtigt dies Vermieterinnen und Vermieter gemäss Mietrechtsverordnung (Art. 13 Abs. 1 VMWG) momentan zu einer Mietzinserhöhung von 3 Prozent.

Anspruchsvoraussetzungen

Die Berechtigung zur Anhebung des Nettomietzinses kommt der Vermieterin nur dann zu, wenn der bestehende Mietvertrag mit dem vormals geltenden Referenzzins von 1,25 Prozent abgeschlossen wurde oder bei länger bestehenden Mietverhältnissen die früheren Referenzzinssenkungen an die Mieterinnen und Mieter weitergegeben wurden. Erhebungen gehen davon aus, dass zirka die Hälfte aller Mietverträge in der Schweiz auf dem Referenzzinssatz von 1,25 Prozent basieren und mithin von einer Erhöhung betroffen sein könnten.

Erhöhen oder zuwarten?

Für Baugenossenschaften, die zahlbaren Wohnraum schaffen, stellt sich mit Blick auf das genossenschaftliche Gleichbehandlungsprinzip die Frage, ob sie die Mietzinse überhaupt erhöhen wollen. Insbesondere für Genossenschaften, welche die Kostenmiete anwenden, könnte sich ein Zuwarten beziehungsweise die Verschiebung auf einen Mieterwechsel bei effektiv noch

tiefer liegenden Finanzierungskosten rechtfertigen. Andernfalls droht bei einer Erhöhung die Missbräuchlichkeit aufgrund eines übersetzten Ertrags, der 2 Prozent über dem Referenzzinssatz liegen darf. Zudem gilt es zu bedenken, dass bei längerem Zuwarten und späteren Mieterwechseln das Problem einer übermässigen Erhöhung des Anfangsmietzinses entstehen kann.

«Eine fundierte Auseinandersetzung mit dem Thema ist auch für Genossenschaften zwingend erforderlich.»

Umsetzung einer Erhöhung

Bei der Durchsetzung einer Mietzinserhöhung müssen Vermieterinnen und Vermieter auf rechtliche Stolpersteine achten. Zur Mitteilung der Mietzinserhöhung ist ein kantonal genehmigtes Formular zu verwenden. Dabei ist die Erhöhung klar zu begründen, der bisherige sowie neue Mietzins auszuweisen und der Zeitpunkt anzugeben, auf den die Erhöhung in Kraft tritt. Als einseitige Vertragsänderung kann die Mietzinserhöhung nur auf einen vertraglichen Kündigungstermin hin angezeigt werden, wobei eine 10-tägige Anzeigefrist einzuhalten ist.

Ausblick

Angesichts einer vom Bundesamt für Wohnungswesen bereits antizipierten weiteren Erhöhung des Referenzzinssatzes im Winter 2024 bleibt abzuwarten, wie viele Vermietende den Mietzins umgehend anpassen oder einen weiteren Anstieg des Referenzzinssatzes abwarten. Eine fundierte Auseinandersetzung mit dem Thema ist somit auch für Genossenschaften zwingend erforderlich.

Sandro Obrist



Ratgeber Recht

MLaw Sandro Obrist ist Rechtsanwalt und Partner in der Kanzlei ADLEGEM Rechtsanwälte, Luzern.



Résumé

Dans le guide juridique, l'avocat Sandro Obrist recommande aux coopératives de construction de s'intéresser de près aux conséquences de l'augmentation du taux d'intérêt de référence. Pour les coopératives qui appliquent le loyer basé sur les coûts, il pourrait être justifié d'attendre un changement de locataire si les coûts de financement sont effectivement encore plus bas. Il faut également tenir compte du fait qu'en cas d'attente prolongée et de changement ultérieur de locataire, le problème d'une augmentation excessive du loyer initial peut se poser. Lors de l'application de l'augmentation de loyer, il faut absolument respecter les dispositions légales. Par exemple, l'utilisation d'une formule approuvée par le canton. L'augmentation doit être clairement justifiée, le loyer actuel et le nouveau loyer doivent être indiqués et la date d'entrée en vigueur doit être précisée.



Auf dem Areal der AGZ Ziegeleien in Horw und Kriens entstand ein qualitativvolles Wohnquartier, das vor allem durch seinen grosszügigen begrünten Aussenraum sowie der hervorragenden Lage besticht. Das Projekt trägt wesentlich zur Siedlungsentwicklung der Gemeinden Horw und Kriens bei.

Die beiden durch ANLIKER erstellten Gebäude N1 und N2 beinhalten neben den 207 Mietwohnungen auch Gewerbe- und Atelierflächen sowie eine Tiefgarage. Die Baukörper wurden in Massivbauweise erstellt und die Fassaden wurden unter anderem mit Klinkersteinen, Keramikfliesen und Waschputzfeldern verkleidet. Beheizt werden die Räumlichkeiten mittels Fernwärme vom See.

WERT- SCHAFFEND

ANLIKER entwickelt, plant und baut als
Generaldienstleister.



Anliker AG Generalunternehmung

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

ANLIKER

Partner von WOHNEN SCHWEIZ

Agenda

Goldpartnerschaften



www.anliker.ch



www.lukb.ch



www.ckw.ch



www.wuestpartner.com



www.electrolux.ch

Silberpartnerschaften



www.arlewo.ch



www.itoba.ch



www.assepro.com



www.jaeggihafter.ch



www.avobis.ch



www.leuenberger-architekten.ch



www.blickwinkel.lu



www.liftag.ch



treuhand | steuern | revision

www.bepartner.ch



www.sada.ch

22.09.2023

10.15 bis 17.00, Luzern

Forum der Wohnbaugenossenschaften

03.11.2023

09.45 bis 16.30, Biel

Fachtagung Schweizer Wohntage

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

23.08.2023

17.30 bis 20.00 Uhr, Basel

Genossenschaftsrundgang
im Hirzbrunnenquartier

30.08.2023

09.00 bis 17.00 Uhr, Zürich

Umgang mit «schwierigen» Mieterinnen
und Mietern

12.09.2023

09.00 bis 17.00 Uhr, Winterthur

Gemeinwesenarbeit im Wohnumfeld

24.10.2023

08.45 bis 16.30 Uhr, Laufen

Hauswart-Servicekurs

Unser Papi
tankt Sonne.

#jazumorgen

Moreno und Mia,
Elektroauto-Fans

ckw.ch/e-mobility

CKW.