

Magazin für den gemeinnützigen Wohnungsbau

WOHNEN SCHWEIZ LOGEMENT SUISSE

Le magazine de l'habitat d'utilité publique

2/2025

**Es braucht Lösungen wie unser
Schweizer Messer: scharf,
wirkungsvoll und schnörkellos. 4**

**Il faut les solutions de notre
couteau Suisse: pointues,
efficaces et sans fioritures. 7**

Dani
Präs

 Electrolux

Tickets
gewinnen



OFFIZIELLER
PARTNER
ESAF 2025
GLARNERLAND+

SaphirMatt mit kratzfester Oberfläche

Keine Fingerabdrücke und bis zu 4-mal
widerstandsfähiger gegen Kratzer*.
Das Induktionskochfeld SaphirMatt
besticht durch Funktionalität und Eleganz.

For better living. Designed in Sweden.

*Basierend auf externen Tests, im Vergleich zu unserer Standard-Kochfeldoberfläche ohne spezielle Behandlung oder Beschichtung.

Gemeinsam Wohnraum schaffen

Die Wohnungsknappheit ist keine Fiktion, sondern bittere Realität – sie verschärft sich in der ganzen Schweiz. Zwischen 2020 und 2024 sank die Leerstandsquote von 1,72 auf 1,08 Prozent, das entspricht 27 000 weniger leerstehenden Wohnungen.

Jammern hilft nicht. Unsere Maxime bleibt: Hilfe zur Selbsthilfe. Als Verband packen wir die Herausforderungen an – und erwarten dasselbe von allen Akteuren. Die Zeit des Beratens ist vorbei. Jetzt braucht es Tempo und griffige Massnahmen: beschleunigte Verfahren, entschlossene Innenentwicklung und vor allem mehr Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus.

Ein grosser Lichtblick ist das neue Wohnraumförderungsgesetz in Graubünden. Es stärkt gemeinnützige Bauträger mit zinsgünstigen Darlehen, analog zum bewährten Fonds de Roulement des Bundes – ein Modell, das alle Kantone ohne eigene Förderung übernehmen sollten.

Gemeinnütziger Wohnungsbau ist ein Schlüssel für nachhaltige Regionalentwicklung. Innovation und Entwicklung im ländlichen Raum brauchen bezahlbaren Wohnraum. Darum gilt: handeln – schnell, konsequent, gemeinsam.



Daniel Burri
Präsident WOHNEN SCHWEIZ
Président de LOGEMENT SUISSE

Créer du logement ensemble

La pénurie de logements n'est pas une fiction, mais une amère réalité – elle s'aggrave dans toute la Suisse. Entre 2020 et 2024, le taux de vacance est passé de 1,72 à 1,08 pour cent, ce qui correspond à 27 000 logements vacants de moins.

Se plaindre ne sert à rien. Notre maxime reste la même: Aider à s'aider soi-même. En tant que fédération, nous nous attaquons aux défis – et attendons le même engagement de la part de tous les acteurs. Le temps des consultations est fini. Il faut maintenant aller vite et prendre des mesures efficaces: accélérer les procédures, développer résolument vers l'intérieur et surtout promouvoir davantage la construction de logements d'utilité publique.

La nouvelle loi sur la promotion du logement dans le canton des Grisons est une grande éclaircie. Elle renforce les maîtres d'ouvrage d'utilité publique en leur accordant des prêts avantageux, analogues au Fonds de roulement de la Confédération, qui a fait ses preuves – un modèle que tous les cantons devraient reprendre.

La construction de logements d'utilité publique est un élément clé du développement régional. L'innovation et le développement dans les zones rurales ont besoin de logements abordables. C'est pourquoi il faut agir – rapidement, de manière conséquente, ensemble.

Inhalt/Sommaire

Worte des Präsidenten:

Präsident Daniel Burri fordert endlich Taten

4

L'Assemblée des délégués:

Paroles claires sur la pénurie de logements

7

Aktuelles aus dem BWO:

Vom Runden Tisch zum Aktionsplan

13

Nos membres:

La «SCHL» nouveau chez LOGEMENT SUISSE

19

Wohnförderungsgesetz:

Graubünden setzt neue Massstäbe

20

Regionalentwicklung:

Genossenschaften können zu Schlüsselakteuren werden

24

La visite du projet pionier:

Le 1er immeuble LLA du canton de Neuchâtel

28

Nos membres:

L'Accompagnement de la Ville de Delémont

29

Genossenschaften:

Rundschau

30

«Es braucht mehr statt weniger Wohnbauförderung»

Daniel Burri, Präsident von WOHNEN SCHWEIZ, bezeichnete an der Delegiertenversammlung die Wohnungsknappheit als Realität. Umso wichtiger sei jetzt die richtige Reaktion der Politik: Förderungsmassnahmen statt neuen Hürden wie Budgetkürzungen.

Der Präsident von WOHNEN SCHWEIZ ist nicht bekannt dafür, vorschnell und unnötig auf Alarmismus zu machen. Deshalb liess er an der Delegiertenversammlung im «Schweizerhof» Luzern zuerst – nüchtern – einige Zahlen sprechen:

- Zwischen 2020 und 2024 sank die Leerstandsquote von 1,72 auf 1,08 Prozent.
- Der Rückgang an Leerwohnungen innerhalb von vier Jahren beträgt 37 Prozent.
- Infolge unzureichender Wohnbautätigkeit stehen heute 27 000 Wohnungen weniger leer als noch vor vier Jahren.

Bittere Realität statt Fiktion

Aus diesen Eckzahlen zog Burri folgenden Schluss: «Die Wohnungsknappheit ist keine Fiktion und kein kurzfristiges Phänomen, sie ist Realität.» Um wenig hoffnungsvoll nachzuschieben: «Und sie bleibt auch Realität, solange wir nicht entschlossen und gemeinsam handeln.» Ohne wirkungsvolle Massnahmen werde sich die heute schon vorhandene Schere zwischen Angebot und Nachfrage weiter öffnen. Besonders betroffen seien Menschen mit mittleren und tiefen Einkommen. «Das sind genau jene, für die wir Baugenossenschaften Verantwortung übernehmen.»

Handeln statt nur reden

Umso wichtiger ist für Daniel Burri der Aktionsplan gegen die Wohnungsknappheit – aufgrund des runden Tisches Wohnungsknappheit. Der Verband WOHNEN SCHWEIZ begrüsse die 35 Massnahmen. Aber mit einem feinen Wink an die Adresse der anwesenden BWO-Direktor Martin Tschirren, Regierungsrat Fabian Peter und Stadträtin Korintha Bärtsch verlangte Burri jetzt die konsequente Umsetzung ein. «Die Zeit der runden Tische ist definitiv vorbei. Jetzt braucht es von allen Akteuren den einheitlichen Willen zum Handeln.» Dies in drei Richtungen. Erstens beschleunigte Verfahren, zweitens entschlossene Innenentwicklung und drittens die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Will heissen: «Es braucht mehr statt weniger Wohnbauförderung.»

«Bezahlbarer Wohnraum braucht starke gemeinnützige Wohnbauträger und nicht neue Hürden durch Budgetkürzungen.»

Völlig falsch: Budgetkürzungen

Burri kam damit auf das heisse Eisen zu sprechen: «Was wir definitiv nicht brauchen, sind Budgetkürzungen.» Umso schlimmer, dass diese durch das Bundesamt für Wohnungswesen in Form von Kürzungen beim Leistungsauftrag von WOHNEN SCHWEIZ verordnet worden seien. Damit würden genau jene Massnahmen untergraben, die dringend nötig wären, damit die Verbände die Baugenossenschaften bei der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum beraten und fördern könnten. Denn, so Burris Appell an die Politik: «Bezahlbarer Wohnraum braucht starke gemeinnützige Wohnbauträger und nicht neue Hürden durch Budgetkürzungen.»

Kurt Bischof



Daniel Burri «Die Zeit der runden Tische ist definitiv vorbei. Jetzt braucht es Lösungen wie unser Schweizer Messer: scharf, wirkungsvoll und schnörkellos.»

Bild: Nadja Schärli

Starke Mitgliederzunahme bei WOHNEN SCHWEIZ

Auch im 14. Jahr seit der Fusion ist WOHNEN SCHWEIZ im Aufwind: Im Geschäftsjahr 2024 sind 16 Baugenossenschaften dem Verband neu beigetreten. Diese starke Zunahme erklärt sich der Verband mit dem Bedürfnis nach einem Dachverband bürgerlicher Prägung.

«In diesem Saal steht die heutige DV unter einem guten Stern, weil hier vor 15 Jahren die Fusion der beiden bisherigen Verbände zu WOHNEN SCHWEIZ beschlossen wurde». Mit diesen Worten begrüßte Verbandspräsident Daniel Burri im «Schweizerhof» Luzern 180 Delegierte und Gäste. Unter ihnen auch zwei Persönlichkeiten aus der Luzerner Politik.

Kantone und Gemeinden

Der Luzerner Regierungsrat Fabian Peter erklärte stolz, dass Luzern einer der Kantone mit der höchsten Dichte an Baugenossenschaften ist. Er würdigte die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum durch gemeinnützige Bauträger als wichtige Ergänzung zum freien Markt. Er wisse aber, «dass wir als Kantone und Gemeinden für die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus auch in der Pflicht stehen». Die Kantone müssten den Genossenschaften gute Rahmenbedingungen bieten, während die Gemeinden Bauland abgeben sollten. Dem pflichtete Stadträtin Korintha Bärtsch in ihrem Grusswort bei. Nur wenn die Stadt Luzern den Genossenschaften Land im Baurecht zur Verfügung stellt, ist es

«Wir als Kantone und Gemeinden stehen für die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus auch in der Pflicht.»

Regierungsrat Fabian Peter

möglich, den Anteil gemeinnütziger Wohnungen von aktuell 13,5 auf 15 Prozent im Jahr 2037 zu steigern. Dazu hat das Stimmvolk die Stadt im Jahr 2012 mit einer Volksinitiative verpflichtet.

Fokus auf die Mitglieder

Im statutarischen Teil der DV erwähnte Präsident Daniel Burri mit Freude den Beitritt von 16 Baugenossenschaften im Jahr 2024. Sie stammen aus verschiedensten Regionen, sind unterschiedlich organisiert und bringen die schöne Zahl von 850 weiteren Wohnungen in den Verband ein. Die beiden wichtigsten Gründe für diesen erneut starken Mitgliederzuwachs sieht Burri einerseits in der bürgerlichen Ausrichtung des Verbandes und andererseits in den Dienstleistungen mit einem klaren Fokus auf das Wohl

der Mitglieder. Dazu gehört zum Beispiel das im letzten Jahr in Betrieb genommene digitale Mitgliederportal.

Wirtschaft und Gemeinden

Ausgebaut wurden 2024 erneut die Partnerschaften mit der Wirtschaft. WOHNEN SCHWEIZ konnte neue Gold- und Silberpartner gewinnen. Grossen Wert legt der Verband WOHNEN SCHWEIZ auch auf die Zusammenarbeit mit den Kantonen und Gemeinden. Die Zahl der Anfragen aus Gemeinden nimmt erfreulicherweise stark zu.

Die Delegiertenversammlung genehmigte alle traktandierten Geschäfte einstimmig. Dazu gehörten auch die von Finanzchefin Katja Steinmann erläuterten Finanzvorlagen.

Vorstand bestätigt

«Wir sind im Vorstand ein gut eingespieltes Team», sagte Präsident Daniel Burri. Deshalb freute er sich, dass sich alle Vorstandsmitglieder für eine weitere Amtsperiode zur Verfügung stellen:

- Daniel Burri, Luzern
- Gian Derungs, Lumnezia
- Thomas Ernst, Luzern
- Rolf Frei, Therwil
- Benoît Grenon, Lutry
- Katja Steinmann, Urdorf

Sie wurden von der DV genauso mit Applaus bestätigt wie Daniel Burri als Präsident. «Auch nach 22 Jahren in diesem Amt setze ich mich immer noch gerne für die Vision des gemeinnützigen Wohnungsbaus in allen Regionen ein.» In diesem Zusammenhang dankte der Präsident dem Team auf den beiden Geschäftsstellen in Luzern und Lausanne unter der Leitung von Geschäftsführer Adrian Achermann für die hervorragende Arbeit.



Die Delegierten genehmigten einstimmig alle Anträge des Vorstandes.

Bild: Nadja Schärli

Kurt Bischof



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



Un plaidoyer en faveur de la construction de logements

Lors de l'Assemblée des délégués de LOGEMENT SUISSE, il est apparu clairement que la construction de logements d'utilité publique a besoin d'être encouragée plutôt que de faire l'objet de mesures d'économie.

L'Assemblée des délégués de LOGEMENT SUISSE s'est tenue à l'hôtel Schweizerhof de Lucerne, un lieu symbolique puisque c'est là que la fusion des deux associations précédentes a été décidée il y a 15 ans. Le président Daniel Burri a profité de la scène pour attirer l'attention sur la pénurie croissante de logements en Suisse avec des mots percutants.

Paroles claires sur la pénurie de logements

Le taux de vacance serait passé de 1,72 à 1,08 pour cent entre 2020 et 2024, soit une baisse de 37 pour cent en seulement quatre ans. Cela signifie qu'il y a aujourd'hui environ 27 000 logements inoccupés de moins qu'en 2020. «La pénurie de logements n'est pas une fiction ou un phénomène à court terme, c'est une réalité», a déclaré M. Burri. Selon lui, les personnes à bas et moyens revenus sont particulièrement touchées – c'est-à-dire précisément celles pour lesquelles les maîtres d'ouvrage d'utilité publique assument une responsabilité.

Dans ce contexte, LOGEMENT SUISSE salue le plan d'action contre la pénurie de logements lancé par le Conseil fédéral. Selon la fédération, les 35 mesures proposées vont dans la bonne direction – mais il faut maintenant les mettre en œuvre: «Le temps des tables rondes



Le Romand Benoît Grenon et ses collègues du comité ont été réélus sous les applaudissements.

Image: Nadja Schärli

«Le logement abordable a besoin de maîtres d'ouvrage d'utilité publique forts – et non pas de nouveaux obstacles dus à des coupes budgétaires.»

Président Daniel Burri

est définitivement révolu. Il faut maintenant une volonté commune d'agir», a exigé le président en regardant les représentants de la Confédération, du canton et de la ville présents.

Cette volonté doit se manifester dans trois domaines: des procédures accélérées, un développement intérieur déterminé et une promotion claire de la construction de logements d'utilité publique. Concernant les coupes dans le mandat de prestations de l'Office fédéral du logement, le président s'est contenté de dire: «Le logement abordable a besoin de maîtres d'ouvrage d'utilité publique forts – et non pas de nouveaux obstacles liés à des coupes budgétaires.»

Sept nouveaux membres de Suisse romande

Au cours de l'exercice 2024, 16 nouveaux MOUP ont rejoint la fédération, ce qui représente à nouveau une forte augmentation du nombre de membres. Ensemble, elles apportent environ 850 logements à la fédération. Fait particulièrement réjouissant: sept des nouveaux membres sont originaires de Suisse romande.

Le président voit dans l'orientation bourgeoise de la fédération ainsi que dans les services clairement orientés vers les membres – comme le nouveau portail numérique pour les membres – des raisons décisives pour la croissance continue.



Le comité a été confirmé

Les affaires statutaires ont été approuvées à l'unanimité par les délégués. La responsable des finances, Madame Katja Steinmann, a présenté les propositions financières qui ont été tout aussi clairement approuvées. Les membres actuels du comité ont également été confirmés pour un nouveau mandat:

- Daniel Burri, Lucerne
- Gian Derungs, Lumnezia
- Thomas Ernst, Lucerne
- Rolf Frei, Therwil
- Benoît Grenon, Lutry
- Katja Steinmann, Urdorf

M. Burri lui-même a également été confirmé dans ses fonctions. «Même après 22 ans, je m'engage toujours avec un grand dévouement pour la vision de la construction de logements d'utilité publique», a déclaré le président. Il a adressé ses remerciements particuliers à l'équipe des deux bureaux de Lucerne et de Lausanne, sous la direction du directeur Adrian Achermann.

Reto Martinelli

Impressionen der Delegiertenversammlung von WOHNEN SCHWEIZ



Der Luzerner Regierungsrat
Fabian Peter.



Nicole Hahne (links) und Linda Ineichen von der
Geschäftsstelle begrüßen die Delegierten.



V. I. Thomas Lehmann (GBE Emmen), Rudolf Baranzelli (Stiftung
WOHNEN SCHWEIZ) und Stefan Bucher (LBK Kriens) im Gespräch.



Walter Stern (links) und Florian Meier von
der Geschäftsstelle sorgen dafür, dass
die Delegierten ihre Namensschilder finden.



Thomas Schürmann und Astrid Günter von
der GSWS Ruswil.



Florian Flohr (OeWL) teilt die Erfahrung zur 10-Minuten-
Nachbarschaft in der Stadt Luzern.

Publireportage

Mit Sicherheit auf dem Spielplatz gut beraten



Wer Spielplätze betreibt, trägt Verantwortung – für die Sicherheit der Kinder und die Einhaltung gesetzlicher Vorgaben. Mängel an Geräten oder in der Umgebung können schwere Unfälle und rechtliche Konsequenzen nach sich ziehen. Die QS Spielplatz Sicherheit AG unterstützt mit normgerechten Kontrollen und fachkundiger Beratung. So lassen sich Risiken frühzeitig erkennen und Haftungsfragen vermeiden.

Erfahren Sie mehr unter www.qs-spielplatz.ch oder vereinbaren Sie einen Beratungstermin.

QS Spielplatz
Sicherheit

QS Spielplatz Sicherheit AG

041 792 72 32 | info@qs-spielplatz.ch | www.qs-spielplatz.ch



Die Luzerner Stadträtin Korintha Bärtsch.



Une petite délégation romande était présente à cet événement annuel de notre Fédération. De gauche: Benoît Grenon (LOGEMENT SUISSE, Fondation Utilita et Vivanta SA), Bruno Mori (Fondation Plein-Soleil), Vincent Studer (Coopérative WOBE), Pascal Magnin (LOGEMENT SUISSE), Sonia Barbosa et Alain Rapin (Coopérative CORAD).

Auch eine kleine Delegation aus der Westschweiz war in Luzern dabei.



V. l. Thomas Winiger (Arlewo AG) und Kurt Bischof (Magazin WOHNEN SCHWEIZ).



Carine Simoes (BWO), Franz Horváth (wbg Schweiz), Ernst Hauri (EGW) und Felix Walder (BWO) im Gespräch.

Fotos: Nadja Schärli
Weitere Bilder sowie
die Präsentationen
finden Sie unter
www.wohnen-schweiz.ch/dv2025



Sie geniessen den Sommer – wir denken schon an den Herbst.

Ihre vorausschauende Hauswartung.

Jetzt anfragen und zurücklehnen.
arag-services.ch | hwhauswartungen.ch

Zürich | Wallisellen | Baar, ZG | Luzern



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



Fördern statt verpuffen!

Gebäudehüllen nicht mehr fördern bedeutet, den Bemühungen um Energieeffizienz und Versorgungssicherheit die Luft rauszulassen. Eine schlechte Idee!



www.foerdern-statt-verpuffen.ch

Eine Kampagne von:



Hohe regionale Unterschiede zwischen Kosten- und Angebotsmiete

Vor einigen Monaten durfte Wüest Partner im Auftrag des Bundesamts für Wohnungswesen (BWO) prüfen, ob Mieten nach dem neu angedachten Kostenmietmodell tatsächlich günstiger ausfallen als Angebotsmieten, welche einer gewissen Marktlogik folgen. Die Kurzantwort: Ja, es bestehen aber erhebliche regionale Unterschiede.

Bei Liegenschaften von gemeinnützigen Wohnbauträgern, welche mittels indirekter Förderhilfen gem. Art. 34 Wohnraumförderungsgesetz des Bundes unterstützt werden, kommt das Prinzip der Kostenmiete zur Anwendung. Das BWO beabsichtigt nun, im Sinne einer vereinfachten und praxisnahen Handhabung des Begriffs Kostenmiete ein Kostenmietmodell zu implementieren, welches die Anrechenbarkeit der Finanzierungs- und Baurechtszinskosten festlegt sowie die anrechenbaren Betriebskosten mittels Pauschalzuschlägen regelt. Wüest Partner durfte darauf aufbauend untersuchen,

ob mit den so hergeleiteten Kostenmieten gegenüber Marktmieten (Angebotsmieten) auch tatsächlich Vorteile erzielt werden können.

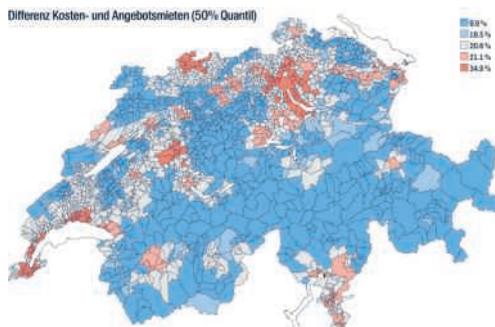
In ländlichen Regionen ist die Differenz kleiner als in den Städten

Wenig überraschend bestehen in städtischen Gebieten wie Zürich, Genf, Lausanne, Basel oder Bern erhebliche Differenzen zwischen Kosten- und Angebotsmieten, im Median beträgt die Differenz 34,9 Prozent. Diese Differenz verringert sich aber mit Blick auf ländliche Regionen massiv und fällt unter 10 Prozent. Ein Grund für die starken regionalen Unterschiede dürfte die hohe Nachfrage nach Wohnungen in städtischen Gebieten sein. Durch das begrenzte Angebot an Wohnungen können kommerzielle Vermieter entsprechend höhere Mieten verlangen. In ländlichen Regionen hingegen können auch kommerzielle Vermieter nur geringfügig über den Gestehungskosten ausfallende Mieten verlangen.

effektiv anfallenden Kosten verrechnet werden und kein Druck zur Erzielung einer bestimmten Rendite besteht, fallen die Mieten tiefer aus. Dieser Vorteil zeigt sich aktuell primär in Städten sowie in stadtnahen Gebieten.

Die Anwendung des Modells Kostenmiete und der damit einhergehende Verzicht auf marktübliche Renditen ist aber nicht der einzige Weg, preisgünstigen Wohnraum anzubieten. Auch mit der Abgabe von preiswertem Land – beispielsweise durch die öffentliche Hand an einen gemeinnützigen Wohnbauträger –, der kostenbewussten Bebauung eines Grundstücks, der bewussten Einschränkung von Grösse und Ausbaustandard einzelner Wohneinheiten und mit einer optimierten Refinanzierung lassen sich Mieten im Sinne der Preisgünstigkeit positiv beeinflussen. Sei dies durch gemeinnützige oder kommerzielle Wohnbauträger.

*Dr. Bernhard Eicher, Director Bern/
Franziska Ritter, Senior Consultant Valuation Bern*



Erläuterung: Median der Differenz zwischen zulässiger Kostenmiete und 50 %-Quantil der standortspezifischen Angebotsmiete in Prozent als Landkarte.

Kostenmiete als Weg zu mehr preisgünstigem Wohnraum

Mit dem Kostenmietmodell wird von der Marktdynamik losgelöst, tendenziell preisgünstiger Wohnraum geschaffen. Dadurch, dass nur die



Link zur Studie:
www.bwo.admin.ch/de/publication?id=XmDmRSf9PzNR

Dieser Beitrag stammt von Dr. Bernhard Eicher und Franziska Ritter, Wüest Partner, Niederlassung Bern. Im Rahmen des Immo-Monitorings veröffentlicht Wüest Partner viermal jährlich aktuelle Einschätzungen zu allen wesentlichen Entwicklungen der Schweizer Bau- und Immobilienmärkte (kostenpflichtig).



Dr. Bernhard Eicher



Franziska Ritter



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

<http://wuestpartner.com/immo-monitoring>

Résumé

Une étude de Wüest Partner le montre: Le nouveau modèle de loyer basé sur les coûts de la Confédération conduit à des loyers plus avantageux que les loyers proposés sur le marché – en particulier dans les villes. À Zurich, Genève ou Bâle, la différence est d'environ 35%, alors qu'elle est inférieure à 10% dans les zones rurales. Les loyers basés sur les coûts créent des logements à prix avantageux, découplés de la pression des rendements et de la dynamique du marché.

FÜHREND IM VERSICHERUNGSBROKERAGE.

Mit eigens entwickelten Versicherungslösungen
für Bau- und Gebäudeversicherungen.

assepro.com



Ihr Gebäude im Fokus



Jetzt Potenziale erkennen -
Emissionen senken - Zukunft gestalten.

OekoWatt

Energie, Klima & Nachhaltigkeit

b.partner

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

Drei Wohnvorlagen kommen ins Parlament

National- und Ständerat werden sich bald mit drei Vorlagen zum gemeinnützigen Wohnbau befassen: EGW, Fonds de Roulement und Kostenmietmodell. Martin Tschirren, Direktor des Bundesamtes für Wohnungswesen, informierte an der DV über die Eckpunkte.

Zur Stossrichtung dieser drei Vorlagen sagt Tschirren: «Der Bundesrat will mit den bewährten Instrumenten die Voraussetzungen schaffen, damit Genossenschaften zielgerichtet und wirkungsvoll ihre Beiträge zur Linderung der Wohnungsknappheit leisten können.» Angesichts des knappen Wohnraumangebots und der gestiegenen Mieten sei das Engagement der Wohnbaugenossenschaften unverzichtbar.

Fonds de Roulement

Bereits Ende Januar hat der Bundesrat beschlossen, dass der Fonds de Roulement für die Jahre 2030 bis 2034 um zusätzliche 150 Millionen Franken aufgestockt werden soll. Die Aufstockung ist eine Begleitmassnahme gegen die Volksinitiative «Keine 10-Millionen-Schweiz!». Der Bundesrat empfiehlt diese Initiative zur Ablehnung, will aber mit Begleitmassnahmen den Sorgen der Bevölkerung Rechnung tragen. Die Botschaft soll bis Ende September zuhanden des Parlaments verabschiedet werden.

EGW-Bürgschaften

Neben dem Fonds de Roulement wird sich das Parlament mit dem zweiten, bewährten Instrument im gemeinnützigen Wohnungsbau befassen: die Bürgschaften für die Emmissionszentrale gemeinnütziger Bauträger EGW. Wobei diese Vorlage genau genommen nicht spektakulär ist. Vielmehr handelt es sich um die Fortschreibung der bisherigen Eventualverpflichtungen. Konkret wird es jetzt um den Verpflichtungskredit für

Bürgschaften für die Jahre 2027 bis 2033 gehen. Der Zeitplan sieht laut Bundesamt für Wohnungswesen vor, dass Ende Jahr die Botschaft des Bundesrats an das Parlament vorliegt.

Modell Kostenmiete

Die dritte Vorlage ist die Revision des Wohnraumförderungsgesetzes WFG. Dabei geht es vorerst um eine Gesetzesanpassung für die gesetzliche Grundlage zur Anwendung des Kostenmietmodells. Die konkrete Ausgestaltung des Mietzinsmodells – welche Elemente soll es umfassen und wie sind sie festgelegt? – ist anschliessend auf Verordnungsstufe zu regeln. Dazu wird es bei den Verbänden und Anspruchsgruppen eine Vernehmlassung geben. «Dieser Prozess dauert noch etwas», so Tschirren.

Vom runden Tisch ...

Die drei parlamentarischen Vorlagen sind für die alltägliche Arbeit der Baugenossenschaften sehr wichtig. Und sie stehen im Einklang mit dem runden Tisch Wohnungsknappheit, den bekanntlich Bundesrat Guy Parmelin zwei Mal einberufen hatte. Dabei haben sich alle Beteiligten auf die drei Stossrichtungen geeinigt:

- Innenverdichtung erleichtern und qualitativ umsetzen
- Verfahren stärken und beschleunigen
- Genügend preisgünstigen und bedarfsgerechten Wohnraum schaffen

... zum Aktionsplan

Darauf basierend wurde der Aktionsplan Wohnungsknappheit mit 35 Massnahmen erarbeitet. «Eine erste Massnahme ist bereits umgesetzt, und zwar jene, die den gemeinnützigen Wohnbauträgern besonders wichtig ist», so Tschirren: die Anpassung der Darlehensbedingungen und die angepassten Kostenlimiten (dazu mehr auf Seite 26). Noch diesen Sommer will der Bund einerseits die Studie über das Rechtsmittelsystem im öffentlichen Baurecht und andererseits die Vollzugshilfe zur Interessenabwägung vorlegen. Weitere Studien und Projekte laufen parallel und werden laufend veröffentlicht.

Kurt Bischof



Martin Tschirren, Direktor des Bundesamtes für Wohnungswesen, kündigte eine Reform des Kostenmiete-Modells an.

Bild: Nadja Schärli

Résumé

Lors de l'AD de LOGEMENT SUISSE, le directeur de l'OFL Martin Tschirren a esquissé la ligne politique de la Confédération contre la pénurie de logements: trois projets parlementaires – sur la CCL, le Fonds de roulement et le modèle de loyer basé sur les coûts – doivent permettre de renforcer de manière ciblée des instruments qui ont fait leurs preuves. Ces mesures font partie du plan d'action contre la pénurie de logements et mettent en œuvre les résultats de la table ronde organisée par le conseiller fédéral Guy Parmelin. Dans ce contexte, la construction de logements d'utilité publique reste un élément clé de la stratégie de la Confédération.

Kommen 10-Minuten-Nachbarschaften ...

Wohnen, Arbeiten, Einkaufen, ÖV-Anschlüsse und öffentliche Einrichtungen innert 10 Minuten zu Fuss erreichbar: Das interessante Modell der 10-Minuten-Nachbarschaften wurde im Vorprogramm der Delegiertenversammlung von WOHNEN SCHWEIZ vorgestellt.

Die gemeinnützigen Wohnbauträger sind seit jeher die Innovationstreiber auf dem Immobilienmarkt. Stärker als die kommerziellen Investoren nehmen sie gesellschaftliche Bedürfnisse auf, lassen sich auf neue Wohnformen ein – und haben auch immer wieder den Mut, etwas Neues in die Tat umzusetzen. Ein Zukunftsmodell, das aktuell in der Raumplanung und Architektur am meisten diskutiert wird, ist die sogenannte 10-Minuten-Nachbarschaft beziehungsweise die 15-Minuten-Stadt. Im Vorprogramm der Delegiertenversammlung erfuhren die Mitglieder von WOHNEN SCHWEIZ mehr darüber.

Flächenverschleiss reduzieren

Die Juristin Miriam Lüdi hat sich mit ihrem Startup Resilientsy auf die Umsetzung von 10-Minuten-Nachbarschaften spezialisiert. In ihrem Referat zeigte sie die grösseren Zusammenhänge auf: Die Raumplanungsrevision von 2013 verpflichtet zwar zur haushälterischen Bodennutzung. In Tat und Wahrheit herrsche aber ein riesiges Vollzugsdefizit. Deshalb: Wenn die Bereiche Wohnen, Arbeiten, ÖV-Anschlüsse und öffentliche Angebote wie Schulen oder Praxen näher zusammenrücken, innerhalb von 10 Minuten zu Fuss erreichbar sind, kann der Flächen- und Ressourcenverbrauch reduziert werden.

«Bis 10 Minuten zu Fuss»

Warum ausgerechnet 10 Minuten? Das begründete die Referentin mit der Bequemlichkeit des Menschen: «Wir gehen 10 Minuten zu Fuss, wenn der tägliche Bedarf und die öffentlichen Verkehrsmittel innerhalb von 10 Minuten zu Fuss erreichbar sind.» Damit die 10-Minuten-Nachbarschaften gelingen, nannte Lüdi folgende Anforderungen an Flächen mit einem 500-Meter-Radius:

- Mindestens 10 000 Einwohnerinnen und Einwohner
- Und auf kurzen Distanzen ein Verhältnis zwischen zwei Einwohnenden und einer beschäftigten Person

Lüdi beruhigte: Was in der Theorie formuliert ist, muss für einzelne Bauträger und ihre Nachbarschaften stets standortbezogen geprüft werden. Die Fachfrau nahm den Zuhörenden mit realisierten Beispielen – etwa Breitenrain Bern – die Angst, dass es sich beim Konzept um unattraktiv verbaute Räume und Hochhäuser handelt.

Wo ansetzen, wie vorgehen?

Miriam Lüdi sieht bei den Genossenschaften eine hohe Sensibilität für das Modell. «Baugenossenschaften waren schon immer mehr als Bauträger.» Soziale Verantwortung, langfristiges Denken und lokale Verankerung sei ihnen wichtig. Schon heute bilden Genossenschaftssiedlungen Räume für Wohnen, Gemeinschaft, Alltag und Nachhaltigkeit. Deshalb motivierte Lüdi die Genossenschaften zu Motoren urbaner Lebensqualität mit mehr 10-Minuten-Nachbarschaften zu werden, indem sie bei der Raumplanung aktiver mitwirken. Sie wurde noch konkreter, als sie anhand von acht Siedlungen von WOHNEN-SCHWEIZ-Mitgliedern in Bern, Zürich, Muttens, Kloten, Sursee, Luzern, Aarau und Näfels analysierte, wie stark sich diese in Richtung 10-Minuten-Nachbarschaften bewegen. Will sich eine Genossenschaft auf das Modell einlassen,



Weniger Landverschleiss, weniger Autoverkehr, mehr Nachbarschaft: Dr. Miriam Lüdi erläuterte die Vorteile von 10-Minuten-Nachbarschaft.

Bild: Nadja Schärli

dann seien am Anfang des Prozesses zwei Fragen entscheidend:

- Liegen unsere Grundstücke in potenziellen 10-Minuten-Nachbarschaften?
- Wie können wir gemeinsam mit unserem Umfeld die kritische Masse von 10 000 Einwohnenden und 5000 Arbeitsplätzen erreichen?

Kurt Bischof

Résumé

Mme le Dr Miriam Lüdi a présenté le concept de voisinage à 10 minutes en prélude à l'AD de LOGEMENT SUISSE: L'habitat, le travail, les transports publics et les équipements quotidiens doivent être accessibles en 10 minutes à pied. Cela permettrait de réduire la consommation de surface et d'augmenter la qualité de vie. Les coopératives de construction sont prédestinées à ce modèle, car elles visent la responsabilité sociale et la durabilité. Mme Lüdi les a appelées à participer activement à l'aménagement du territoire et à devenir des moteurs de la qualité de vie urbaine.

Weitere Infos: www.resilientsy.ch oder www.10-minuten-nachbarschaften.ch



Weitere Bilder sowie die Präsentationen finden sie unter www.wohnen-schweiz.ch/dv2025



... oder die 15-Minuten-Städte?

Unter dem Titel «Versorgung im Alltag – wie nah ist nah genug?» wurde in Weiterführung der 10-Minuten-Nachbarschaft (siehe linke Seite) das Modell der 15-Minuten-Stadt vorgestellt. In der Diskussion kam auch die anspruchsvolle Umsetzung zur Sprache.

Lorenz Bosshardt und Dr. Corinna Heye von Sotomo erklärten in ihren Ausführungen, dass sich die 10-Minuten-Nachbarschaft und die 15-Minuten-Stadt nicht gegeneinander ausspielen lassen. Beide Modelle verfolgen das gleiche Ziel: Ressourcen schonen, privaten Verkehr reduzieren, Gemeinschaft fördern, Lebensqualität ausbauen. Oder wie sich Miriam Lüdi in ihrem Referat ausgedrückt hat: «Jede 10-Minuten-Nachbarschaft ist ein Beitrag an die 15-Minuten-Stadt.»

Fokus liegt etwas anders

Indes – die unterschiedlichen Akzente lassen sich so auf den Punkt bringen:

Bei den 10-Minuten-Nachbarschaften wird die Erreichbarkeit innerhalb von 10 Minuten zu Fuss in einem Radius von 500 Metern angestrebt. Der Fokus liegt auf der Siedlungsstruktur und dem Verkehr. Wirkung verspricht man sich bei der Innenentwicklung und dem Zersiedelungsstopp. Bei der 15-Minuten-Stadt dagegen geht es um die Erreichbarkeit per Velo oder zu Fuss. Der Fokus liegt auf dem Verkehr und die Wirkung beim Mobilitätseffekt.

Résumé

Dans le cadre de l'avant-programme de l'AD de LOGEMENT SUISSE, M. Lorenz Bosshardt et Mme le Dr Corinna Heye de Sotomo ont présenté le modèle de la ville à 15 minutes comme complément à celui du voisinage à 10 minutes. M. Bosshardt a présenté des résultats empiriques, tandis que Mme Heye a répondu aux questions lors du talk avec Daniel Burri et Mme Miriam Lüdi. Les deux concepts visent à améliorer la qualité de vie et à réduire le trafic. Les qualités de centralité, de détente et d'efficacité sont décisives. Les coopératives devraient intervenir tôt dans l'aménagement du territoire et considérer la densité comme une chance.



Lorenz Bosshardt präsentierte die empirischen Ergebnisse.

Zentralität und Qualität

Lorenz Bosshardt erläuterte anhand der gleichen acht Beispiele von Mitgliedern von WOHNEN SCHWEIZ (siehe linke Seite), welche Kriterien zur Bemessung zur Anwendung kommen. Dabei haben sich drei Qualitätskriterien herauskristallisiert:

- Qualitäten der Zentralität: öffentlicher Verkehr, Erreichbarkeit lokaler Dienstleistungen
- Qualitäten der Naherholung: Durchgrünung, ruhige Quartiere, Erreichbarkeit der Naherholung
- Qualitäten der Effizienz: Nutzungsmix und Effizienz

Bosshardt betonte, dass es auf dem Weg zur 15-Minuten-Stadt immer um die beiden Kernfragen geht: Wo kann man verdichten? Wo kann man Qualität stärken beziehungsweise ausbauen? «Beides ist wichtig, Zentralität und Qualität.»

Raumplanung beeinflussen

Nach den Referaten wollte WOHNEN-SCHWEIZ-Präsident Daniel Burri von den Fachleuten wissen, wo und wie Baugenossenschaften anfangen sollen. Alle drei Fachleute betonten, dass



Dr. Corinna Heye beantwortete im Talk mit Daniel Burri und Dr. Miriam Lüdi die Fragen dazu.

Bilder: Nadja Schärli

die beiden Konzepte sehr wohl auch für kleine und mittlere Genossenschaften ein Thema sein können. «Zum Beispiel beim Nutzungsmix, indem sich die Genossenschaft strukturell überlegt, welche Wohnungen sie wo anbietet», sagte etwa Frau Dr. Heye. Idealer ist allerdings, wenn die Genossenschaften noch früher ansetzen, bei den kantonalen Richtplanungen und den kommunalen Zonenplanrevisionen. Weiter sei es sehr wichtig, von Anfang an – auch bei Umbauten – die Dichte als Qualität und nicht als Risiko zu kommunizieren. Eine kritische Stimme aus dem Publikum stellte dies nicht in Abrede, gab aber zu bedenken: «Entwicklungs- und politikfähig sind wir Genossenschaften nur in einem regionalen Verbund.»

Kurt Bischof



Wir sind Ihr Partner für
erstklassige Aufzüge.

Schweizer Familienbetrieb mit
Tradition und Kompetenz seit 1958.

Lift AG | Querstrasse 37 | CH-8105 Regensdorf
Telefon 044 871 91 91 | info@liftag.ch | www.liftag.ch
Regensdorf | Muttenz | Lachen | St. Gallen



- Planung
- Herstellung
- Montage
- Service
- Reparaturen
- Modernisierung



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



Gebäudetechnik, die verbindet

Burkhalter
Group

**Mit Druck
Sinne bewegen.**

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

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

BRUNNER
Druck. Web. Verlag.

Immobilienmarkt braucht Genossenschaften

Dr. Bernhard Eicher vom Goldpartner Wüest Partner stellte den Schweizer Immobilienmarkt in grössere Zusammenhänge und sorgte für zwei Überraschungen. Zudem bestätigte er vor den Delegierten die hohe Nachfrage nach Neu- und Umbauten von Baugenossenschaften.

«Der Schweiz geht es aktuell wirtschaftlich gut und wir dürfen grundsätzlich auch zuversichtlich bleiben», sagte Eicher und relativierte – unausgesprochen – weitverbreitetes Gejammer und Angstmacherei. Der Standortleiter von Wüest Partner in Bern rechnet damit, dass das Bruttoinlandprodukt zwischen 2025 und 2026 erneut um rund 1,5 Prozent zunimmt und damit nur leicht unter dem Zehnjahresschritt liegt. Die Inflation dürfte sich im von der Schweizerischen Nationalbank definierten Zinsband von 0 bis 2 Prozent bewegen, was ebenfalls «sehr positiv» sei. Weiter meint Eicher: «Wir gehen von einer ungebrochen starken Bevölkerungszunahme von 0,7 bis 0,9 Prozent jährlich aus.» Das Beschäftigungswachstum dürfte sich in einem ähnlichen Rahmen bewegen. Mehr als komfortabel unterwegs sei die Schweiz auch bei der volkswirtschaftlich relevanten Entwicklung des Leitzinses. Trotz einer vorübergehenden Zunahme in jüngster Vergangenheit liege dieser mit aktuell 0,00 Prozent deutlich unter jenem von Europa und den USA. *Hinweis der Redaktion: Die SNB hat den Leitzins per 20. Juni 2025 von 0,25 Prozent auf 0,00 Prozent reduziert.*

Mietzinsen vielerorts höher

Welche Auswirkungen haben diese Entwicklungen auf den Wohnungs- und Immobilienmarkt? Eicher brachte zwei nicht unbedingt erwartete Erkenntnisse zur Sprache. Die erste betraf die Mietzinsen. Tatsächlich hätten sich die Mietzinsen hierzulande in den letzten zwei Jahren erhöht. Das gelte insbesondere für Angebotsmieten. «Wer eine neue Wohnung



Dr. Bernhard Eicher während seiner Präsentation.

Bild: Nadja Schärli

sucht, hat unter Umständen ein Problem.» Demgegenüber seien die Bestandesmieten nur moderat gestiegen und inzwischen sogar stagnierend. Überraschend war Eichers Aussage der Schweizer Mietzinse im europäischen Vergleich: «Mit einer Zunahme der Mieten von 5 bis 10 Prozent in den letzten zwei Jahren ist die Schweiz im europäischen Vergleich kein Ausreisser, sondern liegt im komfortablen Mittelfeld.» In England, Irland oder Schweden, aber auch in den Ostländern Ungarn und Rumänien seien die Mieten stärker in die Höhe geschossen. Rückgängig seien die Mieten einzig in Estland. So oder so: Treiber für die Mietzinsentwicklung sind im Wesentlichen Angebot und Nachfrage.

Bautätigkeit steigt leicht

Mit dem Stichwort «Nachfrage und Angebot» kam der Fachmann von Wüest Partner zur zweiten überraschenden Aussage: «Die Bautätigkeit ist wieder etwas verheissungsvoller als ich das vor einem Jahr schildern musste.» Diese Aussage deckte sich mit den Ausführungen von Martin Tschirren, Direktor des Bundesamtes für Wohnungswesen, an der DV (Seite 13). Eicher: «Die Zahl der Baubewilligungen nimmt endlich wieder leicht zu.» Das gilt vor allem für Mehrfamilienhäuser. Dabei ist die Zunahme bei den Umbauten mit plus 9 Prozent stärker als bei Neubauten mit 6 Prozent. «Diese Entwicklung wird sich in den nächsten Jahren hoffentlich fortsetzen», so Eicher.

Vor diesem Hintergrund wünscht sich Bernhard Eicher aktive Baugenossenschaften als Ergänzung zum privaten Markt: «Die Nachfrage nach dem, was Baugenossenschaften anbieten, ist gross, nämlich guter und bezahlbarer Wohnraum.»

Kurt Bischof

Résumé

M. le Dr Bernhard Eicher de Wüest Partner a montré lors de l'AD de LOGEMENT SUISSE que le marché immobilier suisse se développe de manière stable malgré les défis. Selon lui, la situation économique est bonne, la croissance démographique se poursuit et le taux directeur est bas. Les loyers augmentent surtout pour les nouvelles locations, mais restent modérés en comparaison européenne. Fait surprenant: l'activité de construction est à nouveau en hausse, surtout pour les transformations. M. Eicher a souligné le rôle important des coopératives de construction dans la mise à disposition de logements à loyer abordables.



IHRE IDEE. UNSERE GESTALTUNG.

Lieber edel, natürlich oder extravagant?
Gestalten Sie Ihren Lift passend zu Ihrem
Gebäude. Unsere neuen individuellen
Designs und Ausstattungen eröffnen Ihnen
diese kreative Freiheit.

Mehr
erfahren:
lift.ch



«Für unseren Neubau
können wir die Mietzinsen
dank der EGW-Hypothek
langfristig planen.»

Daniela Weber Conrad, Geschäftsführerin
Alters- und Wohngenossenschaft Logiscasa
St. Gallen

Besuchen Sie unsere Website www.egw-ccl.ch
und kontaktieren Sie uns für eine Beratung:
kontakt@egw-ccl.ch oder Telefon 062 206 06 16

Emissionszentrale für
gemeinnützige Wohnbauträger

egw ccl
Centrale d'émission pour
la construction de logements

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

Société Coopérative d'Habitation Lausanne «SCHL»

La Société Coopérative d'Habitation Lausanne (SCHL) qui est la plus grande coopérative d'habitation en Suisse romande, par le nombre de logements ainsi qu'en nombre d'immeubles, a rejoint LOGEMENT SUISSE en ce début d'année.

En Romandie, la SCHL n'est plus à présenter car elle fait figure d'institution au vu de sa longévité, de sa taille et de ses compétences reconnues dans le domaine du logement d'utilité publique. Cette coopérative a été fondée en 1920 et elle employait 156 personnes (administration et concierges) à fin décembre 2024. Elle rassemblait à la même date 8232 sociétaires et était propriétaire de 2437 logements répartis dans 101 immeubles locatifs (190 entrées) sur l'ensemble du territoire vaudois.

Cet important maître d'ouvrage d'utilité publique est présidé par Claude Waelti depuis 2011. Et après plus d'un siècle avec un seul directeur à sa tête, la coopérative a transformé son modèle de gouvernance. En 2024, le conseil d'administration a décidé de se doter d'une codirection, soit Boris Vetsch (directeur financier) et Daniel Brülhart (directeur immobilier). Les deux directeurs, entourés de trois responsables, forment un comité directeur inédit dans l'histoire de la coopérative.

La vision du «bien-habiter»

Portée par sa vision du bien-habiter, valeur fondée sur la qualité, l'accessibilité, la durabilité et le vivre-ensemble, la SCHL s'engage résolument dans une nouvelle phase de développement. D'ici 2030, elle entend accroître son offre de logements d'utilité publique tout en renforçant le bien-être de ses locataires. Face à la rareté des terrains constructibles, l'acquisition et la



Nyon: dernière réalisation de la SCHL, à la Route de Divonne 37-39 à Nyon.

Images: Rémi Gindroz

«La qualité, l'accessibilité,
la durabilité et le vivre-ensemble –
ça c'est la SCHL.»

renovation d'immeubles deviendront une stratégie privilégiée. Chaque projet intégrera des critères exigeants en matière de durabilité: recours aux énergies renouvelables, réduction de l'énergie grise, certifications environnementales et promotion de la mobilité douce. Une première évaluation des avancées aura lieu en 2035, avec pour cap l'atteinte de la neutralité carbone à l'horizon 2050. Les rénovations occuperont un rôle central pour adapter le parc immobilier existant aux enjeux de confort, d'économie d'énergie et de qualité de vie.

La création de logements d'utilité publique sera aussi réalisée dans le cadre de partenariats novateurs avec des acteurs publics et privés, mais également à travers une offre de soutien à d'autres coopératives d'habitation, des mandats de gestion et l'aide au développement de projets de plus petites coopératives d'habitation.

La SCHL ambitionne d'incarner un modèle coopératif de référence. Elle poursuivra activement cet objectif, portée par la conviction que son engagement peut contribuer à façonner une société plus équitable et un cadre de vie respectueux de l'environnement.

Pascal Magnin



Lausanne: immeuble SCHL dans le nouveau quartier de Métamorphose à Lausanne.

Zusammenfassung

Die Société Coopérative d'Habitation Lausanne (SCHL), grösste Wohnbaugenossenschaft der Westschweiz, ist neu Mitglied bei WOHNEN SCHWEIZ. Mit über 2400 Wohnungen, 8232 Genossenschaftlern und 156 Mitarbeitenden gilt sie als wichtige Institution im

gemeinnützigen Wohnungsbau. Seit 2024 wird sie von einer neuen Co-Leitung geführt. Mit Fokus auf Nachhaltigkeit, Sanierungen und Partnerschaften will die SCHL bis 2050 klimaneutral werden und ein Vorbild für kooperatives Wohnen bleiben.

Griffig statt punktuell: Graubünden schafft neues Wohnförderungsgesetz

Mit dem Gesetz über die Förderung von Wohnraum (GFW) schafft Graubünden ein starkes Instrument gegen Wohnungsknappheit – kopierwürdig nicht nur in Tourismusorten. Regierungsrat Marcus Caduff erklärt, warum jetzt der richtige Moment war.

Im Kanton Graubünden spitzt sich die Wohnraumfrage seit Jahren zu – nicht nur in Tourismusgemeinden, sondern auch in Tälern mit Abwanderung. Mit dem neuen Gesetz über die Förderung von Wohnraum (GFW), das in Juni vom Grossen Rat verabschiedet wurde, schafft der Kanton nun ein umfassendes und griffiges Instrument. Im Interview erklärt Regierungsrat Marcus Caduff, warum das Gesetz nötig wurde, wie es zustande kam und welche Stolpersteine auch den Weg geräumt werden müssen.

WOHNEN SCHWEIZ: Wie würden Sie, Herr Regierungsrat, die aktuelle Wohnsituation in Graubünden beschreiben?

Regierungsrat Marcus Caduff: Eine einheitliche Aussage zur Wohnsituation ist schwierig, da die Lage regional stark variiert. Die Lage hat sich jedoch vor allem in den Jahren 2020 bis 2022 verschärft. Die Gründe dafür sind mannigfaltig und komplex.

Auf der Nachfrageseite verzeichnete Graubünden in den letzten Jahren ein höheres Bevölkerungswachstum, unter anderem getrieben durch das Wachstum bei den Vollzeitstellen und durch die Migration. Als Folge davon entstand ein Zusatzbedarf an Wohnraum für Ansässige. Ein Treiber des Wohnflächenverbrauchs in Graubünden war im letzten Jahrzehnt der stark gestiegene Flächenverbrauch pro Kopf. Gleichzeitig mit der erhöhten Nachfrage war eine geringere Neubautätigkeit zu verzeichnen. Dadurch entstand in den letzten Jahren die Wohnungsknappheit. Der Nachfrageüberhang und die Reduktion der Leerwohnungsquote zeigte sich in steigenden Kauf- und Mietpreisen.

In vielen Regionen hat sich die Wohnungsknappheit zuletzt etwas stabilisiert. Gemäss einer Studie, die wir Ende April veröffentlicht haben, sollte die Talsohle durchschritten sein. Dennoch ist die Wohnungsproduktion weiterhin etwas zu gering für eine unmittelbar spürbare Entspannung bei der Wohnraumversorgung.

«Mit der gezielten Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus im Kanton erhofft sich die Regierung, bei der Erstellung von preisgünstigen Mietwohnungen einen Schub verleihen zu können.»

Der Grosse Rat hat am 12. Juni das neue Gesetz verabschiedet. Was war der Auslöser für die Erarbeitung dieses Gesetzes?

Mit dem neuen Gesetz soll den Entwicklungen und Diskussionen bezüglich der Verknappung und Verteuerung von Wohnraum Rechnung getragen werden. Die Situation auf

dem Wohnungsmarkt wurde in den letzten Jahren auch im Grossen Rat verschiedentlich aufgegriffen. Zudem haben wir die Entwicklungen extern analysieren lassen, um die Situation fundiert beurteilen zu können.

Warum war es mit punktuellen Förderprogrammen nicht mehr getan?

Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaften zur Erstellung von preisgünstigem Wohnraum sind im Kanton Graubünden im schweizweiten Vergleich unterdurchschnittlich vertreten. Mit dem neuen Fonds de Roulement zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus im Kanton erhofft sich die Regierung, bei der Erstellung von preisgünstigen Mietwohnungen einen Schub verleihen zu können.

Gab es konkrete Fälle oder Projekte, die das Umdenken im Kanton beschleunigt haben?

Es gab keinen einzelnen Auslöser. Unser Ziel ist, dass Graubünden auch künftig ein attraktiver Ort zum Leben und Arbeiten bleibt. Das Wanderungssaldo lässt den Schluss zu, dass wir dieses Ziel in den letzten Jahren erreichen konnten. Graubünden konnte seine Beschäftigung in den letzten Jahren deutlich steigern – auch dank einer hohen Lebensqualität und attraktiven Jobs. Dies führt logischerweise zu einer zusätzlichen Nachfrage nach Wohnraum. In gewisser Weise sind wir damit ein Opfer unseres eigenen Erfolgs.



Marcus Caduff

Regierungsrat Marcus Caduff ist aktueller Regierungsratspräsident des Kantons Graubünden und Vorsteher des Departements für Volkswirtschaft und Soziales.

Bild: Standeskanzlei Graubünden

«Abgelegene Gegenden sind für institutionelle Anleger – wie beispielsweise Pensionskassen – kaum attraktiv, um Mietwohnungen zu erstellen. Gerade für diese Regionen können gemeinnützige Wohnbauträger eine Chance darstellen.»

SCHWEIZ und WBG Schweiz, übertragen. Die Bauträgerschaften profitieren damit von einem einheitlichen Fördermechanismus, der schlank und effizient organisiert ist.

Inwiefern spielt die NRP oder die Standortförderung eine Rolle bei der Wohnraumstrategie?

Die Neue Regionalpolitik (NRP) ist nicht direkt Teil des neuen Gesetzes über die Förderung von Wohnraum (GFW), aber sie unterstützt das Thema indirekt. Zum Beispiel können Regionalorganisationen Wohnbauprojekte anstossen, wenn sie Teil eines grösseren Entwicklungsvorhabens sind – etwa bei der Ansiedlung von Betrieben oder der Förderung des Tourismus. Solche Projekte können durch die NRP unterstützt werden.

Welche Rolle können die Regionen künftig in der aktiven Gestaltung von Wohnraumstrategien übernehmen?

Damit das Gesetz seine Wirkung entfalten kann, braucht es aktive Gemeinden und regionale Koordination – auch mit ergänzender Hilfe aus der NRP oder anderen regionalpolitischen Instrumenten.

Wie erwähnt ist NRP kein direktes Förderinstrument für Wohnraum. Aber sie kann Impulse geben – etwa dann, wenn Wohnen mit Standortförderung oder Tourismusprojekten verknüpft ist. Ländliche Räume wie die Surselva, das Münstertal, das Unterengadin, die Region Viamala, Albula usw. sind für institutionelle Anleger – wie beispielsweise Pensionskassen – kaum attraktiv, um Mietwohnungen zu erstellen. Gerade für diese Regionen können gemeinnützige Wohnbauträgerschaften eine Chance darstellen.

Was sieht das GFW konkret vor?

Das Gesetz, welches der Grosse Rat verabschiedet hat, beinhaltet zwei Instrumente:

Einerseits geht es darum, dass Privatpersonen und Familien in bescheidenen finanziellen Verhältnissen gezielt unterstützt werden können, wenn sie Wohneigentum im Berggebiet erwerben, erstellen oder sanieren möchten. Diese Massnahme ist eine Weiterentwicklung eines bestehenden Instruments im Kanton Graubünden. Konkret werden die Einkommens- und Vermögensgrenzen angehoben, um mehr Menschen Zugang zur Förderung zu ermöglichen.

Andererseits werden neu gemeinnützige Wohnbauträgerschaften mit zinsgünstigen Darlehen unterstützt. Diese Förderung existiert bereits beim Bund. Seitens Kanton können diese Trägerschaften nun nochmals ein zinsgünstiges Darlehen wie vom Bund erhalten. Damit soll ein zusätzlicher Anreiz gegeben werden, damit mehr preisgünstige Mietwohnungen (Erstwohnungen), die zur Kostenmiete angeboten werden müssen, erstellt werden. Damit soll der gemeinnützige Wohnungsbau gestärkt werden. Einerseits entspricht die Förderung dem Wesen nach der Bundesförderung, andererseits wird der Vollzug an die Stellen übertragen, welche bereits den Bundesvollzug wahrnehmen. Konkret können wir einen grossen Teil des Vollzugs an die beiden Dachorganisationen für den gemeinnützigen Wohnungsbau, nämlich WOHNEN

Das Raumplanungsgesetz (RPG) gibt den übergeordneten Rahmen vor. Fluch oder eher Segen?

Das RPG bzw. die raumplanerischen Instrumente ermöglichen den Gemeinden, eine aktive Boden- und Wohnraumpolitik wahrzunehmen. Mit der Mobilisierungspflicht kann ungenutztes Bauland dem Markt zugeführt werden. Die Umsetzung der Massnahmen wie die Baulandmobilisierung und Verdichtung ist jedoch sehr schwierig, da die entsprechenden Ortsplanrevisionen oft auf grossen Widerstand stossen. Oftmals besteht eine Diskrepanz zwischen den erforderlichen Planungsmassnahmen und dem Willen der Grundeigentümerschaften.

Abgesichert bei versteckten Baumängeln

Wenn beim Bauen im Nachhinein Mängel auftauchen, kann das teuer werden – und ärgerlich. Denn leider kommt es oft zu Diskussionen, wer für die Schäden geradestehen muss. Eine Bauherren-Rechtsschutzversicherung schafft Abhilfe.

15 Baumängel entstehen im Schnitt pro Wohneinheit, wie eine Studie besagt, die die ETH und der Baumeisterverband gemeinsam durchgeführt haben. Zwar stammt die Untersuchung bereits aus dem Jahr 2013, doch die Grössenordnung stimmt wahrscheinlich nach wie vor.

Die meisten Mängel werden bis zur Abnahme des Bauwerks entdeckt und können verhältnismässig einfach behoben werden. Alle am Bau beteiligten Firmen sind auf diese «offenen Mängel» vorbereitet und haben Zeit und Budget dafür reserviert. Deshalb führen sie in der Regel nicht zu grösseren Konflikten.

Tritt ein Mangel jedoch erst nach der Bauabnahme auf, ist die Situation oft eine andere. Denn solche Mängel sind sowohl für den Bauherrn als auch für die Baufirmen eine unwillkommene Überraschung: Die Unternehmen sind bereits in anderen Projekten engagiert, der Bauherr möchte einfach seine neue Wohnung oder sein neues Haus geniessen.

Oft gehen auch die Meinungen auseinander, wer den Schaden verursacht hat: War es ein Fehler beim Bau oder ein Fehlverhalten des Wohneigentümers, der ja meistens bereits vor Ort lebt? So kommt es leider immer wieder zu Diskussionen und Konflikten bis hin zum Rechtsstreit, wenn plötzlich eine feuchte Stelle in der Wand auftaucht, die Dampfsperre ein Leck hat oder Fenster undicht sind.

Die Mehrheit der versteckten Mängel betrifft die Gebäudeaussenhülle – mit entsprechend kostspieligen Folgen. Müssen Beteiligte diese selbst tragen, kann das schlimmstenfalls für KMU existenzbedrohend werden und bei Privatpersonen dazu führen, dass sie ihr Eigenheim nicht mehr halten können.



Hinzu kommt: Je nachdem, ob der Vertrag gemäss Obligationenrecht (OR) oder nach den Richtlinien des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins (SIA) abgeschlossen wurde, gelten unterschiedliche Fristen. Und auch die Beweislast kann unterschiedlich sein: Beim OR muss der Bauherr den Mangel beweisen, gemäss SIA müssen die Unternehmen innerhalb der ersten zwei Jahre beweisen, dass es kein Mangel ist. Die neue Bauherren-Rechtsschutzversicherung von Zurich und Orion bietet in solchen Fällen einen wirksamen Schutz für Bauherren.

Die Lösung von Zurich und Orion

Versteckte Mängel führen oft zu Konflikten. Deshalb hat Zurich mit dem Rechtsschutzversicherer Orion nun einen neuen Baustein für die Bauwesen- bzw. die Bauherren-Haftpflichtversicherung entwickelt: den Bauherren-Rechtsschutz. Diese Versicherung hilft, falls beteiligte Bauunternehmen ihre Verantwortung abstreiten oder ein versteckter Mangel nicht ordnungsgemäss behoben wird. Oft reicht bereits ein gezieltes Schreiben einer Juristin oder eines Juristen bzw. einer Anwältin oder eines Anwalts aus, um Beteiligte für die Konsequenzen ihres Handelns zu sensibilisieren. So lässt sich schnell eine gute Lösung finden.

Gerne beraten wir Sie persönlich und finden die passende Lösung für Sie und Ihr Bauprojekt.



Wir sind in Ihrer Nähe:
zurich.ch/agentur
Telefon 0800 80 80 80



Ist das RPG in den heutigen Formen ausreichend für die Realität der Berggebiete?

Insbesondere RPG 1 stellt eine grosse Herausforderung für das Berggebiet dar. Viele Gemeinden des Kantons Graubünden sind von Abwanderung geprägt – nicht nur ländliche Gemeinden, sondern zum Teil auch touristische Gemeinden. In der Folge dürfte gemäss dem Raumplanungsgesetz nur wenig Land der Bauzone zugeordnet werden. Dies führt zu einer weiteren Verknappung von Bauland, womit die Preise für diesen steigen und dem Bestreben nach preisgünstigem Wohnraum zuwiderlaufen. Handlungsbedarf besteht somit insbesondere bei der Flexibilisierung der Planung in Bergregionen. Die Komplexität des RPG, die vielen und immer zentralistischeren Vorgaben, wirkt in Berggebieten hinderlich.

Was wünschen Sie sich vom Bund?

Die Wohnungsknappheit ist derzeit in der ganzen Schweiz ein Thema und auf verschiedenen Ebenen werden Massnahmen ergriffen. Das ist auch richtig so. Wichtig ist ein aktiver Erfahrungsaustausch zwischen den Gemeinden, den Kantonen und dem Bund.

Im Übrigen wäre es wünschenswert, wenn der Bund v. a. im Bereich der Raumplanung Deregulierungen initiieren würde, anstatt die Gemeinden und Kantone immer stärker einzuschränken. Mit RPG 2 steht das zweite komplexe Regelwerk an, dass es – inmitten der Umsetzung von RPG 1 – bald umzusetzen gilt. Dabei bräuchten wir weniger zentrale komplexe Vorgaben und mehr Handlungsspielräume und einfache, rasche Verfahren.

«Regionalorganisationen können Wohnbauprojekte anstossen, wenn sie Teil eines grösseren Entwicklungsvorhabens sind. Solche Projekte können durch die NRP unterstützt werden.»

ist es gelungen, ein Wohnbauförderungsgesetz auf den Weg zu bringen, das auf bewährte Instrumente fusst und die Rolle der gemeinnützigen Wohnbauträger definitiv stärkt. Darum sollten es alle Kantonsregierungen, die noch keine griffige Lösung haben, den Kanton Graubünden in diesem Punkt kopieren. Denn wenn ein Tal keine Einheimischen mehr hat, wird es auch keine Zukunft mehr haben.

Wir von WOHNEN SCHWEIZ sind überzeugt: Dem Kanton Graubünden

Interview: Reto Martinelli

Résumé

Avec la nouvelle loi sur la promotion du logement (LPL), le canton des Grisons réagit à la situation de plus en plus tendue du logement – non seulement dans les régions touristiques, mais aussi dans les vallées touchées par l'exode. «La situation s'est nettement aggravée entre 2020 et 2022», explique le conseiller d'État Marcus Caduff. Les raisons en seraient une forte croissance démographique, une consommation accrue de surface habitable par habitant et une activité de construction trop faible.

La LPL se base sur deux instruments principaux: d'une part, elle soutient l'acquisition ou la rénovation de logements en propriété dans les régions de montagne pour les ménages à revenus modestes. D'autre part, le canton renforce les maîtres d'ouvrage d'utilité publique en leur accordant des prêts à taux réduit – de la même manière que le Fonds de roulement de la Confédération. M. Caduff souligne: «En promouvant de manière ciblée les maîtres d'ouvrage d'utilité publique, l'État espère donner un coup de pouce à la construction de logements à loyer abordable.»

Selon le conseiller d'État Marcus Caduff, les organisations régionales et la Nouvelle politique régionale (NPR) peuvent également jouer un rôle de soutien, par exemple lorsque le développement de logements est lié à la promotion économique. En revanche, il porte un regard critique sur la loi sur l'aménagement du territoire (LAT): «Les directives complexes sont souvent un obstacle pour les régions de montagne.» Selon lui, la Confédération devrait moins régler et donner plus de marge de manœuvre aux régions.

Le canton des Grisons propose désormais un modèle complet qui, à mon avis, peut également montrer la voie à d'autres cantons.

Reto Martinelli

Le conseiller d'État Marcus Caduff est l'actuel président du gouvernement du canton des Grisons et chef du département de l'économie et des affaires sociales.

Image: Standeskanzlei Graubünden



«Wer in der Pheripherie urban plant, scheitert»

Die Regionalentwicklung will Innovation und Lebensqualität im ländlichen Raum stärken – doch ohne bezahlbaren Wohnraum bleiben Chancen ungenutzt.

Die Förderung der Regionalentwicklung in der Schweiz verfolgt klare Ziele: Innovation und Lebensqualität in ländlichen und peripheren Räumen sollen gestärkt werden, um Abwanderung zu stoppen und die wirtschaftliche Zukunft zu sichern. Innovationstreibende Unternehmen und junge Familien brauchen Wohnraum, der bezahlbar und attraktiv ist. Doch genau hier liegen die grössten Herausforderungen – weit über das klassische Berggebiet hinaus. Auch in weniger stark besiedelten ländlichen Regionen erschweren hohe Baukosten, komplexe Raumplanung und fehlende Planungssicherheit die Schaffung neuen Wohnraums.

«Sie sind keine staatlich gelenkte Soziallösung, sondern unternehmerische, bürgernahe Initiativen – im besten Sinne von Hilfe zur Selbsthilfe.»

Gian Derungs, Grossrat aus Graubünden und Vorstandsmitglied von WOHNEN SCHWEIZ, beobachtet diese Entwicklungen seit Jahren. Er zeigt auf, warum der ländliche Raum nicht länger auf urbane Lösungen warten darf, und wo das Potenzial für nachhaltigen, gemeinnützigen Wohnraum liegt.

Herausforderungen im ländlichen Raum – mehr als nur das Berggebiet

«Die Raumplanung in ländlichen Regionen – insbesondere in Berggebieten – lässt meist keine grösseren, effizienten Wohnbauten zu», erklärt Derungs. «Zudem sind die Baukosten aufgrund der Topografie, der kurzen Bauzeiten und langen Transportwege enorm hoch. Das macht günstigen Wohnraum knapp.» Dazu kommt, dass institutionelle Investoren, die im urbanen Mittelland den Mietwohnungsmarkt prägen, in peripheren Regionen oft fehlen. Die Nachfrage ist zwar kleiner als oft angenommen, doch der Markt bleibt dünn und das Angebot entsprechend limitiert.

Ein funktionierender Mietwohnungsmarkt ist in vielen ländlichen Regionen nach wie vor eine Ausnahme. Selbst die eigenen vier Wände zu bauen war früher leichter – heute steigen die Hürden.

Baugenossenschaften können zu Schlüsselakteuren werden

Baugenossenschaften bieten gerade im ländlichen Raum eine wichtige Lösung. Doch ihre Ausgangslage ist anspruchsvoll. «Sie kämpfen mit hohen Baukosten, schwierigen Bodenverhältnissen und einem eingeschränkten Bebauungsrecht», sagt Derungs. Effiziente vier- bis fünfgeschossige Bauten sind selten möglich, was günstigen Wohnraum erschwert. Gleichzeitig sind die erzielbaren Mieten oft tief und die Nachfrage schwach, was finanzielle Risiken birgt.

Hinzu kommt, dass Baugenossenschaften in peripheren Regionen nicht immer dieselbe Akzeptanz geniessen wie in städtischen Gebieten. «Manchmal werden sie mit sozialem Wohnungsbau verwechselt», erläutert Derungs. Dabei ist das genossenschaftliche Modell in ländlichen Regionen oft traditionell verankert, etwa in der Landwirtschaft als private Hilfe zur Selbsthilfe. Mehr Aufklärung und lokale Dialoge sind nötig, um Vertrauen zu schaffen und Vorurteile abzubauen.

Mutige Initiativen zeigen den Weg

«Es braucht mutige Menschen, die Verantwortung übernehmen», betont Derungs. Das ist der entscheidende Faktor für erfolgreiche Projekte. Gesetzliche Anpassungen und Förderprogramme sind wichtig, aber ohne engagierte Einzelpersonen bleiben sie wirkungslos.

In der Praxis gibt es beeindruckende Beispiele: Im Safiental wollen engagierte Akteure ein Mehrnutzungsprojekt realisieren, das verschiedene Förderlogiken vereint – trotz schwieriger Rahmenbedingungen. In Sils im Engadin spannen Einheimische und Zweitheimische zusammen, um bezahlbaren Wohnraum zu erstellen



Mitte Grossrat Gian Derungs ist Immobilienunternehmer und Vorstandsmitglied von WOHNEN SCHWEIZ.

Bild: zvg

len und die Gemeindeinfrastruktur inkl. Schule zu sichern. In Vella wiederum geht ein lokales Bauunternehmen in Vorleistung und baut Wohnraum für seine Mitarbeitenden. Zudem haben bereits mehrere Gemeinden den Kontakt mit WOHNEN SCHWEIZ aufgenommen, um in ihrer Wohnbaupolitik auch gemeinnützigen Wohnbauträgern Platz zu geben.

«Diese Modelle haben Vorbildcharakter», so Derungs. «Sie beweisen: Auch in kleinen Strukturen kann Grosses entstehen, wenn Menschen bereit sind, Verantwortung zu übernehmen.»

Neue Chancen durch Zusammenarbeit und Flexibilität

Die Zusammenarbeit über Kantons Grenzen und zwischen verschiedenen Akteuren ist zentral. «Wissenstransfer ist essenziell, damit nicht immer wieder die gleichen Fehler gemacht werden», erklärt Derungs. Auch das Potenzial von Zweitheimischen wird oft unterschätzt – sie sind nicht nur Einsprecher, sondern könnten sich als Partner einbringen, wenn man sie gezielt abholt.

Besonders im Bereich der Raumplanung sieht Derungs noch grosse ungenutzte Potenziale. «Leider behandeln viele Raumplaner den

ländlichen Raum wie ein Freilichtmuseum», kritisiert er. Stattdessen brauche es mutige Rahmenbedingungen, die neue Wohnformen ermöglichen und die demografische Realität berücksichtigen.

Was die Politik tun muss – und was Genossenschaften jetzt anders machen sollten

Derungs fordert vom Bund und den Kantonen mehr Mut zur Differenzierung statt einer «One size fits all»-Politik. «Wir brauchen weniger Bürokratie und mehr Ermöglichung, gerade in ländlichen und peripheren Regionen.» Ein Beispiel ist das neue Wohnbauförderungsgesetz in Graubünden, das private Initiativen unterstützt und damit ein starkes Signal sendet.

Für Baugenossenschaften heisst das: Nicht auf urbane Bedingungen warten, sondern die spezifischen Chancen im ländlichen Raum erkennen und mutig nutzen. Neue Wohn- und Arbeitsformen, die veränderten Lebensentwürfe und die demografische Realität müssen stärker berücksichtigt werden. «Heute reicht es nicht mehr, einfach günstigen Wohnraum zu schaffen. Flexibilität, Qualität und ein starkes Narrativ sind unverzichtbar.»

«Ohne mutige Menschen, die Verantwortung übernehmen, bleiben Gesetze und Förderungen wirkungslos.»

Persönlicher Blick: Ein langer Weg mit grosser Bedeutung

Als ursprünglicher Impulsgeber für die Totalrevision des Wohnbauförderungsgesetzes in Graubünden blickt Derungs auf einen intensiven Prozess zurück. «Es war wichtig, dass ein Gesetz entsteht, das sowohl die Bedürfnisse der ländli-

chen und Bergregionen als auch jene der Zentren berücksichtigt.» Mit der Ausweitung der Fördermittel und dem Fonds de Roulement Graubünden sei ein wichtiger Meilenstein erreicht worden.

Ihm persönlich ist besonders wichtig, das Bild von Baugenossenschaften zu korrigieren: «Sie sind keine staatlich gelenkte Soziallösung, sondern unternehmerische, bürgernahe Initiativen – im besten Sinne von Hilfe zur Selbsthilfe.»

Fazit: Zukunft gestalten – mit Mut und Kooperation

Die Herausforderungen im ländlichen Raum sind komplex und vielfältig. Doch der Wohnraumangel ist kein unabänderliches Schicksal. Mutige Akteure, die genossenschaftliche Modelle stärken, politische Rahmenbedingungen anpassen und regionale Kooperationen fördern, können nachhaltige Lösungen schaffen. So wird Wohnraum nicht nur zu einer Frage des Überlebens, sondern zur Grundlage für lebendige, innovative und zukunftsfähige ländliche Regionen

Reto Martinelli

Résumé

Le développement régional a pour objectif de promouvoir l'innovation et la qualité de vie dans les zones rurales afin d'enrayer l'exode. Mais sans logements abordables et attrayants, ces opportunités restent inexploitées. C'est précisément dans les régions rurales périphériques – bien au-delà des régions de montagne – que les coûts de construction élevés, la complexité de l'aménagement du territoire et le manque d'investisseurs rendent difficile la création de nouveaux logements. Les coopératives de construction peuvent être des acteurs importants dans ce domaine, mais elles se heurtent à des défis financiers et juridiques ainsi qu'à un manque d'acceptation. Des initiatives courageuses, comme dans le Safiental, à Sils i. E. et à Vella, montrent que la responsabilité et la coopération peuvent faire de grandes choses. Pour des solutions durables, il faut des formes d'habitat flexibles, des conditions politiques adaptées et l'implication de tous les acteurs. L'habitat devient ainsi la base de régions rurales vivantes et porteuses d'avenir.

ROHRMAX

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

Abwasser + Lüftung
Kostenlose Funktions-Kontrolle

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

Förderung mit regionaler Wirkung

In vielen peripheren Regionen herrscht Wohnungsknappheit – selbst dort, wo eigentlich Platz wäre. Martin Tschirren, Direktor des Bundesamts für Wohnungswesen (BWO), erklärt, welche Massnahmen 2025 greifen und was Kantone und Gemeinden selbst bewirken können.

Wohnungsmangel betrifft längst nicht mehr nur urbane Zentren. Besonders in Tourismusgemeinden ist bezahlbarer Erstwohnraum knapp. Die Leerwohnungsquote lag dort 2024 bei nur 0,78 % – deutlich unter dem Schweizer Schnitt (1,08 %). In peripheren, nicht touristischen Regionen beträgt sie 1,25 %, doch auch dort ist sie seit 2020 stark gesunken. Laut Tschirren geht es nicht nur um Quantität, sondern auch um Qualität: «Man findet vielleicht noch Wohnraum – aber nicht unbedingt den passenden: sei es für Familien oder für ältere Menschen.»

Was das BWO 2025 konkret umsetzt

Angesichts dieser Entwicklung hat das BWO eine Reihe von Massnahmen ergriffen. Ein wichtiges Element: Die Anpassung der Bedingungen des Fonds de Roulement ab Januar 2025. Die maximale Darlehenssumme pro Wohnung wurde erhöht, zudem werden gezielt Verdichtungsanreize gesetzt.

Zweite Massnahme: Die Anhebung der Anlagekostenlimiten – mit einer Sonderregelung für alpine Regionen seit Februar 2025. Wegen teurer Logistik steigen die Baukosten dort oft um mehr als 20 %. Neu wird dies bei Gesuchen berücksichtigt – vorausgesetzt, die Mieten bleiben preisgünstig und Gemeinden beteiligen sich finanziell.

Beratung und Austausch

Das BWO setzt auch auf Wissenstransfer und Vernetzung. Eine neue Austauschplattform soll Gemeinden beim Erhalt von Erstwohnraum unterstützen. Am 10. November findet in Interlaken eine nationale Tagung statt. Zudem arbeitet das BWO an einer Informationsplattform zum Thema temporäre Wohnnutzung und Buchungsplattform – um interessierten Akteuren gute Beispiele und Regulierungsansätze zu vermitteln.

Kantonale Wohnraumförderung: Graubünden ein gutes Vorbild

Doch nicht nur der Bund, auch die Kantone sind gefragt. Graubünden sei mit seiner neuen, auf Bundesförderung abgestimmten Regelung ein Vorbild. Folgende neun Kantone verfügen heute über gesetzliche Grundlagen zur Wohnraumförderung: Basel-Landschaft, Basel-Stadt, Genf, Graubünden, Neuenburg, Waadt, Wallis, Zug und Zürich. Weitere sollen folgen: «Es lohnt sich, die regionalen Herausforderungen gezielt anzugehen.»

Was Gemeinden selbst tun können

Auch Gemeinden können laut Tschirren mehr Einfluss nehmen, als man oft denkt – etwa durch Bodenpolitik, Kooperationen mit Bauträgern oder eine klare Kommunikationsstrategie. «Eine zen-



BWO-Direktor Martin Tschirren.

Bild: zvg

trale Voraussetzung ist, dass sich die Gemeinde mit dem Thema Wohnen befasst – und es als Standortfaktor versteht», so Tschirren. Auf dieser Basis könne eine lokale Wohnraumstrategie entstehen, die vorhandene Potenziale gezielt nutze.

RPG als übergeordneter Rahmen

Eine weitere wichtige Rolle spielt das Raumplanungsgesetz (RPG), das in seiner Revision von 2013 die Siedlungsentwicklung nach innen gestärkt hat. Es geht nicht nur um Verdichtung, sondern auch um Lebensqualität: «Das RPG will auch das wirtschaftliche und kulturelle Leben in allen Landesgegenden fördern – nicht nur in den Zentren», sagt Tschirren. Gerade für Bergregionen könne das eine Chance sein – sofern geeignete Rahmenbedingungen bestehen und die Gemeinden ihren Handlungsspielraum aktiv nutzen.

Zusammenarbeit als Schlüssel

Für Martin Tschirren ist koordiniertes Handeln von Bund, Kantonen und Gemeinden der Schlüssel zum Erfolg. Darum ist er überzeugt: «Der gemeinnützige Wohnungsbau hat gute Voraussetzungen, um im ländlichen Raum eine Schlüsselrolle zu übernehmen.» In Zeiten hoher Baukosten könnten die Förderinstrumente des Bundes gerade in Bergregionen viel bewirken.

Reto Martinelli

Résumé

Dans de nombreuses régions périphériques, les résidences principales abordables sont rares. Le directeur de l'OFL M. Martin Tschirren souligne: «Des mesures coordonnées à tous les niveaux sont nécessaires.» En 2025, l'OFL mise entre autres sur de meilleures conditions d'encouragement, des limites de coûts d'investissement plus élevées pour les régions de montagne et des incitations ciblées pour la densification. Les communes sont

soutenues par des plates-formes, des guides et des manifestations spécialisées. Le canton des Grisons est considéré comme un modèle en matière de promotion cantonale du logement – neuf cantons au total sont actifs dans ce domaine. M. Tschirren en est convaincu: «La construction de logements d'utilité publique a de bonnes chances de jouer un rôle clé dans les zones rurales.»

Wohnraum gemeinsam schaffen

Zwei Veranstaltungen der Schweizerischen Arbeitsgemeinschaft für die Berggebiete (SAB) zeigen: Der gemeinnützige Wohnungsbau wird zur tragenden Säule der Regionalentwicklung, wenn es um Wohnraumstrategien geht.

Wohnungen fehlen, Fachkräfte wandern ab – viele alpine Tourismusgemeinden schlagen Alarm. Die Leerwohnungsziffer liegt teilweise bei null. Das gefährdet nicht nur Betriebe, sondern auch die lokale Wirtschaft. An der SAB-Tagung in Bern am 10. April wurde deutlich: Wenn der Markt versagt, sind pragmatische Kooperationen gefragt.

Private Initiativen alleine genügen nicht

Beispiele aus Scuol, Grimentz oder Lenk zeigen: Viele Betriebe handeln bereits und schaffen eigenen Wohnraum. Doch kleinere Betriebe stossen schnell an ihre Grenzen. Hier braucht es politische Rückendeckung – etwa durch Zonen für Personalwohnungen wie in Sumvitg oder Umnutzungsstrategien wie in Obergoms.

Genossenschaftlicher Wohnungsbau wird mehr und mehr zum Schlüsselmodell

Beim Sessionsanlass der beiden parlamentarischen Gruppen «Gemeinnütziger Wohnungsbau» und «Bergbevölkerung» vom 4. Juni, ebenfalls durch die SAB mitorganisiert, wurde der gemeinnützige Wohnungsbau als bewährtes Modell auch für Bergregionen hervorgehoben. Besonders dann, wenn Gemeinden aktiv Land im Baurecht bereitstellen, wird der Wohnraum nicht zum Spekulationsobjekt.

Der gemeinnützige Wohnungsbau beweist, dass pragmatische Lösungen auch abseits urbaner Zentren möglich sind. Dort, wo Gemeinden, Betriebe und engagierte Akteure zusammenspannen, entstehen tragfähige Modelle gegen Wohnungsknappheit und Abwanderung.

Reto Martinelli



Thomas Egger,
Direktor der Schweizerischen Arbeitsgemeinschaft für die Berggebiete (SAB). Bild: zvg

Nachgefragt beim SAB-Direktor Thomas Egger

Herr Egger, Sie haben die beiden Veranstaltungen organisiert. Was sind Ihre Erkenntnisse?

Das Thema der Wohnungsknappheit in den Berggemeinden ist nun in der öffentlichen Wahrnehmung angekommen und zahlreiche Gemeinden beginnen, darauf zu reagieren. In den Berggemeinden gibt es schon viele spannende Ansätze. Was bisher noch fehlte, ist der Erfahrungsaustausch. Denn die Gemeinden können viel voneinander lernen, auch über die Kantonsgrenzen hinweg.

Der Ruf nach mehr gemeinnützigem Wohnraum wird lauter. Welche Rolle können und sollten Berggemeinden aus Ihrer Sicht in dieser Entwicklung übernehmen?

Das Thema der Wohnungsknappheit ist komplex und hat verschiedene Ursachen. Mir ist deshalb wichtig, dass die Gemeinden nicht nur punktuell reagieren, sondern sich zuerst Zeit nehmen, die Situation analysieren und eine Wohnraumstrategie entwickeln.

Darauf abgestützt können sie dann Massnahmen ergreifen, wobei die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus ein wichtiger Ansatz ist.

Sie kennen die Perspektiven der Gemeinden gut. Was wünschen sich diese konkret von den gemeinnützigen Wohnbauträgern?

Die Gemeinden wünschen sich von den Dachorganisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus in erster Linie eine sachliche und neutrale Beratung. Im weiteren Projektfortschritt ist die Frage der Finanzierung entscheidend. Auch hier können die Dachorganisationen beratend zur Seite stehen und auf mögliche finanzielle Unterstützungen hinweisen.

Résumé

La pénurie de logements ne touche pas seulement les lieux touristiques, mais aussi les zones rurales dans leur ensemble. Deux événements organisés par le groupement Suisse pour les régions de montagne (SAB) ont clairement montré que la construction de logements d'utilité publique est un moyen efficace de lutter contre l'exode

et la pénurie de main-d'œuvre qualifiée. Les projets présentés ont montré comment les communes peuvent créer des logements abordables grâce à une politique foncière intelligente, une planification stratégique et une coopération avec des maîtres d'ouvrage d'utilité publique.

Visite du premier immeuble LLA du canton de Neuchâtel

LOGEMENT SUISSE a présenté, le 22 mai 2025, un projet pionnier: le tout premier immeuble de logements à loyer abordable du canton de Neuchâtel. Une étape clé pour le logement d'utilité publique.

Une vingtaine de personnes se sont rendues sur place pour la visite du premier immeuble de logements à loyer abordable (LLA) du canton de Neuchâtel, qui s'inscrit dans le cadre de la politique cantonale du logement afin d'augmenter puis maintenir la proportion de logements à loyer abordable par rapport à l'ensemble du marché immobilier neuchâtelois.

Cette visite a été réalisée en partenariat avec la Fondation Utilita, membre de LOGEMENT SUISSE, propriétaire et maître d'ouvrage de ce bâtiment de 67 logements pour familles et appartements avec encadrement.

Des représentants/es du domaine du logement d'utilité publique ont découvert ce projet pionnier au travers de la présentation de Benoît Grenon, Directeur d'Utilita et membre du Comité de LOGEMENT SUISSE. Les personnes présentes ont aussi pu visiter quelques appartements et elles ont été séduites par l'architecture durable, les équipements de qualité et les dimensions généreuses de ces logements.

Enfin, l'apéritif a donné lieu à des discussions passionnantes sur les projets prévus et déjà réalisés par les représentants des maîtres d'ouvrage d'utilité publique présents.

Pascal Magnin

Zusammenfassung

Am 22. Mai 2025 folgten rund 20 Personen der Einladung von WOHNEN SCHWEIZ nach Neuenburg, wo die Stiftung Utilita das erste Gebäude mit 67 Wohnungen nach dem Modell des Wohnraums zu bezahlbaren Mieten (LLA) des Kantons Neuenburg erstellt hat. Beim Apéro wurden Ideen und Erfahrungen rund um weitere Projekte lebhaft ausgetauscht – ein gelungener Einblick und Austausch der gemeinnützigen Wohnbauträger in der Westschweiz.



Lors de la visite de l'immeuble Bellavista (encadré en rouge), les participants ont pu s'informer sur la construction de cet immeuble et visiter ensuite quelques appartements.

Image: mad

Impressions de la visite



Images: Reto Martini

La Ville de Delémont souhaite une politique du logement efficace

Capitale du canton du Jura, la Ville de Delémont compte une population résidente de 12 600 âmes. Avec un mandat, LOGEMENT SUISSE contribue à l'élaboration d'une politique du logement orientée vers l'avenir.

Notamment sous l'impulsion du Maire, Damien Chappuis, les autorités municipales ont la volonté de développer une politique du logement efficace. Cette mission a été confiée au Département de la cohésion sociale, de la jeunesse et du logement (CSJL), dirigé par le Conseiller communal Patrick Chappuis sous la gestion et la mise en œuvre de Pascal Mazzarini, Chef du Service CSJL.



De gauche: Patrick Chappuis, Conseiller communal et Pascal Mazzarini, Chef du service CSJL.

Image: mad

Avec les acteurs immobiliers locaux

Une «feuille de route» de la politique du logement a été réalisée et un règlement sur les logements à loyer modéré est en cours d'élaboration. Ce règlement devra définir les conditions d'attribution de la trentaine de logements d'utilité publique dont la Ville est propriétaire. Toutefois, la Ville souhaiterait mettre «autour de la table» les acteurs immobiliers locaux afin d'étendre sa politique du logement et de constituer un socle plus large de logements d'utilité publique ou intergénérationnels.

Afin de réaliser cet important projet de logements d'utilité publique à Delémont, la Ville a souhaité être accompagnée dans ses démarches par LOGEMENT SUISSE. Notre Fédération travaille depuis la fin de l'année 2024 sur mandat pour la capitale jurassienne. La Ville de Delémont a également adhéré à notre organisation faîtière et elle est ainsi devenue membre de LOGEMENT SUISSE.

Pascal Magnin

Image: Nadjia Schiari



Accompagnement de la Ville de Delémont

Le mandat d'accompagnement confié à LOGEMENT SUISSE par la Ville de Delémont est passionnant et la collaboration absolument parfaite avec Pascal Mazzarini, Chef du Service CSJL, chargé de la mise en œuvre d'une politique du logement municipale visant à favoriser l'accession au logement pour faibles revenus. Monsieur Mazzarini a fourni un énorme travail de recherche et statistiques qui vont nous permettre d'avoir des bases solides pour proposer le développement de logements à loyer abordable sur le territoire communal.

Mes expériences dans le coaching de communes romandes

Au-delà de nos membres actifs, les collectivités publiques sont des partenaires privilégiés pour LOGEMENT SUISSE. Ce sont en effet les communes qui détiennent encore des parcelles à bâtir, affectées en zone constructible, et qui octroient des DDP (droits de superficie distinct et permanent) à des conditions avantageuses, pour la plupart des communes. Les mandats que notre Fédération réalise avec plusieurs communes romandes portent leurs fruits. Par exemple, la construction de LUP, la création d'un maître d'ouvrage d'utilité publique ou la rénovation d'anciens bâtiments en LUP. Le sous-signé se réjouit de ces collaborations dynamiques afin de créer de nouveaux logements à loyer modéré en Suisse romande.

Zusammenfassung

Die Stadt Delémont, Hauptstadt des Kantons Jura mit rund 12 600 Einwohnern, strebt eine zukunftsorientierte Wohnungspolitik an. Unter Führung von Bürgermeister Damien Chappuis und dem Departement CSJL wird eine «Feuille de route» erarbeitet sowie ein Reglement für preisgünstige Wohnungen, deren Vergabekriterien definiert wer-

den sollen. Ziel ist es, gemeinsam mit lokalen Immobilienakteuren das Angebot an öffentlich nutzbaren und generationenübergreifenden Wohnungen auszubauen. WOHNEN SCHWEIZ begleitet die Stadt seit Ende 2024 bei diesem wichtigen Vorhaben mit einem Mandat. Ein Weg, der sich für immer mehr Gemeinden bewährt.

Genossenschaften voller Tatendrang

Luzern

Die KAB Wohnraumgenossenschaft hat erstmals in ihrer Geschichte ein Neubauprojekt abgeschlossen. Bisher hatte sie sich auf Käufe von Liegenschaften fokussiert. An der Diebold-Schilling-Strasse 29 und 31 in Luzern konnten mit einer Investition von 16 Millionen Franken 24 Wohnungen erstellt werden. Damit wurde der Wohnraum der alten, zurückgebauten Häuser aus den 40er-Jahren mit nur 18 Wohnungen verdichtet.

Die beiden Mehrfamilienhäuser der KAB Wohnraumgenossenschaft an der Diebold-Schilling-Strasse 29 und 31 in Luzern.

Bild: zvg



Arbon

Unweit des Fallentürlibachs und des idyllischen Bodensees erstellt die Wohnbaugenossenschaft Pro Familia Arbon 18 neue, moderne 3,5- und 4,5-Zimmer-Mietwohnungen für Familien «und all jene, die das Schöne im Wohnen finden möchten». Das Neubauprojekt ist komplett hindernisfrei und bietet einen attraktiven Aussenbereich mit Kinderspielplatz, Pergola und Grill.

Chance, anstelle der nicht mehr nachhaltig sanierbaren Altbausiedlung mit 120 Wohnungen eine Mehrgenerationensiedlung mit rund 300 neuen Wohnungen umzusetzen. Die Ziele dabei sind mehr Leben, eine starke Identität und mehr Bewohnende. Die Wohnsiedlung wird durch zahlreiche öffentlichkeitsorientierte und nachbarschaftsfördernde Nutzungen wie Gemeinschaftsräume, Supermarkt, Bistro, Dreifachkindergarten, Kita, Ärzte- und Physiotherapiepraxis sowie der Geschäftsstelle der BG Freiblick ergänzt.

Adligenswil

Die Liberale Baugenossenschaft Adligenswil LBA hat den Zuschlag der Gemeinde für das Bützi-Areal erhalten, das in einem Bieterverfahren ausgeschrieben war. Die Intention ist: Wohnen für jedes Alter zu schaffen. Geplant ist ein Neubau mit 2,5- bis 4,5-Zimmer-Wohnungen und einem Supermarkt. Die Erstvermietung beginnt voraussichtlich im Herbst 2027 und der Bezug im Frühling 2028.

Emmen

Die Liberale Baugenossenschaft Emmen LBE hat per 1. Mai 2025 erstmals seit über 20 Jahren eine neue Liegenschaft erworben. Sie befindet sich an der Sedelstrasse 18 in Emmen.

Reussbühl

Wo die Reuss und die Kleine Emme zusammenfliessen, sollen innerhalb der nächsten drei bis vier Jahren 80 neue Mietwohnungen sowie 1300 Quadratmeter Gewerbeflächen entstehen. Realisiert wird das Projekt Reusszopf mit einem Bauvolumen von rund 47 Millionen Franken von der Baugenossenschaft Reussbühl, zwei privaten Eigentümern und einer Gesellschaft. Gemeinsam wollen sie flexible Wohnformen für flexible Leute zu fairen Mietpreisen anbieten. Ab 2026 sollen die ersten Mieterinnen und Mieter einziehen. Je nach ihren Bedürfnissen können sie am gleichen Standort wohnen, arbeiten oder ihre Freizeit geniessen können.

Sursee

An der 70. Generalversammlung der Wohnbaugenossenschaft für die Familie wurde der langjährige und sehr engagierte Präsident Radi Kaufmann verabschiedet und für seine Verdienste während über 50 Jahren (!) für die WBG gewürdigt. Nach seiner Demission wird er weiterhin als Berater zur Verfügung stehen. Zum neuen Präsidenten wurde das bisherige Verwaltungsmitglied Bruno Wickihalder gewählt.

Renens

La Société coopérative d'habitation de Renens et agglomération SCHR a annoncé la fin du chantier du projet des Paudex, un développement immobilier ambitieux et durable situé sur une parcelle de 7300 m² au nord de Renens. Ce projet comprend 86 logements allant de 2 à 4,5 pièces, un local communautaire, une surface de bureau, un parking souterrain, des bâtiments labellisés Minergie-P, et des aménagements extérieurs de qualité. Ce projet offre un cadre de vie idéal alliant confort, durabilité et accessibilité. Pour réaliser ce projet la SCHR doit réunir CHF 3 millions.

Sarah Bischof/Kurt Bischof

Zürich

Die Baugenossenschaft Freiblick hat das Siegerprojekt der Michael Meier und Marius Hug Architekten AG, Zürich, für die Erneuerung der Siedlung Sonnenhalde 1 der Öffentlichkeit vorgestellt. Mit diesem Projekt hat die BG Freiblick die



Zinskolumne LUKB

Tiefzinsumfeld in der Schweiz

Des einen Freud ist des anderen Leid. Die Schweiz kehrte in den letzten Wochen wieder ins Tiefzinsumfeld zurück. So fielen die 2-jährigen Swapsätze sogar in den negativen Bereich. Für Sparer sind das schlechte Nachrichten. Dagegen sind sinkende Zinsen für Kreditnehmer

Résumé

La Suisse est de retour dans un environnement de taux bas: les taux swap à deux ans sont négatifs, le taux directeur de la BNS est désormais de 0%. Bon pour les emprunteurs, mauvais pour les épargnants. Une hausse des taux d'intérêt est à nouveau attendue à moyen terme.

gut. Grund für den Zinsrückgang war, dass an den Finanzmärkten spekuliert wurde, dass die Schweizerische Nationalbank SNB den Leitzins im Juni unter 0% senken könnte. Die SNB reduzierte den Leitzins im Juni – jedoch nur von 0,25% auf 0%. In bester Zentralbankmanier hält sich die SNB ein Türchen für weitere Zinssenkungen offen. Schliesslich bleiben die Abwärtsrisiken für die Wirtschaft und die Inflation hoch. Wir gehen allerdings davon aus, dass die SNB den Leitzins künftig bei 0% belassen wird, denn die Wirtschaft sollte allen Widrigkeiten zum Trotz solide wachsen und die Inflation wieder steigen. Daher erwarten wir, dass die Swapsätze in den kommenden Monaten nach oben korrigieren werden. Die 10-jährigen Swapsätze erwarten wir bis in einem Jahr bei 0,7%.



Zinskolumne

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

« Die strukturierte und sehr angenehme Begleitung durch unsere Bauherrenvertreterin Naef & Partner war für die Baukommission beim Studienauftrag zur Erneuerung und Erweiterung der Stammsiedlung «Heugatter 1» in Dübendorf von grossem Wert. »»

Philipp Furrer
Präsident der Baugenossenschaft des Kaufmännischen Verbandes Zürich

Naef & Partner Gruppe
Bleicherweg 10 — 8002 Zürich
www.naefpartner.com — 044 208 55 55



**Seit 60 Jahren
Entspannt bauen.**

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

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

— formis.ch

Formis
Architektur



ARLEWO
arbeiten leben wohnen



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

Luzern | Schwyz | Stans | Zug

arlewo.ch

Markt

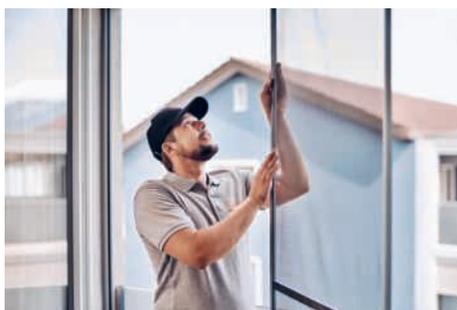


AS Aufzüge

Neues Liftdesign: individuell, modern und flexibel

Ob urbanes Büro oder Chalet in den Alpen: die neuen Liftkabinen von AS Aufzüge passen sich jedem Bauprojekt an. Mit modernen Farben, hochwertigen Materialien wie Keramik oder Laminat sowie strukturierter Oberfläche entsteht ein stilvolles Ambiente. Neu sind auch flexible Lichtlösungen: umlaufende Beleuchtung oder Leuchtschienen sorgen für die passende Stimmung und harmonisieren perfekt mit eleganten Kabinentableaus. *pd.*

lift.ch



EgoKiefer

Frischlucht ohne Mücken: Insektenschutz von EgoKiefer

EgoKiefer, die Nr. 1 im Schweizer Fenster- und Türenmarkt, präsentiert rechtzeitig zum Sommer effektiven Insektenschutz für jedes Zuhause. Ob Spannrahmen, Rollo- oder Plisseesysteme – die Lösungen sind flexibel, langlebig und einfach nachrüstbar. Auch für Allergiker bietet EgoKiefer mit speziellem Pollenschutzgewebe eine spürbare Entlastung. Alle Systeme werden in der Schweiz entwickelt und vom Ego®-Service-Team fachgerecht montiert. *pd.*

egokiefer.ch/service



Laufen

Wasserwünsche werden wahr

Mit Vara bringt Laufen seine erste eigene Multifunktionsarmatur auf den Markt – stilvoll, kompakt und innovativ. Die Armatur liefert bis zu sieben Wasserarten: kochend heisses Wasser in drei Stufen, sprudelndes Wasser in zwei Stufen, gekühltes Wasser und stilles Wasser – stets gefiltert. Intuitiv bedienbar per Drehknopf, kombiniert Vara puristisches Design mit maximalem Komfort. Die platzsparende Systembox passt in fast jeden Unterschrank und überzeugt durch Qualität und clevere Details. Die Box ist mit einem digitalen Touchdisplay versehen zum Anzeigen der Temperatur, Füllstand des CO₂-Zylinders und den aktuellen Filterstand. *pd.*

laufen.ch

Agenda

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

19.9. 10.15–17.00, Luzern
Forum der Wohnbaugenossenschaften
«Verdichtung und Wohnqualität»

15.10. Zürich (Mittag)/Luzern (Abend)
Präsidenten- und Geschäftsführertreffen
von WOHNEN SCHWEIZ

7.11. 09.15–16.00, Bern
Fachtagung der Schweizer Wohntage
«50 Jahre BWO»

10.11. 9.45–16.00, Interlaken
BWO-Fachtagung «Mehr Erstwohnraum
in Tourismusgemeinden»

Kurse im Rahmen des Weiterbildungsprogramms der beiden Dachverbände. Weitere Infos:
www.wohnen-schweiz.ch/weiterbildung

2.9. 13.00–17.00, Luzern
Websites-Werkstatt: Wie holen wir das Beste
aus unserer Website heraus?

8.9. 17.30–19.00, Basel
Personalmanagement in Wohnbaugenossen-
schaften

16.9. 18.00–20.00, Zürich
Finanzierungsinstrumente für den gemeinnützi-
gen Wohnungsbau

Formation continue en ligne de
LOGEMENT SUISSE. Inscription:
www.logement-suisse.ch/e-formation

27.8. 13h 45–15h 00, Vidéo (MS-Teams)
La protection des données: impact et nécessité
d'agir chez les MOUP

24.9. 13h 45–15h 00, Vidéo (MS-Teams)
Le logement intergénérationnel: les modèles et
le succès de ce type d'habitat

29.10. 13h 45–15h 00, Vidéo (MS-Teams)
Le droit de superficie (DDP) pour lutter contre
le manque de logements à loyer abordable



Projekt: Wohnhaus Papieri-Areal, Cham

AUF ERFAHRUNG BAUEN

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

Goldpartnerschaften Deutschschweiz



www.anliker.ch

CKW.

www.ckw.ch



Electrolux

www.electrolux.ch



Luzerner
Kantonalbank

www.lukb.ch



wüestpartner

www.wuestpartner.com

Silberpartnerschaften Deutschschweiz

ARLEWO

arbeiten leben wohnen

www.arlewo.ch



www.arag-services.ch

ASSEPRO
Sicherheit für Unternehmen

www.assepro.com

b.partner

treuhand | steuern | revision

www.bepartner.ch

BRUNNER
Druck. Web. Verlag.

www.bag.ch

FORMIS
Architektur

www.formis.ch



www.itoba.ch

JH JÄGGI
HÄFTER

www.jaeggihafter.ch

LIFTAG
REGENSDORF

www.liftag.ch

naef & partner

www.naefpartner.com

OekoWatt

www.oekowatt.ch



SADA

www.sada.ch

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

Impressum

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

Auflage 12 000 Exemplare /
Tirage 12 000 exemplaires

Jahrgang 15 / **Année** 15

Herausgeber/Adressänderungen/Inserate
Editeur/Changement d'adresse/Annonces
WOHNEN SCHWEIZ
Verband der Baugenossenschaften
Obergrundstrasse 70, 6003 Luzern
Telefon 041 310 00 50
www.wohnen-schweiz.ch
magazin@wohnen-schweiz.ch

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

Produktion / Production
Brunner Medien AG, Kriens, www.bag.ch

Nächste Ausgabe / Prochaine numéro
Erscheinungstermin / Date de parution: 29.09.2025
Redaktionsschluss / Date limite de rédaction: 08.08.2025
Anzeigenschluss / Date limite annonces: 29.08.2025

Titelbild / Image de couverture
Nadia Schärli Fotografie

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

Joel Wicki
Im Schwingen
ein ganz Böser



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

CKW.
Axpox Group