

Magazin für den gemeinnützigen Wohnungsbau

WOHNEN SCHWEIZ LOGEMENT SUISSE

Le magazine de l'habitat d'utilité publique

1/2025

A photograph showing two workers in blue caps and safety glasses installing solar panels on a roof. The panels are arranged in rows, and the workers are focused on their task. The background shows a clear sky and distant mountains.

**Baugenossenschaften als
Energiepioniere 9**

**Le photovoltaïque,
un gamechanger pour
les coopératives? 11**



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



Allegra! Schön, dass Sie uns lesen

Mit dieser Ausgabe beginnt eine neue Ära – für mich, vielleicht auch für Sie und ganz sicher für das Magazin WOHNEN SCHWEIZ, das Sie gerade in den Händen halten. Haben Sie es erkannt? Ja, es sieht anders aus! Wie ist Ihr erster Eindruck? Ich persönlich finde es fast schon elektrisierend. Womit wir auch schon beim Hauptthema dieser Ausgabe sind.

Das neue Design bietet uns mehr Gestaltungsspielraum – und den werden wir nutzen. Nicht alles auf einmal, aber «peu à peu» werden wir weitere Neuerungen einführen und vorstellen. Mein Ziel ist es, künftig noch näher an unsere Mitglieder und ihre Projekte zu rücken. Deshalb wollen wir unsere Kanäle erweitern: Neben der bewährten Printausgabe schaffen wir neue Onlineformate, um dort auch Videos, Kurznachrichten, Meinungen und Veranstaltungshinweise zu teilen.

Und genau hier kommen Sie ins Spiel. Denn wichtiger als ein frisches Layout oder grossformatige Bilder sind die Inhalte – Ihre Inhalte! Daher mein Appell: Nehmen Sie bitte die Adresse redaktion@wohnen-schweiz.ch in Ihren Newsverteiler auf und lassen Sie uns an Ihren Projekten teilhaben. Wer weiss, vielleicht berichten wir schon bald darüber?

Ich zumindest bin voller Energie – passend zum Schwerpunktthema dieser Ausgabe. In diesem Sinne: Viel Vergnügen beim Lesen – und entspannen Sie sich dabei!



Allegra! Merci de nous lire

Ce numéro marque le début d'une nouvelle ère – pour moi, peut-être pour vous aussi, et certainement pour le magazine LOGEMENT SUISSE que vous tenez entre vos mains. L'avez-vous reconnu? Oui, il a l'air différent! Quelle est votre première impression? Personnellement, je le trouve presque électrisant. Ce qui nous amène au thème principal de cette édition.

Le nouveau design nous offre une plus grande liberté de créativité – et nous allons en profiter. Pas tout d'un coup, mais «peu à peu», nous allons introduire et présenter encore plus d'innovations. Mon objectif est de nous rapprocher encore plus de nos membres et de leurs projets. C'est pourquoi nous voulons élargir nos canaux: Outre l'édition imprimée qui a fait ses preuves, nous créons de nouveaux formats en ligne pour y partager des vidéos, des brèves, des opinions et des événements.

Et c'est là que vous entrez en jeu. Car ce qui est plus important qu'une mise en page fraîche ou des images grand format, ce sont les contenus – vos contenus! D'où mon appel: ajoutez l'adresse redaction@logement-suisse.ch à votre liste de diffusion et laissez-nous suivre vos projets. Qui sait, nous en parlerons peut-être bientôt?

Moi, en tout cas, je suis plein d'énergie – en accord avec le thème principal de ce numéro. Dans ce sens: bonne lecture – et détendez-vous en même temps!

Reto Martinelli
Chefredaktor Magazin WOHNEN SCHWEIZ
Rédacteur en chef du magazine LOGEMENT SUISSE

Inhalt/Sommaire

Energiewende im Wohnungsbau: Ein Lagebericht	4	Formation: Le programme de formation continue en ligne pour la Romandie	25
Fonds de Roulement: Neuerungen per 2025	8	Finanzierungen: EGW-Mittel fast aufgebraucht	30
Neuer Silberpartner: Die Nachhaltigkeitsexperten von OekoWatt	14	Genossenschaften: Rundschau	34
Ratgeber Recht: Abschwächung des Lärmschutzes	17	Aktionsplan Wohnungsknappheit: Sind die Batterien leer?	35
Dossier Energie / Dossier Énergie: Praxisbeispiele / Exemples	19		

Energiewende im Wohnungsbau: Herausforderungen und Chancen für Genossenschaften

Die Energiewende gelingt nur gemeinsam. Baugenossenschaften können dabei eine wichtige Rolle einnehmen – mit Sanierungen, Eigenverbrauchslösungen und dem Einsatz erneuerbarer Energien. Doch es gibt auch Herausforderungen. Ein Lagebericht mit Perspektiven.

Die Schweiz verfolgt ambitionierte Energie- und Klimaziele: Bis 2050 soll der Gebäudesektor klimaneutral sein. Rund 40 Prozent des gesamten Endenergieverbrauchs entfallen heute auf Gebäude – sie sind für etwa ein Drittel der CO₂-Emissionen verantwortlich.

Um die aktuelle Lage, Chancen und Herausforderungen für die Akteure im gemeinnützigen Wohnungsbau besser einzuordnen, habe ich die Fachspezialisten des Bundesamts für Energie (BFE) befragt. Meine Erkenntnis: Wenn wir mutig vorangehen, kommt es gut.

Energiegesetz bringt Bewegung

Mit dem revidierten Energiegesetz, das seit Anfang 2025 in Kraft ist, wurden zahlreiche Hürden abgebaut und neue Möglichkeiten geschaffen. Zwar unterscheidet das Gesetz nicht nach Eigentümerformen – es gilt für alle Gebäudebesitzenden –, doch gerade für Genossenschaften sind einige Neuerungen besonders relevant.

So wurden etwa die Bedingungen für den Zusammenschluss zum Eigenverbrauch (ZEV) deutlich vereinfacht: Bestehende Leitungen zwischen Hausanschluss- und Verteilkasten dürfen neu für die interne Verteilung genutzt werden. Zudem genügen die Smartmeter des Netzbetreibers – zusätzliche private Zähler sind nicht mehr erforderlich. Das erleichtert die Umsetzung gemeinschaftlicher Photovoltaiklösungen erheblich und verbessert deren Wirtschaftlichkeit. Mehr dazu erklärt Daniel Zbinden, Geschäftsleitungsmitglied der CKW Gebäudetechnik, auf Seite 9.

Mit System zur energetischen Erneuerung

Trotz verbesserter gesetzlicher Rahmenbedingungen bleibt die Umsetzung in der Praxis oft komplex. Nehmen wir als Beispiel eine mittlere Baugenossenschaft mit 58 Wohnungen in vier Gebäuden aus den 1970er-Jahren: Die Heizsysteme sind veraltet, die Dämmung unzureichend – Handlungsbedarf ist offensichtlich, doch eine klare Strategie fehlt.

Abhilfe schafft hier der GEAK Plus, der Beratungsbericht zum Gebäudeenergieausweis der Kantone. Die neutrale Analyse durch zertifizierte Fachpersonen zeigt bis zu fünf massgeschneiderte Varianten für die energetische Erneuerung auf – inklusive Etappierung, Kostenschätzung, Förderpotenzial und Empfehlungen zur Integration von Photovoltaik. Viele Kantone unterstützen die Erstellung finanziell.

Neu profitieren Genossenschaften zusätzlich: Wer mit einem GEAK Plus nachweislich ambitionierte Effizienzziele anstrebt – etwa GEAK B oder den Minergie-Standard –, hat neu Aussicht auf höhere Förderbeträge aus dem Fonds de Roulement (FdR). Die entsprechenden Bestimmungen wurden vom Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) Anfang 2025

gezielt angepasst, um energieeffiziente Sanierungen wirtschaftlich attraktiver zu gestalten. Mehr dazu finden Sie auf Seite 8.

Nachhaltig sanieren – ohne soziale Verwerfungen

Energetische Sanierungen können rasch teuer werden, insbesondere bei umfassenden Eingriffen in bestehende Bausubstanz. Für gemeinnützige Bauträger stellt sich deshalb eine zentrale Frage: Wie lassen sich Klimaziele erreichen, ohne dass die Mietkosten für die Bewohnenden untragbar steigen? Genau hier liegt der Unterschied zum profitorientierten Wohnungsbau – und zugleich eine grosse Herausforderung.

Ein Lösungsansatz ist das sogenannte Energiespar-Contracting: Die Investitionen werden über mehrere Jahre verteilt und über die erzielten Einsparungen bei den Betriebskosten refinanziert. Ein spezialisierter Partner übernimmt die

«Mit einem Planungsbericht CO₂-Absenkpfad setzen Baugenossenschaften die richtigen Massnahmen zum richtigen Zeitpunkt um, senken so langfristig Kosten und werden zu Vorreiterinnen der Energiewende.»

«Baugenossenschaften machen nur fünf Prozent des Wohnungsbestands aus – aber sie haben das Potenzial, weit über ihren Anteil hinaus Wirkung zu entfalten.»

Umsetzung und garantiert einen Teil der Energieeinsparung – ein interessantes Modell für Genossenschaften mit begrenztem Investitionsspielraum.

Ein weiterer Weg führt über partizipative Sanierungsprozesse im bewohnten Zustand. Dabei werden die Mietenden frühzeitig einbezogen, was Leerstände reduziert und gleichzeitig stabile Mieteinnahmen sichert. Zugleich stärkt dieses Vorgehen die soziale Bindung ans Wohnumfeld. Ein aktuelles Beispiel dafür ist das schweizweite Pilotprojekt von EnergieSchweiz (siehe Kasten auf Seite 7) – derzeit werden noch interessierte Genossenschaften zur Teilnahme gesucht.

Auch Skaleneffekte tragen zur Wirtschaftlichkeit bei: Wer mehrere Liegenschaften besitzt, kann Sanierungen bündeln, Materialien zentral beschaffen oder Dienstleister effizienter einsetzen. Besonders grössere Genossenschaften nutzen dieses Potenzial gezielt, um Kosten zu senken und interne Ressourcen optimal einzusetzen.



Wir sind mehr als fünf Prozent

Gewiss: Die Energiewende gelingt nicht über Nacht. Aber jede sanierte Liegenschaft, jede Photovoltaikanlage, jede durchdachte Sanierungsstrategie ist ein konkreter Beitrag zur klimafreundlichen Wohnzukunft der Schweiz.

Und ja – Baugenossenschaften machen mit knapp fünf Prozent zwar nur einen kleinen Teil des gesamten Wohnungsbestands aus, doch die Wirkung mutiger Entscheidungen reicht weit über den eigenen Bestand hinaus. Gemeinnützige Bauträger können und sollen dabei selbstbewusst vorangehen – als Impulsgeber, als Vorbilder und als starke Partner im Wandel.

Reto Martinelli

Die Hochhäuser-Siedlung Sihlweid der BG Zurlinden gilt heute noch als Pionierprojekt. Dabei wurden im Jahr 2013 165 Wohnungen aus den 1970er-Jahren komplett saniert. Dieses Vorzeigeprojekt erhielt von der Stadt Zürich eine Auszeichnung im Bereich «Nachhaltig Sanieren 2012».

Bild: zvg

Résumé

La Suisse poursuit des objectifs climatiques ambitieux: D'ici 2050, le secteur du bâtiment doit être climatiquement neutre. Les bâtiments représentent aujourd'hui environ 40% de la consommation d'énergie et un tiers des émissions de CO₂. Les coopératives de construction peuvent apporter une contribution importante avec des rénovations, des solutions d'autoconsommation et des énergies renouvelables – mais elles sont aussi confrontées à des défis.

La loi révisée sur l'énergie (en vigueur depuis 2025) simplifie par exemple le regroupement pour la consommation propre (ZEV). Les lignes existantes peuvent être utilisées, les compteurs intelligents suffisent – cela favorise les solutions photovoltaïques collectives. M. Daniel Zbinden, membre de la direction de CKW Gebäudetechnik, en dit plus à ce sujet à la page 11.

Pour une rénovation systématique, le CECB Plus offre une base de décision fondée. Il présente différentes variantes, y compris les coûts, l'échelonnement des travaux, le potentiel d'encouragement et les recommandations en matière de photovoltaïque. Ceux qui visent ainsi des objectifs ambitieux comme le CECB B ou Minergie reçoivent

désormais même des aides plus élevées du Fonds de Roulement (FdR). Vous trouverez plus d'informations à ce sujet en page 8.

La compatibilité sociale reste centrale. Des modèles tels que le contrat d'économie d'énergie permet de financer les rénovations par des économies de frais d'exploitation. Alternativement, les rénovations d'un immeuble habité par les locataires et avec la participation de ceux-ci offrent des avantages: revenus locatifs stables, moins de logements vacants, plus de liens avec le quartier. Vous trouverez plus d'informations sur le projet pilote suisse (SuisseEnergie), pour lequel des coopératives participantes sont encore recherchées, dans l'encadré en page 7.

De plus, les économies d'échelle peuvent en outre aider à réduire les coûts – par exemple en regroupant les commandes et en centralisant les achats.

Certes, avec une part de 5%, les coopératives de construction représentent une petite quantité, mais elles sont efficaces: chaque immeuble rénové compte en tant que contribution à un avenir de l'habitat respectueux du climat et en tant que signal pour le changement.



Projekt: Wirtschaft Arbeit Soziales, Neubau Eichhof-West, Kriens

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

Projekt sucht Baugenossenschaften!

EnergieSchweiz führt ein schweizweites Projekt für energetische Sanierungen im bewohnten Zustand durch – basierend auf dem erfolgreichen AMU-Modell aus Genf. Zentrales Element ist die AMU-Fachperson (Assistance à maîtrise d'usage): eine neutrale Vermittlungsperson mit fundierter Erfahrung in Kommunikation und Partizipation. Sie begleitet den gesamten Sanierungsprozess und fördert den Dialog zwischen Eigentümerschaft, Mieterschaft, Verwaltung, Planungsbüro, Bauleitung und Handwerksbetrieben – damit Sanierungen effizient, konfliktarm und sozialverträglich gelingen.

Ziel ist eine gelungene Kommunikation und frühzeitige Einbindung der Mieterschaft – damit Sorgen gehört, Konflikte vermieden und Sanierungen effizient und sozialverträglich umgesetzt werden können.

Die AMU-Fachperson organisiert Informationsveranstaltungen, begleitet Gespräche, moderiert bei Bedarf und sorgt dafür, dass alle Beteiligten abgeholt werden. So wird Vertrauen aufgebaut, der soziale Zusammenhalt gestärkt – und die Gebäudenutzung nach der Sanierung verbessert.

Gesucht werden aktuell noch drei Bauprojekte (ab 10 Einheiten), bei denen eine Sanierung geplant, aber noch nicht gestartet ist. Besonders Baugenossenschaften können von diesem innovativen Ansatz profitieren: keine Leerkündigungen, tiefere Fluktuation, stabilere Mietverhältnisse und ein aufgewertetes Quartier.

EnergieSchweiz begleitet den Prozess eng und unterstützt finanziell: Bis zu 40 % der AMU-Kosten können durch Subventionen gedeckt werden. Die AMU-Fachpersonen werden eigens für das Projekt ausgebildet. Bei Interesse für die Teilnahme am AMU-Pilotprojekt melden Sie sich bitte bei Andrea Mirco Streit.

Reto Martinelli



Andrea Mirco Streit

Fachspezialist Gebäude (BFE) /
Spécialiste Bâtiments (OFEN)
andrea.streit@bfe.admin.ch

**Weitere Infos /
plus amples
informations:**

bit.ly/projekt-amu

bit.ly/projet-amu



Un Projet cherche des coopératives participantes!

SuisseEnergie propose un projet à l'échelle nationale pour les rénovations énergétiques en milieu occupé – basé sur le modèle AMU qui a fait ses preuves à Genève. L'élément clé est le spécialiste AMU (Assistance à maîtrise d'usage): une personne intermédiaire neutre disposant d'une solide expérience en matière de communication et de participation. Elle accompagne l'ensemble du processus de rénovation et favorise le dialogue entre les propriétaires, les locataires, la gérance, le bureau d'études, la direction des travaux et les entreprises artisanales afin que les rénovations soient efficaces, peu conflictuelles et socialement acceptables. L'objectif est une communication réussie et une intégration précoce des locataires – afin que les soucis soient entendus, que les conflits soient évités et que les rénovations soient réalisées de manière efficace et socialement acceptable. Le spécialiste AMU organise des réunions d'information, accompagne les entretiens, fait office de modérateur si nécessaire et veille à ce que toutes les personnes concernées soient prises en charge. Cela permet d'instaurer la confiance, de renforcer la cohésion sociale et d'améliorer l'utilisation des bâtiments après la rénovation.

Actuellement, trois projets de construction (à partir de 10 unités) sont encore recherchés, pour lesquels une rénovation est prévue, mais n'a pas encore débuté. Les coopératives de construction, en particulier, peuvent profiter de cette approche innovante: pas de résiliation de bail, un taux de rotation plus faible, des rapports avec les locataires plus stables et un quartier revalorisé.

SuisseEnergie accompagne étroitement le processus et apporte un soutien financier: jusqu'à 40 % des frais d'AMU peuvent être couverts par des subventions. Les spécialistes de l'AMU sont formés spécialement pour le projet. En cas d'intérêt pour la participation au projet pilote AMU veuillez contacter M. Andrea Mirco Streit.

Reto Martinelli

**WOHNEN
SCHWEIZ**

Verband der Baugenossenschaften
Fédération des Coopératives de Construction

Save the dates

**LOGEMENT
SUISSE**

Fédération des Coopératives de Construction
Verband der Baugenossenschaften

22.05., Neuchâtel (14 h 00 – 16 h 00)

Visite d'une immeuble de 67 logements avec services (LLA – AE) d'UTILITA Fondation de placement pour immobilier d'utilité publique

11.06., Luzern (ab 16.00 Uhr)

16.00 Uhr: Vorprogramm
18.00 Uhr: Delegiertenversammlung

11.06., Lucerne (à partir de 16 h 00)

16 h 00: Programme préliminaire
18 h 00: Assemblée des Délégués

Neue Bestimmungen setzen starke Anreize für energieeffizientes Wohnen

Mit den per Anfang Jahr angepassten Förderbedingungen für FdR-Darlehen werden Sanierungen gezielt mit zusätzlichen Mitteln unterstützt, Verdichtungen belohnt und nachhaltige Neubauten klar bevorzugt.

Das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) hat per Januar 2025 die Bestimmungen für Darlehen aus dem Fonds de Roulement (FdR) angepasst, um Sanierungen energieeffizienter und wirtschaftlich attraktiver zu gestalten. Denn viele ältere Gebäude verbrauchen übermässig viel Energie, was höhere Betriebskosten und eine stärkere Umweltbelastung zur Folge hat. Durch gezielte energetische Massnahmen lassen sich CO₂-Emissionen senken und langfristige Einsparungen erzielen. Besonders gefördert werden Projekte, die die Standards GEAK B oder Minergie erfüllen, da sie von zusätzlichen finanziellen Beiträgen profitieren können.

Um die energetische Modernisierung voranzutreiben, gibt es neu 30 000 Franken pro Wohnung für umfassende Innensanierungen. Voraussetzung ist die Erneuerung aller Küchen, Bäder und Sanitärleitungen. Besonders profitieren Projekte, die gleichzeitig die Dämmung verbessern oder auf erneuerbare Heizsysteme umstellen.

Verdichtung: mehr Wohnraum, weniger Energieverbrauch

Bauland ist knapp und die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum steigt. Deshalb unterstützt der Fonds de Roulement Baugenossenschaften, die bestehende Flächen effizienter nutzen. Wer ein Gebäude aufstockt oder verdichtet, erhält 20 000 Franken pro Wohnung zusätzlich – sofern das Projekt mit einer energetischen Sanierung oder einer umfassenden Innensanierung kombiniert wird.

Nachhaltige Neubauten werden gezielt gefördert

Neubauten bieten die Möglichkeit, von Anfang an energieeffizient zu planen. Doch nicht alle Bauprojekte erhalten weiterhin Unterstützung. Neu werden nur noch Gebäude gefördert, die zertifizierte Energiestandards erfüllen. Baugesellschaften profitieren dabei von höheren Förderbeträgen:

«Die neuen Regelungen machen nachhaltiges Bauen noch attraktiver und helfen dabei, ökologische und wirtschaftliche Interessen zu vereinen.»

nossenschaften profitieren dabei von höheren Förderbeträgen:

- Minergie-Eco-Zusatz: Förderbonus wurde von 10 000 auf 20 000 Franken erhöht.
- Minergie oder GEAK A/A/A, A/B/A oder B/A/A: mindestens 30 000 Franken pro Wohnung.
- SNBS-Hochbau-Zertifizierung: je nach Stufe zwischen 40 000 und 60 000 Franken pro Wohnung.
- LEA-Zertifizierung («Living Every Age») für hindernisfreies Wohnen: dieselben Beträge wie für SNBS-Projekte.

Letzte Chance für Sonderprogramm

Das Sonderprogramm 2021–2025 zur Förderung umfassender energetischer Sanierungen läuft Ende dieses Jahres aus. Noch bis Oktober 2025 können Baugenossenschaften Anträge stellen. Das Sonderprogramm 2021–2025 bietet bis zu 50 000 Franken pro Wohnung als zinsfreies Darlehen für zehn Jahre.

Die neuen Förderbedingungen zeigen klar: Energieeffizienz ist kein Luxus, sondern eine Notwendigkeit. Die finanziellen Anreize helfen Baugenossenschaften, nachhaltige Projekte wirtschaftlich umzusetzen – ein wichtiger Schritt für die Zukunft des gemeinnützigen Wohnungsbaus in der Schweiz.

Reto Martinelli

Résumé

L'Office fédéral du logement (OFL) a adapté, à partir de janvier 2025, les dispositions relatives aux prêts du Fonds de roulement (FdR) afin d'encourager de manière ciblée les rénovations, les densifications et les nouvelles constructions efficaces sur le plan énergétique. 30 000 francs par logement sont disponibles pour des rénovations intérieures complètes, à condition que les cuisines, les salles de bains et les conduites sanitaires soient rénovées. Les projets comportant une isolation supplémentaire ou un chauffage renouvelable en profitent particulièrement.

Les densifications sont soutenues à hauteur de 20 000 francs par logement sup-

plémentaire, à condition qu'elles soient combinées à une rénovation. Les nouvelles constructions durables ne reçoivent des aides que si elles répondent à des normes énergétiques certifiées. Les contributions d'encouragement vont jusqu'à 60 000 francs par logement.

Le programme spécial 2021–2025 pour les rénovations énergétiques se termine fin 2025, les demandes doivent être déposées avant octobre 2025. Il offre des prêts sans intérêt pendant dix ans.

Informez-vous encore aujourd'hui sur www.ofl.admin.ch ou adressez-vous à l'équipe de LOGEMENT SUISSE.

Baugenossenschaften als Energiepioniere – mit Eigenstrom in die Zukunft

PV-Anlagen, Energiemanagement und virtuelle Zusammenschlüsse – das neue Stromgesetz bringt Chancen und Fragezeichen. Daniel Zbinden von unserem Goldpartner CKW erklärt, worauf Genossenschaften jetzt achten müssen.

Wohnen Schweiz: In den letzten Jahren hat Solarstrom einen extremen Boom erlebt. Aktuell klingt es aus der Solarbranche eher verhalten. Was ist los, Herr Zbinden?

Daniel Zbinden: Wir kommen aus einem beispiellosen Aufschwung mit Wachstumsraten von teilweise 50 Prozent pro Jahr. Vor allem die Energiekrise 2022/23 hat diese Entwicklung befeuert. In einer solchen Situation ist es völlig normal, dass es auch wieder zu einer gewissen Abschwächung kommt. Zumal das Parlament in den letzten Jahren das Stromgesetz revidiert hat und deshalb einige Unsicherheiten über die künftigen Rahmenbedingungen entstanden sind. Diese sind aber inzwischen beseitigt. Deshalb erwarten wir nach einer kurzen Beruhigung wieder ein Wachstum. Für Bauherren hat die aktuelle Situation den Vorteil, dass neue Anlagen schneller als früher realisiert werden können.

Viele Genossenschaften fragen sich: Lohnt sich der Bau einer Solaranlage bei uns?

Die Antwort ist fast immer Ja. Genossenschaften haben ideale Voraussetzungen für den wirtschaftlichen Betrieb einer Solaranlage. Die Bauten haben grosse Dächer und in der Regel wohnen auch viele Mieterinnen und Mieter in der Liegenschaft. Das verspricht einen hohen Eigenverbrauch. Dabei spart man mit jeder selbst produzierten Kilowattstunde den teureren Strom aus dem Netz. Mit dem neuen Stromgesetz wurden die Bedingungen für diesen Eigenverbrauch stark verbessert. Gerade in Bestandesbauten und Siedlungen kann mit dem virtuellen Zusammenschluss zum Eigenverbrauch oder der lokalen Elektrizitätsgemeinschaft (siehe Box auf Seite 28 beim Bericht über die der Energieveranstaltung 2025) viel einfacher lokal Solarstrom ausgetauscht werden. Das ist der beste Weg zum langfristigen wirtschaftlichen Betrieb einer Anlage. Und auch die Mieterinnen und Mieter profitieren von tieferen Stromkosten.

«Einfach nur einspeisen reicht heute nicht mehr – wer auf Energiemanagement setzt, holt das Maximum aus der eigenen Anlage heraus.»



Daniel Zbinden

Daniel Zbinden ist seit 2019 Bereichsleiter Photovoltaik und Wärme und Mitglied der Geschäftsleitung bei CKW Gebäudetechnik AG. Vor seinem Engagement bei CKW war der Luzerner unter anderem als Geschäftsführer der Hälgi Facility Management AG und als Leiter Energiecontracting sowie Geschäftsführer der EKZ Contracting AG bei den Elektrizitätswerken des Kantons Zürich tätig.

Sie haben das neue Stromgesetz erwähnt. Welche Neuerungen sind für Genossenschaften relevant?

Neben den Verbesserungen beim Eigenverbrauch sehe ich vor allem zwei Punkte: Erstens müssen bei neuen Anlagen, die grösser als 50 Kilowattpeak sind, seit diesem Jahr nicht mehr die ganzen Kosten für eine allfällige Verstärkung der Anschlussleitung im Eigentum des Verteilnetzbetreibers bezahlt werden. Neu kommt die Allgemeinheit für einen Teil davon auf – konkret mit bis zu 50 Franken pro installiertem Kilowatt. Zudem legt der Bundesrat bei gewissen Anlagen neu Mindestvergütungen für den eingespeisten Strom fest. Damit erhalten PV-Produzenten eine gewisse Absicherung, falls die Marktpreise für den Strom sehr tief sein sollten.

Genossenschaften bieten mit ihren grossen Dächern und dem hohen Eigenverbrauch ideale Voraussetzungen für den wirtschaftlichen Betrieb von PV-Anlagen.

Bild: CKW



«Das neue Stromgesetz vereinfacht den Eigenverbrauch, entlastet bei Netzkosten und schafft mehr Sicherheit bei der Vergütung.»

CKW baut über 1000 Solaranlagen pro Jahr. Was sind Ihre Tipps für Bauherren?

Absolut zentral ist, dass PV-Anlagen intelligent gesteuert werden können. Wir empfehlen all unseren Kundinnen und Kunden die Installation eines Energie-Management-Systems wie beispielsweise den PV-Manager von CKW. Alternativ kann auch ein umfangreicheres Steuerungssystem Sinn machen. Mit diesem können beispielsweise auch die Energieeffizienz oder die Sicherheit in einer Liegenschaft verbessert und der Unterhaltsaufwand reduziert werden.

Denn die Zeiten sind vorbei, als eine PV-Anlage einfach produzieren und einspeisen konnte. Für den wirtschaftlichen Betrieb einer Anlage in einer Genossenschaft ist es zentral, dass der Eigenverbrauch optimiert wird. Mit einem intelligenten System kann der Einsatz der Wärmepumpe, der Ladestationen und einer Batterie optimal auf die PV-Produktion abgestimmt werden. Auch wenn diese Geräte heute noch nicht im Einsatz sind, mit dem richtigen System gelingt die spätere Integration. Zudem kommen wir in eine Welt mit dynamischen Tarifen. In wenigen Jahren werden wir bei vielen Energieversorgern dynamische Wahltarife sehen. Dabei kostet der Strom nicht immer gleich viel und auch die Vergütung für den eingespeisten Strom wird sich nach Angebot und Nachfrage und der Belastung des Stromnetzes richten. Mit einer steuerbaren Anlage sind PV-Produzenten in der Lage, sich auf neue Situationen einzustellen und immer das Optimum aus ihrer eigenen Stromproduktion herauszuholen.

Was heisst das konkret?

Ich gebe Ihnen ein Beispiel: Heute werden die meisten Batterien nicht intelligent geladen. Geht am Morgen die Sonne auf, startet die Ladung der Batterie. Gegen Mittag ist sie voll und ab dann wird ins öffentliche Netz eingespeist. Bereits heute gibt es am Mittag aber zeitweise zu viel Strom im System und die Preise sinken sehr stark, teilweise sogar unter null. Viel schlauer wäre es, die Batterie ab Mittag zu laden und den Strom dafür in den Randstunden selbst zu nutzen oder einzuspeisen. In wenigen Jahren wird man vielerorts Geld verdienen können, wenn man sich systemdienlich verhält.

Apropos Batterie: Lange hiess es, diese seien zu teuer. Wie sieht es heute aus?

Die Batteriepreise sind weltweit seit 2013 um rund 80 Prozent gesunken. Heute lohnen sich Batterien in vielen Fällen. Wir verkaufen deshalb bereits jede zweite PV-Anlage bei einem Einfamilienhaus zusammen mit einer Batterie. Aber selbst wenn Genossenschaften entscheiden, aktuell noch keine Batterie zu installieren, ist es wichtig, die PV-Anlage so zu planen, dass der spätere Einbau problemlos klappt. Neben einem Energie-Management-System ist vor allem die Wahl eines sogenannten Hybrid-Wechselrichters wichtig. Dieser kann nicht nur die PV-Anlage, sondern auch eine spätere Batterie steuern.

Interview: Reto Martinelli

Unterstützung für Baugenossenschaften

Mit dem CKW Abrechnungs-Manager bietet unser Goldpartner ein umfassendes Tool zur einfachen Abrechnung von ZEVs sowie von Wärme und Wasser. Ebenso kann CKW Genossenschaften schweizweit bei der Umsetzung eines ZEVs unterstützen.

Mehr Informationen:

www.ckw.ch/energiekostenabrechnung

Le photovoltaïque, un gamechanger pour les coopératives de construction

Le photovoltaïque, l'autoconsommation et les regroupements virtuels ouvrent de toutes nouvelles perspectives. Daniel Zbinden de la CKW explique ce qui va changer et comment les coopératives de construction peuvent désormais se positionner de manière optimale.

LOGEMENT SUISSE: Monsieur Zbinden, le secteur énergétique solaire a connu un boom ces dernières années. Il semble maintenant que «les eaux soient plus calmes». Quel est le contexte?

Effectivement, nous avons connu des taux de croissance allant jusqu'à 50 % par an, stimulés par la crise énergétique de 2022/23. Il est normal qu'il y ait ensuite un certain recul. De plus, il y a eu l'incertitude autour de la révision de la loi sur l'électricité, qui a toutefois été largement clarifiée entre-temps. Pour les coopératives de construction, cela signifie que c'est le bon moment pour investir.

Et une installation solaire sur un immeuble d'habitation d'utilité publique est-elle effectivement avantageuse?

Absolument. Les coopératives de construction réunissent les conditions idéales: de grandes surfaces de toit, un grand nombre de locataires et donc beaucoup d'autoconsommation, ce qui est très intéressant sur le plan économique. Chaque kilowattheure produit et utilisé par soi-même permet de réaliser des bénéfices par rapport à la consommation d'électricité du réseau. La nouvelle loi sur l'électricité a encore considérablement renforcé l'autoconsommation, notamment par le biais de regroupements virtuels et de communautés électriques locales.

Pouvez-vous expliquer cela plus en détail?

Depuis 2025, les «RCPv» (Regroupements dans le cadre de la Consommation Propre virtuel) sont possibles. Cela permet à des bâtiments disposant d'un point de raccordement commun au réseau d'échanger localement de l'électricité solaire sans nouvelles lignes. À partir de 2026, des communautés électriques locales (CEL) viendront en outre s'ajouter à la liste. Pour la première fois, il sera ainsi possible, au sein d'un quartier ou d'une commune, de commercialiser



Daniel Zbinden

est responsable du secteur photovoltaïque et thermique et membre de la direction de CKW Gebäude-technik AG depuis 2019.

ensemble l'électricité autoproduite à des tarifs de réseau plus avantageux. C'est une véritable nouveauté.

Quelles sont les autres nouveautés centrales?

La collectivité prend désormais en charge une partie des coûts de renforcement du réseau pour les installations de plus de 50 kilowatts-crête – concrètement jusqu'à 50 francs par kilowatt installé. De plus, il existe désormais des rémunérations minimales pour l'électricité fournie. Cela protège les producteurs si les prix du marché devaient tomber très bas.

Quel est le rôle de la gestion de l'énergie dans ce contexte?

C'est un rôle décisif. Une installation de photovoltaïque produit de l'électricité, mais sans gestion intelligente, il est impossible d'en exploiter le potentiel. Nous recommandons à toutes les coopératives d'utiliser un système de gestion de l'énergie, comme le PV-Manager de la CKW. Cela permet de coordonner de manière idéale l'utilisation des pompes à chaleur, des batteries ou des stations de recharge avec la production.

Vous évoquez les tarifs dynamiques – qu'est-ce que cela signifie concrètement pour les coopératives?

À l'avenir, le prix de l'électricité variera en fonction des heures de la journée – la rémunération de la fourniture d'électricité fluctuera également. Celui qui peut réagir de manière flexible à ces fluctuations économise ou gagne de l'argent. Un petit exemple: Au lieu de recharger une batterie le matin, lorsque le prix de l'électricité est élevé, un système intelligent attend jusqu'à midi, lorsque l'électricité est bon marché ou même en surplus. On utilise ainsi le système de manière optimale – et on se comporte de manière utile pour le réseau.

Et qu'en est-il des batteries de stockage: sont-elles devenues abordables?

Les prix ont baissé d'environ 80% depuis 2013. Aujourd'hui, nous vendons une installation photovoltaïque avec batterie pour une maison individuelle sur deux. Pour les coopératives, il est judicieux de planifier dès aujourd'hui l'installation photovoltaïque de manière à ce qu'une batterie puisse être facilement intégrée par la suite – par exemple en choisissant un convertisseur hybride.

En conclusion, avez-vous un dernier conseil à donner aux coopératives?

Accordez-vous du temps pour une bonne planification. Outre la mise en œuvre technique, il faut également une clarté contractuelle avec les locataires et une solution de facturation transparente. CKW accompagne les coopératives dans toute la Suisse, de l'analyse de faisabilité à l'infrastructure de mesure et à la facturation, en passant par l'étude de rentabilité.

Interview: Reto Martinelli

Pour plus d'informations: www.ckw.ch/solar

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

Jérôme Lutz
Vorstand Baugenossenschaft Linth-Escher
Präsident Baukommission Neubau Seebach

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



Formis Architektur
& Realisation

„Wir machen Ihr Bauvorhaben
zu einem entspannten Erlebnis.“



formis.ch

ARLEWO
arbeiten leben wohnen



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

Luzern | Schwyz | Stans | Zug

arlewo.ch

Wenn der Wunsch nach Nachhaltigkeit zur Geduldsprobe wird

Die Energiewende ist unumgänglich, doch in dicht bebauten Städten schwierig.

Die Sanierung zweier OeWL-Liegenschaften in Luzern zeigt exemplarisch, welche Hürden gemeinnützige Wohnbauträger auf dem Weg zur klimafreundlichen Wärmeversorgung überwinden müssen.

Die Oekumenische Wohnbaugenossenschaft Luzern (OeWL) hat sich bereits 2022 entschieden, die Gasheizung zu ersetzen. Doch in der Luzerner Neustadt sind die Möglichkeiten begrenzt: Fernwärme aus Seewasser wird frühestens 2032 verfügbar sein, Tiefenbohrungen für Erdsonden sind untersagt und auch Luft-Wasser-Wärmepumpen sind aus schalltechnischen Gründen in städtischen Innenhöfen heikel.

Darum fiel die Wahl auf eine gemeinsame Pelletheizung für die benachbarten Liegenschaften, ergänzt durch bessere Fassadendämmung, neue Fenster und eine Photovoltaikanlage. Die Fertigstellung war für Winter 2023/2024 geplant, doch Verzögerungen ver-



«Wohnbaugenossenschaften brauchen Planungssicherheit und pragmatische Lösungen – nicht noch mehr bürokratische Hürden.»

Florian Flohr, Präsident und Geschäftsführer der OeWL

längerten den Prozess. Während der Kelleranbau im Spätsommer 2024 abgeschlossen wurde und die Heizung seit Dezember läuft, werden Fenster, Dämmung und PV-Anlage erst im Herbst 2025 fertig.

Umsetzung komplex und langwierig

Der Kelleranbau für den Pelletspeicher und zusätzliche Velostellplätze war frühzeitig geplant. Doch da auch benachbarte Grundstücke betroffen waren, mussten zahlreiche Abstimmungen mit Eigentümerinnen und Eigentümern erfolgen – ein zeitintensiver Prozess. Auch das Bewilligungsverfahren war kompliziert, da in Luzern derzeit zwei Bau- und Zonenordnungen parallel gelten.

Ortsbildschutz versus Klimaziele

Zusätzliche Verzögerungen ergaben sich durch die Vorgaben der Denkmalpflege. Obwohl sich die Gebäude in einer Nebenstrasse befinden, durfte an der Strassenfassade nur ein Drittel der eigentlich optimalen Dämmstärke angebracht werden.

«Wir sind überzeugt, dass Klimaschutz und Ortsbildschutz keine Gegensätze sein müssen. Doch in der Praxis erweist es sich als schwierig, diese Interessen in Einklang zu bringen», betont Florian Flohr, Präsident und Geschäftsführer der OeWL. Trotzdem bleibt das Ziel bestehen: Bis 2027 sollen drei Viertel aller OeWL-Wohnungen mit erneuerbaren Energien beheizt werden.

Verlässliche Rahmenbedingungen sind entscheidend

Das Beispiel der OeWL zeigt, wie anspruchsvoll nachhaltige Sanierungen im genossenschaftlichen Wohnungsbau sein können. Langwierige Bewilligungsverfahren, teils widersprüchliche Interessen und hohe bürokratische Hürden bremsen die dringend benötigte Energiewende im Bestand. Es bleibt zu hoffen, dass Politik und Verwaltung die Energiewende nicht durch zusätzliche Auflagen verzögern, sondern Wohnbauträger aktiv bei ihren CO₂-Reduktionszielen unterstützen.

Reto Martinelli

Ökumenisch – bewohnbare Erde

Die OeWL wurde 1991 gegründet, als auch kirchliche Kreise erkannten, dass der Mangel an bezahlbarem Wohnraum eine drängende soziale Herausforderung darstellt. Obwohl ihre Gründerinnen und Gründer aus allen drei Landeskirchen stammen, ist die OeWL unabhängig von kirchlichen Institutionen und steht Menschen aller Weltanschauungen offen.

In den vergangenen 34 Jahren hat sich die OeWL zu einer mittelgrossen Genossenschaft entwickelt. Heute zählt sie 270 Wohnungen, von denen mehr als die Hälfte durch den Erwerb bestehender Liegenschaften in den Bestand aufgenommen wurde.

Weitere Informationen: www.oewl.ch

Résumé

La coopérative d'habitation œcuménique de Lucerne (OeWL) veut remplacer les chauffages fossiles, mais les solutions durables sont difficiles à mettre en œuvre dans la ville nouvelle de Lucerne. Un chauffage aux pellets avec isolation, de nouvelles fenêtres et des panneaux photovoltaïques devraient y remédier. Mais les retards dus aux procédures d'autorisation, aux accords de voisinage et aux contraintes liées à la protection des monuments compliquent la mise en œuvre. Cet exemple pratique montre que le tournant énergétique dans le secteur du logement nécessite des conditions-cadres fiables et moins de bureaucratie.

Von den Zielen zur praktischen Umsetzung

Gemeinsam mit der OekoWatt AG haben bereits mehrere Baugenossenschaften eine Dekarbonisierungsstrategie erarbeitet, damit jedes einzelne Gebäude fit für die Zukunft wird.

Eigentümerschaften eines Immobilien-Portfolios können mit einer Dekarbonisierungsstrategie einen wichtigen Beitrag an eine klimaneutrale Zukunft leisten. Grundlage dazu ist eine übergeordnete Strategie mit qualitativen und quantitativen Zielen. Wie diese Ziele erreicht werden können, wird mit einem Planungsbericht mit «CO₂-Absenkpfad» konkretisiert. Dieser zeigt für jedes Gebäude die geeigneten und erforderlichen Massnahmen wie Heizungersatz, Gebäudehüllensanierung, Eigenstromerzeugung auf, wobei jede Massnahme terminiert und mit den notwendigen Investitionskosten versehen wird. Mit diesem Planungsbericht wird die Dekarbonisierung auf Portfolioebene fassbar hinsichtlich Kosten, Zeitplan und notwendiger personeller Ressourcen für die mehrjährige Umsetzung. Eine stringente Kommunikation des Vorhabens und ein Monitoring werden möglich.

Auch wenn die Bereitschaft vorhanden ist, die Energiewende im eigenen Gebäudepark aktiv umzusetzen, zeigt die Realität, dass dies ein anspruchsvolles Vorhaben ist. Hier setzt OekoWatt an: Die neue Silberpartnerin von WOHNEN SCHWEIZ ist darauf spezialisiert, die Energiewende für Immobilieneigentümerschaften – wie auch Wohnbaugenossenschaften – in klare, umsetzbare Schritte zu übersetzen.

«Erst die Hülle,
dann die Technik.»

Jeden Tag ein Stück Zukunft gestalten

Das interdisziplinäre Team aus Ingenieuren, Architekten und Energieexperten analysiert den Ist-Zustand von Gebäuden, zeigt technische und wirtschaftliche Potenziale auf und entwickelt langfristige Strategien zur Dekarbonisierung. Dabei geht es nicht um theoretische Konzepte, sondern um praktikable Lösungen, die Wirkung entfalten. Die rund 17 Mitarbeitenden verbindet eine klare Mission: Energie- und Ressourceneffizienz konsequent voranzutreiben. «Jeden Tag ein Stück Zukunft gestalten» – so könnte das inoffizielle Motto des Teams lauten. Durch fun-

dierte Beratung ermöglicht die neue Silberpartnerin von WOHNEN SCHWEIZ ihrer Kundschaft, nachhaltige Entscheidungen zu treffen, ohne den wirtschaftlichen Rahmen aus den Augen zu verlieren.

Ganzheitlich zum Ziel

Wohnbaugenossenschaften stehen heute oft vor grossen Herausforderungen. Viele ihrer Gebäude wurden vor Jahrzehnten errichtet und müssen nun energetisch modernisiert werden, um langfristig wirtschaftlich und umweltfreundlich zu bleiben. Dank einem strukturierten «CO₂-Absenkpfad», der aufzeigt, welche Massnahmen wann und in welcher Reihenfolge umzusetzen sind, erhält das «Netto-Null»-Ziel einen Zeithorizont und ein Preisschild. Dabei steht der ganzheitliche Ansatz im Fokus: zuerst die Gebäudehülle optimieren, dann die Technik anpassen. Wer beispielsweise eine Wärmepumpe installiert, bevor die Gebäudedämmung verbessert wurde, riskiert unnötige Mehrkosten durch überdimensionierte Heizsysteme. «Erst die Hülle, dann die Technik» lautet daher die Devise.

Ein gutes Beispiel für eine erfolgreiche Umsetzung ist das Projekt der Allgemeinen Baugenossenschaft Kriens ABK (siehe Seite 15). Hier wurden sämtliche Gebäude energetisch analysiert, Photovoltaikpotenziale ermittelt und ein langfristiger Sanierungsplan erstellt. Die Genossenschaft erhielt eine massgeschneiderte Strategie, um ihre Gebäude effizient und nachhaltig in Richtung Klimaneutralität zu entwickeln.

Handeln statt Abwarten

Die Notwendigkeit eines aktiven Klimaschutzes ist heute unbestritten. Die Erneuerung des Gebäudebestandes spielt dabei eine zentrale Rolle. Entsprechende gesetzliche Vorgaben sind in Kraft, steigende Energiepreise und die Anforderungen der Gebäudenutzer machen eine zielführende Planung und ein proaktives Vorgehen zwingend. Gebäude müssen allen Anforderungen der Nachhaltigkeit genügen: Umwelt, Wirtschaftlichkeit und den Bedürfnissen der Nutzenden.



Elias Estermann,
Geschäftsführer
OekoWatt AG

Wichtig ist es, die richtigen Massnahmen festzulegen und die Umsetzung abzustimmen. Es sind dies die energieeffiziente Bauweise, die Nutzung erneuerbarer Energien sowie eine intelligente Gebäudetechnik zur Optimierung des Energieverbrauchs. Nachhaltige Materialien und Standards für klimafreundliches Bauen sind ebenfalls implementiert. Durch technologische Entwicklungen wie beispielsweise bidirektionales Laden und Quartierspeicher entstehen innovative Möglichkeiten zur noch besseren Eigenstromnutzung. Darum ist OekoWatt-Geschäftsführer Elias Estermann überzeugt, dass alle Grundlagen für die Energiewende vorhanden sind – es sei schlussendlich nur eine Frage der praktischen Umsetzung.

Reto Martinelli

Weitere Informationen: www.oekowatt.ch

Résumé

Le nouveau partenaire argent de LOGEMENT SUISSE en Suisse alémanique, OekoWatt AG, aide les coopératives de construction de logements et les régies immobilières à moderniser leurs bâtiments de manière efficace sur le plan énergétique et neutre sur le plan climatique. Grâce à des stratégies de décarbonisation structurées, des pistes de réduction du CO₂ et des solutions pratiques, elle rend le tournant énergétique planifiable et économiquement viable. Des technologies innovantes telles que l'utilisation de l'électricité propre et la gestion intelligente des bâtiments permettent une mise en œuvre durable. Le défi consiste désormais à les réaliser de manière cohérente.

Ein langfristiger Plan hilft

ABK Allgemeine Baugenossenschaft Kriens erarbeitet mit der OekoWatt AG eine ökologisch, sozial und wirtschaftlich nachhaltige Energiestrategie, um «Netto-Null» zu erreichen.

Die ABK Allgemeine Baugenossenschaft Kriens verwaltet in Kriens rund 200 Wohnungen mit 1,5 bis 5 Zimmern. Der Gebäudebestand reicht von fast 100-jährigen Bauten bis zu modernen Gebäuden der letzten zehn Jahre. Um diesen Wohnraum langfristig zu erhalten, setzt die ABK konsequent auf Sanierung statt Neubau.

Für die Entwicklung einer nachhaltigen Energiestrategie entschied sich die ABK für eine Zusammenarbeit mit OekoWatt. Das Unternehmen überzeugte mit seiner Expertise in CO₂-Reduktion und Energieplanung. Besonders die erfolgreiche Dekarbonisierungsstrategie für die allgemeine baugenossenschaft luzern (abl) be stärkte die ABK in ihrer Wahl.

«Mit OekoWatt haben wir einen Partner gefunden, der unsere Bedürfnisse versteht und uns hilft, eine fundierte Entscheidungsgrundlage für eine nachhaltige Entwicklung unseres Gebäudebestands zu schaffen», sagt Alexander Intlekofer, Vorstandsmitglied der ABK und Leiter der Energiekommission.

Gemeinsam wurde eine umfassende Analyse des Gebäudebestands durchgeführt. Diese umfasste die Ermittlung der CO₂-Emissionen, die Entwicklung von Reduktions-

szenarien und die Abschätzung der notwendigen Investitionen. Der Planungsbericht bildet nun die Basis für die weiteren Schritte.

Netto-Null-Emissionen als Ziel

Um Klimaneutralität zu erreichen, setzt die ABK auf eine schrittweise Umsetzung gezielter Massnahmen. Ein Schwerpunkt liegt auf der Reduktion des Heizwärmebedarfs durch bessere Dämmung und neue Fenster. Gleichzeitig werden fossile Heizsysteme durch nachhaltige Alternativen ersetzt, wobei Wärmepumpen und Fernwärmeanschlüsse bevorzugt werden.

Auch die Eigenstromproduktion wird ausgebaut: Photovoltaikanlagen sollen künftig einen Teil des Energiebedarfs decken. Eine detaillierte Gebäudeanalyse prüft zudem mögliche Innen-sanierungen und technische Modernisierungen. Dabei liegt ein besonderes Augenmerk auf der Bausubstanz, um potenzielle bauliche Anpassungen oder Erweiterungen zu ermöglichen.

Langfristige Strategie ermöglicht Transformation

Die Umsetzung dieser Massnahmen bringt Herausforderungen mit sich. Steigende Baukosten und Sanierungen im bewohnten Zustand erfordern eine vorausschauende Planung. Zudem erfordert die Finanzierung eine langfristige Strategie. Die ABK setzt auf eine gestaffelte Umsetzung, bei der Investitionen über mehrere Jahre verteilt und Massnahmen sinnvoll gebündelt werden. Eine frühzeitige Planung ist essenziell, um nachhaltige Sanierungen wirtschaftlich tragfähig umzusetzen. Die ABK berücksichtigt dabei die Lebensdauer der Gebäudeelemente und setzt gezielt auf energetische Massnahmen, die sowohl ökologisch als auch finanziell sinnvoll sind.

Diese Herangehensweise kann als Modell für andere Baugenossenschaften dienen. Sie zeigt, dass eine nachhaltige Transformation des Wohnungsbestands möglich ist – ohne übermässige Mietsteigerungen, aber mit einem klaren Plan für die Zukunft.



Alexander Intlekofer ist Vorstandsmitglied der ABK und Leiter der Energiekommission.

Bezahlbarer Wohnraum in Kriens

Die ABK Allgemeine Baugenossenschaft Kriens bietet seit 1929 bezahlbaren Wohnraum in Kriens. Mit rund 200 Wohnungen schafft die Genossenschaft Wohnraum für verschiedene Lebensphasen – von Familien über Alleinstehende bis hin zu älteren Personen oder Menschen mit Beeinträchtigungen. Dabei verbindet sie bezahlbares Wohnen mit zeitgemässem Komfort und einer starken Gemeinschaft.

Weitere Informationen: abk-kriens.ch



Ein Rundgang bietet oft wichtige Erkenntnisse.

Bilder: zvg

Reto Martinelli

Résumé

La coopérative générale de construction Kriens (ABK Allgemeine Baugenossenschaft Kriens) développe une stratégie énergétique durable avec OekoWatt AG afin d'atteindre le «zéro net» d'ici 2045. Au lieu de construire de nouveaux bâtiments, elle mise sur la rénovation, la réduction du CO₂ et l'efficacité énergétique. Il est prévu d'améliorer l'isolation, les systèmes de chauffage renouvelables et le photovoltaïque. Une planification prévoyante assure la mise en œuvre et peut servir de modèle pour d'autres coopératives.



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



**Gemeinsam
für eine gute
Nachbarschaft.**

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



Abschwächung des Lärmschutzes zugunsten der Siedlungsverdichtung – Revision von Art. 22 USG

Kollektives Aufatmen bei den Baugenossenschaften: Erstmals seit Inkrafttreten des Umweltschutzgesetzes (USG) am 1. Januar 1985 erfährt der Lärmschutz eine signifikante Lockerung und erleichtert damit Bauvorhaben in lärmbelasteten Gebieten entscheidend.

Mit Ablauf der Referendumsfrist am 16. Januar 2025 ist die Änderung von Art. 22 USG besiegelt. Endlich wird es deutlich einfacher, Bauvorhaben in lärmbelasteten Gebieten zu realisieren.

Die neue Regelung im Überblick

Gemäss der künftigen Regelung darf bei Nichteinhaltung der Immissionsgrenzwerte (IGW) dennoch gebaut werden, wenn der bauliche Mindestschutz nach Artikel 21 USG gegen Aussen- und Innenlärm angemessen und verhältnismässig verschärft wird und bei jeder Wohneinheit:

1. entweder eine kontrollierte Wohnraumlüftung (quasi als Alternative zur Fensterlüftung) installiert wird und ein Kühlsystem vorhanden ist oder mindestens ein lärmempfindlicher Raum über ein IGW-konformes Fenster verfügt.
2. mindestens 50 % der lärmempfindlichen Räume über ein IGW-konformes Fenster verfügen oder
3. mindestens ein lärmempfindlicher Raum über ein IGW-konformes Fenster verfügt und ein IGW-konformer, privat nutzbarer Aussenraum zur Verfügung steht.

Bei Fluglärm oder für einen kleinen Anteil an Wohneinheiten bei grossen Wohnüberbauungen können diese Anforderungen sogar noch stärker gelockert werden.

Innovation statt Blockade

Die bisher erforderliche Interessenabwägung für Ausnahmegenehmigungen nach Art. 31 Abs. 2 LSV fällt somit weg. Stattdessen werden die erforderlichen Kriterien für die Erteilung von Baubewilligungen bei Bauvorhaben, welche die IGW nicht einhalten, klar definiert und im Gesetz verankert. Dies fördert sowohl die Rechtssicherheit als

«Die Reform schafft Klarheit statt Einzelfallabwägung – und macht Platz für Innovation, wo zuvor der Lärmschutz als Blockadediente.»

auch die Beschleunigung des Genehmigungsprozesses. Dadurch ergeben sich neue Chancen für den Wohnungsbau: Zahlreiche bisher nicht realisierbare Projekte können nach Inkrafttreten der Revision endlich umgesetzt werden. Ein bedeutender Schritt angesichts der steigenden Mieten und des akuten Mangels an bezahlbarem Wohnraum. Gleichzeitig wird dadurch eine nahtlose Integration innovativer Wohnkonzepte ermöglicht. Der Lärmschutzvorwand, welcher vielfach missbraucht wurde, um Bauprojekte zu verhindern oder für lange Zeit zu blockieren, wird ebenfalls entkräftet.

Ausblick

Die Reform setzt auf intelligente bauliche Lösungen, anstatt Bauprojekte durch strenge Vorgaben zu verhindern. Kritische Stimmen verkennen, dass eine nachhaltige Stadtentwicklung nicht durch strenge Baurestriktionen, sondern allen voran durch verkehrsplanerische Konzepte an der Quelle zu fördern ist.

Bis zum Inkrafttreten der neuen Regelung gilt nach wie vor die bisherige strenge Beurteilungspraxis. Das Bundesamt für Umwelt (BAFU) rechnet derzeit mit einer Inkraftsetzung der Anpassungen innerhalb der nächsten zwei Jahre. Die weitere Präzisierung der neuen Spielräume erfolgt dann durch die Rechtsprechung und Praxis. Gespannt darf darauf geblickt werden, wie sich diese Reform bewähren wird.

Carla Hool und Alessandro Bortis



Ratgeber Recht

Carla Hool ist Rechtsanwältin und Partnerin bei ADLEGEM Rechtsanwälte in Luzern.

Alessandro Bortis ist juristischer Mitarbeiter bei ADLEGEM Rechtsanwälte in Luzern.

Résumé

La révision de l'art. 22 LPE assouplit pour la première fois depuis 1985 la protection contre le bruit en faveur de la densification de l'habitat. Désormais, les projets de construction peuvent être réalisés même si les valeurs limites d'immission sont dépassées, pour autant qu'il existe une protection minimale au niveau de la construction et que certaines conditions techniques en matière de bruit soient remplies. La pesée des intérêts jusqu'ici nécessaire n'est plus nécessaire, ce qui augmente la sécurité de la planification et facilite la construction de logements dans les zones exposées au bruit. Un pas important contre la pénurie de logements.

Voranzeige

Die Generalversammlung der Logis Suisse AG

findet statt am
Dienstag, 20. Mai 2025 um 10.30 Uhr

im Kraftwerk
Selnastrasse 25
8001 Zürich

www.logis.ch



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

Auf festem Boden

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

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

JH JÄGGI
HÄFTER

Mit der Natur – Sonne nutzen, Kosten senken

Die Photovoltaikanlagen der Gewona Nord-West produzierten jährlich 450 000 Kilowatt Strom. Die Genossenschaft gibt Bauträgern mit Solarplänen als wichtigsten Tipp mit auf den Weg: Von Anfang an den Zusammenschluss zum Eigenverbrauch ZEV integrieren oder optional mitdenken.

Die Freude über die Inbetriebnahme der Photovoltaikanlage in der Siedlung Heidenloch Liestal ist bei der Gewona Nord-West gross. «Diese Anlage ist der vorläufige Höhepunkt unserer Solaroffensive», sagt Präsident Jörg Vitelli. Nicht nur, weil eine Anlage auf dem Dach montiert worden ist. Gleichzeitig ist die fast fensterlose Südfassade mit Solarpanels verkleidet worden. Mit der Isolation der Gebäudehülle wurde eine hinterlüftete Fassade gewählt. Anstatt die gängigen Duripaneln zu montieren, wurde die Fassade mit PV-Modulen verkleidet. «Die Preisdifferenz ist nicht gross, aber wir können damit Strom produzieren, den wir verkaufen und deren

«Nutzen wir die Naturkraft Sonne, auch wenn kurzfristig die billigen Öl- und Gaspreise die Energiekosten verzerren.»

Jörg Vitelli

Résumé

Depuis des années, la coopérative Gewona Nord-Ouest mise avec conséquence sur l'énergie solaire. Entre-temps, des panneaux photovoltaïques ont été installés sur tous les bâtiments dont les toits s'y prêtent. Celles-ci produisent 450 000 kilowatts d'électricité par an. Avec l'installation la plus récente dans le lotissement Heidenloch, la coopérative est allée encore plus loin en installant également des panneaux sur la façade sud pratiquement dépourvue de fenêtres. Gewona conseille aux autres maîtres d'ouvrage de prévoir dès le début l'association pour l'autoconsommation d'énergie solaire.

Erlös den Mietenden für die Senkung der Energiekosten gutgeschrieben wird.»

450 000 Kilowatt Strom

Mit dem erstmaligen Einbezug der Fassade hat die Solaroffensive der Basler Genossenschaft eine neue Dimension erreicht. Daneben gibt es auch einen quantitativen Grund zur Freude. Mit dem Zubau durch die Anlage Heidenloch produziert nun die Basler Genossenschaft mit jährlich 450 000 Kilowatt Strom für ihre knapp 375 Wohnungen. Dieses Ziel konnte erreicht werden, weil die Gewona auf allen ihren Liegenschaften mit geeigneter Dachfläche PV-Anlagen montiert hat.

ZEV ist entscheidend

Die Gewona hat 2016 als erste Genossenschaft in Basel einen ZEV (Zusammenschluss zum Eigengebrauch von Solarstrom) eingerichtet; und zwar als Pilotanlage mit den Industriellen Werken Basel IWB. Dabei blieb es nicht. Inzwischen sind bei allen Liegenschaften ZEVs in Betrieb. Präsident Vitelli ermutigt die gemeinnützigen Bauträger, engagiert auf die Karte Solarenergie zu setzen. «Wird das Dach und/oder die Gebäudehülle saniert, empfehle ich die Installation einer Photovoltaikanlage mit ZEV immer einzuplanen.» Das sei die beste Lösung, weil kein Extragerüst gestellt werden müsse. «Es rächt sich, wenn man erst in einer späteren Phase an eine ZEV denkt.»

Mieterschaft profitiert

Bei den Mieterinnen und Mieter kommt die PV-Offensive gut an. «Sie profitieren, indem der PV-Strom 40 Prozent günstiger ist als der Hochtarif vom Elektrizitätswerk.» Im Rahmen der Information über die Vorteile des günstigeren PV-Stroms wurden die Mietenden zur Anpassung des Nutzerverhaltens motiviert – beispielsweise tagsüber die Waschmaschine oder den Geschirrspüler laufen zu lassen.

«Die Genossenschaft Gewona Nord-West produziert jährlich 450 000 Kilowatt Strom für ihre 375 Wohnungen.»

Engagement für die Umwelt

Die Motivation für die modellhafte Solarenergie-Strategie liegt bei der Gewona im Generationenvertrag. «Wenn wir als Genossenschaft in unsere Liegenschaften investieren, machen wir dies für die nächste Generation.» Dies verpflichtete sie zu einem schonenden Umgang mit der Umwelt und einer Reduktion der CO₂-Emissionen. «Wir müssen im Einklang mit der Natur leben und nicht gegen sie handeln.» Die grösste Naturkraft sei eindeutig die Sonne. «Nutzen wir die Naturkraft Sonne, auch wenn kurzfristig die billigen Öl- und Gaspreise die Energiekosten verzerren.»

Kurt Bischof



Geplante Solarfassade – die Montage beginnt, sobald die sehnlichst erwarteten Paneles geliefert werden.

Bild: zvg

Energie als strategisches Engagement

Die Gewobag Zürich nimmt das Thema Energie sehr ernst: Bei Neubauten und Sanierungen setzt sie Massnahme um Massnahme um. Mehr noch, die Genossenschaft hält sich konsequent an ihre eigens formulierte Energiestrategie 2030.

Die Gewobag ist mit ihren über 2000 Wohnungen eine der führenden Baugenossenschaften in der Schweiz. Sie zählt zu den Pionierinnen, wenn es um erneuerbare Energie oder Energieeffizienz geht – und dies seit mehr als 20 Jahren. Die Gewobag ist ein typisches Beispiel dafür, dass Genossenschaften beim Bauen und Wohnen pionierhaft unterwegs sind, anderen Investoren oft um Jahre voraus.

Nutzung von Wärme

Eines der Pionierprojekte der Gewobag war die Nutzung von Industrierwärme, zum Beispiel mit der Siedlung Giardino in Schlieren. Anfänglich mit der Abwärme der Kläranlage Werdhölzli, später in Albisrieden mit der Abwärme des städtischen Rechenzentrums. Mit der Umstellung von Höngg-Frankental, Altstetten-Grünau und Höngg-Riedhof erfolgt die Versorgung der Siedlungen zu rund 90 Prozent mit umweltgerechter Energie.

Ziel übertreffen

Geschäftsführer Daniel Muff zieht bei der Dekarbonisierung folgende Zwischenbilanz: «Unser Ziel war es, die fossilen Energieträger möglichst schnell weitgehend zu ersetzen und damit einen wesentlichen Beitrag zur Dekarbonisierung zu leisten.» Dazu werden alle Technologieformen wie Wärme, Sonne, Wasser und energieeffizientes Bauen genutzt. Muff stellt fest: «Wir haben die lokalen, kantonalen und nationalen Klimaziele schon längst umgesetzt und weit übertroffen.»

Energiestrategie 2030

Die Gewobag setzt nicht nur glaubwürdig um. Energie ist ein strategisches Thema! Konkret mit einer eigens formulierten Energiestrategie 2030. Dazu Muff: «Unsere Strategie für 2030 ist es, mit den noch bevorstehenden Bauvorhaben fossile



Solarpanels, so weit das Auge reicht – Gewobag Liegenschaften in Uster.

Bild: zvg

Energieträger vollständig zu substituieren.» Mit einem Schmunzeln ergänzt der Geschäftsführer: «Im Laufe der Jahre sind wir zu Energiespezialistinnen und -spezialisten geworden, denn eine optimale ökologische Bilanz ist immer die Summe vieler Teile.» In der Energiestrategie 2030 sind sämtliche Massnahmen enthalten, die zu einer optimalen CO₂-Bilanz beitragen. Dazu

«Wir haben die Klimaziele schon längst umgesetzt und weit übertroffen.»

Daniel Muff

gehört beispielsweise eine gute Bausubstanz für eine überdurchschnittliche Lebensdauer von bis zu 90 Jahren – und damit die Vermeidung von grauer Energie. Auch technologische Weiterentwicklungen bei Baustoffen und effizienzsteigernde Entwicklungen bei Energieträgern fliesen laufend in die Bauprojekte ein.

Résumé

Lorsqu'il s'agit d'approvisionnement en énergie, les coopératives de construction sont à l'avant-garde. Depuis plus de 20 ans. La coopérative de construction Gewobag Zurich, qui compte 2000 logements, en est un bon exemple. Elle a déjà presque réussi la décarbonisation. 90 % de ses immeubles ne sont plus dépendants du CO₂. La Gewobag travaille de manière conséquente selon une stratégie énergétique spécialement formulée. L'énergie et la durabilité sont des éléments importants du travail stratégique.

Sich frühzeitig mit Strategie befassen

Mit der Energiestrategie 2030 sollen in den nächsten Jahren bei Neubauten und bestehenden Liegenschaften leistungsfähige Solaranlagen integriert werden. Grundsätzlich ist für den Gewobag-Geschäftsführer essenziell, die Erneuerung der Wärmeversorgung immer in den Gesamtkontext der Erneuerungsstrategie der Siedlungen einzubetten. «Ich empfehle jeder Genossenschaft, sich frühzeitig mit den strategischen Fragen der Energieversorgung auseinanderzusetzen.»

Kurt Bischof

Une rénovation énergétique exemplaire sur le littoral neuchâtelois

La coopérative d'habitation du personnel fédéral «Les Rocailles» a rénové l'ensemble de ses immeubles. Nous avons demandé à Gabriel Winkler, président depuis 2011, quels ont été les principaux défis de ce vaste projet énergétique.

Créée en 1949, la société coopérative d'habitation Les Rocailles est propriétaire de 13 immeubles locatifs, répartis sur sept sites du littoral neuchâtelois. Au total, 222 logements sont proposés à la location. Grâce à une stratégie de rénovation cohérente et ambitieuse, l'ensemble du parc immobilier a été assaini de manière exemplaire sur le plan énergétique, contribuant à un confort accru pour les locataires et à une meilleure performance des bâtiments.

L'objectif principal des travaux engagés était clair: réduire la consommation d'énergie liée à la production de chaleur, tout en entretenant et en valorisant durablement les immeubles. Pour ce faire, les enveloppes des bâtiments ont été renforcées, les volets remplacés par des stores électriques, les sas d'entrée créés et les balcons agrandis. Ces mesures ont permis d'améliorer non seulement l'efficacité énergétique mais également la qualité de vie des habitants.

«Une année d'étude avant les travaux, ce n'est pas du luxe – c'est une nécessité pour éviter des erreurs coûteuses.»

Gabriel Winkler, Président SCH Les Rocailles

Défis techniques et humains

Les travaux se sont accompagnés de nombreux défis, notamment celui de mobiliser l'adhésion des coopérateurs face à l'ampleur des rénovations. Bruit, poussière, présence d'artisans: les désagréments d'un chantier d'envergure ont été gérés avec tact, en collaboration avec les maîtres d'œuvre. Sur le plan technique, plusieurs solutions ont été mises en œuvre pour atteindre les objectifs d'efficacité, notamment le respect des valeurs cibles de la norme SIA 380/1. Les

cages d'escaliers ont été isolées, les radiateurs supprimés dans les couloirs, et les fenêtres remplacées par du triple vitrage. L'un des points sensibles: les ouvertures prolongées de fenêtres dans les pièces d'eau, souvent négligées par les locataires, qui compromettaient le bilan thermique. Un choix judicieux de menuiserie a permis de corriger ce problème structurel.

Confort et valeur ajoutée

Les bénéfices sont multiples: baisse des charges de chauffage, stabilité thermique accrue, réduction des courants d'air, mais aussi sécurité renforcée grâce aux sas d'entrée. L'image de la coopérative s'en trouve également valorisée auprès des partenaires institutionnels et financiers.

Une stratégie à long terme

L'expérience des Rocailles met en lumière l'importance d'un accompagnement professionnel solide. Il est recommandé de faire appel à un bureau d'ingénieurs CVSE (chauffage, ventilation, sanitaire, électricité), de comparer rigoureusement les offres, et de ne pas céder à la précipitation. Une année d'étude en amont n'est pas un luxe mais une nécessité. Plutôt que de viser systématiquement un label, il convient de



Immeuble rénové de la coopérative Les Rocailles à Neuchâtel. Travaux visant confort, efficacité énergétique et valorisation du bâti. Image: mad

garantir la viabilité financière du projet, avec un calcul clair du rendement énergétique.

Enfin, une communication régulière avec les coopérateurs – avant, pendant et après les travaux – s'impose comme un facteur clé de réussite. Transparence, écoute et pédagogie permettent de renforcer l'adhésion au projet et de construire ensemble un habitat durable.

Pascal Magnin

Zusammenfassung

Die Genossenschaft Les Rocailles hat ihre 13 Wohngebäude am Neuenburgersee umfassend energetisch saniert. Massnahmen wie die bessere Dämmung der Gebäudehülle, der Ersatz von Fenstern, die Schaffung eines Vorraums im Eingangsbereich und die Optimierung der Haustechnik führten zu deutlich tieferem Energieverbrauch. Auch der Wohnkomfort und die Werterhaltung konnten so nachhaltig verbessert werden.

2000-Watt-Areal: Chancen und Grenzen

Das bis heute einzige 2000-Watt-Areal im Kanton Nidwalden hat die Wohnbaugenossenschaft Stans realisiert. Die Vorteile überwiegen, aber es gibt auch Kehrseiten – nämlich der grosse Aufwand für die Zertifizierung.

Die Fliegersiedlung Stans liegt unmittelbar neben dem heutigen Bahnhof. Sie ist während der Kriegsjahre im Zuge der Schaffung des Militärflugplatzes entstanden. Die Siedlung ist ein Zeugnis der Wohnarchitektur für die Arbeiterschaft und ein Zeitzeugnis des Krieges.

110 Wohnungen

Die Wohnbaugenossenschaft Stans musste etliche Jahre in die Planung und Entwicklung der Siedlung Bünti investieren. Einerseits wird neuer Wohnraum geschaffen, andererseits werden die bisherigen Liegenschaften erneuert. Insgesamt umfasst das Projekt 110 Wohneinheiten in sechs Neubauten und in vier Bestandesliegenschaften. Es handelt sich um das grösste Projekt in der Geschichte der Wohnbaugenossenschaft Stans. Diese ist aus einer Genossenschaft der Angestellten der seinerzeitigen Direktion der Militärflugplätze hervorgegangen. Im März 2021 konnte die erste Etappe bezogen werden, im Moment laufen die Sanierungsarbeiten für die schützenswerten Altbauten.

2000-Watt-Gesellschaft

Die Wohnbaugenossenschaft Stans hat von allen Anfängen an auf Nachhaltigkeit gesetzt und eine 2000-Watt-Überbauung realisiert. Das

heisst: Die Siedlung erfüllt den Energiestandard «SIA Effizienzpfad Energie 2040», der über den Verbrauch hinaus auch die Parameter Grauerenergie, Treibhausgasemissionen und Mobilität während des gesamten Lebenszyklus der Liegenschaften berücksichtigt.

«Weil die Siedlung unmittelbar neben dem Bahnhof liegt, gibt es nicht für jede Wohnung einen Parkplatz.»

Energie

Alle sechs Neubauten wurden mit Photovoltaikanlagen im ZEV-Verbund realisiert. Für die gesamte Siedlung sind mehrere Grundwasserwärmepumpen installiert worden. Zudem wurden biologisch abbaubare Baumaterialien, Recyclingbeton, verwendet und die Aussendämmung mit Steinwolle verbaut. «Mit Grundwasser und Sonne setzen wir zu 100 Prozent auf erneuerbare Energien.» Die Mieterinnen und Mieter können den Verbrauch der Energie auf einer App verfolgen. Blaue LED-Leuchten auf den einzelnen Etagen in der Siedlung zeigen ihnen an, wann Stromüberproduktion herrscht und somit ein guter Moment wäre, um Strom für die Haushaltgeräte zu konsumieren.



Blick in den Innenhof.

Bild: zvg

Résumé

La coopérative d'habitation Stans rénove et agrandit la «Fliegersiedlung» pour en faire un site à 2000 watts. Il s'agit à ce jour du seul projet 2000 watts dans le canton de Nidwald. Pour obtenir le certificat, la durabilité doit être mise en œuvre non seulement dans la production d'énergie, mais aussi dans de nombreux autres domaines. Sur le fond, la coopérative est convaincue de la voie choisie, mais elle ne cache pas l'important investissement en temps et en travail administratif que cela représente.

Mobilität

2000 Watt beschränkt sich aber nicht nur auf Energie. Ein wichtiger Aspekt ist die Mobilität. Weil die Siedlung unmittelbar neben dem Bahnhof liegt, gibt es nicht für jede Wohnung einen Parkplatz, hingegen genügend Veloabstellplätze und gebührenpflichtige Parkplätze.

Aufwand ist gross

2021 erhielt die Wohnbaugenossenschaft Stans die Zertifizierung als 2000-Watt-Siedlung. Eine gewisse Ermüchterung verschweigen Präsident Kilian Duss und Vizepräsident Robert Blättler nicht: «Die Zertifizierung hatten wir noch erhalten, doch Rezertifizierungen werden heute nicht mehr gemacht.» In der zweiten Jahreshälfte 2025 wird sich die Verwaltung um eine Anschlusslösung bemühen, weil es das bisherige Label nicht mehr gibt. Bei aller Bedeutung und Vorteile der 2000-Watt-Gesellschaft betonen Duss und Blättler: «Eine Genossenschaft, die auf diesen Weg geht, muss sich bewusst sein, dass damit ein grosser Zeit- und Kostenaufwand verbunden ist.» Man müsse deshalb das Ganze im Detail anschauen, denn: «Nicht jeder Prozess ist wichtig und nötig», sagt Duss. Kurt Bischof

Energie-Performance von Wohngebäuden: Die Schweiz ist auf Kurs, doch der Weg ist noch lang

Gemäss den jüngsten Zahlen aus dem Treibhausgasinventar vom Bundesamt für Umwelt (BAFU) sties der Schweizer Gebäudepark im Jahr 2022 rund 44 % weniger CO₂-Äquivalente aus als im Referenzjahr 1990. Dies zeigt, dass die Schweiz auf gutem Kurs ist. Dennoch sind noch grosse Anstrengungen nötig, um das Netto-Null-Ziel bis 2050 zu erreichen.

Die Schweiz hat sich zum Ziel gesetzt, bis 2050 keine Treibhausgase mehr freizusetzen. Um dieses Ziel zu erreichen, ist in allen Sektoren eine Reduzierung der Emissionen notwendig. In keinem anderen Sektor (Verkehr, Industrie, übrige) waren die Bemühungen zur Reduzierung der Emissionen so erfolgreich wie im Immobiliensektor. Die Reduzierung der Emissionen um 44 % seit 1990 ist insofern bemerkenswert, als dass sich die Energiebezugsfläche und somit die beheizte Gebäudefläche im gleichen Zeitraum um rund 46 % vergrössert hat. Die Emissionen pro beheizten Quadratmeter haben somit noch mehr, nämlich um insgesamt 62 %, abgenommen.

Individuelle Energieverbrauchsdaten sind unverzichtbar

Das Treibhausgasinventar des BAFU zeigt, dass der Gebäudepark Schweiz in etwa auf dem Absenkpfad ist. Allerdings handelt es sich bei den Daten nur um aggregierte nationale Daten und Durchschnittswerte, welche keine Rückschlüsse

auf einzelne Gebäude erlauben. Ausserdem werden nur die Emissionen von Scope 1 (Brennstoffe) berücksichtigt. Daraus lässt sich schliessen, dass effektive Energieverbrauchsdaten einzelner Gebäude benötigt werden, um abschliessend Bilanz zu ziehen. Um die Benchmarks für den effektiven Energieverbrauch von Schweizer Wohngebäuden zu erstellen, hat Wüest Partner Verbrauchsdaten von über 10 000 Wohngebäuden auf ihren Energieverbrauch hin analysiert.

Emissionsintensität abhängig vom Eigentübertyp?

Eine Gegenüberstellung der durchschnittlichen Emissionsintensität Scope 1 (Emissionen aus Brennstoffen) und Scope 2 (indirekte Emissionen aus eingekaufter Energie) der verschiedenen Nutzertypen zeigt, dass die Emissionen von Gebäuden im Besitz von Privatpersonen höher sind als jene im Besitz von Immobilienstiftungen und Genossenschaften. Dies deutet darauf hin, dass

Private tendenziell ältere, energetisch nicht optimierte, Gebäude besitzen. Immobilienstiftungen und Genossenschaften hingegen besitzen eher Liegenschaften mit höherer Energieeffizienz und emissionsarmen Energiequellen. Sie unterliegen aber auch einem stärkeren regulatorischen Druck. Gleichzeitig stellen die vielen gesetzlichen Vorschriften und die Finanzierung für Private grosse Herausforderungen dar. Der Eigentübertyp hat also einen wesentlichen Einfluss auf die Emissionsintensität.

Fazit: Zur Erreichung des Netto-Null-Ziels muss auch die Sanierung des Schweizer Gebäudeparks vorangetrieben werden. Dafür ist es wichtig, Lösungen für die Herausforderungen privater Eigentümer zu finden.

Dr. Bernhard Eicher, Direktor Bern

Franziska Ritter, Senior Consultant Valuation Bern

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

Selon les récents chiffres de l'inventaire des gaz à effet de serre de l'Office fédéral de l'environnement (OFEV), le parc immobilier suisse a généré en 2022 environ 44 % d'équivalents CO₂ en moins par rapport à l'année de référence 1990. Cela montre que la Suisse est sur la bonne voie. Néanmoins, des efforts substantiels restent nécessaires pour atteindre l'objectif net zéro d'ici 2050. Il faut notamment aussi des mesures efficaces pour accélérer encore l'assainissement énergétique du parc immobilier.

Le Niton construit un immeuble HPE, durable et accessible au cœur de Genève

Au cœur de Genève, la coopérative Le Niton construit un immeuble à la norme HPE (haute performance énergétique), comprenant 38 logements d'utilité publique à loyers abordables. Un projet exemplaire, durable et socialement engagé.

Le Niton, coopérative de construction du personnel fédéral, a été constituée le 8 mars 1949 avec comme but principal de proposer des logements au personnel des administrations de la Confédération de la place de Genève. Le Niton est aujourd'hui propriétaire de 12 immeubles représentant 748 logements, 11 arcades, 114 locaux d'entreposage et 840 places de parc. La coopérative compte un peu plus de 1700 membres.

Un nouveau projet au Pré-Cartelier

La coopérative réalise actuellement la construction d'un nouvel immeuble au «Pré-Cartelier» à Genève. Ce projet comprendra à terme 38 nouveaux logements d'utilité publique, ainsi qu'un espace commercial divisible en trois surfaces indépendantes, pour un total de 4056 m² de surfaces brutes de plancher et un volume de 20 090 m³ SIA, avec le parking. Ce parking souterrain disposera de douze places de parc. Le coût global de l'opération est estimé à CHF 18 600 000.-.

Des loyers nettement inférieurs

Grâce à l'excellente collaboration, en parfaite intelligence, avec le bureau d'architecture «2dlc» à Genève et sa maîtrise des coûts, les futurs logements proposeront des loyers 30 à 50 %

en-dessous des prix du marché, en ville de Genève. Le co-directeur de «2dlc», Stéphane Lorenzini, précise que le processus fut long avant d'obtenir les autorisations nécessaires. Le démarrage du projet datant en effet de 2013. Monsieur Lorenzini rappelle qu'à l'origine, un bâtiment était édifié sur cette parcelle, propriété de la Confédération. Cette réalisation était dès lors une opération de «démolition-construction».

Un immeuble à la norme HPE

Le bâtiment répondra à la norme HPE (en haute performance énergétique) et sera connecté au CAD (chauffage à distance) des SIG (Services Industriels de Genève). Le CAD sera composé de 50 % d'énergies renouvelables, soit non fossile. De plus, 88 modules de panneaux photovoltaïques seront installés, pour un total de 30,8 kW. Les logements bénéficieront du chauffage au sol, d'une ventilation simple, avec flux hygro-réglable, soit la vitesse de ventilation se règle automatiquement.

Architecture et confort au quotidien

D'un point de vue architecturale, l'immeuble sera organisé en une seule allée avec une cage d'ascenseur. Les appartements rayonneront autour d'un palier central, pour obtenir un maximum de

Zusammenfassung

Die Genossenschaft Le Niton baut in Genf ein neues Wohnhaus mit 38 preisgünstigen Wohnungen nach HPE-Standard (Haute Performance Énergétique). Das Gebäude wird an das Fernwärmenetz der SIG angeschlossen, das zu 50 % aus erneuerbaren Energien gespeist wird. Zusätzlich sorgen 88 Photovoltaikmodule (30,8 kW) für Strom aus Sonnenenergie. Bodenheizung und eine automatische, feuchtigkeitsgesteuerte Lüftung erhöhen den Wohnkomfort. Mit Mieten bis zu 50 % unter dem Marktniveau setzt das Projekt ein starkes Zeichen für nachhaltiges und soziales Bauen.

«Ce projet démontre que performance énergétique et logements abordables vont de pair, aussi à Genève.»

logements bio-orientés, sans logements traversants. Une particularité très agréable pour les futurs locataires sera l'intégration de balcons-loggias pour tous les appartements. Ceux-ci pourront être entièrement fermés et ainsi être utilisables toute l'année.

Une réalisation porteuse d'avenir

Les membres du Conseil d'administration du Niton, en parfaite coopération avec le bureau d'architecture «2dlc» et Stéphane Lorenzini, sont heureux de cette réalisation qui répondra aux standards énergétiques préconisés actuellement. Conjointement, cela permettra de mettre 38 nouveaux logements d'utilité publique sur le marché, en pleine ville de Genève.

Pascal Magnin



Visualisation du projet HPE de la coopérative Le Niton au Pré-Cartelier, Genève: 38 logements abordables et durables. Image: mad

La formation continue en ligne 2025

Les cours en ligne lancés l'année dernière sont dans l'air du temps. Le 30 avril, LOGEMENT SUISSE lance sa deuxième série de formations continues en Suisse romande.

En 2024, LOGEMENT SUISSE a lancé la première série de formations continues en format numérique, en six cours. Tous les cours ont été très bien fréquentés. Cela a encouragé les responsables à poursuivre sur cette voie. Actuellement, ils sont même déjà en train de développer d'éventuels cours en ligne avec les partenaires d'or et d'argent en Suisse alémanique. En Romandie, le programme pour 2025 est déjà prêt. Le premier cours aura lieu le 30 avril.

Par spécialistes pour tous

L'offre de LOGEMENT SUISSE ne se limite pas à ses propres membres en Suisse romande. Les MOUP, les responsables de communes et de villes, des responsables du développement régional, des partis politiques et aussi des personnes intéressées à la construction de logements d'utilité publique peuvent également participer aux différents cours.

L'énergie est aussi un sujet

L'offre en ligne a lieu à différentes dates, de 13 h 45 à 15 h 00, via MS Teams. Étant donné que le «Programme spécial bâtiment» de la Confédération, pour la promotion de rénovations énergétiques d'envergure se termine cette année (voir aussi page 7), le premier cours est consacré aux rénovations énergétiques et aux changements importants dans le domaine de l'énergie. Les autres cours seront de nouveau consacrés aux particularités des maîtres d'ouvrage d'utilité publique et à leur rôle sur le marché du logement



«Un grand merci pour l'organisation de cette formation et pour la qualité des intervenant-e-s, c'est un plaisir de la suivre.»

Participant de la Formation 2024

(voir également l'encadré). Cela permet un transfert de connaissances sur la construction de logements d'utilité publique, les différentes formes de maîtres d'ouvrage, les aides financières publiques et leurs instruments de gestion stratégiques et opérationnels, ainsi que la maîtrise du droit de superficie (DDP).

Reto Martinelli

Zusammenfassung

WOHNEN SCHWEIZ startet am 30. April 2025 die zweite Serie seiner erfolgreichen Online-Weiterbildungen in der Westschweiz. Die Kurse richten sich nicht nur an Mitglieder, sondern an alle Akteure im gemeinnützigen Wohnungsbau. Zum Auftakt geht es um energetische Sanierungen. Weitere Themen sind Förderinstrumente, Baurecht sowie die Rolle und die Handlungsfelder gemeinnütziger Bauträger. Die Kurse finden per MS Teams und in französischer Sprache statt.

Formation continue en ligne de LOGEMENT SUISSE en 2025

– 30.4., 13 h 45–15 h 00

2025 – année de l'énergie: l'impact pour les MOUP en termes de rénovations énergétiques

– 21.5., 13 h 45–15 h 00

Le droit de superficie (DDP) pour lutter contre le manque de logements à loyer abordable

– 18.6., 13 h 45–15 h 00

Les Instruments de financement pour les MOUP

– 27.8., 13 h 45–15 h 00

Les MOUP et leur conduite (droit-statuts, AG, comité, organe de révision, administration)

– 24.9., 13 h 45–15 h 00

Le logement intergénérationnel: les modèles et le succès de ce type d'habitat

– 29.10., 13 h 45–15 h 00

La protection des données: impact et nécessité d'agir chez les MOUP

Coûts:

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

Prix pour l'ensemble des cours:

CHF 300.– (non-membres)/

CHF 200.– (membres)

Inscription:

www.logement-suisse.ch/e-formation



LAUFEN



LAUFEN.CH
LAUFEN 1892 | SWITZERLAND

*COLLECTION MEDA
Design by Peter Wirtz*

*Hansjürg Labèr – Geschäftsführung
IDZ Immobilien Dienstleistungszentrum GmbH*

« **ImmoTop2**
überzeugt durch
Einfachheit,
Transparenz und
Nachvollziehbarkeit
– Hotline inklusive.»

W&W

W&W Immo Informatik AG

wwimmo.ch

Transition énergétique en marche chez SOCIM RIVIERA

La société coopérative immobilière Riviera (SOCIM RIVIERA) prévoit d'entreprendre d'importants travaux dans deux de ces immeubles locatifs. Un immeuble se trouve à la Rue du Châtelard 31-33-35 à Clarens (VD) et l'autre bâtiment se situe Route Sous-le-Scex 2 à Villeneuve (VD).

La Bâtie à Clarens

Cet immeuble locatif de 42 logements (2 à 4 pièces) fut la première réalisation de la SOCIM en 1961. Le bâtiment a déjà été rénové dans les années 1990. Cependant, la façade sud, côté balcons, n'avait pas été isolée. Dès lors, le conseil d'administration de la coopérative a prévu d'entreprendre des améliorations énergétiques de cet immeuble, sis Châtelard 31, 33 et 35 à Clarens. Les travaux envisagés sont le remplacement de l'ensemble des fenêtres du bâtiment, le remplacement de l'étanchéité et de l'isolation de la toiture avec l'installation de panneaux solaires. Les plafonds des caves seront isolés afin d'éviter les ponts de froid, ainsi que la mise aux normes incendie, comprenant le remplacement des portes EI30 nécessaires et des obturations coupe-feu. L'ensemble de ces rénovations sont estimés à CHF 1 300 000.– et un prêt du Fonds de Roulement est sollicité pour une partie du financement. Le dossier visant à l'examen technique préalable a été déposé à l'OFL, par l'intermédiaire de LOGEMENT SUISSE



← L'immeuble Les Peupliers à Villeneuve.

↓ L'immeuble La Bâtie à Clarens.

et, au fur et à mesure du départ des locataires, les appartements ont systématiquement été remis entièrement à neuf. Toutefois, il convient de préciser qu'il s'agit du seul immeuble de la SOCIM RIVIERA qui ne répond pas aux normes énergétiques. Le conseil d'administration de la coopérative a donc décidé de procéder à des travaux d'isolation des façades, de l'étanchéité et de l'isolation de la toiture afin de pouvoir installer des panneaux solaires. Les travaux permettront également de supprimer les loggias, agrandissant le salon de 5 m², cela engendrera une rénovation complète des salons, ainsi que la création de nouveaux balcons. Les salons seront aussi équipés de nouvelles portes-fenêtres ainsi que le remplacement des vitrages de la cage d'escalier façade Nord. Les plafonds des caves seront isolés afin d'éviter les ponts de



froid et, à terme, le raccordement du chauffage s'effectuera au réseau à distance du groupe E, qui est en cours d'étude.

Ces importantes rénovations sont estimées à CHF 3 100 000.– et la coopérative a sollicité un prêt du Fonds de Roulement, dans le cadre du Programme spécial bâtiment. LOGEMENT SUISSE procède au traitement du dossier en collaboration avec l'OFL et le dossier relatif à l'examen technique préalable a été transmis à l'OFL.

Pascal Magnin

Les Peupliers à Villeneuve

Cet immeuble locatif est une tour de 11 étages, comprenant 54 logements (1 à 4 pièces). Le bâtiment a été acquis en 2006 par la coopérative

Programme spécial bientôt clos

Les membres de LOGEMENT SUISSE sont très actifs dans la construction et la rénovation de logements d'utilité publique. Nombre d'entre eux réalisent actuellement des rénovations énergétiques et font appel aux aides fédérales. Plusieurs ont sollicité un prêt du Fonds de Roulement, notamment via le Programme spécial bâtiment de l'OFL. Celui-ci se termine fin 2025. Les demandes doivent être déposées avant octobre. Il offre des prêts sans intérêt pendant dix ans.

Zusammenfassung

Die Wohnbaugenossenschaft SOCIM RIVIERA plant umfassende energetische Sanierungen an zwei Mietliegenschaften in Clarens und Villeneuve. In Clarens werden unter anderem Fenster ersetzt, die Südfassade gedämmt und Solarpanels installiert. In Villeneuve erhält das Hochhaus eine neue Gebäudehülle, grössere Wohnzimmer mit neuen Balkonen sowie einen geplanten Fernwärmeanschluss. Die Finanzierung erfolgt teilweise über den Fonds de Roulement mit Unterstützung von WOHNEN SCHWEIZ und dem Bundesamt für Wohnungswesen (BWO).

Wie Baugenossenschaften ihren Strom erfolgreich teilen

Über 70 Personen interessierten sich für die Chancen und Herausforderungen, die sich für Baugenossenschaften bei der gemeinsamen Stromnutzung über Eigenverbrauch, ZEV, vZEV und LEG ergeben.

Am 5. Februar 2025 fand die traditionelle Energieveranstaltung der Dienststelle Umwelt und Energie des Kantons Luzern, des Regionalverbands Zentralschweiz von Wohnbaugenossenschaften Schweiz und WOHNEN SCHWEIZ statt. Im Fokus stand die gemeinschaftliche Nutzung von Solarstrom in Baugenossenschaften.

Nach der Begrüssung durch Bruno von Flüe, Vorstandsmitglied des Regionalverbands Zentralschweiz von Wohnbaugenossenschaften Schweiz, gab Matthias Zemp, Fachspezialist für Grossverbraucher und Industrie beim Kanton Luzern, einen umfassenden Überblick über die neuen schweizweiten Rahmenbedingungen. Thematisiert wurden

insbesondere die Solarpflicht für Neubauten und Dachsanierungen sowie Fördermöglichkeiten für Solaranlagen und andere Energieprojekte.

André Rast von der CKW AG erläuterte die technischen Grundlagen und Potenziale eines vZEV für Genossenschaften. Besonders spannend waren die Möglichkeiten zur Integration in lokale Elektrizitätsgemeinschaften (LEG) sowie zur Kombination mit Elektromobilität und Batteriespeichern.

Sandra Stettler von der Egon AG ging auf vertragliche Regelungen, Verbrauchsmessung und Eigenverbrauchsoptimierung ein. Sie präsentierte verschiedene Abrechnungsmodelle und zeigte auf, wie eine faire und transparente Umsetzung gelingt.

Die angeregte Diskussion machte deutlich, dass Baugenossenschaften noch vor Herausforderungen stehen. Adrian Achermann, Geschäftsführer von WOHNEN SCHWEIZ, betonte zum Abschluss, dass die Verbände und ihre Partner jederzeit für weitere Unterstützung zur Verfügung stehen. Beim abschliessenden Apéro wurde fleissig über geplante wie auch bereits umgesetzte Projekte diskutiert.

Reto Martinelli



Neue Chancen für Genossenschaften Solarstrom gemeinsam nutzen und Wirtschaftlichkeit optimieren Ihre Energie-Expert:innen

Unsere Potenzialanalyse zeigt wie



e4plus.ch

ZEV-Abrechnung

Auf was muss geachtet werden?

1. Vertragliche Regelung

Ein Vertrag zwischen Genossenschaft und Mietparteien legt fest, wer den ZEV vertritt und wie die Kosten für den Strom aus der Solaranlage und aus dem Netz verteilt und abgerechnet werden.

2. Preisgestaltung

Der Tarif kann pauschal (80 % des Standardstrompreises) oder nach effektiven Kosten festgelegt werden. ZEV-Solarstrom darf nicht teurer sein als Netzstrom. Externe Stromkosten können 1:1 weitergegeben werden.

3. Messinfrastruktur und Abrechnung

Geeichte Zähler sind Pflicht. Intelligente Messsysteme erleichtern Abrechnung und Verbrauchsanalyse, digitale Systeme minimieren den Aufwand.



Adrian Achermann (Mitte) im Gespräch mit Patrick Isler und Manuela Thalmann von der Fildern Wohnbau AG.



Hanspeter Häcki, BG Lippenrütipark Neuenkirch, umringt von Evelyne Kaufmann und Richard Studer, WBG für die Familie Sursee.



Von links: Josef Auchli, Bau- und Immobiliengesellschaft (BIG) Menznau, Walter Egli, WBG Emmenstrand Wolhusen, und Kurt Beck, BIG Menznau.

Résumé

Plus de 70 participants se sont informés le 5 février 2025 à Lucerne sur l'utilisation commune de l'électricité solaire dans les coopératives de construction. Des experts ont expliqué les nouvelles conditions-cadres, les solutions techniques telles que les RCP, RCPv et CEL ainsi que les modèles de facturation. La discussion animée a mis en évidence les opportunités et les défis. Lors de l'apéritif, les participants ont échangé leurs expériences et les projets prévus.



Die Gastgeber und Experten von links: Adrian Achermann, André Rast, Sandra Stettler, Matthias Zemp, Moritz Kulawik (Moderator) und Bruno von Flüe.

Bilder: Walter Stern

Eigenverbrauch, ZEV, vZEV und LEG kompakt erklärt

Seit 2014 dürfen Solarproduzenten den eigenen Strom vor Ort selbst verwenden. Bei diesem Eigenverbrauch fallen sowohl die Netzgebühren als auch alle Abgaben weg. Seit 2018 können sich mehrere Grundeigentümer zu einem Zusammenschluss zum Eigenverbrauch (ZEV) zusammenschliessen. Ein solcher ZEV verfügt nur noch über einen Anschluss zum öffentlichen Verteilnetz und verwendet eigene Zähler. Zwischen den teilnehmenden Liegenschaften müssen eigene Leitungen verlegt werden. Seit 2025 sind virtuelle ZEVs (vZEV) möglich. Dabei schliessen sich Liegenschaften zusammen, die über einen gemeinsamen Anschlusspunkt zum Verteilnetz verfügen. Für die Stromverteilung können die bestehenden Leitungen genutzt werden, ebenso werden die Zähler des Verteilnetzbetreibers verwendet. Ab 2026 ist ein

separater Messtarif pro Zähler geschuldet. Alle Bewohnerinnen und Bewohner eines ZEVs oder vZEVs sind nicht mehr Kunden des Verteilnetzbetreibers, sondern des ZEV-Vertreters (z. B. der Genossenschaft).

Ab 2026 werden zusätzlich lokale Elektrizitätsgemeinschaften (LEG) ermöglicht, um selbst produzierten Strom innerhalb eines Quartiers oder maximal einer Gemeinde zu vermarkten. Das öffentliche Verteilnetz darf dabei genutzt werden, wobei der innerhalb der LEG produzierte Strom zu einem reduzierten Netznutzungstarif bezogen werden kann. Je nachdem wie gross die LEG ist, beträgt der Rabatt 40 oder 20 Prozent. Alle übrigen Abgaben werden weiterhin verrechnet und die LEG-Teilnehmenden bleiben Kundinnen und Kunden des lokalen Energieversorgers.

Weitere Fotos des Abends sowie alle Präsentationen finden Sie unter www.wohnen-schweiz.ch/energie-lu2025



EGW-Finanzierungen stark nachgefragt: Neubauten, Sanierungen und energetische Modernisierungen haben Vorrang

Die Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW) verzeichnet eine historisch hohe Nachfrage nach Finanzierungen – doch die Mittel sind begrenzt. Nicht alle Gesuche können berücksichtigt werden.

Die EGW wurde 1990 in Zusammenarbeit mit dem Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) gegründet und spielt eine Schlüsselrolle in der Finanzierung des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Neben dem Fonds de Roulement stellen ihre Anleihen (aktuell ausstehendes Volumen: 4,07 Milliarden Franken) eine wesentliche Säule der indirekten Wohnbauförderung des Bundes dar. Sie ermöglichen gemeinnützigen Wohnbauträgern den Zugang zu zinsgünstigen, langfristigen Darlehen.



Patrizia Obrist ist seit 2023 Direktorin der EGW. Die Bankkauffrau und Betriebsökonomin arbeitet seit 2018 für die EGW.



Dr. phil. Ernst Hauri übernahm 2020 das EGW-Präsidium. Davor war er von 2009 bis 2019 BWO-Direktor.

Bilder: zvg

Das System stösst an seine Grenzen

Laut einem Interview mit Ernst Hauri (Präsident) und Patrizia Obrist (Direktorin) im Magazin Wohnen, liegt die hohe Nachfrage unter anderem an den verschärften Kreditvergaberichtlinien der Banken sowie den attraktiven EGW-Zinsen, die unter dem Referenzzinssatz liegen. Zudem sorgen geopolitische Unsicherheiten dafür, dass Wohnbauträger verstärkt auf langfristige Finanzierungsabsicherungen setzen. Die Folgen sind bereits spürbar: Die beantragten Finanzierungsvolumen übersteigen das für 2025 verfügbare Budget. Von den 1,7 Milliarden Franken des bis

Ende 2027 laufenden Rahmenkredits des Bundes sind bereits fast eine Milliarde vergeben. Für die kommenden Jahre stehen noch 715 Millionen Franken zur Verfügung – 2025 können maximal 300 Millionen Franken vergeben werden.

Neuer Rahmenkredit nicht vor 2027

Ein zusätzlicher Rahmenkredit könnte Entlastung bringen. Dieser wird aber frühestens 2027 erwartet. Der politische Prozess für die Genehmigung ist langwierig, und es ist unklar, ob der nächste Kredit höher ausfallen wird. Das Parla-

ment hatte festgelegt, dass das Bürgschaftsvolumen nicht schneller wachsen darf als die Anzahl der Haushalte. Angesichts der aktuellen Wohnungsknappheit bleibt abzuwarten, ob hier ein Umdenken stattfindet.

Prioritäten in der Vergabe

Aufgrund der angespannten Lage werden Gesuche strikt gemäss den Vorgaben aus den Bewilligungskriterien priorisiert. Kleinere und mittlere Baugenossenschaften werden bevorzugt behandelt, da sie stärker auf EGW-Kredite an-



Voranzeige Generalversammlung

Mittwoch, 4. Juni 2025, 17.15 Uhr

Generalversammlung der Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft schweizerischer Bau- und Wohngenossenschaften (HBG)

Hotel Schweizerhof
Bahnhofplatz 7, 8001 Zürich

Geschäftsstelle:
c/o Zürcher Kantonalbank
Bahnhofstr. 9, 8001 Zürich
Telefon 044 292 63 21

gewiesen sind. Neubauten, Sanierungen und energetische Modernisierungen haben Vorrang, um den gemeinnützigen Wohnungsbestand zu sichern und auszubauen. Reine Umfinanzierungen zwecks Zinsersparnis werden hingegen nachrangig behandelt.

Für Baugenossenschaften, deren Finanzierungen 2025 auslaufen, gelten zusätzliche Einschränkungen: Maximal zwei Drittel können verlängert werden, der Rest muss entweder zurückbezahlt oder abgelöst werden. Für kleinere Volumen bis 1 Million Franken gibt es allerdings Ausnahmeregelungen.

Auch langjährige EGW-Kunden müssen umdenken

Diese Entwicklungen sorgen insbesondere bei langjährigen EGW-Kunden für Unsicherheit. Patrizia Obrist betont jedoch, dass die EGW stets als Ergänzung zu Bankfinanzierungen gedacht war und nicht als alleinige Kapitalgeberin fungiert. Zudem sei es nicht im Sinne des Förderauftrags, nur bestehende Kunden zu bedienen und neue Bauträger auszuschliessen.

Darum sollten Baugenossenschaften ihre Finanzierungsstrategie überdenken und frühzeitig aktiv werden. Trotz der knappen Mittel rät die EGW weiterhin zur Einreichung von Gesuchen, um den zukünftigen Bedarf zu dokumen-

Résumé

La Centrale d'émission pour la construction de logements (CCL) enregistre une demande record de financement, mais ses moyens sont limités. Depuis 1990, elle joue un rôle clé dans le financement de la construction de logements d'utilité publique. Ses emprunts (4,07 milliards de francs) permettent aux organismes de logement d'accéder à des prêts à long terme à des taux d'intérêt avantageux.

La demande croissante résulte de l'octroi de crédits plus stricts par les banques, de taux d'intérêt CCL attractifs et d'incertitudes géopolitiques. Les volumes demandés dépassent déjà le budget disponible pour 2025. Sur les 1,7 milliard de francs du crédit-cadre fédéral (jusqu'en 2027), près de 1 milliard a été attribué – il ne reste plus que 300 millions de francs à disposition en 2025.

Un nouveau crédit-cadre est attendu au plus tôt en 2027. La CCL a donc durci ses critères d'attribution: la priorité est donnée aux nouvelles constructions, aux rénovations et aux modernisations énergétiques, tandis que les simples refinancements sont traités en second lieu. Les coopératives de construction de petite et moyenne taille sont privilégiées.

Les financements existants ne peuvent être prolongés qu'à hauteur de deux tiers. Les coopératives de construction devraient repenser leur stratégie de financement et agir suffisamment tôt. LOGEMENT SUISSE peut les soutenir dans cette démarche – aussi bien dans la recherche de sources de financement alternatives que dans la défense des intérêts politiques en faveur de la CCL.

tieren. Besonders für Bauträger mit auslaufenden Finanzierungen ist es entscheidend, frühzeitig mit der EGW in Kontakt zu treten und gemeinsam Lösungen zu erarbeiten. Auch die Unterstützung durch WOHNEN SCHWEIZ als Dachverband kann eine wertvolle Rolle spielen

– sei es bei der Suche nach alternativen Finanzierungsmöglichkeiten oder bei der politischen Interessenvertretung für eine ausreichende Mittelbereitstellung zugunsten der EGW.

Reto Martinelli

Zinskolumne LUKB

SNB dürfte Leitzins unverändert lassen

Die SNB senkte den Leitzins im März auf 0,25 %. Das Potenzial für weitere Zinssenkungen halten wir für begrenzt. Stattdessen erwarten wir, dass die Währungshüter den Leitzins an den nächsten Sitzungen auf dem Niveau von 0,25 % belassen werden. Grund hierfür ist einerseits die solide

Résumé

La BNS a abaissé son taux directeur à 0,25% et devrait le maintenir pour le moment. L'économie se redresse et l'inflation devrait atteindre 0,8% en 2026. Les taux swap suisses suivent les obligations allemandes et pourraient atteindre 0,9% d'ici un an.

Wirtschaftsentwicklung. So gehen wir davon aus, dass sich die Konjunkturerholung dieses und nächstes Jahr fortsetzen wird. Gleichzeitig erwarten wir, dass die Inflationsrate zum Jahresende hin wieder steigen wird. 2026 dürfte die Teuerungsrate im Jahresdurchschnitt auf 0,8 % klettern. Die Schweizer Swapsätze nahmen in den letzten Wochen bereits deutlich zu. Mit der Entwicklung der Wirtschaft lässt sich das nicht erklären. Vielmehr folgten sie den deutschen Bundesanleihen. Diese legten wegen der Aussicht auf steigende Staatsschulden kräftig zu. Kurzfristig könnten die Swapsätze zwar etwas nach unten korrigieren. Für den 10-jährigen Schweizer Swapsatz prognostizieren wir jedoch, dass er bis in einem Jahr auf 0,9 % steigt.



Zinskolumne

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

FÜHREND IM VERSICHERUNGSBROKERAGE.

Mit eigens entwickelten Versicherungslösungen
für Bau- und Gebäudeversicherungen.

assepro.com



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

**Ihre zuverlässigen und
kompetenten Partner**

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



Mitglied TREUHAND | SUISSE



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

Mehr Energie für dein Wissen!

OekoWatt

Praxisnahes Energiewissen für Immobilienprofis und Hauswart/-innen

26. Mai 2025:
Energiewissen für
Immobilienbewirtschafter/-innen



24. Juni 2025:
Energiewissen für Hauswart/-innen



30. Juni 2025:
Energieupdate für Architekt/-innen



Mit Unterstützung von



Konferenz Kantonalen Energiefachstellen
Regionalkonferenz Zentralschweiz

„Sichere dir jetzt einen Platz!“



Was gut für die Umwelt ist, ist auch gut fürs Portemonnaie

Da die Temperatur ein bisschen reduzieren. Hier die Heizkurve optimal einstellen. Bei der Lüftungsanlage die Betriebszeit anpassen und die Beleuchtungsstärke zudem noch minimieren. Mit wenigen Optimierungen an der Gebäudetechnik lässt sich viel Energie und Geld sparen.

Energiesparen bietet keinen Hingucker. Technikräume sind weniger attraktive Sujets für tolle Aufnahmen im Gegensatz zu glitzernden Photovoltaik-Dächern. Tatsache ist aber, dass die umweltfreundlichste Kilowattstunde immer noch die eingesparte oder nie verbrauchte Kilowattstunde ist. Daher sollten wir das eine (Energieeffizienz) tun und das andere (erneuerbare Energie) nicht lassen, meint Daniel Imgrüth von den Schnyder Ingenieuren.

Betrieb ohne Nutzen

Ziele der energetischen Betriebsoptimierung (kurz eBO) sind die Eliminierung oder zumindest Reduzierung des «Betriebs ohne Nutzen», die Abstimmung auf den Bedarf und das Erkennen von Fehlfunktionen. Diese erfolgversprechende Methode ist kaum mit Risiken verbunden, da keine Ersatzinvestitionen in die Gebäudetechnik getätigt werden müssen, sondern das Beste aus dem Bestehenden herausgeholt wird.

Es lohnt sich finanziell

Die Investition für die Energieberatung zahlt sich in der Regel in rund zwei Jahren aus. Die erzielten Energieeinsparungen – von erfahrungsgemäss 10 bis 15% – und die damit reduzierten Kosten wirken jedoch noch Jahre nach.

Transparenz im Energieverbrauch

Ein Energiemonitoring bietet sich an. Eine teure Infrastruktur dazu ist nicht zwingend notwendig. Ein günstiger Ansatz ist die manuelle Erfassung der Energieverbrauchsdaten ab vorhandenen Strom- und Wärmezählern durch die Hauswartung und Übertragung in ein Analyse-Tool. Die gewonnene Transparenz beim Energieverbrauch ist auch für die zukünftige Planung vorteilhaft, damit zum Beispiel eine neue Heizung dem Bedarf entsprechend dimensioniert wird und unnötig zu hohe Investitionskosten vermieden werden.



Betriebsoptimierung der Heizungsanlage

Optimierungspotenzial bei Neu- und Umbauten

Die eBO wird nicht nur bei bestehenden und älteren Gebäuden erfolgreich angewendet, Optimierungspotenzial liegt auch in Neu- und Umbauten, weil hier der Energieverbrauch nach Inbetriebsetzung oft unerwartet zu hoch ist. Gründe hierzu sind verschieden: geänderte Nutzung, fehlende Systemabstimmung, unentdeckte Mängel oder eine ungenügende Inbetriebsetzungsphase.

Win-win-Situation

Optimierte Gebäude senken die Nebenkosten und steigern den Komfort, was zu zufriedenen Wohnparteien führt. Die eBO trägt zudem zum langfristigen Werterhalt bei. Die Immobilie gewinnt an Attraktivität und positioniert das «grüne Image».

Die Schnyder Ingenieure Gesellschaften haben sich im Bereich «Energieeffizienz im Gebäude» durch schweizweite Tätigkeiten einen Namen gemacht. Mit einer breiten Erfahrung von Energieberatungen bei Wohnbaugenossenschaften und in kommunalen wie auch kantonalen Gebäuden führt Schnyder Ingenieure die Auftraggeber zu Sparerfolgen, geringerem Energieverbrauch, tieferen Betriebskosten und zu nachhaltigem Handeln.

News aus den Baugenossenschaften

Sins AG

Im Pflegezentrum Aettenbühl läuft die dritte und letzte Sanierungsetappe des Pflegeheims. Nachdem bereits das zweite und dritte Obergeschoss im letzten Jahr renoviert wurden, ist nun Abteilung 1 an der Reihe. Dabei wurden die Räumlichkeiten bis auf die Grundmauern zurückgebaut und wieder neu aufgebaut. Das Raumkonzept blieb erhalten. Nicht nur die Aufenthaltsräume und die Innenausstattung wurden modernisiert, sondern auch die Sanitäranlagen. Damit ist das Zentrum fit für die Zukunft.

Basel

Der Hofbau Riehenring 3 der Basler Genossenschaft Wohnstadt wurde mit dem Gestaltungspreis 2024 «Lücken füllen» der Wüstenrot Stiftung ausgezeichnet. Die Hofbebauung der Architekten jessenvollenweider bietet 36 attraktive Wohnungen mitten im Wettsteinquartier und ist 2000-Watttauglich. Die Jury schreibt: «Das Projekt passt hervorragend in die Kategorie der Auslobung, die nachhaltige Verdichtung eines Hofes mit einer hohen baukulturellen Qualität als vorbildlich gewürdigt.» Es zeige eine meisterhafte Integration in die bestehende Struktur und respektiere zugleich die Gegebenheiten des Quartiers.

Birsfelden BL

Am ehemaligen Standort der Gemeindeverwaltung an der Hardstrasse in Birsfelden entstehen gegen 100 Genossenschaftswohnungen. Drei Basler Wohnbaugenossenschaften, darunter die Wohnstadt, realisieren im Baurecht der Gemeinde Birsfelden vier innovative Projekte. Die Gemeindeversammlung hat die notwendige Quartierplanung sowie die Baurechtsvergabe beschlossen. Es entsteht ein vielseitiges Ensemble mit viel Nachbarschaft. Die gesamte Siedlung wird mit dem Label SNBS-Areal geplant. Die drei Neubauten sind alle in Holzbauweise geplant. Das bestehende lange Gewerbegebäude aus den 50er-Jahren wird umgenutzt.

Affoltern ZH

Das Neubauprojekt der Zürcher Baugenossenschaft GISA in Affoltern geht in die Umsetzung. Die 92 Reihenhäuser und Wohnungen aus dem Jahr 1948 sind an das Ende ihrer Lebensdauer angelangt. Auf dem 20 000 Quadratmeter grossen Areal entstehen Neubauten mit attraktiven Freiräumen. Die Mieterinnen und Mieter der Baueinheit 1 konnten bereits andere Wohnungen beziehen. Es folgt die Einzäunung der Bauwand, der Baubetrieb mit der Schadstoffsanierung in

Hinweis der Redaktion

Fehlt eine wichtige Nachricht Ihrer Baugenossenschaft? Dann senden Sie uns Ihre Mitteilung (idealerweise mit Foto) direkt an redaktion@wohnen-schweiz.ch.

Wir prüfen die Inhalte gerne und veröffentlichen sie nach Möglichkeit auf unseren Informationskanälen.

den bestehenden Gebäuden. Schliesslich fahren im Frühling die Bagger auf und es wird mit dem Rückbau der bestehenden Gebäude begonnen.

Zürich

Die Baugenossenschaft Röntgenhof feiert ihr 100-jähriges Bestehen. Begonnen hat alles mit der Überzeugung «Aus dem Zusammenschluss Einzelner zur Gemeinschaft erwächst Stärke». Heute zählt die BG Röntgenhof zu den grossen Genossenschaften im Kanton Zürich. Seit 1925 Jahren bietet sie erfolgreich zeitgemässes, bezahlbares Wohnen an.

Zürich

Die Gemeinnützige Baugenossenschaft Limmatal GBL hat Ende Januar die Liegenschaft Feltenbergstrasse 197 erworben. Das dreigeschossige Mehrfamilienhaus mit sechs Wohnungen grenzt an die Neubausiedlung Langgrüt und dient als strategischer Zukauf. Die GBL hat per sofort die Bewirtschaftung der Liegenschaft mit den bestehenden Mietverträgen übernommen.

Zürich

Das Bundesamt für Wohnungswesen BWO hat bekanntlich am 3. März 2025 den hypothekarischen Referenzzinssatz auf 1,5 Prozent gesenkt. Die Logis Suisse AG passt die Mietzinsen an: Als gemeinnützige Wohnbauträgerin und Vermieterin von rund 3300 Wohnungen gibt sie diese Senkung direkt an die Mietenden weiter – automatisch und ohne Antrag. Damit setzt sie ein Zeichen für andere Genossenschaften!

Sarah Bischof/Kurt Bischof



Verdichtung und hohe Baukultur: Das bringt das Projekt Hofbau Riehenring 3 der Basler Genossenschaft Wohnstadt unter einen Hut. Bild: zvg

Ist der runde Tisch eingeschlafen?

Um den runden Tisch Wohnraumknappheit ist es ruhig geworden. Sind die Teilnehmerinnen und Teilnehmer angesichts der widersprüchlichen Interessen handlungsunfähig? Das Magazin WOHNEN SCHWEIZ hat bei Martin Tschirren, Direktor Bundesamt für Wohnungswesen, nachgefragt.



BWO-Direktor Martin Tschirren: «Allein kann das Problem des knappen Wohnraums niemand lösen.»

Magazin WOHNEN SCHWEIZ: Provokativ gefragt, ist der runde Tisch Wohnungsknappheit eingeschlafen?

Martin Tschirren: Gar nicht. Am zweiten runden Tisch im Februar 2024 haben wir einen Aktionsplan vorgestellt. Und nun sind wir an der Umsetzung.

Warum hört man nichts mehr?

Weil derzeit vor allem Grundlagenarbeit gefragt ist. Aber soll ich Ihnen einen Überblick über die laufenden Arbeiten geben?

Gerne. Zählen Sie auf.

Bereits umgesetzt und in Kraft sind die aktualisierten Bedingungen für die Darlehen aus dem Fonds de Roulement (siehe auch S. 8). Das ist ebenfalls ein Ergebnis aus dem Aktionsplan. Dann läuft eine Untersuchung zur Frage, wie sich Rekurse und Beschwerden auf die Wohnbautätigkeit auswirken. Eine Arbeitshilfe zur Durchführung einer frühzeitigen und korrekten Interessenabwägung ist kurz vor der Fertigstellung. Auch ist eine Studie über altersgerechten Wohnraum im Gang und es laufen Abklärungen, wie die Gemeinden bei der Siedlungsentwicklung gut beraten werden können. Und schliesslich gibt es auch verschiedene Aktivitäten im Bereich des Wohnens in den Berggebieten.

Kritiker werfen dem Aktionsplan vor, statt Massnahmen gebe es nur Studien.

Das liegt in der Natur der Sache und hat mit der Rolle zu tun, welche die verschiedenen Akteure

spielen. Zudem gibt es nicht die eine Massnahme, die alle Probleme löst. Die Grundlagen, die wir beispielsweise im Bereich der Einsparungen erarbeiten, können anschliessend von Kantonen, Städten oder Gemeinden umgesetzt werden. Und ja, dies braucht seine Zeit. Aber wir haben uns darauf verständigt, dass die Zuständigkeiten so bleiben, wie sie sind.

Wie erklären Sie sich, dass sich seinerzeit der erste runde Tisch erstaunlich schnell über die zentralen Themen einig konnte?

Weil sich alle Beteiligten bei der Problemanalyse grundsätzlich einig waren, dass drei Themenfelder zentral sind. Erstens die Innenentwicklung erleichtern und qualitativ umsetzen. Zweitens die Verfahren beschleunigen und stärken. Und drittens genügend preisgünstigen, bedarfsgerechten Wohnraum sicherstellen.

Dann hört die Einigkeit aber auf?

Es gibt rund um das Thema Wohnen nun einmal unterschiedliche Anliegen und Interessen.

Der gemeinnützige Wohnungsbau ging bis jetzt als Sieger vom Platz.

Ich will nicht in Kategorien von Siegern und Verlierern reden. Wir brauchen alle Akteure, um die Probleme der Wohnraumversorgung zu lösen. Wir müssen gemeinsam an den richtigen Schrauben drehen, und zwar in die richtige Richtung. Allein kann das Problem niemand lösen.

Aber ohne Baugenossenschaften lassen sich die Probleme nicht lösen ...

Zweifellos wurde von den Beteiligten am runden Tisch anerkannt, dass beim dritten Themenfeld, der Bereitstellung von bezahlbarem und bedarfsgerechtem Wohnraum, der gemeinnützige Wohnungsbau eine wichtige Rolle spielt. Damit ist auch die Erwartung verbunden, dass die Wohnbaugenossenschaften ihre Rolle auch tatsächlich wahrnehmen.

Warum kürzt denn der Bund die Mittel für die Leistungsaufträge der Dachverbände?

Da müssen wir unterscheiden: Fördermittel sind derzeit ausreichend vorhanden, beispielsweise im Fonds de Roulement. Es liegt, wie erwähnt, an den Wohnbaugenossenschaften, diese zu nutzen. Aber ja, die Mittel für die Leistungsaufträge an die Dachverbände wurden tatsächlich gekürzt. Wir setzen damit einen politischen Auftrag um.

Was sind die nächsten Schritte im Aktionsplan?

Mitte Februar haben wir uns mit einer Umfrage an die Beteiligten des runden Tisches gewandt. Wir wollen von ihnen wissen, ob die bisher bearbeiteten Themen genügen oder ob weitere Aspekte bearbeitet werden müssen. Parallel laufen die erwähnten Arbeiten weiter. Sobald ein Projekt oder eine Studie abgeschlossen ist, wird darüber informiert. *Interview: Kurt Bischof*

Résumé

Depuis quelques mois le silence s'est fait autour de la table ronde et du plan d'action. Le magazine LOGEMENT SUISSE s'est renseigné auprès de Martin Tschirren, le directeur de l'Office fédéral du logement. Il assure que l'on travaille intensivement à la mise en œuvre. Mais cela prend du temps. Car pour l'instant, ce sont surtout des études sur différents thèmes qui sont au premier plan, notamment la phase d'élaboration des bases. Un premier résultat a toutefois déjà été mis en œuvre: l'adaptation des conditions du Fonds de roulement (voir aussi à la page 8). M. Tschirren argumente que les maîtres d'ouvrage d'utilité publique jouent un rôle important et que les aides financières sont actuellement suffisantes.

Miele

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

Einmal Miele, immer Miele.



miele.ch/kitchen

Markt



Brunner Medien

Printmanagement von A bis Z

Als Druckerei mit moderner Medienstufe für Layout, Grafik, Korrekturen, Datenmanagement und Personalisierung begleiten wir Sie durch alle Phasen Ihres Kommunikationsprojekts: von der Konzeption über die Gestaltung bis zur Produktion und Logistik. Unser Verlag betreut und bewirtschaftet Zeitschriften, Buchprojekte und Lehrmittel auf Mandatsbasis und im eigenen Verlagsrecht. Klassische Produkte aus unserem Haus sind Zeitschriften, Jahresberichte, Broschüren, personalisierte Mailings, Werbe- und Geschäftsdrucksachen. Print wirkt – davon sind wir überzeugt. Zum Beispiel mit Papier aus Grasfasern. Erfahren Sie mehr von unseren Kundenberatern.

www.bag.ch

pd.



Nachhaltiger Immobilienunterhalt

ARAG Aktiv-Reinigungen/ HW Hauswartungen

Die HW Hauswartungen AG und ARAG Aktiv-Reinigungen AG sind seit vielen Jahren verlässliche Partner für Baugenossenschaften jeder Grösse. Mit 170 engagierten Mitarbeitenden bieten wir hochwertige Leistungen in Hauswartung, Büoreinigung, Gartenpflege und Fassadenreinigung – ergänzt durch Spezial-, Umzugs- und Baureinigungen. Dank unserer Standorte in Baar, Luzern, Zürich und Wallisellen sind wir rasch vor Ort und betreuen grosse und kleine Liegenschaften in der Region Zürich und Zentralschweiz persönlich, kompetent und mit Blick fürs Wesentliche.

pd.

www.arag-services.ch

www.hwhauswartungen.ch



Avobis Advisory AG

Massgeschneiderte Fremdfinanzierungslösungen

Das aktuelle Finanzierungsumfeld stellt gemeinnützige Wohnbauträger bei Neu- und auch bei der Refinanzierung vor neue Herausforderungen: schwankende Zinsen am langen Ende, die seit dem 1. Januar geltende Eigenmittelverordnung, eine verhaltene Kreditvergabe durch Banken sowie limitiertes Angebot bei alternativen Finanzierungsquellen wie EGW-Anleihen. Umso wichtiger ist es, frühzeitig die passende Finanzierungsstrategie zu entwickeln. Wir unterstützen Sie mit fundierter Beratung und begleiten Sie zuverlässig durch den gesamten Finanzierungsprozess – damit Ihre Projekte auch unter anspruchsvollen Rahmenbedingungen realisiert werden können.

pd.

www.avobis.ch

Agenda

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

22.5. 14 h 00–16 h 00, Neuchâtel
Visite d'une immeuble de 67 logements avec services (LLA – AE)

11.6. 16.00–21.00, Luzern
Delegiertenversammlung WOHNEN SCHWEIZ
Assemblée des délégués de LOGEMENT SUISSE

19.9. 10.15–17.00, Luzern
Forum der Wohnbaugenossenschaften

7.11. 09.15–16.00, Bern
Schweizer Wohntage 2025

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

4.5. Genf, Meyrin, Nyon und Lausanne
–8.5. Praxis-Check/Studienreise:
Stadterweiterung am Genfersee

20.5. 08.30–17.00, Zürich
Hauswart, Hauswartin – Psychologe,
Psychologin im Treppenhaus?

20.6. 09.00–17.00, Luzern
Einführung in das Genossenschaftswesen

28.8. Zürich
–26.3. Lehrgang: Management von gemeinnützigen
Wohnbauträgern

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

30.4. 13 h 45–15 h 00, Vidéo
2025 – année de l'énergie: l'impact pour les MOUP en termes de rénovations énergétiques

21.5. 13 h 45–15 h 00, Vidéo
Le droit de superficie (DDP) pour lutter contre le manque de logements à loyer abordable

18.6. 13 h 45–15 h 00, Vidéo
Les Instruments de financement pour les MOUP

27.8. 13 h 45–15 h 00, Vidéo
Les MOUP et leur conduite (droit-statuts, AG, comité, organe de révision, administration)

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

Joel Wicki
Im Schwingen
ein ganz Böser



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

CKW.
AxpO Group

Partner von WOHNEN SCHWEIZ

Goldpartnerschaften Deutschschweiz



www.anliker.ch



www.ckw.ch



www.electrolux.ch



www.lukb.ch



www.wuestpartner.com

Silberpartnerschaften Deutschschweiz



arbeiten leben wohnen

www.arlewo.ch



www.arag-services.ch



www.assepro.com



treuhand | steuern | revision

www.bepartner.ch



www.bag.ch



www.formis.ch



www.itoba.ch



www.jaeggihafter.ch



www.liftag.ch



www.naefpartner.com



www.oekowatt.ch



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
Reto Martinelli, WOHNEN SCHWEIZ
Obergrundstrasse 70, 6003 Luzern,
Telefon 041 311 00 81
redaktion@wohnen-schweiz.ch

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

Erscheinungstermin / Date de parution: 31.06.2025
Redaktionsschluss / Date limite de rédaction: 13.05.2025
Anzeigenschluss / Date limite annonces: 30.05.2025

Titelbild / Image de couverture
CKW/Philipp Schmidli



**Das ist keine gewöhnliche
Waschmaschine.
Das ist Marco Odermatts
Waschmaschine.**



**Beste schnelle Fleckenentfernung auf dem
Markt bei schonenden 30°C.¹ Saubere Wäsche
in nur 49 Minuten – mit bis zu 30% weniger
Energie.² Schnell, supereffizient und sanft.
Genau wie Marco.**

Wäschepflege wie ein Champion.

¹Basierend auf einem externen Test zur Fleckenentfernung von 59 Flecken mit dem AbsoluteWash 49-Programm (49 Min. bei 4 kg Beladung) im Vergleich zu marktführenden Marken in Europa mit Kurzprogrammen von 1 Stunde bei 30°C.

²Mit dem AbsoluteWash 49min-Programm reinigen Sie gründlich bei 30°C und sparen mehr als 30% Energie im Vergleich zu einem 40°C-Baumwollprogramm.