

Bauen und Sanieren: Verdichten ⁴ Construire et rénover: Densifier ⁷

4 | 2023

Magazin für den gemeinnützigen Wohnungsbau
Le magazine de l'habitat d'utilité publique



19
Energetisch sanieren:
Die wichtigsten Tipps

28
Dringend bauen: Bis 2026
fehlen 50 000 Wohnungen

30
Achtsam wohnen:
Generationenhaus in Langnau



Beim Ausbau des 1907 erstellten Wohnhauses in Luzern wurden die folgenden Sanierungsmaßnahmen umgesetzt: Ausbau Dachgeschoss inkl. Terrasse, Küchenersatz, Ersatz Nasszellen, Fensterersatz, Sanierung Treppenhaus, Lifteinbau, Ersatz aller Steigzonen, Heizungsersatz, neue Wasch- und Trocknungsräume (UG), Balkonersatz, Streichung Fassade

WERT- SCHAFFEND

ANLIKER entwickelt, plant und baut als
Generaldienstleister.



Anliker AG Generalunternehmung

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

ANLIKER

Zauberworte

Es gibt Begriffe, die überall auf Zustimmung stossen. Sie haben das Potenzial, schwierige Probleme zu lösen. Ein solches Zauberwort ist in Zeiten des Wohnungsmangels «**Verdichten**».

Einmal mehr gehen gemeinnützige Wohnbauträger innovativ voran, wie wir in dieser Ausgabe zeigen. Eine Zürcher Baugenossenschaft erhöht mit Verdichten den Wohnungsbestand um 105 Einheiten. Oder Bieler Genossenschaften transformieren gemeinsam einen Stadtteil und schaffen mehr Wohnraum. Brilliant! Aber auch Baugenossenschaften können Opfer von lähmenden **Einsprachen** sein. Auch dazu zeigen wir mehr.

Deshalb stellt sich die Kernfrage, wie Verdichten besser akzeptiert wird. Lesen Sie auf Seite 5 folgende Aussage: «Erschwinglicher Wohnraum ist Voraussetzung für die Akzeptanz der Verdichtung.» Sie stammt nicht von einem Genossenschaftsvertreter, sondern von einem Mann der Wirtschaft. Halter-CEO Markus Mettler wird im Interview noch konkreter und sieht den Schlüssel zu mehr bezahlbarem Wohnraum in der **Kostenmiete**. Dieses Instrument ist den Baugenossenschaften bestens bekannt. In Zeiten des Wohnungsmangels können sie diesen Trumpf souverän ausspielen.

Lassen Sie sich von dieser Ausgabe inspirieren und zu neuen Projekten motivieren – aber vorher: Geniessen Sie Advent und Weihnachten – wirklich zauberhafte Tage!



Kurt Bischof

Redaktionsleiter Magazin WOHNEN SCHWEIZ
Directeur de la rédaction du magazine LOGEMENT SUISSE

Mots magiques

Il y a des termes qui font l'unanimité partout. Ils ont le potentiel de résoudre des problèmes difficiles. En ces temps de pénurie de logements, «**densifier**» est l'un de ces mots magiques.

Une fois de plus, les maîtres d'ouvrage d'utilité publique font preuve d'innovation, comme nous le montrons dans ce numéro. Une coopérative de construction zurichoise augmente son parc de logements de 105 unités grâce à la densification. Ou, des coopératives biennoises transforment ensemble un quartier et créent plus de logements. C'est brillant! Mais les coopératives de construction peuvent aussi être victimes **d'oppositions paralysantes**. Nous le montrons également.

C'est pourquoi la question centrale est de savoir comment mieux faire accepter la densification. Lisez en page 7 l'affirmation suivante: «Un logement abordable est la condition sine qua non pour que la densification soit acceptée.» Elle n'émane pas d'un fonctionnaire de coopérative, mais d'un homme d'affaires. Markus Mettler, CEO de Halter, se montre encore plus concret dans l'interview et voit la solution d'un plus grand nombre de logements abordables par des loyers à **prix coûtant**. Cet instrument est bien connu des coopératives de construction. En période de pénurie de logements, elles peuvent jouer cet atout de manière souveraine.

Laissez-vous inspirer par ce numéro et motiver pour de nouveaux projets – mais avant: jouissez de l'Avent et de Noël – des jours vraiment magiques!

Inhalt / Sommaire

Verdichten: Kostenmiete fördert Akzeptanz	4
Verdichten: Wohnungszahl verdoppelt	8
Densifier: Plus de logements	11
Bauen und Sanieren: Mühsame Einsprachen	13
Bauen und Sanieren: Strangsanierung in Basel	14
Construire et rénover: Rénovation en chaîne	17
Bauen und Sanieren: Dossier mit Tipps	19
Bergregionen: Neue Modelle entstehen	25
LOGEMENT SUISSE: Nouveaux membres	27
Wohnungsmarkt: Zu wenig Wohnungen	28
Wohnungsmarkt: Defizite der Städte	29
Wohnen im Alter: Generationenhaus	30
Ratgeber: Mieterausweisung	33
Genossenschaften: Rundschau	35
Wohnpolitik: News aus Bern	38
WOHNEN SCHWEIZ: Partnerschaften	39
LOGEMENT SUISSE: Partenariats	39

Impressum

WOHNEN SCHWEIZ

Magazin für den gemeinnützigen Wohnungsbau

LOGEMENT SUISSE

Le magazine de l'habitat d'utilité publique

Herausgeber/Adressänderungen/Inserate

Editeur/Changement d'adresse/Annonces

WOHNEN SCHWEIZ

Verband der Baugenossenschaften

Obergrundstrasse 70, 6002 Luzern

Telefon 041 310 00 50

www.wohnen-schweiz.ch

magazin@wohnen-schweiz.ch

Redaktion / Rédaction

Kurt Bischof, bischof | meier und co.

Postfach, 6281 Hochdorf

kurt.bischof@wohnen-schweiz.ch, Telefon 041 914 70 10

Produktion / Production

Brunner Medien AG, Kriens, bag.ch

Erscheinungsweise / Mode de parution

4 Mal jährlich / 4 fois l'an

Auflage 14 000 Exemplare / Tirage 14 000 exemplaires

Jahrgang 13 / Année 13

Nächste Ausgabe / Prochain numéro 1/2024

Schwerpunktthema: Finanzierung

Thème prioritaire: Financement

Erscheinungstermin / Date de parution: 29.03.2024

Redaktionsschluss / Date limite de rédaction: 16.02.2024

Anzeigenschluss / Date limite annonces: 01.03.2024

Titelbild / Image de couverture

Birch Seeburg Zürich der Baugenossenschaft

Escher Linth. Bild Nadine Kägi

«Erschwinglicher Wohnraum ist Voraussetzung für die Akzeptanz der Verdichtung»

Markus Mettler, der CEO des Bau- und Immobilienunternehmens Halter AG, entpuppt sich als Fan der Kostenmiete. Nur damit könne der inneren Verdichtung, die im Moment blockiert sei, zum Durchbruch verholfen werden. Das Magazin WOHNEN SCHWEIZ hat mit ihm gesprochen.

WOHNEN SCHWEIZ: Wohnraum ist heiss begehrt, das Geschäft boomt. Wie leben Sie als Glückspilz?

Markus Mettler (denkt nach): Also, ich sehe mich nicht als Glückspilz, sondern nerve mich über die vielen Glücksritter rund um Bauen und Wohnen.

Hoppla! Glücksritter sind per Definition Leute, die nur an ihr eigenes Glück denken und dafür jedes Risiko eingehen.

Genau so meine ich es. In den letzten 20 Jahren des Booms war die Immobilienbranche durchtränkt von Glücksrittern. Alle – Unternehmen, Parteien, Verbände, Beraterinnen und Berater – haben für sich selbst geschaut. Denken Sie nur an die Labels und die Qualitätsstandards, die zu einer Industrie von Expertinnen und Experten geführt haben. Dabei wäre Wohnraum zu schaffen für unsere Branche eine schöne Aufgabe, die wir für die Gesellschaft und Wirtschaft erbringen dürfen. Aber die Freude am Investieren in den Wohnungsbau sinkt permanent.

Haben wir Wohnungsnot oder Wohnungsknappheit?

Abstrakt, über die ganze Schweiz betrachtet, haben wir Wohnungsknappheit. Heruntergebrochen auf die einzelne Person kann es hingegen Wohnungsnot sein.

Warum sind wir in diese Verknappung gerasselt?

Das liegt am Raumplanungsgesetz aus dem Jahr 2013. Es ist bei den Zielsetzungen extrem breit aufgestellt und befriedigt fast alle Bedürfnisse. Die Zersiedelung stoppen und die innere

Verdichtung fördern, dafür waren und sind alle. Insbesondere mit dem Nebensatz, dass die Verdichtung qualitativ sein muss. Wer will das nicht? Aber unter dem Vorwand dieser Anspruchshaltung werden leider Prozesse verlangsamt und der Wohnraum verteuert, ohne wirklichen Effekt auf die Qualität. Am Schluss profitieren nur Berater und die Gegnerinnen der Innenverdichtung.

Ist denn Verdichten für die Baubranche nicht das grösste Geschenk?

Vergessen Sie's, das ist pure Illusion. Innere Verdichtung findet kaum statt, darum haben wir Wohnungsknappheit.

Wie meinen Sie das?

Schauen wir kritisch auf den Mechanismus. Das Raumplanungsgesetz will haushälterischen Umgang mit dem Boden und verunmöglicht Bauen auf der grünen Wiese. Also müsste der Bedarf mit innerer Verdichtung kompensiert werden. Tut es aber nicht. Aktuell findet in diesem Land innere Verdichtung schlicht nicht im notwendigen Umfang statt.

Woran liegt das?

Eine toxische Mischung führt zur Lähmung. Die Substanzen dafür sind erstens der ausgetrocknete Grundstück- und Wohnungsmarkt mit steigenden Landpreisen und Angebotsmieten, zweitens Innenverdichtungen mit Neubauten, die nachvollziehbar als Verdränger des günstigen Wohnraums wahrgenommen werden, was wiederum zu Widerstand in der Bevölkerung führt, und als Folge davon drittens die Regulierungswut und protektionisti-

sche Interventionen, verbunden mit einer kontinuierlich sinkenden Investitionsbereitschaft in den Wohnungsbau. Dann steigen Landpreise und Angebotsmieten weiter. Ja, wir befinden uns in der Quadratur des Kreises und alle schreien «Wohnungsnot».

Jetzt machen Sie aber auf Drama ...

... Nein. Immer mehr Investoren sind es leid, für ein Projekt von Pontius zu Pilatus zu springen und aufgrund teurer Auflagen, Experten und Labels am Schluss hochpreisigen statt preiswerten Wohnraum zu schaffen.

Wie kommen wir aus dieser Quadratur heraus?

Wir müssen den negativen Regelzyklus bei der Innenverdichtung brechen. Das heisst, dass an erster Stelle die Schaffung von Wohnraum für die verschiedensten Bevölkerungskreise stehen muss. Das erreichen wir nur, wenn wir die Partikularinteressen zurückbinden, die Qualitätssicherungs-Industrie mit diesen vielen Beraterinnen und Beratern runterfahren, die Baubewilligungsverfahren verschlanken und die Investitionsbereitschaft in den Wohnungsbau fördern.

Kommt damit die innere Verdichtung in Fahrt?

Ja, wir müssen die innere Verdichtung in den Dienst der Wohnraumbeschaffung für die breite Bevölkerung stellen. Das ist bis jetzt nicht ansatzweise gelungen. Heute funktioniert der Marktmechanismus tatsächlich ausschliesslich so, dass Innenverdichtung günstigen Wohnraum verdrängt und teuren produziert. Das ist falsch.

Erschwinglicher Wohnraum ist die Voraussetzung für die Akzeptanz der Verdichtung.

Wie erreichen wir das?

Viel Potenzial liegt in der Kostenmiete. Sowohl in den Wohnzonen als auch in den Nicht-Wohnzonen.

Warum?

Bei den Wohnzonen sind Ausnutzungsziffern als Richtwerte festzulegen. Die Hälfte des über Verdichtung geschaffenen zusätzlichen Wohnraums sollte zu tatsächlichen Kosten zur Verfügung gestellt werden und darf nicht dem freien Markt ausgesetzt werden.

Und bei den Nicht-Wohnzonen?

Hier sind Wohnungen bis zu einem 50-Prozent-Anteil zuzulassen unter der Bedingung, dass der Wohnraum in Kostenmiete und im gleichen Masse auch die ursprünglich zonenkonforme Nutzung erstellt wird.

Der CEO eines grossen Entwicklers plädiert für Kostenmiete. Überraschend.

Warum nicht? Es geht mir darum, für die Bauprojekte Mehrheiten zu finden. Und dafür ist es notwendig, die gesellschaftlichen Bedürfnisse zu kennen. Kostenmiete ist ein grossartiges Instrument: Wenn durch eine entsprechende Ausnutzungsziffer bei einem Grossprojekt mit innerer Verdichtung 500 Wohnungen zusätzlich realisiert werden können, müssen 250 günstiger sein und in Kostenmiete abgegeben werden.

Damit sind wir wieder bei der gesellschaftlichen Relevanz von preisgünstigem Wohnraum.

Genau. Erschwinglicher Wohnraum ist die Voraussetzung für die Akzeptanz in der Raumentwicklung. Und vergessen wir nicht: Die Zufriedenheit der Bevölkerung mit ihrer Wohnsituation ist einer der zentralen Pfeiler für den Zusammenhalt der Gesellschaft. Und eben Türöffnung für die Innenverdichtung.



Markus Mettler

ist seit 13 Jahren CEO der Halter AG und Verwaltungsratspräsident der Gesellschaften innerhalb der Gruppe. Die 1918 gegründete Halter AG ist ein erfahrener Entwickler von Arealen, Grundstücken, Bauprojekten und Liegenschaften. Das Unternehmen beschäftigt rund 400 Personen an den Standorten Schlieren, Bern, Basel, Luzern, Lausanne, Genf und St. Gallen. Markus Mettler ist dipl. Bau-Ing. ETH mit Nachdiplomstudium in Betriebswissenschaften und lebt mit seiner Frau und seinen drei Kindern in Simach TG.

Halter AG und ihre Genossenschaften «Wir sind Stadtgarten»

Was halten Sie von Wohnbaugenossenschaften?

Das ist ein extrem spannendes und wertvolles Gefäss. Wenn auch bisher eher links verortet. Der Marktanteil der Gemeinnützigen ist quantitativ bescheiden, aber qualitativ hervorragend. Es gibt tolle Referenzprojekte der Genossenschaften in den Bereichen Energie und Stadtentwicklung.

Warum gründet die Halter AG selbst Wohnbaugenossenschaften?

Weil sie das perfekte Gefäss für selbstgenutzten Wohnraum mit Kostenmiete und somit die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum sind.

Offenbar haben Sie damit Erfolg.

Ja, unsere Baugenossenschaften mit dem Namen «Wir sind Stadtgarten» haben schon mehrere grössere Projekte stemmen können.

Wie funktioniert das Modell?

Wir als Halter AG gründen die Wohnbaugenossenschaften, übernehmen

Erstfinanzierung und professionelle Projektentwicklung zu vergleichsweise tiefen Preisen. Etwa vier Jahre später ziehen wir uns zurück, übergeben die Genossenschaft den Bewohnerinnen und Bewohnern und ziehen das Genossenschaftskapital ab.

Verstehen Sie, dass Baugenossenschaften skeptisch auf Ihr Engagement blicken?

Ja. Ich stehe sogar dazu, dass es für uns auch ein attraktives Geschäftsfeld ist, um zu investieren und zu bauen. Dank unserem Know-how als bedeutender Immobilienentwickler können wir preislich attraktive Angebote machen. Das gefällt den einen oder anderen Baugenossenschaften vielleicht nicht. Wir leisten aber einen Beitrag an und für den gemeinnützigen Wohnungsbau. Für Partnerschaften mit bestehenden Baugenossenschaften sind wir offen.

Interview Kurt Bischof

ELEKTRO - SO EINFACH.

Elektro- und Lichtinstallationen mit zuverlässigem 24h-Service. Wir engagieren uns für Sie an über 50 Standorten.



Nehmen Sie mit uns Kontakt auf:
www.ckw.ch/elektro

CKW.

«Un logement abordable est une condition préalable à l'acceptation de la densification»

Augmenter l'espace habitable en le densifiant. C'est pourquoi le CEO du promoteur immobilier Halter AG plaide pour davantage de loyers basés sur les coûts. C'est la seule façon de rendre les logements moins chers. Et de préciser: «Un logement à prix abordable est la condition sine qua non pour que la densification soit acceptée.»

Markus Mettler est un entrepreneur dynamique. Il déborde d'idées et ose des déclarations nouvelles et souvent inconfortables. Ce faisant, il ne recule pas devant la critique de son propre secteur. Ainsi, selon lui, au cours des 20 dernières années, tous les protagonistes (entreprises, partis politiques, associations, élus et élus) n'ont regardé que pour leurs propres intérêts. Dans une interview accordée au magazine LOGEMENT SUISSE, Markus Mettler déclare littéralement: «Pensez seulement aux labels et aux normes de qualité qui ont conduit à une industrie d'expertes et d'experts.» Et pourtant, créer des logements serait une belle tâche, pour laquelle la société et l'économie peuvent apporter leur contribution. Mais le plaisir d'investir dans la construction de logements diminue en permanence.

La densification n'a pas lieu

C'est essentiellement à cause de la loi sur l'aménagement du territoire que l'espace habitable est devenu rare aujourd'hui et peut même se traduire par une pénurie de logements pour les personnes à la recherche d'un logement. Il décrit le problème comme suit: Les objectifs de la loi sur l'aménagement du territoire sont extrêmement larges et répondent à presque tous les besoins. Tout le monde était et est favorable à l'arrêt du mitage du territoire et à la promotion de la densification interne. En particulier du fait que la densification doit être qualitative. Qui ne le souhaite pas? Mais cela ralentit les processus et renchérit l'habitat, car il doit être rénové ou construit de ma-



Markus Mettler, CEO de Halter AG, voit dans les loyers basés sur les coûts la clé de l'habitat bon marché et de la densification.

Photo mad

nière qualitative. Il n'est plus possible de construire en rase campagne, il faudrait donc compenser le besoin de nouveaux logements par une densification interne. Mais Markus Mettler dit textuellement: «Mais ce n'est pas le cas. Actuellement, la densification intérieure n'a tout simplement pas lieu dans ce pays.»

Pour une large population

Markus Mettler veut donc briser la spirale négative factice autour de la densification interne. «La priorité doit être donnée à la création de logements pour les catégories de population les plus diverses.» On n'y parviendra que «si

nous faisons reculer les intérêts particuliers, si nous réduisons l'industrie de l'assurance qualité avec ses nombreux conseillers, si nous allégeons les procédures de permis de construire et si nous encourageons la volonté d'investir dans la construction de logements». Markus Mettler est encore plus clair lorsqu'il dit: «Nous devons mettre la densification interne au service de la création de logements pour le grand public.» Selon lui, cela n'a pas été partiellement réussi jusqu'à présent. Aujourd'hui, la densification interne évince malheureusement les logements bon marché et produit des logements chers. C'est complètement faux. «Un logement abordable est la condition sine qua non pour que la densification soit acceptée.»

La location à prix coûtant comme clé

Le patron de Halter voit un grand potentiel dans les loyers basés sur les coûts. Aussi bien dans les zones résidentielles que dans les zones non résidentielles. Il fait les remarques suivantes à ce sujet: Dans les zones d'habitation, les indices d'utilisation doivent être fixés comme valeurs de référence. La moitié de l'espace habitable supplémentaire créé par la densification devrait être mise à disposition à un coût réel et ne devrait pas être exposée au marché libre. Dans les zones non résidentielles, les logements doivent être autorisés jusqu'à concurrence de 50 pour cent, à condition que les logements soient loués à prix coûtant et que l'utilisation initiale conforme à la zone soit réalisée dans la même mesure.

Kurt Bischof

152 zusätzliche Wohnungen plus viel Freiraum – dank sehr hoher Verdichtung

Die Baugenossenschaft Linth-Escher leistet einen eindrucklichen Beitrag für mehr preisgünstigen Wohnraum in der Stadt Zürich: Dank Verdichtung wird in der Siedlung Birch Seebach der Wohnungsbestand von 139 auf 291 Einheiten erhöht – und dies nicht auf Kosten des Aussenraums. Im Gegenteil.

Die gut 80-jährige Baugenossenschaft Linth-Escher bewirtschaftet aktuell 511 Wohnungen. Jetzt realisiert sie ihr bisher grösstes Projekt: Die 1949 gebauten Häuser in Birch Seebach – eine der beiden Stammsiedlungen – werden durch zwei Neubauten ersetzt. Damit verdoppelt sie an diesem Ort nicht nur den Wohnungsbestand, sondern sie schafft zusätzlich Gewerbeflächen. Mit Grössenwahn hat das Projekt aber nichts am Hut, jedoch viel mit zeitgemässer, urbaner Raumplanung.

Warum keine Sanierung?

Das Ende der Lebensdauer dieser Siedlung zeichnete sich schon länger ab. Die Genossenschaft hat bereits vor Jahren verschiedene Varianten evaluiert. Dabei stand auch eine Sanierung zur Diskussion. «Damit hätten wir aber nur 20 Jahre gewonnen», sagt Jérôme Lutz vom Vorstand der Baugenossenschaft Linth-Escher. Demgegenüber eröffnete die revidierte Zonenplanung der Stadt Zürich neue Dimensionen. Lutz: «Wir haben festgestellt, dass wir auf unserem Gelände doppelt so viel Wohnraum bauen können.» Deshalb

haben man sich für Ersatzneubauten entschieden, «weil die Stadt Zürich dringend Wohnraum, vor allem preisgünstigen, braucht», so Geschäftsführer Christian Portmann.

Zwei massive Baukörper

Zehn Teams wurden zu einem Architektenwettbewerb eingeladen. Die Jury hat fünf Eingaben weiterverfolgt. Schliesslich machte das Projekt «Tommy & Annika» von Enzmann Fischer Architekten das Rennen. Einer der wichtigsten Variantenentscheide war die Wahl zwischen Punkthäusern oder Zeilenbauten. Punkthäuser wären zwar kleiner ausgefallen und hätten «leichter» gewirkt. Demgegenüber erlauben die mutig grossen Riegelbauten mit Längen von 190 beziehungsweise 100 Metern und bis zu sieben Stockwerken eine sehr hohe Konzentration der Baumasse. Städtebaulich bilden die beiden Längsbauten die moderne Weiterführung der Blockrandbauten, die für die Zürcher Aussenquartiere charakteristisch sind. Erstaunlich ist nicht nur die Steigerung der Anzahl Wohneinheiten um mehr als 100 Pro-

zent. Der Mehrwert ist bei der Nutzung noch grösser, weil in den Erdgeschoss-Räumlichkeiten mit klarem Öffentlichkeitsbezug (Gewerbe, Kindergärten, Kita, Praxen, ein Café sowie Gemeinschaftsräume) entstehen.

Drei Nutzungen im Freien

Die hohe Dichte des bebauten Raums erlaubt im Gegenzug maximale Aussenflächen, die unterschiedlich bespielt werden. «Sozusagen ein Abbild der verschiedenen Nutzungsansprüche der Bewohnerschaft bilden die drei charakteristisch unterschiedlichen Freiräume», sagt Portmann. Die Grafik auf Seite 9 zeigt: Im Norden befindet sich der «Werkhof» mit Spielplatz, Velowerkstätte und Platz zum «Wärchen». Das «Wäldli» im Süden bringt die Natur in die Stadt und lädt zum Abschalten und Erholen ein. Die dritte Freifläche ist der öffentlich zugängliche «Quartierplatz», ein urbaner Begegnungsraum an der Birchstrasse zwischen den beiden Baukörpern, künftig als Tempo-20-Begegnungszone ausgestaltet.

130 Millionen Franken

Die Realisierung erfolgt in zwei Etappen. Der Südbau wird im Sommer 2024 bezogen werden. Dazu werden auch viele Mieterinnen und Mieter des heutigen Nordteils gehören. Anschliessend werden ihre Häuser rückgebaut, der Neubau Nord wird 2026 bezugsbereit sein. Die Baugenossenschaft Linth-Escher investiert rund 130 Millionen Franken in das Projekt.

Kurt Bischof

Bei ihnen laufen die Fäden zusammen: Geschäftsführer Christian Portmann (links) und Jérôme Lutz, verantwortlich für das Seebach-Projekt im Vorstand.

Bild Bi.



IMMO²⁴

The Swiss Property Fair
17. – 18.01.2024
Zürich

Man will ja wissen, wie viel KI
schon in der Immobilienstrategie
der anderen steckt.

Die Schweizer Immobilienmesse
für Investoren, 17. – 18.01.2024,
Halle 622, Zürich Oerlikon
www.swisspropertyfair.ch



Messe

Treten Sie mit den
führenden Akteuren der
Immobilienbranche in
Kontakt und erweitern Sie
Ihr Netzwerk

Forum

Erfahren Sie an zahlreichen
Podiumsdiskussionen alles
zu den neusten Trends und
Entwicklungen im Bereich
der direkten und indirekten
Immobilienanlagen

Magazin

Lassen Sie sich von
spannenden Fachbeiträgen
im zweisprachigen Hoch-
glanzmagazin begeistern



L'espace d'habitation densifié de Birch Seebach est durable sur les plans écologique, économique et social.

Photo Enzmann Fischer

La densification: Le nombre de logements a doublé

291 logements au lieu de 139 et de grands espaces extérieurs: la coopérative de construction Linth-Escher réalise un exemple de densification à Seebach, à Zurich.

Rénover ou construire à neuf: Pour ses immeubles datant de 1949 dans le quartier zurichois de Seebach, Linth-Escher a opté pour une nouvelle construction. Le nouveau règlement de zone de la ville de Zurich a été déterminant. Il encourage la densification. La coopérative de construction a reconnu cette opportunité, comme le dit Jérôme Lutz du comité: «Nous avons constaté que nous pouvions construire deux fois plus de logements sur notre terrain.»

Grandes constructions – beaucoup d'espace libre

La coopérative de construction a opté pour un projet audacieux: une densification maximale avec de grands bâtiments et en même temps un maximum d'espaces extérieurs. Outre le double-

ment du nombre de logements, des surfaces commerciales seront également créées. La concentration sur deux grands bâtiments permet un aménagement attrayant de l'espace libre: ateliers et loisirs au nord, parc et nature au sud et, entre les deux bâtiments, une zone de rencontre urbaine le long et sur la Birchstrasse. Cette zone de rencontre urbaine avec place de quartier et café est publique et accessible à l'ensemble du quartier. Le projet coûte 130 millions de francs et sera réalisé en deux étapes.

La mixité des locataires très importante

Linth-Escher construit 291 logements de 1,5 à 5,5 pièces. Avec 45 types de logements, les besoins les plus divers

sont couverts. Les prix des loyers en fonction des coûts sont étonnants: Des appartements de 2,5 pièces sont disponibles pour 797 à 1155 francs, charges comprises.

Dans l'optique d'une cohabitation durablement réussie, le mélange entre les disparités culturelles des ménages-locataires doit être adéquat. La compatibilité entre les nombreuses nations et les différents modes de vie est également soigneusement combinée. D'autres critères viennent s'y ajouter: Si, par exemple, quelqu'un s'intéresse aux locaux commerciaux et souhaite également y habiter, il a de bonnes chances. Finalement, le rapprochement de l'habitat et du travail a du sens.

Kurt Bischof



Wir sind Ihr Partner für
erstklassige Aufzüge.

Schweizer Familienbetrieb mit
Tradition und Kompetenz seit 1958.

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



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

Heizen Sie
nachhaltig?

www.sada.ch/heizung-sanieren

**Energieeffizient heizen
und Kosten sparen.**



avobis
Building success together.

MASSGESCHNEIDERTE IMMOBILIEN- FINANZIERUNGEN

Wir begleiten institutionelle und private Immobilieneigentümer bei der Sicherstellung und Strukturierung komplexer Finanzierungen. Gemeinsam definieren wir die optimale Finanzierungsstruktur, minimieren Zinsrisiken und finden flexible Speziallösungen.

Massgeschneidert. Seit 25 Jahren.

Alles rund um Immobilien

Investitionen
Entwicklungen
Finanzierungen
Bewirtschaftung
Transaktionen
Innovationen
ESG

Avobis Group AG | Brandschenkestrasse 38 | 8001 Zürich | Tel. 058 958 90 00 | info@avobis.ch | www.avobis.ch

Wenn die Nachbarschaft nicht will ...

Es kommt immer wieder vor: Die Baugenossenschaft hat ein überzeugendes Projekt, die Baubewilligung liegt vor, Einsprachen blockieren die Realisierung. Die Folgen sind Verzögerungen für den dringend nötigen Wohnraum und höhere Mieten, wie diese drei Beispiele exemplarisch zeigen.

Beispiel 1: Endlosschleife

Die Liberale Baugenossenschaft Meggen und die Wohnbaugenossenschaft Meggen haben bereits vor zehn(!) Jahren ihre Pläne zur Überbauung Kreuzmatte vorgestellt. In dieser Gemeinde der Millionäre und Villen mit Seeanstoss mangelt es an preisgünstigem Wohnraum für den Mittelstand, vor allem für Familien. Deshalb hat die Gemeinde die zentral gelegene Parzelle zweier Wohnbaugenossenschaften im Baurecht abgegeben. Sie wollen hier gemeinsam 26 Wohnungen realisieren. Der Gemeinderat hat die Baubewilligung 2019 erteilt. Ein Nachbar hat dagegen aber alle Register an Rekursen und Beschwerden gezogen (Magazin WOHNEN SCHWEIZ, 4/2020). Schon zwei Mal ist das Projekt vor Bundesgericht gelandet. Beim zweiten Mal erfolglos, weil das Gesuch einen Zwischenentscheid darstellt. Bei der Baubewilligung wurde der Umgebungsplan, gemäss üblicher Praxis, nicht bewilligt. Dieser muss nun öffentlich aufgelegt werden. Die Türen für einen erneuten Beschwerdegang durch alle Instanzen bis nach Lausanne sind damit offen. Jacqueline Kopp, Präsidentin der Baugenossenschaft Meggen, stellt ernüchtert fest: «Normalerweise kann man sich bei Einsprachen irgendwo finden. Diesem einzigen Einsprecher

geht es aber darum, das Projekt zu verhindern oder zu verzögern.» Andres Burri, Präsident der Liberalen Baugenossenschaft Meggen, ergänzt: «Meggen braucht dringend günstigen Wohnraum, doch durch die Einsprachen und die gestiegene Bauteuerung wird das Projekt teurer und teurer.»

Beispiel 2: Mehrfach Baustopp

Ebenfalls im Jahr 2019 erhielt die Baugenossenschaft Zürichsee vom Gemeinderat Männedorf ZH die Baubewilligung für zwei Mehrfamilienhäuser mit 18 Wohnungen. Wie in Meggen sucht auch Männedorf händeringend günstigen Wohnraum. Doch die oberhalb des Baufeldes gelegenen Eigentümerinnen und Eigentümer der Terrassenwohnungen nutzten alle Beschwerdemöglichkeiten und rekurrierten bis vor Bundesgericht (Magazin WOHNEN SCHWEIZ, 4/2021). Zwei Mal wurde sogar ein Baustopp erzwungen. Immerhin konnte die Genossenschaft jetzt den Durchbruch erzielen. Die Wohnungen sind im Frühling bezogen worden. Für Geschäftsführer Milan Jovanovic gehören diese Verzögerungstaktiken unterbunden: «Der Gesetzgeber muss die Hürde für Einsprachen gegen zonenkonforme Vorhaben erhöhen, im Sinne der Rechtssicherheit und des öffentlichen Interesses.»

Beispiel 3: Gegen Aufstockung

Selbst kleine Sanierungsprojekte sind vor den «lieben Nachbarn» nicht gefeit, wie das Beispiel der Sozialen Wohnbaugenossenschaft Rickenbach LU zeigt. Sie möchte das 60-jährige Sechsfamilienhaus Wesmerstrasse 7 sanieren und eine Aufstockung mit zwei 3,5-Zimmer-Wohnungen vornehmen. Dagegen hat ein Nachbar überraschend Einsprache eingereicht. «Baubeginn wäre eigentlich im Januar 2023 gewesen», stellt Präsident Michael Egger mit Bedauern fest.

Kurt Bischof

Résumé

Il arrive régulièrement que de bons projets autorisés soient retardés et renchérissés parce que le voisinage fait opposition pour ses propres intérêts. Cela fait certes partie de l'État de droit, mais les conséquences sont fatales, surtout en période de tension sur le marché du logement. Les exemples de Meggen, Männedorf et Rickenbach en sont la preuve. Bien entendu, de tels exemples négatifs existent aussi en Suisse romande.



Neubau Kreuzmatte, Meggen.



Neubau Hänsi, Männedorf.



Sanierung Rickenbach.

Bilder zvg

Warum immer gleich abreißen? Das Beispiel einer geglückten Strangsanierung in Basel

Verfügt eine in die Jahre gekommene Liegenschaft über akzeptable Grundrisse und ausreichende Bausubstanz, muss es nicht zwingend ein Rückbau sein. Die Gewona Nord-West hat sich für eine Strangsanierung entschieden – und erläutert hier die dabei aufgetretenen Tücken.

Die beiden rechtwinklig zueinanderstehenden Häuser und ein Innenhof mit wunderschönem Baumbestand stehen an der Lehenmattstrasse 131 und 133 in Basel, wo noch bis vor 60 Jahren eine Gärtnerei gestanden hat. Die Lage ist attraktiv, nahe bei Erholungsgebieten, die Mieten sind preisgünstig – und auch der Wohnungsmix spannend: 24 Wohnungen mit 2, 3 und 4 Zimmern. «Dies entspricht der heutigen Nachfrage», sagt Jörg Vitelli, Präsident der Genossenschaft für Wohnen und Arbeiten Gewona Nord-West.

Kein Grund zum Abriss

Nach 60 Jahren hat sich aber eine Sanierung aufgedrängt, «eine mit Augen-

mass», wie Vitelli präzisiert. Die Gewona hat verschiedene Formen der Sanierung geprüft und sich schliesslich für eine Strangsanierung entschieden. «Bei einem Neubau wären die Wohnungen viel teurer geworden», so Vitelli. Gegen Abriss und Neubau hat sich die Genossenschaft auch entschieden, weil aufgrund der Zonenplanung nicht mehr Wohnraum geschaffen werden könnte.

2,4 Millionen investiert

Nebst Küche und Bad wurden die komplette Elektroinstallation ersetzt, neue Wohnungstüren eingebaut, Brandschutzvorkehrungen getroffen und Massnahmen zur Erfüllung der aktuell geltenden Bauvorschriften umgesetzt.

Die Gewona Nord-West investierte dafür 2,4 Millionen Franken. Die Kosten pro Wohnung beliefen sich inklusive Umstellung der Heizung auf 100 000 Franken.

«Wichtig ist die Information durch vorgängige Mieterversammlungen – am besten ein Jahr im Voraus.»

Frühzeitige Kommunikation wichtig

«Nebst einer guten Taktung der Bauabläufe, Strang für Strang, war die Unterbringung der Mietenden eine anspruchsvolle Aufgabe», so Vitelli. Die Arbeiten in den einzelnen Wohnungen dauerten je einen Monat. Dies bedeu-



Bäder, Leitungen, Installationen werden Strang um Strang ersetzt.

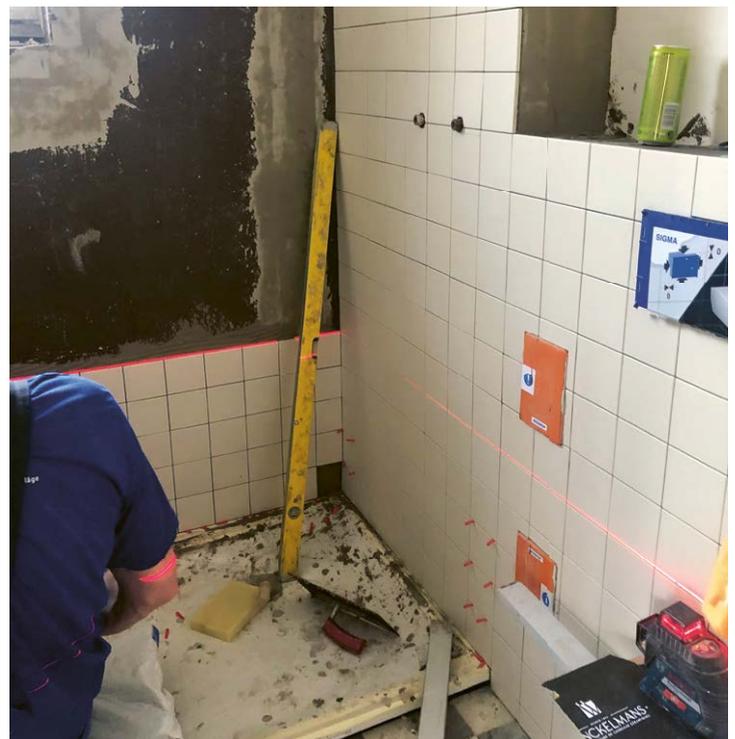


Bild zvg



Nach der Sanierung sorgen die neuen Küchen für ein ganz neues Wohn- und Lebensgefühl. Bild zvg

tete eine grosse Belastung für die Mietenden. Auch wenn eine moderne Küche, ein zeitgemässes Bad und eine neue Heizung winkten – es war eine staubige Angelegenheit. «Wir haben das Bestmögliche gemacht, um die Arbeiten erträglich durchzuführen.» Vitelli gibt anderen Baugenossenschaften, die eine Strangsanierung beabsichtigen, folgenden Tipp: «Wichtig ist die Information durch vorgängige Mieterversammlungen – am besten ein

«Wir haben viele Gespräche geführt und die Mietenden beim Zügeln in die temporäre Unterkunft unterstützt.»
Jörg Vitelli

Jahr im Voraus.» Dabei hätten die Mieterinnen und Mieter vor allem zwei Fragen beschäftigt: Einerseits die Überbrückung der Zeit, in der die Sanierungsarbeiten in der eigenen Woh-

nung stattfinden, andererseits die Grösse des Mietzinsaufschlags. «In unserem Fall handelt es sich nur um eine moderate Mietzinserhöhung – bei gleichzeitig grosser Aufwertung der Wohnungen.»

Lösung für alle Mietenden

«Wir haben viele Gespräche geführt und die Mietenden beim Zügeln in die temporäre Unterkunft unterstützt.» Für alle sei eine gute Lösung gefunden

Facts & Figures

Gewona Nord-West

Genossenschaft für Wohnen und Arbeiten

- 1970 gegründet
- 337 Wohnungen in 20 Liegenschaften
- 15 Gewerberäume
- 547 Mitglieder
- 8 Mitglieder Vorstand plus 1 Kassier
- 5 Mitarbeitende Geschäftsstelle
- 1,2 Millionen Franken Genossenschaftskapital

ROHRMAX®
Lüftungsreinigung

Werterhalt + Vorsorge
RohrMax kontrolliert kostenlos Ihre Lüftungsanlage. Alle Marken Informiert sein!

**Lüftung
Kostenlose
Kontrolle**

...alles hygienisch? 0848 852 856
info@rohrmax.ch

worden. Für die meisten wurden «Ferienwohnungen» in anderen Liegenschaften der Gewona organisiert. Gekündigte Wohnungen wurden zwischengenutzt oder möblierte Apartments gefunden. Ein Teil habe sich selbst organisiert: Unterkunft bei Bekannten oder Ferien. «Allen Mietenden wurde für die Sanierungszeit eine Monatsmiete erlassen. Zusätzlich gab es eine Entschädigung von 500 Franken für diejenigen, die selbst eine Lösung hatten.»

Basel-Stadt bis 2037 CO₂-frei

Nebst der Aufwertung der Wohnungen sieht Vitelli, der auch im Grossen Rat des Kantons Basel-Stadt politisierte, einen weiteren Mehrwert der Strangsanierung: «Den ökologischen Impact!» Denn sie entspricht den strategischen Bestrebungen, aus dem Gasnetz auszusteigen und bis 2037 CO₂-frei zu sein. Der Ersatz der Gas-



Mehrfamilienhaus Lehenmattstrasse der Gewona.

Bild zvg

heizung durch den Anschluss an den Nahwärmeverbund, welcher die Abwärme der nahegelegenen Abwasserreinigungsanlage ARA nutzt, ist ein Punkt. «Zur Nachhaltigkeit tragen auch die langlebigen Küchen, hoch-

wertigen Küchengeräte und die Verwendung von ökologischen Baustoffen und Farben bei.»

Sarah Bischof

SWISSBAU
BUILDING FUTURE TOGETHER

2024
16.-19. JANUAR

BRINGT ALTE HASEN UND JUNGE WILDE ZUSAMMEN.

Innovationen erleben und neuestes Wissen austauschen. Die Swissbau bringt Fachpersonen aus allen Bau- und Immobilienbereichen zusammen. Kreislaufwirtschaft, Energie, Digitalisierung, Lebensräume – Was ist Ihr Thema? Bilden Sie Zukunft. swissbau.ch



HÖRMANN LAUFEN SIEMENS

Une rénovation réussie à Bâle

Gewona Nord-West a rénové 24 appartements à Bâle au lieu de démolir les bâtiments vieux de 60 ans. Une rénovation en chaîne a toutefois ses inconvénients, notamment à cause des locataires.

Les deux maisons perpendiculaires l'une à l'autre, une cour intérieure avec de magnifiques arbres se trouvent à la Lehenmattstrasse 131 et 133 à Bâle. L'emplacement est attractif, les loyers bon marché – et le mélange de logements est également attrayant: 24 appartements de 2, 3 et 4 pièces.

Pas de raison de démolir

Après 60 ans, une rénovation s'est imposée, «une rénovation mesurée», comme le précise Jörg Vitelli, président de la coopérative d'habitation. Gewona Nord-West a examiné différentes formes de rénovation et a finalement opté pour une rénovation en chaîne. Avec une nouvelle construction, les appartements auraient été beaucoup

plus chers, il n'y a donc eu qu'une augmentation modérée des loyers», explique Vitelli. En raison du plan de zone, il n'aurait de toute façon pas été possible de créer plus de logements avec une nouvelle construction.

Une communication précoce est importante

«En plus d'une bonne cadence des travaux, étape par étape, l'hébergement des locataires a été une tâche exigeante», poursuit Vitelli. Les travaux dans les différents appartements ont duré un mois chacun. Une charge importante pour les locataires. «Il est important d'informer les locataires par des réunions préalables – de préférence un an à l'avance.» Une bonne

solution a été trouvée pour tous: «appartements vacants» dans d'autres immeubles de Gewona, hébergement chez des connaissances ou vacances. «Tous les locataires ont été dispensés de payer un mois de loyer pendant la période de rénovation, plus la perception d'une somme de 500 francs pour ceux qui avaient eux-mêmes une solution.»

Pour Jörg Vitelli, qui a également fait de la politique au Grand Conseil du canton de Bâle-Ville, l'assainissement a une autre valeur ajoutée: «L'impact écologique!» Le passage aux cuisinières électriques correspond à la stratégie sans CO₂ 2037 du canton de Bâle-Ville.

Sarah Bischof



UBS key4 mortgages

Der einfache Weg zur klimafreundlichen Renditeliegenschaft.

Flexibel. Transparent.
Ihre Online-Hypothek.

Vergleichen auf
key4.ch/renditeliegenschaften



© UBS 2023. Alle Rechte vorbehalten.

ARLEWO
arbeiten leben wohnen



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

Luzern | Schwyz | Stans | Zug

arlewo.ch



**Gemeinsam
für eine gute
Nachbarschaft.**

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



« Die Erfahrung unserer Bauherrenvertreterin Naef & Partner Immobilien AG von der Projektentwicklung bis zur Bauleitung bildet einen wesentlichen Erfolgsbaustein für unser Ersatzneubauprojekt in Dübendorf. Wir schätzen die partnerschaftliche Zusammenarbeit sehr. »

Michael Wyss
Mitglied der Geschäftsführung
Wohnbaugenossenschaft Gewo Züri Ost

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



6 Tipps des Architekten

Energetische Sanierungen sind ein Gebot der Stunde: Damit lassen sich die CO₂-Belastung reduzieren und Geld sparen. Wie aber vorgehen? Denn energetische Sanierungen sind komplex, für kleine wie für grosse Bauträger. In diesem Dossier vermitteln Fachleute die wichtigsten Tipps aus Architektur, Finanzierung und dem Fonds de Roulement.

1. Mut zur fachlichen Analyse

Die Grundlage jeder Bestellung ist die Bewertung der Bausubstanz durch eine Fachperson. Ein GEAK oder ein GEAK-Plus können Hilfsmittel sein, liefern aber aufgrund ihrer Systemgrenzen noch keine komplette Strategie. Bei einer detaillierten Überprüfung der Liegenschaft ist zudem eine Gesamtbeurteilung der Gebäudetypologie, der Organisation und der Bausubstanz mittels Bauteilkatalog mit Lebenszyklusbewertung vorzunehmen.

2. Die Aufträge durchdenken

Definieren Sie Nutzungsdauer, Bedürfnisse, Tragbarkeit und Anforderungen der Nutzerschaft. Beachten Sie die Lebensdauer der verbauten Bauteile, ihre technischen Merkmale, die aktuelle Liegenschaftsbewertung, allfällige Marktsituationen und binden Sie diese in Ihre Überlegungen ein. Erstellen Sie ein Budget erst, wenn Sie die Bestellung durch ein Projektpflichtenheft klar formulieren können. Stellen Sie die Dokumente als Entwurf fertig, bevor Sie die erste Besprechung mit dem Projektteam organisieren, und pflegen Sie diese regelmässig weiter.

3. Planer geschickt auswählen

Wählen Sie Ihre Projektpartner nicht ausschliesslich nach Attraktivität des Angebots, sondern achten Sie auf Eignung hinsichtlich Erfahrung, Referenzen, Netzwerk, Ausfallsicherheiten sowie regionalökonomischen Gegebenheiten. Daneben sind Prozesssicherheit und persönliche Sympathie entscheidend, um ein Projekt richtig lancieren zu können. Vertrauen Sie den ausgewählten Planern und versuchen

Sie Projektpartner und Unternehmer fachlich herauszufordern. Fordern Sie die Einhaltung der gesetzlichen Rahmenbedingungen sowie eine sorgfältige Erarbeitung der Projektgrundlagen ein (Brandschutz, Erdbebensicherheit, Sondagen, Provisorien und nötige Vorbereitungsmaßnahmen wie Schadstoffbeurteilung und Sanierung). Eine gute Vorbereitung, klare Aufgabenerteilung und realistische Meilensteine stärken Ihre Glaubwürdigkeit.

4. An das ganze Gebäude denken

Eine energetische Erneuerung hat Einfluss auf das «Mikroklima» des bestehenden Gebäudesystems. Eine gelungene energetische Erneuerung zeichnet sich durch eine weitsichtige Planung aus, die es schafft, die verschiedenen Parameter Gebäudehülle, Technik und Baustoffeinsatz in Einklang mit dem Nutzungsprofil zu bringen. Es gilt tragbare und effektive Massnahmen objektbezogen umzusetzen. Vorsicht vor Standardlösungen!

5. Resilient planen und bauen

Architektur soll sich durch eine gute Alltagstauglichkeit auszeichnen. Die Aufgabe ist so auszuführen, dass sie dem Nutzen und der Dauerhaftigkeit der Gebäudesubstanz dient. Bauten sollen daher möglichst einfache, durchdachte Details aufweisen, die den Alltag unterstützen und den Komfort steigern. Konstruktion und Material sind auf einen möglichst grossen Wertehalt und auf Langlebigkeit auszulegen. Auf die bestehende Bausubstanz Rücksicht nehmen und nur notwendige Änderungen vornehmen.

Christian Koch



Christian Koch

Architekt MSc SIA
Leiter Architektur/Partner
Leuenberger Architekten AG, Sursee

6. Spass an der Innovation

Bauen soll Spass machen und innovative, vielleicht auch erfrischende, unkonventionelle Lösungen hervorbringen. Seien Sie für ein gutes Projektklima besorgt. Führen Sie mit klaren Zielen und kommunizieren Sie proaktiv und transparent während des ganzen Projektprozesses.

Résumé

Les rénovations énergétiques sont un impératif: Dans ce dossier, des spécialistes transmettent les principaux conseils en matière d'architecture, de financement et de Fonds de Roulement. L'architecte donne les recommandations suivantes aux promoteurs immobiliers:

1. oser l'analyse professionnelle
2. bien réfléchir aux missions
3. choisir habilement les planificateurs spécialisés
4. penser à l'ensemble du bâtiment
5. planifier et construire de manière résiliente
6. prendre plaisir à l'innovation

6 Tipps des Finanzierungsexperten

Investitionen in Energieeffizienz und erneuerbare Energien stellen auch Wohnbaugenossenschaften vor Herausforderungen. Eine sorgfältige Expertise und Vorgehensweise ist daher entscheidend. Tipps des Immobilien- und Finanzierungsexperten zum zielgerichteten und systematischen Vorgehen

1. Objekt in Langfriststrategie stellen

Als Basis für die Investitionsentscheidung erstellen Sie einen langfristigen Investitions-, Cashflow- und Finanzierungsplan.

2. Finanzierungspotenzial eruieren

Bevor Sie weitere Schritte in der Planung unternehmen und zusätzliche Kosten auslösen, sollten Sie das mögliche Finanzierungspotenzial durch ein Finanzinstitut prüfen.

3. Keine Angst vor GEAK und Co.

Ohne Energieberatung kommen Sie zu keiner guten Lösung. Eine Impuls-, GEAK- oder GEAK-Plus-Beratung durch eine Expertin oder einen Experten ist sinnvoll und sehr zu empfehlen, um nicht zu sagen – unabdingbar (siehe auch Voraussetzungen für Sonderprogramm). Darauf basierend können Sie sich mit fachlich gutem Gewissen an das Investitionskonzept inklusive Kostenvoranschlag und die Überprüfung möglicher Fördermittel machen. Zugang zu qualifizierten Energieberaterinnen und Energieberaterin bieten Ihnen Organisationen wie WOHNEN SCHWEIZ oder zum Beispiel die Luzerner Kantonalbank.

4. Finanzierungsmöglichkeit ausloten

Lassen Sie sich ein Finanzierungs- und Hypothekangebot erstellen. Wie attraktiv die Möglichkeiten sein können, zeigt das Beispiel der Energiespar-Hypothek plus der LUKB:

- Zinsvergünstigung von 0,50 Prozent bis zu einem Maximalbetrag von 500 000 Franken für Festhypotheken von 1 bis 10 Jahren und SARON-Hypotheken von 1 bis 5 Jahren
- Anrechnung der Kosten und Aufwände, die für die Umsetzung der energiesparenden Massnahmen erforderlich sind (Immobilienexperte, Energieexperte, Zertifikate), an die Finanzierung
- 60 Prozent der Investitionen müssen für die Verbesserung der Energieeffizienz verwendet werden
- Gesamtabrechnung des Energieexperten oder ein Zertifikat (Minergie, SNBS) reichen für den Abschluss der Hypothek aus

5. Professionelle Umsetzung

Damit das Projekt erfolgreich umgesetzt wird, braucht es professionelle Begleitung durch eine Energieexpertin oder einen Energieexperten für die Erstellung von Ausschreibungen, die Kostenplanung, die Realisierung des Bauvorhabens sowie die Bauabnahme.

6. Synergien nutzen

Das Zusammenspiel von Experten aus den Bereichen Immobilien, Finanzierung und Energie ermöglicht eine optimale Lösung. Davon profitieren Genossenschaften, Mieterinnen und Mieter sowie die Umwelt gleichermaßen.

Stefan Heggli



Stefan Heggli

Immobilien- und Finanzierungsexperte

Teamleiter Immobilienbank

Luzerner Kantonalbank AG, Luzern

Résumé

Les investissements dans l'efficacité énergétique et les énergies renouvelables posent également des défis aux coopératives d'habitation. Une expertise et une approche minutieuses sont donc décisives. Conseils de Stefan Heggli, expert en immobilier, pour une procédure ciblée et systématique:

1. placer l'objet dans une stratégie à long terme
2. déterminer le potentiel de financement
3. ne pas avoir peur du CECB et autres
4. comparer les offres bancaires
5. mise en œuvre professionnelle
6. utiliser les synergies

6 Tipps des Sonderprogramm-Beraters

Gemeinnützige Bauträger können für energetische Sanierungen von Mehrfamilienhäusern bis 2025 vom Sonderprogramm des Fonds de Roulement profitieren. Der Bund hat dieses Programm für die gemeinnützige Branche geschaffen. Anlaufstelle für Darlehen aus dem Fonds de Roulement ist die Geschäftsstelle von WOHNEN SCHWEIZ.

1. Handeln Sie jetzt!

Der Handlungsbedarf ist gross, besonders für Baugenossenschaften, da viele ihrer Gebäude über 30 Jahre alt sind und den heutigen energetischen Standards nicht mehr genügen.

2. Von 0,0% Zins profitieren

Das Sonderprogramm bietet Baugenossenschaften 0,0% Zins! Hier eröffnen sich für gemeinnützige Wohnbauträger in den ersten zehn Jahren vorteilhafte Möglichkeiten mit einem zinsfreien Darlehen von CHF 50 000 pro Wohnung. Nach dieser Zeit bleibt der Vorteil bestehen, denn der reguläre Zinssatz von derzeit 1% begleitet die verbleibenden 15 Jahre der Darlehenslaufzeit, solange der hypothekarische Referenzzinssatz 3% nicht überschreitet.

3. Angebote vergleichen

Die Zinslandschaft für die energetische Sanierung von Immobilien ist so facettenreich wie die Möglichkeiten selbst. Klug ist es, die verschiedenen Angebote der Kreditgeber zu vergleichen und dabei nicht die wichtigen Förderprogramme ausser Acht zu lassen, um die Gesamtkosten geschickt zu minimieren.

4. Keine Angst vor Bedingungen

Die Bedingungen sind klar definiert: Die Gebäudehülle muss nach der Sanierung die Stufe B erreichen oder es erfolgt eine Zertifizierung nach Minergie-Systemerneuerung. Das ist machbar.

5. Grundlagen mitbringen

Für die Prüfung der energetischen Modernisierungsmöglichkeiten eines Mehrfamilienhauses ist der GEAK-Plus-Bericht der Wegweiser, der nicht nur die Gegenwart, sondern auch die künftigen Gebäudeerweiterungen in den Fokus nimmt.

6. Lokale Wirtschaft stärken

Baugenossenschaften sind lokal bestens verankert. Ehrensache deshalb, bei der Vergabe der Aufträge auf lokale Unternehmen zu setzen.

Bruno Meyer



Bruno Meyer

Fachmann Finanzierungen

Geschäftsstelle WOHNEN SCHWEIZ

Obergrundstrasse 70, 6002 Luzern

bruno.meyer@wohnen-schweiz.ch

041 310 00 50

Résumé

Les maîtres d'ouvrage d'utilité publique peuvent bénéficier du programme spécial du Fonds de Roulement pour les rénovations énergétiques d'immeubles collectifs jusqu'en 2025. La Confédération a créé ce programme pour le secteur d'utilité publique. Le point de départ est le Fonds de Roulement de LOGEMENT SUISSE. Bruno Meyer, spécialiste des financements, donne les conseils suivants:

1. faites des travaux maintenant!
2. profiter d'un taux d'intérêt de 0,0
3. comparer les offres
4. ne pas avoir peur des conditions
5. apporter des bases solides
6. renforcer l'économie locale

Zwei weitere Finanzierungshilfen

Fonds de Roulement

Sollten die Voraussetzungen für das Sonderprogramm nicht erreicht werden, kann der Wohnbauträger dennoch von einem zinsgünstigen Darlehen profitieren. Vorausgesetzt, die Investitionen pro Wohnung betragen mindestens CHF 60 000 und die Wertvermehrung ist hoch. Die Belohnung für eine umfassende Sanierung zeigt sich in Dar-

lehensbeträgen von bis zu CHF 40 000 pro Wohnung, wenn die Liegenschaft nach der Sanierung eine GEAK® C/B-Bewertung oder besser aufweist. Auch das Innere der Gebäude wird unterstützt, solange gleichzeitig Massnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz in der Liegenschaft vorgesehen sind. Die Zukunft der Sanierung ist antreibend und voller Möglichkeiten!

EGW

Die Emissionszentrale EGW ist ein weiteres attraktives Finanzierungsinstrument für gemeinnützige Wohnbauträger. Seit 1990 geht sie jedes Jahr auf den Kapitalmarkt und emittiert eine oder mehrere Anleihen. Was diese besonders attraktiv macht, ist die Absicherung durch Bürgschaften des Bundes, was den Investoren maximale Sicherheit bietet. Die Finanzierungen der EGW sind dabei nicht nur zuverlässig, sondern auch deutlich kostengünstiger im Vergleich zu Festhypotheken mit ähnlicher Laufzeit.

Bruno Meyer



Mehrfamilienhaus Menznau vor und nach der Sanierung.

Bild Archiv

Résumé

Si les conditions d'obtention du programme spécial du Fonds de Roulement de la Confédération ne sont pas remplies, le maître d'ouvrage peut néanmoins bénéficier d'un prêt à taux réduit. À condition que les investissements par logement s'élèvent au moins à 60 000 CHF et que la plus-value soit importante. La Centrale d'émission CCL est un autre instrument de financement attrayant pour les maîtres d'ouvrage d'utilité publique. Depuis 1990, elle fait chaque année appel au marché des capitaux pour émettre un ou plusieurs emprunts.

Gebäudepark auf dem Weg zu Netto-Null?

Die energetische Sanierung von Gebäuden ist ein Schlüsselfaktor für die Erreichung der Klimaneutralität. Die systematische Analyse der Treibhausgasemissionen des gesamten Schweizer Gebäudeparks durch Wüest Partner ermöglicht nun Verantwortungsträgern, präzisere Entscheidungen zu treffen.

Die Schweiz plant, bis 2050 keine Treibhausgase mehr in die Atmosphäre freizusetzen. Dies erfordert eine umfassende Veränderung im Gebäudebereich, der derzeit für rund 26 Prozent der Treibhausgasemissionen verantwortlich ist. Es ist notwendig, neue Gebäude emissionsfrei zu errichten und bestehende Gebäude energetisch zu sanieren. Wüest Partner analysierte in der neusten Ausgabe der Publikation Immo-Monitoring den aktuellen Stand der Treibhausgasemissionen des Schweizer Gebäudeparks und untersuchte dabei, wo Emissionen auftreten und welche Gebäude sie erzeugen.

Treibhausgasemissionen

Die durchgeführte Analyse verwendete erstmals einen Bottom-up-Ansatz, um die Treibhausgasemissionen im Schweizer Gebäudepark zu ermitteln. Mit Hilfe des eidgenössischen Gebäude- und Wohnungsregisters (GWR), proprietärer Daten von Wüest Partner und des firmeneigenen CO₂-Rechners wurden die Emissionen pro Gebäude geschätzt. Berücksichtigt wurden sowohl Scope 1 (alle direkten Emissionen, welche vor Ort anfallen), Scope 2 (Emissionen, welche bei der Produktion importierter Energie wie Elektrizität anfallen) als auch Scope 3.3 (Emissionen aus vorgelagerten Prozessen).

Regionen und Gebäudetypen

Die Ergebnisse können sowohl nach Regionen als auch nach Gebäudetypen unterschieden werden. Hierbei ergeben sich interessante Erkenntnisse. Beispielsweise zeigt die Analyse, dass Einfamilienhäuser im Mittel höhere Scope-1-Emissionen pro Quadratmeter Energiebezugsfläche verursachen als Mehrfamilienhäuser. Auch wird er-

kennbar, dass sich die durchschnittlichen Treibhausgasemissionen regional stark unterscheiden, wie dies im Übrigen auch beim Anteil von mit Wärmepumpe oder Fernwärme beheizten Gebäuden der Fall ist.

Energetische Sanierungen

Weiter hat Wüest Partner konkrete Beispiele von energetischen Sanierungsvorhaben berechnet. Denn die Sanierungen sind komplex und von vielen Faktoren abhängig, darunter staatliche Unterstützung und die Art der Sanierung. Diese wirken sich darauf aus, ob eine Renovierung für Eigentümer, Mieter und die Umwelt vorteilhaft ist. Auch staatliche Fördergelder für energetische Sanierungen sind unterschiedlich und je nach Standort und Art der Massnahme unterschiedlich ausfallend. Gebäudesanierungen senken Betriebskosten, CO₂-Emissionen und Energieverbrauch. Oftmals führen effektive Sanierungen zu einem Rückgang der Bruttomieten und einer verbesserten Umweltbilanz. Die Rentabilität für Eigentümer hängt dann allerdings stark von der Art der Sanierung und dem Zustand des Gebäudes ab.

Ursachen und Massnahmen

Es wird nun Aufgabe von Expertenorganisationen wie Wüest Partner sein, mögliche Ursachen für die vorgängig beschriebenen Unterschiede zu ergründen. Und schliesslich ist auf die Entscheidungsträger aus Wirtschaft und Politik zu hoffen, dass diese gestützt auf wissenschaftliche Erkenntnisse geeignete Massnahmen ergreifen.

Dr. Bernhard Eicher und Gina Kaser



Gina Kaser



Dr. Bernhard Eicher

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

Wüest Partner informiert in jeder Ausgabe des Magazins **WOHNEN SCHWEIZ** über aktuelle Immobilienentwicklungen.

wuestpartner.com/ch-de/immo-monitoring

Studie



Résumé

La rénovation énergétique des bâtiments est un facteur clé pour atteindre la neutralité climatique. Le parc immobilier est actuellement responsable de 26 % des émissions de gaz à effet de serre. Il est nécessaire de construire de nouveaux bâtiments sans émissions et d'assainir les bâtiments existants sur le plan énergétique. Dans la dernière édition de la publication Immo-Monitoring, Wüest Partner a analysé l'état actuel des émissions de gaz à effet de serre du parc immobilier suisse et a examiné où se produisent les émissions et quels bâtiments les génèrent. L'étude révèle également des différences intéressantes entre les régions et les types de bâtiments.



Leuenberger
Architekten



Zwischenräume verbinden Generationen
wir schaffen Werte zwischen dir und mir.

ROUTE 66
1957 - 2023
STEIG EIN 

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



Es ist Zeit für einen Remix!

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



Kontaktieren Sie uns:
www.blickwinkel.lu

Tönt gut? Dann spulen Sie vor
auf unsere Einsteigerpakete:



b.partner 
treuhand | steuern | revision

Ihre zuverlässigen und kompetenten Partner



Fabian Haindl
Partner

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



Roger von Ah
Partner

Dipl. Wirtschaftsprüfer
Betriebsökonom FH
CAS Verwaltungsrat
Zugelassener Revisionsexperte

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



Mitglied TREUHAND | SUISSE

Graubünden: Neue Modelle entstehen

In Berg- und Tourismusregionen sind Wohnbaugenossenschaften dünn gesät. WOHNEN SCHWEIZ setzte deshalb im Kanton Graubünden vermehrt Impulse, was bei der Politik, der Regionalentwicklung wie bei Einheimischen und Zweitheimischen für Kooperationsbereitschaft sorgt.

In den letzten Monaten haben mehrere Studien und Berichte auf den Bedarf von bezahlbarem Wohnraum in Berg- und Tourismusregionen hingewiesen. Auch in der Politik passiert einiges. Allen voran dank der Initiative von Grossrat Gian Derungs, der im Vorstand von WOHNEN SCHWEIZ für die peripheren Regionen verantwortlich ist. Dank dem Zuzug des Unterengadiners Reto Martinelli auf der Geschäftsstelle von WOHNEN SCHWEIZ konnten die Kontakte im gesamten Kantonsgebiet intensiviert werden.

Gespräche vor Ort geführt

Dies führte im Sommer zu einer Häufung von Anfragen aus den Bergen. Darum besuchte eine Delegation von WOHNEN SCHWEIZ verschiedene Akteure, Organisationen und Gemeinden, um Lösungswege aufzuzeigen und bestehende Initianten bei der Umsetzung ihrer Vorhaben zu unterstützen. Martinelli zieht eine positive Bilanz: «Die Beteiligten aus allen Lagern wollen handeln und schätzen die pragmatische und einende Herangehensweise.»

Verband tagte in Chur

Mitte November tagte der Vorstand von WOHNEN SCHWEIZ in Chur. Nach der Sitzung trafen die Verbandsverantwortlichen Vertreter aus Politik, Wirtschaft und Tourismus sowie Zweitheimische zum Informations-«Apéro». Dabei erläuterte Regierungsrat Marcus Caduff die Marschrichtung auf kantonaler Ebene und betonte: «Wir brauchen in den nächsten Jahren wohl mehr Wohnungen. Insofern sollten die Gemeinden vor Ort ihre Situation prüfen.» Auch der Kanton sei daran, ein dem Fonds de Roulement angelehntes und ergänzendes kantonales Förderinstrument zu entwickeln.

Dieser Austausch ermöglichte die Vernetzung mit verschiedenen Anspruchsgruppen. Dabei wurden auch mehrere Anschlusstermine für die Vertiefung festgelegt. Getreu dem Motto «Hilfe zur Selbsthilfe» wird sich WOHNEN SCHWEIZ tatkräftig für mehr gemeinnützigen Wohnraum engagieren. Diese Erkenntnisse wird Reto Martinelli auch am Erfahrungsaustausch betreffend Erstellung und Erhaltung von Erst-

wohnraum in Tourismusgebieten im Alpenraum vorstellen, den ARE, BWO und SECO im Januar 2024 in Luzern durchführen.

Kurt Bischof

Résumé

Les coopératives d'habitation sont peu connues dans les régions de montagne et touristiques, bien qu'elles constituent un instrument simple permettant de résoudre un large éventail de problèmes. C'est pourquoi LOGEMENT SUISSE renforce ses activités dans le canton des Grisons. Une délégation de la fédération a pu avoir de bonnes discussions avec des représentants des communes lors d'un déplacement à travers le canton. En novembre, le comité de LOGEMENT SUISSE s'est réuni à Coire et a ensuite rencontré le conseiller d'État Marcus Caduff et autres personnalités du monde politique, du développement régional et des habitants pour un échange.



WOHNEN SCHWEIZ in Graubünden, von links: Reto Martinelli, Adrian Achermann, Gian Derungs, Bruno Meyer.



Regierungsrat Marcus Caduff skizzierte die Wohnbaupolitik des Kantons Graubünden.

Bilder WS

Michele Oddo – Geschäftsführer
Seeblick Immobilien AG, Bäch:

« Mit der Software
von **W&W**
sind wir effizient
und flexibel. »



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

wwimmo.ch

Schöne Festtage

Und viel Erfolg bei der Umsetzung Ihrer
Pläne im neuen Jahr.

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



Nouveau chez LOGEMENT SUISSE

LOGEMENT SUISSE se réjouit de la croissance en Suisse romande. Dans ce numéro, trois nouveaux membres des cantons du Jura, de Berne et de Fribourg sont présentés.

Société cooperative d'habitation

Lomovico

Lomovico est née en 2015 de la fusion de deux coopératives jurassiennes, «En Solé» à Courrendlin et «Les Jardins de la Scheulte» à Vicques. La coopérative est propriétaire de deux immeubles totalisant 30 appartements, 21 dans celui de Courrendlin et 9 dans celui de Vicques.

Ayant suivi avec attention l'assainissement financier «d'En Solé», la direction de l'Office fédéral du Logement avait à l'époque demandé à ses responsables de sauver la société coopérative «Les Jardins de la Scheulte» d'une faillite inexorable si des mesures drastiques n'étaient pas prises.

Huit ans plus tard, Lomovico peut se réjouir des efforts entrepris en constatant la bonne santé financière de sa coopérative et de l'attractivité des appartements qui répondent aux critères d'utilité publique.

Société Immobilière SA (SISA)

La SISA a été fondée en 1918! La société immobilière a été créée pour réaliser la construction de maisons locatives. L'Assemblée communale de l'époque a décidé d'aider le Conseil municipal dans sa tâche de fonder une société immobilière. Le but de la société était l'acquisition, la construction, la rénovation, la gestion et la vente d'immeubles afin de mettre sur le marché des logements à loyer modéré. Pour l'histoire, il faut retenir que la «levure» du bâtiment a eu lieu en octobre 1918.

L'actionnaire principal est la commune de Tramelan et en conséquence la société est reconnue d'utilité publique. La SISA est propriétaire d'un immeuble locatif de 13 logements à loyer abordable qui sont gérés par l'administration communale.



Réunion des partenaires de coopération LIFE.



D'habitation Lomovico.



Société Immobilière SA.

Photos mad

Société cooperative d'habitation LIFE

La coopérative LIFE (Logements Intergénérationnelles Familiaux Evolutifs) a été créée en 2014 afin de proposer à ses membres des logements de type participatif. Depuis bientôt 10 ans, la coopérative recherche un terrain ou un immeuble à rénover dans le Grand-Fribourg pour construire au moins une

dizaine d'appartements, en y mêlant les générations. Mais ces miliciens ont été confrontés au réalisme impitoyable du monde immobilier, et de collectivités publiques peu enclines à soutenir cette voie intermédiaire d'habitat.

Car, les pionniers de LIFE souhaitent développer un habitat intergénérationnel urbain, ouvert sur le quartier et accessible. Rêveurs, mais pragmatiques, ils ne sont pas prêts à tout pour avoir accès à la propriété. Toutes les démarches possibles ont été envisagées: rencontres des communes, table-rondes politiques, participation à des forums citoyens, petites annonces, flyers sauvages. Mieux, la coopérative a œuvré comme membre fondatrice de FRIMOUP en 2019, une association qui fonctionne comme plateforme des maîtres d'ouvrage d'utilité publique du canton de Fribourg. Mais rien à faire pour l'instant dans cette direction malgré le parrainage de cette association par le canton; toutes les zones potentielles (ancienne caserne, anciennes zones industrielles, terrains de la Bourgeoisie, etc.) n'ont rien donné.

Le contexte politique fribourgeois n'est pas favorable aux droits de superficie ainsi qu'aux politiques du logement, malgré le capital sympathie de cette forme d'habitat auprès de la population. Aujourd'hui en 2023, nul ne peut dire si LIFE pourra un jour inaugurer un immeuble.

Pascal Magnin

Die Schweiz baut zu wenig Wohnungen

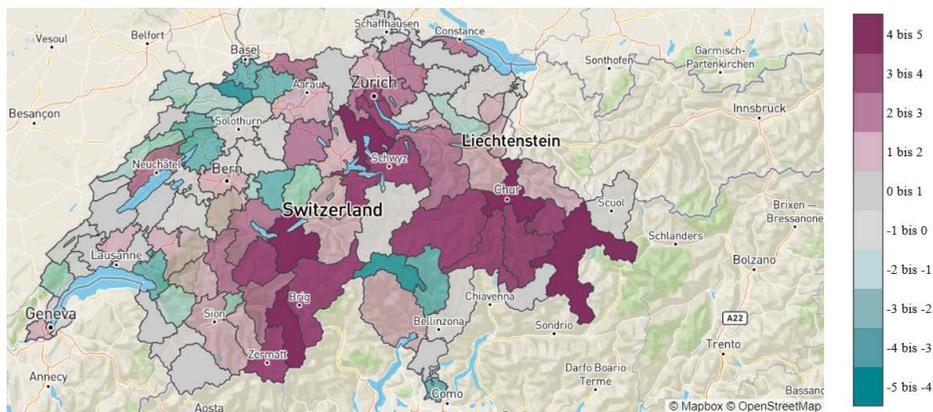
«Angebot und Nachfrage entwickeln sich immer stärker auseinander», sagte Martin Tschirren, Direktor des Bundesamts für Wohnungswesen BWO, an der Fachtagung im Rahmen der Schweizer Wohntage. Fachleute erläuterten Fakten, Ursachen und die Stossrichtung möglicher Massnahmen.

Vor den rund 180 Tagungsteilnehmerinnen und -teilnehmern aus dem gemeinnützigen Wohnungsbau, der öffentlichen Hand und der Wirtschaft wollte der BWO-Direktor nicht Alarmstimmung verbreiten. Er vermied zwar (noch) den Begriff «Wohnungsnot», verdeutlichte aber die angespannte Wohnungsversorgung mit aussagekräftigen Zahlen: Im Jahr 2023 dürften 7000 bis 10000 Wohnungen fehlen. Sorgen macht ihm auch der Blick in die mittelfristige Zukunft: «Bis ins Jahr 2026 fehlen uns rund 50000 zusätzliche Wohnungen.» Geografisch präsentiert sich die Situation zwar unterschiedlich, aber immer breitere Kreise seien vom Mangel an bezahlbarem Wohnraum betroffen. Das habe volkswirtschaftlich negative Auswirkungen. Die Pendlerdistanzen würden zum Beispiel immer länger. Oder mittlerweile hätten Tourismusgebiete zu wenig bezahlbaren Wohnraum für ihr Personal.

«Bis ins Jahr 2026 fehlen uns rund 50000 zusätzliche Wohnungen.»
Martin Tschirren

Kaum Verbesserungen in Sicht

Was Tschirren umriss, vertiefte Daniel Sager von der Meta-Sys AG bei der Präsentation des neuen Wohnmonitors des BWO: «Der Wohnungsmarkt hat sich 2022/23 insbesondere in der Deutschschweiz verknappt», stellt Sager fest. Den zu- und umziehenden Haushalten stünden weniger Angebote als noch in den Vorjahren zur Verfügung. Anders als früher seien davon alle Preissegmente betroffen, nicht nur das untere. Aufgrund der Zahlen und Fakten im Wohnmonitor kam Sager zu folgenden Schlüssen:



Der sogenannte Knappheitsindikator im Wohnungsmarkt zeigt die grossen regionalen Unterschiede im Leerwohnungsbestand.

Grafik Meta-Sys AG

- Die Gesamtversorgung darf immer noch als intakt bezeichnet werden.
- Dennoch war der Wohnungsmarkt seit 2014 nie mehr so angespannt wie heute. Die regionalen Unterschiede sind indes beträchtlich.
- Die Gefahr ist gross, dass die Marktsituation schnell «kippt».
- In den nächsten zwei, drei Jahren wird sich die Situation kaum verbessern, weil das Investieren in Wohnraum ein langfristiges Geschäft ist. Somit gilt aus heutiger Sicht für die nächsten zwei, drei Jahre: «Les jeux sont faits.»
- Der Zinsanstieg wirkt sich graduell aus, doch insgesamt wird mit einem «soft landing» gerechnet.
- Die Reaktionsfähigkeit des Marktes ist tief und deshalb unbefriedigend. Das liegt an regulativen Fehlanreizen, dem Problem Ersatzneubau und den nicht verfügbaren Reserven im überbauten Raum.

Was ist zu tun?

Die Fachtagung legte den Schwerpunkt auf die Analyse des Wohnungsmarktes und nur sekundär auf Massnahmen.

Immerhin gab es dazu ein kurzes Podium. Daniel Sager diskutierte mit Daniel Baur, Data Analytics, und Daniel Steffen, Institut für Finanzdienstleistungen Zug. Auf die Frage nach den Massnahmen sagte Sager kurz und bündig: «Bauen, bauen, bauen.» Ob es einem passe oder nicht, die Schweiz sei ein Einwanderungsland. Vorwärts komme man nur, da waren sich alle drei Fachleute einig, mit Verdichtung und der Lösung der «Bewilligungsthematik». Es gelte zudem neue Potenziale zu erschliessen, zum Beispiel die «kalten» Zweitwohnungen in den Städten. Baur gab mit einem Wink an die Politik zu verstehen: «Verbote bringen nichts, Anreize müssen her!»

Kurt Bischof

Den Städten fehlt Wohnraum für Familien

Wohneigentum und Familienwohnungen sind die grössten Defizite im Wohnungsmarkt von 59 Städten. Dieses Fazit zog Jörg Schläpfer von Wüest Partner bei der Präsentation einer Studie an der Fachtagung der Schweizer Wohntage.

«Der Wohnraum ist in den Städten knapp», bilanzierte Jörg Schläpfer. Mehr als zwei Drittel der befragten Städte hätten angegeben, dass das Wohnungsangebot «etwas zu klein» (37 Prozent) oder gar «viel zu klein» (30 Prozent) sei. Besonders angespannt stufen sie den Markt beim Wohneigentum sowie im unteren Preissegment ein. Schläpfer folgerte aus der Untersuchung: «Familien sind am stärksten davon tangiert.» Zudem sei die Situation für Einpersonenhaushalte schwieriger als für Paarhaushalte.

Es braucht unbedingt Land!

Abhilfe gegen diese Defizite könnte nach Meinung der 59 Städte der preisgünstige Wohnungsbau schaffen. Doch das wird gemäss Umfrage durch drei Hemmnisse erschwert: zu wenig verfügbares Bauland (81 Prozent), lange und komplizierte Verfahren (51 Prozent) und mangelndes Interesse seitens privater Investoren (51 Prozent). «Viele Städte würden gerne mehr Land erwerben», führte Schläpfer weiter aus. Die Abgabe von Land im Baurecht mit Bedingungen werde in 68 Prozent der Städte praktiziert und sei damit die am weitesten verbreitete wohnungspolitische Aktivität. Wohnungspolitik

«**Mehrwerte sind für die Akzeptanz der Dichte, der Innenentwicklung zentral.**»
Roman Streit

sei zwar in mehr als der Hälfte der Städte in den Legislaturzielen verankert. Dennoch hätten nur 33 Prozent der befragten Städte ein konkretes Reglement zur Förderung des preisgünstigen Wohnens.

Grosse Würfe in den Städten möglich

Baugenossenschaften in Städten bieten die Chance zu einem «grossen Wurf», weil ihre Liegenschaften oft im gleichen Gebiet liegen. Der Stadtplaner Roman Streit erläuterte dies am Beispiel des Quartiers Geyisried-Fröhlisberg in Biel. Die Baugenossenschaften hätten miteinander Zukunftsszenarien entwickelt. Kern- und Angelpunkt: Eine ganzheitliche bauliche Transformation schafft Mehrwerte wie vielfältigeren Wohn- und Arbeitsraum für mehr Menschen, attraktivere Aussenräume oder besseren Lärmschutz. Als wichtige Erkenntnis gab Streit den Genossenschaften und Behörden mit auf den Weg: «Solche Mehrwerte sind für die Akzeptanz der Dichte, der Innenentwicklung zentral.» Kurt Bischof

Résumé

Lors des Journées suisses du logement organisées par l'Office fédéral du logement à Bienne, un consensus s'est dégagé: on ne construit pas assez de nouveaux logements en Suisse. Martin Tschirren, directeur de l'Office fédéral du logement, prévoit un déficit d'environ 50 000 nouveaux logements d'ici 2026. Les mesures possibles n'ont été évoquées qu'en marge. À ce sujet, le spécialiste Daniel Steffen a par exemple déclaré: «construire, construire, construire». Qu'on le veuille ou non, la Suisse est un pays d'immigration. Les spécialistes étaient d'accord sur le fait que la seule façon d'avancer était de densifier et de résoudre la «problématique des autorisations». La situation est encore plus critique dans les villes. Ici, il n'est possible de construire davantage que de manière limitée. La réponse réside souvent dans des zones plus grandes qui peuvent être rénovées et densifiées dans leur ensemble.



An der Fachtagung angetroffen, von links: Adrian Achermann, WOHNEN SCHWEIZ, Hans-Jörg Bättig und Otto Vonarburg von der Baugenossenschaft Habitas sowie Richard Studer, Evelyne Kaufmann und Radi Kaufmann von der WBG für die Familie Sursee.

Bilder Kurt Bischof

Der Traum vom Generationenwohnen ist im Emmental in Erfüllung gegangen

Es brauchte einen langen Atem – aber die Initiantinnen und Initianten haben es geschafft: Das Generationenhaus in Langnau im Emmental funktioniert. Das Leuchtturmprojekt wurde an einer Feierabendveranstaltung des Kompetenzzentrums Wohnen im Alter von WOHNEN SCHWEIZ vorgestellt.

Angestossen hat das Projekt die heute 70-jährige Elsi Reimann. Als allein-erziehende Mutter stellte sie seinerzeit fest, dass die einen Generationen zu viel, die andern zu wenig Zeit haben. An der von rund 40 Interessierten besuchten Feierabendveranstaltung erzählte sie von ihrer Vision: eine Liegenschaft für verschiedene Lebensformen und Generationen. Zwar alle individuell mit eigenen Wohnungen, aber eingebunden in eine Hausgemeinschaft. Ganz im Sinne von: «Wir wollen etwas miteinander zu tun haben.»

Überparteilich

«Hier im ländlichen Raum ist uns das Zusammenleben von mehreren Generationen nicht ganz fremd», sagte Gemeinderat Beat Gerber an der Veranstaltung von WOHNEN SCHWEIZ. Er meinte die Bauernhöfe, wo mehrere Generationen zusammenleben. So kam es, dass die grüne Politikerin Elsi Reimann in SVP-Vertreter Beat Gerber, heute Bauchef im Gemeinderat, einen Verbündeten gefunden hat. Gemeinsam konnten sie das Gemeindeparlament davon überzeugen, dass die Gemeinde ihre Parzelle an der Mooseggstrasse der jungen Genossenschaft zu einem günstigen Baurechtszins abgibt. Das Beispiel der fast 15-jährigen Entstehungsgeschichte zeigt die wichtige Rolle der Gemeinden für den gemeinnützigen Wohnungsbau.

Achtsam wohnen

Die Idee und das Konzept sind das eine, die Form das andere. Hier kam als dritter Wegbereiter Architekt Thomas Kaufmann ins Spiel. «Per Zufall sind Elsi Reimann und ich 2010 in einem Café miteinander ins Gespräch gekommen», erinnert er sich. Seither hat er die Initianten begleitet und das Gebäude realisiert (siehe Box) – der Bezug fand im Sommer 2022 statt. Das bauliche Konzept schafft die Voraus-

20 Wohnungen

Das Generationenhaus umfasst 20 Wohneinheiten, die von 26 Erwachsenen und sieben Kindern bewohnt werden. Es handelt sich um einen Holzbau auf Pneumatit-Beton. Die biologische Bauweise wurde so konsequent wie nur möglich umgesetzt. Dazu gehört nicht nur die PV-Anlage, sondern zum Beispiel auch ein elektrobiologisch abgeschirmtes Netzwerk. Und: Die Raumeinteilung der Wohnungen ist erstaunlich flexibel. Die Kosten haben sich auf sieben Millionen Franken belaufen.

setzung für eine etwas andere, eine achtsamere Art des Bauens und Wohnens. Die Wohnungen gruppieren sich auf den drei Etagen um ein grosses Atrium; einen gedeckten Innenhof. Auf dem als «promenade architecturale» angelegten Weg zur Wohnung ermöglicht dies ungezwungene Begegnungen und fördert den Austausch. «Und, das funktioniert tatsächlich», bestätigte Resa Friedli als Co-Präsidentin der Genossenschaft.

Monatlicher Stammtisch

Die Bewohnerinnen und Bewohner haben maximale Mitbestimmung und sind dadurch motiviert, Verantwortung zu übernehmen. Resa Friedli: «Man kennt sich, weiss um die gegenseitigen Stärken und hilft sich und der Gemeinschaft.» Das gelte nicht nur bei der Kinderbetreuung zwischen Pensionierten und Werktätigen. «An einem mo-



Das zweistöckige Atrium ist das Herzstück des Generationenhauses.

Bild Barbara Héritier

natlichen Stammtisch werden aktuelle Themen besprochen und die Arbeiten gemäss den Neigungen verteilt», so Friedli. «Pensionierte, die früher in Einfamilienhäusern lebten, übernehmen beispielsweise gerne Gartenarbeiten.»

WOHNEN SCHWEIZ hilft

Adrian Achermann, Geschäftsführer von WOHNEN SCHWEIZ, äusserte sich an der Veranstaltung erfreut über dieses gelungene Pionierprojekt. Der Verband habe die Initianten mit einem Beitrag aus dem Fonds de Roulement unterstützt. Wohnen im Alter sei seit Jahren ein Schwerpunktthema des Verbandes. «Unser Team im gleichnamigen Kompetenzzentrum steht Gemeinden und Baugenossenschaften für die Prozesse bei der Schaffung von Wohnraum im Alter gerne zur Verfügung.»

Kurt Bischof



Die Referentinnen und Referenten, von links: Resa Friedli, Thomas Kaufmann, Moderator Kurt Bischof, Elsi Reimann, Beat Gerber, Adrian Achermann.

Bild Bruno Meyer



Luzerner im Emmental, von links: Beat Büchler, Bruno Bachmann, Genossenschaft Lippenrütipark Neuenkirch, Walter Hädener und Hansjörg Egli, WBG Grünau.



Freiburger im Emmental, von links: Bruno Durot, Patrick Bächler und Kuno Philipona vertreten die Wohnbaugenossenschaft Duens.

Bilder Kurt Bischof

Résumé

Des personnes de plusieurs générations vivent dans le même immeuble et organisent leur vie ensemble: une maison dite intergénérationnelle a été planifiée et réalisée à Langnau dans l'Emmental par une coopérative de construction. Cette forme de cohabitation entre plusieurs générations, qui existe depuis des siècles, gagne en importance. La maison intergénérationnelle de Langnau a été présentée dans le cadre d'une soirée organisée par LOGEMENT SUISSE. Les quelque 40 participants ont été impressionnés par le travail de longue haleine qui a été nécessaire pour réaliser le projet. Le point central de l'immeuble est le grand atrium, une cour intérieure couverte autour de laquelle sont regroupés les appartements.

Waschen und Trocknen im Mehrfamilienhaus

Leistungsstärke, Ressourceneffizienz, Zuverlässigkeit und Ergonomie auf höchstem Niveau: Die neuen Kleinen Riesen vereinen alle Vorzüge, für die Miele als Marke steht.

Waschmaschinen und Trockner müssen in Gemeinschaftswaschküchen vielen Anforderungen gerecht werden. Immobilienbesitzer, Verwaltungen und Hauswarte wünschen sich Geräte, die einen reibungslosen, effizienten Ablauf sicherstellen und vor allem robust und langlebig sind. Für die Mieter sollen die Geräte einfach zu bedienen, immer einsatzbereit und hygienisch sein. Die Kleinen Riesen schaffen es, all diese Ansprüche zu erfüllen.

Hochwertige Konstruktion

Sämtliche Komponenten der Kleinen Riesen werden aus sorgfältig ausgewählten Materialien gefertigt. Das umfasst unter anderem den robusten Stahlrahmen, den Edelstahl-Laugenbehälter und die massiven Graugussgewichte für höchste Laufruhe sowie die im Miele-eigenen Elektronikwerk hergestellten Steuerungen.

Lange Lebensdauer

Die Waschmaschinen der Kleinen Riesen sind auf 30 000 Betriebsstunden, die Trockner auf 15 000 getestet. Das ist das fünffache des Werts für handelsübliche Haushaltsgeräte. Daher verrichten die Waschmaschinen und Trockner auch bei häufiger Nutzung über viele Jahre zuverlässig und mit geringem Wartungsbedarf ihren Dienst.



Sparsam im Verbrauch

Dank der hohen Ressourceneffizienz lassen sich mit den neuen Waschmaschinen sehr niedrige Betriebskosten realisieren. Denn der Energie- und Wasserverbrauch liegt 28 % unter den Werten der Vorgängergeneration. Aus diesem Grund erreichen die neuen Waschmaschinen die Energieeffizienzklasse A. Dasselbe gilt für die Trockner, die aufgrund des energiesparenden Wärmepumpensystems besonders umweltschonend sind.

Kurze Laufzeiten

Mit ihren kurzen Programmlaufzeiten stehen die Trockner der Kleinen Riesen den Waschmaschinen in nichts nach. Nach nur 59 Minuten kann die perfekt getrocknete Wäsche entnommen und direkt in den Kleiderschrank gelegt werden.

appWash, die digitale All-in-One-Plattform

Ob im Mehrfamilienhaus, Studentenwohnheim oder anderswo, appWash gewährleistet den optimalen Betrieb des Waschkellers. Maschinen, Service, Abrechnung oder auch den gesamten Betrieb. Komplett aus einer Hand. Die Kleinen Riesen können auch mit den klassischen Zahlensystemen ausgerüstet werden. So können Mieter Wasch- und Trockenvorgänge einfach bargeldlos mit einem Touch oder mit Münzen/Jetons bezahlen.



Miele AG
Limmatstrasse 4
8957 Spreitenbach
T 056 417 20 00

www.miele.ch

Mieterausweisung – was gilt es zu tun?

Verbleiben Mietende nach Ablauf des Mietverhältnisses in den Mieträumen, darf die Vermieterin oder der Vermieter die Mietsache nicht gewaltsam in ihren Besitz nehmen. Es muss eine gerichtliche Mieterausweisung erfolgen.

Eine Mieterausweisung erfordert als Basis und erste Voraussetzung, dass die Vermieterin einen Anspruch auf Rückgabe der Mietsache hat. Ein solcher Rückgabeanspruch besteht, wenn das Mietverhältnis rechtsgenüglich beendet wurde. Bei befristeten Mietverhältnissen geschieht dies durch den Ablauf der vereinbarten Dauer, bei unbefristeten Mietverhältnissen durch eine wirksame Kündigung. Sind die Mietenden Mitglied einer Wohngenossenschaft, besteht die Besonderheit, dass diese unter Umständen auch aus der Genossenschaft ausgeschlossen werden müssen, damit eine Kündigung erfolgen kann. Dies ist im Einzelfall zu prüfen. In jedem Fall muss bei einer Kündigung des Mietvertrags eines Genossenschaftsmitglieds ein statutarischer oder wichtiger Grund vorliegen, welcher auch den Ausschluss aus der Genossenschaft erlaubt.

Nicht geräumte Wohnung

Als zweite Voraussetzung verlangt eine Ausweisung, dass die Mietenden die Räumlichkeiten trotz dieser rechtmässigen Beendigung des Mietverhältnisses noch immer belegen, die Wohn- oder Geschäftsräume also nicht geräumt haben.

Als dritte Voraussetzung ist weiter ein zeitlich enger Konnex zwischen der Einleitung des Ausweisungsverfahrens und der Beendigung des Mietverhältnisses erforderlich. Wird die Ausweisung nicht innert nützlicher Frist angestrebt, kann dies allenfalls als stillschweigender Abschluss eines neuen Mietvertrags oder als Fortsetzung des abgelaufenen Mietvertrags gedeutet werden.

Verfahrensarten

Liegen die Voraussetzungen für eine Mieterausweisung vor, ist im konkreten Einzelfall zu entscheiden, in welcher Verfahrensart die Ansprüche eingeklagt werden. Ist die Rechtslage klar und der Sachverhalt unbestritten beziehungsweise kann er sofort durch Urkunden bewiesen werden, besteht die Möglichkeit, das Ausweisungs-gesuch im Rahmen des Rechtsschutzes in klaren Fällen zu stellen. Es wird folglich im sogenannten summarischen Verfahren behandelt. Dabei handelt es sich um die schnellste und einfachste Möglichkeit, einen Ausweisungsbefehl zu erhalten. Der Schlichtungsversuch fällt dahin und das Ausweisungsbegehren ist direkt an das zuständige Gericht am Ort der gelegenen Sache zu richten.

Liegen die Voraussetzungen für das summarische Verfahren nicht vor, ist die Ausweisung im vereinfachten Verfahren anzustreben. Dabei sind sämtliche Beweismittel, also nicht nur Urkundenbeweise, zulässig und es ist vorab ein Schlichtungsversuch erforderlich. Kommt anlässlich der Schlichtungsverhandlung keine Einigung zustande, kann die Vermieterin oder der Vermieter innert 30 Tagen eine Klage auf Mieterausweisung beim Mietgericht einreichen.

Vollstreckung

Mündet das Verfahren in einem rechtskräftigen Ausweisungsbefehl, kann die Vermieterschaft bei den zuständigen kantonalen Behörden, in der Regel bei der Polizei, die Vollstreckung des Ausweisungsbefehls verlangen.

Michael Schumacher



Ratgeber Recht

Michael Schumacher ist Rechtsanwalt und Partner bei Grossebacher Rechtsanwälte AG in Luzern.



Résumé

Si le locataire ne quitte pas les lieux à la fin du bail, il peut être expulsé. Selon les explications du guide juridique, trois conditions préalables sont nécessaires: Premièrement, le bailleur a un droit à la restitution de la chose louée. Deuxièmement, les locaux d'habitation ou commerciaux n'ont pas encore été libérés malgré la fin légale du contrat de location. Troisièmement, il faut qu'il y ait un lien temporel étroit entre l'introduction de la procédure d'expulsion et la fin du bail. Si ces trois conditions sont remplies, la procédure la plus rapide est la procédure sommaire.

LAUFEN



LAUFEN.CH
LAUFEN 1892 | SWITZERLAND

COLLECTION SWISSTAP



BORA

BORA X Pure

Pure Perfektion.

Grösser. Schöner. Flexibler. Das BORA X Pure besteht nicht nur durch ein 830 mm breites Glaskeramik-Kochfeld. Es beeindruckt auch durch die Formensprache seiner ebenso markanten wie funktionalen Einströmdüse. Gleichzeitig erlaubt die Flächeninduktion mit vier Kochzonen maximale Flexibilität bei der Anordnung der Töpfe, Pfannen und Bräter. Dabei ist das Kompaktsystem mit seiner innovativen sControl Touchbedienung minimalistisch, flächenbündig, hochelegant, extrem geräuscharm und maximal intuitiv. Kurz gesagt: Maximaler Stil für Ihre Küche.

General-Importeur
Suter Inox AG
Schachenstrasse 20 | CH-5116 Schinznach-Bad
T +41 58 263 64 00 | suter@suter.ch | suter.ch

SUTER

bora.com

Grosse Projekte von Baugenossenschaften

Emmen LU

Die Wohnbaugenossenschaft Emmen plant an der Fichtenstrasse den Bau einer Überbauung mit rund 100 Wohnungen. Dies im Rahmen der Erneuerung des Gebiets «Meierhöfli Metti» der Gemeinde Emmen. Das von der Gemeinde lancierte Wettbewerbsverfahren ist abgeschlossen. Das Siegerprojekt wird zu einem Richtprojekt weiterverarbeitet, welches zu gegebener Zeit im Rahmen eines Mitwirkungsverfahrens der Bevölkerung vorgestellt wird.



Blick auf die geplanten Ersatzneubauten in Emmen.

Bild Tenta AG

Rümlang ZH

Die Rümlanger Siedlung der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Röntgenhof Zürich wird in zwei Etappen realisiert. Der Spatenstich für die erste Etappe fand kürzlich statt. Die zweite Etappe entlang der Glattalstrasse startet ab Frühling 2025. Die Fertigstellung der 139 Wohnungen ist für Frühling 2027 geplant.

mit Baujahr 1946/47 ersetzt. Aus bisher 18 entstehen auf der gleichen Parzelle 24 neue Wohnungen. Sie sollen Ende 2024 bezugsbereit sein. Seit der Gründung der KAB im Jahr 1991 hat sie stets bestehende Liegenschaften in ihr Portfolio integriert. Zum ersten Mal in ihrer Geschichte baut sie nun selbst. Die Investitionssumme beträgt 16 Millionen Franken. Die KAB Wohnraumgenossenschaft hat aktuell 209 Wohnungen in Kriens, Luzern, Hochdorf, Oberkirch, Schüpfheim, Menzberg, Wolhusen und Menznau.

kunft derart durchsetzen würde. Die Frohheim kann wichtigen und hochwertigen Lebensraum für Menschen aller Einkommensklassen zu preisgünstigen Konditionen zur Verfügung stellen sowie Bauland und Liegenschaften der Spekulation entziehen. Heute besitzt die Frohheim 16 Siedlungen über den ganzen Kanton Zürich verteilt. 1030 Genossenschafterinnen und Genossenschafter prägen das Leben in den Siedlungen.

Luzern

Der Spatenstich für den ersten Neubau der KAB Wohnraumgenossenschaft an der Diebold-Schilling-Strasse 29 und 31 in Luzern ist erfolgt. Hier werden zwei sanierungsbedürftige Gebäude

Zürich

Von 61 auf 1094 Wohnungen: Die Baugenossenschaft Frohheim konnte das 80-jährige Bestehen feiern. Keiner der sieben Gründer hätte am 17. Juli 1943 geahnt, dass sich ihre Idee in der Zu-

Horw LU

Einen Wechsel gab es bei der BG Pilatus Horw: Sandra Fischer ersetzt als Geschäftsführerin Gaby Businger, die in Pension geht. Weiter wurde Matthias Gygax neu als Mitglied der Verwaltung gewählt.

Bl./SB



Energiekosten reduzieren

Wir unterstützen unsere Mitglieder und ihre Mieter die Nebenkosten zu senken. Jetzt gratis beim Förderprogramm mitmachen!

www.duschbrause-co2.ch/wohenschweiz



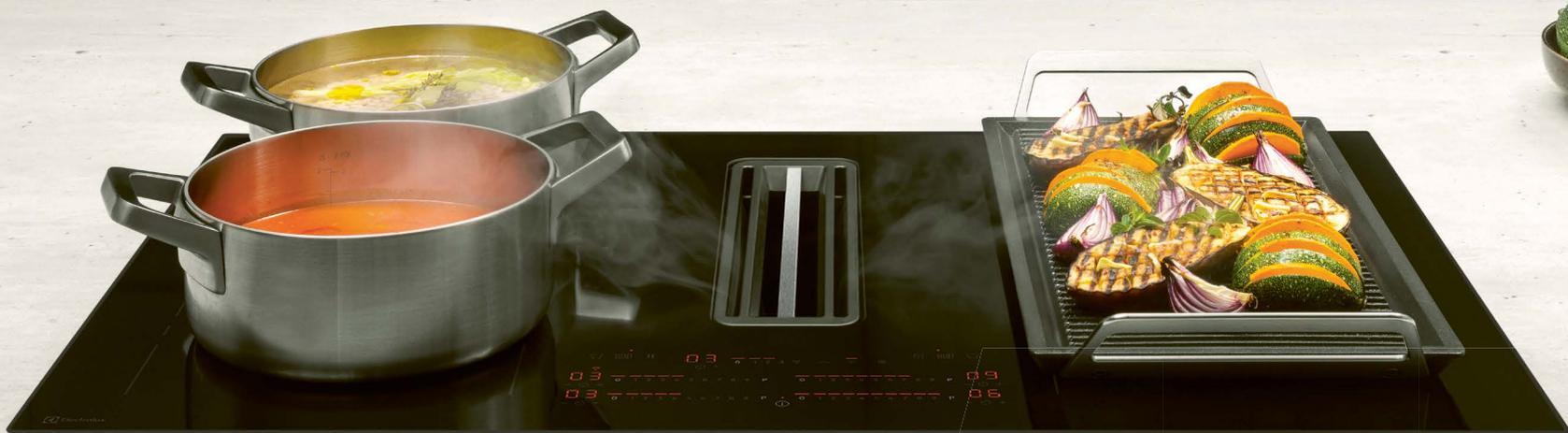
**WOHNEN
SCHWEIZ**

Verband der Baugenossenschaften
Fédération des Coopératives de Construction

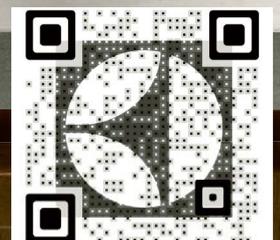


Eine Küche ganz nach Ihrem Geschmack

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



Jetzt mehr entdecken:



For better living. Designed in Sweden.

www.electrolux.ch

Laufen:
Funktionell und ästhetisch



Lua ist die neue, variantenreiche Komplettkollektion für Bäder im Objekt- und Privatbereich von Laufen. Ihre Anpassungsfähigkeit, ihr zeitloses Design und ihr Funktionsreichtum überzeugen auf ganzer Linie. Mit Lua hat Laufen ein ästhetisches Komplettbad mit funktionellem Mehrwert für Bäder im Objekt- und Privatbereich entwickelt. Gerade Linien, sanft gerundete Eck- und Kantenradien bilden eine Symbiose mit den ovalen Becken der Waschtische, Waschtisch-Schalen, WCs, Bidets und Badewannen. Das zeitlose Design von Lua ist mit allen Lebenslagen kombinierbar – von der Erstausrüstung über das Familienbad bis hin zur Badrenovierung.

pd.

www.laufen.ch

talsee:
Innovation im Bad



Mit dem patentierten Badlüftungssystem air präsentiert das Unternehmen talsee das erste vollständig im Spiegelschrank integrierte Lüftungssystem fürs Bad. Das gesamte System ist als Plug and Play konzipiert und verbirgt sich nahezu unsichtbar im Spiegelschrank. Der Einrohrlüfter zieht feuchte Luft und Gerüche im Bad auch bei geschlossener Spiegelschranktür ab, was den Geräuschpegel eines klassischen Badlüfters halbiert. Auf einen an der Wand angebrachten, sichtbaren Lüftungskasten kann verzichtet werden. Angeschlossen wird der Lüfter zusammen mit dem Spiegelschrank; er braucht überhaupt keinen weiteren Elektroanschluss mehr.

pd.

www.talsee.ch

OMNINO AQUA®:
Wasser in Bestform



Hartnäckige Wasserflecken sind mühsam. Noch ärgerlicher sind die unsichtbaren Kalkschichten, die je nach Härtegrad des Wassers früher oder später in Rohrleitungen, Warmwasserboilern oder elektrischen Geräten entstehen. Sie verursachen unnötigerweise viel höhere Energiekosten oder zwingen zum frühzeitigen Austausch von Geräten. Um verkalkten Rohrleitungen entgegenzuwirken, hat OMNINO AQUA® Wassergeneratoren entwickelt, die um jede Wasserleitung montiert werden können. Dank dem OMNINO AQUA®-Effekt klebt Kalk fast nicht mehr und wird einfach ausgespült. Das System kann 14 Tage kostenlos getestet werden.

pd.

www.omninoaqua.ch

ohne Salz !
ohne Montagekosten
ohne Folgekosten
ohne Strom

Vollkommenes und **lebendiges Wasser**
direkt aus der Leitung

für mehr Vitalität und Lebensfreude

Jetzt **14 Tage**
kostenlos testen.
Sie werden
begeistert sein!

- ✓ löst ihr Kalkproblem
- ✓ hexagonales, weiches Wasser
- ✓ Passivierung von negativen Informationen aus Medikamenten, Chemikalien uvm.

Mehr Informationen zu Studien und Kundenstimmen unter www.omninoaqua.ch
Schreiben Sie uns an:
service@omninoaqua.ch
Tel.: +41 76 304 1212



Studien



Kundenstimmen





Wohnpolitik an zwei Fronten

Der Wohnraum wird knapper, die Mieten steigen, die Wohnpolitik ist gefordert. Aktuell werden in Bern an zwei Fronten Massnahmen entwickelt, wie sich kurz vor Redaktionsschluss gezeigt hat.

Eher überraschend hat sich der Bundesrat Ende November angesichts steigender Mieten mit der Wohnraumversorgung befasst. Er hat das Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF beauftragt, eine Verordnungsrevision mit mietzinsdämpfenden Massnahmen auszuarbeiten.

Massnahmen auf vier Ebenen

Der Satz für den Teuerungsausgleich auf dem Eigenkapital soll von bisher 40 Prozent auf den Wert reduziert werden, der dem Mietzinsmodell entspricht, also 28 Prozent. Die allgemeinen Kostensteigerungen, die laut Verordnung ebenfalls zu einer Mietzinserhöhung berechtigen, müssen effektiv nachgewiesen werden. Eine Pauschale soll es nicht mehr geben. Die offiziellen Formulare für die Mitteilung des Anfangsmietzinses oder der Mietzinserhöhung sollen um zusätzliche Hinweise ergänzt werden. Das vor 40 Jahren entwickelte Mietzinsmodell wird wissen-

schaftlich überprüft. Sobald diese Massnahmen entwickelt sind, gehen sie in eine Vernehmlassung und werden frühestens Ende 2024 in Kraft gesetzt werden. Martin Tschirren, Direktor des Bundesamtes für Wohnungswesen, räumte nach der Bundesratssitzung ein, dass die Wirkung der einzelnen Massnahmen überschaubar sei. «Aber zusammen haben sie durchaus einen dämpfenden Effekt für den Mietzinsanstieg.»

Der Runde Tisch geht weiter

Überraschend war die Intervention des Bundesrats, weil seit Mai ein Runder Tisch Wohnungsmarkt mit allen beteiligten Kreisen läuft. Eine Arbeitsgruppe hat inzwischen Massnahmen ausgearbeitet. Dazu fanden Ende November und Anfang Dezember Konsultationen mit den Akteuren statt. An einem zweiten Runden Tisch im ersten Halbjahr 2024 sollen die Massnahmen verabschiedet werden. Dabei geht es

mit Themen wie Verdichten, Einsparungen oder Bewilligungsverfahren ums Eingemachte.

Kurt Bischof

Résumé

La politique du logement est en mouvement. D'une part, le Conseil fédéral a chargé le département de Guy Parmelin d'examiner des mesures visant à faire baisser les loyers. Celles-ci ne seront toutefois pas mises en vigueur avant fin 2024. D'autre part, sur la base de la table ronde de mai dernier, des mesures concrètes ont été élaborées dans les domaines de la densification, des autorisations et des oppositions. Celles-ci sont actuellement discutées avec les acteurs concernés et seront adoptées lors de la prochaine table ronde.



**FÜHREND IM
VERSICHERUNGSBROKERAGE.**

Mit eigens entwickelten Versicherungslösungen für
Bau- und Gebäudeversicherungen.

assepro.com

ASSEPRO
Sicherheit für Unternehmen

Partner von WOHNEN SCHWEIZ

Goldpartnerschaften



www.anliker.ch



www.ckw.ch



www.electrolux.ch

Silberpartnerschaften



www.arlewo.ch



www.assepro.com



www.avobis.ch



www.blickwinkel.lu



treuhand | steuern | revision

www.bepartner.ch



www.lukb.ch



www.wuestpartner.com



www.itoba.ch



www.jaeggihafter.ch



www.leuenberger-architekten.ch



www.liftag.ch



www.naefpartner.com



www.sada.ch

Gönner- und Fördermitglieder

Gönnermitglieder

- Age-Stiftung, Zürich, www.age-stiftung.ch
- Dachtler Partner AG, Zürich, www.dachtlerpartner.ch
- GGZ Gartenbau Genossenschaft Zürich, Zürich, www.ggz-gartenbau.ch
- iwo Wohnportal AG, Baar, www.uniquereal.ch
- Keller Spiegelschränke AG, Roggwil, www.guten-morgen.ch
- Keramik Laufen AG, Laufen, www.laufen.ch
- Krüger + Co. AG, Degersheim, www.krueger.ch
- KWC Franke Water Systems AG, Unterkulm, www.kwc.ch
- Laternser Waser AG, Wallisellen, www.laternserwaser.ch
- Miele AG Geräte, Spreitenbach, www.miele.ch
- Migros Bank AG, Bern, www.migrosbank.ch
- Raiffeisenbank Luzern, Luzern, www.raiffeisen.ch/luzern
- Raiffeisenbank Zürich, Zürich, www.raiffeisen.ch/zuerich
- RohrMax AG, Grüningen, www.rohrmax.ch
- Schärli Architekten AG, Luzern, www.schaerli-ag.ch
- Schaub Maler AG, Zürich, www.schaub-zh.ch
- Schulthess Maschinen AG, Wolfhausen, www.schulthess.ch
- St. Galler Kantonalbank, Zürich, www.sgkb.ch
- Sutter Projects GmbH, Baar, www.sutter-projects.ch
- talsee AG, Hochdorf, www.talsee.ch
- Tradition SA, Lausanne, www.tradition.ch
- V-Zug AG, Horw, www.vzug.ch
- W. Schneider+Co AG, Flums, www.wschneider.com
- Zimmereigenossenschaft Zürich, Zürich, www.zgz.ch
- Zürcher Kantonalbank ZKB, Zürich, www.zkb.ch

Fördermitglied

Herr Stefan Weber, Luzern



«Energetische Sanierung: jetzt starten statt warten.»



Die neue Energiespar-Hypothek plus zahlt sich aus: Zinsvergünstigung und Zugang zu zertifizierter Energieberatung. lukb.ch/energiespar-hypothek