

Baugenossenschaften:  
so naturnah wie möglich <sup>4</sup>

Coopératives aussi  
proche de la nature que  
possible <sup>7</sup>

24  
Zeitbombe:  
Es braucht mehr Wohnraum  
für das Alter

27  
Échange:  
LOGEMENT SUISSE  
en Suisse romande

30  
Applaus:  
Deutsches Lob für  
Genossenschaften





*Die 1889 eröffnete Zahnradbahn von Alpnachstad (440 m ü. M.) nach Pilatus Kulm (2'073 m ü. M.) ist eines der touristischen Highlights des Kantons Obwalden. Mit bis zu 48 Prozent Steigung ist sie die steilste Zahnradbahn der Welt.*

*Im Zuge der Erneuerung der Zahnradbahn mit neuen Triebwagen bis 2023 wurde auch die Talstation ausgebaut. Ein Teil der Gleisanlagen wurde erneuert und zwei neue Gleiswechselanlagen erstellt. Die Arbeiten erfolgten in drei Winteretappen.*

# AUF ERFAHRUNG BAUEN



**ANLIKER Gruppe**

Meierhöflistrasse 18, 6021 Emmenbrücke, Telefon 041 268 88 00, [info@anliker.ch](mailto:info@anliker.ch), [www.anliker.ch](http://www.anliker.ch)

**ANLIKER**

# Meine letzte Ausgabe

Vor Ihnen liegt meine letzte Ausgabe des Magazins WOHNEN SCHWEIZ, die ich als Redaktionsleiter von A bis Z verantwortet habe.

Warum eigentlich hat mich diese Aufgabe während so vieler Jahre fasziniert? Die Antwort liegt in der DNA der Baugenossenschaften. Von der kleinen Baugenossenschaft in Hintertupfingen bis zur City-Genossenschaft mit 2000 Wohnungen: Überall sind Menschen am Werk, die nicht renditegetrieben sind. Natürlich brauchen sie Einnahmen und Gewinne. Es geht ihnen aber um mehr. Sie wollen gestalten, bezahlbaren Wohnraum als Lebensraum schaffen. Damit verbunden ist eine besondere Verantwortung für die Gesellschaft und die Umwelt. Dafür gehen sie oft neue Wege, probieren, experimentieren und investieren. Die Genossenschaften sind in vielen Bereichen Treiber von Entwicklungen in der Immobilienbranche: Energieeffizienz, soziale Durchmischung, Biodiversität, Generationenwohnen, Kreislaufwirtschaft und vieles mehr.

Mein Feuer für den gemeinnützigen Wohnungsbau lodert weiter. Ich übergebe die Redaktionsleitung gerne Reto Martinelli, engagiere mich weiterhin im Redaktionsteam und mit publizistischen Beiträgen. In diesem Sinne: Danke und auf Wiedersehen!



**Kurt Bischof**

Redaktionsleiter Magazin WOHNEN SCHWEIZ  
Rédacteur en chef magazine LOGEMENT SUISSE

# Ma dernière édition

Voici devant vous ma dernière édition du magazine LOGEMENT SUISSE dont j'ai été responsable de A à Z en tant que chef de rédaction.

Pourquoi exactement cette tâche me fascine-t-elle depuis tant d'années? La réponse réside dans l'ADN des coopératives de construction. De la petite coopérative de construction d'Hintertupfingen à la coopérative municipale de 2000 appartements: partout il y a des gens au travail qui ne sont pas motivés par le rendement. Bien sûr, ils ont besoin de revenus et de profits. Mais ils se soucient de bien plus encore. Ils veulent concevoir et créer un habitat abordable comme espace de vie. Cela implique une responsabilité particulière envers la société et l'environnement. Pour ce faire, ils empruntent souvent de nouvelles voies, expérimentent et investissent. Les coopératives sont des moteurs de développement du secteur immobilier dans de nombreux domaines: efficacité énergétique, mixité sociale, biodiversité, vie intergénérationnelle, économie circulaire et bien plus encore.

Mon feu pour le logement à but non lucratif continue de brûler. Je suis heureux de confier la direction de la rédaction à Reto Martinelli et je continuerai à m'impliquer dans l'équipe de rédaction et avec des contributions journalistiques. Dans cette optique: Merci et au revoir!

## Inhalt / Sommaire

<b>Nachhaltigkeit:</b> Projekt für 155 Wohnungen	4
<b>Durabilité:</b> Exemple typique	7
<b>Kreislaufwirtschaft:</b> Haushaltsgeräte	8
<b>Nachhaltigkeit:</b> Leben in den Siedlungen	10
<b>Politik:</b> Kritik an Sparplänen	14
<b>Dossier:</b> Beispiel Sunnige Hof Zürich	17
<b>Dossier:</b> Beispiel Malters	18
<b>Dossier:</b> Beispiel SBL Luzern	19
<b>Dossier:</b> Beispiel Littau	20
<b>Wohnen im Alter:</b> Zeitbombe	24
<b>LOGEMENT SUISSE:</b> Nouveau membre	26
<b>LOGEMENT SUISSE:</b> Premier échange	27
<b>Wohnungsmarkt:</b> Aktuelle Tendenzen	28
<b>Genossenschaften:</b> Rundschau	29
<b>Genossenschaften:</b> Prominentes Lob	30
<b>WOHNEN SCHWEIZ:</b> Fördermitglieder	35

## 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, 6003 Luzern, Telefon 041 310 00 50

www.wohnen-schweiz.ch

magazin@wohnen-schweiz.ch

### Redaktion / Rédaction

bis 31.12.2024

Kurt Bischof, bischof | meier und co.

Postfach, 6281 Hochdorf, Telefon 041 914 70 10

kurt.bischof@wohnen-schweiz.ch

ab 01.01.2025

Reto Martinelli, WOHNEN SCHWEIZ

Obergrundstrasse 70, 6003 Luzern, Telefon 041 310 00 50

reto.martinelli@wohnen-schweiz.ch

### 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 14 / Année 14

### Nächste Ausgabe / Prochain numéro 1/2025

Schwerpunktthema: Energie – effizient und nachhaltig

Thème prioritaire: L'énergie – efficace et durable

Erscheinungstermin / Date de parution: 31.03.2025

Redaktionsschluss / Date limite de rédaction: 11.02.2025

Anzeigenschluss / Date limite annonces: 28.02.2025

### Titelbild / Image de couverture

Hilda Weges, stock.adobe.com

# Energieeffizienz, Kreislaufwirtschaft, Biodiversität bei Grossprojekt mit 155 Wohnungen

Die Gemeinnützige Baugenossenschaft Limmattal baut in Zürich Albisrieden 155 Wohnungen. Beim Ersatzneubau Langgrüt haben Nachhaltigkeit und Kreislaufwirtschaft hohe Priorität. Wir haben mit Dominic Haag-Walthert, projektverantwortliches Vorstandsmitglied, gesprochen.

**Die Gemeinnützige Baugenossenschaft Limmattal GBL hat seit vergangenem Jahr ein Nachhaltigkeitsleitbild. Für den Bereich Bauen werden Leitplanken für die Reduktion des Energieverbrauchs und der CO<sub>2</sub>-Emissionen gesetzt.**

Dominic Haag-Walthert: Im Nachhaltigkeitsleitbild haben wir einerseits bereits bestehende Baustandards zusammengefasst, in denen wir Qualitäts- und Nachhaltigkeitselemente einfordern, und gleichzeitig zusätzliche Elemente zum Beispiel bezüglich Freiraum und sozialer Nachhaltigkeit ergänzt. An erster Stelle steht die energieeffiziente Bauweise.

«An erster Stelle steht die energieeffiziente Bauweise.»

**Wie wurde dieser Grundsatz bei dem Projekt umgesetzt?**

Bereits im Wettbewerb haben wir ein Projekt ausgewählt, mit welchem wir ein gutes Verhältnis von Erstellungsbeziehungsweise Betriebsenergieaufwand zu der erzielten Wohnqualität und Wohnungsanzahl erreichen können. Das beginnt beim Gebäudevolumen. So wurden die zehn eingereichten Wettbewerbsbeiträge auch nach dem Verhältnis von Gebäudevolumen und Gebäudehülle beurteilt, denn dieses Verhältnis ist entscheidend für die Minimierung des Wärmeverlustes im Winter. In der Weiterentwicklung des Projekts mussten dann weitere Entscheide gefällt werden. Welche Bauteile sind überhaupt sinnvoll, welche braucht man für einen gewissen Kom-

fort und welche können weggelassen werden? Denn das Weglassen ist die effizienteste Art und Weise, um Erstellungsenergie zu sparen. Wir haben zum Beispiel entschieden, auf die kontrollierte Lüftung – die notabene für das Minergie-Zertifikat erforderlich wäre – zu verzichten. Dadurch müssen wir weniger Leitungen in die Betondecke legen und können so die Decke drei Zentimeter dünner bauen. Auf das ganze Bauvolumen hochgerechnet spart uns das etwa 70 Tonnen Beton. Für den CO<sub>2</sub>-Ausstoss und die Energie ist das beachtlich.

**Um was geht es beim Grundsatz Verwendung CO<sub>2</sub>-neutraler Energieträger?**

Vor dem Wettbewerb haben wir ein Energiekonzept erstellen lassen, welches aufgezeigt hat, welche Energiequellen an dem Standort überhaupt möglich sind und auch welche Entwicklungen in der Technologie zu erwarten sind. Man hat abgewogen zwischen der Fernwärme, die nicht weit, aber auch nicht nah genug am Grundstück ist, und Erdsonden. Aktuell schneiden Erdsonden punkto Nachhaltigkeit am besten ab. Entscheidend ist, ob aufgrund der Bodenbeschaffenheit und Geologie Erdsonden möglich sind. Diese Frage konnte bejaht werden und so haben wir uns für die nachhaltigste Energiequelle entscheiden können. Eine Erdsonde ist im konkreten Fall das beste System, denn in Kombi-

«Recycling ist der Punkt, welcher am schwierigsten einzulösen ist.»

nation mit der Photovoltaik kann man den eigenen Strom für die Wärmepumpe brauchen.

**Damit sind wir bei der dritten Leitplanke, Ausbau der Photovoltaik.**

Der Ausbau der Photovoltaik hängt in diesem Fall mit der Wahl des Heizsystems zusammen. Seit zwei Jahren ist für uns klar, dass wir sämtliche Dachflächen unserer Bauten, dort wo es irgendwie möglich ist, mit Photovoltaik ausstatten – auch Bestandsbauten. Bei der Photovoltaik zeigt sich allerdings sehr schön einer der Zielkonflikte. Das Dach ist für die Biodiversität eine enorm wichtige Fläche. Gleichzeitig aber steht das im Widerspruch zum Abdecken der Fläche mit Photovoltaikanlagen. Die Frage lautet, wie viel Photovoltaik ist möglich, ohne dass der Nachhaltigkeitsanspruch der Biodiversität vernachlässigt wird.

**Wie steht es um die Leitplanke Recycling und Verwendung nachhaltiger Baumaterialien?**

Recycling ist der Punkt, welcher am schwierigsten einzulösen ist. Die ganze Branche und auch wir selbst sind noch nicht sehr weit. Viele Fragen sind in diesem Bereich nicht geklärt, auch rechtliche, zum Beispiel bezüglich Garantien und Leistungen von Secondhand-Bauteilen. Beim Rückbau werden die Baumaterialien zwar sauber getrennt, aber ein immer noch zu grosser Anteil landet in der Deponie. Um die Bauteile an einem anderen Bauwerk erneut einsetzen zu können, müsste zur gleichen Zeit der Bedarf bei einem anderen Projekt für diese Bauteile bestehen, und sie müssten dann gleich

«Immerhin können wir sagen, dass etwa 70 Prozent des verwendeten Betons Recyclingbeton sind.»

auch noch passen. Hier braucht es in Zukunft logistische Lösungen für einen neuen Secondhand-Bauteilmarkt.

### **Was wurde beim Ersatzneubau Langgrüt trotzdem realisiert?**

Immerhin können wir sagen, dass etwa 70 Prozent des verwendeten Betons Recyclingbeton sind. Ein anderes Beispiel mit einem grossen Potenzial, CO<sub>2</sub> einzusparen, welches aktuell im Vorstand diskutiert wird, sind die Küchen. Normalerweise verwenden wir kunstharzbeschichtete Standardküchen. Diese sind finanziell zwar nachhaltig, weil sie mit einem durchschnittlichen Preis die Miete nicht verteuern. Allerdings stecken in einer Standardküche im Durchschnitt 50 Kilogramm Leim. Mit leimfreien Küchen könnten wir 30 bis 50 Prozent CO<sub>2</sub> gegenüber den Standardküchen einsparen. Die Küchen würden zwar teurer, dafür haben wir einen Schritt Richtung ökologischer Nachhaltigkeit gemacht.

### **Das Projekt umfasst auch ein Mobilitätskonzept, welches die Reduzierung von Parkplätzen erlaubt. Es gibt Car-sharing-Angebote, eine gute Veloinfrastruktur, Paketboxen und eine Infrastruktur für Elektromobilität.**

Das entspricht dem heutigen Standard. Die Vorschriften bezüglich Nachhaltigkeit sind strenger geworden. Es gibt städtische Vorschriften zur Biodiversität oder ganz neu die Auflage, Regenwasser zurückzuhalten, damit es verdunstet und zur Kühlung beitragen kann, um ein Beispiel zu nennen. Diese Vorschriften braucht es, damit wir die Nachhaltigkeitsziele des Bundes und die Pariser Klimaziele erreichen. Die Reduktion der Anzahl Parkplätze ist ebenfalls eine dieser Massnahmen. Gleichzeitig zeigen Erhebungen, dass die Zahl Haushalte in der Stadt Zürich, die ein eigenes Auto besitzen, zurückgeht. Aktuell sind es 50 Prozent der



### **Dominic Haag-Walthert**

ist Leiter des Instituts für Innenarchitektur an der Hochschule Luzern. Er war Regionalpräsident und bis 2012 Mitglied des Zentralvorstands Vereinigung Schweizer Innenarchitekten VSI. ASAI. und seit 2019 Vorstandsmitglied des European Council of Interior Architects ECIA. In der GBL engagiert er sich seit 2014 als Vorstandsmitglied.

Haushalte, welche noch über ein eigenes Auto verfügen. In 20 bis 30 Jahren werden es noch 30 Prozent sein. Diese Entwicklung wird in der Planung mitberücksichtigt.

### **Wer sind die zukünftigen Bewohner und Bewohnerinnen?**

Grundsätzlich streben wir eine dem Quartier angegliche, durchmischte Bewohnerschaft an und damit auch eine soziale Nachhaltigkeit. Speziell bei diesem Projekt ist, dass wir für einen Neubau die Wohnungen sehr günstig anbieten können. Das hat damit zu tun, dass bei der Mietzinskalkulation der Bodenpreis sehr tief ange-

setzt werden konnte, weil die GBL das Land schon sehr lange besitzt. Die Mietzinse werden rund 50 Prozent unter der Marktmiete liegen, dies ohne jegliche Subvention oder verbilligte Abgabe von Bauland durch die Stadt. Aufgrund des Wohnungsmixes, der Qualität des Innenhofs und des Kindergartens sowie der Nähe zu den Schulen liegt der Fokus besonders auf Familien.

Interview: Marketa Drabek

Dieses leicht gekürzte Interview erschien in den GBL-Nachrichten. Abdruck mit freundlicher Genehmigung der Redaktion.

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

**Joel Wicki**  
Im Schwingen  
ein ganz Böser



Entdecken Sie unser Angebot:  
Solaranlagen, E-Mobilität und Wärmepumpen.  
[ckw.ch/co2reduzieren](http://ckw.ch/co2reduzieren)

**CKW.**  
Axpox Group

# « Le recyclage est le point le plus difficile »

La coopérative de construction d'utilité publique Limmattal GBL veut réaliser le plus possible de durabilité, de biodiversité et d'économie circulaire dans son grand projet de construction de remplacement Langgrüt avec 155 logements.

## L'évolution démographique

La coopérative de construction d'utilité publique Limmattal GBL dispose depuis l'année dernière d'une charte de durabilité. Dans le domaine de la construction, des lignes directrices sont fixées pour la réduction de la consommation d'énergie et des émissions de CO<sub>2</sub>. D'une part, les normes de construction existantes, dans lesquelles des éléments de qualité et de durabilité sont exigés, sont regroupées et, d'autre part, des éléments supplémentaires sont ajoutés, par exemple en ce qui concerne l'espace libre et la durabilité sociale. En premier lieu, il y a la construction à haute efficacité énergétique.

## Sondes géothermiques

Le principe de l'utilisation de sources d'énergie neutres en CO<sub>2</sub> a fait l'objet d'un concept énergétique. Ce concept énergétique a été élaboré, et a montré quelles sources d'énergie étaient possibles sur le site et quels développements technologiques étaient attendus. Il a été décidé de choisir entre le chauffage urbain, qui n'est pas très éloigné mais pas non plus assez près du terrain, et les sondes géothermiques. Actuellement, ce sont les sondes géothermiques qui s'en sortent le mieux en termes de durabilité. L'élément décisif est de savoir si les sondes géothermiques sont possibles en raison de la nature du sol et de la géologie. Il a été possible de répondre par l'affirmative à cette question et d'opter pour la source d'énergie la plus durable. Dans le cas concret, une sonde géothermique est le meilleur système.

## Photovoltaïque

Depuis deux ans, il est clair pour la coopérative que toutes les surfaces de



Le chantier de GBL Limmattal.

Photo mad

toit des bâtiments seront équipées de panneaux photovoltaïques, là où c'est possible. Cela illustre bien l'un des conflits afin d'attendre les objectifs. Le toit est une surface extrêmement importante pour la biodiversité. Mais en même temps, cela va à l'encontre de la couverture de la surface par des installations photovoltaïques. La question est de savoir quelle quantité de photovoltaïque est possible sans que l'exigence de durabilité de la biodiversité ne soit négligée.

Après tout, environ 70 %  
du béton utilisé est du béton  
recyclé.

## Composants de seconde main

Le recyclage est le point le plus difficile à mettre en œuvre. L'ensemble du secteur, y compris GBL, n'est pas encore très avancé. De nombreuses questions ne sont pas résolues dans ce domaine, y compris sur le plan juridique, par exemple en ce qui concerne les garanties et les prestations des éléments de construction de seconde main. Lors de la déconstruction, les matériaux de

construction sont certes séparés proprement, mais une part encore trop importante finit à la décharge. Pour pouvoir réutiliser les éléments de construction sur un autre ouvrage, il faudrait qu'un autre projet en ait besoin au même moment et que ces éléments conviennent. Il faudra à l'avenir trouver des solutions logistiques pour un nouveau marché des éléments de construction de seconde main.

Après tout, environ 70 % du béton utilisé est du béton recyclé. Un autre exemple qui présente un grand potentiel d'économie de CO<sub>2</sub> et qui fait actuellement l'objet de discussions au sein du comité directeur est celui des cuisines. Normalement, on utilise des cuisines standard revêtues de résine synthétique. Celles-ci sont certes durables sur le plan financier, car leur prix moyen ne renchérit pas le loyer. Cependant, une cuisine standard contient en moyenne 50 kilos de colle. Avec des cuisines sans colle, nous pourrions économiser 30 à 50 pour cent de CO<sub>2</sub> par rapport aux cuisines standard. Les cuisines seraient certes plus chères, mais nous aurions fait un pas vers la durabilité écologique.

Kurt Bischof

# Recyceltes Material sogar in Haushaltsgeräten

Kreislaufwirtschaft im Haushalt: Immer mehr Produkte aus recyceltem Material kommen auf den Markt. Jüngst hat Electrolux eine Weltpremiere präsentiert. Generell setzen die Konsumentinnen und Konsumenten auf Produkte, die den Energieverbrauch und die CO<sub>2</sub>-Emissionen senken.

Die Kreislaufwirtschaft gewinnt zunehmend an Bedeutung. Auch in der Haushaltsgeräteindustrie. Ein Vorreiter in diesem Bereich ist Electrolux, ein Unternehmen, das sich intensiv mit der Nutzung recycelter Materialien in der Produktion beschäftigt. Dies reduziert nicht nur den Bedarf an neuen Rohstoffen, sondern senkt auch den Energieverbrauch und die CO<sub>2</sub>-Emissionen, die bei der Herstellung von Primärrohstoffen entstehen. Darüber hinaus trägt die Nutzung recycelter Materialien zur Schonung natürlicher Ressourcen bei und fördert eine nachhaltigere Produktion.

Die Nutzung recycelter Materialien trägt zur Schonung natürlicher Ressourcen bei und fördert eine nachhaltigere Produktion.

## Weltpremiere

Ein herausragendes Beispiel ist der weltweit erste Kühlschrank mit einer Innenauskleidung, die zu 70 Prozent aus recyceltem Kunststoff besteht. Dieser stammt von ausrangierten Kühlschränken. Diese Innovation wurde mit dem renommierten «Plastics Recycling Award Europe 2023» ausgezeichnet, dem grössten Award seiner Art in Europa. Er bietet Einblick in die neuesten Entwicklungen im Recycling, den Einsatz von recycelten Materialien, Produktdesign und innovative Fertigung.

## Auch beim Staubsauger möglich

Electrolux erweitert die Palette an recycelten Kunststoffen stetig weiter, um in möglichst vielen Produkten Sekundärrohstoffe einzusetzen. Ein weiteres

Beispiel ist ein Staubsaugermodell, das zu 75 Prozent aus recyceltem Kunststoff besteht. Solche Innovationen sind wichtig, um Erfahrungen zu sammeln und das Know-how in der Verwendung von recycelten Materialien weiter aufzubauen.

## Antwort auf Konsumwunsch

Neben der Produktion legt Electrolux grossen Wert auf die Nachhaltigkeit während der gesamten Lebensdauer seiner Geräte. Dies ist besonders wichtig, da bis zu 85 Prozent der Umweltauswirkungen eines Geräts bei der Nutzung entstehen. In einem durchschnittlichen Haushalt entfällt rund die Hälfte des im Haushalt verbrauchten Stroms auf Haushaltsgeräte für Küche und Waschraum. Gemäss einer repräsentativen Konsumentenbefragung

Electrolux hat ein Staubsaugermodell, das zu 75 Prozent aus recyceltem Kunststoff besteht.

aus dem Jahr 2023 haben 81 Prozent aller Schweizer Haushalte in den letzten 12 Monaten Anstrengungen zur Senkung des eigenen Energieverbrauchs unternommen. Dies spiegelt sich unter anderem in der steigenden Nachfrage nach umweltfreundlichen Haushaltsgeräten wider.

## Ein eigenes Label

Um diesem wachsenden Bedürfnis nachzukommen, hat Electrolux das hauseigene EcoLine-Label lanciert. Diese Auszeichnung umfasst die energieeffizientesten Electrolux-Geräte aller Produktgruppen, von Waschma-

## Résumé

Un potentiel dormant pour l'économie circulaire se trouve dans les appareils ménagers. Selon un sondage, 81 % des ménages souhaitent réduire leur consommation d'énergie dans ce domaine. C'est pourquoi de plus en plus de produits fabriqués à partir de matériaux recyclés sont mis sur le marché. Un pionnier dans ce domaine est Electrolux, une entreprise qui s'occupe intensivement de l'utilisation de matériaux recyclés dans la production. Cela permet non seulement de réduire le besoin en nouvelles matières premières, mais aussi de diminuer la consommation d'énergie et les émissions de CO<sub>2</sub> générées par la production de matières premières primaires. En outre,

l'utilisation de matériaux recyclés contribue à la préservation des ressources naturelles et favorise une production plus durable.

Electrolux a réalisé une première mondiale avec un réfrigérateur composé à 70 % de plastique recyclé. Celui-ci provient de réfrigérateurs mis au rebut. Cette innovation a été récompensée par le prestigieux «Plastics Recycling Award Europe 2023». Un autre exemple est l'aspirateur sans fil, composé à 60 % de plastique recyclé. De telles innovations sont importantes pour acquérir de l'expérience et continuer à développer le savoir-faire dans l'utilisation de matériaux recyclés.



Der weltweit erste Kühlschrank mit einer Innenauskleidung, die zu 70 % aus recyceltem Kunststoff besteht.

Bild zvg

## Was ist Kreislaufwirtschaft?

Die Kreislaufwirtschaft, auch «Circular Economy» genannt, unterscheidet sich von den noch verbreiteten linearen Produktionsprozessen. In einem linearen Wirtschaftssystem werden Rohstoffe abgebaut, Produkte hergestellt, verkauft, konsumiert und weggeworfen. Das führt zu Rohstoffverknappung, Emissionen, grossen Abfallmengen und damit verbundenen Umweltbelastungen.

In der Kreislaufwirtschaft werden Produkte und Materialien im Umlauf gehalten. Dadurch werden im Vergleich zum linearen Wirtschaftssystem weniger Primärrohstoffe verbraucht. Zudem bleibt der Wert der Produkte länger erhalten und es fällt weniger Abfall an.

Kreislaufwirtschaft ist ein ganzheitlicher Ansatz, der den gesamten Kreislauf betrachtet: von der Rohstoffgewinnung über das Design, die Produktion und die Distribution eines Produkts bis zu seiner möglichst langen Nutzungsphase und zum Recycling. Damit Produkte und Materialien in diesem Kreislauf verbleiben, braucht es ein Umdenken aller Akteure.

Die Nutzungs- und Lebensdauer von Produkten wird erhöht, indem diese geteilt, wiederverwendet, repariert und wiederaufbereitet werden. Über die ganze Produktlebensdauer betrachtet, schont das in den meisten Fällen nicht nur die Umwelt, sondern auch das Portemonnaie der Konsumentinnen und Konsumenten.

Quelle Bafu

schinen über Geschirrspüler bis hin zu Staubsaugern, die äusserst leistungstark sind und dank innovativen Technologien die natürlichen Ressourcen am geringsten beanspruchen. Das Label «EcoLine» wird auf allen Geräten zu finden sein, welche höchste Anforderungen und Kriterien erfüllen. Diese Produkte sind mit speziellen, besonders ressourcenschonenden Funktionen ausgestattet und verfügen über eine sehr hohe Energieeffizienz, wodurch der Energieverbrauch in der Küche um bis zu 20% und in der Waschküche gar bis zu 30% gesenkt wird.

Stefano Grasso / Kurt Bischof

# Soziale Nachhaltigkeit in Genossenschaften, damit es nicht nur ökonomisch stimmt

Am diesjährigen Präsidenten- und Geschäftsführertreffen von WOHNEN SCHWEIZ mittags in Zürich und abends in Luzern ging es um einen charakteristischen Mehrwert von genossenschaftlichen Siedlungen: Gemeinschaftlichkeit und qualitatives Zusammenleben.

«Soziale Nachhaltigkeit» ist ein schöner und wunderbarer Begriff. Doch was bedeutet er, heruntergebrochen auf eine Siedlung? In etwa das: Die Bewohnerinnen und Bewohner werden ernst genommen, sie können im abgesteckten Rahmen ihr Umfeld mitgestalten und sie wohnen nicht anonym nebeneinander, sondern stehen einander bei und haben gemeinsame Erlebnisse, was Zusammengehörigkeit und Gemeinschaft fördert; dies alles aber nicht als Zwang, sondern als Möglichkeit zur Partizipation. So etwa kann man die Quintessenz der Ausführungen von Ivo Richner am Präsidenten- und Geschäftsführertreffen zusammenfassen. Richner leitet die Firma Itoba GmbH, die Dienstleistungen zur Steigerung der sozialen Nachhaltigkeit anbietet.

## Vorgehen in Schritten

Oder wie es Richner vor den interessierten Mitgliedern der beiden Konferenzen sagte: «Wohnraum soll nicht nur ökonomisch effizient sein, sondern auch soziale Qualitäten mit und für die Leute vor Ort umfassen.»

Das sei keine Hexerei, war Richners Ausführungen wiederholt zu entnehmen. Am Anfang stehe immer die Zielsetzung der Eigentümerschaft. Dann werde ein Prozess designt, um etappenweise die Zielsetzung zu erreichen. Anschliessend gelte es die Siedlung kennenzulernen. Mittels einer Befragung und/oder einer Kick-off-Veranstaltung mache sich das Team ein Bild von der Stimmung vor Ort, den Anliegen und Ideen der Mieterinnen und Mieter. Basierend auf den Zielen der Eigentümerschaft und den Sichtweisen



Projekte fördern den Zusammenhalt: hier das Fassadenbild in der Siedlung Grienmatt Sissach.

Bild zvg

## Möglichkeiten soziale Nachhaltigkeit zu fördern

### Planungsphase

- Frühzeitige Einbindung der Anspruchsgruppen in die Planungsprozesse
- Proaktive Kommunikation und Information
- Neue (soziale) Wohnformen als mögliche Vision
- Planung von gemeinschafts- und begegnungsfördernden Flächen
- Allmendflächen schaffen
- Berücksichtigung sozialer Wettbewerbskriterien und Teilhabe in Jurierung

### Realisation

- Sozialverträgliches (Um)Bauen
- Psychosoziale Begleitung Mietende
- Baubegleitende Kommunikation und Information
- Aktivitäten und Sinnvermittlung

- Partizipationsveranstaltungen
- Sinnvolle/zielgerichtete Vermarktung und gezielte Mieterinnen- und Mieterauswahl

### Bewirtschaftung/Betrieb

- Aufbau einer nachhaltigen Siedlungsidentität und Förderung der Genossenschaftskultur
- Community-Bildung
- Partizipationsprozesse und Aktivierung Gemeinschafts- und Aussenräume
- Aufbau Nachbarschaftshilfe und Events
- Aufbau und Moderation Kommunikationskanal
- Aufbau von Aktivgruppen und Local Heroes
- Sicherstellung einer nachhaltigen Implementation der Massnahmen

der Mieterschaft wird ein Umsetzungs-konzept für die nächsten zwei bis vier Jahre erarbeitet. Ein solcher Prozess brauche Zeit. Denn nur so können die Betroffenen zu Beteiligten werden und Verantwortung übernehmen. Die wichtigsten Punkte in der untenstehenden Box.

### Beispiel neue Siedlung

Das Itoba-Konzept schilderte Richner an verschiedenen Beispielen. Etwa die 29 neu gebauten genossenschaftlichen Wohnungen Weiermatt. Die Genossenschaft wollte, dass sich die Bewohnenden dank positiven Erlebnissen kennenlernen und so eine funktionierende Gemeinschaft aufbauen. Auch sollen die Gemeinschaftsflächen und Begegnungszonen belebt werden. Im Rahmen dieses Projekts hat Itoba alle zu einem Startanlass eingeladen. «Das Wichtigste dabei war, dass sich die Leute überhaupt einmal kennenlernen», so Richner. In der Folge wurde ein Kommunikationskanal untereinander aufgebaut und ein Partizipationsprozess für den Gemeinschaftsraum und das Gästezimmer lanciert. In den ersten Monaten hat die Itoba zusammen mit den Bewohnenden alle vier Wochen einen Anlass organisiert, wobei die aktive Beteiligung der Bewohnenden von Mal zu Mal zunehmen sollte. «Dank dem Aufbau von nachhaltigen Strukturen (Siedlungsteam oder Arbeitsgruppe Hüttenwart) konnten wir uns immer mehr zurückziehen und seither finden vier bis sechs selbstorganisierte Anlässe pro Jahr statt.»

### Beispiel bestehende Siedlung

In der Grosssiedlung Tellli Aarau wurde eine energetische Sanierung in bewohntem Zustand durchgeführt. Die Itoba begleitete den Prozess und war mehrmals wöchentlich vor Ort Ansprechperson für die Mietenden hinsichtlich nachbarschaftlicher und psychosozialer Anliegen. Es wurden Nachbarschaftshilfsprojekte aufgeleitet, eine Zwischennutzung in Form



Motiviert vor dem Start der Veranstaltung: Ivo Richner, Itoba GmbH, und Daniel Burri, Präsident von WOHNEN SCHWEIZ.

Bild Kurt Bischof

eines Cafés aufgebaut und ein gross angelegter Partizipationsprozess durchgeführt. Alles mit dem Ziel, die Umbauphase für die Mietenden so erträglich wie möglich zu machen.

### Mehrwerte für beide Seiten

Richner gab sich überzeugt, dass von belebten Siedlungen beide Seiten profitieren – die Mieterschaft und die Genossenschaft. «Die Schaffung von attraktivem Lebensraum erhöht den

Wert der Siedlung.» Die Förderung der Identifikation mit dem Wohnumfeld und der Genossenschaft habe nur ihr Gutes. Dank einer funktionierenden Nachbarschaft und einem sozialen Netz werde die Mietendenzufriedenheit erhöht. Dadurch verringern sich Fluktuationen und Leerstandsrisiken. Andererseits werde die Sorgfalt gesteigert und so die Bewirtschaftung und Hauswartung entlastet.

Kurt Bischof

## Résumé

Lors de la conférence des présidents et des directeurs de LOGEMENT SUISSE de cette année, qui s'est tenue à midi à Zurich et le soir à Lucerne, il a été question d'une valeur ajoutée caractéristique des lotissements coopératifs: la communauté et la cohabitation qualitative.

La « durabilité sociale » est un terme plus beau et plus merveilleux. Mais que signifie-t-il lorsqu'il est appliqué à un lotissement? En gros, cela signifie que les habitants sont pris au sérieux, qu'ils peuvent participer à l'aménagement de leur environnement dans un cadre défini et qu'ils ne vivent pas les uns à côté des autres de manière anonyme, mais qu'ils

se soutiennent mutuellement et partagent des expériences communes, ce qui favorise l'appartenance et la communauté; tout cela non pas comme une contrainte, mais comme une possibilité de participation. C'est ainsi que l'on peut résumer la quintessence des propos tenus par Ivo Richner lors de la conférence des présidents et des directeurs. Richner dirige l'entreprise Itoba GmbH, qui propose des services visant à accroître la durabilité sociale. Richner a montré comment organiser un tel processus, qui doit être impliqué et quand, et quelle est la valeur ajoutée pour les propriétaires et les locataires.



Rolf Frei, Vorstand WOHNEN SCHWEIZ, und Roland Weltsch, Emissionszentrale gemeinnütziger Bauträger EGW.



Manuela Thalmann, die schwungvolle Vertreterin der Baugenossenschaft Buchrain.



Geschäftsführer Milan Jovanovic und Präsident Adrian Stäger vertreten die Baugenossenschaft Zürichsee.

# Impressionen vom Treffen der Präsidien und Geschäftsleitenden von WOHNEN SCHWEIZ in Luzern und Zürich



Ernst Stierli, Monika Arnold und Markus Richner, Baugenossenschaft Familia Ingenbohl SZ.



An den Veranstaltungen von WOHNEN SCHWEIZ ergeben sich Begegnungen und Gespräche zwischen den Generationen.



Patrick Bühlmann, Zürcher Kantonalbank, und Adrian Achermann, Geschäftsführer WOHNEN SCHWEIZ.



Daniel Zbinden vertrat die CKW, Goldpartner von WOHNEN SCHWEIZ.



Alex Häusler (links) und Paul von Deschwanden von der Liberalen Baugenossenschaft Adligenswil.



Am Präsidien- und Geschäftsführendentreffen vernetzen sich die gemeinnützigen Bauträger.

Bilder Kurt Bischof/Linda Ineichen



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



Energieeffizient  
heizen und  
Kosten sparen.

[www.sada.ch](http://www.sada.ch)  
044 297 97 97



**Gemeinsam  
für eine gute  
Nachbarschaft.**

[siedlungsidentität.ch](http://siedlungsidentität.ch)  
[info@itoba.ch](mailto:info@itoba.ch) | 056 552 00 32

# Bund widerspricht sich in der Wohnpolitik

Daniel Burri, Präsident von WOHNEN SCHWEIZ, kritisierte am Präsidenten- und Geschäftsführendentreffen die widersprüchliche Haltung des Bundes bei der Wohnraumförderung: einerseits der Ruf nach mehr preisgünstigem Wohnraum, andererseits Sparmassnahmen.

«Das geht einfach nicht auf», stellte Burri fest. Da fand auf Einladung von Bundesrat Guy Parmelin ein runder Tisch zur Wohnraumknappheit statt. Zwei Mal hätten sich alle Player der Branche getroffen und in diesem Rahmen sei ein Massnahmenpaket ausgearbeitet worden. Dabei bestand bei allen Beteiligten Einigkeit, dass das Land mehr preisgünstigen Wohnraum brauche, und zwar in den richtigen Regionen. «Diese Einigkeit ist bemerkenswert, wenn man bedenkt, wie breit und vielfältig die Interessen am runden Tisch waren.» Doch wer schafft den preisgünstigen Wohnraum? «Das sind die gemeinnützigen Wohnbauträger, die aktiv durch die beiden Verbände unterstützt werden.»

## Massive Kürzung droht

Darum ist es ein «offensichtlicher Widerspruch», wenn der Bund in den Leistungsaufträgen für WOHNEN SCHWEIZ und Wohnbaugenossenschaften Schweiz die Mittel um rund 20 Prozent kürzen will. «Das bleibt von unserer Seite nicht ohne Widerspruch», so Burri. WOHNEN SCHWEIZ habe direkt beim Bund interveniert und auf diesen Widerspruch hingewiesen. Aktiv geworden sei auch der politisch breit zusammengesetzte Politische Beirat von WOHNEN SCHWEIZ. Ihr Mitglied, Ständerat Matthias Michel (FDP, ZG), habe dazu eine Interpellation eingereicht und die anderen Mitglieder würden bei ihren Parteien auf die Dringlichkeit des Anliegens aufmerksam machen. Burri verwies auf den direkten Zusammenhang zwischen aktiven Baugenossenschaften (bestehend oder Neugründungen) und dem Support durch die Verbände.



Aufmerksames Publikum.

Bild Bi.

## Tourismus- und Berggebiete

Der Präsident informierte zusammen mit Geschäftsführer Adrian Achermann über weitere Schwerpunkte in der Tätigkeit des Verbandes. Dazu gehören die Aktivitäten in den Tourismus- und Berggebieten. Der Verband engagiert sich in den entsprechenden Gremien, nehme im Kanton Graubünden eine aktive Rolle wahr und suche gezielt den Kontakt zu Gemeinden und Regionen. Zudem hat Nationalrat Pius Kaufmann (Mitte, LU) im Nationalrat eine Interpellation über die Herausforderungen bei der Wohnraumförderung in den Berggebieten eingereicht. Schliesslich ist die Ausgabe 3/2024 des Magazins WOHNEN SCHWEIZ mit diesem Themenschwerpunkt auf gute Resonanz gestossen.

## Romandie blüht auf!

Als erfreulich bezeichneten Burri und Achermann die zunehmende Bedeutung von WOHNEN SCHWEIZ in der

Romandie. Im Herbst konnte ein erster Austausch mit den Akteuren der Westschweiz unter Mitwirkung von BWO-Direktor Martin Tschirren durchgeführt werden (Seite 27), die digitalen Weiterbildungen kommen gut an und das Interesse seitens Gemeinden und Genossenschaften nach den Dienstleistungen von WOHNEN SCHWEIZ sei gross. Weiter wurde über Digitalisierung, Personelles und kommende Anlässe informiert.

Kurt Bischof

## Résumé

Lors de la rencontre des présidents et des directeurs qui s'est tenue à midi à Zurich et le soir à Lucerne, des informations ont été données sur la durabilité sociale dans les lotissements. Les coopératives de construction y sont particulièrement sensibles. Le président Daniel Burri et le directeur Adrian Achermann ont rendu compte des activités en cours. La menace de la Confédération de réduire le mandat de prestations de 20% est une grande source d'irritation. La Fédération s'y oppose par tous les moyens. En revanche, l'évolution en Suisse romande est réjouissante. En automne, un premier échange avec les acteurs de Suisse romande a pu être organisé avec la participation du directeur de l'OFL, Martin Tschirren; les formations continues numériques sont bien accueillies et l'intérêt des communes et des coopératives pour les prestations de LOGEMENT SUISSE est important.



BWT Enthärtungsanlagen

Und **Wasser** wird  
zum **Lebensgefühl**.

Weiches Wasser, das Ihre Haut und  
Haare verwöhnt – für den täglichen  
Luxus zu Hause

[bwt.com](http://bwt.com)



# Baumaterialien

Welche Baumaterialien wirken sich auf die Erwärmung besser oder schlechter aus? Dazu gibt es einen detaillierten Katalog zu den einzelnen Materialien.

Das Problem der klimabedingten Erwärmung betrifft Städte viel stärker als die Landschaft. Die Fachhochschule Nordwestschweiz hat im Auftrag des Bundesamtes für Umwelt und Energie die Wirkung der einzelnen Baumaterialien untersucht. Daraus ist ein wertvoller Materialkatalog entstanden, der für die Planung und Realisierung von Bauten hilfreich ist.

## Fassaden und gebäudenaher Böden

Bewertet werden Materialien für Fassaden und gebäudenaher Böden auf ihre Wirkung hinsichtlich des städtischen Mikroklimas. Dabei wird zur Vereinfachung jeweils eine Kombination aus Oberflächenmaterial, Konstruktion und Farbgebung der Oberfläche als «Material» bezeichnet. Um eine ganzheitliche Betrachtung von Materialien zu ermöglichen, werden zusätzlich Aspekte wie Blendung, Akustik, Treibhausgasemissionen und Lebensdauer bewertet. Der Materialkatalog umfasst 26 Materialien. Bi.



«Baumaterialien für Städte im Klimawandel. Materialkatalog mit Empfehlungen, kostenlos zum Herunterladen: [www.bwo.admin.ch/bwo/de/home/wie-wir-wohnen/umwelt/publikationen-bwo/baumaterialien.html](http://www.bwo.admin.ch/bwo/de/home/wie-wir-wohnen/umwelt/publikationen-bwo/baumaterialien.html)

## Résumé

Quels sont les matériaux de construction qui ont un impact plus ou moins important sur le réchauffement? Le problème du réchauffement lié au climat touche beaucoup plus les villes que les campagnes. Un catalogue détaillé sur les différents matériaux est désormais disponible. Les matériaux utilisés pour les façades et les sols proches des bâtiments sont évalués en fonction de leur effet sur le microclimat urbain. Pour simplifier, une combinaison de matériaux de surface, de construction et de couleur de surface est appelée «matériau».

WOHNEN  
SCHWEIZ

Verband der Baugenossenschaften  
Fédération des Coopératives de Construction

LOGEMENT  
SUISSE

Fédération des Coopératives de Construction  
Verband der Baugenossenschaften

## Save the dates

**09.05.2025, Neuchâtel**

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

**11.06.2025, Luzern**

Delegiertenversammlung und Vorprogramm  
Verband WOHNEN SCHWEIZ

**11.06.2025, Lucerne**

Assemblée des délégués et programme préliminaire LOGEMET SUISSE

Weitere Termine: [www.wohnen-schweiz.ch](http://www.wohnen-schweiz.ch)  
Autres dates: [www.logement-suisse.ch](http://www.logement-suisse.ch)

## Unsere Fachkundige für Ansaaten.



Die Ameise (Formicidae) trägt fleissig zur Verbreitung von Wildblumensamen bei.

Zusammen mit der Natur gestalten und pflegen wir Gärten, Gewässer und Naturschutzgebiete. **SKWAG.CH**

Alles im Grünen.  **SKWAG**

# Kreislaufwirtschaft und Nachhaltigkeit: So wird eine Strategie erarbeitet

Die Siedlungsgenossenschaft Sunnige Hof hat anhand eines mustergültigen Ablaufprozesses eine Nachhaltigkeitsstrategie erarbeitet. Sie solle Schritt für Schritt umgesetzt und periodisch überprüft werden.

Für den Sunnige Hof ist das Konzept der Nachhaltigkeit von zentraler Bedeutung. «Als Genossenschaft sind wir nachhaltigen Werten verpflichtet und deshalb gehören für uns ökologische, soziale und wirtschaftliche Aspekte gleichermaßen zur DNA», sagt Snezana Blickenstorfer, Verwaltungsratspräsidentin der Genossenschaft Sunnige Hof mit rund 1700 Wohnungen im Raum Zürich. Der Verwaltungsrat hat 2023 einen strukturierten Prozess zur Erarbeitung einer Nachhaltigkeitsstrategie lanciert.

## Breit abgestützt

Eine Projektgruppe entwickelt eine Strategie über alle drei Bereiche der Nachhaltigkeit, die genossenschaftsübergreifende Ziele setzt und über die jährlich rapportiert werden soll. Die Nachhaltigkeitsstrategie soll bis Ende 2024 erstellt sein, damit der erste Nachhaltigkeitsreport zusammen mit dem Geschäftsbericht 2024 publiziert werden kann. Die Projektorganisation besteht aus einem Steuerungsausschuss, dem drei Verwaltungsratsmitglieder und zwei Geschäftsleitungsmitglieder angehören. Die ausführende Arbeitsgruppe wird durch eine externe Nachhaltigkeitsagentur unterstützt, die gewährleistet, dass die angewendete Systematik dem neuesten wissenschaftlichen Stand entspricht.

## Erste Phase

Im März 2024 hat sich die Arbeitsgruppe mit einem breit zusammengesetzten Expertenkreis darüber unterhalten, was unter Nachhaltigkeit

«Als Genossenschaft sind wir nachhaltigen Werten verpflichtet und deshalb gehören für uns ökologische, soziale und wirtschaftliche Aspekte gleichermaßen zur DNA.»  
Snezana Blickenstorfer

verstanden wird und welche Aspekte daraus für den Sunnige Hof besonders wichtig sind. Diskutiert wurde entlang den acht Erfolgsfaktoren aus der neuen Unternehmensstrategie, die auf konkrete Massnahmen heruntergebrochen wurden. Die Expertengruppe bestand aus internen Personen (Verwaltungsrat, Geschäftsleitung und Mitarbeitende aus allen Bereichen), Genossenschafterinnen und Genossenschaftern mit Funktionen (Siedlungsdelegierte und Mitglieder von Arbeitsgruppen) sowie aus externen Partnern (Lieferanten, Behörden, Banken usw.).

## Zweite Phase

Am 8. Juni 2024 wurden alle interessierten Genossenschafterinnen und Genossenschafter zu einer breiten Vernehmlassung eingeladen. Die rund 40 Teilnehmenden evaluierten die Resultate der Expertengruppe und diskutierten, welche konkreten Kriterien und Massnahmen in die Nachhaltigkeitsstrategie aufgenommen werden sollen. Zusammengekommen sind über 50 konkrete Leistungsindikatoren (Key Performance Indicators oder KPIs), über die künftig Rechenschaft abgelegt werden könnte. Als letzte Entscheidungsinstanz hat der Verwaltungsrat



Snezana Blickenstorfer, Verwaltungsratspräsidentin der Genossenschaft Sunnige Hof. Bild zvg

im Anschluss entschieden, dass 29 dieser KPIs in die bereits vorhandene Sunnige-Hof-Strategie 2024–2028 einfließen werden. Kurt Bischof

## Résumé

La coopérative de construction Sunnige Hof, qui compte 1700 logements, prend la durabilité au sérieux. Elle a lancé un processus structuré à titre de modèle pour élaborer une stratégie de durabilité. Il est remarquable que le conseil d'administration, en tant qu'organe de direction, ainsi que la base des habitantes et des habitants soient impliqués dans ce processus.

# Kreislaufwirtschaft und Nachhaltigkeit: Ein Leuchtturmprojekt auf allen Ebenen

Beim Bau des Wohnparks Dangelbachmatte setzt die gleichnamige Genossenschaft in Malters auf «weniger statt mehr». Kreislaufwirtschaft und Nachhaltigkeit werden so maximal wie möglich umgesetzt – konsequent in allen Bereichen.

«Anstatt über den grossen Luxus denken wir darüber nach, wie Ressourcen gemeinsam genutzt, der soziale Austausch gefördert und die Solidarität im Quartier gelebt wird», sagt Christian Delb, Präsident der Wohnpark Dangelbachmatte Genossenschaft. Die Vision eines nachhaltigen Quartiers aus bezahlbaren, generationenverbindenden Wohnungen soll ab Frühling 2026 Realität werden. Baustart war im September 2024. 15 der 40 Eigentumswohnungen sind bereits durch Genossenschaftsmitglieder reserviert.

## Miete und Eigentum

An zentraler Lage entsteht auf dem Land der katholischen Kirchgemeinde und der Zwingsgemeinde Malters auf 14 000 m<sup>2</sup> ein Quartier, das durch lokale Unternehmen und Personen gebaut und geprägt ist. Die Genossenschaft nutzt für die rund 100 Wohnungen (Miete und Eigentum) in sieben Gebäuden Baumaterialien aus der Region und somit mit wenig grauer Energie.

## Holz aus der Region

So werden Holz aus dem Pilatus-Gebiet als Baustoff genutzt und Bauteile aus dem Zirkulärbau verwendet. Es wird zudem ein Kataster geführt, in welchem sämtliche verbauten Materialien festgehalten sind, sodass die Gebäude in der fernen Zukunft als Materiallager dienen und die verschiedenen Materialien weiterverwendet werden können.

## Ökologie bei der Nutzung

Die saubere Energie von der hauseigenen Fotovoltaikanlage sowie die Wärme

vom Wärmeverbund Malters ermöglichen es allen Quartierbewohnenden, in Richtung einer ressourcenschonenden Zukunft zu gehen. Auch ein Car-Sharing-Angebot wird eingebaut.

## Gemeinsam statt einsam

Mehr gemeinsam genutzte statt individuelle Flächen sollen die Quartieraktivitäten und das Zusammenleben anregen. Das gemeinschaftliche Leben wird durch vielfältige Aussenbereiche wie einen Kiosk mit Begegnungsmöglichkeit, Spielplätze, Dachterrassen oder Gartenbeete gefördert. Statt Wäsche waschen oder Homeoffice in der eigenen Wohnung wird der Platz für ganze zehn «Möglichkeitsräume» genutzt. Die zukünftigen Bewohnenden entscheiden im Rahmen der Interessengemeinschaften IGs, ob diese Räume als Co-Working-Space, Werkstatt, Gästezimmer, Partyräume oder anderweitig genutzt werden.

## Biodiversität

Im Zentrum der Umgebungsplanung steht die Renaturierung des Dangelbachs. An seinem natürlichen Lauf bietet der Bach Platz für einheimische Kleintiere und Pflanzen, gleichzeitig ist er auch ein Begegnungsort für alle Generationen. Sickerflächen, ein Innenhof mit Schattenplätzen, teilbegrünte Fassaden und Bäume tragen dem Klimawandel Rechnung. Ein grosser Teil des Aussenraums ist mit einheimischen Pflanzen begrünt, ausserdem wird mit Asthaufen, Blumenwiesen oder Sandgruben die Biodiversität in den Aussenräumen gefördert. Die Bewohnenden können Gartenbeete ge-



meinsam bewirtschaften und Tiere halten. Ein Gesuch für Gelder aus dem Fonds de Roulement ist bei WOHNEN SCHWEIZ in Bearbeitung. Sarah Bischof

## Résumé

Sur le site de Dangelbachmatte à Malters LU, une centaine de logements coopératifs répartis dans sept immeubles sont en cours de construction sur une surface de 14 000 m<sup>2</sup>. Le projet phare de la coopérative Wohnpark Dangelbachmatte mise sur le «moins, c'est plus» et sur les principes directeurs suivants:

1. De Malters pour Malters: des matériaux et des entreprises de construction locaux.
2. Construire aujourd'hui pour demain: Bois et utilisation d'éléments de construction réutilisables.
3. Moins de place pour plus: Vivre ensemble grâce à un espace de co-working, un atelier, des chambres d'hôtes.
4. La diversité crée des perspectives: renaturation du Dangelbach.

# Kreislaufwirtschaft und Nachhaltigkeit: Heikle Balance mit der Preisgünstigkeit

Die SBL Luzern will für ihr grösstes Bauprojekt mit 103 Wohnungen den Status SNBS Gold erreichen. Dabei zeigt sich, wie anspruchsvoll die Balance zwischen nachhaltig und trotzdem preisgünstig ist.

Auf der Hochhüslweid in Luzern stehen die Bauprofile für das Projekt, das «Leben in der Stadt, Wohnen im Grünen» verspricht. Geplant sind drei Gebäude in Holzbauweise mit 103 Wohnungen, drei Gewerbeflächen und einem öffentlichen Spielplatz. «Mit der angestrebten SNBS-Gold-Zertifizierung und der Berücksichtigung von Aspekten der Nachhaltigkeit zeigen wir, dass wir zukunftsorientiert und mit Weitblick planen», sagt Jörg Sprecher, SBL-Präsident. Mit diesen Ansprüchen übertrifft die SBL die Anforderungen der Stadt Luzern, die die Parzelle im Baurecht vergeben hatte.

## Mehr als verlangt ist

Die Einhaltung des Gebäudestandards 2015 für Energie und Umwelt hätte der Stadt gereicht. Doch: «Uns war dies nicht genug!» Die SBL will die Hochhüslweid nicht nur energieeffizient und umweltschonend betreiben, sie will auch:

- Die Bauten bestmöglich in die Umgebung einbetten.
  - Die graue Energie und die Treibhausgasemissionen auch im Bau minimieren.
  - Begegnungsfördernde Räume anbieten.
  - Eine naturnahe Umgebung mit hoher ökologischer Qualität und eine hohe Lebensqualität der künftigen Mieterinnen und Mieter schaffen.
- Kurz: die Berücksichtigung der Aspekte Wirtschaft, Gesellschaft und Umwelt.

## Langfristig lohnt es sich ...

Dieser ambitionierte Weg ist alles andere als einfach. «Die Herausforderung dabei ist, das Gleichgewicht zwischen der Wirtschaftlichkeit, Gesellschaft und Umwelt zu finden.» Der statutarische Auftrag lautet, preisgünstigen Wohnraum zu schaffen. Langfristig lohne sich Nachhaltigkeit auch für die zukünftigen Mietenden, nebst der ho-

hen Lebensqualität etwa auch mit tieferen Nebenkosten dank hoher Energieeffizienz.

## Erfolg: keine Einsprachen!

Bei der Projektentwicklung rang und ringt die SBL mit zwei gleichwertigen Zielen: einerseits der Anspruch nach Nachhaltigkeit, andererseits der statutarische Auftrag, preisgünstigen Wohnraum zu schaffen. «Diese Balance zu finden, das ist eine echte Herausforderung», konstatiert Präsident Jörg Sprecher, aber: «Mit grossem zusätzlichen Aufwand und der Bereitschaft zu Kompromissen können die beiden Ziele unter einen Hut gebracht werden.» Für die Finanzierung hat die SBL auch den Fonds de Roulement genutzt.

Sarah Bischof



Hochhüslweid: Holzbau, Grünraum und Gemeinschaftsflächen.

Bild zvg

## Résumé

À Lucerne, la SBL vise le statut SNBS Gold pour le plus grand projet de construction de son histoire. Les trois piliers de la durabilité: économie, environnement et société, sont pris en compte. Le grand défi: trouver un équilibre entre l'environnement et la société d'une part, et la pression sur les coûts et les prix d'autre part. Jusqu'à présent, la SBL a été récompensée de cette démarche: les 103 logements, le jardin d'enfants et l'aire de jeux publique prévus n'ont fait l'objet d'aucune opposition.

# Kreislaufwirtschaft und Nachhaltigkeit: Dorfbeiz – wieder in Betrieb gesetzt!

Einen ganz eigenen, originellen Zugang zu Kreisläufen liefert die beliebte Dorfbeiz «Ochsen» im Luzerner Stadtteil Littau. Eine initiative Baugenossenschaft hat das Restaurant in den Kreislauf des sozialen Lebens zurückgeführt.

Der «Ochsen» Littau – das ist seit Jahrzehnten ein Dreh- und Angelpunkt des öffentlichen Lebens. Hier wird gegessen, getrunken, debattiert. Genauso finden im Säli Veranstaltungen statt und manches Familien- oder Firmenfest. Der «Ochsen» ist ein gutes Beispiel für die Verbindung der Beiz als Dorftreffpunkt für alle, eine gepflegte Küche und inhabergeführte Gastgeber. Umso grösser war der Schock in der Bevölkerung, als im Sommer 2023 bekannt wurde, dass die Familie Haldi in dritter Generation aus gesundheitlichen Gründen den Betrieb einstellen muss.

## Genossenschaft übernimmt!

Roger Sonderegger, Vorstandsmitglied der Baugenossenschaft Matt, und Roger von Ah, Präsident der Wohnbaugenossenschaft Littau WGL, nahmen das Heft in die Hand, klärten das Potenzial der umliegenden Parzellen, sondierten bei den Banken – und handelten fadengerade: Innert kürzester Zeit wurde die Baugenossenschaft Am Dorfplatz gegründet, die bereit war, den prächtigen Landgasthof im barocken Luzerner Bauernhausstil zu retten. Dazu brauchten die Initianten nicht nur einen funktionierenden Businessplan und das Vertrauen der Banken, sondern auch die Bevölkerung, die Genossenschaftsscheine zeichnen sollte. «Wir wurden von der Unterstützung aus der Bevölkerung richtiggehend überwältigt», sagt Roger Sonderegger, Präsident der Baugenossenschaft Am Dorfplatz. Der Zeitdruck war für die Initianten gewaltig. Zwischen Juli und September musste die ganze Organi-



Überwältigende Zustimmung an der Genossenschaftsversammlung zum Kauf.

Bild zvg

«Wir wurden von der Unterstützung aus der Bevölkerung richtiggehend überwältigt.»

sation und Finanzierung stehen, weil sonst die Kaufrisik abgelaufen wäre. «Für die geschätzte Besitzerfamilie Haldi kam eben nur ein Verkauf des Gebäudes in Frage», so Treuhänder und Vorstandsmitglied Roger von Ah.

## ... und dann ein Glücksfall

Alles ist genau nach Plan aufgegangen. Die ausserordentliche Generalversammlung hat im September 2023 dem Kauf der Liegenschaften Ochsen und Dorfmetzgerei Jutzeler zugestimmt. Die Genossenschaft betreibt nicht nur das Gasthaus, sondern will das Areal weiterentwickeln und bezahlbaren Wohnraum schaffen. Der Support aus der Bevölkerung – mittlerweile gibt es 280 Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler – war der eine Glücks-

fall. Auch die Stiftung von WOHNEN SCHWEIZ hat sich beteiligt. Der andere ist das Betreibersteam: erstens der erfahrene Gastronomieunternehmer Pius Suter und zweitens – als Gesicht – die Gastgeberin Anja Waltenspül. Eine leidenschaftliche Gastgeberin mit einem ausgezeichneten Draht zu allen Kreisen der Bevölkerung. Kurt Bischof

## Résumé

Une toute autre facette de l'économie circulaire et de la durabilité se trouve dans le quartier de Littau à Lucerne. Le restaurant «Ochsen», populaire depuis des décennies, a été repris par une coopérative créée spécialement après la cessation soudaine de son activité et réintégré dans le cycle de la vie sociale.

# «Kreisläufe in der Architektur immer wichtiger»

Thomas Vetter und Pascal Tresch von Formis Architekten AG Sursee reden für die ganze Branche, wenn sie Kreislaufwirtschaft als eines der Zukunftsthemen in der Architektur bezeichnen. Sie sind neu Silberpartner von WOHNEN SCHWEIZ.

Das Team von Formis Architekten sieht in den gemeinnützigen Bauträgern Bauherrschaften, denen es nicht zuerst – und nicht ausschliesslich – um Rendite und Gewinn geht.

## Wohnen als wichtiger Bereich

Vetter sagt dazu: «Uns geht es um eine solide Planung und eine zuverlässige Umsetzung bei sach- und fachkundiger Betreuung.» Formis plant und realisiert Bauprojekte, deren Architektur sich in die bebaute Umgebung integriert und im Alltag räumlich und technisch funktioniert – und die Menschen überzeugt! Das Formis-Team bietet Architektur und Innenarchitektur in den Bereichen Wohnen, Gewerbe und öffentliche Hand an. Ihr Leistungsausweis ist gross, die Projektliste lang. Das liegt auch an der Geschichte des Unternehmens. Es geht auf das Jahr 1965 zurück und ist aus der Hess und Partner AG hervorgegangen. Heute sind Pascal Tresch und Thomas Vetter geschäftsführende Eigentümer.

## Kreislaufwirtschaft

Das aktuell grösste Projekt des Teams ist die Sanierung und Erweiterung der Kantonsschule Sursee für 59,7 Millionen Franken. Der Kanton Luzern will als Bauherr mit Vorbildfunktion bauen. Um den Minergie-ECO-Standard im Erweiterungsbau zu erreichen, ist unter anderem die Kreislaufwirtschaft zu berücksichtigen. Zwei praktische Beispiele:

- Einsatz von Recyclingbaustoffen.
- Neue Bauteile werden so erstellt, dass bei einem späteren Rückbau die Baumaterialien sortenrein getrennt werden können. Bauteile werden möglichst kraftschlüssig (Schrauben) miteinander verbunden. Kleben, «zusammenkleistern» und dgl. gehören der Vergangenheit an. Dies erfordert eine vorgängig sorgfältige Detailplanung.

Kurt Bischof

## Weitere Infos:

[www.formis.ch](http://www.formis.ch)

## Résumé

Formis Architekten AG sont désormais partenaires argent de LOGEMENT SUISSE. L'entreprise a bientôt 60 ans d'histoire et une grande expérience dans les domaines de l'habitat, du commerce et des pouvoirs publics. L'équipe de Formis Architectes voit dans les maîtres d'ouvrage d'utilité publique des maîtres d'œuvre qui ne se préoccupent pas d'abord, et certainement pas presque exclusivement, de rendement et de profit. Le copropriétaire déclare à ce propos: «Les coopératives de construction veulent créer des logements de qualité.» Pour ce faire, elles prennent en compte les thèmes de l'époque et les intègrent dans leurs projets. L'économie circulaire en fait clairement partie.

**FÜHREND IM  
VERSICHERUNGSBROKERAGE.**

Mit eigens entwickelten Versicherungslösungen für Bau- und Gebäudeversicherungen.

[assepro.com](http://assepro.com)

**b.partner**

treuhand | steuern | revision

**Ihre zuverlässigen und kompetenten Partner**

[www.bepartner.ch](http://www.bepartner.ch)

bepartner ag | Kauffmannweg 14 | Luzern



**EXPERT  
SUISSE**  
Certified Company

Mitglied TREUHAND | SUISSE



**Fabian Haindl**  
Partner

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



**Roger von Ah**  
Partner

Dipl. Wirtschaftsprüfer  
Betriebsökonom FH  
CAS Verwaltungsrat  
Zugelassener Revisionsexperte

**ARLEWO**  
arbeiten leben wohnen



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

Luzern | Schwyz | Stans | Zug

[arlewo.ch](http://arlewo.ch)

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

Bauherrenberatung	Portfolioanalyse
Bauherrenvertretung	Sanierungsstrategie
Siedlungserneuerung	Investitionsplanung
Projektentwicklung	Baumanagement
Potenzialabschätzung	Bauleitung

**Naef & Partner Gruppe** — Fraumünsterstrasse 16 — 8001 Zürich  
[www.naefpartner.com](http://www.naefpartner.com) — 044 205 55 77

**n & p**

# Was bei Nebenkostenabrechnungen zählt

Die Erstellung der Nebenkostenabrechnung bereitet vielen Vermietenden und Hausverwaltungen oftmals Kopfschmerzen – aufwendige Kostenzusammenstellungen können rechtliche Auseinandersetzungen zur Folge haben. Um mögliche rechtliche Fragezeichen auszuräumen, steckt der Fachmann den Rechtsrahmen einer Nebenkostenabrechnung ab.

Zuerst gilt es klarzustellen, dass Vermietende oder Hausverwaltungen nur dann eine Nebenkostenabrechnung erstellen müssen, wenn im Mietvertrag Akontozahlungen vereinbart wurden. Ist hingegen eine Pauschalleistung für Nebenkosten vereinbart, muss den Mietern keine Nebenkostenabrechnung zugestellt werden – im Gegenzug kann auch keine Nachforderung geltend gemacht werden, sollten die effektiven Nebenkosten durch die Pauschalleistungen nicht gedeckt werden. Zudem können nur jene Positionen in der Nebenkostenabrechnung als Kostenpunkt aufgeführt werden, die im Mietvertrag klar als Nebenkosten ausgeschrieben wurden. Denn ansonsten gilt, dass diese Leistungen bereits durch den Mietzins abgegolten werden. Auch eine allgemeine Umschreibung der Nebenkostenpositionen genügt nicht; die Nebenkosten müssen im Mietvertrag präzise und konkret aufgelistet werden.

## Résumé

La création de factures de services publics est souvent un casse-tête pour de nombreux propriétaires et gestionnaires immobiliers. L'avocat Rainer Wey souligne: Seuls les frais liés à l'utilisation peuvent être facturés comme frais supplémentaires: les frais résultant de «l'avoir» et non de «l'utilisation» de l'objet doivent être supportés par le propriétaire. Par exemple, les réparations et les gros travaux d'entretien doivent être payés par le propriétaire.

Letztlich dürfen nur gebrauchsunabhängige Kosten als Nebenkosten verrechnet werden: Kosten, die aus dem «Haben» und nicht aus dem «Gebrauchen» der Sache entstehen, sind zwingend vom Vermieter zu tragen. So sind beispielsweise Reparaturen und grössere Unterhaltsarbeiten vom Vermieter zu bezahlen.

## Detaillierungsgrad der Abrechnung

Auf der Nebenkostenabrechnung muss ersichtlich sein, wie hoch die einzelnen Nebenkostenpositionen ausgefallen sind, wie diese auf die einzelnen Mietparteien aufgeteilt werden (Verteilschlüssel) und welcher Betrag vom Mieter für die betreffende Periode geschuldet ist. Zudem muss der gesamte Betrag der vom Mieter geleisteten Akontozahlungen sowie der verbleibende Saldo ersichtlich sein.

Der Vermieter hat einen gewissen Ermessensspielraum, wie er die Nebenkosten zwischen den Mietern verteilen will. Der Verteilschlüssel muss sich jedoch sachlich begründen lassen. Zu beachten ist ferner, dass ein einmal gewählter Verteilschlüssel nicht nach Belieben abgeändert werden darf. Denn eine Abänderung des Verteilschlüssels stellt eine Vertragsänderung dar, die nur dann zulässig ist, wenn diese angekündigt wird und dabei die Formalitäten eingehalten werden, die auch für die Kündigung gelten. Die Nebenkostenabrechnung muss für einen durchschnittlich gebildeten, betriebs-



## Ratgeber Recht

Dr. Rainer Wey, LL.M.  
(Chicago), Rechtsanwalt und  
Notar, ist Partner der Kanzlei  
Tschümperlin Lötcher  
Schwarz AG in Luzern und  
Lehrbeauftragter an der  
Universität Luzern.



wirtschaftlich und juristisch nicht geschulten Mietenden nachvollziehbar sein. Komplizierte Rechenoperationen – wie die Aufteilung der Kosten – sind plausibel zu erläutern. Der Vermietende oder der Hausverwalter kann dem Mieter auch lediglich eine Rechnung für seine Nachforderung zustellen. Allerdings ist der Mieter diesfalls auf der Rechnung ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass er eine detaillierte Abrechnung verlangen kann.



**ROHRMAX** 

**Lüftungsreinigung**  
*Rohre + Geräte*  
Alle Marken

**Wann was reinigen?**

Auf: [rohrmax.ch](http://rohrmax.ch)

**Kostenlose Funktionskontrolle Lüftung**

**...alles hygienisch?** 0848 852 856

info@rohrmax.ch

# «Wohnraum im Alter» ist eine Zeitombe

Die Bevölkerung wächst und wird immer älter. Damit steigt der Bedarf an Wohnraum für das Alter. Die diesjährige Fachtagung im Rahmen der Schweizer Wohntage war ein Weckruf – und sie machte bewusst, dass hier viel Potenzial für Baugenossenschaften liegt.

Die Schweizer Wohntage 2024 fanden in Freiburg statt. Die darin eingebettete, von 200 Personen besuchte Fachtagung an der Universität Freiburg wollte für generationengerechte Wohn- und Lebensformen sensibilisieren. Das sei dringend nötig, appellierte Martin Tschirren, Direktor des Bundesamtes für Wohnungswesen, an die Anwesenden, denn: «Die Zunahme des Bedarfs an Wohnraum für das Alter wird unterschätzt.» Dieser Vorwurf trifft auf Baugenossenschaften nur beschränkt zu. Seit vielen Jahren engagieren sich die gemeinnützigen Bauträger für generationenverbindende Wohnformen, schaffen spezifischen Wohnraum für das Alter oder es werden unter diesem Titel eigene Genossenschaften gegründet (siehe Box).

## Die Gesichter des Themas

Mit typisierten Beispielen präsentierte Marie Glaser vom Bundesamt für Wohnungswesen die Gesichter des Themas:

- Familie Freudig kann in das von den Nachbarn erworbene Wohneigentum einziehen.
- Frau und Herr Nebendran verkaufen ihr Einfamilienhaus an eine junge Familie und zügeln in eine kleine Wohnung im Dorfzentrum.
- Frau Bellemain sucht nach dem Tod ihres Lebenspartners seit Monaten eine bezahlbare Wohnung. Sie kann sich ihre grosse Wohnung nicht mehr leisten.
- Frau Meta hat ihr Haus nach dem Auszug der Kinder umgebaut, jetzt wohnen hier sechs Personen in drei Wohnungen.
- Das Ehepaar Lang-Kunz wohnt seit Jahrzehnten in einer günstigen Mietwohnung. Allerdings wurden im

Quartier Migros, Post und Apotheke geschlossen, die Bushaltestelle liegt weit entfernt.

## Wohnräume sind Lebensräume

Die Lebens- und Aktivitätsformen der älteren Frauen und Männer sind heterogen und divers. Das wirkt sich auf den Wohnungsmarkt aus. Dazu Glaser: «Bis 2050 werden zusätzliche Wohnungen für alle Generationen zwischen 20 und 85 Jahren benötigt.» Die Eignung des heutigen Wohnungsangebots für die unterschiedlichen Bedürfnisse müsse hinterfragt werden (siehe Grafik).

Dabei gehe es um zwei Kernfragen: Einerseits, wie ältere Menschen in ihrer bestehenden Wohnsituation optimal unterstützt werden können; andererseits, wie möglichst viele Orte zu gemischten «Quartieren der kurzen Wege» mit vielfältigen Nutzungen werden. Das rufe nach Wohn- und Lebensformen, die generationenübergreifend sind.

## Generationenwohnen

Damit stellt sich die Frage, wie es um Generationenwohnen steht. Eine entsprechende Studie des ETH-Wohnforums und der Berner Fachhochschule stellten Leonie Pock und Heidi Kaspar vor. Sie machten zunächst deutlich, was gemeint ist. «Generationenwohnen als Konzept zielt darauf ab, generationenübergreifende Netzwerke im Wohnumfeld zu fördern.» Angesichts veränderter Lebens- und Familienformen, zunehmender Mobilität und der demografischen Alterung gewinne diese Wohnform an Bedeutung. Damit verbunden sei folgende Hoffnung: «Die intergenerationelle Solidarität wird gestärkt, persönliche Ressourcen mobilisiert und dadurch das

Wohlbefinden verbessert, sodass ein Umzug in ein Alters- und Pflegezentrum verzögert oder gar verhindert werden kann.» Dabei sei die Vielfalt an möglichen Formen sehr gross. Die Palette reiche von Hausgemeinschaften unter Freundinnen und Freunden über die Zweckgemeinschaft zwischen Seniorinnen und Senioren und Studierenden bis zum Quartier als alternative Lebensform.

## Gemeinschaftlichkeit ist zentral

Was gemäss der Studie bei aller Vielfalt der Beispiele zentral ist: Gemeinschaftlichkeit. Zwar ist laut Pock und Kaspar das Miteinander in allen untersuchten Wohnprojekten stärker ausgeprägt als in herkömmlichen Nachbarschaften, doch reichen die vorhandenen Unterstützungsstrukturen und -bezie-

## Wohnen im Alter

Die steigende Zahl älterer Menschen, die selbstständig wohnen möchten, stellt Gemeinden, Städte und Kantone vor grosse Herausforderungen. Es ist die Aufgabe der öffentlichen Hand, sicherzustellen, dass ältere Menschen weiterhin in ihrer Gemeinde leben können. Die Umsetzung solcher Projekte kann problemlos an Wohnbaugenossenschaften übertragen werden. Der Verband WOHNEN SCHWEIZ führt ein eigenes Kompetenzteam Wohnen im Alter. Fachleute aus verschiedenen Gebieten beraten und begleiten Gemeinden und Baugenossenschaften von der Absicht bis zur Realisierung von Wohnraum für das Alter.

Bi.



Zunahme der Menschen 65+ zwischen 2020 und 2050 nach Kantonen.

Infografik Bodera, Quelle BFS

lungen in den meisten Fällen nicht aus, um langfristige Pflege- und Betreuungsbedürfnisse abzudecken.

**Je älter, je weniger verändern**

Selina Lehner und Holger Hohgardt von der School of Management and Law richteten den Fokus auf die Situation der Menschen. Analog zur Berufskarriere gebe es eine Wohnkarriere; dies im Sinne eines «stetigen Strebens nach Verbesserung und Anpassung an die Lebensumstände». Ihre Analysen zeigen, dass mit steigendem

Alter die Bereitschaft zum Umzug abnimmt, während die Eigentumsquote und der Zimmerüberschuss zunehmen. Jedoch stagniert die Wohnkarriere im höheren Alter häufig, was zu einer ungenutzten Anpassung an die tatsächlichen Wohnbedürfnisse führt. Der Grund: «Veränderungen im Familien- oder Berufsleben nehmen im

Alter ab und es gibt somit weniger Opportunitäten, eine Anpassung der Lebens- an die Wohnumstände zu machen.» Doch die Zunahme der Einpersonenhaushalte erfordere nun ein Umdenken. Hohgardt: «Aus ökonomischer Sicht soll die ineffiziente Nutzung der unterbelegten Wohnungen verbessert werden.»

Kurt Bischof

**Résumé**

La population augmente et devient de plus en plus âgée. Le besoin en logements pour les personnes âgées augmente donc. Le colloque de cette année, qui s'est tenu dans le cadre des Journées suisses du logement, a été un appel à l'éveil – et a fait prendre conscience de l'important potentiel que recèlent les coopératives de construction dans ce domaine. Martin Tschirren, directeur de l'Office fédéral du logement, a lancé un appel: «L'augmentation des besoins en logements pour les personnes âgées est sous-estimée.» Ce reproche ne s'applique toutefois que de manière limitée aux coopératives de construction. Depuis de nombreuses années, les maîtres d'ouvrage d'utilité publique s'engagent pour des formes d'habitat intergénérationnelles, créent des logements spécifiques pour les personnes âgées ou fondent leurs propres coopératives sous ce titre.

«Die Konditionen der EGW sind nach wie vor attraktiver als marktübliche Hypotheken.»

Roman Stäger, Geschäftsführer  
Gemeinnützige Baugenossenschaft Limmattal

Besuchen Sie unsere Website [www.egw-ccl.ch](http://www.egw-ccl.ch) und kontaktieren Sie uns für eine Beratung: [kontakt@egw-ccl.ch](mailto:kontakt@egw-ccl.ch) oder Telefon 062 206 06 16



# Vivre ensemble comme «dans un village»

La Coopérative-en-Ogoz mise sur la cogestion et la participation. Les quatre adultes et deux familles actuels planifient leurs activités comme «dans un village».

La coopérative d'habitation a déposé ses statuts le 25 juin 2020 et elle est inscrite au registre du commerce depuis cette date. Elle regroupe depuis plusieurs années des bonnes volontés venues d'horizons divers dont le nombre et les motivations ont beaucoup variés avec le temps pour présenter la forme actuelle de huit adultes et quatre enfants. Pour compléter son équipe, idéalement, la coopérative cherche encore deux familles ainsi qu'un(e) célibataire encore en activité.

## Intergénérationnel

Le Comité de la coopérative souhaite atteindre un effectif intergénérationnel d'environ 20 personnes (enfants compris) dont les formations et activités professionnelles, expériences de vie et compétences se complètent afin de former une «tribu». La coopérative envisage de vivre «en village», ce qui

sous-entend le partage de locaux et biens communs tout en ayant des espaces privés bien définis. L'organisation et les tâches se définissent en assemblées participatives au cours desquelles la gouvernance partagée permet à chacun(e) de s'exprimer et d'être pleinement respecté(e) par le biais de l'intelligence du groupe. L'objectif est de développer l'autonomie (énergétique, alimentaire, gestion de l'eau, etc.) et de partager les expériences acquises. La solidarité et une empreinte écologique raisonnable font partie des choix de vie des membres.

## Les fondements

- habitat écologique et durable avec espaces privés et espaces communs
- autonomie énergétique élevée (construction passive)
- énergies renouvelables (solaire thermique/photovoltaïque, bois)

- isolation naturelle
- récupération de l'eau de pluie pour les sanitaires/jardin
- toilettes avec recyclage de l'urine et des matières fécales (lombri-compost)
- usage possible de locaux par d'autres membres de la communauté locale
- lieu d'échanges/de formation/de ressourcement
- locaux accessibles aux personnes à mobilités réduites

## Chambres d'hôtes et co-working

La coopérative projette encore de disposer d'une à deux chambres d'amis, d'un local de bien-être pour massages, gymnastique, méditation, d'une cuisine professionnelle et d'un réfectoire commun. Une salle de bricolage/jeux (ou deux: calme/bruyante) sont encore envisagées comme un espace de co-working. À l'extérieur, une grande serre/véranda attenante au bâtiment est prévue de même que l'emplacement pour une yourte. Un jardin potager avec un verger est également à l'ordre du jour ainsi qu'une collaboration avec une hortultrice bio voisine. Pascal Magnin



Pour eux, la situation de vie et d'habitation.

Photo mad

## Zusammenfassung

Die Vielfalt unter den neuen Mitgliedern von WOHNEN SCHWEIZ in der Westschweiz ist gross: Die Coopérative-en-Ogoz zum Beispiel setzt auf ein gemeinschaftliches Leben mit möglichst viel Selbstverwaltung. Ökologische Grundsätze sind ihr wichtig und gemäss eigenen Angaben plant sie ihr Leben wie «in einem Dorf».

# Premier échange des acteurs en Suisse romande

Le premier échange des acteurs du logement d'utilité publique de LOGEMENT SUISSE en Suisse romande a été un franc succès et a permis de franchir une étape importante dans la mise en réseau et la collaboration au sein de la branche.

Le 26 septembre 2024 a eu lieu le premier échange des acteurs de la construction et rénovation de logements d'utilité publique de LOGEMENT SUISSE en Suisse romande. À cette occasion, des représentants de communes, de coopératives de construction et de fondations ont échangé avec les responsables de LOGEMENT SUISSE sur les opportunités et les défis actuels du marché du logement. Le partenaire d'or Electrolux a offert le cadre parfait pour cette rencontre dans son showroom de Prévèranches.

## Rôle de l'association

Adrian Achermann, directeur de LOGEMENT SUISSE, a ouvert la soirée par un mot de bienvenue dans lequel il a souligné l'importance du dialogue entre les différents acteurs de la construction et rénovation de logements d'utilité publique. Il a rappelé à quel point de telles rencontres sont essentielles pour le développement et la promotion du logement d'utilité publique. Benoît Grenon, membre du comité de LOGEMENT SUISSE, a mentionné le rôle central de LOGEMENT SUISSE en tant qu'organisation faîtière, en tant qu'organe de mise en réseau et représentant des intérêts des coopératives et autres acteurs de la construction et rénovation de logements d'utilité publique. Claude Pache, directeur d'Electrolux SA Suisse Romande, et sa collègue Karine Fagot ont introduit les personnes présentes dans l'univers de l'hôte et partenaire d'or de LOGEMENT SUISSE.

## Directeur OFL

L'un des highlights de la soirée a été l'exposé de Martin Tschirren, directeur de l'Office fédéral du logement (OFL),



Martin Tschirren, directeur de l'Office fédéral du logement, lors de son intervention. Photo Reto Martinelli

qui a mis en lumière les défis de la politique du logement actuelle en Suisse. Il a également abordé la situation spécifique de la construction de logements d'utilité publique et a présenté les perspectives et les mesures à prendre dans les prochaines années. Une fois de plus, il a également souligné la nécessité de créer davantage de logements abordables pour répondre à la demande croissante et l'importance de la collaboration entre la Confédération, les cantons et les coopératives de construction de logements.

## Arrivée en Suisse romande

L'accent sur la Suisse romande a été expliqué par Pascal Magnin, responsable de LOGEMENT SUISSE en Suisse romande. Il est apparu clairement que beaucoup de choses ont changé depuis la création du site de Lausanne. Mais cela ne suffit pas. Il a souligné que LOGEMENT SUISSE est idéalement positionné et que beaucoup reconnaissent notre Fédération faîtière comme un partenaire important en Suisse romande. Selon lui, c'est aussi une grande motivation pour mettre en œuvre jour après jour de nouvelles

idées afin de renforcer et d'étendre la construction et la rénovation de logements d'utilité publique dans la région.

Reto Martinelli



Les présentations  
et des photos:

[www.logement-suisse.ch/  
echange2024](http://www.logement-suisse.ch/echange2024)

## Zusammenfassung

Im Herbst fand der erste Austausch der Akteure des gemeinnützigen Wohnungsbaus von WOHNEN SCHWEIZ in der Romandie statt. Vertreter von Gemeinden, Baugenossenschaften und Stiftungen trafen sich im Showroom von Goldpartner Electrolux, um über Chancen und Herausforderungen der Branche zu diskutieren. Höhepunkte waren der Vortrag von Martin Tschirren, Direktor des Bundesamts für Wohnungswesen (BWO), und die Vorstellung regionaler Fortschritte durch Pascal Magnin, Verantwortlicher von WOHNEN SCHWEIZ in der Romandie.

# Geringere Umzugsrate und längere Verweildauer

Veränderte Mobilität im Wohnungsmarkt. Die Umzüge sind seit 2020 um 8,9 Prozent zurückgegangen. Somit nimmt die Wohndauer in Mietwohnungen zu, insbesondere in Regionen mit Wohnraumknappheit wie Genf.

In Genf hat sich die Verweildauer in einer Wohnung seit 2019 um sieben Monate verlängert und liegt nun bei über 14 Jahren. Dies ist unter anderem auf die Stabilität der Mieten in bestehenden Verträgen zurückzuführen, was durch den Referenzzinssatz begünstigt wird. Mieter halten daher vermehrt an ihren Wohnungen fest, um höheren Mieten bei einem Umzug zu entgehen.

Eine weitere Entwicklung ist die Zunahme der durchschnittlichen Umzugsdistanz, die seit 2014 um 9,2 % auf 13,7 Kilometer gestiegen ist. Besonders junge Menschen zwischen 18 und

25 Jahren verzeichnen die grössten Distanzzuwächse, während Personen in der Familienphase aus nachvollziehbaren Gründen weniger weit ziehen.

## Zuzug in ländliche Kantone nimmt zu

Des Weiteren zeigt sich ein Trend hin zu kleineren Zentren und ländlicheren Gegenden, da günstiger Wohnraum in städtischen Agglomerationen immer schwerer zu finden ist. In diesem Kontext haben Kantone wie Aargau, Solothurn, Luzern und Wallis an Bedeutung für Umzugswillige gewonnen, während Kantone wie Zürich, Waadt und Zug Einwohner verlieren.

erwarten wir, dass sich die Situation nur langsam entspannt.

Fazit: Der Schweizer Wohnungsmarkt ist von sinkender Umzugsrate und längerer Wohndauer geprägt, besonders in Regionen mit Wohnraumknappheit. Steigende Mietpreise und wachsender Bedarf an grösseren Wohnungen – auch durch Homeoffice – verschärfen den Druck, während immer mehr Menschen ihre Bleibe in kleineren Zentren und ländlichen Kantonen finden. Eine Entspannung des Marktes ist angesichts des knappen Angebots und der hohen Preise mittelfristig nicht zu erwarten.

Dr. Bernhard Eicher, Direktor Bern  
Gina Kaser, Mitarbeiterin Bern



Gina Kaser



Dr. Bernhard Eicher

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

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



[www.wuestpartner.com/  
ch-de/produkt/  
immo-monitoring-abo](http://www.wuestpartner.com/ch-de/produkt/immo-monitoring-abo)

Es zeigt sich ein Trend hin zu kleineren Zentren und ländlicheren Gegenden, da günstiger Wohnraum in städtischen Agglomerationen immer schwerer zu finden ist.

## Mehr Fläche, höhere Preise

Ein Trend zur grösseren Wohnfläche ist ebenfalls bemerkbar: Zwei Drittel der Umziehenden wechseln in eine gleich grosse oder grössere Wohnung. Dies kann mit den steigenden Anforderungen an den Wohnraum in Verbindung mit Homeoffice erklärt werden, da viele Menschen nun einen zusätzlichen Raum als Arbeitszimmer benötigen. Die Mietpreise steigen insbesondere im mittleren bis gehobenen Segment, während das Angebot an günstigen Mietwohnungen immer weiter zurückgeht. Dies führt dazu, dass Mieter bei Umzügen oft mit signifikant höheren Mietkosten rechnen müssen. Da der Markt derzeit von einem begrenzten Angebot und hohen Preisen geprägt ist,

## Résumé

Le marché suisse du logement se caractérise par un taux de déménagement en baisse et une durée de résidence plus longue, en particulier dans les régions où les logements sont rares. La hausse des loyers et le besoin croissant de grands logements – notamment en raison du travail à domicile – accentuent la pression, alors que de plus en plus de personnes trouvent à se loger dans des centres plus petits et des cantons ruraux. Compte tenu de la pénurie d'offres et des prix élevés, il ne faut pas s'attendre à une détente du marché à moyen terme.

# News aus den Baugenossenschaften

## Luzern

Das Neubauprojekt der KAB Wohnraumgenossenschaft an der Diebold-Schilling-Strasse in Luzern ist weit fortgeschritten. Die Wohnungen der beiden Mehrfamilienhäuser können im 2. Quartal 2025 bezogen werden. Sie sind heiss begehrt: Auch ohne öffentliche Ausschreibung haben sich bereits über 150 Personen für die 24 Wohnungen interessiert.

## Zürich

Der Bezug der zweiten Bauetappe der Siedlung Afaltra der Baugenossenschaft Waidmatt in Zürich-Affoltern ist abgeschlossen. Die Siedlungslokale wurden freigegeben, der Spielplatz eingeweiht und der Doppel-Kindergarten eröffnet. Nun liegt der Fokus auf der 99 Wohnungen umfassenden dritten Bauetappe, die im Frühjahr/Sommer 2026 bezugsbereit ist.

## Luzern

Einen prominenten Wechsel im Vorstand meldet die Genossenschaft Dorfstadt Luzern. Die bisherige Co-Präsidentin Korintha Bärtsch wurde bei den Wahlen in den Luzerner Stadtrat gewählt und verlässt deshalb den Vorstand. Neben der bisherigen Co-Präsidentin Dominique Neyerlin übernimmt ad interim Yvonne Birkendahl, Architektin aus Luzern, die Rolle der zweiten Co-Präsidentin.

## Zürich

Zum 80-Jahr-Jubiläum der GEWO BAG und zum Abschluss der Präsidenten-Ära von Ehrenpräsident Fredy Schär hat die Zürcher Baugenossenschaft ein weiteres Buch herausgegeben. Das GEWO BAG-Buch, Band II mit dem Titel «Raum für Generationen mit Zukunft»



Siedlung Afaltra der Baugenossenschaft Waidmatt Zürich.

Bild zvg

dokumentiert auf 137 Seiten die Entwicklung der letzten zehn Jahre und erläutert die Leitgedanken der GEWO BAG. Es vervollständigt das Jubiläumsbuch von 2014.

Die gedruckte Version ist auf der Geschäftsstelle beziehbar.

## Cham

Die Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler der GBC Cham haben einstimmig den Kauf der Liegenschaft Langackerstrasse 7 gutgeheissen. Bei dieser Immobilie handelt es sich um ein Mehrfamilienhaus mit sieben Wohnungen und einem Gewerbelokal. Die Liegenschaft geht Anfang 2025 an die GBC über.

## Engelberg

Mit der Schaffung von preisgünstigen Wohnungen im Tourismus-Hotspot Engelberg geht es zügig vorwärts (siehe Magazin WOHNEN SCHWEIZ 3/2024). Inzwischen haben das Kloster Engelberg, die Einwohnergemeinde und die Bürgergemeinde eine gemeinsame Trägerschaft in Form einer gemeinsamen Aktiengesellschaft gegründet. Diese plant auf dem Areal Obere

Erle im Umfang von rund 9300 Quadratmetern rund 96 bezahlbare Wohnungen. Nach den Plänen der SHB-Architekten umfasst das Projekt sechs Mehrfamilienhäuser vorwiegend für Familien. Zu diesen 48 Wohnungen kommen 40 kleine Wohnungen oder 48 Studiowohnungen als Personalwohnungen sowie 1900 Quadratmeter Gewerbefläche hinzu. Die Baueingabe ist für Dezember 2024 vorgesehen.

## Zürich

Einen grossen Wechsel gab es bei der Baugenossenschaft Frohheim Zürich. An der letzten Generalversammlung wurden neben den bestehenden Präsident Enrico Magro (Genossenschaftskommission GEKO) und Carlo Zürcher (Vorsitz Planungs- und Baukommission PBKO) fünf neue Vorstandsmitglieder gewählt: Alexander Raab (PBKO), Flavian Angst (GEKO und Mitglieder- und Mieterkommission MIKO), Fritz Kunz (Finanzen, GEKO), Gina Balsiger (städtische Vertretung), Pamela Hossle-Ruderisch (Vizepräsidentin, MIKO) und Simone Egli (MIKO). Im Oktober hat zudem Silvia Hochrein als Geschäftsführerin gestartet.

Sarah Bischof

# Peter Altmaier: «Genossenschaften sind eines der Erfolgsgeheimnisse der Schweiz»

Am ersten Schweizer Genossenschaftskongress im Kursaal Bern zeigte sich einer der wichtigsten Politiker Deutschlands der letzten Jahre beeindruckt von der Schweizer Genossenschaftskultur. Diesbezüglich sei die Schweiz seiner Heimat weit voraus.

Das Organisationsmodell Genossenschaft hat sich im Bereich Wohnen bewährt. Die Wohnbaugenossenschaften schaffen seit über 100 Jahren preisgünstigen Wohnraum und erfüllen damit eine wichtige Ergänzungsfunktion im Immobilienmarkt.

## Wohnen, Migros, Mobiliar ...

Genossenschaft geht aber über das Wohnen hinaus. Es bedeutet auch Migros, Coop, Mobiliar, Pax – um nur einige wenige zu nennen. Was diese Genossenschaften verbindet, ist die Verpflichtung, nicht nur (aber auch) Gewinne zu erwirtschaften, um ökonomisch zu bestehen. Darüber hinaus leisten Genossenschaften Beiträge an und für die Gesellschaft. Das wurde am ersten Schweizer Genossenschaftskongress deutlich, der von der Idee coopérative durchgeführt wurde. Der Verband WOHNEN SCHWEIZ ist Mitglied dieser Dachorganisation der Genossenschaften in der Schweiz. Der Kongress war ein starker Beitrag, um dieser Organisationsform mehr Bedeutung zu geben.

## Spitzenpolitiker als grosser Fan

Dazu ermunterte insbesondere ein prominenter Gast aus Deutschland. Peter Altmaier hat im Kabinett von Angela Merkel während vieler Jahre in unterschiedlichen Rollen, unter anderem als Bundeswirtschaftsminister und als Chef des Bundeskanzleramtes, gedient. Altmaier erwies sich in seinem fulminanten Referat als guter Kenner und Bewunderer der Schweiz – und würdigte die Rolle der Genossenschaften. Die Vorteile und Stärken dieser Rechtsform habe niemand auf der Welt



Am Genossenschaftskongress, von links: Bundesrat Guy Parmelin, Migros-Präsidentin Ursula Nold und der frühere Bundeswirtschaftsminister Peter Altmaier.

Bild zvg

so gut verstanden wie die Schweiz. Wörtlich sagte Altmaier: «Genossenschaften sind eines der Erfolgsgeheimnisse der Schweiz.» Das untermauerte er mit zwei Kennzahlen. In der Schweiz gebe es rund 8000 Genossenschaften in den verschiedensten Bereichen. Deutschland komme nur auf deren 7000 Genossenschaften. Im Vergleich zur Schweiz müssten in Deutschland proportional zur Bevölkerungszahl rund 50 000 Genossenschaften existieren.

## Wichtig für die Gesellschaft

Die grosse Stärke von Genossenschaften sieht Altmaier in der Fähigkeit, Konsens zu pflegen und Solidarität zu leben. Dies aufgrund folgender Vorteile von Genossenschaften:

- Weniger Bürokratie, weil die Wege direkter sind.
- Nachhaltigkeit wird stärker gepflegt als in rein kommerziellen Unternehmen.

- Grosser Einsatz für die Schwächeren.
- Integrationskraft und Gemeinschaftlichkeit als Gegenpol zur heute immer weiter fortschreitenden Verein-samung.

Im Zusammenhang mit dem letztgenannten Punkt plädierte Altmaier für eine Stärkung der Bindungsfähigkeit. Da Familien, Parteien, Gewerkschaften oder Firmen die Bindungsfähigkeit immer stärker verlieren, könnten Genossenschaften für ein modernes Korrektiv sorgen.

## Auch in globalen Zeiten

Fachleute aus der Wissenschaft, aber auch Chefinnen und Chefs aus der Wirtschaft waren sich am Kongress einig, dass die Genossenschaften «globalisierungstauglich» sind. Pointiert äusserte sich auch dazu Altmaier: «Genossenschaften ermöglichen Partizipation und selbst in wirtschaftlichen Genossenschaften hat die Solidarität der kleinen Mitglieder die Kraft, einem

# SNB dürfte Leitzins weiter senken

Die Schweizerische Nationalbank (SNB) senkte ihren Leitzins an der Sitzung im September von 1,25% auf 1%. Gleichzeitig signalisierten die Währungshüter, dass noch weitere Zinssenkungen folgen könnten. Ein Grund hierfür ist, dass die Notenbank mit einer deutlich niedrigeren Inflation rechnen als bislang. So hat die SNB ihre Inflationsprognosen für 2025 und 2026 auf 0,6% bzw. 0,7% nach unten genommen. Wir gehen davon aus, dass die Teuerungsrate im Durchschnitt des nächsten Jahres auf 0,7% fallen wird, nach gut 1% im laufenden Jahr. Somit halten wir es für realistisch, dass die SNB den Leitzins bis März nächsten Jahres

auf 0,5% senken wird. Am Finanzmarkt werden allerdings noch stärkere Zinssenkungen erwartet. Das halten wir zum jetzigen Zeitpunkt für übertrieben, denn die Wirtschaft sollte auch im kommenden Jahr kräftig wachsen. Wir rechnen daher damit, dass die Staatsanleiherenditen und Swapsätze auf Jahressicht nach oben korrigieren werden.



## Zinskolumne

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



## Résumé

La Banque cantonale de Lucerne part du principe que le taux d'inflation tombera en moyenne à 0,7% l'année prochaine, contre un peu plus de 1% cette année. Il est donc réaliste de penser que la BNS abaissera son taux directeur à 0,5% d'ici mars prochain.

CEO die Stirn zu bieten.» Denn: «In einer Welt, die immer globaler und anonymer wird und in der sich der Einzelne oder die Einzelne oftmals allein und überfordert fühlt, schaffen Genossenschaften ein Stück Heimat.» Auch Bundesrat Guy Parmelin betonte die

Globalisierungsfähigkeit der Genossenschaften – und er zog eine Parallele zum Multilateralismus. Hier gehe es darum, dass Staaten zusammenarbeiteten, jedes Land seinen Beitrag leiste und alle profitierten. Dabei sollen nicht einfach die Stärksten dominieren. Alle

hätten eine Stimme. Entscheidungen würden im Konsens getroffen und in gemeinsame Regeln gegossen. «Genau wie in einer Genossenschaft», sagte der Wirtschaftsminister schon fast beschwingt.

Kurt Bischof

## Résumé

L'Idée Coopérative est une organisation faitière de coopératives en Suisse. La palette des membres va des petites organisations à Migros, Coop ou Fenaco. Pour la première fois, 300 personnes de ces organisations, dont la Fédération LOGEMENT SUISSE, se sont réunies à Berne pour un congrès national des coopératives. L'invité vedette était l'ancien ministre allemand de l'économie Peter Altmaier. Il s'est révélé être non seulement un admirateur de la Suisse, mais aussi un grand fan des coopératives. «Les coopératives sont l'un des secrets du succès de la Suisse.»

Parmi les avantages, il a cité:

- Moins de bureaucratie, car les voies sont plus directes.
- La durabilité est davantage cultivée que dans les entreprises purement commerciales.
- Un plus grand engagement pour les plus faibles.
- Force d'intégration et esprit communautaire en contrepoint de l'isolement qui ne cesse de progresser aujourd'hui.

Même à l'époque de la mondialisation, les coopératives permettent la participation et la solidarité. Le conseiller fédéral Guy Parmelin s'est montré

convaincu que les coopératives peuvent également résister à la mondialisation. Il a fait un parallèle avec le multilatéralisme, souvent attaqué aujourd'hui. Il s'agit ici que les États collaborent, que chaque pays apporte sa contribution et que tous en profitent. Ce ne sont pas simplement les plus forts qui doivent dominer. Tous ont une voix. Les décisions seraient prises par consensus et intégrées dans des règles communes. «Exactement comme dans une coopérative», s'exclame le président.

LAUFEN



LAUFEN.CH  
LAUFEN 1892 | SWITZERLAND

*COLLECTION MEDA*

# Schöne Festtage

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

Jäggi+Haftner AG | Hochbau | Holzbau | Gussasphalt  
Zürich | Regensdorf | Telefon 043 388 90 00 | [www.jaeggihafter.ch](http://www.jaeggihafter.ch)



## Anticimex: Schädlingsbekämpfung



Anticimex bietet innovative und umweltfreundliche Lösungen für die Prävention und Bekämpfung von Schädlingen für Private, Firmen und Gemeinden. Damit ist bei den Kunden für eine gesunde und schädlingsfreie Umgebung gesorgt.

Das Angebot umfasst sowohl präventive als auch reaktive Massnahmen gegen Schädlinge und Vögel. Die Vogelabwehrsysteme schützen Gebäude und Bausubstanz effektiv vor Verschmutzungen durch Vögel. Durch die regionale Abdeckung ist Anticimex immer in der Nähe und im Notfall schnell vor Ort. Die erfahrenen Schädlingsbekämpferinnen und Schädlingsbekämpfer haben für jedes Schädlingsproblem die richtige Lösung. pd.

[www.anticimex.ch](http://www.anticimex.ch)

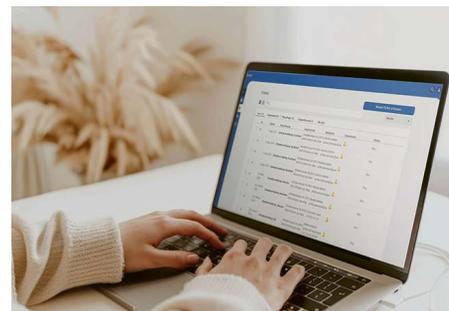
## Hansgrohe: Pulsify – nachhaltiges Duschen



Ganz gleich, ob das Bad gross oder klein ist – Pulsify garantiert unvergleichliche Wohlfühlmomente. Gleichzeitig hüllt PowderRain mit mikrofeinen Tropfen in ein sinnliches, nachhaltiges Duserlebnis ein. Die Pulsify Brausen können jedoch noch mehr: Dank EcoSmart-Technologie schonen sie kostbare Ressourcen. EcoSmart Duschbrausen sparen dank Durchflussbegrenzung bis zu 40 Prozent Wasser ein, EcoSmart+ Brausen sogar bis zu 60 Prozent, verglichen mit hansgrohe Duschköpfen ohne diese clevere Technologie. So wird die Wassermenge besonders effizient und ressourcensparend genutzt. Einfach montiert, schonen sie im Handumdrehen die Umwelt und das eigene Portemonnaie. pd.

[www.hansgrohe.ch](http://www.hansgrohe.ch)

## W&W: Effizient mit Ticketing



Das Ticketing der W&W Immo Informatik AG revolutioniert das Auftragsmanagement in der Immobilienbewirtschaftung. Das heisst zum Beispiel ganz konkret: Anliegen von Mieterinnen und Mietern werden digital erfasst, automatisch zugewiesen und effizient bearbeitet. Durch die Integration ins W&W-Portal und die nahtlose Verbindung mit ERP-Systemen wie ImmoTop2 und Rimo R5 entstehen strukturierte Prozesse, die Transparenz und Servicequalität sichern. Automatisierungen reduzieren den Arbeitsaufwand und erhöhen die Kundenzufriedenheit. Überzeugen Sie sich von der digitalen Lösung, die Mietern, Handwerkern und Eigentümern den Alltag erleichtert. pd.

[www.wvimmo.ch/ticketing](http://www.wvimmo.ch/ticketing)

**Formis** Architektur & Realisation

„Wir machen Ihr Bauvorhaben zu einem entspannten Erlebnis.“

[formis.ch](http://formis.ch)



# SaphirMatt mit kratzfester Oberfläche

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

**For better living. Designed in Sweden.**

# Partner von WOHNEN SCHWEIZ

## Goldpartnerschaften



[www.anliker.ch](http://www.anliker.ch)



[www.ckw.ch](http://www.ckw.ch)



[www.electrolux.ch](http://www.electrolux.ch)

## Silberpartnerschaften



[www.arlewo.ch](http://www.arlewo.ch)



[www.assepro.com](http://www.assepro.com)



treuhand | steuern | revision

[www.bepartner.ch](http://www.bepartner.ch)



[www.formis.ch](http://www.formis.ch)



[www.lukb.ch](http://www.lukb.ch)



[www.wuestpartner.com](http://www.wuestpartner.com)



[www.itoba.ch](http://www.itoba.ch)



[www.jaeggihafter.ch](http://www.jaeggihafter.ch)



[www.liftag.ch](http://www.liftag.ch)



[www.naefpartner.com](http://www.naefpartner.com)



[www.sada.ch](http://www.sada.ch)

# Gönner- und Fördermitglieder

## Gönnermitglieder

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

## Fördermitglied

- Herr Stefan Weber, Luzern



# Sie haben Ziele. Wir ebnen Wege.

Von der Analyse über die Strategie bis zur Finanzierung: Für ein ganzheitliches Immobilienmanagement braucht es einen guten Sparringpartner.

[lukb.ch/immobilienmanagement](http://lukb.ch/immobilienmanagement)

