

Wohnraum-Alarm in den Bergen ⁴ Alerte à l'habitat en montagne ⁷

10
Chur:
116-jährige Genossenschaft

20
LOGEMENT SUISSE:
Bien arrivé en Suisse romande

23
Wohnraumförderung:
Nicht am falschen Ort sparen



Brandmeldeanlage – schützen Sie Menschenleben und Gebäude.

Brandmeldeanlagen können Leben retten und Sachschaden reduzieren. Eine frühe Branderkennung beruht auf modernster Technologie. Nehmen Sie Kontakt auf mit unseren Sicherheitsexperten unter 041 618 08 08.

In den Bergen wird's eng!

Der Wohnraum in den Berg- und Tourismusregionen wird knapp. Die steigende Nachfrage, verstärkt durch die Rückkehr in ländliche Gebiete und den Trend zum digitalen Arbeiten, hat den bezahlbaren Wohnungsmarkt vielerorts stark unter Druck gesetzt. Thomas Egger von der SAB spricht im Interview auf Seite 4 gar von «Wohnungsnot».

In diesem Kontext spielt der gemeinnützige Wohnungsbau eine zentrale Rolle. Er schafft dringend benötigten Wohnraum für Einheimische und Arbeitnehmende.

Unsere Analyse zeigt jedoch klar: Kantone und Gemeinden müssen jetzt handeln. Bisher verfügt Schweizweit nur rund ein Drittel der Kantone über wirksame Wohnbauförderungen – das muss sich ändern! Positiv hervorzuheben ist Graubünden, wo WOHNEN SCHWEIZ aktiv bei der Gestaltung der geplanten Gesetzesrevision mitwirken konnte. Vorgesehen sind Förderinstrumente analog zum Bundesamt für Wohnungswesen – ein Modell, das Schule machen könnte und den gemeinnützigen Wohnungsbau stärkt.

Mit grosser Betroffenheit nehmen wir auf Seite 27 Abschied von Dr. Alexander Wili. Sein unermüdliches Engagement und seine visionäre Arbeit haben den gemeinnützigen Wohnungsbau in der Schweiz nachhaltig geprägt. WOHNEN SCHWEIZ wird sein Vermächtnis in Ehren halten und weiterführen.



Cela devient «étroit» en montagne!

La surface dédiée au logement dans les régions de montagne et de tourisme se fait rare. La demande croissante, renforcée par le retour dans les zones rurales et la tendance au travail numérique, a mis le marché du logement abordable sous forte pression en de nombreux endroits. Dans l'interview en page 7, Thomas Egger du SAB parle même de «pénurie de logements».

Dans ce contexte, la construction de logements d'utilité publique joue un rôle central. Il crée des logements dont les autochtones et les travailleurs ont un besoin urgent.

Notre analyse montre toutefois clairement que les cantons et les communes doivent agir maintenant. Jusqu'à présent, seul un tiers des cantons suisses dispose d'aides efficaces à la construction de logements – cela doit changer! Le canton des Grisons, où LOGEMENT SUISSE a pu participer activement à l'élaboration de la révision prévue de la loi, se distingue de manière positive. Des instruments de promotion analogues à ceux de l'Office fédéral du logement sont prévus – un modèle qui pourrait faire école et renforcer la construction de logements d'utilité publique.

C'est avec une grande tristesse que nous prenons acte, à la page 27, du décès du Dr Alexander Wili. Son engagement infatigable et son travail visionnaire ont marqué durablement la construction de logements d'utilité publique en Suisse. LOGEMENT SUISSE va honorer son héritage et le poursuivre.

Daniel Burri

Präsident WOHNEN SCHWEIZ
Président LOGEMENT SUISSE

Inhalt / Sommaire

Berg-/Tourismusregionen: Wohnungsnot	4
Régions de montagne/tourisme: Crise	7
Berg-/Tourismusregionen: Kanton GR handelt	8
Berg-/Tourismusregionen: Porträt BIWO Chur	10
Generationenwohnen: BWO-Tagung	13
Dossier: Beispiel Engelberg	15
Dossier: Beispiel Lötschental	16
Dossier: Beispiel Fieschertal	17
Dossier: Exemple Val de Bagnes	18
Wohnungsmarkt: Ganz leichte Erholung	19
LOGEMENT SUISSE: Bilan intermédiaire	20
Wohnpolitik: Nationalrat Martin Candinas	23
Genossenschaften: Rundschau	25
Nachruf: Dr. Alexander Wili	27
WOHNEN SCHWEIZ: Agenda	31

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

Kurt Bischof, bischof | meier und co.

Postfach, 6281 Hochdorf

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

Produktion / Production

Brunner Medien AG, Kriens, bag.ch

Erscheinungsweise / Mode de parution

4 Mal jährlich / 4 fois l'an

Auflage 14 000 Exemplare / Tirage 14 000 exemplaires

Jahrgang 14 / Année 14

Nächste Ausgabe / Prochain numéro 4/2024

Schwerpunktthema: Kreislaufwirtschaft/Nachhaltigkeit

Thème prioritaire: Économie circulaire/

développement durable

Erscheinungstermin / Date de parution: 13.12.2024

Redaktionsschluss / Date limite de rédaction: 03.11.2024

Anzeigenschluss / Date limite annonces: 15.11.2024

Titelbild / Image de couverture

Raphaël Surmont / Verbier Tourisme

«Leerwohnungsbestand von 0,0 Prozent in vielen Berg- und Tourismusgemeinden»

Zu wenig bezahlbarer Wohnraum ist nicht mehr nur ein städtisches Problem. Thomas Egger, Direktor der Schweizerischen Arbeitsgemeinschaft für Berggebiete, spricht offen von «Wohnungsnot». Gefordert sind Kantone, Gemeinden – und für Baugenossenschaften sieht er ein grosses Potenzial.

WOHNEN SCHWEIZ: Was verbindet beim Thema Wohnen den Stadtzürcher mit der Engadinerin?

Thomas Egger: Beide sind von akuter Wohnungsnot betroffen und finden kaum eine bezahlbare Wohnung.

Sind wir im falschen Film?

War Abwanderung gestern?

Die Entwicklung hat sich radikal verändert. Viele Leute sind zurückgekommen, und viele andere haben die Bergwelt neu entdeckt. Das führt in manchen Regionen zu Extremsituationen, wo keine einzige Wohnung mehr zur Verfügung steht. Weder Erstwohnungen noch Zweitwohnungen.

Was sind die Ursachen?

Zu den vielfältigen Ursachen gehört das digitale Arbeiten, das durch die Pandemie enorm Aufschwung erhalten hat. Die Klimaerwärmung: Es wird immer heisser in den Städten. Also, warum soll ich meinen Arbeitsplatz nicht für Wochen oder Monate in die schöne, kühlere Bergwelt verlegen?

Was heisst das für den Wohnraum?

Die steigende Nachfrage nach Wohnraum stösst auf ein eingeschränktes Angebot. Das RPG I schränkt die zulässige Bautätigkeit massiv ein. Viele Gemeinden sind in der paradoxen Situation, dass sie Zurückzonen müssen, obwohl sie zu wenig Wohnraum haben.

Mit welchen Folgen?

Der knappe Wohnraum ist für Einheimische praktisch unerschwinglich. Fachkräfte finden am Arbeitsort keine Wohnungen und müssen lange Pendlerdistanzen auf sich nehmen.

Belastet die Zweitwohnungsinitiative die Berggebiete immer noch?

Ja, die Zweitwohnungsinitiative hat zu zahlreichen unerwünschten und teils unerwarteten Nebeneffekten geführt. So führt u. a. die hohe Nachfrage nach Zweitwohnungen zu einem grossen Druck, altrechtliche Erstwohnungen in Zweitwohnungen umzuwandeln. Die Erstwohnungen fehlen anschliessend für die Einheimischen.

Konkret, wie äussert sich der Mangel von Wohnraum, der bezahlbar ist?

Unzählige Hoteliers, Bergbahnen und Gewerbetreibende in Tourismusorten wissen schlicht nicht mehr, wo ihre Angestellten mit oft bescheidenen Löhnen wohnen sollen.

«Die steigende Nachfrage nach Wohnraum stösst auf ein eingeschränktes Angebot.»

Beschränkt sich die dramatische Lage auf die touristischen Hotspots?

Nein, praktisch alle Tourismusgemeinden im touristischen Alpenraum weisen eine Leerwohnungsziffer von weniger als 1 Prozent aus. Zwischen 2020 und 2023 haben sich die Leerstände in Tourismusgebieten halbiert. Innerhalb von nur drei Jahren ist die Leerwohnungsziffer von 1,5 auf 0,75 Prozent gesunken. Vielen Gemeinden haben heute eine Leerwohnungsziffer von 0,0. Das bedeutet: keine einzige Wohnung auf dem Markt. Wir haben in vielen Berggemeinden eine extreme Wohnungsnot.

Wem macht das zu schaffen?

Vor allem den Einheimischen. Sie müssen oft in Nachbargemeinden ausweichen. Und die saisonalen Fachkräfte sind auf dem Wohnungsmarkt praktisch chancenlos. Schon mancher Unternehmer hat mir gesagt, bei Anstellungsgesprächen sei die erste Frage nicht nach dem Lohn, sondern nach der Wohnung.

Sind, provokativ gefragt, die mittelständigen Einheimischen chancenlos gegen reiche Auswärtige?

Tatsächlich findet ein Verdrängungswettbewerb statt. Aber jetzt müssen wir ehrlich sein: Die Einheimischen sind auch Bestandteil des Problems. Wenn sie aus kurzfristigem Gewinnstreben ihre Erstwohnungen als Zweitwohnungen verkaufen, verschärfen sie selbst das Problem.

Andererseits gibt es unternutzte Wohnungen ...

Wir haben gesamtschweizerisch ein Problem mit der Überalterung, wobei Graubünden und Tessin am stärksten betroffen sind. Oft wohnen nur noch eine oder zwei ältere Personen in zu grossen Wohnungen. Da könnte viel Wohnraum für Familien frei werden. Aber dafür braucht es altersgerechten und bezahlbaren Wohnraum als Alternative.

Die Zweitheimischen verteidigen sich mit dem Hinweis, dass die Einheimischen mit ihren Immobilien maximalen Profit erzielen wollen.

Das ist, wie erwähnt, nicht von der Hand zu weisen. Aber die Zweitheimischen sind ebenfalls Bestandteil des



Thomas Egger

lebt in Visp und ist ein engagierter Vertreter der Berggebiete. Seit über 20 Jahren ist er Direktor der Schweizerischen Arbeitsgemeinschaft für die Berggebiete mit Sitz in Bern und war bis 2019 Nationalrat. Bild zvg

Problems wie auch der Lösung. Die Gemeinden sind gut beraten, die Zweitheimischen in die Prozesse einzubeziehen. Damit haben viele Gemeinden bereits gute Erfahrungen gemacht. Wir müssen ihnen Anreize geben, sich zu engagieren. Die meist finanzkräftigen Zweitheimischen sind freiwillig bereit, zum Beispiel in Skilift, Infrastrukturen oder Wohnbaugenossenschaften zu investieren.

Was ist weiter zu tun?

Wir können den Wohnungsmarkt nicht mehr dem freien Markt überlassen. Die Gemeinden müssen handeln. Dazu haben sie nicht nur die Pflicht, sondern auch das Recht. Artikel 12 des Zweitwohnungsgesetzes hält fest, dass die Gemeinden stärkere Massnahmen ergreifen können. Genau so macht es aktuell Flims. Die Gemeinde schreibt

«Jede Gemeinde muss eine Wohnraumstrategie entwickeln.»

bei Abbruch und Wiederaufbau von altrechtlichen Wohnungen einen Mindestanteil von 50 % Erstwohnungen vor. Falls er nicht erreicht wird, müssen Ersatzabgaben bezahlt werden. Die Ersatzabgabe wird wiederum zur Wohnraumförderung verwendet.

Macht die Bevölkerung mit?

Ja, der Leidensdruck ist gross. Die Bevölkerung hat gemerkt, dass etwas passieren muss. Aber, natürlich, wenn es um das eigene Portemonnaie geht, wird es schwieriger. Da können Fördermöglichkeiten von Gemeinden für Wohnbaugenossenschaften eine grosse Rolle spielen.

Was halten Sie von der Idee einer Steuer für Zweitheimische in Pontresina?

Das ist eine von möglichen Massnahmen aus einem ganzen Katalog. Wichtig ist, dass jede Gemeinde unter Einbezug der Bevölkerung eine Wohnraumstrategie entwickelt. Das ist ein Muss. Ein gutes Beispiel ist Davos mit der Mobilisierung von Bauzonenreser-

ven, Förderung von Erstwohnungen und Genossenschaften.

Sind auch die Kantone gefordert?

Unbedingt. Viele Kantone haben das Thema noch nicht aufgegriffen. Graubünden hat auf Druck des Parlaments reagiert und ein gutes Modell in die Vernehmlassung geschickt. Ich wünsche mir, dass sich die anderen Kantone davon inspirieren lassen. Wallis ist bei strukturschwachen Gemeinden engagiert, andere Kantone machen leider null Komma null.

Welche Rolle kann der gemeinnützige Wohnungsbau übernehmen?

Hier liegt viel Potenzial. Im Berggebiet ist er leider zu wenig bekannt. Viele sehen in Wohnbaugenossenschaften ein städtisches Modell. Dabei geht vergessen, dass unser Land 1291 als Eidgenossenschaft gegründet worden ist. Und dass es Alp- und landwirtschaftliche Genossenschaften gibt.

«In Berggebieten hat der gemeinnützige Wohnungsbau viel Potenzial.»

Warum zündet der Funke nicht?

Viele haben noch zu wenig erkannt, dass mit dem Prinzip der Genossenschaft erschwinglicher Wohnraum geschaffen werden kann. Zudem tun sich institutionelle Investoren wie Banken noch schwer mit der Finanzierung von Projekten in Berggebieten.

Sind Baugenossenschaften ein wirkungsvolles Mittel?

Unbedingt. Die Gemeinden können den Anstoss zur Gründung von Baugenossenschaften geben. Hier können die Zweitheimischen gut eingebunden werden. Schliesslich erwarte ich vom Bund, dass er die Kriterien für die Gemeinnützigkeit auf die Berggebiete anpasst.

Interview Kurt Bischof



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.

*Basierend auf einem internen Test, im Vergleich zu unserer Standard-Kochfeldoberfläche ohne spezielle Behandlung oder Beschichtung.

Crise du logement dans les montagnes suisses

Il y a quelques années encore, les régions de montagne luttaienent contre l'exode. Il en va tout autrement aujourd'hui: les montagnes sont populaires, avec une pression correspondante sur l'habitat.

L'évolution démographique

Le Valaisan Thomas Egger est l'un des meilleurs connaisseurs des régions de montagne de Suisse. Depuis plus de 20 ans, il est directeur du Groupement suisse pour les régions de montagne. Il explique le renouveau de la montagne d'une part par l'avènement du travail numérique et d'autre part par les villes où les températures sont de plus en plus élevées en raison du réchauffement climatique. Beaucoup se disent alors, selon M. Egger: pourquoi ne pas déplacer mon lieu de travail, au moins en partie, dans le «beau et frais» monde de la montagne?

Trop peu de logements

Jusqu'à-là, tout va bien. Mais cela déclenche une énorme pression sur le logement. M. Egger décrit la situation comme suit: «Faute de logements abordables, les autochtones doivent souvent se rendre dans les communes voisines. Et les travailleurs saisonniers n'ont pratiquement aucune chance sur le marché du logement. Plus d'un entrepreneur m'a déjà dit que lors d'un entretien d'embauche, la première question n'était pas celle du salaire, mais celle du logement.»

Des chiffres dramatiques

M. Egger souligne que pratiquement tous les districts de l'espace touristique alpin affichent un taux de logements vacants inférieur à 1 pour cent. Entre 2000 et 2023, les logements vacants dans les régions touristiques ont pratiquement diminué de moitié. En l'espace de trois ans seulement, le nombre de logements vacants a diminué de moitié. En l'espace de trois ans seulement, le taux de logements vacants est passé de 1,5 à 0,75 pour cent. De nombreuses communes ont au-

jourd'hui un taux de vacance de 0,0, ce qui signifie qu'il n'y a pas un seul logement sur le marché. M. Egger en clair: «C'est une catastrophe! Oui, nous avons une pénurie de logements dans les montagnes.»

Aménagement du territoire

La révision de la loi sur l'aménagement du territoire et l'initiative sur les résidences secondaires continuent de donner du fil à retordre aux régions de montagne. «De nombreuses communes se trouvent dans la situation paradoxale de devoir dézonner alors qu'elles manquent de logements.» À cela s'ajoute la pression de la construction limitée de résidences secondaires. Cela signifie une éviction des résidences principales régies par l'ancien droit, qui sont trop souvent réaffectées en résidences secondaires.

«C'est une catastrophe! Oui, nous avons une pénurie de logements dans les montagnes.»

Thomas Egger

Concurrence d'éviction

M. Egger parle d'une concurrence d'éviction des autochtones par les résidents secondaires qui ont les moyens de payer. Mais les deux font partie du problème comme de la solution. Les autochtones parce qu'ils veulent eux-mêmes tirer un maximum de rendement de leurs biens immobiliers. Les résidents secondaires parce qu'ils sont plus solvables. Au lieu de les opposer l'un à l'autre, les deux groupes doivent être impliqués dans le développement de solutions.

Les communes sont appelées à agir

Thomas Egger est d'avis que le marché du logement ne peut plus être laissé



Thomas Egger, directeur du Groupement suisse pour les régions de montagne. Photo mad

au libre marché. «Les communes doivent agir.» Elles en ont non seulement le devoir, mais aussi le droit. L'article 12 de la loi sur les résidences secondaires stipule que les communes peuvent prendre des mesures plus strictes. C'est exactement ce que fait actuellement Flims. La commune veut prescrire un pourcentage minimal de résidences principales. Si ce seuil n'est pas atteint, des taxes de remplacement doivent être payées. Ainsi, 50 pour cent de surface habitable supplémentaire sont construits dans le cadre d'un plan de remplacement. Chaque commune doit développer une stratégie en matière de logement. La construction de logements d'utilité publique peut et doit y jouer un rôle important. Les communes doivent donner l'impulsion à la création de coopératives de construction. Les résidents secondaires peuvent y être bien intégrés, car ils sont financièrement solides ou disposent d'une expérience en matière de gestion.

Kurt Bischof

Bündner Regierung will einen kantonalen Fonds de Roulement schaffen

Der Kanton Graubünden ist auf bestem Weg, mit einer aktiven Wohnpolitik dem Mangel an bezahlbarem Wohnraum teilweise entgegenzuwirken. Eine Gesetzesvorlage ist aktuell in der Vernehmlassung und eröffnet Wohnbaugenossenschaften neue Perspektiven.

«Eine klare Mehrheit im Grossen Rat ist sich einig, dass der Kanton dem zunehmenden Mangel an bezahlbarem Wohnraum nicht tatenlos zusehen darf», sagt Gian Derungs. Er ist Vertreter der Mitte Grossrat und zugleich Mitglied des Vorstandes des Verbandes WOHNEN SCHWEIZ. Derungs ist einer der Urheber von entsprechenden Vorstössen im Kantonsparlament. Gleichzeitig warnt er vor Pauschalisierungen. Graubünden bestehe aus 150 Tälern mit unterschiedlichem Leidensdruck. «In stark touristisch geprägten Regionen stellt die Bezahlbarkeit von Wohnungen ein grosses Problem dar, während in vielen ländlichen Bergdörfern ein adäquates Angebot an Mietwohnungen fehlt.»

Aufträge des Parlaments

Das Parlament hat deshalb die Regierung beauftragt, eine Vorlage zum Ausbau und zur Erweiterung der bestehenden Wohnbauförderung zu erarbeiten. Einerseits soll die bestehende Förderung von Wohneigentum im Berggebiet ausgebaut werden. Andererseits verlangte das Parlament eine Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus – fokussiert auf mehr gemeinnützigen, bezahlbaren Mietwohnungsbau in touristischen Hochburgen und den städtischen Gebieten.

Stossrichtung 1: Berggebiete

Der Regierungsrat hat rasch gearbeitet, weil auch er den Handlungsbedarf anerkennt. Ende Juni hat er ein neues Gesetz über die Förderung von Wohnraum vorgestellt und in die Vernehmlassung geschickt. Gemäss dem Auftrag des Parlaments hat das Gesetz



Der Immobilienunternehmer und Bündler Grossrat Gian Derungs engagiert sich im Vorstand von WOHNEN SCHWEIZ.

«Der gemeinnützige Wohnungsbau muss eine zentrale Rolle spielen, weil er den Markt entlastet und den dringend benötigten Wohnraum für Einheimische schafft.»

Gian Derungs

zwei Stossrichtungen. Einerseits soll die Massnahme im Gesetz zur Verbesserung der Wohnverhältnisse im Berggebiet weitergeführt und ausgebaut werden. In diesem Rahmen werden À-fonds-perdu-Beiträge an Familien und Personen in bescheidenen finanziellen Verhältnissen für den Erwerb, die Erstellung oder die Erneuerung einer Wohnbaute ausgerichtet. Dafür standen bisher jährlich 1,3 Millionen Franken zur Verfügung. Damit konnten rund 20 Vorhaben gefördert werden.

Neu sollen zwischen 2 und 5 Millionen Franken zur Verfügung stehen. Zudem werden die Einkommens- und Vermögenlimiten angehoben, um den Personenkreis, der in den Genuss einer Förderung kommen kann, zu erweitern.

Stossrichtung 2: Gemeinnützige

Andererseits knüpft die Vorlage bei der Förderung des Bundes für die Erstellung, den Erwerb und die Erneuerung von preisgünstigen Mietwohnungen durch gemeinnützige Wohnbauträgerschaften an. Dafür stellt der Bund die

WOHNEN SCHWEIZ in Graubünden



Der Verband WOHNEN SCHWEIZ setzt im Moment einen starken Akzent im Bündnerland. Angesichts der aktuellen Situation (siehe Bericht) häuft sich der Beratungsbedarf. Nicht nur das: Das Team von WOHNEN SCHWEIZ ist regelmässig vor Ort, um Gemeinden, Genossenschaften oder den Kanton zu beraten und interessierte Zweitheimische zu integrieren. Federführend sind einerseits der Bündner Immobilienfachmann Gian Derungs, Vorstandsmitglied von WOHNEN SCHWEIZ, und andererseits der Unterengadiner Reto Martinelli (Bild), der auf der Geschäftsstelle von WOHNEN SCHWEIZ für Beratung und Kommunikation arbeitet.

Bi.



Im schönen Bündnerland wollen viele wohnen – darunter dürfen die Einheimischen und das Personal nicht leiden.

Bild Graubünden Ferien/Marco Hartmann

finanziellen Mittel Fonds de Roulement bereit, die durch die Dachorganisationen WOHNEN SCHWEIZ und den wbg Schweiz verwaltet wird. Gemeinnützige Wohnbauträgerschaften, die Mitglied bei einer der Organisationen sind, können pro Wohnung zwischen 15 000 und 60 000 Franken zinsvergünstigte Darlehen erhalten.

Der Kanton plant nun dazu eine Ergänzungsförderung. Er gewährt zusätzlich zur Bundesförderung ebenfalls ein zinsvergünstigtes Darlehen in gleicher Höhe und zu denselben Konditionen. Er legt jedoch den Mindestzinssatz, der beim Bund bei 1 Prozent liegt, auf 0,5 Prozent fest. Zudem gewährt er zusätzlich zum Darlehen einen À-fonds-perdu-Beitrag von 2 Prozent der Anlagekosten, um die Eigenkapitalbasis der Trägerschaften, die mindestens 10 Prozent der Anlagekosten betragen muss, zu stärken.

In die richtige Richtung

«Die Vorlage ist ein Schritt in die richtige Richtung», sagt Gian Derungs in einer ersten Beurteilung. Richtig sei, dass das bestehende Förderinstrumentarium verstärkt werde und mit einem kantonalen Fonds de Roulement die Schaffung von bezahlbaren Mietwohnungen angekurbelt werde. «Der gemeinnützige Wohnungsbau muss

«Der Kanton will zusätzlich zur Bundesförderung ein zinsvergünstigtes Darlehen in gleicher Höhe und zu denselben Konditionen zur Verfügung stellen.»»

eine zentrale Rolle spielen, weil er den Markt entlastet und den dringend benötigten Wohnraum für Einheimische schafft.» Derungs – bekennder Unterstützer des gemeinnützigen Wohnungsbaus – erhebt als Immobilien-Unternehmer gleichzeitig den Warnfinger: «Wir sind nach wie vor auf die Erstellung von Wohnraum durch private Investoren angewiesen, um sämtliche Bedürfnisse zu befriedigen.»

Die verschiedenen Rollen

Damit die Wohnungsknappheit gelindert werden kann, findet es Derungs wichtig, «dass nun alle ihre Rollen spielen»: Der Kanton schafft mit dieser Gesetzesvorlage die nötigen Rahmenbedingungen und möglichst rasche gesetzliche Massnahmen.

Die Gemeinden müssen vor Ort Projekte anstossen, umsetzen, ermöglichen. Stichworte dazu: Initiierung von Baugenossenschaften, Bauzonenpläne, Abgabe von Land und anderes.

Die Baugenossenschaften, bestehende oder neu zu gründende, erkennen und nutzen ihre Chance als Realisatoren – auch dank eines hohen Vertrauensbonus. Schliesslich der Verband WOHNEN SCHWEIZ, der mit seinem Team Gemeinden und Regionen sowie bestehende gemeinnützige Bauträger begleitet oder sich bei der Gründung neuer Genossenschaften engagiert.

Kurt Bischof

Résumé

Le Conseil d'État du canton des Grisons agit contre la crise du logement. Sous la pression du Parlement, il a mis en consultation un projet de loi. D'une part, les mesures de la loi sur l'amélioration du logement dans les régions de montagne doivent être poursuivies et développées. D'autre part, le projet s'appuie sur l'encouragement de la Confédération à la construction, à l'acquisition et à la rénovation de logements locatifs à loyer modéré par des maîtres d'ouvrage d'utilité publique. Il accorde également une aide complémentaire, en plus de l'aide fédérale, soit un prêt à taux réduit du même montant et aux mêmes conditions.

Churer Pionier für günstigen Wohnraum: starker Leistungsausweis – eigenwilliges Modell

In Graubünden sind Wohnbaugenossenschaften noch wenig bekannt. Umso eindrücklicher ist, dass es mit der Genossenschaft für Beschaffung billiger Wohnungen in Chur eine Genossenschaft mit langer Geschichte, über 300 Wohnungen und einem eigenständigen Weg gibt.

Die Genossenschaft für Beschaffung billiger Wohnungen in Chur wurde am 25. September 1908 gegründet. «Wir sind wohl die älteste Wohnbaugenossenschaft nicht nur in Chur, sondern im ganzen Kanton», erklärt Präsident Jürg Tobler.

Sozialer Gedanke als Treiber

Als die heute 116-jährige Genossenschaft gegründet wurde, dürfte der soziale Gedanke – zahlbaren Wohnraum schaffen – der eigentliche Treiber gewesen sein. Zu diesem Schluss jedenfalls kam Staatsarchivar Rudolf Jenny, als er sich 1958 – anlässlich des 50-jährigen Bestehens – mit der Genossenschaft befasst hat. Jenny schrieb denn auch von einem namhaften «Beitrag zur neuen Sozial- und Siedlungsgeschichte der Stadt Chur».

Über 300 Wohnungen

Da die Genossenschaft für Beschaffung billiger Wohnungen auf dem Churer Immobilienmarkt gewisser-

massen eine Exotin ist, darf sie auf ihren Leistungsausweis stolz sein: 16 Liegenschaften, 337 Wohnungen, 3 Gewerberäume, 66 Autoabstellplätze, 226 Autoeinstellplätze, 8 Einzelgaragen, 5 Motorradstellplätze. Als jüngstes Projekt hat die Genossenschaft im Kleinbruggen 34 Mietwohnungen erstellt, die am 1. April 2023 bezogen worden sind.

Geführt wird die Genossenschaft für Beschaffung billiger Wohnungen von einer fünfköpfigen Verwaltung, die aktuell von Jürg Tobler präsidiert wird. Die Mehrheit muss aus Genossenschafterinnen und Genossenschaftern bestehen. Mit der Bewirtschaftung der Liegenschaften ist – mit Domiziladresse der Genossenschaft – die Fiduciar Treuhand AG, Chur, betraut.

Günstig – ohne Kostenmiete

Interessant ist das nicht ganz alltägliche Modell der Genossenschaft für Beschaffung billiger Wohnungen: Sie untersteht nämlich nicht der Kosten-



Jürg Tobler

«Die Genossenschaft für Beschaffung billiger Wohnungen strebt eine angemessene Verzinsung des Eigenkapitals an und setzt den erzielten Gewinn für die Schaffung von neuem günstigem Wohnraum ein.»

Volksinitiative in Chur

Derzeit ist in Chur die Volksinitiative der SP für bezahlbaren Wohnraum pendent. Bei einer Annahme der Initiative müsste zukünftig mindestens ein Drittel der jährlich neu erstellten Wohnflächen auf Gemeindegebiet dauernd in Kostenmiete vermietet werden. Dies würde bedeuten, dass die Genossenschaft für Beschaffung billiger Wohnungen in Chur bei einem Drittel des neu erstellten Wohnraumes in den angestrebten Zielen, weiteren neuen preisgünstigen Wohnraum zu schaffen, eingeschränkt werden würde. Für die Genossenschaft zur Beschaffung billiger Wohnungen wäre dies eine Abkehr von ihrer bewährten, über 100-jährigen Tradition, wie auch für viele andere Genossenschaften auf dem Platz Chur. Gleichzeitig zeigt dies die Breite und Vielfalt des gemeinnützigen Wohnungsbaus – mit und ohne Kostenmiete. Bi



Giacomettistrasse Chur.

Kanton: Ja, aber ...

Der Regierungsrat des Kantons Graubünden hat ein Gesetz zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus in die Vernehmlassung geschickt (Seite 8/9). «Die Förderung von günstigem Wohnraum ist generell eine gute Sache», sagt Präsident Jürg Tobler dazu. Doch er gibt auch zu bedenken, dass sich die Frage stellt, welches denn unter dem Strich die richtigen Mittel für die Förderung sind. «Wir stellen fest, dass beim Thema günstige Mieten der Nebenkostenentwicklung keine Beachtung geschenkt wird», so Tobler. Für die Mieterin und den Mieter ist aber der Geldabfluss für die Bruttomiete, Mietzins plus Nebenkosten, die bedeutende Grösse. Bi.

miete und wendet diese bewusst auch nicht an. Bei der Kostenmiete darf nur eine bescheidene Verzinsung des Eigenkapitals erzielt werden. «Die Genossenschaft für Beschaffung billiger Wohnungen strebt eine angemessene Verzinsung des Eigenkapitals an und setzt den erzielten Gewinn für die



Fortuna Chur.

Schaffung von neuem günstigem Wohnraum ein», so Tobler. Und der mit der Verwaltung betraute Jörg Wittwer, Fiduciar Treuhand AG, kann feststellen: «Die Mietzinse sind dennoch klar unter den Marktmieten angesiedelt, sowohl bei Altbauten als auch bei Neubauprojekten.»

Marginale Verzinsung

Die Genossenschaft hat im Geschäftsjahr 2023 lediglich 0,56 Prozent der Einnahmen für die Verzinsung des Anteilscheinkapitals verwendet. Die maximale Verzinsung des Anteilscheinkapitals ist in den Statuten ge-

regelt. Der Genossenschaft stehen 99,44 Prozent der Einnahmen für den Betriebsaufwand, Sanieren und Neubauten zur Verfügung.

Investieren in billige Wohnungen

Die erzielten freien Mittel werden zur Realisierung von weiterem preiswertem Wohnraum eingesetzt. Dadurch leisten die Baugenossenschaften einen wichtigen Beitrag zu sozial verträglichen Mietzinsen. Kurt Bischof

Résumé

Dans les Grisons, les coopératives d'habitation sont encore peu connues. Il est donc d'autant plus impressionnant de constater qu'il existe une coopérative avec une longue histoire, plus de 300 logements et qui suit une voie indépendante. Il s'agit de la Genossenschaft für Beschaffung billiger Wohnungen in Chur. Elle a été fondée il y a 116 ans et dispose du nombre impressionnant de 337 logements. Elle n'est en effet pas soumise au système de loyer basé sur les coûts et ne l'applique pas non plus. Le loyer basé sur les coûts ne permet d'obtenir qu'une modeste rémunération du capital propre.



Schellenberg Chur.

Bilder zvg

Miele

In 20 Jahren wird Ihr
Miele Gerät Sie noch genauso
beeindrucken wie heute.

Einmal Miele, **immer Miele.**



miele.ch/kitchen

Schweizer Wohntage

«Generationengerechte Wohn- und Lebensräume gestalten»: Diesem Thema widmet sich die Fachtagung 2024 des Bundesamts für Wohnungswesen am 9. November 2024.

Die diesjährigen Schweizer Wohntage befassen sich mit der zunehmend älter werdenden Gesellschaft. Bis im Jahr 2045 ist mehr als ein Viertel der Bevölkerung im Rentenalter und jede zehnte Person über 80 Jahre alt. Die bei Baugenossenschaften geschätzte Fachtagung zeigt, wie die demografische Veränderung umsichtig und zukunftsorientiert im Wohnungswesen aufgegriffen werden kann.

Spannende Themen

Die Vorträge und die Diskussion mit dem Publikum sollen den Akteuren im Wohnungsmarkt Impulse zu folgenden Fragen vermitteln. Welche Entwicklungen zeichnen sich ab? Wie gross ist der Bedarf an welchen Angeboten für altersgerechten Wohnraum? Wie lassen sich vielfältige Wohnbedürfnisse abdecken und insbesondere das Angebot an bezahlbarem und angepasstem Wohnraum an zentralen Lagen erhöhen? Welche Herausforderungen stellt der Generationentransfer von Wohneigentum dar? Welches Potenzial haben gemeinschaftliche Generationenwohnprojekte?

pd

Anmeldung:

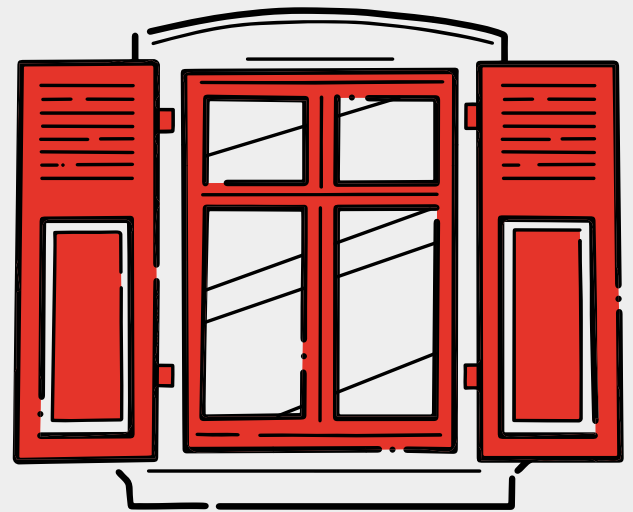
www.bwo.admin.ch > Schweizer Wohntage

Résumé

«Concevoir des habitats et des espaces de vie adaptés aux générations»: C'est le thème du colloque 2024 de l'Office fédéral du logement, qui se tiendra le 9 novembre 2024 à Fribourg dans le cadre des Journées suisses du logement. Ce colloque, très apprécié des coopératives de construction, montre comment les changements démographiques peuvent être abordés dans le domaine du logement. La conférence se déroulera simultanément en allemand et en français. Les conférences et les discussions avec le public donneront des impulsions concrètes aux acteurs du marché du logement.

Inscription:

www.bwo.admin.ch > Journées suisses du logement



Sie erneuern Ihre Fenster? Und was ist mit Ihrem Lift?

Mit unserer Multimarkenkompetenz bringen wir jeden Lift auf den neusten Stand.

Lassen Sie sich kostenlos beraten:
lift.ch/umbau



ARLEWO
arbeiten leben wohnen



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

Luzern | Schwyz | Stans | Zug

arlewo.ch



**Gemeinsam
für eine gute
Nachbarschaft.**

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



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

Michael Wyss
Mitglied der Geschäftsführung
Wohnbaugenossenschaft Gewo Züri Ost

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



Berg- und Tourismusregionen: Kloster gab Anstoss – Gemeinden ziehen mit

Im Zentralschweizer Tourismus-Hotspot Engelberg kommt es zu einer modellhaften Zusammenarbeit von Einwohnergemeinde, Bürgergemeinde und dem Benediktinerkloster: Voraussichtlich ab Sommer 2025 entstehen rund 85 bezahlbare Wohnungen.

«Ja, wir dürfen in Engelberg ein schönes Projekt für bezahlbaren Wohnraum realisieren», freut sich Bendicht Oggier, Geschäftsführer der Einwohnergemeinde Engelberg. Damit kann ein wirksamer Beitrag an den fehlenden, bezahlbaren Wohnraum für Einheimische oder Angestellte geleistet werden. «Wir handeln, weil wir keinesfalls wollen, dass verwurzelte Familien nur wegen zu teurem Wohnraum abwandern.»

Kloster gibt Land

Eigentliche Initiatorin für das vorbildliche Wohnprojekt ist die Klostergemeinschaft der Benediktiner. Die Benediktinergemeinschaft stellt eine bereits mit einem bewilligten Quartierplan versehene Fläche auf der Oberen Erle von rund 9300 Quadratmetern zur Verfügung. Gegenüber der Zeitung «Blick» sagte kürzlich Christian Meyer, der Abt des Klosters: «Es geht nicht darum, das Grösstmögliche hinauszuziehen. Es geht um das Wohnen für die Menschen vor Ort.» Deshalb verlangt das Kloster für das Baurecht Konditionen, die gemeinnützigen Wohnungsbau überhaupt ermöglichen.

AG von drei Partnern

Trägerschaft des Projekts ist eine gemeinnützige Aktiengesellschaft. Dazu betont Oggier: «Die Aktiengesellschaft beziehungsweise deren Statuten sind als gemeinnützige Wohnbauträger vom Bund anerkannt und deshalb können wir auch Mitglied des Verbandes WOHNEN SCHWEIZ sein.» Hinter der Aktiengesellschaft stehen die Einwohner-



CAD der geplanten Überbauung.

Bild SHB Architekten

gemeinde, die Bürgergemeinde und das Kloster. Als gleichberechtigte Partner zeichnen sie je ein Aktienkapital von 2 Millionen Franken. Die entsprechenden Kredite haben die Bürgerinnen und Bürger letzten Herbst an den Versammlungen deutlich genehmigt.

Für Familien und Personal

Insgesamt entstehen nach den Plänen der SHB-Architekten sechs Mehrfamilienhäuser mit jeweils sieben bis acht Wohnungen. Der Fokus liegt dabei auf 3.5- bis 4.5-Zimmer-Wohnungen. Dazu kommen einige 5.5- und 2.5-Zimmer-Wohnungen. Diese rund 42 bis 47 Wohnungen sind eine beachtliche Leistung – aber noch nicht alles. Zusätzlich sind im grossen Gewerbebau des Quartierplans rund 40 neue, kleine Wohnungen oder Studios möglich, die vom Engelberger Gewerbe als Personalwohnungen gemietet werden können. Ebenfalls in diesem Gewerbebau sind rund 1900 Quadratmeter Gewerbefläche vorgesehen. Die Mietzinsen können im jetzigen Zeitpunkt verständlicherweise

noch nicht festgelegt werden. «Sie werden aber sicher so angesetzt, dass sie der gemeinnützigen Ausrichtung des Projekts entsprechen», sagt Oggier. Die Kosten für das gesamte Projekt belaufen sich gemäss Kostenvoranschlag auf rund 45 Millionen Franken, Baustart ist bereits im Sommer 2025.

Kurt Bischof

Résumé

Exemple d'action déterminée à Engelberg (OW): le monastère bénédictin d'Engelberg met à disposition un terrain en droit de superficie à des conditions avantageuses. Une société anonyme d'utilité publique y réalise 42 et 27 logements familiaux, auxquels s'ajoutent environ 40 petits appartements ou studios pour le personnel de l'industrie. La SA se compose de trois partenaires: la commune, la bourgeoisie et le couvent.

Berg- und Tourismusregionen: Pragmatische Wohnstrategie im Löttschental

Erste Schritte im gemeinnützigen Wohnungsbau werden im Löttschental VS momentan erst diskutiert. Entsprechende Projekte wären aber eine nahtlose Fortschreibung der Wohnbaustrategie der Gemeinde Blatten, die sie vor einigen Jahren angegangen und weitgehend umgesetzt hat.

Ein gutes Beispiel für weitsichtiges Handeln und regionales Denken ist Blatten im Löttschental: Der Gemeinderat hat bereits vor über fünf Jahren die Bedeutung der Raumentwicklung und der Wohnraumversorgung erkannt. Im Rahmen eines Strategieprozesses hat der Gemeinderat zahlreiche Massnahmen erarbeitet und die Entwicklungsabsichten für die nächsten 15 Jahre in einem Raumkonzept festgehalten. Es dient als Orientierungs- und Entscheidungshilfe für Bevölkerung, Eigentümerinnen, Eigentümer und Behörden. Das Konzept wurde laufend mit der Bevölkerung diskutiert, die hinter den Massnahmen steht.

Baurecht der Gemeinde

Ein Kernelement ist die Baulandumlegung und Erschliessung «Brunnmaten». Diese Massnahme entspricht der gewünschten Raumentwicklung. Das Quartier war mit seinen vielen kleinen Parzellen verzettelt und nicht erschlossen. Vor dem Umlegungsverfahren waren acht Parzellen überbaubar, heute sind es 41. Mit Unterstützung der Gemeinde konnten die Eigentümerschaften ihr Bauland in Wert setzen. Das waren und sind ideale Voraussetzungen zum Erwerb oder Bau eines neuen Daheims. Die Gemeinde besitzt Parzellen im Perimeter, die sie im Baurecht abgibt. Davon profitieren vor allem junge Familien, die sich den Traum vom Eigenheim erfüllen können.

Erstwohnungen im Dorfkern

Weiter wurde ein kommunaler Sanierungsfonds für die Attraktivierung der

Orts- und Weilerkerne geschaffen. Wer sich für den Umbau zu einer Erstwohnung in der Dorfzone entscheidet, soll ergänzend zur kantonalen Wohnbauförderung bei der Gemeinde bis zu 30 000 Franken an Subventionen beantragen können. Damit sollen die Hürden für kostspielige Renovationen und Umbauten von alten Gebäuden gesenkt werden.

Zu wenig Mietwohnungen

Wie viele Bergdörfer hat Blatten zu wenig Mietwohnungen. «Es fehlt an attraktiven Mietwohnungen, insbesondere für junge Einheimische und die Mitarbeitenden im Gastgewerbe», sagt Gemeindepräsident Jean-Christoph Lehner. «Die fehlenden Mietwohnungen stellen eine der grössten Herausforderungen unserer Gemeinde dar.» Statt zu jammern und die Welt neu zu erfinden, hat die Gemeinde dort etwas getan, wo es ihr möglich war: Durch den Umbau des Pfarrhauses im Besitz der Gemeinde konnten zwei moderne Mietwohnungen geschaffen werden.

Genossenschaft wird geprüft

«Wir haben unsere Wohnbaustrategie aufgegleist und weitestgehend umgesetzt», sagt Gemeindepräsident Jean-Christoph Lehner auf Anfrage. Jetzt werden weitere Schritte gezielt mit den Instrumenten des gemeinnützigen Wohnungsbaus geprüft. «Wir sind noch ganz am Anfang», so Lehner. Immerhin hat bereits die erste Sitzung einer Arbeitsgruppe der Gemeinden Ferden, Kippel, Wiler und Blatten stattgefunden, Adrian Achermann, der Ge-

schäftsführer von WOHNEN SCHWEIZ, konnte an einem Meeting Ende April in Blatten die Handlungsoptionen aufzeigen und die Instrumente des gemeinnützigen Wohnungsbaus erläutern. Gemessen am bisherigen Drive in Blatten stehen die Chancen gut, dass sich diesbezüglich etwas bewegen wird!

Kurt Bischof

Résumé

Les premiers pas dans la construction de logements d'utilité publique ne sont encore qu'en discussion dans le Löttschental VS. De tels projets s'inscriraient toutefois dans la continuité de la stratégie de la commune de Blatten en matière de construction de logements, qu'elle a entamée et largement mise en œuvre il y a quelques années. Quelques mots clés à ce sujet: remembrement de terrains à bâtir et viabilisation de quartiers, promotion de la construction de logements, politique foncière active de la commune (modèle de droit de superficie, achat de terrains à bâtir), plateforme d'intermédiation pour les résidences principales ou transformation de l'ancien presbytère en logements locatifs. En collaboration avec l'association LOGEMENT SUISSE, des possibilités et des mesures dans le cadre de la construction de logements d'utilité publique sont également examinées actuellement.

Berg- und Tourismusregionen: Wohnen im Alter

Wichtig und anspruchsvoll zugleich ist in Bergregionen die Schaffung von altersgerechtem Wohnraum. Die Walliser Wohngenossenschaft Fieschertal Rissla hat auf dem Weg zur Realisierung verschiedene Hürden gemeistert.

SAB-Direktor Thomas Egger weist im grossen Interview auf den Seiten 4 und 5 darauf hin, dass Wohnraum für das Alter in Berg- und Tourismusgebieten noch eine grosse Herausforderung werden wird. Das fehlende Angebot führe dazu, dass ältere Personen oft allein oder zu zweit in zu grossen Wohnungen verbleiben – aus finanziellen Gründen, aber auch mangels Alternativen.

Was Egger sagt, bestätigt Bettina Brot, Präsidentin der 2019 gegründeten Wohngenossenschaft Fieschertal Rissla. Bevor die Genossenschaft einen Planungsauftrag vergab, erstellte sie eine Marktanalyse. «Daraus ging ganz klar hervor, dass ein Bedarf nach Alterswohnungen als Ergänzung zum Alters- und Pflegeheim vorhanden ist.»

«Mit diesem neuen Wohnangebot können wir Leute glücklich machen, die es schätzen, in einer schönen Bergregion alt zu werden.»

Bettina Brot

Der Glücksfall

Die Initianten konnten an beneidenswerter, zentraler Lage – direkt beim Dorfplatz und der Postautohaltestelle – elf hindernisfreie Alterswohnungen inklusive Nutzung von Dienstleistungen nach Bedarf (wie ein 24-Stunden-Notruf, Hauswirtschaftsleistungen, Mahlzeitendienst) realisieren. Im Erdgeschoss bietet ein Aufenthaltsraum mit Terrasse inklusive Grillstelle und Hochbeeten die Mög-



Natur, altersgerechter Wohnraum, guter Standort und Walliser Bergwelt – was will man mehr.

Bild zvg

lichkeit für soziale Kontakte. Ein Werkraum kann vom Hauswart als auch von den Bewohnerinnen und Bewohnern genutzt werden.

Die Ernüchterung

Im ersten Halbjahr 2022 waren die Wohnungen bezugsbereit. Doch die Begeisterung der Initiantinnen und Initianten erhielt einen Dämpfer. Entgegen der Marktanalyse war das Interesse an Mietverträgen verhalten. «Die Leute in der Region tun sich sehr schwer, ihre Eigentumswohnungen und -häuser zu verlassen und in eine Mietwohnung zu ziehen», sagt Brot zur Erklärung. Das liege nicht nur, aber auch daran, dass ihre Wohnungen und Häuser meist bereits abbezahlt sind.

Und: «Es ist offenbar schon so, dass die meisten erst etwas ändern, wenn es nicht mehr geht.»

Die Freude

Trotzdem – die Verantwortlichen der Wohngenossenschaft Fieschertal Rissla verspüren Genugtuung, dass ihnen dieser Wurf – gewissermassen erstmalig im Oberwallis – gelungen ist. Zu den Hürden, die es zu überwinden galt, gehörte auch die Zurückhaltung der Banken bei der Finanzierung. Umso wichtiger waren die Beiträge aus dem Fonds de Roulement von WOHNEN SCHWEIZ. Zur Freude gehören auch die Echos der Bewohnerinnen und Bewohner. Bettina Brot sagt: «Mit diesem neuen Wohnangebot können wir Leute glücklich machen, die es schätzen, in einer schönen Bergregion alt zu werden.»

Kurt Bischof

Résumé

Dans les régions touristiques et de montagne, il est de plus en plus urgent de trouver des logements pour les personnes âgées. Sinon, les grands appartements existants restent sous-utilisés. La coopérative d'habitation Fieschertal Rissla a créé onze appartements adaptés aux personnes âgées au cœur du village. Le projet est une réussite. Mais elle a aussi constaté que le chemin entre l'intention et le déménagement est difficile pour beaucoup.

Région de montagnes et de tourisme: 600 logements abordables prévus

Dans le cadre d'une stratégie globale de logement la Commune Val de Bagnes, dans fait partie Verbier, prévoit la construction de 600 logements abordables d'ici 2040. Accompagnée par LOGEMENT SUISSE, une fondation d'utilité publique doit être créée à cet effet.

La Commune de Val de Bagnes présentait dernièrement sa stratégie 2040 afin de faire face à de nombreux défis territoriaux. La Commune, dont fait partie la station de Verbier, doit en effet se préoccuper de la croissance démographique, d'un apport toujours plus croissant de travailleurs saisonniers, du vieillissement de la population et par conséquent, la question du logement est un élément incontournable. A ce titre, la Commune estime les besoins à 600 logements supplémentaires d'ici 2040.

Il faut agir

Le taux de logements vacants sur cette commune fusionnée, était de 0,49 %, lors du dernier relevé statistique de l'Office fédéral du logement. Ce taux de 0,49 % est de loin inférieur au taux de référence de 1,5 % qui indique un équilibre entre l'offre et la demande. A ce titre, la Commune déclarait que «l'offre locative est actuellement faible et les besoins importants» et «la charge des loyers est préoccupante pour environ un tiers des ménages». L'autorité communale précisait également que «le pourcentage du revenu d'un saisonnier consacré au logement varie entre 35 % à 53 %»! Quand on sait que la recom-

mandation est de ne pas dépasser 25 % pour le logement dans le budget d'un ménage ou d'une personne vivant seule, la commune de Val de Bagnes doit trouver des solutions afin de pouvoir loger toutes les couches de sa population résidente.

Fondation d'utilité publique

Dans la continuité du plan d'action logements qu'elle a adopté, la Commune a fait appel à LOGEMENT SUISSE afin d'avoir un soutien pour développer du logement d'utilité publique sur son territoire. LOGEMENT SUISSE a donc pu expliquer les tenants et aboutissants du logement d'utilité publique aux autorités Communales et au Groupe de travail Logement. LOGEMENT SUISSE a prioritairement conseillé la commune de se doter d'une fondation d'utilité publique visant à développer des projets de construction de logements à loyer abordable sur des terrains appartenant à la commune. Les représentants impliqués dans ce projet, ainsi que les autorités Communales, ont dès lors souhaité la constitution d'une fondation communale d'utilité publique, pour le logement. La constitution de la fondation est prévue à la fin de l'année 2024.

Projet «Curala»

Conjointement, la Commune souhaite aussi réaliser le projet «Curala», qui est avant tout une réponse aux multiples défis de la commune, notamment les espaces publics, la mobilité, les logements ainsi que la vie locale et l'environnement ou encore l'emploi et l'économie. Le projet «Curala» projette la création d'une centaine de logements et la Commune étudie aussi ou encore l'intégration de dispositions spécifiques pour soutenir les logements collectifs à loyer modéré dans son futur plan d'affectation et dans son règlement des constructions et des zones.

Pascal Magnin

Zusammenfassung

Die Gemeinde Val de Bagnes, zu der Verbier gehört, stellte kürzlich ihre Strategie 2040 vor. Darin ist der Bau von 600 neuen, bezahlbaren Wohnungen bis ins Jahr 2040 vorgesehen. Handeln will die Gemeinde, weil einerseits der Leerwohnungsbestand bei 0,49 Prozent liegt und andererseits neben den Einheimischen vor allem das Personal der Tourismusgebiete keinen Wohnraum findet. Die Gemeinde hat die Begleitung durch den Verband WOHNEN SCHWEIZ in Anspruch genommen. Dabei kristallisierte sich die Gründung einer gemeinnützigen Stiftung heraus. Diese soll Ende 2024 gegründet werden.

La Commune Val de Bagnes veut créer davantage de logements pour les autochtones.

Photo Verbier Tourisme



Mehr Baugesuche – aber eher in Randregionen

Wohnraum bleibt knapp, doch die Zunahme von Baugesuchen deutet auf Erholung, besonders in Pendler- und Tourismusgemeinden. Mehr Neubaugesuche resultieren oft aus der Nutzung unbebauter Bauzonen. Ob dies langfristig die Bautätigkeit steigert?

Die Aktivität im Wohnbau zeigt erste Anzeichen von Erholung, was den Wohnungsmangel vorübergehend etwas lindern könnte. Im zweiten Quartal 2024 stieg die Anzahl der Neubaugesuche im Mietwohnungssegment gegenüber dem Vorjahr um 22 Prozent, mit insgesamt 34 150 Baugesuchen in den letzten zwölf Monaten. Besonders stark war der Anstieg in Pendlergemeinden ohne Agglomerationen, Industriegemeinden, Mittelzentren und Tourismusgemeinden. Auch in den Randgebieten um Grossstädte wie Genf, Aarau und Winterthur wuchs das Angebot.



Gina Kaser



Dr. Bernhard Eicher

Dieser Beitrag stammt von Dr. Bernhard Eicher und Gina Käser, 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-2024-
gesamtausgabe](http://www.wuestpartner.com/ch-de/produkt/immo-monitoring-2024-gesamtausgabe)

«Es gibt dank vermehrt eingereichter Baugesuche Anzeichen für eine sanfte Erholung des Wohnungsmarktes.»

Verdichtung greift noch kaum

Es fällt aber auf, dass die erwartete Zunahme der Bautätigkeit in zahlreichen Fällen dort stattfinden wird, wo noch nicht bebautes Bauland vorliegt. Die Anzahl der geplanten Mietwohnungen und die Fläche unbebauter Bauzonen in einer MS-Region sind positiv miteinander verknüpft, wie eine Analyse der jüngsten Neubaugesuche zeigt. Daher kann davon ausgegangen werden, dass die neue Dynamik nicht unbedingt auf effizientere und wirksamere Verdichtungsbemühungen zurückzuführen ist, sondern eher auf die Nutzung von noch nicht ausgebautem Baugebiet respektive Randregionen.

Anderes beim Wohneigentum

Die neuesten Zahlen zu den Baugesuchen für Wohneigentum lassen im Gegensatz zum Mietwohnungssegment keine Hoffnung auf eine stärkere Neubaudynamik aufkommen. Im Gegenteil: Nachdem die Zahl der Gesuche im Vorjahresquartal bereits den niedrigsten Wert seit Beginn der Aufzeichnungen im Jahr 2000 erreicht hatte, sank sie im zweiten Quartal 2024 nochmals um knapp 3 Prozent.

Zwischen Sommer 2023 und Sommer 2024 stiegen die Transaktionspreise in nahezu jedem Teil des Landes: Abgesehen von Lausanne (–0,4 Prozent) stiegen diese in allen MS-Regionen. Wenn man sich die vergangenen zwei Jahre ansieht, ist auffällig, dass in Gebieten mit einem grossen Anteil an Zweitwohnungen die stärksten An-

stiege der Transaktionspreise für Erstwohnungen zu verzeichnen sind. Immer mehr ältere Gebäude mit Baujahr vor 2013 werden aufgrund der hohen Nachfrage nach Zweitwohnungen umgebaut. Das führt zu einer Verringerung des Angebots an Erstwohnungen. Dies erklärt die deutlichen Preissteigerungen in den genannten Gebieten.

Fazit

Es gibt dank vermehrt eingereichter Baugesuche Anzeichen für eine sanfte Erholung des Wohnungsmarktes. Ob die neu geplanten Wohnungen aber tatsächlich in den begehrten Zentrumsregionen entstehen und ob sie auch die diversen baurechtlichen Hürden überwinden werden, ist noch ungewiss.

Bernhard Eicher / Gina Kaser

Résumé

Les logements restent rares, mais l'augmentation des demandes de permis de construire indique une reprise, notamment dans les communes pendulaires et touristiques. En ce qui concerne la propriété, il est frappant de constater que les régions touristiques avec des résidences secondaires enregistrent les plus fortes augmentations des prix de transaction pour les résidences principales. De plus en plus de bâtiments anciens construits avant 2013 sont transformés en raison de la forte demande de résidences secondaires. Cela entraîne une diminution de l'offre de résidences principales. Cela explique la nette augmentation des prix dans ces zones.

LOGEMENT SUISSE en Suisse romande en plein essor, en pleine croissance ...

Il y a trois ans, LOGEMENT SUISSE a décidé de développer massivement ses activités en Suisse romande. Benoît Grenon, membre du comité directeur, et Pascal Magnin, Responsable de la Suisse romande, dressent un bilan intermédiaire.

Magazine LOGEMENT SUISSE: Quel est le bilan intermédiaire après trois ans?

Benoît Grenon: Depuis trois ans, le comité et l'assemblée générale de LOGEMENT SUISSE ont décidé de prendre au sérieux la portée nationale de sa mission aussi bien au niveau de sa représentation géographique (bureau à Lausanne) que dans sa communication (Magazine, services, formation et documentation bilingue). Aujourd'hui, nous pouvons affirmer que ce défi a été accompli avec succès et grâce à l'effort de la direction de la Fédération à Lucerne et Pascal Magnin, son représentant en Suisse romande, qui se sont investis sans relâche pour que la présence de LOGEMENT SUISSE demeure durable.

« Nous nous profilons de plus en plus dans le paysage du logement d'utilité publique en Romandie. »
Pascal Magnin

Pascal Magnin: Nous nous profilons de plus en plus dans le paysage du logement d'utilité publique en Romandie et nous avons une visibilité, grâce à nos locaux de Lausanne et nos nombreux contacts. Nous nous faisons connaître et reconnaître, grâce à notre organisation et nos prestations, qui nous permettent d'avoir de nouveaux membres qui adhèrent à LOGEMENT SUISSE, ce qui est réjouissant. Nous sommes également présents auprès des communes romandes afin de les aider à développer des projets de logements d'utilité publique, parfois en collabora-

tion avec des maîtres d'ouvrage d'utilité publique, membres de notre Fédération.

Quelle est l'importance de la construction de logements d'utilité publique en Suisse romande?

Benoît Grenon: Les nombreux contacts effectués depuis 18 mois révèlent être d'une grande importance, car la région romande est clairement sous-dotée en logements d'utilité publique, que ce soit dans les centres urbains ou dans les régions périphériques. On estime en effet que ce sont moins de 5% de logements qui sont en mains de coopératives d'habitation et de fondations.

Pascal Magnin: Il faut plus de logement d'utilité publique en Suisse romande et dans toutes les régions, villes, montagnes et campagnes. En effet, si l'on compare les revenus moyens des ménages romands et les prix du marché, la part du budget des ménages dévolue au logement est nettement trop élevée. Je le répète encore une fois, nous devons absolument mettre plus de logements d'utilité publique sur le marché. À ce titre, les communes sont des partenaires très importants, car elles détiennent la majorité des terrains à bâtir affectés à la construction de logements.

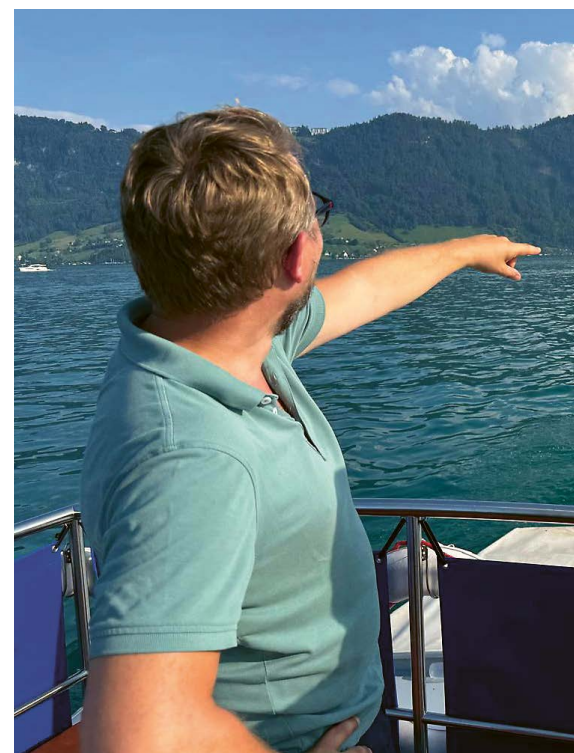
Quel est le bilan intermédiaire en chiffres?

Pascal Magnin: Depuis notre arrivée en Suisse romande, nous avons bien progressé et le bilan comptable est bon. Il pourrait l'être davantage mais les grandes coopératives d'habitation et fondations ont besoin de temps pour

décider s'ils souhaitent nous rejoindre et adhérer à LOGEMENT SUISSE. En termes comptables, en 2021, LOGEMENT SUISSE ne comptait que 3 membres, propriétaires de 110 logements. À ce jour, LOGEMENT SUISSE compte 22 membres (coopératives d'habitation, fondations et société immobilière à but non lucratif) qui sont propriétaires de 2793 logements. En ce qui concerne les régions, nous pouvons dire que nous sommes présents dans tous les cantons romands, ainsi que dans le Jura bernois et à Bienne.

Et comment se présente le bilan intermédiaire?

Benoît Grenon: Pour ainsi dire, personne n'attendait LOGEMENT SUISSE en Suisse romande, car notre consœur





« La région romande est clairement sous-dotée de logement d'utilité publique, que ce soit dans les centres urbains ou dans les régions périphériques. »

Benoît Grenon et Pascal Magnin

locale détenait un monopole historique dans la région depuis plus d'un siècle. Toutefois, LOGEMENT SUISSE a insufflé un nouvel impulse dans les prestations, notamment digitales, ou services à destination des MOUP ainsi qu'aux collectivités publiques, avides de produire de nouveaux logements d'utilité publique. Ceci nous a permis d'être rapidement perçus comme une alternative crédible au rayonnement national.

Quelle est l'importance d'avoir son propre bureau, situé à Lausanne?

Pascal Magnin: Sur le terrain, je constate que l'antenne romande, à Lausanne, est appréciée et renforce notre crédibilité. En ce qui concerne le conseil, il est crucial dans la réalisation de projets de construction et/ou de rénovation d'immeubles de maîtres d'ouvrage d'utilité publique, car souvent ce sont des miliciens pleins de bonne volonté mais nous nous devons de les accompagner et de les conseiller de façon professionnelle. Il en est de même pour les plus petites communes C'est grâce aux compétences de nos collègues lucernois que nous pouvons mettre sur pieds une formation numérique ainsi que certains Events, qui sont appréciés par nos membres, certains non-membres, ainsi que par les collectivités publiques.

LOGEMENT SUISSE est en bonne voie en Suisse romande – Benoît Grenon et Pascal Magnin envisagent l'avenir avec optimisme.

Photo Reto Martinelli

Comment se présente l'avenir?

Benoît Grenon: La consolidation de la base des membres, l'amélioration continue de nos services pour une cotisation aussi faible que possible, ainsi que la construction de toujours plus de logements d'utilité publique doivent demeurer notre priorité.

Vous avez certainement déjà vécu de nombreuses histoires amusantes?

Pascal Magnin: Une belle histoire s'est passée dans une commune avec laquelle nous avons un mandat de coaching pour la création d'une coopérative d'habitation, sur un terrain en droit de superficie leur appartenant. Nous avons dû aller convaincre la Commission financière afin que le législatif communal valide le projet et le droit de superficie. La Commission financière a été pleinement convaincue, à la suite de notre intervention et la Syndique de la commune a dit: «Dans notre commune, LOGEMENT SUISSE, ce sont des Dieux!» Je trouve cette histoire amusante mais très valorisante pour notre Fédération.

Interview Kurt Bischof

Zusammenfassung

Vor drei Jahren hat der Vorstand von WOHNEN SCHWEIZ einen strategischen Entscheid gefällt: Mit einer Offensive in der Westschweiz sollte der Verband als nationale Organisation statuiert werden. Drei Jahre später lässt sich der Erfolg sehen, wie Benoît Grenon, Vorstandsmitglied, und Pascal Magnin, Chef des Büros Lausanne, feststellen. Die Zahl der Mitglieder ist von 3 auf 23 Genossenschaften mit total 2793 Wohnungen gewachsen. Weitere werden dazukommen, denn bisher hat in der Westschweiz eine bürgerliche Organisation für den gemeinnützigen Wohnungsbau gefehlt.



Geschäftsstelle:

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

Vorteilhaft finanzieren mit einer hbg Bürgschaft!

Als Gemeinnütziger Wohnbauträger profitieren Sie bei Ihrer Bankfinanzierung deutlich von einer hbg Bürgschaft:

- Belehnungen bis 90% der Anlagekosten
- günstigere Konditionen
- Kombinationen mit weiteren Fördermitteln.

Wir beraten Sie gerne.



ROHRMAX 
Abfluss verstopft?
24h Service

Rohrreinigung
Kanal-TV
Rohr-Sanierung
Lüftungsreinigung

Kostenlose Funktions-Kontrolle
Abwasser + Lüftung

...ich komme immer! 0848 852 856
info@rohrmax.ch

Bauen Sie auch
in der Waschküche
auf Qualität.

Einfach
& robust



WYSS MIRELLA
schweizerisch seit 1909

Informationen zum Waschen und
Trocknen mit WYSS MIRELLA: 041 933 00 74
wyss-mirella.ch / 6233 Büren

Ganz privat

Kundenarbeiten für Wohnen, Küche, Bad
und Waschküche – hier sind wir zuhause.

«Eine Schwächung wäre jetzt völlig falsch»

Der Bündler Mitte-Nationalrat Martin Candinas befasst sich als Mitglied des Politischen Beirats von WOHNEN SCHWEIZ intensiv mit der Entwicklung des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Wir haben den Nationalratspräsidenten 2022/2023 zu den angedrohten Kürzungen befragt.

Magazin WOHNEN SCHWEIZ: Hat sich im Bundeshaus die Stellung des gemeinnützigen Wohnungsbaus verändert?

Martin Candinas: Eindeutig. Obwohl Genossenschaften ein urbürgerliches Konstrukt sind und es in gewissen Kantonen seit Jahrzehnten eine bürgerliche geprägte Tradition von Genossenschaften gibt, wurden in der nationalen Politik Baugenossenschaft lange in den linken Städten verortet. Diese Zeiten sind aber definitiv vorbei. Nicht zuletzt durch den aktuellen Wohnraummangel ist der gemeinnützige Wohnungsbau auch rechts bei vielen angekommen.

Kann der gemeinnützige Wohnungsbau einen echten Beitrag an die aktuellen Wohnprobleme leisten?

Auf jeden Fall. Die Tausenden von Baugenossenschaften im Land und die beiden Dachverbände verfügen dank ihrer Leistungen über ein grosses Know-how und wissen, wie die Förderinstrumente des Bundes, und soweit vorhanden, der Kantone anzuwenden sind. Bundesrat Guy Parmelin hat wiederholt festgehalten, dass die Schweiz mehr gemeinnützigen Wohnraum braucht. Diesen Job können die Genossenschaften leisten, weil sie nicht auf Gewinnoptimierung aus sind.

Der runde Tisch Wohnungsknappheit ist sich bei der Forderung nach mehr gemeinnützigen Wohnungsbau einig. Warum will jetzt der Bundesrat die Mittel an die Verbände kürzen?

Es ist einzig der Spardruck. Aber in der Sache ist das schwer verständlich. Der gemeinnützige Wohnungsbau ist nämlich der günstigste Weg, um mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Mit



Martin Candinas (Die Mitte, GR) spricht Klartext.

Bild zvg

«Der gemeinnützige Wohnungsbau ist nämlich der günstigste Weg, um mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.»

einer Kürzung von 20 Prozent bestraft man genau diejenigen, die einen wichtigen Beitrag zur Entspannung der Wohnraumknappheit, leisten. Eine Schwächung wäre jetzt völlig falsch.

Warum sind diese Beiträge in den Leistungsvereinbarungen so wichtig?

Die Verbände leisten in den Bereichen Beratung, Weiterbildung und Kommunikation eine enorme Arbeit für die be-

stehenden Genossenschaften, engagieren sich für die Gründung von neuen und stehen im Austausch mit den Kantonen. Das gibt es nicht zum Gratistarif.

Werden Sie sich gegen die Kürzung engagieren?

Zusammen mit meinen Kolleginnen und Kollegen im Politischen Beirat werden wir das weitere Vorgehen besprechen. Meines Erachtens ist es klar, dass wir uns gegen die Kürzung engagieren müssen.

Interview Kurt Bischof

Résumé

Le conseiller national Martin Candinas (Le centre, Grisons) est membre du comité consultatif politique de LOGEMENT SUISSE et s'occupe avec engagement de la politique du logement. Il constate que la construction de logements d'utilité publique a définitivement été adoptée par les fractions bourgeoises dans le cadre de la pénurie de logements. Il trouve incompréhensible que la Confédération veuille réduire les contributions aux associations faïtières. C'est une contradiction avec le grand comité de la table ronde sur la pénurie de logements du conseiller fédéral Guy Parmelin. Tous les participants étaient d'accord sur le fait que les coopératives de construction ont une grande tâche à accomplir dans la création de logements à loyer abordables. C'est pourquoi il est absurde de réduire les contributions aux organisations faïtières.

Swapsätze sollten nach oben korrigieren

Die Renditen von Schweizer Staatsanleihen nahmen im Trend der letzten Monate ab. Ein Grund hierfür war, dass die Finanzmärkte zwischenzeitlich mit einer Rezession der US-Wirtschaft rechneten. Ein weiterer Grund ist, dass die Marktakteure erwarten, dass die Schweizerische Nationalbank (SNB) ihren Leitzins noch deutlich unter das Niveau von 1 Prozent senken könnte. Das halten wir jedoch nur dann für realistisch, wenn sich abzeichnet, dass die Inflation kräftig fällt und sich die Wirtschaft abkühlt. Wir erwarten jedoch, dass sich die Inflation bis 2025 bei 1 Prozent stabilisieren wird. Gleichzeitig rechnen wir damit, dass sich die Schweizer

Wirtschaft dieses und nächstes Jahr erholen wird. Vor diesem Hintergrund prognostizieren wir, dass die Renditen von Eidgenossen und die Swapsätze in den kommenden Monaten nach oben korrigieren werden. Auf Sicht von einem Jahr halten wir daher einen Anstieg des 10-jährigen Swapsatzes auf 1 Prozent für wahrscheinlich.



Zinskolumne

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



Résumé

La Luzerner Kantonalbank s'attend à ce que l'inflation se stabilise à 1% d'ici 2025. Parallèlement, nous nous attendons à ce que l'économie suisse se redresse cette année et l'année prochaine. Dans ce contexte, nous nous attendons à ce que les rendements des obligations du Trésor et les taux des swaps s'orientent à la hausse au cours des prochains mois.



*Marco Derungs – Leiter Immobilienmanagement
Schmid Immobilien AG*

« Wir schätzen die Zusammenarbeit mit **W&W** und ihre Nähe zum Kunden. »

W&W

W&W Immo Informatik AG
wwimmo.ch

Interessante Projekte in der ganzen Schweiz

Pratteln

Eine Erfolgsstory, die man mancher Baugenossenschaft wünscht, erlebte die Baugenossenschaft Gewona Nord-West: Das 2374 m² grosse Landstück Wartenbergstrasse 47 in Pratteln war während Jahrzehnten in Familienbesitz. Durch den Tod der Eigentümer wurde das Haus vererbt. Eine Erbin wohnt seither im Einfamilienhaus. Deren Geschwister leben ausserhalb der Region. Es war der Wille der Erbengemeinschaft, das bauliche Erbe in gute Hände zu übergeben. Der Verkauf an eine Wohngenossenschaft, die keine spekulativen Absichten hat, stand daher im Vordergrund. Die Erben kamen in Kontakt mit der Gewona Nord-West, die für eine soziale Nachlassplanung bekannt ist. Der Vorstand traf sich vor Ort mit den Erben und wurde bald handelseinig. Den Erben war bewusst, dass das ganze Areal nicht vollständig als Grünfläche erhalten werden kann; man einigte sich aber in einer Vereinbarung auf einen maximalen Grünanteil.

Luzern

Die SBL Wohnbaugenossenschaft Luzern hat nach vierjähriger Planungszeit bei der Stadt Luzern das Baugesuch für das Projekt Hochhüslweiid eingereicht. Sie investiert 60 Millionen Franken. Die Realisierung von 103 preisgünstigen Wohnungen sei das grösste Projekt in der über 75-jährigen Geschichte der SBL mit einem Bestand von aktuell rund 450 Wohnungen. Nach den Plänen des Architekturbüros Guignard & Saner Architekten entstehen drei Zeilenbauten, die mit Durchgängen versehen sind. Sie passen sich nicht nur dem abfallenden Gelände an, sondern ermöglichen dank der Grundrissgestaltung auch das «Durchwohnen». Das heisst, die Wohnungen sind so konzipiert, dass sie Ausblicke in verschiedene Richtungen bieten. Die Ge-

Baugenossenschaften schaffen Eigentum – zum Beispiel die 21 Familienwohnungen der Wohnstadt in Reinach BL.

Bild zvg



bäude werden nach dem Standard für Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) zertifiziert und der bestehende beliebte Spielplatz Hochhüslweiid wird integriert und erweitert.

Reinach

Wohnstadt hat mit dem noch wenig verbreiteten Modell «Wohneigentum auf Zeit» in Reinach BL 21 familien-taugliche Wohnungen erstellt.

Da es gerade junge Familien in der Agglomeration immer schwerer haben, zu Eigentum zu kommen, bietet Wohnstadt diese Alternative. Die Wohnungen können für eine Lebensabschnittsphase von 30 Jahren erworben werden. Die Eigentümerinnen und Eigentümer auf Zeit erwerben einen 30-Prozent-Anteil eines Stockwerkeigentums. Der Rest bleibt bei der Genossenschaft, dafür ist eine transparent kalkulierte Kapitaldienstgebühr und eine Substanzerhaltungsgebühr fällig. So kann der Erwerbspreis für eine Wohnung auf den Bruchteil des Niveaus von aktuellen Eigentumswohnungspreisen reduziert werden.

Zürich

Die Baugespanne bei den Längsbauten an der Fellenbergstrasse gleich neben der Geschäftsstelle der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Limmattal (GBL) stehen seit Kurzem. Diese mar-

kieren die Gebäudevolumen der geplanten Ersatzneubausiedlung Guet. In den kommenden Monaten wird das Hochbaudepartement der Stadt Zürich das Projekt prüfen und der Stadtrat das Bauprojekt genehmigen. Wenn alles nach Plan läuft, kann im Mai 2025 mit den Vorbereitungsarbeiten für den Rückbau der bestehenden Siedlung gestartet werden. Die Fertigstellung der 126 Neubauwohnungen ist für Ende 2027 vorgesehen.

Kriens

Die 95. ordentliche Generalversammlung der ABK Allgemeine Baugenossenschaft Kriens geht mit 170 Personen im Saal als die bisher grösste Versammlung in die Geschichte ein. Zudem wurde mit Franziska Felber erstmals eine Frau zur Präsidentin gewählt. Sie folgt Markus Marti, der acht Jahre lang Präsident war.

Cazis

Für die zweite Etappe der Alterswohnungen konnte die Genossenschaft Ende August den letzten von 16 Mietverträgen unterzeichnen. Alle acht Autoeinstellplätze sind ebenfalls vermietet. Präsident Melchior Brot freut sich und betont: «Das genossenschaftliche Modell für Alterswohnungen gewinnt im Bündnerland zunehmend an Akzeptanz.»

Sarah Bischof

**«Es hört doch jeder nur,
was er versteht.»**

Johann Wolfgang von Goethe

Immobilienprojekte erklären, das ist unsere Aufgabe.
Damit alle Dialogpartnerinnen und -partner vom selben sprechen und sich verstehen.

Fordern Sie uns mit Ihrer Fragestellung heraus.
Mehr Infos auf www.blickwinkel.lu oder direkt bei **079 706 93 91**.

LIFT AG
REGENSDORF

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

Leuenberger
Architekten

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

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

Nachruf auf Dr. Alexander Wili: Ein Pionier des gemeinnützigen Wohnungsbaus

Mit grosser Betroffenheit und tiefer Dankbarkeit verabschieden wir uns von Dr. Alexander Wili, einer herausragenden Persönlichkeit, deren Lebenswerk den gemeinnützigen Wohnungsbau in der Schweiz entscheidend geprägt hat. Er ist am 2. September 2024 im Alter von 94 Jahren im Kreis seiner Liebsten verstorben. Seiner Familie und den Angehörigen entbieten wir unser Beileid.



Dr. Alexander Wili war ein Initiant und Förderer von Baugenossenschaften und ein echter Pionier und Vordenker. Dies in mehreren Bereichen. Überall, wo er sich engagiert hat, war er mit ganzer Leidenschaft am Werk – für sein Kriens, für seinen Anwaltsberuf, für seine liberale Partei, für seine sozialliberalen Werte, für seinen Kanton und als gläubiger Katholik für seine Kirche. Getrieben von Gestaltungskraft, hat er in unzähligen Gremien dieser Gebiete gewirkt.

Wie ein roter Faden zieht sich der Einsatz für den gemeinnützigen Wohnungsbau durch sein ganzes Leben. Das begann in seiner Heimatgemeinde Kriens, wo er früh erkannte, dass Wohnen für alle Menschen erschwinglich und menschenwürdig sein muss. Dies trieb ihn an, innovative Lösungen zu entwickeln und neue Wege zu beschreiten.

Mit unermesslicher Energie und dem Glauben an die Kraft der Gemeinschaft war Dr. Alexander Wili an der Gründung von rund 200 gemeinnützigen Baugenossenschaften mitbeteiligt. Entsprechend war er auch Initiant und langjähriger Präsident des Verbandes Liberaler Baugenossenschaften VLB – eine der Vorgängerorganisationen des heutigen schweizerischen Dachverbandes WOHNEN SCHWEIZ. Als Förderer und Architekt des gemeinnützigen Wohnungsbaus wurde er denn auch 2020 von der Luzerner Regierung mit dem Anerkennungspreis ausgezeichnet.

Ein weiteres herausragendes Beispiel seiner visionären Weitsicht war die Gründung der schweizerischen Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger EGW im Jahr 1990. Denn neben guten Ideen, so sein Credo, brauchte es auch innovative und tragfähige Finanzierungs-

modelle. Dr. Alexander Wili spielte zudem eine zentrale Rolle beim Aufbau der genossenschaftlichen Wohnbauhilfe durch den Bund, was seine Bedeutung auch auf nationaler Ebene unterstreicht.

Dr. Alexander Wili war ein Brückenbauer. Er verband lokale Initiativen mit überregionalen Strukturen in Wirtschaft und Politik und schuf Netzwerke, die über seine eigene Person hinauswirkten und auch heute noch bestehen. Seine Fähigkeit, Ideen zu entwickeln, Menschen zusammenzubringen und etwas zu bewegen, war einzigartig. Er verstand es, lokale Bedürfnisse zu erkennen und sie mit übergeordneten Zielen zu verknüpfen, was ihm den Ruf eines echten Visionärs einbrachte.

Mit dem Tod von Dr. Alexander Wili verliert die Schweiz einen Pionier des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Sein Lebenswerk wird jedoch fortbestehen und weiterhin Generationen von Menschen zugutekommen. Seine Ideen, seine Projekte und seine unermüdliche Arbeit haben die Grundlagen für eine Zukunft geschaffen, in der Wohnraum für alle zugänglich und bezahlbar bleibt. Was uns immer beeindruckt hat: Bis ins hohe Alter, solange es ihm körperlich möglich war, hat er an praktisch allen Veranstaltungen des Verbandes oder der Branche teilgenommen – so wie er war: interessiert, offen, gesprächsfreudig, verbindend; gerne mit einem guten Glas Rotwein.

Wir von WOHNEN SCHWEIZ werden Dr. Alexander Wili in ehrender Erinnerung behalten und sein Werk als Auftrag verstehen, den gemeinnützigen Wohnungsbau in seinem Sinne weiter zu fördern und zu gestalten. Er hinterlässt ein grosses Erbe, das wir in den letzten Jahren dem ursprünglichen Zweck entsprechend weiterentwickelt haben.

Daniel Burri, Präsident Verband WOHNEN SCHWEIZ

FÜHREND IM VERSICHERUNGSBROKERAGE.

Mit eigens entwickelten Versicherungslösungen
für Bau- und Gebäudeversicherungen.

assepro.com



**Energieeffizient
heizen und
Kosten sparen.**

www.sada.ch
044 297 97 97



 **swiss
interior
expo**

5. bis 7. November 2024 in Bern, Schweiz

Die Premiere der Fachmesse für Küche und Einrichten



Tagesaktuelle Ausstellerliste



Jetzt Ticket sichern



Programm stage

wir sehen uns.

Laufen: Genussvoll duschen



Moderne Badezimmer strahlen einen wohnlichen Charakter aus und laden zum Erholen ein. Dazu gehören Duschen, die das gewisse Extra bieten, wie die thermostatischen Showerstations von Laufen. Diese kompakten Wellnesslösungen lassen sich schnell in kleinen und grossen Badezimmern montieren, ohne eine umfangreiche Badsanierung. Die einfache Handhabung verdanken sie der Anschlussdistanz von 153 mm, passend für alle Standardschlüsse in Schweizer Badezimmern. Die kompakten Sets bestehen aus einem thermostatischen Duschenmischer, einer Regenbrause in unterschiedlichem Format, einer Duschengleitstange mit handlichem Glider und einer komfortablen Handbrause. pd.

www.laufen.ch

Rohrmax: Und der Gewinner ist...



Üblicherweise kriegen dies leider die Eheringe hin – sie verschwinden völlig ungewollt in den Abwasserrohren. Genauso wie das eine und andere Gebiss. Spielzeug spülts des Öfters durch die Toilette; aber auch ein iPhone hat so einiges drauf. Unbestritten ist: Abwasserrohre sind ein teurer Hausbestandteil. Gerade in der heutigen Zeit, da Starkregen-Ereignisse immer häufiger werden und hohe Wassermengen anfallen, sollte man ihnen Sorge tragen. Insbesondere Sickerleitungen sind stark gefordert. Wer ein Problem vermutet, kann bei der RohrMax AG jederzeit den Service einer kostenlosen Abklärung und Beratung vor Ort anfordern. Feuchtigkeit in den Mauern: Haben die Sickerleitungen dicht gemacht? pd.

www.rohrmax.ch

AS Aufzüge: Lift – schön wie die Schweiz



Die Designlinie «Naturwelten» von AS Aufzüge lässt die Fahrgäste in eine andere Welt abtauchen. Die Gestaltung der Liftkabine durch die Wahl natürlicher, nachhaltiger Materialien wie Holz, Stein oder Filz imitiert die Schweizer Landschaften Wälder, Weiden und Gebirge. Während das Holz in der Liftkabine die Erdverbundenheit und das naturnahe Leben verkörpert, füllt der Naturstein unsere Energielevel wieder auf und sorgt für einen Blickfang. Wiesen und Weiden beruhigen das Auge und vermitteln innere Ruhe und Behaglichkeit. Ihr Pendant in der Liftkabine ist Filz, der aus Naturwolle in der Schweiz produziert wird. Eine kurze Zeit der Erholung ist somit durch die Liftfahrt garantiert. pd.

www.lift.ch

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

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




Mitglied TREUHAND | SUISSE

Ihre zuverlässigen und kompetenten Partner



Fabian Haindl
Partner

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



Roger von Ah
Partner

Dipl. Wirtschaftsprüfer
Betriebsökonom FH
CAS Verwaltungsrat
Zugelassener Revisionsexperte



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



Partner von WOHNEN SCHWEIZ

Agenda

Goldpartnerschaften



www.anliker.ch



www.lukb.ch



www.ckw.ch



www.wuestpartner.com



www.electrolux.ch

Silberpartnerschaften



www.arlewo.ch



www.jaeggihafter.ch



www.assepro.com



www.leuenberger-architekten.ch



www.blickwinkel.lu



www.liftag.ch



treuhand | steuern | revision

www.bepartner.ch



www.naefpartner.com



www.itoba.ch



www.sada.ch

17.10.2024

Bern

1. Genossenschaftskongress Idée Coopérative

23.10.2024

Zürich (am Mittag), Luzern (am Abend)

Präsidenten- und Geschäftsführertreffen von
WOHNEN SCHWEIZ

07.11.2024

Freiburg

Schweizer Wohntagung: «Generationengerechte
Wohn- und Lebensräume» im Rahmen der
Schweizer Wohntage, 6. bis 24. November 2024
Bundesamt für Wohnungswesen

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

30.09.2024

13 h 45–15 h 00, Vidéo

Les coopératives d'habitation et les fondations:
Instruments de conduite et gouvernance

30.10.2024

13 h 45–15 h 00, Vidéo

Un an de nouvelle loi sur la protection des
données

27.11.2024

13 h 45–15 h 00, Vidéo

Analyse financière et gestion de la dette
D'un Maître d'ouvrage d'utilité publique

Auswahl von Kursen im Rahmen des
Weiterbildungsprogramms der Dachverbände.
Detailprogramm/Anmeldung und weitere
Angebote: wohnen-schweiz.ch/weiterbildung

17.10.2024

08.45 bis 16.30 Uhr, Laufen

Hauswart-Servicekurs

24.10.2024

17.30 bis 21.00 Uhr, Basel

Führungsinstrumente für Genossenschaften

04.11.2024

18.00 bis 21.00 Uhr, Basel

Führen eines Vorstandes



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 Gleiswechsellanlagen erstellt. Die Arbeiten erfolgten in drei Winteretappen.

AUF ERFAHRUNG BAUEN



ANLIKER Gruppe

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

ANLIKER