

# Alt & Neu – Jung & Alt

Seite 5

Sanieren und Ausbau oder Rückbau statt Sanierung? Seite 8

Fonds de Roulement mit Sonderprogramm Seite 21

Grosses Echo auf Eigentum in einer Genossenschaft Seite 23





# Der Profi Steam mit Steamify® fügt intuitiv die richtige Menge an Dampf hinzu

Gewünschte Temperatur über Slider-Bedienung einstellen und passende Dampfzugabe erfolgt automatisch. Sie können einfach nur genießen.



# Joe (78) und Ueli (70) – na und?

**Joe Biden** wird mit 78 Jahren am 20. Januar 2021 der mächtigste Mann der Welt. Ueli Maurer hat am 1. Dezember den 70. Geburtstag gefeiert. Er politisiert eloquent als staatspolitisch inspirierender Bundesrat und als brillanter Finanzminister. Vielleicht ist das geflügelte Wort «Die heutigen 70-jährigen sind die gestrigen 50-jährigen» etwas gar vereinfachend. Aber wir befinden uns mitten in einem grossen Wandel.

Statt über die sogenannte «Überalterung» von Gesellschaft, Wirtschaft und Politik zu jammern, sollten wir die neuen Alters-Realitäten als **Chance** erkennen. Etwa so: Super, dass wir immer mehr Leute haben, die dank steigenden Lebenserwartungen nicht einfach 30 Jahre Ferien machen, sondern sich in Wirtschaft, Gesellschaft und Politik weiterhin (teil-)engagieren. Das biologische Alter sagt nichts aus über Kreativität, Gestaltungskraft oder Offenheit. Im Idealfall kombinieren sich Ältere mit Mittelalterlichen und Jüngeren. Diversität braucht es nicht nur zwischen den Geschlechtern, Diversität braucht es auch bei den Jahrgängen und somit den Erfahrungen, Erkenntnissen und Perspektiven. Oder anders gesagt: Der **Mischwald** bringt die besten Früchte.

Alt und Neu – das leben viele **Baugenossenschaften** bei ihren Liegenschaften. Drei Beispiele in dieser Ausgabe zeigen, wie erfolgreich sie sind, wenn sie das eine tun und das andere nicht lassen (Seiten 5 bis 13). Also: Den Altbestand an Wohnraum sorgfältig sanieren und so sehr günstigen Wohnraum erhalten und zugleich neuen schaffen; sei es ein Rückbau oder ein kombinierter Neubau.

Dass alte Gefässe **Innovation** zulassen, zeigt das Beispiel der über 60-jährigen Liberalen Baugenossenschaft Luzern. Sie betrifft Neuland, indem sie Wohneigentum anbietet – und ohne Ausschreibung bereits ein gewaltiges Echo ausgelöst hat (Seite 23).

Und noch etwas: Das schöne Fest **Weihnachten** müssen wir dieses Jahr mit ganz neuen Rahmenbedingungen feiern. Auch diesbezüglich werden wir die Kombination schaffen. In diesem Sinn: gesegnete Weihnachten!



**Kurt Bischof**

Redaktionsleiter Magazin WOHNEN SCHWEIZ



## Impressum

### WOHNEN SCHWEIZ

Magazin für den  
gemeinnützigen Wohnungsbau

### Herausgeber

#### Adressänderungen/Inserate

Verlagsgenossenschaft  
Magazin WOHNEN SCHWEIZ  
Obergrundstrasse 70, 6002 Luzern  
Telefon 041 310 00 50  
Fax 041 310 00 88  
magazin@wohnen-schweiz.ch

### Redaktion

Kurt Bischof, bischof | meier und co.  
Postfach 141, 6281 Hochdorf  
Telefon 041 914 70 10, Fax 041 914 70 11  
kurt.bischof@bischofmeier.ch

### Produktion

Brunner Medien AG, Kriens  
www.bag.ch

### Erscheinungsweise

4 Mal jährlich  
Auflage 14 000 Exemplare  
Jahrgang 10

### Nächste Ausgabe 1/2021

Schwerpunktthema: Energie  
Erscheinungstermin: 30. März 2021  
Redaktionsschluss: 26. Februar 2021  
Anzeigenschluss: 10. März 2021

### Titelbild

Getty Images, Jens Domschky

## Inhalt

Sanieren: Günstigen Wohnraum erhalten	5
Sanieren: Nach der Sanierung gibt es Land	8
Sanieren: Lieber Abbruch und Neubau	12
Klima: Blick in die Zukunft	14
WOHNEN SCHWEIZ: Meilensteine	18
Wohnungsmarkt: Leerstandsquote	19
Fonds de Roulement: Sonderprogramm	21
Eigentum: Riesige Nachfrage	23
Wohnen im Alter: Aktuelle Projekte	24
EGW: Politische Beiräte haben das Wort	25
Genossenschaften: Generationen verbinden	27
Ratgeber: Formularpflicht	29



# Dieses Detail lässt Ihnen die Wahl: Trocknen oder Trocknen.

Sie wünschen sich beim Wäschetrocknen mehr Alternativen? Der Raumluft-Wäschetrockner DualDry überlässt Ihnen die Entscheidung. Trocknen Sie Ihre Wäsche im Gerät oder an der Wäscheleine im Raum. Details machen den Unterschied. Mehr unter [vzug.com](http://vzug.com)



Schweizer Perfektion für zuhause



# Wegen Sanierung zwei Monate ins Hotel

In der einen Siedlung wird saniert, in der anderen neu gebaut – die Baugenossenschaft Waidmatt Zürich katapultiert sich mit fast 300 Neubauwohnungen in eine neue Sphäre. Und: Die Sanierung bedeutet eine befristete Umsiedlung ins Hotel. Keine leichte Aufgabe für die vielen älteren Mieterinnen und Mieter.

«Wir bauen nicht auf ‹Teufel komm raus› neu, sondern dort, wo es nicht mehr anders geht», sagt Markus Hany, Präsident der Baugenossenschaft Waidmatt Zürich. Grundsätzlich sei es ihm lieber, günstigen Wohnbau zu erhalten – wobei Wachstum auch ein Ziel des gemeinnützigen Wohnungsbaus sei. Bei der Baugenossenschaft Waidmatt passiert in den nächsten Jahren beides: Strangsanierung an der Regulastrasse 23 bis 29 und Ersatzbau der Siedlungen 5 bis 7 in Zürich-Affoltern (siehe Seite 7).



Eine heutige Küche an der Regulastrasse und (rechts) nach erfolgter Sanierung.



Bilder zvg

«Wir bauen nicht auf ‹Teufel komm raus› neu, sondern dort, wo es nicht mehr anders geht.»  
Markus Hany

## Regulastrasse: sehr veraltet

Keine Geschirrspüler in der Küche, im Bad eine Badewanne und teilweise sogar noch Novilonböden – die Wohnungen an der Regulastrasse 23 bis 29 sind in die Jahre gekommen. Bezugsjahr war 1973. 2004 wurden die Liegenschaften bereits um ein Stockwerk erweitert. «Von dieser Aufstockung her haben diese Häuser eine gute Substanz», sagt Pascal Theiler, Leiter Bau und Unterhalt der Baugenossenschaft Waidmatt. Dies sei mitunter ein Grund, wieso man sich bei diesem Objekt für eine Sanierung entschieden habe. «Ein Haus aus dem Jahr 1973 ist nicht abbruchreif – wobei wir keine zeitliche Grenze haben – vielmehr machen wir eine Zustandsanalyse», so Hany.

## «Nur bitte nicht Touchscreen»

Die Baugenossenschaft Waidmatt hat sich für eine Strangsanierung der 63 Wohnungen entschieden. Während 18

Wochen wird ab April 2021 «das volle Programm» durchgezogen: Bad, Küche, Böden, Asbestsanierung, Heizung und Lift. Dafür sind Investitionen in der Höhe von sieben Millionen Franken nötig. «Anfänglich waren nur Küche, Bad und Strang vorgesehen, jedoch wurden bei der Analyse noch Altlasten entdeckt», sagt Theiler.

Bei der Sanierung wird auf die Wünsche der Mieterinnen und Mieter eingegangen. In den Ein- bis Zwei-Zimmer-Wohnungen wohnen mehrheitlich ältere Menschen. «Nur bitte ja keine offenen Küchen und keine Geräte mit Touchscreens», war der Wunsch von vielen. Auch an den Grundrissen werde grösstenteils nichts verändert.

## Der grosse Auszug

Für die Mieterinnen und Mieter bringt die Sanierung Vorteile: «Schöner Wohnen», schmunzelt Hany, «mit sehr minimalem Mietzinsaufschlag kommen sie zu einer topmodernen Wohnung und der Sicherheit, dass sie 20 Jahre in Ruhe gelassen werden.»

Da in der Wohnung alles saniert wird, müssen die Mietenden mitsamt Mö-

«Mit einem sehr minimalen Mietzinsaufschlag kommen sie zu einer topmodernen Wohnung – und vor allem: Die Sicherheit, dass sie nachher 20 Jahre in Ruhe gelassen werden.»

Markus Hany

beln für gut acht Wochen ausziehen. «Wir organisieren den Mietenden den Umzug, das Material, Einpackhilfe, ein Lager, falls gewünscht ein Hotel während der Sanierungszeit und schliesslich wieder das Einrichten nach der Sanierung.» In einer Mieterinformation werden die Betroffenen aufgeklärt und in einem individuellen Termin mit der Bewirtschafterin die jeweilige Situation besprochen. «Fragen ergaben sich bisher besonders wegen der Haustiere.» Wie bei solchen «Schlüsselmomenten» üblich, seien einige Mieter bereits in ein Altersheim gezogen. Den anderen wurde geraten, die Zeit zu nutzen, um in die Ferien zu gehen, falls Corona dies zulässt. Deshalb wird auch die Option eines Hotels in der Nähe angeboten.

Sarah Bischof





## Gemeinsam etwas aufbauen: mit der Immobilienbank.

Die LUKB begleitet Investoren bei Immobilienprojekten von der Idee bis hin zur Realisierung. Die Kombination von Immobilienexpertise und Finanzierungskompetenz generieren für die Investoren Mehrwert, ganz nach unserem bewährten Prinzip: Verstehen. Lösen. Empfehlen. [lukb.ch/immobilienbank](http://lukb.ch/immobilienbank)





Präsident Markus Hany (links) und Leiter Bau und Unterhalt Pascal Theiler planen neben der Sanierung Regulastrasse in Zürich-Affoltern ein grandioses Neubauprojekt.  
Bilder Sarah Bischof/zvg



## Die Baugenossenschaft Waidmatt zaubert aus 153 alten 278 neue Wohnungen

Wo bisher in den Siedlungen 5 bis 7 der Baugenossenschaft Waidmatt in Zürich-Affoltern einzelstehende Überbauungen mit Satteldächern und einem alten Grundriss aus den 50er-Jahren standen, entstehen in drei Etappen bis 2026 moderne, relativ verdichtete Objekte. «Von 1950 auf 2020 ist das natürlich ein Quantensprung der Bausubstanz», sagt Pascal Theiler, Leiter Bau und Unterhalt. Das ist der Hauptgrund für einen Neubau anstelle einer Sanierung: «Die Siedlung war nicht mehr viel wert.» Und: Saniert wurden zwischen 1980 und 1995 bereits Küche und Fassade.

### Bilanzsumme in neuer Sphäre

Das Neubauprojekt kostet 114 Millionen und katapultiert die Waidmatt von der Bilanzsumme her in eine neue Sphäre. «Fast 300 Neubauwohnungen sind natürlich gigantisch», so Präsident Hany. Dennoch: Von einer Maximalverdichtung hat man abgesehen. Bewusst werde Wert auf genügend

«Fast 300 Neubauwohnungen sind natürlich gigantisch.»  
Markus Hany

«Von 1950 auf 2020 ist das natürlich ein Quantensprung der Bausubstanz.»  
Pascal Theiler

Grünflächen gelegt. Für die Architektur wurden beide Sieger des Projektwettbewerbs berücksichtigt. So entstehen zwei der neun Häuser aus Holz und sind vom Stil her «etwas kreativer». Mit der Siedlung wird die 2000-Watt-Gesellschaft sowie der Minergiestandard angestrebt, jedoch nicht zertifiziert.

### Mieter sollen bleiben können

Das Projekt stand schon lange fest und deswegen wurden in den letzten Jahren nur noch befristete Verträge ausgestellt. Dennoch: Zahlreiche Mieter sind Alteingesessene. «Unser Ziel ist es, dass unsere Genossenschafterinnen und Genossenschafter ins neue Objekt umziehen können», sagt Hany, der selbst in der Siedlung aufgewachsen ist. Der Ersatzneubau wird von 2020 bis 2026 in drei Etappen gebaut – sodass für die jeweiligen betroffenen Mieter eine Übergangslösung innerhalb der Siedlung gefunden werden kann. «Viele wollen bleiben.»

### Facts & Figures

**Name:** Baugenossenschaft Waidmatt  
**Gründungsjahr:** 1943  
**Anzahl Wohnungen:** 649  
**Genossenschafter:** 728 (Mietergenossenschaft)  
**Genossenschaftskapital:** 5,7 Millionen Franken

### Bezug ab 2021/22

Seit April 2020 laufen die Rückbauarbeiten, die ersten Wohnungen können im Winter 2021/22 bezogen werden. «Ab kommendem Frühling nehmen wir Bewerbungen entgegen – erst von den Betroffenen, dann von allen anderen Genossenschäftlern und schliesslich von Externen», sagt Hany. Dieses Projekt bedeutet insbesondere eine Herausforderung für die Vermietung. Die BG hat bereits reagiert und die Vermietung verstärkt.

Sarah Bischof

# Win-win in Meggen: Schandfleck saniert – im Gegenzug für preisgünstige Wohnungen

Meggen bei Luzern kennt man als Gemeinde der Millionäre und Villen. Ausgerechnet hier haben zwei Genossenschaften zwei Aufgaben im Interesse von Gemeinde und Bevölkerung gelöst: Die neue Nutzung der alten, baufälligen Kreuztrotte und zugleich die Schaffung von dringend nötigem bezahlbarem Wohnraum.

«Dass ihr in die Trotte Geld stecken wollt, ihr seid ja verrückt!» Ruedi von Ah musste sich als Präsident der Liberalen Baugenossenschaft Meggen LBGM viel Schmach von der Megger Bevölkerung anhören. Die Kreuztrotte war über Jahre das Politikum schlechthin in Meggen. 1855 als Mosttrotte erbaut, als Wäsche- und Käsereigebäude und später als Vereinslokal genutzt, ist die Kreuztrotte das Objekt, das einem von Osten her über die Gemeindegrenze fahrend sofort auffällt. Die Trotte ist in die Jahre gekommen und wirkt von aussen baufällig. Nicht so im Inneren: «Klar hatte sie Mängel und durfte deswegen nicht mehr betreten werden, aber die Grundstruktur war gut erhalten», sagt Roger Kraushaar von Steiger und Kraushaar Architekten, der das Restaurierungs- und Umbauprojekt für die Liberale Baugenossenschaft Meggen und die Wohnbaugenossenschaft Meggen WBGm umgesetzt hat.

«Wir hatten bereits Erfahrung in der Zusammenarbeit, jedoch war es für uns neu, ein historisches und denkmalgeschütztes Objekt zu sanieren, fern von unserem Genossenschaftszweck.»

Jacqueline Kopp

## Von Ahs genialer Schachzug

Die beiden gemeinnützigen Wohnbauträger haben sich zusammengetan, um 2018/2019 mit der neu formierten Einfachen Gesellschaft Kreuztrotte das umstrittene Objekt zu sanieren. «Wir

hatten bereits Erfahrung in der Zusammenarbeit, jedoch war es für uns neu, ein historisches und denkmalgeschütztes Objekt zu sanieren, fern von unserem Genossenschaftszweck», sagt Jacqueline Kopp, Präsidentin der WBGm. Die Kreuztrotte war seit 1980 im Besitz der Gemeinde Meggen. Den ersten Anstoss für die Restauration gab Ruedi von Ah. Er machte dem Gemeinderat ein Angebot: «Wir sanieren euch die Trotte, dafür können wir auf der Parzelle nebenan Genossenschaftswohnungen realisieren.» Preisgünstige Wohnungen in diesem Segment sind in Meggen nach wie vor Mangelware.

«Wir sanieren euch die Trotte, dafür können wir auf der Parzelle nebenan Genossenschaftswohnungen realisieren.»

Ruedi von Ah

## Politikum Kreuztrotte

Mit von Ahs Schritt kam für die seit gut zehn Jahren leerstehende Kreuztrotte eine Lösung auf den Tisch. Zuvor erarbeitete Studien hatten keine umsetzbare Strategie ergeben und auch das vom Architekturbüro erarbeitete Gutachten über eine Sanierung in der Höhe von 3,2 Millionen war dem Gemeinderat zu teuer. Gleichzeitig





«Der Denkmalschutz hat der Kreuztrotte den Weg geebnet, an ein Abreissen war nicht mehr zu denken.»

Jacqueline Kopp

stand der Gemeinderat unter enormem Erwartungsdruck der Bevölkerung. «Die Trotte hat Meggen richtiggehend gespalten», sagt Kopp, die damals selbst Mitglied des Gemeinderats gewesen ist. «Die einen wollten abreissen, die anderen sanieren, doch nicht zu diesem Preis.» Dann die grosse Überraschung: 2012 wurde die Kreuztrotte unter Denkmalschutz gestellt. Kopp: «Dieser Entscheid hat der Kreuztrotte den Weg vorgegeben, an ein Abreissen war nicht mehr zu denken.»

#### Konstruktive Rolle der Gemeinde

2014 hat die erwähnte Einfache Gesellschaft Kreuztrotte – bestehend aus den beiden Baugenossenschaften – das Objekt im Baurecht für 100 Jahre von der Gemeinde zu einem Franken übernommen. Die Gemeindeversammlung



Die Verantwortlichen des Projektes, von links: Ruedi von Ah, Jacqueline Kopp, Roger Kraushaar. Bild Sarah Bischof

unterstützte das Vorhaben der Bauträger, indem sie ihnen ein zinsloses, rückzahlbares Darlehen von 1,6 Millionen gewährt hat.

#### Rechtsstreit par excellence

Dann wurde es anstrengend: Es folgte ein mehrjähriger Rechtsstreit mit Nachbarn, die eine Beschwerde beim Kantonsgericht eingereicht haben. Die Bauherrschaft sah sich bezüglich Ausnutzungsübertragung im Recht und zog den Prozess bis vor Bundesgericht, wo sie 2016 Recht erhielt. Am 24. Januar 2018 erfolgte schliesslich die Baubewilligung.

#### Die heutige Nutzung

Heute kann die Kreuztrotte mit der Zunftstube im Dachgeschoss halböffentlich genutzt werden. Das war eine Auflage der Gemeinde. Somit können Meggerinnen und Megger das Zunftlokal für private Anlässe mieten. «Hier im Dachstock erkennt man das Wesensmerkmal historischer Mostgebäude der Gegend, die typische Grossmassstäblichkeit der kaum in Raumkammern unterteilten Häuser am Eindrücklichsten», sagt Architekt Kraushaar stolz. Ihm war bei der Sanierung wichtig, das einfache landwirtschaftliche Ökonomiegebäude im Charakter zu erhalten und ein grosses Mass an Wiedererkennungswert zu bewahren. Dies war gleichzeitig die grosse Herausforderung: Neben der Originalsubstanz musste auch den Forderungen einer zeitgemässen Wärmedämmung, dem Brandschutz und den statischen Anforderungen Rechnung getragen werden. Im Erdgeschoss konnte der ursprünglich geplante Kunstraum nicht umgesetzt werden. Dieses wird heute als stimmungsvolles Büro genutzt. Im ersten Stock ist eine Kita eingemietet.

Sarah Bischof



Die Kreuztrotte vor und nach der Sanierung. So können beispielsweise Meggerinnen und Megger das Zunftlokal für private Anlässe mieten.

Bilder zvg

## Ende gut, alles gut? Ja, aber auch: Das grosse Warten auf den Spatenstich

Am Tag der offenen Tür im letzten Jahr waren alle restlos begeistert und überrascht. «Was für ein Bijou!», sagten auch die grössten Kritikerinnen und Kritiker. Ende gut, alles gut? So holprig der Weg für die Kreuztrotte war, von Ah möchte nichts missen: «Wir würden es jederzeit wieder machen.» Einen Wehrmutstropfen hat der Fall für die beiden Baugenossenschaften aber. Das Projekt Kreuzmatte ist wegen einer Einsprache blockiert. «Wir haben mit der Sanierung der Trotte einen kulturellen Beitrag für die Gemeinde geleistet, haben aber von Beginn weg über die ganze Kreuzmatte geplant – deswegen sind wir erst ganz zufrieden, wenn die beiden Wohnhäuser stehen und die Umgebungsarbeiten mit dem



Neben der Kreuztrotte wollen die beiden Baugenossenschaften neuen Wohnraum schaffen.

Bild RM

LAUFEN | TECE



## SANITÄR- TECHNIK IM SYSTEM.

LAUFEN | TECE bietet Betätigungsplatten für funktionelles Design vor sowie technisch ausgereifte Installationssysteme und Spültechnik hinter der Badezimmerwand an. Zusammen mit hochwertiger Sanitärkeramik und Armaturen ermöglicht das perfekt abgestimmte Gesamtpaket die Realisation von Komplettbädern.

[LAUFEN-TECE.CH](http://LAUFEN-TECE.CH)



«Wir würden es jederzeit wieder machen.»  
Ruedi von Ah

langersehnten Spielplatz für die Kita abgeschlossen sind», sagt Kopp etwas enttäuscht.

### 26 Wohnungen geplant

Auf der Kreuzmatte unterhalb der Kreuztrotte planen die beiden Wohnbaugenossenschaften WBGM und LBGM zwei Wohnhäuser mit je 13 Wohnungen unterschiedlicher Grössen, die für verschiedene Generationen gedacht sind. Gebaut wird gemeinsam, bei der Abnahme geht je ein Haus an die Baugenossenschaften über. Zwar wurde die Baubewilligung im Sommer 2019 erteilt, eine Einsprache hat den Baubeginn allerdings bereits verzögert. Die Einsprache eines Nachbarn

wurde vom Kantonsgericht abgelehnt, doch der Nachbar zieht jetzt vor Bundesgericht. «Wir bedauern diese erneute Verzögerung. Statt Rechtshandel würden wir lieber Zeit und Energie in unser Kerngeschäft investieren, den preisgünstigen Wohnungsbau», sagt von Ah.

Sarah Bischof

### Facts & Figures LBGM

**Name:** Liberale Baugenossenschaft Meggen

**Gründungsjahr:** 1965

**Genossenschaftler:** 68

**Genossenschaftskapital:** 439 250 Franken

**Anzahl Objekte und Wohnungen:** 7 Wohnhäuser mit 48 Wohnungen

### Facts & Figures WBGM

**Name:** Wohnbaugenossenschaft Meggen

**Gründungsjahr:** 1971

**Genossenschaftler:** 140

**Genossenschaftskapital:** 892 000 Franken

**Anzahl Objekte und Wohnungen:** 4 Wohnhäuser mit 28 Wohnungen

## Wohnen im Alter – in der Schweiz oder in Spanien

*Fokus der Bautätigkeit von René Baggenstos mit der Green-Home GmbH ist betreutes Wohnen – in der Schweiz und in Spanien. An beiden Orten ist die Bezahlung in WIR-Geld möglich.*

Noch immer werden in der Schweiz Alters- und Pflegeheime neu gebaut. Nach der Babyboomer-Phase werden dort aber viele Zimmer leer stehen, mahnt Baggenstos!

### Variables Wohnen in der Schweiz

«Sinnvoller ist es, in Quartieren Wohnraum zu schaffen, der heute fürs Wohnen im Alter und später z. B. von jungen Familien genutzt wird. Die heute 60-jährigen Babyboomer sind gesund, leben länger und wollen so lange wie möglich in den eigenen Wänden wohnen.»

### Wohnen in Denia, Spanien

Spanien ist beliebt bei Auswanderern. Wer sich vor 20 Jahren dort niedergelassen hat, ist je nach dem pflegebedürftig geworden. Als Alternative zur Rückkehr in die Schweiz hat René Baggenstos in Denia 20 Häuser mit Wohnungen gebaut. Perfekt für Auswanderer, die altershalber in betreutes Wohnen wechseln, aber auch für Neulinge aus der Schweiz, die eine bequeme Alterswohnung an der Wärme suchen.



*Selbständig wohnen ohne Verzicht auf Betreuung: René Baggenstos macht's möglich – in der Schweiz und im spanischen Denia.*

### WIR Bank als Finanzierungspartnerin

Baggenstos setzt mit der Green-Home GmbH auf die WIR Bank als Partnerin. «Ich schätze den direkten Draht zur einer einzigen Beraterin, egal, wo in der Schweiz ich baue.»



Gemeinschaft.  
Mehrwert. Bank.

wir.ch

# Von 194 auf 260 Wohnungen – mitten in Zürich

Die Baugenossenschaft Frohheim Zürich hat sich bei ihrer Stammsiedlung aus den 40er-Jahren am Brüderhofweg für einen Neubau entschieden – und bereut es keine Sekunde. Die Wohnfläche konnte verdoppelt und die Anzahl Wohnungen massiv aufgestockt werden. Das 115-Millionen-Projekt wird aktuell etappenweise bezogen.

Im Zürcher Kreis 6 hinter der Kreuzung der Wehntalerstrasse/Bucheggstrasse liegt sie, die Stammsiedlung der Baugenossenschaft Frohheim Zürich (BGF). Es herrscht emsiges Treiben: Fenster werden angeliefert, Bauarbeiter besprechen letzte Details – die zweite Etappe des riesigen Neubauprojekts mit 260 Wohneinheiten ist in der Schlussphase. Der Bezug der letzten Wohnungen ist für Ende 2020/Anfang 2021 vorgesehen. «Alles lief bisher plangemäss – gute Planung, gut aufgegleist, gutes Baumanagement und zuverlässige Unternehmer», sagt ein sichtlich zufriedener Daniel Angst, Geschäftsführer der Baugenossenschaft Frohheim (BGF).

## Sanierung kam nicht in Frage

Die BGF ist zum Schluss gelangt, dass aus wirtschaftlichen und finanziellen Überlegungen eine Sanierung nicht mehr in Frage kommt. Dabei spielte

«Es ist eine Gratwanderung zwischen Architektur, Freiflächen und maximaler Auslastung.»

auch die sozialpolitische Frage eine Rolle, denn «alle wollen in der Stadt wohnen». Bei einem Grundstück von 22000 Quadratmetern sei eine optimale Nutzung wichtig. «Es ist eine Gratwanderung zwischen Architektur, Freiflächen und maximaler Auslastung.» Im ausgeschriebenen Wettbewerb überzeugte das Projekt «Frühlings-erwachen» der Steib & Geschwentner Architekten AG.

## Erstaunlich: doppelte Wohnfläche

Das 115-Millionen-Projekt wurde während mehr als zehn Jahren geplant und in zwei Teiletappen umgesetzt. Früher standen hier Häuser aus den Kriegsjahren. «Typische 40er-Jahre-Mehr-

familienhäuser mit Giebeldächern und kleinen Zimmern.» Vor dem Rückbau der Siedlung Brüderhofweg/Anna-Hess-Strasse wurde diese grosszyklisch im Abstand von 20 bis 25 Jahren saniert. Aus 194 Wohneinheiten in 29 Mehrfamilienhäusern werden nun 260 Wohneinheiten. «Aktuell haben wir die Wohnfläche im Vergleich zu den alten Wohnungen verdoppelt.»

## Trend zum Neubau?

Dass immer mehr Baugenossenschaften auf Neubau statt Sanierung setzen, hat für Daniel Angst nichts mit einem Trend zu tun, sondern mit der Geschichte. Die grossen Baugenossenschaften in den Städten seien um den Weltkrieg gegründet worden und hätten mit den damals verfügbaren Baumaterialien Häuser gebaut. «Lebenszyklen sind endlich – dann kommt die legitime Frage: Was machen wir jetzt?» Sanieren sei heute mit Problemen be-



Eine moderne Überbauung mitten in der Stadt Zürich.

Bilder zvg





Spielen, Begegnen, Erholen – viel Platz und sorgfältige Gestaltung für verschiedenste Nutzungen.

haftet, da man viele energetische Vorgaben berücksichtigen müsse. «Eine Sanierung von so alten Gebäuden kann man heute oft nicht mehr zu vertretbaren Preisen machen.»



## Facts & Figures

**Name:** Baugenossenschaft Froheim  
**Gründung:** 1943  
**Wohnungen:** 907 (Stand 31.12.2019)  
**Siedlungen:** 14  
**Genosschafterinnen und Genosschafter:** 959  
**Genossenschaftskapital:** 7080 100 Millionen Franken

Daniel Angst freut sich über die dynamische Entwicklung der Baugenossenschaft Froheim.

Bild Sarah Bischof

«Lebenszyklen sind endlich – dann kommt die legitime Frage: Was macht man jetzt?»  
 Daniel Angst

### 1300 Bewerbungen

Für die Vermietung hatte die Froheim, eine klassische Mietergenossenschaft, die Qual der Wahl: «Günstiger Wohnraum in einem Ballungsgebiet wie Zürich ist sehr gesucht – erst recht in der Zeit von Corona.» In der ersten Etappe sind 700 Anmeldungen für 160 Wohnungen eingegangen, in der zweiten Etappe 600 Bewerbungen für 100 Woh-

nungen. «Die Durchmischung wurde so gewählt, dass der Bevölkerungsmix der Stadt Zürich repräsentiert wird.» Das heisst: Familien mit Kindern unterschiedlichen Alters, Menschen mit Migrationshintergrund und alle Generationen. «Dies ist gut gelungen.» Bisher verlaufe das Zusammenleben am Bruderhofweg problemlos: «No news are good news.» Sarah Bischof

### Kommunikation

Um die Bauphase für die in der Siedlung wohnenden Genosschafterinnen und Genosschafter erträglich zu machen, wurde das Projekt in zwei Etappen und mehrere Blöcke aufgeteilt. «Unsere Erfahrung hat gezeigt, dass man Themen frühzeitig angehen soll.» Eine rechtzeitige Kommunikation biete den Betroffenen genügend Zeit für die Umsiedlung. Aber Widerstand war vorprogrammiert. «Interessanterweise sind die, die damals am meisten Widerstand geleistet haben, heute diejenigen, die sich am meisten über ihre neue, helle, grosszügige Wohnung freuen.» SB

### Begegnung

Für hohe Lebensqualität mitten in der Stadt sorgt neben den Begegnungszonen die Nähe zum Irchelpark. «Diese kleine Oase in der Stadt Zürich ist nur wenige Gehminuten entfernt.» Aber auch die Genossenschaft fördert das Zusammenleben: So ist etwa ein siedlungsübergreifendes Kulturnetz mit Sozialarbeiterinnen im Einsatz und im Erdgeschoss der Anna-Heer-Strasse 4 befindet sich eine Kinderkrippe. Für die «60er plus» gibt es einmal pro Monat einen Mittagstisch. «Hier ist die Idee von einem Restaurant entstanden, um einen sozialen Treffpunkt über die Siedlungsgrenze hinaus zu schaffen.» SB

### Genuss

Modern, urban, frisch und gemäss zahlreichen renommierten Restaurantkritikern – und sogar nach dem Urteil von Gault Millau – äusserst fein: Im Erdgeschoss an der Anna-Heer-Strasse 2 hat sich das Restaurant ANNA zu mehr als einem Quartiertreff etabliert. Das war allerdings nicht immer so. Der Start von ANNA war harzig. So richtig durchgestartet ist ANNA schliesslich unter der Leitung von Küchenchef Stefano Corrado und Gastgeberin Maria Ventola. Daniel Angst erklärt: «Es ist toll zu sehen, wie gut es jetzt läuft – sie sind quasi jeden Abend ausgebucht.» SB

# Klimaszenarien – der Blick in die Zukunft

Der Klimawandel ist real und zeigt sich in der Schweiz bereits heute stark im globalen Vergleich. Seine Auswirkungen betreffen zunehmend alle Bereiche von Natur, Gesellschaft und Wirtschaft. Um heutige Gebäude für ein künftig wärmeres Klima optimal zu planen, sind Klimaszenarien unerlässlich.

Die Schweiz ist als Alpenland dem Klimawandel und den damit verbundenen Risiken besonders ausgesetzt. Über die letzten 150 Jahre hat die bodennahe Lufttemperatur in der Schweiz um etwa 2 °C zugenommen. Das ist rund doppelt so stark wie im weltweiten Durchschnitt. Neun der zehn wärmsten Jahre seit Messbeginn 1864 lagen im 21. Jahrhundert. Als eine Folge dieser Erwärmung nimmt die Anzahl, Dauer und Intensität von Hitzeperioden im Sommer zu und die Wintermonate werden milder. Starkniederschläge sind intensiver und häufiger geworden, die Vegetationsperiode dauert rund zwei bis vier Wochen länger und unterhalb von 800 m ü. M. schneit es nur noch halb so oft.

## Wieso diese Veränderungen?

Hauptverantwortlich für diese Entwicklungen ist der Ausstoss von Treibhausgasen, insbesondere von Kohlendioxid (CO<sub>2</sub>) aufgrund der zunehmenden Verbrennung fossiler Brenn- und Treibstoffe sowie Landnutzungsänderungen. Zusätzliche Emissionen von Treibhausgasen werden den Klimawandel weiter verstärken. Was dies konkret für das Schweizer Klima der Zukunft bedeutet, zeigen die aktuellen Klimaszenarien CH2018, welche unter Federführung des Bundesamts für Meteorologie und Klimatologie MeteoSchweiz und der ETH Zürich erstellt wurden.

## Klima der Zukunft

Mit Hilfe von mehreren Klimamodellen, welche mittels physikalisch-mathematischen Formeln die Prozesse im Klimasystem vereinfacht abbilden, lässt sich das Klima der Zukunft berechnen und Tendenzen abschätzen. Ausgangspunkt dieser Berechnungen

«Über die letzten 150 Jahre hat die bodennahe Lufttemperatur in der Schweiz um etwa 2 °C zugenommen.»

sind Annahmen zum zukünftigen Verlauf des weltweiten Treibhausgasausstosses. Dieser ist von der gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Entwicklung abhängig. Im Folgenden werden zwei mögliche Szenarien betrachtet, für welche Modellergebnisse für die Schweiz vorliegen (Abb. 1):

- Konsequentes Klimaschutzszenario, in dem das Zwei-Grad-Ziel des Übereinkommens von Paris wahrscheinlich erfüllt werden kann (RCP 2.6)

- Szenario ohne Klimaschutzmassnahmen, in dem die globalen Emissionen stetig weiter ansteigen (RCP8.5)

Die Klimaszenarien CH2018 zeigen, dass sich das Klima in der Schweiz weiter verändern wird. Ohne weltweite Klimaschutzmassnahmen muss hierzulande bis Mitte Jahrhundert mit einem weiteren Anstieg der Jahresmitteltemperatur um 2,0 bis 3,3 °C gegenüber der Normperiode 1981–2010 gerechnet werden, bis Ende Jahrhundert sogar um 3,3 bis 5,4 °C (Abb. 2). Mit konsequentem weltweitem Klimaschutz könnte die Erwärmung bis Ende Jahrhundert um rund zwei Drittel auf 0,6 bis 1,9 °C reduziert werden.

## Emissionsszenarien

Weltweiter Netto-CO<sub>2</sub>-Ausstoss aus fossilen und industriellen Quellen (Quelle: angepasst von IPCC 2013/WGI/Box 1.1/Figure 3b)

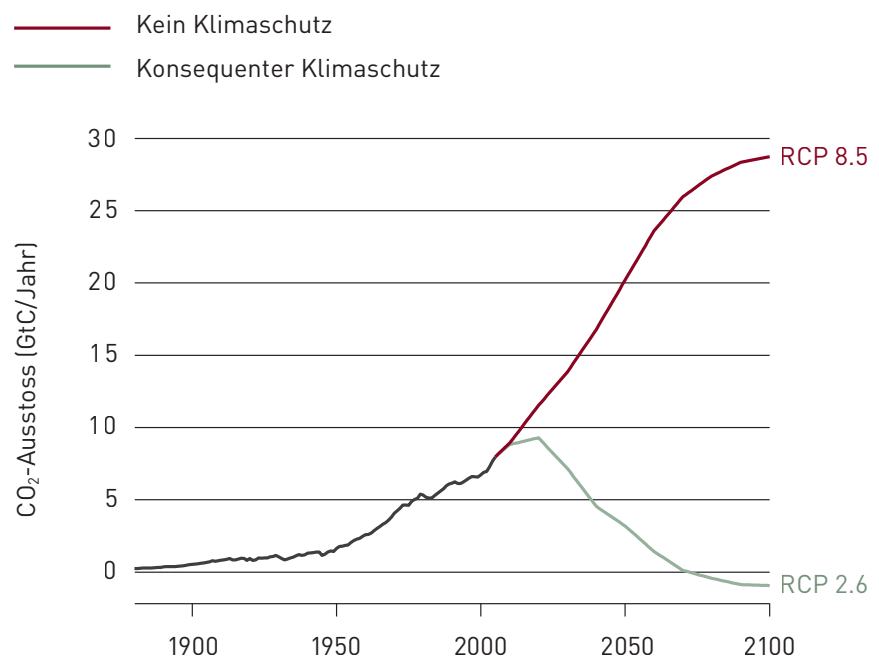


Abbildung 1: Gemessener und projizierter Verlauf der weltweiten Treibhausgasemissionen unter Annahme der zwei Emissionsszenarien RCP 2.6 und RCP 8.5.

Quelle: NCCS (Hrsg.), 2018



## Temperatur

Abweichung von der Normperiode 1981-2010

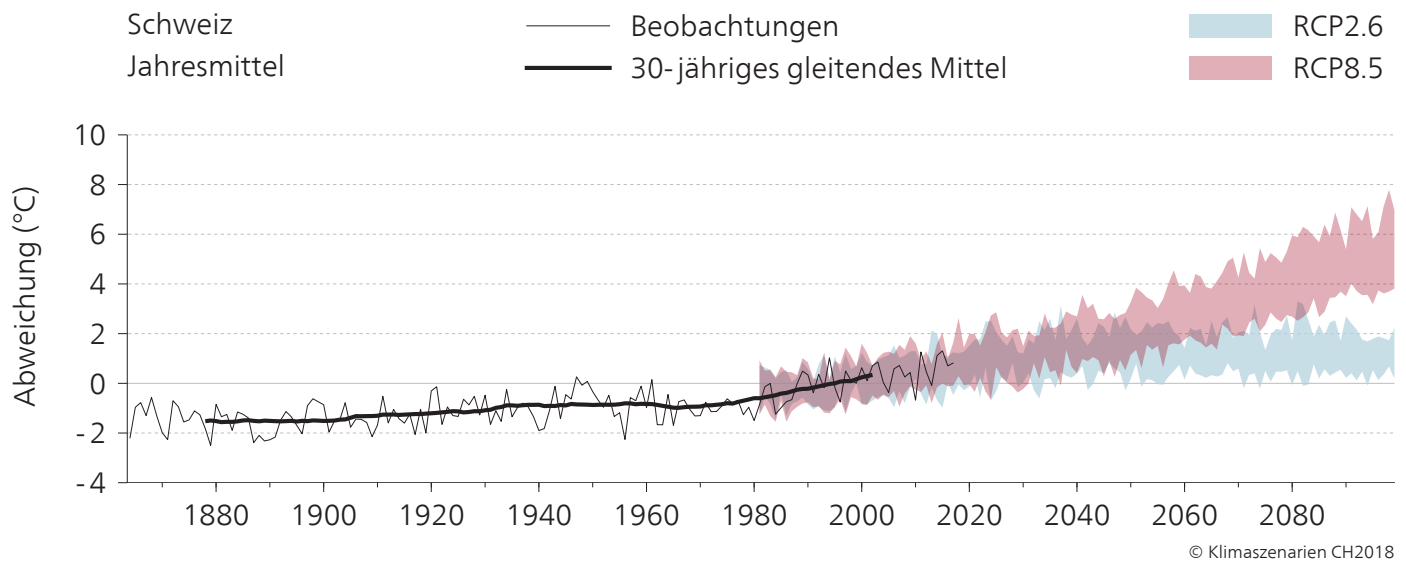


Abbildung 2: Gemessener und projizierter Verlauf der Jahresmitteltemperatur von 1864 bis 2100 in der Schweiz als Abweichung gegenüber der Referenzperiode 1981 bis 2010.

Quelle: NCCS (Hrsg.), 2018

### Schweiz drohen Hitzeextreme

Der Klimawandel wird jedoch nicht nur zu höheren Temperaturen, sondern auch zu einer Veränderung der Häufigkeit, der Intensität und der Dauer verschiedener Klimaextreme führen. Besonders die Höchsttemperaturen im Sommer steigen erheblich stärker als die Durchschnittstemperaturen. Bei ungebremst steigenden Treibhausgasemissionen weltweit könnten die Jahreshöchsttemperaturen Mitte Jahrhundert um 2,0 bis 5,5°C höher liegen als heute. Die ans Mittelmeer angrenzenden Grossregionen Europas, und damit auch die Schweiz, sind weltweit von einer der stärksten Zunahmen von Hitzeextremen betroffen. Dieser Trend lässt sich bereits in den vergangenen

«Besonders in tiefer gelegenen Regionen nehmen Phasen mit Hitzestress für Mensch und Tier zu: Durch das Zusammenwirken von grosser Wärme und Luftfeuchte kann sich der Körper nicht mehr auf ein angenehmes Mass herunterkühlen.»

Jahrzehnten beobachten und wird sich sehr wahrscheinlich auch in Zukunft fortsetzen.

### Negative Folgen für Gesundheit

Allgemein steigt das Thermometer dadurch besonders im Mittelland und in den Alpentälern vermehrt über die 30-Grad-Marke, die einen Hitzetag kennzeichnet (Abb. 3, Seite 16). Damit wird auch mit einem deutlichen Anstieg von Hitzewellen gerechnet. Diese werden intensiver, dauern länger und kommen öfter vor – mit unter anderem negativen Folgen auf die Gesundheit des Menschen und Beeinträchtigungen von Ökosystemen. Hitzesommer, wie wir sie in den Jahren 2003, 2015 und 2018 erlebt hatten, werden also in Zukunft immer häufiger, sofern die weltweiten Treibhausgasemissionen weiterhin ungebremst steigen.

### Ballungsräume von Hitze betroffen

Besonders in tiefer gelegenen Regionen nehmen zudem Phasen mit Hitzestress für Mensch und Tier zu: Durch das Zusammenwirken von grosser Wärme und Luftfeuchte kann sich der Körper nicht mehr auf ein angenehmes

«Zur Eingrenzung des Klimawandels und dessen Folgen ist eine rasche und drastische Reduktion der weltweiten CO<sub>2</sub>-Emissionen unumgänglich.»

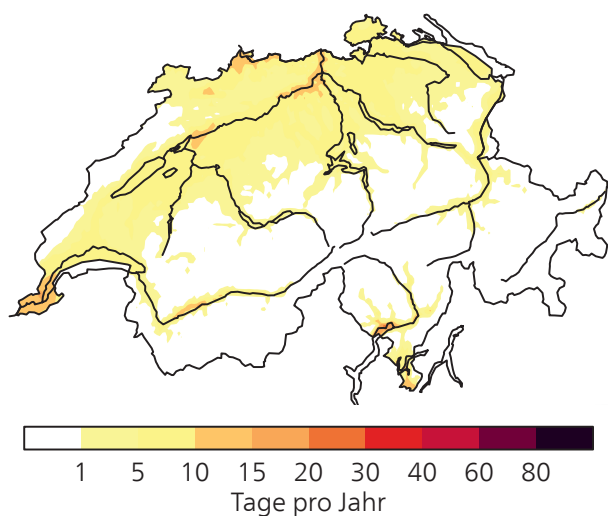
Mass herunterkühlen. Dabei berücksichtigen die Klimamodelle keine städtischen Wärmeinseleffekte. In stark überbauten Gebieten liegen die Temperaturen insbesondere nachts noch einige Grad Celsius höher als im Umland. Der grosse Teil der Bevölkerung in den Ballungsräumen ist daher noch stärker von der zunehmenden Hitze betroffen.

### Anpassungen sind notwendig

Zur Eingrenzung des Klimawandels und dessen Folgen ist eine rasche und drastische Reduktion der weltweiten CO<sub>2</sub>-Emissionen unumgänglich. Global Netto-Null-Emissionen bis Mitte Jahrhundert sind eine Voraussetzung für das Einhalten des Pariser Zwei-Grad-Klimaziels mit hoher Wahrscheinlichkeit. Dadurch liesse sich auch der Klimawandel in der Schweiz wirksam eindämmen: bis Mitte des 21. Jahrhunderts könnte die Hälfte, bis Ende

## Hitzetage

Beobachtungen  
1981-2010  
Jahresmittel

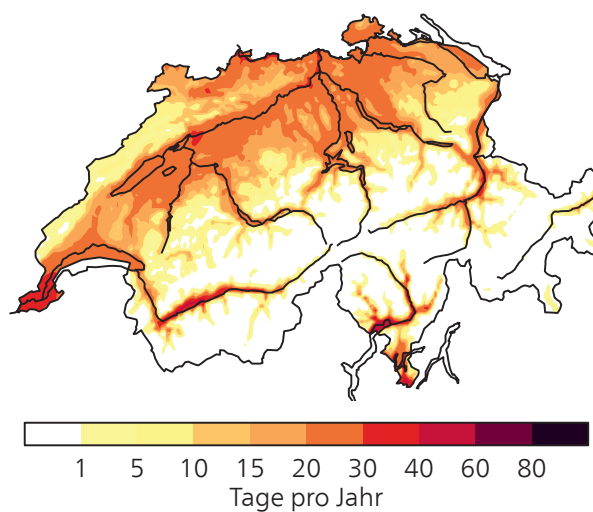


© Klimaszenarien CH2018

## Hitzetage

2060  
Jahresmittel

RCP8.5  
Mittlere Schätzung



© Klimaszenarien CH2018

Abbildung 3.1 und 3.2: Gemessene und projizierte Anzahl Hitzetage pro Jahr (Maximaltemperatur > 30 °C) in der Schweiz für die Normperiode 1981 bis 2010 sowie für eine Periode Mitte des Jahrhunderts unter Annahme von ungebremst steigenden Treibhausgasemissionen.

Quelle: NCCS (Hrsg.), 2018

Jahrhundert zwei Drittel der erwarteten Veränderungen vermieden werden. Aber selbst in diesem Fall muss sich die Schweiz an den Klimawandel und dessen Folgen anpassen. In der Schweiz setzt die Strategie des Bundesrates den Rahmen bei der Anpassung an den Klimawandel. Die Strategie wird mit einem Aktionsplan für die Jahre 2020–2025 umgesetzt. Um Massnahmen zur Anpassung optimal zu planen, brauchen Entscheidungsträger in Wirtschaft, Verwaltung und Politik aber die nötigen Informationen zur zukünftigen Klimaentwicklung und deren Auswirkungen.

### Bausektor ist gefordert

Auch der Bausektor ist vom Klimawandel direkt betroffen. Denn Gebäude, die heute errichtet werden, sind während ihrer Lebensdauer mit klimatischen Veränderungen konfrontiert – besonders wenn die Treibhausgasemissionen weltweit weiterhin stark ansteigen. Mit der zunehmenden Sommerhitze und den mildereren Wintern wird erwartet, dass der Energiebedarf für Heizen bis Mitte des Jahrhunderts um 20–30 %

«Mit der zunehmenden Sommerhitze und den mildereren Wintern wird erwartet, dass der Energiebedarf für Heizen bis Mitte des Jahrhunderts um 20–30 % abnimmt, während der Energiebedarf zur Kühlung markant ansteigt.»»

abnimmt, während der Energiebedarf zur Kühlung markant ansteigt und im Schweizer Mittelland rund die Hälfte des zukünftigen Heizwärmebedarfs beträgt. Zu diesem Schluss kommt eine frühere Studie der Hochschule Luzern, die den Einfluss des Klimawandels auf den Energiebedarf und die Behaglichkeit in Wohnbauten in der Schweiz erstmals quantitativ bis ins Jahr 2100 anhand von realen Beispielen berechnet hat.

### Angenehm auch ohne Klimaanlage

Die Studie zeigt auch das Potenzial, mit optimalem Sonnenschutz und genügender Nachtauskühlung behagliche Innenraumtemperaturen ohne Klimaanlage zu erreichen, selbst in einem

zukünftigen Klima. Die Automatisierung des Sonnenschutzes und die Anordnung und Grösse der Fenster spielen dabei eine zentrale Rolle.

Grundlage für diese Ergebnisse sind Simulationen mit Gebäudemodellen, welche die zukünftige Innenraumtemperatur ermitteln, die sich in Gebäuden ohne Kühlung aufgrund der veränderten klimatischen Bedingungen einstellen werden. Daraus lassen sich einerseits die Folgen auf den thermischen Komfort in ungekühlten Wohnräumen anhand von Überhitzungsstunden ableiten, andererseits kann der künftige Klimakältebedarf quantifiziert werden, der nötig wäre, um die Raumtemperatur auf ein normativ vorgegebenes Niveau zu senken.

Notwendig für derartige Gebäudesimulationen sind klimatologische Grundlagendaten mehrerer Variablen in stündlicher Auflösung. Insbesondere Temperatur, Feuchte, Strahlung und deren Kombination während aussergewöhnlichen Wetterbedingungen sind entscheidende Faktoren, die bestimmen, ob ein Gebäude sich unterkühlt oder überhitzt.



### Grundlagen für Gebäudeplanende

Im Rahmen eines gemeinsamen Projekts von MeteoSchweiz, dem Schweizerischen Ingenieur- und Architektenverein (SIA), dem Bundesamt für Umwelt (BAFU) und dem Kanton Zürich werden zurzeit neue schweizweite Grundlagendaten für Gebäudeplanende erstellt. Mit der neuen Grundlage, die Ende 2021 zur Verfügung steht, werden Gebäudeplanende in der ganzen Schweiz befähigt, die Klimazukunft in entsprechenden Bauplanungen zu berücksichtigen. Die Projektergebnisse bilden auch eine wesentliche Grundlage zur Überarbeitung von Berechnungsnormen, sei es auf schweizerischer, europäischer und internationaler Ebene.

### Wieso nationale Klimaszenarien?

Nationale Klimaszenarien leisten also einen wichtigen Beitrag zur Unterstützung der Sektoren und Regionen beim

Umgang mit den Herausforderungen des Klimawandels. Sie sind der Ausgangspunkt einer umfangreichen Wertschöpfungskette. Die regelmässige Erstellung nationaler Klimaszenarien geschieht im Auftrag des Bundesrats und erfolgt als Themenschwerpunkt des National Centre for Climate Services (NCCS) – dem Netzwerk des Bundes für Klimadienstleistungen.

### Informationen auf [www.nccs.ch](http://www.nccs.ch)

Die Produkte und die Informationen aus den neuen Schweizer Klimaszenarien bilden die Grundlage für die Entwicklung weiterer sektorrelevanter Klimadienstleistungen. Auf der Website [www.nccs.ch](http://www.nccs.ch) finden Anwender umfangreiche Informationen und Datensätze zur zukünftigen Klimaänderung und den Auswirkungen des Klimawandels in den Sektoren. Des Weiteren beinhaltet die Website einen

Webatlas zur individuellen Erkundung der künftigen Klimaänderung an einem spezifischen Ort oder einer bestimmten Region.

**Dieser Fachbeitrag wurde von folgenden Autoren verfasst:**  
Bundesamt für Meteorologie und Klimatologie MeteoSchweiz  
**Dr. Andreas Fischer,**  
Wissenschaftlicher Mitarbeiter  
**Dr. Kathrin Wehrli,**  
Wissenschaftliche Mitarbeiterin



# Renditeliegenschaftsfinanzierungsvergleich.

Leichter getan als gesagt.

Mit UBS Atrium: unkompliziert mehrere Angebote mit Laufzeiten bis 20 Jahre einholen und vergleichen.



[ubs.com/atrium-wbg](https://ubs.com/atrium-wbg)

© UBS 2020. Alle Rechte vorbehalten.



# Zwei Meilensteine trotz Corona-Zeiten: Anerkennungspreis und neuer Geschäftsführer

Der Verband WOHNEN SCHWEIZ hat unter Einhaltung der Schutzbestimmungen an einer Verbandskonferenz zwei Meilensteine gesetzt: Die Verleihung des Anerkennungspreises an die Baugenossenschaft Limmattal und die Stabübergabe zwischen Hanspeter Käppeli und Adrian Achermann als Geschäftsführer.

Der Verband WOHNEN SCHWEIZ musste wie viele andere Organisationen die für Juni angesagte Delegiertenversammlung mit Vorprogramm absagen. Damit WOHNEN SCHWEIZ trotz der Pandemie zwei Meilensteine setzen konnte, fand im kleinen Kreis von knapp 30 Chargierten und Partnern eine Verbandskonferenz statt. «Es wäre mir natürlich viel lieber gewesen, unsere Mitglieder im Juni zu einer grossen Delegiertenversammlung zu begrüessen», sagte Präsident Daniel Burri. Aber besser eine kleine Verbandskonferenz als gar nichts.

## Meilenstein 1

Der eine Meilenstein an der Verbandskonferenz war die Verleihung des diesjährigen Anerkennungspreises an die Baugenossenschaft Limmattal GBL. Mit dieser Wahl wird das erfolgreiche und glaubwürdige genossenschaftliche Wirken der GBL mit ihren über 2000 Wohnungen gewürdigt. Speziell aus-

gezeichnet wird das Engagement im Energiebereich. Die Baugenossenschaft hat bei Ersatzbauten in Schlieren im Sinne eines Modellbeispiels verschiedene Energieträger kombiniert (ausführlicher Artikel im Magazin WOHNEN SCHWEIZ, Ausgabe 3/2020, Seite 11).

## Meilenstein 2

Der andere Meilenstein war der Stabwechsel auf der Geschäftsstelle. Daniel Burri würdigte die Verdienste von Geschäftsführer Hanspeter Käppeli, der sich beruflich umorientieren will. Gemeinsam habe man vieles erreicht. «WOHNEN SCHWEIZ hat in den vergangenen Jahren an Profil, Präsenz und Gewicht gewonnen», so Burri. Das bestätigte Hanspeter Käppeli in seinen sympathischen Abschiedsworten. «Wir haben viele Hürden gemeistert und einiges erreicht.»

«Glücklicherweise konnte die Vakanz trotz Corona optimal besetzt werden»,

sagte Präsident Burri bei der Vorstellung von Nachfolger Adrian Achermann. Der Jurist und Informatiker kennt den Verband bereits als Stabsmitarbeiter während gut sechs Jahren bis Anfang 2019. Adrian Achermann sprach denn auch von «einer Art Heimkehr». Er freue sich auf die vielen neuen, spannenden Aufgaben (siehe Magazin WOHNEN SCHWEIZ, 3/2020, Seite 19).

## Verband bleibt am Ball

Die Corona-Pandemie prägte auch die Tätigkeit der Geschäftsstelle, wie Präsident Daniel Burri in einer kurzen Standortbestimmung ausführte. In den letzten Monaten seien mit mehr als 50 Baugenossenschaften über 170 Beratungsgespräche zu Fragen der Durchführung beziehungsweise der schriftlichen Beschlussfassung von Generalversammlungen geführt worden. Weiter konnten erfreulicherweise verschiedene Pilotprojekte rund um das flexible Wohneigentum lanciert und kommunale Genossenschaftsprojekte begleitet werden. Politisch engagiert sich der Verband laut Burri für den EGW-Kredit (Seite 25) und das vom BWO lancierte Förderprogramm beim Fonds de Roulement (Seite 21). Auch an der Erneuerung der Verbandsstrukturen wird momentan weitergearbeitet. Die von den Delegierten beschlossene Statutenänderung ermöglicht zwei weitere Schritte: Der Geschäftsausschuss wird mit den Erneuerungswahlen des Vorstands 2021 in den Vorstand integriert. Der Vorstand wird zudem neu zusammengesetzt.

Kurt Bischof



Die Verbandskonferenz von WOHNEN SCHWEIZ wurde coronakonform durchgeführt.

Bild Karin Wälti



# Auswirkungen der Pandemie: «Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum steigt stark»

Der Immobilienmarkt ist zwar noch krisenresistent. Aber die Pandemie hat zu einer starken Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum geführt. Diese Lageeinschätzung äusserte Martin Tschirren, Direktor des Bundesamtes für Wohnungswesen, an der Verbandskonferenz von WOHNEN SCHWEIZ.

Die Leerwohnungsquote gibt zu reden. In der Tat war der Leerwohnungsbestand von 1,72 Einheiten am 1. Juni 2020 so hoch wie seit 1998 nicht mehr (Grafik 1). Gespannt war man deshalb auf die Interpretation von Martin Tschirren, Direktor des Bundesamtes für Wohnungswesen.

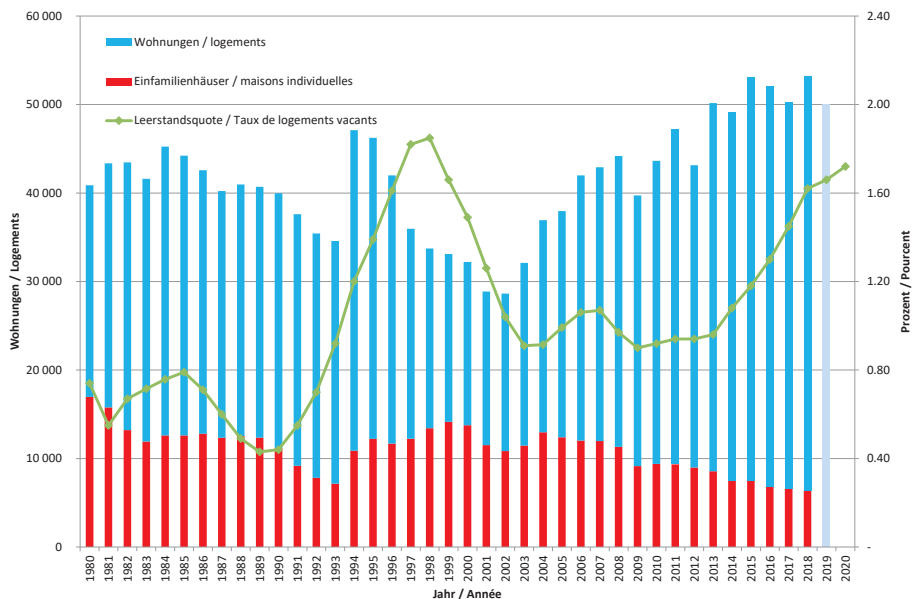
## Zwei Ursachen

Tschirren stellt fest, dass die Pandemie auf den Immobilienmarkt als Ganzes (noch) nicht durchgeschlagen hat. «Der Immobilienmarkt erweist sich aufgrund seiner Trägheit als recht robust.» Die Leerwohnungsquote von 1,72 Einheiten bedeutet einen Leerstand von rund 79 000 Wohnungen (Miete und Eigentum). Der Grund für den erneuten Anstieg liege an der eingebrochenen Zuwanderung im letzten halben Jahr und am ungebrochen hohen Neubauvolumen von jährlich 50 000 Wohnungen. «In der aktuellen Anlagesituation wird kräftig in den Immobiliensektor investiert, mit Vorliebe in Mietwohnungen.» Stellt der hohe Leerwohnungsbestand den EGW-Rahmenkredit in Frage? Nein, meint Tschirren, der Rahmenkredit sichere langfristig günstige Wohnungen jenseits der Schwankungen der Leerwohnungszielfern. Zudem fokussiere sich die EGW meist auf Regionen und Wohnungskategorien, in denen die Leerstände tief seien.

## Unterschiede regional ...

Das Wohnungsangebot in den einzelnen Kantonen ist in der Tat sehr unterschiedlich (Grafik 2). Sie reicht von einer Quote von 0,45 in Genf zum Spitzenreiter Solothurn mit 3,22 Prozent, wobei Solothurn seit Jahrzehnten die

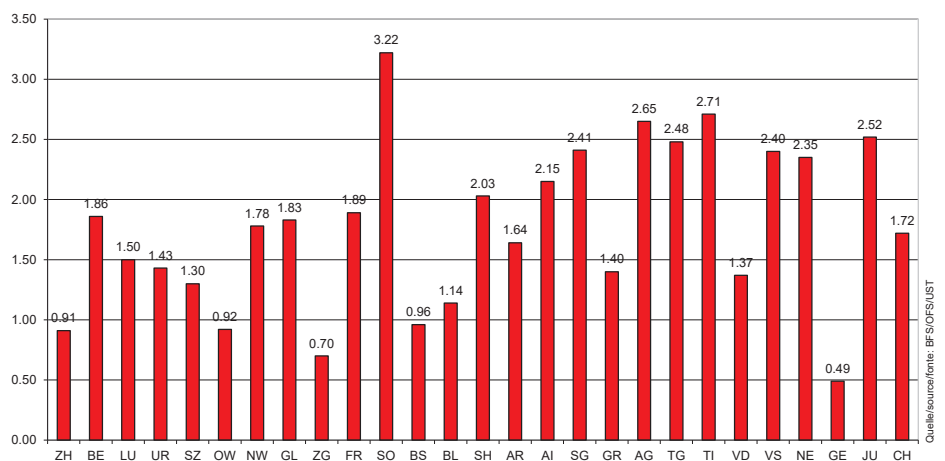
## Wohnungsmarkt



Entwicklung der Leerstandszielfern.

Grafik Bundesamt für Wohnungswesen

## Leerwohnungsbestand in der Schweiz in % am 1. Juni 2020



Leerwohnungszielfern nach Kantonen.

Grafik Bundesamt für Wohnungswesen

Leerwohnungs-Hitparade anführt. Noch eklatanter sind die Unterschiede zwischen den Regionen resp. einzelnen Städten und Gemeinden. Als Beispiel

erwähnte Tschirren die Stadt Zürich mit einer Leerstandsquote von 0,15 Prozent und das im Berner Jura liegende Saint-Imier mit fast 12 Prozent.



Martin Tschirren,  
der neue Direktor des  
Bundesamtes für  
Wohnungswesen bei  
WOHNEN SCHWEIZ.

Bild KW

### ... und angebotsseitig

Eine vom BWO in Auftrag gegebene Sonderauswertung zu den Auswirkungen von Covid-19 auf den Wohnungsmarkt zeigt interessante Resultate: Die Zahl der Wohnungsinserate ging im Frühling während des Lockdowns zurück, erholte sich dann aber wieder. Bei der Ausschreibedauer der Inserate ist vor allem ein deutlicher Rückgang für preisgünstige Wohnungen in den grossen Zentren zu beobachten. Daraus folgert Martin Tschirren: «Das sind erste Anzeichen, dass infolge der Zunahme von Kurzarbeit und Arbeitslosigkeit die Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum zunehmen wird.»

### Geschäftsmieten

Martin Tschirren erläuterte weiter das Sonderprogramm Fonds de Roulement (Seite 21), die Aufstockung des EGW-Rahmenkredits (Seite 25) und das Ringen um Mieterlass für Geschäftsliegenschaften – gegen den sich der Bundesrat sträubt. Mit gutem Grund: Laut einem Monitoring des BWO hat die Mehrheit der Mietparteien, die eine Lösung gesucht haben, auch eine gefunden.

Kurt Bischof

# EINFACH NÄHER



Flavia Portner  
Leiterin Backoffice

## Aufzüge sind mein Ding

Bei mir und meinen Kollegen sind Sie richtig, wenn Sie Ihren Lift planen. Persönliche Beratung, Schnelligkeit und Fachkompetenz zeichnen uns aus.

Sprechen Sie mit uns. Ganz einfach.

 **AS Aufzüge**

Graphic Work



# Sonderprogramm des Bundes hilft den Wohnbaugenossenschaften und der Konjunktur

Der Bund hat kurzfristig ein attraktives Sonderprogramm zum Fonds de Roulement beschlossen. Es schafft attraktive Anreize, damit Wohnbaugenossenschaften nachhaltige Sanierungen angehen – und es ist ein markanter Beitrag zur Belebung der Konjunktur.

Viele Liegenschaften im Besitz gemeinnütziger Wohnbauträger sollten energetisch saniert werden. Diesen Ball hat der Bund aufgenommen und im Zuge der Pandemie mit einem Sonderprogramm verbunden, das auch der Konjunktur hilft.

**Viele Liegenschaften im Besitz gemeinnütziger Wohnbauträger sollten energetisch saniert werden.**

## Zehn Jahre keine Verzinsung

Das Sonderprogramm ist befristet auf die Jahre 2021 bis 2023 und will Sanierungen ankurbeln, ohne dass dadurch die Mieten wesentlich steigen. Mit zinslosen Darlehen aus dem Fonds de Roulement werden Erneuerungsvorhaben gefördert, bei denen der Zustand der Gebäudehülle nachweislich auf die GEAK-Stufe B verbessert wird oder welche den Minergie-Standard erfüllen. Der Anreiz besteht darin, dass die Darlehen während den ersten zehn Jahren nicht verzinst werden müssen. Die Laufzeit der Darlehen beträgt 25 Jahre, und pro Wohnung wird ein Betrag von 50 000 Franken ausgerichtet. Die Mieterinnen und Mieter sollen während den Bauarbeiten ihre Wohnung nicht verlassen müssen.

## Viele Bauten älter als 30 Jahre

Die gemeinnützigen Wohnbauträger besitzen knapp 170 000 Wohnungen, insbesondere in Städten und Agglomerationen. Deren Mietzinse sind wegen des Prinzips der Kostenmiete im Schnitt um 20 % günstiger als die Ge-

samtheit der Mietwohnungen und damit von grosser Bedeutung für die Versorgung der Bevölkerung mit preisgünstigem Wohnraum. Dass Sanierungsbedarf besteht, liegt vor allem daran, dass sich nach 30 Jahren der Lebenszyklus der Gebäude dem Ende zuneigt. Dank des Sonderprogramms kann ein Teil davon ohne massive Mietkostensteigerungen erneuert werden, und die ortsansässigen Unternehmer profitieren von Aufträgen.

## Jetzt Gesuche einreichen

Über die Bedingungen des Sonderprogramms für die gemeinnützigen Wohnbauträger informiert ein Merkblatt des Bundesamtes für Wohnungswesen: [www.bwo.admin.ch](http://www.bwo.admin.ch) → Wohnraumförderung → Bundeshilfen seit 2003 (WFG). Gesuche um Darlehen aus dem

**Der Anreiz besteht darin, dass die Darlehen während den ersten zehn Jahren nicht verzinst werden müssen.**

## FdR-Mann: Bruno Meyer

Bruno Meyer ist neu für den Fonds de Roulement beim Verband WOHNEN SCHWEIZ zuständig. Er war 20 Jahre lang im Private Banking und im Retail Banking tätig und absolvierte eine Weiterbildung zum eidgenössisch diplomierten Finanzplaner. Sein zweites berufliches Standbein: Partner bei einem unabhängigen Vermögensverwalter. Bi.



Sonderprogramm können bis spätestens Mitte Oktober 2023 bei den beiden Dachorganisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus eingereicht werden. Bi.

## Sonderprogramm: Das Wichtigste auf einen Blick

- Dauer 2021–2023
- Für umfassende energetische Sanierungen: GEAK-Stufe B oder Minergie-Standard
- Zinsfreies Darlehen für zehn Jahre (anschliessend wieder üblicher Zinssatz)
- Amortisation beginnt zwei Jahre nach Auszahlung des Darlehens
- Darlehensbeitrag pro Wohnung: 50 000 Franken
- Liegenschaft mindestens 30 Jahre alt
- Lokale Unternehmen berücksichtigen

# Nachhaltig heizen und Kosten sparen.



[www.sada.ch/heizung-sanieren](http://www.sada.ch/heizung-sanieren)

SADA AG  
Vega-Strasse 3, 8152 Glattpark (Opfikon)  
Telefon 044 297 97 97, [sada@sada.ch](mailto:sada@sada.ch)



## Versicherungslösungen für die Bau- und Immobilienbranche - wir sprechen ihre Sprache.

Kompetenz und Qualität aus Leidenschaft - auch im Schadenfall. Profitieren Sie von über 35 Jahren Erfahrung.

Scheffelstrasse 12 · Postfach · 8042 Zürich · T +41 44 444 29 00 · [info@fraumuenster.com](mailto:info@fraumuenster.com) · [www.fraumuenster.com](http://www.fraumuenster.com)



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](mailto:info@liftag.ch) | [www.liftag.ch](http://www.liftag.ch)  
Regensdorf | Muttenz | Lachen | St. Gallen



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



# Grosses Echo auf Angebot für bezahlbares Eigentum

Mit zunehmendem Homeoffice steigt die Nachfrage nach bezahlbarem Wohneigentum für den Mittelstand noch stärker. Das Pilotprojekt der Liberalen Baugenossenschaft Luzern LBG hat ganz offensichtlich den Puls der Zeit getroffen. Die LBG erhielt viele Anfragen – allein aufgrund eines Zeitungsartikels.

Wohneigentum, Miete, Genossenschaftswohnung – diese Wohnformen sind bekannt. Neu ist das Wohneigentum auf genossenschaftlicher Basis (siehe Box). Nach ersten Ansätzen etwa in Wettingen oder Neuenkirch sollen auch in Luzern vier Wohnungen nach dem Modell des flexiblen Wohneigentums erstellt werden. Das heisst: Eine Genossenschaftswohnung, die man kaufen kann.

## Breites Interesse

Ein in der «Luzerner Zeitung» publizierter Artikel über das Pilotprojekt der Liberalen Baugenossenschaft Luzern LBG hat Wellen geschlagen. «Interes-

senten mit sehr unterschiedlichen Beweggründen haben sich gemeldet, ohne dass die Wohnungen überhaupt ausgeschrieben, geschweige denn realisiert sind», so Daniel Burri, Präsident der LBG. Die junge Mittelstand-Familie mit dem Wunsch auf gesichertes Wohnen in der Stadt Luzern, das frisch pensionierte Paar aus der Agglomeration mit der Absicht zur Rückkehr in die Heimatstadt Luzern oder Selbständige, die das Modell Atelier-Wohnen angesprochen hat.

Vier Atelierwohnungen im Stockwerkeigentum will die LBG zusammen mit rund 20 Mietwohnungen auf dem Areal Industriestrasse in Luzern integrieren.



Die geplanten Eigentumswohnungen.

Bild zvg

## Modell «Flexibles Wohneigentum»

Das von WOHNEN SCHWEIZ erarbeitete Modell «Flexibles Wohneigentum» funktioniert kurz gesagt so:

- Die Baugenossenschaft baut Wohnungen im Stockwerkeigentum.
- Die Stockwerkeigentums-Wohnungen werden verkauft.
- Die Baugenossenschaft behält mindestens eine Wohnung und vermietet diese. Dadurch ist die Genossenschaft Miteigentümerin am Gesamtgrundstück und Mitglied der Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer.
- Die Baugenossenschaft behält ein limitiertes und/oder unlimitiertes Rückkaufsrecht an den Stockwerkeigentumswohnungen und lässt diese aufgrund von Art. 712c ZGB im Grundbuch eintragen.
- Allenfalls werden Nutzungsbeschränkungen für die Stockwerk-

Einheiten im Grundbuch eingetragen (Selbstnutzung, Ü60 und andere).

- Vertragliche oder statutarisch festgehaltene Rückkaufsverpflichtung der Baugenossenschaft zugunsten der Stockwerkeigentums-Käufer zu einem bestimmaren Preis.
- Die Baugenossenschaft definiert den Innenausbau der Stockwerkeinheiten weitgehend selber (begrenztes Mitbestimmungsrecht der Käufer).
- Käufer sind automatisch Mitglied der Genossenschaft.

Der Verband WOHNEN SCHWEIZ ist gerne bereit, Baugenossenschaften zu beraten und zu begleiten.  
[info@wohnen-schweiz.ch](mailto:info@wohnen-schweiz.ch) Bi.

Hier kooperieren sechs Baugenossenschaften, um gemeinsam bis 2026 neuen Wohn-, Arbeits- und Kulturraum im Baurecht zu erstellen. Konzeptuell vorgesehen ist ein Mix aus einer öffentlichen Nutzung im Erdgeschoss sowie darüber liegenden Atelier- und Gewerberäumen in Verbindung mit Wohnungen.

## Bestätigung für das Modell

Burri ist über die grosse Nachfrage aufgrund des Zeitungsartikels sehr erfreut. Das ist für ihn eine Bestätigung, dass die Vereinbarkeit von Wohnen und Arbeiten in den eigenen vier Wänden einem gesellschaftlichen Bedürfnis entspricht. Dieser Trend wurde mit den jüngsten Entwicklungen in Verbindung mit dem Coronavirus verstärkt. Homeoffice-Arbeitende seien vermehrt auf grössere und flexibel nutzbare Wohn- bzw. Arbeitsflächen angewiesen. «Ich fühle mich bestärkt, dass das flexible Wohneigentum auf genossenschaftlicher Basis als sicherer Wert für das Zusammenspiel von Arbeit, Leben und Freizeit in zentraler Lage einer Stadt grosse Vorteile bietet.» Sarah Bischof

# Aktuelle Projekte für Wohnraum im Alter

Das Kompetenzzentrum «Wohnen im Alter» von WOHNEN SCHWEIZ begleitet Gemeinden und Genossenschaften bei der Schaffung von gutem Wohnraum für Ältere. Hier eine Auswahl laufender Projekte.

## **Fieschertal VS**

Die Wohngenossenschaft Fieschertal Rissla plant im Fieschertal elf hindernisfreie Alterswohnungen. Die Baubewilligung wurde erteilt, Baustart ist im März 2021. WOHNEN SCHWEIZ hat die Gründung der Genossenschaft begleitet und das Projekt mit dem Fonds de Roulement unterstützt.

## **Kienberg SO**

Ein Berater des Kompetenzteams «Wohnen im Alter» hat vom Gemeinderat den Auftrag erhalten, die Planung eines Ersatzneubaus mit Alters- und anderen Wohnungen mit einer zu grün-

denden Genossenschaft zu begleiten. Das Projekt wird zügig vorangetrieben.

## **Würenlingen AG**

Gemeinde und katholische Kirchgemeinde schaffen Wohnraum für das Alter. Das Kompetenzteam begleitet den Prozess von Anfang an. Die nächsten Schritte sind Umzonung und Teilgestaltungsplan, später Genossenschaftsgründung.

## **Schüpfheim LU**

Der Gemeinderat hat einen Berater des Kompetenzzentrums «Wohnen im Alter» beigezogen, um sich bei den Vor-

und Nachteilen der verschiedenen Genossenschaftsformen, den Verträgen und den Rendite- und Konsumerwartungen beraten zu lassen. Geplant sind rund 12 Wohnungen angrenzend an das Wohn- und Pflegezentrum.

## **Häggenchwil SG**

Auf dem Land der Kirchgemeinde mitten im Dorf werden 20 Senioren- und Familienwohnungen geplant. Das Kompetenzteam begleitet den Gemeindepäsidenten bei den Ansprüchen für das Wohnen im Alter, aber auch bei der Gründung, Organisation und Verwaltung einer Genossenschaft. Kurt Bischof



*Michele Oddo – Geschäftsführer  
Seeblick Immobilien AG, Bäch:*

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



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

w w i m m o . c h



# Ist der neue EGW-Rahmenkredit sinnvoll?



**Martin Candinas**  
Nationalrat, CVP/GR  
Politischer Beirat WOHNEN SCHWEIZ



**Kurt Fluri**  
Nationalrat, FDP/SO  
Politischer Beirat WOHNEN SCHWEIZ

**Warum soll das Parlament einen neuen Rahmenkredit von 1,7 Milliarden Franken für die Emissionszentrale gemeinnütziger Bauträger EGW sprechen?**

Das Thema der Versorgung breiter Bevölkerungsschichten mit adäquatem Wohnraum entspricht einem wichtigen politischen Auftrag und ist in der Bundesverfassung festgeschrieben. Durch die EGW-Anleihen kann der preisgünstige Wohnungsbau als wichtige Ergänzung des Wohnungsmarktes weiterhin effizient und wirkungsvoll gefördert werden.

Die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus ist ein Verfassungsauftrag (Art. 108 BV). Mit der Annahme des Rahmenkredits zugunsten des Fonds de Roulement im Jahre 2019 hat sich das Parlament implizit bereits für die Stärkung und Sicherstellung dieses Instruments ausgesprochen.

**Ist diese staatliche Unterstützung für Genossenschaften aus bürgerlicher Sicht vertretbar?**

Ganz klar. Denn es geht um eine Hilfe zur eigenverantwortlichen Selbsthilfe! Die bestehenden Förderinstrumente auf Bundesebene, also der Fonds de Roulement und die EGW-Anleihen, entsprechen einer marktnahen und bewährten Wohnbauförderungspolitik. Dies ist unbedingt aus bürgerlicher Sicht zu unterstützen.

Die Abstimmungsanalyse zur Volksinitiative «Mehr bezahlbarer Wohnraum» zeigt, dass die gegenwärtige Wohnbaupolitik und die bestehenden Fördermassnahmen breite Unterstützung geniessen. Drei Viertel befürworten den gemeinnützigen Wohnungsbau, darunter befinden sich natürlich auch viele bürgerliche Mitbürgerinnen und Mitbürger.

**Haben Mittel des Staates für den gemeinnützigen Wohnungsbau angesichts der Corona-Belastungen des Finanzhaushaltes Platz?**

Durch die Corona-Krise wird die Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum wohl noch zusätzlich steigen. Daneben gab es bei den beiden Gefässen auf Bundesebene in den letzten knapp dreissig Jahren keine Verluste, welche der Bund zu tragen hatte. Dies zeigt: Wir haben effiziente und wirkungsvolle Instrumente, welche gerade jetzt umso mehr benötigt werden.

Es handelt sich um einen Rahmenkredit für Bürgschaften. Dabei geht es um die Verbilligung der Kapitalkosten. Bürgschaftsverluste mussten hingegen noch nie in Kauf genommen werden.

Interviews Kurt Bischof

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

Daniela Weber Conrad, Geschäftsführerin  
Wohnbaugenossenschaft St. Gallen

Studieren 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



## Bildung für Baugenossenschaften

Kurse im Rahmen des Weiterbildungsprogramms der Dachverbände. Auswahl der nächsten Kurse:

- |                   |  |
|-------------------|--|
| <b>07.01.2021</b> | Mieter- und Mitgliederbeziehungen, Mietzinskalkulation, Liegenschaftsunterhalt     |
| <b>19.01.2021</b> | Führen eines VS  |
| <b>20.01.2021</b> | Genossenschaftsrecht   |
| <b>28.01.2021</b> | Personalfragen   |
| <b>03.02.2021</b> | Möglichkeitenräume: Gemeinschaftsräume schaffen, Begegnungen ermöglichen           |
| <b>04.02.2021</b> | Bau, Kauf und Renovation: Strategische Immobilienplanung, Boden- und Wohnungsmarkt |
| <b>11.02.2021</b> | Wohnungsabnahme  |

Detailprogramme/Anmeldungen:

[www.wohnen-schweiz.ch](http://www.wohnen-schweiz.ch) – Rubrik Weiterbildung

# Schöne Festtage

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

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





# Generationen verbinden – mehr als eine Vision

## Elgg ZH

In Wenzikon bei Elgg wird ein visionäres Wohnprojekt Realität: Die Genossenschaft Wohnen, Arbeit und Kultur Elgg und Umgebung WAK weihte den «Schwalbenhof» ein. Ein Haus, das zeigt, wie Wohnen auf dem Land aussehen kann: ökologisch und gemeinschaftlich. Vier Familien werden sich einen Gemeinschaftsraum, -garten und -büro teilen. Mittagstisch und Homeoffice gehören bereits zum Grundriss. Auch die Energieversorgung ist speziell: Der ehemalige Güllentrog wurde in einen futuristischen Eisspeicher verwandelt.



Generationen verbinden im «Schwalbenhof» Elgg.

Bild zvg

## Langnau im Emmental

Mit dem Generationenhaus Langnau kann die Wohngenossenschaft Langnau im Emmental ihr erstes Projekt realisieren. Dabei wird besonderen Wert auf das Gemeinschaftliche und Elektrobiologische gelegt. Gut die Hälfte der 1- bis 4,5-Zimmer-Wohnungen sind bereits vermietet. An den Kosten von sieben Millionen Franken beteiligt sich der FdR mit einer Million. «Wir sind sehr froh um diese finanzielle Hilfe», sagt Paul Christ, Präsident der Genossenschaft.

## Sursee

Vier Grundstücke hat die Wohnbaugenossenschaft für die Familie Sursee auf dem Zellhof in Sursee gekauft. Hier sollen bis 2023 fast zwei Dutzend neue Wohnungen entstehen. Der ehemalige Besitzer hat der Wohnbaugenossenschaft die Fläche von rund 3300 Quadratmeter zu einem fairen Preis von 1,5 Millionen überlassen – dies, weil ihm gemäss Vize-Präsident Richard Studer «die sinnvolle Nutzung für gemeinnützigen Wohnungsbau für die künftige Generation am Herzen liegt».

## Escholzmatt

An der Generalversammlung der Gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaft Escholzmatt konnte der Präsident Herbert Bieri ein erfreuliches Ergebnis der Genossenschaft und der Alterswohnungen Sunnematte präsentieren. Die Wohnungen seien «gut vermietet». Die Genosschafterinnen und Genosschafter beschlossen an der Generalversammlung einstimmig den Verkauf der einzig verbliebenen Wohnung im Mooshof.

Kurt Bischof

### Gute Spielplätze

Als Schweizer Hersteller sind Sie mit uns gut beraten. Neuanlagen. Sanierungen. Sicherheitsberatungen. Kontaktieren Sie uns.

HINNEN Spielplatzgeräte AG  
T 041 672 91 11 - bimbo.ch

**bimbo**  
macht spass



«Bei Hypothekenverlängerungen und Neufinanzierungen setzen wir auf die Kompetenz der Avobis Hypothekenbörse. So sparen wir jedes Jahr bares Geld und erst noch wertvolle Zeit.»

**Urs Frei**

Präsident Baugenossenschaft Zurlinden und Unternehmer

Avobis Hypothekenbörse AG | Uster-West 18 | 8610 Uster | avobis.ch

avobis



# Erfolgsfaktor Raumklima

Immer heissere Sommer sorgen für überhitzte Räume – eine effiziente und wirtschaftliche Raumkühlung ist gefragt.

Jetzt informieren  
[ekz.ch/frisch](http://ekz.ch/frisch)

EKZ



**Harder Haas P. AG**

Gesamtplanung  
Architekten ETH SIA SVIT  
[www.hzh.ch](http://www.hzh.ch)





# Luzern: Vormiete bei Wohnungsmangel offenlegen

Am 27. September hat die Luzerner Stimmbevölkerung die Initiative «Fair von Anfang an, dank transparenter Vormiete!» angenommen. Luzern ist der achte Kanton mit der sogenannten Formularpflicht. Bei tiefem Lehrwohnungsbestand müssen die Vermieter bei Abschluss eines Mietvertrages den vorhergehenden Mietzins für die Wohnung bekannt geben.

Zwar äusserst knapp, nämlich mit rund 350 Stimmen Differenz, haben die Luzerner die Initiative des Mieterinnen- und Mieterverbandes Luzern angenommen. Eine Folge davon ist, dass nun bei einem Leerwohnungsbestand von 1,5% oder tiefer der Regierungsrat die Formularpflicht einführen muss. Im Ergebnis bedeutet dies, dass dann die Vermieter bei Abschluss des Mietvertrages auf demselben Formular, auf dem sie eine Mietvertragsänderung nach Art. 269d OR bekannt geben müssen, auch den Mietzins vermerken müssen. Die Initianten und offenbar rund die Hälfte der Luzernerinnen und Luzerner sehen darin ein taugliches Mittel, um bei Wohnungsknappheit Mietzinserhöhungen zu verhindern. Luzern gehört nun neben Zug und Zürich zu einem der acht Kantone, welche eine solche Formularpflicht kennt.

## Regierungsrat muss entscheiden

Die Formularpflicht gilt nicht automatisch, sondern ist von der Anzahl Leerwohnungen abhängig. Die Mechanik ist im Abs. 3 von Art. 94 EG ZGB im Detail beschrieben: Die zentrale Statistikstelle ermittelt jeweils per 1. Juni den Leerwohnungsbestand im Kanton. Liegt der Leerwohnungsbestand gegenüber dem Vorjahr neu unter dem Wert von 1,5%, ordnet der Regierungsrat die Pflicht zur Verwendung des Formulars an. Liegt er neu über dem Wert von 1,5%, hebt der Regierungsrat diese Pflicht wieder auf. Eine entsprechende Änderung der Formularpflicht gilt ab 1. November des betreffenden Jahres.

## Anfangsmietzins anfechten

Das Mietrecht sieht in Art. 270 OR schon lange vor, dass der Anfangsmietzins innert 30 Tagen nach Über-

nahme der Wohnung bei der Schlichtungsbehörde angefochten werden kann, wenn der Vermieter den Anfangsmietzins gegenüber dem früheren Mietzins für dieselbe Sache erheblich erhöht hat. Aber weil die neuen Mieter selten den früheren Mietzins kennen, kam es offenbar zu wenig Anfechtungen. Neu ist eher damit zu rechnen. Zumindest im Kanton Zürich ist dies gemäss Berichterstattung in der Luzerner Zeitung vom 9. September so gewesen: Mit der Einführung der Formularpflicht im November 2013 hat sich die Zahl der Anfechtungen verzehnfacht.

## Genossenschaften: gelassen

Die Vermieter im Kanton Luzern müssen sich nun jeweils immer wieder schlaue machen, ob aktuell gerade eine Formularpflicht gilt oder nicht. Weil dies mühsam ist, werden sich wohl einige Genossenschaften dazu entscheiden, immer die Vormiete bekannt zu geben. Sie müssen im Regelfall auch keine Anfechtung fürchten, denn sie werden kaum unbegründet die Mieten

## Ratgeber Recht

In der Rubrik Ratgeber Recht veröffentlicht das Magazin WOHNEN SCHWEIZ regelmässige Informationen über aktuelle Entscheide oder neue Trends im Mietrecht. Dieser Beitrag stammt von lic. iur. Martin Schwegler, der in Menznau LU als Rechtsanwalt tätig ist. Martin Schwegler ist zudem Präsident der Wohnraumgenossenschaft KAB und im Vorstand und Geschäftsausschuss von WOHNEN SCHWEIZ.



erhöhen. Spannend wird höchstens sein, was die Schlichtungsbehörde in Fällen vorschlägt, in denen die Miete bei älteren Wohnungen mit sehr langjährigen Mietern aus sozialen Überlegungen sehr tief geblieben ist, dann aber bei einem Mieterwechsel nach oben angepasst wird, denn diese Situation gibt es bei einigen Genossenschaften im Kanton Luzern.



**ROHRMAX** 

**Abfluss verstopft?**  
24h Service

**Werterhalt + Vorsorge**  
RohrMax kontrolliert kostenlos Ihre Abwasserrohre + Schächte.

**Informiert sein!**

**Kostenlose Rohr-Kontrolle**

**...ich komme immer!** 0848 852 856

info@rohrmax.ch



### Wyss Mirella: Lange Lebensdauer

Spezialität der Luzerner Herstellerfirma Wyss Mirella sind die bodenverschraubte Konstruktion und die robuste mechanische Steuerung der Waschmaschinen und Tumbler. Sie gewähren überdurchschnittliche Lebensdauer bei minimalem Unterhalt. Der Fabrikservice garantiert schnelle Unterhaltsarbeiten. So eignen sich die Geräte speziell für «Sharing Economy» in Mehrfamilienhäusern. Das rechnet sich auf Dauer: Statt in allen Wohnungen günstige Waschtrockensäulen zu installieren, sparen Geräte in der Gemeinschaftswaschküche über 20 Jahre rund drei Tonnen Elektroschrott und viele Tonnen CO<sub>2</sub>. pd

[www.wyss-mirella.ch](http://www.wyss-mirella.ch)

### Credit Suisse: Hypothekenberatung

Regionale Verankerung und kompetente Beratung! Diese beiden Faktoren vereinigen die Fachleute der CS. Auch wenn es um Immobilienfinanzierung geht. Das bedeutet konkret: Auf der Suche nach dem Traumhaus oder finanzieller Unterstützung bei einer anstehenden Sanierung oder Renovation bietet sich das regionale Wissen und die Expertise der Hypotheken-Experten der Credit Suisse an. Die Fachleute der Bank stellen für jeden Fall eine individuelle Finanzierungslösung zusammen – basierend auf den Bedürfnissen und Möglichkeiten des Kunden. pd

[www.credit-suisse.com](http://www.credit-suisse.com)

### Electrolux: Effektiv und ökologisch

Die Geschirrspüler von Electrolux sind nicht nur bequem, sondern auch effektiv und ökologisch. Mit QuickSelect™ wird via Schieberegler der präferierte Mix aus Laufzeit und Ökologie-Level eingestellt. Mehr braucht es nicht, der Geschirrspüler verwendet automatisch das richtige Programm für makellose Ergebnisse. Dank der ComfortLift®-Technologie lässt sich der Unterkorb sanft auf eine bequeme Arbeitshöhe anheben. So wird das Ein- und Ausräumen des Geschirrspülers zu einer mühelosen Aufgabe. Die Geschirrspüler von Electrolux wurden 2019 mit dem iF Design Award ausgezeichnet. pd

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

SIBIRGroup | service

**Waschmaschinen-Streik im dümmsten Augenblick**  
Schweizweiter Allmarkenservice für die Küche und den Wasorraum.

Ein Unternehmen der V-ZUG AG
[www.sibirgroup.ch](http://www.sibirgroup.ch)



## Unsere Partner

### Goldpartner:



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



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



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

### Silberpartner:



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



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



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



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



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



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



Harder Haas Partner AG

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

## Unsere Gönner

Zusätzlich zu den Goldpartnern und den Silberpartnern können Unternehmungen, Stiftungen oder Persönlichkeiten Gönnermitglied sein und so die Partnerschaft mit dem gemeinnützigen Wohnungsbau und dem Verband WOHNEN SCHWEIZ dokumentieren. Herzlichen Dank!

**Age-Stiftung**, Zürich, [www.age-stiftung.ch](http://www.age-stiftung.ch)

**Dachtler Partner AG**, Architekten, Zürich,

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

**Keramik Laufen AG, Laufen**, [www.laufen.ch](http://www.laufen.ch)

**Krüger + Co. AG**, Degersheim, [www.krueger.ch](http://www.krueger.ch)

**Kummer Partner Bauberatung GmbH**, Zürich,

[www.kummer-partner.ch](http://www.kummer-partner.ch)

**KWC Franke Water Systems AG**, Unterkulm, [www.kwc.ch](http://www.kwc.ch)

**Laternser Waser GmbH**, 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 Zürich**, Zürich, [www.raiffeisen.ch](http://www.raiffeisen.ch)

**Renggli AG**, Schötz, Sursee, [www.renggli-haus.ch](http://www.renggli-haus.ch)

**Rohr Max 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-maler.ch](http://www.schaub-maler.ch)

**Schulthess Maschinen AG**, Wolfhausen,

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

**Similor AG**, Laufen, [www.similor.ch](http://www.similor.ch)

**staeger.ch**, Küsnacht, [www.staeger.ch](http://www.staeger.ch)

**St. Galler Kantonalbank**, Zürich, [www.sgkb.ch](http://www.sgkb.ch)

**Strüby Konzept AG**, Seewen, [www.strueby.ch](http://www.strueby.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**, Langnau a. A.,

[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)

Der Verband WOHNEN SCHWEIZ ist offen für weitere Gönnermitglieder. Geschäftsführer Adrian Achermann oder Karin Wälti von der Geschäftsstelle sind gerne Ihre Ansprechperson für weitere Informationen:

WOHNEN SCHWEIZ, Obergrundstrasse 70, 6002 Luzern,  
Telefon 041 310 00 50

[adrian.achermann@wohnen-schweiz.ch](mailto:adrian.achermann@wohnen-schweiz.ch)

[karin.waelti@wohnen-schweiz.ch](mailto:karin.waelti@wohnen-schweiz.ch)

Stand Dezember 2020



Sanierung des vom finnischen Architekten Alvar Alto entworfene Hochhaus von 1968, welches als architektonisches Kulturerbe gilt. Nach der Bauzeit von gut einem Jahr präsentieren sich die 92 Mietwohnungen heute in einem Eigentumswohnung-Standard.

---

# WERTSCHAFFEND

ANLIKER entwickelt, plant und baut als  
Generaldienstleister.

---



Anliker AG Generalunternehmung

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

---

**ANLIKER**