

<b>Zeitschrift:</b>	Wohnen
<b>Herausgeber:</b>	Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
<b>Band:</b>	98 (2023)
<b>Heft:</b>	8: Renovation / Energie
<b>Rubrik:</b>	Verband

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 27.12.2025

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**



Aufmerksame Zuhörerinnen und Zuhörer: Blick in den Hauptsaal im KKL.

9. Forum der Schweizer Wohnbaugenossenschaften zum Thema «Bauen neu denken»

# Zeit für einen Systemwechsel

Wie bauen angesichts von Klimawandel und Ressourcenknappheit? Und zwar so, dass bezahlbarer Wohnraum entsteht? Diesen dringlichen Fragen widmete sich der diesjährige Branchenanlass in Luzern. Referate brachten auf den Punkt, weshalb konsequent umgedacht werden muss, Praxisbeispiele zeigten auf, wie der Wandel zur Kreislauffähigkeit am besten klappt.

Von Patrizia Legnini und Liza Papazoglou

Einem hochaktuellen Thema hat sich das Forum der Schweizer Wohnbaugenossenschaften unter dem Titel «Bauen neu Denken – Knacknüsse Klima, Kreislauf, Kosten» gewidmet. Entsprechend gross war die Resonanz: Rund 500 Teilnehmer:innen haben sich am 22. September im KKL eingefunden – ein Besucherrekord. **Eva Herzog**, Präsidentin von Wohnbaugenossenschaften Schweiz, betonte zur Eröffnung, wie wichtig es in Zeiten von steigenden Preisen sei, den gemeinnützigen Wohnungsbau voranzutreiben. Dabei müsse nicht einfach mehr, sondern auf eine ökologisch nachhaltige, zukunftsfähige Weise gebaut werden.

Die Journalistin und Moderatorin **Daniela Lager** führte einmal mehr charmant und souverän durch den Tag. Ein flammendes Plädoyer für einen radikalen Systemwechsel hielt in der Key Note der holländische Architekt und Pionier des zirkulären Bauens **Thomas Rau**. Denn, so seine Analyse: «Jede Optimierung stärkt letztlich das System, anstatt es zu verän-

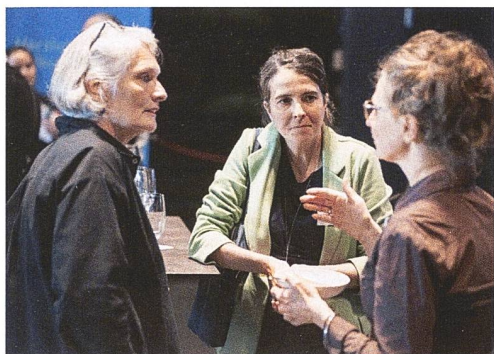
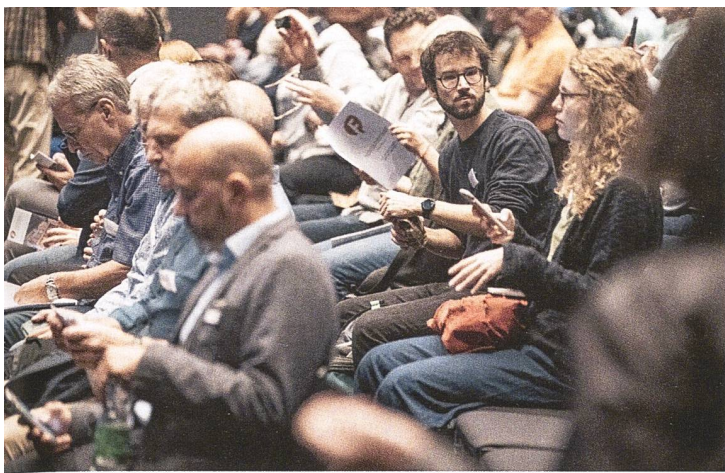
dern. Durch Optimierungen verlieren wir immer mehr Zeit.» Diese aber fehlt beim Klimawandel.

## Jedes Material ist wertvoll

Die Menschheit tue nicht das, was notwendig wäre, sondern nur das, was möglich sei, stellte er fest und verglich das Verhalten bei den Netto-Null-Zielen mit einem Alkoholiker, der seiner Frau verspricht, bis 2050 «alkoholneutral» zu sein und vorderhand unbeirrt weitertrinkt. Deshalb brauche es einen Bewusstseinswandel. Wenn (Bau-)Materialien am Ende einer langen Wertschöpfungskette zu wertlosem Abfall würden, laufe etwas grundsätzlich falsch. Denn in einem geschlossenen System wie der Erde sei jedes Material begrenzt und damit wertvoll.

Aus diesen Überlegungen heraus lancierte Rau 2012 mit Madaster den ersten Materialpass für Gebäude. In ihm werden alle verbauten Materialien erfasst und können später wieder aus-





Mit rund 500 Teilnehmerinnen und Teilnehmern verzeichnete das diesjährige Forum der Schweizer Wohnbaugenossenschaften in Luzern einen Besucherrekord. Die Gäste nutzten im KKL auch die Gelegenheit, sich über die Herausforderungen der Baubranche auszutauschen.

gebaut und weiterverwendet werden. Gebäude sind so nach Ablauf ihrer Lebensdauer nicht Abfall, sondern Materiallager. Wie man recourcenschonend baut, zeigte Rau an eigenen Projekten. Sein Tipp: Nachwachsende Rohstoffe verwenden, die Anzahl verwendeter Materialien reduzieren, trockene Verbindungen anwenden, Prozesse und Bauteile standardisieren und in Einheitsgrösse einsetzen.

**Kerstin Müller** von der Zirkular GmbH führte aus, wie man wiederverwendbare Bauteile findet. Sie erläuterte den aufwändigen Beschaffungsprozess von Re-Use-Bauteilen, der auch das Prüfen, Testen, Reinigen und Lagern umfasst. Der Verein Cirkla hat dafür einen nützlichen Leitfaden verfasst (erhältlich unter [www.cirkla.ch/publikationen](http://www.cirkla.ch/publikationen)). Beschaffen lassen sich Bauteile über Bauteiljäger:innen, -kataloge oder -börsen, oder man erfasst und bewirtschaftet die eigenen Bestände. Als grosse Herausforderung bezeichnete sie die rechtliche Situation, da noch keine Garantie auf wieder-

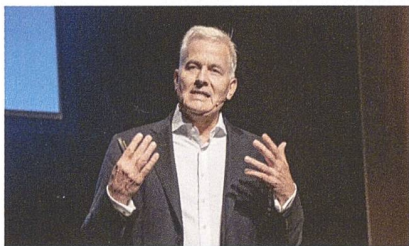
verwendetem Material bestehe. Versicherungslösungen seien aber in Diskussion.

### Weniger ist mehr

Um Lowtech-Lösungen ging es im Referat von **Marvin King** vom Institut für Gebäudetechnik und Energie der Hochschule Luzern. Ein Lowtech-Gebäude komme mit wenig Haustechnik aus. Das sei nicht nur im Betrieb relevant, sondern auch bei der Erstellung – die Gebäudetechnik ist dort für einen Viertel der Energie und zwanzig Prozent der Treibhausgase verantwortlich. Zudem seien Lowtech-Gebäude energieeffizient, ressourcenschonend, wirtschaftlich, robust und günstig im Unterhalt. Bei bestehenden Mehrfamilienhäusern verortete er bei der Haustechnik das grösste Einsparpotenzial bei der Reduktion des Energiebedarfs für Warmwasser.

Dass eine sorgfältige Auswahl von Baumaterialien für den Hitzeschutz wichtig ist, sagte **Caroline Hoffmann** von der Fachhochschule





Verbandspräsidentin Eva Herzog (von links) begrüßte die Gäste, Daniela Lager führte durch den Anlass (im Bild im Gespräch mit Direktor Urs Hauser). Thomas Rau, Kerstin Müller, Caroline Hoffmann, Marvin King, Roger Gort und Jérôme Glaser hielten Referate.

Nordwestschweiz. Gegen den Wärmeinseleffekt in den Städten helfe auch der Einsatz bestimmter Baumaterialien. Hoffmann stellte einen neuen Materialkatalog vor, der die Eigenschaften von Baustoffen und deren Auswirkungen auf die Aussentemperatur vergleicht. Auch Aspekte wie Blendung, Akustik, Treibhausgasemissionen und Lebensdauer werden bewertet. Das perfekte hitzemindernde Material gebe es nicht, man müsse – je nach Bauaufgabe und Einsatzort – ständig abwägen. Doch der neue Materialkatalog könne früh im Planungsprozess als Entscheidungshilfe und Nachschlagewerk dienen.

### Plattenbau kostengünstig saniert

Die Mehrwerte von Bestandsgebäuden betonte **Jérôme Glaser** von Countdown 2030. Das Architektenkollektiv kritisiert den Abriss von Gebäuden und will Planende zum sofortigen Umdenken bewegen. «Wir dürfen nicht länger zuwarten», mahnte Glaser. «Die aktuelle Dekade ist entscheidend.» Wenn sich jetzt nichts ändere, würden bis 2030 schon erste Kippunkte erreicht, die den Klimawandel beschleunigen. Anhand eines aktuellen Bauprojekts zeigte er auf, dass sich Renovationen auch dann lohnen, wenn man dies nicht erwarten

würde. So hat eine Bauherrschaft in Basel für einen geplanten Ersatzneubau das Wettbewerbsprogramm so offen formuliert, dass auch Vorschläge zum Bestandserhalt nicht ausgeschlossen waren. Tatsächlich überzeugte die Jury dann genau so ein Projekt.

Dass sich heute gerade junge Planer:innen Gedanken zu den Auswirkungen des Bauens und Wohnens auf das Klima machen, zeigten Einspielungen von Videointerviews mit Lernenden der Baubranche. Diese plädierten etwa dafür, Fassaden zu begrünen, Häuser höher oder gar unterirdisch zu bauen, kleinere Wohnflächen zu planen und hochwertige Baumaterialien aus der Region zu verwenden, und verrieten zudem ihre persönlichen Wohnwünsche.

Das Pariser Architekturbüro **Lacaton und Vassal** protestierte schon 2004 gegen die Politik der französischen Regierung, staatlich geförderte Wohnblocks in schlechtem Zustand abzureissen und durch Neubauten zu ersetzen. Ein Filmbeitrag zeigte sein Vorzeigeprojekt: Das Büro hatte 2017 mit dem Grand Parc einen Plattenbau mit 530 Wohnungen in Bordeaux durch den Anbau von Standardelementen kostengünstig vergrößert und mit Licht durchflutet. Im Film schwärmten die Bewohnerinnen und Bewohner von der neuen Aufenthaltsqualität in ihren Wohnungen und davon, in den Wintergärten das Wetter hautnah mitzuerleben.

### Digitalisierung als Chance

Der Frage, ob sich günstiger Wohnraum mit einer kreislaufgerechten Bauweise realisieren lässt, ging **Roger Gort**, Architekt und CEO des Büros für Bauökonomie, nach. Man mache immer wieder die Erfahrung, dass Ambitionen und Realitäten von Mietenden, Bauherrschaft und Planenden auseinandergehen. Gort kam zum Schluss, dass man die Chancen des zirkulären Bauens nutzen sollte. «Ökologisch nachhaltige Projekte sind meist auch ökonomische Projekte», sagte er. Wichtig sei, dass man sich aufs Wesentliche beschränke, also zum Beispiel auf weniger Wohnfläche setze oder auf die Einstellhalle verzichte. Kosten könnten bei der Gebäudetechnik eingespart werden, aber auch durch die Digitalisierung der Planungsprozesse und das Vermeiden von Planungsschlaufen.

Dass die gemeinnützigen Wohnbauträger eine Vorbildfunktion haben, betonte am Ende der Veranstaltung Verbandsdirektor **Urs Hauser**. «Sie machen schon vieles gut.» Er zeigte sich überzeugt, dass sie bestens gerüstet sind, um diese Vorreiterrolle auch beim klimagerechten Bauen wahrzunehmen. ■

Referate, Präsentationen und weitere Fotos sind unter [www.forum-wohnen.ch](http://www.forum-wohnen.ch) abrufbar. Nächstes Jahr ist das Forum am 13. September zu Gast in Mendrisio. In seiner regulären Form wird es das nächste Mal am 19. September 2025 im KKL Luzern stattfinden.



# Vorbildliche Projekte

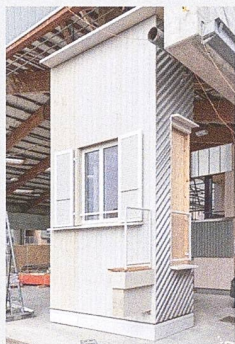


## Klimagerechtes Quartier

Das Projekt Fleur de la Champagne setzt neue Massstäbe in Biel: Auf einem Teil des Gurzelen-Areals neben dem alten Fussballstadion soll ab 2024 eine klimaneutrale

Überbauung mit 77 flächeneffizienten Wohnungen vom Studio bis zum Cluster und Gewerbe entstehen. Dafür haben mehrere gemeinnützige Bauträger die Genossenschaft GurzelenPlus gegründet. Die Gebäude werden nach den Prinzipien der Kreislaufwirtschaft geplant. Sie werden im Holzskelettbau erstellt und so, dass alles wieder rückbaubar ist, weshalb zum Beispiel die Wände nicht tragend und die Verbindungen geschraubt sind. Auf die Behandlung der Oberflächen wird verzichtet. Alle Haustechnikinstallationen befinden sich konzentriert im Kernbereich. Wo keine nachwachsenden Rohstoffe einsetzbar sind, setzt man auf Wiederverwendung, etwa von Stahlkonstruktionen für die Laubengänge, Betonplatten und Heizkörpern. Herausfordernd, so die Architektin, ist vor allem die Finanzierung von Re-Use-Bauteilen in der frühen Projektphase (siehe dazu Solidaritätsfonds-Artikel auf Seite 43). Mit den künftigen Bewohnenden soll ein positives Anreizsystem erarbeitet werden, das ein klimafreundliches Verhalten bei Mobilität, Konsum und Freizeitgestaltung unterstützt.

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



## Re-Use und Schwammstadt

Die von rund fünfzig Genossenschaften getragene Genossenschaft «mehr als wohnen» versteht sich als Innovationsmotor. Ihre zweite Überbauung mit fünf Gebäuden und 160 Wohnungen auf dem Areal des ehemaligen Hobelwerks beim Bahnhof Oberwinterthur steht kurz vor Fertigstellung. Angeboten werden verschiedene Wohnforum,

darunter Microliving. Ein Regenwassermanagement mit Schwammstadtelementen und klimaregulierender Vegetation soll der Überhitzung begegnen, angestrebt werden ausserdem skalierbare Lösungen für Netto-Null. Ein Gebäude wurde deshalb – mit Ausnahme der zwei untersten Geschosse – vollständig aus Holz erstellt. Erforscht wird nun, wie sich Bauweise, Transportwege und Schichtaufbau auf die CO<sub>2</sub>-Bilanz auswirken. Bei einem weiteren Holz-Hybrid-Bau kamen zahlreiche wiederverwendete Bauteile zum Einsatz. Besonders anspruchsvoll waren ihre Beschaffung und die Planung, die an die bestehenden Bauteile angepasst werden musste. Erste Berechnungen lassen vermuten, dass Re-Use zwar die Gesamtbilanz der Erstellung verbessert, wichtigere Hebel aber wohl im Tief- und Massivbau liegen. Erprobt werden ausserdem eine ressourcenschonende CO<sub>2</sub>-Abluftanlage und ein intelligent gesteuertes Heizsystem.

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



## Zirkuläre Architektur

Das CRCLR Haus für Gewerbe und Wohnen ist ein Umbau- und Erweiterungsprojekt in Berlin. Das Gebäude entsteht auf dem Gelände einer ehemaligen Brauerei und gilt als Leuchtturmprojekt für zirkuläre Architektur und nachhaltiges Wirtschaften. Etwa siebenzig Prozent der verwendeten Materialien und Produkte für den Ausbau der Bestands-geschosse wie Fenster, Türen und Fassadenteile stammen aus Abbruchliegenschaften. Der Co-working-Space in der ehemaligen Lagerhalle wurde ausschliesslich aus Abfällen, wiedernutzbar gemachten Materialien und rezyklierten Baustoffen wie alten Plastikplanen oder Bauzäunen konstruiert. Beim Neubau der dreigeschossigen Aufstockung wurde insbesondere auf spätere Wiederverwendbarkeit sowie auf den Gebrauch von Baustoffen aus nachwachsenden Rohstoffen geachtet. Er besteht hauptsächlich aus Holz, Stroh, Lehm und Kalk. Verbindungen wurden nicht geklebt, sondern verschraubt. Start-ups aus verschiedenen Wirtschaftsbereichen im Haus arbeiten an neuartigen und nachhaltigen Lösungen zu Abfallvermeidung und Ressourcenschonung.

[www.crclr.org](http://www.crclr.org)



## Nachhaltig und kostengünstig

Die Aargauer Landgemeinde Kaiserstuhl tritt das Gelände eines ehemaligen Schulhauses der Genossenschaft Leben in Kaiserstuhl Glik im Bau-recht ab, damit ein dichtes, nachhaltiges und

autoarmes Quartier mit rund 60 Haushalten für unterschiedliche Generationen entstehen kann. Dazu kommen Arbeitsplätze und Gewerbeflächen für verschiedene Bedürfnisse. Derzeit wird mit dem Architekturbüro in situ ein innovatives Projekt entwickelt, das höchste Nachhaltigkeitsziele erfüllen und Netto-Null im Bau und Betrieb anstreben soll, dabei aber kostengünstig bleibt. Erreicht werden soll dies dank möglichst wenig verbauter Energie. Das Schulhaus und die Turnhalle werden nicht abgebrochen, sondern umgebaut und umgenutzt. Im Betrieb wird auf Holzschnitzel und Fotovoltaik gesetzt. Gemeinschaftsräume, Kita oder Sharing-Angebote sollen in der Neustadt eine breit durchmischte Bewohnerschaft ansprechen und für alle Einwohner:innen von Kaiserstuhl zugänglich sein.

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



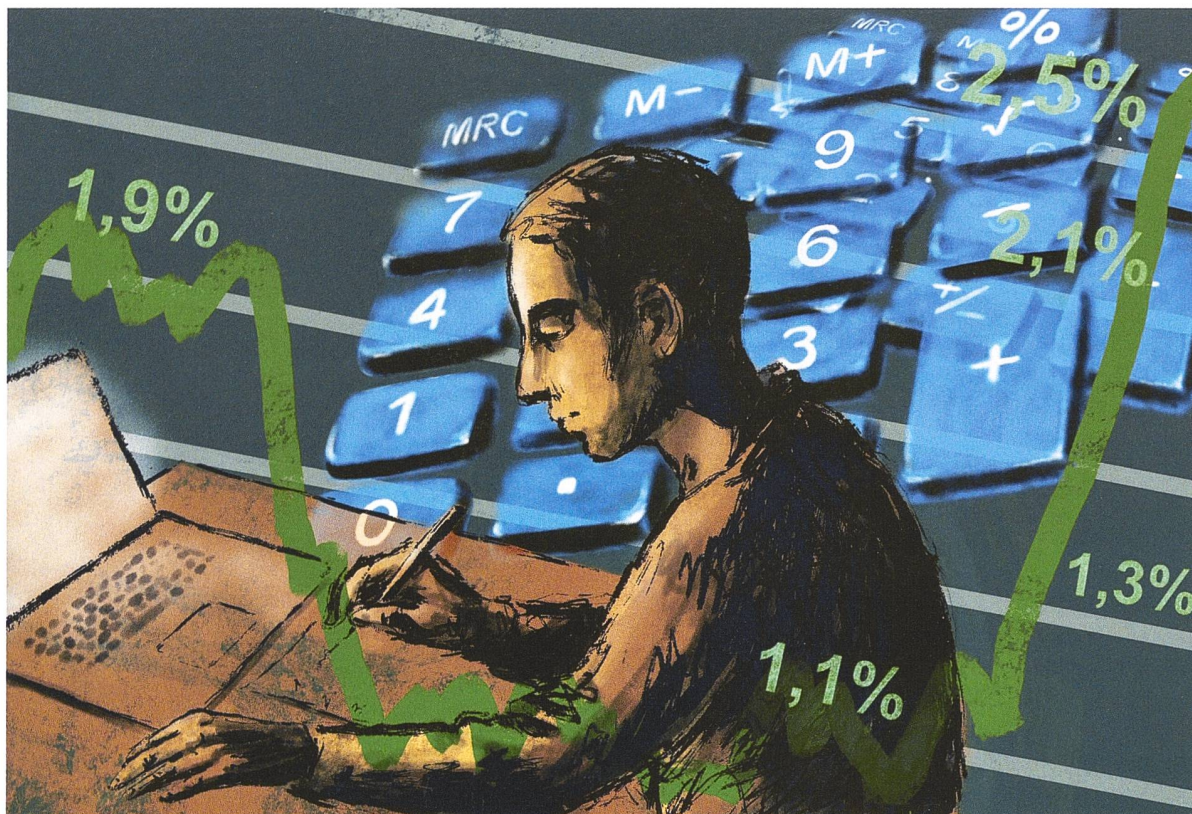


Bild: Monika Zimmermann

Steigende Zinsen? Lernen Sie damit umzugehen – in unserem Finanzierungslehrgang!

Weiterbildung für den gemeinnützigen Wohnungsbau

# Impulse für die Branche

Eine Umfrage zu unserem Weiterbildungsangebot hat aufgezeigt, dass bei der Förderung der Weiterbildung in den Wohnbaugenossenschaften teils noch Luft nach oben besteht. Nutzen Sie also unser vielfältiges Angebot!

Von Franz Horváth

Unsere Sommerumfrage zur Weiterbildung betraf mehrheitlich den Bereich Bau und Planung. Wir werden die eingegangenen Anregungen aufgreifen und freuen uns, wenn Sie uns auch in Zukunft Rückmeldungen geben. Das hilft uns, auf Ihre Bedürfnisse einzugehen.

## Weiterbildung verankern

Zur Freude und zur Sorge gab ein Ergebnis der Umfrage Anlass. Die Freude: Etwa drei Viertel der Antwortenden beurteilten die Weiterbildungsförderung in ihrer Genossenschaft positiv oder zumindest besser als mittelmässig. Der Grundsatz, dass man in die Aus- und Weiterbildung des Nachwuchses auch investieren muss, geniesst breite Verankerung. Doch etwa ein Viertel der Antwortenden gab der eigenen Genossenschaft eine eher negative Bewertung. Dabei ist es wichtig, dass die Förderung und eine gewisse Weiterbildungs-

verpflichtung zur Selbstverständlichkeit werden! Nur so entwickelt sich die Branche weiter. Nur so kann man sich untereinander vernetzen und neue Impulse aufnehmen. Zudem motivieren Weiterbildungsmöglichkeiten Mitglieder, sich in Vorständen zu engagieren.

## Für jeden ist etwas dabei

Nutzen Sie also unser Angebot! Im Februar beginnt bei Careum Weiterbildung in Aarau wieder ein Pflichtmodul im Bereich Wohn- und Siedlungsbetreuung, im Januar startet die Kombi der Rechtskurse und im Juni der Lehrgang über Finanzierungen. Angesichts der Veränderungen am Finanzmarkt ist sein Besuch sehr zu empfehlen. Dazu kommen wie immer Einzelkurse. Für fast alle ist etwas dabei. Die Nordwestschweizer Genossenschaften dürfen sich auf den Managementlehrgang in Basel freuen. Durchgeführt wird er

im Quartierzentrum von «Wohnen und mehr», dem Gemeinschaftsprojekt der Basler Genossenschaften.

## Gutscheine für Gewinner

Folgende Genossenschaften haben bei der Verlosung zur Umfrage einen Weiterbildungsgutschein gewonnen: Zürcher Bau- und Wohnngenossenschaft, Bauge-nossenschaft GISA, Wohnbaugenossen-schaft Andreas Gossau, WBG für die Familie Sursee und Genossenschaft Wia Lenz-burg. Wir gratulieren! ■

## Das ganze Angebot

Alle Kurse und Lehrgänge finden Sie auf [www.wbg-schweiz.ch/dienstleistung/gen/weiterbildung](http://www.wbg-schweiz.ch/dienstleistung/gen/weiterbildung) und [www.bildung-wohnen.ch](http://www.bildung-wohnen.ch) | 044 360 28 40



Kursdatum/Zeit	Veranstaltung	Ort	Kosten Mitglied * Nichtmitglied **
Do, 11. Januar 2024 17.30 – 21.00 Uhr	<b>Verwaltungsaufgaben: Kommunikation und Liegenschaftsunterhalt</b> Dieser Kurs führt Sie in ausgewählte Verwaltungsaufgaben von Wohnbaugenossenschaften ein. Das Schwergewicht legen wir auf die Kommunikation und den Unterhalt.	Pädagogische Hochschule Zürich, Zürich	Fr. 360.– * Fr. 440.– **
Di, 16. Januar 2024 9.00 – 17.00 Uhr	<b>Altersgerechte, barrierefreie Wohnungen und Siedlungsräume</b> Lernen Sie, eine Wohnumgebung systematisch zu beurteilen, Wohnumgebungen aus dem Blickwinkel von Menschen zu betrachten, die alt oder irgendwie beeinträchtigt sind.	SAW Siedlung Hirzenbach, Zürich	Fr. 510.– * Fr. 580.– **
Do, 18. Januar 2024 9.00 – 17.00 Uhr	<b>Gebäudeschadstoffe: Mehr als Schimmelpilz und Asbest</b> Schadstoffe in Gebäuden sind ein grosses Thema. Gewähr werden wir ihrer oft erst beim Sanieren. Gelegentlich machen Mieterinnen und Mieter auf sie aufmerksam, oder die Medien.	Hotel Engimatt, Zürich	Fr. 510.– * Fr. 580.– **
Mi, 24. Januar, 15. Mai 2024 und Di, 10. September 2024	<b>Kombi Recht für Wohnbaugenossenschaften</b> Die Kombi Recht für Wohnbaugenossenschaften umfasst drei Tageskurse, die Sie dazu befähigen, die wichtigsten Rechtsfragen in der Genossenschaftsverwaltung selbst zu beantworten.	Restaurant Anna, Zürich	Fr. 1'450.– * Fr. 1'650.– **
Mi, 24. Januar 2024 9.00 – 17.00 Uhr	<b>Genossenschaftsrecht (Modul 1 Kombi Recht)</b> Dieser Kurs vermittelt Ihnen praxisnah einen Überblick und Sicherheit im Genossenschaftsrecht. Zur Sprache kommen Generalversammlungen, Wahlen, Kompetenzen der Organe, Mitgliederrechte sowie Statuten und Reglemente.	Restaurant Anna, Zürich	Fr. 510.– * Fr. 580.– **
Mo, 29. Januar 2024 18.00 – 21.00 Uhr	<b>Führen eines Vorstandes</b> Auch Präsidentin oder Präsident sein will gelernt sein! Dieser Kurs bereitet Sie auf diesen Job vor und hilft Ihnen, Probleme bei der Zusammenarbeit im Vorstand anzugehen.	Fred Hotel, Zürich	Fr. 280.– * Fr. 360.– **
Mi, 31. Januar 2024 17.30 – 21.00 Uhr	<b>Personalfragen in Wohnbaugenossenschaften</b> Ein Kurs über Personalfragen, welche die Wohnbaugenossenschaften bewegen: Wie erstellen wir Anforderungs- und Kompetenzprofile? Personalsuche, Auswahl und Wahl im Rahmen der Genossenschaftsdemokratie, ganzheitliches Personalmanagement.	Hotel Waldstätterhof, Luzern	Fr. 360.– * Fr. 440.– **
Di, 6. Februar 2024 9.00 – 17.00 Uhr	<b>Wohnungsabnahme</b> Der, die Verantwortliche bei der Wohnungsabnahme muss sattelfest sein und alles Nötige zur Hand haben. Nach diesem Kurs bestehen Sie als Wohnungsabnehmer oder Wohnungsabnehmerin auch in heiklen Situationen.	Hotel Engimatt, Zürich	Fr. 510.– * Fr. 580.– **
Mi, 7. Februar 2024 17.30 – 21.00 Uhr	<b>Bau, Kauf und Renovation: Strategische Immobilienplanung, Boden- und Wohnungsmarkt (Pflichtmodul 5 Managementlehrgang)</b> Wie beurteilen wir Häuser und Areale und welche Immobilienstrategie fahren wir? Bei diesen Fragen hilft das Lehrgangsmodul 5. Es zeigt Ihnen, wie Sie das Wachstum Ihres Bestandes, Sanierungen und Ersatzneubauten aufgleisen können.	Pädagogische Hochschule Zürich, Zürich	Fr. 360.– * Fr. 440.– **
Mo, 12. Februar 2024 8.30 – 17.00 Uhr	<b>Genossenschaftskunde für Lernende</b> Dieser Kurs ergänzt die Berufsschule, indem er Ihrem Nachwuchs Hintergrundinformationen über den genossenschaftlichen Wohnungsbau und das Genossenschaftswesen vermittelt. Inklusive Quartierrundgang und Austausch unter den Lernenden über ihre Genossenschaften.	ABZ Gemeinschaftsraum Sihlfeld, Zürich	Fr. 350.– * Fr. 450.– **
Di, 4. März 2024 8.30 – 17.00 Uhr	<b>Hauswart, Hauswartin – Psychologe, Psychologin im Treppenhaus?</b> Der Alltag der Hauswartinnen und Hauswarte ist eine Gratwanderung. Sie müssen gut mit Menschen umgehen können. Sie sind im Treppenhaus nahe dran und manchmal inmitten von Konflikten. Dieser Kurs hilft Ihnen, solche Situationen zu meistern.	Vatter Business Center, Bern	Fr. 510.– * Fr. 580.– **
Mi, 13. März 2024 9.00 – 17.00 Uhr	<b>Schwierige Gespräche: Dank der Transaktionsanalyse besser mit Emotionen umgehen</b> Warum verhält sich Ihr Verhandlungspartner so emotional, obwohl sie sachlich diskutieren möchten? Lernen Sie mit Widerstand umzugehen und die Dynamik der Konflikteskalation zu stoppen.	Zollhaus Zürich	Fr. 510.– * Fr. 580.– **
So – Mi, 21. – 24. April 2024	<b>Praxis-Check: Écoquartiers am Genfersee – Stadterweiterungen in der Romandie</b> Save the date! Programm folgt.	Genf, Nyon, Lausanne	
Di, 23. April 2024 9.00 – 17.00 Uhr	<b>Wohnungsabnahme</b> Der, die Verantwortliche bei der Wohnungsabnahme muss sattelfest sein und alles Nötige zur Hand haben. Nach diesem Kurs bestehen Sie als Wohnungsabnehmer oder Wohnungsabnehmerin auch in heiklen Situationen.	vatter Business Center, Bern	Fr. 510.– * Fr. 580.– **
Mi, 15. Mai 2024 9.00 – 17.00 Uhr	<b>Mietrecht in Wohnbaugenossenschaften (Modul 2 Kombi Recht)</b> Behandelt alle Besonderheiten genossenschaftlicher Mietverhältnisse und Fragen wie Untermiete, Kündigung, Ausschluss und vorzeitige Rückgabe.	Restaurant Anna, Zürich	Fr. 510.– * Fr. 580.– **
Do, 23. Mai 2024 8.45 – 16.30 Uhr	<b>Hauswart-Servicekurs: Unterhalt von Armaturen, Keramik und Sanitärapparaten</b> Energie sparen, Schäden erkennen, Fehler beheben, richtig reinigen. Lernen Sie das Innenleben von WC und Wasserhahn kennen und auf das Wichtige zu achten!	Trainingscenter Keramik Laufen, Laufen	Fr. 35.– * Fr. 45.– **
Do, 30. Mai 2024 17.30 – 21.00 Uhr	<b>Aufgaben und Pflichten von Vorstandsmitgliedern</b> Welche Aufgaben und Pflichten habe ich als Vorstandsmitglied? Wo haften wir? Was heisst gute Führung? Wie trennen wir strategische Entscheidungen von den Alltagsgeschäften? Wie organisieren wir uns?	Pädagogische Hochschule Zürich, Zürich	Fr. 360.– * Fr. 440.– **
Mi, 5. Juni 2024 9.00 – 17.00 Uhr	<b>Umgang mit schwierigen Mieterinnen und Mietern</b> Sind Sie mit Mietenden konfrontiert, die ein besonders hohes Mass an kommunikativen Fähigkeiten und psychologisches Einfühlungsvermögen erfordern? Dann kommen Sie in diesen Kurs!	Hotel Waldstätterhof, Luzern	Fr. 510.– * Fr. 580.– **
Mi, 12. Juni 2024 17.30 – 21.00 Uhr	<b>Ansätze für eine professionelle genossenschaftliche Unternehmensführung</b> Viele kleine und mittlere Wohnbaugenossenschaften stehen vor der Herausforderung, die Verwaltung gemäss heutigen Bedürfnissen, Anforderungen und Möglichkeiten neu zu organisieren. Dieser Abend weist Ihnen den Weg dazu.	Hotel Banana City, Winterthur	Fr. 360.– * Fr. 440.– **
Sa, 15. Juni – Sa, 30. November 2024	<b>Finanzierungen im gemeinnützigen Wohnungsbau (Lehrgang)</b> Lernen Sie Finanzierungen vorzubereiten, auszuhandeln und zu planen. Dieser Lehrgang vermittelt Ihnen die Werkzeuge, die Sie brauchen, um in gemeinnützigen Wohnbauträgern die Verantwortung für Finanzierungsgeschäfte und die Finanzplanung zu übernehmen.	Pädagogische Hochschule Zürich, u.a. Zürich	Fr. 2'560.– * Fr. 3'250.– **
Samstag, 15. Juni 2024 9.15 – 16.00 Uhr	<b>Grundbegriffe und Einführung in die Immobilienfinanzierung bei gemeinnützigen Wohnbauträgern (Pflichtmodul 1 Finanzierungslehrgang)</b> Lernen Sie die Begriffe kennen, die Ihnen bei Finanzierungsgeschäften begegnen, und informieren Sie sich, wie eine Immobilienfinanzierung abläuft – aus der Sicht des Kreditnehmers und des Kreditgebers. Dieser Einstieg in unseren Finanzierungslehrgang ist auch als Einzelkurs besuchbar.	Pädagogische Hochschule Zürich, Zürich	Fr. 590.– * Fr. 780.– **
Mi, 26. Juni 2024 17.30 – 21.15 Uhr	<b>Sparen bei der Finanzierung und Risiko reduzieren bei der Zinsabsicherung</b> In diesem Kurs lernen Sie Finanzierungsprodukte und Absicherungsgeschäfte miteinander zu vergleichen. So können Sie gut vorbereitet in die Gespräche mit den Kreditgebern einsteigen.	Pädagogische Hochschule Zürich, Zürich	Fr. 390.– *
Fr, 28. Juni 2024 9.00 – 17.00 Uhr	<b>Einführung in das Genossenschaftswesen</b> Vertiefen Sie sich in die Welt der Genossenschaften. Woher kommt die Idee? Mit welchen Herausforderungen müssen sich Wohnbaugenossenschaften auseinandersetzen? Mit Quartierrundgang.	ABZ Gemeinschaftsraum Sihlfeld, Zürich	Fr. 510.– * Fr. 580.– **





## Kleiner Anteil, grosse Ausstrahlung

Der Satz war wohl kritisch gemeint, ist für uns aber eigentlich ein Kompliment: «Trotz dem insgesamt doch geringen Marktanteil sind sie politisch sehr präsent», schrieb die bürgerliche Denkfabrik Avenir Suisse im August über die Wohnbaugenossenschaften. Auch wenn ihr Thesenpapier mit dem Titel «Mieten und Mythen» mehr Mythen als etwas anderes enthält: Dieser Satz stimmt.

Die schlechte Nachricht ist: Ja, der Marktanteil des gemeinnützigen Wohnungsbaus ist tief, obwohl die Nachfrage nach gemeinnützigem Wohnraum so hoch ist. Die gute Nachricht ist: Wir spielen im Wohnungsmarkt eine viel grössere Rolle, als es unser Marktanteil vermuten liesse. Wir werden in Vernehmlassungen und wohnungspolitischen Diskussionen angehört. Wir werden in wichtige Task Forces eingebunden, sei es, wenn es um Geschäftsmieten, um die Aufnahme von Geflüchteten oder jüngst um den Runden Tisch zur Wohnungsknappheit geht.

Und wenn Sie die Medienschau abonniert haben, werden Sie es gemerkt haben: Es wird deutlich mehr über den gemeinnützigen Wohnungsbau berichtet. Wir beantworten wöchentlich Medienanfragen. Das ist sicher zum einen der aktuellen Wohnungsnot zu verdanken. Aber auch unserer jahrelangen unermüdlichen Medienarbeit und politischen Arbeit. Dazu gehört auch viel Hintergrundarbeit, die Wissen vermittelt, Recherchen unterstützt, Grundlagen erarbeitet, Kontakte pflegt und dafür sorgt, dass unser Verband als Kompetenz und Ansprechpartner wahrgenommen wird.

Dies zahlt sich nun aus. Auch wenn dadurch noch keine einzige neue Wohnung gebaut wurde. Aber es ist ein erster Schritt. Denn nur wenn unsere Leistungen sichtbar sind und unsere Forderungen gehört werden, kann sich auch politisch etwas bewegen.

*Urs Hauser, Direktor Wohnbaugenossenschaften Schweiz*



**wohnbagenossenschaften schweiz**  
verband der gemeinnützigen wohnbauträger

Dachverband

## Neue Stiftung Soliterra gegründet

Die Delegiertenversammlung hat am 26. Juni der Errichtung der neuen Solidaritätsstiftung «Soliterra» zugestimmt. Diese soll die beiden bestehenden Stiftungen des Verbands Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Solidaritätsfonds und Solinvest, ergänzen: Sie soll Land kaufen und im Baurecht abgeben können. Dies kann insbesondere jungen oder kleinen Ge-

nossenschaften helfen, mit weniger Eigenkapital Liegenschaften oder Land zu erwerben. Speziell dabei ist, dass das Baurecht nach frühestens zehn Jahren zu einem definierten Preis aufgelöst werden kann, sobald dies das Eigenkapital der Genossenschaft erlaubt. Die Gründungsversammlung der Stiftung hat im September stattgefunden.

*Peter Schmid*

Bundesparlament

## Ausserordentliche Session «Mieten und Wohnen»



Bild: Parlamentsdienste/Tim Loosli

**Im Rahmen der Herbstsession fanden im Bundeshaus auch die Feierlichkeiten zum 175-Jahr-Jubiläum der Bundesverfassung statt.**

Die steigenden Mieten und die zunehmende Wohnungsknappheit bewegen auch die Mitglieder des Bundesparlaments: In den letzten Monaten haben sie zahlreiche Vorstösse zum Thema Mieten und Wohnen eingereicht. Einige davon kamen in der Herbstsession zur Abstimmung. Zudem fand auf Antrag der SP und der Grünen eine ausserordentliche Session zum Thema «Mieten und Wohnen» statt. Wohnbaugenossenschaften Schweiz begrüsst die erhöhte Aufmerksamkeit für das Thema und forderte die Mitglieder des Bundesparlaments auf, sich für mehr preisgünstigen Wohnungsbau und gegen überhöhte Mieten auszusprechen. Leider lehnte das Parlament die betreffenden Vorstösse mehrheitlich ab. Erfreulicherweise stimmte die kleine Kammer einer

Motion von FDP-Ständerat Matthias Michel zu. Diese fordert, dass Kantone in ihren Richtplänen Gebiete für eine verstärkte Verdichtung sowie Zonen für gemeinnützigen Wohnungsbau definieren. Solche Zonen haben sich auf kommunaler Ebene vielerorts bewährt. Wenn im Rahmen der Innenentwicklung auch preisgünstiger Wohnraum entsteht, erhöht dies auch deren Akzeptanz in der Bevölkerung.

Ebenfalls zu begrüßen ist die Zustimmung des Ständerats zur Motion von Mitte-Ständerat Stefan Engler. Diese verlangt vom Bundesrat, Rechtssicherheit bei der Höhe der erlaubten Mietzinsrendite zu schaffen. Seit Oktober 2020 darf gemäss eines Urteils des Bundesgerichts der Ertrag den Referenzzins um zwei Pro-



zent übersteigen, wenn der Referenzzins zwei Prozent oder weniger beträgt. Steigt er über zwei Prozent, ist unklar, welche Rendite zulässig ist. Dies soll der Bundesrat klären.

### Mehrere Vorstösse abgelehnt

Anders sah es bei vorgeschlagenen Massnahmen gegen die steigenden Mieten aus. Sowohl der National- wie auch der Ständerat lehnten entsprechende Vorstösse ab. SP-Ständerat Hans Stöckli etwa verlangte, dass Kantone und Gemeinden periodisch und punktuell kontrollieren können, ob keine übersetzten Mieterträ-

ge erzielt werden. Die Grünen wollten den preisgünstigen Mietwohnungsbau fördern: mit Darlehen und Bürgschaften für Bauträger, die sich im Gegenzug zur Kostenmiete verpflichten. Die Motion Maya Graf (SR) / Balthasar Glättli (NR) verlangte die Aktivierung dieses ursprünglich vorgesehenen, aber nie angewandten Instruments – ohne Erfolg. Ebenfalls abgelehnt haben die Räte zwei weitere Motionen der SP. Die eine verlangte Massnahmen, damit die Auswirkungen der Referenzzinssatzerhöhungen auf die Mieten reduziert werden. Die andere wollte ein Moratorium für Mietzins-

erhöhungen einführen. Bundesrat Guy Parmelin verwies in der Debatte auf den einberufenen runden Tisch zur Wohnungsknappheit. Daraus sei ein Massnahmenplan resultiert, der jetzt in der Vernehmlassung sei. Er solle im ersten Quartal des kommenden Jahrs verabschiedet werden. Auch Wohnbaugenossenschaften Schweiz brachte sich im Prozess ein. Einer der drei inhaltlichen Schwerpunkte ist die Sicherstellung von genügend preisgünstigem, bedarfsgerechtem Wohnraum. Wir erwarten, dass hier nun konkrete Massnahmen vorgeschlagen werden. lg

Ostschweiz

## Dachmiete und Rückhaltebecken

Energie, Verkehr, Mikroklima, Schwammstadt und Biodiversität spielen beim Neubau und in der Bestandspflege eine immer wichtigere Rolle. Wie die gemeinnützigen Bauträger diese Themen angehen, erläuterten sie am Vorständetreffen des Regionalverbands Ostschweiz. Über 130 Personen nahmen daran teil. So wird derzeit auf Dächern von 29 Mehrfamilienhäusern der Wohnbaustiftung Russen die grösste Photovoltaikanlage im Wohnbereich der Stadt St. Gallen realisiert. Die St. Galler Stadtwerke mieten die Flächen und bauen darauf PV-Anlagen. Als Entschädigung profitiert die Stiftung von günstigem Solarstrom und einer Teilkostenübernah-

me der Dachsanierung. Mit der Jahresproduktion von rund 635 900 Kilowattstunden Strom werden in erster Linie die Bewohnerinnen der Siedlung und des Quartiers beliefert. In einem Reallabor wird zudem das komplexe Zusammenspiel beim Messen, Steuern und Regeln im dezentralen Energiesystem geübt. Der 2017 in der Genossenschaftssiedlung Sturzenegg gestartete Pilot wird auf ein ganzes Quartier ausgeweitet.

Eine naturnahe Umgebung mit mehr Grün und ein neuer Umgang mit dem kostbaren Gut Wasser zeichnen die am Anlass vorgestellten Neubau- und Sanierungsprojekte aus. Bereits zum zweiten



Bild: Roger Zahner

Über 130 Personen nahmen am Vorständetreffen des Regionalverbands Ostschweiz teil.

Mal nutzt die WBG St. Gallen etwa einen erdverlegten Heizöltank als Regenwasserrückhaltebecken, von dem Pflanzen, Kleintiere und Bewohnerschaft in Hitzeperioden profitieren. jmc

Solidaritätsfonds

## Leuchtturmprojekt der Bieler Genossenschaften

Die Baugenossenschaft GurzelenPlus wurde im Juli 2020 durch verschiedene Bieler Wohnbaugenossenschaften und Institutionen gegründet. Ziel ist, im Entwicklungsgebiet Gurzelen ein innovatives, nachhaltiges und zukunftsweisendes erstes Bauprojekt zu realisieren. Als Sieger aus dem Architekturwettbewerb ging das Projekt «Fleur de la Champagne» von Luna Productions hervor (siehe auch Artikel auf Seite 39).

Geplant ist der Neubau eines sechsgeschossigen Wohnkomplexes mit breitem Wohnungsmix. Vorgesehen sind traditionelle Klein- und Familienwohnungen sowie zahlreiche Spezialtypen. Neben Gemeinschafts- und Gewerbeflächen entstehen auch sechs Atelierräume, ein Gemeinschafts- und Werkraum sowie eine grosse Dachterrasse. Im Erdgeschoss sind unter anderem Co-Working Spaces,

eine Quartierbeiz, eine Mobilitätsstation und ein Gemeinschaftsfoyer geplant. Das Land wird der Genossenschaft im Baurecht von der Einwohnergemeinde Biel abgegeben. Das Projekt strebt die Anforderungen an ein 2000-Watt-Areal beziehungsweise den SIA-Effizienzpfad Energie (SIA 2040) an und soll möglichst das Netto-Null-Ziel erreichen. Für die Realisierung des Neubauprojektes sollen im Sinne des zirkulären Bauens bereits vorhandene Bauteile wiederverwendet werden (Re-use am Bau). Gesucht werden zum Beispiel Fassadenverkleidungen, Geländer, Heizkörper und Bodenbeläge. Mit der Bauteilsuche wurde schon während der Vorprojektphase gestartet, da diese in der benötigten Menge nicht einfach zu finden sind. Diese Bauteile und deren Lagerung müssen finanziert werden, was für die junge Genos-

senschaft eine Herausforderung darstellt, da im jetzigen Stadium noch keine Baufinanzierung abgeschlossen werden kann.

Die Genossenschaft stellt beim Solidaritätsfonds ein Gesuch für eine Überbrückungsfinanzierung, um bis zum Baustart die Liquidität sicherzustellen und die Reuse-Bauteile finanzieren zu können. Der Stiftungsrat unterstützt das innovative Neubauprojekt mit einem Überbrückungsdarlehen in Höhe von 870 000 Franken. Es wird zum Zeitpunkt der Bereitstellung der Sicherstellung in ein ordentliches Darlehen umgewandelt.

Kathrin Schriber, Geschäftsführung Stiftung Solidaritätsfonds, Wohnbaugenossenschaften Schweiz, 044 360 26 57, [www.wbg-schweiz.ch/solidaritaetsfonds](http://www.wbg-schweiz.ch/solidaritaetsfonds)



**Hausbau  
Energie  
Messe**

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

**Energy  
Future  
Days**

[energie-cluster.ch](http://energie-cluster.ch)

**23. – 26.11.2023 | BERNEXPO**

Schweizer Informationstage für Bauen  
Sanieren, Wohnen und Energie

Messe, Vorträge, Beratung für Private und Profis

**EINTRITT**

Mit WOHNEN  
gratis an die Messe

