

WOHNEN

Zeitschrift für genossenschaftlichen Wohnungsbau



PHOTOVOLTAIK

Für Solaranlagenbetreiber gelten
neue Spielregeln. Was bedeutet das?
SEITEN 11, 17

GBL kombiniert goldene PV-Fassade
mit neuartigem Energiekonzept
SEITE 20

Isos: Hoffen auf ein Ende der
Baublockaden
SEITE 32



Electrolux



reddot winner 2024
best of the best



SaphirMatt mit kratzfester Oberfläche

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

For better living. Designed in Sweden.

*Basiert auf externen Tests, im Vergleich zu unserer Standard-Kochfeldoberfläche ohne spezielle Behandlung oder Beschichtung.

Editorial

Liebe Leserin, lieber Leser

Fünf «goldene Jahre» habe die Solarenergie hinter sich. Dies meinte ein Vertreter des Branchenverbands Swissolar kürzlich in einem Radiobeitrag. In der Tat: Hohe Strompreise und gleichzeitig sinkende Kosten bei den Solarmodulen machten Photovoltaik-Anlagen attraktiv. So ist der Ausbau zügig vorangegangen, immer mehr Hausbesitzende wie Wohnbaugenossenschaften haben Solaranlagen auf ihren Dächern installiert oder sogar Fassaden damit ausgestattet (Seite 20).

Ob auch die kommenden Jahre bezüglich Solarstromnutzung golden werden, ist aktuell allerdings umstritten. Denn mit der Annahme des neuen Stromgesetzes im letzten Sommer wurden die Karten für Anlagenbetreibende völlig neu gemischt. Ob dabei die Chancen oder die Nachteile überwiegen, muss sich erst noch zeigen. Neu geregelt werden einerseits die Abnahmevergütungen; künftig wird dabei die Leistung der Anlage eine grosse Rolle spielen und ein möglichst hoher Eigenverbrauchsanteil noch wichtiger werden (Seite 11). Andererseits entstehen mit dem «virtuellen Zusammenschluss zum Eigenverbrauch (vZEV)» und «lokalen Elektrizitätsgemeinschaften» (LEG) neue Möglichkeiten für den Stromhandel. So können auch Bau- genossenschaften Strom viel einfacher als bisher und an einen breiten Kreis von Nutzer:innen verkaufen (Seite 17).

Sinnvoll ist CO₂-frei produzierter Solarstrom alleweil. Anspruchsvoll wird es weiterhin sein, PV-Anlagen auch wirtschaftlich zu betreiben. Die Preise für Anlagen und Vergütungen sowie die technischen Möglichkeiten werden sich weiterhin verändern, bei zunehmender Dringlichkeit der Klimakrise. Bleiben Sie also flexibel, setzen Sie Prioritäten und bleiben Sie dran!



Liza Papazoglou
Chefredaktorin
liza.papazoglou@wbg-schweiz.ch

INHALT

5 AKTUELL

8 JAHRESTHEMA NACHHALTIGKEIT: GRAUE ENERGIE

11 MEINUNG – Das bringt die neue Solarstromvergütung

INTERVIEW

12 «Siedlungswarte sind unser verlängerter Arm»

Geschäftsführer Michael Blunschi erklärt, wie die landesweit tätige Graphis operiert

PHOTOVOLTAIK

17 Strom teilen wird einfacher

Virtuelle ZEV und lokale Elektrizitätsgemeinschaften (LEG) bieten neue Chancen für PV-Anlagenbetreiber

20 Auf Eigenverbrauch optimiert

Die GBL installiert beim Ersatzbau Lacheren in Schlieren eine Solarfassade und erprobt innovatives Energiekonzept

25 Vertrauen ist gut, Kontrolle ist besser

PV-Anlagen sind unkompliziert, brauchen aber Wartung

HAUSTECHNIK

29 So bleiben Lifte in Fahrt

Wann lohnen sich Reparaturen, wann braucht es Ersatz?

WOHPOLITIK

32 Isos: Ende der Baublockade in Sicht?

Runder Tisch und kantonale Anpassungen: Bei der Isos-Direktanwendung bewegt sich etwas

35 Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) wird 50

Das Kompetenzzentrum des Bundes für Wohnungspolitik blickt zurück und in die Zukunft

38 VERBAND

43 RECHT: FERNWÄRME-VERTRÄGE

44 BAU DES MONATS: SCHL, SIEDLUNG BOISY IN GENF

46 AGENDA/VORSCHAU/IMPRESSUM

47 GENOSSENSCHAFT IM FOKUS: SGE FÖRDERT JUGEND



Zukunftsfähig: Rund 1000 Solarpanels hat die Siedlungsgenossenschaft Sunnige Hof 2024 auf den Dächern ihrer Siedlung Silbergrueb in Mönchaltdorf (ZH) installiert. Den Strom speichern vier Salzbatte riespeicher. Mit dieser Lösung werden sechzig Prozent des Strombedarfs der Bewohner abgedeckt.

Bild: Luca Donati

LANI – EINFACH AUFGERÄUMT

LAUFEN



Vielfältige Kombinationen
und Oberflächenvarianten



Schnelle und leicht
verständliche Installation



Eingelassene Front
mit integrierter Griffleiste



Schubladen mit Vollauszug
und Soft-Close



Holzwerkstoffe ausschliesslich
aus europäischen Quellen
mit FSC- und PEFC-Zertifikaten

laufен.ch



LANI MÖBELKOLLEKTION MIT LUA
LAUFEN 1892 | SWITZERLAND



Hansjürg Labèr – Geschäftsführung
IDZ Immobilien Dienstleistungszentrum GmbH

«**ImmoTop2**
überzeugt durch
Einfachheit,
Transparenz und
Nachvollziehbarkeit
– Hotline inklusive.»

W&W

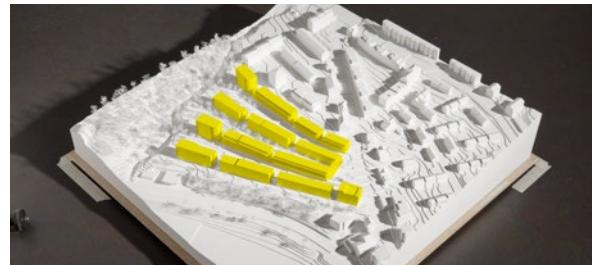
W&W Immo Informatik AG
www.wimmo.ch

FREIBLICK, ZÜRICH

Gartenstadtqualitäten erhalten

Die 1931 erstellte Siedlung Sonnenhalde I der Baugenossenschaft Freiblick in Zürich Leimbach ist erneuerungsbedürftig und weist erhebliches Verdichtungspotenzial auf. Die 120 Wohnungen in mehrheitlich Ein- und Zweifamilienhäusern sind klein, in schlechtem baulichem Zustand und nicht hindernisfrei. Sie wurden durch spätere Eingriffe stark verändert und können nachweislich weder energetisch noch strukturell nachhaltig ertüchtigt werden. Bereits 2008 genehmigten die Genossenschaftsmitglieder deshalb einen Ersatzneubau mit dem Ziel, neu 300 bis 330 gemeinnützige Wohnungen für etwa 800 Menschen anbieten zu können. Basierend auf einer Testplanung von 2022 führte die Freiblick einen anonymen, einstufigen Projektwettbewerb im selektiven Verfahren mit 13 Teams durch. Vorgaben waren Nachhaltigkeit gemäss Minergie-P-Eco und eine besonders gute städtebauliche und freiräumliche Gestaltung; das über 38 000 Quadratmeter grosse Areal liegt an einem Hang über einer befahrenen Strasse und umfasst auch einen Waldabschnitt mit Tobel sowie Freihaltezonen. Gesucht war eine hochwertige Wohnsiedlung, die den Gartenstadtcharakter behält, Klimaspekte sowie Lärmschutz berücksichtigt und attraktive Freiräume bietet.

Die Jury hat sich einstimmig für den Vorschlag von Michael Meier und Marius Hug Architekten AG mit Studio Vulkan Landschaftsarchitektur AG, beide Zürich, ausgesprochen. Es überzeugt laut Jurybericht mit einer Vielzahl an Qualitäten und gewährt eine differenzierte, sorgfältige Einbettung in den Quartierkontext. Der Entwurf sieht vier hangparallele, gleichmässige Zeilen aus je drei bis vier Gebäuden vor, die sich fächerartig von der Zufahrtsseite im Norden in Richtung Tobel im Süden erstrecken und die Durchlässigkeit zum Hüslibachtobel gewähren. Die meisten Gebäude haben vier bis fünf Geschosse. Ebenfalls zu überzeugen vermochten die effizienten Wohnungsgrundrisse, grosszügige Übergangsschichten vom Innen- zum Außenraum und die diffe-



Bilder: Filippo Bolognesi Images/
Arc Consulting+Architektur

Der Entwurf von Michael Meier und Marius Hug Architekten mit Studio Vulkan Landschaftsarchitektur sieht vier hangparallele Zeilen und vielseitige grüne Außenräume vor.

renzierten Außenräume. Die unterschiedlich grossen Wohnungen verfügen sowohl über einen direkten Bezug zu den autofreien Wohngassen wie auch zum mit vielen Bäumen bepflanzten Grünraum. Erschlossen werden sie je nach Lage über Laubengänge und Treppentürme.

Die Siedlung wird durch zahlreiche öffentlichkeitsorientierte und nachbarschaftsfördernde Nutzungen ergänzt. Vorgesehen sind Gemeinschaftsräume, Supermarkt, Bistro, Kindergarten, Krippe, Ärzte- und Physiotherapiepraxis sowie die Büros der Freiblick.

MEHR ALS WOHNEN, ZÜRICH

10 Jahre Hunziker-Areal: Fest und Dokfilm-Premiere

Das Hunziker-Areal, das Pionierprojekt der Genossenschaft «Mehr als wohnen», feiert am 21. Juni mit einem grossen Fest sein zehnjähriges Bestehen. Zu sehen ist dabei auch die Premiere der Dokfilm-Webserie «Neues vom Stadtrand». Bewohner und Filmemacher Stephan Wicki hält seit den Anfängen das Alltagsleben der 1300 hier lebenden Menschen mit der Kamera fest. Gezeigt wird die erste Filmstaffel mit fünf achtminütigen Kurzfilmen (um 14, 16, 18 und 20.30 Uhr). Nach der Premiere sind die Filme auf Vimeo frei zugänglich. Die zweite Filmstaffel folgt im Oktober.

Festprogramm: www.hunzikerfest.ch

Dokfilm «Neues vom Stadtrand» (ab 21. Juni, 18 Uhr)



Filmstill: Stephan Wicki

EIGENGRUND / RÖNTGENHOF / BRUNNENHOF / WOHNBAUSTIFTUNG BADEN

Neue Geschäftsleitungen

Im April hat **Barbara Pataky** die Geschäftsführung der Siedlungsgenossenschaft Eigengrund (SGE) aus Zürich übernommen. Die erfahrene Architektin und Immobilienökonomin war 2013 in die SGE eingetreten und leitete seit 2018 die Immobilienentwicklung. Ihr breites Fachwissen rundet sie derzeit mit einem MBA in General Management ab. Pataky folgt auf Reto Klink.

Bei der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Röntgenhof Zürich (GBRZ) leitet **Severin Keller** neu die Geschäfte. Er war seit Ende 2023 als Leiter Bau bei der GBRZ tätig. Der Architekt bringt breite Erfahrung aus den Bereichen Bau und Immobilien mit und löst Marco Reggio ab.

Eine schrittweise Übergabe findet bei der Baugenossenschaft Brunnenhof Zürich (BBZ) statt. Geschäftsfüh-

rer René Meier geht Mitte 2026 in Frühpension. Im Juni trat **Michael Nussbaumer** seine Arbeit als Nachfolger an, im September übernimmt er die Gesamtverantwortung; Meier widmet sich ab dann einem Grossprojekt. Nussbaumer verfügt über Führungserfahrung, betriebswirtschaftliche Kenntnisse und Erfahrung im Dienstleistungsmarketing.

Valérie Anouk Clapasson wurde im März zur neuen Geschäftsführerin der Wohnbaustiftung Baden gewählt. Sie folgt auf Adrian Rehmann. Clapasson hatte bis Mai 2024 die Geschäftsstelle der Genossenschaft Kalkbreite in Zürich geleitet. Sie sitzt im Vorstand des Regionalverbandes Zürich und bringt Kompetenzen in Management, Öffentlichkeitsarbeit und Finanzen mit.



Bild: © Niklaus Spoerri

Barbara Pataky



Bild: zVg.

Severin Keller



Bild: Select Fotostudio

Michael Nussbaumer



Bild: zVg.

Valérie Anouk Clapasson

WBG ST. GALLEN

Arbeitersiedlung gerettet



Bild: Thomas Kessler

Dank des Kaufs wird das Neudorf-Ensemble erhalten. Die Häuser werden zusammen mit den Bewohner:innen saniert.

unter Einbezug der Bewohner:innen sanieren. Die historisch bedeutsame Siedlung war zwischen 1896 und 1909 in drei Etappen erbaut worden und besteht aus Doppelhäusern mit total 49 Wohnungen. Sie stellen bedeutende Zeitzeugen der Industrialisierung dar und sind grösstenteils sanierungsbedürftig. Allen aktuellen Mieter:innen sowie Mitgliedern des Vereins Neudorf Flums, der 2021 zur Unterstützung gegründet worden war, wird die Mitgliedschaft in der WBG St. Gallen angeboten.

Die WBG St. Gallen konnte im März die ehemalige Arbeitersiedlung Neudorf der Spinnerei Spoerry in Flums (SG) kaufen. Damit bleiben die denkmalgeschützten Bauten mitten im Dorf als Ensemble erhalten und ihr langfristiger Bestand ist gesichert. Die Genossenschaft will die Häuser etappenweise und

GBL, ZÜRICH / PRO FAMILIA, ALTDORF

Wechsel im Präsidium

Nach 23 Jahren tritt Mark Jäggi als Präsident der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Limmatatal (GBL) zurück. Die GV wählte im Mai **Dominic Haag** zu seinem Nachfolger. Der Innenarchitekt ist seit 2014 im Vorstand. Er leitet ein Hochschulinstitut und hat viel Erfahrung in Führung sowie im Planungs- und Bauwesen.

Auch die Urner Wohnbaugenossenschaft Pro Familia hat einen neuen Präsidenten. **Remo Baumann** ist als Rechtsanwalt in Altdorf und Zug tätig und war lange im Gemeinderat von Flüelen aktiv, zuletzt als Gemeindepräsident. Er folgt auf Urs Amrhein, der sich 32 Jahre im Vorstand engagierte, 14 Jahre davon als Präsident.



Dominic Haag



Remo Baumann

Bild: zVg.

ETH FORUM WOHNUNGSBAU

Welche Wohnformen braucht es nach der Kernfamilie?

Am 9. Mai 2025 lud das ETH Wohnforum unter dem Titel «Architekturen der Familie» zum 19. Forum Wohnungsbau ein. Expert:innen aus Wissenschaft, Architektur und Immobilienwirtschaft beleuchteten, wie sich Familienkonstellationen zunehmend differenzieren und wie sich diese Dynamik auf den Wohnbedarf und den Wohnungsmarkt auswirkt. Auf dem Markt dominiert nach wie vor das Wohnraumangebot für die Kernfamilie, obwohl heute vielfältigste Lebensformen bestehen.

Das Forum zeigte, dass innovative Lösungen massgeblich durch Wohnbaugenossenschaften vorangetrieben werden: Sie bieten generationenübergreifende Cluster- und Grosswohnformen, Hallenwohnen und allgemein Projekte mit vielfältigen Wohnungsgrössen sowie multifunktional nutzbaren Räumen an. Exemplarisch dafür steht das vorgestellte Projekt Schokoladenlager der Genossenschaft Warmbächli in Bern. Dank seiner grossen Nutzungsvielfalt ermöglicht es, ganze Wohnbiographien im selben Gebäude zu durchleben. Auch Nathanea Elte von der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich (ABZ) legte in ihrem Fachreferat dar, wie es Baugenossenschaften gelingt, Wohnraum für alle Lebensphasen zu schaffen: dank Wohnsicherheit, Bezahlbarkeit, flexiblen Zusatzräumen sowie gelebter Gemeinschaft und Mitbestimmung.

**Kratzfest und elegant**

Bild: zVg.

Auf Glaskeramik kann es mit der Zeit kleine Kratzer geben, die die Keramik älter aussehen lassen, als sie ist. Electrolux lanciert mit SaphirMatt ein Induktionskochfeld-Sortiment mit strukturierter Oberflächenbeschaffenheit und matter Optik. Die neuartige Oberfläche soll bis zu viermal resistenter gegen Kratzer sein als herkömmliche Glaskeramik und ausserdem beständig gegen Fingerabdrücke und andere Nutzungsspuren. Alle vier Varianten gehören zur EcoLine und damit zu den energieeffizientesten Geräten von Electrolux.

www.electrolux.ch

**Digitale Schlüssel**

Elektronische Zutrittslösungen haben zahlreich Vorteile: Geht ein Schlüssel verloren, müssen nicht mehr ganze Anlagen ausgetauscht werden, zudem können Zutritte einfach und zentral geregelt werden – auch für externes Personal wie Handwerker:innen. Zu den Anbietern solcher Technologien gehört auch die Salto Systems AG aus dem thurgauischen Eschlikon. Ihr neustes Produkt ist der «XS4 One S Keypad»; er ermöglicht den Zutritt über Codes, Badges und digitale Schlüssel oder Kombinationen daraus.

www.saltosystems.com



Bild: zVg.

primbau
beraten_planen_bauleiten

Mit Primbau bauen – auf Referenzen bauen

ABZ, Allgemeine Baugenossenschaft, Zürich
Siedlung Oberwiesenstrasse Zürich, 108 Wohnungen
Siedlung Almend Horgen, 374 Wohnungen
Siedlung Wacht Adliswil, 88 Wohnungen

ASIG Wohngenossenschaft
Siedlung Baumacker Buchs, 38 Wohnungen
Hirzenbachstrasse Zürich, 36 Wohnungen
Sperletweg Zürich, 36 Wohnungen
Holzerhurd Zürich, 89 Wohnungen
Schaffhauserstrasse Zürich, 40 Wohnungen

BAHOGE Wohnbaugenossenschaft, Zürich
Siedlung Hedigerfeld Affoltern am Albis, 90 Wohnungen
Siedlung Roswiesen, 71 Wohnungen
Siedlung Hirzenbach, 225 Wohnungen
Siedlung Luegisland, 156 Wohnungen

Baugenossenschaft Heubach, Horgen
Mehrfamilienhäuser Hühnerbühl, 42 Wohnungen
Mehrfamilienhäuser Speerstrasse, 40 Wohnungen
Mehrfamilienhäuser Steinbruchstrasse, 20 Wohnungen

Baugenossenschaft Sonnengarten, Zürich
Wydäckerring, 273 Wohnungen
Rüthof, 105 Wohnungen

Baugenossenschaft SUWITA, Zürich
Thalwiesenstrasse, 106 Wohnungen

Baugenossenschaft Waidberg, Zürich
Siedlung Tannenrauch, 165 Wohnungen
Seminarstrasse, 24 Wohnungen

Eisenbahnerbaugenossenschaft Zürich-Altstetten
Mehrfamilienhäuser mit 231 Wohnungen
Neubau Hohlstrasse, Luggwegstrasse, Baslerstrasse, 144 Wohnungen

GEWOBAG
Gewerkschaftliche Wohn- und Baugenossenschaft
Siedlung Burgstrasse Uster, 71 Wohnungen
Siedlung Weihermatt Urdorf, 110 Wohnungen
Neubau Malojaweg Zürich, 58 Wohnungen
Neubau Giardino Schlieren, 172 Wohnungen
Neubau Dachslenstrasse Zürich, 13 Wohnungen
Neubau Stampfenbrunnenstrasse Zürich, 14 Wohnungen
Neubau Fellenbergstrasse Zürich, 75 Wohnungen
Neubau Siedlung Frankental Zürich, 94 Wohnungen

Gemeinnützige Baugenossenschaft Heimelig, Zürich
Siedlung Frohalp, 72 Wohnungen

Gemeinnützige Baugenossenschaft Limmat (GBL)
Neubau In der Wässeri II, Mehrfamilienhäuser, Kindergarten
Dunkelholzli, 176 Wohnungen, Aufstockungen
Neubau Tiefgarage, Neubau 10 Einfamilienhäuser
Neubau Heidenkeller Urdorf, 62 Wohnungen
Neubau Langhagweg Zürich, 20 Wohnungen

Siedlungsgenossenschaft Sunnige Hof, Zürich
Neubau Zürich Affoltern, 24 Wohnungen
Um- und Anbau von 39 Reiheneinfamilienhäusern

Wohnbaugenossenschaft Holberg, Kloten
Mehrfamilienhäuser in Kloten und Bachenbülach, 180 Wohnungen

Organisation von Studienaufträgen für verschiedene Baugenossenschaften

Bei diesen Projekten handelt es sich um Neubauten und Renovationen mit unterschiedlichen Sanierungstiefen, die Innen- und Aussenrenovationen, Um- und Anbauten, Aufstockungen, Balkonerweiterungen oder -anbauten sowie Umgebungsgestaltungen betreffen.

Wir zeigen Ihnen gerne vollendete oder sich in der Durchführung befindliche Bauten.

PRIMBAU AG

Planung und Durchführung von Altbaurenovationen und Neubauten
Seestrasse 540, 8038 Zürich Telefon 044/488 80 80



Graue Emissionen als Klimasünder

Lange konzentrierte man sich bei Gebäuden auf einen effizienten Betrieb. Die Klimadebatte hat den Fokus auf die grauen Emissionen gelenkt, die beim Bauen entstehen: Sie schlagen mittlerweile mehr zu Buche als die Betriebsemissionen. Neue Gesetze sollen zur Reduktion beitragen. Daniel Krucker

Bild: zVg.



Die Wogeno will ihre Liegenschaft an der Riedenhaldenstrasse in Zürich Affoltern sanieren und aufstocken. Um den CO₂-Ausstoss zu minimieren, wurde für den Architekturwettbewerb vorgegeben, den Rohbau inklusive Untergeschoss zu erhalten.

Im Juni 2023 stimmte die Stimmbevölkerung dem Klima- und Innovationsgesetz und damit dem «Netto-Null-Ziel» mit 59,1 Prozent zu. Damit ist gesetzlich verankert, dass die Schweiz ab 2050 nicht mehr Treibhausgase in die Atmosphäre ausstossen soll, als durch natürliche und technische Speicher aufgenommen werden. Die Vorgabe ist klar – die Umsetzung umso anspruchsvoller.

Wenn im Gebäudebereich Netto-Null erreicht werden soll, muss der Fokus auf die Erstellung gelegt werden. Der Bau eines Gebäudes verursacht nämlich mittlerweile deutlich mehr CO₂-Emissionen als die Bereitstellung von Heizenergie und Warmwasser über die gesamte Gebäudelebensdauer von sechzig Jahren. Ausschlaggebend sind dabei die graue Energie beziehungsweise die grauen Emissionen. Als graue Energie bezeichnet

man den Energieaufwand, der über den gesamten Lebenszyklus der eingesetzten Materialien aufgewendet werden muss; sie umfasst Rohstoffgewinnung, Verarbeitung, Lagerung, Transport, Montage sowie den Recyclingprozess, wenn ein Produkt oder Bau sein Lebensende erreicht hat. Die grauen Treibhausgasemissionen beziehen sich auf das CO₂, das bei der Bereitstellung der grauen Energie freigesetzt wird. Diese Emissionen gilt es beim Bauen zu senken.

Gesetze und Normen

Anfang Jahr trat das revidierte Energiegesetz (EnG) in Kraft. Es verpflichtet die Kantone, Grenzwerte für die graue Energie bei Neubauten und bei wesentlichen Erneuerungen vorzuschreiben. Aktuell diskutiert die Konferenz kantonaler Energiedirektor:innen (EnDK), die für

die Entwicklung der Mustervorschriften der Kantone im Energiebereich (MukEn) zuständig ist, Empfehlungen zur Berücksichtigung von grauer Energie. Sollte die EnDK diese im August annehmen, müssen die Kantone entsprechende Gesetze erlassen. Diese könnten in ersten Kantonen frühestens 2028 in Kraft treten.

Bereits einen Schritt weiter ist die im Februar publizierte Norm SIA 390/1 «Klimapfad – Treibhausgasbilanz über den Lebenszyklus von Gebäuden» (siehe *Wohnen* 2/2025). Sie löst das Merkblatt SIA 2040 «SIA-Effizienzpfad Energie» ab und bietet ein fundiertes Regelwerk zur Bilanzierung aller Treibhausgasemissionen von Gebäuden. Ihre Vorgaben sind etwas ambitionierter, als nach aktuellem Stand die MuKen-Empfehlungen ausfallen dürften, sie sind aber nicht gesetzlich verpflichtend.

Ansätze bei Baugenossenschaften

Vorerhand verpflichten sich Bauträgerinnen somit nur auf freiwilliger Basis, graue Energie in ihren Projekten zu berücksichtigen. Anfragen bei einigen Verbandsmitgliedern zeigen, dass die meisten das Thema zwar hoch gewichten, konkrete Massnahmen aber noch eher die Ausnahme sind. Die Graphis Bau- und Wohngenossenschaft zum Beispiel lagert bei Bauprojekten Küchengeräte, Armaturen oder Sanitärprodukte ein und verwendet diese wieder, statt neue Produkte anzuschaffen, sagt Geschäftsführer Michael Tschofen. Auch achte die Genossenschaft auf möglichst langlebige Bauteile wie Stahlküchen: «Sie halten nicht nur fast doppelt so lange, ihr Material ist auch wiederwendbar.»

Die Wogeno Zürich hat 2024 bei einem Erneuerungsprojekt eines Mehrfamilienhauses aus den 1950er-Jahren im Architekturwettbewerb bewusst die Vorgabe gemacht, dass der Rohbau inklusive Untergeschoss erhalten werden soll. Vorstandsmitglied Tom Weiss: «Die Wogeno pflegt bezüglich grauer Energie eine Kultur des Erhaltens. Wir renovieren oder ersetzen nicht auf Vorrat, sondern nutzen Bauteile so lange, wie sie halten.»

Die Eisenbahner-Baugenossenschaft beider Basel (EBG) wiederum hat an ihrer letzten Retraite die Reduktion von grauer Energie thematisiert. Gemäss Jan Börner, Leiter Bau und Entwicklung, verankert sie nun den Klimaschutz als integralen Bestandteil in die künftige Bautätigkeit. Bereits entschieden hat sie, ein Projekt mit fünfzig Wohnungen nicht wie ursprünglich geplant aus Beton, sondern aus Holz zu erstellen. Außerdem will sie ihr Leitbild anpassen und einen «Klimarat» schaffen, in dem auch die Bewohnenden vertreten sind.

Grösste Verursacher

Den Löwenanteil an grauer Energie beziehungsweise grauen Emissionen in der Bilanz eines Gebäudes verursacht das Tragwerk. Weniger bekannt ist, dass mit einem fast gleich hohen Anteil die Gebäudetechnik zu Buche schlägt, wie Gianrico Settembrini von der Hochschule Luzern erklärt. Er leitete das Projekt «Sygren»; Forschende haben dabei Systemkennwerte der grauen Energie von Gebäudetechniksystemen definiert und Optimierungspotenzial in der Planung phasengerecht aufgezeigt. Wichtig sei, dass Planende die grauen Emissionen der Gebäudetechnik nicht isoliert betrachteten: «Bei der Evaluation ist immer der Nutzen im Betrieb den Emissionen in der Erstellung gegenüberzustellen», sagt Settem-

brini. So verursachen zum Beispiel Erdsonden oder PV-Anlagen zwar relativ hohe CO₂-Emissionen, ihr Beitrag an die betriebliche Effizienz sei aber ebenfalls hoch. Settembrini rät Bauträgerinnen, bei jedem Gebäudekonzept die Bedürfnisse der Nutzenden spezifisch abzuwägen und sich bei der Gebäudetechnik auf das zu beschränken, was wirklich nötig sei. Gebäude mit wenig Gebäudetechnik punkten überdies nicht nur bezüglich grauer Energie, als positiver Nebeneffekt reduziert sich auch der Unterhaltsaufwand.

Weniger ist mehr

Es gibt also vieles zu beachten. Das weiss auch der Verein Ecobau, der getragen wird von Bund, Kantonen und Städten und bezweckt, ökologisches und kreislauffähiges Bauen breit zu verankern. Gemäss Ecobau liegt bezüglich grauer Energie in der Planungsphase einer der stärksten Hebel. Ecobau stellt deshalb unter www.ecobau.ch/instrumente kostenlos Leitfäden zur Verfügung und führt regelmässig Webinare zu nachhaltigem Bauen durch. Letztlich gehe es aber um mehr als um technische Entscheide, heisst es bei Ecobau: «Wir müssen viel mehr über Zurückhaltung im Konsum von Material und Möglichkeiten nachdenken und hinterfragen, ob überhaupt neu gebaut werden muss.»

Bauen ohne graue Energie: Das tönt nach der Quadratur des Kreises. Perfekte Lösungen wird es nicht geben. Umso wichtiger ist es, eigene Denkmuster zu ändern. Bei jedem Projekt, zum frühestmöglichen Zeitpunkt. ■

Graue Energie minimieren

Neubauten

- Tragstruktur und Gebäudetechnik sollten trennbar sein
- Bauteilflächen reduzieren, Kompaktheit optimieren
- Aushubvolumen und Bauteile unter Terrain minimieren
- Schall- und Brandschutz sowie Erdbebensicherheit in einem Bauteil (wie Wohnungstrennwand) zusammenfassen
- Fensteranteile in Fassaden optimieren, Rahmenanteile minimieren. Reine Metallfenster sind am energieintensivsten.
- leichte Dämmstoffe verwenden, Dämmstärke optimieren
- für Innenwände Zement- oder Kalksandsteine statt Backsteine verwenden
- Gebäudetechnik: Reduktion aufs Notwendige, kurze Leitungen

Umbauten

- Potenzial zur Erweiterung des bestehenden Gebäudevolmens prüfen
- langfristige Konzepte richten sich nach der Nutzungsdauer der Bauteile und zerstören keine vorhandenen Werte
- Umbauten möglichst ohne Eingriffe in die Tragstruktur planen
- Bauteile und Materialien mit unterschiedlicher Nutzungsdauer sollten einfach trennbar sein
- heimische Materialien wählen (weniger graue Energie)

Einfach. Energie sparen.

Tiefgarage

Mit dem wartungsfreien TRIVALITE Beleuchtungssystem senken Sie die Installations- und Betriebskosten Ihrer Beleuchtung. Dank durchdachtem Lichtmanagement sparen Sie bis zu 94% Energie.



SWISSLUX



**Mit Herzblut Stromer.
Seit 75 Jahren.**

Erfolgreiche Vergangenheit macht Mut für die Zukunft. Wir schauen zuversichtlich nach vorn. Und wir freuen uns darauf, energiegeladen alles anzupacken, was auf uns zukommt. Mit Kompetenz, Leistungsbereitschaft und Freude am Gelingen.

**ELEKTRO
COMPAGNONI**



arc

consulting + architektur

Wir beraten und unterstützen Baugenossenschaften bei der Zukunftsplanung ihrer Liegenschaften

Bauleitbilder

Zustandsanalysen

Machbarkeitsstudien

Wettbewerbsorganisation

Bauherrenberatung

Prozessmoderation



arc Consulting + Architektur AG 8045 Zürich +41 44 454 25 00

arc-buero.ch

Solarstromproduzent:innen aufgepasst: Es gibt neue Spielregeln

Die Abnahmevergütung für Strom aus PV-Anlagen wird neu geregelt. Ob zum Vor- oder Nachteil der Betreiberin, hängt von der Leistung der Anlage und dem Eigenverbrauch ab.

Bild: ZVSE



Lucia Grüter ist Vorstandsmitglied des Verbands unabhängiger Energieerzeuger (VESE). Die Chemikerin ist Expertin für erneuerbare Energien sowie Batteriespeicher und Geschäftsführerin sowie Co-Präsidentin der Solargenossenschaft Optima-Solar.

Letzten Juni hat die Schweizer Stimmbevölkerung das Energiegesetz mit grosser Mehrheit angenommen. Das Gesetz und die dazugehörigen Verordnungen bringen zahlreiche Neuerungen – sowohl positive als auch herausfordernde – insbesondere für Solarstromproduzierende.

Ein zentraler Punkt betrifft den Rückliefertarif für Photovoltaikstrom, der bislang je nach Netzgebiet unterschiedlich war. So konnten in zwei benachbarten Gemeinden mit unterschiedlichen Netzbetreibern grosse Tarifunterschiede bestehen. Der Bundesrat plant, dass diese Tarife, sollten sich Netzbetreiber und PV-Produzentin nicht über die Abnahmevergütung einigen können, ab 2026 schweizweit vereinheitlicht und an den vierteljährlich gemittelten Marktpreis angepasst werden. Zusätzlich legt der Bundesrat für PV-Anlagen bis 150 Kilowatt (kW) Minimalvergütungen fest, die in der Energieverordnung konkretisiert sind.

Konkret bedeutet dies: Für sämtliche Anlagen mit einer Leistung unter 30 kW liegt die Minimalvergütung bei 6 Rappen pro Kilowattstunde (Rp./kWh). Für Anlagen zwischen 30 und 150 kW mit Eigenverbrauch beträgt sie je nach Leistung zwischen 5,8 und 1,2 Rp./kWh. Anlagen zwischen 30 und 150 kW ohne Eigenverbrauch erhalten eine Minimalvergütung von 6,2 Rp./kWh. Das Bundesamt für Energie geht je nach Anlagengrösse von einem Eigenverbrauch zwischen 35 und 50 Prozent aus. Anlagen, die unter diesem Schwellenwert liegen, werden wirtschaftlich unter Druck geraten – laut Statistik betrifft das etwa die Hälfte aller bestehenden Anlagen.

Künftige PV-Projekte werden infolge dieser Regelung voraussichtlich vermehrt eigenverbrauchsoptimiert ge-

plant. Das bedeutet, dass Dächer oft nur teilweise mit Modulen belegt werden und somit das Potenzial nicht vollständig ausgeschöpft wird. Gleichzeitig verlangt das Energiegesetz, dass bis 2035 mindestens viermal mehr Solarstrom produziert werden soll als heute. Der Ausbau muss also beschleunigt werden, und dafür müssen die Dächer voll belegt werden.

Das Ziel des neuen Energiegesetzes ist, Strom möglichst dort zu produzieren, wo er verbraucht wird; damit soll die Netzeinspeisung reduziert und die Netzelastung minimiert werden. Um das Netz nicht zu überlasten, gibt es allerdings sehr sinnvolle technische Lösungen, bei denen die maximale Leistung am Anschlusspunkt reduziert wird. Dabei kann zwar Solarstrom im einstelligen Prozentbereich nicht eingespeist werden (aber selbst verbraucht), dafür ist der Rückliefertarif höher und der Netzausbau kann reduziert werden.

Grundsätzlich gewinnt der Eigenverbrauch mit dem neuen Energiegesetz weiter an Bedeutung. Um diesen zu fördern, werden neue Modelle wie virtuelle Zusammenschlüsse zum Eigenverbrauch und Elektrizitätsgemeinschaften geschaffen, die den lokalen Absatz von Solarstrom erleichtern können (siehe Seite 17). Auch das Thema Stromspeicherung rückt stärker in den Fokus.

Insgesamt wird die wirtschaftliche Produktion von Solarstrom anspruchsvoller, da sich Betreiber nicht mehr auf einen über das Jahr hinweg stabilen Rückliefertarif verlassen können. Im Parlament wird derzeit sogar dis-

«Anlagen unter diesem Schwellenwert geraten wirtschaftlich unter Druck»

kutiert, ob ab 2026 die Rückliefertarife stündlich an die Marktpreise angepasst werden sollen, anstatt wie geplant quartalsweise gemittelt. Dies soll den Anreiz für eine netzdienliche Einspeisung stärken. Für Betreiber bedeutet das jedoch zusätzliche Komplexität – spätestens dann werden Energiemanagementsysteme und Batteriespeicher notwendig, um Stromverbrauch und Netzeinspeisung effizient zu steuern.

Ein wichtiges Detail bei dieser Angelegenheit ist, dass die Netzbetreiber gesetzlich nicht verpflichtet sind, die Marktpreise mit den Minimaltarifen anzuwenden. Sie dürfen weiterhin über das Jahr hinweg stabile Vergütungen anbieten – was für viele Solarstromproduzenten eine gewisse Planungssicherheit bedeuten würde. ■

«Siedlungswarte sind unser verlängerter Arm»

Wohnbaugenossenschaften, die über die ganze Schweiz verstreut Siedlungen besitzen, lassen sich an einer Hand abzählen. Eine davon ist die 80-jährige Graphis. Geschäftsführer Michael Blunschi erklärt, wie sein kleines Team das grosse Gebiet bewirtschaftet und wie die Genossenschaft weiter wachsen will.

Interview: Liza Papazoglou

Bild: zVg.



ZUR PERSON

Michael Blunschi ist seit 2019 Geschäftsführer der Bau- und Wohngenossenschaft Graphis. Davor war er unter anderem Kantonsbaumeister von Bern und in Leitungsfunktionen im Immobilienbereich tätig. Außerdem hat er verschiedene Mandate inne, darunter bei der Stiftung Solinvest, der Hypothekarbürgschaftsgenossenschaft (HBG), der WBG Brüggarten und der Solilogis AG.

Wohnen: Es gibt kaum Wohnbaugenossenschaften, die in zwei Sprachregionen und in diversen Kantonen tätig sind. Die Graphis ist eine davon (siehe Box Seite 15). Wie kam es zu dieser geografischen Breite?

Michael Blunschi: Sie verdankt sich den Gründern, die aus allen Ecken des Landes kamen und im Zweiten Weltkrieg zusammen Militärdienst leisteten. Dabei diskutierten sie oft soziale Probleme und Möglichkeiten, etwas gegen die grassierende Wohnungsnot zu tun. 1945 gründeten sie dann die Graphis. Dabei nutzten sie ihre jeweiligen Netzwerke vor Ort; einige waren dem grafischen Gewerbe verbunden und beschafften so Finanzmittel, andere brachten Land ein, und es gab auch Architekten, die selbst bauten. Wenn sich irgendwo eine Chance für Bauprojekte ergab, schlug man zu. So entstanden in wenigen Jahren 130 Häuser mit über tausend Wohnungen – allein 400 davon in Genf, weitere in Arbon, Chur, Zofingen, Allschwil, Bern, Aarau und verschiedenen Zürcher Gemeinden. Viele Gebäude wurden nach dem gleichen Schema realisiert, um die Planungskosten tief zu halten.

Heute besitzt die Graphis mehr als 1400 Wohnungen in neun Kantonen. Mit neun Mitarbeitenden ist Ihre Geschäftsstelle in Bern schlank aufgestellt. Wie führt das kleine Team schweizweit die Geschäfte?

Auf der Geschäftsstelle laufen alle Fäden zusammen, hier sind die zentralen Funktionen angesiedelt und arbeiten unsere

fünf Verwalterinnen. Sie haben intensiven Kontakt zu den Mieter:innen und sind im Mittelland auch regelmässig vor Ort. Ich selbst besuche ebenfalls oft Standorte, wo Sanierungen oder Bauprojekte laufen. Zudem führen wir jährlich vor Ort Siedlungsversammlungen durch, die jeweils von der Geschäftsstelle geleitet werden. Dennoch ist es eine Herausforderung, Präsenz vor Ort zu haben und zu wissen, was in den Siedlungen läuft. Wir haben deshalb Regionen definiert, für die jeweils Siedlungswarte und Maler zuständig sind. Sie sind, zusammen mit den nebenamtlichen Hauswarten, quasi unser verlängerter Arm.

Was ist Ihre Funktion?

Sie übernehmen vielfältige Aufgaben. So kümmern sie sich nicht nur um die Umgebungspflege und Reparaturen oder Malerarbeiten, sondern führen teilweise auch Wohnungsabnahmen und -übergaben durch. Das sind ausgezeichnete Leute, die von uns geschult wurden und das teilweise seit vielen Jahren machen. Sie kennen die Siedlungen sowie die Bewohner:innen sehr gut und sind für viele Anliegen die erste Anlaufstelle.

Seit 1954 führt die Graphis keine Mitgliederversammlungen mehr durch, sondern setzt auf Delegiertenversammlungen (DV). Welche Erfahrungen macht sie damit?

Die Delegiertenversammlung ist oberstes Organ der Genossenschaft und findet einmal pro Jahr statt. Jede Siedlung wählt



dabei im Vorfeld an den Siedlungsversammlungen ihre Vertreter:innen. Je nach ihrer Grösse kann sie eine bis fünf Personen delegieren. An den Siedlungsversammlungen werden auch wichtige Themen vorbesprochen und die Mitglieder können ihre Anliegen einbringen. Wir machen sehr gute Erfahrungen mit diesem System.

Wie unterstützt die Graphis das Gemeinschaftliche in ihren Siedlungen?

Dafür gibt es Siedlungskomitees, die sich aus Mieter:innen zusammensetzen. Wir unterstützen diese administrativ und finanziell bei Anlässen, Aktivitäten und Anschaffungen für die Gemeinschaft. Die Siedlungskomitees müssen sich aber selbst organisieren und aufstellen. Es gibt bei uns sehr aktive Siedlungen und solche, wo nicht so viel läuft. Das ist zum Beispiel oft der Fall, sobald die Kinder ausgezogen sind. Wir achten deshalb bei unseren Neubauten darauf, dass sie unterschiedliche Wohnungsgrössen aufweisen und dadurch eine bessere Durchmischung möglich wird.

Im Unterschied zu vielen Genossenschaften hat die Graphis eine Geschäftsprüfungskommission (GPK). Wofür ist sie da?

Ihre Aufgabe ist es, zu überprüfen, ob alles gemäss Statuten und Reglementen läuft. Unsere dreiköpfige GPK setzt sich derzeit aus fachlich kompetenten Vertreterinnen der Mieterschaft und einem Externen zusammen. Sie kann Einsicht in sämtliche Akten verlangen, nimmt bei allen Sitzungen des Verwaltungsrats (VR) teil und überprüft im Rahmen jährlicher Revisionen, ob die Geschäftsstelle VR- und DV-Beschlüsse korrekt umsetzt und Bestimmungen einhält.

Ihre Genossenschaft ist am Anfang rasch gewachsen, danach folgte eine lange ruhige Phase. Seit 2008 ist die Graphis nun wieder in Bewegung, saniert, ersetzt systematisch Siedlungen und will weiterwachsen.

Welche Strategie verfolgt sie dabei?

Wir haben keine quantitativen Ziele. Vielmehr möchten wir moderat und qualitativ wachsen, wenn es die personellen

Die Graphis setzt auf moderates Wachstum. In den letzten zehn Jahren hat sie fünf Ersatzbauten erstellt, darunter auch die 2021 bezogene Überbauung Am Rain in Brugg (AG) mit 43 Wohnungen.



In den Jahren nach ihrer Gründung baute die Graphis mehr als tausend Wohnungen, über vierhundert davon allein in Genf. Im Bild eine Aufnahme der Siedlung Grand-Pré von 1950.

und finanziellen Ressourcen zulassen: Erstens durch innere Verdichtung, zweitens durch Zukäufe und drittens künftig auch durch die Übernahme von Genossenschaften, die selbst nicht mehr in der Lage sind, sich zu halten und zu entwickeln. Schwerpunkte dabei sind unsere Standortregion Bern sowie die «Mittelstand-Banane». Wir sind aber offen und prüfen alle Anfragen, die zu uns gelangen.

«Unseren Nachbarn kommunizieren wir, dass wir an Käufen interessiert sind»

Der Schweizer Immobilienmarkt ist heterogen. Wie behalten Sie die Übersicht und kommen zu Häusern und Land?

Wir haben die Markt- und Mietrechtslage in den Regionen, in denen wir tätig sind, sorgfältig analysiert und in der Folge Kerngebiete definiert, auf die wir uns in erster Linie konzentrieren. Insbesondere beobachten wir unsere bisherigen Siedlungsstandorte. Wir richten unser Augenmerk aber auch auf Stadt- und Agglomerationsgebiete um Bern, Thun, Basel, Luzern und Schaffhausen. Wenn sich anderswo Opportunitäten ergeben, prüfen wir diese natürlich ebenfalls. Interessant ist, dass wir die meisten Käufe der letzten fünf Jahre im Raum Zürich abschliessen konnten.

Wie das?

Wir setzen stark auf unsere Beziehungsnetze vor Ort und pflegen unsere unmittelbare Nachbarschaft bewusst. Wir informieren sie immer über anstehende Projekte und laden sie zu Veranstaltungen ein. So sind gute, teils langjährige Beziehungen entstanden, man kennt sich und hat gegenseitiges Vertrauen. So kommunizieren wir auch, dass wir im Falle eines Verkaufs interessiert sind. Auf diesem Weg sind wir etwa in Glattbrugg gleich zu zwei Liegenschaften gekommen, die uns benachbarte Besitzer direkt anboten, weil sie ihre Häuser in gute Hände geben wollten. Hilfreich ist überdies, dass wir bei Angeboten schnell reagieren können, weil wir schlanke Entscheidungswege haben und dank unserer langfristigen Planung wissen, über welche freien Mittel wir verfügen.

Die Graphis hat mehrere innovative Projekte realisiert. In Aarau (AG) etwa hat sie für einen Ersatzbau den Holzbaupreis 2018 erhalten, in Allschwil (BL) 2021 ein Haus mit der aktuell grössten Solarfassade im Schweizer Wohnungsbau erstellt.

Wie gelingen solche Würfe?

Es braucht Offenheit. Zudem führen wir Wettbewerbsverfahren durch, auch wenn wir nicht müssten, und fordern dabei nachhaltige Lösungen ein. Interessant sind oft nicht nur die konkreten Projektvorschläge, sondern auch die Rückmeldungen. In Allschwil zum Beispiel war die Solarfassade eine Idee des Architekten. Diese nahmen wir auf und ließen ihn einen Vorschlag erarbeiten. Holz ist ebenfalls immer ein Thema. Wir verfolgen entsprechende Projekte intensiv, um innovative Lösungen für unsere künftigen Projekte nutzen zu können.

Neuland betritt die Graphis aktuell mit dem Brisgi-Areal in Baden (AG): Hier entwickelt sie zum ersten Mal nicht alleine, sondern zusammen mit zwei gemeinnützigen Partnerinnen ein Projekt. Entstehen sollen bis 2028 insgesamt 220 Wohnungen.

Wie kam es zu dieser Kooperation?

Wir wurden vor einigen Jahren angefragt, uns zu beteiligen, hatten das nach ersten Abklärungen aber eigentlich verworfen. Vor allem, weil es sich um ein Projekt im Baurecht handelt – alle unsere übrigen Liegenschaften stehen auf eigenem Land. Somit waren andere Bauträger am Zug. Als dann aber zwei Jahre später einer von ihnen ausstieg, prüften wir die Lage nochmals. Weil die Projektentwicklung

fortgeschritten war und uns sehr gute Baurechtskonditionen angeboten wurden, sind wir eingestiegen. Diese Möglichkeit nicht zu nutzen, wäre schade gewesen, auch wenn wir üblicherweise Projekte eigenständig und unabhängig durchziehen.

Welche Erfahrungen machen Sie mit der gemeinsamen Entwicklung?

Einerseits ist das ein tolles Projekt, und wir freuen uns, auf unserem Cluster 75 neue Wohnungen erstellen zu können. Andererseits verteuert die gemeinsame Entwicklung den Bau, sie dauert länger und ist komplizierter. Trotz guter Stimmung und Einvernehmen im Projektteam gestalten sich die Abstimmung zwischen den Partnern und vor allem das Einholen von Einwilligungen in den unterschiedlichen Gremien aufwändig. Die Bauabteilung der Graphis besteht aktuell aus einer einzigen Person, die sich durch externe Partner verstärkt; eigentlich haben wir zu

wenige Ressourcen, um so grosse Projekte zu stemmen. Wir werden uns aber demnächst im Baubereich verstärken, um den künftigen Anforderungen gerechter zu werden.

Welche Pläne hat die Graphis für die Zukunft?

Moderat weiter zu wachsen, ohne den Bestand zu vernachlässigen. Dafür sind wir dank unserer langfristigen Planung und gesunden Finanzen gut gerüstet. In den letzten zehn Jahren haben wir fünf Ersatzbauten erstellt, in den nächsten zehn Jahren sind bereits sieben weitere geplant, und weitere werden folgen. Daneben stehen diverse kleinere und auch umfassende Sanierungen an. Parallel dazu sind wir daran, uns zu professionalisieren. Ein neues IT-System haben wir vor Kurzem eingeführt, derzeit arbeiten wir an der Verschlankung sowie Optimierung unserer Abläufe und gehen die Herausforderungen der Digitalisierung an. ■



18 Standorte in neun Kantonen

Die Graphis Bau- und Wohngenossenschaft wurde 1945 gegründet. Ihr Bestand verteilt sich über die ganze Schweiz – vom Genfer- bis zum Bodensee und von Chur (GR) über Zollikofen (BE) bis Allschwil (BL). Die 134 Liegenschaften mit 1431 Wohnungen befinden sich an 18 Standorten in neun Kantonen. In den letzten zehn Jahren hat die Graphis fünf Ersatzprojekte und teils umfassende Sanierungen realisiert, weitere Bauprojekte sind geplant. Aktuell entwickelt sie – zusammen mit der Logis Suisse AG und der Wohnbaustiftung Baden – das Brisgi-Areal in Baden (AG). Vorgesehen sind dort insgesamt 220 Wohnungen.



Das Brisgi-Areal in Baden gehörte früher dem Elektronikkonzern Brown, Boveri & Cie. (BBC). In den 1960er-Jahren liess dieser für seine Arbeiter:innen ein Hochhaus und zwei Mehrfamilienhäuser erstellen (Bildmitte). Dazwischen entsteht die neue Überbauung.

Vielseitige Zutrittslösungen für die Wohnungswirtschaft

> INTEGRIERTE PROZESSE

Automation von Abläufen und Workflows durch Integration der Zutrittskontrolle mit Management- und IT-Systemen, wie ERP und Active Directory, senkt den Verwaltungsaufwand.

> NAHTLOSE DIGITALISIERUNG

Integration z. B. mit Mieterverwaltungssoftware, Ticketsystemen und Gebäudemanagement für durchgehend digitale Prozesse reduziert Fehler und Kosten.

> NACHHALTIGKEIT

Salto wirtschaftet seit 2020 weltweit CO₂-neutral. Das Umweltmanagement ist seit 2011 nach ISO 14001 zertifiziert. EPDs für viele Produkte. Aktive Unterstützung der SDG (Sustainable Development Goals) der UNO.

saltosystems.ch



Mehr zu den Vorteilen und zum Funktionsumfang unserer Systemplattformen.



KONZENTRIEREN SIE SICH ALS **VORSTAND AUF DIE STRATEGISCHE FÜHRUNG** (Investitionen, Sanierungen, Entwicklung etc.).

Wir erledigen bereits für verschiedene Genossenschaften die administrativen Arbeiten (Mietvertragswesen, Buchhaltung, Rundschreiben, etc.) und bieten unsere Dienstleistung auch Ihrer Genossenschaft an.

Herr Krebs, Inhaber der Pfannenstiel Immobilien AG, freut sich auf Ihre Kontaktaufnahme.



PFANNENSTIEL IMMOBILIEN AG
I VERKAUF I VERWALTUNG I BERATUNG I

Wilhofstrasse 3 | 8125 Zollikonberg
Tel. 043 501 01 18 | krebs@piag.info | www.piag.info

EINFACH ENTSPANNEN - WIR KÜMMERN UNS!

Mit unserem Vollservicevertrag bleibt Ihr Messsystem in Topform – für präzise Abrechnungen, sorgenfrei und zuverlässig.



techem

Mit dem Vollservicevertrag ersetzen wir defekte Messgeräte kostenfrei während ihrer Lebensdauer oder den gesamten Gerätepark am Ende der Nutzungsdauer. Das Sorglos-Paket garantiert die konstante Qualität des Messsystems.
Lassen Sie uns die beste Lösung für Ihre Anforderungen finden. www.techem.ch

Ganz schön grün!

Gartenbau Genossenschaft Zürich 044 377 85 85 www.ggz-gartenbau.ch

GGZ

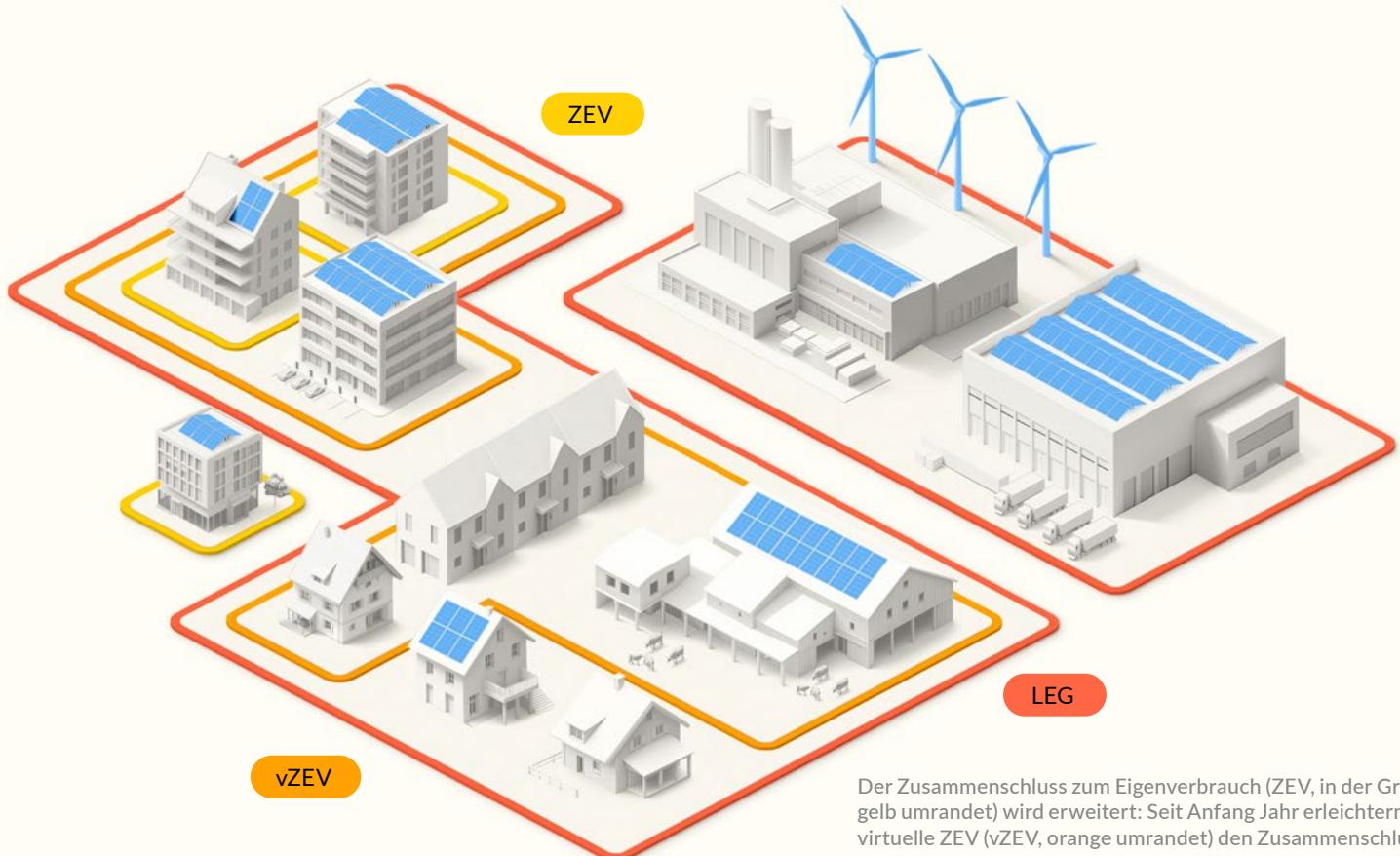
Strom teilen wird einfacher

Das neue Stromgesetz schafft Chancen für PV-Anlagenbesitzende: Dank virtuellen Zusammenschlüssen zum Eigenverbrauch (vZEV) können sie Solarstrom seit Anfang Jahr einfacher mit Nachbar:innen teilen. Ab 2026 eröffnen sich mit lokalen Elektrizitätsgemeinschaften (LEG) zudem neue Möglichkeiten für die regionale Vermarktung von Solarstrom.

Claudio De Boni, Swissolar



PV-Anlagen sollen die Energieversorgung in der Schweiz nachhaltiger machen. Neue gesetzliche Bestimmungen erleichtern Eigenverbrauch und Handel mit Solarstrom. Für AnlagenbetreiberInnen lohnt sich ein möglichst hoher Eigenverbrauch.



Der Zusammenschluss zum Eigenverbrauch (ZEV, in der Grafik gelb umrandet) wird erweitert: Seit Anfang Jahr erleichtern virtuelle ZEV (vZEV, orange umrandet) den Zusammenschluss benachbarter Liegenschaften, und ab 2026 kann mit lokalen Elektrizitätsgemeinschaften (LEG, rot umrandet) über ganze Quartiere hinweg mit Strom gehandelt werden.

Im Juni 2024 haben die Schweizer Stimmberchtigten das neue Stromgesetz deutlich gutgeheissen. Damit wurde der Weg geebnet für den weiteren Ausbau erneuerbarer Energien und insbesondere von Solarenergie auf und an Gebäuden und Infrastrukturen. Die entsprechenden gesetzlichen Verordnungen haben aber in der Solarbranche viel Staub aufgewirbelt. Variable Abnahmevergütungen für Solarstrom und eine mögliche Begrenzung der Einspeisung bei sehr hoher Produktion verunsichern derzeit Eigentümerschaften, die sich überlegen, eine Solaranlage zu installieren.

Im Gegenzug sind die Rahmenbedingungen deutlich besser, um den Eigenverbrauch von Anlagen zu steigern oder den Strom lokal zu vermarkten. Dies erhöht die Wirtschaftlichkeit entscheidend. «Das Marktumfeld für die Solarstromproduktion ist heute zwar etwas komplexer», so Matthias Egli, Geschäftsführer von Swissolar. «Aber die neuen Möglichkeiten zum lokalen Absatz machen die Solarenergie insgesamt klar attraktiver.»

Den Strom mit Nachbar:innen teilen

Schon seit einigen Jahren können sich Parteien in einem Haus oder einer Siedlung zum Eigenverbrauch zusammenschliessen (Zusammenschluss zum Eigenverbrauch ZEV). Damit kann zum Beispiel eine Wohnbaugenossenschaft Solarstrom an Mietparteien im gleichen Haus oder an direkt benachbarte Liegenschaften verkaufen. Weil dafür private Stromzähler und Stromleitungen notwendig sind, da sich alle Teilnehmer:innen hinter dem gleichen Netzzanschlusspunkt befinden müssen, wurden ZEV meist nur in Neubauten oder bei Totalsanierungen realisiert.

Seit Anfang 2025 sind nun virtuelle Zusammenschlüsse zum Eigenverbrauch (vZEV) möglich. Neu dürfen die Zähler der Verteilnetzbetreiber für die ZEV-Abrechnung genutzt werden. «Damit können die ZEV-Teilnehmenden neu ohne physische Installationen einfach hinzugefügt oder entfernt werden», erklärt Egli. Auch Liegenschaften in der Nachbarschaft können in einen vZEV aufgenommen werden. Voraussetzung ist, dass sie am gleichen Verteilkasten beziehungsweise an der gleichen Sammelschiene einer Trafostation angeschlossen sind. Der lokale Verteilnetzbetreiber bilanziert Bezug und Einspeisung und liefert den ZEV-Betreibern die notwendigen Daten für die Abrechnung. Diese Dienstleistung muss das Energieversorgungsunternehmen kostenfrei anbieten. Für die Zähler fallen die gewohnten Mietgebühren an, die auch ohne vZEV von den Stromkund:innen berappt werden.

Win-Win für Stromproduzierende und -beziehende

Unabhängig davon, ob sich Wohnbaugenossenschaften, die Mieterinnen und Mieter in einer Siedlung oder Gewerbetreibende mit der Nachbarschaft zu einem ZEV oder vZEV zusammenschliessen, wird die Stromabrechnung meist von einem speziellen Dienstleister durchgeführt. Denn je mehr Parteien – und allenfalls auch mehrere Photovoltaik-Anlagen (PV-Anlagen) – an einem ZEV beteiligt sind, desto komplexer wird das Bewirtschaften der Daten.

In einem ZEV bringt Solarstrom dem Betreiber einer PV-Anlage mehr ein, weil er ihn zu einem höheren Preis verkaufen kann als bei der Einspeisung. Dies zeigt das folgende fiktive Beispiel eines Mehrfamilienhauses mit einer 30-Kilowatt-Solaranlage: Die Herstellungskosten des Solarstroms betragen 12 Rappen pro Kilowattstunde

(kWh). Der lokale Netzbetreiber zahlt im Durchschnitt eine Abnahmevergütung von 9 Rappen. Der Strom vom Netz kostet inklusive Netzgebühren und Abgaben 26 Rappen. Im ZEV wird der Strom zu 80 Prozent des Netzstrompreises verkauft, also zu 20,8 Rappen. Auch nach Abzug der Verwaltungskosten ist ein ZEV für den Anlagenbetreiber also interessanter als die Einspeisung und verbessert die Wirtschaftlichkeit entscheidend. Aber nicht nur für den Anlagenbetreiber ist diese Lösung interessant. Auch die Beürgerinnen und Beürger des Stroms profitieren. Denn sie bezahlen für den Solarstrom aus der Nachbarschaft in jedem Fall weniger als für den Strom vom Netz.

Lokale Elektrizitätsgemeinschaften ab 2026

Während in einem vZEV nur die nähere Nachbarschaft Solarstrom teilen kann, werden sich ab 2026 Solarstrom-Produzentinnen und -Konsumenten über ganze Quartiere oder Gemeinden in sogenannten lokalen Elektrizitätsgemeinschaften (LEG) zusammenschliessen können. «Dank der neuen Gesetzgebung darf die LEG den Solarstrom über das öffentliche Stromnetz leiten», so Egli. Und sie muss dafür nicht die vollen Netznutzungsentgelte berappen: Auf die Netzgebühren wird ein Abschlag von vierzig Prozent beziehungsweise je nach Ausdehnung zwanzig Prozent gewährt.

Mit den LEG entsteht eine Art lokaler Marktplatz, auf dem Stromproduzierende und Endverbraucher:innen in diversen Konstellationen Strom handeln können. Eine LEG ist sowohl im Kleinen wie auch im Grossen möglich. So kann ein Landwirtschaftsbetrieb mit einer grossen PV-Anlage auf dem Scheunendach seinen selbst produzierten Strom neu seinen Bekannten im Dorf, dem Alterszentrum oder lokalen Gewerbetreibenden verkaufen. Eine andere Variante ist, dass eine grössere Gemeinschaft im Quartier oder der Gemeinde entsteht, in der verschiedene Solarstromproduzenten – darunter zum Beispiel Baugenossenschaften – sowie Konsumentinnen den lokalen Solarstrom untereinander teilen. Voraussetzung ist, dass sich die LEG-Teilnehmenden in der gleichen Gemeinde befinden und beim gleichen Verteilnetzbetreiber sowie auf der gleichen Netzebene angeschlossen sind. Wie beim ZEV werden in der Regel auch bei der LEG spezialisierte Dienstleister die Abrechnung einfach und effizient abwickeln. Erste Lösungen sind bereits auf dem Markt erhältlich.

Mindesttarife für Einspeisung

Mit einem ZEV, einem vZEV oder einer LEG kann Solarstrom einfacher lokal und direkt in der Nachbarschaft vermarktet werden. Damit sollten Anlagenbetreiber einen allfälligen Rückgang der Abnahmevergütung kompensieren können – auch diese Vergütungen werden ab 2026 neu gestaltet und erstmals landesweit einheitlich geregelt (siehe auch Seite 11). Bisher wurde die Vergütung meist auf ein Jahr hinaus berechnet; neu wird sie jedes Quartal rückwirkend anhand der durchschnittlichen Referenzmarktpreise festgelegt, sofern mit dem Verteilnetzbetreiber keine anderweitige Regelung vereinbart wurde. Das kann zu stärkeren Schwankungen und weniger Planungssicherheit führen. So erhalten Produzenten für Winterstrom höhere Tarife, im Sommer bei hohem Solarstromangebot wird dafür weniger vergütet. Für Anlagen bis zu einer Leistung von 150 Kilowatt (kW),

die einer Fläche von etwa 750 Quadratmetern entsprechen, hat der Bund jedoch Mindesttarife festgelegt. Die Minimalvergütungen betragen für Anlagen bis 30 kW 6,2 Rappen pro Kilowattstunde (Rp./kWh), ab 30 kW bis 150 kW sinken sie gemäss Leistung von 6 Rp./kWh bis auf 1,2 Rp./kWh. «Viele Verteilnetzbetreiber werden voraussichtlich jedoch höhere Abnahmevergütungen bezahlen», relativiert Egli. «Denn sie können ihren Kundinnen und Kunden im gebundenen Strommarkt für Solarstrom bis zu 10,9 Rappen verrechnen.»

Verteilnetzbetreiber erhalten zudem neu das Recht, die Einspeisung von Solaranlagen zu begrenzen, um das Netz zu entlasten. Dies geschieht nur nach vorgängiger

ZEV-Teilnehmende können neu ohne physische Installationen einfach hinzugefügt oder entfernt werden

Vereinbarung mit den Anlagenbesitzenden und muss vergütet werden, falls die Verluste drei Prozent der Jahresproduktion übersteigen. Dabei wird nur die Einspeisung gestoppt, nicht aber die Produktion. Der Eigenverbrauch ist davon also nicht tangiert. Laut Egli macht eine solche Abregelung für die Solarenergie durchaus Sinn: «Durch das Kappen von Einspeisespitzen braucht es weniger Investitionen in den Netzausbau. So können wir die Photovoltaik schneller ausbauen. Zudem sind nur wenige Anlagen betroffen, denn nur wenige Anlagen erreichen überhaupt die theoretische Lastspitze.» ■

Infoplattform zum Thema

Die Informationsplattform lokalerstrom.ch liefert neutrale und umfassende Informationen zu Fragen rund um ZEV, vZEV und LEG. Sie wird vom Verband Schweizerischer Elektrizitätsunternehmen und Swissolar mit finanzieller Unterstützung von EnergieSchweiz betrieben. Produzent:innen, Konsument:innen, Verteilnetzbetreibende und LEG-Betreibende finden auf der Plattform:

- umfassende Informationen zu ZEV, vZEV, LEG
- Checklisten für die Umsetzung lokaler Stromprojekte
- diverse Vorlagen für den Betrieb einer LEG oder eines vZEV, von der Gründung über die Verrechnung bis zur Auflösung
- wichtige Gesetzestexte und Branchendokumente

Die Website wird laufend mit Informationen und Umsetzungsbeispielen ergänzt.

www.lokalerstrom.ch

Optimiert auf Eigenverbrauch

Die Gemeinnützige Baugenossenschaft Limmattal (GBL) installiert bei der Erneuerung ihrer Wohnsiedlungen meistens PV-Anlagen. Um dabei möglichst viel Strom selbst zu nutzen, erprobt sie innovative Energiekonzepte wie beim Ersatzbau Lacheren in Schlieren (ZH) – das erste GBL-Projekt mit Solarfassade.

Paul Knüsel

Die Sonnenenergie bricht Rekorde: 2024 war das erste Jahr, in dem zehn Prozent der inländischen Stromproduktion solar erzeugt wurden. In den letzten drei Jahren wurden gesamthaft so viele Solarmodule auf Dächern und an Fassaden installiert, dass sich der jährliche PV-Ertrag in der Schweiz fast verdoppelte. Eine weitere Besonderheit ist, wie kleinteilig der Ausbau gelingt. 2023 wurden hierzulande 60 000 neue Photovoltaikanlagen installiert. Drei Viertel davon entstanden auf Flächen, die nicht ein-

mal 150 Quadratmeter gross sind. Deren Erbauer wiederum sind kleine bis mittelgrosse Bauträgerschaften – darunter auch Wohnbaugenossenschaften wie die Gemeinnützige Baugenossenschaft Limmattal (GBL). An zwölf Standorten werden auf ihren Liegenschaften knapp 500 Megawattstunden (MWh) Eigenstrom erzeugt, was den Jahresbedarf von mehr als hundert Durchschnittshaushalten deckt. In den letzten fünf Jahren konnte der eigene Solarstromertrag verfünfacht werden.

Der 2023 bezogene Ersatzbau Lacheren in Schlieren (ZH) fällt mit seiner goldenen Fassade auf. Aus Effizienzgründen sind nur die West- und Ostfassaden mit Solarmodulen bestückt.





Bilder: Roland Bernath



Im Neubau sind helle und grosszügige Wohnungen entstanden.

95 Prozent des Stromertrags können in der Siedlung Lacheren selbst verbraucht werden

Das Potenzial ist trotzdem nicht ausgereizt. Die GBL besitzt 193 Häuser mit 1600 Wohnungen im Grossraum Zürich und baut ihr PV-Portfolio kontinuierlich weiter aus. Demnächst sollen etwa zwei grosse Siedlungen in Zürich Altstetten und Schlieren mit PV-Dächern versehen und gleichzeitig energetisch saniert werden. «Wir wollen unseren CO₂-Ausstoss stetig reduzieren», sagt Mark Jäggi, der bis Mai Präsident der GBL war.

Autarke Versorgung angestrebt

Aus derselben Überzeugung wurde vor zwei Jahren ein Leuchtturmprojekt realisiert, das dank der Sonnenenergie auf einen vollständig emissionsfreien Betrieb getrimmt werden sollte. Anfänglich wollte die GBL einfach ihre Wohnsiedlung Lacheren in Schlieren, einer Gemeinde im Zürcher Limmattal, ersetzen und grössere Wohnungen anbieten. Der Input für eine autarke Energieversorgung kam nachträglich dazu, als Resultat des Architekturwettbewerbs für den Neubau. Duplex Architekten aus Zürich überzeugten in ihrem Siegerprojekt mit einer Glasfassade. «Und wir dachten, diese eignet sich hervor-

ragend für die Kombination mit einer Photovoltaikanlage», ergänzt Jäggi. Die gemeinnützige Bauträgerschaft entwickelte die spontane Idee weiter zu einem Konzept für die ganzjährige Selbstversorgung. Der Standort sollte mit CO₂-neutraler Wärme und Strom betrieben werden, wofür es allerdings galt, neben der Sonne weitere erneuerbare Energiequellen vor Ort zu nutzen.

Der Wettbewerb wurde 2017 lanciert. Vor zwei Jahren konnten die Architekten die fertigen Bauten an die Genossenschaft übergeben. Es handelt sich dabei um zwei viergeschossige Wohnhäuser, die sich mit einem moderaten Grössensprung in das lockere Vorstadtquartier einfügen. Darin befinden sich – wie zuvor – 36 Wohnungen mit um einen Viertel erweiterten Grundflächen.

Goldfarbene PV-Fassaden

Auffälligstes Merkmal der Ersatzneubauten ist ihr glänzender Auftritt: Goldfarbene Glasfassaden umrahmen die vielen Fenster und Balkone. Kaum erkennbar ist, dass die nach Westen und Osten ausgerichteten Hausfronten jeweils mit Solarmodulen bestückt sind. Zusammen mit

PV am Balkon: einfache Variante, grosse Wirkung

Auch die Siedlungsgenossenschaft Eigengrund (SGE) ist Überzeugungstäterin. «Wo immer möglich installieren wir PV-Anlagen», sagt Julia Rubin, Projektleiterin Bauherr der SGE. Antrieb dafür gibt die genossenschaftliche Nachhaltigkeitsstrategie. Die jüngste Gelegenheit dazu bot die Erneuerung der Balkonschicht einer neunstöckigen Wohnzeile in Zürich Schwamendingen. Das Architekturbüro schlug eine Flächenerweiterung vor. Die SGE wollte aber mehr, als sie die ersten Pläne dafür sah: Die neue Brüstung war leicht nach oben geneigt, nach Südwesten ausgerichtet und kaum verschattet. Eine ideale Voraussetzung für die Montage von PV-Elementen, befand die Genossenschaft.

Obwohl dieser Wunsch nachträglich ins Bauprogramm aufgenommen wurde, gelang eine stimmige architektonische Umsetzung. Beim Design und bei der Konstruktion wurden erstaunlich einfache Lösungen gewählt: Die PV-Module sind konventionelle Standardmodelle und wurden aussen an die Brüstungen aus Gitterrost montiert, ohne sich funktional an der Absturzsicherung zu beteiligen. Da die PV-Bänder durchgezogen wurden, passen sich die Zusatzelemente gestalterisch gut in das Fassadenbild ein.

Pragmatisch ist auch ihre Dimensionierung: Der Stromertrag ist für den Eigenverbrauch im Haus Hirzenbach bestimmt, so dass möglichst geringe Überschüsse ins öffentliche Netz abzugeben sind. Die 81 Wohneinheiten konnten sich freiwillig für den Bezug anmelden und bezahlen für den Eigenstrom keine zusätzliche Netznutzungsgebühr.

Die Anlage gehört der SGE. Die Bewirtschaftung übertrug sie dagegen an das Elektrizitätswerk der Stadt Zürich. Dazu gehören unter anderem das Überschussmanagement und das Abrechnen des Netto-Strombezugs mit den Mietenden. Strom vom Balkon fliesst seit letztem Herbst; eine Bilanzierung der Stromerträge steht noch aus. pk

Bild: Roland Bernath



Auf der Gartenseite der beiden Wohnhäuser befindet sich ein ruhiger Hofbereich.

Bild: Andrea Heilbing / Arazebra, Zürich



Die SGE installierte bei einer erweiterten Balkonschicht PV-Module und erreicht mit diesen einen hohen Eigenverbrauchsgrad. Im Vordergrund der ebenfalls neue Gemeinschaftspavillon.

den PV-Anlagen auf beiden Dächern decken sie einen Drittels des jährlichen Strombedarfs ab. Mehr wäre möglich gewesen, würden alle vertikalen Flächen der Gebäudeseiten Strom erzeugen. «Doch diese Variante versprach keinen wirtschaftlichen Zusatznutzen», sagt GBL-Geschäftsführer Roman Stäger. Denn die Simulation der Energieflüsse zeigte, dass die Südfassade zu stark beschattet wird und ihre verwinkelte Struktur das Ertragspotenzial ebenfalls mindern würde. Diesen Einschränkungen standen hohe Erschliessungskosten gegenüber. Deshalb hat man die PV-Flächen auf gut besonnene Lagen konzentriert. Das Ergebnis macht Sinn: 95 Prozent des Stromertrags können in der Siedlung Laacher selbst verbraucht werden.

Verfeinertes Speicherkonzept

Der Eigenstrom lässt sich vor Ort vielfältig verwenden, wozu Produktion und Konsum zeitlich aufeinander abgestimmt sind: Entweder treibt der Solarstrom tagsüber eine Außenluftwärmepumpe an, die Warmwasser – auch auf Vorrat – aufbereitet, oder er fliesst in eine 112-Kilowatt-Batterie, die ihrerseits Versorgungslücken über die Nacht überbrückt.

Das Speicherkonzept verfeinerte die GBL gemeinsam mit der Hochschule Luzern. Insgesamt stehen sechs Wassertanks als Wärmepuffer für den Heizungskreislauf und das Warmwassersystem bereit. Zwei 4000-Liter-Speicher halten Wasser auf einem Hochtemperaturniveau bis 85 Grad Celsius vor, womit sich zum Beispiel der Warmwasserbedarf im Sommer decken lässt. Zwei ebenso grosse Tieftemperaturspeicher lagern Wärme bei maximal 36 Grad, was als Vorlauf für den Heizungs-



Bunt heisst anspruchsvoll

Bei Fassaden spielt die Ästhetik eine zentrale Rolle. Bei Solarfassaden kommen deshalb zunehmend farbige Module zur Anwendung. Es gibt verschiedene Möglichkeiten, um PV-Module farbig zu machen: Organische PV-Module (Grätzel-Zellen) können von sich aus farbig sein, traditionelle Module erhalten ihre Farbe durch Folien, Beschichtungen, Veredelung des Glases und Bedrucken (zum Beispiel mit digitalem keramischem Farbdruck). Der Haken dabei: Farbe reduziert meist die Stromproduktion. Hochschulen wie die HSLU erforschen deshalb Optimierungsmöglichkeiten. Entwickelt wurde dort beispielsweise ein Modell, das die Effizienz von verschiedenen Farbmodulen im Vergleich zu herkömmlichen berechnet. Aktuell liegt diese meist bei einem Wert von 70 bis 80 Prozent. Farbige PV-Module sind – noch – teuer. Das soll sich ändern. Aktuell forscht man deshalb unter anderem an Planungs- und Gestaltungstools, die Entwurfs- und Umsetzungszeiten verkürzen und damit verbilligen. Auch die Wirkungsqualität der Farben soll verbessert werden. Ein weiteres Projekt der HSLU experimentiert mit optischen Farbmischungen, bei denen aus sechs Farben mit unterschiedlichen Rasterungen diverse Nuancen und lebendige Effekte erzeugt werden (siehe Bild). Derzeit wird getestet, wie sich diese in der Praxis bewähren. Ip

Informationen zu den Projekten:

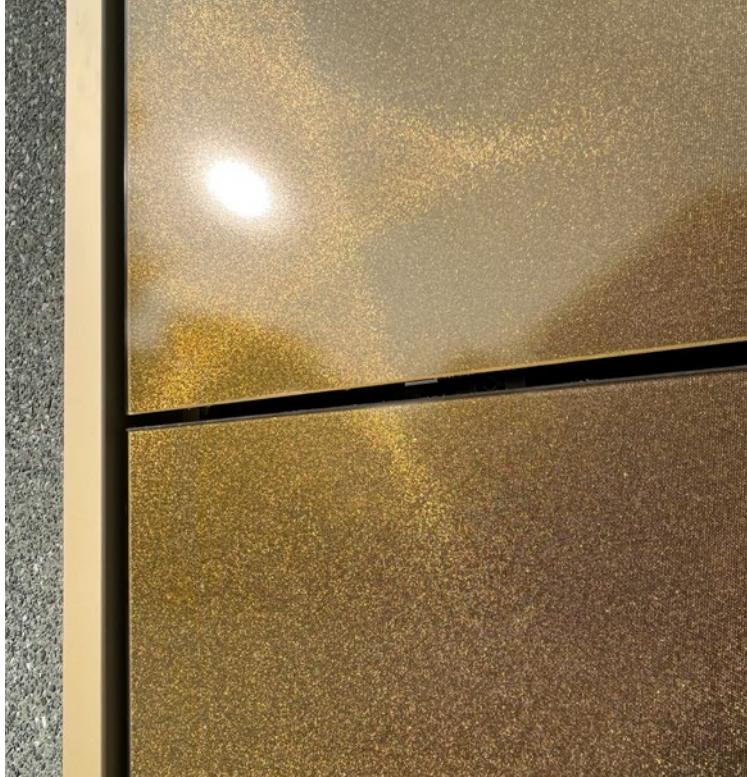


kreislauf im Winter genügt. Erzeugt die Sonne dann aber zu wenig Strom, wählt die intelligente Steuerung eine andere Quelle zur Energieversorgung. Auch diese funktioniert lokal und erneuerbar: «Zur Kompensation der Winterlücke ist eine Holzschnitzelfeuerung eingebaut», sagt Geschäftsleiter Stäger. Eine Gasheizung dient vorerst als Reserve für temporäre Spitzen bei der Wärmenachfrage, bis Wärmepumpe und Holzfeuerung optimal abgestimmt sind. Die Stadt Schlieren beabsichtigt zudem, das Gasnetz im Quartier bis 2028 stillzulegen.

Geduldiges Warten

Ursprünglich sah die GBL vor, die Energie vollständig CO₂-frei zu organisieren und dafür ausschliesslich Sonne und Biomasse zu nutzen. Im Gespräch war ein Blockheizkraftwerk (BHKW), das zusätzlich zur Wärme auch Strom aus Holzschnitzeln erzeugen sollte. «Wir waren im Kontakt mit Herstellern. Doch wurden uns nur unzureichende Prototypen angeboten», sagt Jäggi. Deshalb entschied sich die Genossenschaft kurz vor Ausführung für die risikofreie Variante ohne zusätzliche Stromproduktion. Das öffentliche Stromnetz dient nun als ganzjähriges Back-up für die lokale Versorgung. Demzufolge werden zwei Drittel des Bedarfs extern beschafft, wobei diese elektrische Energie ebenfalls aus erneuerbarer Quelle stammt.

Vollständig in Betrieb genommen wurde die Energiezentrale im letzten Herbst, fast eineinhalb Jahre nach Bezug der Siedlung. So lange dauerte es auch, bis die PV-Fassaden fertig montiert werden konnten. Die Solarmodule waren zwar wie bestellt verfügbar, die Herstellung der farbigen Abdeckgläser führte aber zu Verzöge-



Detail der Fassade. Die Herstellung der farbigen Abdeckgläser dauerte länger als geplant.

Bild: zVg.



Ursprünglich wollte die GBL ein Blockheizkraftwerk einbauen, um CO₂-freie Wärme und Strom zu erzeugen. Weil keine ausgereiften Produkte auf dem Markt erhältlich waren, wird nun mit einer Holzschnitzelfeuerung geheizt.

rungen. Geduld brachte die Baugenossenschaft anfänglich auch für das erhoffte Biomasse-BHKW auf. Weil ein solches schliesslich nicht verfügbar war, änderte man den Plan: Die Holzschnitzelfeuerung sorgt nun für Wärme und der bestehende Gasanschluss wird als Absicherung weitergenutzt; seine Einsatzzeiten werden aber auf ein Minimum beschränkt.

Im ersten Winterbetrieb wurde die mehrteilige Anlage permanent überwacht. Grobe Anfängerfehler konnten beseitigt werden; inzwischen läuft sie mit hoher Effizienz. «Im vergangenen Winter haben wir viel gelernt», bestätigt Roman Stäger.

braucht in Echtzeit einsehen. Die Angaben stammen aus einem Monitoringsystem, das sämtliche Energieflüsse – den PV-Eigenstrom, den Bezug von Netzstrom sowie die für Raumwärme und Warmwasser bezogene Wärmeenergie – in der Siedlung Lacheren misst. Auch an den anderen Standorten möchte die Baugenossenschaft dieses Informationssystem einbauen. Um die eigenen Klimaziele zu erreichen, will die gemeinnützige Bauherrschaft ihre Basis stärker einbinden.

Ein interner Energiefonds puffert allfällige Investitionsrisiken. «Daraus finanzieren wir Sonderausgaben für innovative Projekte, ohne das Miet- und Nebenkostenbudget unserer Genossenschafterinnen und Genossenschaftsmitglieder zu belasten», sagt Mark Jäggi. ■

Auf der Geschäftsstelle kümmert sich inzwischen eine Fachperson um Gebäudetechnik und PV-Anlagen

Lernen für andere GBL-Standorte

Die Haupterkenntnisse sind technischer und betrieblicher Natur. Plötzlich stieg die Wärmepumpe aus. Zwischenzeitlich wurden Speicher falsch geladen, und manchmal ging die Gastherme in Betrieb, obwohl eigentlich die Sonne schien. Grund dafür waren unter anderem Sensoren, die nicht korrekt installiert waren. «Umso wichtiger war der organisatorische Entscheid, uns selbst um die Betriebsoptimierung zu kümmern», so Stäger. Auf der Geschäftsstelle wurde eigens dazu eine Fachperson angestellt, die sich inzwischen um die Gebäudetechnik, insbesondere Heizung und PV-Anlagen, kümmert. «Von diesem Know-how profitieren alle anderen GBL-Siedlungen ebenfalls», sagt der Geschäftsleiter.

Eine Zwischenbilanz, die auch die Bewohnenden interessiert, steht noch bevor. Dafür müssen die Verbrauchswerte und Nebenkosten für den Winter 2024/25 erst ausgewertet werden. Allerdings können die Mieter:innen seit diesem Frühjahr ihren persönlichen Energiever-

Höhere Einmalvergütung für PV-Anlagen an Fassaden

Per 1. April 2025 wurde der Bonus für PV-Anlagen mit einem Neigungswinkel von mindestens 75 Grad stark erhöht. Für integrierte Anlagen stieg er von 250 auf 400 Franken pro Kilowatt (kW) installierter Leistung, für angebaute und freistehende Anlagen von 100 auf 200 Franken. Dies setzt einen Anreiz zum Bau von Fassadenanlagen, die im Winterhalbjahr viel Strom produzieren. Per 1. Juli wird auch das Raumplanungsgesetz angepasst: Für Fassadenanlagen braucht es ab dann grundsätzlich kein Baubewilligungsverfahren mehr.

lp

Quelle: BFE-Faktenblatt «Neuerungen im Energierecht ab 2025», 20.11.2024

Vertrauen ist gut, Kontrolle ist besser

Solaranlagen sind in Bezug auf Reinigung, Wartung und Updates unkompliziert. Dennoch zahlen sich regelmässige Kontrollen aus. Wer Beschädigungen frühzeitig erkennt, verhindert Folgeschäden und Ausfälle.

Erik Brühlmann und Marius Leutenegger



Sichtkontrollen decken Beschädigungen von PV-Modulen schnell auf. Regelmässig überprüft werden sollten zudem auch die Wechselrichter.

Zumindest in der Theorie sind Solaranlagen die VW-Käfer unter den Energieproduktionsanlagen: sie laufen und laufen und laufen. Wie der schweizerische Fachverband für Sonnenenergie Swissolar festhält, gibt es «keine gesetzliche Pflicht und auch grundsätzlich keine technische Notwendigkeit, eine Wartung durchzuführen, da es meist keine Verschleissteile gibt.»

Nicht umsonst feierte die älteste PV-Anlage Europas auf dem Dach der Scuola Universitaria Professionale della Svizzera Italiana (Supsi) in Manno (TI) 2022 ihr 40-Jahre-Betriebsjubiläum. Trotz Abnutzungserchei-

nungen, Verfärbungen und Rissen erbrachten die Panels damals immer noch mindestens achtzig Prozent ihrer ursprünglichen Leistung.

Talgut: grundsätzlich unkompliziert

Sind PV-Anlagen also völlig unkompliziert im Betrieb? «Grundsätzlich schon», sagt Monika Neff, Geschäftsführerin der Wohnbaugenossenschaft Talgut in Winterthur. Die Genossenschaft hat auf all ihren Liegenschaften PV-Anlagen errichtet, die meisten im Eigenbau. Die Stromproduktion kann live auf der Website der Genos-



Bild:Talgut

Die Wohnbaugenossenschaft Talgut in Winterthur hat alle ihre Siedlungen mit PV-Anlagen ausgerüstet. Eine Wartungsfirma kontrolliert zweimal pro Jahr das Monitoring-Tool und einmal pro Jahr die Anlagen vor Ort.

senschaft eingesehen werden. Gereinigt wurden die Anlagen bisher noch nie, es besteht auch kein festgelegter Reinigungsturnus. «Die Reinigung erfolgt dann, wenn es unsere Wartungsfirma empfiehlt», so Neff.

Die Wartungsfirma ist auch für die Kontrolle der Anlagen zuständig. Neff: «Zweimal pro Jahr kontrolliert sie das Monitoring-Tool, einmal pro Jahr die Anlagen vor Ort.» Fehlermeldungen des Monitoring-Tools gehen ebenfalls bei der Wartungsfirma ein.

leme, und einige Module mussten ausgewechselt werden.»

Sunnige Hof: regelmässige Kontrollen

Die Zürcher Siedlungsgenossenschaft Sunnige Hof installierte die erste PV-Anlage 2016; mittlerweile wird Solarstrom auf den Dächern von sieben Siedlungen in Zürich und Mönchaltorf produziert. «Wir sind bestrebt, unseren ökologischen Fussabdruck weiter zu reduzieren und uns dem Klimaziel Netto-Null anzunähern», erklärt Vasilije Mustur, Kommunikationsspezialist beim Sunnige Hof, die Solaroffensive.

Jährlich produzieren die Anlagen rund 900 000 Kilowattstunden (kWh) Strom. Damit das so bleibt, werden die Panels im Zug des jährlichen Dachunterhalts visuell und auf ihre Leistungsfähigkeit hin überprüft; ebenfalls kontrolliert wird ihre Funktionalität. «Daraufhin ergreifen wir gegebenenfalls Massnahmen, um die volle Leistung unserer PV-Anlagen sicherzustellen», sagt Mustur. Die Reinigung der Anlagen richtet sich nach dem effektiven Verschmutzungsgrad, bisher wurde lediglich die Anlage auf den Dächern der Überbauungen Mattenhof 1 und 2 einmal gereinigt. Der Sunnige Hof verzichtet für Reinigung und Wartung auf feste Ser-

Bei einem Glasbruch besteht Handlungsbedarf, auch wenn die Produktion noch nicht beeinträchtigt ist

«Bei unseren 42 Anlagen sind es jährlich nur zwei bis fünf Meldungen, die ein Eingreifen erfordern», sagt die Immobilienbewirtschafterin. Dieser Service kostet die Genossenschaft den überschaubaren Betrag von rund 9000 Franken pro Jahr. Alles in allem ist Neff sehr zufrieden mit den PV-Anlagen der Talgut. «Nur mit einigen Wechselrichtern hatten wir Prob-

vice-Verträge. Dies wohl auch, weil besonders bei neuen PV-Anlagen der Unterhalt finanziell kaum ins Gewicht falle. Mustur: «Die 2023 durchgeführte Reinigung der PV-Anlage von Mattenhof 1 und 2 hat rund 5500 Franken gekostet.»

Nicht vernachlässigen

Trotz aller Unkompliziertheit warnt der Online-Ratgeber hausinfo.ch davor, gänzlich auf die Pflege der Anlagen zu verzichten. Vorbeugen ist schliesslich auch bei technischen Anlagen meist günstiger als reparieren. «Wobei im Fall der Hardware nicht mehr im eigentlichen Sinn repariert wird», sagt Samuel Beer vom Chamer Energielösungsanbieter Helion. Defekte Komponenten würden heute einfach ersetzt. Auch Beer findet: «PV-Anlagen sind zwar wartungsarm, sie dreissig Jahre lang gar nicht anzurühren, ist trotzdem nicht empfehlenswert.»

Gerade am Anfang der Solareuphorie wurde die Wartung solcher Anlagen oft vernachlässigt. Wie oft PV-Anlagen präventiv gewartet werden sollten, sei weitgehend eine Frage der Philosophie der Betreibenden. «Unserer Erfahrung nach lassen vor allem Eigentümerschaften mit einem grossen Liegenschaftenportfolio ihre Anlagen jährlich oberflächlich überprüfen», sagt Beer. Zwingend nötig sei dies jedoch nicht, auch ein Zwei- oder Dreijahresrhythmus sei durchaus vertretbar. Überprüft wird vor Ort primär der Wechselrichter, für die Kontrolle der Dachmodule kommen in der Regel Drohnen zum Einsatz. «Das ist wirtschaftlich und vorteilhaft mit Blick auf die Arbeitssicherheit», sagt Beer.

Selbstreinigende Module

Auch wenn PV-Module Wind, Wetter und Jahreszeiten ausgesetzt sind, besteht kaum Reinigungsbedarf. «PV-Module sind mit einer speziellen Beschichtung versehen, die als selbstreinigend gilt», erklärt Thomas Lauer, Projektleiter Service/Unterhalt des Solaranlagenspezialisten Solarmotion in St. Gallen. Soll heißen: In der Regel sorgen Regen und Schnee dafür, dass leichte Verschmutzungen abgewaschen werden. Allerdings gibt es viele Faktoren, die den Verschmutzungsgrad von PV-Modulen beeinflussen können. Stärkere Verschmutzungen führen zu Ertragsminderungen und sollten deshalb fachgerecht beseitigt werden.

Flachdachanlagen und Anlagen auf flach geneigten Dächern verschmutzen eher, weil das Wasser schlechter abfliesst; auf Anlagen in der Nähe von stark frequentierten Strassen, Gleisen oder Indus-

Vorsicht beim Gründach

Begrünte Dächer haben zwar viele Vorteile. Sie stellen für den Unterhalt von PV-Anlagen jedoch eine besondere Herausforderung dar. Denn durch die Installation der PV-Module entsteht ein Treibhauseffekt, der das Wachstum der umliegenden Pflanzen begünstigt. Ungewollte Verschattungen und Verschmutzungen können die Folge sein. In der Regel werden die Module bei Gründächern erhöht aufgebaut. Kontrolle und Wartungskonzept der Bepflanzung sollten jedoch in jedem Fall ins Wartungskonzept der PV-Anlage einbezogen werden.



Foto: Solarmotion

trien lagert sich Feinstaub ab; hohe Bäume können für Verschmutzungen durch Blätter oder Samen sorgen. Vermoosungen findet man jedoch kaum. «Die glatte Oberfläche der Module macht es Moos schwer, sich festzusetzen», sagt Thomas Lauer. Vermoosungen fänden sich höchstens an den unteren Rändern von gerahmten Modulen, wo sich stehendes Wasser bilden kann. «Die Produktion der Anlage wird dadurch jedoch kaum beeinträchtigt.»

Fast nur Fremdeinwirkung

Dass PV-Module ohne Fremdeinwirkung ausfallen, sei selten, sagt Samuel Beer. Meist hande es sich dann um Produk-

tionsfehler. Häufiger seien Glasbeschädigungen durch Extremwetterereignisse oder Vögel, die Nüsse oder Steine auf die Module fallen lassen. «Solche Schäden sind insofern etwas heikel, als dass sie vom Monitoringsystem nicht unbedingt unmittelbar erkannt werden», so Beer. Das betroffene Modul verrichtet zunächst seinen Dienst weiter, bis eindringende Feuchtigkeit zu Folgeschäden wie Isolationsfehlern führt. Diese können schliesslich einen ganzen String – eine Reihe zusammengeschlossener Module – lahmlegen. Entdeckt man einen Glasbruch, besteht deshalb Handlungsbedarf, auch wenn die Produktion noch nicht beeinträchtigt ist. ➤



Bei der WBG Talgut sind die Monitoring-Daten der PV-Anlagen öffentlich einsehbar. Das System warnt auch, wenn potenzielle Schäden vorliegen.

Der Wechselrichter ist das Herzstück einer PV-Anlage. Er wandelt den Gleichstrom der Module in den netzüblichen Wechselstrom um. Er wurde früher oft im Freien auf dem Dach installiert, bis man merkte, dass vor allem die schwankenden Temperaturen dem Gerät zusetzen können. Heute wird der Wechselrichter bevorzugt im Technikraum untergebracht. Das hat auch Vorteile bei der Reinigung, die sich im Normalfall auf einfaches Abstauben von Lüftungsgittern und Kühlrippen beschränkt. Mehr sollten Laien am Wechselrichter auch nicht tun, betont Thomas Lauer von Solarmotion: «Muss das Gerät, aus welchen Gründen auch immer, geöffnet werden, braucht es eine Fachperson.»

Automatische Updates

In den allermeisten Fällen verfügt der Wechselrichter auch über eine integrierte Monitoringfunktion. Im Privatbereich dient sie vor allem dazu, sich am selbst produzierten Strom zu erfreuen. Im pro-

fessionellen Umfeld von Wohnbaugenossenschaften kommen dem Monitoring jedoch wichtige Aufgaben abseits der Kostenoptimierung zu. Monitoringsyste-

Leistungen umfasst, sind gering und zahlen sich langfristig aus – weil Störungen professionell erkannt und behoben werden können, bevor die ganze Anlage ausfällt. «Wer eine gut gewartete PV-Anlage möchte, sollte deshalb auch in ein gutes Monitoring-System investieren», ist Lauer überzeugt. Und ab und zu ein Auge auf die Anlage werfen. ■

Meistens verfügen Wechselrichter über eine integrierte Monitoringfunktion

**Informationen und
Anbieter PV-Wartung:
www.swissolar.ch**



me schlagen zum Beispiel Alarm, wenn Fehlfunktionen oder Defekte auftreten, und sie melden diese der jeweils engagierten Wartungsfirma. Solche Systeme werden in der Regel herstellerseitig regelmässig und automatisch mit Updates versehen – wie man es vom Handy oder dem Computer längst kennt.

Die Kosten für einen solchen Dienst, der je nach Anbieter unterschiedliche

Anzeigen

**Verwalten Sie
noch oder
bewirtschaften
Sie schon?
Ihr Spezialist für
Mietliegenschaften**



052 557 57 00 | wintimmo.ch
Winterthur | Zürich | Uster | Frauenfeld

wintimmo

**Bauen Sie
auch in der
Waschküche auf
Qualität.**

**Einfach
& robust**



WYSS MIRELLA

schweizerisch seit 1909

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

So bleiben Lifte in Fahrt

Welche Lebensdauer hat ein Aufzug? Was sind die häufigsten Gründe für Störungen? Wann sollte man ihn reparieren, modernisieren oder komplett ersetzen lassen? Fachleute und Beispiele liefern Antworten.

Remo Bürgi, Faktor Journalisten

Ein Aufzug gehört bei mehrgeschossigen Neubauten heute zum Standard, bestehende Gebäude werden damit oft nachgerüstet. Diese Entwicklung lässt sich nicht nur mit Komfortansprüchen erklären, sondern auch mit gesetzlichen Anforderungen. Das 2002 verabschiedete Behindertengleichstellungsgesetz des Bundes schreibt vor, dass bei Wohnbauten mit mehr als acht Wohneinheiten der Zugang zum Gebäude sowie zu allen Geschossen hindernisfrei sichergestellt sein muss – in der Regel mit einem Lift. Dieses Gesetz, das durch kantonale Vorgaben teilweise verschärft wird, gilt bei Neubauten, Umbauten und Nutzungsänderungen.

Türschwellen und Fernzugriff

Aufzüge sind daher auch in Siedlungen von Wohnbaugenossenschaften ein Thema. Im Fokus stehen sie aber vor allem dann, wenn sie nicht funktionieren. Der Klassiker ist die Türstörung. Das ist wenig verwunderlich, denn Lifttüren werden während ihrer Lebensdauer mehrere hunderttausend Mal geöffnet und geschlossen. Eine regelmässige Wartung, bei der die Türen überprüft und allenfalls neu eingestellt werden, ist deshalb wichtig. Zudem sollte man Verschleisssteile wie Türseile und Türrollen rechtzeitig ersetzen.

Türstörungen seien oft auf ein falsches Verhalten der Nutzenden zurückzuführen, sagt Silvia Glaus Zinder, Geschäftsführerin des Verbands Schweizerischer Aufzugsunternehmen (VSA). «Grössere Verunreinigungen in den Türschwellen oder ein unvorsichtiger Umgang mit Ladungen im Türbereich, beispielsweise bei Umzügen, führen häufig zu Türstörungen», erklärt sie. «Im Winter ist zudem die Reinigung von Eingangsbereichen und Schmutzschieleusen sehr wichtig, damit die Lifte störungsfrei funktionieren.»

In modernen Aufzügen ist auch immer mehr Elektronik verbaut. Um Probleme mit der Steuerung und der Kommunikation zu vermeiden, sind regelmässige



Wenn ein Lift die Normen nicht mehr erfüllt oder es keine Ersatzteile mehr für Komponenten gibt, muss er ersetzt werden. Willkommene Nebeneffekte sind eine höhere Energieeffizienz und oft auch eine bessere Ausnutzung.

Software-Updates empfehlenswert. Meist sind diese Aspekte in den Wartungsverträgen festgehalten. Die Technik führt zwar zu einem gewissen Unterhaltsaufwand, bringt aber auch Erleichterungen. Laut Glaus Zinder bieten in der Schweiz erste Firmen sogenannte «Entstörungen» via Fernzugriff an. Das ist schneller und kostengünstiger, als wenn eine Fachperson die Störung vor Ort beheben muss.

Unterschiedliche Eingriffstiefe

Erreichen der Aufzug als Ganzes oder gewisse Komponenten das Ende der Lebensdauer, ist ein Umbau nötig. Der VSA hat dazu den Leitfaden «Umbauten von Aufzugsanlagen» veröffentlicht. Er unterscheidet drei Arten von Massnahmen:

- Bei einer **Reparatur** werden im Rahmen von Wartungsarbeiten gewisse Teile des Aufzugs eins zu eins ersetzt. Die Eigenschaften und Funktionen des Aufzugs verändern sich dadurch nicht.
- Von **Umbau** oder **Modernisierung** spricht man, wenn bei einem Lift gewisse Teile verändert und zum Beispiel technisch fortgeschrittene Komponenten eingesetzt werden. Es wird dabei aber nicht der gesamte Lift umgebaut.
- Beim **Ersatz** eines Aufzugs werden alle bestehenden Teile entfernt und durch neue ersetzt. Einzig die Schienen und deren Befestigung dürfen weiterverwendet werden.

Grundsätzlich rechnet man bei Aufzügen gemäss VSA mit einer Lebensdauer von 25 bis 30 Jahren. Sie hängt jedoch stark von der Nutzungs frequenz, der Produktqualität, der Wartung, dem Aufstellungs ort (innen/aussen) und den Bedingungen im Schacht, etwa Feuchtigkeit und Temperatur, ab. Je nachdem sei eine Modernisierung des Aufzugs nach 15 Jahren sinnvoll, spätestens aber nach 20 bis 25 Jahren, sagt Glaus Zinder. Die Lebensdauer eines Lifts lässt sich damit deutlich verlängern.

Im Fokus einer Modernisierung steht häufig der Ersatz elektronischer Bauteile wie der Steuerung, des Frequenzumrichters oder der Antriebe. Bei diesen Komponenten führt der rasche technische Fortschritt dazu, dass Ersatzteile nach zwanzig Jahren immer schwieriger zu beschaffen sind und darum ein Austausch nötig ist. Liftbetreiber haften für Unfälle, wenn die Aufzugsanlage nicht in einem betriebssicheren Zustand gehalten wird.

Eine Modernisierung, die normalerweise etwa zehn Arbeitstage in Anspruch nimmt, reduziert meist den Energieverbrauch eines Lifts und verbessert gleich-

Bild: Kone



zeitig Sicherheitsniveau und Verfügbarkeit. Der VSA und seine Mitglieder orientieren sich dabei an allgemein gültigen Normen und Leitfäden, um sicherzustellen, dass Aufzüge nach einer Modernisierung punkto Technik und Sicherheit wieder auf dem neusten Stand sind.

Lift ersetzen

Je nach Alter und Zustand eines Lifts kann ein Komplettersatz nötig und sinnvoll sein. Das gilt etwa, wenn ein Aufzug in wichtigen Punkten nicht mehr den geltenden Normen entspricht und beispielsweise nicht über Kabinen-Abschlusstüren verfügt. Weitere Gründe können häufige Ausfälle, hohe Reparaturkosten oder der Wunsch nach einem moderneren Design sein. «Bei einem kompletten Ersatz wird der alte Aufzug demontiert und das neue Liftsystem eingebaut», sagt Glaus Zinder. «Tendenziell ist das mit einer gewissen Lärmbelastung verbunden, weil bauliche Anpassungen nötig sind.»

Der Vorteil eines Liftersatzes ist, dass ein neues System allen geltenden Vorschriften entspricht sowie energieeffizient und ruhiger läuft. Oft lässt sich auch die Ausnutzung des Schachts verbessern, sodass man eine grössere Kabine installieren kann. Da moderne Aufzüge keinen Maschinenraum mehr benötigen, wird je

In der Bagestra-Siedlung an der Luggwegstrasse in Zürich wurden zwei Lifte modernisiert, weil für die Frequenzumrichter der Steuerelemente keine Ersatzteile mehr verfügbar waren. Das Symbolbild zeigt den Austausch einer Steuerung.

Fakten & Zahlen

- Die Schweiz ist das Land mit der höchsten Anzahl von Liften pro Kopf weltweit
- von den 220 000 Liften im Land sind zwei Drittel Personenaufzüge
- Lifte haben im Durchschnitt eine Lebensdauer von 25 bis 30 Jahren. Mit einer Modernisierung lässt sie sich deutlich verlängern.
- besonders anfällig auf Störungen sind Lifttüren – sie werden über die Jahre oft mehrere hunderttausend Mal geöffnet und geschlossen.

nachdem auch Platz frei, den man beispielsweise als Lagerraum nutzen kann. Bei einem kompletten Liftersatz rechnet der VSA mit einem Arbeitsaufwand von etwa drei bis vier Wochen. Die Kosten sind naturgemäß höher als bei einer Modernisierung, dafür ist in den Folgejahren mit tieferen Ausgaben für den Unterhalt zu rechnen. Bauträger können bei einem Ersatz von Aufzügen finanzielle Unterstützung durch das Förderprogramm «ProEleva» beantragen (siehe Links).

Mieterschaft unterstützen

Muss ein Lift modernisiert oder ersetzt werden, kann das für Bewohnende mit eingeschränkter Mobilität ein Problem sein. Im Optimalfall verfügt eine Liegenschaft über zwei Lifte, die nacheinander modernisiert oder ersetzt werden. Ist dies nicht der Fall, empfiehlt Glaus Zinder Ersatzmassnahmen, die man frühzeitig planen und den Bewohnenden kommunizieren sollte. «Manchmal legen Mieter:innen ihre Ferien auf den entsprechenden Zeitraum, sodass sie nicht von der Bauphase betroffen sind.» Unterstützende Angebote wie Tragedienste seien ebenfalls sinnvoll, damit Leute mit eingeschränkter Mobilität weiterhin am gesellschaftlichen Leben teilnehmen und ihre Termine und Aufgaben wahrnehmen können.

Bagestra modernisiert Anlagen

Mit einer Modernisierung konfrontiert sah sich kürzlich die Bagestra: Bei zwei Liften in ihrer Siedlung an der Luggwegstrasse in Zürich Altstetten war für die Frequenzumrichter der Steuerelemente kein Ersatz mehr verfügbar. Ein Problem mit diesen Komponenten hätte zu einer längeren Ausfallzeit der Lifte geführt. Die Genossenschaft beschloss daher, zwei Aufzüge präventiv mit neuen Frequenzumrichtern ausrüsten zu lassen. Die alten Umrichter behielt man als Reserve, um die Bestandsanlagen bei einem Defekt kurzfristig reparieren zu können. Die betroffenen Bewohner:innen wurden

rechtzeitig darüber informiert, dass die Aufzüge wegen der Erneuerungsarbeiten für einige Tage nicht zur Verfügung stehen würden. Bagestra bot ihnen auch Unterstützung an, doch konnten sich letztlich alle selbst organisieren. Die Modernisierung konnte 2024 innert fünf Tagen durchgeführt werden.

Pilatus Horw ersetzt Lifte

Etwa anders präsentierte sich die Ausgangslage bei der Baugenossenschaft Pilatus Horw. Ein 1971 erstelltes Gebäude an der Steinenstrasse in Horw wurde kürzlich gründlich erneuert – unter anderem erhielten die Wohnungen neue Küchen und Bäder. Ebenfalls Teil des Projekts war der Ersatz des Aufzugs, der 1999 installiert worden war. «Die Fachleute des Herstellers hatten uns informiert, dass die Tragseile und andere Komponenten am Ende ihrer Lebensdauer angelangt sind», erklärt Sandra Fischer, Ge-

schäftsführerin der BG Pilatus Horw. «Der Aufzug musste deshalb im Frühling komplett ersetzt werden.» Die Kosten dafür betrugen rund 80 000 Franken.

Die Mieter:innen der achgeschossigen Liegenschaft konnten während des Erneuerungsprojekts in ihren Wohnungen bleiben. Allerdings waren diese während des Einbaus des neuen Aufzugs während sechs Wochen nur über die Treppen zugänglich. «Wir haben unsere Bewohner:innen frühzeitig informiert und auch die Dauer des Liftausfalls bekannt gegeben», sagt Fischer. Ihres Wissens habe es keine Probleme gegeben. «Inzwischen ist der neue Lift bereits in Betrieb, der Ersatz verlief plangemäss.» ■

Nützliche Links

www.aufzuege.ch/merkblaetter (VSA-Leitfaden für Umbauten)
www.aufzuege.ch/normenuebersicht
<http://proeleva.enerprice.ch> (Förderprogramm)



Bild: BG Pilatus Horw

Die BG Pilatus Horw liess dieses Frühjahr im abgebildeten Gebäude einen Lift komplett ersetzen – nach 25 Jahren Betrieb hatten einige Teile des Aufzugs das Ende ihrer Lebensdauer erreicht. Der Ersatz kostete 80 000 Franken.

Isos: Ende der Baublockade in Sicht?

Die Direktanwendung des «Bundesinventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung» (Isos) blockiert zahlreiche Bauprojekte von Wohnbaugenossenschaften. Nun könnten kantonale Anpassungen und ein runder Tisch vielleicht bald Abhilfe schaffen.

Steven Goldbach



Wie viele weitere gemeinnützige Projekte ist auch das geplante Ersatzneubauprojekt «Im Drüegg» der Baugenossenschaft Glattal Zürich (BGZ) in Zürich Schwamendingen von der Isos-Direktanwendung betroffen.

Im Juni letzten Jahres schlug die Stadt Zürich Alarm. Die zunehmende Anzahl von Fällen, in denen das Isos direkt angewendet wird, führt zu Planungs- und Rechtsunsicherheit und es droht eine Baublockade. Unter den betroffenen Projekten sind auch zahlreiche grössere Bauvorhaben von Wohnbaugenossenschaften. Dazu zählen etwa die «Siedlung Dreispitz» der Asig Wohngenossenschaft, wo 900 Wohnungen gebaut werden sollen, oder das Ersatzneubauprojekt «Im Drü-

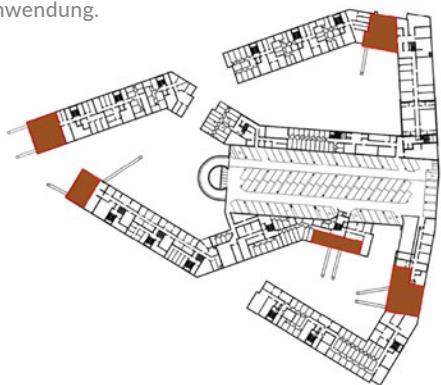
egg» der Baugenossenschaft Glattal Zürich (BGZ) mit mehr als 200 Wohnungen. Die Schaffung von mehr bezahlbarem Wohnraum wird so ausgerechnet in Zeiten der Wohnungsnot ausgebremst.

Was hat es mit der «Direktanwendung» auf sich?

Das Isos definiert als zentrales Instrument für den Ortsbildschutz Gebiete, in denen eine sorgfältige Interessensabwägung vorgenommen werden muss. Im



Das BGZ-Projekt umfasst auch Brücken über einen Graben zur Erschliessung der Parzelle (oben, grün markiert) und Schutträume (unten, braun). Damit betrifft es Bundesaufgaben und unterliegt der Isos-Direktanwendung.



Normalfall geschieht dies im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens durch die Gemeinde. Die beteiligten Akteure und deren Zuständigkeiten ändern sich allerdings, wenn es zur sogenannten Direktanwendung kommt. Das ist dann der Fall, wenn ein inventarisiertes Gebiet zusätzlich eine Bundesaufgabe betrifft. Dazu können beispielsweise der Grundwasserschutz, Photovoltaikanlagen, Zivilschutzzäume oder Mobilfunkantennen zählen.

Involviert ist dann der Kanton oder sogar die Eidgenössische Natur- und Heimatschutzkommission (ENHK) in Bern. Die Direktanwendung führt dazu, dass es nach Einreichen des Baugesuchs zu einer Neubeurteilung des Vorhabens kommen kann. Eine erneute Prüfung soll zeigen, ob eine erhebliche Beeinträchtigung der Schutzziele des Isos ausgeschlossen werden kann. Vorgaben aus Bau- und Zonenordnungen, Richtplänen oder Gestaltungsplänen können im Zuge dieser Neubeurteilung übersteuert werden.

Dass sich die Problematik in der Stadt Zürich zusetzt, hat mehrere Gründe: Hier

sind 75 Prozent der Fläche im Isos inventarisiert, aber auch grosse Teile davon durch Bundesaufgaben betroffen. Zugleich beziehen sich immer mehr Rekurse gegen Bauvorhaben auf das Isos. Bereits ist absehbar, dass sich die Problematik auch andernorts akzentuieren wird.

Planungs- und Rechtsunsicherheit führt zu Verzögerungen und Blockaden

Ein grundsätzliches Problem besteht darin, dass nicht abschliessend definiert ist, welche konkreten Bundesaufgaben eine Direktanwendung auslösen. Sie ergeben sich stattdessen aus der Rechtsprechung und sind im Einzelfall zu prüfen.

Das aber führt zu einer hohen Rechts- und Planungsunsicherheit, die für die betroffenen Baugenossenschaften zum Problem wird. Erschwerend hinzu kommt schliesslich der späte Zeitpunkt des Entscheids, ob die Schutzziele des Isos beeinträchtigt sind oder nicht. Die Folge sind unabsehbare Verzögerungen und Mehrkosten. Bei grösseren Bauvorhaben kann eine Blockade oder gar Verhinderung der



Heutige Überbauung am Schwamendinger Dreieck.

Projekt «Im Drüegg»

Mit dem Projekt «Im Drüegg» will die Baugenossenschaft Glattal Zürich (BGZ) ihre Siedlung im Schwamendinger Dreieck in Zürich ersetzen. Die Gebäude aus den Jahren 1947 bis 1956 sind modernisierungsbedürftig: die Grundrisse sind klein, die Bausubstanz ist veraltet, der Energieverbrauch ist hoch und es fehlen Lifte. Die geplanten Neubauten erhöhen die Wohnungszahl von 140 auf 215 und umfassen ein Pflegeheim mit 52 Plätzen, 20 betreute Wohnungen, 24 Alterswohnungen, Gewerbe und öffentliche Nutzungen, darunter die neue BGZ-Geschäftsstelle und eine Kita. Trotz hoher Verdichtung setzt das Projekt auf hochwertige Freiräume, Lärmschutz und eine ortsbildgerechte Gestaltung. Es schafft bezahlbaren und hochwertigen Wohnraum für künftig doppelt so viele Bewohner:innen wie heute. In Zusammenarbeit mit der Stadt Zürich wurde ein Masterplan für die Entwicklung des Gebiets erstellt, der die städtebaulichen Rahmenbedingungen festlegt und die Gartenstadt berücksichtigt.

Projekte den Fortbestand von Baugenossenschaften gefährden.

Runder Tisch soll Blockade lösen

Der Druck auf die Politik wächst. Denn angesichts der Wohnungskrise, aber auch mit Blick auf die raumplanerisch erwünschte Entwicklung nach innen ist es erforderlich, dass die Planungs- und Rechtssicherheit im Zusammenhang mit Isos wieder hergestellt wird.

Anfang des Jahres kündigte das Bundesamt für Kultur (BAK) einen runden Tisch zum Isos an, der im Mai und Juni mit öffentlichen Akteuren und betroffenen Verbänden durchgeführt wurde. Das Ziel: die Optimierung des bestehenden Instrumentes. Teilgenommen hat auch der Verband Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Resultate lagen bei Redaktionsschluss noch nicht vor. In einer Stellungnahme hatte aber der Verband schon früh gefordert, dass die Verfahren so angepasst werden, dass eine frühere Rechtssicherheit erreicht wird: «Es soll bereits beim Vorliegen einer Machbarkeitsstudie

oder eines Resultates eines Konkurrenzverfahrens rechtssicher festgestellt werden können, ob eine Beeinträchtigung der Schutzziele des Isos ausgeschlossen werden kann oder nicht.» Dies vor allem vor dem Hintergrund, dass zu diesem Zeitpunkt der bereits geleistete finanzielle Aufwand noch vertretbar ist.

Staatsebenen sollen besser zusammenspielen

Wenn es um konkrete Lösungen geht, ist zum einen das Zusammenspiel zwischen den Staatsebenen von Bedeutung. Im Kanton Zürich, wo die Situation angesichts der schnell anwachsenden Zahl von Isos-Verfahren besonders akut ist, sollen die Bewilligungsverfahren vereinfacht und damit beschleunigt werden, indem die bisherige Zuständigkeit des Kantons für die Isos-Prüfung bei der Direktanwendung an die Gemeinden delegiert werden kann. Die Änderung wurde Anfang Juni im Kantonsrat beschlossen.

Bundesaufgaben müssen geklärt und präzisiert werden

Auf nationaler Ebene rücken jene Bundesaufgaben in den Fokus, die eine Direktanwendung des Isos auslösen. So ist es denkbar, die Direktanwendung auf jene Bundesaufgaben zu beschränken, die das Erscheinungsbild des betreffenden Objektes und das geschützte Ortsbild tatsächlich sichtbar beeinflussen. Für Photovoltaikanlagen könnte eine neue Regelung etabliert werden, dass nur noch bei Bestandes-, nicht aber bei Neubauten die Isos-Direktanwendung ausgelöst würde.

Bleibt die Frage nach dem Zeithorizont, in dem sich allfällige Änderungen herbeiführen lassen: Gesetzliche Änderungen sorgen für Klarheit, die Umsetzung braucht aber in der Regel mehrere Jahre. Angesichts der Notwendigkeit einer raschen Lösung sind Anpassungen auf Verordnungsstufe daher wahrscheinlicher. Bis Ende Juni sollen die Ergebnisse des runden Tisches auf Bundesebene präsentiert werden. Der Verband wird den Druck aufrechterhalten, dass den Worten rasch Taten folgen. ■

INTERVIEW

«Es herrscht erheblicher Druck – bei fehlender Planungssicherheit»

BGZ-Präsident Thomas Lohmann erklärt, was die Isos-Direktanwendung für das Projekt «Im Drüegg» und die Genossenschaft bedeutet. Steven Goldbach

Wohnen: Seit wann laufen die Planungen für das Projekt?

Die Planungen begannen mit einem Masterplan im Jahr 2012, gefolgt 2015 von einer Machbarkeitsstudie und einem Architekturwettbewerb 2018 in Zusammenarbeit mit der Stadt Zürich, der 2019 entschieden wurde.

In welcher Phase wurde die Genossenschaft mit der Isos-Direktanwendung konfrontiert?

Kurz nach der Jurierung forderte das Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft des Kantons Zürich (AWEL) die Offenlegung eines eingedolten Bachs, was zuvor nie ein Thema gewesen war. Das führte zu einem Wasserbauprojekt und aufwändiger behördlicher Koordination, die drei Jahre dauerte. Nach Abschluss des Wasserbauprojekts kam im Sommer 2024 die nächste Herausforderung: Das Amt für Hochbauten der Stadt Zürich wies auf die Isos-Problematik hin – kurz vor geplanter Kreditfreigabe und Einreichung des Baugesuchs.

Warum ist das Projekt von der Isos-Direktanwendung betroffen?

Der Ostteil der Parzelle liegt in einem Gebiet mit dem Isos-«Erhaltungsziel B». Das geplante Projekt weicht jedoch vom bestehenden Zustand ab: Es ist dichter gebaut, die Gebäudeanordnung wird verändert, es sind mehr Geschosse vorgesehen und auf Schrägdächer wird zugunsten von PV-Gründächern verzichtet. Zudem beinhaltet das Projekt zwei Bundesaufgaben: einerseits die Schutzräume und andererseits die Brücken über den Schürgigraben zur Eröffnung der Parzelle.

Was bedeutet die Isos-bedingte Situation konkret für das Projekt?

Das Projekt liegt nicht mehr im Aufgabenbereich der Stadt Zürich. Stattdessen ist nun der Bund dafür zuständig. Dies hat dazu geführt, dass sich der Planungsprozess erheblich verlängert hat und die Planungskosten gestiegen sind. Wir mussten die Kreditfreigabe durch die Generalversammlung und weitere Planungsschritte verschieben. Damit verzögerte sich auch das Baugesuch. Es besteht das Risiko, dass das Projekt als nicht mit dem Isos vereinbar beurteilt und keine Baubewilligung erteilt wird. Obwohl sowohl der Wettbewerb als auch alle weiteren Planungsschritte mit der Stadt Zürich (Amt für Städtebau) abgesprochen wurden. Für uns bedeutet das eine grosse Planungs- und Rechtsunsicherheit.

Zu den neuen Mietparteien zählt auch ein Pflegeheim. Was sind die Auswirkungen für diese Einrichtung?

Es droht eine kritische Fristüberschreitung: Der Mietvertrag für das bestehende Pflegeheim läuft spätestens im September 2029 aus. Um den Neubau rechtzeitig fertigzustellen, müsste der Bau bis spätestens Anfang 2027 starten. Ob das machbar ist, ist aufgrund der Unsicherheiten aktuell nicht absehbar.



Thomas Lohmann ist
Präsident der Baugenossenschaft Glattal Zürich

BWO: 50 Jahre Wohnungspolitik

Am 1. Januar 1975 wurde das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) als Kompetenzzentrum des Bundes im Bereich der Wohnungspolitik gegründet. Es ist für Massnahmen der Wohnbau- und Eigentumsförderung zuständig und ein wichtiger Partner des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Eva van Beek, BWO

Bild: zVg.



Seit Mitte Dezember 2021 nimmt das BWO seine Funktion von der Hallwylstrasse 4 in Bern aus wahr. Damit ist es geografisch wieder näher zur Bundespolitik gerückt – ursprünglich in Bern angesiedelt, hatte das BWO seine Büros 26 Jahre lang in Grenchen (SO).

Der lapidare Satz «Der Bund errichtet ein Bundesamt für Wohnungswesen» stand im Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz (WEG), das am 1. Januar 1975 in Kraft trat. Damit war die Gründung des BWO beschlossen und ein neues Kapitel in der Schweizer Wohnungspolitik begann. Das WEG war das Ausführungsge-
setz für den neuen Verfassungsartikel 34sexies, der den direkten Gegenvorschlag zur sogenannten Denner-Initiative darstellte. Diese Initiative strebte die Einrichtung eines Fonds an, der Wohnungsbau und Wohnungseigentum fördern sowie angemessene Mieten sicherstellen sollte. Der Fonds sollte durch eine

Ausländer- und Exportabgabe finanziert werden. Volk und Stände verwarfen jedoch die Initiative und stimmten dem Gegenvorschlag zu. Dem neuen Bundesamt wurde die Aufgabe übertragen, den Vollzug des Gesetzes zu übernehmen. Ziel des WEG war es, den Bau von Wohnungen zu fördern. Zudem sollte es dazu beitragen, die Wohnkosten und Mietzinse zu senken und den Erwerb von Wohnungs- und Hauseigentum zu erleichtern.

Wichtiger Partner des gemeinnützigen Wohnungsbaus

In den fünfzig Jahren seiner Existenz hat sich das BWO in zwei Phasen entwickelt.

In der ersten lag der Fokus auf der Umsetzung des WEG mit drei Hauptinstrumenten: Bürgschaften, rückzahlbaren und verzinslichen Grundverbilligungen sowie Å-fonds-perdu-Beiträgen. Aufgrund der Immobilienkrise und Rezession geriet diese Förderung in den 1990er-Jahren jedoch in Schwierigkeiten. Die Förderung gemäss WEG wurde eingestellt und an dessen Stelle trat das Wohnraumförderungsgesetz (WFG). Nach der Einführung des WFG zu Beginn der 2000er-Jahre begann die zweite Phase. Das WFG umfasst drei Pfeiler: die Förderung von preisgünstigen Mietwohnungen, von preisgünstigem Wohneigentum sowie die Unterstützung des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Bei der Inkraftsetzung wurden jedoch die finanziellen Mittel für die ersten beiden Pfeiler sistiert. Somit konzentriert sich die Wohnraumförderung des Bundes bis heute auf den gemeinnützigen Wohnungsbau.

Ab 2018 wurde die Organisation des BWO im Rahmen einer Strukturreform effizienter gestaltet. Unter anderem verzichtete das Amt auf Aufgaben im Bereich der Wohneigentumsförderung und reduzierte den Eigenaufwand. Heute übernimmt das BWO drei Hauptaufgaben: es fördert den Wohnraum, regelt das Mietrecht und analysiert die Entwicklungen im Wohnwesen.

Die heutige praktizierte Förderung zielt auf den gemeinnützigen Wohnungsbau ab. Dafür stehen zwei zentrale Instrumente zur Verfügung: zum einen der Fonds de Roulement, der Darlehen für gemeinnützige Wohnbauträger zur Erstellung oder Erneuerung von preisgünstigen Mietwohnungen bereitstellt. Der Fonds hat derzeit ein Volumen von etwa 625 Mil-

lionen Franken, mit einer geplanten Erhöhung auf rund 750 Millionen Franken bis 2029. Zum anderen ermöglichen die Bürgschaften für Anleihen der Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW) langfristige Finanzierungen zu günstigen Konditionen. Ende 2024 lag die so verbürgte Summe bei rund 4,1 Milliarden Franken.

Mietrecht mit Herausforderungen

Das Mietrecht in der Schweiz spielt eine zentrale Rolle im Wohnungswesen. Es schützt Mieter:innen vor Missbrächen, wie es der Verfassungsauftrag in Artikel 109 vorsieht. Es sorgt ebenfalls dafür, dass Mietzinse in einem angemessenen Rahmen bleiben.

Bereits vor über hundert Jahren gab es auf Bundesebene erste Aktivitäten im Bereich des Wohnungswesens, vor allem in Krisensituationen wie am Ende des Ersten und des Zweiten Weltkriegs. In solchen Zeiten wurde das Mietrecht häufig durch Notrechtsbeschlüsse geregelt. So auch in den 1970er-Jahren, als die Wohnungsnot den Bund veranlasste, den Beschluss über Mietsrechtmissbrüche (BMM) zu erlassen. Dieser wurde dreimal verlängert, bevor 1990 die heutigen Bestimmungen in Kraft traten.

Das Mietrecht sorgt immer wieder für Debatten und politische Vorstöße im Parlament. Letzte Beispiele waren die Referendumsabstimmungen über die Untermiete und über die Kündigung bei Eigenbedarf im November 2024. Die aktuellen Herausforderungen im Mietrecht betreffen vor allem die Diskrepanz zwischen Bestandes- und Angebotsmieten sowie die Diskussionen um die Mietzinsgestaltung.

Nicht zuletzt ist das BWO verantwortlich für die vierteljährliche Publikation des hypothekarischen Referenzinssatzes.

Forschung für die Wohnzukunft

Das BWO unterstützt Studien und Forschungsprogramme, um die Markttransparenz zu erhöhen und Grundlagen für die Verbesserung des Wohnraumangebots und des Wohnumfelds zu erarbeiten.

Besonders in den Bereichen Klimawandel und demografische Entwicklung sind neue Analysen, Erkenntnisse und Lösungsansätze gefragt. Das BWO arbeitet eng mit anderen Institutionen und Behörden zusammen, um Lösungen für eine nachhaltige und gerechte Wohnraumnutzung zu finden. Im Bereich des gemeinnützigen Wohnungsbaus hat das BWO in den letzten Jahren diverse Studien publiziert. Dazu zählen zum Beispiel der Bericht «Attraktives Wohnen in Berggebieten: Ein Leitfaden für Gemeinden» oder auch die Studie «Gemeinschaftlich ausbauen und wohnen» von Anfang 2025. Außerdem erschien 2024 die Statistik des gemeinnützigen Wohnungsbaus, in der das Bundesamt für Statistik und das BWO Daten und Informationen anschaulich zusammengestellt haben.

Wohnungsmangel und Aktionsplan

Die Wohnungsknappheit in der Schweiz ist in den letzten Jahren zunehmend spürbar geworden, insbesondere in städtischen Ballungsräumen und Tourismusgemeinden. Um dieser Problematik entgegenzuwirken, trafen sich unter der Leitung von Bundesrat Guy Parmelin Vertreter:innen der Kantone, Städte und Gemeinden, der Bau- und Immobilienwirtschaft und der Zivilgesellschaft. Sie verständigten sich auf einen Aktionsplan. Dieser umfasst 35 Massnahmen und zielt darauf ab, das Wohnungsangebot zu erweitern und qualitativ hochwertigen, preisgünstigen sowie bedarfsgerechten Wohnraum zu schaffen. Dazu gehören auch Massnahmen im Bereich des gemeinnützigen Wohnungsbaus. So sollen die bestehenden Förderinstrumente, also Darlehen aus dem Fonds de Roulement und Bürgschaften für langfristige Finanzierungen, weitergeführt und verbessert werden. Raschere Verfahren oder Anreize für preisgünstigen Wohnungsbau bei einer effektiven Siedlungsentwicklung nach innen gehören ebenfalls zu den Massnahmen, von denen auch gemeinnützige Wohnbauträger profitieren können.

BWO-Jubiläumsevents

4. Juli 2025

Tag der offenen Tür, Bern

mit Einblicken in die Arbeit des BWO

7. November

Schweizer Wohntage, Bern

zur aktuellen Wohnraumsituation und zukünftigen Herausforderungen

10. November

Tagung Wohnraumsituation im Berggebiet, Interlaken

www.bwo.admin.ch/de/veranstaltungen

Blick in die Zukunft

Die Umsetzung der Massnahmen des Aktionsplans und die Aufstockung des Fonds de Roulement um 150 Millionen Franken von 2030 bis 2034 sind erste Schritte, um die heutigen Herausforderungen anzugehen. Dabei sind drei Schwerpunkte relevant:

- **Förderung von nachhaltigem und klimafreundlichem Wohnbau:** Angesichts des Klimawandels und der Notwendigkeit, Ressourcen zu schonen, unterstützt das BWO auch in Zukunft Projekte, die innovative und nachhaltige Lösungen im Bauwesen aufzeigen. Dazu zählen etwa klimaresistente Baumaterialien und Konzepte für energieeffizientes Wohnen.
- **Bevölkerungsentwicklung und Wohnen im Alter:** Der demografische Wandel erfordert eine gezielte Anpassung des Wohnungsmarktes. Es ist wichtig, dass genügend barrierefreie und altersgerechte Wohnungen zur Verfügung stehen. Das BWO wird verstärkt Forschungsprojekte und Förderungen unterstützen, die den Bedürfnissen älterer Menschen gerecht werden.
- **Bedarfsgerechter und erschwinglicher Wohnraum:** Neben traditionellen Förderinstrumenten werden auch konzeptionelle Überlegungen zunehmend an Bedeutung gewinnen. Dazu gehören innovative Modelle wie alternative Wohnkonzepte und verstärkte Kooperationen mit privaten sowie öffentlichen Akteuren.

Die Wohnungspolitik ist für die wirtschaftliche und gesellschaftliche Entwicklung eines Landes bedeutsam. Die Ereignisse der letzten Jahre und Monate zeigen, dass Wohnen uns auch in Zukunft beschäftigen wird. Viele Herausforderungen können nur in Zusammenarbeit mit Kantonen, Städten und Gemeinden gelöst werden. Es bedarf aber auch der Zusammenarbeit mit der Bau- und Immobilienwirtschaft, der Zivilgesellschaft sowie den Wohnbaugenossenschaften. ■

www.bwo.admin.ch

INTERVIEW

«Wir sollten den Aktionsplan nicht schlechtreden»

BWO-Direktor Martin Tschirren über Mittel gegen die Wohnungsnot und die Unterstützung des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Liza Papazoglou

Das BWO befasst sich mit dem zentralen Thema Wohnen. Gleichzeitig hat es nur beschränkte Kompetenzen und sollte auch schon abgeschafft werden. Wo sehen Sie aktuell seine wichtigste Funktion?

Die drei Hauptaufgaben des BWO bleiben auch in Zukunft wichtig: die Wohnraumförderung des Bundes umzusetzen, die Weiterentwicklung des Mietrechts zu begleiten und wohnungspolitische Grundlagen und Analysen zu erarbeiten. Der dritte Bereich wird wohl künftig wichtiger. Es geht dabei unter anderem um die Frage der Wohnraumversorgung, also genügend Wohnungen für eine wachsende Gesellschaft, aber vor allem auch für jene, die über beschränkte finanzielle Mittel verfügen. Und es geht auch um grosse Herausforderungen unserer Zeit wie den demografischen Wandel, den Klimawandel oder den gesellschaftlichen Zusammenhalt.

In vielen Regionen der Schweiz herrscht Wohnungsnot, und ein Ende der Preisspirale bei Mieten und Eigentum ist nicht absehbar. Daran dürfte auch der «Aktionsplan Wohnungsknappheit» wenig ändern, der aus dem runden Tisch von Bund, Kantonen, Gemeinden und Immobilienbranche entstand. Was bräuchte es, damit sich diese Situation ändert?

Wir sollten den Aktionsplan nicht schlechtreden. Er ist die Kunst des Möglichen und wenn bereits ein Grossteil der darin beschriebenen Massnahmen umgesetzt werden, kommen wir einen grossen Schritt weiter. Zugegeben, das braucht etwas Zeit. Es wird sich zeigen, ob die Massnahmen ausreichen. Wenn nicht, werden auch neue Massnahmen auf den Tisch kommen. Die gute Mischung zwischen Anreizen und Eingriffen zu finden, ist jedoch anspruchsvoll.

Der Bund unterstützt gemeinnützigen Wohnungsbau primär durch zinsgünstige Darlehen und indirekt durch die Absicherung der EGW-Anleihen. Können Sie sich künftig auch ganz andere Unterstützungsformen vorstellen? Welche?

Die zwei Instrumente sind effektiv und haben sich bewährt. Sie unterstützen zum einen den Wohnungsbau und tragen gleichzeitig zu preisgünstigen Mieten bei. Andere Unterstützungsformen wären durchaus denkbar. Ich würde dabei am ehesten darauf setzen, die bisherigen Instrumente weiterzuentwickeln, zum Beispiel indem der Fonds de Roulement noch stärker die Siedlungsentwicklung nach innen unterstützt.



Martin Tschirren ist seit 2020 Direktor des BWO. Davor war der Historiker unter anderem beim Städteverband und als Diplomat tätig.

STUDIENREISE GENFERSEEREGION

So geht Verdichtung



Das Ökoquartier Les Vergers in Meyrin umfasst dreissig Häuser mit 1350 Wohnungen. Die Bauten der Genossenschaft Equilibre (links) haben Kompostklos.

In Sachen wegweisender Stadterweiterungsprojekte spielt die Musik derzeit in der Genferseeregion: Städte wie Lausanne, Genf, Meyrin und Nyon machen vor, wie im grossen Massstab und unter Beteiligung gemeinnütziger Bauträger bezahlbarer Wohnraum und lebenswerte Quartiere entstehen. Das hat eine Studienreise vom 4. bis 7. Mai den zwei Dutzend Teilnehmenden auf eindrückliche Art gezeigt. Durchgeführt wurde sie im Rahmen des Weiterbildungsangebots von Wohnbaugenossenschaften Schweiz in Zusammenarbeit mit der österreichischen Wohnenplus-Akademie.

Das mit der Bevölkerung partizipativ geplante und 2023 fertiggestellte Ökoquartier Les Vergers in Meyrin beispielsweise bietet in dreissig Häusern mit 1350 Wohnungen 3000 Menschen ein Zuhause und daneben eine breite Infrastruktur, von Sportanlagen über Gewerbe bis zum Schulhaus. Das Quartier wurde von Genossenschaften und privaten Bauträgern in einer ehemaligen Landwirtschaftszone gebaut, wobei Nachhaltigkeitskriterien wie Energieeffizienz, Klimaresilienz, Autofreiheit auf dem Areal und soziale Durchmischung zu erfüllen waren. Diese Vorteile heben es deutlich ab vom angrenzenden Wohnquartier, das als erste Schweizer Satellitenstadt in den 1960er-Jahren gebaut worden war und ebenfalls besichtigt wurde. Heute wirkt es wenig belebt, Abstandsgrün und Parkplatzzonen prägen das Bild.

Noch viel grösser ist das Ökoquartier Plaines-du-Loup in Lausanne, das derzeit in Etappen entsteht. Mindestens 11 000 Menschen sollen hier dureinst leben und eine



Die Codha hat in Les Vergers ebenfalls gebaut. Partizipativ entwickelt, entstand eine Vielzahl gemeinschaftlich nutzbarer Räume, darunter auch eine Kletterhalle.

umfassende Infrastruktur nutzen können, auch zahlreiche Arbeitsplätze sind vorgesehen. Dass grössstenteils bezahlbare Wohnungen entstehen, verdankt sich der dedizierten Lausanner Wohnpolitik. Das Areal gehört der Stadt und wird nur im Baurecht vergeben, zu je einem Viertel an Wohnbaugenossenschaften, an gemeinnützige sowie an städtische Gesellschaften und an private Investoren. Erstellt werden zu dreissig Prozent subventionierte Wohnungen, zu vierzig Prozent regulierte mit Mietzinsbindung sowie zu dreissig Prozent solche für den freien Markt. Beim Rundgang überzeugten nicht nur die genossenschaftlichen Überbauungen mit unterschiedlichem Charakter, sondern auch die grosszügigen und vielfältigen Grünräume.

Anzeige



043 444 03 91
www.wag-buelach.ch

wag Genossenschaft
**SOZIAL, ÖKOLOGISCH,
NACHHALTIG**

Wir unterstützen Sie in Unterhalt und Pflege
ihrer Liegenschaft und Lebensräume



Wa g

Urbanes Umnutzungsprojekt XXL

Ein Beispiel für eine urbane Umnutzung ist das gigantische Transformationsprojekt Praille Acacias Vernets in Genf. Das 2,4 Quadratkilometer grosse Industrieareal gehört zu achtzig Prozent dem Kanton und liegt in den Gemeinden Genf, Carouge und Lancy. In den nächsten vierzig Jahren soll es sich in einen belebten Stadtteil mit 12 000 Wohnungen, 6000 Arbeitsplätzen, Freizeit- und Bildungsangeboten sowie qualitätvollen Grünzügen verwandeln. Auch hier wird Land nur im Baurecht vergeben: vierzig Prozent an Baugenossenschaften, zwanzig an weitere gemeinnützige Bauträger, vierzig an kommerzielle Investoren. Zwei Drittel der Wohnungen werden subventioniert. Die ersten Bauten werden 2026 bezogen.

Ebenfalls besichtigt wurden partizipativ geplante genossenschaftliche Wohnprojekte sowie Beispiele von Aufwertungen grosser Siedlungen in Genf. Die über einen Kilometer lange Überbauung Le Lignon etwa macht deutlich, dass qualitätvolle Verdichtung bereits in den 1960er-Jahren ein Thema war und mutige Projekte hervorbrachte. Ihre 2700 Wohnungen werden in Etappen sanft saniert.

Die Studienreise zeigte einmal mehr: Die Gemeinden haben es in der Hand, die passenden Rahmenbedingungen für leistbaren, lebenswerten Wohnraum zu schaffen; gute Partnerinnen finden sie dabei in den Genossenschaften.

lp



Im Ökoquartier Plaines-du-Loup in Lausanne soll es dereinst über 2700 Wohnungen geben – je ein Viertel von Genossenschaften, gemeinnützigen und städtischen Gesellschaften und Privaten. Beteilt an der ersten Etappe war auch Le Bled.

19.
SEP 2025

AGENDA

Programm des Forums ist da

Am 19. September trifft sich die Branche im KKL Luzern zum Forum. Mit dem Thema «qualitätsvolle Innenverdichtung» widmet es sich drängenden Fragen und beleuchtet das Spannungsfeld von knappem Bauland, Bevölkerungswachstum, zunehmendem Wohnflächenverbrauch und wirtschaftlicher Entwicklung. Fachleute aus Stadtentwicklung, Architektur, Psychologie und Forschung geben Einblicke in aktuelle Erkenntnisse und diskutieren über Chancen und Risiken. Konkrete Projekte zeigen, wie qualitätsvolle Innenverdichtung gelingen kann.

Die Platzzahl ist beschränkt – rasch anmelden lohnt sich!

Das Programm liegt diesem Heft bei. Informationen und Anmeldung: www.forum-wohnen.ch



Anzeige



Solar. Einfach. Schöön
Planung | Installation | Optimierung
Speicher | E-Auto Ladestation





15 Jahre Erfahrung
über 1'000 Anlagen
bereits installiert
Region Zürcher
Oberland und
Linthgebiet
www.ch-solar.ch

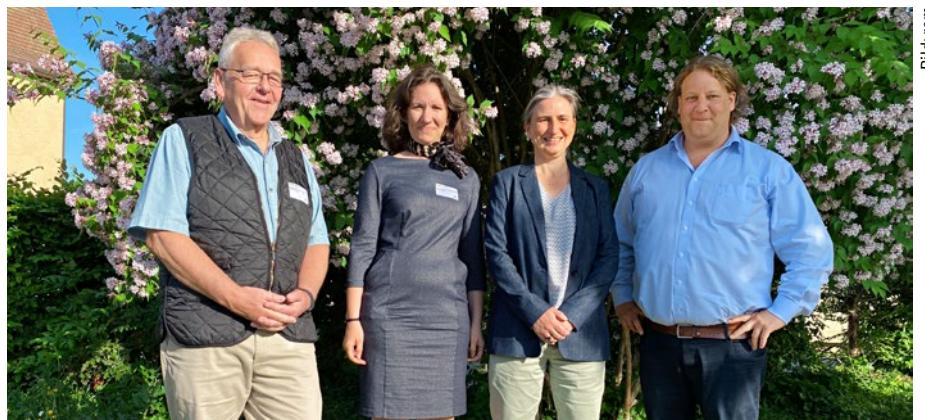
Stark dank Fusion

Synergien nutzen, professioneller werden, mehr Schlagkraft entwickeln: Mit diesem Ziel haben die Regionalverbände Winterthur und Schaffhausen fusioniert. An beiden Generalversammlungen im Mai stimmten die Mitglieder dem Zusammenschluss fast einstimmig zu. Liza Papazoglou



Dass im Norden der Schweiz seit Jahrzehnten zwei Regionalverbände (RV) aktiv sind, hat historische Gründe. Für beide RV ist nun aber der richtige Zeitpunkt gekommen, die Kräfte zu bündeln und vereint dem gemeinnützigen Wohnungsbau in der ganzen Region mehr Schlagkraft zu verleihen. Nach ersten Vorgesprächen Anfang 2024 war man sich sehr schnell einig, dass eine Fusion sinnvoll ist – schliesslich verfolgen beide RV die gleichen gemeinsamen Ziele und können von Synergien profitieren. Zudem, sagt die langjährige Präsidentin des RV Winterthur Doris Sutter, stehe man sich kulturell nahe und habe auf Augenhöhe verhandelt.

Sie freut sich denn auch, dass an den Generalversammlungen in Schaffhausen und Winterthur im Mai die Mitglieder der Fusion fast einstimmig zugestimmt



Freuen sich über die erfolgreiche Fusion (v.l.): Roland Wehrli (bisheriger Präsident RV Schaffhausen), Ivana Custic (neu im Vorstand), Doris Sutter (Präsidentin) und Florian Keller (neu im Vorstand).

haben. Sutter übernimmt den Vorsitz des fusionierten Verbands und ist überzeugt: «Vereint können wir uns noch stärker professionalisieren. Das kommt allen Mitgliedern und der gesamten Branche zugute». Roland Wehrli, bisheriger Präsident des RV Schaffhausen, meint: «Der gemeinnützige Wohnungsbau wird durch den Zusammenschluss gestärkt und in der Öffentlichkeit besser wahrgenommen.» In Schaffhausen stünden zudem Arealentwicklungen an, bei denen es günstig sei, wenn sich ein grösserer Kreis von Genossenschaften beteiligen könne.

Ressourcen sollen genutzt werden, um Aufgaben wie Öffentlichkeitsarbeit und Lobbying zu stärken.

Der fusionierte Verband will in der ganzen Region präsent sein und bestehende Netzwerke stärken. Lokale Gefässe wie Lunchs zum Austausch werden fortgeführt, bei Bedarf auch neue entwickelt. **Florian Keller** und **Ivana Custic** wurden als zusätzliche Mitglieder aus Schaffhausen in den Vorstand des fusionierten Verbands gewählt. Keller ist Präsident der 2017 gegründeten Genossenschaft Eins, arbeitet als Leiter Immobilien bei der Stadt Schaffhausen und ist bestens politisch vernetzt. Custic ist Präsidentin des Stiftungsrates der Gemeinnützigen Immobilien-Stiftung Schaffhausen und arbeitet als selbständige Rechtsanwältin.

Doris Sutter wird künftig öfter auch in Schaffhausen anzutreffen sein. Bereits jetzt, sagt sie, habe sie interessante Inputs erhalten. «Wenn wir gegenseitig voneinander lernen, profitieren alle davon.»

Ein wichtiger Anstoss zur Fusion der beiden RV war auch der 2023 abgeschlossene Strategieprozess des Dachverbands. Thematisiert worden waren dabei unter anderem die Verbandsstruktur sowie die Möglichkeiten, Synergien zu nutzen und die Kräfte zu bündeln.

www.wbg-wish.ch

Der fusionierte RV auf einen Blick

- Kanton Schaffhausen sowie die Bezirke Winterthur, Pfäffikon und Andelfingen des Kantons Zürich
- Struktur: 9-köpfiger Vorstand (davon 2 aus Schaffhausen), eine Mitarbeiterin Kommunikation/Sekretariat
- gut 100 Mitglieder
- 11 100 Wohnungen

NORDWESTSCHWEIZ

Neue Mitarbeiterin



Seit Februar 2025 unterstützt **Anja Fricker-Stüber** den Regionalverband Nordwestschweiz in der Funktion als Assistentin der Geschäftsleitung. Sie verfügt als ausgebildete Managementassistentin und Fotografin über vielseitige berufliche Qualifikationen und bringt langjährige Erfahrung mit, unter anderem als stellvertretende Geschäftsführerin eines Fotostudios sowie im Qualitäts- und Produktmanagement. Dabei hat sie umfassende Kompetenzen erworben, unter anderem in Marketing und Administration.



FINANZEN

Hypothekarmarkt Schweiz bleibt anspruchsvoll

Der Hypothekarmarkt Schweiz wächst im Schnitt jährlich um etwa 3 Prozent und liegt heute bei rund 1200 Milliarden Franken. Dieses Hypothekarvolumen wird primär durch die Geschäftsbanken, aber auch von Versicherungen und Pensionskassen getragen. Wir gehen davon aus, dass sich der Hypothekarmarkt im Jahr 2024 mit Kreditanfragen von etwa 65 Milliarden Franken konfrontiert sah. Rund 35 Milliarden Franken kamen aus der Fusion der Banken UBS und CS auf den Markt. Zudem mussten die Marktakteure das jährliche Kreditwachstum über 30 Milliarden Franken ohne Mithilfe der beiden Grossbanken finanzieren.

Banken können im Rahmen ihrer Bilanz Hypotheken gewähren und haben dadurch nicht freien Spielraum. Weitere limitierende Ressourcen, wie das Personal, aber auch eine Unsicherheit in der Umsetzung der neuen Eigenkapitalvorschriften durch «Basel III» (siehe *Wohnen 1/2025*) führten zu einer Kreditklemme. Bereits im Sommer 2024 haben erste Banken darauf verzichtet, Hypothekarvergaben bei Neukunden zu prüfen. Diese Situation ist aussergewöhnlich.

Die Lage hat sich noch nicht normalisiert und es zeigt sich, dass von den Finanzierungsinstituten Geschäfte noch klarer nach Belehnungshöhe, Nutzung, Eigentümerschaft, Lage und Energieträger ausgewählt werden.

Auf der Zinsseite sehen wir uns mit volatilen Märkten konfrontiert, die aufgrund kurzfristig sich verändernden geopolitischen Rahmenbedingungen Unsicherheit über die künftige Entwicklung spiegeln. In der Tendenz darf davon ausgegangen werden, dass Refinanzierungskosten stabil bis leicht rückläufig sind, Margenbedürfnisse der Banken allerdings zunehmen werden.

In den kommenden Monaten dürfte sich die Situation nicht vollständig normalisieren und gemeinnützige Wohnbauträger sind bei der Beschaffung ihrer Hypotheken gefordert. Da es heute kaum möglich ist, eine verlässliche Prognose zum Hypothekar- und Zinsmarkt abzugeben, sollte auch dies zur Erarbeitung der Finanzierungsstrategie als Ausgangslage akzeptiert werden.

Bedeutung für den gemeinnützigen Wohnungsbau

Der gemeinnützige Wohnungsbau ist bei den Finanzinstituten nach wie vor ein gern gesehener Kunde. Die neuen Vorgaben unter Basel III erleichtern es diesen zudem, die Risikokosten für genossenschaftliche Hypotheken tief zu halten. Hinzu kommt, dass Genossenschaften bei der Erstellung und dem Betrieb nachhaltige Aspekte in ihre Planung einbeziehen. Grüne Hypotheken werden oftmals gefördert und werden je länger, je mehr auch favorisiert.

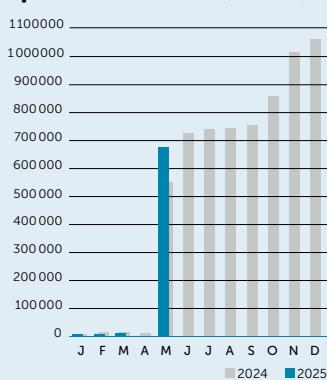
Unsere Empfehlung

Der Hypothekarmarkt ist anspruchsvoll. Nur wer sich täglich damit auseinandersetzt, kennt die Bedürfnisse und Möglichkeiten der Akteure. Da der Finanzierungsmarkt von Wohnbaugenossenschaften Schweiz auf Immobilienfinanzierungen spezialisiert ist, können die Kreditspezialisten des Finanzierungsmarktes Hypothekargesuche professionell aufbereiten und zu besten Kreditkonditionen platzieren. Über eine Finanzierungsstrukturierung und Ausschreibung schafft der Finanzierungsmarkt von Wohnbaugenossenschaften Schweiz Marktübersicht und öffnet die Türen zu den attraktivsten Finanzierungsmöglichkeiten.



SOLIDARITÄTSFONDS

Spendenbarometer (in CHF)



Thomas Portmann,
WBG Finanzierungsmarkt,
betrieben von Oxifina





POLITIK

EGW-Rahmenkredit: gemeinnützigen Wohnungsbau nicht ausbremsen!

Der aktuelle Rahmenkredit des Bundes für Eventualverpflichtungen in der Wohnraumförderung läuft zum Jahresende 2027 aus. Der Kredit dient vor allem der Verbürgung von Anleihen der Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW). Die Nachfrage nach diesem zentralen Finanzierungsinstrument für gemeinnützige Wohnbauträger ist aktuell so hoch wie nie und übersteigt die verfügbaren Mittel. Damit diese wichtige Förderung weitergeführt werden kann, ist ab dem Jahr 2028 ein neuer Rahmenkredit erforderlich.

Eines der zentralen Ziele des Aktionsplans Wohnungsknappheit des Bundesrats von 2024 ist es, mehr preisgünstigen Wohnraum zu schaffen. Als konkrete Massnahme in diesem Sinne ist die Vorbereitung des neuen Rahmenkredites für die Eventualverpflichtungen im Aktionsplan aufge-

führt. Doch ein Planungsbeschluss aus dem Jahr 2021 sieht vor, dass der neue Rahmenkredit so bemessen sein soll, dass das Bürgschaftsvolumen nicht schneller wächst als die Zahl der Haushalte. Bei einer Kreditausstattung entsprechend dieser Vorgabe würde das Wachstum des Bürgschaftsvolumens gebremst.

Die Frage, wie der Bundesrat mit diesem offensichtlichen Widerspruch umzugehen gedenkt, ist zurzeit im Parlament ein Thema. Nationalrat Beat Flach (GLP) hat in der Sonderession Anfang Mai eine entsprechende Interpellation eingereicht. Für den Verband ist klar: Angesichts der Wohnungsnot und des Mangels an bezahlbarem Wohnraum braucht es mehr Rückenwind für den gemeinnützigen Wohnungsbau. Dazu ist ein ausreichend dotierter neuer Rahmenkredit für Eventualverpflichtungen unverzichtbar. sg

VERBANDSDIENSTLEISTUNGEN Corporate Governance

Was bedeutet Corporate Governance – gute Unternehmensführung – für Wohnbaugenossenschaften? Wie stellen sie zum Beispiel sicher, dass ihre Organisation verantwortungsvoll geleitet wird, Zuständigkeiten klar geregelt und Interessenskonflikte vermieden werden, ein Risikomanagement besteht und das Controlling greift?

Eine Orientierungshilfe für die verantwortungsbewusste und wirkungsorientierte Führung von Genossenschaften bietet der Leitfaden «Corporate Governance» des Verbands. Er beleuchtet die wichtigsten Aspekte und kann bei den Fachpublikationen gratis heruntergeladen werden. Die Fachleute des Verbands beraten Sie auch gerne zu diesen Fragestellungen. uh

Download
Leitfaden:



Details zu diesen und weiteren Dienstleistungen des Dachverbands: www.wbg-schweiz.ch/dienstleistungen

DACHVERBAND

Im Gedenken an Kathrin Bürgisser

Mit Kathrin Bürgisser ist im März eine wichtige Wegbereiterin des genossenschaftlichen Wohnungsbaus verstorben. Sie setzte sich viele Jahre auf verschiedenen Ebenen für den gemeinnützigen Wohnungsbau ein und war eine Pionierin in der damals noch stark von Männern dominierten Branche.

1977 trat Kathrin Bürgisser als Verbandssekretärin in die Geschäftsstelle des Dachverbands ein (damals noch Schweizerischer Verband für Wohnungswesen SVW). Dort gestaltete sie zwanzig Jahre lang die Geschicke des Verbands mit und trug zu seiner Weiterentwicklung bei. 1985 wurde sie als erste Frau in den Vorstand der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Limmattal (GBL) gewählt, 1993 trat sie zudem in den Vorstand des Regionalverbands Zürich ein. Auch nach ihrer Pensionierung setzte sich Kathrin Bürgisser mit Herzblut für die Genossenschaftsbewegung und für die Vertretung von Frauen in Entscheidungspositionen ein. rom/GBL

Anzeige

ROHRMAX®
Rohrreinigung Kanal-TV info@rohrmax.ch
Rohrsanierung Lüftungsreinigung

Kostenlose Funktions-Kontrolle
Abwasser + Lüftung

Verstopft?
...ich komme
immer! 24h
0848 852 856

Welche Vertragsmodelle machen wann Sinn für Fernwärme?

Baugenossenschaften können sich über Fernwärme-Verträge Energie liefern lassen oder weitergehende Energie-Contractings abschliessen. Dabei sind verschiedene Punkte zu beachten.

Wohnbaugenossenschaften können Fernwärme bei privaten oder bei öffentlichen Wärmeproduzenten beziehen. Dabei gibt es verschiedene Vertragsmodelle.

Fernwärme-Verträge beinhalten die Lieferung von Energie aus einer externen Heizzentrale, wie etwa einer Kehrichtverbrennungsanlage, direkt an den Eigentümer. Der Fernwärmelieferant schliesst das Gebäude an sein Netz an und nimmt die Anlage in Betrieb.¹

Ein **Energie-Contracting** geht über die reine Wärmelieferung hinaus. Es stellt eine Form des Outsourcings dar, bei der der Energielieferant eine weitergehende Verantwortung übernimmt: Im Anlagen-Contracting plant, finanziert, erstellt und betreibt er die Erzeugungsanlage auf dem Grundstück des Eigentümers und bleibt in der Regel deren Eigentümer.²

Vor- und Nachteile

Die Erfahrungen mit Fernwärme- und mit Energie-Contracting-Verträgen sind überwiegend positiv. Aufgrund der Skaleneffekte sind die Kosten insgesamt tief, zumal mehrere Gebäude eine Heizanlage teilen, was die Anlagekosten verringert. Die Vorteile von Fernwärme liegen auf der Hand: Sie nutzt ungenutzte Wärme aus industriellen Prozessen oder Kraftwerken sinnvoll. Durch die zentrale Wärmeerzeugung sinken die lokalen Emissionen. Lagerstätten für Brennstoffe, Gasanschlüsse und störende Geräuschemissionen entfallen. Die Wärmeversorgung ist jederzeit gewährleistet, die Wärmezufuhr lässt sich unkompliziert und gefahrlos steuern. Da keine Verbrennung im Haus stattfindet, entfallen brandschutzrechtliche Bestimmungen.

Als Nachteil erweist sich, dass die Kosten für die Fernwärme durch die Preisentwicklung des Energieträgers beeinflusst werden können. Zudem ist für den Anschluss an das Fernwärmennetz in der Regel die Verlegung einer neuen Leitung notwendig. Die anfänglichen Kosten für den Anschluss an das Fernwärmennetz können höher sein als bei konventionellen Heizsystemen.

Zu prüfende Vertragspunkte

Wichtig ist bei Fernwärme- und Energie-Contracting-Verträgen die genaue Bezeichnung der Eigentums- und Unterhaltsgrenze in einem Prinzipschema. So können Widersprüche und Missverständnisse vermieden werden, insbesondere beim Unterhalt. Überdies kann die Lage der Leitungen zu unerwünschten Einschränkungen führen. Genauer geregelt werden sollten auch die Kündigung aus wichtigem Grund, der Pikettdienst bei Störungen, der Rückbau nach Vertragsablauf und der Zeitpunkt der Instandstellungsarbeiten (vorzugsweise im Sommer). Bei der Preisgestaltung ist zu überprüfen, welche Vorbehalte angebracht wurden (etwa bezüglich allfälliger neuer Steuern und Abgaben).

Nebenkostenfähigkeit

Artikel 6a VMWG³ erlaubt es Vermietern, die tatsächlichen Kosten für Heizung und Warmwasser in Rechnung zu stellen. Dies gilt, wenn der Vermieter die Energie von einer zentralen Anlage bezieht, die nicht zum Gebäude gehört und deren Kosten nicht in den ursprünglichen Baukosten enthalten waren. Diese Regelung gilt aufgrund des Wortlauts sowohl für Fernwärme- als auch für Energie-Contracting-Verträge.

Die Frage, ob eine Umstellung auf Energie-Contracting eine Mietzinsreduktion zur Folge hat, ist in der Rechtslehre umstritten, dazu liegt auch kein Gerichtsscheid vor. Befürwortende argumentieren, Mieter zahlten mit dem Wärmepreis werterhaltende Kosten neuer Anlagen, während Vermieterinnen Investitionen sparten, was zu einer Mietzinsreduktion führen sollte.⁴ Gegner:innen halten entgegen, die Anlagekosten des Vermieters blieben unverändert und eine Tilgung sei damit mietzinsrechtlich unzulässig. Zudem änderten sich die Unterhaltskosten nicht. Die Ansicht, Vermieter sparten keine umlagefähigen Kosten ein, erscheint überzeugend, weshalb keine Kosten neuer Heizungsanlagen – weder wertvermehrende noch werterhaltende Anteile – auf den Mietzins überwälzt werden könnten.⁵

Formularpflicht

Wird von einer selbst betriebenen Öl- oder Gas-Heizanlage auf Energie-Contracting beziehungsweise Fernwärme umgestellt, ist das amtliche Formular gemäss Art. 269d OR zu verwenden.⁶ Dies ist angezeigt, da sich die Zusammensetzung der Nebenkostenpositionen ändert.

Fazit

Eine sorgfältige Prüfung der Verträge ist bei deren Einführung angezeigt. Nur so lässt sich feststellen, ob sich eine Umstellung auf Fernwärme lohnt oder nicht. ■



Thomas Elmiger,
lic. iur. Rechtsanwalt
thomas.elmiger@wbg-schweiz.ch

1 www.ekz.ch/de/blue/wissen/2024/waermeverbund-fernwaermenetz-verstehen.html

2 www.ekz.ch/de/blue/innovation/2023/energiecontracting-ekz-energewende-immobilien.html

3 Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen; SR 221.213.11.

4 Vgl. Irene Spirig, Mietrechtliche Fragen bei Energiedienstleistungen im Anlagen-Contracting in Mietrechtspraxis / mp 2002 S. 141 ff., insbes. S. 144 ff.

5 Vgl. Hans Bättig, Mietrechtliche Aspekte des Energiecontracting, MRA 5/2006, S. 163 ff., insbes. S. 168 ff.; zustimmend auch Zinon Koumbarakis, Energie-Contracting und Fernwärme im Mietrecht, in: MietRecht Aktuell, MRA 1/2023, S. 1-23, insbes. S. 17.

6 Vgl. mp 4/02, S. 216 ff.



Schritt für Schritt

Seit 2021 saniert die Société Coopérative d'Habitation Lausanne (SCHL) drei markante Mehrfamilienhäuser in der Siedlung Boisy – nachhaltig und mit viel Rücksicht auf die Menschen, die dort leben.

Patrizia Legnini



Bild: zVg.

Die sanierten Gebäude der Siedlung Boisy präsentieren sich in frischem Glanz – mit neuer Gebäudehülle, modernen Balkonen und Solaranlagen auf den Dächern. Der Außenraum wurde mit Wegen, Bänken und Spielbereichen aufgewertet.

Die Wohnsiedlung

Die Siedlung Boisy wurde zwischen 1961 und 1963 von der Société Coopérative d'Habitation Lausanne (SCHL) gebaut. Sie befindet sich an erhöhter Lage in Lausanne und besteht aus drei identischen Gebäuden mit je neun Stockwerken. Entworfen wurden die Mehrfamilienhäuser vom Architekten Rémy Ramelet. Seit 2021 werden die Gebäude in mehreren Etappen saniert. Zwei Drittel der insgesamt 197 Wohnungen sind heute barrierefrei oder leicht anpassbar.

Welches Ziel wurde mit dem Bauvorhaben verfolgt?

Das Ziel war, die Siedlung umfassend zu sanieren und durch einen zeitgemässen Gebäudestandard – vor allem in Bezug auf Energieeffizienz, Barrierefreiheit und Sicherheit – in die Zukunft zu führen. Dabei sollte der für die 1960er-Jahre typische architektonische Charakter der drei Mehrfamilienhäuser bewahrt werden.

Welche Sanierungsarbeiten wurden vorgenommen?

Die Gebäudehülle wurde saniert und technische Anlagen wie Heizzentralen, Lüftungen und Beleuchtung sind ersetzt. Die Lifte wurden vergrössert, die Wohnungen erhielten neue Balkone und barrierefreie Zugänge, zudem hat man alle Innenräume umgestaltet. Die Wohnungen haben neue Küchen und Bäder erhalten und zeichnen sich heute durch mehr Licht, Komfort und Funktionalität aus. Zwei Drittel von ihnen sind an die Bedürfnisse von Menschen mit eingeschränkter Mo-

bilität angepasst oder leicht anpassbar. Durch die Umwandlung einer Vierzimmerwohnung konnte zudem ein Gemeinschaftsraum geschaffen werden. Auch der Außenbereich wurde aufgewertet und bietet nun mehr Aufenthaltsqualität, mit neuen Bänken, Gemeinschaftsgärten, Fusswegen, Spielbereichen und mehr Biodiversität. Den Parkplatz hat man zugunsten von begrünten Zonen leicht reduziert, die Außenbeleuchtung mit Bewegungsmeldern modernisiert.

Warum hat man sich für eine Sanierung und gegen einen Abruch entschieden?

Die SCHL analysierte mehrere Szenarien und entschied sich aus ökologischen, wirtschaftlichen, sozialen und denkmalpflegerischen Gründen für eine Sanierung. Ein Abriss hätte den Verlust eines wichtigen architektonischen Zeugnisses bedeutet, die sozialen Bindungen innerhalb des Viertels zerstört, viel Abfall erzeugt und einen kostspieligen Neubau erfordert. Die



Mehr Licht, Komfort und Funktionalität: Die sanierten Wohnungen entsprechen modernen Ansprüchen, und viele von ihnen sind barrierefrei gestaltet.

Sanierung ermöglichte es hingegen, den CO₂-Fussabdruck zu reduzieren und den Bestand aufzuwerten. Dank der Sanierung bleiben die Mieten moderat.

Wie ist man mit den betroffenen Mieter:innen umgegangen?

Aufgrund der umfangreichen Arbeiten konnten die Bewohner:innen während der Bauphase nicht in ihren Wohnungen bleiben – sie mussten für eineinhalb Jahre ausziehen. Weil die Gebäude zwischen 2021 und 2026 etappenweise saniert werden, konnte die SCHL in den noch nicht renovierten Gebäuden oder in nahegelegenen Siedlungen temporäre Unterkünfte organisieren. Bei der Suche nach Übergangswohnungen und beim Umzug begleitete die Genossenschaft die Mieter:innen eng. Mit Unterstützung der Pro Senectute hatten Bewohnende aller Altersgruppen im Vorfeld zudem ihre Bedürfnisse äußern können und Ideen für gemeinsame Aktivitäten entwickelt. Damit die soziale Verbindung zum Quartier aufrechterhalten blieb, wurden während der Bauzeit kreative Workshops, Spielnachmittage und Mittagstische für sie durchgeführt.

Wie wurden Energieversorgung und Nachhaltigkeit verbessert?

Das Projekt erreicht mit Minergie-P einen hohen Standard für Energieeffizienz. Er basiert auf einer sehr guten Dämmung der Gebäudehülle, einer einfachen Lüftung mit Wärmerückgewinnung, LED-Beleuchtung und einem neuen Fernwärmesystem. Auf den Dächern installierte PV-Module liefern Solarstrom. Bei der

Sanierung kamen nachhaltige Baumaterialien zum Einsatz, und viele Elemente wie Brüstungen, Geländer, Fensterrahmen und sanitäre Einrichtungen wurden wiederverwendet, um die Umweltbelastung zu reduzieren. Zum ganzheitlichen Nachhaltigkeitsansatz gehören auch das Sparen von Wasser und ein strenges Abfallmanagement auf der Baustelle.

Worin bestanden die grössten Herausforderungen?

Die technische Komplexität forderte die Genossenschaft heraus. Die Planung der Bauphasen, die Umzüge der Bewohner:innen und das Lärm- und Staubmanagement erforderten eine komplizierte Logistik. Zudem erschwerte die Topographie des Geländes den Zugang zu den Kellern. Die Preiserhöhungen für Materialien und die Lieferzeiten beeinflussten den Zeitplan.

Welche Erkenntnisse nimmt man mit? Was würde man heute anders machen?

Das Projekt hat aufgezeigt, dass genossenschaftliches Wohnen in sozialer und ökologischer Hinsicht vorbildlich sein kann, dass Sanierungen zu einer höheren Lebensqualität beitragen und dass es möglich ist, Denkmalschutz, Nachhaltigkeit, Barrierefreiheit und Komfort zu verbinden. Die frühzeitige Einbindung aller Partner:innen und eine ganzheitliche Vision waren für den Erfolg entscheidend. Rückblickend hätte eine bessere Standardisierung der technischen Lösungen die Effizienz noch verbessert, und der Ansatz der Wiederverwendung hätte ebenfalls stärker antizipiert werden können. ■

Baudaten

Bauträgerin

Société Coopérative d'Habitation Lausanne (SCHL)

Architektur

Terrin Barbier Architekten und Steven de Palézieux Architekten

Umfang

3 MFH, 197 Wohnungen mit 1 bis 4 Zimmern, 1 Gemeinschaftsraum

Baukosten (BKP 2)

46 Mio. CHF

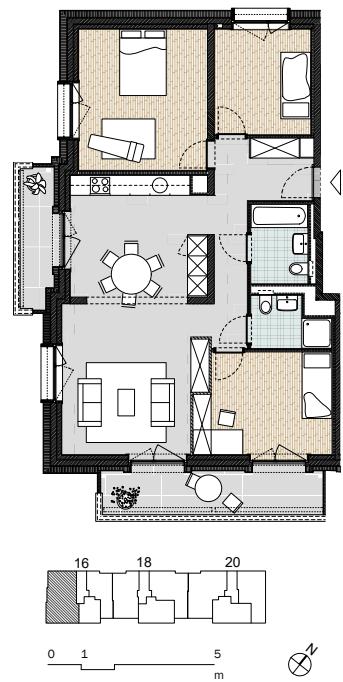
Finanzierung

Bankfinanzierung, Fonds de Roulement (Sonderkredit)

Mietzinsbeispiele

3-Zimmer-Wohnung, 71 m²: alt: 890 CHF (inkl. NK)
neu: 1270 CHF (inkl. NK)

4-Zimmer-Wohnung, 91 m²: alt: 1070 CHF (inkl. NK)
neu: 1530 CHF (inkl. NK)



Grundriss einer Vierzimmerwohnung

Agenda 2025

JUNI

24.

WBG Schweiz Delegiertenversammlung	Bern, Hotel National	www.wbg-schweiz.ch
--	-------------------------	--

24.

Wohnungsbau im Konflikt Fachtagung Fachgruppe Baumentwicklung SDM	9–16.30 Uhr	Luzern, Hermitage Lake	www.baumentwicklung-sdm.ch
---	-------------	---------------------------	--

26.

Armoup Besichtigung V-Zug und Genossenschaft «Mehr als wohnen»	10–17 Uhr	Zug und Zürich	www.armoup.ch
--	-----------	----------------	--

JULI

5.

Internationaler Tag der Genossenschaften

AUGUST

20.

WBG Nordwestschweiz Quartier rundgang 150 Jahre Birsfelden	17.30–20 Uhr	Birsfelden, Treffpunkt Birseckstrasse 47	www.wbg-nordwestschweiz.ch www.bildung-wohnen.ch
---	--------------	--	--

29.

WBG Zürich Rundgang Anrainer-Genossenschaften am Überlandpark	13.30–17 Uhr	Zürich, Pavillon Überlandpark	www.wbg-zh.ch
---	--------------	----------------------------------	--

SEPTEMBER

4.

WBG Nordwestschweiz Apéro für neue Vorstandsmitglieder	18 Uhr		www.wbg-nordwestschweiz.ch
--	--------	--	--

9.

WBG Zürich Impulsveranstaltung: Nachbarschaftskonflikte	18–20 Uhr	Zürich, Birmensdorferstrasse 50	www.wbg-zh.ch
--	-----------	------------------------------------	--

11.

WBG Nordwestschweiz Energiezukunft verstehen	16.30 Uhr	Basel, Westfeld-Areal	www.wbg-nordwestschweiz.ch
--	-----------	--------------------------	--

19.

WBG Schweiz Forum der Wohnbaugenossenschaften: «Verdichtung und Wohnqualität»	ganzer Tag	Luzern, KKL	www.wbg-schweiz.ch
--	------------	----------------	--

22.

WBG Nordwestschweiz Steuern bei Wohnbaugenossenschaften	12.30–17 Uhr	Basel, Birsigstrasse 45	www.wbg-nordwestschweiz.ch
---	--------------	----------------------------	--

23.

WBG Ostschweiz Vorständetreffen	18 Uhr	St. Gallen, Pfalzkeller	www.wbg-ostschweiz.ch
---	--------	----------------------------	--

26.

WBG Zürich Besichtigung Neubau Lerchenhalde 60plus	14–17 Uhr	Zürich, Lerchenhalde 10	www.wbg-zh.ch
--	-----------	----------------------------	--

OKTOBER

21.

WBG Schweiz Konferenz der Geschäftsführer:innen	18 Uhr	Zürich, Volkshaus	www.wbg-schweiz.ch
---	--------	----------------------	--

21.

WBG Winterthur-Schaffhausen Wohngespräche der Stadt Winterthur	18.30–20.30 Uhr	Winterthur, Alte Kaserne	www.wbg-wish.ch
--	-----------------	-----------------------------	--

23.

WBG Nordwestschweiz Forum der Vorstände	18.30 Uhr		www.wbg-nordwestschweiz.ch
---	-----------	--	--

30.

WBG Zentralschweiz Herbstanlass	18 Uhr		www.wbg-zentralschweiz.ch
---	--------	--	--

IMPRESSUM

100. Jahrgang, erscheint zweimonatlich
ISSN 1661-948X
www.zeitschrift-wohnen.ch

Herausgeber

Wohnbaugenossenschaften Schweiz
Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Hofackerstrasse 32, 8032 Zürich
www.wbg-schweiz.ch

Verantwortliche Redaktion

Liza Papazoglou, Patrizia Legnini
(redaktion@wbg-schweiz.ch)

Mitarbeit an dieser Ausgabe:

Claudio De Boni, Erik Brühlmann, Remo Bürgi,
Thomas Elmiger, Steven Goldbach, Lucia Grüter,
Paul Knüsel, Daniel Krucker, Marius Leutenegger,
Thomas Portmann, Eva van Beek

Verlagsleitung

Daniel Krucker (daniel.krucker@wbg-schweiz.ch)

Telefon

Redaktion 044 360 26 53
Verlag / Aboverwaltung 044 360 26 60
Sekretariat 044 360 28 40

Inserate

Fachmedien, Zürichsee Werbe AG
Claudio Moffa
Tiefenaustrasse 2, 8640 Rapperswil-Jona
044 928 56 31, claudio.moffa@fachmedien.ch

Insertionsschluss

siehe www.zeitschrift-wohnen.ch | Mediadaten

Auflage

10 035 verkauft Exemplare (WEMF-beglaubigt)

Preise

Einzelnummer CHF 6.–
Jahresabo Mitglieder CHF 57.–
E-Paper-Jahresabo Mitglieder CHF 51.–
Jahresabo Nichtmitglieder CHF 60.–
E-Paper-Jahresabo Nichtmitglieder CHF 54.–

Produktion, Druck, Spedition

Stämpfli AG, www.staempfli.com

Design

Partner & Partner AG

Partnerzeitschriften

Habitation, 1700 Fribourg
Die Wohnungswirtschaft, D-22415 Hamburg
Wohnen Plus, A-1070 Wien

Vorschau August: Aussenraum/Alter

Was müssen Aussenräume im Wohnumfeld heute leisten? Wie wichtig ist Wasser als Gestaltungselement? Und wie beliebt sind Hausgemeinschaften 55+ eigentlich noch? Antworten liefert das WOHNEN vom 19. August. Außerdem: WOHNENextra zum Thema Essen.



Nachwuchs gezielt fördern

In vielen Baugenossenschaften können Kinder und Jugendliche nur beschränkt mitreden. Anders bei der Siedlungsgenossenschaft Eigengrund aus Zürich: Sie pflegt einen bewussten Einbezug der Jungen – mit Erfolg. Daniel Krucker



Bild: Yuri Schmid

Bei Konflikten einer Pavillon-Nutzung haben Jugendliche selbst neue Regeln erarbeitet. Saron Tekle (mit roter Jacke) hat sich auch beim Tragedienst während einer Liftsanierung engagiert.

Mercedes Nötzli leitet den Bereich Soziokultur der Siedlungsgenossenschaft Eigengrund (SGE) und blickt auf mehrere Jahre Erfahrung in der Arbeit mit jungen Menschen zurück. «Kinder und Jugendliche brauchen eine eigene Stimme. Es ist wichtig, *mit* ihnen zu reden und nicht *über* sie. Das braucht Ausdauer und Toleranz, zahlt sich aber aus», sagt sie.

Angefangen hatte die SGE mit dem «Zukunftstag», wo Schulkinder Einblick in verschiedene Berufe erhalten. Sie wollte aber einen Schritt weitergehen und lädt deshalb seit einigen Jahren in einzelnen Siedlungen Kinder und Jugendliche an die Versammlungen ein. Im Anschluss organisieren Siedlungskommission (Siko) und Soziokultur einen Kindernachmittag mit Fest. «So haben wir die Jugendlichen kennengelernt, und sie uns.»

Als Anfang 2023 in der Dietiker Siedlung Glanzenberg in zwei Hochhäusern der Lift saniert wurde, organisierte die Geschäftsstelle zusammen mit sechs Jugendlichen einen Tragedienst für die Bewohnenden. Während der Sanierung haben die jungen Bewohnenden zwei, drei Mal pro Woche für ein kleines Sackgeld Einkäufe bis zu 13 Stockwerke hochgetragen. Nötzli erinnert sich: «Sie haben

schnell gemerkt, dass es auch viel herunterzutragen gibt, und haben den Tragedienst selbst weiterentwickelt.» Saron Tekle war damals Teil der Gruppe. Besonders positiv in Erinnerung geblieben ist ihr, dass durch den Tragedienst die jungen Bewohnenden mit den älteren ins Gespräch kamen. «Vorher konnte man sich teilweise kaum. Durch die Aktion haben wir angefangen, miteinander zu reden. Das ist bis heute so.»

Ein wegweisendes Projekt war – ebenfalls im Glanzenberg – die Nutzung der offenen Pergola. Jugendliche aus dem ganzen Quartier hinterließen immer wieder ihre Spuren, Anwohnende fühlten sich gestört. Gemeinsam mit der Siko erarbeiteten die Jungen aus der Siedlung neue Nutzungsregeln. Nun können sie die umgebauten und abschliessbaren Pergolas wieder zum «Chillen» nutzen, die Situation hat sich für alle beruhigt.

Die Sikos sind gemäss Nötzli entscheidend für die Einbindung von Kindern und Jugendlichen. «Die Mitarbeitenden können nicht alles allein stemmen». Die Soziokultur-Zuständigen der SGE bringen deshalb ab und zu an Siko-Sitzungen das Thema konkret aufs Tapet. In zwei Siedlungen gibt es einen Jugendraum, in an-

Junge motivieren

Willkommenskultur: Kinder und Jugendliche bei der Begrüssung von Neumitgliedern nicht vergessen. Am besten ist in jeder Siko ein Mitglied für die jungen Bewohner zuständig, zeigt ihnen zum Beispiel die Siedlung und fragt, was es braucht, damit sie sich wohlfühlen.

Konkrete Angebote: Werte nicht nur mit Worten vermittelt, sondern praktische Angebote machen. Jugendliche übernehmen gerne Verantwortung!

Wissen, was Recht ist: Wer mit Minderjährigen arbeitet, muss den rechtlichen Rahmen kennen. Das ist zum Beispiel bei Sackgeldjobs wichtig. Wie lange dürfen Jugendliche arbeiten, wie schwer tragen? Was, wenn sie sich verletzen?

Die SGE teilt ihre Erfahrungen gerne mit anderen Genossenschaften: soziokultur@eigengrund.ch

deren beteiligen sich Kinder an Garten-nachmittagen. Mittlerweile funktioniere alles recht gut, sagt Nötzli. Sie sieht die partizipativen Projekte mit jungen Menschen als wichtigen Teil der Nachwuchs- und Nachbarschaftsförderung.

Saron Tekle hat im Frühling ihren 18. Geburtstag gefeiert und kann sich vorstellen, in der Siko mitzuarbeiten. «Ich habe gute Erfahrungen in der Genossenschaft gemacht, wir haben viel Spass zusammen und ich würde mich gerne für die Nachbarschaft einsetzen. Das ist der Plan», sagt sie selbstbewusst. ■



ALTERNATIVE
BANK
SCHWEIZ

Anders als Andere.



**«An unserer Finanzpartnerin,
die unsere Werte teilt, schätzen
wir besonders die ethisch
konsequente Geschäftspolitik.»**

Tilman Rösler, Präsident der Wohnbaugenossenschaft Giebel, Bern

Bezahlbaren, lebensfreundlichen Wohnraum schaffen ist mehr als ein Trend für Sie? Seit unserer Gründung ermöglicht die Alternative Bank

Schweiz (ABS) gemeinnützige Wohnprojekte. Von der kleinen, selbstverwalteten Genossenschaft bis zum professionell verwalteten Wohnbauträger.



www.abs.ch