

Energiewende im Wohnungsbau: Herausforderungen und Chancen für Genossenschaften

Die Energiewende gelingt nur gemeinsam. Baugenossenschaften können dabei eine wichtige Rolle einnehmen – mit Sanierungen, Eigenverbrauchslösungen und dem Einsatz erneuerbarer Energien. Doch es gibt auch Herausforderungen. Ein Lagebericht mit Perspektiven.

Die Schweiz verfolgt ambitionierte Energie- und Klimaziele: Bis 2050 soll der Gebäudesektor klimaneutral sein. Rund 40 Prozent des gesamten Endenergieverbrauchs entfallen heute auf Gebäude – sie sind für etwa ein Drittel der CO₂-Emissionen verantwortlich.

Um die aktuelle Lage, Chancen und Herausforderungen für die Akteure im gemeinnützigen Wohnungsbau besser einzuordnen, habe ich die Fachspezialisten des Bundesamts für Energie (BFE) befragt. Meine Erkenntnis: Wenn wir mutig vorangehen, kommt es gut.

Energiegesetz bringt Bewegung

Mit dem revidierten Energiegesetz, das seit Anfang 2025 in Kraft ist, wurden zahlreiche Hürden abgebaut und neue Möglichkeiten geschaffen. Zwar unterscheidet das Gesetz nicht nach Eigentümerformen – es gilt für alle Gebäudebesitzenden –, doch gerade für Genossenschaften sind einige Neuerungen besonders relevant.

So wurden etwa die Bedingungen für den Zusammenschluss zum Eigenverbrauch (ZEV) deutlich vereinfacht: Bestehende Leitungen zwischen Hausanschluss- und Verteilkasten dürfen neu für die interne Verteilung genutzt werden. Zudem genügen die Smartmeter des Netzbetreibers – zusätzliche private Zähler sind nicht mehr erforderlich. Das erleichtert die Umsetzung gemeinschaftlicher Photovoltaiklösungen erheblich und verbessert deren Wirtschaftlichkeit. Mehr dazu erklärt Daniel Zbinden, Geschäftsleitungsmitglied der CKW Gebäudetechnik, auf Seite 9.

«Mit einem Planungsbericht CO₂-Absenkpfad setzen Baugenossenschaften die richtigen Massnahmen zum richtigen Zeitpunkt um, senken so langfristig Kosten und werden zu Vorreiterinnen der Energiewende.»

Mit System zur energetischen Erneuerung

Trotz verbesserter gesetzlicher Rahmenbedingungen bleibt die Umsetzung in der Praxis oft komplex. Nehmen wir als Beispiel eine mittlere Baugenossenschaft mit 58 Wohnungen in vier Gebäuden aus den 1970er-Jahren: Die Heizsysteme sind veraltet, die Dämmung unzureichend – Handlungsbedarf ist offensichtlich, doch eine klare Strategie fehlt.

Abhilfe schafft hier der GEAK Plus, der Beratungsbericht zum Gebäudeenergieausweis der Kantone. Die neutrale Analyse durch zertifizierte Fachpersonen zeigt bis zu fünf massgeschneiderte Varianten für die energetische Erneuerung auf – inklusive Etappierung, Kostenschätzung, Förderpotenzial und Empfehlungen zur Integration von Photovoltaik. Viele Kantone unterstützen die Erstellung finanziell.

Neu profitieren Genossenschaften zusätzlich: Wer mit einem GEAK Plus nachweislich ambitionierte Effizienzziele anstrebt – etwa GEAK B oder den Minergie-Standard –, hat neu Aussicht auf höhere Förderbeträge aus dem Fonds de Roulement (FdR). Die entsprechenden Bestimmungen wurden vom Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) Anfang 2025

gezielt angepasst, um energieeffiziente Sanierungen wirtschaftlich attraktiver zu gestalten. Mehr dazu finden Sie auf Seite 8.

Nachhaltig sanieren – ohne soziale Verwerfungen

Energetische Sanierungen können rasch teuer werden, insbesondere bei umfassenden Eingriffen in bestehende Bausubstanz. Für gemeinnützige Bauträger stellt sich deshalb eine zentrale Frage: Wie lassen sich Klimaziele erreichen, ohne dass die Mietkosten für die Bewohnenden untragbar steigen? Genau hier liegt der Unterschied zum profitorientierten Wohnungsbau – und zugleich eine grosse Herausforderung.

Ein Lösungsansatz ist das sogenannte Energiespar-Contracting: Die Investitionen werden über mehrere Jahre verteilt und über die erzielten Einsparungen bei den Betriebskosten refinanziert. Ein spezialisierter Partner übernimmt die

«Baugenossenschaften machen nur fünf Prozent des Wohnungsbestands aus – aber sie haben das Potenzial, weit über ihren Anteil hinaus Wirkung zu entfalten.»

Umsetzung und garantiert einen Teil der Energieeinsparung – ein interessantes Modell für Genossenschaften mit begrenztem Investitionsspielraum.

Ein weiterer Weg führt über partizipative Sanierungsprozesse im bewohnten Zustand. Dabei werden die Mietenden frühzeitig einbezogen, was Leerstände reduziert und gleichzeitig stabile Mieteinnahmen sichert. Zugleich stärkt dieses Vorgehen die soziale Bindung ans Wohnumfeld. Ein aktuelles Beispiel dafür ist das schweizweite Pilotprojekt von EnergieSchweiz (siehe Kasten auf Seite 7) – derzeit werden noch interessierte Genossenschaften zur Teilnahme gesucht.

Auch Skaleneffekte tragen zur Wirtschaftlichkeit bei: Wer mehrere Liegenschaften besitzt, kann Sanierungen bündeln, Materialien zentral beschaffen oder Dienstleister effizienter einsetzen. Besonders grössere Genossenschaften nutzen dieses Potenzial gezielt, um Kosten zu senken und interne Ressourcen optimal einzusetzen.



Wir sind mehr als fünf Prozent

Gewiss: Die Energiewende gelingt nicht über Nacht. Aber jede sanierte Liegenschaft, jede Photovoltaikanlage, jede durchdachte Sanierungsstrategie ist ein konkreter Beitrag zur klimafreundlichen Wohnzukunft der Schweiz.

Und ja – Baugenossenschaften machen mit knapp fünf Prozent zwar nur einen kleinen Teil des gesamten Wohnungsbestands aus, doch die Wirkung mutiger Entscheidungen reicht weit über den eigenen Bestand hinaus. Gemeinnützige Bauträger können und sollen dabei selbstbewusst vorangehen – als Impulsgeber, als Vorbilder und als starke Partner im Wandel.

Reto Martinelli

Die Hochhäuser-Siedlung Sihlweid der BG Zurlinden gilt heute noch als Pionierprojekt. Dabei wurden im Jahr 2013 165 Wohnungen aus den 1970er-Jahren komplett saniert. Dieses Vorzeigeprojekt erhielt von der Stadt Zürich eine Auszeichnung im Bereich «Nachhaltig Sanieren 2012».

Bild: zvg

Résumé

La Suisse poursuit des objectifs climatiques ambitieux: D'ici 2050, le secteur du bâtiment doit être climatiquement neutre. Les bâtiments représentent aujourd'hui environ 40% de la consommation d'énergie et un tiers des émissions de CO₂. Les coopératives de construction peuvent apporter une contribution importante avec des rénovations, des solutions d'autoconsommation et des énergies renouvelables – mais elles sont aussi confrontées à des défis.

La loi révisée sur l'énergie (en vigueur depuis 2025) simplifie par exemple le regroupement pour la consommation propre (ZEV). Les lignes existantes peuvent être utilisées, les compteurs intelligents suffisent – cela favorise les solutions photovoltaïques collectives. M. Daniel Zbinden, membre de la direction de CKW Gebäudetechnik, en dit plus à ce sujet à la page 11.

Pour une rénovation systématique, le CECB Plus offre une base de décision fondée. Il présente différentes variantes, y compris les coûts, l'échelonnement des travaux, le potentiel d'encouragement et les recommandations en matière de photovoltaïque. Ceux qui visent ainsi des objectifs ambitieux comme le CECB B ou Minergie reçoivent

désormais même des aides plus élevées du Fonds de Roulement (FdR). Vous trouverez plus d'informations à ce sujet en page 8.

La compatibilité sociale reste centrale. Des modèles tels que le contrat d'économie d'énergie permet de financer les rénovations par des économies de frais d'exploitation. Alternativement, les rénovations d'un immeuble habité par les locataires et avec la participation de ceux-ci offrent des avantages: revenus locatifs stables, moins de logements vacants, plus de liens avec le quartier. Vous trouverez plus d'informations sur le projet pilote suisse (SuisseEnergie), pour lequel des coopératives participantes sont encore recherchées, dans l'encadré en page 7.

De plus, les économies d'échelle peuvent en outre aider à réduire les coûts – par exemple en regroupant les commandes et en centralisant les achats.

Certes, avec une part de 5%, les coopératives de construction représentent une petite quantité, mais elles sont efficaces: chaque immeuble rénové compte en tant que contribution à un avenir de l'habitat respectueux du climat et en tant que signal pour le changement.