



Bei der Allgemeinen Baugenossenschaft Luzern (ABL) werden neunzig Prozent der Wohnungen noch fossil beheizt. Deshalb werden jetzt die Heiztemperaturen auf 21 Grad gesenkt. Innert zehn Jahren will die Genossenschaft klimaneutral sein. Auf dem Bild die Heizzentrale der Siedlung Breitenlachen.

So wappnen sich Baugenossenschaften gegen die drohende Energiekrise

Zeit zum Weichenstellen

Energiepreise im Höhenflug und drohende Knappheit bei Gas und Elektrizität stellen im kommenden Winter Baugenossenschaften und ihre Bewohnerschaft vor Herausforderungen. Reagiert wird mit gezielten Massnahmen oder strategischen Weichenstellungen. Manchmal kommen die Impulse dazu von den Mitgliedern.

Von Liza Papazoglou

Die letzten Monate waren ungemütlich, und es könnte noch schlimmer werden: Der gesamte Energiesektor befindet sich in Schieflage. Verschiedene Ursachen – vom Ukrainekrieg über unterbrochene Lieferketten und Ausfälle von Atomkraftwerken bis zu schlecht gefüllten Speicherseen infolge der Sommertrockenheit – lassen die Preise für Gas, Öl und Elektrizität explodieren. Zudem drohen Engpässe, im ärgsten Fall gar Ausfälle bei Gas und Elektrizität. Auch wenn aktuell niemand weiss, ob es tatsächlich soweit kommt, ist Vorsorge ein Gebot der Stunde. Das gilt auch für Baugenossenschaften.

Für Schlagzeilen sorgte dabei die Allgemeine Baugenossenschaft Luzern (ABL): Sie hat im September die Heizkurve in all ihren 16 Siedlungen mit insgesamt rund 2100 Wohnungen auf 21 Grad gesenkt. Um diesen Richtwert zu erreichen, müssen alle 44 Heizungen neu eingestellt werden. Wer im kommenden Winter in seiner ABL-Wohnung den Thermostaten voll aufdreht, wird nun also je nach Bauweise und Alter seiner Siedlung sowie Lage der Wohnung de facto mit einer Raumtemperatur von 20 bis 22 Grad Vorlieb nehmen müssen.

10 bis 15 Prozent Einsparen

Zu den Gründen für diesen Schritt verweist Geschäftsführer Martin Buob auf die Situation der ABL: «Unser gesamter Altbestand oder fast neunzig Prozent der Wohnungen werden noch mit Gas beheizt. Mit der generellen Temperatursenkung können wir schnell und einfach auf die explodierenden Gaspreise reagieren. Wir rechnen übers Ganze mit Einsparungen von 10 bis 15 Prozent.» In einem Pilotprojekt hatte die ABL bereits 2019 Erfahrungen mit der Temperaturregulierung gesammelt. Im Unterschied zu damals reagieren die Mieterinnen und Mieter heute aber fast durchwegs positiv. «Das Verständnis für den Entscheid ist gross. Die meisten Bewohner finden ihn absolut richtig. Wir haben sehr viele unterstützende Rückmeldungen erhalten, auch von älteren Menschen, die tendenziell schneller frieren», sagt Buob.

Befürchtungen, dass Mietende wegen zu tiefen Temperaturen einen Mangel geltend machen und eine Mietzinsreduktion verlangen könnten, hatte die ABL denn auch keine. Andere Genossenschaften sind da vorsichtiger und verzichten sicherheitshalber lieber auf Mass-



Um ihr Klimaziel zu erreichen, will die ABL unter anderem wo immer möglich die maximale Kapazität an Solaranlagen zuzubauen. Die Siedlung Obermailhof in Luzern ist bereits mit einem Solardach versehen.

nahmen, die eine gewisse Gratwanderung darstellen, da sie Bewohner in ihrer Wahlfreiheit einschränken. Stattdessen appellieren sie an ihre Mitglieder, die Raumtemperaturen freiwillig zu drosseln. Die ABL orientierte sich bei ihrem Entscheid an den durch Bundesgerichtsentscheide als zumutbar erachteten Temperaturen und setzt im Übrigen auf Kommunikation.

So informiert sie regelmässig über ihre Energiestrategie und setzt seit einigen Jahren auch «Energiesparlotsen» ein. Diese eigens geschulten Genossenschaftsmitglieder beantworten Fragen, beraten Bewohnerinnen und Bewohner und zeigen ihnen vor Ort konkrete Einsparmöglichkeiten auf. Damit mache man gute Erfahrungen, sagt Buob. Die ABL scheut sich zudem nicht, aktiv Mietende anzusprechen, die etwa Kippfenster geöffnet halten. «Unsere Haustechniker sind aufgerufen, das Thema im Auge zu behalten. Gegebenenfalls klingeln sie bei den Leuten und erklären ihnen, dass dauer geöffnete Fenster wahre Energieschleudern sind.»

Klimaneutralität als Ziel

Bei den weiteren Sofortmassnahmen setzt die ABL vor allem auf Betriebsoptimierungen. Durch das richtige Einstellen und Nachregulieren von Heizungen lassen sich ohne Komforteinbussen beträchtliche Effizienzsteigerungen erzielen. Das bestätigt auch der Schweizerisch-Liechtensteinische Gebäudetechnikverband (Suissetec): «Betriebsoptimierungen bieten problemlos ein Sparpotenzial von 15 bis 20 Prozent», sagt Mediensprecher Christian Brogli. Bei den Allgemeinräumen will die ABL zudem die Temperaturen weiter senken, da sei das Potenzial noch nicht ausgeschöpft, so Buob. Ausserdem prüft die Genossenschaft, ob Wohnungen in älteren Siedlungen nachträg-

lich mit individuellen Zählern ausgerüstet werden sollen.

Die ABL ist bereits seit einigen Jahren daran, ihren CO₂-Ausstoss zu reduzieren, und hat sich Klimaneutralität auf die Fahne geschrieben. Sämtliche Öl- und Gasheizungen sollen ersetzt, die Häuser besser gedämmt und wo immer möglich die maximale Kapazität an Solaranlagen zugebaut werden. «Mit der Umsetzung hatten wir 2021 begonnen. Die aktuelle Situation wirkt nun nochmals als Beschleuniger und hat die Prioritäten klar verschoben.» Man wolle die ursprünglich an den Renovationszyklen orientierten Massnahmen nun innert zehn Jahren umsetzen und habe dafür ein Budget von 80 bis 100 Millionen Franken einkalkuliert. «Unser Ziel ist es, bis 2030/31 CO₂-neutral zu sein und unsere Wohnungen erneuerbar zu heizen», sagt Buob. Die ABL arbeitet denn auch mit Hochdruck am Thema und hat die nötigen Planungen bereits weit vorangetrieben.

Kapazitäts- und Lieferengpässe

Ganz einfach dürfte die Umsetzung dennoch nicht werden. Die städtische Energielieferantin Energie Wasser Luzern (EWL) baut zwar ihr Fernwärmenetz allmählich aus, kann aber momentan bei Weitem nicht die gewünschten Kapazitäten liefern. Die ABL ist nun daran, einen Rahmenvertrag für die Abnahme von 100 Prozent fossilfreier Energie mit der EWL auszuhandeln, den sie noch dieses Jahr unter Dach und Fach bringen möchte. Einstellen muss sie sich wohl überdies auf Lieferengpässe, etwa bei Photovoltaik- oder Heizungsanlagen: Aufgrund der in den letzten Monaten exponentiell angestiegenen Nachfrage sind gemäss Suissetec die Auftragsbücher übervoll. Es ist mit längeren Wartezeiten zu rechnen. Ebenfalls erschwerend bemerkbar ma-

chen könnte sich der Fachkräftemangel. Der Branchenverband Swissolar etwa rechnet damit, dass es in den nächsten zwanzig Jahren 20 000 bis 30 000 neue PV-Installateure braucht. Frühzeitige Planung und Geduld sind also angesagt.

Ähnlich wie die ABL setzen derzeit viele Genossenschaften stark auf Information und Beratung der Mitglieder und appellieren an deren Eigenverantwortung, wo immer möglich Energie zu sparen. Die Zürcher Genossenschaft Freiblick etwa hat zusammen mit dem städtischen EWZ Kurse für ihre Mitglieder organisiert, andere unterstützen aktiv die Sparkampagne «Nicht Verschwenden» des Bundes (siehe Seite 7). Die Siedlungsgenossenschaft Sunnige Hof aus Zürich hat ihren Bewohnerinnen und Bewohnern nicht nur Spartipps vermittelt, sondern auch grundsätzlich freigestellt, auf ihren Balkonen Solarpanels zur Eigenstromproduktion zu montieren. Diese müssen lediglich bei der Verwaltung angemeldet, selber bezahlt und bei einem bestimmten Anbieter bezogen werden.

EBG Bern: Strategiewechsel von unten

Ziemlich kalt erwischt hat die aktuelle Krise die Eisenbahner-Baugenossenschaft Bern (EBG Bern), die in sieben Siedlungen rund 730 vorwiegend fossil beheizte Wohneinheiten besitzt. Allerdings hat sie ihr auch Gutes beschert: Sie hat ihr indirekt zu einer neuen Nachhaltigkeitsstrategie verholfen und einen eigentlich bereits beschlossenen Ersatz von Öl- durch Gasheizungen verhindert. Dieser war für die 225 Reiheneinfamilienhäuser und 65 Wohnungen der traditionsreichen Stammsiedlung Weissenstein vorgesehen. Eigentlich hätten die alten Ölheizungen der Siedlung durch Energie Wasser Bern (EWB) mit Fernwärme erschlossen werden sollen; die entsprechende Absichtserklärung zog die Energieanbieterin aber wieder zurück und bot stattdessen als Übergangslösung bis in die 2030er-Jahre den Anschluss ans Gasnetz an. Weil er keine einfach umsetzbare Alternative sah, unterstützte der Vorstand diese Übergangslösung, und die Siedlungsversammlung stimmte ihr diesen Februar zu, wenn auch zähneknirschend.

Dann kam der Ukrainekrieg – und für die Genossenschaftsmitglieder war Gas schlicht keine akzeptable Option mehr. Mit einer Petition verlangten über 150 von ihnen einen kompletten Verzicht auf Gas. Drei Weissensteinbewohner beantragten überdies eine Statutenänderung,



Die Ölheizungen der Siedlung Weissenstein der EBG Bern werden wegen der Krise nun doch nicht durch Gasheizungen ersetzt – die Mitglieder wehrten sich erfolgreich gegen entsprechende Pläne.

die Klimaschutz und Energieeffizienz in den Genossenschaftsgrundsätzen verankert und eine CO₂-freie Wärmeversorgung für alle Siedlungen ab 2033 verlangt. Die Änderung wurde an der GV vom Juni mit 80 Prozent Ja-Stimmen gutgeheissen. «Ich bin froh über diesen Entscheid. Die deutliche Zustimmung ist ein klarer Auftrag, und wir können nun breit abgestützt vorwärtskommen», sagt Christof Vollenwyder, Mitglied der Bau- und Unterhaltskommission im Vorstand der EBG Bern.

Konkret erarbeitet die Genossenschaft derzeit eine Portfoliostrategie, in der alle Siedlungen analysiert und Massnahmen für energetische Verbesserungen etwa bei Gebäudehüllen oder Fenstern definiert und priorisiert werden. Für den Weissenstein laufen Machbarkeitsstudien für die Wärmeerzeugung mit Holzschnitzeln oder Wärmepumpen in Kombination mit Dämmmassnahmen. Da die PV-Stromproduktion auf den eigenen Dächern wegen Denkmalschutzauflagen verhindert ist, erwägt die EBG Bern, Panels auf Fremddächern zu kaufen.

An Verträge gebunden

Trotz Mandat durch die Mitglieder und hohem Einsatz der Verantwortlichen: Zaubern kann auch die EBG Bern nicht. Die Heizungen im Weissenstein laufen vorderhand weiter mit Öl, bis eine alternative Lösung gefunden und umgesetzt ist. Die Siedlung Schwabgut in Bern West ist Teil einer Areal-Heizzentrale, die mit Gas und Öl betrieben wird. Vollenwyder: «Den Erneuerungszeitpunkt für die Abnahmeverpflichtung können wir aufgrund von komplizierten Eigentumsverhältnissen nicht selber steuern. Wir sind bestrebt, auch die anderen Miteigentümer von einem zeitnahen Umstieg auf den angekündigten Fernwärmeanschluss zu überzeugen.» Viele Genossenschaften

sind in einer ähnlichen Situation: Laufende Verträge sind nicht kündbar, auch wenn die Energiepreise in den letzten Monaten teilweise um ein Mehrfaches gestiegen sind. Und selbst wenn sie es wären, fänden sich auf dem Markt derzeit kaum günstigere Alternativen.

Es bleibt also in den meisten Fällen nichts anderes übrig, als die hohen Preise zu akzeptieren. Entsprechende Aufschläge bei den Nebenkosten sind vorprogrammiert. Die meisten Genossenschaften haben deshalb ihren Mitgliedern nahegelegt, freiwillig die Akontozahlungen zu erhöhen, damit sie bei der nächsten Abrechnung keine böse Überraschung erleben. Andreas Werfeli etwa, Präsident der Gewoba Freienbach (SZ), deren 40 Wohnungen mit Gas beheizt werden, rechnet mit Nachzahlungen in hoher dreistelliger oder gar vierstelliger Höhe. Auch bei der ABL sind Aufschläge zu erwarten. Bei bisherigen Ausgaben von 40 bis 60 Franken monatlich für die Wärmeerzeugung, so Buob, bedeutet eine Verdreifachung des Preises für einen Haushalt jährliche Mehrausgaben von über 1000 Franken.

Saftige Nebenkostenerhöhungen

Gemäss dem Verursacherprinzip werden die effektiven Kosten pro Siedlung beziehungsweise Wohneinheit erhoben. Je nach Energieträger und Gebäude können die Aufschläge also sehr unterschiedlich ausfallen. Buob: «Es wird Mietende geben, für welche die kommenden Nebenkostenerhöhungen ein Problem darstellen werden. Für solche Fälle finden wir Lösungen und werden dabei auch auf unseren Unterstützungsfonds zurückgreifen.» Entsprechende Anfragen erwartet die ABL wie die meisten Genossenschaften erst im nächsten Jahr.

Im Übrigen hofft man, dass man mit den initiierten Optimierungen und Spar-

appellen an die Mitglieder durch den ganzen Winter kommt und die Wärmeversorgung ausreicht. Gewoba-Präsident Werfeli gibt sich optimistisch. Gemäss dem Vierpunkteplan des Bundes sind Privathaushalte die letzten, die im Fall einer Gasmangellage von Einschränkungen oder gar Kontingentierungen betroffen wären. Für alle Fälle hat die Genossenschaft aber eine Arbeitsgruppe gebildet, die die Situation beobachtet und mit einem Krisenbarometer bewertet. Ein eigentlicher Katastrophenfall wäre aber nicht ein Gas-, sondern ein Elektrizitätsausfall. «Dafür haben wir Szenarien entwickelt und Infopoints definiert. Die Wasserversorgung ist bei uns zum Glück sichergestellt. Wir stehen in Kontakt mit der Sicherheitskommission der Gemeinde und den Blaublichtorganisationen. Mehr können wir im Moment nicht tun. Im Falle eines Falles wird Flexibilität nötig sein.»

Mit der Unsicherheit leben

Flexibel bleiben will auch die Siedlungsgenossenschaft Eigengrund (SGE). Für ihre mit Gas beheizten Siedlungen hat sie als erste Notfallmassnahme Elektroheizkörper angeschafft. Der Aufwand von 20 000 Franken für rund 200 Wohnungen schein ihr in der momentanen Situation gerechtfertigt, schreibt sie in einer Mitgliederinfo. Über allfällige weitere Massnahmen beschliesse man bei einer weiteren Verschärfung der Versorgungslage.

Ob man möchte oder nicht: Man muss mit diesen Unsicherheiten leben. Werfeli gibt dabei zu bedenken, dass man in den letzten Jahren von sehr tiefen Energiepreisen profitieren konnte. «Seien wir ehrlich: Bisher konnten wir uns alle leisten, so viel zu verbrauchen, wie wir wollten. Dass dieses Verschwenden nun in Frage gestellt wird, hat auch sein Gutes.» ■

Nützliche Links

www.wbg-schweiz.ch/energie: Verbandsseite mit rechtlichen Informationen und Links

www.energieschweiz.ch: Infos, Beratung zu Energieeffizienz und erneuerbaren Energien

www.pronovo.ch: Bau von Solaranlagen

www.energiefranken.ch: Fördergelder Heizungsersatz

www.suissetec.ch > Betriebsoptimierung Heizkurve: Umsetzungshilfen

www.energie-tipps.ch > Hausverwaltungen: Download Infomaterial zuhanden Mietende