

# BAUEN. WOHNEN. KLIMA.

Graue Energie: Weiterbauen ist ökologischer als Abreißen und neu Bauen 4

Leerkündigungen: Wenn Verdichtung zum Vorwand für Renditesteigerung wird 7

Zirkuläres Bauen: Mit Lego-Architektur zur Klimaneutralität? 12

Magazin für Geld und Geist

# moneta

online  
moneta.ch

#1 2022



**BAUEN. WOHNEN. KLIMA.**

**4** Die Krux mit der grauen Energie

**7** Verdichtung als Vorwand für höhere Renditen

**10** Holz, Lehm und Beton vereint

**12** Neue Metabolisten braucht die Welt!

**DIE SEITEN DER ABS**

**14** Alles rund um die aktuellen Themen der Alternativen Bank Schweiz

**PERSÖNLICH**

**24** Mariette Beyeler: «Das Einfamilienhaus ist ein wunderbarer Rohstoff»

**moneta #1-2022**

Magazin für Geld und Geist

**moneta** erscheint vierteljährlich in deutscher und französischer Sprache und geht kostenlos an Kundinnen und Kunden der Alternativen Bank Schweiz AG (ABS). Die Wiedergabe von Texten und eigenen Illustrationen ist nur unter Quellenangabe und mit schriftlicher Zustimmung der Redaktion erlaubt.

**Herausgeberin** Alternative Bank Schweiz AG

**Redaktionsleitung** Katharina Wehrli (kw)

**Redaktion** Esther Banz (eb), Roland Fischer (rf), Rico Travella (rt), Muriel Raemy (mr)

**Online-Redaktion** Scarlett Palmeri

**Übersetzung** Nicole Wulf

**Inserate** Bruno Bisang, Luzia Küng

**Layout** Clerici Partner Design, Zürich

**Illustrationen** Claudine Etter

**Druck** Ropress Genossenschaft, Zürich

**Papier** RecyStar Nature, 100 Prozent Recycling

**Adresse** Alternative Bank Schweiz AG, moneta, Amthausquai 21, Postfach, 4601 Olten,

Telefon 062 206 16 16, [moneta@abs.ch](mailto:moneta@abs.ch)

**Auflage dieser Ausgabe** 23400 Ex.

**Beilagen** Werbung und Beilagen, die nicht von der ABS stammen, sind bezahlte Inserate – diese Einnahmen helfen uns, die Produktionskosten des Magazins zu decken.

**Wichtiger Hinweis zu den Inseraten und Beilagen** Zeichnungsangebote für Beteiligungen oder Obligationen in dieser Zeitung sind von der ABS nicht geprüft. Sie stellen deshalb keine Kaufempfehlung der ABS dar.

Wenn Sie als Bankkundin/-kunde umziehen, melden Sie uns Ihre neue Adresse bitte schriftlich oder via E-Banking-System.

Online-Magazin: Alle Schwerpunktartikel von moneta erscheinen auch online unter [moneta.ch](http://moneta.ch).

## Unterwegs zu netto null?



Die Erstellung und der Betrieb von Gebäuden verursachen rund 40 Prozent der globalen CO<sub>2</sub>-Emissionen, hierzulande sind es knapp 30 Prozent. Wenn die Schweiz ihr Netto-null-Ziel 2050 erreichen will, muss sich der Gebäudesektor also radikal transformieren. Aber wie?

Bisher lag der Fokus der energiepolitischen Diskussionen und staatlichen Fördermassnahmen auf der energetischen Sanierung von älteren Häusern: Öl und Gas müssen durch erneuerbare Energien ersetzt und die Wärmedämmung verbessert werden. Dieser Prozess ist noch zu langsam: Aktuell wird in der Schweiz jährlich nur etwa ein Prozent der Gebäude energetisch saniert. Um das Netto-null-Ziel 2050 zu erreichen, müssten es mindestens zwei sein. In der Verantwortung stehen die Hauseigentümerinnen und -eigentümer, sie sollten die energetischen Sanierungen an die Hand nehmen. Hypothekarbanken können dazu einen Beitrag leisten: Die Alternative Bank Schweiz unterstützt energieeffiziente Bau- und Sanierungsvorhaben mit Beratung und Zinsreduktionen. Gefordert sind auch die Kantone, die mit neuen Regulierungen und Fördergeldern stärkere Anreize für energetisches Sanieren setzen können. Vorreiter sind Basel-Stadt, Glarus und Zürich, die mit den jüngsten Revisionen ihrer Energiegesetze neue Öl- und Gasheizungen weitgehend verboten und ihre finanziellen Beiträge an klimaneutrale Heizungen teilweise erhöht haben.

Wie aber kann das Bauen neuer Häuser klimaneutral werden? Die Produktion von Beton, Backsteinen, Stahl oder Glas, ihr Transport und die Baumaschinen verursachen viel CO<sub>2</sub>. Ressourcenschonende Ansätze werden in der Schweiz seit einiger Zeit erforscht und finden zunehmend Eingang in die Bauwirtschaft, etwa die Wiederverwendung von gebrauchten Baustoffen oder der Einsatz von CO<sub>2</sub>-armen Baumaterialien. Auch die sogenannte Innenverdichtung spielt eine wichtige Rolle: Wenn auf gleichbleibender Fläche mehr Menschen wohnen können, lässt sich idealerweise nicht nur Boden, sondern auch Material und Energie sparen. Dies kann allerdings problematisch sein. Das zeigen Ersatzneubauprojekte, bei denen unter dem Vorwand der Verdichtung günstiger Wohnraum durch teuren ersetzt wird. Ohne flankierende politische Massnahmen wird es wohl nicht gehen, wenn die ökologische Transformation des Gebäudeparks nicht auf Kosten von Mieterinnen und Mietern geschehen soll.

*Katharina Wehrli  
Redaktionsleiterin moneta*

**moneta**



**Verpassen Sie keine Ausgabe und abonnieren Sie den moneta-Newsletter unter [moneta.ch/newsletter-anmeldung](http://moneta.ch/newsletter-anmeldung)**



moneta wird von der Alternativen Bank Schweiz (ABS) herausgegeben und von einer unabhängigen Redaktion betreut.

Die Beiträge geben nicht notwendigerweise die Haltung der ABS wieder, ausser auf den «Seiten der ABS» oder in speziell markierten Kommentaren.

## Klimagerechtes Bauen von A bis Z



Von A wie Asphalt bis Z wie Zusatzstoffe: Das handliche Lexikon «Klima bauen» der Edition Hochparterre versammelt rund 80 konkrete Tipps für eine klimagerechte Architektur, Landschaftsarchitektur und Raumplanung. Auf 160 Seiten vermittelt es praktisches, gut verständliches Wissen und soll die Branche auf dem Weg zu netto null unterstützen.

Denn, wie Herausgeber und Mitautor Andres Herzog schreibt: «Wie viele Kilogramm Treibhausgase ein Projekt verursacht, ist die Gretchenfrage des Bauens im 21. Jahrhundert. Eine Architektur, die darauf keine Antwort hat, ist nicht mehr relevant.» Das niederschwellige Nachschlagewerk richtet sich laut Vorwort «quer durch alle Disziplinen an Bauherren, Investorinnen, Entwickler, Raumplanerinnen, Städtebauer, Landschaftsarchitektinnen, Architekten, Bauingenieure oder Innenarchitektinnen und überhaupt an alle bau- und planungsinteressierten Menschen». Es ist so geschrieben, dass alle etwas lernen können – egal, ob Profi oder Laie. Ermöglicht wurde «Klima bauen» durch Crowdfunding: 634 Personen, Firmen und Institutionen unterstützten die Publikation mit einem Beitrag. (kw) [shop.hochparterre.ch](http://shop.hochparterre.ch)

## Die klimaneutrale Schweiz der Zukunft

Wir befinden uns im Jahr 2050: Die Schweiz ist CO<sub>2</sub>-neutral, sie wird nur noch mit erneuerbaren Energien versorgt. Die Landwirtschaft ist wieder kleinräumiger, und die industrielle Tierhaltung gehört der Vergangenheit an. Die Ernährung der Schweizer Bevölkerung stammt weitgehend aus einheimischer Produktion, und die Produzentinnen und Produzenten erhalten faire Preise. In den städtischen Gebieten gibt es einen vollständig elektrifizierten und effizienten öffentlichen Verkehr, während in den ländlichen Gebieten noch weitere Bemühungen in diese Richtung notwendig sind. Die Energiewende in der Mobilität hat das Gesicht unserer Städte verändert: Die Geschäfte und Freizeitangebote sind näher an die Wohnquartiere gerückt. Fernreisen werden immer seltener unternommen, dafür für längere Zeit, was dank veränderten Arbeitsmodellen möglich ist. Im Wissen darum, dass der Kreislauf von Abreissen und neu Bauen von Gebäuden mehr Treibhausgase produziert als Heizungen, Klimaanlage und Beleuchtung zusammen, setzt der Bausektor immer stärker auf den Erhalt und Umbau von Altbauten.

Dieses Bild der Schweiz in 28 Jahren wirkt heute wie aus einem Science-Fiction-Film mit fliegenden Autos. Doch diese Zukunftsperspektive wurde anhand von mathematischen Modellen und wissenschaftlichen Prognosen erstellt, und zwar vom Verein Klimaschutz Schweiz, der auch für die Gletscher-Initiative verantwortlich ist. Sieben Faktenblätter führen die Hauptaussagen des Zukunftsbildes näher aus und zeigen, welche Massnahmen ab sofort notwendig sind. Ebenso werden die aktuellen wirtschaftlichen und politischen Herausforderungen analysiert. Doch bei der Plattform [schweiz-2050.ch](http://schweiz-2050.ch) geht es vor allem darum, die Vorstellungskraft der Menschen zu nutzen und ihnen dank gelungener Visualisierung Lust auf ein Leben in dieser gar nicht so fernen Zukunft zu machen. (mr)



Exklusiv in unserer digitalen Ausgabe: [moneta.ch/bauen-wohnen-klima](http://moneta.ch/bauen-wohnen-klima)



### Wie viel dürfen wir überhaupt noch bauen?

Von Roland Fischer und Esther Banz  
Vier Expertinnen und Experten diskutieren, wie die Baubranche klimaneutral werden kann. Und ob es dafür ein Neubau-Moratorium braucht, wie von der Klimabewegung gefordert. Ein Gespräch mit Peter Dransfeld, Friederike Kluge, Cristina Schaffner und Axel Schubert.



### Geldwäscherei in der Immobilienbranche

Von Esther Banz  
Immobilien als begehrte Objekte für Kriminelle, die schmutziges Geld waschen wollen? Warum das so ist und wie das funktioniert, erklärt Rechtsanwalt und Buchautor Fabian Teichmann im Interview.



### Die Stadt zurückerobern

Von Muriel Raemy  
Mit Arealbesetzungen will die ZAD-Bewegung der Spekulation Wohnraum entziehen. Beispielsweise im Quartier Clendy-Dessous in Yverdon, wo mehrere neue Wohn- und Geschäftsgebäude entstehen sollen. Ein Augenschein vor Ort zeigt, wie die Aktivistinnen und Aktivisten neue Wohn- und Lebensformen erproben.

# Die Krux mit der grauen Energie

**Wenn die Schweiz das Netto-null-Ziel erreichen will, muss sich der material- und energieintensive Bausektor radikal verändern. Ansätze für ressourcenschonendes Bauen sind durchaus vorhanden. Nur, wie können sie sich durchsetzen?**

Text: Katharina Wehrli

In der Schweiz wird enorm viel gebaut: Jährlich entstehen rund 50 000 neue Wohnungen. Nicht überall werden diese auch gebraucht. Während in den Städten und Agglomerationen neue Wohnungen teuer vermietet oder verkauft werden, stehen sie im Mittelland oft leer. Denn das Angebot wird heute nicht nur von der Nachfrage, sondern vor allem von den tiefen Zinsen getrieben. Mangels rentabler Alternativen investieren institutionelle Anlegerinnen und Anleger wie Banken, Versicherungen, Pensionskassen immer stärker in Immobilien. Wohnimmobilien sind eine sichere und rentable Anlage – im Jahr 2020 warfen sie in der Schweiz gemäss Wüst Partner eine durchschnittliche Rendite von 3,2 Prozent ab –, und sie gewinnen wegen der steigenden Bodenpreise stetig an Wert. Neben den Negativzinsen ist dies ein Grund dafür, dass sich das Bauen für Investorinnen und Investoren lohnt, selbst wenn die Wohnungen eine Weile lang leer stehen.

## Die verdrängte Seite des Baubooms

Was aber bedeutet die intensive Bautätigkeit fürs Klima? Fördert sie die Transformation des Gebäudeparks in Richtung netto null? Die Antwort mag überraschen. Einerseits sind viele Neubauten energetisch top: Dank guter Dämmung benötigen sie viel weniger Heizenergie als ältere Häuser, und viele werden mit erneuerbarer Energie betrieben. Manche sind sogar «klimapositiv» und produzieren etwa mit Solarzellen mehr Energie, als sie selber brauchen. Andererseits benötigt Bauen viel Energie für Herstellung und Transport der Baumaterialien und den Antrieb der Baumaschinen. Solange diese sogenannte graue Energie nicht aus erneuerbaren Quellen stammt, verursacht sie Treibhausgase. Gemäss einer Empa-Studie sind Baumaterialien für knapp 10 Prozent der Schweizer Treibhausgasemissionen verantwortlich.

Bislang wurde die graue Energie wenig thematisiert; energiepolitische Diskussionen und staatliche Fördermassnahmen fokussierten auf die Betriebsenergie von Neubauten und auf die dringend notwendigen energetischen Sanierungen von älteren Häusern. Aber die

graue Energie ist ein entscheidender Hebel für den Klimaschutz, denn sie macht über den gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes 40 bis 50 Prozent seines Energieverbrauchs aus. Besonders ins Gewicht fällt sie, wenn für einen Neubau Häuser abgerissen werden, weil dann die graue Energie des abgerissenen Gebäudes verloren geht und der Bauschutt energieintensiv recycelt oder deponiert werden muss. Die Bauwirtschaft produziert heute 74 Millionen Tonnen Abfall pro Jahr, das sind 85 Prozent der gesamten Abfallmenge der Schweiz.

## Andere Materialien, weniger Fläche

Damit die Schweiz das Netto-null-Ziel erreicht, muss sich der Bausektor grundsätzlich verändern. Aber wie? In der Architektur- und Planungsszene findet seit einiger Zeit eine intensive Auseinandersetzung über klimaneutrales Bauen beziehungsweise die sogenannte Netto-null-Architektur statt. So engagiert sich etwa die Gruppe Countdown 2030 für ein radikales Umdenken, damit Nachhaltigkeit auf jeder Ebene der Planungs- und Bauprozesse entscheidungsrelevant wird.

Zu den klimaschonenden Ansätzen, die heute an den (Fach-)Hochschulen erforscht werden und die immer mehr Eingang in die Bauwirtschaft finden, gehören Baumaterialien, deren Herstellung weniger CO<sub>2</sub> freisetzt als Beton (siehe «Holz, Lehm und Beton vereint», Seite 10). Auch Wohnungen mit weniger Fläche pro Person sparen Boden, Material und Energie. Hier können die gemeinnützigen Wohnbauträger als Vorbild dienen, denn genossenschaftliches Wohnen braucht nur 75 Prozent der Fläche von konventionellen Mietwohnungen, im Vergleich zu Wohneigentum sogar nur 40 Prozent.

## Sanieren und erweitern statt abbrechen und neu bauen

Am ressourcenschonendsten aber ist, wenn nicht abgerissen und neu gebaut, sondern die bestehende Bausubstanz erweitert und an heutige Bedürfnisse angepasst wird. Pionierin auf diesem Gebiet ist die Basler Architektin Barbara Buser: Seit 30 Jahren verfolgt sie ra-





dikal das Prinzip, bestehende Gebäude «weiterzubauen», also aufzustocken oder anzubauen, und dabei wenn möglich gebrauchte Bauteile zu verwenden. Bekannt wurden ihre Umnutzungsprojekte in Basel (Gundeldinger Feld, Unternehmen Mitte); sie gründete die Basler Bauteilbörse und ist Mitgründerin des Baubüros in situ sowie der Denkstatt sàrl. Gemäss Buser braucht es heute eine totale Umkrempelung der Bauwirtschaft, und zwar gemäss der Regel «reduce, reuse and recycle»: «Man muss weniger von allem machen, weniger neu bauen, weniger transportieren, weniger Material brauchen», erklärt sie. «Das Zweite ist «reuse», also mit dem arbeiten, was wir haben. Wir haben nämlich Milliarden von Kubikmetern an gebauter Umwelt, und die muss man nutzen, am besten so, wie sie grad sind. Denn sobald man verändert, entsteht wieder Abfall, und man braucht neue Ressourcen. Recycling sollte nur im Notfall angewendet werden, denn auch hier geht Energie verloren.»

Wie das gehen kann, zeigt beispielsweise das jüngste und mehrfach ausgezeichnete Projekt des Baubüros in situ: Bei der Aufstockung einer Werkhalle auf dem Winterthurer Sulzerareal konnten durch die Verwendung von 70 Prozent gebrauchter statt neuer Bauteile 500 Tonnen CO<sub>2</sub> beziehungsweise rund 60 Prozent der Treibhausgasemissionen eingespart werden – und das bei gleichen Kosten im Vergleich zu einem Neubau mit neuen Baumaterialien. 100 Prozent Wiederverwendung wären zwar technisch möglich, aber teurer, denn die

Wiederverwendung von vielen Bauteilen ist mit einem Mehraufwand verbunden. Dazu Buser: «Im Moment sind dies alles Pionier- und Pilotprojekte, Einzelanfertigungen, wie ein Massanzug, und das kostet einfach mehr als Prêt-à-porter.»

#### Und die Politik?

Was braucht es, damit ressourcenschonendes Bauen günstiger wird und sich durchsetzen kann? Ein hängiges Postulat der Zürcher GLP-Nationalrätin Barbara Schaffner verlangt vom Bundesrat, darzulegen, «welche Massnahmen ergriffen werden müssen, damit der Hochbau kompatibel mit dem Ziel netto null 2050 wird». In ihrer Begründung betont Schaffner, dass eine Dekarbonisierung des Gebäudesektors nur möglich sei, wenn auch die graue Energie gesenkt werde. Der Bundesrat soll klären, mit welchen regulatorischen oder finanziellen Massnahmen der Einsatz von CO<sub>2</sub>-armen Baumaterialien sowie Recycling und «reuse» von Baustoffen gefördert werden könne.

Der Bericht des Bundesrats soll Mitte 2023 vorliegen. Wird er zu einer umfassenden Gesetzesvorlage für eine Dekarbonisierung des Bausektors führen? Schaffner erwartet nicht, dass es eine Vorlage aus einem Guss gibt. «Wahrscheinlich muss man es aufteilen auf verschiedene Revisionschritte auf verschiedenen Gesetzesebenen.» Das klingt nach einem langen Prozess. «Nicht unbedingt», entgegnet Schaffner. «Es kommt drauf an, für welche Massnahmen man sich entscheidet. Für eine »»

»» finanzielle Förderung gibt es schon heute Möglichkeiten, und zwar über die Teilzweckbindung im CO<sub>2</sub>-Gesetz. Vor allem die Kantone können aus diesem Topf Förderprogramme finanzieren. Der Bund kann übergeordnete Vorgaben machen und Pilot- und Forschungsprojekte unterstützen.»

Grundsätzlich liegt der Baubereich aber in der Hoheit der Kantone – sie machen die Bauvorschriften –, und dort hat sich in jüngster Zeit einiges bewegt. Nach Basel Stadt (2017) haben im Herbst 2021 auch Glarus und Zürich ein weitgehendes Verbot von neuen Öl- und Gasheizungen beschlossen. Diese Gesetzesänderungen zielen aber ausschliesslich auf die Betriebsenergie. Den Versuch, die graue Energie von Gebäuden zu reduzieren, hat bislang noch kein Kanton unternommen.

In der Zürcher Baudirektion ist man sich des Problems bewusst. In einem «Hochparterre»-Interview Anfang dieses Jahres sagte Baudirektor Martin Neukom: «Aus energetischer Sicht lohnen sich Neubauten nicht. Baut man neu und energieeffizient, verbraucht das Haus zwar wenig Energie im Betrieb. Dafür fällt die graue Energie für Abbruch, Aushub, Herstellung und Bau umso mehr ins Gewicht.» Angesprochen auf eine mögliche «Netto-null-CO<sub>2</sub>-Bilanz» im Zürcher Planungs- und Baugesetz sagte Neukom weiter: «Die Bilanzfrage ist wichtig, und sie wird kommen. Aber wir sind damit noch im Frühstadium. Bauen ist schon kompliziert, wir müssen wissen, was wir regulieren wollen, auch um Rebounds zu vermeiden.» Energie- oder CO<sub>2</sub>-Bilanzen, die den gesamten Lebenszyklus von Gebäuden abbilden, können künftig auf nationaler wie kantonaler Ebene die Grundlage für Fördermassnahmen und Regulierungen bilden, so wie das Fachleute seit Längerem fordern.

### **Graue Energie bilanzieren und reduzieren**

Nicht nur die öffentliche Hand, auch privatwirtschaftliche Akteure können aufgrund von Energiebilanzen finanzielle Anreize setzen. Rund 30 Schweizer Banken bieten heute ihrer Hypothekarkundschaft vergünstigte Konditionen an, wenn das Bau- oder Renovationsvorhaben bestimmte energetische Standards erfüllt. Die meisten stützen sich dabei auf den «Minergie»-Standard, der bis vor Kurzem ausschliesslich die Betriebsenergie abbildete. Seit Anfang 2022 müssen nun alle «Minergie»-zertifizierten Neubauten auch die Treibhausgasemissionen bei der Erstellung ausweisen; ein Grenzwert soll zu einem späteren Zeitpunkt eingeführt werden.

Einen Schritt weiter als andere Banken geht die ABS: Auch sie bietet Zinserleichterungen auf Hypotheken für energieeffiziente und umweltschonende Bau- und Sanierungsvorhaben an. Dabei stützt sie sich seit fast 20 Jahren auf ein eigenes, umfassendes Immobilien-Rating, das neben der Betriebs- auch die graue Energie und weitere Umweltkriterien bewertet (siehe «Nicht ehrgeizig, sondern existenziell», Seite 16).

Auch einzelne Bauunternehmen treiben die Bilanzierung und Reduktion der grauen Energie voran. Losinger Marazzi, ein auf Grossprojekte spezialisiertes Generalunternehmen, das zum internationalen Konzern Bouygues Construction gehört, will den Investoren künftig eine CO<sub>2</sub>-Bilanz anbieten, in der die Emissionen bei der Produktion der Materialien, beim Bau und beim Betrieb der Immobilie zusammengerechnet werden. Ziel ist, die Erstellungsenergie bereits bei der Planung mitzudenken und zu reduzieren. CEO Pascal Bärtschi zeigte sich im Gespräch mit der Zeitschrift «Werk, Bauen + Wohnen» überzeugt, dass Immobilien mit schlechter CO<sub>2</sub>-Bilanz künftig an Wert verlieren würden.

### **Braucht es eine neue Lenkungsabgabe oder gar einen Shutdown?**

Den mächtigsten Hebel, um den Wandel in der Bauwirtschaft zu beschleunigen, sieht Architekturpionierin Barbara Buser im Energiepreis: «Man müsste die Energiepreise erhöhen, und zwar mit einer Abgabe, die zurückgelenkt wird, um die Arbeit zu verbilligen. In der Schweiz kostet Arbeit im Vergleich zu Material und Energie sehr viel. So lohnt es sich heute finanziell nicht, eine Wand wieder in ihre Backsteine zu zerlegen, weil diese Arbeit zu teuer ist – ökologisch sinnvoll wäre sie aber, denn Backstein enthält sehr viel graue Energie.»

Nur, neue Lenkungsabgaben lassen sich im Moment politisch kaum durchsetzen, wie die Ablehnung des revidierten CO<sub>2</sub>-Gesetzes im vergangenen Jahr gezeigt hat. Dem hält Barbara Buser entgegen: «Es bräuchte einfach eine bessere Kommunikation. Man muss das Thema anders aufarbeiten, bekannt und beliebt machen.» Sie verweist auf die schweizweit erste Lenkungsabgabe auf Strom, die Basel vor gut 20 Jahren eingeführt hat. Einen weiteren Anreiz sähe sie in der Ausweitung des Zertifikathandels, nämlich wenn CO<sub>2</sub>, das dank ressourcenschonender Bauweise eingespart wird, in Form von Zertifikaten weiterverkauft werden könnte.

### **«Wir haben Milliarden von Kubikmetern an gebauter Umwelt, und die muss man nutzen, am besten so, wie sie grad sind.»**

Ansatzpunkte, um klimaschonendes Bauen zu fördern, sind also vorhanden. Aber was ist jetzt prioritär? Wo muss man zuerst ansetzen, damit die Bauwirtschaft die ökologische Wende rechtzeitig schafft? «Überall. Sofort. Gleichzeitig», antwortet Buser. «Wir haben keine Zeit mehr. Meine Idee wäre, dass man – wie bei Corona – einfach sagt: Jetzt legen wir alles still und denken nach. Und alle, die etwas CO<sub>2</sub>-Neutrales bringen können, dürfen bauen, alle anderen dürfen nicht mehr.» •

# Verdichtung als Vorwand für höhere Renditen

**Die Transformation des Schweizer Gebäudeparks birgt soziale Risiken. Das zeigt sich immer deutlicher in den Städten, wo vermehrt Häuser und ganze Siedlungen mit günstigen Wohnungen abgerissen werden. Wie konnte es so weit kommen, und wie können Gemeinden dagegenhalten?**

Text: Esther Banz

Es ist noch nicht lange her, da verliebte sich die Immobilienbranche in ein neues Wort: «entmieten». Entmietet wird, wenn Mieterinnen und Mieter unfreiwillig ausziehen müssen – was häufig der Fall ist, wenn ihre Wohnung mehr Rendite bringen soll. Immer öfter lassen Immobilienbesitzerinnen und -besitzer zu diesem Zweck ganze Wohnhäuser und sogar Siedlungen abreißen und die Mieterinnen und Mieter austauschen. Besonders in den Städten. In Zürich beispielsweise wurden 2019 für beinahe 70 Prozent der neu gebauten Wohnungen 1362 bestehende zerstört (ein grosser Teil davon – ohne Entmietung – auch von Wohnbaugenossenschaften). Im Jahr davor waren es sogar noch mehr. Die Zahl der sogenannten Ersatzneubauten verzehnfachte sich innerhalb von 20 Jahren. Das Abreißen von oft noch intakten Wohnhäusern mit günstigen Mieten ist zu einem Trend geworden. Ein prominentes Beispiel sind die noch nicht einmal 30-jährigen Wohnhäuser der Pensionskasse der Credit Suisse in Zürich-Brunau: 240 Wohnungen wollte die Bank ersetzen – und mit ihnen die Mieterinnen und Mieter.

Ein wichtiger Treiber für die verschwenderische Entwicklung ist die aktuelle Situation am Finanzmarkt: In Zeiten von Negativzinsen gehört ein Haus mit Mietwohnungen zu den rentabelsten und sichersten Anlagen. Von den Immobilienbesitzerinnen und -besitzern wird aber gern ein anderer Grund genannt, wenn sie in Wohnquartieren die Bagger auffahren lassen: Man müsse verdichten. Tatsächlich geht Verdichtung auch ohne Abriss und sogenannte «Leerkündigungen» – aber sie ist ein willkommenes Argument, um Ersatzneubauten zu rechtfertigen.

## **Griffige Massnahmen für ein sozialverträgliches Wachstum fehlen**

Um die fortschreitende Zersiedelung zu stoppen, sagten 62,9 Prozent der Stimmberechtigten 2013 Ja zum revidierten Raumplanungsgesetz (RPG). Dieses verlangt von den Gemeinden, dass sie ihre bestehenden Baulandreserven nutzen und nach innen verdichten; bei Bauprojekten einfach Land einzonen geht nicht mehr. Das ist aus ökologischer Sicht ein begrüssens-

wertiger Paradigmenwechsel. Da in den Städten aber kaum noch Baulandreserven vorhanden sind und gleichzeitig die Bevölkerung wächst, muss dort verdichtet werden, wo bereits gebaut ist, wo also Menschen wohnen – und hier liegt das sozialpolitische Problem: Dem RPG fehlen die flankierenden Massnahmen, damit die Verdichtung sozialverträglich umgesetzt wird, sagt die Humangeografin Gabriela Debrunner, die an der Universität Bern zum Thema der aktiven Boden- und Wohnraumpolitik in Schweizer Gemeinden promoviert und aktuell an der ETH als Postdoktorandin und wissenschaftliche Mitarbeiterin am Institut für Raum- und Landschaftsentwicklung arbeitet.

In der besonders stark wachsenden Wirtschaftsmetropole Zürich wurden 2016 mit der Anpassung der kommunalen Bau- und Zonenordnung zusätzliche Verdichtungskapazitäten geschaffen, etwa indem in bestimmten Gebieten aufgestockt werden darf. Und der neue, im vergangenen Jahr von der Stadtzürcher Bevölkerung gutgeheissene Siedlungsrichtplan ebnet nun den Weg für weitere grossflächige Verdichtungen, vor allem an den Rändern der Stadt – da, wo Menschen in günstigen Wohnungen leben. Im Richtplan bekennt sich die Stadt zwar zu sozialverträglichem Wachstum und führt Instrumente zur Beobachtung der Entwicklung ein, aber griffigere Massnahmen fehlen, gerade gegenüber den Privaten.



>>>

»» **Trotz Neubauten keine höhere Nutzungsdichte**

Das Ziel der Verdichtung ist, auf gleicher Fläche Wohnraum für mehr Menschen zu schaffen – durch zusätzliche Stockwerke, mehr Wohnungen. So soll auch gemäss RPG-Revision eine nachhaltige Ressourcennutzung gefördert werden, also eine effiziente Boden- und Wohnflächennutzung pro Kopf. Allerdings zeigt ein Blick in die Statistik der Stadt Zürich Überraschendes: Die bauliche Verdichtung führt zwar in Gebäuden der öffentlichen Hand und bei Wohnbaugenossenschaften tatsächlich zu einer höheren Personenzahl pro Quadratmeter, aber in den Häusern, die Privatpersonen und Unternehmen gehören, sieht es genau umgekehrt aus: «Hier zeigt sich in den letzten Jahren bei stark zunehmender Verbreitung des Wohnersatzbaus ein Rückgang der Verdichtung», so Statistik Zürich. Sprich: Viele private Immobilienakteure haben in den letzten Jahren kleine, günstige Wohnungen in teurere, grössere umgewandelt, durch Veränderung des Grundrisses oder durch Abriss und Neubau, und so ihre Rendite gesteigert – ohne die Nutzungsdichte zu erhöhen. Das häufig genutzte Verdichtungsargument, um Abriss und Neubau zu legitimieren, ist also Greenwashing, denn nicht weniger, sondern mehr Fläche wird verbraucht und somit auch mehr Ressourcen pro Kopf: Boden, Energie, Material usw.

«Entmietet» wird bei Neubauprojekten auch von Immobilienbesitzern, von denen man es nicht erwarten würde: In Zürich-Affoltern etwa plant die gemeinnützige Aktiengesellschaft Habitat 8000 – zusammen mit dem Konzern Swiss Life – den Abriss von über 400 günstigen Wohnungen; rund 1000 Menschen wissen zurzeit nicht, ob sie bleiben können. Darunter viele einkommensschwache Familien und Ältere, die seit Jahrzehnten dort leben. Pikant ist, dass das Aktionariat der Habitat 8000 hauptsächlich aus Wohnbaugenossenschaften und Stiftungen besteht. Dazu zählen die ABZ, die Asig, die BEP und die Gewobag sowie die Stiftung Solinvest von Wohnbaugenossenschaften Schweiz.

Gerade sie, die Gemeinnützigen, sollten doch massgeblich dazu beitragen, dass die bauliche Transformation in den Städten sozialverträglich und ökologisch gelingt. De facto erfüllen solche Ersatzneubauprojekte aber oft Renditezwecke und führen auch «nur selten zu einer Verbesserung des Energieverbrauchs», weiss Gabriela Debrunner. Der Grund sei, dass «bei Abriss und Neubau nur selten der Wohnflächenverbrauch pro Kopf effektiv reduziert wird und dass oft Gebäude abgerissen werden, die erst vor ein paar Jahren innensaniert wurden und somit in einem guten energetischen Zustand sind». Darüber hinaus steckt in der Bausubstanz viel graue Energie – jene Energie, die für den Bau und Abriss eines Gebäudes benötigt wird (siehe «Die Krux mit der grauen Energie», Seite 4.)

**Schwaches Mietrecht, starker Eigentumsschutz**

Die Forscherin kommt zum Schluss, dass Mieterinnen und Mieter – in der Schweiz leben über 50 Prozent der Bevölkerung in Mietwohnungen institutioneller Anbieterinnen und Anbieter, in den Städten über 70 Prozent – die Verliererinnen und Verlierer der Entwicklung sind: «Soziale Exklusion und Verdrängung nehmen im Zuge starker Ersatzneubautätigkeit zu.» Das habe auch mit dem «extrem schwachen» Schweizer Mietrecht zu tun – und dass handkehrum der Eigentumsschutz in der Schweiz quasi unantastbar sei. Mit dem ersten, 1980 in Kraft getretenen Raumplanungsgesetz habe man diesen noch gestärkt. Eine besondere Verantwortung gehe mit diesem Eigentumsschutz aber nicht einher: «Anders als in Deutschland, wo in der Verfassung explizit steht, dass <Eigentum verpflichtet> und <dem Wohle der Allgemeinheit> zu dienen hat.»

**«Viele private Immobilienakteure haben kleine, günstige Wohnungen in teurere, grössere umgewandelt und so ihre Rendite gesteigert – ohne die Nutzungsdichte zu erhöhen.»**

---

Dennoch: Einer Stadt stünden eigentlich verschiedenste Instrumente gegen die Verdrängung und zur Förderung einer sozialverträglichen Verdichtung zur Verfügung, sagt Gabriela Debrunner. «Sie kann etwa die kommunale Bau- und Zonenordnung gezielt strategisch zugunsten des preisgünstigen Wohnungsbaus einsetzen, etwa über Zonen für preisgünstiges Wohnen, wie das Zug gemacht hat, oder durch die Einführung von Zonen zum Schutz vor Ersatzneubau oder stärkerem Mieterschutz. Zusätzlich kann eine Stadt über finanzielle Fördermittel wie städtische Fonds oder Stiftungen vermehrt selber Häuser kaufen», denn Eigentum sei der wirksamste Schutz vor Verdrängung. Zürich sei mit dem in der Gemeindeverfassung verankerten «Drittelsziel» – 33,3 Prozent gemeinnütziger Wohneigentumsanteil bis 2050 – diesbezüglich gut unterwegs. «Neu haben Städte und Gemeinden auch mit der Mehrwertabgabe bei Um- und Aufzonungen einen starken Hebel», so die Wissenschaftlerin, aber: «Es fehlt eine weitergehende aktive soziale Boden- und Wohnungspolitik in laufenden Verdichtungsprojekten – insbesondere im Siedlungsbestand. Hier könnte die Stadt soziale Kriterien wie den Schutz der Mieterinnen und Mieter oder die Höhe der Mietpreise nach Erneuerung viel stärker in die (Nicht-)Bewilligung eines Bauprojektes einfließen lassen.» Bis anhin würden Projekte insbesondere aus städtebaulicher Sicht bewertet, in Bezug auf Gestaltung, Typologie oder Volumen, weiss

Gabriela Debrunner und fragt: «Warum gibt es im Baukollegium der Stadt Zürich – dem Gremium, das Be- willigungsempfehlungen zuhanden des Stadtrats aus- spricht – ausschliesslich Baufachleute und keine Person, die dafür zuständig ist, entlang von qualitativen Krite- rien zu beurteilen, ob ein Projekt sozialverträglich ist?»

#### **Genf und Basel:**

##### **Recht auf Wohnen in der Verfassung verankert**

Auch in anderen Schweizer Städten geraten beson- ders jene Mieterinnen und Mieter, die auf günstige Wohnungen angewiesen sind, in Bedrängnis. Schuld daran ist auch die Tatsache, dass das Recht auf ange-

messenes Wohnen in der Schweiz – im Gegensatz zur Eigentumsgarantie – lediglich ein nicht einklagbares Sozialziel ist. Und die bürgerlichen Parteien in Bundes- bern versuchen gerade, das bereits schwache Mietrecht noch weiter auszuhöhlen.

Verbindlicher ist das Recht auf Wohnen in Genf und seit 2018 auch in Basel-Stadt: Beide Kantone haben es in ihrer Verfassung als Grundrecht festgeschrieben. In Basel schützt das im November 2021 an der Urne durch- gesetzte Wohnschutzgesetz die Mieterinnen und Mie- ter ausserdem gegen Renditesanierungen und -abrisse. Das Unwort «Entmieten» dürfte man dort fortan nicht mehr oft hören. •



## Exklusiv in unserer digitalen Ausgabe



### Wie viel dürfen wir überhaupt noch bauen?

*Wir haben Fachleute und Verbandsvertreterinnen und -vertreter des Bauwesens an einen Tisch – beziehungsweise an ein Zoom-Meeting – gebeten, um über ein paar grundsätz- liche Fragen rund um klima- gerechtes Bauen zu diskutieren. Zum Beispiel, ob es ein Neubau- Moratorium braucht, wie von der Klimabewegung gefordert.*

**Interview:**  
Roland Fischer, Esther Banz

Das vollständige Gespräch ist nachzulesen unter:  
[moneta.ch/bauen-wohnen-klima](https://moneta.ch/bauen-wohnen-klima)

**Peter Dransfeld** Präsident SIA, Architekt und Politiker Grüne Partei

«Wer sich für nachhaltiges Bauen eingesetzt hat, wurde von ETH-Kreisen lange belächelt. In den letzten fünf bis zehn Jahren wurde einiges nachgeholt. Wir müssen aber ganz nüchtern feststellen, dass die architektonische Elite diese Entwicklung hierzulande ver- schlafen, wenn nicht sogar bekämpft hat.»

**Friederike Kluge** Praktizierende Architektin, Dozentin FHNW und aktiv bei Countdown 2030

«Derzeit kommt die Frage zu kurz: Wie sollten wir heute bauen? Wie verhält man sich angesichts des Klimanotstandes? Oft gibt es nachhaltigere Alternativen, doch werden sie nicht geprüft. Das hat nicht nur, aber auch mit Zeitdruck zu tun. Das Moratorium auf Neubauten macht auf dieses Problem aufmerksam. Ein jeder steht in der Verantwortung, in seinem Bereich zu reflektieren, wo dringend anstehende Anpassungen vorgenommen werden müssen.»

**Cristina Schaffner** Präsidentin Bauenschweiz

«In der Bauwirtschaft wird «Nachhaltigkeit» mit dem etablierten «Standard Nachhaltiges Bauen» entlang den drei Säulen Umwelt, Wirtschaft und Gesellschaft beurteilt. Mit einer solch breiten Abwägung kann man auch zum Schluss kommen, dass ein Ersatzneubau mehr Sinn macht als zum Beispiel eine energetische Sanierung der Gebäudehülle. Keine Ideologie soll über Bauvorgehen oder Baumaterial entscheiden, sondern eine umfassende Nachhaltigkeitsprüfung.»

**Axel Schubert** Dozent FHNW, Institut Nachhaltigkeit und Energie am Bau, und Mitautor «Climate Action Plan»

«Wir brauchen eine Politik der Suffizienz und eine Gemeinwohlorientierung des Bauens. Denn mit den jetzigen Anreizstrukturen können wir von renditegetriebenen Anlegern in einem zunehmend globalisierten Immobilienmarkt gar nicht erwarten, dass sie etwas für lokale Belange oder das Klima tun.»

# Holz, Lehm und Beton vereint

**Auf dem Weg zu einer Netto-null-Architektur sind Holz und Lehm als Baumaterialien ein grosses Versprechen. Doch Beton wird bleiben. Man muss ihn aber intelligenter einsetzen.**

Text: Daniel Bütler

Der neue Hauptsitz der Swatch Group in Biel öffnet dem Holzbau neue Sphären. Über 240 Meter windet sich das spektakuläre Gebäude. Für das Dach wurden 4600 Holzelemente millimetergenau zu einem Netztragwerk zusammengesteckt. Möglich war die Konstruktion nur dank digitaler Planung und Fertigung. Das «aufsehen-erregendste Gebäude, das je in Biel gebaut wurde», trage «das Holz medial in die Welt hinaus», schrieb die Architekturzeitschrift «Hochparterre». Für den preisgekrönten Bau verwendete die Uhrenfirma Schweizer Holz.

Ist dies ein Zeichen dafür, dass sich die Bauwirtschaft bereits ökologisch ausgerichtet hat? So eindeutig ist die Situation nicht. Aber es kommt Bewegung in die Branche. Dazu ist es höchste Zeit. Der Gebäudesektor verursacht laut einer Empa-Studie fast 30 Prozent der Schweizer Treibhausgasemissionen. Zwei Drittel davon stammen vom Betrieb, vor allem von Öl- und Gasheizungen, ein Drittel von den Materialien. Für diese graue Energie ist vor allem der Beton verantwortlich, genauer: der Zement. Die Zementwerke verursachen 9 Prozent der Schweizer CO<sub>2</sub>-Emissionen, global sind es 6 Prozent. Bei der Dekarbonisierung der Bauwirtschaft kommt Zement, dem meistverwendeten Baumaterial, eine zentrale Rolle zu. Ein Ansatz ist, mehr mit Holz zu bauen. Immerhin wächst es quasi vor unserer Haustür und speichert CO<sub>2</sub>: rund eine Tonne pro Kubikmeter.

In der Tat ist der Holzbau am Boomen. Etwa jeder siebte Neubau in der Schweiz ist bereits eine Holzkonstruktion, Tendenz steigend. Dank der Digitalisierung habe es einen gewaltigen technischen Schub gegeben, sagt Michael Meuter vom Dachverband der Holzbranche, Lignum. Holzbauten könnten immer besser und präziser konstruiert werden, und dank Vorfertigung sei die Bauzeit kürzer als bei einem Massivbau. «Die Zukunftsaussichten für den Holzbau sind rosig», ist Meuter überzeugt. «Der Baumarkt verlangt Klimaschutz und Energieeffizienz. Da ist Holz das richtige Material.» Treiber für grössere Projekte sind Genossenschaften und die öffentliche Hand. Aber auch Privatunternehmen setzen auf das natürliche Material, nicht zuletzt aus Imagegründen. V-Zug plant ein Holzhochhaus, der Hauptsitz des Zürcher Medienunternehmens TX Group ist eine Holzkonstruktion.

## **Verarbeitung und Transport bestimmen die Klimabilanz**

Intuitiv halten viele das Material für ökologisch und nachhaltig. Das ist nicht falsch. Holzbauten verursachen laut Studien eine Klimabelastung, die 5 bis 25 Prozent geringer ist als die von Massivbauten. Im Vergleich hätten sie eine gute Umweltbilanz, sagt der Nachhaltigkeitsexperte Gianrico Settembrini von der Hochschule Luzern. «Aber man muss genau hinschauen.» Denn Holz ist nicht in jedem Fall besser als andere Materialien. Entscheidend ist, wie stark es verarbeitet ist und woher es stammt. Prozesse wie Verleimen brauchen viel Energie und sind nicht sehr umweltfreundlich. Für die Klimabilanz ist entscheidend, welche Art von Energie bei der Verarbeitung eingesetzt wurde. Ein Produkt, das mit deutschem Kohlestrom hergestellt wurde, schneidet weniger gut ab als eines aus der Schweiz mit ihrem relativ sauberen Energiemix. Und von je weiter her das Holz kommt, umso mehr verschlechtert der Transport die Bilanz.

Die Herkunft ist der zweite kritische Aspekt. Da aus verschiedenen Gründen zu wenig Schweizer Bauholz verfügbar ist, werden 70 Prozent importiert, «das meiste aus Nachbarländern, wo nachhaltige Forstwirtschaft betrieben wird», so Michael Meuter von Lignum. Gemäss Zollstatistik wird sehr viel Holz aus Deutschland eingeführt. «Doch die Herkunft ist nicht immer eindeutig», sagt Johanna Michel vom Bruno Manser Fonds. Erfasst sei nur das Land, aus dem das Holz importiert, nicht jenes, in dem es geschlagen wurde. So könne «deutsches» Holz aus osteuropäischen Wäldern stammen – möglicherweise aus nicht nachhaltiger, vielleicht sogar illegaler Forstwirtschaft. Es gebe da zu wenig Transparenz, sagt Michel. Hinzu kommt, dass auch Labels wie FSC keine Garantie für einwandfreies Holz sind. Ob und wie viel Bauholz aus fragwürdigen Quellen hierzulande genutzt wird, ist letztlich unklar. Wer auf der sicheren Seite sein will, entscheidet sich für Holz aus Schweizer Wäldern.

## **Ein baubiologisches Wundermittel**

Letztlich wird Holz das Klimaproblem der Bauwirtschaft kaum lösen – schlicht, weil es nicht genug davon

geben dürfte, um den Bedarf zu decken. Einen hervorragenden Klimafussabdruck hat ein anderer natürlicher Rohstoff: Lehm. Der Zürcher Architekt Roger Boltshauser kommt ins Schwärmen, wenn er von dem archaischen Material spricht, mit dem sich so sinnliche Wände erstellen lassen. Wann immer möglich baut Boltshauser mit Stampflehm. Dazu brauche es aber viel Überzeugungsarbeit. «Viele haben grossen Respekt vor Lehm.» Das traditionelle Baumaterial ist in Vergessenheit geraten. Dabei war es in der Schweiz früher verbreitet, etwa in Riegelhäusern. Weltweit lebt gegen ein Drittel der Menschen in Lehmbauten.

Stampflehm muss lediglich getrocknet, nicht gebrannt werden. Doch um eine Wand zu bauen, ist viel Handarbeit nötig. Das geht ins Geld. Eine Lehmmauer kostet doppelt so viel wie eine Betonwand. Zudem sind die Wände feuchtigkeitsanfällig und nur begrenzt tragfähig. Dafür kann das Material beinahe ohne Energiezufuhr verarbeitet werden, ist schadstofffrei und reguliert Temperatur, Gerüche und Feuchtigkeit: ein baubiologisches Wundermittel. Aufgeschlossene Bauherren haben das entdeckt. Zu den Vorzeige-Lehmbauten gehört der Sitz von Ricola in Laufen.



Lehm hat einen weiteren Vorteil: Er ist in grossen Mengen vorhanden, zumindest bei Neubauten. Im Mittelland komme er bei jedem Aushub als Hauptbestandteil vor, sagt Roger Boltshauser. Heute werde das Material meist deponiert, eine Verschwendung einer wertvollen Ressource. Doch der Architekt räumt ein, es brauche noch viel Forschung, um mit Lehm in grossem Stil bauen zu können. Dass das möglich wäre, davon ist er überzeugt. Grosses Potenzial sieht er vor allem für Hybridbauten, die Lehm mit Beton und Holz verbinden. Dank einer intelligenten Kombination liesse sich viel Beton einsparen. «Man soll Beton nicht verteufeln. Aber man muss ihn intelligent einsetzen.»

### Noch ein weiter Weg bis zur Massenproduktion

Von einer ganz betonfreien Bauweise gehen Fachleute nicht aus, denn für manche Zwecke, beispielsweise als Fundament, ist er kaum ersetzbar. Und seine Zutaten, Zement, Sand und Kies, sind weltweit kostengünstig verfügbar.

Doch die CO<sub>2</sub>-Emissionen sind nicht wegzubringen aus der Zementproduktion. Das Klimagas entweicht, wenn Kalkstein zu Klinker gebrannt wird. Es wird daher nie Netto-null-Zement geben. Man kann seine Herstellung aber optimieren. Der Chemiker Frank Winnefeld forscht an der Empa in Dübendorf zu CO<sub>2</sub>-ärmeren Zementsorten. Er sagt, kurzfristig sei der vielversprechendste Ansatz, den Kalkstein mit klimafreundlicheren Materialien zu mischen. Dazu gehören etwa Tone, Schlacken oder Aschen aus Eisen- und Kohleöfen oder magnesiumhaltige Materialien. Längerfristig seien sogar Verfahren möglich, den Beton mit CO<sub>2</sub> anzureichern – wodurch sich die Klimabilanz verbessert. Ein Schweizer Start-up testet bereits solche Produktionsprozesse. Auch Recycling spart Emissionen ein, ein Zürcher Unternehmen hat entsprechenden Beton bereits im Angebot. Laut Forscher Winnefeld ist der Weg bis zu einer Massenproduktion von CO<sub>2</sub>-armen Zementsorten aber noch weit.

Da sind weitere Ideen gefragt: etwa gar nicht mehr neu bauen oder die Materialien aus bestehenden Gebäuden konsequent wiederverwerten. Von einer drastischen Verkleinerung des Klimafussabdrucks ist die traditionell träge Bauwirtschaft zwar noch weit entfernt. «Das Klimathema ist aber definitiv in der Baubranche angekommen», sagt Architekt Boltshauser. «Für institutionelle Bauherren ist der Klimafussabdruck heute ein wichtiges Kriterium.» Das sei vor wenigen Jahren noch anders gewesen. •

# Neue Metabolisten braucht die Welt!

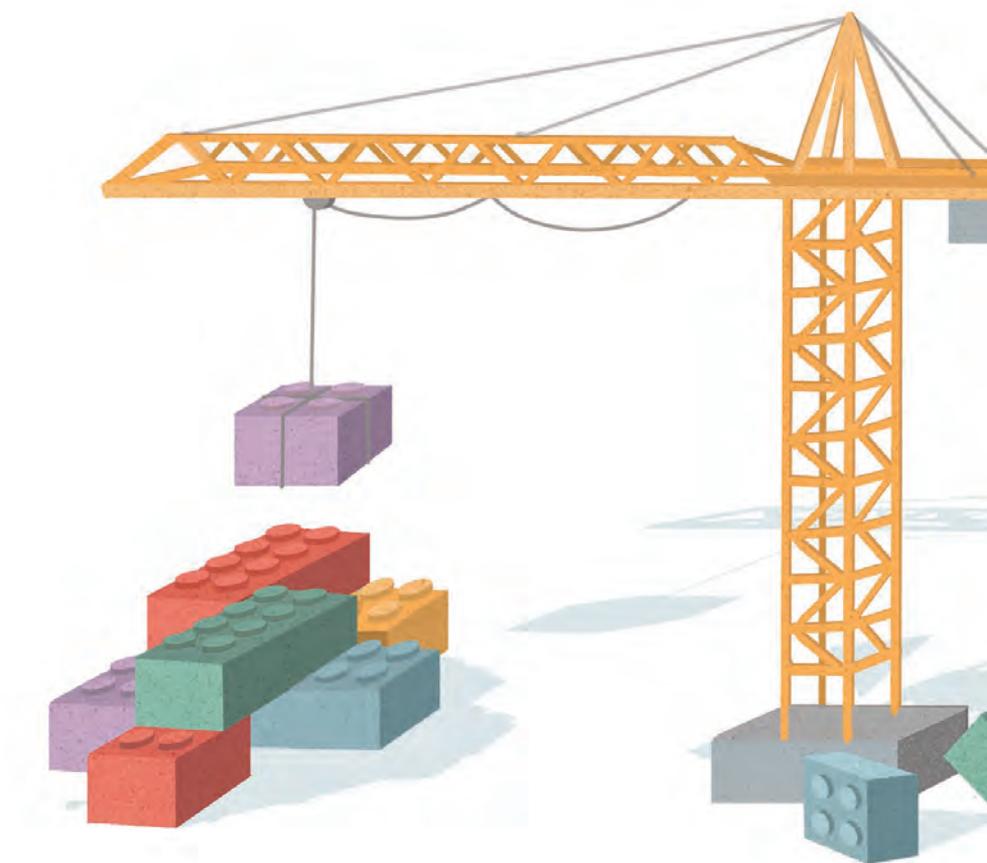
**Ein Drittel des Baumaterials landet beim Abbruch direkt auf der Halde. Und auch sonst ist es mit dem Recycling beim Bauen kompliziert. Bis zur echten Kreislaufwirtschaft ist noch ein weiter Weg. Vielleicht bräuchten wir radikal neue Ideen?**

Text: Roland Fischer

Fangen wir mit etwas für Architektur-Nerds an, dem Nakagin Capsule Tower in Ginza, Tokio. Eine städtebauliche Legende, ziemlich genau 50 Jahre alt, erbaut vom japanischen Architekten Kisho Kurokawa. Der Tower ist der vielleicht einzige stehende Vertreter des «Metabolismus», der – laut Rem Koolhaas, seines Zeichens einer der einflussreichsten Architekten der Welt – «letzten Bewegung, die die Architektur veränderte». Der Nakagin Capsule Tower sieht tatsächlich einigermaßen futuristisch aus: Grundstruktur bildet ein 13-stöckiger, rostroter Doppelturm, der 144 gleichförmige Module trägt, ein wenig wie eine Ähre. Die Kapseln erinnern an Schiffscontainer, sind aber deutlich kleiner, jede hat ein Bullauge. Die Nutzung der jeweils knapp 20 Kubikmeter grossen Kapseln war offen: Wohn- oder Büroraum, je nach Bedürfnis. Inzwischen sind nicht wenige dem Vernehmen nach zu externen Rumpelkammern verkommen – der Tower hat seine besten Tage eindeutig hinter sich und steht ziemlich verlassen inmitten charakterloser Bürogebäude.

## **Eine Architektur, die der Logik des Werdens und Vergehens folgt**

Im Grunde widerspricht es der Grundidee des Metabolismus, dass der Tower überhaupt noch steht. «Europäische Schönheit war für die Ewigkeit geschaffen», meinte Kurokawa in einem Gespräch mit Koolhaas. Dem wollten die Metabolisten «eine neue Ästhetik, die auf Bewegung basiert», entgegenstellen. Architektur im Fluss, Stoffwechsel eben, Metabolismus, die biologische Logik des Wachsenden, Werdenden und Vergehenden. Beim Nakagin Capsule Tower zum Beispiel sollten die Kapseln ohne grossen Aufwand austauschbar sein. Die Inspiration dazu fanden die Metabolisten in einem der Grundprinzipien des Schintoismus: Alles befindet sich in einem ewigen Kreislauf. Das widerspiegelt sich auch im Bauen: Seit dem Jahr 690 wird das wichtigste japanische Heiligtum, der Ise-Schrein, alle 20 Jahre neu gebaut. Sehr nachhaltig ist das natürlich nicht, jedes Mal wer-



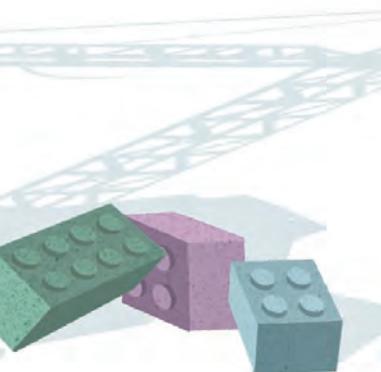
den rund 10 000 Bäume für den Neubau gebraucht. Bald waren die umliegenden Wälder von Ise leergeholzt, und die Bäume mussten von weither aus Japan in den Süden gebracht werden. Inzwischen hat ein Umdenken stattgefunden: Während die Konstruktionen früher einfach verrotteten, werden sie heute recycelt. Zwei besonders grosse Säulen werden zum neuen Schreintor, nach weiteren 20 Jahren wird dieses Holz wiederum für andere, kleinere Schreine auf dem Gelände verwendet.

Das erinnert ein wenig an die Bauteilbörsen, die sich auch um die Wiederverwertung von Abrissmaterial kümmern. Oder überhaupt an das Konzept des «zirkulären Bauens», wie es beispielhaft vom Baubüro in situ aus Basel und Zürich praktiziert wird. Hört man dessen Wiederverwertungsexperten Marc Angst zu, wie er den Planungsprozess am Beispiel des preisgekrönten Atelierhauses K 118 in Winterthur schildert, spürt man allerdings vor allem die grossen Hürden und die nötige



Improvisationsgabe der Architektinnen und Architekten. Auch bei den Bauteilbörsen fällt der Reality-Check eher ernüchternd aus. «Für die professionelle Anwendung für PlanerInnen funktionieren die Bauteilbörsen entweder zu umständlich oder verfügen schlicht nicht über die notwendige Breite des Angebots», liest man zum Beispiel im Online-Magazin «Architektur Basel». Kein Wunder, ist die Bauindustrie doch nach wie vor ganz auf den Zyklus von Bauen und Zerstören ausgerichtet – Wiederverwenden ist kaum vorgesehen. Wenn man es trotzdem versucht, stolpert man bereits beim Sammeln: Beim Abriss stört man nur, wenn man einzelne Teile retten will. Und anschliessend passt nichts so recht zusammen, man muss während des ganzen Planungs- und Bauprozesses mit Normen, Vorschriften und Materialien jonglieren. Das kann im Einzelfall inspirierend sein, ohne Zweifel. Aber im grossen Stil ist das alles andere als praktikabel.

#### **Vom hyperindividualistischen zum modularen Bauen**



Das Problem liegt natürlich wesentlich tiefer: Wir bauen hyperindividualistisch, auch wenn die grosse Zeit von Frank Gehry oder Zaha Hadid vielleicht ein wenig vorbei ist. Der Sündenfall dabei: einmal mehr der Superbaustoff der Moderne, der Beton. Dieser hat nicht nur eine katastrophale Klimabilanz, er steht stellvertretend für die «Einwegmentalität» des Bauens. Die Schweiz präsentiert sich zwar gern als Recyclingweltmeister beim Beton, aber wirklich zirkulär ist solches Bauen natürlich nicht: Der Beton muss aufwendig zerkleinert und dann wieder aufgearbeitet werden.



In einem solchen Recyclingprozess steckt nach wie vor jede Menge grauer Energie. In den letzten Jahren gab es eine Reihe von Initiativen, die den Kreislauf beim Bauen schliessen wollen, indem als wichtiger erster Schritt Transparenz über die verbauten Materialien geschaffen wird. In der Schweiz kümmert sich die Stiftung Madaster, die eng mit der Bauindustrie zusammenarbeitet, darum; in Deutschland hat die neue Bundesregierung angekündigt, einen Ressourcenpass einführen zu wollen. Man wird aber das Gefühl nicht los, dass diese Initiativen eher ausgehend vom «Urban Mining» gedacht sind, von der Idee nämlich, dass Abfallmaterialien schlicht zu wertvoll sind, um einfach auf der Deponie zu landen. Zumindest manche von ihnen.

Es gibt aber ein radikales Gegenprinzip: modulare Architektur. Am ehesten kennt man das von Containerbauten, denen aber immer noch der Ruch des Provisoriums anhaftet, so baut man nicht «richtig». Die Containerbau-Industrie hätte aber längst Lösungen parat, die sich in Raumqualität und Erscheinungsbild kaum mehr von klassischer Bauweise unterscheiden. Und die sich im Prinzip viele Male auf-, ab- und in anderer Forma-

tion wieder neu bauen liessen. Auch beim Baustoff gibt es längst eine grosse Vielfalt: Während Containerhäuser in der Regel aus Metall oder Stahl bestehen oder aus ausrangierten Schiffscontainern, werden Modulhäuser meist aus Holz gefertigt. Auch preislich ist das natürlich interessant: Wie wäre es mit einem Home-Office im Garten, als Bausatz geliefert? «Büro für den Aussenbereich Home-Office Nr. 2 aus komplett ab Werk zusammengestellten Wandelementen» – kann man bequem online bestellen, derzeit im Ausverkauf: 6419 Franken.

**«Konsequenterweise bräuchten wir eine Art Lego-Architektur. Keine Logik von Aufbau und Abriss mehr, sondern eine von Zusammenbauen und Auseinandernehmen, ein ums andere Mal.»**

---

#### **Mit Lego-Architektur zur Klimaneutralität?**

Ein Gedanke aus dem Vortrag von Marc Angst bleibt da vor allem hängen: Vielleicht müsste sich nicht das verbaute Material den planerischen Ideen anpassen, sondern umgekehrt die Ideen – auch jene zur Nutzung – dem Verfügbaren. Da denkt man unweigerlich an den Lego-Baukasten und die spielerischen Möglichkeiten, die sich gerade aus der Reduktion der Elemente ergeben. Konsequenterweise bräuchten wir also eine Art Lego-Architektur. Keine Logik von Aufbau und Abriss mehr, sondern eine von Zusammenbauen und Auseinandernehmen, ein ums andere Mal. Das Ende des Lebenszyklus eines Hauses würde damit nicht das Ende der verbauten Elemente bedeuten – im Grunde gäbe es gar kein Abbruchmaterial mehr. Auch dafür gibt es historische Referenzen: Viele Burgruinen in unseren Gegenden wurden zu Materiallieferanten für nachfolgende Bauten in der Nähe. Um Umweltschutz ging es damals noch nicht, aber bestimmt um Ressourcen.

Interessanterweise war schon bei den Metabolisten das Klima ein treibender Faktor: Einer der stärksten Taifune in der Geschichte Japans tobte 1959, nur ein Jahr vor der Gründung des Metabolismus. «Der Ise-Bucht-Taifun zerstörte viele Städte», erinnert sich Kurokawa, «und ich war in einer von ihnen.» Nach dem Weltkrieg war das gewissermassen das zweite Trauma, das eine Revolution im architektonischen Denken auslöste – Architektur sollte sich diesen krisenhaften Umweltbedingungen anpassen können. Es wäre wohl an der Zeit für eine ähnlich radikale Neuordnung des Bauens. Wo sind die Metabolisten von heute? •

# DIE SEITEN DER ABS

EIN PROJEKT  
AUS DEM ABS-FÖRDERBEREICH:



## DIE EXPERIMENTELLE GENOSSENSCHAFT

**Ganz im Westen der Schweiz erprobt die Wohnbaugenossenschaft Equilibre nachhaltiges Bauen und Wohnen, so konsequent wie wohl keine andere hierzulande. Seit den Anfängen dabei ist auch die ABS - als einzige Bank.**

Text: Esther Banz

Besucherinnen und Bewohner einer Wohnung der Genossenschaft Equilibre zieht es nicht selten als Erstes zum Klo. Hier sind alternative WCs im Einsatz, etwa solche, die ohne Wasser, aber mit Sägemehl funktionieren. Bekannt ist dieses Konzept all jenen, die schon einmal ein mobiles Kompotoi-WC aus Holz benutzt haben. Trocken-WCs stinken nicht – dennoch mag es seltsam anmuten, wenn ein Text über eine Genossenschaft ausgerechnet mit diesem Thema beginnt. Der Grund ist: Die Wohnbaugenossenschaft Equilibre macht mit den alternativen Kompostiersystemen gute Erfahrungen und gibt ihr Wissen gern weiter. Zum Beispiel in einer informativen Broschüre mit dem Titel «Kompost-toiletten in städtischen Gebieten? Das gelingt!», die vom Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) mitfinanziert wurde. Zwar fehlt es in der Schweiz nicht an Wasser, aber, so fragt sich die Genossenschaft: Macht es wirklich Sinn, dass jede und jeder von uns Tag für Tag mehr als 40 Liter bestes, aufwendig aufbereitetes Trinkwasser das Klo hinunterspült? Und: Warum etwas, das man wiederverwerten kann, im WC mit viel Wasser entsorgen?

Equilibre ist aber viel mehr als einfach die Genossenschaft mit den alternativen Toiletten und den Tausenden von kompostierenden Regenwürmern im Keller und unter dem Sitzplatz vor dem Haus. 2005 auf Initiative einer Person von mehreren Familien gegründet, ist die Genossenschaft inzwischen auf über 650 Mitglieder angewachsen. In partizipativen Verfahren baut sie möglichst nachhaltige, gemeinschaftlich ausgerichtete Wohnhäuser. Bis dato an drei Orten – das erste 2011 im Genfer Vorort Cressy, 2017 kamen 24 Neubauwohnungen in Soubeyran dazu und nur ein Jahr später 67 weitere Wohnungen in drei Häusern in Meyrin. Finanziert wurden alle von der ABS. Insgesamt hat die Bank 38,7 Millionen Franken zur Verfügung gestellt.

**Mit der gesamten Lebensweise ein Gleichgewicht anstreben**

Sieben Mitarbeitende sind heute bei der Wohnbaugenossenschaft angestellt, eine ist die Projektleiterin Uli Amos. Danach gefragt, womit alles angefangen hat, zitiert die Architektin Artikel 73 aus der Bundesverfassung: «Bund und Kantone streben ein auf Dauer ausgewogenes Verhältnis zwischen der Natur und ihrer Erneuerungsfähigkeit einerseits und ihrer Beanspruchung durch den Menschen andererseits an.» Im Wissen darum, dass es in der Realität drei Planeten bräuchte, wenn weltweit alle so viel konsumieren und verbrauchen würden wie wir hier in der Schweiz, nannten die Pionierinnen und Pioniere ihr Projekt von Anfang an «Equilibre», Gleichgewicht. Dieses strebt die Genossenschaft mit ihrer gesamten Lebensweise an: «ein Gleichgewicht zwischen Konsum und Erneuerung natürlicher Ressourcen ebenso wie zwischen individueller Freiheit und kollektiven Bedürfnissen».

Als beinahe erste Amtshandlung setzten die Gründungsmitglieder eine Charta auf. Sie ist noch heute das wichtigste Dokument der Genossenschaft und hält deren Werte fest. Dazu bekennt sich, wer Mitglied werden will. Die Charta benennt das Artensterben, den Klimawandel sowie die ungerechte Verteilung von Wohlstand und ist vom Solidaritätsgedanken getragen. Das Dokument wurde 2020 erweitert, denn inzwischen versteht sich die Genossenschaft über das Bauen und Wohnen hinaus als Akteurin des Übergangs und führt auch im Bereich Landwirtschaft und Nahrung Projekte. Gleichzeitig baut sie weiter: Mehrere neue Equilibre-Projekte mit über 300 Wohnungen sind am Entstehen.

**Kein Lösungskatalog, aber eine ehrliche Diskussion**

Einst von erfahrenen Wohnbaugenossenschaften und deren Verband unterstützt, berät Equilibre heute selbst andere Wohnbaugenossenschaften und Interessierte: Begehungen in allen drei Siedlungen sind institutionalisiert, auch geführte Gruppenbesichtigungen sind möglich. Zu sehen und lernen gibt es viel: von den umweltfreundlichen Baumaterialien über die verschiede-



Foto: ZG

In partizipativen Verfahren baut Equilibre möglichst nachhaltige, gemeinschaftlich ausge-richtete Wohnhäuser.

nen Kompostiersysteme und den Permakulturgarten bis zu den vielseitig nutzbaren gemeinsamen Räumen.

Auch an der ETH und an weiteren Hochschulen und Universitäten halten Vertreterinnen und Vertreter der Genossenschaft Vorträge. Und man arbeitet am Aufbau lokaler Selbstversorgungsstrukturen mit. Aber längst seien nicht alle Kreisläufe geschlossen, da gebe es weiterhin viel zu erforschen, sagt Uli Amos. Einfach kopieren liessen sich ihre Innovationen auch nicht: «Wir können keinen Lösungskatalog anbieten. Aber eine Art Gerüst und eine ehrliche Diskussion über Vor- und Nachteile, Schwierigkeiten und positive Überraschungen.» Plane man etwa alternative Toiletten, empfehle es sich sehr, den Prozess bereits ab Projektbeginn partizipativ zu führen. Auch die Zusammenarbeit mit den Behörden sei wichtig. Für den Bau der Trockentoiletten mit Notfallanschluss an die Kanalisation erhielten sie eine Ausnah-mebewilligung, ebenso für den Bau der eigenen Abwas-serreinigungsanlage – und für den Verzicht auf eine Tiefgarage.

#### Grosse Wertschätzung für alle Beteiligten

Und wie schafft es eine so junge Genossenschaft, innert so kurzer Zeit so stark zu wachsen und dennoch gut verankert zu bleiben? Uli Amos: «Anfangs wuchsen wir langsam, wir konnten und können noch immer auf die vorhandenen Kompetenzen und die kollektive Intelligenz aufbauen.» Wichtig sei ihnen auch immer gewesen, mit lokalen Planerinnen, Architekten, Baufirmen und Handwerksbetrieben zusammenzuarbeiten, die ihrerseits nach Innovationen streben und nachhaltige Lösungen entwickeln wollen. Auch bei den Baustoffen schaue

man sich immer zuerst in der Region um. «Und wir veran-stalten Feste, an denen sich zukünftige Bewohne-rinnen und Bewohner mit den Profis auf den Baustellen austauschen können, um die Arbeit zu verstehen und sie zu würdigen.»

Auch die Zusammenarbeit mit der ABS ist von grosser gegenseitiger Wertschätzung geprägt. Loïc Ecoffey, Leiter Immobilienfinanzierung der ABS in der Romandie: «Equilibre verfolgt Werte, die den unsrigen sehr ähnlich sind. Sie haben eine sehr starke Charta zu ökologischer und sozialer Nachhaltig-keit und verfolgen ihr Konzept konsequent.» Uli Amos verweist ihrerseits auf die gemeinsamen Werte, die hohen Ansprüche an Ethik und Transparenz sei-ten der Bank. Anfangs hätten sie noch andere Finanz-dienstleister mit günstigeren Angeboten in Betracht gezogen, sagt sie, «aber schon vor Jahren hat der Vor-stand beschlossen, nur mit der ABS zusammenzu-arbeiten». Warum? «Weil hinsichtlich Werten, Transpa-renz und Investitionsethik keine andere Bank infrage kommt.» Und natürlich seien auch die gute Zusammen-arbeit, die Kontinuität und das Vertrauen unbezahlbar.

cooperative-equilibre.ch

#### EXKLUSIV IN UNSERER DIGITALEN AUSGABE

### NACHHALTIGE STÄDTE VON UND FÜR IHRE BEWOHNERINNEN UND BEWOHNER

Für Urbamonde müssen die Bewohne-rinnen und Bewohner im Zentrum der Stadtentwicklung stehen: Ihr Engagement führt zu urbanen Räumen, die der Ge-meinschaft dienen und zu nachhaltigem, integrativem und erschwinglichem Wohnraum. Der Verein ist rund um die Themen Grundeigentum und Finanzierung tätig – in der Schweiz und international.

Text: Damien Varesano, Urbamonde

Foto: Damien Epiney



Die FSH (Fédération Sénégalaise des Habitant-s) besteht aus über 400 Gemeinschaften mit je 15 bis 35 Mitgliedern, in der Regel Frauen. Diese Gemeinschaften verwalten ge-meinsame Ersparnisse und können Darlehen bei einem lokalen Umlauffonds beantragen.

# «NICHT EHRGEIZIG, SONDERN EXISTENZIELL»

Die Alternative Bank Schweiz will bis 2030 die CO<sub>2</sub>-Emissionen all ihrer Finanzierungen auf netto null senken. Dafür muss sie vor allem bei den finanzierten Gebäuden ansetzen: Diese sind für 94 Prozent der Emissionen verantwortlich. Für Peter Nardo, Leiter der Immobilienfinanzierungen in Olten, ist es höchste Zeit, das Vorhaben anzupacken.

Text: Simon Rindlisbacher

Foto: zng



Wenn die Schweiz bis 2050 das Klimaziel netto null erreichen will, müssen mindestens zwei Prozent der Gebäude saniert werden.

«Es gibt zwei grosse Hürden: Menschen, die den Sinn nicht sehen, und fehlendes Geld.» So antwortet Peter Nardo auf die Frage, warum in der Schweiz Gebäude nur langsam ökologisch saniert werden. Zu langsam, will die Schweiz die Ziele des Pariser Klimaabkommens erreichen. Peter Nardo leitet bei der ABS das Deutschschweizer Team der Immobilienfinanzierungen, und seine Einschätzung deckt sich mit jener von Studien zur selben Frage. Pro Jahr wird in der Schweiz rund ein Prozent der Gebäude saniert. Mindestens zwei Prozent müssten es sein, wenn das Land bis 2050 das Klimaziel netto null erreichen will. Denn Gebäude sind wahre CO<sub>2</sub>-Schleudern: In der Schweiz verursachen sie gut ein Viertel aller CO<sub>2</sub>-Emissionen.

Vor diesem Hintergrund überrascht es nicht, dass auch die ABS im Bereich der Immobilien Handlungsbedarf geortet hat. 2020 hat die Bank erstmals den CO<sub>2</sub>-Fussabdruck ihres Kreditgeschäfts ermittelt. Dabei hat sich gezeigt, dass die Immobilienfinanzierungen, die 83 Prozent des Kreditvolumens ausmachen, für 94 Prozent der Emissionen aller Kredite verantwortlich sind<sup>1</sup>. Die ABS hat sich deshalb ein ehrgeiziges Ziel gesetzt: Bis 2030 will sie die Emissionen all ihrer Finanzierungen auf netto null reduzieren. Ist das im Bereich der Immobilien machbar? Das Ziel könne gar nicht tiefer gesteckt werden, sagt Peter Nardo. Es sei höchste Zeit, sich auf den Weg zu machen. «Ich finde unser Vorhaben nicht ehrgeizig, sondern existenziell. Es gibt keinen Plan B!»

## Sinn und Nutzen von ökologischen Sanierungen aufzeigen

In ihren Beratungsgesprächen stellen Peter Nardo und sein Team immer wieder fest, dass oft die Kosten und nicht der Nutzen im Vordergrund stehen, wenn es um ökologisches Bauen und Sanieren geht. «Um unser Ziel zu erreichen, ist daher gute Aufklärungsarbeit zentral», sagt er. Es sei wichtig, neuen und bestehenden Kundinnen und Kunden aufzuzeigen, wie hoch die CO<sub>2</sub>-Emissionen ihres Gebäudes seien, wie sich diese auf das Klima auswirkten und mit welchen Massnahmen sie gesenkt werden könnten. Dies würde sich oft auch wirtschaftlich auszahlen, denn ökologische Gebäude seien im Betrieb günstiger und in der Regel mehr wert als konventionelle. «Wir helfen unserer Kundschaft also auch, langfristig Geld zu sparen», sagt Peter Nardo. Und schliesslich geht er davon aus, dass in absehbarer Zukunft vom Staat vorgeschrieben werden könnte, dass Gebäude 1,5-Grad-kompatibel sein müssen. «Da macht es doch Sinn, diese Entwicklung vorwegzunehmen und mit unserer Unterstützung bereits jetzt in die Ökologie des eigenen Hauses zu investieren.» Eine bessere Isolation, neue Fenster oder eine ökologische Heizung brächten oft schon viel und würden sich auf verschiedenen Ebenen lohnen.

### Mehr als die Betriebsenergie im Fokus

Peter Nardo stellt sich vor, dass die ABS solche Massnahmen in Zukunft als Bedingung an ihre Finanzierungen knüpft. Aber nicht nur, denn sie decken lediglich die Betriebsenergie ab und damit nur einen der Aspekte, die für die Bank ein nachhaltiges Gebäude ausmachen. Ein weiterer ist die Bauökologie. Für den Bau oder die Sanierung von Gebäuden soll möglichst wenig graue Energie verbraucht werden. Gerade bei Ersatzneubauten gelte es deshalb laut Peter Nardo, genau abzuwägen, ob die Rechnung aufgehe. Weiter beurteilt die ABS den Standort von Gebäuden und misst seit 2012, inwiefern diese zur Zersiedelung beitragen. Projekte mit einem hohen Zersiedelungsgrad erhalten keinen Kredit. «Letztlich sollen die Bauprojekte, die wir finanzieren, auch enkeltauglich sein», erklärt Peter Nardo. Deshalb legt die Bank Wert darauf, dass Gebäude eine hohe Nutzungsqualität bieten und sich auch veränderten Bedürfnissen einfach anpassen lassen.

### Ein gestandenes Instrument aufgefrischt

Mit ihrem ganzheitlichen Ansatz geht die ABS laut Peter Nardo weiter als die meisten anderen Banken – seit fast 20 Jahren. Damals hat die Bank ein eigenes Immobilien-Rating entwickelt und eingeführt. Dieses beurteilt die Nachhaltigkeit einer Immobilie entlang den Dimensionen Umwelt, Gesellschaft und Wirtschaftlichkeit. «Die Einführung des Ratings war eine Pionierleistung», sagt Peter Nardo. Unter anderem im Hinblick auf das neu gesetzte Ziel ist es kürzlich überarbeitet und vereinfacht worden. Ergänzt wird es heute mit dem Online-Tool «eVALO», das von der ABS als Fachpartnerin unterstützt wird. Kundinnen und Kunden können mit dem Tool die ökologische Sanierung ihres Gebäudes simulieren und erfahren, welche Massnahmen den grössten Hebel bieten. Sowohl das Immobilien-Rating als auch «eVALO» seien wichtige Sensibilisierungsinstrumente in der Beratung, weiss Peter Nardo. Wer schlecht abschneide, werde denn auch nicht vor die Tür gestellt. «Das würde



Peter Nardo ist Leiter Immobilienfinanzierung.

uns möglicherweise helfen, unser Ziel zu erreichen», gibt er zwar zu. Aber an der Gesamtsituation würde sich damit ja nichts ändern. Ein unökologisches Gebäude belastete auch ohne Geld der ABS die Umwelt. «Diesen Weg suchen wir deshalb nicht.»

### Für die Wende sind zusätzliche Fördergelder nötig

Mit ihrer Beratung arbeitet die ABS daran, die eine Hürde zu überwinden, die einem klimafreundlichen Gebäudepark in der Schweiz im Weg steht. Wie sieht es mit der zweiten aus, dem fehlenden Geld? Die Vorschriften zu den benötigten Eigenmitteln und zur Tragbarkeit würden der Kundschaft der Bank klare und gesetzlich verankerte Grenzen setzen, erklärt Peter Nardo. «Wenn beispielsweise ein junges Paar ein Haus kauft, sind bei den heutigen Immobilienpreisen die finanziellen Mittel oft schon ausgeschöpft.» Für eine Sanierung bleibe dann kaum noch etwas übrig.

Bereits jetzt hat die ABS zwei Hypotheken im Angebot, die ABS-Econova-Hypothek und die ABS-Ecosana-Hypothek, die ökologisches Bauen und Sanieren fördern. Je nachdem, wie gut ein Bauvorhaben mit dem Immobilien-Rating abschneidet, gibt es eine Reduktion auf dem Zins. Allerdings sei diese momentan eher gering, gerade auch im Vergleich zu den Angeboten anderer Banken, merkt Peter Nardo an. Deshalb stehe für ihn der finanzielle Anreiz nicht im Fokus. Wichtiger sei ihm der Mehrwert, den die ABS mit ihrer Beratung biete. Zudem helfe ein niedrigerer Zins auch nicht, wenn Eigenmittel fehlen würden oder die Tragbarkeit nicht gegeben sei. Deshalb prüft die Bank zurzeit, ob sie bei ökologischen Bauprojekten auf andere Weise flexibler sein kann, und sammelt Ideen für neue Finanzierungsprodukte. Peter Nardo ist überzeugt, dass die ABS etwas bewegen kann, aber er hält auch fest: «Letztlich wird es mehr öffentliche Fördergelder brauchen, um die Wende wirklich zu schaffen.»

<sup>1</sup> Nachzulesen im Nachhaltigkeitsbericht 2020 auf den Seiten 22 bis 28.

## WICHTIGER HINWEIS ZU MONETA-BEILAGEN

Zeichnungsangebote für Beteiligungen oder Obligationen in dieser Zeitung sind von der ABS nicht geprüft. Sie stellen deshalb keine Kaufempfehlung der ABS dar.

# «CASAFAIR BIETET LÖSUNGEN, WIE NETTO NULL IM GEBÄUDEBEREICH ERREICHT WERDEN KANN»



Foto: zvg

Kathy Steiner hat an der ETH Zürich Umweltnaturwissenschaften studiert und ist seit Anfang 2019 Geschäftsleiterin von Casafair Schweiz.

## Wer ist Casafair, und was macht der Verband?

**Kathy Steiner** Casafair setzt sich für klimafreundliches Bauen, bezahlbaren Wohnraum, haushälterische Bodennutzung und faire Miet- und Nachbarschaftsverhältnisse ein. Auslöser für die Gründung 1988 war die «Stadt-Land-Initiative gegen die Bodenspekulation»: Boden sollte der Spekulation entzogen werden und die Vergabe von Bauland vermehrt im Baurecht erfolgen. Heute zählt der Verband über 14 000 Mitglieder und ist in der Suisse romande unter dem Namen «HabitatDurable» aktiv.

## Was verbindet die ABS und Casafair?

Die ABS und Casafair setzen sich für dieselben Ziele ein. Zudem richten sich beide an Menschen, die sich einen verantwortungsvollen Umgang mit Eigentum auf die Fahne geschrieben haben – so, wie es beispielsweise im deutschen Grundgesetz formuliert ist: Eigentum verpflichtet, sein Gebrauch soll stets der Allgemeinheit dienen. Für Casafair wie für die ABS endet Verantwortung weder am Gartenzaun noch an der Landesgrenze. Nachhaltigkeit und Klimagerechtigkeit können nur funktionieren, wenn sie sowohl die lokale als auch die globale Dimension berücksichtigen.

**Der Verein Casafair richtet sich an verantwortungsvolle Immobilienbesitzerinnen und -besitzer und setzt sich unter anderem für klimafreundliches Bauen ein. Geschäftsleiterin Kathy Steiner gibt Antworten auf die wichtigsten Fragen rund um die Ziele und Angebote des Verbandes.**

## Welche Vorteile haben Kundinnen und Kunden der ABS als Mitglied von Casafair?

Beim Abschluss einer Hypothek bei der ABS bekommen Kundinnen und Kunden, die noch nicht Casafair-Mitglied sind, ein Jahr die Mitgliedschaft geschenkt. Unsere Mitglieder profitieren von Beratung, Fachwissen, Dienstleistungen und Weiterbildung in allen Fragen rund um Wohneigentum.

## Ein Team aus Expertinnen und Experten steht den Mitgliedern von Casafair mit Rat und Know-how zur Verfügung. Mit welchen Fragen und Anliegen wenden sich Mitglieder häufig an diese Fachpersonen?

Eigentlich führen wir sogar zwei Teams aus Expertinnen und Experten, die Rechtsberatung und die Bauberatung. Die Anfragen sind sehr divers und reichen von Fragen zum Mietrecht über Knatsch bei Stockwerkeigentümergeinschaften bis zu Schimmel im Schlafzimmer und mangelhaften Bauarbeiten. Alle Mitglieder erhalten eine 15-minütige Beratung kostenlos. Viele Beratungsanfragen lassen sich in dieser Zeit erledigen, einige brauchen die Weitervermittlung an eine spezialisierte Fachperson.

## Was ist aktuell die grösste Herausforderung?

Der Klimaschutz. Der Immobiliensektor ist derzeit für ein Drittel des inländischen CO<sub>2</sub>-Ausstosses verantwortlich. Das bedeutet, dass die Schweiz ihre Klimaziele nur einhalten kann, wenn Immobilienbesitzerinnen und -besitzer ihren Teil dazu beitragen. Casafair bietet Lösungen, wie netto null im Gebäudebereich erreicht werden kann. Diese betreffen nicht nur den Betrieb, sondern auch den Bau und den Rückbau von Gebäuden. Das Ziel sind geschlossene Ressourcenkreisläufe und die Wiederverwendung von Baustoffen.

## Gibt es weitere wichtige Themen?

Der Reformstau beim Mietrecht. Seit den 1990er-Jahren scheitern entsprechende Gesetzesrevisionen. Gleichzeitig dreht sich die Mietspirale weiter, bezahlbarer Wohnraum wird rar. Aus unserer Sicht sind Anpassungen im Mietrecht dringend nötig! Es braucht klare Bestimmungen, was eine zulässige Rendite ist und wie eine Kostenmiete definiert wird. Dann braucht es griffige Regeln, um ungerechtfertigte Mietzinserhöhungen zu verhindern, wenn die Mieterschaft wechselt. Schliesslich braucht es Verbesserungen beim Kündigungsschutz: Die Möglichkeit, Liegenschaften für eine umfassende Sanierung leer zu kündigen, nur um anschliessend mit höheren Mieten die Rendite zu steigern, muss eingeschränkt werden.

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

«DIE ABS UND CASAFAIR SETZEN SICH FÜR DIESELBEN ZIELE EIN. ZUDEM RICHTEN SICH BEIDE AN MENSCHEN, DIE SICH EINEN VERANTWORTUNGSVOLLEN UMGANG MIT EIGENTUM AUF DIE FAHNE GESCHRIEBEN HABEN.» Kathy Steiner

# «KREISLAUFWIRTSCHAFT BEGINNT BEIM DESIGN»

**Der weltweite Verbrauch an natürlichen Ressourcen hat sich seit 1970 mehr als verdreifacht und nimmt weiter zu. Aktuell werden nur 8,6 Prozent davon dem Kreislauf wieder zugeführt, und jährlich enden über 90 Milliarden Tonnen als Abfall. Die Schweiz steht mit ihren 80 bis 90 Millionen Tonnen nicht besser da. Wollen wir das ändern, müssen wir beim Design ansetzen, sagen Sarra Ganouchi und David Büsser von Reform. Sie befassen sich mit strategischem Design und nachhaltiger Entwicklung. Rico Travella, Leiter Marketing und Kommunikation der ABS, hat mit ihnen gesprochen.**

## Was stimmt euch zuversichtlich, dass künftig mehr Ressourcen im Kreislauf genutzt werden?

Es wächst ein neues Bewusstsein und eine Generation heran, die ein verändertes Konsumverhalten aufweist und damit die Unternehmen fordert. Auch die Politik ist in Bewegung und setzt neue Leitplanken, die für das Exportland Schweiz von zentraler Bedeutung sind.

## Welche Chancen bietet die Kreislaufwirtschaft den Unternehmen?

Neben vielversprechenden sozialen und ökologischen Vorteilen bietet die Kreislaufwirtschaft gemäss dem Whitepaper «Circularity As The New Normal» Schweizer Unternehmen ein Potenzial im Wert von mehreren Milliarden Franken.

## Wo steht die Schweiz mit der Transformation in die Kreislaufwirtschaft?

Erst 8 bis 12 Prozent der Unternehmen beschäftigen sich substantiell mit der Transformation. Es wird in der Schweiz zu wenig beachtet, dass Kreislaufwirtschaft eine Wettbewerbsstrategie ist, wenn sich wichtige natürliche Ressourcen (weiter) verknappen.

David Büsser und Sarra Ganouchi von Reform befassen sich mit strategischem Design und nachhaltiger Entwicklung.



Foto: Christian Schnur

## Was müsste passieren, damit sich diese Haltung ändert?

Unternehmen sollten umdenken und sich gezielter mit ihren bisherigen Geschäftsmodellen sowie den Chancen der Kreislaufwirtschaft auseinandersetzen.

## Welche Chancen sind das konkret?

Die Umstellung auf neue, zirkuläre Geschäftsmodelle bietet Unternehmen die Möglichkeit, Kosten zu senken, Lieferketten widerstandsfähiger zu machen, neue politische Vorgaben zu erfüllen und die Anforderungen von Investorinnen und Investoren, Kundschaft und Mitarbeitenden zu erfüllen. Unternehmen können sich im Wettbewerb differenzieren und ihre Marke stärken. Die Ausrichtung auf einen sinnstiftenden Zweck wird künftig darüber bestimmen, für welches Unternehmen sich Talente entscheiden. Produkte und Dienstleistungen einzig für die Nutzerinnen und Nutzer zu entwerfen, ist nicht genug.

## Wo sollten Unternehmen ansetzen?

Kreislaufwirtschaft beginnt beim Design. «Circular Design» ist ein wichtiger Treiber für kreislauffähige Innovationen und Geschäftsmodelle. In der Entwurfsphase eines Produkts oder einer Dienstleistung werden alle wichtigen Entscheidungen getroffen, wie die Materialien beschafft,

Reform ist ein Studio für strategisches Design und nachhaltige Entwicklung, das Schweizer Unternehmen in der zukunftsfähigen Weiterentwicklung ihres Kerngeschäfts sowie im Innovationsmanagement unterstützt. Das Unternehmen ist Teil der Bewegung Circular Economy Switzerland, des Programms Swiss Triple Impact und B-Corp-zertifiziert; damit erfüllt Reform nachweislich die höchsten Standards für Sozial- und Umweltverträglichkeit, rechtliche Unternehmensverantwortung und öffentliche Transparenz.  
[reform.design](http://reform.design)

die Produkte gestaltet und während ihres gesamten Lebenszyklus behandelt werden. Laut der europäischen Öko-design-Forschung werden 80 Prozent der Umweltauswirkungen eines Produkts in der Designphase definiert. In jeder Phase des Designprozesses müssen sowohl die Bedürfnisse der Nutzerinnen und Nutzer als auch die systemischen Implikationen berücksichtigt werden. Führende Organisationen, die sich ihrer Auswirkungen bewusst sind und einen positiven Wandel vollziehen wollen, setzen auf Design für Zirkularität. Sie denken systemisch und achten auf die Grundsätze der Kreislaufwirtschaft.

Foto: zlg



## ANNA-VALENTINA CENARIU HAT DIE ABS VERLASSEN

Anna-Valentina Cenariu, Leiterin der Fachstelle Nachhaltigkeit, hat die Alternative Bank Schweiz per Ende Februar verlassen. Sie hat in den letzten fünf Jahren einen grossen Beitrag zur Nachhaltigkeit der ABS geleistet. Als Vertreterin des Personals im Verwaltungsrat und Vorsitzende der Personalvereinigung hat sie sich zudem für die Interessen der Mitarbeitenden stark gemacht.

Der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung danken Anna-Valentina Cenariu für ihr grosses Engagement und wünschen ihr für die Zukunft beruflich und privat alles Gute.

## EINLADUNG ZUR

### 31. ORDENTLICHEN GENERALVERSAMMLUNG DER ABS

**Freitag, 20. Mai 2022,  
14.00 Uhr, Rythalle in Solothurn**

#### Wichtige GV-Traktanden

Auf der Traktandenliste der ABS-Generalversammlung stehen unter anderem die Wahl von vier Mitgliedern in den Verwaltungsrat sowie die Wahl der Revisionsstelle. Zudem beantragt der Verwaltungsrat eine Kapitalerhöhung.

Alle Aktionärinnen und Aktionäre erhalten fristgerecht eine persönliche Einladung mit der detaillierten Tagesordnung und allen weiteren nötigen Unterlagen.

#### Als Gast an die Generalversammlung

Auch wer keine ABS-Aktien besitzt, ist herzlich eingeladen, an der Generalversammlung teilzunehmen. Melden Sie sich an unter [gv-ag@abs.ch](mailto:gv-ag@abs.ch) oder Telefon 062 206 16 16.

#### DEBIT-MASTERCARD ERSETZT MAESTRO-KARTE



Foto: art.l.schock

Die neue Debit-Mastercard der ABS.

Im Verlauf dieses Jahres wird die Maestro-Karte durch die Debit-Mastercard ersetzt. Mit der neuen Karte kann online bezahlt werden. Zudem lässt sie sich in mobilen Bezahl-

Apps hinterlegen. Die betroffenen Kundinnen und Kunden wurden direkt informiert. Informationen finden Sie unter [abs.ch/dmc](https://abs.ch/dmc).

## UNTERNEHMERISCH HANDELN FÜR EINE POSITIVE WIRKUNG AUF DIE GESELLSCHAFT

**Eine enkeltaugliche Wirtschaft lässt sich auf verschiedene Weise gestalten - ein Weg ist Social Entrepreneurship (soziales Unternehmertum).**

Foto: zvg



Von Links: Silvan Scherer (Marketing & Community Lead), Rafael Widmer (Communications Lead), Rahel Pfister (Geschäftsführerin), Beni Rohrbach (Research & Development), Stephanie Frick (Co-Lead Start-up & Innovation), Florian Wieser (Co-Lead Start-up & Innovation), Alban Muret (Corporate Impact Lead), Lea Hürlimann (Junior Project Manager)

Ob sie Mehrweggeschirr anbieten, damit Take-aways ihre Abfallmenge verringern können, eine Plattform für faire Arbeitsbedingungen für Haushalthilfen betreiben oder partizipative Solargenossenschaften aufbauen: Mit ihrer unternehmerischen Tätigkeit wollen Social Entrepreneurs einen Beitrag leisten, gesellschaftliche Herausforderungen wie die Klimakrise, Migration, Chancenungleichheit oder den demografischen Wandel zu bewältigen. Dabei steht die positive gesellschaftliche Wirkung des eigenen Unternehmens immer im Zentrum, der finanzielle Profit wird als Mittel zum Zweck gesehen.

Social Entrepreneurs verbinden eine wirtschaftliche Tätigkeit mit einer positiven gesellschaftlichen Wirkung, daher unterscheiden sie sich von profitorientierten Unternehmen und von rein spendenbasierten Organisationen.

Unterstützung erhalten sie von SENS, der nationalen Plattform für Social Entrepreneurship. SENS vertritt und fördert wirkungsorientierte Unternehmen in der Schweiz mit Öffentlichkeitsarbeit, Netzwerkbildung sowie Start-up- und Innovationsprogrammen.

[sens-suisse.ch](https://sens-suisse.ch)

Ein wichtiger Treffpunkt für Social Entrepreneurs und weitere Akteure der Social Economy (z. B. Genossenschaften, gemeinnützige Vereine und Stiftungen) ist das Swiss Social Economy Forum. Dieses schafft eine schweizweite öffentliche Bühne für Themen rund um wirkungsorientiertes Wirtschaften, und zwar für Akteure aus der Praxis, Wissenschaft, Politik und Zivilgesellschaft. Das nächste Swiss Social Economy Forum findet am

Freitag, 13. Mai 2022, in Zürich statt und wird von der ABS als Supporting Partner unterstützt. Mehr Infos und Anmeldung unter [socialeconomyforum.ch](https://socialeconomyforum.ch).



30 JAHRE  
**fairsICHERUNG.**

nachhaltig.transparent.kompetent

Seit 30 Jahren der zuverlässige, kompetente und faire Partner für die nachhaltige Wirtschaft.

Versicherungen ja ...  
aber **fair**.

fairsicherungsberatung AG  
Holzikofenweg 22  
3007 Bern  
T +41 31 378 10 10  
fair@fairsicherung.ch  
fairsicherung.ch



Photo by Jones Jacobsson on Unsplash

QUINZAINE  
DES RÉALISATEURS  
Société des réalisateurs de films  
CANNES 2021

# CLARA SOLA

NATHALIE ÁLVAREZ MESÉN  
COSTA RICA



JETZT IM  
KINO

«Der Film entfaltet eine greifbare Magie in Claras sexuellem und spirituellem Erwachen und deutet an, dass Wunder möglich sind.»

ROGEREBERT.COM

trigon-film

# Die Natur ist meine beste Medizin.

Mit EGK freier Zugang zu  
Natur- und Komplementärmedizin.



**EGK**  
Gesund versichert

EGK-Gesundheitskasse | Birspark 1 | 4242 Laufen  
T 061 765 55 11 | www.egk.ch

**Dein Geschenk**

\* Wir schenken Dir die drei neuen Schokoladentafeln beim online Einkauf ab CHF 50.-. Gutscheincode **MONI-ABS22** im Warenkorb eintippen. Nicht kombinierbar mit anderen Angeboten. Gültig bis zum 30.4.2022.

**NEU: Bio-Schokolade**

15 YEARS ORGANIC SNACKS  
**PAKKA**

Bio Partnerschaften mit Kleinbauern Vegan

Jetzt entdecken unter [www.pakka.ch/shop](http://www.pakka.ch/shop)

**casafair**  
Eigentum mit Verantwortung

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

**Casafair –  
der Verband für  
Eigentümer\*innen  
mit Weitsicht.  
Nachhaltig, fair  
und kompetent.**

Von A wie Altlast bis Z wie zukunftsweisende Lösung. Bei uns sind sie rundum gut beraten.

**Unser Land für zahlbares Wohnen**

Die Terra Schweiz AG will zusammen mit der Habitare Schweiz AG Liegenschaften dauernd der Spekulation entziehen sowie nachhaltig zahlbares Wohnen sichern und fördern.

**Wollen Sie Ihre Liegenschaft zu einem fairen Preis verkaufen?**

Wir suchen Mehrfamilienhäuser ab 10 Wohnungen in der gesamten deutschen Schweiz. Wir garantieren einen fairen Umgang mit den bestehenden Mieterinnen und Mietern und erhalten günstigen Wohnraum.

**terra schweiz habitare schweiz**

Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme:  
T 052 202 80 80  
[info@terra-wohnen.ch](mailto:info@terra-wohnen.ch)  
[www.terra-wohnen.ch](http://www.terra-wohnen.ch)

**Freiwilligeneinsätze Weltweit mit SCI Schweiz**  
Volunteering for Peace

**Entdecke die Welt von einer anderen Seite**

SCI Schweiz [scich.org](http://scich.org)

**Die Schweiz steht für eine hohe Lebensqualität.**

Nicht für Sarah und Ben: Sie können kaum ihre Fixkosten decken.

Jetzt per SMS helfen und 10 Franken spenden: «ARMUT 10» an 227

**CARITAS**

Personenrechtsschutz: Namen und Bild geändert.

# GENOSSENSCHAFT

## HERZETAPPE 10

### Bereit für gemeinsames Wohnen, Grosshaushalt in 9 Wohneinheiten



#### Sanierung mit lokalen Naturbaustoffen

Interview mit Thomas Furter, Architekt Herzetappe 10

#### Ein kompostierbares Haus – was heisst das?

Das Haus an der Rietstrasse 37 in Wald wird nicht nur mit Naturbaustoffen, sondern auch mit naturbelassenen Baustoffen saniert. Baustoffe, die also wieder in den natürlichen Kreislauf zurückgebracht werden können.

#### Natürliche Materialien die wieder in den Kreislauf zurückfliessen, können Sie dazu etwas sagen?

Es handelt sich nicht nur um natürliche Materialien, wie Wolle Holz, Lehm, Kalk, Öle, etc., sie sind zudem naturbelassen. Es gibt sehr viele Naturbaustoffe, die aus Gründen der besseren Verarbeitbarkeit mit Kunststoffen vermengt wurden. Diese Materialien können nicht wieder in den Naturkreislauf zurückgebracht werden, ohne dass man sie aufbereitet, falls dies überhaupt möglich ist.

#### Umweltschutz ist auch Lärmschutz – was wird dazu getan?

Das Haus steht unmittelbar neben der Tösstalstrasse. Zum einen nutzen wir die Räume so, dass mit dem Lärm umgegangen werden kann, zum anderen werden Fenster eingebaut, die vor Lärm schützen.

#### Ein über 200-jähriges Haus, welche Massnahmen bedingt dies, Denkmalschutz etc..?

Dieses Haus ist geschützt, was sein Äusseres betrifft. Das ist gut dokumentiert und das Augenmerk des Heimatschutzes besteht darin, dieses Haus in seinem Äusseren wieder dem alten Bild zuführen zu können. Innen wurde das alte Haus eigenmächtig renoviert, da ist nichts mehr denkmalgeschützt. All diese Einbauten müssen nun vollständig zurück- und die Wandaufbauten von Grund auf neu aufgebaut werden.

#### Weshalb eine Genossenschaft?

Die Genossenschaft ist die demokratischste Gesellschaftsform. Jede:r Genossenschaftler:in hat eine Stimme, unabhängig der finanziellen Beteiligung. Dies entspricht gemeinschaftlichem Wohnen sehr gut.

#### Gemeinsames wohnen, auch im Alter, ein Thema der Zeit?

Wir merken, dass das gemeinschaftliche Wohnen immer mehr ältere Menschen anspricht und nicht allein als Bedürfnis der jüngeren Generation ausgemacht werden kann.

#### Was ist Ihr Antrieb für die Benutzung natürlicher Materialien?

Ein Haus in moderner Massivbauweise generiert 60% Abfall. Das heisst, vom Material, welches für das Gebäude gesamthaft benötigt wird, stehen am Schluss noch 40%. Der Rest ist wieder abgebaut und eingemuldet. Dieses Verhältnis muss geändert werden. Wir haben weder die Energie, noch die Ressourcen, diesen Trend weiterzuführen. Wir müssen schonender mit allem umgehen, was wir um uns herum haben.

Es ist mir ein wichtiges persönliches Anliegen, diese Abfallsituation in den Griff zu bekommen, Häuser zu bauen, die ohne Abfallberge auskommen.

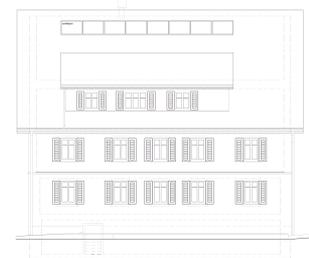
#### Sie planen eine Handwerker-genossenschaft zu gründen, warum?

Die Arbeit an diesem alten Gebäude bedingt viel Fachwissen über altes Bauhandwerk. Es gibt nicht mehr viel Handwerker, die diese alten Techniken kennen und richtig anwenden können. Die Handwerker-genossenschaft kann dieses alte Wissen erhalten und pflegen helfen.

#### Werden Sie Genossenschaftler:in oder Darlehensgeber:in. - Tauschen Sie sich mit zukünftigen Mitbewohner:innen über Ihre Wünsche und Vorstellungen aus. Wie möchten Sie in Zukunft wohnen?

Genossenschaft Herzetappe 10  
c/o gemcop ag  
Hermeschloostr. 70  
8048 Zürich

[www.herzetappe10.ch](http://www.herzetappe10.ch)  
[info@herzetappe.ch](mailto:info@herzetappe.ch)  
077 411 72 32



# «Das Einfamilienhaus ist ein wunderbarer Rohstoff»

**In Einfamilienhäusern sieht die Architektin Mariette Beyeler viel ungenutztes Potenzial. Weiterbauen heisst das Rezept, für das die Visionärin unermüdlich Aufklärungs- und Inspirationsarbeit bei Gemeinden und Hausbesitzenden leistet.** Interview: Esther Banz

**moneta: Mariette Beyeler, fast jede Gemeinde hat ein Quartier mit lauter Einfamilienhäusern, jedes jemand anderem gehörend. Wie lassen sich solche Quartiere verändern?**

Mariette Beyeler Indem die Gemeinden und auch die Besitzerinnen und Besitzer verstehen lernen, dass Einfamilienhäuser veränderbar sind. Sie lassen sich neu gestalten und erweitern.

**Einfamilienhäuser wirken meist, als seien sie auf immer und ewig für eine kleinere oder grössere Familie konzipiert.**

Genau. Aber die Lebensumstände verändern sich. Als Besitzer oder Besitzerin hat man die Möglichkeit, das eigene Haus neuen Bedürfnissen anzupassen, es weiterzuentwickeln. Man hat die Macht der Gestaltungsmöglichkeit. Das Einfamilienhaus ist ein wunderbarer Rohstoff.

**Wohnen Sie selber in einem Einfamilienhaus?**

Nein, aber es ist mir ein grosses Anliegen, Besitzende von Einfamilienhäusern darin zu bestärken, selbst die Akteure der Innenentwicklung zu sein. Ich möchte sie ermutigen, das nicht aus der Hand zu geben. Leider haben die meisten Eigentümerinnen und Eigentümer keine Vorstellung vom Potenzial ihres Hauses.

**Nicht nur die Städte sind gefordert, sozialverträglich zu verdichten, sondern alle Gemeinden. Siedlungen mit Einfamilienhäusern sind also für die Innenentwicklung geeignete Orte?**

Absolut. Auf Boden, der einem schon länger gehört, kann erschwinglicher Wohnraum für zusätzliche Haushalte geschaffen werden. Anders ist die Ausgangslage übrigens, wenn ein Investor das Land zuerst kaufen muss – dann wird der Wohnraum automatisch teurer.

**Viele können ihr Haus nach der Pensionierung nicht halten.**

Das hat damit zu tun, dass sie einst Pensionskassengeld ins Haus investierten – Geld, das jetzt im Alter fehlt, um die finanzielle Tragbarkeit der Liegenschaft zu garantieren. Kommt dazu: In den 1990er-Jahren waren die Hypothekarzinsen sehr hoch, das belastet viele, die damals bauten, noch heute. Den Betroffenen bietet sich aber eine auf den ersten Blick paradox anmutende Alternative.

**Welche?**

Anstatt zu verkaufen, können sie in die Liegenschaft investieren, um eine zusätzliche Wohnung zu schaffen, die sie dann vermieten. So haben sie Einnahmen und können selber weiter im Haus wohnen. Unter Umständen können schon 30 zusätzliche Quadratmeter ausreichen, um das Haus zu entflechten, neu zu organisieren und die Wohnungen unabhängig voneinander zu erschliessen.

**Schlagen die Banken das vor?**

So viel ich weiss, nicht. Sie raten den Besitzern meist, ihr Haus zu verkaufen. Gemäss einer Studie der Zürcher Kantonalbank können sich heute aber nur noch zehn Prozent der Mieter Wohneigentum leisten. So sind es zunehmend Investoren, die kaufen, abreißen und teures Stockwerkeigentum bauen. Das ist ökologisch und sozial keine gute Lösung. Am besten ist, wenn die Eigentümer frühzeitig überlegen, wie sie ihr Haus weiterbauen können, damit es für sie und für weitere Bewohnerinnen und Bewohner nach Mass gestalteten und günstigen Wohnraum bietet.

**Ist Weiterbauen bei jedem Einfamilienhaus möglich?**

Die meisten Einfamilienhäuser verfügen über Baureserven, welche die Schaffung zusätzlicher Wohnungen begünstigen. Auch finanziell geht das, selbst wenn wenig Geld vorhanden ist, denn die daraus resultierenden Einnahmen helfen, das Haus finanziell zu tragen. Die raumplanerischen, gesetzlichen und finanziellen Möglichkeiten werden klar unterschätzt und nicht ausgeschöpft.

**Sie forschen, planen, publizieren und beraten seit über zehn Jahren zu diesem Thema, offenbar anhaltend leidenschaftlich. Dies, obwohl sich wenig zu tun scheint – oder täuscht das?**

Es bedarf eines Paradigmenwechsels, und der braucht viel Geduld. Heutige Einfamilienhausquartiere könnten viel lebendiger und diverser werden, mehr Menschen verschiedenen Alters beherbergen. Quartierläden würden plötzlich rentieren, auch eine Buslinie ins Quartier. Ich bin überzeugt: Das Einfamilienhaus, wie man es bis jetzt kannte, ist ein Auslaufmodell. Und von den grossen sozialen und ökologischen Vorteilen des Umnutzens haben wir jetzt noch gar nicht gesprochen.

Foto: zvg



Die Architektin **Mariette Beyeler** hat sich auf die Innenentwicklung von Einfamilienhäusern und -quartieren spezialisiert. Sie begleitet Gemeinden und Eigentümer von Einfamilienhäusern bei der Aktivierung von Baureserven. Dafür hat sie die Strategie «*MétamorpHouse*» entwickelt. Ihr Buch zum Umnutzungspotenzial von Einfamilienhäusern «*Weiterbauen – Wohneigentum im Alter neu nutzen*» ist 2010 im Christoph Merian Verlag erschienen.

[weiterbauen.info](http://weiterbauen.info) (deutsch), [metamorphouse.info](http://metamorphouse.info) (französisch)

**moneta**

#1–2022

P.P. CH-4601 Olten Post CH AG

**Bauen. Wohnen. Klima: Wie gelingt die ökologische Transformation des Schweizer Gebäudeparks?**