

Doing Netto-Null

14. Jahrestagung des gemeinnützigen
Wohnungsbaus
Zürich, 05.12.2025

Eine Veranstaltung von:



wohnbaugenossenschaften schweiz
regionalverband zürich



Stadt Zürich

Fragen an die Referent*innen

- Fragen während der Beiträge via menti.com stellen
- Nach den Beiträgen werden die gesammelten Fragen an die Referent*innen gestellt
- Code: **2559 6410**



Grusswort

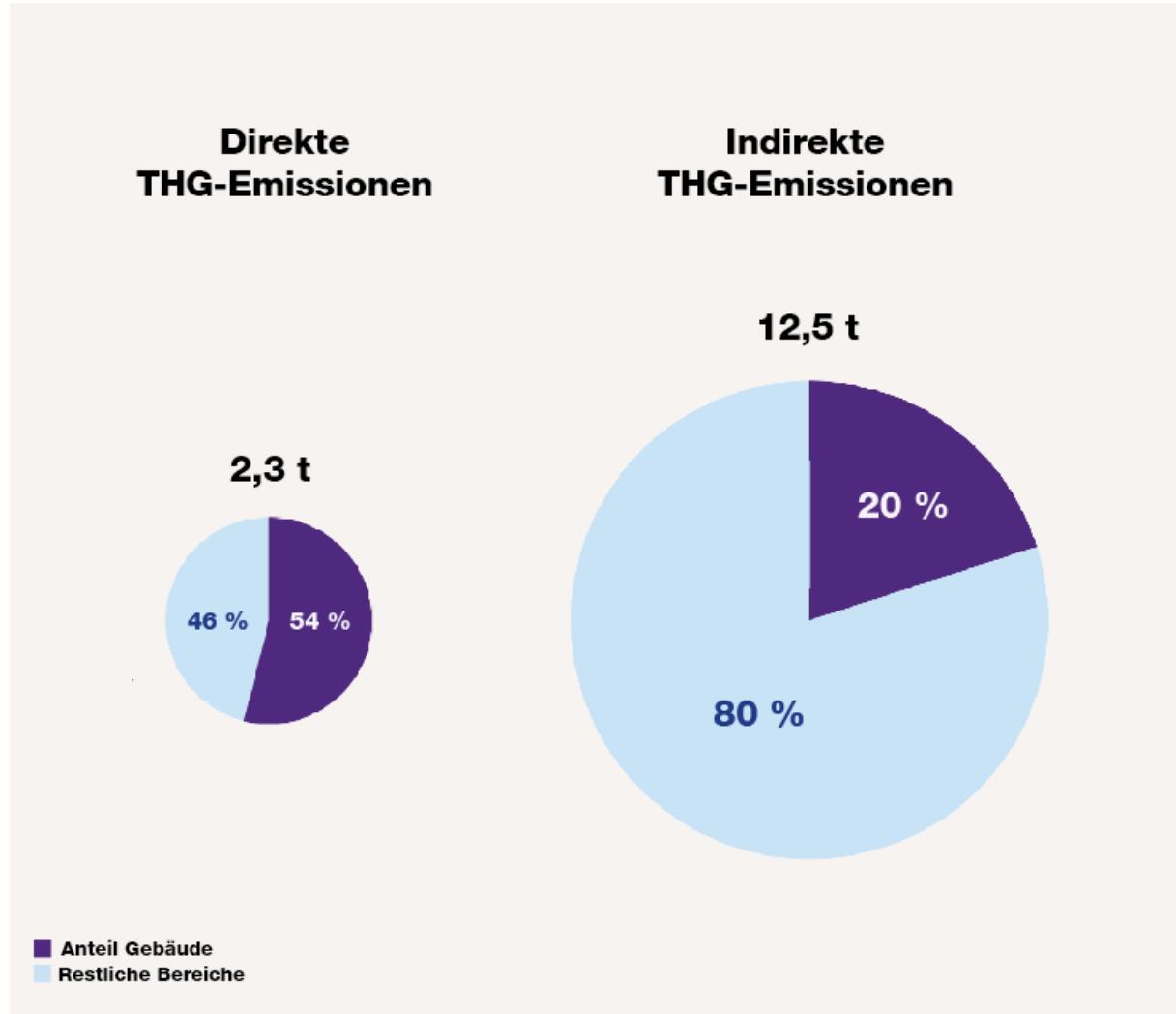
**René Estermann,
Direktor Umwelt- und
Gesundheitsschutz, Stadt Zürich**

Netto Null ist nötig & möglich!

14. Fachtagung des gemeinnützigen Wohnungsbaus
René Estermann, Direktor UGZ
5.12.2025

Gebäudeemissionen sind relevant in Betrieb und Erstellung

Treibhausgasemissionen pro Einw./Jahr Stadt Zürich 2023



Quelle: Stadt Zürich
Netto-Null Zwischenbericht 2024

Klare Regulation wirkt!

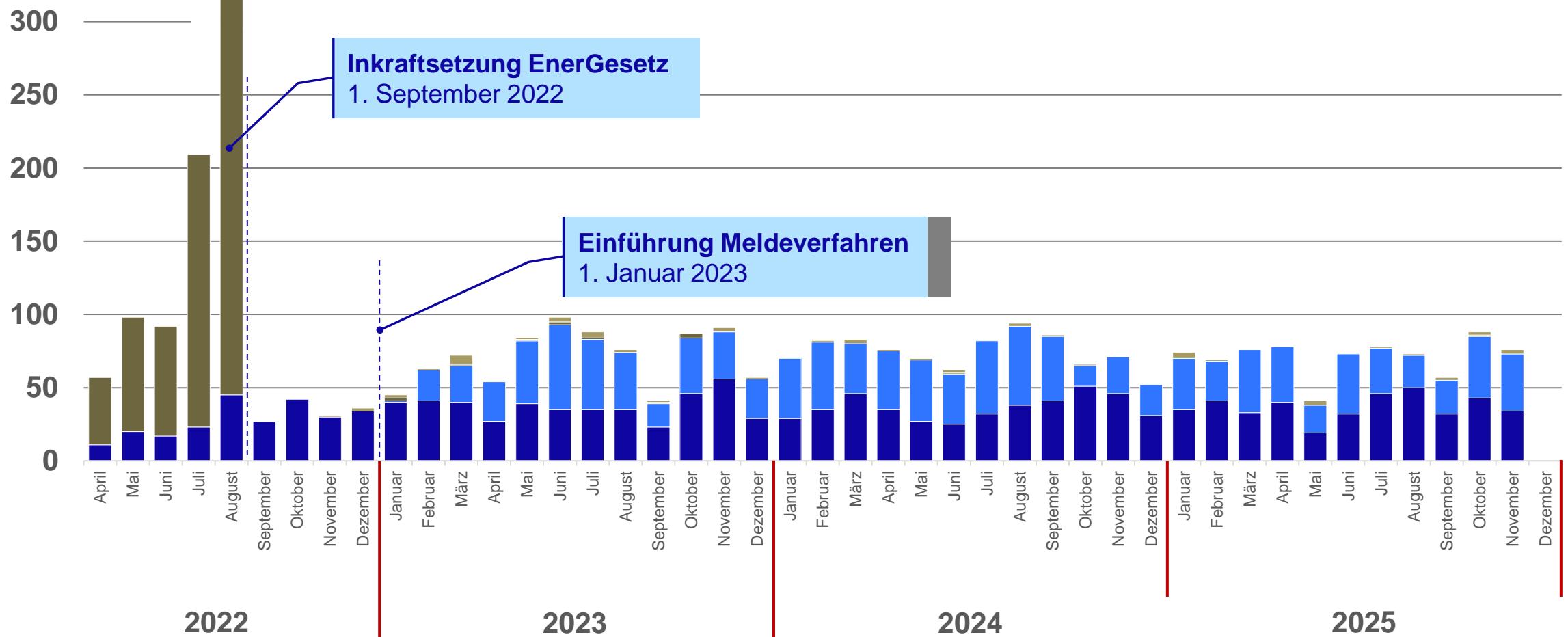
Erteilte Bewilligungen für Heizungsanlagen

fossile Energieträger
befristete Bewilligung

fossile Energieträger
unbefristete Bewilligung

Erneuerbare
im Meldeverfahren

Erneuerbare
mit Baubewilligung



CO₂-freier Zement wird produziert

18.6.2025: Einweihung der global ersten CCS (CarbonCapture&Storage) Installation in Zementwerk Brevik No



Machen!

**Wir
haben
ein
Klimaziel.**

Gemeinsam arbeiten wir darauf hin.

**Mehr Zürich –
weniger CO₂**



Prolog

Florian Suter, UGZ

Johannes Besch, SSZ

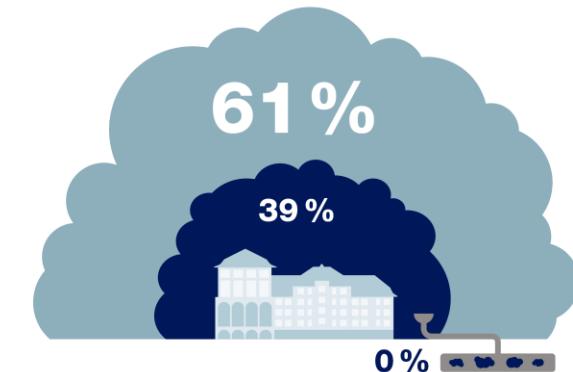
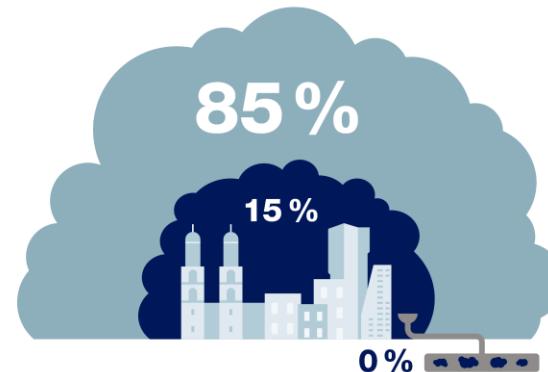
Doing Netto-Null Stadt Zürich

Grundlagen und aktueller Stand

Fachtagung des gemeinnützigen Wohnungsbaus, 5. Dezember 2025

Florian Suter, Projektleiter Klima und Umwelt

Klimaschutzziele Stadt Zürich



Gesamtstadt

**Direkte
Treibhausgasemissionen
minus negative Emissionen**

**Netto-Null bis
2040**

**Indirekte
Treibhausgasemissionen**

Minus 30% pro
Einwohner*in bis 2040
(gegenüber 1990)

Stadtverwaltung

**Netto-Null bis
2035**

Minus 30% bis 2035
(gegenüber 1990)

Territoriales Stadtgebiet

Einflussbereich Verwaltung

*inkl. klimarelevante Beteiligungen
u.a. SAW, SFW, SEW, PWG*

Klimaschutz-Umsetzungspfad



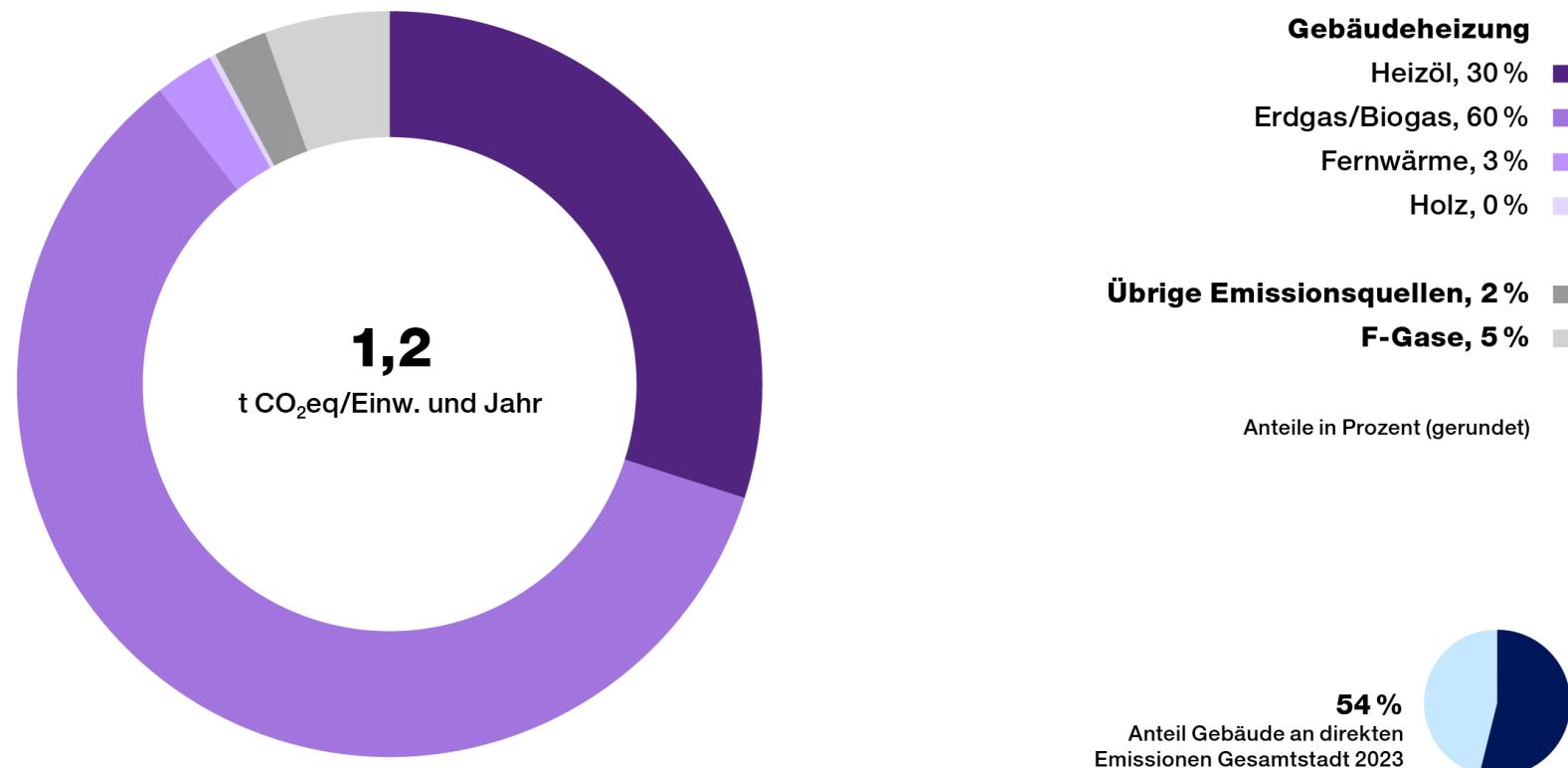
Jährliche Berichterstattung



Gesamtstadt direkte THG-Emissionen 2023: Fokus Gebäude

Total: 2.3 t CO₂eq/Einw. und Jahr

Direkte THG-Emissionen Gebäude, Gesamtstadt 2023



Massnahmen

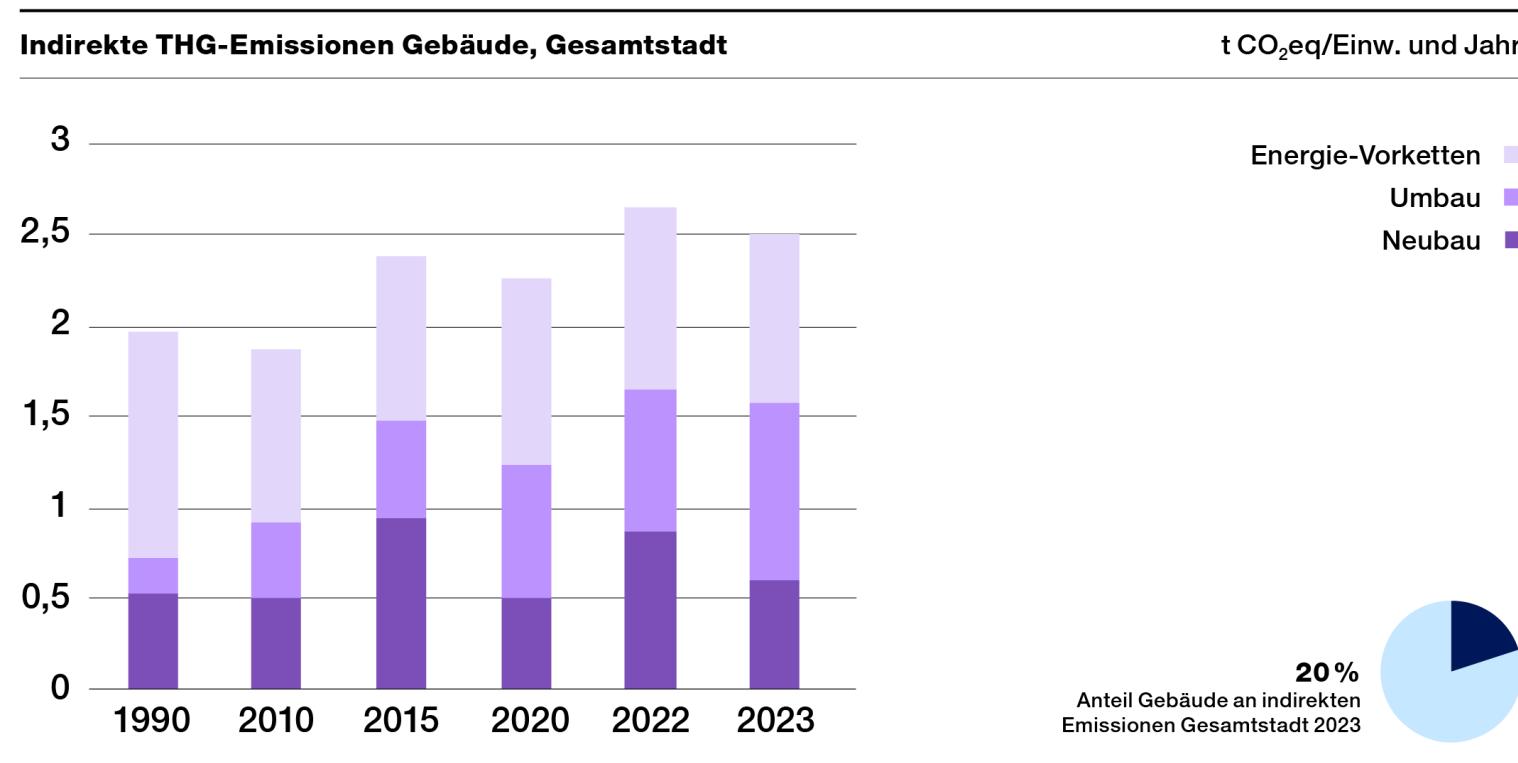
- Gebäude sanieren
- Betrieb optimieren
- Weniger heizen
- Heizungen ersetzen
- Fernwärme ausbauen

Heizöl und Erdgas verursachen noch einen Grossteil der direkten THG-Emissionen der Gesamtstadt im Bereich Gebäude.

Quelle: Stadt Zürich
Netto-Null Zwischenbericht 2024

Gesamtstadt indirekte THG-Emissionen 2023: Fokus Gebäude

Total: 12.5 t CO₂eq/Einw. und Jahr



Die Zunahme der Bautätigkeit seit 1990 hat zu mehr indirekten THG-Emissionen der Gesamtstadt geführt.

Massnahmen

- Klimaschonende Baumaterialien
- Kreislauforientiert bauen
- Suffizient bauen

Quelle: Stadt Zürich
Netto-Null Zwischenbericht 2024

Erkenntnisse für den weiteren Weg

1. Klimaschutz ist eine **gemeinsame Aufgabe**
 - Klarheit über die eigene Rolle ist wichtig für eine zielführende Zusammenarbeit aller Akteure
2. Klimaschutz verursacht **verschiedene Zielkonflikte**
 - Explizite Benennung von Zielkonflikten ist die Grundlage für deren Adressierung
3. Klimaschutz **bietet Möglichkeiten**
 - Dinge bewusst anders zu denken kann bei der Lösungsfindung und der Komplexitätsreduktion helfen

Merci für die Aufmerksamkeit!

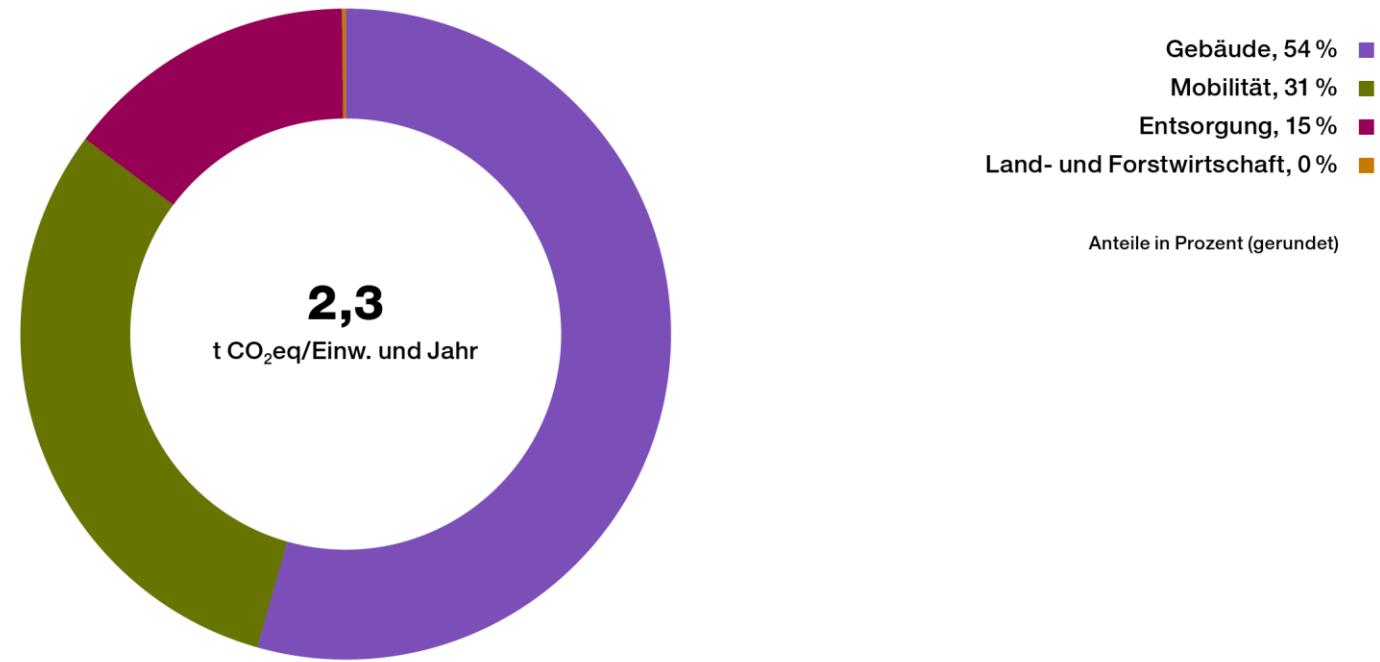
Klimaschutz Stadt Zürich:
www.stadt-zuerich.ch/klimaschutz

Veröffentlichung Berichterstattung 2025:
11. Dezember 2025



Gesamtstadt direkte THG-Emissionen 2023

Direkte THG-Emissionen Gesamtstadt 2023



Der Bereich Gebäude ist für über die Hälfte der direkten THG-Emissionen im Stadtgebiet verantwortlich.

Quelle: Stadt Zürich
Netto-Null Zwischenbericht 2024

Gesamtstadt indirekte THG-Emissionen 2023

Indirekte THG-Emissionen Gesamtstadt 2023



Quelle: Stadt Zürich
Netto-Null Zwischenbericht 2024

(Nicht Teil des Berichts.)

Wohnflächenverbrauch in der Stadt Zürich Zahlen & Fakten

Fachtagung «Gemeinnütziger Wohnungsbau»
Zürich, 05.12.2025
Johannes Besch

Agenda

1. Einstiegsfrage
2. Wohnflächenverbrauch – Historische Entwicklung
3. Faktoren für den heutigen Wohnflächenverbrauch
4. Zusammenfassung & Ausblick
5. Fragen

1 Einstiegsfrage

Einstiegsfrage

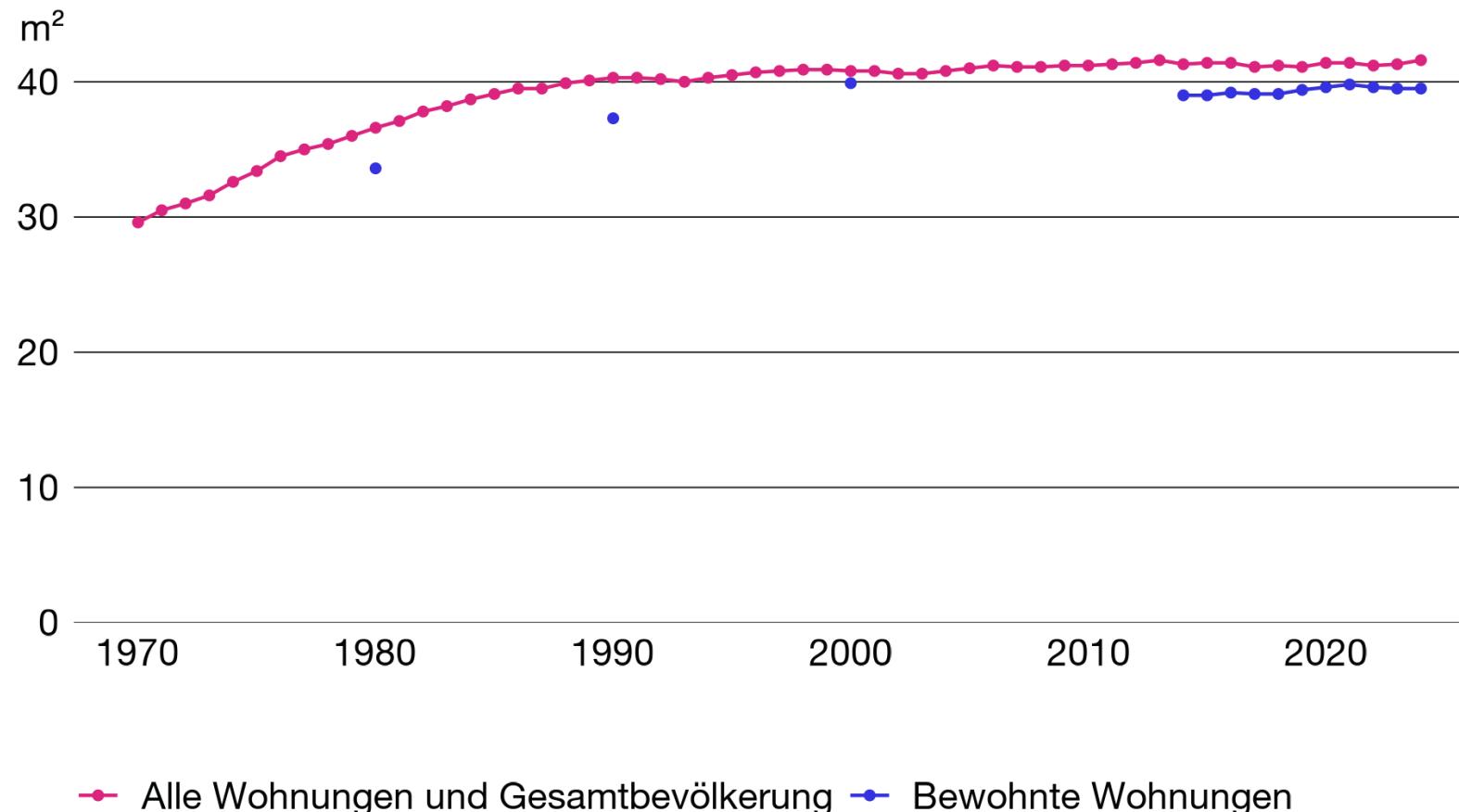
Gibt es in der Stadt Zürich wirklich zu wenige Wohnungen?

2 Wohnflächenverbrauch – Historische Entwicklung

Wohnflächenverbrauch

Wohnflächenverbrauch letzte 50 Jahre um 33 % gestiegen

Durchschnittlicher Wohnflächenverbrauch pro Kopf



Wohnflächenverbrauch

Was machen 10 m² mehr Wohnfläche pro Person aus?

- Bei Verbrauch von 1970 hätten 575 000 Personen auf der heutigen Zürcher Wohnfläche Platz
- Mit heutigem Wohnflächenverbrauch und Belegung müssten 65 000 Wohnungen neu entstehen, damit die Stadt auf 575 000 Personen anwachsen kann: entspricht Wohnbautätigkeit der letzten 40 Jahre

3 Faktoren für den heutigen Wohnflächenverbrauch

Faktoren für den heutigen Wohnflächenverbrauch

Wo wird viel Fläche verbraucht?

1. Unterbelegung von Wohnungen
2. Haushaltsgrösse
3. Alter der Bewohner*innen
4. Anzahl Zimmer
5. Eigentumsart

1. Unterbelegung

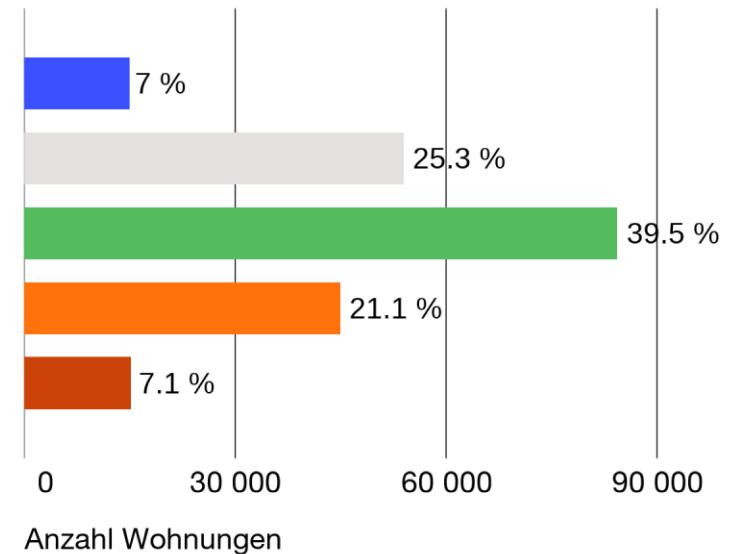
Jede vierte Wohnung ist unterbelegt

Belegung	Beispiel Definition
überbelegt	2 Personen in 1 Zimmer
vollständig belegt	2 Personen in 2 Zimmer
Belegungsvorschrift	2 Personen in 3 Zimmer
unterbelegt	2 Personen in 4 Zimmer
deutlich unterbelegt	2 Personen in 5 Zimmer

Wohnungen nach Belegungsgrad

2024

- Überbelegt
- Vollständig belegt
- Belegungsvorschrift
- Unterbelegt
- Deutlich unterbelegt



2. Haushaltsgrösse

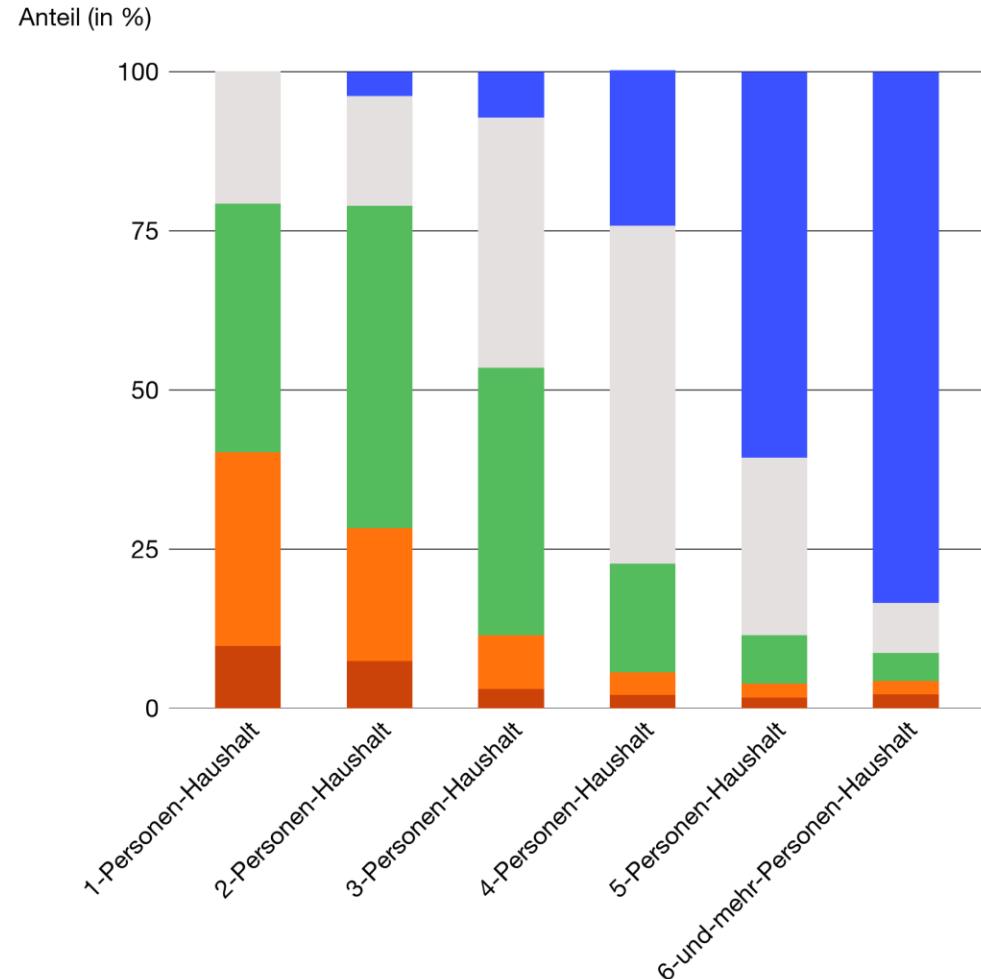
Wohnflächenverbrauch sinkt ab 3 und mehr Personen im Haushalt deutlich

- 1-Personen-Haushalte (44 % aller Haushalte): verbrauchen im Schnitt 63 m²
- 2-Personen-Haushalte (27 %): verbrauchen über 40 m²
- 3- und mehr-Personen-Haushalte (29 %): verbrauchen im Schnitt weniger als 30 m²

Haushalte nach Haushaltsgrösse und Belegungsgrad

2024

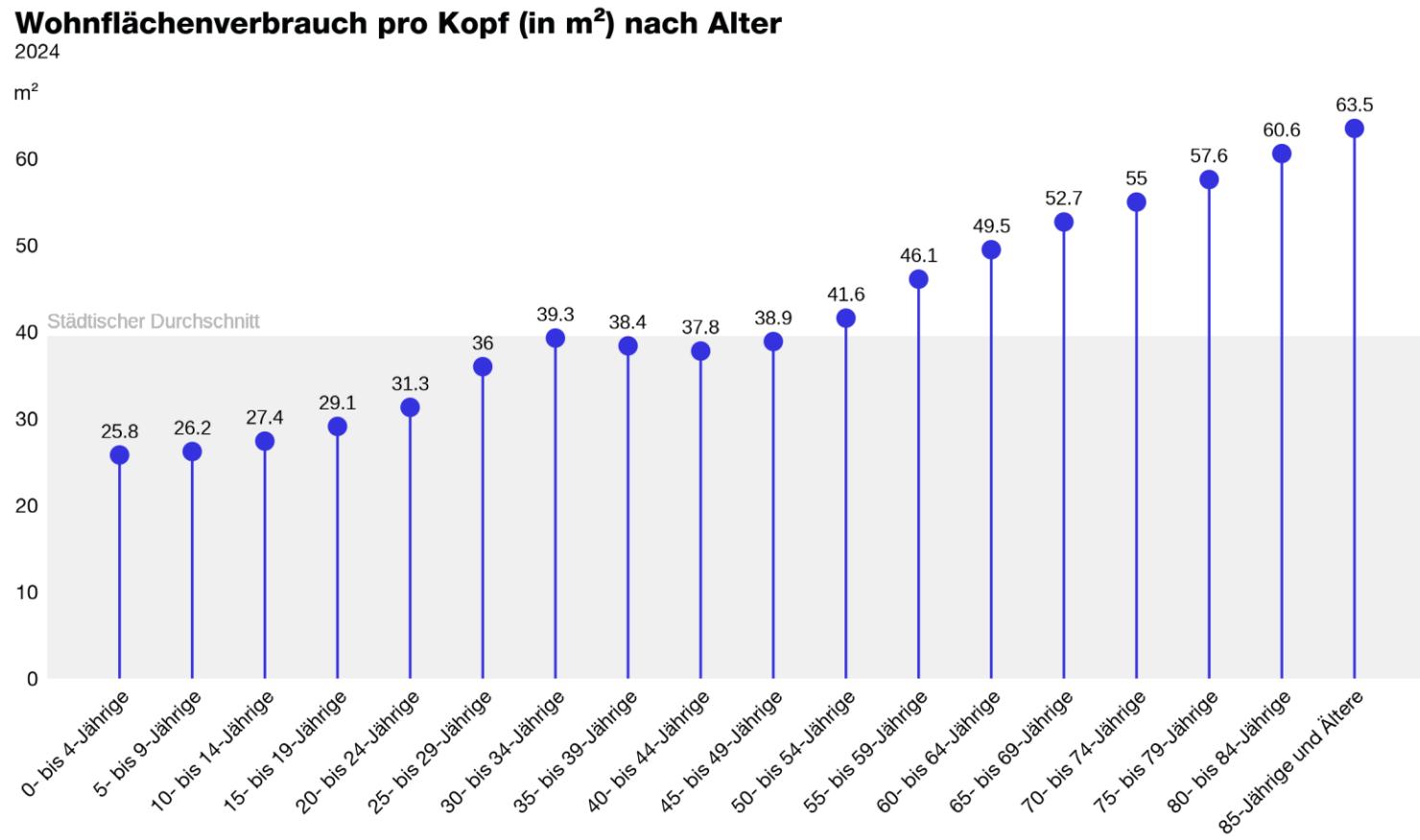
- Überbelegt
- Vollständig belegt
- Belegungsvorschrift
- Unterbelegt
- Deutlich unterbelegt



3. Alter der Bewohner*innen

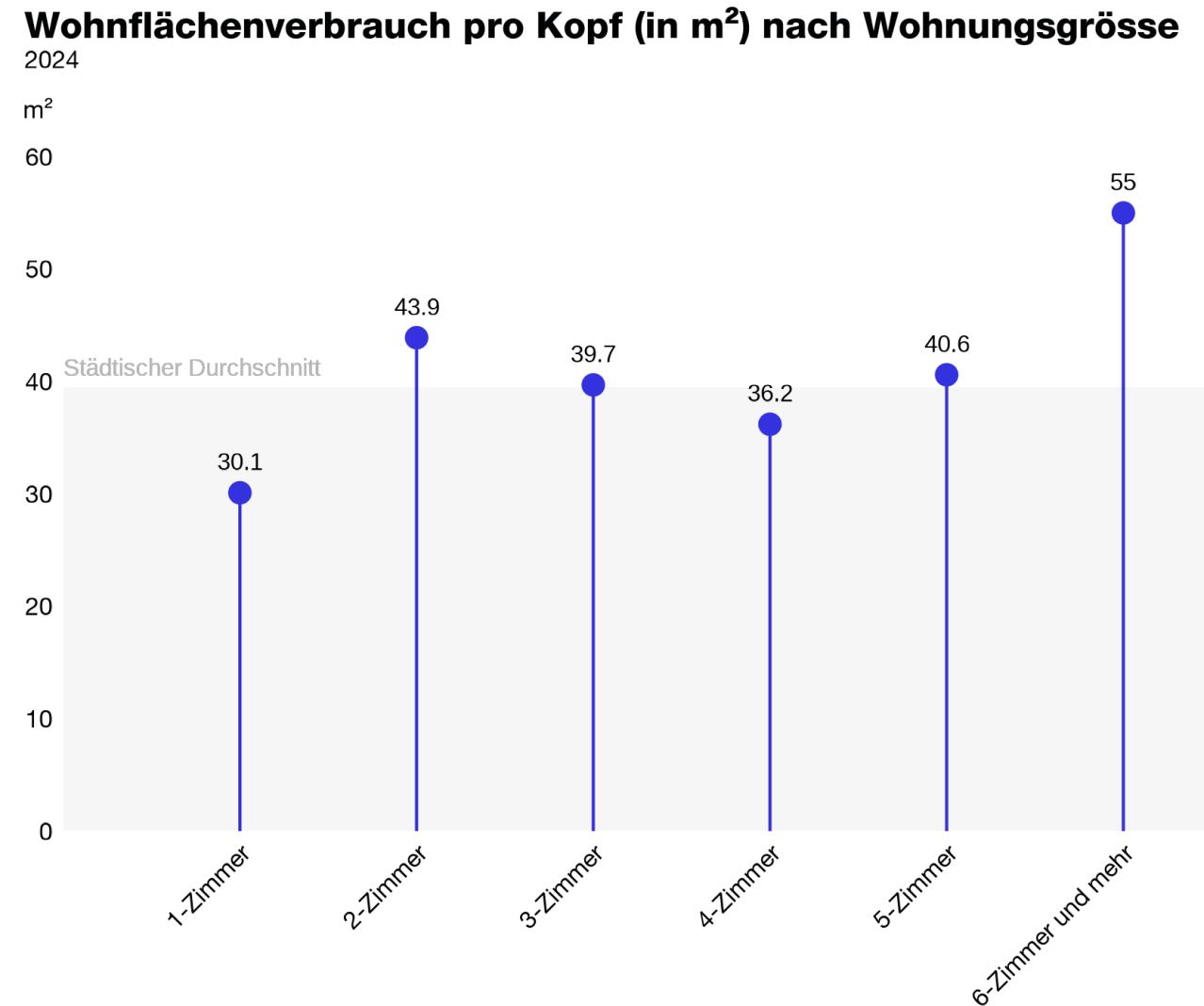
Je älter, desto mehr Fläche

- Ab 50 Jahren überdurchschnittlicher Flächenverbrauch
- Fast jede dritte Person ist 50 und älter



4. Anzahl Zimmer

Rund jede vierte Wohnung ist eine 2-Zimmer-Wohnung

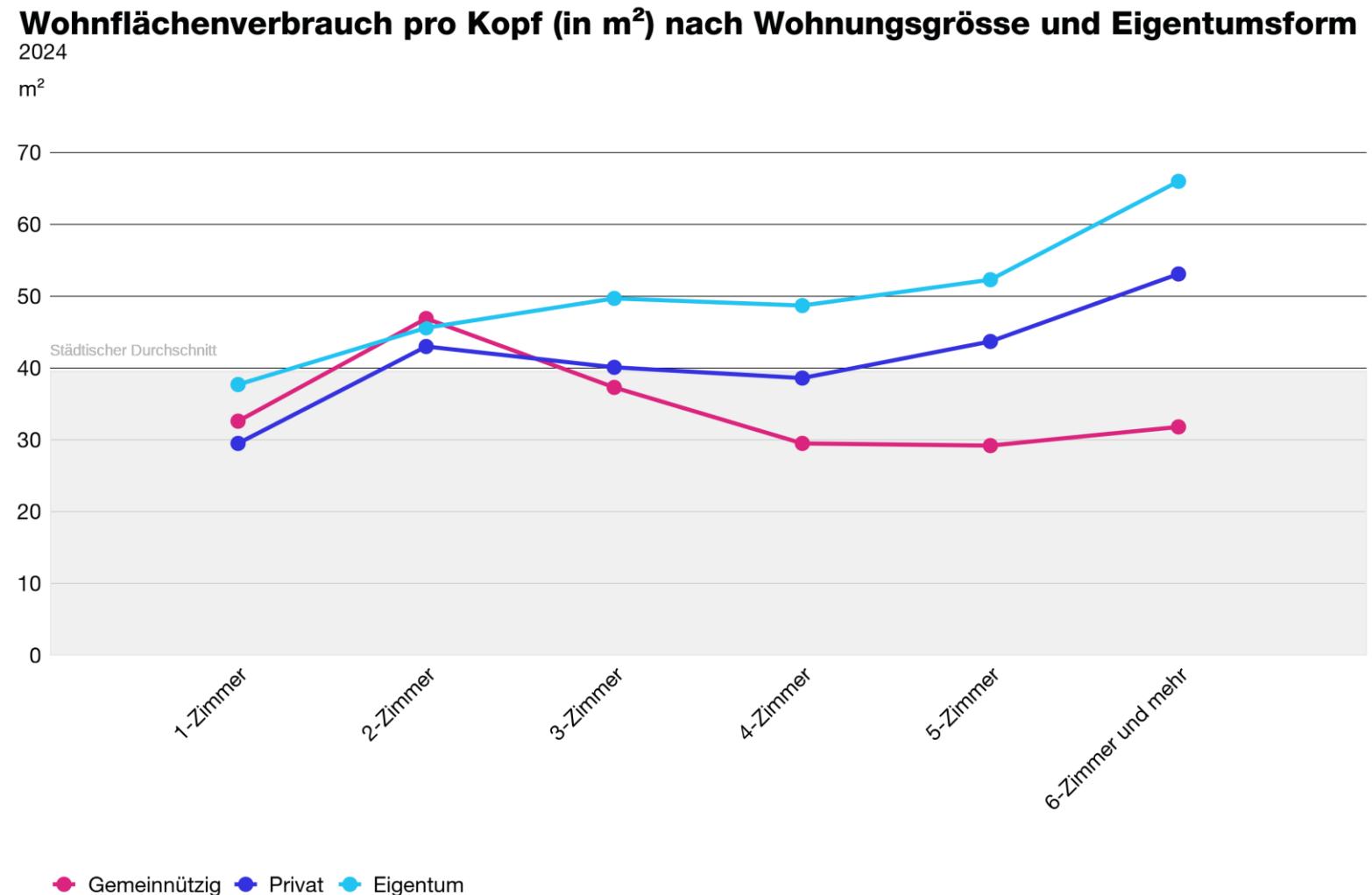


5. Eigentumsart

Flächenverbrauch bei öffentlicher Hand und Baugenossenschaften niedriger

Durchschnittlicher Wohnflächenverbrauch

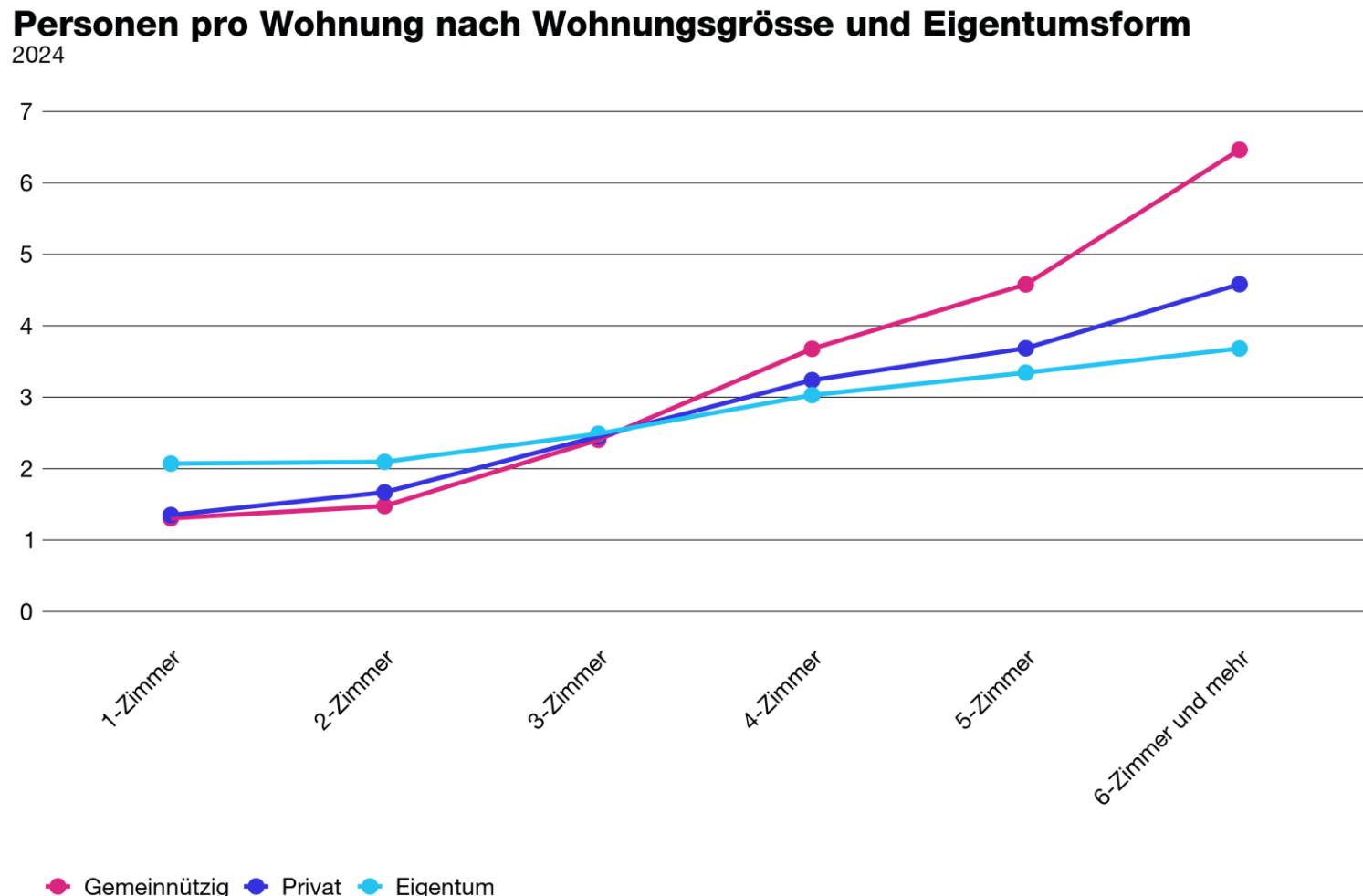
- Gemeinnützige Mietwohnung: 34 m²
- Private Mietwohnung: 40 m²
- Eigentumswohnung: 53 m²



5. Eigentumsart

Wieso niedrigerer Flächenverbrauch bei gemeinnützigen Eigentümern?

- Wohnungen gemeinnütziger Eigentümer nur minimal kleiner als bei privaten Eigentümern
- Höhere Belegung bei gemeinnützigen Eigentümern führt zu niedrigerem Wohnflächenverbrauch
- Höhere Belegung gemeinnütziger Wohnungen aber erst ab 4 und mehr Zimmern



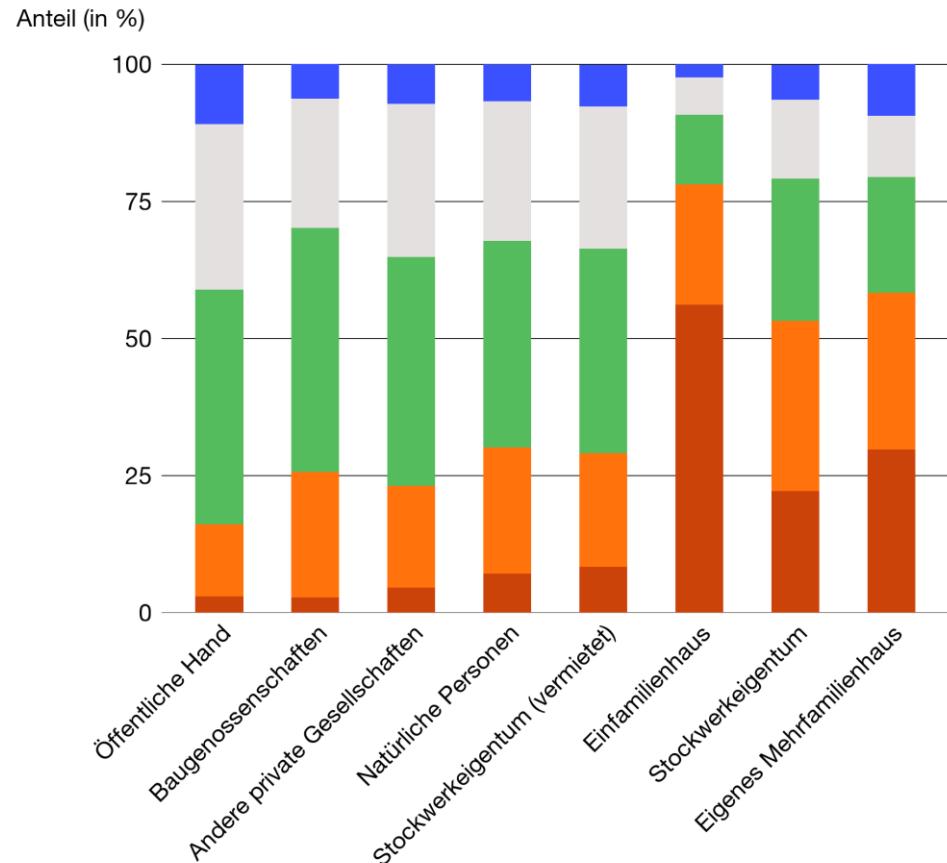
5. Eigentumsart

Unterbelegung bei Baugenossenschaften ähnlich wie bei privaten Mietwohnungen

- Eigentumswohnungen sind am stärksten unterbelegt
- Jede vierte Wohnung in Baugenossenschaften ist unterbelegt, Unterbelegung in privaten Mietwohnungen nur leicht höher
- Bei der öffentlichen Hand sind rund 16% der Wohnungen unterbelegt

Wohnungen nach Eigentumsform und Belegungsgrad
2024

Überbelegt
Vollständig belegt
Belegungsvorschrift
Unterbelegt
Deutlich unterbelegt



Öffentliche Hand: Diverse städtische Stellen (LSZ, IMMO etc.), städtische Stiftungen, Kanton, Bund und weitere öff-rechtl. Stellen

5. Eigentumsart

Hypothetisches Rechenbeispiel: eine Stadt ohne Unterbelegung

Ohne Unterbelegung in gemeinnützigen Wohnungen:

- Hätten mindestens 14 000 Personen zusätzlich Platz, ohne dass eine einzige Wohnung gebaut würde
- Alternativ 7 000 neue Wohnungen schaffen (~ Wohnbausaldo der letzten 3 Jahre)

Ohne Unterbelegung in allen Mietwohnungen:

- Platz für mindestens 60 000 Personen mehr (~ Bevölkerungswachstum seit 2010)
- Alternativ grob 30 000 Wohnungen bauen (~ Wohnbautätigkeit der letzten 15 Jahre)

Ohne Unterbelegung in allen Wohnungen:

- Platz für mindestens 75 000 Personen

4 Zusammenfassung

Zusammenfassung

Wer verbraucht wieviel?

- Personen ab 50 Jahren sowie 1- und 2-Personen Haushalte sind besonders häufig in unterbelegten Wohnungen und verbrauchen viel Fläche
- Flächenverbrauch: Eigentum > Miete
- Flächenverbrauch: Nicht gemeinnützig > Gemeinnützig
- Jede vierte Wohnung ist unterbelegt (bei Baugenossenschaften nur leicht unter dem Durchschnitt, bei öffentlicher Hand deutlich tiefer)

Ausblick

Hat Zürich wirklich zu wenig Wohnungen?

- Die städtischen Bevölkerungsszenarien rechnen für 2050 mit 566 000 Personen
- Mit heutigem Wohnflächenverbrauch und Belegung gibt es nicht genug Wohnungen für 566 000 Personen, mit Verbrauch von 1970 hingegen schon
- Wohnraumknappheit ist nicht nur eine Frage der Anzahl Wohnungen, sondern auch von Allokation, Belegung und Flächenverbrauch

5 Verständnisfragen?

Vielen Dank.

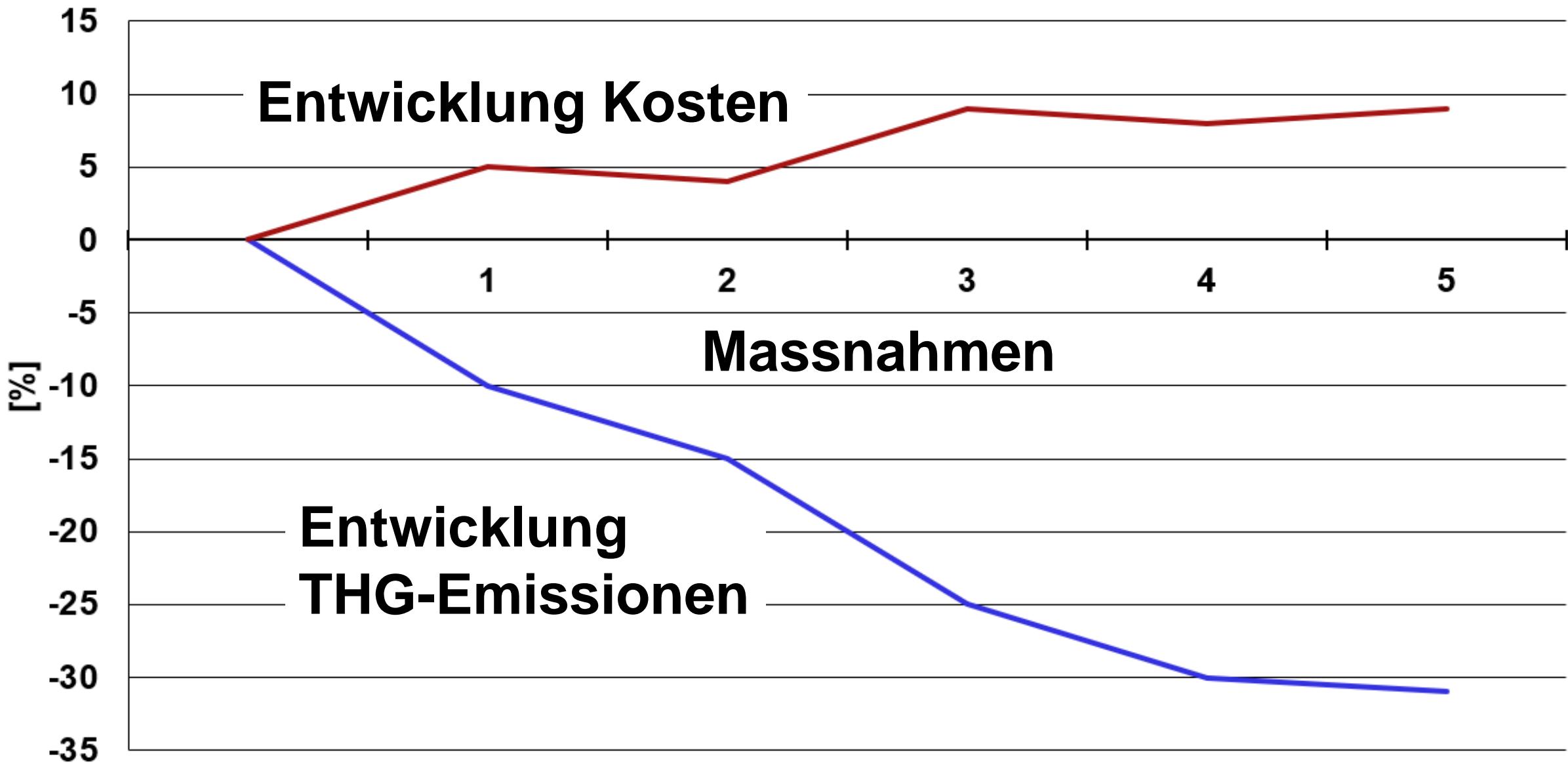
Fachtagung «Gemeinnütziger Wohnungsbau»
Zürich, 05.12.2025
Johannes Besch

Hebel

Michael Pöll, AHB

Hebel. Kostenbasierte Massnahmenplanung

14. Fachtagung des gemeinnützigen Wohnungsbaus
Zürich, 05.12.2025
Michael Pöll



Amt für Hochbauten

Einer der grössten Bauträger der Schweiz



220 Mitarbeiterinnen und
Mitarbeiter (50/50)

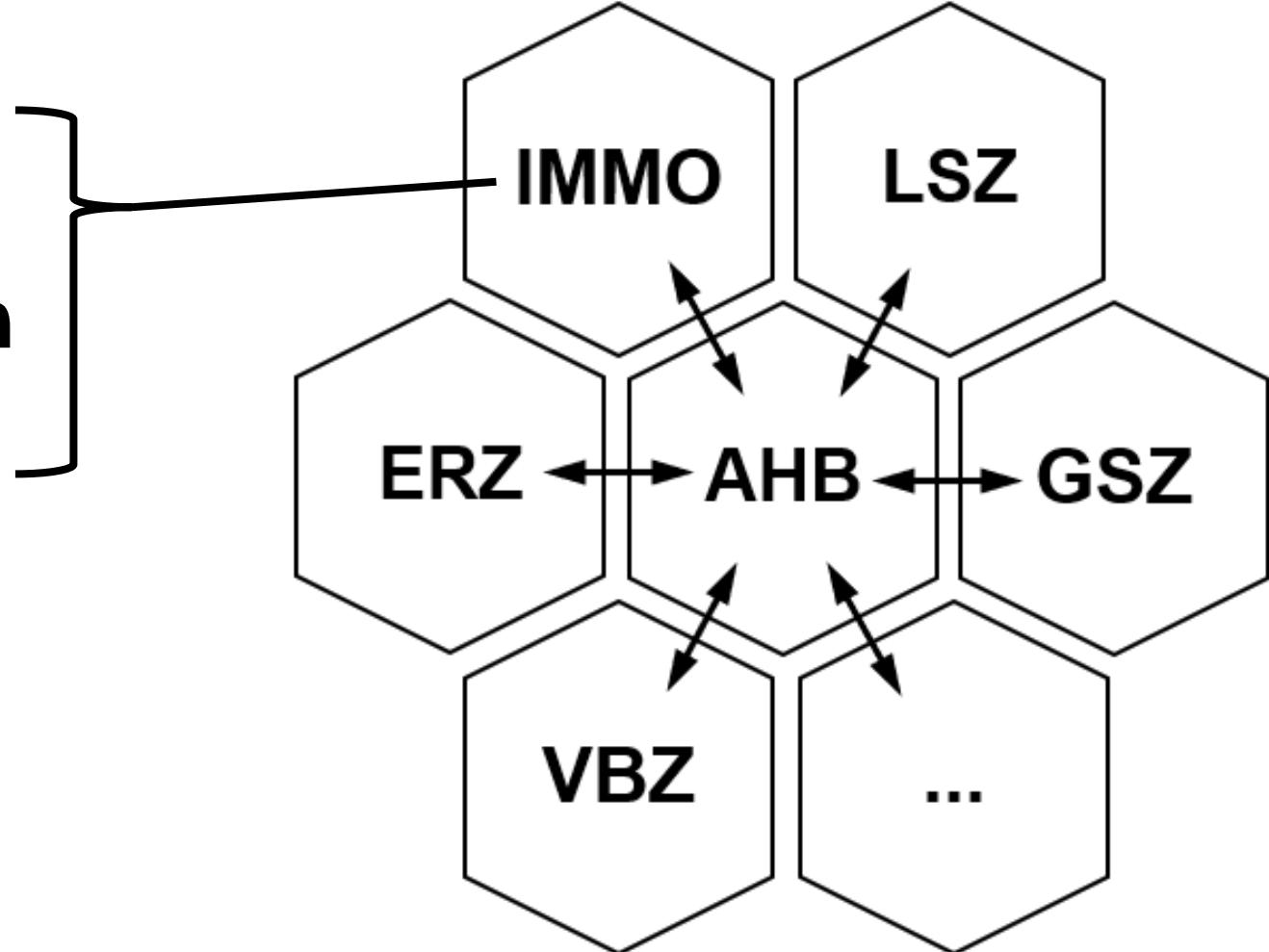
6500
stadteigene Bauten

550 Mio. Franken
verbauen wir pro Jahr

50 Architekturwettbewerbe
und Planerwahlen pro Jahr

Städtischer Baudienstleister

Schulen
Verwaltungsbauten
Gesundheitsbauten
Sportbauten
....



Netto-Null Ziel

	Stadt Zürich Abstimmung 2022	Stadtverwaltung Stadtratsbeschluss 2021
Direkte Treibhausgasemissionen <u>minus</u> negative Emissionen	Netto-Null bis 2040	Netto-Null bis 2035
Indirekte Treibhausgasemissionen	Minus 30% pro Einwohner/in bis 2040 (gegenüber 1990)	Minus 30% bis 2035 (gegenüber 1990)

Fokus auf Massnahmen und Investitionen in Zürich.
Es kommen **keine** Klimaschutzzertifikate zum Einsatz.

Meilenschritte 23



Klimaneutrale Stadt	Intelligente Ressourcennutzung	Gesundes städtisches Umfeld	Vernetzte Stadtnatur
Minergie-P-ECO	Erhalt des Gebäudebestandes	ECO-Label	Minimum an versiegelten Flächen
Grenzwert 1	Stadt als Materiallager	Sommerlicher Wärmeschutz	Ökologisch wertvolle Lebensräume
Fossilfreie Wärmeerzeugung	Einfache und trennbare Konstruktionssysteme	Hohe Aufenthaltsqualität im Außenraum	Grossbäume
Gebäude produzieren Energie	Nachwachsende und rezyklierte Baustoffe		

Aktionsplan für Bauvorhaben

Massnahme	Reduktionspotential auf Einzelgebäud[e]	Reduktionskosten in SFR/t	Kostenauswirkung aus Projektebene
Emissionsreduktion			
Reduktion UG-Volumen	max. 15% ^[1] (NB)	keine Angaben verfügbar	In der Regel Kostenminderung
Hybridbau (Holzbau)	max. 12% (NB)	3500-5500.-/t (ohne temporäre Kohlenstoff-Einlagerung)	5%
Kaskadenlüftung	max. 5% (NB)	keine Angaben verfügbar	Kostenminderung ^[2]
THG-optimierte Baumaterialien	10 - 20% (NB) 3 - 5% (IS)	200 - 3000.-/t	Mehrkosten im Promille bis tiefen Prozentbereich
Re-Use Bauteile	projektspezifisch	projektspezifisch	projektspezifisch
Baumaschinen, Bautransporte	max. 10% ^[3] (NB/IS)	300 - 2500.-/t ^[4]	keine Angaben verfügbar
Fossilfreie Bauheizung	max. 1% ^[1] (NB/IS)	keine Angaben verfügbar	keine Angaben verfügbar
Umgebung	noch unbekannt	keine Angaben verfügbar	keine Angaben verfügbar
(temporäre) Kohlenstoffspeicherung (methodische Anrechenbarkeit in Abstimmung)			
Hybridbau (Kohlenstoff-Einspeicherung)	max. 15% ^[5] (NB)	1500-2500.-/t (mit THG-Vermeidung durch Hybridbau)	Kostenneutral bzw. in Massnahme "Hybridbau" enthalten.
Betonabbruch carbonatisiert	1 - 2% (NB)	500 - 2000.-/t	Mehrkosten im Promille bis sehr tiefen Prozentbereich
Pflanzenkohlebeton	10 – 20% ^[5] (NB)	900.-/t	Mehrkosten im Promille bis sehr tiefen Prozentbereich

- [1] Grobabschätzung
- [2] etwa 5% Kosteneinsparung auf Lüftungsgewerk
- [3] E-Baustelle: Nutzen und Machbarkeit der Elektrifizierung von Baustellen
- [4] Erste Erfahrungswerte aus Einzelprojekten und Projektion für zukünftige Baustellen
- [5] Die methodischen Details der Anrechnung sind noch nicht abschliessend festgelegt

Aktionsplan für Bauvorhaben

Massnahme	Reduktionspotential auf Einzelgebäud[e]	Reduktionskosten in SFR/t	Kostenauswirkung aus Projektebene
Emissionsreduktion			
Reduktion UG-Volumen	max. 15% ^[1] (NB)	keine Angaben verfügbar	In der Regel Kostenminderung
Hybridbau (Holzbau)	max. 12% (NB)	3500-5500.-/t (ohne temporäre Kohlenstoff-Einlagerung)	5%
Kaskadenlüftung	max. 5% (NB)	keine Angaben verfügbar	Kostenminderung ^[2]
THG-optimierte Baumaterialien	10 - 20% (NB) 3 - 5% (IS)	200 - 3000.-/t	Mehrkosten im Promille bis tiefen Prozentbereich
Re-Use Bauteile	projektspezifisch	projektspezifisch	projektspezifisch
Baumaschinen, Bautransporte	max. 10% ^[3] (NB/IS)	300 - 2500.-/t ^[4]	keine Angaben verfügbar
Fossilfreie Bauheizung	max. 1% ^[1] (NB/IS)	keine Angaben verfügbar	keine Angaben verfügbar
Umgebung	noch unbekannt	keine Angaben verfügbar	keine Angaben verfügbar
(temporäre) Kohlenstoffspeicherung (methodische Anrechenbarkeit in Abstimmung)			
Hybridbau (Kohlenstoff-Einspeicherung)	max. 15% ^[5] (NB)	1500-2500.-/t (mit THG-Vermeidung durch Hybridbau)	Kostenneutral bzw. in Massnahme "Hybridbau" enthalten.
Betonabbruch carbonatisiert	1 - 2% (NB)	500 - 2000.-/t	Mehrkosten im Promille bis sehr tiefen Prozentbereich
Pflanzenkohlebeton	10 – 20% ^[5] (NB)	900.-/t	Mehrkosten im Promille bis sehr tiefen Prozentbereich

- [1] Grobabschätzung
- [2] etwa 5% Kosteneinsparung auf Lüftungsgewerk
- [3] E-Baustelle: Nutzen und Machbarkeit der Elektrifizierung von Baustellen
- [4] Erste Erfahrungswerte aus Einzelprojekten und Projektion für zukünftige Baustellen
- [5] Die methodischen Details der Anrechnung sind noch nicht abschliessend festgelegt

Reduktion UG-Volumen

Gebäude	Betonvolumen	Hochbau in m ³	Fundation/Baugrube in m ³	Anteil Fundation/ Baugrube am Total in %
Erweiterung Kunsthaus		26'300	2400	9
WS Hardau I		11'700	2300	16
AZ Rohwiesen		12'000	7600 (nur Pfähle, ohne Baugrube)	39
Turnhalle Lavater		3600	4555	56



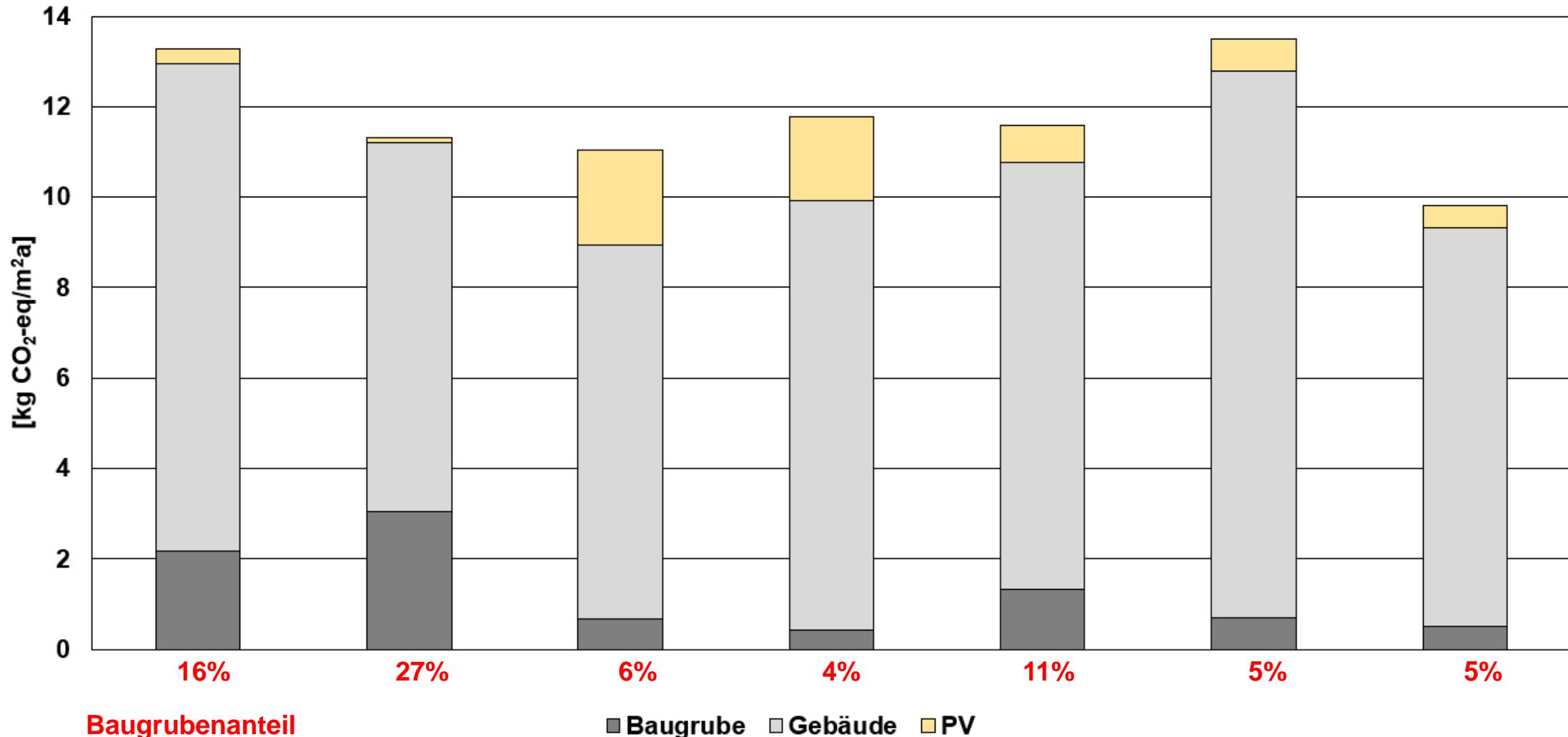
Baugrube Erweiterungsbau Kunsthaus



Baugrube Turnhalle Lavater
Webcam 22.9.2023

Reduktion UG-Volumen

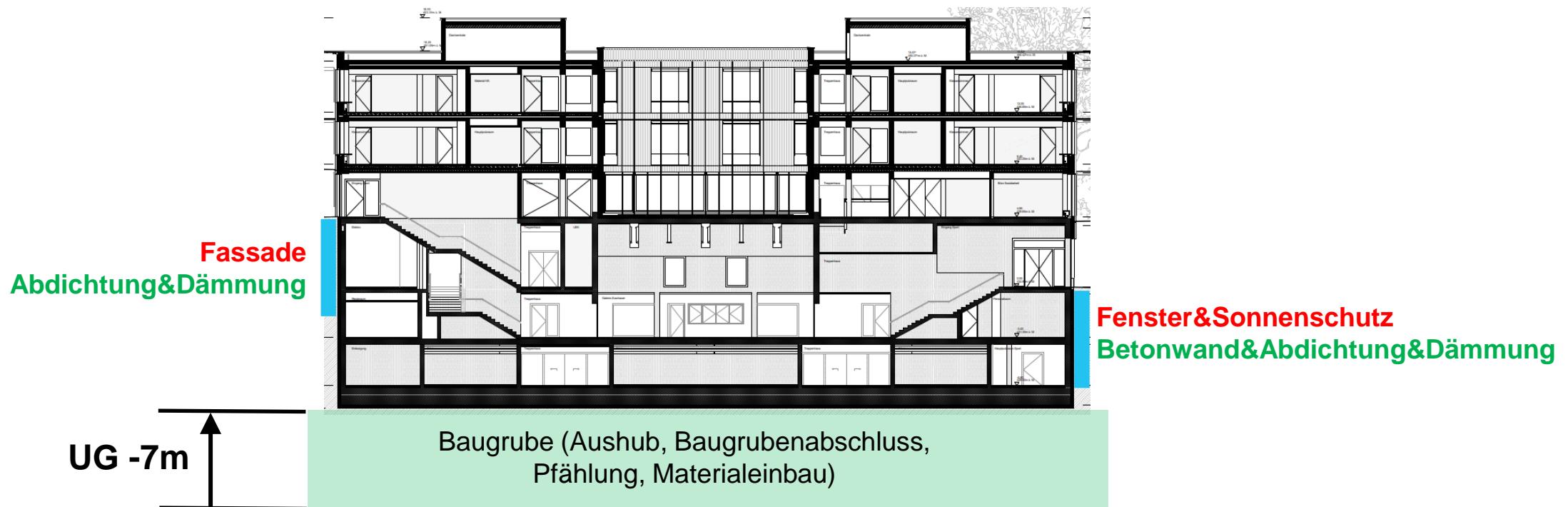
Relevanz Baugrube (Aushub/Baugrubensicherung/Pfahlungen) ausgewählte Bauprojekte



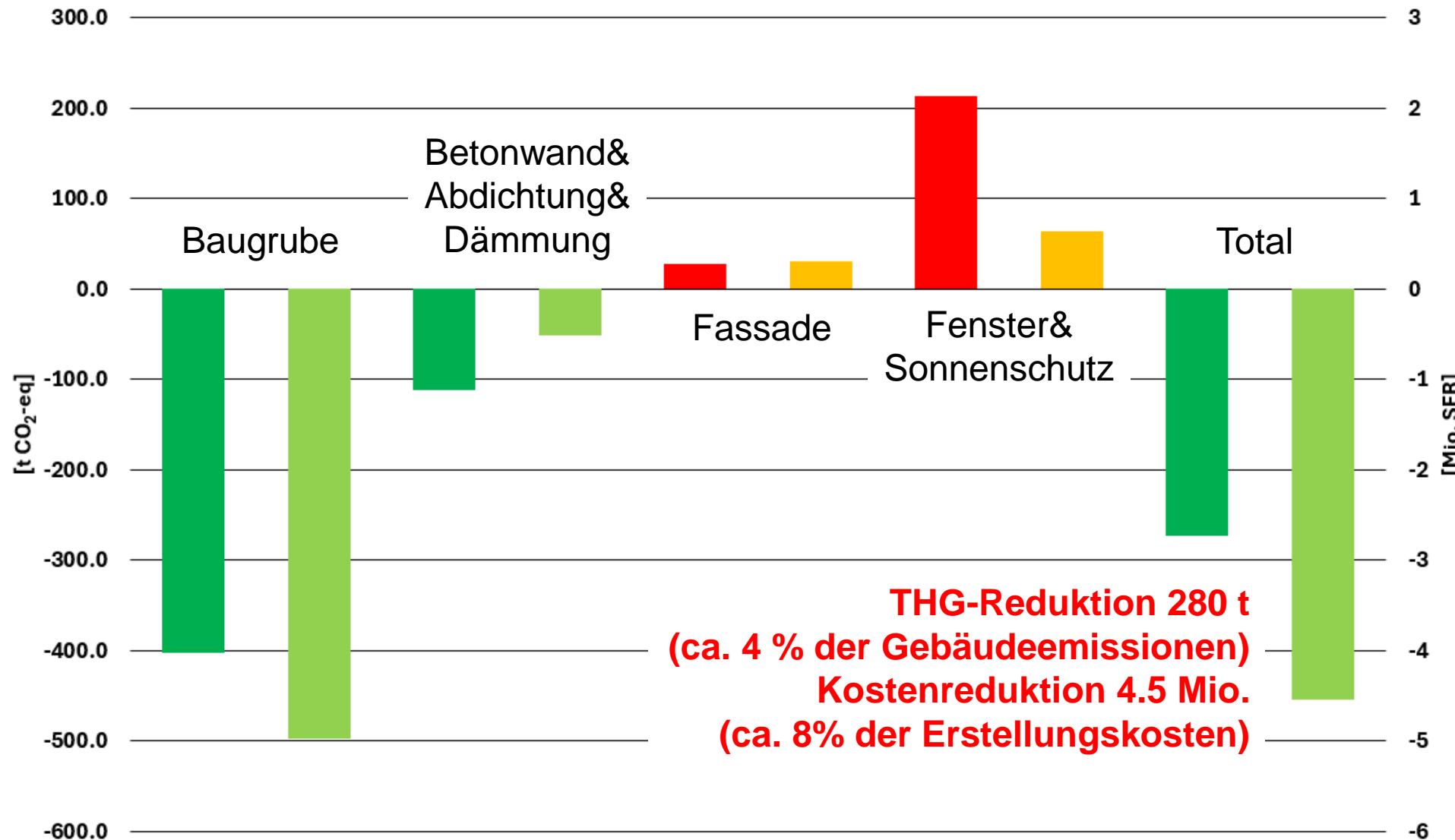
Reduktion UG-Volumen: UG -7m

Neue Bauteile/Schichten

Bauteile/Schichten die wegfallen



Reduktion UG-Volumen: UG -7m



THG-optimierte Baumaterialien

Massnahme	Reduktionspotential auf Einzelgebäud	Reduktionskosten in SFR/t	Kostenauswirkung aus Projektebene
Emissionsreduktion			
Zementart CEM III/B	7 - 11% (NB)	200.-/t	Mehrkosten im Promille bis sehr tiefen Prozentbereich
Schaumglas anstelle XPS	1 - 4% (NB)	750.-/t	Mehrkosten im Promille bis sehr tiefen Prozentbereich
FPO anstelle Bitumenabdichtung	1 - 2% (NB/IS)	keine Angaben verfügbar	Mehrkosten im Promille bis sehr tiefen Prozentbereich
THG-optimierte Steinwolle	1 - 2% (NB/IS)	1400.-/t	Mehrkosten im Promille bis sehr tiefen Prozentbereich
CCS-Zement	15 - 20% (NB)	3000.-/t	< 5%

THG-optimierte Baumaterialien

	Massnahme	THG*	Kosten	Resultierende THG-Reduktionskosten	Reduktionspotential auf Gebäudeebene
Ausgangs-lage	Primärbeton NPK B, Zementart CEM II/A				
Mass-nahme	Primärbeton NPK B, Zementart CEM III/B				

* Betonsortenrechner (rechner.pawis.ch)

THG-optimierte Baumaterialien

Betondefinition für Planer:innen

[Resultat berechnen](#) [Zu detaillierter Erfassung wechseln](#)

Betonanwendung

Hochbaubeton NPK B

Betonsorte

Primärbeton

Zementtyp

CEM II/A Schweizer Durchschnitt

Betondefinition für Planer:innen

[Resultat berechnen](#) [Zu detaillierter Erfassung wechseln](#)

Betonanwendung

Hochbaubeton NPK B

Betonsorte

Primärbeton

Zementtyp

CEM III/B Schweizer Durchschnitt

Ökobilanz-Resultate

[Übersicht Resultate](#) [Details Resultate](#) [Zusammensetzung Beton](#)

LCIA-Faktor	Herstellung	Entsorgung	Total	Einheit
Treibhausgasemissionen fossil & geogen (THG-E)	202	28.4	230	kg CO ₂ -eq/m ³
Umweltbelastungspunkte (UBP'21)	274'000	79'300	353'000	UBP/m ³
Primärenergie nicht erneuerbar (Graue Energie)	284	116	400	kWh/m ³
Primärenergie erneuerbar	29.7	4.24	33.9	kWh/m ³

Ökobilanz-Resultate

[Übersicht Resultate](#) [Details Resultate](#) [Zusammensetzung Beton](#)

LCIA-Faktor	Herstellung	Entsorgung	Total	Einheit
Treibhausgasemissionen fossil & geogen (THG-E)	106	28.4	135	kg CO ₂ -eq/m ³
Umweltbelastungspunkte (UBP'21)	178'000	79'300	257'000	UBP/m ³
Primärenergie nicht erneuerbar (Graue Energie)	306	116	421	kWh/m ³
Primärenergie erneuerbar	30.6	4.24	34.8	kWh/m ³

THG-optimierte Baumaterialien

	Massnahme	THG*	Kosten	Resultierende THG-Reduktionskosten	Reduktionspotential auf Gebäudeebene
Ausgangs-lage	Primärbeton NPK B, Zementart CEM II/A	230 kg CO ₂ -eq/m ³	150 SFR/m ³	210 SFR/t (20 SFR/m ³ : 95 kg CO ₂ -eq/m ³)	20-30% THG-Anteil Beton an Gebäuden 41% THG-Reduktion 90% Umsetzung 7-11 %
Massnahme	Primärbeton NPK B, Zementart CEM III/B	135 kg CO ₂ -eq/m ³	170 SFR/m ³		
Resultat		95 kg CO ₂ -eq/m ³ (Minus 41%)	20 SFR/m ³ (Plus 13%)		

* Betontonsortenrechner (rechner.pawiis.ch)

Unter der Annahme von 5% Betonkostenanteil an den Gebäudeerstellungskosten liegen die Mehrkosten unter 1%

Re-Use Kindergarten Mööslistrasse

Einsparung Treibhausgase: ca. 30% (11.1 t)

Gesamte Kosteneinsparung von Re-Use Bauteilen

KV KDG Mööslistrasse (geplante Bauteile als neu berücksichtigt)	231'166
Abzug Bauabrechnung der Re-Use Bauteile	128'540
Abzug Gesamthonorare für Re-Use	<hr/> 81'627
<hr/>	

Total Minderkosten	21'000	9%
---------------------------	---------------	-----------

Minderkosten bezogen auf

Erstellungskosten BKP 1-9 (CHF 1'671'000 inkl. MwSt):	1.2%
Gebäudekosten: BKP 2 (CHF 1'388'000 inkl. MwSt):	1.5%

Fachstudie Einsparung THG-Emissionen

Fachstudie Kostenauswertung

Fazit

- Mit Mehrkosten von 5-10% können substantielle THG-Einsparungen erzielt werden
- In frühen Phasen auch kostensenkend (UG-Volumen)
- Reduktionspotentiale im Projektverlauf identifizieren
- Low hanging fruits mitnehmen (z.B. Kaskadenlüftung)
- Die Summe der Einzelmaßnahmen führt zum Ziel

Vielen Dank.

Umsetzungsstrategien

Nicolas Disch, LSZ

Fabian Stutz, ABZ

Stefan Kälin, BG Zurlinden

Daniela Ziswiler, FGZ

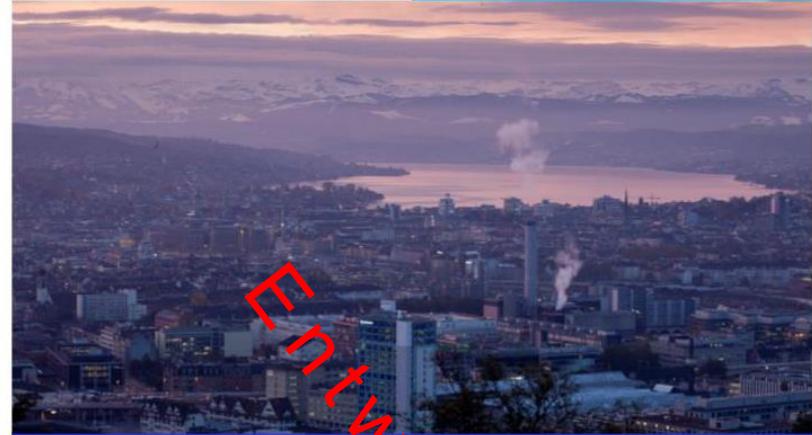


LSZ Umsetzungsstrategie Netto Null

Fachtagung des gemeinnützigen Wohnungsbaus
5. Dezember 2025
Nicolas Disch, Liegenschaften Stadt Zürich

Ausgangslage

- Zürich will bis 2035 innerhalb der Stadtverwaltung klimaneutral sein
- Liegenschaften Stadt Zürich (LSZ) spielt zur Erreichung dieser Ziele eine relevante Rolle. LSZ vertritt die Stadt Zürich als Eigentümerin, Investorin und Bewirtschafterin für alle kommunalen, an Dritte vermieteten Bauten
- Fossile Heizungen sind der grösste Treiber der direkten Emissionen
- Im Umgang mit THGE lassen sich bei LSZ vier wirkungsvolle Handlungsfelder benennen: «Portfoliomanagement», «Bauen & Entwickeln», «Akquirieren» und «Bewirtschaften»



Entwurf

LSZ Umsetzungsstrategie Netto Null

Verfasser
Thiébaut Parent, Lemon Consult AG
Nicolas Disch, LSZ
Stefan Lutz, LSZ

Zürich, Oktober 2025

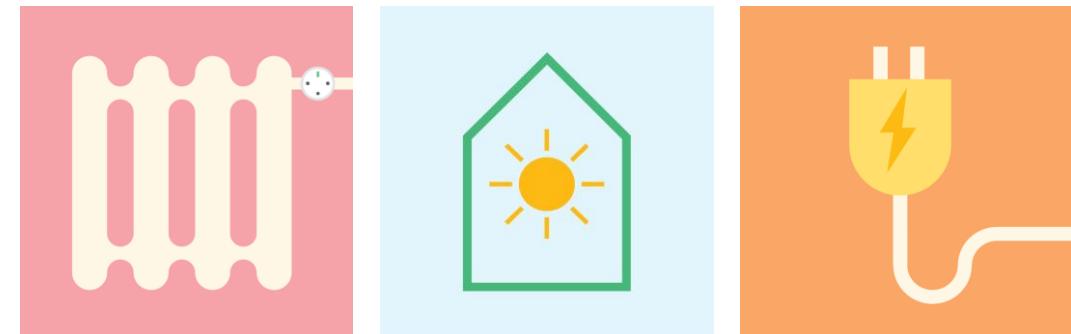
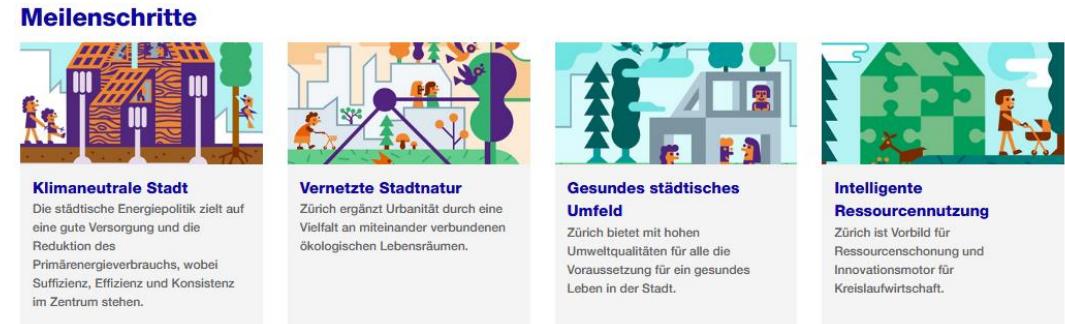
Direkte Emissionen

Bei Neubauten, Verdichtungen, Umnutzungen, Gesamt- und Teilinstandsetzungen werden (Gemäss Meilenschritte 23)

- **erneuerbare Energieträger konsequent genutzt**
- **die Installation einer PV-Anlage systematisch geprüft und umgesetzt**
- **Effizienzmassnahmen an der Gebäudehülle projektspezifisch vorgenommen**

Folgende Tätigkeiten werden im Bestand ausserhalb der ordentlichen Bautätigkeit verfolgt

- **Dekarbonisierung des Bestands**
 - Drei Leitprinzipien: einfache Lösungen zuerst, alte Anlagen priorisieren, Verbundlösungen vor Einzellösungen
- **PV-Zubau**
- **Betriebsoptimierungen**



Dekarbonisierungsgrad LSZ-Portfolio

Stand 20.08.2025

LSZ Wohnsiedlungen 67% erreicht – Ziel 100% im Jahr 2030

Total 60 Wärmeerzeugungsanlagen

LSZ Einzelwohnliegenschaften 28% erreicht – Ziel 100% im Jahr 2035

Total 461 Wärmeerzeugungsanlagen

Diverse Teilportfolios 21% erreicht – Ziel 100% im Jahr 2035

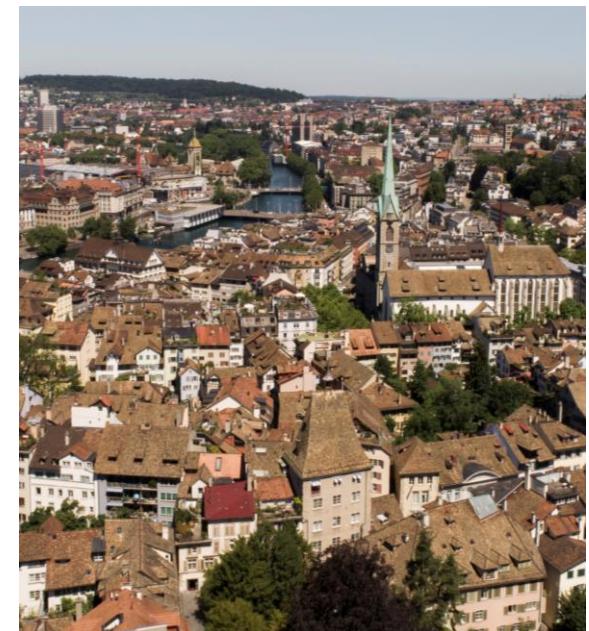
Total 120 Wärmeerzeugungsanlagen

Gastrobetriebe 48% erreicht – Ziel 100% im Jahr 2035

Total 31 Wärmeerzeugungsanlagen

Indirekte Emissionen

- **Quantifizierung** graue Energie im Bestand in Erarbeitung zur Definition eines **Absenkpfades** (Portfoliosicht)
- **Zielkonflikt** zwischen Erfüllung der wohn- und sozialpolitischen Ziele und dem Umgang mit Umweltzielen
- Ein **professioneller Unterhalt** ist die Kernaufgabe der LSZ und erhöht Langlebigkeit und Qualität der Gebäude. Dies führt zu **längerem Sanierungszyklen**, was die **Reduzierung der THGE unterstützt** (*Beispiel Altstadt*)



Indirekte Emissionen

Eine Impact Map definiert **Massnahmen in den genannten vier Handlungsfeldern**. Diese werden für jedes Teilportfolio in eine Massnahmenliste übersetzt

Meilenstritte 23 x LSZ TPF W&G VV Anwendung Projektspezifische Umsetzung	gie setzen portfolios im Eigentumsbetrieb wird bei optimaler Zweckerfüllung durch konsequente Anwendung des erneuerung sichergestellt. Eine konsequente Kostendisziplin beim baulichen Unterhalt und führt zusammen mit einer disziplinierten Erneuerungs- und Investitionsplanung zu einem hohen bandenen Ressourcen werden dort eingesetzt, wo sie den größten Nutzen stiften. Zur Vermeidung zweckfremder s historisch gewachsene Teilportfolio überprüft und nach Möglichkeit um Objekte bereinigt, die nicht der	Opportunitäten werden Projektspezifisch genutzt		
Inhalt Meilenstritte 23	im TPF 2034			
Ziele	Neubau Umsetzen	(Teil-)Instandsetzungen WS nicht zwingend umsetzen. Notwendige Maßnahmen und Konsequenzen im Rahmen der MBS aufzeigen und Maßnahmen mit gutem Kosten Nutzen Verhältnis priorisieren.	laufender Betrieb / periodischer Unterhalt EWL keine Relevanz	WS keine Relevanz
Klimaneutrale Stadt	Es hinsichtlich li, dass der en kann. Darüber t.	umsetzen	nicht zwingend umsetzen. Notwendige Maßnahmen und Konsequenzen im Rahmen der MBS aufzeigen und Maßnahmen mit gutem Kosten Nutzen Verhältnis priorisieren. Was sind die tief hängenden Früchte?	keine Umsetzung keine Umsetzung
Unsere Bauten halten bei den Treibhausgasemissionen aus der Erstellung den Grenzwert 1 nach Minergie-ECO ein.	umsetzen	umsetzen ECO Grenzwert 1 nicht zwingend -> Umsetzung Kostenintensiv	GW 1 anzustreben, aber Abweichung möglich Verbesserungen hinsichtlich Treibhausgasemissionen werden umgesetzt aber keine Einhaltung eines GW zwingend gefordert	Netto Null Projekte keine Umsetzung
Die Wärmeerzeugung vor Ort erfolgt fossilfrei.	gesamten TPF.	umsetzen	umsetzen	nur in Ausnahmefällen nicht umsetzen Netto Null Projekte
Unsere Gebäude produzieren Energie.	gesamten TPF.	umsetzen	umsetzen	umsetzen Netto Null Projekte
Vernetzte Stadtnatur		Umsetzung gem. objektspezifischem Zielwert	Umsetzung gem. objektspezifischem Zielwert Optimierung prüfen und objektspezifisch umsetzen	Optimierung prüfen und objektspezifisch umsetzen Optimierung prüfen und objektspezifisch umsetzen
Gebäude und ihre Umgebung sind als ökologisch wertvolle Lebensräume für Menschen und Natur gestaltet.			Optimierung prüfen und objektspezifisch umsetzen	Optimierung prüfen und objektspezifisch umsetzen Optimierung prüfen und objektspezifisch umsetzen

	Handlungsfeld	Massnahme
Portfoliomanagement	Objektstrategie (Neubau vs. Umbau)	Berücksichtigung der Scope 3 Emissionen bei der Festlegung der Objektstrategie
	Portfoliostrategie	Ziel Scope 3 formuliert (Budget)
	Suffizienz	Flächenverbrauch, hoher Belegungsgrad mit stark reduziertem Standard
	Ökologische Ziele in Baurechtsverträgen	— (implizit: Integration starker ökologischer Anforderungen in Verträge)
Bauen	Bauteil Re-Use	Verwendung von Re-Use Bauteilen
	Raumanforderungen	Formulierung von suffizienten Raumanforderungen
	Typologien	Einfache Bautypologien bevorzugen
	Mobilitätskonzept	Reduktion von Parkplätzen, insbesondere Reduktion unterirdischer Garagen
Akquirieren	Strategiekonformer Erwerb	Keine grossen Sanierungsmassnahmen notwendig, Akquisitionsriterien beachten
	Einfach baubares Land kaufen	Einfach baubares Land kaufen, um spätere aufwändige CO2-Ausstösse zu vermeiden
Bewirtschaften	Instandhaltung / Lange Lebenszyklen gewährleisten	Lange Sanierungszyklen sicherstellen (Langlebigkeit)
	Reduzierte Anforderungen an den Gebäudezustand (z.B. Stratus Immobilienwert)	Zielwert abgeschraubt = reduzierte Anforderungen an Gebäudezustand
	Belegungsvorschriften	Impakt auf Flächenverbrauch
	Gebäudeunterhalt	Professioneller Gebäudeunterhalt sorgt für Langlebigkeit und Qualität
	Ökologische Materialwahl	Ökologische Materialwahl

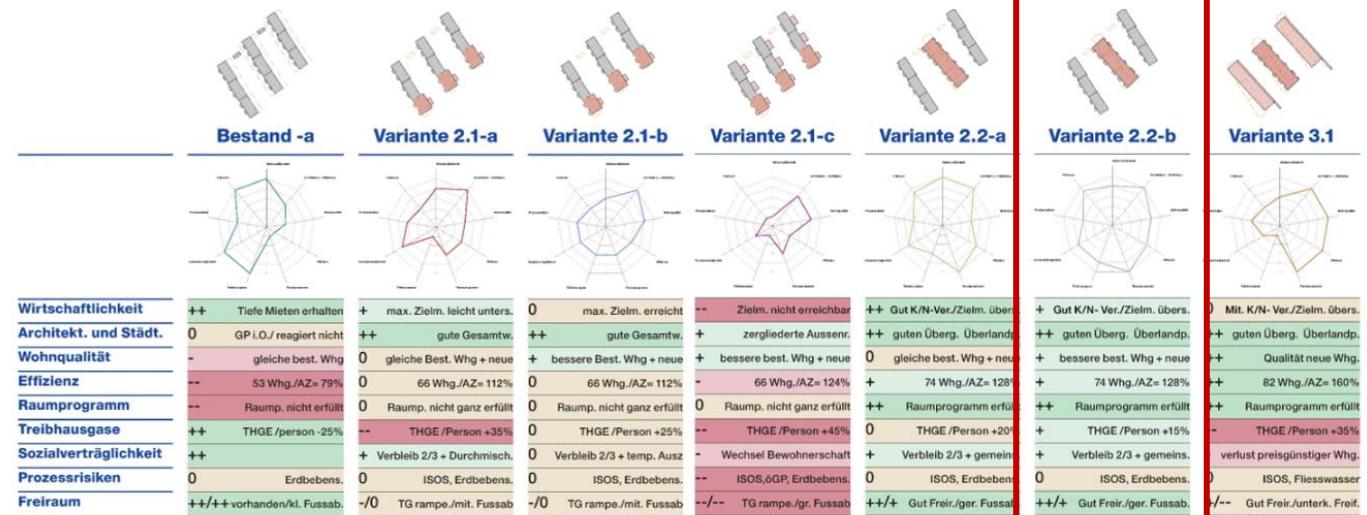
Fokus Massnahme Objektstrategie (Neubau vs. Umbau)

Bsp. WS Herbstweg (Stand Machbarkeit)

Wenn immer möglich und dem Teilportfolioziel entsprechend wird im Bestand weitergebaut, anstatt neu zu bauen

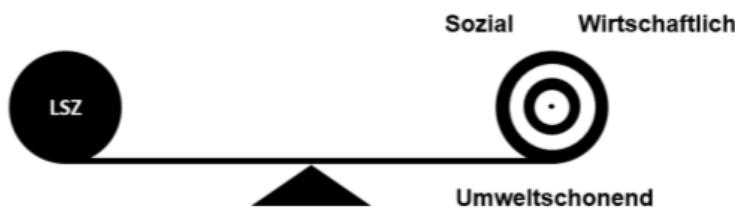
Mit der Variante **Teilinstandsetzung + Nachverdichtung** werden die vielfältigen Anforderungen am besten erfüllt.

Mit dem **Teilabbruch von 1/3** entsteht ausreichend Spielraum für die Nachverdichtung.



Fazit

Bei Zielkonflikten müssen die unterschiedlichen Interessen situativ abgewogen werden, da eine generell gültige Priorisierung einer Dimension zulasten der anderen nicht dem Grundsatz der nachhaltigen Entwicklung entspricht



Danke.

Auf dem Weg zu Netto-Null

14. Fachtagung WBG Zürich
5.12.2025



1. Strategieerarbeitung
2. Strategieziele
3. Umsetzung
4. Ausblick

- Strategiearbeitung

ABZ Strategieprozess

2014 2015 2016 2017 2018 2019 2020 2021 2022 2023 2024 2025 2026

Strategie 100+

Partizipativer
Strategie-
Entwicklungsprozess

Strategie 105+

Partizipativer
Strategie-Check

Strategie 110+

Partizipatives
Strategie-Update



Veranstaltung 21.3.2015



Onlinekonferenz 11.3.2021 (Symbolbild)



Grossgruppen-Anlass 30.8.2025

ABZ Strategieziele 105+



Wohnen über alle Lebensphasen

Zukunftsfähiges Wohnen durch Integration und Vernetzung



Kontinuierlich Wachsen

Schaffung von nachhaltigem und preiswertem Wohnraum



Nachbarschaft ermöglichen –

Stärkung der Nachbarschaft und Unterstützung von Freiwilligen



Günstige Wohnungen

Erhalt von 15–20% des sehr günstigen Wohnraums



Mitwirken und Mitbestimmen

Aktive Beteiligung und demokratische Organisation



Unterschiedliche Menschen

Ausgewogene Bewohnerstruktur und offen für alle



Ökologisch Handeln

Sparsamer Umgang mit Raum, Boden und Energie



Gepflegte Siedlungen

Bewirtschaftung und Bewohnende tragen Sorge



Position beziehen

Förderung des genossenschaftlichen Gedankens und der Innovation



Organisation weiterentwickeln

Respektvolle Haltung sowie effiziente und effektive Arbeitsweise

Strategieziele Netto-Null

Strategieziel «CO2-Emissionen reduzieren»

- Umsetzung wirkungsvoller und wirtschaftlich vertretbarer Massnahmen zur Senkung des CO2-Fussabdruckes
- Reduktion der CO2-Emissionen im Betrieb (Scope 1+2) bis 2025 um 30% und Netto-Null Emissionen bis 2030

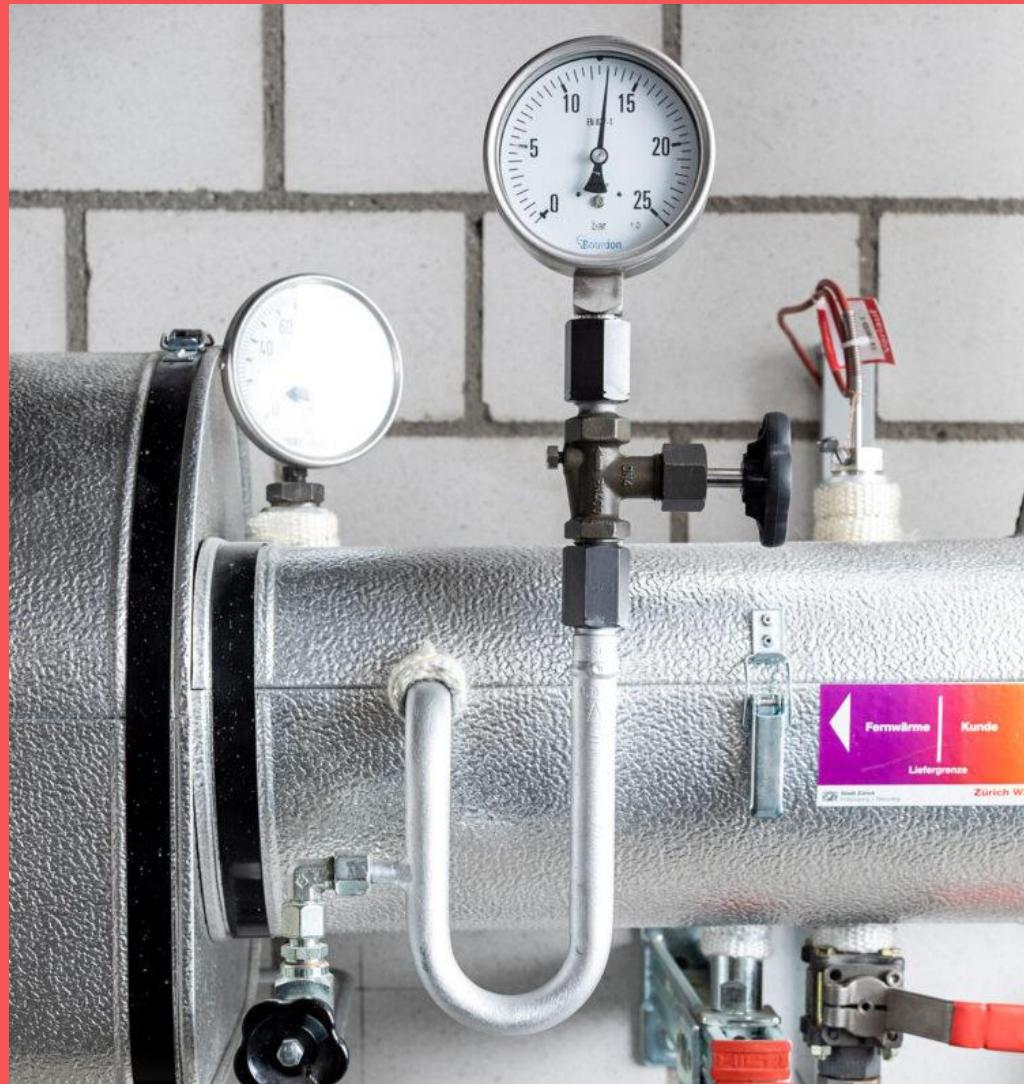
Strategieziel «Graue Emissionen im Bau»

- Reduktion der CO2-Emissionen bei Neubauten und Sanierungen durch Priorisierung von Baumaterialien und Konstruktionen mit tiefer Umweltbelastung

Weitere Strategieziele:

«Boden haushälterisch nutzen», «Umweltschonende Mobilität fördern»

- Umsetzung



Umsetzung Netto-Null

Wer

- Fachstelle Ökologie, 2 Personen
- Projektleiter:innen Bau/Betrieb

Wie

- Nachhaltigkeitsziele im Pflichtenheft von Neubau- und Sanierungsprojekten
- Ersatz fossiler Heizungen im Betrieb
- Energetische Betriebsoptimierungen
- Biogas-Anteil
- Energiemonitoring

- Umsetzung

Ersatz Heizungen

Heizungersatz geplant	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Adliswil											Wärmepumpe* - mit Bauprojekt
Bristenstrasse						Fernwärme					
Dietlikon							Wärmepumpe - mit Bauprojekt				
Effretikon								Fernwärme			
Entlisberg 1						Wärmepumpe					
Entlisberg 4						Wärmepumpe					
Gustav-Heinrich - Weg						Wärmepumpe					
Herrliberg											Fernwärme - mit Bauprojekt
Hönggerberg						Fernwärme					
Kanzlei						Ersatz Ölessel					
Leimbach							Fernwärme - mit Bauprojekt				
Lommisweg							Wärmepumpe - mit Bauprojekt				
Mühlebachstrasse											Fernwärme*
Mutschellenstrasse							Wärmepumpe - mit Bauprojekt				
Rüthof 1							Fernwärme				
Schaffhauserstrasse								Fernwärme			
Wacht							Wärmepumpe				
Waidfussweg 1								Wärmepumpe - mit Bauprojekt			
Waidfussweg 2								Wärmepumpe - mit Bauprojekt			
Wallisellen								Wärmepumpe - mit Bauprojekt			
Vogelsang									Wärmepumpe - mit Bauprojekt		
Zürichlinden									Fernwärme - mit Bauprojekt		
*Energieträger im Detail zu prüfen											
Strategie noch offen	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Balberstrasse 1											Machbarkeitsstudie starten
Dübendorf											Machbarkeitsstudie starten
Forchstrasse											Machbarkeitsstudie starten
Frohburgstrasse											Machbarkeitsstudie starten
Im Moos 2											Machbarkeitsstudie starten
Kilchberg											Machbarkeitsstudie starten
Moosstrasse 2 (8/10)											Machbarkeitsstudie starten
Neugasse											Machbarkeitsstudie starten
Owenweg											Machbarkeitsstudie starten
Ruggächern											Machbarkeitsstudie starten
Rüthof 2											Machbarkeitsstudie starten
Wiedikon											Machbarkeitsstudie starten
Wipkingen											Machbarkeitsstudie starten
Zweierstrasse											Machbarkeitsstudie starten

Umsetzung Netto-Null

Wann

- Bau- und Erneuerungsplan
- Übersicht Heizungersatz

Wohin

- CO2-Absenkpfad (scope 1 und 2)
- Nachhaltigkeitsbericht (in Überarbeitung)

- Umsetzung

Vorgaben Bauprojekte

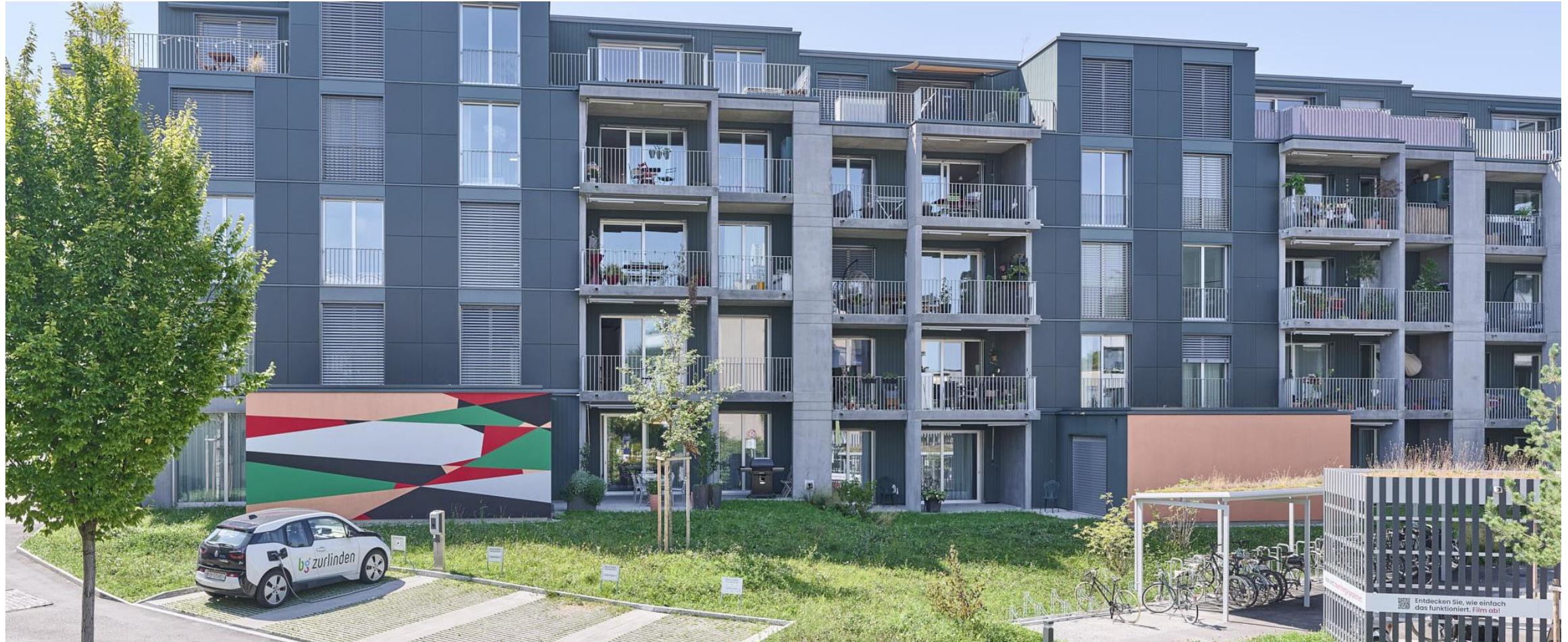
- Nachhaltigkeitsziele im Pflichtenheft verankert
- Vorgabe Zertifizierung SNBS Silber/Gold (Sanierung) bzw. Gold/Platin (Neubau) mit Verschärfungen in den strategisch relevanten Kriterien
- Best Practice Angaben



Ausblick

- Update Strategie 110+: Schärfung der Nachhaltigkeitsziele
- Zunehmender Fokus auf scope 3 Emissionen (Vorgaben, Messbarkeit)
- Kreislaufwirtschaft/Re-Use stärken, falls wirtschaftlich tragbar
- Einsatz von digitalen Tools in frühen Planungsphasen zur Optimierung der Ökobilanz

Netto Null: Der BGZ-Weg





- Gründungsjahr **1923**
- 34 Unternehmergegenossenschaften
- **48** Siedlungen in Zürich und Umgebung
- **2182** Wohnungen & ca. **100** Geschäftsräume im Grossraum Zürich
- **Die BGZ orientiert sich an der 2000-Watt-Gesellschaft / Klimapfad SIA 390/1**
- 100% gemeinnützig

Betriebsenergie (+++)

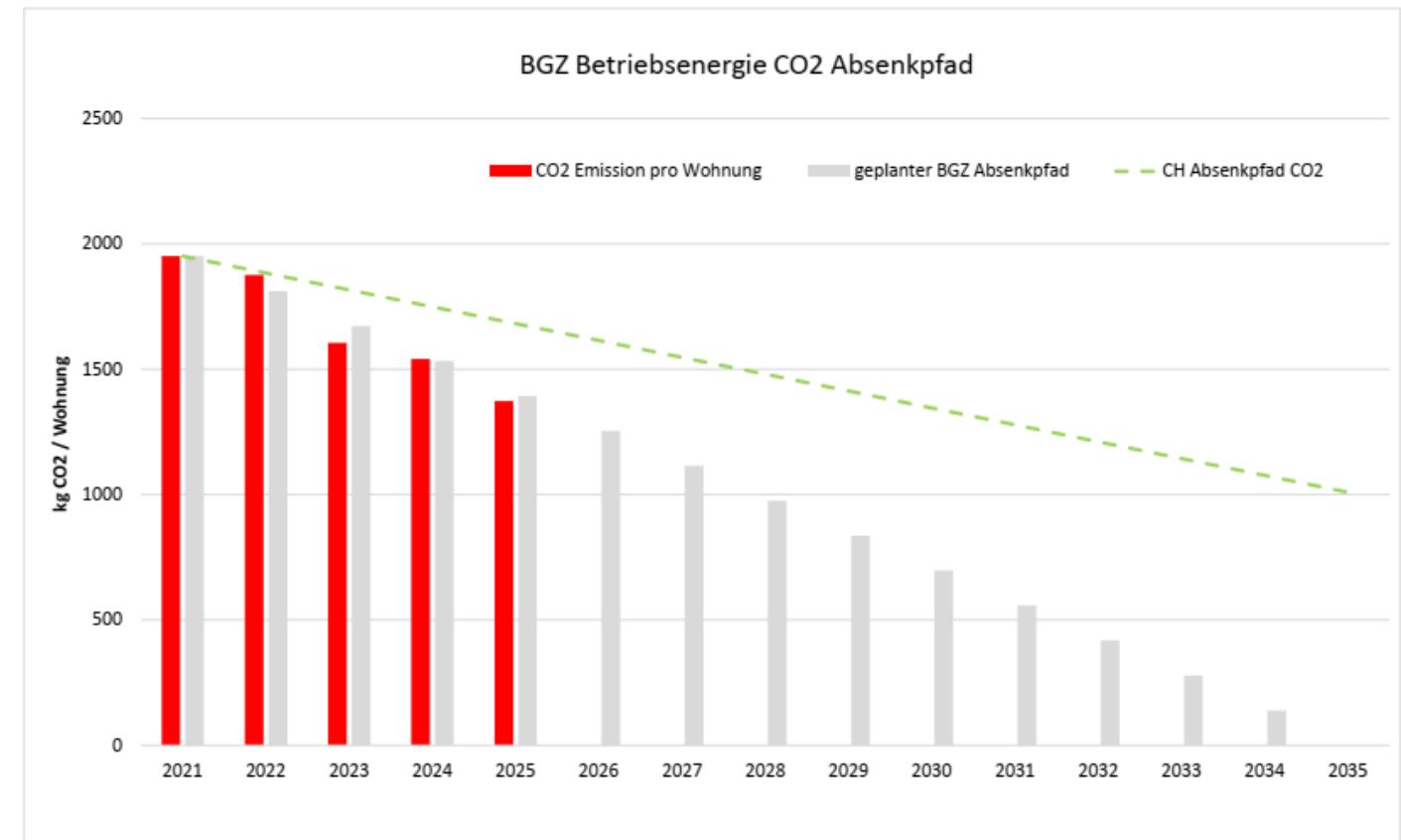
Energie, die zum Betrieb des Gebäudes nötig ist, bspw. Licht, Heizung, Lüftung, Warmwasser etc.

Erstellungsenergie (-)

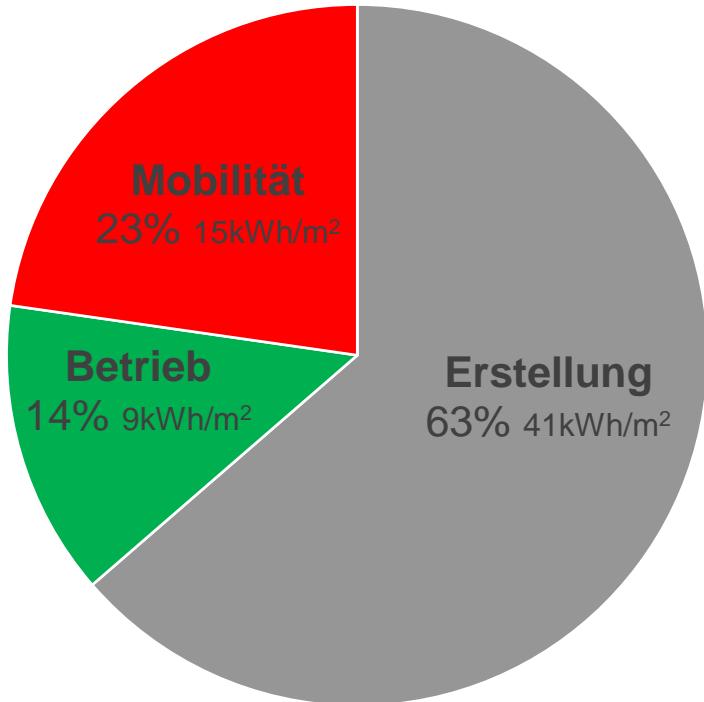
Graue Energie, die zum Bau des Gebäudes nötig ist.

Mobilität

Energie für die durch die Nutzer des Gebäudes induzierte Mobilität



Energieverteilung 2000 W / Klimapfad



Energieverteilung Bsp. Siedlung Bachwiesen

- Wärmepumpe
- PV-Anlagen
- autofrei

CO₂ Emission: **14.9 kg CO₂/m²**

Primäre Energie: **65 kWh/m²**

273 Jahre



Betriebsenergie

- Keine fossilen Brennstoffe (keine Verbrennung)
- Grosse PV-Energieproduktion auf der Parzelle
- Kompaktheit: Hüllfaktor < 0.9 (best practice 0.77)
- Zwei Wärmepumpen für Heizung / Warmwasser
- Niedertemperatur Heizung (30°C / 26°C)
- Kein Wärmetransport / Effizienz; Wärmeproduktion beim Verbraucher
- Monitoring der Energieverbräuche

Netto Null: Der BGZ-Weg

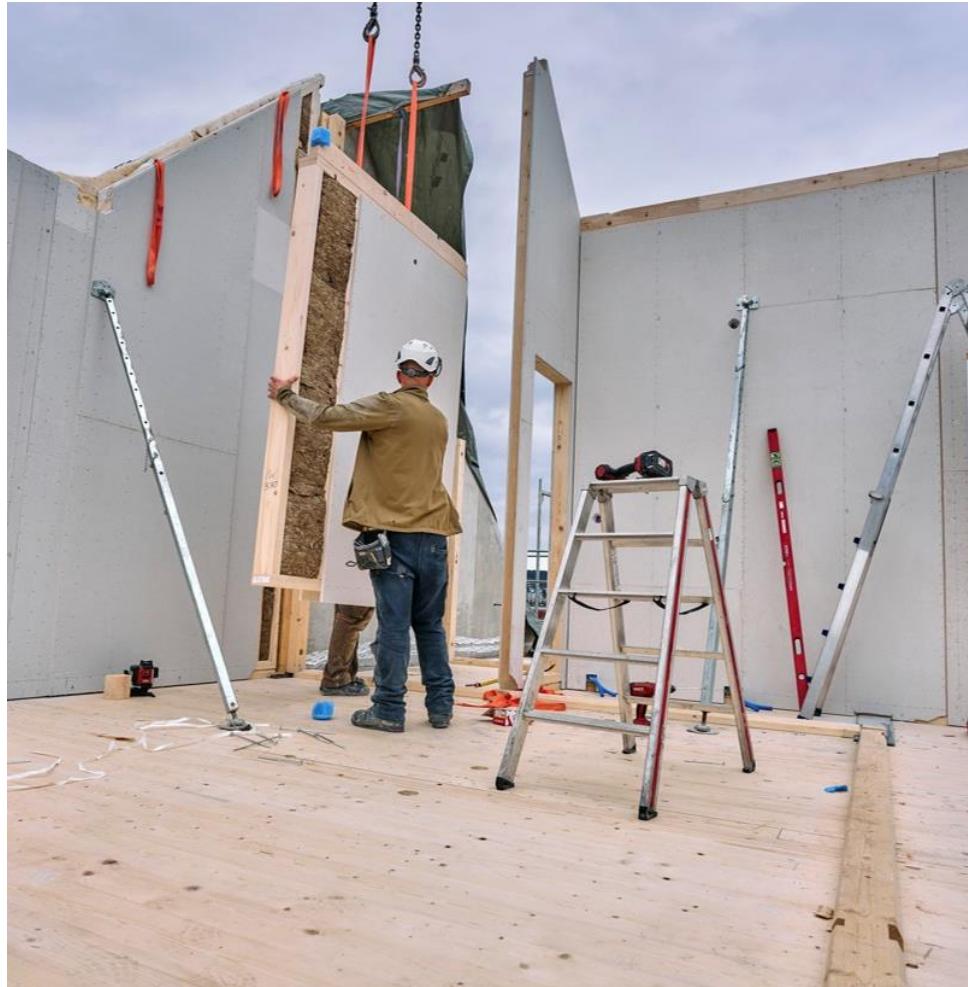
Betriebsenergie Bachwiesen

Produktion: 181'180 kWh

Verbrauch: 193'454 kWh

Eigenversorgung: 93 %





Erstellungsenergie

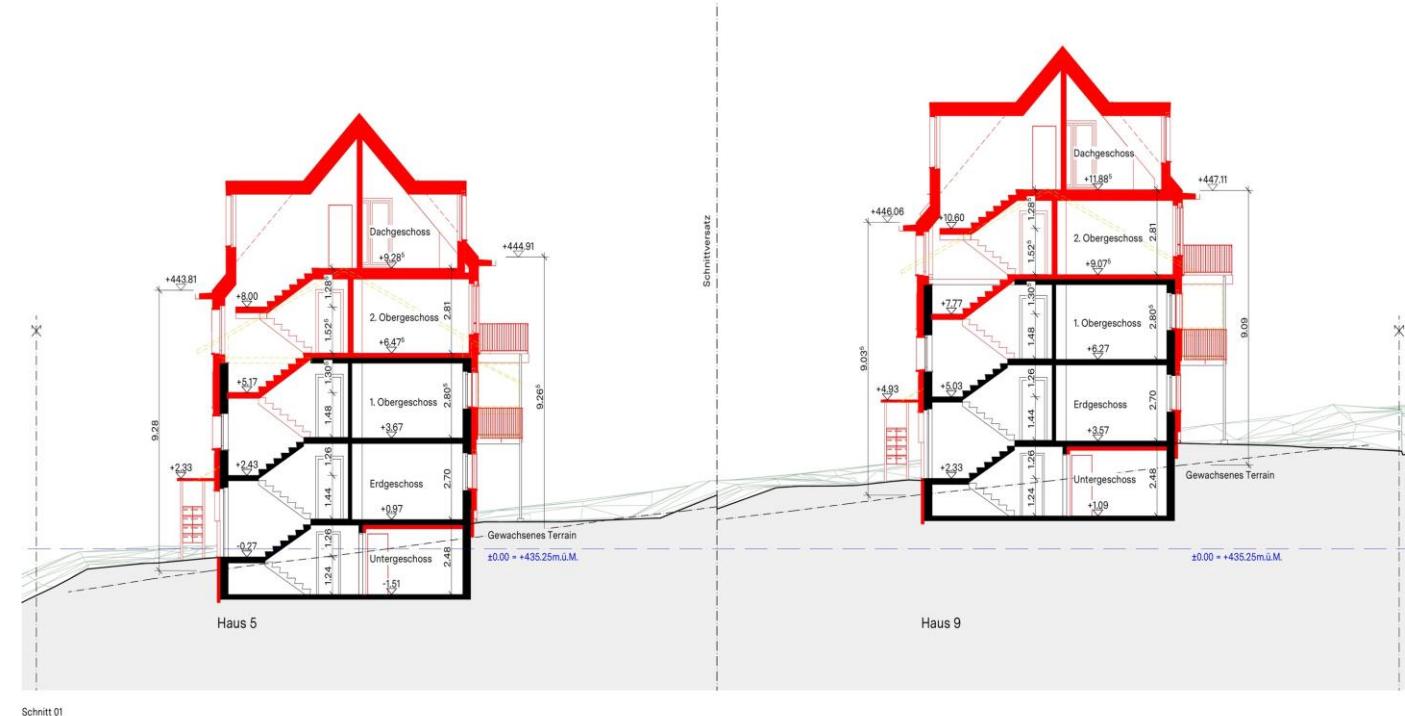
- **Weiterverwendung der bestehenden Bausubstanz**
- Kompaktheit: Hüllfaktor < 0.9 (best practice = 0.77)
- Einsatz nachwachsender Materialien (Holz /)
- Maximal nur ein Untergeschoss
- Einsatz optimierter Zementsorten
- Reuse / Recycling
- SIA–Normen in Frage stellen?

Netto Null: Der BGZ-Weg

Erstellungsenergie

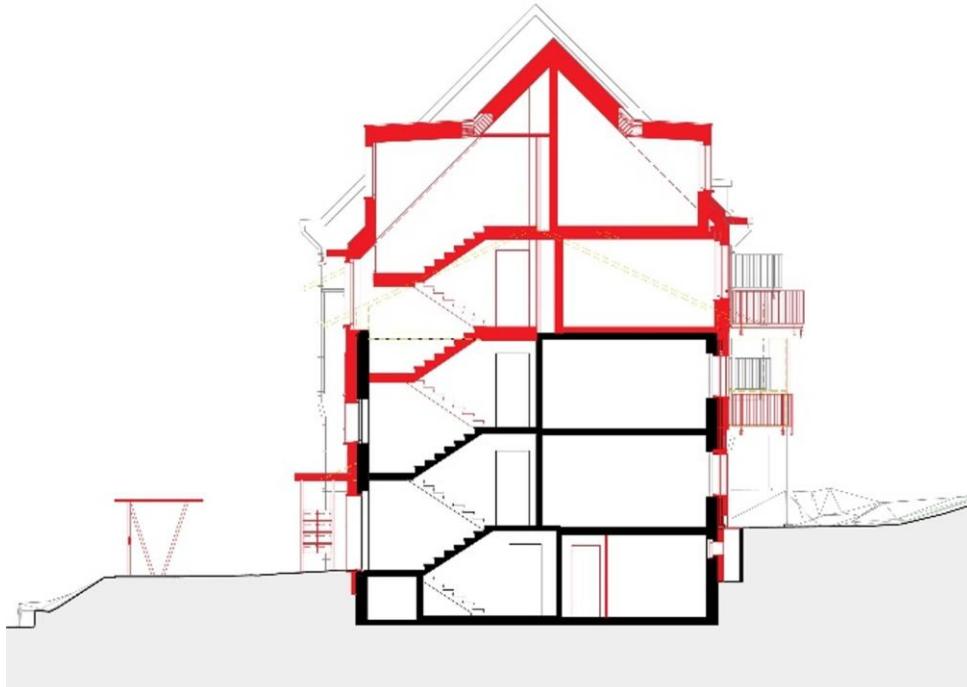
Pilot Bockhorn 5 - 7

- Kein Abbruch
 - Bestehende Substanz und graue Energie nutzen
 - Eingriffstiefe
 - Baueingabe
 - 2 Etagen Aufstockung
 - Verdoppelung der Wohnfläche

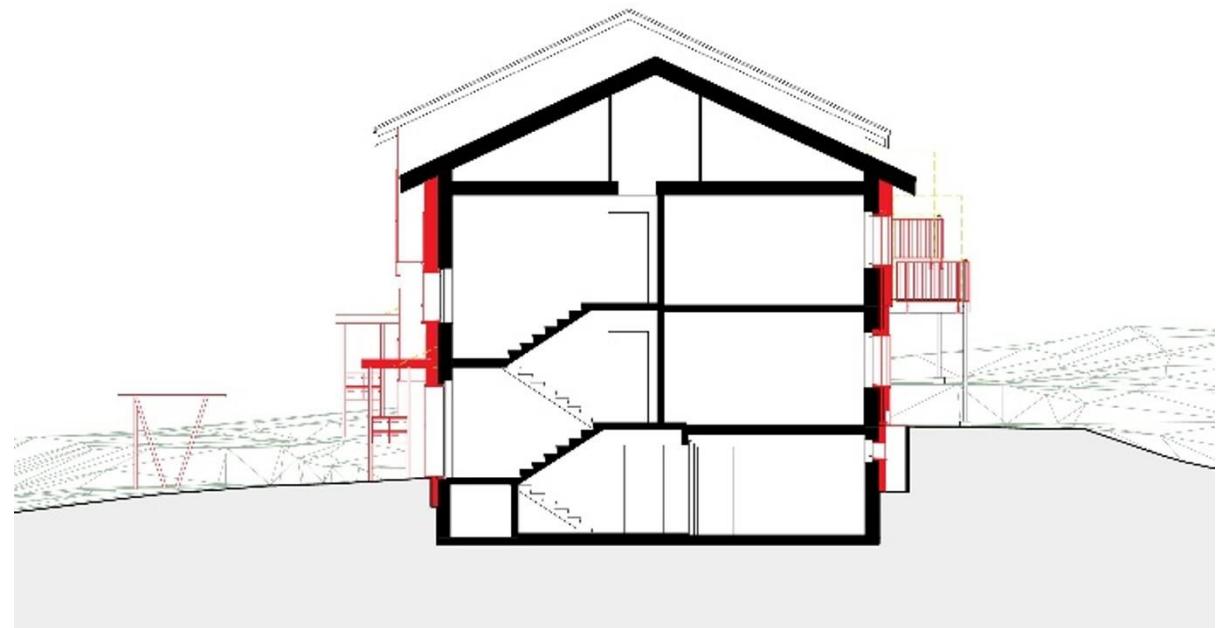


Netto Null: Der BGZ-Weg

Erstellungsenergie Pilot Bockhorn: Abänderungseingabe



Haus 5 + 7

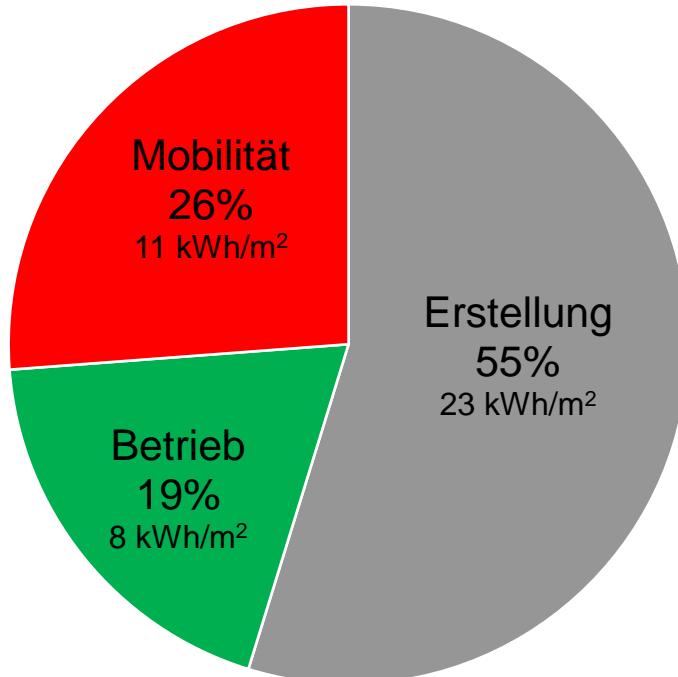


Haus 9 + 11

**Erstellungsenergie
Wirtschaftlichkeit
Pilot Bockhorn 5 – 7
und 9 – 11**

	Sanierung	Aufstockung
Investition absolut	1.9 Mio. CHF	5.0 Mio. CHF
Investition pro Wohnung	237`500 CHF	357`140 CHF
Mietzins pro m ²	215 CHF/m ²	290 CHF/m ²

**Beispiel Mietzins nach Sanierung:
3 Zi-Wohnung 66.1 m² 1200.-**



Energieverteilung Nachhaltigkeit Instandhaltung

Primäre Energie: **42 kWh/m²**

Stromüberschuss: **+ 40'466 kWh**

CO₂ Emission: **8.8 kg CO₂/m²**

Das Haus 9/11 ist das erste **energiepositive Haus der BGZ!**

Mobilität

- Minimal mögliche Anzahl Parkplätze bauen
- Öffentlicher Verkehr am Standort
- Mobilitätskonzepte
- Carsharing (Siedlungsangebot)
- Einkaufsmöglichkeiten vor Ort
- ÖV-Abo anstelle PP in Garage
- Bereitstellung Ladesteckdosen (< 3.6 kW je PP)



- Wirtschaftlich: hoch interessant
- Ökologisch: Klimaneutralität durch Neubau nicht erreichbar
- BGZ-Weg: Pilotprojekt Bockhorn bestätigt – wir werden weiter aufstocken

Besten Dank für Ihre
Aufmerksamkeit

The full bg zurlinden logo, with 'bg' in a stylized green and blue font and a red dot, followed by 'zurlinden' in a large, bold, black sans-serif font.

Mit Verbundenheit zu Netto-Null

Wie die FGZ räumliche Nähe zur Reduktion der
C0₂-Emissionen nutzt

Daniela Ziswiler

Bereichsleiterin Bauten und Aussenraum
Stv. Geschäftsführerin



• 5.12.2025



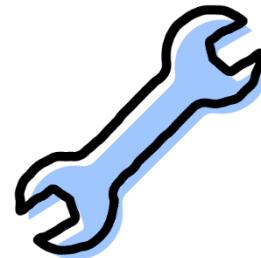


Nachhaltigkeitsstrategie

Mit der Nachhaltigkeitsstrategie stellt der Vorstand der Verwaltung ein wichtiges Werkzeug zur Verfügung, um eine nachhaltige FGZ zu ermöglichen.

Die Verwaltung ...

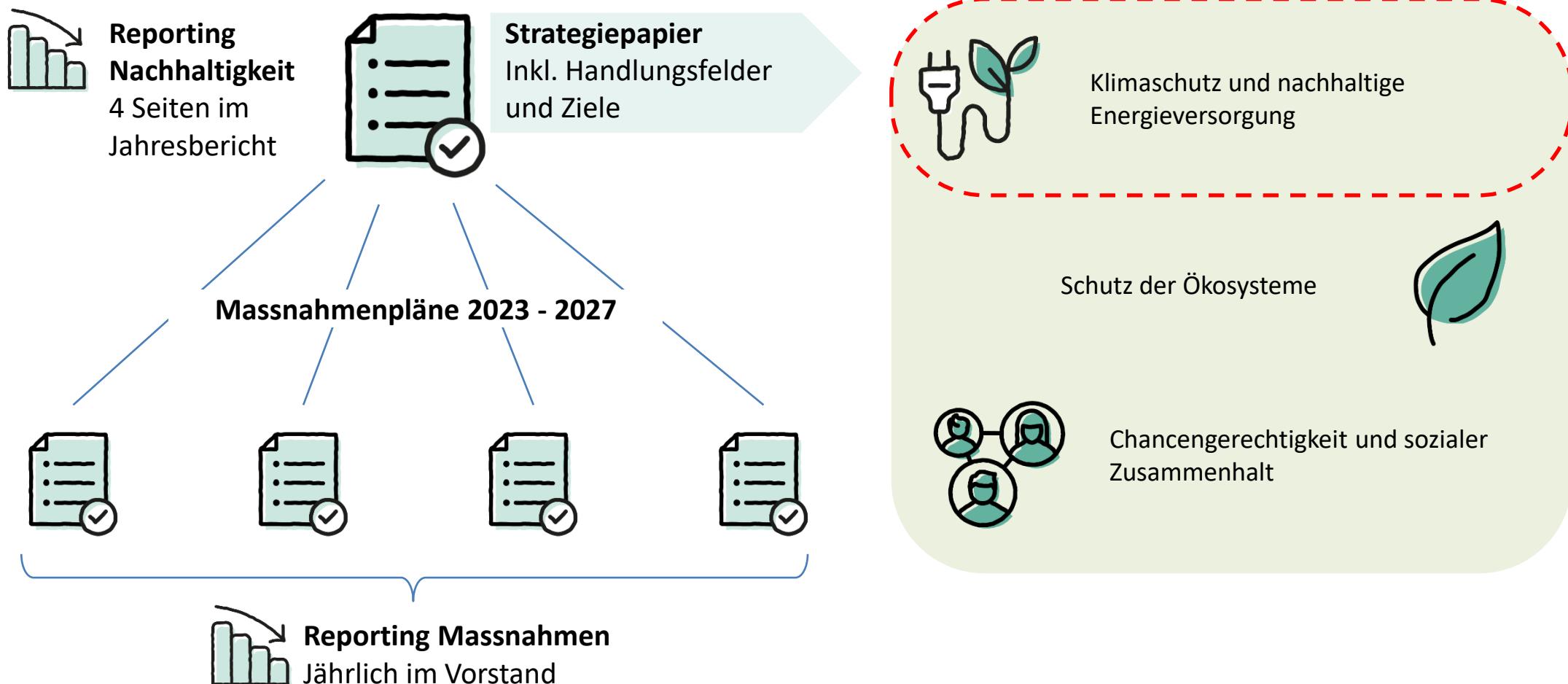
- ... weiss, was wichtig ist
- ... hat klare Zielvorgaben
- ... hat einen ausgearbeiteten Plan für eine feste Zeitperiode
- ... informiert Vorstand und Mitglieder regelmässig



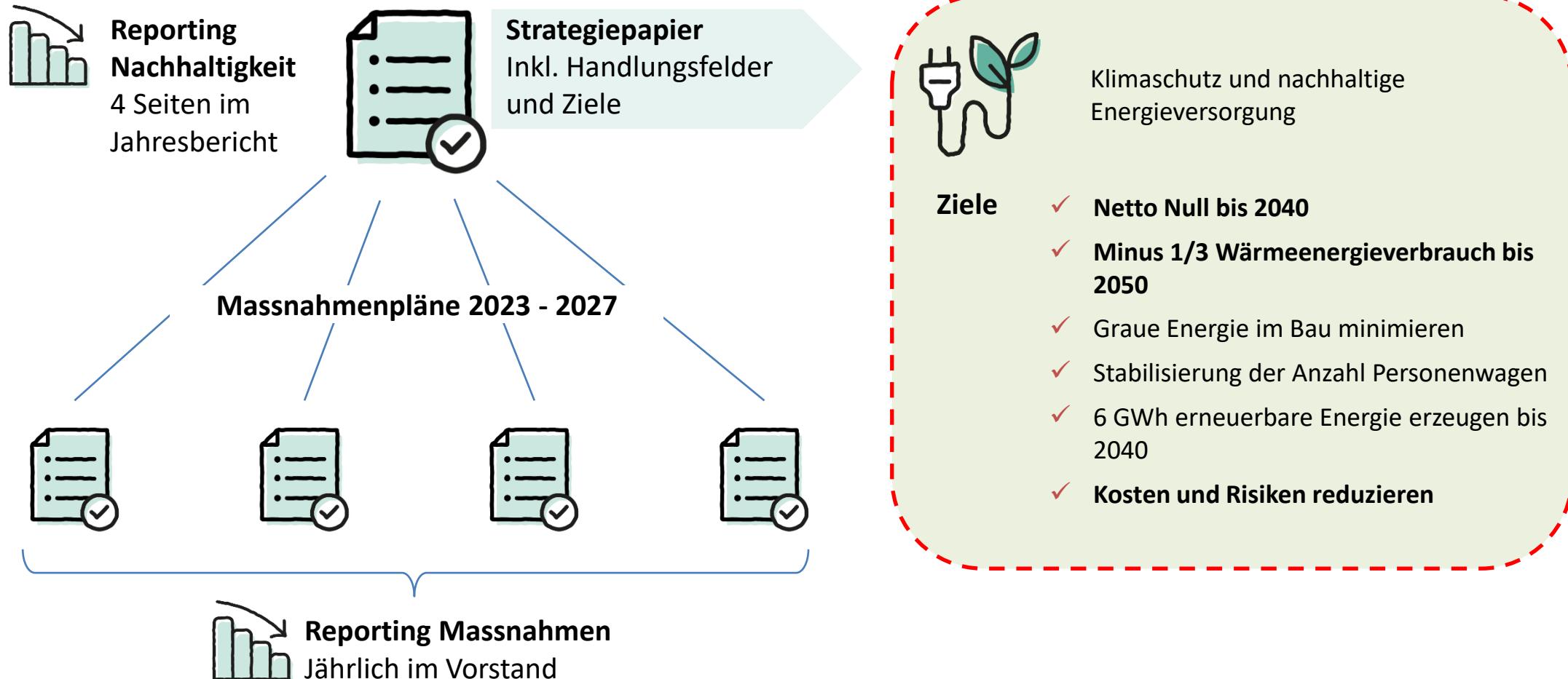
Dies ermöglicht ...

- ... Planungssicherheit für langfristige Projekte
- ... zielgerichtete operative Umsetzung von Massnahmen und Projekten
- ... einen sinnvollen Einsatz der Ressourcen, wo sie am meisten bringen
- ... Transparenz und informierte Mitglieder

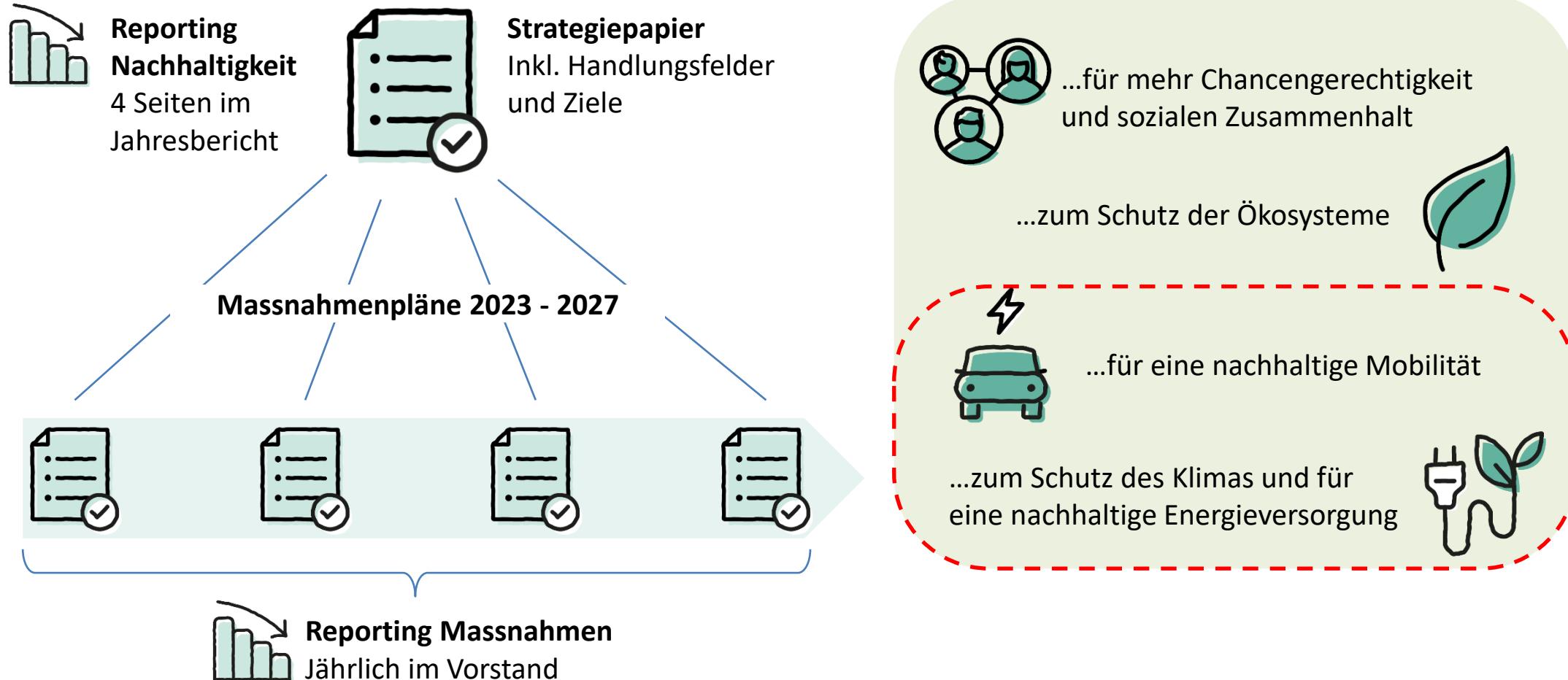
Nachhaltigkeitsstrategie



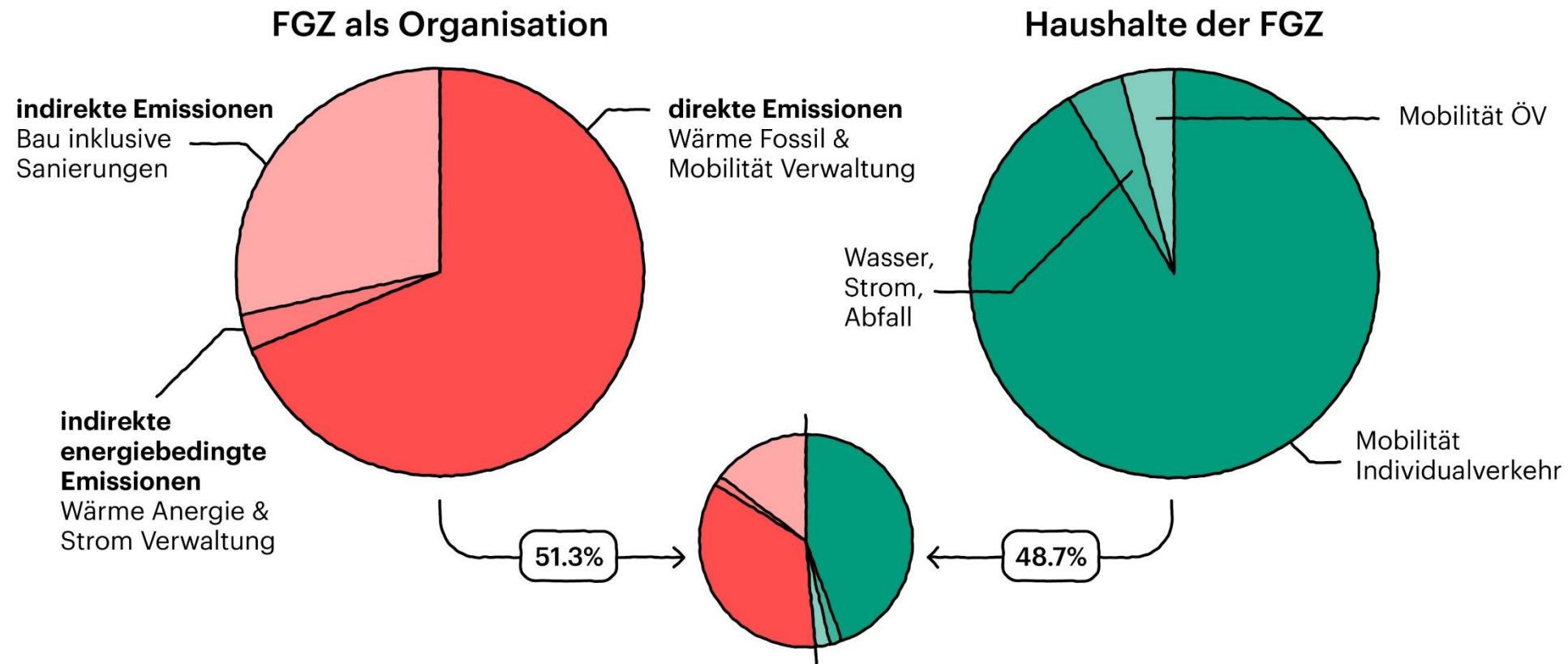
Nachhaltigkeitsstrategie



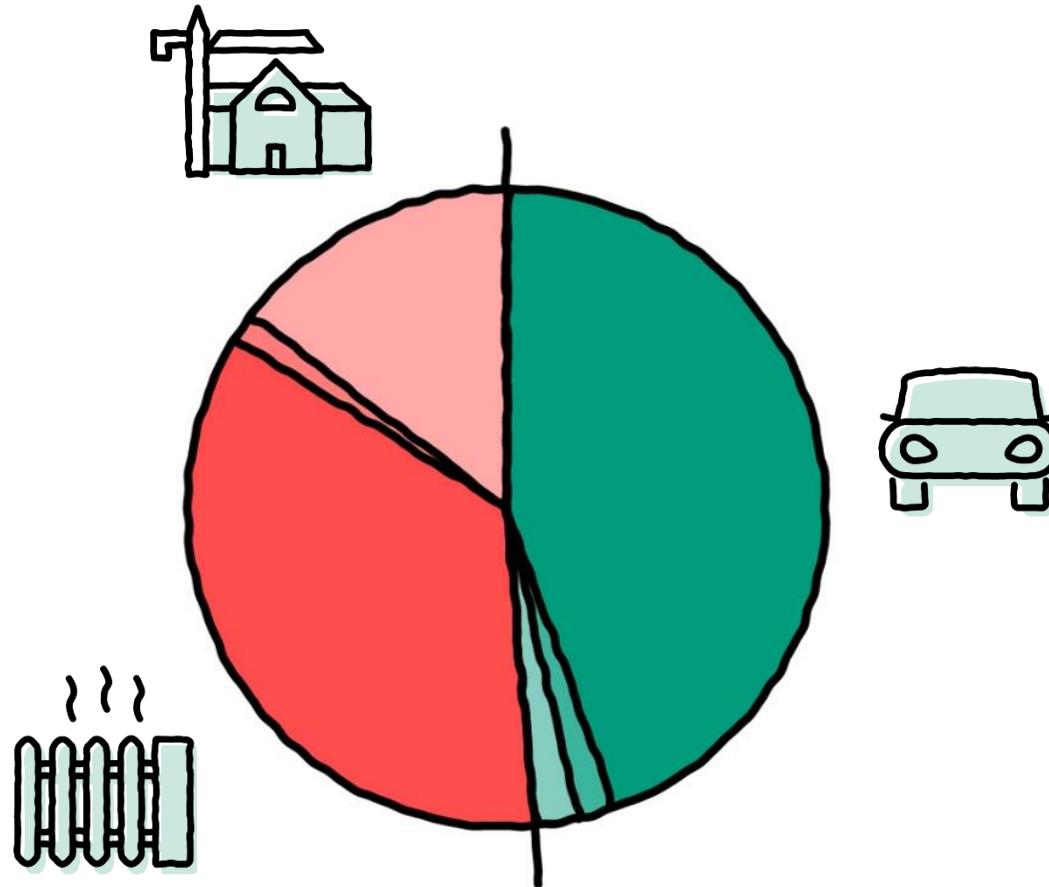
Nachhaltigkeitsstrategie



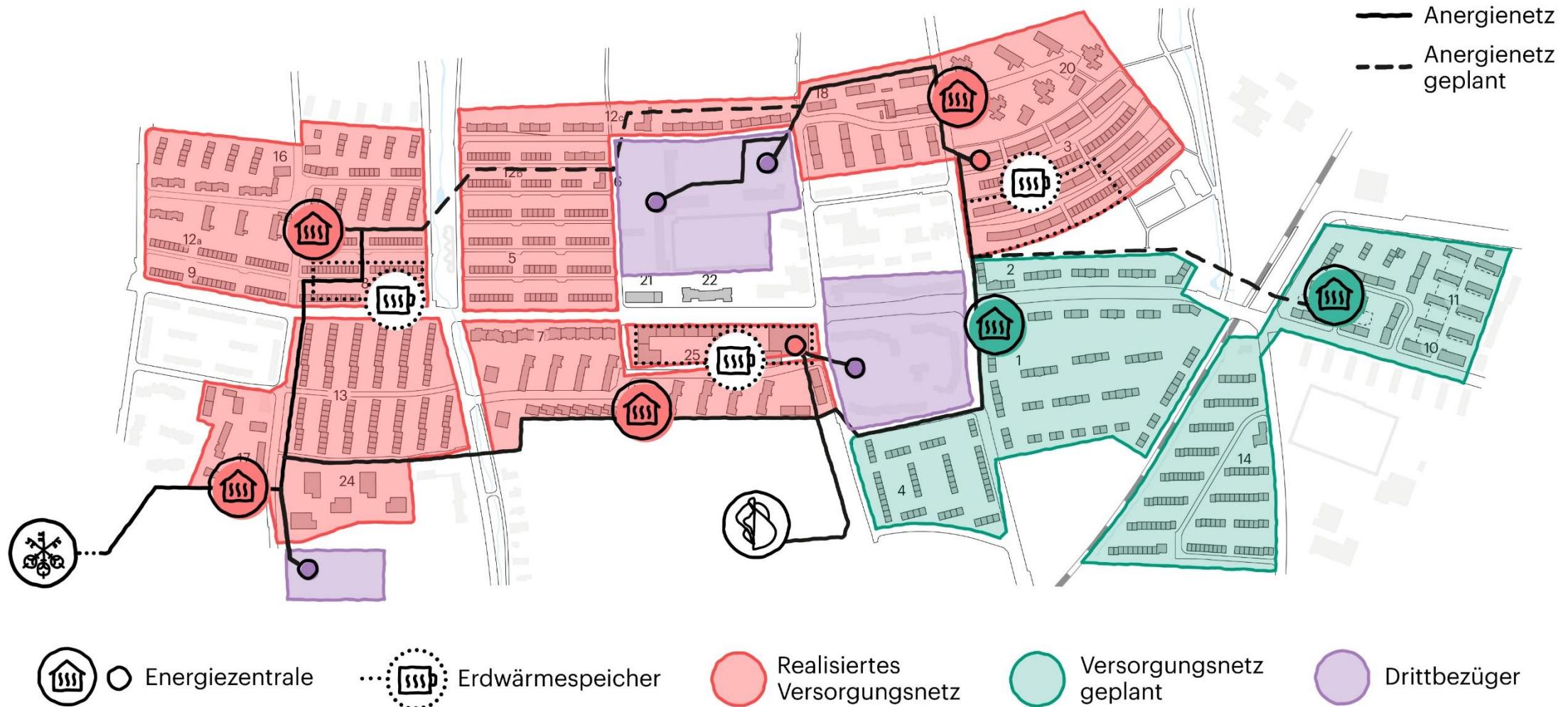
Ökobilanz FGZ 2020



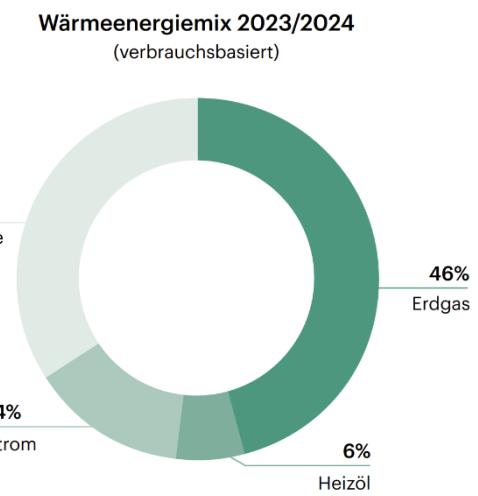
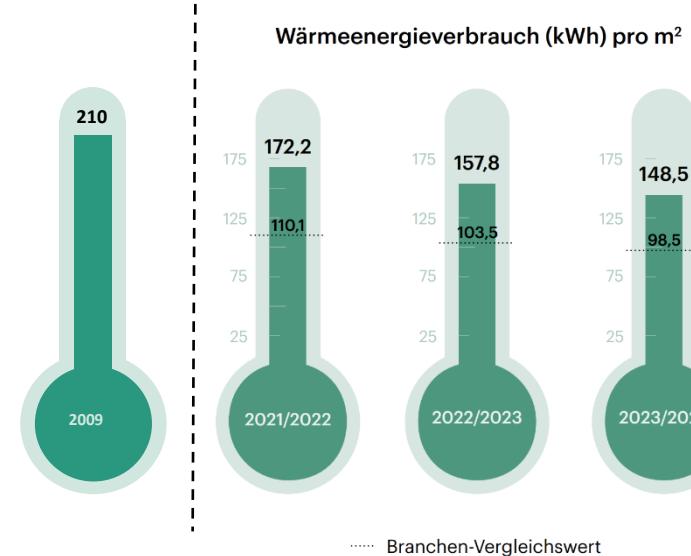
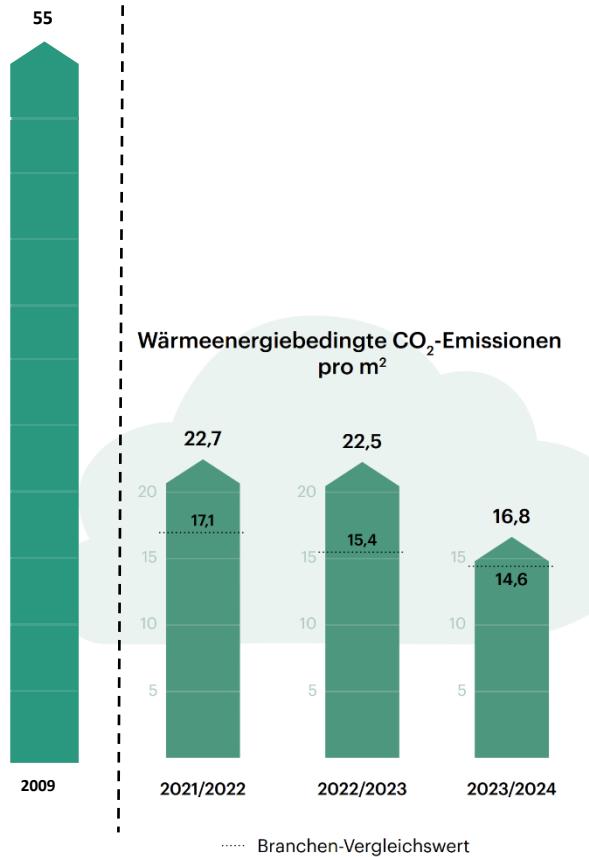
Netto Null – so machen wir es!



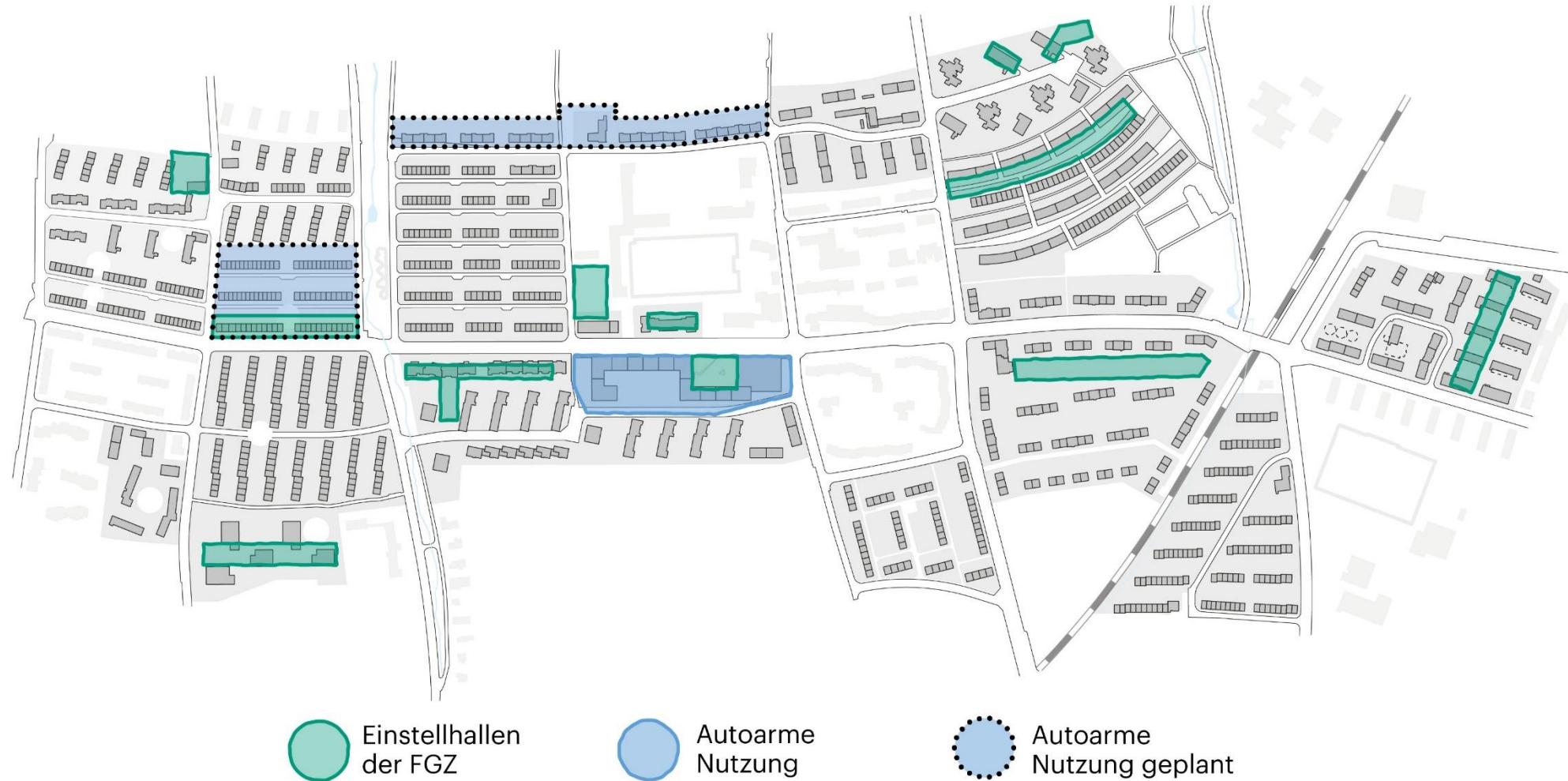
Anergienetz der FGZ



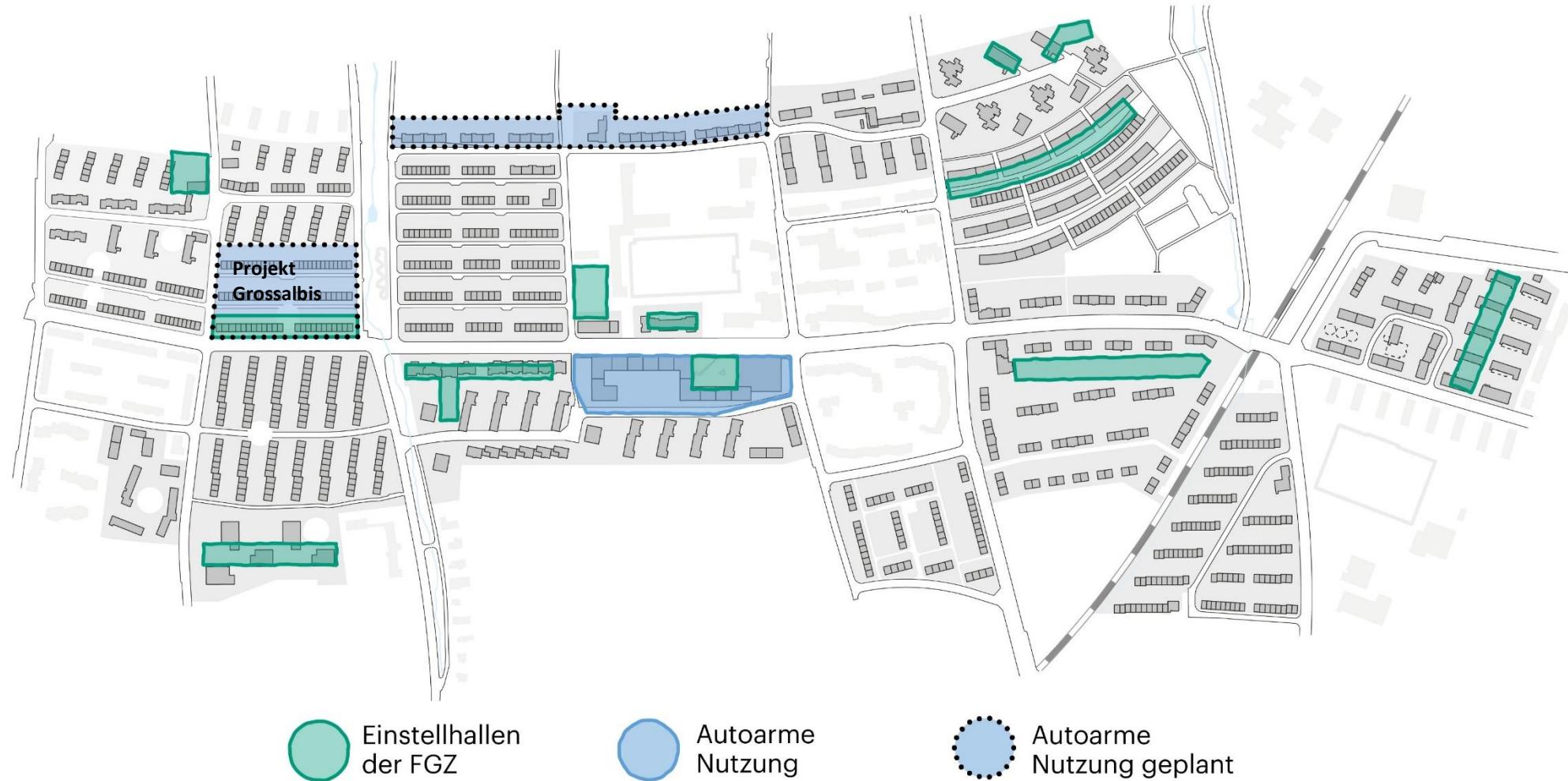
Erfolgsmessung / Reporting CO₂ & Energie



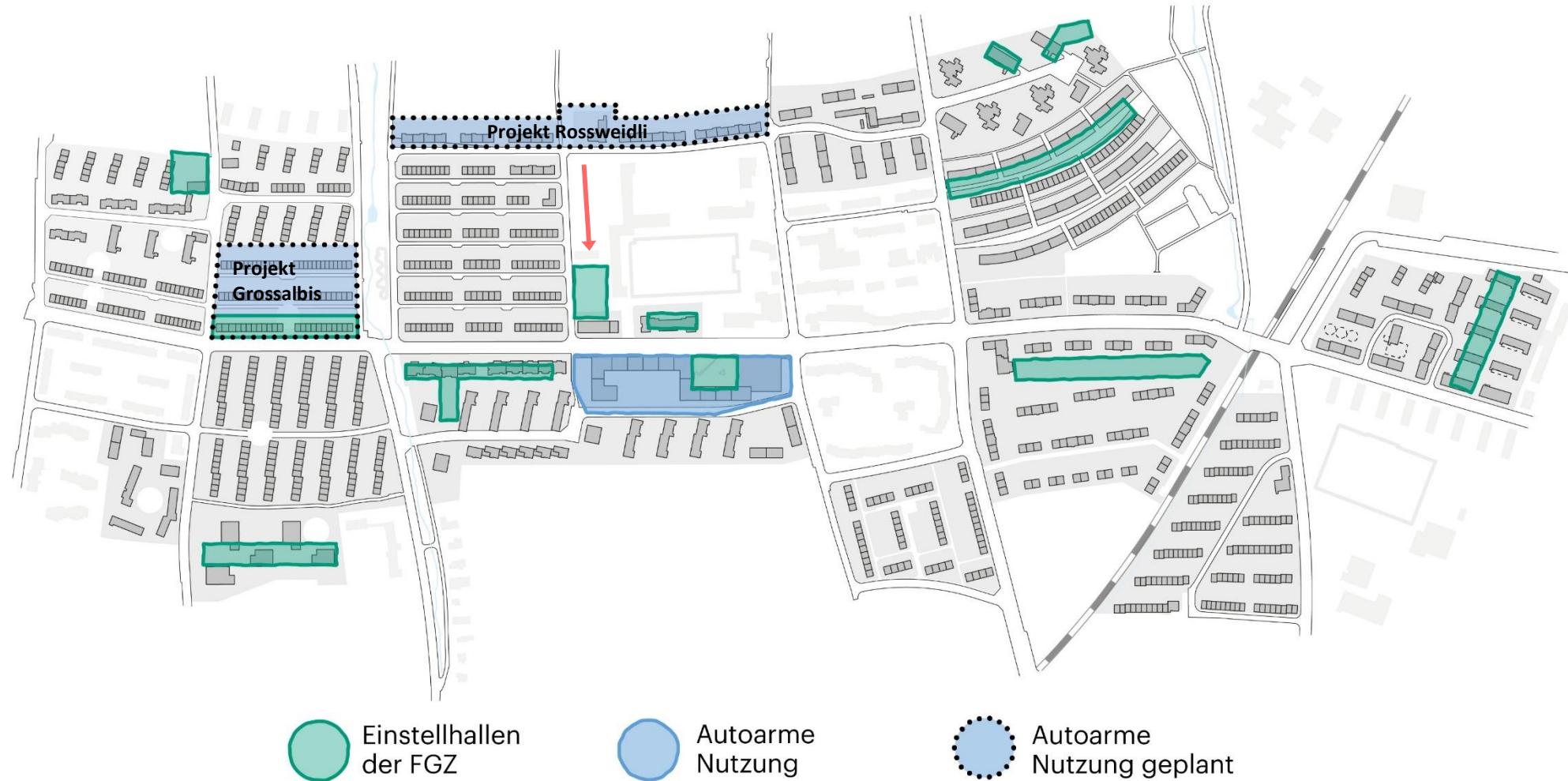
Motorisierter Individualverkehr & graue Energie



Motorisierter Individualverkehr & graue Energie



Motorisierter Individualverkehr & graue Energie



An aerial photograph of a Swiss city, likely Zug, showing a dense urban area with numerous residential buildings, green spaces, and a railway line. In the background, a large lake and the Swiss Alps are visible under a clear sky.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

PAUSE.

Code: **2559 6410**



Instrumente

**Michael Metzger, MBGZ und Diego
Sigrist, Scandens
Beni Rohrbach, Büro Rohrbach
Martin Kärcher, SNBS**

Digitale Tools zur Strategieentwicklung



Vom Ist-Zustand zum Absenkpfad:
Datenbasierte Strategieentwicklung am Beispiel der MBGZ

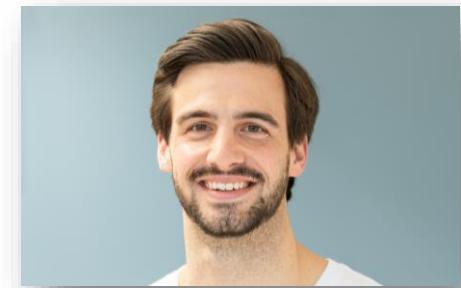


Michael Metzger

Vorstand
Mieter-Baugenossenschaft Zürich

 mbgz.ch

 michael.metzger@mbgz.ch



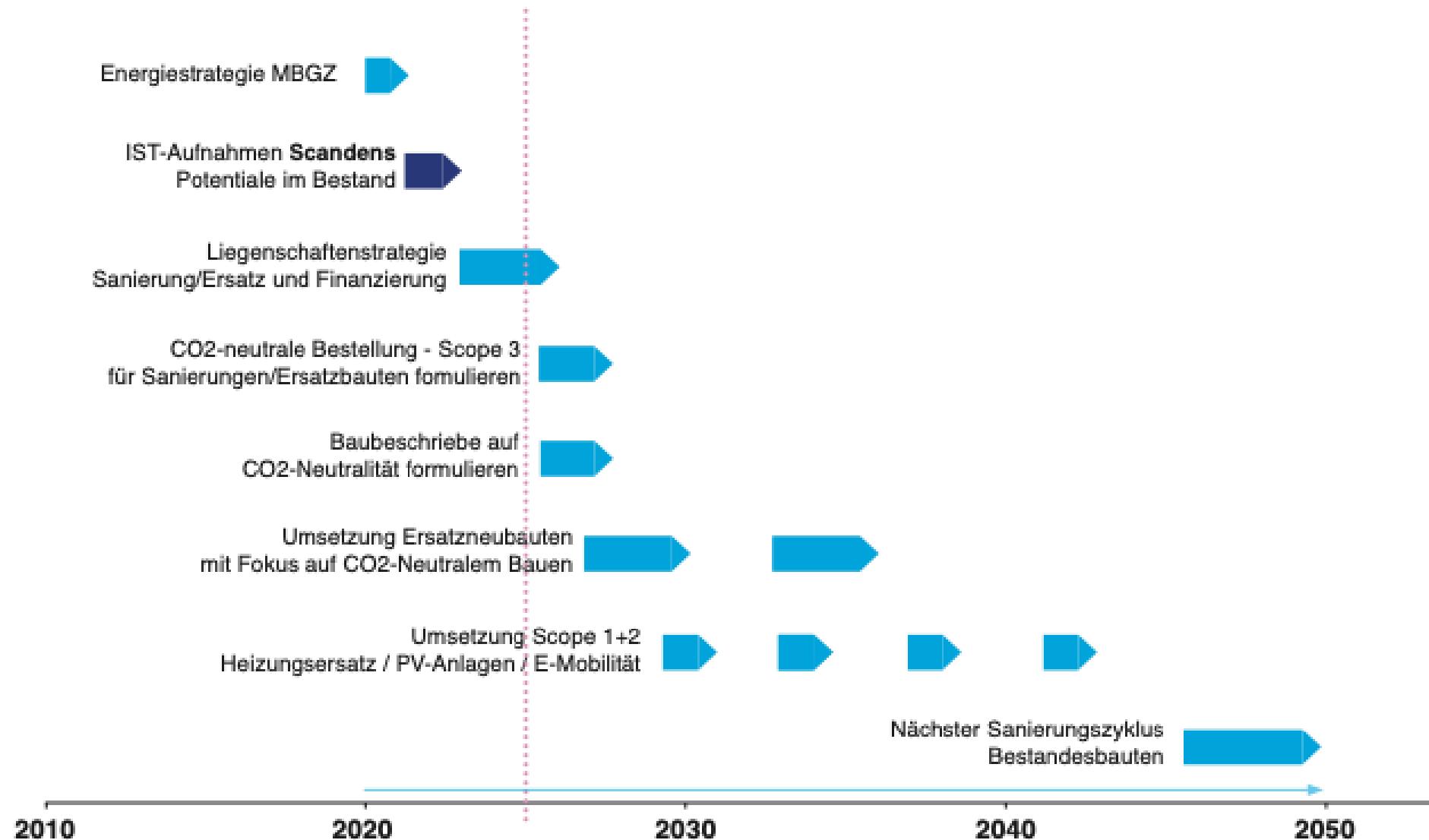
Diego Sigrist

Co-Founder & CEO
Scandens AG

 scandens.ch

 diego@scandens.ch

Roadmap: MBGZ – Strategie zu Netto-Null



Kontext & Problemstellung

Ausgangslage: Klimaschutzziel Netto-Null bis 2050

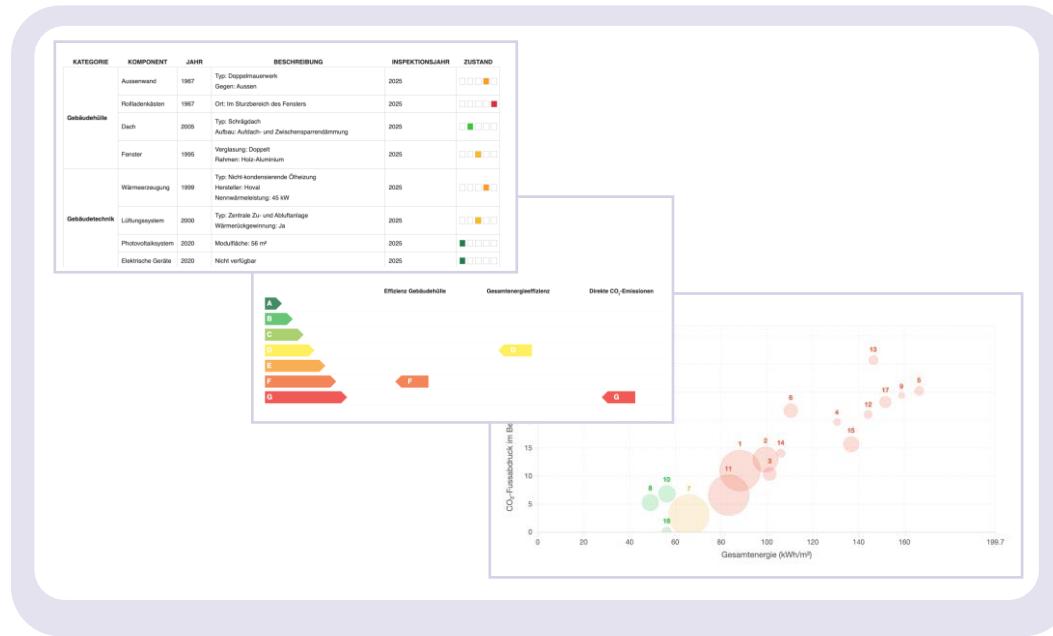
Kernfrage: Wie beginnen – Scandens-Tool: Vom Ziel zur konkreten Umsetzungsstrategie?

Herausforderungen

- Komplexität bei Bestandsportfolios: Unterschiedliche Baujahre, Zustände, Prioritäten
- Typische Hürden: Fehlende Datengrundlage, Unsicherheit bei Priorisierung
- Zielkonflikt: Klimaschutz, Wirtschaftlichkeit, bezahlbarer Wohnraum

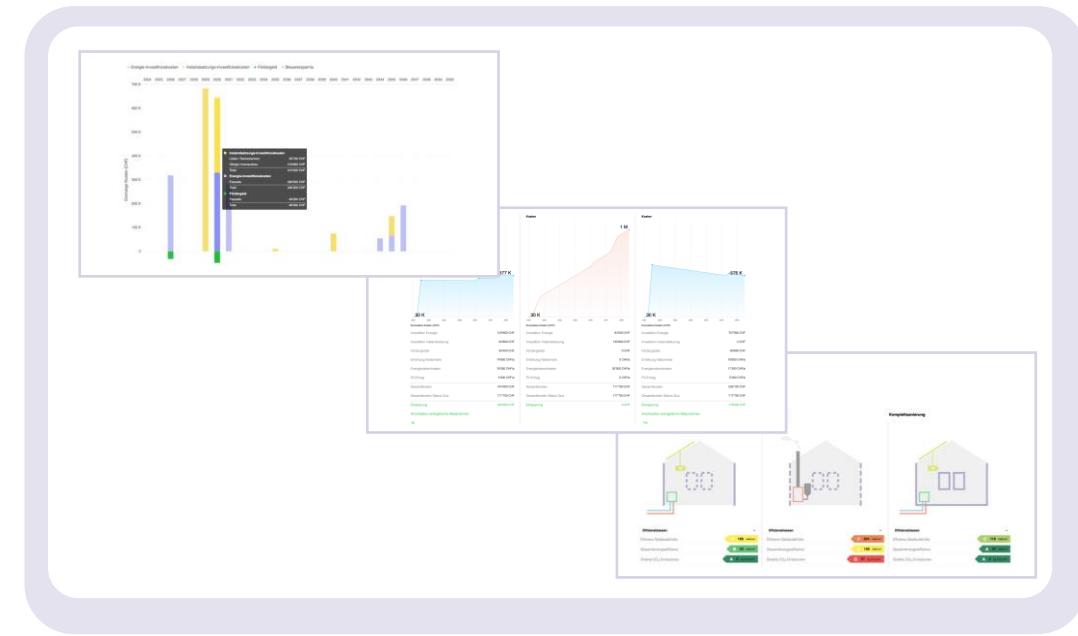
Vorgehen Scandens

1 Digitale Erfassung Ist-Zustand



- ✓ Datenerfassung und –anreicherung
- ✓ Erstellung und Kalibrierung der digitalen Zwillinge (inkl. 3D-Modellierung)
- ✓ Energetische, CO₂-technische und bauliche Bewertung

2 Strategieentwicklung



- ✓ Modellierung verschiedener Instandsetzungs- und Sanierungspläne
- ✓ Bewertung nach Effizienzklassen, CO₂-Emissionen und Wirtschaftlichkeit
- ✓ Prüfung der technischen und rechtlichen Machbarkeit von Heizsystemen, Gebäudehülle-Massnahmen und Solaranlagen

Resultate: Tool-Einblick

scandens

Portfolio Building Optimization

GENERAL BUILDING INFORMATION

Im Bachofen 4, 8304 Wallisellen

Building type: MFH
Construction year: 1953
Energy reference area (ERA): 472.98 m²
Minergie: No
Heating system: Gas
Thermal solar collectors: No

Logout

RENOVATION PLAN

scandens

Portfolio Building Optimization

MEASURES TO REDUCE ENERGY CONSUMPTION

ENERGY PERFORMANCE

A B C D E F G

COMPARISON

Optimal plan Status quo plan Customized plan

Climate Impact ITR 1.8°C ITR 3.0°C ITR 1.7°C

Costs Reduction pathway (kg CO₂ eq/m²)

Cumulative costs (CHF)

Investment costs Operational savings Tax savings Subsidies Total savings

ITR 1.8°C
Investing CHF 151'900
Saving CHF 113'100
2024: District heating
2024: Fensterersatz
2024: Photovoltaik-Anlage

ITR 3.0°C
Investing CHF 109'300
Saving CHF 0
2024: Gas

ITR 1.7°C
Investing CHF 340'600
Saving CHF 57'900
2027: Air-source heat pump

YOUR RENOVATION PLAN

Optimal plan Status quo plan Customized plan

Costs Reduction pathway (kg CO₂ eq/m²)

Cumulative costs (CHF)

Investment costs Operational savings Tax savings Subsidies Total savings

ITR 1.8°C
Investing CHF 151'900
Saving CHF 113'100
2024: District heating
2024: Fensterersatz
2024: Photovoltaik-Anlage

ITR 3.0°C
Investing CHF 109'300
Saving CHF 0
2024: Gas

ITR 1.7°C
Investing CHF 340'600
Saving CHF 57'900
2027: Air-source heat pump

SAVED PLANS

Status quo plan Customized plan

Costs Reduction pathway (kg CO₂ eq/m²)

Cumulative costs (CHF)

Investment costs Operational savings Tax savings Subsidies Total savings

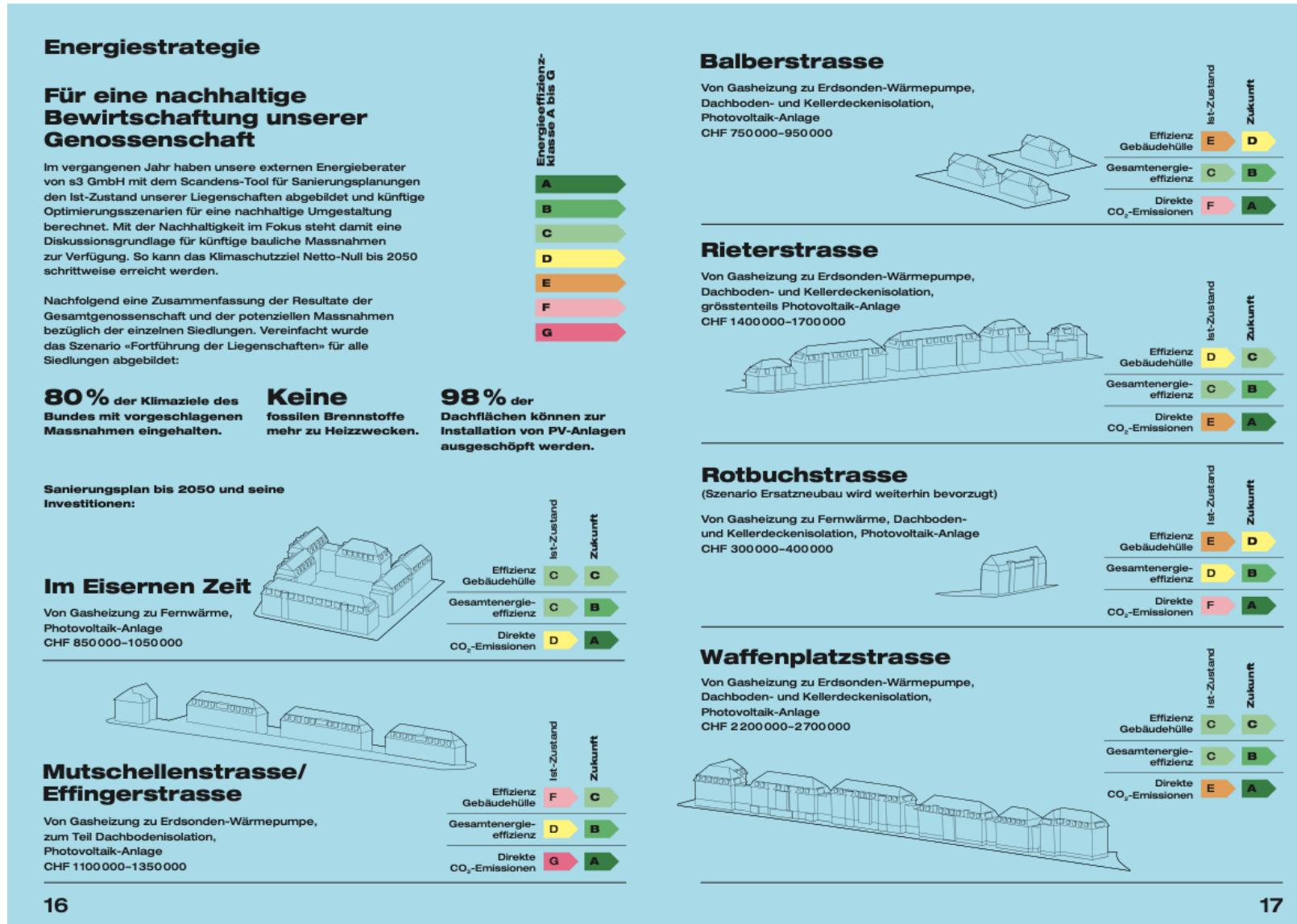
ITR 1.8°C
Investing CHF 151'900
Saving CHF 113'100
2024: District heating
2024: Fensterersatz
2024: Photovoltaik-Anlage

ITR 3.0°C
Investing CHF 109'300
Saving CHF 0
2024: Gas

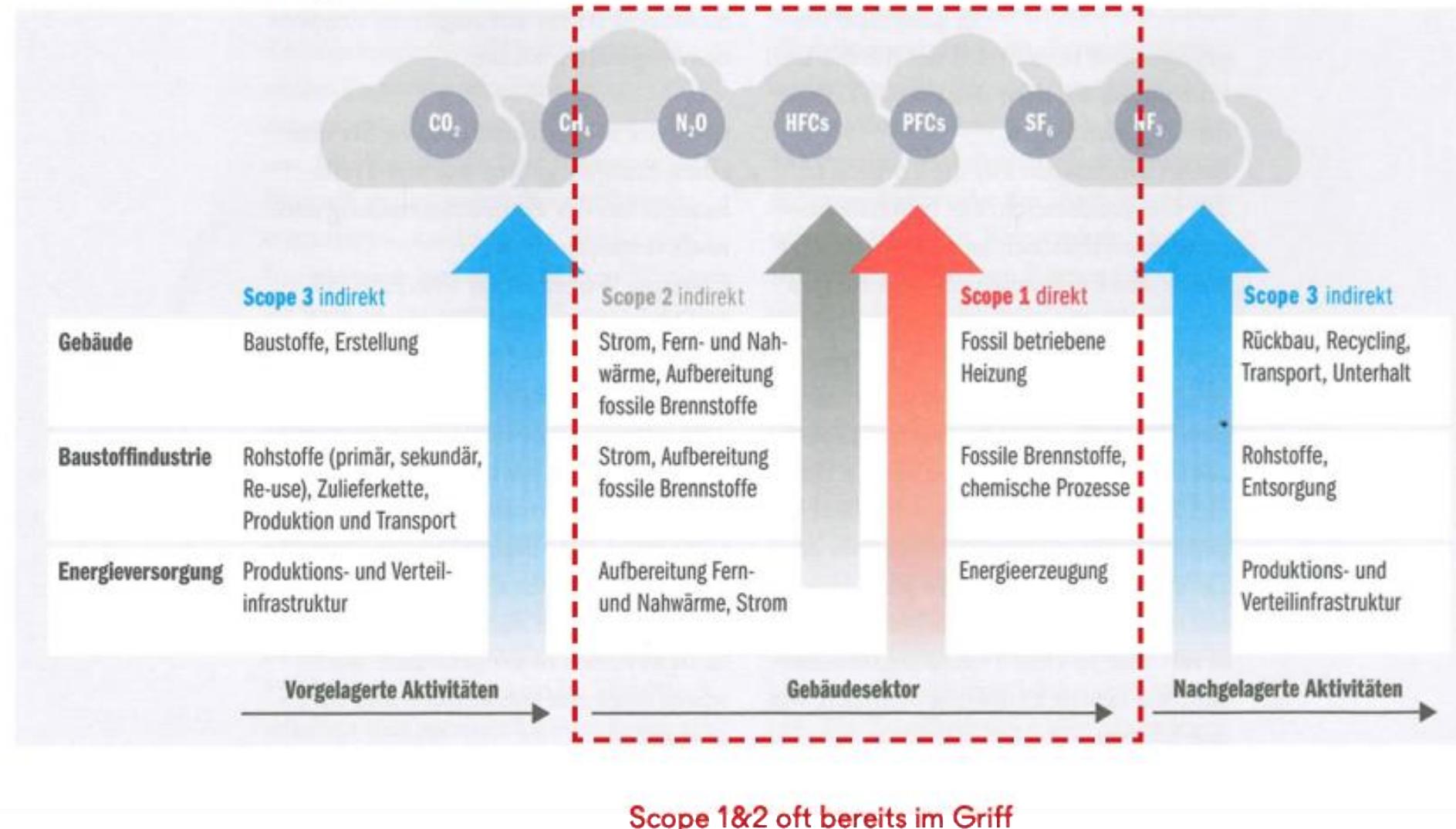
ITR 1.7°C
Investing CHF 340'600
Saving CHF 57'900
2027: Air-source heat pump

Choose

Resultate: aus dem Jahresbericht 2023 der MBGZ



Weitere Schritte – «Scope 3» indirekte Emmissionen



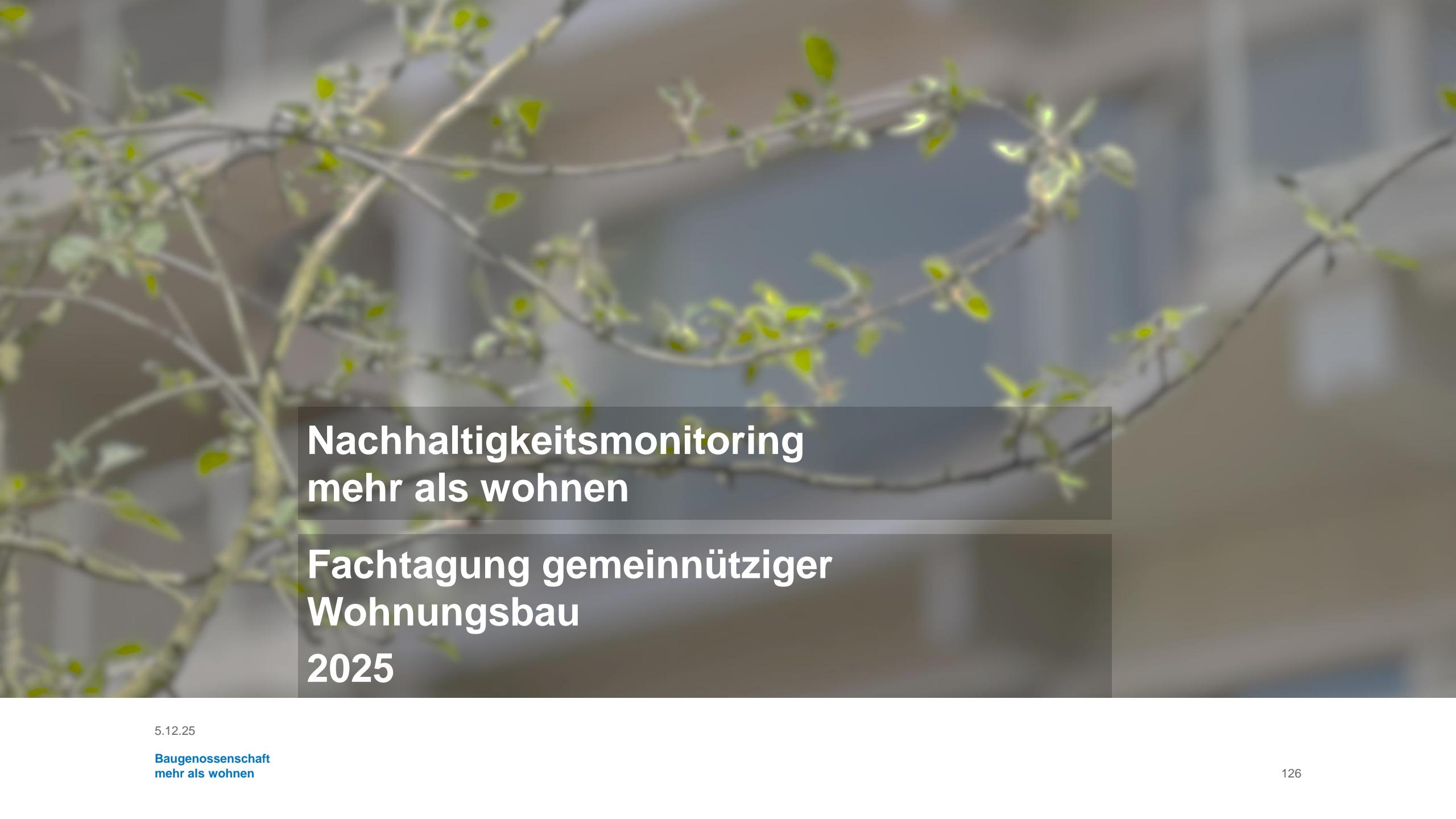
Mehrwerte & Learnings

Für MBGZ konkret:

- Schnelle, preisgünstige Übersicht über das eigene Portfolio
- Planungstool (Termine und Grobkosten) für Vorstand / Geschäftsstelle und Kommunikationsbasis für Genossenschafter*innen
- Grundstein für Detailprüfungen / Implementation von «Indirekten Emmissionen»

Allgemein für Genossenschaften:

- Verbindung Klimaziele mit Finanzplanung
- Schrittweiser, realisierbarer Pfad statt Überforderung
- Tolle Auswertungen und Sichtbarmachen der Grundstrategie auf eigenes Portfolio bezogen



**Nachhaltigkeitsmonitoring
mehr als wohnen**

**Fachtagung gemeinnütziger
Wohnungsbau
2025**

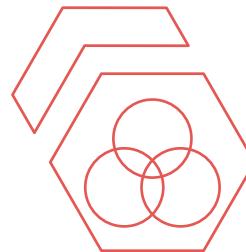
Aufbau und Ablauf vom Nachhaltigkeitsmonitoring

Auswahl der Indikatoren

MEHR
ALS
WOHNEN

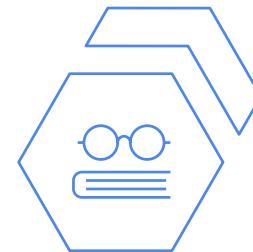
Ausgewogen

Alle Dimensionen der Nachhaltigkeit



Abgestützt

Bezug zu Forschung und Standards



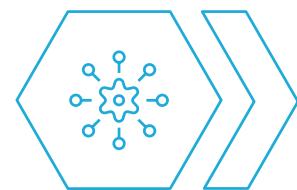
Zielgerichtet

Messgrößen haben klare Zielrichtung



Beeinflussbar

Die Genossenschaft kann Veränderungen bewirken



Aussagekräftig

Nachhaltigkeit effektiv abgebildet

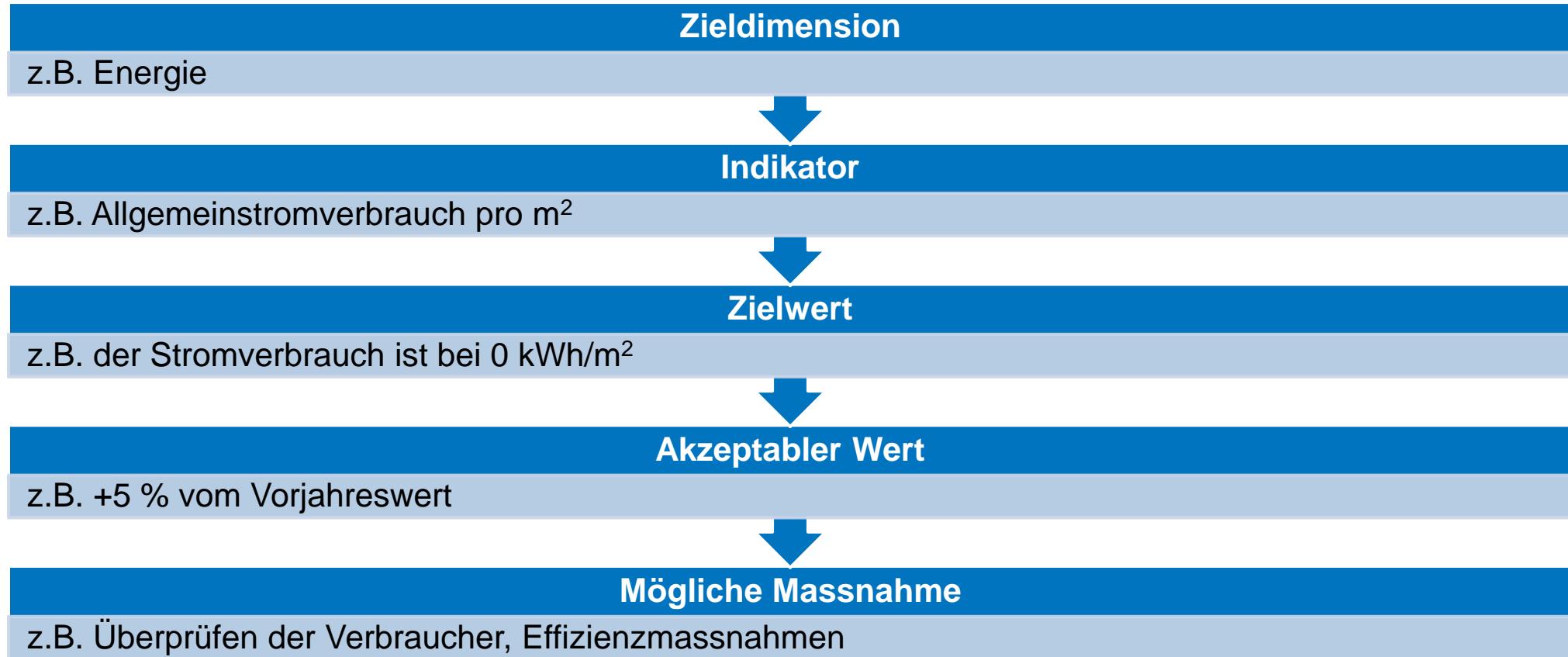


Messbar

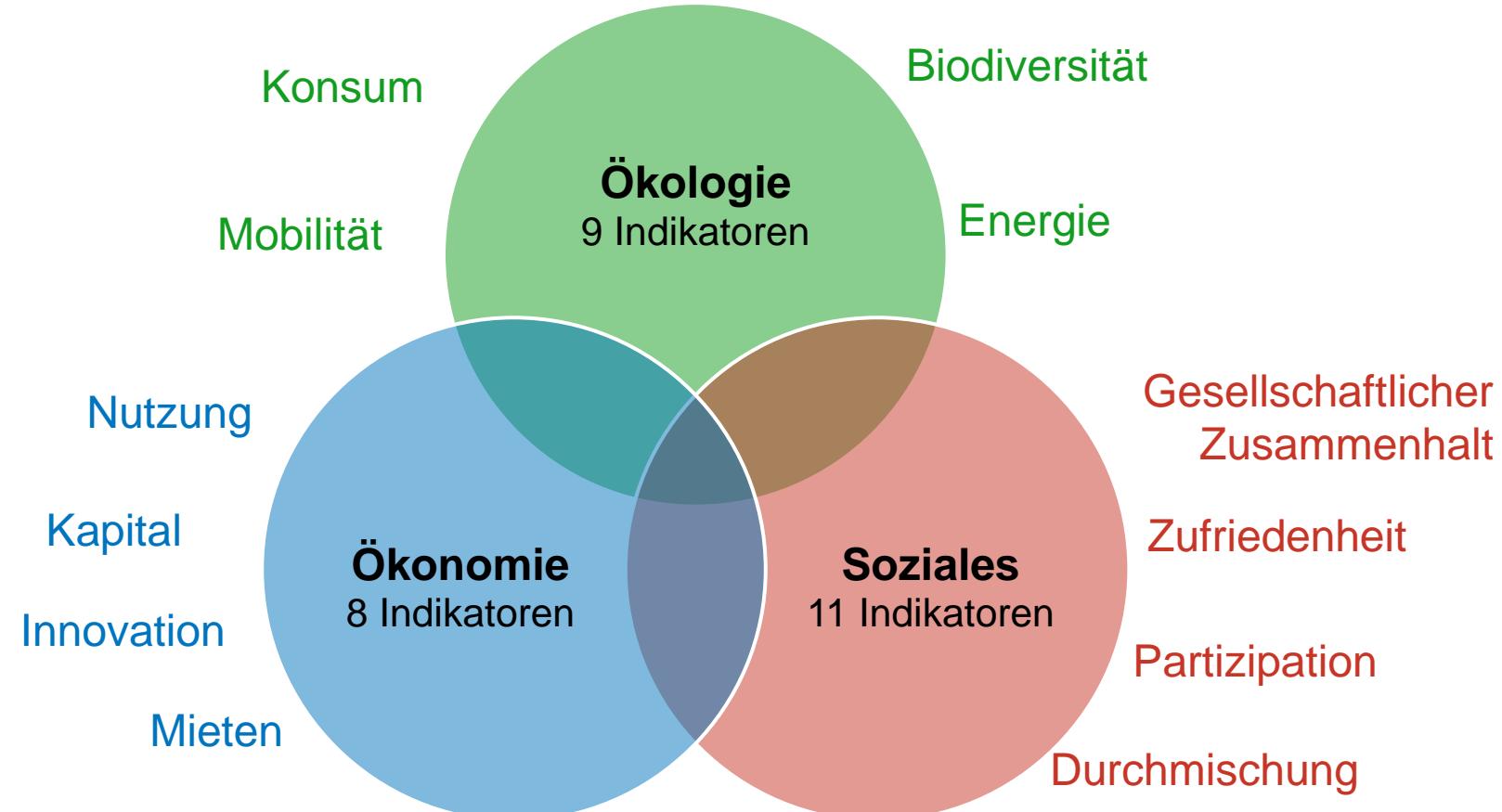
Daten sind vorhanden oder einfach zu erheben



Aufbau von Indikatoren

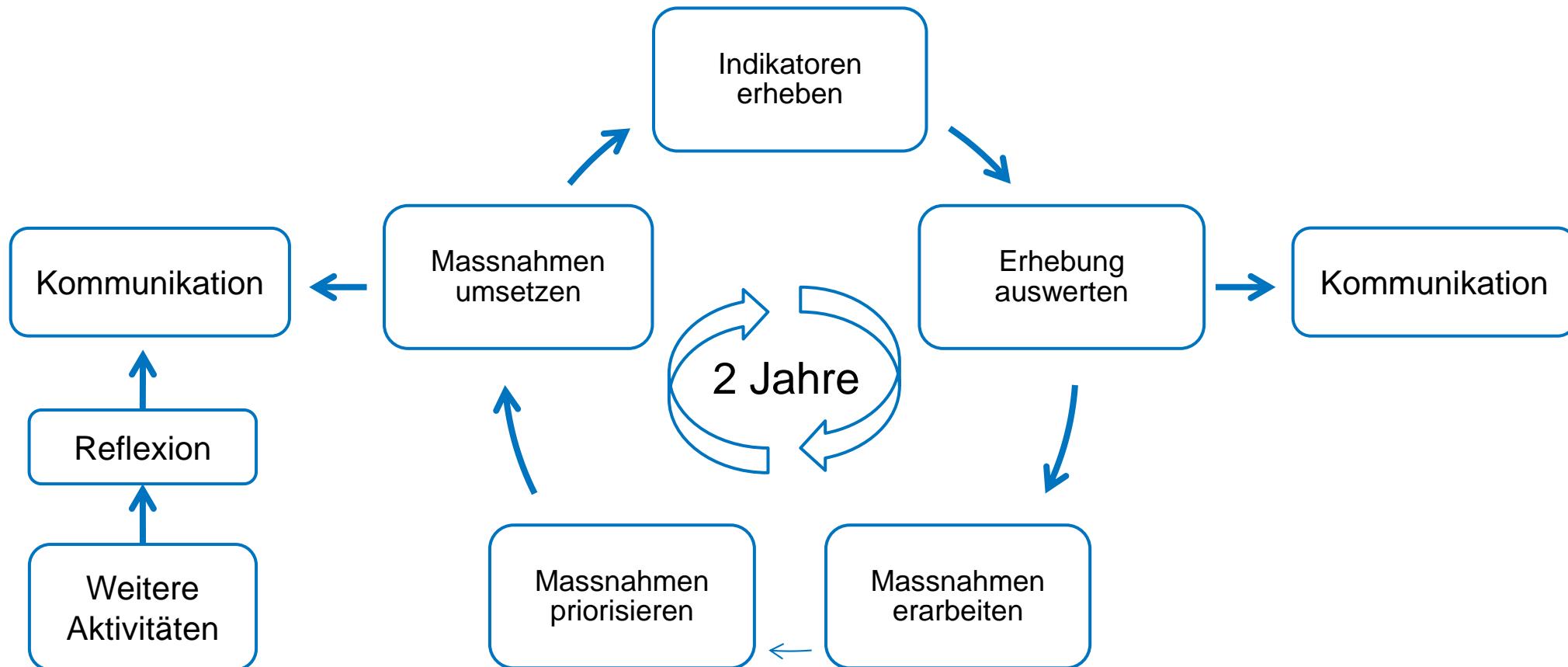


Übersicht der Indikatoren



Ablauf im Betrieb

MEHR
ALS
WOHNEN





Auswertung Nachhaltigkeitsmonitoring 2024

Hunziker und Hobelwerk Areal

5.12.25

Baugenossenschaft
mehr als wohnen

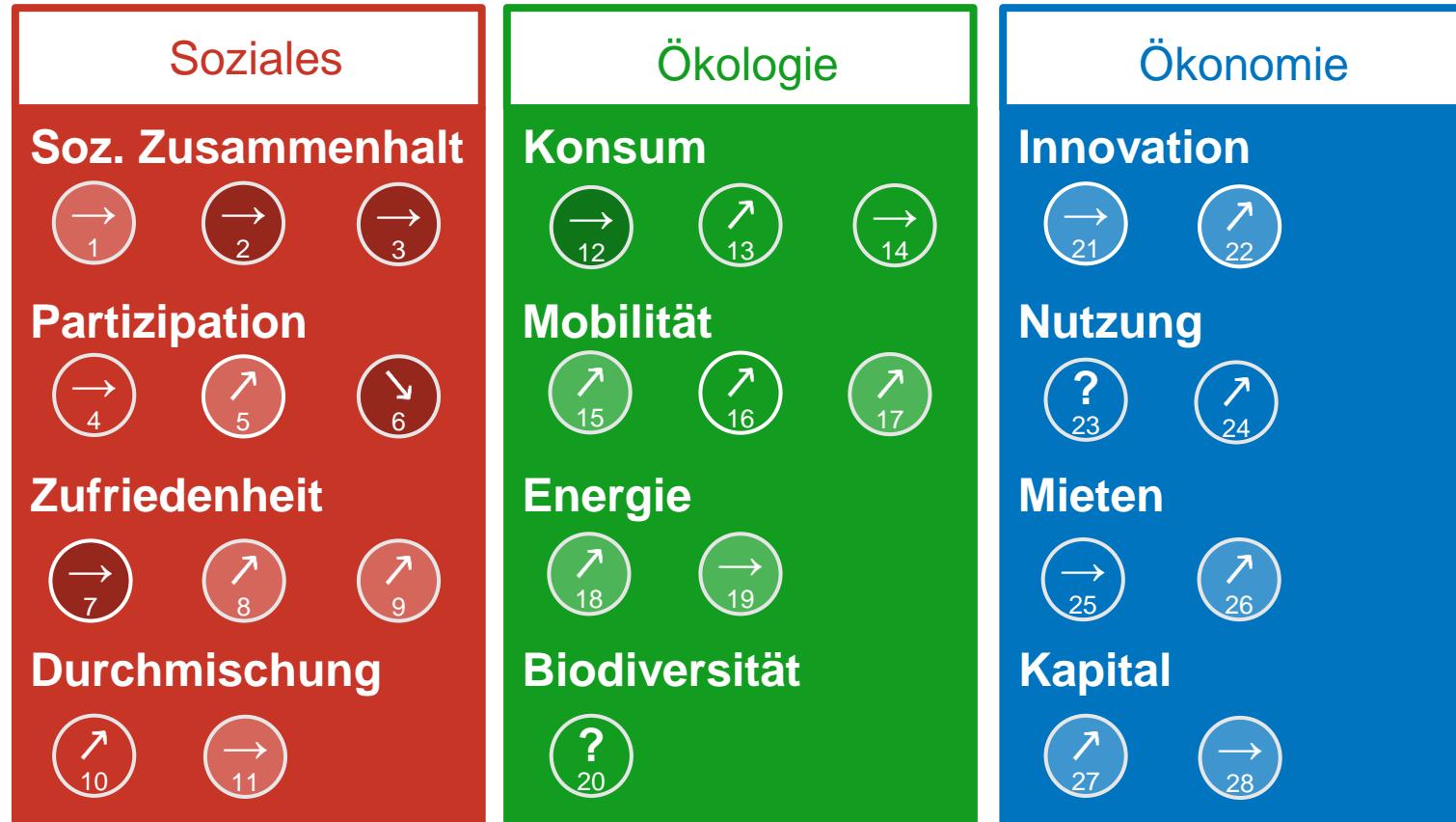


HOB

Nachhaltigkeits-Dashboard

Hunziker Areal

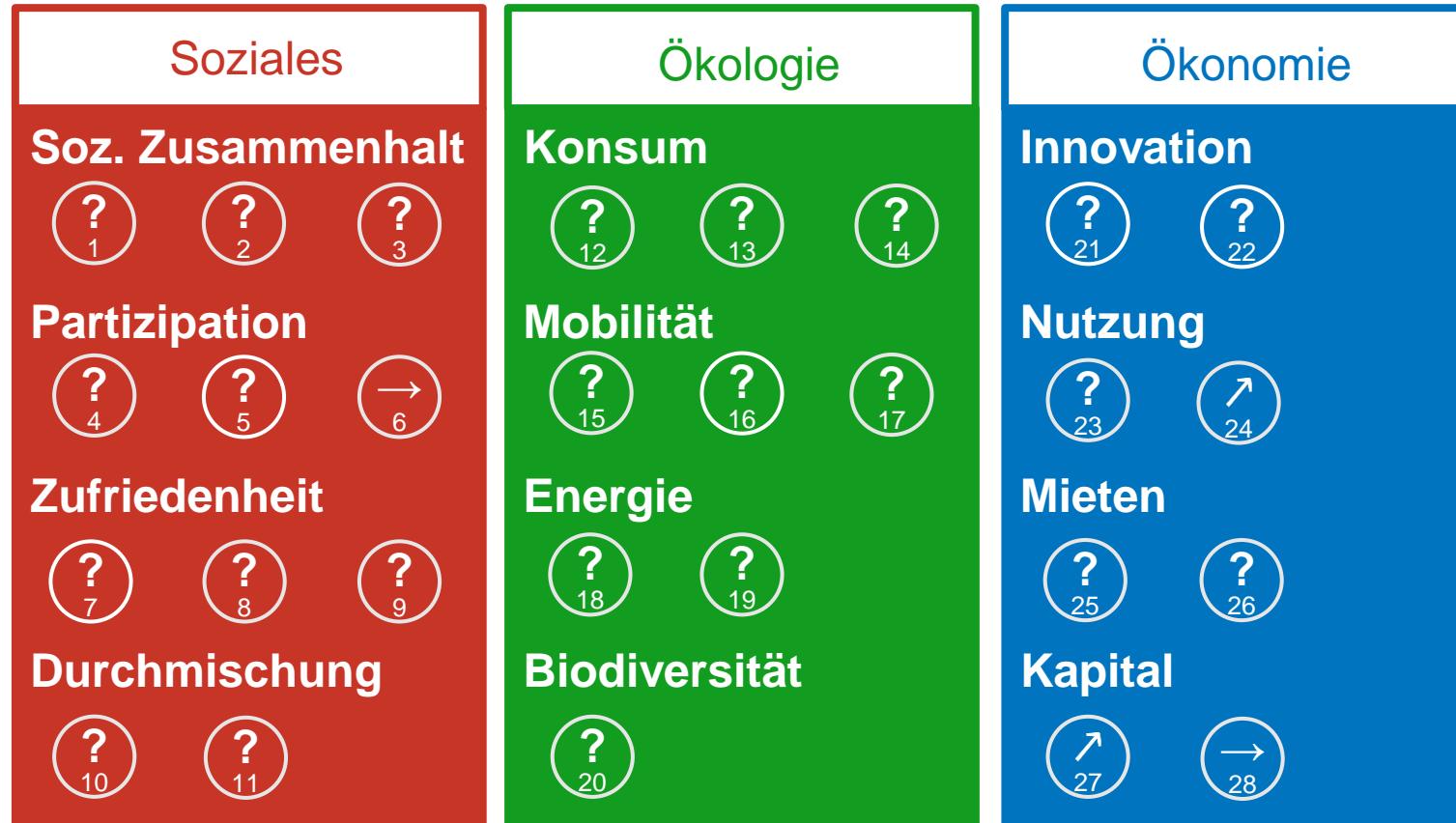
MEHR
ALS
WOHNEN



Nachhaltigkeits-Dashboard

Hobelwerk Areal

MEHR
ALS
WOHNEN



5.12.25

Baugenossenschaft
mehr als wohnen

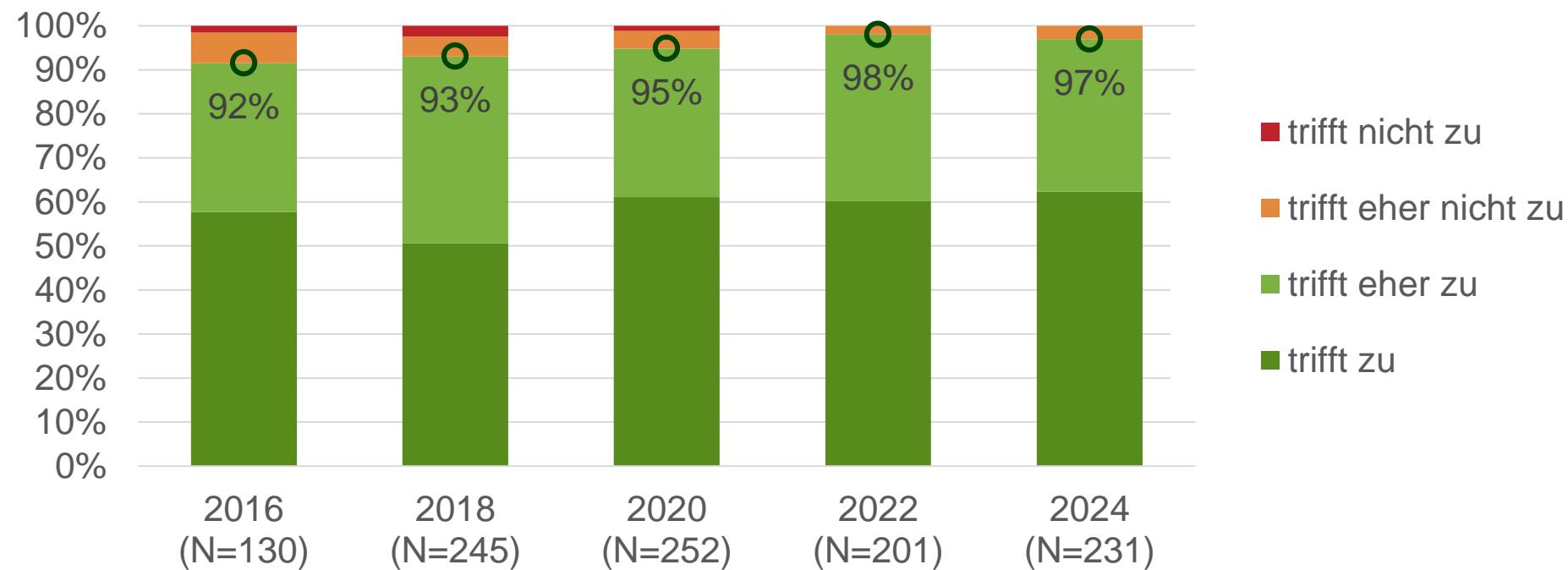
Ersterhebung, deshalb
noch kaum Trends

HA

134

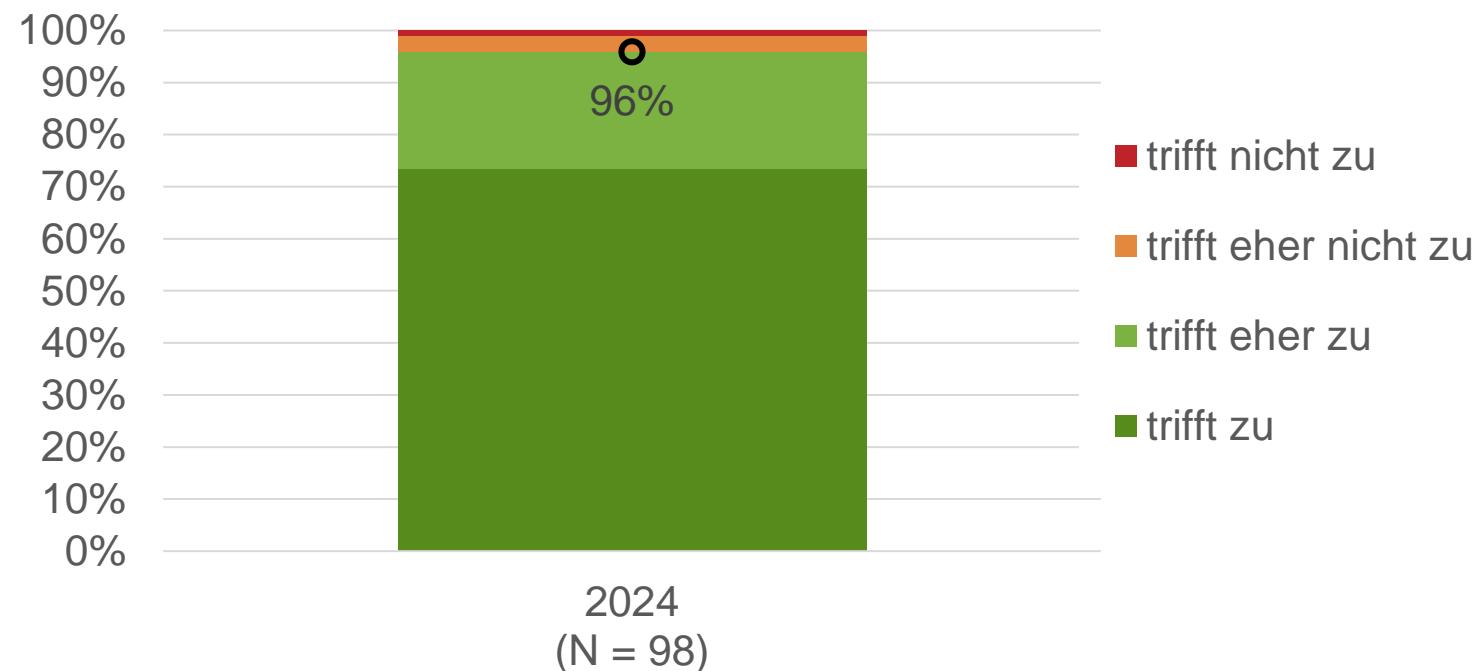
Nachbarschaftshilfe ist konstant auf sehr hohem Niveau

Hilft man sich gegenseitig aus?



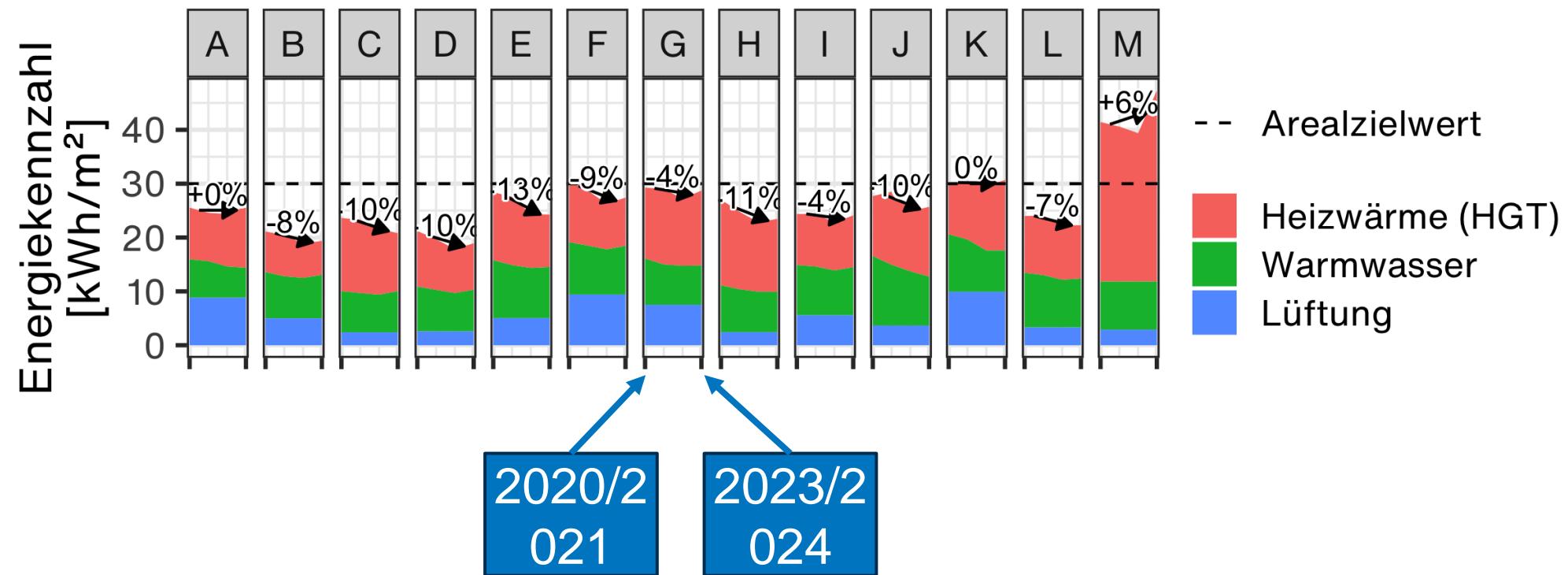
Nachbarschaftshilfe von Beginn weg auf sehr hohem Niveau

Hilft man sich gegenseitig aus?



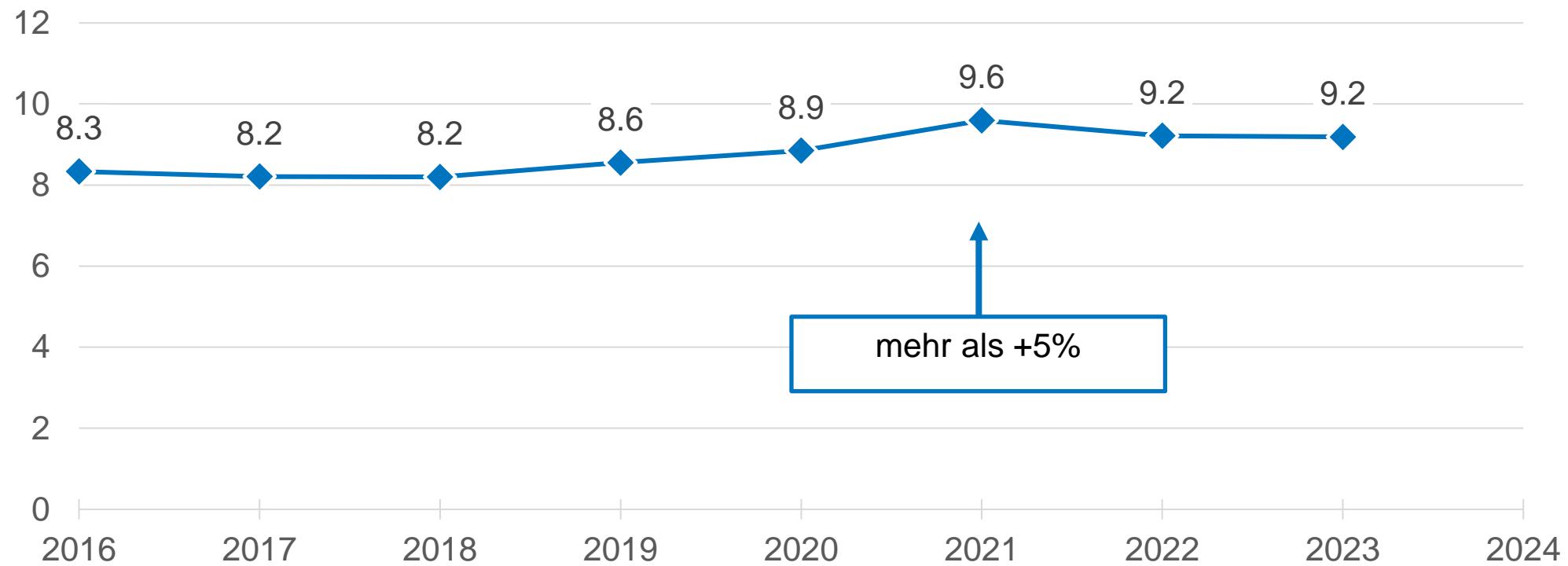
Energiekennzahl 2020–2022 vs. 2022–2024

Tendenziell Abnahme



Allgemeinstromverbrauch hat sich stabilisiert

Allgemeinstromverbrauch pro Jahr/EBF (kWh/m²)



Alles frei verfügbar

MEHR
ALS
WOHNEN

- Allgemeiner Link: <https://www.mehralswohnen.ch/innovations-und-lernplattform/innovationsversammlung>
- Direktlink Indikatoren für das Nachhaltigkeitsmonitoring:
https://www.mehralswohnen.ch/fileadmin/downloads/Innovation/Indikatoren_fuer_das_Nachhaltigkeitsmonitoring_von_Arealen_web.pdf
- Direktlink Nachhaltigkeitsmonitoring Hobelwerk und Hunziker Areal 2024:
https://www.mehralswohnen.ch/fileadmin/user_upload/3_-Nachhaltigkeits-Monitoring_2024_red.pdf

**Vielen Dank an mehr als
wohnen und für die
Aufmerksamkeit**



**BÜRO
ROHRBACH**

USTERSTR. 40
8620 WETZIKON
BR@COLABRI.CH



Netzwerk Nachhaltiges Bauen Schweiz
Réseau Construction durable Suisse
Network Costruzione Sostenibile Svizzera
Sustainable Construction Network Switzerland

14. FACHTAGUNG DES GEMEINNÜTZIGEN WOHNUNGSBAUS: DOING NETTO-NULL NETTO NULL MIT SNBS

5. Dezember 2025 | Zürich

Martin Kärcher | Technischer Sekretär SNBS-Hochbau





Netto Null?

Was meint das NNBS, wenn wir vom Netto-Null-Gebäude reden?

Ein Gebäude, das die Vorgaben von Netto-Null erfüllt, entspricht einem Gebäude, welches

- **minimale Treibhausgasemissionen in der Erstellung und im Betrieb** verursacht und
- die **verbleibenden Treibhausgasemissionen (THGE) auf Null ausgleicht.**

Was sind minimale Treibhausgasemissionen?

Bei der **Erstellung** muss ein Gebäude den **Grenzwert 1 von Minergie-ECO** einhalten (und erreicht damit die Maximalnote bei SNBS-Kriterium 311 – Treibhausgasemissionen Erstellung).

Beim **Betrieb** muss ein Gebäude **sehr effizient** sein. Es muss **fossilfrei** beheizt werden, über eine grosse **PV-Anlage** verfügen und einen **tiefen Heizwärmebedarf** haben → Es muss die Minergie-Anforderungen einhalten (und beim Kriterium 322 – Energieeffizienz Betrieb mindestens die Note 5.5 erreichen).

→ Damit ist ein Gebäude **netto-null-fähig** (schwer vermeidbare Emissionen)

Und was meint Ausgleich auf Null?

Die verbleibenden Emissionen müssen mit **Negativemissions-Zertifikaten** aus dem freiwilligen Markt für Negativemissionen ausgeglichen werden.



Anforderungen von Minergie-Netto-Null*

*als Zusatz zu einem Minergie-P/A-ECO oder SNBS-zertifizierten Gebäude



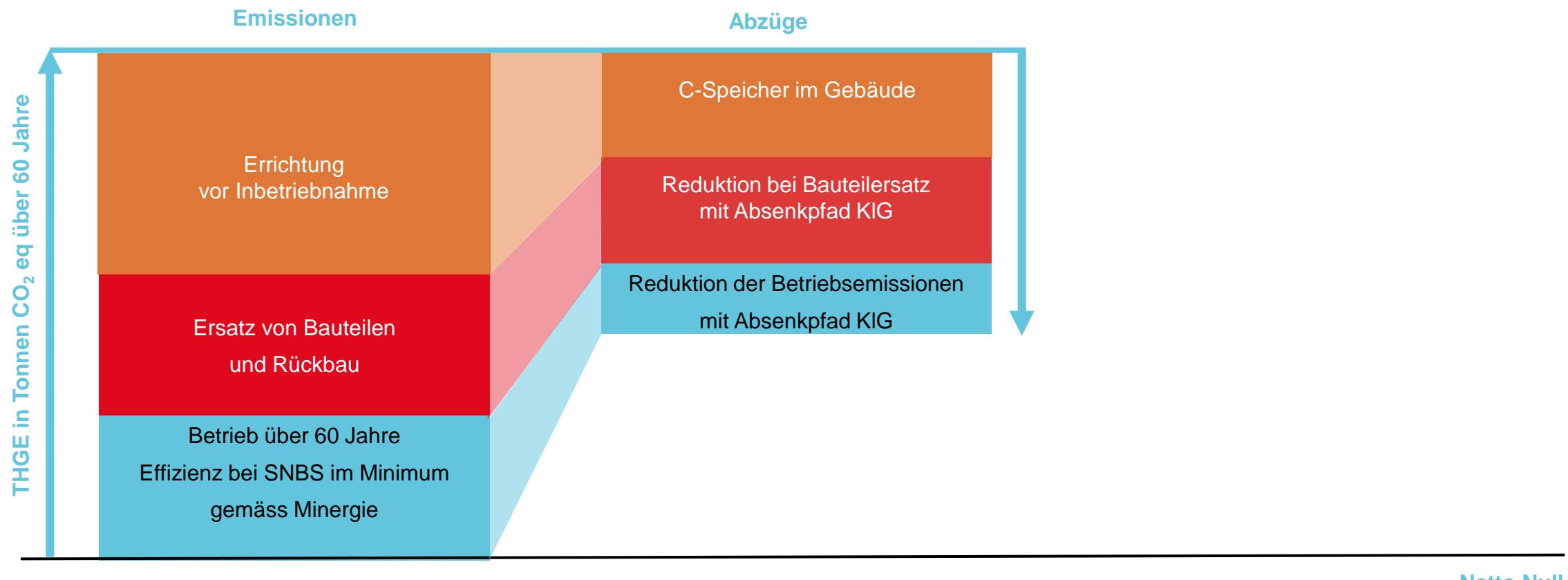
Anforderungen von Minergie-Netto-Null*

*als Zusatz zu einem Minergie-P/A-ECO oder SNBS-zertifizierten Gebäude



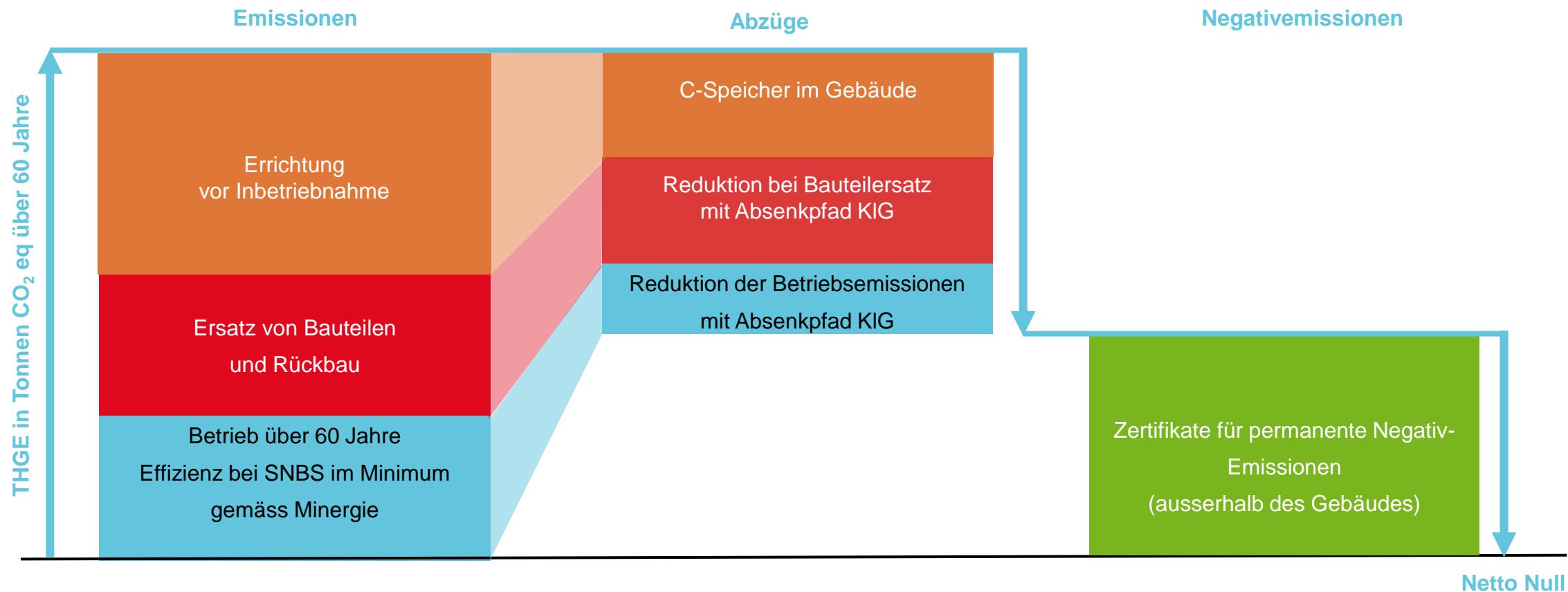
Anforderungen von Minergie-Netto-Null*

*als Zusatz zu einem Minergie-P/A-ECO oder SNBS-zertifizierten Gebäude

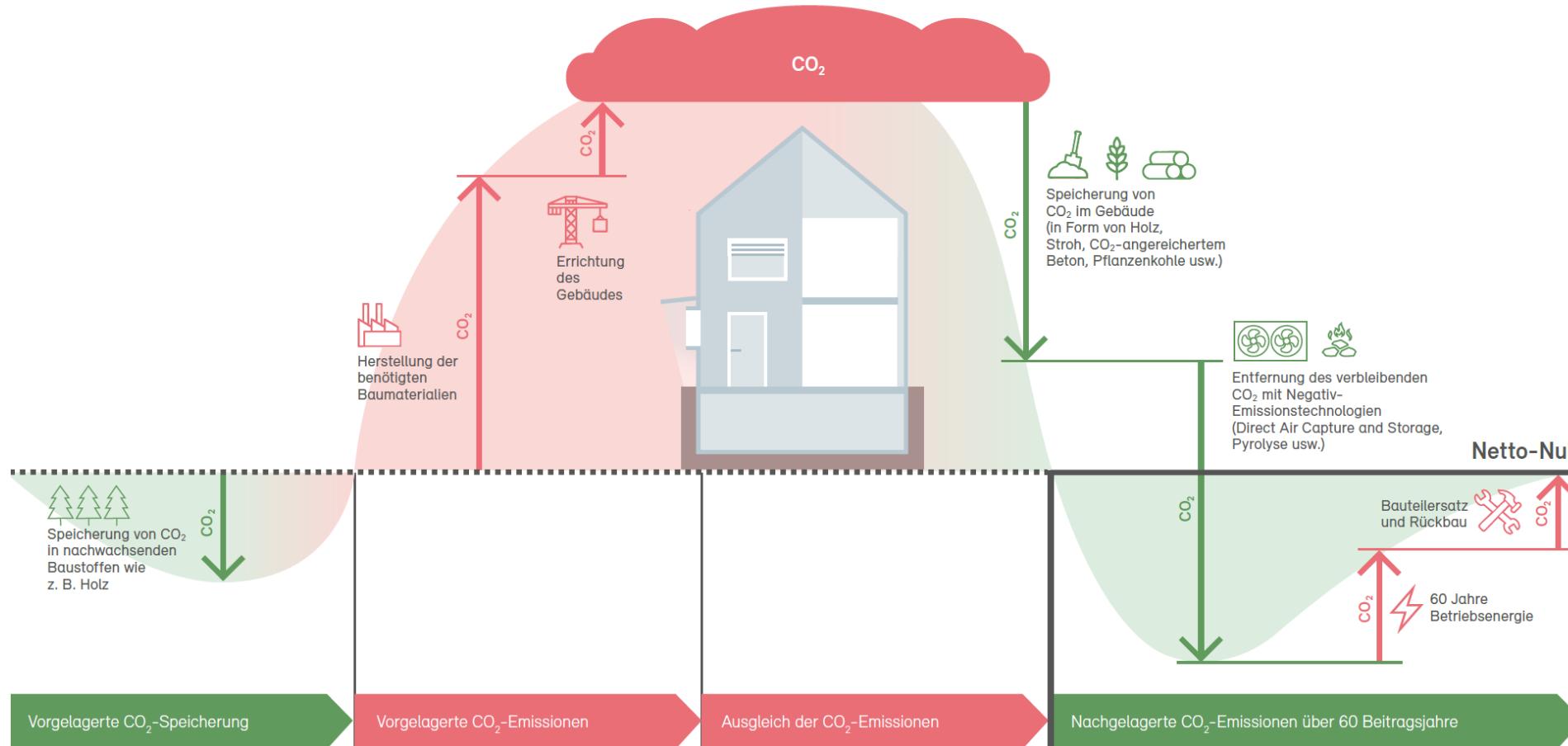


Anforderungen von Minergie-Netto-Null*

*als Zusatz zu einem Minergie-P/A-ECO oder SNBS-zertifizierten Gebäude



Umfang und Zeitpunkt der CO₂-Entfernung





Was tun?

Bestand dekarbonisieren

Öl- und Gasheizungen schnell mit erneuerbaren Lösungen ersetzen

Erneuern vor Ersetzen

Erneuerungsstrategien führen fast immer zu besseren Ergebnissen als Ersatzneubauten

Graue Treibhausgasemissionen minimieren

Als Ziel Grenzwert 1 von ECO / SNBS Kriterium 311 anstreben

C-Speicher im Gebäude nutzen (Holz, Stroh, CO2-angereicherter Beton, Pflanzenkohle etc.)

Gebäudebetrieb effizient planen

Als Mindestziel Minergiewerte anstreben

Flächeneffizient bestellen und planen

Suffiziente Lösungen finden

Langlebigkeit von Gebäuden und Bauteilen sowie einfachen Bauteilersatz vorsehen

Optimierte Lebenszyklen (Konstruktionsweise und Materialisierung)



Netto-Null-Kriterien beim SNBS

Wer ein netto-null-fähiges Gebäude will, strebt bei diesen Kriterien möglichst gute Noten an:

Kriterien für Treibhausgasbilanzen:

Diese Kriterien sind **direkt** für die CO₂eq-Bilanz zuständig.
(Schul-) Noten zeigen, wo das Projekt steht.

- 311 Erstellung
- 312 Betrieb
- 313 Mobilität

Mitwirkende Kriterien:

Diese Kriterien wirken **indirekt** auf die Treibhausgasbilanz ein und betrachten die Suffizienz, Effizienz, Bauweise und Lageausstattung des Projekts.

- 121 Erreichbarkeit
- 211 Lebenszykluskosten
- 213 Wiederverwendung und Systemtrennung
- 222 Nutzungsdichte
- 223 Flexibilität und Variabilität
- 322 Energiebedarf Betrieb
- 334 Energiemonitoring
- 335 Mobilitätsmassnahmen



Netzwerk Nachhaltiges Bauen Schweiz
Réseau Construction durable Suisse
Network Costruzione Sostenibile Svizzera
Sustainable Construction Network Switzerland

IST ALLES ANDERE ALS NULL NIX?

NEIN, AUCH WENIGER IST VIEL. ALSO MEHR ALS NULL, ABER WENIGER ALS «EINFACH SO»

WIR WÜNSCHEN VIEL ERFOLG AUF DEM WEG ZU NETTO NULL!

Förderung/Beratung

Laurie Pesch, UGZ

Kathrin Schriber, WBG Schweiz

**Kolja Schwarz, FS Gemeinnütziges
Wohnen**



Fördergelder und Beratungsangebote der Stadt Zürich

Marie-Laure Pesch
Leiterin Energie und Gebäude
Umwelt- und Gesundheitsschutz Zürich

Fördergelder Heizungersatz

Stadt ergänzt kantonale Fördergelder:

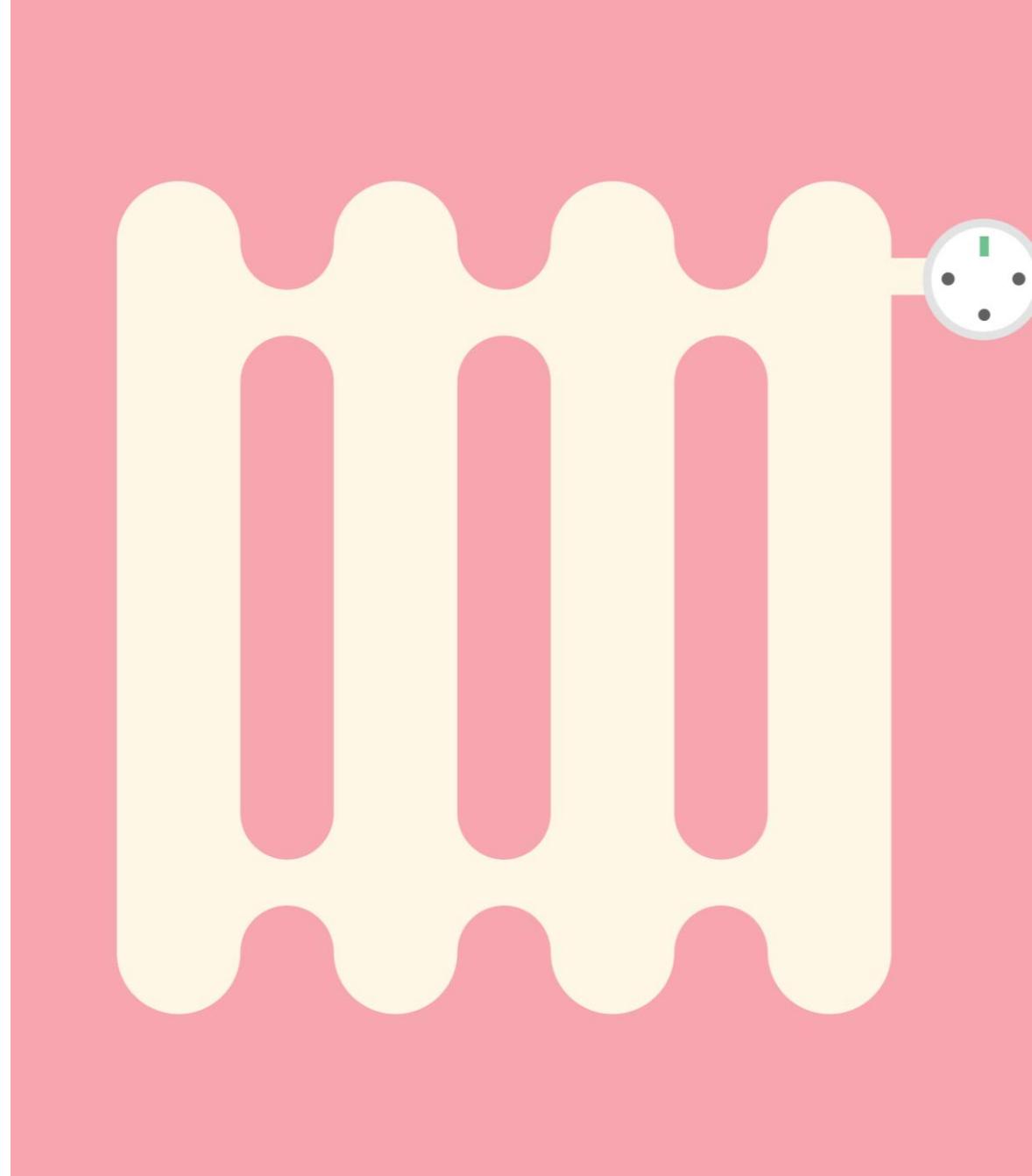
- Ersatz von Gas-, Öl- und Elektroheizungen durch
 - Fernwärmeanschlüsse
 - Wärmepumpen

Städtische Fördergelder:

- Vorzeitiger Heizungersatz: Entschädigung für nicht amortisierte Gas- und Ölheizungen unter 15 Jahre
- In Gebieten mit Gasnetzstilllegung: Entschädigung für nicht amortisierte Gasgeräte unter 15 Jahre

Kantonale Fördergelder:

- Erstinstallation Wärmeverteilsystem
- Bonus für vollständige Erdsonden-Regeneration oder Verzicht auf Frostschutzmittel



Beispiel Heizungsersatz

10-jährige Gasheizung mit 100 kW im Mehrfamilienhaus mit 2000 m² EBF

	Neue Anlage*	Vorzeitiger Heizungsersatz	Totalbeitrag
Fernwärmeanschluss CHF 12 000 + CHF 120 / kW _{th}	CHF 24 000 (CHF 13 700)	CHF 13 926	CHF 37 926
Luft-Wärmepumpe CHF 8000 + CHF 120 / kW _{th}	CHF 20 000 (CHF 16 500)	CHF 13 926	CHF 33 926
Erdsonden-Wärmepumpe CHF 16 000 + CHF 360 / kW _{th}	CHF 52 000 (CHF 42 500)	CHF 13 926	CHF 65 926

* Gesamtbeiträge von Kanton und Stadt Zürich; Beiträge in Klammern = Anteil Kanton

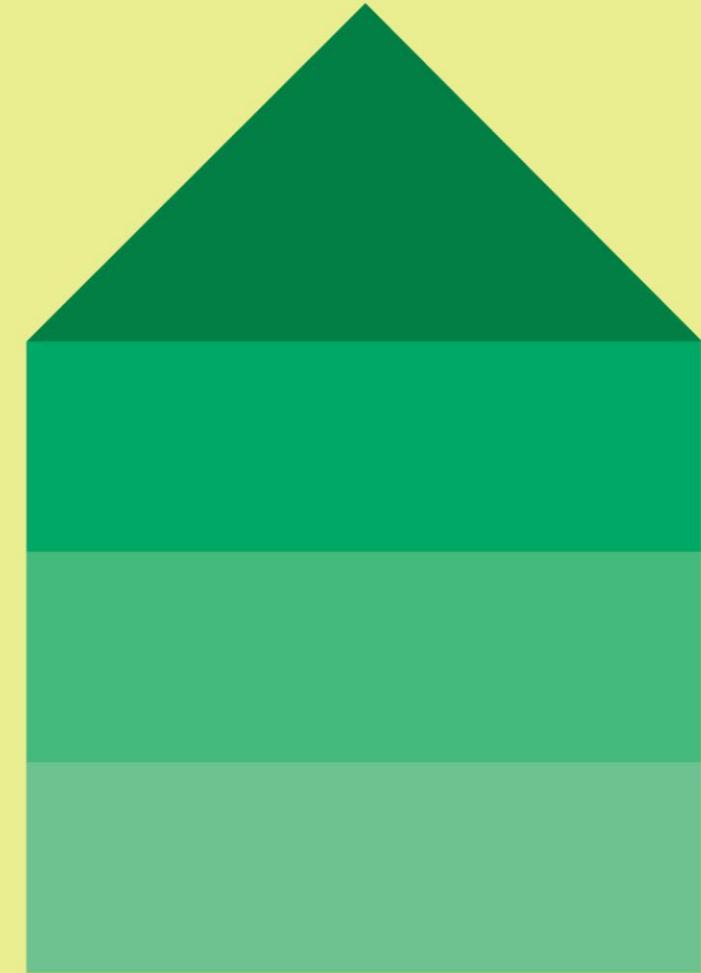
Fördergelder Gebäudesanierung

Kantonale Fördergelder:

- Wärmedämmungen von Dach, Wand und Boden
- Bonus für Gebäudehülleneffizienz, wenn mindestens 90% aller Fassaden- und Dachflächen gedämmt und gefördert werden
- Bonus bei gleichzeitiger Installation einer Solaranlage auf den sanierten Dach- und Fassadenflächen
- Gesamtmodernisierung nach Minergie-ECO

Städtische Fördergelder:

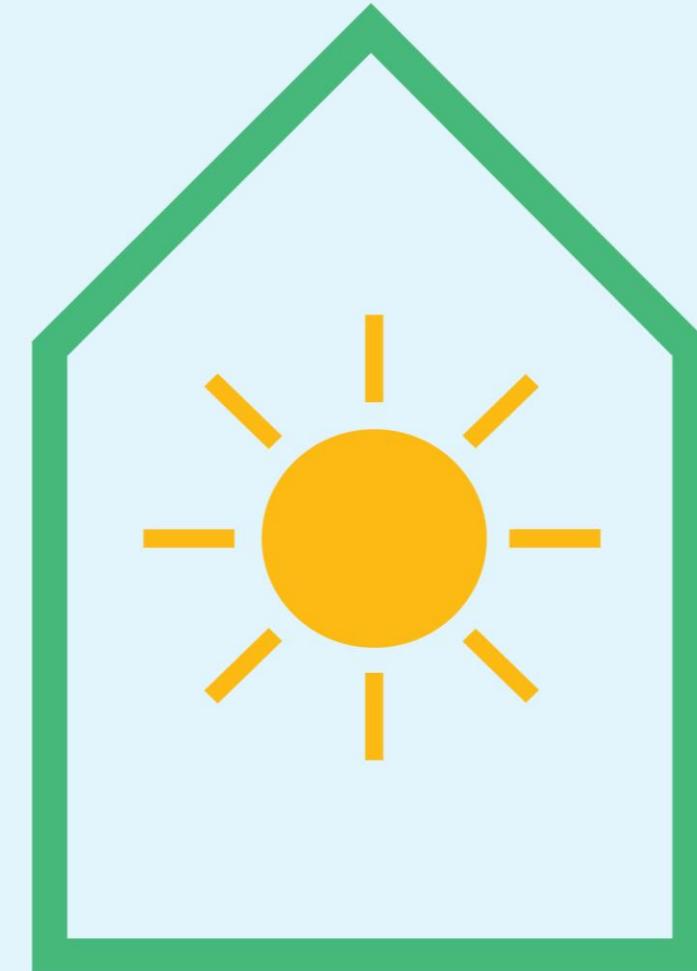
- Ab 2026 (Datum noch unbekannt): Fassaden- und Fenstersanierung an Inventar- oder Schutzobjekten



Fördergelder Solaranlagen

Stadt ergänzt Fördergelder vom Bund:

- Fixer Grundbeitrag + variabler Leistungsbeitrag
- Beiträge für zusätzliche Massnahmen:
 - Kombinationen mit Dachbegrünung
 - Denkmalpflegerische Abklärungen
 - Statische Ertüchtigungen
 - Asbestsanierungen
 - Verstärkung des Hausanschlusses
 - Fassadenanlagen (Ausrichtung PV-Module zur Winterstromproduktion)



Weitere Energie-Fördergelder

Städtische Fördergelder:

- Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge
- Effiziente Haushaltsgeräte
- Solarthermie
- Plug & Play Solaranlagen



Fördergelder und Beratung

Begrünung

Förderprogramm Stadtgrün für hitzemindernde und biodiversitätsfördernde Projekte

Geförderte Massnahmen:

- Vertikalbegrünung
- Dachbegrünung
- Ökologische Aufwertung von Aussenräumen
- Entsiegelung im Bestand
- Baumpflanzungen
- Erhalt von Bäumen



Mehr Informationen zu Fördergeldern

www.stadt-zuerich.ch/energioerdermittel

www.stadt-zuerich.ch/gsz-foerderprogramme

- Fördergeldrechner
- Details und Förderbedingungen
- Links zu Förderplattformen von Stadt, Kanton und Bund

Wichtig:

- Baubeginn erst nach Bewilligung oder vorzeitiger Freigabe des Fördergesuchs
- Gesuch bei allen möglichen Förderstellen einreichen (Stadt, Kanton und Bund)

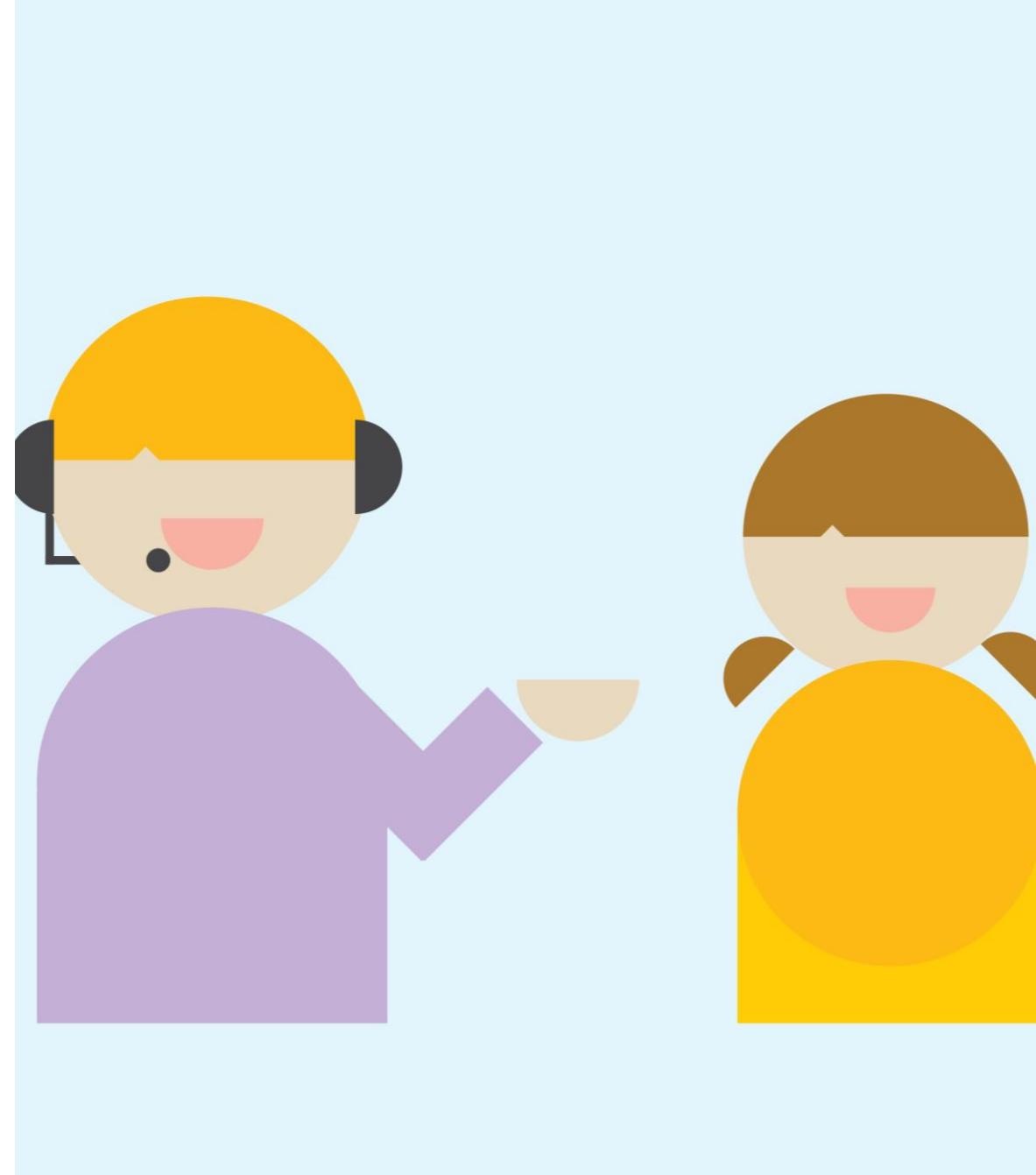


Energieberatung Stadt Zürich

Unterstützung in den Bereichen Heizungersatz,
Gebäudesanierung, Solaranlagen und
Energiesparen

Kostenlose Erstberatung für grundlegende Fragen
per Telefon, E-Mail oder vor Ort im Klimabüro

Klimabüro, Beatenplatz 2, 8001 Zürich
+41 44 412 24 24
energieberatung@zuerich.ch
www.stadt-zuerich.ch/energieberatung



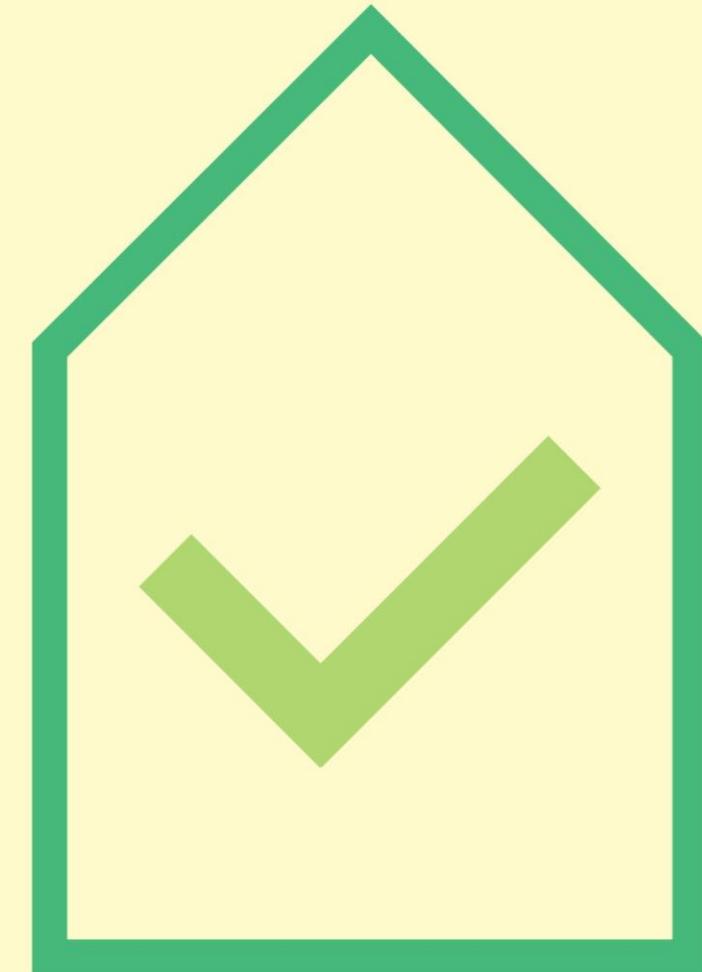
Energie-Coaching

Vertiefte Beratung inklusive Besichtigung der Liegenschaft

Kostenlos oder stark vergünstigt

- Coaching Gebäudecheck
- Coaching Energetische Erneuerung (GEAK Plus)
- Coaching Heizungersatz
- Coaching Heizungsoptimierung
- Coaching Realisierung Wärmepumpe
- Offenes Coaching nach Zeitaufwand

www.stadt-zuerich.ch/energieberatung



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!



wohnbaugenossenschaften schweiz

verband der gemeinnützigen wohnbauträger

coopératives d'habitation Suisse

fédération des maîtres d'ouvrage d'utilité publique

cooperative d'abitazione svizzera

federazione dei committenti di immobili d'utilità pubblica



GELD FÜRS KLIMA: DARLEHEN DES FONDS DE ROULEMENT

Zürich, 5. Dezember 2025

Finanzierungsinstrumente bei gemeinnützigen Bauprojekten

- Bank, Versicherung, Pensionskasse

} private Mittel

- Emissionszentrale EGW

- Hypothekar-Bürschaftsgenossenschaft hbg

- Fonds de Roulement (FdR)

} Bund

- Solidaritätsfonds (SF)

- Stiftung Solinvest (SI)

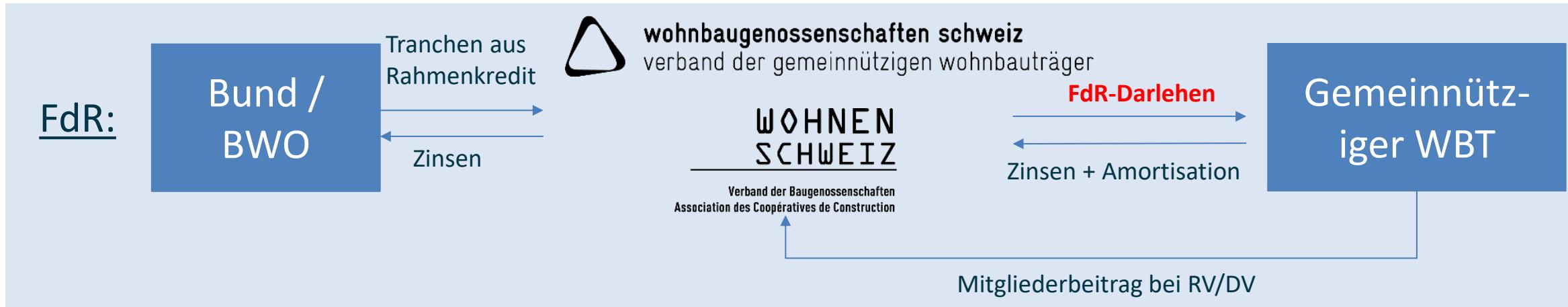
- Stiftung Soliterra (ST)

} Wohnbaugenossenschaften Schweiz
(private Mittel)

- Anteilkapital, Stiftungsvermögen,
Darlehen Dritter, Depositenkasse

} private Mittel

Der Fonds de Roulement



- Treuhänderisch verwaltet durch Wohnbaugenossenschaften Schweiz und WOHNEN SCHWEIZ
- Dotiert mit Krediten des Bundes (Rahmenkredit, vom Parlament verabschiedet)

Allgemeine Anforderungen an den gemeinnützigen Wohnbauträger für ein Fonds de Roulement-Darlehen

- Erfüllen der Vorgaben des BWO bzgl. **Gemeinnützigkeit** (Statuten!)
- **Mitgliedschaft** bei einem der Dachverbände (je nach Förderinstrument auch bei egw und hbg)
- Geschäftliche **Verankerung** in der **Region** des Bauvorhabens
- **Organisation:** Verwaltung, Berichterstattung, Revision
- Nachweis von i.d.R **10% Eigenmittel** (mind. 5% Eigenkapital)

Fonds de Roulement: Darlehen für Erneuerungen

- Darlehen für:
 - Komplette Sanierung des **Wohnungssinnern**
 - Sanierung der **Gebäudehülle** auf GEAK-Energieklasse **C** oder besser
 - Minergie-Systemerneuerung (evtl. mit ECO-Zusatz)
 - Es gilt für alle:
 - Investitionskosten von mind. **CHF 60'000 pro Wohnung**
 - Anteil der Wertvermehrung i.d.R. mindestens **50%** (Berechnung nach anerkannter Grundlage der Mietrechtspraxis)
 - Soll sozialverträglich sein
- Darlehensbetrag = max. Hälfte des Anteils der wertvermehrenden Investitionen bzw. Maximalbetrag pro Wohnung, abhängig von erreichtem Energiestandard nach Renovation
- Darlehen werden grundpfandrechtlich im Nachgang zur Bankfinanzierung sichergestellt

FdR: Komplette Sanierung des Wohnungsinnern

- Es müssen sämtliche Küchen und Sanitärräume (inkl. Leitungen) saniert werden
- Verbesserung der Energieeffizienz der Liegenschaft erwünscht
- Darlehensbetrag: max. CHF 30'000 pro Wohnung

FdR: Energetisch umfassende Erneuerung

- Regelfall (= umfassend: ganze Gebäudehülle gemäss Anforderungen des Gebäudeprogramms, allenfalls bereits sanierte Einzelteile nicht älter als 5 Jahre)
- Darlehensbetrag:
Max. Hälfte des Anteils der wertvermehrenden Investitionen bzw. CHF 40'000 pro Wohnung, wenn:
 - **Gebäudehülle** nach Erneuerung für **GEAK C** oder besser
 - **Minergie-Systemerneuerung** (Zuschlag v. CHF 10'000 / Whg. für ECO-Zusatz)

FdR: Höhere Ausnutzung des Grundstücks / Verdichtung

- Nur in Verbindung mit Erneuerungsprojekt (Innen- oder Aussenrenovation)
- Mind. 3 neue zusätzliche Wohnungen und Anzahl der neu geschaffenen Wohnungen muss mind. 10% der Gesamtzahl der bestehenden Wohnungen im Gebäude vor Sanierung betragen
- Zuschlag: CHF 20'000 pro Wohnung für die zusätzlichen wie auch für die sanierten Wohnungen

FdR: Darlehensbeträge pro Wohnung bei Erneuerungsprojekt

	Darlehensbetrag pro Wohnung (in CHF)			Zuschlag pro Wohnung (in CHF)		Bemerkungen
	30 000	40 000	60 000	10 000	20 000	
Komplette Sanierung des Wohnungsinnern	X					Verbesserung der Energieeffizienz der Liegenschaft erwünscht
Sanierung der Gebäudehülle auf GEAK-Energieklasse C oder besser		X				GEAK mit Gesuch einreichen; Verbesserung um mindestens zwei Klassen
Minergie-Systemerneuerung		X			für ECO- Zusatz	Zertifizierung zwingend
Verdichtung / Aufstockung					X	mind. drei zusätzliche Wohnungen; nur in Kombination mit einem Erneuerungsdarleher

Quelle: Merkblatt Bundesamt für Wohnungswesen BWO, Wohnraumförderungsgesetz WFG, Bundeshilfe an Organisationen des gemeinnützigen
Wohnungsbau, Januar 2025

Danke für Ihre Aufmerksamkeit

Kathrin Schriber
Leitung Fonds
kathrin.schriber@wbg-schweiz.ch

Kontakt

Wohnbaugenossenschaften Schweiz
Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Hofackerstrasse 32
8032 Zürich
Telefon 044 360 28 40
info@wbg-schweiz.ch
www.wbg-schweiz.ch

Geld fürs Klima: Beiträge aus dem Wohnraumfonds

14. Fachtagung des gemeinnützigen Wohnungsbaus
Zürich, 5. Dezember 2025
Kolja Schwarz (Fachstelle Gemeinnütziges Wohnen)

Agenda

1. Ausgestaltung und Ziele
2. Beitragsberechtigung
3. Förderfähige Vorhaben
4. Beitragsvoraussetzungen bei Bau- und Erneuerungsvorhaben
5. Bauliche Massnahmen gemäss Art. 18 Abs. 3 VWRF
6. Herleitung förderfähiger Mehrkosten
7. Vorgehen
8. Weitere Finanzierungsmöglichkeiten für bauliche Massnahmen

Wohnraumfonds

Ausgestaltung und Ziele

Wohnraumfonds gewährt Investitionsbeiträge

- Nicht rückzahlungspflichtig (ausser bei Zweckentfremdung)
- In der Regel bilanzwirksam für Empfänger*innen (Reduktion der Anlagekosten)

Ziele

- Beitrag zum «Drittelsziel»
- Förderung preisgünstiger Mieten
- **Ermöglichung von Massnahmen, die einer öffentlichen Zielsetzung dienen**
- Optionen für subventionierte Wohnungen

Wohnraumfonds

Beitragsberechtigung

Gemeinnützige Wohnbauträgerschaften

- Stadt als Trägerin des kommunalen Wohnungsbaus
- Städtische Wohnbaustiftungen
- Private gemeinnützige Wohnbauträgerschaften (Wohnbaugenossenschaften, Stiftungen, Vereine, Aktiengesellschaften)

Statuten

- Orientierung an bestehenden städtischen und kantonalen Wohnbauförderungsvorgaben sowie in Anlehnung an Charta

Vermietungsreglement

- Transparente Vergaberegeln für eine sozial durchmischte Belegung
- Wohnsitzpflicht und Belegungsvorschriften

Wohnraumfonds

Förderfähige Vorhaben

Investitionsbeiträge werden ausgerichtet an:

- Erwerb von Baugrundstücken
- Erwerb von Mietwohnungen
- Erneuerung erworbener Liegenschaften (innert 15 Jahren)
- Bau von Mietwohnungen (Neu-, Ersatzneu-, Erweiterungs- und Umnutzungsbauvorhaben)
- Erneuerung von Bestandsliegenschaften

Wohnraumfonds

Beitragsvoraussetzungen bei Bau- und Erneuerungsvorhaben

- Investitionsbeiträge können gewährt werden, wenn zusätzliche Kosten für bauliche Massnahmen entstehen, die:
 - nicht in den Erstellungskostenvorgaben gemäss WBFV berücksichtigt sind
 - nicht durch anderweitig erhältliche Förderbeiträge abgedeckt werden
- Voraussetzung ist, dass diese baulichen Massnahmen einer im breiten öffentlichen, ökologischen oder sozialen Interesse stehenden Zielsetzung dienen.
- Einhaltung der Erstellungs- / Erneuerungskostenvorgaben gemäss WBFV
- Sozialverträglicher Umgang mit der bestehenden Mieterschaft
- Nachweis von Umfang sowie Zeitpunkt des Erneuerungsbedarfs

Wohnraumfonds

Bauliche Massnahmen gemäss Art. 18 Abs. 3 VWRF

² Die Ausrichtung von Beiträgen setzt voraus, dass diese baulichen Massnahmen der Erfüllung einer im breiten öffentlichen, ökologischen oder sozialen Interesse stehenden Zielsetzung dienen.

³ Unter diese Zielsetzung fallen insbesondere zusätzliche Kosten aus den Bereichen:

- a. adäquate Verdichtung oder haushälterischer Umgang mit Boden;
- b. Hitzeminderung und Verbesserung des Stadtklimas;
- c. Klimaschutz (netto null);
- d. Biodiversität;
- e. Denkmalschutz und Archäologie;
- f. Städtebau und Ortsbildschutz;
- g. Schadstoffe;
- h. Erschwerisse bei Baugrund oder Grundstückbereitstellung;
- i. Etappierung oder Bauen in bewohntem Zustand.

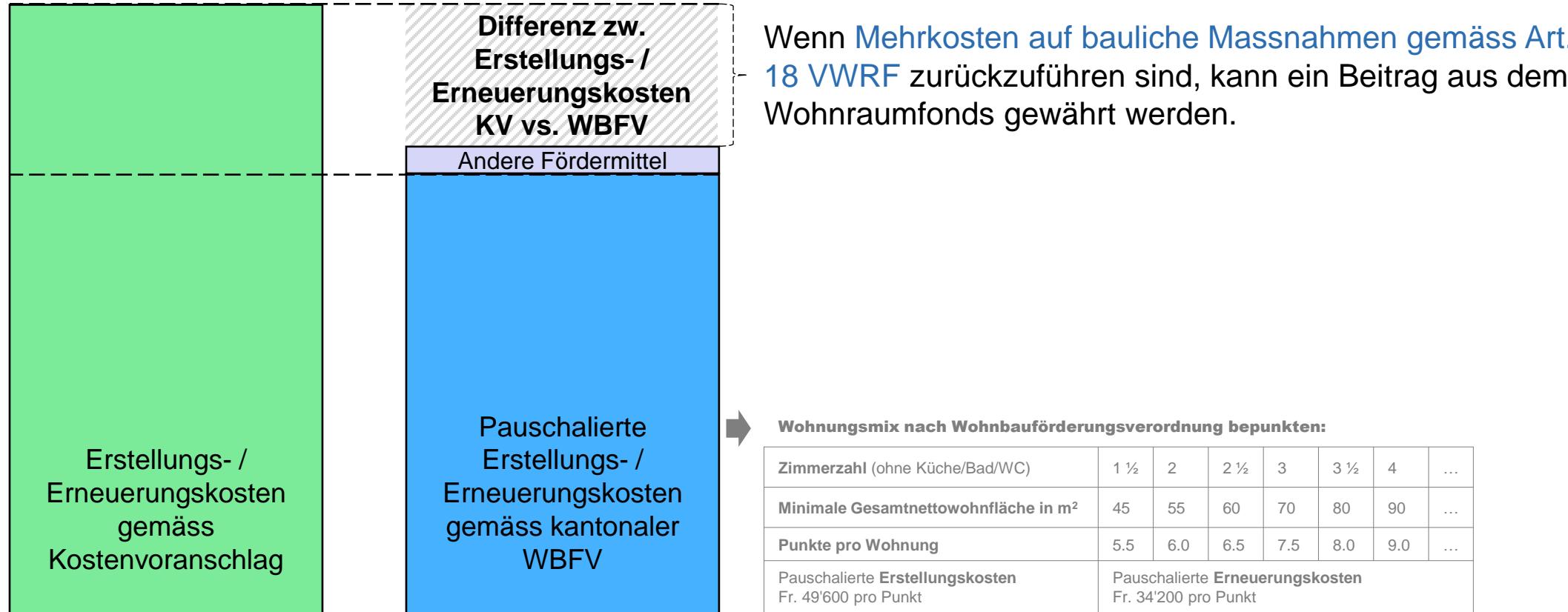
Die Aufzählung ist nicht abschliessend.

Orientierung bieten z. B. die Meilenschritte 23 der Stadt Zürich.

Die geltend gemachten **Mehrkosten** sowie **Zweck** und **Wirksamkeit** der baulichen Massnahmen müssen nachvollziehbar belegt werden.

Wohnraumfonds

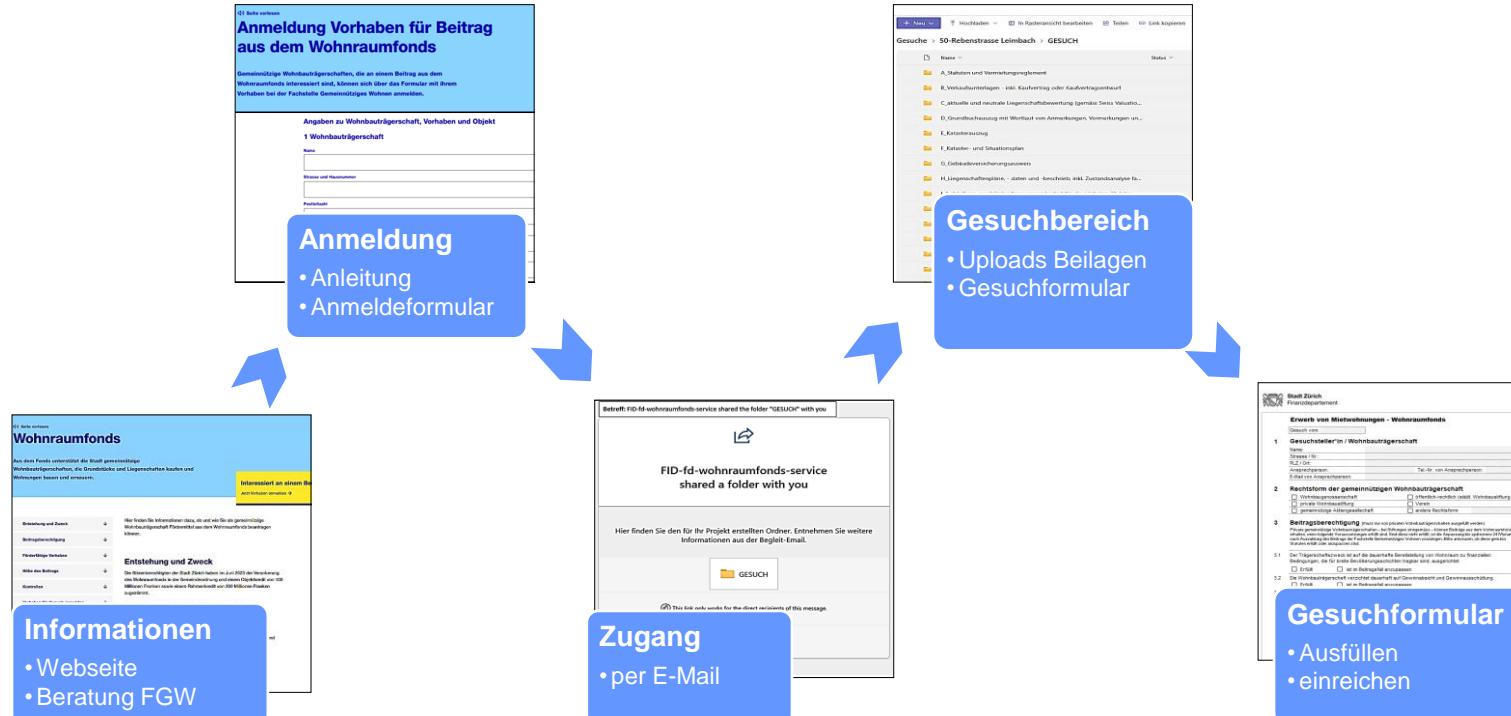
Herleitung förderfähiger Mehrkosten



Gesuchprozess

Vorgehen

- **Es empfiehlt sich, frühzeitig – spätestens aber vor Baubeginn – mit uns Kontakt aufzunehmen.**
- Weitere Informationen (Verordnung etc.) sowie die Anmeldung finden Sie auf unserer Webseite:
[Städtischer Wohnraumfonds | Stadt Zürich](http://www.wohnraumfonds.zh.ch)



Förderinstrumente der Stadt Zürich

Weitere Finanzierungsmöglichkeiten für bauliche Massnahmen

Anteilkapitalbeteiligung

Die bereits bestehende Anteilkapitalbeteiligung kann bei baulichen Massnahmen (bis 0,6 Prozent der Investitionskosten) ohne Veränderung der städtischen Kontrollen erhöht werden. Die Verzinsung wird durch die Wohnbaurägerschaft festgelegt.

Restfinanzierungsdarlehen

Zweite Hypotheken für gemeinnützige Wohnbaurägerschaften bis 94 Prozent, die durch eine städtische Garantie gegenüber der Pensionskasse Stadt Zürich abgesichert sind. Aktueller Zinssatz: 1 Prozent, kombiniert mit attraktiven Amortisationsbedingungen.

Vielen Dank!

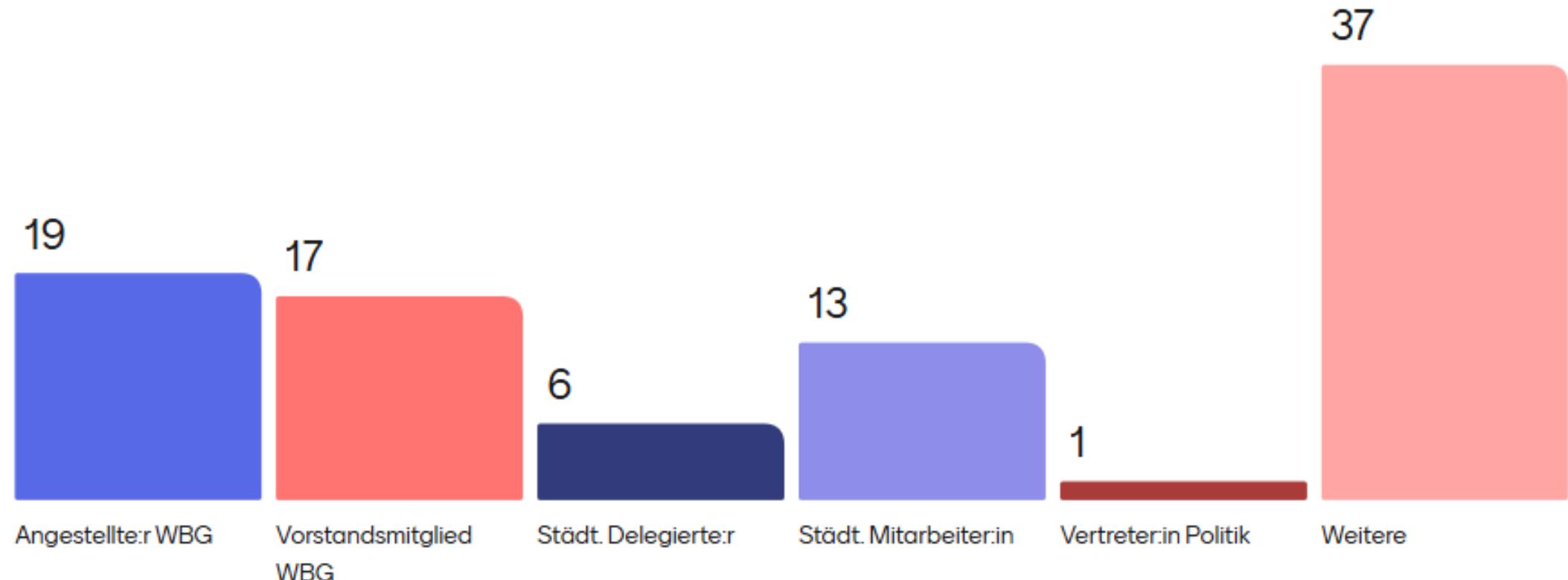
14. Fachtagung des gemeinnützigen Wohnungsbaus
Zürich, 5. Dezember 2025
Kolja Schwarz (Fachstelle Gemeinnütziges Wohnen)

Umfrage

Patrick Tscherrig, WBG ZH



Was ist ihre Funktion?





Welche Themen wünschen Sie sich für die Fachtagung?

ISOS

Energiespeicher

Bauen im Bestand

Suffizienz

Aufstockung

Warmwasser

Soziale Aspekte

Energiespeicher

Strategie zur Verdichtung

Stadtklima Massnahmen

Wohnflächenverbrauch

Verdichtung

KI für Nachhaltigkeit

Mobilität

Kühlen

Epilog

Annette Aumann, AHB
René Estermann, UGZ
Andreas Wirz, WBG ZH

Vielen Dank.