

GEWOBAG

aktuell

Nr. 40 | Ausgabe März 2026



Mietzinsrekurse
durch Fachstelle
abgewiesen

3

Ganzheitliche
Konzepte
für Solarstrom
und Speicherung

6

E-Ladeinfrastruktur
in Zusammenarbeit
mit dem EWZ

10

Editorial



Stephan Bochsler
Präsident GEWO BAG

Geschätzte Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Diese Ausgabe widmet sich der Mietzinspolitik sowie der künftigen Energiegewinnung durch Photovoltaik, neuen Möglichkeiten der Energiespeicherung und dem schrittweisen Aufbau von Ladestationen für die Elektromobilität. In allen Bereichen geht es nicht nur um Zahlen und Technik, sondern auch um Vertrauen in die Menschen, die sich im Vorstand und in der Geschäftsleitung mit grossem Engagement für die Zukunft der GEWO BAG einsetzen.

Alle 15 im vergangenen Jahr eingereichten Mietzinsanfechtungen wurden durch die Fachstelle Gemeinnütziges Wohnen abgelehnt. Damit wurde bestätigt, dass die Mietzinsanpassungen durch die GEWO BAG korrekt, transparent und gesetzeskonform vorgenommen wurden. Zusätzlich wurde die Jahresrechnung von der Revisionsstelle PwC und vom städtischen Finanzamt geprüft. Diese doppelte Kontrolle bestätigt nicht nur die korrekte Anwendung der Kostenmiete durch Vorstand

und Geschäftsleitung, sondern schafft auch Klarheit und Vertrauen.

Eine nachhaltige Energieversorgung ist seit vielen Jahren fester Bestandteil unserer Strategie. Dies zeigt sich in erfolgreich umgesetzten Fernwärmelösungen sowie in den bereits in Betrieb genommenen Photovoltaik-Anlagen in Uster, Wettswil am Albis und Albisrieden. Für weitere Bestandesliegenschaften prüfen wir derzeit, wie Photovoltaik technisch und wirtschaftlich sinnvoll umgesetzt werden kann.

Ergänzend dazu befassen wir uns in Zusammenarbeit mit der ETH Zürich am Campus Hönggerberg mit neuen Ansätzen zur Energiespeicherung, insbesondere mit Eisenerz als Energiespeicher. Diese könnten künftig dazu beitragen, Solarenergie langfristig nutzbar zu machen und die Versorgungssicherheit unserer Siedlungen weiter zu stärken. Auch wenn sich diese Entwicklungen noch in einer frühen Phase befinden, ist das Potenzial vielversprechend.

Die Elektromobilität gewinnt ebenfalls an Bedeutung und erfordert eine passende Ladeinfrastruktur. Die GEWO BAG setzt hier auf einen pragmatischen Ansatz: Sie stellt die Grunderschliessung sicher, während Installation, Betrieb und Abrechnung der Ladestationen im Rahmen eines Contracting-Modells durch das Elektrizitätswerk Zürich erfolgen. So können individuelle Bedürfnisse berücksichtigt werden, ohne die Genossenschaft unnötig zu belasten.

Diese Themen werden auch an der kommenden Generalversammlung angesprochen. Ich freue mich, Sie dort begrüßen zu dürfen.

Stephan Bochsler
Präsident GEWO BAG

Inhalt

- 3 Mietzinsanpassungen bestätigt
- 4 Energiezukunft
- 6 Flächendeckende PV-Anlagen
- 8 Metalle als Energiespeicher

- 10 Ladestationen für E-Mobilität
- 12 Kurz notiert

*Titelbild:
hauseigene Stromproduktion
mit der Photovoltaik-Anlage
auf dem Dach des Neubaus
Fellenbergstrasse 290/292 in
Albisrieden.*

Jahresrechnung genehmigt, Mietzinsrekurse abgewiesen

Die Fachstelle Gemeinnütziges Wohnen der Stadt Zürich hat die Jahresrechnung 2024 der Genossenschaft sowie die 15 eingereichten Rekurse gegen die Mietzinsanpassungen geprüft. Sowohl die Rechnungsführung als auch die Mietzinsanpassungen wurden als korrekt und reglementskonform bestätigt.



Vertrauen durch Kontrolle

Das Grundvertrauen in unsere Finanz- und Mietpreispolitik ist absolut vorhanden. Von rund 2000 Wohnungsmietern haben nur 15 eine Prüfung der Mietzinserhöhungen durch die Stadt Zürich verlangt.

Die GEWO BAG richtet sich konsequent nach dem Prinzip der Kostenmiete und ist bestrebt, Mietzinse so fair und so nachvollziehbar wie möglich festzulegen. Die Jahresrechnung 2024 wurde wie gewohnt gemäss städtischem Rechnungslegungsreglement durch die Fachstelle Gemeinnütziges Wohnen geprüft. Diese bestätigt, dass die Rechnungsführung sorgfältig, nachvollziehbar und entsprechend den geltenden Vorgaben erfolgt ist.

Mietzinsanpassungen bestätigt

Im gleichen Zusammenhang hat die Fachstelle auch die gegen die Mietzinsanpassungen per 1. Juni 2024 und 1. Februar 2025 eingereichten Rekurse beurteilt. Gemeinnützige Wohnbauträger sind verpflichtet, ihre Mietzinse anzupassen, wenn sich die Grundlagen entsprechend ändern.

Die Fachstelle hat geprüft, ob die Mietzinseinnahmen der betreffenden Siedlungen nach der Anpassung die höchstzulässige Mietzinssumme überschreiten. Dies ist **nicht** der Fall:

Die effektiven Mietzinseinnahmen liegen weiterhin unter der zulässigen Obergrenze. Dabei wurden neben den gestiegenen Kosten (Bau, Unterhalt, Energie) insbesondere zwei Faktoren berücksichtigt:

- **Erhöhung des mietrechtlich relevanten Referenzzinssatzes um 0,25 %** von 1,5 % auf 1,75 % per 2. Dezember 2023
- **Anstieg des Gebäudeversicherungsindex** per 1. Januar 2024 um 5,3 %

Entscheid der Fachstelle

Sämtliche Eingaben wurden abgelehnt. Die Fachstelle hält zusammenfassend fest, dass die Mietzinsanpassungen korrekt erfolgt sind und weder reduziert noch aufgehoben werden können. Damit gelten sie als ordnungsgemäss geprüft und bestätigt. Von den 15 Parteien erwägt eine Partei, das Verfahren weiterzuführen, um den Entscheid zweitinstanzlich überprüfen zu lassen.

Der vorliegende Entscheid bestätigt die sorgfältige Arbeit der GEWO BAG. Gleichzeitig ist ein solches Verfahren mit erheblichem internem Aufwand verbunden. Unsere Bitte an Sie: Klären Sie Fragen und Unklarheiten wenn möglich frühzeitig und im direkten Gespräch mit uns.

Energieversorgung als Gesamtsystem

Für eine nachhaltige Nutzung der Solarenergie braucht es ein Gesamtsystem, in dem Stromproduktion, Speicherung und Nutzung ineinandergreifen. Eine Potenzialanalyse zeigt auf, wie Haushaltsstrom und E-Ladestationen in den einzelnen Siedlungen sinnvoll in den Ausbau der Photovoltaik integriert werden können.



Die nachgerüsteten PV-Module in der Siedlung Brandgrubenstrasse in Uster.

Solarenergie intelligent nutzen

Die GEWOBAG nutzt Photovoltaik-Anlagen nicht isoliert, sondern im Zusammenhang mit passenden Speicherlösungen. Hintergrund ist, dass im Sommer zunehmend überschüssiger Solarstrom entsteht, für den es nicht immer Abnehmer gibt. Langfristig ist zudem damit zu rechnen, dass Netzbetreiber solche Überschüsse nicht mehr abnehmen oder dafür zusätzliche Kosten entstehen. In einzelnen Situationen könnte es sogar notwendig werden, Anlagen zeitweise zu drosseln, was die Wirtschaftlichkeit beeinträchtigen würde.

Aus diesen Überlegungen leitet die GEWOBAG einen klaren Grundsatz ab: Wo Photovoltaik-Anlagen entstehen, soll die Frage der Speicherung von Beginn an mitgedacht werden. Ziel ist es, den selbst produzierten Strom möglichst sinnvoll im eigenen System zu nutzen – für den Haushalt ebenso wie für die Ladeinfrastruktur in den Tiefgaragen – und damit eine klimafreundliche und wirtschaftlich nachhaltige Energieversorgung innerhalb der Siedlungen zu ermöglichen.

Potenzialanalyse für lokale Stromproduktion und E-Mobilität

Bei Neubauprojekten fliessen die jeweils sinnvollsten Energiekonzepte von Beginn an in die Planung ein. Zusätzlich wurde geprüft, in welchen bestehenden Siedlungen Solardachsysteme für Steil- und Flachdächer realisiert werden können – sowohl zur Versorgung der Ladestationen in den Tiefgaragen als auch für den Haushaltsstrom.

Die Siedlungen wurden dabei, in Zusammenarbeit mit dem EWZ, im Hinblick auf bauliche Voraussetzungen, technisches Potenzial und Wirtschaftlichkeit beurteilt. Diese Analyse zeigt, wo eine Umsetzung sinnvoll ist und wie sich Photovoltaik-Anlagen mit der Infrastruktur für E-Mobilität gut kombinieren lassen.

Die Ergebnisse der Analyse, aufgeschlüsselt nach Siedlungen

	Siedlung	Projekt	Baujahr PV-Anlage
2026	Albisrieden III	Fellenbergstr. 290/292	2026, 1. Quartal
	Albisrieden II	Langgrütweg 21	2026, 2./3. Quartal
	Schwamendingen	Nachrüstung PV-Anlage	2026, 2./3. Quartal
	Seebach	Nachrüstung PV-Anlage	2026, 2./3. Quartal
	Schlieren Giardino	Häuser 8/10/12/14/16/18	2026, 2./3. Quartal, 2027
2027	Albisrieden III	Fellenbergstr. 272–278, 258–266	2027
	Malojaweg 21–29	Nachrüstung PV-Anlage	2027
	Riedhof	Nachrüstung PV-Anlage	2027
2028	Albisrieden II	Langgrütstr. 121/123	2028
	Albisrieden II	Langgrütstr. 160–174, Fellenbergstr. 277	2028
2029	Feldblumenstrasse 15	Nachrüstung PV-Anlage	2029

Keine Ausführung/Nachrüstung von PV-Anlagen:

Albisrieden: Fellenbergstrasse 277a, Langgrütstrasse 125–167, 130/134, Langgrütweg 4–10, Effretikon, Höngg-Frankental, Altstetten-Grünau, Rheinau



Direkter Vergleich integriertes Photovoltaik-System (Wettswil am Albis) und konventionelle Flachdach-Anlage (Albisrieden).

Photovoltaik optimal nutzen

Die GEWOBAG setzt bei ihren Liegenschaften auf Photovoltaik-Anlagen der neuesten Generation. So wird Sonnenenergie effizient genutzt und mit passenden Speicherlösungen ein nachhaltiger Beitrag zur Energiewende geleistet.



In der Kernzone werden heute im Rahmen der Baubewilligung integrierte Solarsysteme verlangt (Beispiel: Im Weierächer in Wettswil am Albis). Sie sind teurer, fügen sich jedoch besser in die bestehende Dachlandschaft ein.

Integrierte Solardachsysteme für Steildächer

Für Liegenschaften mit Steildächern eignen sich moderne, vollständig integrierte Solardachsysteme. Eine solche Lösung wurde kürzlich in der Überbauung im Weierächer in Wettswil am Albis umgesetzt. Rahmenlose Solarmodule werden dabei direkt ins Dach eingebaut und ersetzen die herkömmliche Dacheindeckung. So entsteht eine ruhige, einheitliche Dachfläche mit einem ansprechenden Erscheinungsbild. Die Solardächer sind in verschiedenen Farben erhältlich und werden bei der GEWOBAG immer blendarm ausgeführt.

Zum Einsatz kommen Solarmodule der neuesten Generation. Sie sind besonders robust, langlebig und liefern zuverlässig viel Strom. Die geprüften Systeme werden in der Schweiz mit CO₂-freiem Strom entwickelt und produziert. Über 25'000 realisierte Anlagen zeigen, dass sich diese Technologie seit vielen Jahren bewährt.

Photovoltaik-Lösungen für Flachdächer

Für Flachdächer, wie sie in den Siedlungen Oberlandstrasse und Brandgrubenstrasse in Uster sowie neu an der Fellenbergstrasse 290/292 in Zürich-Albisrieden zu finden sind, kommen andere Photovoltaik-Lösungen zum Einsatz. Hier werden die Solarmodule auf dem



Photovoltaik-Dachanlage der neuesten Generation an der Brandgrubenstrasse in Uster.

Dach montiert und optimal zur Sonne ausgerichtet. So lässt sich die verfügbare Fläche gut nutzen und ein hoher Stromertrag erzielen. Bewährte Systeme sorgen für einen zuverlässigen Betrieb und sind dank robuster Bauweise für den langfristigen Einsatz geeignet.

Nachhaltiger Nutzen für die Genossenschaft

Mit den auf die jeweilige Dachform abgestimmten Photovoltaik-Lösungen nutzt die GEWOBAG das Potenzial ihrer Liegenschaften gezielt. Der produzierte Solarstrom unterstützt eine nachhaltige Entwicklung der Genossenschaft – heute und in Zukunft.

Zusammenarbeit mit dem EWZ

Für den Ausbau von Photovoltaik, Ladestationen und Mieterstrom setzt die GEWOBAG auf eine enge Zusammenarbeit mit dem Elektrizitätswerk Zürich (EWZ). Bereits erfolgreich umgesetzt wurde eine erste Photovoltaik-Anlage an der Fellenbergstrasse 290/292, bei der die Bewohner Solarstrom zu einem günstigeren Preis erhalten – rund zwei Rappen pro kWh unter dem regulären Netzstrompreis. Der finanzielle Vorteil kommt vollständig den Genosschafterinnen und Genosschaftern zugute. Das EWZ übernimmt den gesamten administrativen Aufwand, einschliesslich Verträgen, Abrechnung und Betrieb, wodurch die GEWOBAG organisatorisch entlastet wird.



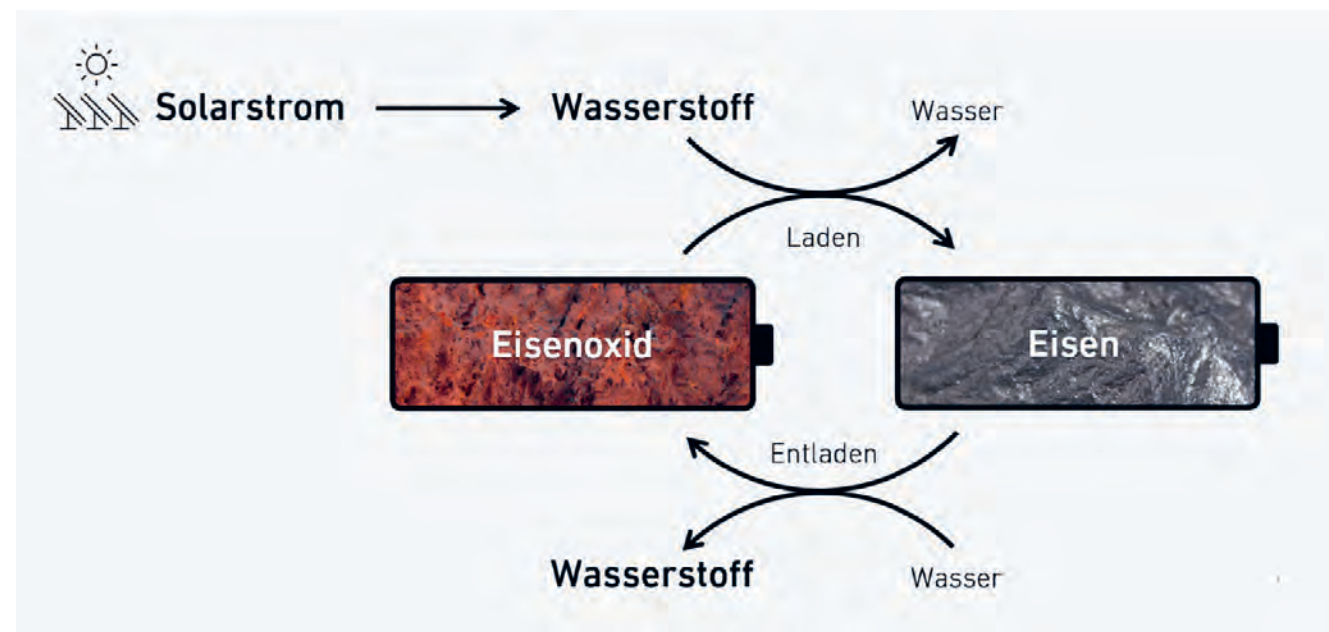
Optimal genutzte Dachfläche mit Photovoltaik und noch entstehenden Mietergärten an der Fellenbergstrasse 290/292.



Je nach Standort eines Parkplatzes wird die Ladestation an der Wand (Wallbox) montiert oder aber von der Decke abgehängt.

Eisen als Energiespeicher

Da Solarstrom oft dann entsteht, wenn der Bedarf gering ist, wird seine Speicherung immer wichtiger. Die GEWOBAG prüft deshalb im Rahmen eines Pilotprojektes mit der ETH Zürich in Urdorf (in der Weihermatt) sowie generell im Zusammenhang mit dem Ausbau der E-Mobilität innovative Speicherlösungen.



Der Lade- und Entladezyklus der Speichertechnologie.

Forschung an der ETH Zürich

Saisonale Energiespeicher sind eine wichtige Ergänzung für die effektive Nutzung von Solarstrom, sie befinden sich jedoch noch in der Entwicklung. Besonders vielversprechend sind Ansätze, bei denen Metalle wie Eisen oder Aluminium die Energie über längere Zeit speichern und wieder abgeben können. Solche Lösungen werden derzeit in einem Pilotprojekt der ETH Zürich am Campus Höggerberg getestet.

Solarenergie saisonal nutzen

Metallbasierte Energiespeicher könnten es ermöglichen, im Sommer erzeugte Solarenergie auch im Winter zu nutzen und damit die Eigenversorgung in unseren Siedlungen zu stärken. Gleichzeitig könnten sie dazu beitragen, Ladestationen für Elektrofahrzeuge zuverlässig mit lokal erzeugter Energie zu versorgen und den Bedarf an zusätzlichem Netzausbau zu reduzieren.

Dies wiederum würde – ohne zusätzliche Grossinfrastruktur – eine Reduktion der Netzkosten ermöglichen, die einen wesentlichen Anteil des Strompreises ausmachen.

Speicherung grosser Energiemengen

Eisen eignet sich gut, um Energie über längere Zeit zu speichern. Überschüssiger Solarstrom wird genutzt, um Energie in Eisen zwischenspeichern. Wenn später Strom oder Wärme gebraucht wird, kann diese Energie wieder freigegeben werden. Das Eisen selbst wird dabei nicht verbraucht, sondern immer wieder verwendet. Das Verfahren kommt mit sicheren Materialien aus und eignet sich besonders für die langfristige Speicherung grosser Energiemengen.



Pilotanlage am Campus Höggerberg
Die technische Machbarkeit der Speichertechnologie haben die Forschenden anhand einer Pilotanlage am Campus Höggerberg demonstriert. Diese besteht aus drei 1,4 Kubikmeter grossen Edelstahlkesseln, die die Forschenden mit jeweils zwei bis drei Tonnen am Markt erhältlichem, unbehandeltem Eisenerz gefüllt haben.

Blick nach vorne

Die laufende Forschung zeigt, dass diese Speicherformen technisch funktionieren, sich jedoch noch weiterentwickeln müssen. Die GEWOBAG verfolgt diese Entwicklungen aufmerksam. Bewährt sich das Pilotprojekt in Urdorf, werden solche Lösungen künftig überall dort umgesetzt, wo sie sinnvoll und zweckmässig sind. Andernfalls kommen weiterhin bewährte, konventionelle Systeme zum Einsatz. So gestaltet die GEWOBAG die Energiezukunft ihrer Siedlungen schrittweise nachhaltig und zukunftsfähig.

Quellen

ETH Zürich: Eisen als günstiger Wasserstoffspeicher; Electrosuisse Bulletin 7/2025: Metalle als Energiespeicher

GEWO BAG aktuell Nr. 40 | 11

Kurz notiert



Wohnungsbezug im Weierächer, Wettswil am Albis



*Offene Raumgestaltung im
Weierächer, Wettswil am Albis*

Bezogen wurden insgesamt 58 Wohnungen. Das Projekt umfasst zudem 85 Tiefgaragenparkplätze, 159 Veloabstellplätze und 9 Motorradparkplätze. Ein Tag der offenen Tür ermöglichte interessierten Personen einen ersten Einblick in die neue Siedlung. Die demnächst zu eröffnende Hausarzt-Gemeinschaftspraxis leistet darüber hinaus einen wichtigen Beitrag zur lokalen Grundversorgung.

Erstvermietungen in Albisrieden



Langgrütweg 21

Ab dem 1. Oktober 2025 erfolgte der gestaffelte Bezug des Neubaus mit 24 Wohnungen. Mit modernen 3½- und 4½-Zimmer-Wohnungen wird der Wohnungsmix der Siedlung Albisrieden gezielt ergänzt.



Fellenbergstrasse 290/292

Planmässig verläuft auch die Fertigstellung der 15 Wohnungen und der Diensträume. Die Erstvermietung konnte erwartungsgemäss innert kürzester Zeit abgeschlossen werden.

Save the Date

82. ordentliche Generalversammlung der GEWOBAG

Donnerstag, 4. Juni 2026,
ab 18.30 Uhr im Kongresshaus
Zürich

Weitere Informationen folgen
mit der Einladung.

Impressum

Ausgabe: März 2026
Herausgeberin: GEWOBAG, Langgrütstrasse 140, 8047 Zürich, T 044 406 82 20
Redaktion: Daniel Muff, Stephan Bochsler, Roger Brunner
Fotos: GEWOBAG, EWZ, ETH Zürich
Konzept/Gestaltung: Concept & Artwork AG
Druck: Staffel Medien AG

