



Grischa Schuler, Vorstand der BGZ, «plaudert» aus dem Nähkästchen

Grischa Schuler ist beruflich Architekt und Bauökonom MAS. Er wirkt als Geschäftsleitungs-Mitglied in einem Bauökonomie-Unternehmen, das schweizweit aktiv ist. Er berät und vertritt Bauherren, agiert als Gesamtleiter von Bauprojekten und verantwortet den Bereich Ausschreibung und Realisierung. Privat lebt Grischa Schuler (1973) mit seiner Familie mit Frau und zwei Kindern in Zürich.

Im Jahr 2021 hat ihn die Generalversammlung in den Vorstand der Baugenossenschaft Zürichsee gewählt. Seither profitiert die BGZ von seinem grossen Fachwissen und seiner integren Art. Aus seiner zweiten Amtszeit bei der BGZ weiss er Spannendes zu erzählen. Gerne nutzen wir die Gelegenheit, Ihnen Grischa im Interview vorzustellen.

Zuerst zu deiner Freizeit – hast du welche neben Beruf, Familie und Vorstand?

G.S. Selbstverständlich! Ich teile sie gut ein. Meine Freiheit spüre ich auf dem Rennvelo – von Kindheit auf. Ich nutze es oft auch auf dem Weg zur Arbeit und wenn immer ich dazu Gelegenheit finde. Ich schwimme auch und bin gerne mit meiner Familie zusammen.

Wohnt ihr selbst in einer Genossenschaftswohnung?

G.S. Wir versuchten es und waren lange auf der Warteliste. Zum Glück fanden wir dann eine Wohnung mit einem privaten, familienfreundlichen Vermieter. In diesem Haus mit drei weiteren Familien fühlen wir uns sehr wohl.

Was bedeutet dir genossenschaftliches Wohnen? Welche Werte sind dir da besonders wichtig?

G.S. Die nachbarschaftliche Gemeinschaft im besten Sinn. Mit Begegnungs- und Rückzugsorten. Mit Möglichkeiten zum Austausch und zur Abgrenzung. Ein solider Baustandard, dass die Lärm- und Geruchs-dämmung sichergestellt sind und dass sich die Genossenschaftsmitglieder einbringen können.

Verbindet dich etwas Besonderes mit der Region Zürichsee? Und was ist deine Motivation, dich für die BGZ zu engagieren?

G.S. Ich schätze das Wohnen in Zürich, die Verbindung zur Region und zum See. Hier verfolge ich das Leben und die Gesamt-Entwicklung. Das «Genossenschaftliche» ist wie angelegt in mir. Das Recht auf Wohnraum möchte ich für die Menschen in der Region ermöglichen. Mit meinem beruflichen Wissen will ich zu bezahlbaren, guten

GRISCHA SCHULER - DAS INTERVIEW

Wohnsituationen im Einzugsgebiet der BGZ beitragen.

Was ist für dich eine bezahlbare Wohnung?

G.S. Wenn das Wohnen, bezogen auf das verfügbare Einkommen, finanziell tragbar ist: also maximal 30% beträgt. So können auch Menschen mit wenig Mitteln zu fairen Bedingungen wohnen.

Für die gesunde Durchmischung in den Gemeinden für Haushalte mit geringerem Einkommen sorgt auch die BGZ. Sie stellt ihren Genossenschaften – oft bis zum Lebensende – eine bezahlbare Wohnung zur Verfügung.

Wie stehst du zur Energiewende und wie ist diese mit bezahlbarem Wohnraum vereinbar?

G.S. Klar arbeiten wir auf die CO₂-Neutralität und die Klimaziele hin. Doch neben der Einhaltung von Vorschriften braucht es die richtigen Entscheidungen. Sie beziehen sich auf effiziente, bewährte Lowtech-Strategien. Nur diese führen zu bezahlbaren Wohnungen. Diesbezüglich macht sich die BGZ fit. Es ist nicht die Aufgabe einer Baugenossenschaft, eine Vorreiterrolle zu übernehmen. Unausgeglichene, kostspielige Varianten liegen nicht drin. Wir müssen den Auftrag vollkommen klar definieren, was ein Haus «können» muss.

«Bauen ist komplett etwas anderes als Wohnen. Wer baut, und nicht daran denkt, wie nachher gewohnt wird, kann Probleme schaffen, statt dass er sie löst.» Grischa Schuler

Wie handelt die BGZ konkret nachhaltig?

G.S. Wir bleiben bei unseren Leisten – beim Bauen. Das haben wir nachhaltig im Griff. Die Anwendung von neuen Technologien ausserhalb unserer Kompetenz beauftragen wir an externe Partner. Beispielsweise die Photovoltaik-Stromproduktion auf unseren Dächern oder PV-Ladestationen in den Garagen.

In der Kreislaufwirtschaft zeigt jeder Entscheidung komplexe Folgen. Zum Beispiel bei der Wiederverwendung von Bauteilen mit gemischten oder geklebten Baustoffen. Oder bei modularen Umbauten, die Probleme beim Dämmen ergeben können. Unsere Herausforderung ist es, ganz genau hinzuschauen, was wir wie in Auftrag geben.

Welche weiteren Herausforderungen siehst du allgemein und spezifisch für uns? Und wie gehst du als Architekt und Bau-Ökonom damit um?

G.S. Immer mehr Menschen bewohnen den Grossraum Zürich. Das Bauland verknappt und verteuert sich weiter. Immer kleinere Flächen stehen zur Verfügung. In dieser Situation zählt professionelle Effizienz. Das dämmt die Kosten für Baugenossenschaften ein. Diese Situation zwingt uns, in jeder Hinsicht optimale Entscheidungen zu treffen. Ich will die BGZ nach bestem Wissen und Gewissen unterstützen. Wir weiten unseren Aktionsradius bewusst aus. Indem wir Objekte und Bauland auch ausserhalb des bestehenden Einzugsgebiets suchen. Wir halten Ausschau nach attraktivem Bauland oder bestehenden Immobilien. Hierzu haben wir ein Inserat geschaltet.

Was sind für dich wichtige Erkenntnisse nach vier Jahren im Vorstand?

G.S. Den wohl grössten Unterschied bemerke ich zu meinem Beruf als Architekt und Bauherrenvertreter. Jetzt, wo ich als BGZ-Vorstand selbst Bauherr bin, trage ich die Entscheidungen direkt mit. Das ist eine neue Erfahrung für mich: wie anspruchsvoll es ist, das Richtige in Auftrag zu geben. Die angefragten Architekten müssen aus unserer «Bestellung» haargenau erspüren, wonach wir suchen.

Wie empfindest du die Zusammenarbeit im Vorstand und mit der Geschäftsstelle?

G.S. Die Zusammenarbeit im ganzen Team empfinde ich als motivierend und zielführend. Meine Kolleg/innen mit verschiedenen beruflichen und privaten Motiven – drei davon selbst BGZ-Siedlungs-Bewohnerinnen – kann ich auf alles ansprechen. Manchmal durchaus auch mit Meinungsverschiedenheiten. Doch die Gesprächskultur ist geprägt von Achtung, Toleranz und einer Kollegialität, bei der es um die Sache geht. Wichtig für unsere Mieterinnen finde ich, dass sie die Verwaltung spüren. Dass diese ihre Aufgaben proaktiv und lebendig erfüllt. Dieses gute Gefühl vermittelt unsere Geschäftsstelle auch in der Zusammenarbeit mit uns.

Wie siehst du die Weiterentwicklung der BGZ in den kommenden Jahren?

G.S. Wir streben ein gesundes, kontinuierliches Wachstum an. Sowohl im Projekt- als auch im Mitgliederbereich. Das gelingt, indem wir aktiv blei-

DIE NEBENKOSTENABRECHNUNG

ben, uns weiter professionalisieren, Augen und Ohren offen halten. Die Nachfrage nach genossenschaftlichem Wohnraum ist gross. Unser klares Ziel ist es, den Bodenpreis der Spekulation zu entziehen.

Wo siehst du das grösste Potenzial? Gibt es bereits Projekte, die sich ankündigen?

G.S. Anbauten, Aufstockungen, Umnutzungen auf bestehendem Bauland sehe ich als wahrscheinlichstes Potenzial. Auch Einzonungen und Ausnützungsziffer-Anpassungen sind Optionen. Zurzeit überarbeiten und konkretisieren wir unsere Bau- und Sanierungsplanung für die kommenden Jahre.

Die BGZ feiert nächstes Jahr ihr 100-jähriges Jubiläum. Was wünschst du der BGZ zum Geburtstag?

G.S. (zögert einen Moment) Zuerst einmal alles Gute! Viel Glück, dass sie sich treu und unabhängig bleibt. Einfach eine gesunde Entwicklung, damit sie im Jahr 2126 ihr 200-Jahr-Jubiläum feiern kann.

Und dein Schlusswort?

G.S. Die Herausforderungen wachsen in jedem Bereich. Damit wir mit ihnen wachsen, müssen wir uns rundum fit halten. Auch bezüglich der Kommunikation: Unsere Genossenschafter, Interessenten, Institutionen nutzen unterschiedliche Kanäle auf unterschiedliche Weise. Dem müssen wir Rechnung tragen, damit wir mit allen in Kontakt bleiben. Bestimmt werden die Prozesse der künstlichen Intelligenz künftig sehr vieles beeinflussen. Wir möchten jedoch stets sozial und menschlich wahrgenommen werden, nicht als rein administrative Verwaltung.

Herzlichen Dank Grischa Schuler für das Interview zu dir und deiner Tätigkeit und für deine Einschätzungen bezüglich der Zukunft unserer Baugenossenschaft.

Die Nebenkostenabrechnung

Alle Jahre wieder flattert die nächste Nebenkostenabrechnung in den Briefkasten! Während die einen Mieter sich auf einen (un)erwarteten Batzen freuen, verheisst die Abrechnung für die andern eine finanzielle Belastung. Dies je nachdem, ob die monatlichen Akontozahlungen die aufgelaufenen Kosten übersteigen oder nicht. Was pas-

sirt, falls Sie eine hohe Nachzahlungs-Forderung nicht begleichen können? Und sollten die Mieter ihre Nebenkostenabrechnungen nicht untereinander vergleichen? Auf diese und weitere Fragen wollen wir hier näher eingehen.

Die BGZ erhebt die Nebenkosten von Juli bis Juni des Folgejahres. Sie verrechnet die effektiv ausgewiesenen Kosten minus die monatlichen Akontozahlungen. Ihre nächste Abrechnung erhalten Sie demnächst: Anfang November 2025. Kündigt ein Mieter seine Wohnung unterjährig, erhält er seine Nebenkostenabrechnung per Auszugsdatum. Dieses unter Berücksichtigung der Heizgradtage und der entsprechenden Mietdauer.

Das Nutzen einer Wohnung erzeugt Nebenkosten wie Heiz- und Warmwasserkosten und alles, was damit zusammenhängt: Energiekosten für Gas, Heizöl, Holzschnitzel und Strom für den Betrieb der Wärmepumpe, für den Brenner und die Umwälzpumpen. Aber auch Rückstellungen für die Boiler-Entkalkung sowie die Heizungsbedienung, Service- und Wartungskosten von Heizkostenzähler pro Wohnung (wo vorhanden). Weitere Nebenkosten sind zulässig für die Hauswartung, Gartenpflege und Schneeräumung, inklusive Verbrauchsmaterial. Auch Gebühren für Kehricht, Wasser und Abwasser, Allgmeinestrom, Liftservice und weitere zählen dazu.

Die BGZ verrechnet nur Heiz- und Warmwasserkosten und kleine Pauschalen

Neben den Heiz- und Warmwasserkosten erheben wir eine Pauschale für die Treppenhausreinigung. Bei Wohnungen mit einer Umluft-Dunstabzugshaube rechnen wir einen Anteil an den Aktivkohle-Filter ab. Alle anderen zulässigen Nebenkosten-Positionen sind in der Netto-Miete bereits enthalten. Für die Erstellung der Nebenkostenabrechnung darf der Vermieter ein Honorar in Rechnung stellen. Im Kanton Zürich üblich sind 4 bis 5% der gesamten Nebenkosten. Zum Vergleich: die BGZ verrechnet dafür pauschal nur 2 bis 3%.

Vergleichen lohnt sich nicht

Ein Vergleich der Nebenkostenabrechnung mit dem Nachbar lohnt sich nicht. Denn in rund 80 Prozent unserer Wohnungen sind Heizkostenzähler eingebaut. Diese erheben Ihren individuellen Ver-

DIE NEBENKOSTENABRECHNUNG

brauch und ermitteln den Verteilschlüssel jeder Heizperiode. Ein direkter Vergleich ist daher nicht ratsam. Die andern 20 Prozent unserer Wohnungen rechnen wir nach einem fixen Verteilschlüssel ab. Auch hier ist ein Vergleich nicht immer möglich, da sich die Verteilschlüssel je nach Wohnung unterscheiden können.

Sie können Ihre Nebenkostenabrechnung überprüfen

Sie haben das Recht auf Einsicht in die Nebenkostenabrechnung. Innert 30 Tagen nach Erhalt können Sie sämtliche Belege auf unserer Geschäftsstelle einsehen und uns befragen. Falls Sie mit der Abrechnung nicht einverstanden sind, steht Ihnen der Rechtsweg offen. Wenn bei Ihnen stets hohe Nachzahlungen anstehen, empfehlen wir Ihnen eine freiwillige Erhöhung Ihrer monatlichen Akontozahlungen. Dafür schreiben Sie einfach eine E-Mail an uns: info@bgzuerichsee.ch. Gerne senden wir Ihnen neue Einzahlungsscheine auf den nächstmöglichen Monatsbeginn. Melden Sie sich bitte auch, falls Sie durch die hohe Nachzahlungsforderung in finanzielle Schwierigkeiten geraten. Im persönlichen Gespräch beurteilen wir Ihre Situation und bieten Ihnen bei Bedarf Ratenzahlungen an. Das Nichtbezahlen einer Nebenkostenrechnung kann zur Kündigung des Mietverhältnisses führen!

Wie bewegen sich die aktuellen Energiekosten?

Die Gas- und Heizölpreise stiegen seit der Coro-

na-Pandemie und dem Kriegsausbruch in der Ukraine stark an. Ende 2023 stabilisierte sich der Markt, was im Jahr 2024 zu Preissenkungen führte. Der Verbrauchspreis für Gas sank im Versorgungsgebiet Küsnacht um rund 27% und per 1. Januar 2025 nochmals um ca. 22% auf 10.35 Rappen/kWh.

Anders verhält es sich bei Liegenschaften, die wir mit Fernwärme beheizen. Da sich die Fernwärmekosten aus 80% der Stromkosten und 20% des Gaspreises zusammensetzen, sind diese Kosten deutlich gestiegen. Das Gleiche bei den Wärmepumpen, die nur mit elektrischer Energie betrieben werden. Eine Senkung der Kosten erwarten wir aber auch in diesem Bereich. Über die gesamte BGZ ist der Verbrauch von 2022 auf 2023 um 10% gesunken, währenddem die Kosten um 14% gestiegen sind. Im Zeitraum von 2023 auf 2024 blieb der Verbrauch praktisch unverändert, aber die Kosten stiegen um etwa 7%.

Selbst Kosten senken!

Da die BGZ keinen Einfluss auf die Preisentwicklung von Heizöl, Gas und Strom hat, können Sie mit einfachen Verhaltensänderungen viel zur Heizkostensenkung beitragen. Bereits mehrfach informierten wir darüber in unserem Newsletter. Auf unserer Webseite www.bgzuerichsee.ch stellen wir Ihnen in der Rubrik «Tipps» (zuunterst im Footer) diverse Informationsbroschüren zur Verfügung. Zu diesem und anderen Themen.

Liegenschaft / Heizkreis	Heizung	Vergleich Kosten 2023 > 2024	Vergleich Verbrauch 2023 > 2024	Vergleich Kosten 2022 > 2023	Vergleich Verbrauch 2022 > 2023
Feldstrasse 8	Fernwärme	17%	-5%	20%	-10%
Feldstrasse 9	Fernwärme	19%	-2%	20%	-10%
Gartenstrasse 17	Gas	-16%	4%	31%	-14%
Gartenstrasse 19 & Obere Heslibachstrasse 60	Gas	-26%	7%	18%	-19%
Obere Heslibachstrasse 52	Wärmepumpe	12%	-2%	15%	-7%
Obere Heslibachstrasse 54	Gas	-20%	7%	22%	-11%
Untere Heslibachstrasse 54	Fernwärme	23%	3%	19%	-11%
Untere Heslibachstrasse 56/58/60	Fernwärme	26%	3%	24%	-8%
Untere Heslibachstrasse 56/58/60	Wärmepumpe	16%	-6%	-8%	-9%
Untere Heslibachstrasse 10/12	Wärmepumpe	19%	-2%	-1%	-8%
Gartenstrasse 20/22 & Hörnlistrasse 21/23	Fernwärme	24%	0%	14%	-16%
Hörnlistrasse 17/19 & Untere Heslibachstrasse 67/69	Fernwärme	25%	1%	21%	-10%
Zumikerstrasse 46-52 & Sonnenrain 66/68	Holzschnitzel/Gas/Oel	-2%	-1%	9%	-11%
Boglerenstrasse 56/58/60	Gas	-23%	8%	22%	-15%
Lanzelenweg 3	Wärmepumpe	19%	-1%	-9%	-11%
Herweg 45/47	Oel	-16%	2%	29%	-10%
Forchstrasse 121/123	Wärmepumpe	21%	-3%	5%	-8%
Im Hänsli 1/3 (keine Vergleichsperiode, Nebau)	Wärmepumpe	0%	0%	0%	0%
	Durchschnitt	7%	1%	14%	-10%