

Der Fotograf Marcel Chassot



Wie ein geometrisch-abstractes Werk der amerikanischen Hard-Edge-Malerei mutet diese Aufnahme an. Es handelt sich jedoch um eine sorgsam komponierte Wiedergabe des Wohn- und Geschäftshauses Am Rietpark, das das Zürcher Architekturbüro EM2N Müller Niggli 2015 in Schlieren realisierte. Einen Eindruck vom möglichen Aussehen des Gebäudes vermittelt einzig das fünfeckige Feld in der unteren Bildmitte, auf dem hinter einer Brüstung eine gerasterte Fensterfassade auszumachen ist. Die eher grauen Bauten unserer Zeit weiss der 1947 geborene Zürcher Ökonom Marcel Chassot, der sich neben seiner Tätigkeit am Institut für Empirische Wirtschaftsforschung der Universität Zürich seit Jahrzehnten mit Architekturfotografie beschäftigt, in eigentliche Farb- und Formenwirbel zu verwandeln. Diese entstehen durch harte Komplementärkontraste, spektakuläre Perspektiven und perfekte Linien. Sehr oft nimmt Chassot seine Bauten vor einem blauen, wolkenlosen Himmel auf – besonders gerne, wenn die auf- oder untergehende Sonne die Fassaden golden färbt. Hier aber sind es neben dem blauen Firmament die gelben Balustraden und ein grün gehaltenes Schaufenster, die dem kunstvoll inszenierten Bild Expressivität verleihen.

Roman Hollenstein



Lieblingsaufnahmen namhafter Schweizer Architekturfotografen: Das 2015 von EM2N realisierte Wohn- und Geschäftshaus Rietpark in Schlieren als Farbabstraktion.

MARCEL CHASSOT

Haus und Technik

Verbrauchsgemeinschaften haben Potenzial

Knapp acht Rappen vergütet das Elektrizitätswerk der Stadt Zürich (EWZ) für Solarstrom. Dreimal so viel kostet die Kilowattstunde, wenn sie vom EWZ bezogen wird. Zwar schneidet der lokale Versorger im schweizweiten Rating des Verbandes unabhängiger Energieerzeuger (Vese) sehr schlecht ab, doch die Tarife von Rücklieferung und Bezug von Elektrizität klaffen auch in anderen Regionen weit auseinander. Ein Grund liegt in der Tarifstruktur: Beim Bezug fallen Netznutzungsgebühren an, bei der Einspeisung entfallen sie.

Eigenverbrauch bedingt Speicher

Dieses Missverhältnis animiert Besitzer von Photovoltaikanlagen, möglichst viel des erzeugten Solarstromes im Haus zu verbrauchen, statt ins Netz einzuspeisen. Doch Eigenverbrauchsquoten von über dreissig Prozent bedingen Speicherkapazitäten in Form von Batterien oder Wärmespeichern beziehungsweise ein Lastmanagement. Derartige Ergänzungen zu einer Photovoltaikanlage sind

häufig nicht wirtschaftlich. Mit geringem Aufwand lässt sich der Eigenverbrauch mit einer Verbrauchsgemeinschaft steigern.

Mietrecht setzt Grenzen

Das neue Energierecht, in Kraft seit Januar 2018, vereinfacht den «Stromhandel» innerhalb einer Gemeinschaft, die wenig attraktive Rücklieferung wird reduziert. Für Mieter braucht das kein Nachteil zu sein, im Gegenteil. Das Gesetz verlangt, dass der gemeinschaftliche Bezug von Solarstrom günstiger ist als das Angebot des Elektrizitätswerkes. Mit über 26 Rappen je Kilowattstunde bietet der geltende Hochtarif des EWZ einigen Spielraum.

Der ist auch nötig. Denn für die Verrechnung des Eigenverbrauches an die Mieterschaft setzt das Mietrecht enge Grenzen. Für die Verzinsung der Anlagekosten ist höchstens der Referenzzinssatz plus ein «Risikozuschlag» von einem halben Prozent zulässig, was in der Summe derzeit etwa zwei Prozent ergibt.

Erlöse aus eingespeistem Strom müssen in die Bilanz einfließen. Fällt diese positiv aus, muss der Gewinn verbrauchsabhängig unter den Strombezügern verteilt werden. Ein Verlust dagegen verbleibt beim Anlagebesitzer. Ein «Zusammenschluss zum Eigenverbrauch», ZEV, kann für Hauseigentümer trotzdem attraktiv sein.

Gemischte Nutzung attraktiv

Dies gilt vor allem an Standorten mit hohen Elektrizitätstarifen und einem grossen Potenzial zur Steigerung des Eigenverbrauches. Bauten mit gewerblicher Nutzung oder Büroarbeitsplätzen seien diesbezüglich optimal, weil der Strombedarf überwiegend in der Produktionszeit anfallt, meint der unabhängige Energieberater Peter Toggweiler.

Fast durchwegs verbessert sich mit einem höheren Eigenverbrauch die Wirtschaftlichkeit der Photovoltaikanlage. Allerdings steigt auch der Verwaltungsaufwand. Der Hauseigentümer oder dessen Verwaltung übernimmt Pflichten, die

üblicherweise das Elektrizitätswerk erfüllt. Auch die Installation der Stromzähler kostet in einem Mehrfamilienhaus einige tausend Franken.

Vom Objekt zum Areal

Eine Verbrauchsgemeinschaft kann sich über mehrere Grundstücke ausbreiten, sofern diese aneinander angrenzen und über ein privates Stromnetz verbunden sind. Die Abrechnung mit dem örtlichen Stromversorger muss über einen einzigen Stromzähler erfolgen. Die Nutzung des öffentlichen Netzes innerhalb des ZEV-Perimeters ist nicht zulässig. Übersteigt der gesamte Stromverbrauch 100 000 Kilowattstunden pro Jahr, kann die Verbrauchsgemeinschaft am freien Strommarkt partizipieren, was den Stromeinkauf deutlich vergünstigt. Die Limite entspricht etwa dreissig Wohnungen. Besonders interessant könnte die Variante der subsidiären Elektrizitätsversorgung deshalb in Arealen und Grosssiedlungen sein.

Othmar Humm

Inhalt

Objekt im Fokus

In Ossingen im Zürcher Weinland entstand eine Genossenschaftssiedlung, deren Architektur sich an lokale Bauformen anlehnt. **3**

Aus der Branche

Verkauf Wohneigentum	2
Anlageobjekte	4
Vermietung Wohnen	4
Vermietung Büro und Gewerbe	4

Anzeigenverkauf

Tel. 044 258 16 98, Fax 044 258 13 70
inserate@nzz.ch

Die Immobilienplattform:

www.nzzdomizil.ch

Impressum

NZZdomizil

Chefredaktion: Eric Gujer. **Verantwortlich für diese Beilage:** Andrea Martel, David Strohm. **Redaktion und Verlag:** Neue Zürcher Zeitung, Postfach, 8021 Zürich, Telefon 044 258 11 11.

IHRE IMMOBILIENWELT

Die «Neue Zürcher Zeitung» und die «NZZ am Sonntag» bieten Ihnen die ideale Plattform für Ihre Immobilienanzeigen. Nutzen Sie die verschiedenen Anzeigemöglichkeiten, und sprechen Sie mit Ihrem Inserat Fachleute sowie Immobiliensuchende und -besitzer an.

Beilage	Erscheinungsdatum	Anzeigenschluss	Titel
«Residence»	23. September	5. September	«NZZ am Sonntag»
«Residence»	18. November	31. Oktober	«NZZ am Sonntag»
«NZZ Domizil»	Jeden Samstag	Jeweils am Donnerstag vor Erscheinen um 14 Uhr	«Neue Zürcher Zeitung»

Bei «Residence» ist der Reservationsschluss für Immobilienkunden 8 Tage vor Anzeigenschluss.

Weitere Informationen über Mediadaten, Placierungsmöglichkeiten sowie Anzeigenpreise unter www.nzzmediasolutions.ch, inserate@nzz.ch oder unter Telefon +41 44 258 16 98. Änderungen vorbehalten.

NZZ Media Solutions