Zur altersgerechten Wohnraumgestaltung gehören nicht nur ein stufenloser Zugang zu allen Räumen in Wohnung und Gebäude, genügend breite Korridore und Türen sowie eine gute Beleuchtung, sondern auch eine Vielzahl von Details, die erst dann wirklich zum Tragen kommt, wenn die körperlichen Einschränkungen zunehmen. Das LEA-Label, das auf bestehenden Normen, Planungsrichtlinien und Merkblättern beruht, prüft im Detail die Anforderungen an hindernisfreie und altersgerechte Wohnbauten. Je nach Erfüllungsgrad der rund 1'000 Anforderungen in Wohnung, am Gebäude und im Aussenraum werden zertifizierte Wohnungen mit einem Label der Stufe 1 bis 5+ ausgezeichnet. Grundsätzlich profitieren alle Nachfragegruppen auf dem Wohnungsmarkt von hindernisfreien und altersgerechten Wohnungen. Den unmittelbarsten Nutzen vom neuen Label werden indessen ältere Menschen sowie Menschen mit Behinderungen oder körperlichen Einschränkungen haben. Für Konsumenten bietet das Label Orientierung im wachsenden Markt für altersgerechte Wohnungen. Für Investoren schafft es Marktvorteile und erhöht die Nachhaltigkeit des Investments.

5.4 Fallstudie: LEA – ein neues Label für hindernisfreie und altersgerechte Wohnungen

Andreas Huber

Die meisten Menschen wollen so lange wie möglich in ihrer Wohnung oder ihrem Haus wohnen bleiben – das belegen verschiedene Umfragen. Damit sie dies können, sind sie auf Wohnraum angewiesen, der frei von Hindernissen ist. Das wiederum bedingt Wohnkonzepte, die bereits bei der Planung unterschiedliche Altersstufen gleichzeitig ansprechen. Wohnungen, die von Beginn an hindernisfrei und altersgerecht – im wörtlichen Sinne von «für jedes Alter» – geplant sind, eignen sich für vielköpfige Familien ebenso gut wie für pflegebedürftige Personen oder Menschen mit Behinderungen. Zu wenig optimierte Wohnungsgrundrisse mit zu kleinen Sanitärräumen, zu schmalen Türen, zu hoch angeordneten Bedienelementen, Treppenstufen vor den Gebäuden, zu kleinen Liften und zu schmalen Korridoren sind für alle ärgerlich, nicht nur für (ältere) Menschen mit gewissen körperlichen Einschränkungen.

Zur altersgerechten Wohnraumgestaltung gehört nicht nur eine schwellenlose Bauweise, sondern viele Details, die erst dann wirklich zum Tragen kommen, wenn die körperlichen Einschränkungen zunehmen. Die konsequente Berücksichtigung hindernisfreier und altersgerechter Kriterien kommt letztlich allen Generationen zugute. Denn wer altersgerecht baut, erhöht den Komfort und die Unfallsicherheit aller Generationen. Wohngebäude mit altersgerechten Wohnungen ermöglichen generationendurchmischtes Wohnen. Und die Bewohnerinnen und Bewohner können auch bei veränderten Umständen in ihrer Wohnung bleiben.

Das LEA-Label

Weshalb braucht es überhaupt einen weiteren Gebäudestandard? In der Tat liegen für den Bau von hindernisfreien Bauten eine Reihe von Normen und Planungsrichtlinien vor, doch diese sind vom Gesetzgeber nicht verbindlich vorgeschrieben. Die Begriffe altersgerecht, barrierefrei, hindernisfrei, rollstuhlgerecht,

Alters- oder Seniorenwohnung usw. sind gesetzlich nicht geschützt.[1] Der Begriff Alterswohnung signalisiert lediglich, dass der Anbieter seine Wohnung als geeignet für ältere Menschen einstuft. Doch um einschätzen zu können, ob eine Wohnung wirklich hindernisfrei und altersgerecht ist, sind Wohnungssuchende auf glaubwürdige Informationen angewiesen. Das LEA-Label garantiert, dass die für eine bestimmte Zertifikatsstufe definierten Kriterien eingehalten werden.

Am 23. Mai 2013 wurde in Zürich der Verein LEA gegründet. Zur breit abgestützten Trägerschaft des Vereins gehören namhafte Fachorganisationen, Institutionen, Verbände und Unternehmen. Die urheberrechtlich geschützte Marke LEA steht für «Living Every Age». Der Verein LEA bezweckt die Förderung des alters- und generationengerechten Bauens bei gleichzeitiger Verbesserung der Lebens- und Wohnqualität. Zu diesem Zweck hat der Verein LEA das weltweit erste Label mit Zertifizierung für hindernisfreie und altersgerechte Wohnungen entwickelt.

Das Label ist das Ergebnis eines transparenten und unabhängigen Entwicklungsverfahrens auf der Grundlage intensiver Zusammenarbeit zwischen den beteiligten Fachorganisationen und Unternehmen. Der LEA-Standard gilt für Neubau- ebenso wie für Bestandswohnungen. Für Konsumenten reduziert das LEA-Label die Komplexität und bietet Orientierung im wachsenden Markt für altersgerechte Wohnungen. Für Investoren schafft das Label Marktvorteile und wirkt sich positiv auf den mittel- und langfristigen Wert einer Liegenschaft aus (nachhaltiges Investment).

Beim LEA-Label handelt es sich um ein Gütesiegel mit Zertifizierung. Diese Art von Gütesiegel verfügt über die grösste Glaubwürdigkeit unter den Labeltypen. Die Zertifizierung wird auf Antrag der Bauherrschaft, des Eigentümers, der Immobilienverwaltung oder des Betreibers durch eine vom Verein LEA anerkannte Zertifizierungsstelle ausgeführt. Der Prüfantrag ist kostenpflichtig. In den Gebühren sind die Kosten für die Überprüfung der Kriterien sowie die Registrierung enthalten. Der Zertifizierungsantrag kann zu jedem Zeitpunkt eines Bauprojekts eingereicht werden. Mit der Unterzeichnung des Antrags ist die mündliche und schriftliche Werbung mit der Marke LEA in neutraler Form ohne Stufenbezeichnung bereits vor der ordentlichen Zertifizierung erlaubt (zum Beispiel: «wird nach LEA-Standard gebaut»). Bei Neubauten findet die eigentliche

1 Ein geschützter Begriff ist eine Bezeichnung, die nur unter Erfüllung bestimmter prüfbarer Voraussetzungen getragen werden darf.

Zertifizierung immer erst nach der Bauabnahme statt. Die Überprüfung der rund 1'000 Kriterien in Wohnung, am Gebäude und im Aussenraum erfolgt mit einer eigens entwickelten mobilen Softwarelösung, die für einen effizienten und medienbruchfreien Zertifizierungsprozess sorgt.

Je nach Erfüllungsgrad der Anforderungen werden zertifizierte Wohnungen mit einem Label der Stufe 1 bis 5+ ausgezeichnet (Tabelle 1). Mit der Differenzierung von «normalen Kriterien» und «Ausschlusskriterien» unterscheidet sich das LEA-Label von anderen Labels, die zur Erreichung einer bestimmten Stufe lediglich einen bestimmten Anteil erfüllter normaler Kriterien verlangen. Um ein LEA-Label zu erhalten, müssen sämtliche Ausschlusskriterien der jeweiligen Stufe erfüllt sein. Eine Kompensation nicht erfüllter Ausschlusskriterien durch einen höheren Anteil erfüllter normaler Kriterien, bei Ökolabels auch Greenwashing genannt, ist beim LEA-Label nicht möglich.

Die einzelnen Stufen bauen aufeinander auf. Je höher die Stufe, desto strenger und zahlreicher sind die zu erfüllenden Anforderungen und desto höher ist der qualitative Standard der Hindernisfreiheit bzw. der Altersgerechtigkeit der Wohnungen. Als Grundlage für die Zertifikatsstufen 1 bis 3 dient die Norm SIA 500 Hindernisfreie Bauten. Zum Erreichen der Stufe 3 (Hindernisfrei) müssen sämtliche Bestimmungen der Norm SIA 500 inklusive aller mit «vorzugsweise» bezeichneten Anforderungen erfüllt sein. Für die Stufe 4 (Altersgerecht) kommen zusätzliche Kriterien hinzu, die im vom Bundesamt für Wohnungswesen herausgegebenen Merkblatt «Gestaltung von altersgerechten Wohnbauten» definiert sind. Für die obersten Stufen 5 und 5+ (Top altersgerecht und Top altersgerecht Plus) sind die von der Schweizerischen Fachstelle für behindertengerechtes Bauen herausgegebenen Planungsrichtlinien für altersgerechte Wohnbauten massgeblich. In sämtlichen Stufen sind Abweichungen von den erlaubten Fertigmasstoleranzen möglich. Diese sind von einem Fachgremium des Vereins festgelegt worden. Für die Stufen 1 und 2 wurden weitergehende Abweichungen von den Sollmassen der Norm SIA 500 definiert.

Für eine hindernisfreie Wohnung sollte bei Neubauten die Stufe 3 angestrebt werden. Die Kriterien der Stufen 1 und 2 sollen nicht als Richtlinien für die Planung dienen. Diese Stufen sind insbesondere für die Zertifizierung von sanierten Bestandsliegenschaften relevant, bei denen aus konstruktiven Gründen nicht alle Anforderungen im Sinne der Norm eingehalten werden können. Diesbezüglich wurden die maximal zulässigen Abweichungen im Rahmen der Verhältnismässigkeit durch das Fachgremium des Vereins festgelegt. Zertifizierte Wohnungen der Stufen 1 und 2 weisen aber immer noch einen deutlich besseren Standard auf

als viele Wohnungen, die heute mit dem Prädikat hindernisfrei oder altersgerecht auf dem Markt angeboten werden. Eine schwellenlose Wohnung im dritten Geschoss eines Mehrfamilienhauses ohne Aufzug wird nie ein LEA-Label erhalten.

Tabelle 1: Zertifikatsstufen LEA-Label

Stufen	Kurzbeschreibungen	Hauptgrundlagen	Anforderungen/Einschränkungen
5+	Top altersgerecht Plus	Schweizerische Fachstelle für behindertengerechtes Bauen (Hrsg.) (2014): Altersgerechte Wohnbauten. Planungsrichtlinien	Mindestens 75 % aller Kriterien der Stufe 5 sowie mindestens 50 % aller erhöhten Kriterien der Stufe 5+ erfüllt, Abweichungen von den erlaubten Fertigmasstoleranzen möglich
5	Top altersgerecht	Schweizerische Fachstelle für behindertengerechtes Bauen (Hrsg.) (2014): Altersgerechte Wohnbauten. Planungsrichtlinien	Mindestens 75 % aller Kriterien der Stufe 5 erfüllt, Abweichungen von den erlaubten Fertigmasstoleranzen möglich
4	Altersgerecht	Bundesamt für Wohnungswesen (Hrsg.) (2013): Gestaltung von altersgerechten Wohnbauten. Merkblatt	Mindestens 75 % aller Kriterien der Stufe 4 erfüllt, Abweichungen von den erlaubten Fertigmasstoleranzen möglich
3	Hindernisfrei	Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein (Hrsg.) (2009): Norm SIA 500 Hindernisfreie Bauten	Anforderungen Kapitel 9 und 10 inklusive der als vorzugsweise bezeichneten Anforderungen, Abweichungen von den erlaubten Fertigmasstoleranzen möglich
2	Weitgehend hindernisfrei	Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein (Hrsg.) (2009): Norm SIA 500 Hindernisfreie Bauten	Anforderungen Kapitel 9 und 10, Abweichungen von den erlaubten Fertigmasstoleranzen möglich, nachträgliche Anpassungen mit geringem baulichem Aufwand realisierbar
1	Bedingt hindernisfrei	Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein (Hrsg.) (2009): Norm SIA 500 Hindernisfreie Bauten	Anforderungen Kapitel 9 und 10, Abweichungen von den erlaubten Fertigmasstoleranzen möglich, nachträgliche Anpassungen mit grösserem baulichem Aufwand realisierbar

Für eine alters- und generationengerechte Wohnung, die diese Bezeichnung wirklich verdient, sollte bei Neubauten mindestens die Stufe 4 angestrebt werden. Sofern die vielen Details des Schweizer Planungsstandards für altersgerechte Wohnbauten der Schweizerischen Fachstelle für behindertengerechtes Bauen konsequent umgesetzt werden, ist auch ein Label der Stufe 5 ohne grosse Mehrkosten mühelos zu erreichen. Mit der Topstufe des Labels 5+ können sich Seniorenresidenzen und andere luxuriöse Wohnangebote für ältere Menschen von anderen Angeboten abheben.

Das Zertifikat wird nicht für ganze Gebäude, sondern für einzelne Wohnungstypen ausgestellt. Ein Wohnungstyp umfasst eine oder mehrere bezüglich Grundriss, Ausstattung und Erschliessung identische Wohnungen. Für sämtliche Wohnun-

gen desselben Wohnungstyps wird ein Zertifikat ausgestellt. Ein Gebäude kann somit Wohnungen unterschiedlicher Zertifikatsstufen und auch nichtzertifizierte Wohnungen aufweisen. Ein Wohnungstyp kann hingegen nie eine bessere Zertifizierung erreichen als die erreichte Zertifikatsstufe der inneren und äusseren Erschliessung bis zur Wohnung. Das Zertifikat trägt eine Registrationsnummer sowie einen Hinweis auf den Zeitpunkt der Zertifizierung und die Version des Kriterienkatalogs. Es ist unbeschränkt gültig. Nach relevanten baulichen Änderungen am Objekt muss die Zertifizierung erneuert werden, wobei dann die zum Zeitpunkt des erneuten Antrages gültigen Kriterien zur Anwendung kommen.

Zertifizierungsverfahren

Ein neuer Zertifizierungsauftrag wird über eine benutzerfreundliche Administrationsoberfläche am Computer erfasst und der zuständigen Zertifizierungsstelle zugewiesen. Nach Erfassung sämtlicher Daten und dem Anlegen eines Dossiers mit den Wohnungs- und Gebäudegrundrissen wird der Audit ans Tablet gesendet. Danach bereitet der Auditor den Audit objektspezifisch vor (sogenanntes «Tailoring» bzw. Zuschneiden des Audits). Über das Menü «Kriterien bewerten» arbeitet der Auditor sämtliche Bereiche in Gebäude, Aussenraum und Wohnung ab, indem er alle Anforderungen überprüft und beantwortet. Die Antwort kann mit dem Messwert und einem Foto hinterlegt werden.

Der Aufwand für die Überprüfung von durchschnittlich 650 bis 850 Kriterien pro Gebäude und Wohnungstyp beträgt rund fünf bis sechs Stunden.[2] Dazu kommt der Aufwand für die Vor- und Nachbereitung des Audits. Dank der App-Funktion «Vorbelegung» können bereits erfasste Daten für weitere Wohnungstypen bzw. weitere Gebäude derselben Siedlung kopiert werden, sodass der Aufwand für die Audits nochmals reduziert werden kann. Trotz des umfangreichen Kriterienkatalogs können Audits sehr effizient und somit auch kostengünstig durchgeführt werden.

Nach Abschluss des Audits werden von der App automatisch drei Dokumente generiert:

- Zertifikat: Urkunde über die erreichte Zertifikatsstufe,
- Zusammenfassung: Anzahl aller überprüften Kriterien nach Stufe,
- Report: tabellarische Auflistung aller nicht erfüllten Ausschlusskriterien.

2 Die Anzahl der zu überprüfenden Kriterien ist abhängig von der Wohnungsgrösse, der Art der Erschliessung und der Anzahl der Allgemeinräume.

Im Report werden lediglich die nicht erfüllten Ausschlusskriterien aufgeführt. Dadurch kann sich der Antragsteller schnell ein Bild machen, welche Anpassungen er allenfalls am Objekt vornehmen muss, um in die nächsthöhere Stufe zu gelangen (oder um überhaupt ein Zertifikat zu erhalten, falls ein Ausschlusskriterium der untersten Stufe nicht erfüllt wurde).

Auf Basis der automatisch generierten Dokumente erstellt die Zertifizierungsstelle zusätzlich einen ergänzenden Bericht mit konkreten Empfehlungen, mit welchen baulichen Massnahmen der Antragsteller eine bessere Zertifizierung erreichen kann.

Erfahrungen aus der Testphase

Die mobile App, mit der die Zertifizierungen vor Ort durchgeführt werden, wurde in den Monaten April bis September 2016 einem umfassenden Test unterzogen. Neben dem Funktionstest der neu entwickelten App ging es auch um einen inhaltlichen Praxistest des Kriterienkatalogs mit rund 1'000 Einzelkriterien. Insgesamt wurden in der Testphase 34 Wohnungstypen überprüft, die insgesamt 99 Wohnungen entsprechen. Die zertifizierten Wohnungstypen verteilten sich auf 14 Liegenschaften. Bei sämtlichen Liegenschaften handelt es sich um Mehrfamilienhäuser, die zwischen 2007 und 2016 erstellt worden sind.

Von den insgesamt 34 überprüften Wohnungstypen haben 19 ein Zertifikat erhalten (Tabelle 2). Die ausgezeichneten Wohnungstypen entsprechen insgesamt 66 Wohnungen. Somit haben zwei Drittel aller zertifizierten Wohnungen der Testphase ein Label erhalten. Das vermeintlich nicht ganz so gute Resultat muss im richtigen Licht betrachtet werden. Von den 14 Gebäuden wurden drei vor 2010 fertiggestellt. Bei deren Planung war die Norm SIA 500 noch gar nicht veröffentlicht. Es gab allerdings auch ein Neubauprojekt, das nach den Anforderungen der Norm SIA 500 gebaut worden war. Da aber das Kellerabteil des überprüften Wohnungstyps in einem Bereich des Gebäudes liegt, der auch als Zivilschutzraum dient und deshalb nur über eine hohe Stufe zu erreichen ist, konnte für diese Wohnungen kein Label vergeben werden. Zu einer hindernisfreien Wohnung gehört, dass auch der private Aussenraum, das Kellerabteil sowie alle Allgemeinräume stufenlos erreichbar sind. Ein Neuwagen, dessen Kofferraum sich nicht öffnen lässt, würde auch keine Abnehmer finden. Das Resultat der Testphase muss deshalb als positiv betrachtet werden. Es zeigt, dass es grundsätzlich möglich ist, eine gute Zertifizierung zu erreichen. Es belegt aber auch, dass das Label keine Kompromisse zulässt.

Tabelle 2: Übersicht sämtlicher Audits der Haupttestphase

Stufe	Wohnungstypen	Wohnungen
Kein Label	15	33
LEA 1	2	12
LEA 2	8	29
LEA 3	9	25
LEA 4	–	–
LEA 5	–	–
LEA 5+	–	–
Total	34	99

Siegerobjekt der Haupttestphase: Siedlung Zopfmatte, Suhr

Das beste Resultat der Testzertifizierungen erreichte die Siedlung Zopfmatte der Genossenschaft LEBENsuhr in Suhr, in der zwölf von insgesamt 57 Wohnungen überprüft wurden (Abbildung 1). Vier Wohnungen haben ein Label der Stufe 3 (hindernisfrei), acht Wohnungen ein Label der Stufe 2 (weitgehend hindernisfrei) erreicht. In diesen acht Wohnungen wurde ein Ausschlusskriterium der Stufe 3 nicht erfüllt. Und zwar beträgt die Breite des Wandstücks neben dem Schwenkbereich des Türflügels der Wohnungseingangstür lediglich 45.5 cm. Gefordert sind für Stufe 3 mindestens 55 cm (Toleranz bereits berücksichtigt). Die Freifläche von mindestens 60 cm Breite wird gefordert, damit die Türe auch im Rollstuhl ohne Manövrieren geöffnet werden kann.

Abbildung 1: Projekt Zopfmatte Suhr, Genossenschaft LEBENsuhr (Foto: Andreas Huber/ Architektur: fsp Architekten AG)

Von der nächsthöheren Stufe 4 ist bei allen überprüften Wohnungstypen im Sanitärraum ein Ausschlusskriterium nicht erfüllt worden. Die Ausladung/Tiefe der WC-Schüssel sollte von der Rückwand gemessen mindestens 60 cm betragen (5 cm Toleranz bereits berücksichtigt). Gemessen wurden hingegen nur 56 cm, die übliche Tiefe von Standardmodellen mit einem Unterputzspülkasten. Bei der Unterputzvariante dürfte sich die Vormauerung höchstens bis zur Spülkastenbegrenzung erstrecken, nicht aber über die ganze Breite des Sanitärraums wie vorgefunden. Da für Personen im Rollstuhl die Tiefe der WC-Schlüssel für ein seitliches Umsetzen zentral ist, muss dieser Punkt für ein Label der Stufe 4 zwingend erfüllt sein.

Generell sind die Nasszellen der überprüften Wohnungen nicht konsequent altersgerecht geplant worden. Der eigentliche Duschbereich ist mit einer Breite von nur 90 cm zu klein dimensioniert worden. Es verwundert deshalb nicht, dass in einer Wohnung die bestehende Duschwanne wegen der zu geringen Breite bereits ersetzt werden musste. Erst dank der neuen Dusche kann die auf einen Rollstuhl angewiesene Person von den Spitex-Mitarbeitenden geduscht werden. Die von der IV zu tragenden Kosten beliefen sich allein für diesen Umbau auf 15'000 Franken. Ein teurer Umbau, der bei richtiger Planung hätte vermieden werden können.

In den grösseren 4.5-Zimmer-Wohnungen mit zwei identischen Sanitärräumen (mit Dusche und WC) wäre in einer für ältere Menschen geplanten Siedlung ein grosszügig dimensionierter Sanitärraum wohl die bessere Lösung gewesen. Darin hätte sowohl eine Dusche mit einer Mindestnutzfläche von 100 x 120 cm (oder sogar 130 x 160 cm) als auch zusätzlich eine Badewanne untergebracht werden können.

Trotzdem zeichnet sich das Projekt Zopfmatte durch eine insgesamt hohe Hindernisfreiheit und Altersgerechtigkeit aus. Dies zeigt sich in den hohen Anteilen der erfüllten normalen Kriterien der oberen Stufen: Von den Stufen 4 und 5 sind 80 bzw. 79 Prozent aller Kriterien erfüllt worden. Um ein Label dieser beiden Stufen zu erhalten, sind – neben sämtlichen Ausschlusskriterien – 75 Prozent gefordert. Bei der Zopfmatte handelt es sich zwar um das beste Objekt der gesamten Testphase, dennoch können die zertifizierten Wohnungen gemäss dem LEA-Standard nicht als altersgerecht bezeichnet werden (=Stufe 4). Für den konkreten Fall der auf einen Rollstuhl angewiesenen Person kann dies selbstverständlich kein Trost sein, denn sie ging vermutlich davon aus, dass die Wohnungen in einer «Alterssiedlung» tatsächlich altersgerecht sind. Für den Verein LEA zeigt dieses Beispiel, wie nötig ein Zertifikat ist, das die Hindernisfreiheit und Altersgerechtigkeit auch tatsächlich garantiert.

Ausblick

Während in vielen anderen Bereichen Labels schon weit verbreitet sind, sind sie bei Wohnimmobilien noch immer eher ein Randphänomen. Eine erfolgreiche Ausnahme in der Schweiz ist das private Gebäudelabel Minergie, das seit 1998 auf dem Markt ist. Inzwischen werden rund ein Drittel aller neu gebauten Wohnungen und Gebäude nach einem der sechs verschiedenen Minergie-Standards gebaut, sicherlich auch aufgrund der starken Förderung der Kantone bzw. der kantonalen Energiedirektoren. Weshalb sich von den weltweit über 60 Gebäudelabels in der Schweiz nur ein halbes Dutzend halbwegs etablieren konnte[3], hat verschiedene Gründe. Zum einen handelt es sich beim Immobilienmarkt – insbesondere beim Wohnungsmarkt – um einen ausgesprochenen Anbietermarkt. Der Bedarf, die Qualität eines Gebäudes zusätzlich mittels Zertifizierung dokumentieren zu lassen, ist dementsprechend gering. Zum anderen sind die Nachweisverfahren – insbesondere für sämtliche Nachhaltigkeitslabels – sehr aufwändig und damit auch kostenintensiv. Dies schreckt viele Investoren ab. Dazu kommt vielfach eine grundsätzliche Skepsis gegenüber allem, was den Bau vermeintlich zusätzlich verkompliziert und verteuert, wie auch die Marktstudie in dieser Publikation zeigt. Von den relevanten Akteuren im Wohnungsmarkt sehen aber immerhin zwischen 17 (öffentliche Hand) und 29 Prozent (Liegenschaftsverwaltung/Vermarktung) einen Mehrwert in der Zertifizierung von hindernisfreiem Wohnraum (vgl. Kapitel 5.3). Die Kosten für den Mehraufwand bei der Planung und Realisierung nach LEA-Standard inklusive den Zertifizierungsgebühren entsprechen weniger als den Kosten für die komplette Baureinigung.

Realistischerweise ist davon auszugehen, dass das LEA-Label ebenfalls einige Jahre benötigen wird, um sich auf dem Immobilienmarkt zu etablieren. Es spricht jedoch einiges dafür, dass es eine ähnliche Erfolgsgeschichte werden könnte wie das Minergie-Label. Wie dieses beurteilt das LEA-Label eine klar umrissene und definierte Dimension eines Gebäudes. Es beschränkt sich bewusst auf die Überprüfung rein baulicher Anforderungen, die an hindernisfreie und altersgerechte Wohnbauten gestellt werden. Diese Überprüfung macht es jedoch sehr detailliert und gründlich. Damit unterscheidet sich das LEA-Label grundlegend von

3 Neben den Minergie-Labels sind die bekanntesten nationalen Labels GEAK (Gebäudeenergieausweis der Kantone), Gutes Innenraumklima sowie seit 2016 SNBS (Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz). Bei den drei grossen internationalen Labels handelt es sich um BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method), LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) und DGNB (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen).

den meisten Nachhaltigkeitslabels, die den Anspruch haben, ein Gebäude umfassend und ganzheitlich zu beurteilen, dies aber wegen der Komplexität der zu messenden Dimensionen (Ökologie, Ökonomie und Soziales) nur auf Kosten der Aussagekraft machen können. Die Wohnungsmärkte sind zudem in Bewegung. Gesellschaftliche Entwicklungen haben zu einer zunehmenden Vielfalt von Haushaltsformen und Lebensweisen geführt, die insbesondere auch im Wohnbereich Auswirkungen zeitigen. Während es lange Zeit hauptsächlich darum ging, die stetig wachsende Nachfrage nach neuen Wohnungen zu befriedigen, geht es heute darum, qualitativ gute Wohnungen für eine immer differenziertere und anspruchsvollere Kundschaft anbieten zu können. Nicht zuletzt durch den demografischen Wandel gewinnt die konsequente Anwendung hindernisfreier und altersgerechter Kriterien beim Wohnungsbau zunehmend an Bedeutung.

Das Bundesamt für Wohnungswesen hat in enger Zusammenarbeit mit den Fondskommissionen der beiden Dachverbände der gemeinnützigen Wohnbauträger die Bedingungen für Darlehen aus dem Fonds de roulement angepasst.[4] Seit dem 1. Januar 2017 werden Projekte mit höheren Darlehensbeträgen gefördert, für welche ein LEA-Label beantragt wird. Auch dies dürfte zur Verbreitung des Labels beitragen.

Das Label kann grundsätzlich sowohl für Wohnungen in Mehrfamilien- als auch in Einfamilienhäusern beantragt werden, dürfte aber hauptsächlich im Mehrfamilienhausbereich und dort vor allem bei Neubauten zur Anwendung kommen. Der Verein LEA hat ambitionierte Ziele für die Zukunft definiert. Für das erste volle Geschäftsjahr (2017) rechnet der Verein für Neubauten mit ca. 80 zertifizierten Wohnungstypen (entspricht rund 20 Mehrfamilienhäusern mit durchschnittlich vier verschiedenen Wohnungstypen). Unter der Annahme, dass jeder Wohnungstyp drei Wohnungen entspricht, würde dies 240 zertifizierte Wohnungen im ersten Jahr bedeuten. Danach soll die Anzahl der Zertifizierungen für Neubauten kontinuierlich steigen. Ab dem achten Geschäftsjahr sollen jährlich etwa zehn Prozent aller neu erstellten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in der Schweiz mit dem neuen Zertifikat ausgezeichnet werden. Bei gleichbleibender Wohnbautätigkeit würde dies jährlich rund 2'700 Wohneinheiten entsprechen.

4 Bundesamt für Wohnungswesen (Hrsg.) (2017): Merkblatt 2: Bundeshilfe an die Dachorganisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus und ihre Einrichtungen. Abrufbar unter: www.bwo.admin.ch/dam/bwo/de/dokumente.