Neues aus dem Genossenschaftsleben

bhz
seit 1944

s'halde magazin

N° 48 · Winter 2023

Kostenmiete
Genau erklärt

Entwicklung
Planung der Zukunft

Veranstaltungen
Gestern und morgen

Grüezi Mitenand

Liebe Genossenschafterinnen, liebe Genossenschafter,
liebe Mieterinnen und liebe Mieter

Lange haben Sie auf diese neue Ausgabe des **halde magazin** warten müssen. Nach etwas turbulenter Zeit auf der Geschäftsstelle ist es nun aber endlich wieder soweit.

Wir freuen uns deshalb sehr, Ihnen auf diese Weise viele Informationen und Wissenswertes weiterzugeben. Nehmen Sie sich etwas Zeit – es lohnt sich!

AKTUELLES: In den letzten Tagen erhielten Sie einen eingeschriebenen Brief mit der Mietzinserhöhung per 01.04.2024. Kurz vor Redaktionsschluss, am 1. Dezember 2023, wurde der Referenzzinssatz vom Bundesamt für Wohnungswesen nun nochmals um 0.25% von 1.50% auf 1.75% erhöht. Der Vorstand hat beschlossen, diese Erhöhung zum späteren Zeitpunkt auf die bhz-Mietzinse zu überwälzen. Wir halten Sie diesbezüglich auf dem Laufenden.

Michael Gross
Geschäftsführer

Hallo

wir sind das Halde-Team!

Michael Gross
Geschäftsführer

Deborah Diethelm
Leitung F&R

Sandra Hofmänner
Immobilienbewirtschaftung

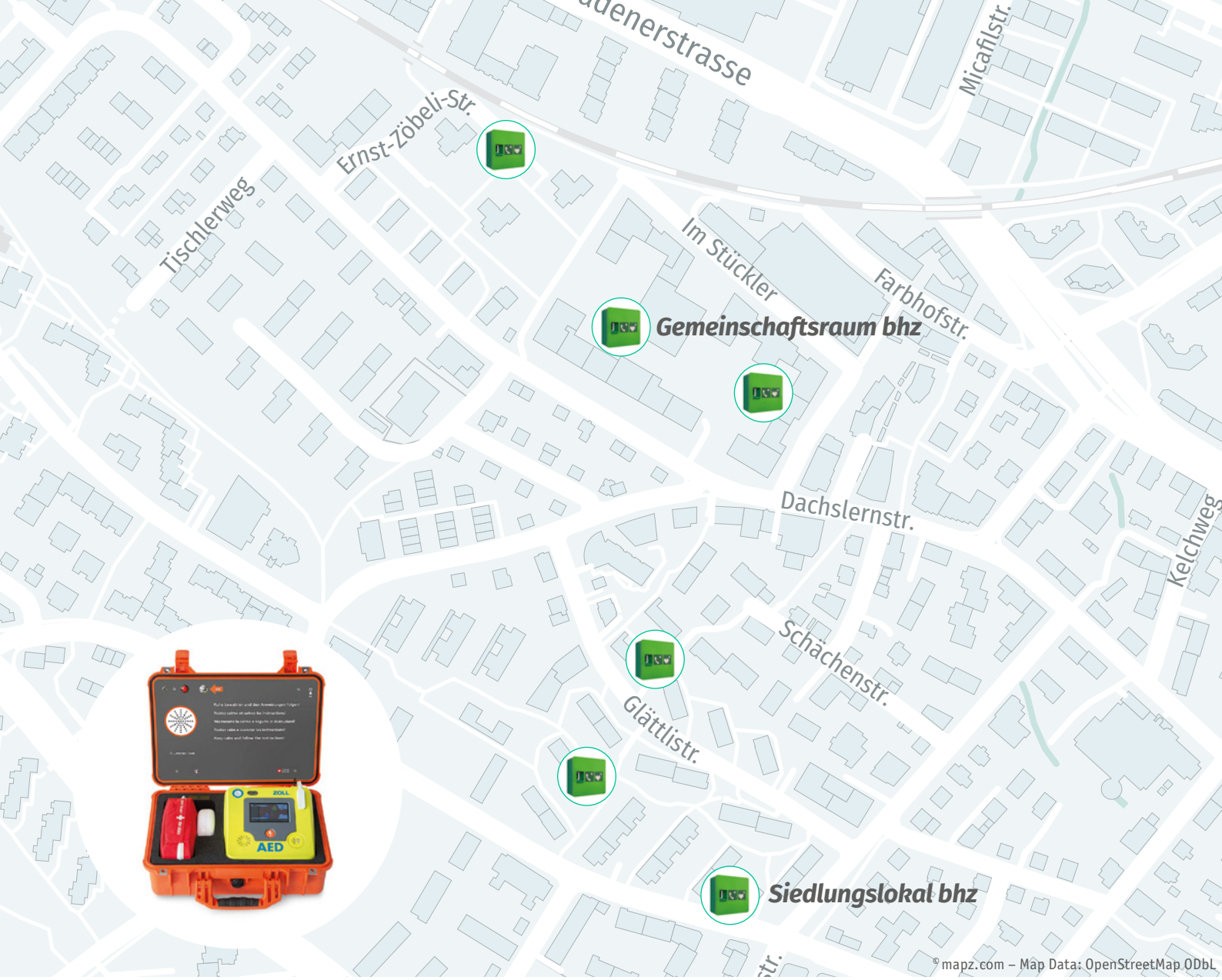
Erika Meier
Sachbearbeitung F&R

Romina Rutar
Immobilienbewirtschaftung

Yasemin Cömertoglu
Empfang & Telefonie

Arlete Gaspar
Reinigung

Unser Motto: freundlich, klar und verständlich – mit einem Schuss Menschlichkeit.



Standorte Notfallkoffer

Seit kurzem befinden sich an den obenstehenden bhz-Standorten Notfallkoffer, mit denen alle Personen, auch ohne Fachkenntnisse, schnelle medizinische Hilfe bei Notfällen leisten können. Die Notfallkoffer sind mit lebensrettenden Defibrillatoren ausgerüstet und tragen dazu bei, die Reaktionszeit bei medizinischen Notfällen erheblich zu verkürzen, bis die Ambulanz eintrifft.

Die Defibrillatoren in den Notfallkoffern sind benutzerfreundlich und mit klaren Anweisungen versehen, so dass sie auch von Laien problemlos bedient werden können. Durch die gezielte Platzierung an zentralen Orten in der Siedlung sind die Koffer leicht zugänglich und können im Bedarfsfall sofort eingesetzt werden. Dadurch werden die Überlebenschancen bei akuten Herz-Kreislauf-Notfällen deutlich erhöht.

Um die Wirksamkeit dieses Notfallsystems zu gewährleisten, werden im Jahr 2024 noch Schulungen und Informationskampagnen für die Bewohner durchgeführt. Diese Massnahmen sollen das Bewusstsein für die Anwendung der vorhandenen Rettungsgeräte stärken und die Hemmschwelle zur Hilfeleistung senken.

Kostenmiete

Was ist das und wie wird sie berechnet?

Die Kostenmiete ist ein Begriff aus dem Genossenschaftsumfeld und beschreibt die Art, wie die Mieten berechnet werden. Wie der Begriff schon sagt, werden die Mieten auf der Grundlage der anfallenden Kosten berechnet.

Hypothekarzinsen (Referenzzinssatz) + Amortisationen, gesetzliche Fondeinlagen + Steuern, Abgaben + Betrieb Geschäftsstelle + Betriebsunterhalt und Erneuerung Siedlungen = **Mietzins**

Berechnungsmethode:

Kostenmiete = Anlagekosten × Referenzzinssatz + Gebäudeversicherungswert × Betriebsquote

Vereinfachtes Beispiel anhand einer 3.5 Zimmer-WHG:
Anlagekosten = CHF 350 000, Gebäudeversicherungswert = CHF 300 000
Referenzzinssatz 1.25%, Betriebsquote 3.25%

CHF 350 000 × 1.25% + CHF 300 000 × 3.25% = CHF 14 125 pro Jahr
Monatsmiete ohne Heiz- und Nebenkosten: CHF 14 125 : 12 = CHF 1 177.10

Warum gibt es dann Mietzinsveränderungen und wie werden diese berechnet?

An der obigen eingerahmten Formel verändert sich der Mietzins, wenn sich einer der folgenden 4 Werte verändert:

Werte	Veränderung	Beispiele
Anlagekosten: Bauerstellungskosten	Wertvermehrende Veränderungen	Photovoltaikanlage wird erstellt, eine alte Fassade wird isoliert.
Referenzzinssatz: Das Bundesamt für Wohnungswesen publiziert vierteljährlich den Referenzzinssatz sowie den zugrundeliegenden Durchschnittszinssatz. Der Referenzzinssatz wird mit einer Medienmitteilung bekannt gegeben und auf der Website des Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) publiziert.	Zinssatz ändert sich	Aktuell (Juli 2023) von 1.25% auf 1.50% → Erhöhung um 20% (1.50 : 1.25)
Gebäudeversicherungswert: Neuwert des Gebäudes. Indexiert. Die Gebäudeversicherung des Kanton Zürich (GVZ) gibt jeweils den Index bekannt.	Wenn die Teuerung die Baukosten in die Höhe treiben, steigt auch der Versicherungswert.	Aktuell: Index = 1130 Per 01.01.2024 = 1190 → Erhöhung um 5.3% (1190 : 1130)
Betriebsquote: Diese beinhaltet den gesamten Betriebsunterhalt, inklusive der Kosten der Geschäftsstelle.	Fester Wert bei aktuell 3.25%. Dieser verändert sich kaum, nur wenn der Unterhalt schweizweit wesentlich steigen oder sinken sollte.	Seit langem bei 3.25%.

Vereinfachtes Beispiel einer Mietzinsanpassung anhand der nebenstehenden 3.5 Zimmer-WHG:

Bis 31.03.2024:

Anlagekosten = CHF 350 000, Gebäudeversicherungswert = CHF 300 000

Referenzzinssatz 1.25%, Betriebsquote 3.25%, Gebäudeversicherungsindex = 1130

Mietzins bis 31.03.2024:

CHF 350 000 × 1.25% + CHF 300 000 × 3.25% = CHF 14 125 pro Jahr

Monatsmiete ohne Heiz- und Nebenkosten: CHF 14 125 : 12 = CHF 1 177.10

Ab 01.04.2024:

Anlagekosten = CHF 350 000, Gebäudeversicherungswert = CHF 300 000 × 1190 : 1130

Referenzzinssatz 1.5%, Betriebsquote 3.25%, Gebäudeversicherungsindex = 1190

Mietzins ab 01.04.2024:

CHF 350 000 × 1.50% + CHF 300 000 × 1190 : 1130 × 3.25% = CHF 15 517.70 pro Jahr

Monatsmiete ohne Heiz- und Nebenkosten: CHF 15 517.70 : 12 = CHF 1 293.15

Mietzinserhöhung ca. + 10%

Systemwechsel
Umstellung auf die Bepunktung der Wohnbauförderung des Kanton Zürich

Obiges Berechnungsbeispiel zeigt eine Einzelwohnung. In einer ganzen Siedlung gibt es jedoch verschiedene Wohnungstypen und Grössen. Seit vielen Jahren werden die Gesamterstellungskosten von Neubauten in einem bewährten Bepunktungssystem der Wohnbauförderung des Kantons Zürich bepunktet und so die Mieten pro Wohnungstyp berechnet.

Bisher wurden Altbausiedlungen bei der bhz nicht bepunktet, da es dieses System bei der Erstellung noch nicht gab. Mit der Mietzinserhöhung per 01.04.2024 werden bis auf die Siedlung Badenerstrasse/Luggwegstrasse alle Wohnungen mit dem heutigen System bepunktet. Deshalb werden einzelne Wohnungen etwas günstiger und andere etwas teurer. Die Mehrpreise der teureren Wohnungen werden wir gemässigt in Etappen anpassen – mit jeder zukünftigen Mietzinsanpassung.

Neue Vermietungsrichtlinien

ab 1. Januar 2024

Wie bereits auf unserer Website (www.bg-halde.ch) kommuniziert, waren Vorstand und Geschäftsführung in den letzten Monaten intensiv mit der Ausarbeitung der neuen Vermietungsrichtlinien und mieterrelevanten Reglementen beschäftigt. Nun sind die Arbeiten abgeschlossen und die Richtlinien wurden vom Vorstand am 18. September 2023 genehmigt. Sie treten am 1. Januar 2024 in Kraft.

Alle neuen Richtlinien, die allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGBs) und die Hausordnung finden Sie in den beiliegenden Broschüren im praktischen A5-Format sowie in digitaler Form auf unserer Webseite. In den nachstehenden Erläuterungen informieren wir Sie kompakt über die wichtigsten Neuerungen. Bitte beachten Sie, dass die nachfolgenden Tabellen nicht abschliessend sind, sondern einen Auszug aus den beiliegenden Broschüren darstellen.

1. Vermietungsrichtlinien:

Thema	**bhz-Erläuterungen**
2.1 Reihenfolge der Wohnungsvermietung	Die Reihenfolge der Wohnungsvermietung wurde nach konkreten Kriterien von interner Umsiedlung bis zu externen Anwärtern klassifiziert.
2.2 Zusätzliche Kriterien der Vermietung	Weiter werden zusätzliche Kriterien, die für die bhz relevant sind, zur Wohnungsvergabe herangezogen.
3. Interne Wechsel	Interne Wohnungswechsel derselben Wohnungsgrösse innerhalb einer Siedlung werden nach Möglichkeit berücksichtigt. Oft führen interne Wechsel zu Wohnungsleerständen. Die Kosten dafür trägt grundsätzlich das wechselwillige Genossenschaftsmitglied bzw. die wechselwillige Mieterschaft.
4. Mindestbelegungsanforderungen	1 bis 2.5 – Zimmer-WHG → min. 1 Person 3 bis 3.5 – Zimmer-WHG → min. 2 Personen 4 bis 4.5 – Zimmer-WHG → min. 3 Personen 5 bis 5.5 – Zimmer-WHG → min. 4 Personen Bei den derzeit unterbelegten Wohnungen wurde folgendes Vorgehen festgelegt: Bis am 31. Dezember 2024 besteht eine sogenannte «Schonfrist». Ab 1. Januar 2025 wird ein Unterbelegungsbeitrag von CHF 100 pro Wohnung, Monat und unterbelegte Person fällig. Diese Einnahmen werden in den bereits bestehenden Unterstützungsfonds einbezahlt und gemäss Reglement des Unterstützungsfonds verwendet. Ebenfalls ab diesem Zeitpunkt wird Ihnen die Geschäftsstelle – sofern bzw. sobald vorhanden – zwei richtlinienkonforme Ersatzwohnungen anbieten. Lehnt ein Genossenschaftsmitglied zwei richtlinienkonforme Ersatzwohnungen ab, muss eine Kündigung ausgesprochen werden. Bei derzeit ca. 150 unterbelegten Wohnungen wird es voraussichtlich einige Jahre dauern, bis sämtliche Umsiedlungen abgeschlossen sind.

2. Allgemeine Bedingungen zum Mietvertrag für Wohnräume:

2.1 Mietzins	Die Kostenmiete wird folgendermassen berechnet: Anlagekosten × Referenzzinssatz + Gebäudeversicherungswert × Betriebsquote Vereinfachtes Beispiel anhand einer 3.5 Zimmer-WHG: Anlagekosten = CHF 350 000, Gebäudeversicherungswert = CHF 300 000 Referenzzinssatz 1.5%, Betriebsquote 3.25% CHF 350 000 × 1.5% + CHF 300 000 x 3.25% = CHF 15 000 pro Jahr Monatsmiete ohne Heiz- und Nebenkosten: CHF 15 000 : 12 = CHF 1 250
2.2 Nebenkosten für Wohnungen	Nebenkosten sind Heizkosten, Energie für das Aufwärmen des Wassers (Warmwasser), Treppenhausreinigung, allgemeine Stromkosten, öffentliche Abgaben. Diese können auf zwei Arten abgerechnet werden: Pauschal = Durchschnitt der letzten drei Jahre, keine rückwirkende Abrechnung. Akonto = monatliche Beiträge, die einmal pro Jahr anhand von den effektiven Ausgaben rückwirkend abgerechnet werden.
3.1.2 Übergabeprotokoll	Es wird ein Übergabeprotokoll erstellt, das von der bhz und von der Mieterschaft zu unterzeichnen ist. Nachträglich festgestellte Mängel können innert 14 Tagen nach Übergabe des Mietobjektes schriftlich bei der bhz gemeldet werden. Verdeckte Mängel sind sofort nach deren Entdeckung schriftlich mitzuteilen.
3.1.3 Schlüssel	Sind Schlüssel verloren gegangen bzw. nicht mehr vorhanden, werden spätestens beim Auszug die Zylinder ausgetauscht und die Kosten der ausziehenden Mieterschaft in Rechnung gestellt resp. mit dem Anteilskapital verrechnet.
3.3.1 Unterhaltspflicht der bhz	Es besteht kein Anspruch auf Malerarbeiten oder sonstige Instandstellungsarbeiten, sofern kein Mangel besteht.
3.3.2 Meldepflicht	Die Mieterschaft muss Mängel des Mietobjektes, die sie nicht selbst zu beseitigen hat, der bhz umgehend schriftlich melden. Unterlässt sie die Meldung, haftet sie für den Schaden, welche der bhz daraus entsteht.
3.3.3 Kleiner Unterhalt	Reparaturen oder Reinigungen von Gegenständen, welche durch die Mieterschaft nicht mehr selbst erledigt werden können, gehen auf die Rechnung des Vermieters. Kleinteile wie Backbleche, Filter beim Dampfabzug oder Zahngläser, Duschschläuche etc. sind von Mieterinnen und Mietern zu ersetzen – vorausgesetzt, der Gegenstand ist im Fachhandel erhältlich. Weit verbreitet ist eine Kostengrenze für Material bis CHF 150.
4.2 Besichtigungs- und Zutrittsrecht	Die bhz hat das Recht, das Mietobjekt zu besichtigen, sofern dies für den Unterhalt oder die Weitervermietung erforderlich ist. Sie hat dies der Mieterschaft mindestens zwei Tage im Voraus anzuzeigen. In Notfällen hat die bhz das Recht, sich ohne vorherige Anmeldung Zutritt zur Wohnung zu verschaffen.
4.5.1 Zustimmung der bhz	Sämtliche Erneuerungen und Änderungen in oder an der Mietsache dürfen nur mit vorgängiger schriftlicher Zustimmung der bhz vorgenommen werden. Sie sind fachmännisch auszuführen bzw. ausführen zu lassen.
5.1.1 Kündigung durch die Mieterschaft	Die Mieterschaft kann den Mietvertrag mit eingeschriebenem Brief unter Einhaltung der vertraglichen Kündigungsfristen und -termine kündigen. Das Kündigungsschreiben muss spätestens am letzten Tag vor Beginn der Kündigungsfrist bei der bhz eintreffen. Alle Personen, welche den Mietervertrag unterzeichnet haben, müssen ebenfalls das Kündigungsschreiben unterzeichnen. Bei verheirateter oder in einer eingetragenen Partnerschaft lebender Mieterschaft muss das Schreiben von beiden Partnern unterzeichnet sein.
5.1.2 Kündigung durch die Vermieterin	Ist die Mieterschaft Genossenschaftsmitglied der bhz, ist die Kündigung durch die bhz nur gültig, wenn ein Ausschlussgrund vorliegt. Ausschlussgründe und -verfahren richten sich nach den entsprechenden Bestimmungen der Statuten der bhz.
6.1 Abtretung	Die Abtretung des Mietvertrages ist untersagt.

3. Allgemeine Bedingungen zum Mietvertrag für Garagen und Parkplätze:

2. Gebrauch	Die Mieterschaft • ist verpflichtet, Liegenschaft und Mietobjekt sorgfältig zu behandeln und in gutem Zustand zu erhalten. Sie haftet für allfällige Schäden und hat solche unverzüglich der bhz zu melden. • darf das Mietobjekt nur als Abstellplatz für das dafür vorgesehene Fahrzeug benützen. • darf Reparaturen und Unterhaltsarbeiten am Fahrzeug in den Garagen und auf den Parkplätzen der bhz nicht vornehmen. • hat alle Vorkehrungen zu treffen, damit auf dem Boden keine Öl- und Benzinflecken entstehen. Allfällige Flecken sind auf Kosten der Mieterschaft zu entfernen. • hat die feuerpolizeilichen Bestimmungen zu beachten, wonach das Lagern von Benzin, Ölen und anderen feuergefährlichen und explosiven Materialien streng verboten ist. Das Waschen des Fahrzeugs ist nur an den dafür vorgesehenen Orten gestattet. Das Lagern von Gegenständen und Utensilien ist verboten. Erlaubt sind ausschliesslich max. vier Pneus oder Kompletträder.
6. Abtauschen von Garagen, Ab- und Einstellplätzen	Das Abtauschen von Garagen, Abstellplätzen oder Einstellplätzen innerhalb der gleichen Liegenschaft wird grundsätzlich nicht bewilligt. Folgende Ausnahmen gelten: • IV-konforme Garagen, Ab- oder Einstellplätze an die Mieterschaft mit einem entsprechenden Bedarf (Arztzeugnis ist vorzulegen). • Mieterschaften, welche intern die Wohnung wechseln. • Abtausch auf einen entsprechend ausgerüsteten Einstellplatz mit Ladestation für Elektroautos. • Wenn es objektiv sinnvoll ist. Die Geschäftsstelle entscheidet abschliessend. Der Abtausch für die oben aufgeführten Ausnahmefälle kann ausschliesslich bei gegebener Verfügbarkeit erfolgen.

4. Hausordnung:

1. Grundsatz	Ein harmonisches Zusammenleben erfordert gegenseitige Rücksicht-nahme und Toleranz der Bewohnerschaft. Die Beachtung und Einhaltung bestimmter Richtlinien bietet die Gewährleitung für eine gute Nachbarschaft, Ordnung und Werterhaltung in den Siedlungen.
2. Zusammenleben	Bei Unstimmigkeiten in der Nachbarschaft werden die Betroffenen gebeten, zuerst persönliche Gespräche untereinander zu führen. Tritt nach mehreren Anläufen keine Verbesserung der Situation ein, kann eine schriftliche Meldung an die bhz erfolgen. Die Vermieterin kann nach eigenem Ermessen zu einem klärenden Gespräch einladen, bei welchem sie ausschliesslich eine vermittelnde Funktion einnimmt.
3. Ruhezeiten	Von 22 Uhr bis 7 Uhr ist auf die Nachtruhe der Nachbarschaft besonders Rücksicht zu nehmen. Respektieren Sie bitte auch die Mittagsruhe, welche von 12 Uhr bis 13 Uhr gilt.
11. Grillieren	Das Grillieren hat massvoll und unter Rücksichtnahme zu erfolgen. Auf Balkonen, Sitzplätzen und Terrassen darf nur mit Gas- oder Elektrogrill grilliert werden.
14. Heizen und Lüften	Die Wohnräume sollen in der Heizperiode nur kurz, aber intensiv gelüftet werden. Das ständige Schrägstellen von Fenstern ist zu unterlassen. Während der Heizperiode darf in Altbauten die Heizung in keinem Raum ganz abgestellt werden.
16.3 Hunde	Das Halten von Hunden ist ausnahmslos verboten. Dasselbe gilt auch für Ferienhunde.

Der Vorstand und die Geschäftsstelle sind sich bewusst, dass die neuen Unterbelegungsvorschriften und die beschlossenen Massnahmen zu Diskussionen führen werden. Im Genossenschaftsumfeld sind solche Mindestbelegungen bekannt und viele Genossenschaften verlangen ebenfalls Unterbelegungsbeiträge, um Unterbelegungen möglichst zu vermeiden. Interne Auswertungen ergaben eine Unterbelegungsquote von ca. 20% bei der bhz, dies entspricht über 150 Wohnungen.

In Anbetracht der Wohnungsknappheit in Zürich möchten wir sicherstellen, dass dringend benötigte Familienwohnungen für Familien zur Verfügung stehen. Dank den Belegungsvorschriften können möglichst viele Menschen von günstigem Wohnraum profitieren.

Die bhz besitzt aktuell ca. 750 Wohnungen. Leerstände gibt es kaum, es finden zudem relativ wenig Wohnungswechsel statt. Aufgrund dessen wird es voraussichtlich einige Jahre dauern, bis alle Genossenschafterinnen und Genossenschafter, welche derzeit in unterbelegten Wohnungen leben, Ersatzangebote erhalten werden. Kündigungen werden nur ausgesprochen, wenn Genossenschafterinnen und Genossenschafter vorgängig zwei richtlinienkonforme Ersatzangebote abgelehnt haben. Wir sind der Ansicht, dass diese Vorgehensweise schonend und sozialverträglich ist.

Sollten Sie Fragen zu einzelnen Richtlinien haben, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

UMGEBUNG

Spielplatz

im Stückler

Zum Saisonende konnte der Spielplatz der Siedlung Im Stückler fertig gestellt werden.

Die Wasserspiele können von all unseren kleineren Entdeckern vom Frühling bis in den Spätherbst benutzt und bespielt werden.

Entwicklungen

in der bhz

Gerne stellen wir Ihnen unsere Entwicklungsthemen und Projekte vor, mit denen wir uns aktuell und in der Zukunft befassen werden.

- Ressourcen der Geschäftsstelle so aufstocken, dass wir operative Entwicklungsthemen mangels Fachkräften nicht wie bisher im Vorstand lösen müssen:
  Konkret haben wir bereits eine zweite Immobilienbewirtschafterin eingestellt, damit das Tagesgeschäft mit den heutigen Ansprüchen bewältigt werden kann. Weiter werden wir eine neue Abteilung «Bau & Unterhalt» mit zwei Fachmitarbeitenden aufbauen, die die immer komplexeren Bau- und Unterhaltstaufgaben lösen sollen. Diese Abteilung besteht aus einer Projektleitung (dipl. Architektin) und einer Fachperson Unterhalt.
  Dies sind zwar zusätzliche Kosten, langfristig sind wir jedoch überzeugt, einiges beim Bau und Unterhalt einsparen zu können, wenn wir fachlich professioneller aufgestellt sind.

- Eine der ersten konkreten Aufgaben der neuen Projektleitung wird die Erstellung eines Konzeptes und Kostenplans für die Ablösung unserer Gas- und Ölheizung sein. Auch wenn wir hier etwas spät dran sind, setzen wir uns nun dafür ein, dass wir baldmöglichst kein Gas und Öl mehr zum Heizen brauchen. Diese wertvermehrenden Massnahmen werden zwar die Kostenmiete der betroffenen Siedlungen etwas erhöhen, im Gegenzug werden wir die Nebenkosten bedeutend senken können. Zudem macht es uns unabhängig von den grossen Marktschwankungen der fossilen Energien wie Gas und Öl. Selbstverständlich werden wir gleichzeitig die bestehenden, noch unisolierten Gebäudehüllen prüfen, damit die gewonnene erneuerbare Energie nicht gleich wieder entschwindet.

- Prüfung von möglichen Liftanbauten bei Gebäuden, wo diese fehlen.

- Prüfung von PV-Anlagen auf unseren Dächern und die Nutzung von selbst produziertem Strom.

- Prüfung, Projektierung und Umsetzung von e-Tankstellen in unseren Tiefgaragen, wo es sinnvoll ist.

- Optimierung Veloabstellplätze → Beginn mit der Siedlung Im Stückler.

- Badenerstrasse / Luggwegstrasse: Machbarkeitsstudie, Wettbewerb, Vorprojekt, Baueingabe, Ersatzneubau. Ziel: zeitgemässe Wohnungen für Singles, Paare und Kleinfamilien.

- Nachhaltige Schimmelbeseitigung in den Siedlungen 7/8 an der Glättlistrasse, Chriesiweg, Schlierenberg, Eugen-Huberstrasse.
  Zu diesem Zweck haben wir mehrere Optionen geprüft und eine Musterwohnung saniert. So werden wir im 2024 weitere schimmelbehaftete Zimmer und Wohnungen sanieren – mit den Erkenntnissen aus der Musterwohnung und zum kostengünstigen Einheitspreis.

- Ursachenevaluation und Bereinigung der Lüftungsprobleme im Neubau Glättlistrasse 31/33.

- Bodenregeneration der Erdsonden im Stückler.

Richtiges Heizen und Lüften

Pulli und lange Hose anstatt nur Unterwäsche

Alle Jahre wieder – der Winter und die kältere Jahreszeit kommt (auch wenn etwas später).
Bewusstes Heizen sorgt nicht nur für ein gesundes Raumklima, sondern senkt auch den Energieverbrauch – das kommt nicht zuletzt dem Klima zugute.

Wir empfehlen Ihnen deshalb folgende Raumtemperaturen:

In den Wohnräumen: 21 Grad
In den Schlafzimmern: 18 Grad

Macht ein Grad wirklich einen Unterschied?

Und wie, denn wenn Sie die Temperatur in Ihrer Wohnung um ein Grad erhöhen, tönt das zwar nach wenig, doch die Auswirkungen auf den Energieverbrauch sind gross:

Erhöhung um 1 Grad Celsius (auf 22 Grad)
Der Heizenergieverbrauch steigt um 6% = ca. 120 KWh.
Das entspricht 750km Elektroautofahrt oder dem Betrieb einer Energiesparlampe für 10 Jahre während 3h/Tag.

Erhöhung um 2 Grad Celsius (auf 23 Grad)
Der Heizenergieverbrauch steigt um 12% = ca. 240 KWh.
Das entspricht 1 500km Elektroautofahrt oder dem Betrieb einer Energiesparlampe für 20 Jahre während 3h/Tag.

Erhöhung um 3 Grad Celsius (auf 24 Grad)
Der Heizenergieverbrauch steigt um 18% = ca. 360 KWh.
Das entspricht 2 250km Elektroautofahrt oder dem Betrieb einer Energiesparlampe für 30 Jahre während 3h/Tag.

Erhöhung um 4 Grad Celsius (auf 25 Grad)
Der Heizenergieverbrauch steigt um 24% = ca. 480 KWh.
Das entspricht 3 000km Elektroautofahrt oder dem Betrieb einer Energiesparlampe für 40 Jahre während 3h/Tag.

Die Heizungs- und Lüftungssysteme werden bei der bhz grundsätzlich auf diese Werte ausgelegt. Übrigens: Der Schweizerischer Ingenieur- und Architekturverein SIA empfiehlt nur 20 Grad Celsius in den Wohnräumen.

Bevor Sie auf der Geschäftsstelle anrufen, messen Sie Ihre Raumtemperatur selbst.

21.5 Grad → Passt!
19.2 Grad → zu kalt!
26.1 Grad → zu warm!

So halten Sie sich warm

Das Wärme- bzw. Kälteempfinden ist von Person zu Person unterschiedlich. Deshalb gibt es gerade in Mehrfamilienhäusern selten Konsens über die «richtige» Raumtemperatur. Wenn Sie es in Ihrer Wohnung zu kalt finden, haben wir folgende Tipps für Sie:

- Tragen Sie langärmlige Oberteile und lange Hosen.
- Ein zusätzlicher Pullover, eine Jacke oder ähnliches spendet Wärme.
- Beim gemütlichen Fernsehen am Abend gibt Ihnen eine «Kuscheldecke» zusätzlich warm.
- Lüften Sie richtig: Mehrmals täglich Stosslüften statt Dauerlüften.

Heiz- und Nebenkosten in der bhz

Wer mit dem System der Kostenmiete vermietet, muss sich an die speziellen Rahmenbedingungen der Nebenkostenabrechnung halten.
So dürfen auf die Liegenschaft zuordenbare Kosten wie Heiz- und Warmwasserkosten, Treppenhausreinigung, allgemeine Reinigungen, allgemeine Stromkosten und Waschküchenstrom anteilsmässig auf die Wohnungen abgerechnet werden. Hingegen sind Kosten wie Lift- oder Lüftungswartung bereits im Mietzins enthalten. Gewerbemietverträge werden nicht auf Basis der Kostenmiete vermietet und deren Nebenkosten werden konventionell abgerechnet.

Für die vergangene Abrechnungsperiode vom 01.07.2022 bis zum 30.06.2023 mussten viele Mietenden Heizkosten nachzahlen – warum?
Dafür gibt es zwei Gründe. Erstens sind die Energiekosten für Gas und Öl stark angestiegen. Zweitens werden die monatlichen Akontobeiträge erst nach einer Abrechnungsperiode angepasst und sind somit für die vergangene Periode nicht wirksam.
Wir werden die Heizkosten-Akontobeiträge für die Periode vom 01.07.2023 bis zum 30.06.2024 mit der bevorstehenden Mietzinserhöhung per 01.04.2024 nochmals wo nötig anpassen. Die Auswirkung wird allerdings auch hier erst mit der Abrechnung im Jahr 2025 zu sehen sein.

Oeko-Service GmbH

unser Partner stellt sich vor

Die bhz arbeitet seit langem erfolgreich mit der Oeko Service GmbH zusammen und nutzt deren Dienstleistungsangebot. Warum aber gerade Oeko Service?

Angebot Ausbildung – Jährlich bildet die Oeko Service GmbH rund 40 Lernende im Auftrag der IV im Rahmen einer Eingliederungsmassnahme aus. Auf dem Weg zu einem erfolgreichen Lehrabschluss werden die Auszubildenden und ihr Netzwerk von den Job Coaches des Teams Integration begleitet. Die Lernenden absolvieren ihre Ausbildung intern in den organisationseigenen Betrieben oder extern bei Partnerorganisationen in der Privatwirtschaft nach dem Ansatz «Supported Education» (Unterstütztes Lernen).

Angebot Arbeit – Bei der Oeko Service GmbH arbeiten Menschen mit und ohne Beeinträchtigung in gemischten Teams. Das Unternehmen ermöglicht Menschen mit IV-Rente die gleichberechtigte Teilhabe am Erwerbsleben (Inklusion). Dadurch wird die berufliche Reintegration gefördert. Die Integration findet im Rahmen einer Eingliederungsmassnahme der IV statt und wird von den Job Coaches des Teams Integration begleitet.

Interview mit Antonio Gagliardi, Geschäftsleiter der Oeko Service GmbH.

Wie ist die Idee des «sozialen Projektes» Oeko Service GmbH eigentlich entstanden?

Bei der Gründung war der Zugang zum Arbeitsmarkt für Menschen mit Handicap stark eingeschränkt – und ist es heute noch. Wir versuchen, das Problem zu lösen, indem wir Ausbildungen und unbefristete Anstellungen für Menschen mit und ohne Handicap anbieten – in den Bereichen Reinigung, Garten, Hauswartung, Logistik und Administration sowie im Veloladen www.velohubertus.ch

Orientierungspunkte sind:

- Gerechtigkeit – die soziale Ausrichtung unseres Unternehmens
- Ökologie – die Umweltverträglichkeit unseres Wirkens
- Marktwirtschaft – die unternehmerischen Prinzipien unserer Tätigkeit

www.oekoservice.ch/strategische-leitlinien

Arbeiten im rauen Markt und einen sozialen Auftrag erfüllen – wie geht das?

Welche Art von Beeinträchtigung haben Ihre Lernenden/betreuten Angestellten?

Die Handicaps sind vorwiegend psychischer Art. Auszubildende haben eine gesundheitliche Einschränkung von mindestens 20% und erhalten ein IV-Taggeld. Angestellte Mitarbeitende mit Handicap haben eine IV-Rente (Teilrente oder ganze Rente) und arbeiten nach individuellem Vermögen.

Wie äusserst sich deren Beeinträchtigungen im Alltag bei den Kunden/unseren Genossenschaftsmitgliedern?

Unsere Lernenden und Mitarbeitende mit Handicap benötigen etwas mehr Zeit. Wir führen Qualitätskontrollen durch, um Ihnen als Kundinnen und Kunden eine gute Leistung zu bieten. Reklamationen nehmen wir ernst und suchen nach Verbesserungen.

Welches sind Ihre Erfolge, die Sie mit Ihren Lernenden/betreuten Angestellten erreichen?

Erfolgreiche Lehrabschlussprüfungen freuen uns, ebenso Vermittlungen in Praktika und/oder Festanstellungen.

Warum ist es wichtig, dass Sie langfristige Aufträge von Partnern wie unsere bhz bekommen?

Mit langfristigen Aufträgen können wir im Unternehmen Menschen und Ökologie verbinden. Ohne diese Aufträge wären Ausbildungen und unbefristete Anstellungen nicht möglich.

Worin besteht die ökologische Leistung?

Wir wollen möglichst wenig CO_2-Emissionen verursachen: Seit 2012 lässt Oeko Service jährlich eine CO_2-Bilanz durchführen, um die Emissionen in sämtlichen Geschäftsaktivitäten zu überprüfen.
www.oekoservice.ch/co2-reduktion-oeko-service-macht-ernst/

Was wäre Ihr Weihnachtswunsch, wenn Sie einen hätten?

Zwei Friedensabkommen, eines in der Ukraine und eines im Gazastreifen.

Welche Dienstleistungen erbringt die Oeko Service GmbH für die bhz?

- Hauswartung inkl. kleinerer Reparturen
- Notfallservice
- Management der Reparaturaufträge
- Reinigungsarbeiten

Erstvermietung

am Kelchweg

Mitte 2024 findet voraussichtlich der Erstbezug der 32 neu erstellten Wohnungen am Kelchweg statt. Bald steigen wir in die Erstvermietung ein. Als erstes werden die interessierten Genossenschaftsmitglieder angeschrieben, die uns das Umsiedlungsformular für den Kelchweg zugesandt haben. Sie erhalten ein Kurzdossier mit den wichtigsten Erstvermietungsinformationen und müssen sich dann verbindlich für eine Wohnung entscheiden. Danach gelangen wir mit den restlichen Wohnungen an externe Anwärter.
Aufgrund der ungünstig gestiegenen Erstellungkosten (Covid, Krieg) sowie dem erhöhten Referenzzinssatz und GVZ-Index, werden die Mieten teurer als prognostiziert.

Richtpreise:
2.5 Zimmerwohnung:
ab ca. CHF 1 850 pro Monat, inkl. HK/NK
3.5 Zimmerwohnung:
ab ca. CHF 2 250 pro Monat, inkl. HK/NK

Rendering: Mathis Kamplade Architekten

Veranstaltungen

2023

Auch im 2023 fanden wieder schöne Feste und Veranstaltungen statt. Hier einige Impressionen:

GV 2023
9.6.2023

Gnossifest
2.9.2023

Senioren-
ausflug
28.9.2023

Aufrichtfest
Kelchweg
22.11.2023

bhz Kampagne 2024

Wir schauen hin, nicht weg!

Trau dich ...
... sprich es an!

s'halde *magazin*

48. Ausgabe / Winter 2023

Offizielles Mitteilungsorgan der Baugenossenschaft Halde, Zürich Altstetten

Redaktion Michael Gross
Design & Layout Hochstrasser Grafikdesign, hochstrasser.biz
Fotos bhz, unsplash: A. Burden (Titel), P.Cody (6), A. Christine (11)
Druck Rona-Druck, Glattbrugg

Baugenossenschaft Halde Zürich bhz seit 1944

Agenda

Freitag, 07. Juni 2024
Generalversammlung BHZ
Spirgarten