

s'halde magazin

Nr. 52 / Winter 2025

Stand bhz Hauswartung 2026

Solarsplit

Bau-Infoveranstaltung

Unterbelegungen 2025

Warum unterschiedliche Mietzinsanpassungen

bhz Kampagne

Grüezi mitenand

Liebe Leserinnen und Leser des „s'halde magazin“

Wir wünschen Ihnen viel Vergnügen beim Lesen der neusten Ausgabe!

Im Namen des Vorstandes und der Geschäftsstelle danken wir Ihnen für Ihr Vertrauen, das Sie auch dieses Jahr in uns gesetzt haben und wünschen Ihnen frohe Festtage!


Fredy Miethlich


Michael Gross



Inhalt

bhz Hauswartung 2026 - Stand Umsetzung	Seite 3
bhz Arealwartung - Interview mit Therese Fischlin	Seite 3
Photovoltaikanlagen - Sie profitieren!	Seite 5
Kennenlernfest „Am Kelchweg“	Seite 6
Bau-Infoveranstaltung vom 29. Oktober 2025	Seite 7
Entrümpelungstag „Im Stückler“	Seite 10
Fassadenreinigung im „Areal Glättli“	Seite 11
Unterbelegungen 2025	Seite 12
Warum sind die Mietzinsanpassungen pro Siedlung unterschiedlich?	Seite 13
bhz Kampagne	Seite 14
Kinderkreuzworträtsel	Seite 15

bhz Hauswartung 2026 - Stand Umsetzung

Wir haben Sie bereits im letzten „s'halde magazin“ informiert, dass die bhz die Hauswartung ihrer Wohnungen selbst übernehmen wird.

Per 01. Oktober 2025 hat Jürg Beyer seine Arbeit als erster Hauswart bei der bhz aufgenommen. Per 01. November 2025 kam Samuel Villiger dazu und per 01. Dezember 2025 Guido Ravasio. Somit ist das angestrebte 3er Team komplett.

Bei gutem Verlauf wird der bestehende Hauswartungsvertrag mit der Oeko Service GmbH per Mitte 2026 gekündigt. Danach übernehmen wir die komplette Hauswartung (ohne Reinigung) inklusive dem Pikettdienst für Notfälle.

Zusammen mit der Arealwartung Therese Fischlin hat die bhz dann ein schlagkräftiges Team, das für den Unterhalt und die Reparaturen ihrer Liegenschaften zuständig ist.



bhz Arealwartung - Interview mit Therese Fischlin

Therese, Du bist jetzt knapp ein Jahr bei der bhz. Wie gefällt es Dir als Arealwartin bei uns?

Mir gefällt es sehr gut in der bhz. Ich habe hier die Stelle gefunden, die zu mir passt. Ich bin viel draussen und habe genug Bewegung. Zudem kann ich das Wissen aus meiner Ausbildung anwenden und darf meine Passion zu qualitativ guter Arbeit und zum Detail ausleben. Im Team wurde ich herzlich aufgenommen und fühle mich wertgeschätzt.

Was konntest Du in deinem ersten Jahr bereits bewirken?

Im ersten Vierteljahr habe ich vor allem in den Liegenschaften etwas Ordnung geschafft und die Hauswart-Räume entrümpelt resp. neu organisiert. Nun können wir zeitgemässer, effizienter und organisierter arbeiten.

Danach begann der eigentliche Teil meiner Arbeit als Arealwartin, die Aufarbeitung der Umgebungen. Dies umfasst vor allem jäten, Laub rechen, Ordnung schaffen bei den Containerplätzen und Hinweisschilder anbringen sowie die Lampen reinigen. Parallel dazu erneuerten wir im Sommer viele Untergeschosse und es fanden Estrichräumungen und Veloaktionen statt. Die Resultate sind nun schon gut sichtbar.

Welche Reaktionen hast Du im vergangenen Jahr von unseren Bewohnenden erhalten?

Durchwegs Positive! Viele wunderten sich zuerst, wer die Frau in Orange mit dem Besenvelo ist, doch die Reaktionen waren immer sehr positiv und herzlich. Es wird geschätzt, dass wieder jemand von der bhz Kontrollgänge um die Häuser macht, für Ordnung sorgt und zu den Umgebungen schaut.

Welche Ziele hast Du für die kommenden Jahre in der bhz?

Ich möchte in erster Linie den Zustand der Umgebungen weiter verbessern. Das Unkraut noch besser in den Griff bekommen, Veloständer und Treppenabgänge reinigen und die Sitzplätze und Grillstellen pflegen.

Dass ab dem nächsten Jahr die neue bhz-Hauswartung alle hausinternen Arbeiten übernimmt, entlastet mich natürlich und hilft mir, diese Ziele besser zu erreichen.

Was wünschst Du Dir von unseren Bewohnenden?

Dass sich unsere Bewohnenden zuhause wohl fühlen und mithelfen, Sorge zur Umgebung zu tragen. Schön wäre es, wenn jeder seinen Abfall korrekt selbst entsorgen würde und keine Sachbeschädigungen mehr stattfänden.

Was machst Du in Deiner Freizeit?

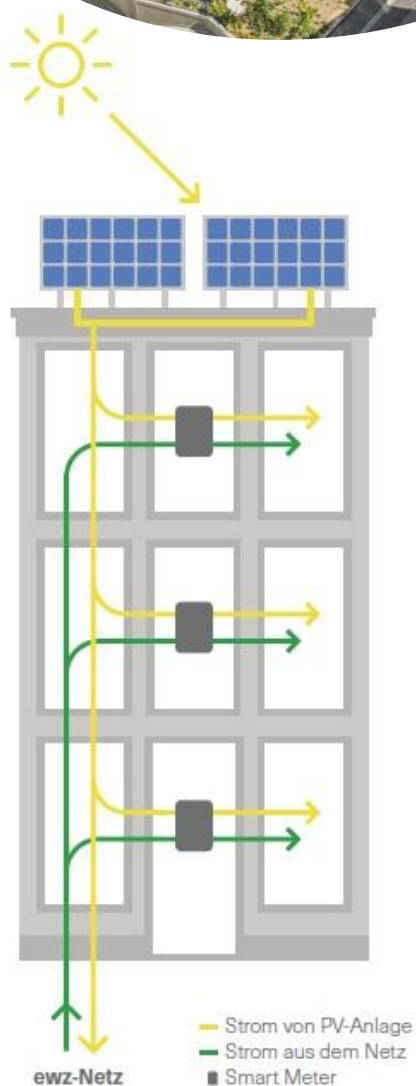
Ich bin gerne aktiv und in der Natur. Ich bevorzuge es, die Schweiz mit dem GA zu erkunden, zu bergwandern, zu biwakieren oder mit meinem VW-Bus zu campen. Zuhause bin ich kreativ, bastle, nähe und stricke oder lese gerne. Zudem bin ich ein Familienmensch und leidenschaftliche Grossmutter. Ich hüte wöchentlich meine beiden Enkel und treffe mich ebenso oft mit meinen erwachsenen Kindern zum Fitness und zum Badminton spielen.



Photovoltaikanlagen - Sie profitieren!

Abrechnung durch das System Solarsplit

Neue Photovoltaikanlagen „Am Kelchweg“ und „Im Stückler“



Unsere neuen Photovoltaikanlagen produzieren den nötigen Strom für die Wärmepumpen der Erdsonden sowie direkt für die Bewohnenden. Für die Stromabrechnung benutzen wir die sogenannte Methode Solarsplit des ewz (siehe Schema links).

Wird genügend Strom produziert, beziehen die Stromverbraucher den Strom direkt vom Dach. Ein Stromüberschuss wird ins ewz-Netz eingespeist. Reicht der selbst produzierte Strom nicht aus, wird der Strom vom ewz-Netz bezogen.

Von all dem merken die Bewohnenden nichts - alles passiert automatisch.



Gut zu wissen: Für die Bewohnenden wird der Strom etwas günstiger verrechnet.

Kennenlernfest „Am Kelchweg“

Am 21. August 2025 fand ein Kennenlernfest in der Siedlung „Am Kelchweg“ statt. Die Geschäftsstelle organisierte dieses, damit sich einerseits die Bewohnenden noch besser kennenlernen konnten und andererseits die Bewohnenden die Ansprechpersonen auf der Geschäftsstelle kennenlernten und sich austauschen konnten.

Bei gemütlichem Beisammensein mit Speis und Trank fand ein reger Austausch statt, der sich noch in einer kleineren Gruppe bis spät in den Abend verlagerte.

Impressionen vom Kelchweg-Kennenlernfest.



Bau-Infoveranstaltung vom 29. Oktober 2025

Im Westen nichts Neues...

Bereits zum dritten Mal fand die Bau-Infoveranstaltung im Herbst statt. Nach der Erneuerung des Bauleitbildes im 2023 und der Einführung der bhz Bau- und Erneuerungsstrategie im letzten Jahr berichteten wir wieder über aktuelle Entwicklungen rund um unsere Bauaktivitäten.

Im Wesentlichen gibt es keine grösseren Änderungen gegenüber der letzten Bau-Infoveranstaltung vor einem Jahr, jedoch einige interessante Entwicklungen in den Projekten:

- Wettbewerb Ersatzneubauten „Areal Ernst-Zöbeli“ → Programm steht, Wettbewerb läuft bis ca. April 2026. Ausführung voraussichtlich 2029 - 2034.
- Erneuerung Hochhäuser „Ernst-Zöbeli“ → die Erneuerung wird im Winter 2025/26 geplant, danach die betroffenen Mietenden eingehend informiert. Ausführung voraussichtlich 2028 - 2029.
- Erneuerung MFH Schächenstrasse 7 → die Erneuerung wird im Winter 2025/26 geplant, danach werden die betroffenen Mietenden informiert. Ausführung voraussichtlich 2026 - 2027.
- Wettbewerb „Badener-/Luggwegstrasse“ → aktuell noch unklar infolge Lärmschutzgesetzesrevision. Ausführung voraussichtlich 2030 - 2032.

Gut zu wissen:



Die gesamte Präsentation inklusive des Interviews des Präsidenten Fredy Miethlich mit dem Geschäftsführer Michael Gross kann auf unserer Webseite unter [bhz intern/Veranstaltungen/Bauinfo 2025](#) heruntergeladen und angeschaut werden.



Auszug aus dem laufenden Projektwettbewerbsprogramm „Areal Ernst-Zöbeli“:

Ziele des Wettbewerbs:

- ein durchdachtes Projekt bezüglich Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit, mit niedrigen Erstellungskosten, sowie einem kostengünstigen Betrieb und Unterhalt
- städtebaulich, architektonisch und freiräumlich zeitgemässe Wohnbauten in hoher Qualität
- flächenoptimierte Wohnungsgrundrisse für unterschiedliche Altersgruppen und attraktive Kleinwohnungen mit einem hohen Gebrauchswert

Grundanforderungen im Programm:

- Erstellung der Ersatzneubauten in 2 Etappen (umsiedlungsfreundlich)
- hohe Qualität
- tiefe Kosten (Erstellung und Betrieb)
- einfache Konstruktionen
- ein neuer Doppelkindergarten
- Aussenraum mit möglichst viel Grünraum

Anforderungen an die Wohnungen:

- funktionale Grundrisse
- Zusatzzimmer mit separatem Zugang für mehr Flexibilität in unterschiedlichen Lebensphasen
- alle Wohnungen mit Waschmaschine / Tumbler (→ keine Waschküchen, nur Trocknungsräume)

Anforderungen an die Parkierung:

- Tiefgarage für Autos / Motorräder
- Ladestationen für E-Autos
- überdurchschnittlich viele Veloparkplätze
- Die neue und die bestehende Tiefgarageneinfahrt sollen in Richtung Dachslernstrasse verlegt werden → Ernst-Zöbeli-Strasse wird dadurch verkehrsärmer und kann sich zu einer Begegnungszone entwickeln



Organisatoren der Bau-Infoveranstaltung v.l.n.r.

Gianni Cafazzo, Rayna Boyadzhieva, Michael Gross

Zimmerart	Anteil in %	Anteil in Wohnungen	max. Wohnungsgrösse
Zusatzzimmer	5%	ca. 8	ca. 20m ²
2.5	35%	ca. 52	ca. 60m ²
3.5	25%	ca. 37	ca. 80m ²
4.5	30%	ca. 45	ca. 95m ²
5.5	5%	ca. 8	ca. 110 m ²

Zudem konnten wir von den realisierten Projekten berichten:

- Machbarkeitsstudie „Areal Ernst-Zöbeli“ → Erkenntnisse in den Wettbewerb mitgenommen
- E-Mobilität Tiefgarage Schächenstrasse 7 → Vorbereitung für Ladestationen installiert
- E-Mobilität Tiefgarage Glättlistrasse 31/33 → Vorbereitung für Ladestationen installiert
- Ganzes „Areal Ernst-Zöbeli“ + „Areal Glättli“ + Siedlung Badener-/Luggwegstrasse → diverse Malerarbeiten (inkl. Entfeuchterinstallationen) und Kellererneuerung in den Hochhäusern Ernst-Zöbeli-Strasse 4, 8, 10



Rückkühler und Photovoltaik auf dem Dach „Im Stückler“

Die diesjährige Bau-Infoveranstaltung empfanden wir erneut als sehr gelungen. Alle Teilnehmenden konnten sich von den bhz-Verantwortlichen nach dem Interview im Plenum und beim Apéro persönlich die Fragen beantworten lassen.

Die vielen positiven Rückmeldungen nehmen wir zum Anlass, die Bau-Infoveranstaltung 2026 wieder in ähnlicher Form durchzuführen. Hoffentlich wieder mit vielen interessanten Erkenntnissen.

Entrümpelungstag „Im Stückler“



Wie zuvor bei den Hochhäusern fand eine gut organisierte Entrümpelungsaktion statt. Auch „Im Stückler“ halfen sich die Bewohnenden gegenseitig!

Insgesamt war auch diese Entrümpelung ein voller Erfolg.

Wir danken allen Beteiligten für ihren wertvollen Einsatz!

Gute Aktion, gute Laune, gutes Wetter und guter Spirit!



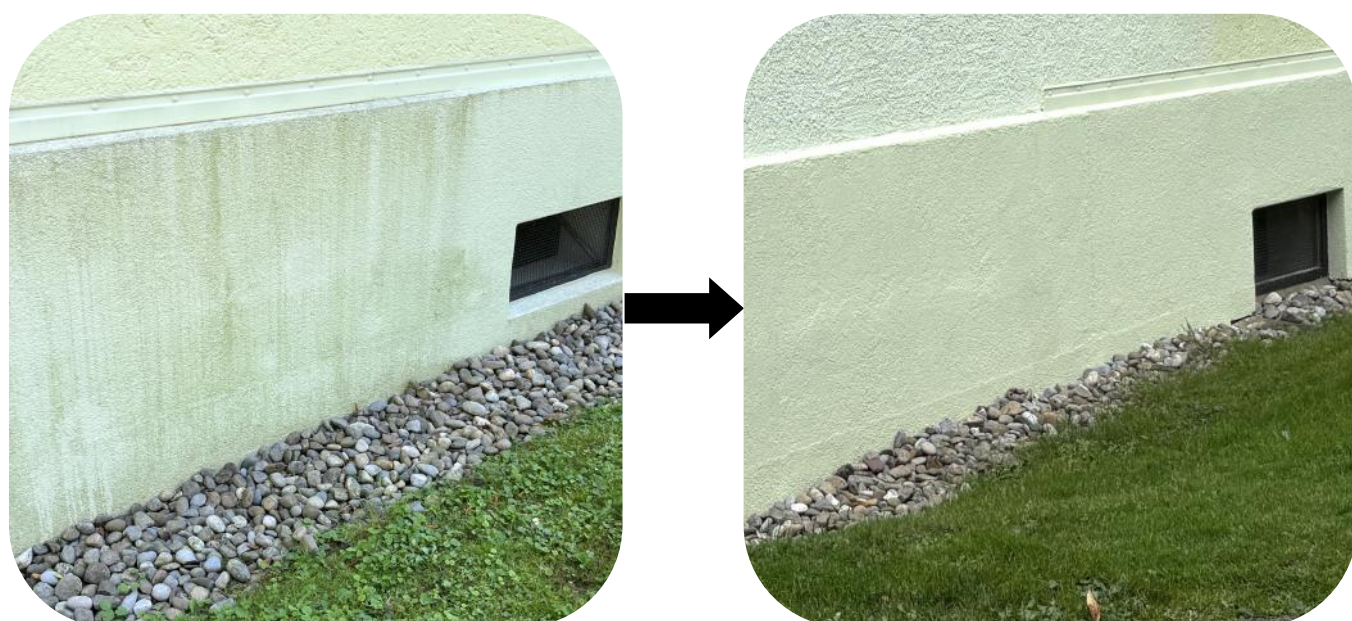
Fassadenreinigung im „Areal Glättli“

Im Herbst 2025 wurden die stark von Algen befallenen Fassaden im „Areal Glättli“ gereinigt und gleichzeitig mit einem ökologischen Mittel behandelt, sodass der Algenbefall zukünftig langsamer verläuft. Gleichzeitig wurden die Verglasungen in den Eingängen und die überdachten Balkone mitbehandelt. Der Unterschied vorher - nachher ist deutlich sichtbar.

Fassade MFH Eugen-Huber-Strasse



Fassadensockel MFH Chriesiweg



Unterbelegungen 2025

Was ist eine Unterbelegung und warum ist das nicht gut?

Eine Unterbelegung besteht, wenn zum Beispiel 2 Personen in einer 4-Zimmer-Familienwohnung leben. Siehe auch untenstehende Tabelle „Belegungsvorschriften der bhz“.

Eine Unterbelegung bedeutet, dass zu wenige Personen in einer Wohnung leben. Im obigen Beispiel könnte eine Familie anstatt „nur“ ein Paar ohne Kinder den nötigen günstigen Wohnraum finden.

Hier macht es Sinn, wenn dieses Paar das Umsiedlungsformular ausfüllt und sich auf die interne Warteliste setzen lässt. Der Vorteil ist hier, dass die Umsiedlungspauschale nicht bezahlt werden muss und in der Regel der Mietzins zudem noch sinkt resp. in eine modernere Wohnung mit allen Annehmlichkeiten umgezogen werden kann.

Rechtlich gesehen dürften wir bei einer bestehenden Unterbelegung nach zwei abgelehnten Wohnungsangeboten kündigen. Selbstverständlich versuchen wir dies zu vermeiden, sind jedoch auf die Mithilfe der betroffenen Mietenden angewiesen.

Die bhz führt regelmässig Belegungskontrollen durch, um die Entwicklung zu beobachten und um die Mietenden der unterbelegten Wohnungen für eine Umsiedlung zu motivieren.

Die nachfolgenden Auswertungen zeigen, dass wir in einem Jahr bereits 35 Unterbelegungen (-7%) korrigieren konnten.

Auswertung 2024

Anzahl Zimmer	4.5 Zi	4 Zi	3.5 Zi	3 Zi	Total
Total Anzahl dieser Wohnungsgrösse	141	79	213	102	535
Unterbelegte Wohnungen dieser Wohnungsgrösse	19	22	64	54	159
Unterbelegte Wohnungen dieser Wohnungsgrösse in %	13%	28%	30%	53%	30%

Auswertung 2025

Anzahl Zimmer	4.5 Zi	4 Zi	3.5 Zi	3 Zi	Total
Total Anzahl dieser Wohnungsgrösse	141	79	226	102	548
Unterbelegte Wohnungen dieser Wohnungsgrösse	17	12	54	41	124
Unterbelegte Wohnungen dieser Wohnungsgrösse in %	12%	15%	24%	40%	23%

Belegungsvorschriften der bhz (gemäss Vermietungsrichtlinien)

- 1.0 - 2.5 Zimmerwohnung = minimal 1 Person, maximal 2 resp. 3 Personen
- 3.0 - 3.5 Zimmerwohnung = minimal 2 Personen, maximal 4 Personen
- 4.0 - 4.5 Zimmerwohnung = minimal 3 Personen, maximal 6 Personen
- 5.0 - 5.5 Zimmerwohnung = minimal 4 Personen, maximal 7 Personen

Warum sind die Mietzinsanpassungen pro Siedlung unterschiedlich?

Wir werden immer mal wieder gefragt, warum die Mietzinsveränderungen infolge Referenzzinsanpassung pro Siedlung unterschiedlich sind. Um dies zu verstehen, muss man wissen, dass sich der Mietzins im Kostenmietesystem folgendermassen zusammensetzt:

$$\text{Anlagekosten}^1 \times \text{Referenzzinssatz}^2 + \text{Versicherungswert der Gebäudeversicherung}^3 \times \text{Betriebsquote}^4$$

1 = Erstellungskosten des Neubaus. Diese bleiben ohne wertvermehrnde Zusatzbauten über die gesamte Nutzungsdauer gleich

2 = aktuell 1.25%

3 = Untersteht der Bauteuerung und wird von der GVZ periodisch neu geschätzt

4 = 3.25% (Unterhaltskosten, Abschreibungen, Erneuerungsfondeinlagen, Verwaltungskosten etc.)

Da sich der **Versicherungswert der Gebäudeversicherung** mit den Jahren aufgrund der Bauteuerung erhöht, erhöht sich dieser Kostenmieteanteil mit der Zeit und macht den immer grösser werdenden Anteil der gesamten Kostenmiete aus.

Die nachfolgende Tabelle soll dies beispielhaft anhand einer 4.5-Zimmer-Wohnung aufzeigen. Referenzzinssatzveränderung von 1.50% auf 1.25%:

	Anlagewert	GVZ-Versicherungswert	Referenzzinssatz 1.50%		Referenzzinssatz 1.25%		Veränderung Miete in %
			Kostenmieteanteil Anlage	Kostenmieteanteil Betrieb / Unterhalt	Kostenmieteanteil Anlage	Kostenmieteanteil Betrieb / Unterhalt	
Neubau	CHF 500'000	CHF 400'000	37%	63%	32%	68%	6.1%
Teuerung 1	CHF 500'000	CHF 450'000	34%	66%	30%	70%	5.6%
Teuerung 2	CHF 500'000	CHF 500'000	32%	68%	28%	72%	5.3%
Teuerung 3	CHF 500'000	CHF 550'000	30%	70%	26%	74%	4.9%
Teuerung 4	CHF 500'000	CHF 600'000	28%	72%	24%	76%	4.6%
Teuerung 5	CHF 500'000	CHF 650'000	26%	74%	23%	77%	4.4%
Teuerung 6	CHF 500'000	CHF 700'000	25%	75%	22%	78%	4.1%
Teuerung 7	CHF 500'000	CHF 750'000	24%	76%	20%	80%	3.9%
Teuerung 8	CHF 500'000	CHF 800'000	22%	78%	19%	81%	3.7%
Teuerung 9	CHF 500'000	CHF 850'000	21%	79%	18%	82%	3.6%
Teuerung 10	CHF 500'000	CHF 900'000	20%	80%	18%	82%	3.4%
Teuerung 11	CHF 500'000	CHF 950'000	20%	80%	17%	83%	3.3%
Teuerung 12	CHF 500'000	CHF 1'000'000	19%	81%	16%	84%	3.1%

Nun wird ersichtlich, dass mit zunehmender Teuerung (GVZ-Versicherungswert) die Mietzinsveränderung abnimmt. Von anfänglich 6.1% auf 3.1%.

Ohz - Kampagne

Wir schauen hin, nicht weg.

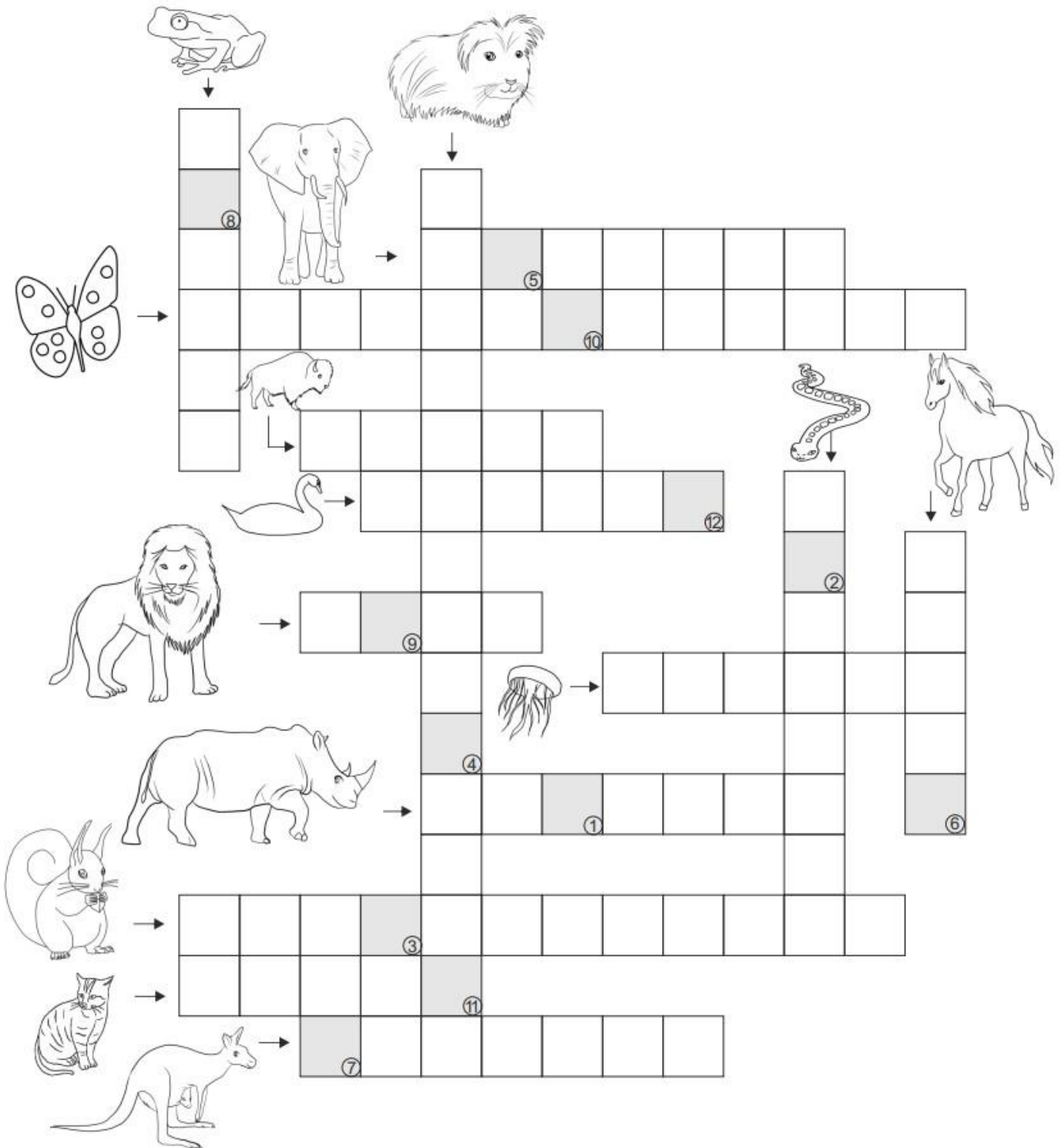
Trau dich - sprich es an!



Wichtig: Der Ton macht die Musik.



Kinderkreuzworträtsel



Lösungswort:

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12										

Veranstaltungen

Freitag, 05. Juni 2026

Generalversammlung 2026

Mittwoch, 21. Oktober 2026

Bau-Infoveranstaltung 2026



s'halde magazin

52. Ausgabe / Winter

Design & Layout, Redaktion Michael Gross

Fotos bhz, Pixabay

Druck Rona-Druck, Glattbrugg

Baugenossenschaft Halde Zürich

