

# I N F O

# GBMZ

Ernastrasse 13  
8004 Zürich  
Tel. 044 245 90 70  
Fax 044 245 90 79  
Info@gbmz.ch  
www.gbmz.ch

Gemeinnützige Bau- und Mietergenossenschaft Zürich

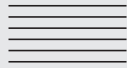
Februar 2008

## SKITAG SIEDLUNG 7

Der erste Skitag der Siedlung 7 fand am Samstag, 26. Januar 2008 in Flumserberg statt. Abfahrt war um 8.00 Uhr an der Neunbrunnenstrasse. Das Wetter in Zürich war bedeckt. Als wir aber in die Höhe kamen, war die Sonne den ganzen Tag unser Begleiter. Nach Bezug der Tageskarten verteilten sich die Gruppen. Einige gingen Skifahren, andere zum Schlitteln. Zum gemeinsamen Mittagessen trafen wir uns im Bergrestaurant und um 16.30 Uhr hiess es bereits wieder Abschied nehmen von Flumserberg. Der schöne Tag wird vielen in Erinnerung bleiben. Wir hoffen auch nächstes Jahr einen Skitag organisieren zu können.

Die Siedlungskommission: Reto Widmer, Regula Göldi, Barbara Riegel, Roland Csillag, Andi Koller





# STEIGENDE MIETEN 2008

Quelle: ABZ-forum, Jürg Zulliger

**Neuer Referenzzins, Indexmiete, gestiegene Gebäudeversicherungswerte: Auch Genossenschaftswohnungen könnten teurer werden. Um bis zu zehn Prozent.**

Auf den 1.1.2008 trat eine Anpassung der Verordnung zum Mietrecht in Kraft; sie soll noch im Lauf dieses Jahres konkret umgesetzt werden. Wichtigster Punkt ist die Einführung eines neuen Referenzzinses für die Berechnung der Mieten; künftig soll nicht mehr der jeweilige Zins der Kantonalbank für variable Hypotheken massgeblich sein, sondern ein von der Nationalbank ermittelter Durchschnittszins. Damit kämen die Kantonalbanken aus dem Schussfeld der öffentlichen Kritik, der sie bis anhin bei Zinserhöhungen regelmässig ausgesetzt waren. Die Zürcher Kantonalbank ZKB hat letztmals im November eine Zinserhöhung von 3,25 auf 3,5 Prozent bekannt gegeben.

An der Entwicklung der Mieten in der Schweiz dürfte diese Verordnungsänderung de facto aber wenig ändern; denn auch der neue Referenzzins wird zu steigenden Mieten führen, sobald das Zinsniveau in die Höhe klettert. Weiter geht hingegen die geplante Gesetzesänderung, auf die sich Mieter- und Vermieterseite – unter Vermittlung von Bundesrätin Doris Leuthard – gütlich geeinigt haben. Im Wesentlichen soll das Obligationenrecht neu so formuliert werden, dass für die Mieten künftig nicht mehr der Hypothekarzins, sondern die Teuerung massgeblich wäre (Indexmiete). Nach dem neuen

Modell dürften die Mieten jährlich einmal maximal zu 100 Prozent an die allgemeine Teuerung angepasst werden. Dies bedeutete eine erhebliche Vereinfachung und bessere Nachvollziehbarkeit. Zudem könnten kurzfristige, starke Teuerungsschübe bei den Mieten vermieden und die Entwicklung «geglättet» werden. Selbst wenn diese Vorlage relativ problemlos durchs Parlament kommt, dürfte sie aber frühestens 2010 in Kraft treten.

## Folgen für Genossenschaften

Eine andere Frage lautet, was dies für die in Baugenossenschaften übliche Kostenmiete bedeutet. «Der neue Referenzzins während der Übergangszeit gilt für alle Vermieter, also auch für Baugenossenschaften», erklärt Felix König vom Bundesamt für Wohnungswesen BWO. Ausserdem soll es auch nach einer Gesetzesrevision besondere Bestimmungen zur Kostenmiete geben, wie König ausführt. Demnach wären gemeinnützige Bauträger wie bisher berechtigt, ihre Mieten nach ihren tatsächlichen Kosten festzulegen. Grundlagen für die heutige Kostenmiete der Zürcher Genossenschaften sind die kantonale Wohnbauförderungsverordnung und das Mietzinsreglement der Stadt Zürich. Dabei sind zwei Kostenfaktoren entscheidend: erstens die Verzinsung der Anlagekosten zum jeweiligen Referenzzins und zweitens eine Quote von 3,25 Prozent des aktuellen Gebäudeversicherungswertes. Remo Montanari vom Büro für Wohnbauförderung der Stadt Zürich hält es durchaus für

möglich, dass dieses Modell so bestehen bleibt. «Wir müssen aber zuerst abwarten, wie der Bund und der Kanton die Rahmenbedingungen gestalten», so Montanari.

## Mietaufschläge

In bestimmten Konstellationen kann die Kostenmiete zu beträchtlichen Mietpreiserhöhungen führen – nämlich dann, wenn gleichzeitig sowohl die Zinsen steigen als auch die Gebäudeversicherungswerte nach oben angepasst werden. Genau dies ist Ende November 2007 geschehen, und in der Kumulation beider Kostenfaktoren wären im laufenden Jahr bei Genossenschaftswohnungen Mietaufschläge bis 10 Prozent zu erwarten.

(Die GBMZ hat den Mietzinsaufschlag von 6,3 bzw. 7,7% per 1. April 2008 bereits vollzogen.)



## PROJEKTE



Im Namen des SVW Zürich und insbesondere der GBMZ möchten wir allen freiwilligen Helfe-

rinnen und Helfern, die am Jubiläumsfest «100 Jahre mehr als Wohnen» mitgewirkt haben, herzlich danken.

### Baugenossenschaft «Mehr als Wohnen»

Am 5. Dezember 2007 wurde die Genossenschaft «Mehr als

Wohnen» gegründet.

Sie wird die Erkenntnisse und Impulse aus dem Jubiläumsjahr in ein experimentelles Wohnbauprojekt im Quartier Leutschenbach einfließen lassen.

### Grünwald (Ringling)

Der Baurechtsvertrag wurde an der Gemeinderatssitzung vom 23.1.2008 mit 69:41 Stimmen angenommen. Der Presse war zu entnehmen, dass die Gegnerschaft kein Referendum gegen den Baurechtsvertrag ergreifen wird (Volksabstimmung).

Die Rekursfrist gegen den Gemeinderatsbeschluss läuft bis zum 24.2.08. Mit der Planung wird nun fortgesetzt.

Die Baueingabe wird bis Ende Jahr eingereicht werden können. Allfällige Einsprachen durch die Gegnerschaft sind abzuwarten.



### Ruggächer (Klee)

Die Baueingabe ist bereits erfolgt. Hier läuft alles nach Plan. Spatenstich ist im Oktober 2008. Das Baugespann ist erstellt.



## KÜCHENUMBAU SIEDLUNG 5

Bei der Besichtigung der Musterküche in der Siedlung 4 wurde die Farbe des Bodens bemängelt. Obwohl es sich nur um Ausnahmen handelte, hat man die Küchenezusammenstellung auf Farben, Funktionalität, Reinigungsmöglichkeit und Preis-/Leistungsverhältnis durch zwei verschiedene Küchendesigner überprüfen lassen. Auch hat man mit Bewohnerinnen und Bewohnern der Siedlung 4 Rücksprache gehalten.

Nach all diesen Abklärungen kam man zum Schluss, dass die Küchen auch weiterhin die gleiche Zusammenstellung haben werden wie in der Siedlung 4.

Alle Zimmer müssen zudem zugänglich sein, da mit dem Küchenumbau auch alle Elektroleitungen saniert werden.

Der Mietzinsaufschlag für den Mehrwert beträgt ca. Fr. 70.–. (siehe auch GBMZ-Infos Mai und Juni 2007).

Das den Betroffenen abgegebene provisorische Terminprogramm gilt nun als definitiv. Für die Auswechslung der Fenster erhalten Sie ein separates Programm.



# AGENDA 2008

Siedlungskommissions-  
Versammlung

Donnerstag

8. Mai 2008

ab 19.00 Uhr

Generalversammlung

Donnerstag

22. Mai 2008

ab 19.00 Uhr

## NEUJAHRSPÉRO

Wir hatten uns eigentlich dazu entschlossen, ab 2007 keinen Neujahrspéro mehr durchzuführen. Doch auf Grund der

grossen Nachfrage durch die Mieterschaft, sahen wir uns bestärkt, es in diesem Jahr nochmals zu versuchen. Es war wie

immer ein fröhlicher Abend, wo man sich traf und austauschen konnte. Natürlich gab es auch diverse Köstlichkeiten.



## REIS-TALER MIT KRÄUTER-DIP

Ergibt 16 Stück

### 1. Risotto

- 3 EL Butter
- 1 Knoblauchzehe
- 1 grosse rote Peperoncino
- 300g Risotto
- 6 dl Gemüsebouillon
- 3 Bundzwiebeln
- 2 Eier
- 4 EL Paniermehl
- 1 Bund Peterli
- 1/2 TL Salz, wenig Pfeffer

Butter in Pfanne aufwärmen, Knoblauch und Peperoncino (entkernen) andämpfen, Reis dazu geben, dünsten bis es glasig ist, heisse Bouillon dazugiessen. Bei mittlerer Hitze ca. 20 Min. köcheln.

Bundzwiebeln fein gehackt begeben, mischen, in einer Schüssel auskühlen lassen.

Die verklopften Eier, Paniermehl, gehackten Peterli alles zu Risotto begeben und mischen, mit Salz und Pfeffer würzen.

Den Risotto auf ein mit Backpapier belegtes Blech legen und ca. auf 4cm Höhe flach

drücken. Ausstecher ca. 8cm, Form jeweils im kalten Wasser tauchen.

Ein paar Butterflöckli verteilen. Backen ca. 25 Min. in der Mitte auf 220° vorgeheizten Ofens.

### Kräuter-Dip

- 330g Rahmquark
- 1 EL Milch
- 4 EL gemischte Kräuter fein gehakt (Peterli, Pfefferminze, Thymian), wenig Paprika mit Salz und Pfeffer würzen, gut verrühren.

Zu den Taler servieren –  
En Guete!

Nur wirklich in dringenden Notfällen:  
ausserhalb der Bürozeiten, wenden Sie sich bitte  
an den technischen Piketdienst unserer Hauswarte.  
Telefon 079 832 88 70

Notfall- und Schlüsseldienst:  
Schreiner Service 48  
Telefon 044 730 48 28  
(Hotline) 0800 55 48 48

### Impressum

Redaktion: Vorstand GBMZ  
Auflage: 850 Exemplare  
Verwaltung: Ernastrasse 13  
8004 Zürich  
Telefon: 044 245 90 70  
Fax: 044 245 90 79  
E-Mail: info@gbmz.ch  
Homepage: www.gbmz.ch

Layout und  
Produktion: Pickfeine Werbung  
Friedli Irena, 8902 Urdorf  
werbung.friedli@hispeed.ch