

MBGZ

Mieter-Baugenossenschaft Zürich

Mieter-Baugenossenschaft Zürich (MBGZ)

Informationsblatt

Adresse Verwaltung: Waffenplatzstrasse 87, 8002 Zürich

E-Mail-Adresse: info@mbgz.ch / Tel. 044 202 20 76

Sie sind Mieter und Genossenschafter der Mieter-Baugenossenschaft Zürich. Eine gute Wahl! Damit Sie sich zurecht finden und wohl fühlen, haben wir den folgenden Leitfaden mit Hinweisen, Tipps und Wissenswertem erstellt.

1. Genossenschaftlicher Gedanke

Der genossenschaftliche Gedanke – ein alter Zopf?

Für die MBGZ stellt der genossenschaftliche Gedanke folgende Punkte dar:

- A) Alle wollen komfortabel, zeitgemäss und, nicht zuletzt, günstig wohnen. Dies sind einige der Pfeiler des genossenschaftlichen Wohnens. Immer mehr scheint es aber, dass die daraus entstehenden Pflichten als Last gesehen werden und nur noch das „billige“ Wohnen im Vordergrund steht.
- B) Ein wichtiger Bestandteil der Genossenschaft ist das Zusammenleben von Familien und Einzelpersonen. Um dies in einem für alle angenehmen Rahmen führen zu können, möchten wir Ihnen folgende Regeln in Erinnerung rufen:
 - Respekt
 - Rücksichtnahme
 - Toleranz
- C) Respekt: Wir treten anderen Mietern, den Mitarbeitern der Verwaltung und dem Vorstand mit dem Respekt gegenüber, welchen wir auch für uns erwarten. Wir haben Respekt vor dem Eigentum anderer und dem Eigentum der Genossenschaft. Wir behandeln die Anlagen und Mietobjekte der Genossenschaft mit Sorgfalt.
- D) Rücksichtnahme: Wir nehmen Rücksicht auf die Bedürfnisse der anderen Mieter.
- E) Toleranz: Wie akzeptieren andere Lebensgewohnheiten und versuchen allfällige Differenzen im direkten, anständigen Gespräch zu lösen.
- F) Wir sind sicher, wenn diese Grundsätze zu Herzen genommen werden, lassen sich viele Streitgespräche vermeiden und das Zusammenleben kann wesentlich erleichtert werden.
- G) Und nicht zuletzt bedeutet das genossenschaftliche Zusammenleben manchmal auch, sich zu Gunsten der Mehrheit zurückzunehmen.

2. Haltung von Haustieren

Grundsätzlich sind gemäß der allgemeinen Hausordnung keine Haustiere gestattet. Die Haltung von Katzen und Hunden ist bewilligungspflichtig und wird nur in folgenden Fällen gewährt:

Katzen werden nur als Wohnungskatzen, d.h. sie bleiben ausschließlich in der Wohnung, bewilligt.

Hunde werden max. ein (1) Hund pro Hauseingang/Hauszeile bewilligt. Grundlage für die Bewilligung ist die schriftliche Zustimmung der restlichen Bewohner/Mieter des Hauseingangs/Hauszeile zu Handen des Vorstandes, welcher definitiv über die mögliche Hundehaltung entscheidet und dem Antragsteller entsprechend antwortet.

3. Schutz vor Schimmelbefall/Lüftung der Räume

Hauptsächlich in den Winterhalbjahren häufen sich die Klagen über Kondenswasserbildung in Wohnbauten. Die Folgen dieser Kondenswasserbildung sind Feuchtigkeitsschäden und Mängel wie Schimmelpilzbefall an den Innenseiten von Außenwänden und Fensterteilen, störende Niederschläge am Fenster – vor allem im Bereich des Glasrandverbundes – sowie im Fenster (im Bereich der Flügelfälze) Fleckenbildung und Tapetenablösungen. Viele dieser Erscheinungen sind auch hygienisch bedenklich. In jedem Fall müssen solche Probleme, besonders wenn sie häufig auftreten, vermieden werden.

Wie Sie mit den geeigneten Maßnahmen Schimmelbefall vermeiden können, haben wir für Sie im Folgenden aufgeführt.

Ursachen für Schimmelbefall

Schimmel bildet sich in der Regel in Räumen, die eine zu hohe Luftfeuchtigkeit aufweisen und ungenügend belüftet sowie falsch beheizt werden. Feuchte Luft entsteht beim Duschen, Kochen, Waschen und Wäschetrocknen sowie durch Luftbefeuchtungsgeräte. Aber auch der Mensch, Tiere und Pflanzen geben dauernd Feuchtigkeit an ihre Umgebung ab.

Vor allem zur kalten Jahreszeit kommt es in Wohnungen zu Schimmelbefall – dann, wenn die relative Feuchtigkeit in einem Raum während mehrerer Tage bei über 50 bis 60 Prozent liegt. Kommt die warme, feuchte Luft mit kühlen Flächen in Kontakt, bildet sich Kondenswasser. So keimt Schimmelpilz bevorzugt an Aussenwänden, über der Sockelleiste, in Fensterrahmen oder im Badezimmer.

Was tun bei Schimmel?

Beim Auftauchen erster Schimmelanzeichen (kleine schwarze Punkte) ist es wichtig, rasch zu handeln. Sie können leicht betroffene Stellen mit Javelwasser betupfen und den Pilz so entfernen. Wiederkehrende Anzeichen oder grössere Feuchte- und Schimmelprobleme sind der Verwaltung oder dem Hauswart zu melden. Lässt man den Pilz länger wuchern, geht seine Entfernung rasch ins Geld – bei Unterlassen der Meldepflicht können Mieter/-innen für Schäden haftbar gemacht werden. Nur in den seltensten Fällen sind Baumängel für die Schimmelbildung in einer Wohnung verantwortlich.

Schimmelbefall vorbeugen

Mit dem richtigen Heiz- und Lüftverhalten lässt sich Schimmel vermeiden oder rechtzeitig eindämmen:

1. RICHTIG HEIZEN

- Auch im Herbst und Frühling liegt die ideale Raumtemperatur nicht unter 20 und nicht über 22 Grad. Lassen Sie auch bei Abwesenheit keine Räume ungeheizt.
- Wer gerne kühl schläft: Schlafzimmer nur tagsüber heizen, abends runter drehen und vor dem Schlafengehen gut durchlüften. Morgens abermals durchlüften und die Heizung wieder aufdrehen.
- Besser konstant: Ständiges Abkühlen und Wiederaufheizen ist teurer als das Halten einer abgesenkten Durchschnittstemperatur.
- Je tiefer die Zimmertemperatur, desto öfter muss gelüftet werden.

2. LÜFTEN, LÜFTEN, LÜFTEN..

- Stoßlüften: Mehrmals täglich alle Fenster und Türen öffnen und während fünf bis zehn Minuten kräftig durchlüften – ein ordentlicher Durchzug reduziert die Luftfeuchtigkeit rapide.
- Effizient lüften: Alle Fenster und Türen ganz öffnen und querlüften. Vermeiden Sie unbedingt eine Kippstellung der Fenster – sie ist im Winter wirkungslos und verschwendet Energie.
- Kondenswasser: Wassertröpfchen an den Fensterscheiben sind meist ein Zeichen dafür, dass die Luftfeuchtigkeit im Raum zu hoch ist – kräftig durchlüften schafft Abhilfe.
- Räume ohne Fenster: fensterlose Badezimmer am besten über die anschließenden Zimmer lüften, insbesondere nach dem Duschen oder Baden.
- Kochen und Bügeln verursachen zusätzliche Mengen Wasserdampf – diesen rasch nach draußen ablüften. Durch das Schliessen der Zimmertüren können Sie verhindern, dass sich der Dampf in der Wohnung verteilt.
- Lüften Sie auch bei Regenwetter – die kalte Aussenluft ist immer noch trockener als die warme Zimmerluft.

Richtiges Lüften hilft...

... hohe Luftfeuchtigkeit und große Abkühlungen von Bauteilen sowie große Energieverluste zu vermeiden.

Richtiges Lüften ist außerdem wichtig für die Erhaltung einer guten Raumluftqualität (CO₂-Gehalt, Gerüche und Verunreinigungen der Luft).

Weitere Tipps

- Luftbefeuchtungsgeräte nicht in Dauerbetrieb laufen lassen. Bei angemessenem Heizen ist es in der Regel nicht nötig, die Luft zusätzlich zu befeuchten.
- Richtig möblieren: Lassen Sie etwas Abstand zwischen Möbeln und Wand und stellen Sie keine großen Möbel an kalte Außenwände.
- Trocknen Sie in der Wohnung keine Wäsche!

Überprüfen

Wir empfehlen jedem Haushalt, zu Kontrollzwecken einen Hygrometer anzuschaffen. Während der Heizperiode empfiehlt das BAG (Bundesamt für Gesundheit) eine relative Luftfeuchtigkeit von 30 bis 50 Prozent.

Die relative Luftfeuchte sollte die auf untenstehender Tabelle aufgeführten Werte nicht überschreiten:

Aussentemperatur	relative Luftfeuchtigkeit innen	
	bei 20° C	bei 22° C
-10° C	ca. 38 %	ca. 33 %
-5° C	ca. 42 %	ca. 37 %
0° C	ca. 46 %	ca. 41 %
+5° C	ca. 55 %	ca. 48 %
+10° C	ca. 60 %	ca. 53 %

Maximale Luftfechtigkeiten in Innenräumen

An sehr kalten Tagen sollte die relative Luftfeuchtigkeit nicht über 40 Prozent liegen.

4. Reparaturwesen

Die MBGZ verweist an dieser Stelle auf die allgemeinen Bedingungen für Wohnräume des Hauseigentümergebietes Zürich (HEV). Diese sind in Bezug auf Unterhaltungspflichten des Vermieters (MBGZ) und des Mieters massgebend.

- 4a. Der Mieter ist verantwortlich für den kleinen Unterhalt:
- Instandhaltung und Reinigung der Installationen, Armaturen und Apparate in Küchen und Nasszellen
 - Das Ersetzen von elektrischen Schaltern, Steckdosen, Sicherungen und Lampen
 - Das Ersetzen von Rolladen- und Sonnenstorengurten/-kurbeln
 - Das Ölen von Tür- und Schrankcharnieren
 - Entstopfung von Abwasserleitungen bis zur Gebäudehauptleitung
 - Sowie alle weitere kleineren Reparaturen und Instandstellungen, welche im Einzelfall 1 % des Jahres-Netto-Mietzinses nicht übersteigen.
- 4b. Reparaturen und Unterhaltsarbeiten, welche nicht unter den kleinen Unterhalt fallen, werden durch die Verwaltung repariert. Diese melden Sie bitte wie folgt:
- 4c. Standard: Bitte verwenden Sie die gelben Reparaturformulare, diese sind in der Waschküche deponiert oder das Online-Reparaturformular auf www.mbgz.ch.
Notfälle: telefonisch an Verwaltung
- 4d. Je nach Schadenfall erfolgt eine Begutachtung durch den Hauswart vor Ort. Die Verwaltung setzt alles daran, dass Standardreparaturfälle innerhalb von 28 Tagen erledigt werden können. Hierzu informiert die Verwaltung den Mieter über den Stand der Reparaturarbeiten.
- 4e. Kontakte für Reparaturen:
Büro Verwaltung Waffenplatzstr. 87, 8002 Zürich

Email-Adresse: info@mbgz.ch / Tel. 044 202 20 76

5. Schuhschränke

Aus feuerpolizeilichen Gründen ist das Deponieren von Schuhen im Treppenhaus verboten. In den Siedlungen WA, RO, RI, MU ist die Montage eines standardisierten Schuhkastens an der Wand vor dem Wohnungseingang, wo dies aus feuerpolizeilichen Gründen möglich ist, erlaubt. Der Schuhkasten ist vom Mieter selber zu kaufen (CHF 299.00 im Interio), die einheitliche Montage wird durch den Hauswart für den Mieter kostenlos ausgeführt. Bei Interesse nehmen Sie bitte mit der Verwaltung Kontakt auf, sie wird Ihnen auch den Typ des Schuhkastens angeben. Wichtig: Bei Auszug bleibt der Schuhschrank Eigentum der MBGZ.

6. Balkonschirme für die obersten Dachgeschosswohnungen

Siedlungen Im eisernen Zeit und Waffenplatzstrasse

Wir ermöglichen den Bewohnern der Dachgeschosswohnungen auf Ihrem Balkon einen einheitlichen Sonnenschirm zu montieren. Dieser wird am Geländer des Balkons befestigt. Die Montage und die Kosten der Befestigungshülsen/Sockelersatz werden von der MBGZ organisiert und übernommen. Der Mieter hat für den Schirm einen Kostenanteil von CHF 500.— zu tragen. Bei Interesse nehmen Sie bitte mit der Verwaltung Kontakt auf.

7. Siedlungskommissionen

Die Siedlungskommission amtet als Bindeglied zwischen Siedlung und Vorstand. Die SiKo vertritt Siedlungsinteressen gegenüber dem Vorstand. Weiter ist sie innerhalb der Siedlung für die Pflege des genossenschaftlichen Lebens und die Förderung von genossenschaftlichen Aktivitäten zuständig. Um die von der Siedlungsversammlung beschlossenen Massnahmen umsetzen zu können, wird den Genossenschafter der betreffenden Siedlungen ein bescheidener Unkostenbeitrag auf dem Mietzins erhoben, welcher in die Kasse der entsprechenden Siedlungskommission einfliesst. Die Siedlungskommission beruft die Siedlungsversammlung ein, welche wiederum für die Beschlussfassung von Anträgen der Siedlung an die Generalversammlung wie an den Vorstand zuständig ist.

Der Genossenschafter hat in der Siedlungskommission die Möglichkeit, sich für die Interessen der Siedlung zu engagieren sowie aktiv und konstruktiv an deren Umsetzung mitzuarbeiten. Interessenten können sich bei den bestehenden Siedlungskommissionen melden. Aktuell sind Siedlungskommissionen in den Siedlungen Im Eisernen Zeit und Waffenplatzstrasse aktiv.

8. Namens-Beschriftungen an Haustür, Sonnerie und Briefkasten

Die Mieter der MBGZ-Wohnungen sind an Haupteingang, Wohnungseingang, Sonnerie und Briefkasten ordentlich mit dem Namen (z.B. P. Muster) angeschrieben. Die Verwaltung organisiert die Namensbeschriftungen für alle Neumieter automatisch. Wie die Beschriftung zu lauten hat, wird zum Zeitpunkt des Mietvertrages zwischen Mieter und Verwaltung vereinbart. Sind Mutationen während eines Mietverhältnisses notwendig, so sind die Genossenschafter gebeten, diese an die Verwaltung zu melden, damit die neuen Beschriftungen auf Kosten der Mieter bestellt und angebracht werden können. Selbständig angebrachte Anschriften und/oder handschriftliche Beschriftungen können aus Gründen des einheitlichen Erscheinungsbildes nicht toleriert werden und werden von den Hauswarten jederzeit und ohne Vorinformation entfernt.

Dieses Informationsblatt wird kontinuierlich ergänzt. Neue und weitere Themen werden im Vorstand geprüft und bei allgemeinem Interesse publiziert. Die Verwaltung nimmt auch gerne Ihre Vorschläge entgegen, im Büro an der Waffenplatzstrasse 87, unter Tel. 044 202 20 76 oder unter info@mbgz.ch.