

# MBGZ-News

Mieter-Baugenossenschaft Zürich

www.mbgz.ch



Eindrücke von der Küche-/Badsanierung an der Rieterstrasse. Fotos: Andrea Gheller

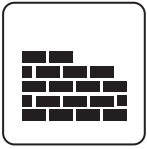
## Liebe Genosschafter\*innen

Als Allererstes möchte ich mich nochmals sehr für das entgegengebrachte Vertrauen bedanken. Der hohe Zuspruch motiviert mich persönlich sehr, mit dem neuen Vorstandsteam die künftigen spannenden und anspruchsvollen bereits begonnenen Aufgaben weiter anzugehen und abzuschliessen. Wir konnten Daniel Binz, unser neues Vorstandsmitglied, sehr gut integrieren, und die vakante Stelle in der Verwaltung besetzen. Mit Claudia Bürgler haben wir unserer Meinung nach die perfekte Besetzung gefunden. Sie unterstützt einerseits den Vorstand im strategischen und administrativen Bereich, ist wichtige Ansprechpartnerin für alle Genosschafter\*innen und koordiniert die Aufgaben mit Netz Genossenschaften.

Ganz im Sinne von Artikel 3 unserer Statuten *«Die Genossenschaft verfolgt den Zweck, in gemeinsamer Selbsthilfe und Mitverantwortung ihren Mitgliedern zeitgemässen und preisgünstigen Wohnraum zu verschaffen und zu erhalten. Sie ist bestrebt, Wohnraum für Familien und andere Formen gemeinschaftlichen Zusammenlebens anzubieten. Sie fördert das Zusammenleben im Sinne gesamtgesellschaftlicher Verantwortung und gegenseitiger Solidarität.»* werden wir im Vorstand folgende strategische Schwerpunkte setzen: Den laufenden Unterhalt und Zustand unserer Liegenschaften weiter optimieren, die begonnene Energiestrategie vertieft ausarbeiten und beginnen umzusetzen, das bestehende Vermietungsreglement umfassend überarbeiten, sowie die Kommunikation und den Austausch innerhalb der Genossenschaft fördern. Ausserdem feiert die MBGZ am 28. November 2023 ihren 100. Geburtstag. Dieses Jubiläum wollen wir im Laufe des Jahres 2024 gebührend feiern.

Ich wünsche allen einen sonnigen Herbst und freue mich sehr auf unser gemeinsames Jubiläumsjahr.

Oliver Vogel



# Sanierungsprojekte & Velokonzept

## Rieter- & Mutschellenstrasse



Infoveranstaltung im Garten der Mutschellenstrasse am 27. Juni 2023.

Die Küche-/Badsanierung der Siedlung Rieterstrasse hat im Frühjahr 2023 begonnen und verläuft bisher planmässig, sowohl was den Zeit- als auch den Kostenrahmen betrifft, und ohne grössere Zwischenfälle. Nachdem beide Baukredite für die Mutschellenstrasse – sowohl der Zusatzkredit für die Küche-/Badsanierung als auch der Projektkredit für die Fassaden-/Balkonsanierung – an der GV 2023 genehmigt wurden, und seit Mitte Juni 2023 auch der positive Bauentscheid vorliegt, konnte die Detailplanung dieser Projekte weiter vorangetrieben werden.

Die Umgebungsarbeiten in der Siedlung Rieterstrasse werden im kommenden Winter, direkt im Anschluss an die Sanierungsarbeiten, ausgeführt. Neben neuen Spielbereichen und der durchgehenden Absicherung zum steilen Gelände Richtung Sihltalbahnhof hinunter ist auch eine Treppe mit Rampe vorgesehen, die den Zugang zum Garten z.B. mit Kinderwagen erleichtert. Anfang September hatten die Bewohnenden der Rieterstrasse im Rahmen einer Veranstaltung vor Ort die Gelegenheit, sich über die Details zu infor-

mieren und Rückmeldungen zu geben. Mithilfe von diesem Feedback werden nun letzte Anpassungen vorgenommen.

Die Verkehrsbaulinie (welche die Erstellung von gedeckten Veloabstellplätzen in Strassennähe meist verunmöglicht), das steile Terrain, die Drittelsregelung (Anteil Verkehrsfläche in Vorgärten) sowie die Tatsache, dass ein Teil des Grundstücks der Stadt bzw. zum Schutzinventar gehört, hat unsere Möglichkeiten, praktische Veloabstellmöglichkeiten direkt bei der Siedlung Rieterstrasse zu realisieren, massiv eingeschränkt. Das Planerteam musste auf die direkt gegenüberliegende Siedlung Mutschellenstrasse ausweichen.

Ende Juni 2023 haben wir deshalb die Bewohnenden beider Siedlungen zu einer Information und Begehung vor Ort eingeladen, um den aktuellen Projektstand des Velokonzepts für die Siedlungen Rieter- und Mutschellenstrasse zu präsentieren und die Stimmung zu fühlen. Es sind nun u.a. zwei Velogaragen vorgesehen, die über die Zufahrten der bestehenden Autogaragen zur Mutschellenstrasse hin erschlossen sind.

Bei einigen Häusern kann ein direkter Zugang über das Kellergeschoss realisiert werden, ausserdem wird es Treppenaufgänge in den Garten (zur Rieterstrasse hin) geben. Da die Velogaragen direkte Auswirkungen auf die Realisierung der Balkone (Abstützung / Verankerung) sowie auch auf die Umgebungsgestaltung (Aufschüttung / Anhebung des Terrains) haben, war eine intensive Zusammenarbeit aller involvierten Parteien nötig. Die Baueingabe für die Velogaragen ist im Juli 2023 erfolgt und wir hoffen auf einen baldigen positiven Bescheid. Damit die Arbeiten zusammen mit bzw. bereits vor der Erstellung der Balkone im kommenden Winter beginnen können, wurde vorsorglich der Bauablauf umgestellt; die Sanierung der Effingerstrasse wird vorgezogen, da dieses Haus vom Velogaragen-Projekt am wenigsten tangiert wird. Mit den Velogaragen und einem Veloständer an der Stirnseite der Mutschellenstrasse 24 könnten insgesamt knapp 100 gedeckte Veloabstellplätze, inkl. Plätze für Lastenvelos und Veloanhänger, erstellt werden. Die Aufschüttung im Bereich der Velogaragen hätte zur Folge, dass mehr EG-Wohnungen einen Gartensitzplatz anstelle eines Balkons mit Treppenabgang erhalten und das Geländeniveau des gesamten Gartenbereichs sich annähern und eine grössere, zusammenhängende Gartenfläche zur Verfügung stehen würde.

Infoveranstaltung Sanierung MU:  
8. November 2023

100. Geburtstag MBGZ:  
28. November 2023

100. Generalversammlung:  
12. April 2024

TERMINE



## Mietzinse

Die Mietzinse der MBGZ werden nach dem Kostenmietmodell der Stadt Zürich berechnet und unterstehen der Kontrolle der Fachstelle Gemeinnütziges Wohnen der Stadt Zürich. Unsere Mieteinnahmen dürfen entsprechend nur die anfallenden Finanzierungs-, Unterhalts- und Betriebskosten sowie Rückstellungen für umfassende Erneuerungen decken. In die Mietzinsberechnung nach dem Modell der Stadt Zürich fliessen der Anlagewert, der Referenzzinssatz, der Gebäudeversicherungswert und die Betriebsquote ein. Mit der folgenden Berechnungsformel wird die höchstzulässige Mietzinssumme pro Siedlung berechnet, die dann auf die einzelnen Wohnungen der Siedlung verteilt wird:

$$\begin{aligned} & (\text{Anlagewert} \times \text{Referenzzinssatz}) \\ & + (\text{Gebäudeversicherungswert} \times \text{Betriebsquote}) \\ & = \text{max. Mietzinssumme} \end{aligned}$$

Nachdem der Referenzzinssatz seit seiner Einführung im Jahr 2008 immer gesunken ist, ist er per 1. Juni 2023 dieses Jahres erstmals gestiegen – um 0.25% auf 1.5%. Wie bereits im Jahresbericht 2022 erwähnt, hat die Gebäudeversicherung Kanton Zürich (GVZ) den Gebäudeversicherungsindex per 1. Januar 2023 aufgrund der generellen Erhöhung der Baukosten der letzten Jahre angepasst. Konkret bedeutet dies für die MBGZ, dass alle GVZ-Werte (auch Brandversicherungswerte genannt) unserer Siedlungen um rund 10% gestiegen sind und höhere Versicherungsprämien anfallen. Im Juli 2023 hat die GVZ bekannt gegeben, dass der Index auf den 1. Januar 2024 nochmals erhöht wird.

Die Betriebsquote wird von der Stadt Zürich vorgegeben und liegt aktuell bei 3.25%. Basierend auf dem Bericht der Strategiekommission wurde an der GV 2015 eine Erhöhung der Betriebsquote um 0.25% auf 3.5% beschlossen. An der GV 2016 hatten die Genossenschaftler\*innen per Konsultativabstimmung entschieden, dass auch die Siedlung EZ die Mietzinserhöhung (Betriebsquote 3.5%) erhalten soll. Diese solidarische Erhöhung für die zu diesem Zeitpunkt bereits vollsanierte Siedlung EZ wurde allerdings von der Fachstelle Gemeinnütziges Wohnen nicht genehmigt. Im Jahr 2024 wird die Höhe der Betriebsquote von der Fachstelle turnusmässig überprüft werden.

Aufgrund dieser Ausgangslage haben wir im Vorstand entschieden, in den kommenden Monaten die für die Mietzinsberechnungen angewendeten Referenzzinssätze und Betriebsquoten für jede Siedlung zu überprüfen. Im Frühling 2024 werden wir die Mietzinse, unter Berücksichtigung der neuen GVZ-Werte, entsprechend anpassen. Für die langfristige Stabilität unserer Genossenschaft und um weitere Erneuerungen in Angriff nehmen zu können (Stichwort Energiestrategie) ist es wichtig, dass wir die Kostenmieten an die aktuellen Gegebenheiten anpassen.

## Depositenkasse

### und freiwillige Darlehen

Die Finanzierung der laufenden Sanierung an der Rierterstrasse ist gesichert. Für die Mutschellenstrasse sind wir aber auf zusätzliches Fremdkapital angewiesen. Konkret benötigen wir ab 2024 ca. CHF 10 Mio. für die bevorstehenden Sanierungsvorhaben in der Siedlung Mutschellenstrasse (Küche/Bad, Fassade/Balkon, neue Velogarage, Umgebung mit Spielplatz und weitere Nebenprojekte). Daher lassen wir bei der ZKB unseren aktuellen Kreditrahmen erhöhen und beantragen bei der Emissionszentrale für gemeinnütziges Wohnen einen weiteren Anteil an einer Anleihe.

Bei dieser Gelegenheit möchten wir Sie darauf aufmerksam machen, dass auch Sie als Genossenschaftler\*in zur Finanzierung beitragen können, indem Sie in die MBGZ-Depositenkasse einzahlen oder der MBGZ ein freiwilliges Darlehen gewähren. Ihnen ermöglicht dies eine sichere Geldanlage mit einem höheren Zinsertrag als auf einem gängigen Sparkonto und die Genossenschaft profitiert von einem geringeren Finanzierungsaufwand (insgesamt weniger Zinszahlungen an Banken und sonstige institutionelle Geldgeber) – eine klassische Win-win-Situation also!

Dies sind die wichtigsten Unterschiede der beiden Finanzierungsmöglichkeiten:

- Der Zinssatz für Guthaben in der MBGZ-Depositenkasse liegt mindestens 0.1% über den Zinssätzen des Sparkontos der ZKB (aktueller ZKB-Sparkonto-Zinssatz: 0.75%). Die erste Einzahlung muss mindestens CHF 5000.– betragen. Nach den ersten sechs Monaten sind Auszahlungen mit unterschiedlichen Fristen (je nach Höhe des Betrags) möglich.
- Ein freiwilliges Darlehen kann nur fix entweder über drei Jahre oder über fünf Jahre abgeschlossen werden. Die jährliche Verzinsung orientiert sich am jeweils geltenden Referenzzinssatz (aktuell 1.5%): Bei drei Jahren Laufzeit abzüglich 0.50%, bei fünf Jahren abzüglich 0.25%. Der Mindestbetrag für ein Darlehen beträgt CHF 50'000.–.

Bitte nehmen Sie Kontakt mit unserer Verwaltung Netz Genossenschaften auf, wenn Sie sich für eine der beiden Möglichkeiten interessieren und einen Teil Ihres Vermögens in unsere Genossenschaft investieren möchten. Herzlichen Dank im Voraus für Ihre Unterstützung und Ihr Vertrauen.

Aktuelles aus Verwaltung und Vorstand  
finden Sie auch auf unserer Webseite:





# Flink-App

Am 11. Mai 2023 hatten die Kommunikationskommission (KoKo) und die Siedlungskommissionen (SiKo's) zu einem Infoabend über die Genossenschafts-App Flink eingeladen. Anstoss war der KoKo-SiKo-Workshop im März 2023 gewesen und die Frage, wie die Kommunikation innerhalb der Genossenschaft verbessert und das lebendige Miteinander gefördert werden könnte. Eine digitale App ist in erster Linie ein zusätzlicher Kommunikationskanal und es werden sich nicht alle Genossenschaftler\*innen dort hineinfinden (wollen). Auch die Flink-App wird die bewährten Kommunikationskanäle nicht ersetzen, sondern nur ergänzen. Für Menschen, die sich mit den digitalen und technischen Möglichkeiten unsicher oder überfordert fühlen, gibt es ein Götti-System. Das

heisst, es werden Genossenschaftler\*innen geschult, um Hilfe zu leisten und die Hürden zu verringern. Das war für die Teilnehmenden des Infoabends ein wichtiger Aspekt im Hinblick auf die Erwägung, eine solche App einzuführen. Was leistet sie nun, diese App, die speziell für Wohnbaugenossenschaften entwickelt wurde?

- Die Hauswartung kann über die App schnell und unkompliziert erreicht werden. Anfragen und Schadensmeldungen sind dokumentiert und können bei Bedarf von der Verwaltung oder dem Vorstand eingesehen werden.
- Es können mehr (interne) Dokumente und Informationen zur Verfügung gestellt werden als auf der Webseite, da nur Bewohnende Zugriff haben.
- Der Veranstaltungskalender kann sowohl vom Vorstand und der Verwaltung als auch von den SiKo's gespiesen und aktuell gehalten werden.

- Ressourcen können einfach organisiert werden (z.B. Reservation des Gemeinschaftsraums, Ausleihe von Badi-/Zookarten, Werkzeugverleih).
- Es gibt einen Marktplatz zum Tauschen / Weitergeben / Suchen von (nicht mehr) benötigten Dingen.
- Es können sich Untergruppen bilden, wie z.B. eine Gartengruppe oder eine Sommerfestgruppe

Insgesamt war es ein spannender Abend, der auch mit der Ehrlichkeit der Entwickler\*innen auf kritische Fragen überzeugte. Die Entscheidung, ob die MBGZ die Flink-App einführt, wird gemeinsam mit dem Vorstand getroffen, sobald die gegenwärtig laufenden Umstrukturierungen und Sanierungen ein neues Projekt erlauben.

Die KoKo

(Johannes Trüstedt, Patrick Telli, Mira Portmann, Beatrice Näpflin)

## Neues Vorstandsmitglied

Nachdem ich im April 2023 in den Vorstand der MBGZ gewählt wurde, habe ich die Aufgabe übernommen, den Unterhalt unserer Liegenschaften zu koordinieren und zu überwachen. Weiter gilt es, zu überlegen was die Häuser aktuell und in Zukunft brauchen, damit sie funktionieren und optimal erhalten bleiben. Dies geschieht in enger Zusammenarbeit mit unserem Hauswart-Team. Der Umschwung und die Grünflächen unserer Siedlungen sind mir ein grosses Anliegen, vor allem auch in Bezug auf die Ökologie. An der Waffenplatzstrasse bereitet es mir Freude zu sehen, wie die eingeleiteten Massnahmen für die naturnahen Flächen gedeihen und Bewohner\*innen die Wiesen mit Sensen von Hand mähen. Dieses Jahr habe ich auch mitgeholfen und es hat richtig Spass gemacht. In der Eisernen Zeit ist die Umgebung und der Spielrasen erneuert worden und das Ergebnis ist sehr erfreulich. Auch bei der Rieter- und der Mutschellenstrasse werden nach Abschluss der Bautätigkeiten die Aussenräume neu gestaltet und aufgewertet. Wir können uns sehr über unsere tolle Genossenschaft und die attraktive Wohnsituation freuen. Ich freue mich, dass ich als Vorstandsmitglied meinen Beitrag dazu leisten kann, dass dies so bleibt.



Daniel Binz

## Neue Mitarbeiterin

Claudia Bürgler arbeitet seit Mitte Juli in einem Teilzeitpensum für die MBGZ und ist zusätzlich – ebenfalls Teilzeit – als Geschäftsführerin einer Ärzt\*innen-NGO tätig, die sich für die weltweite Abschaffung von Atomwaffen und den Ausstieg aus der zivilen Atomtechnologie (PSR/IPPNW Schweiz) einsetzt. Sie ist daher bestens mit Vereins- und Vorstandsarbeit vertraut und wir freuen uns, dass wir sie als Leiterin der MBGZ-Geschäftsstelle gewinnen konnten. Die Türen des Büros an der Waffenplatzstrasse 87 stehen nun also wieder regelmässig offen – jeweils am Montag von 8.00 bis 12.30 Uhr, am Dienstag von 13.00 bis 18.00 Uhr und am Donnerstag von 8.00 bis 12.30 Uhr. Wir wünschen Claudia Bürgler weiterhin eine angenehme Einarbeitungszeit und hoffen auf eine langfristige, gute Zusammenarbeit.



Claudia Bürgler

## Impressum

### MBGZ News

Nr. 21, Oktober 2023

### Redaktion

Mira Portmann

MBGZ

Mieter-Baugenossenschaft Zürich

Waffenplatzstrasse 87

8002 Zürich

mira.portmann@mbgz.ch