



Baugenossenschaft St. Jakob, Zürich

INFO NR. 41
JUNI 2017

LIEBE GENOSSENSCHAFTERINNEN UND GENOSSENSCHAFTER

GENERALVERSAMMLUNG 2017

Die diesjährige Generalversammlung fand am 6. Mai statt. Allen Anträgen des Vorstandes wurde entsprochen, es wurden keine Anträge von Genossenschaffern eingereicht. Als neues Vorstandsmitglied wurde Peter Moser gewählt. Details zu den Traktanden sehen Sie im Geschäftsbericht. Wir danken allen für die Teilnahme, **die nächste Generalversammlung findet am 14. April 2018 statt.**





SIEDLUNGSKOMMISSION

Am 13.05.17 konnte in unserer Siedlung bei trockenem Wetter das Racletteessen durchgeführt werden. Es sind rund 45 Kinder und Erwachsene gekommen, um den schmackhaften Käse und die feinen Zutaten wie Händöpfeli, Silberzwiebeli, Gürkli und Maischöbli zu genießen. Dabei durfte natürlich auch ein Glas Weisswein nicht fehlen. Wieder ein toller Erfolg. Vielen Dank den fleissigen Helferinnen und Helfer. Siedlungskommission Muggenbühl-Manegg.



SCHULHAUSSTRASSE 59

Die ersten vier 2-Zimmerwohnungen mit den neuen Küchen und Bädern sind fertig und können in Kürze den Mietern übergeben werden. Der zweite Strang mit den vier weiteren 2-Zimmerwohnungen ist im August und die 1-Zimmerwohnungen sind ab Oktober bezugsbereit. Die Arbeiten an der Dachwohnungen verlaufen gemäss Planung.



Der Startschuss für den Studien-/Architekturwettbewerb ist erfolgt. Zusammen mit dem Baumanagementbüro Schwick Schärer BauConsulting GmbH, welches uns bereits bei den Projekten Heiligfeld und Muggenbühl unterstützt hat, nehmen wir nun die Liegenschaften Mutschellenstrasse 88, 90 und 92 in Angriff. Bis zur Generalversammlung sollte von der Fachjury ein Projekt ausgewählt sein, welches wir an der Generalversammlung 2018 zur Abstimmung vorlegen können. Wir können Ihnen jetzt schon verraten, dass wir alle Varianten prüfen werden, also 1) Renovation mit/ohne Erweiterung und 2) Ersatzneubau. Die Häuser sind jedoch alt, die mögliche Ausnützung wird nicht erreicht und mit diesen Voraussetzungen drängt sich ein Ersatzneubau fast auf. Aber wie gesagt, wir suchen die beste Lösung und sind vorerst für alle Varianten offen. Bereits heute vermieten wir frei werdende Wohnungen in den Liegenschaften Mutschellenstrasse 88, 90 und 92 und Thujastrasse 25, 29 und 33 nur noch befristet, damit Ausweichmöglichkeiten bestehen werden.

REFERENZZINSSATZ 1.5%

Das Bundesamt für Wohnungswesen BWO hat am 1. Juni 2017 die Senkung des hypothekarischen Referenzzinssatzes bei Mietverhältnissen von bisher 1.75% auf neu 1.50% bekanntgegeben. Damit ist die seit dem 1. Juni 2015 geltende historische Tiefstmarke seit der Einführung des Referenzzinssatzes tatsächlich nochmals um ein Viertelprozent unterboten worden. **Besonderheiten von Baugenossenschaften:** Die Mietzinse unserer Genossenschaft unterstehen nicht dem allgemeinen Mietrecht, sondern werden (zu Ihrem Vorteil) nach dem Grundsatz der Kostenmiete berechnet. Sie werden durch das Finanzamt der Stadt Zürich kontrolliert und festgelegt. Der Referenzzinssatz ist dabei nicht alleine die Basis, wie dies im freien Wohnungsmarkt üblich ist. Nebst den Finanzierungskosten müssen die Mieten noch viele andere Aufwendungen abdecken. Da die Genossenschaften in der Regel über wenig Eigenkapital verfügen, schreiben der Kanton und die Stadt Zürich vor, dass aus den Mietzinseinnahmen namhafte Rückstellungen in den so genannten Erneuerungsfonds eingelegt werden. Diese Rückstellungen dienen der Renovation und Erneuerung unserer Liegenschaften. Die durch die tieferen Hypothekarzinsen gesparten Kosten fliessen sodann in diesen Erneuerungsfonds, wo sie bei Renovationen den Mietern mit kleineren Mietzinserhöhungen zugutekommen.

Wir sind gemäss den Richtlinien der Stadt Zürich angehalten, die Mietzinse nach der aktuellen Senkung des Referenzzinssatzes neu zu prüfen. Dies werden wir jetzt sofort in Angriff nehmen, Mietzinssenkungsbegehren sind nicht nötig. **Besonderheiten Projekt Muggenbühl:** Für das Projekt Muggenbühl benötigen wir nebst der Schätzung der Gebäudeversicherung (liegt vor) auch die definitive Bauabrechnung (liegt noch nicht vor, wird in den nächsten Wochen erwartet). Sobald die Unterlagen in unserem Besitz sind, werden wir die Überprüfung selbstverständlich unverzüglich vornehmen. Wir möchten bei dieser Gelegenheit einfach noch darauf hinweisen, dass unsere Wohnungsmieten generell 20 bis 30 % unter den marktüblichen Mietzinsen liegen, wofür wir, wenn nötig, auch den Beweis antreten würden. Für weitere Fragen steht Ihnen die Verwaltung gerne zur Verfügung.

Muggenbühl: Wir haben im Untergeschoss Haus F Thujastrasse 40 einen neuen Veloraum. Zugänglich ist dieser via Garage und für alle zugänglich, die einen Wohnungsschlüssel haben. Vor allem im Haus E Elfenweg 1 haben wir zu wenig Platz für alle Vehikel. Deshalb bitten wir Sie Velos, die nur selten benützt werden, wenn möglich im Kellerabteil abzustellen. Vielen Dank für Ihre Mithilfe.

Tiefgaragen: Ausser Ihrem Fahrzeug sollte sich in der Tiefgarage nichts befinden, das nicht im Pneuschränk Platz hat. Also keine Reifen, Kindersitze, Kartonschachteln, Skiausrüstung und anderes. Auch hier bitten wir Sie, sich daran zu halten. Sollte wirklich jemals Feuer ausbrechen, dann wird wohl jeder froh sein, wenn sich nichts oder wenig Brennbares in der Tiefgarage befindet.

Reparaturscheine: Füllen Sie bitte Reparaturscheine aus und werfen Sie sie in den Hauswartbriefkasten, also keine Textnachrichten oder Mails oder Anrufe für „normale“ Anliegen. Anrufe bitte nur in dringenden Fällen wie Wasser, Strom, Heizung, Warmwasser oder Feuer. Leere Reparaturscheine erhalten Sie bei Ihrem Hauswart.

Wohnungstausch: Sind nur in begründeten und dringenden Fällen möglich, ausser Sie wollen Ihre grosse Wohnung gegen eine kleinere tauschen. Wie bereits viele Mal erwähnt, benötigen wir 4-Zimmerwohnungen für Familien mit Kindern. Es wäre fair, wenn Sie dies berücksichtigen. Bis jetzt haben wir von uns aus noch keine Massnahmen ergriffen, dies kann sich aber ändern.

Einzahlungsscheine: Richten Sie bitte bei uns ein Lastschriftverfahren ein, wenn Sie es noch nicht getan haben. Der Versand der Einzahlungsscheine alle 6 Monate ist sehr zeit- und kostenaufwändig. Weitere Auskunft gibt die Verwaltung.

Termine in der Verwaltung: Sollten Sie ein spezielles Anliegen haben, vereinbaren Sie bitte vorgängig telefonisch einen Termin mit der Verwaltung. Es kann sonst passieren, dass keine Zeit da ist, um mit Ihnen zu sprechen. Besten Dank dafür.

AGENDA

14. April 2018

Generalversammlung 2018

Haben auch Sie etwas Interessantes zu berichten? Melden Sie es uns.

BRIEFKASTEN

Beiträge unserer Genossenschafterinnen und Genossenschafter sind herzlich willkommen.

Wir freuen uns über Ihre Geschichten zu Themen wie Genossenschaft, Siedlungsleben, Miteinander, Infoblatt usw. usw.

IMPRESSUM

Redaktion: Nicole Bosshardt
Auflage: 630 Exemplare
Verwaltung: Agnesstrasse 19, 8004 Zürich
Telefon: 044 242 56 00
Mail: info@bgsj.ch
Webseite: www.bgsj.ch
Layout: Nicole Bosshardt