

An alle SILU GenossenschafferInnen

8303 Bassersdorf, 12. Dezember 2011

Neuigkeiten von der SILU – Mietzinssenkung – Wechsel im Vorstand

Sehr geehrte Damen und Herren

Gerne orientieren wir Sie – im Sinne eines **zehnten Newsletters** – über Mietzinsreduktion, richtiges Lüften, Projekt SILU 2, Wechsel im Vorstand, Genossenschaftliches und bauliche Aktivitäten.

1. Mietzinsreduktion per 1. April 2012

Am 1. Dezember 2011 wurde der Referenzzinssatz für Mieten bei 2.5 Prozent festgelegt. Wie das Bundesamt für Wohnungswesen mitteilte, können die Mieter dadurch einen Senkungsanspruch von 2.91 Prozent geltend machen.

Die Senkung des Referenzzinssatzes war erwartet worden, nachdem der Bundesrat im Oktober 2011 die Rundungsregeln geändert hatte. Bisher wurde der Referenzzinssatz nur dann angepasst, wenn sich der Durchschnitt der Hypozinsen gemessen am erstmals erhobenen Wert von 3.43 Prozent um 0.25 Prozentpunkte verändert hatte.

Neu wird der Durchschnittswert auf das nächste Viertelprozent nach kaufmännischen Regeln gerundet. Am Stichtag 30. September 2011 lag der Durchschnittssatz für Hypotheken bei 2.45 Prozent (Vorquartal 2.51 Prozent), was eine Rundung auf 2.5 Prozent ergibt. Der Referenzzinssatz stützt sich seit 2008 auf den vierteljährlich erhobenen Durchschnittszinssatz der inländischen Hypothekarforderungen und wird vierteljährlich ermittelt.

Der Referenzzinssatz wird quartalsweise errechnet und das nächste Mal am 1. März 2012 publiziert.

Was heisst das nun für die SILU?

Der hypothekarische Referenzzinssatz sank am 1. Dezember 2011 von 2.75% auf **2.5%**. Die Veränderung von 0.25% entspricht einer Mietzinssenkung von 2.91% ohne Verrechnung der **Teuerung** und der allgemeinen **Kostensteigerung**. Gemäss Gesetz können die Mieter diese Mietzinssenkung auf den nächst möglichen Kündigungstermin verlangen.

Die Mietverträge der SILU basieren auf einem Referenzzinssatz von **2.75%** und bei der Teuerung und der allgemeinen Kostensteigerung auf dem Stand Oktober 2010. Die Mietzinse verringern sich mit der Verrechnung des **Referenzzinssatzes**, der **Teuerung** und der **Kostensteigerung** wie folgt:

Anpassung Referenzzinssatz: 2.75% → 2.5%	- 2.91%
Teuerungsausgleich von 160.6 Pkt. per 31.10.10 auf 160.4 Pkt. per 31.10.11 (40%)	- 0.05%
Allg. Kostensteigerung von 31.10.10 ausgeglichen bis 31.10.11 (0.5% pro Jahr)	+ 0.50%
Anpassung / Mietzinsreduktion	- 2.46%

Die Kündigungsfrist bei der SILU beträgt generell drei Monate; der 31.12. ist bei der SILU als Kündigungstermin ausgeklammert. Damit können die SILU-Mieter die oben erwähnte Anpassung per 1. April 2012 fordern. Der SILU Vorstand hat sich entschlossen, die Mietzinsanpassung **per 1. April 2012** durchzuführen.

Zwei Ausnahmen:

47 subventionierte Wohnungen in der **SILU 11**. Hier bestimmt der Subventionsgeber, das Kantonale Amt für Wirtschaft und Arbeit, Fachstelle Wohnbauförderung, über den Mietzins. Diese Wohnungen erhielten per **1. Mai 2011** eine Mietzinsanpassung gemäss Mietzinsverfügungen des Amtes. Allenfalls werden wir im 2012 vom Amt für Wohnungswesen eine neue Mietzinsverfügung infolge der Senkung des Referenzzinssatzes erhalten. Eine allfällige Anpassung wird erst aufgrund dieser Verfügung erfolgen.

Die **SILU 12** 'Sunnwies' in Rafz unterliegt den **WEG Bestimmungen** und nicht dem Referenzzinssatz. Trotzdem ist die SILU bereit, auch hier die oben genannte Mietzinsreduktion weiter zu geben.

Wo nötig, werden die **Heizkosten-Akonto** und die **Nebenkosten-Pauschalen** (u.a. Hauswartkosten bei der SILU 1 'Dreispietz' Embrach) an die effektiven Ausgaben angepasst.

Die vorgängig beschriebenen Anpassungen werden den Mietern in der ersten Hälfte Dezember 2011 mit dem offiziellen Formular mitgeteilt werden.

2. Wie lüfte ich meine Wohnung im Winter?



Ziel des Lüftens ist es, die verbrauchte Raumluft durch frische zu ersetzen und dabei den Energieverlust möglichst gering zu halten. Vorteilhaft macht man das mit einer kurzen, aber intensiven Lüftung: für zirka fünf Minuten alle Fenster ganz öffnen. Längere Lüftungszeiten bringen kaum mehr frische Luft, aber erhöhen die Abkühlung der Raumwände und bedeuten damit unnötigen Heizenergieverlust. **Auf keinen Fall ein Kippfenster dauernd offenhalten.**

(siehe: www.ekz.ch/internet/ekz/de/privatkunden/kundenmagazin_saft)

3. Liegenschaftenverwaltung (intern / extern)

Am 27. Juni 2011 entschied der Vorstand einstimmig, die heutige Lösung mit dem Outsourcing / der Zusammenarbeit mit der Livit AG beizubehalten.

4. Hundehaltung in den SILU-Liegenschaften

Die Verwaltung stellt fest, dass öfters Probleme mit der Hundehaltung aufgetreten sind. Die Hunde werden teilweise nicht an der Leine geführt oder die Notdurft der Tiere wird in der Siedlung verrichtet. Die Siedlungen sollten den Familien mit ihren Kindern und nicht den Hunden zur Verfügung stehen.

Es werden **keine neuen Hundebewilligungen mehr erteilt**, weder heutigen, noch zukünftigen Mietern. Diejenigen Mieter, welche heute über eine schriftliche Hundebewilligung verfügen, werden schriftlich darauf aufmerksam gemacht, dass nach Ableben des jetzigen Hundes keine neue Hundebewilligung erteilt werden wird.

5. Projekt SILU 2 'Törlematt' Hausen am Albis

Die SILU konnte sich mit dem Gemeinderat Hausen am Albis auf einen vergünstigten Landpreis für die gemeindeeigenen 8'090 m2 Bauland in der Törlematt einigen.

Der weitere "Fahrplan" sieht wie folgt aus:

- Dezember 2011; Klarheit über Erschliessung Törlematt / Hanslimatt.
- Januar 2012; Bereinigter Vertragsentwurf Landkauf vorliegend.
- 02. März 2012; Bereinigter Vertragsentwurf Landabtausch vorliegend.
- **30. März 2012; Antrag an GV SILU für Kreditrahmen Projekt SILU 2 'Törlematt' (Landkauf, Landabtausch, Bau der geplanten 50 Wohnungen).**
- 11.06.2012; Gemeindeversammlung Hausen am Albis – Beschluss Landverkauf.
- 10.07.2012; Ablauf der Rekursfrist für Beschlüsse der Gemeindeversammlung.
- Juli/August 2012; Unterzeichnung Vertrag Landkauf und Landabtausch.

6. Rücktritt von Frau E. Whitehouse-Sopranzi aus dem Vorstand

Frau E. Whitehouse-Sopranzi erwartet schon bald Nachwuchs. Aus Abwesenheits- und Belastungsgründen musste sie leider ihren Austritt per 31.12.2011 aus dem SILU Vorstand geben.

7. Nachfolgerin wird Frau Anna Secchiano

Mit Frau A. Secchiano konnten wir eine Nachfolgerin von Frau E. Whitehouse-Sopranzi finden. Bereits durften wir sie als Gast an der 524. Vorstandssitzung vom 1. Dezember 2011 in unserer Geschäftsstelle begrüßen. Sie wird als neues Vorstandsmitglied ab 1. Januar 2012 vor allem für den Bereich Siedlungskommissionen und Mieterbelange verantwortlich sein.

Gerne stellt sie sich gleich selber vor: Ich bin italienische Staatsbürgerin und lebe seit meiner Geburt in Rafz. Bereits vor der Übernahme der SILU 12 am 23. März 2004 wohnte ich mit meinem Mann und meiner heute 11-jährigen Tochter in der Überbauung 'Sunnwies' in Rafz (Baumschuelwäg 2, seit Juli 2001). Seit November 2004 bin ich Mitglied und Aktuarin der Siedlungskommission der SILU 12.

Ich habe die kaufmännische Ausbildung mit Berufsmittelschule bei der Hauenstein AG in Rafz absolviert. Nach der Lehre arbeitete ich fünf Jahre bei der Firma Bachofen + Meier in Bülach in der Abteilung Blechbearbeitung. 1996 konnte ich zurück zur Hauenstein AG in Rafz und arbeitete dort bis zur Geburt unserer Tochter im Jahr 2000.



2003 wurde ich zum Vorstandsmitglied der Holzwärmegenossenschaft Rafz (HWG), die auch die SILU 12 mit Holzschnitzelwärme versorgt, gewählt. Zusätzlich führte ich zu Hause das Sekretariat und die Buchhaltung der HWG. Seit 2008 arbeite ich als kaufmännische Angestellte bei der Gerüstbaufirma GiRaf-Gerüste in Rafz in Teilzeit. Mein Mann Marino arbeitet seit 20 Jahren als Maschinist beim Holcim Kieswerk in Hüntwangen.

In meiner Freizeit spiele ich gerne Ping Pong mit der Familie und Nachbarn, gehe gerne ins Aqua-Fit und unterstütze den italienischen Verein Colonia Libera Italiana in Rafz.

8. Verbesserung des Genossenschaftsgedankens, des genossenschaftlichen Zusammenlebens

Zur Verbesserung des Genossenschaftsgedankens, des genossenschaftlichen Zusammenlebens ist die Betreuung der heutigen 10 Siedlungskommissionen zu verstärken. Dazu wurde eine Arbeitsgruppe gebildet mit den Vorstandsmitgliedern Frau E. Whitehouse (neu Frau A. Secchiano) und den Herren A. Haegi und R. Nägeli. Im Rahmen einer Auslegeordnung mit Unterstützung von Frau Simone Gatti, SVW-Fachperson (wohn.plus) wurden fünf "Baustellen" eruiert. Die nächste Sitzung findet am Mittwoch, 18. Januar 2012, um 14.00 Uhr, statt.

9. SILU 3 'Bächliwis' Bachenbülach - Gebäudesanierung, Solarenergie, Aufzüge

Die **Bauetappe 1** ist abgeschlossen – die Sockeldämmarbeiten und die unmittelbaren Hauseingangsbereiche sind noch in Arbeit – je nach Wetter bis ca. Ende Januar 2012. Die Solaranlagen der Etappe 1 gingen am 22.11.2011 in Betrieb. Im Frühjahr 2012 beginnen die weiteren Umgebungsarbeiten.

Die **Bauetappe 2** läuft nach Bauzeitplan – Abrüstung voraussichtlich Ende Januar 2012.

Mietzinsaufschlag für Bauetappe 1:

Der 3-Geschosser **Zürichstrasse 57 und 59** wurde am 20. Oktober 2011 "Bauvollendet" gemeldet. Die Mietzinserhöhung wird per **1. Juni 2012** = 7 Monate Aufschub erfolgen, da bei der Erstauführung nicht alles rund lief und es zu Terminverzögerungen kam. Mieterschreiben folgt im **Februar 2012**.

Die Fertigstellung des 6-Geschossers **Zürichstrasse 53 und 55** wurde am 21.11.2011 "Bauvollendet" gemeldet. Abgeleitet davon wird die Mietzinserhöhung per **1. August 2012** = 8 Monate erfolgen, da bei der Erstauführung nicht alles rund lief und es zu Terminverzögerungen kam. Mieterschreiben folgt im **April 2012**. Da circa März 2012 bei **16** von total 36 Wohnungen noch die neuen "Brandschutzfenster" eingebaut werden müssen, wird bei diesen Wohnungen eine Entschädigung von CHF 200 ausbezahlt – Bekanntgabe zusammen mit der Mietzinserhöhung.

Das Protokoll (und die Mieterbroschüre) der Mieterorientierung vom 31. Oktober 2011 über die Bauetappen 3 + 4 finden Sie auf unserer Homepage www.bgsilu.ch unter News abgedruckt.

Die Aktualisierung der nächsten Etappen der Sanierung ist wie folgt:

3. Etappe; Bächliwis 14, 16, 18, 20	Baubeginn	Ende Februar 2012
	Bauende	Voraussichtlich Ende September 2012
4. Etappe; Bächliwis 28, 30, 32	Baubeginn	Mitte Juni 2012
	Bauende	Voraussichtlich Ende Februar 2013
5. Etappe; Bächliwis 17, 19, 21, 23	Baubeginn	Ende Februar 2013
	Bauende	Voraussichtlich Ende Oktober 2013

10. Tiefgaragen

Aufgrund der Ergebnisse des Analyseberichtes über die Tiefgarage in der SILU 3, wurden alle älteren Tiefgaragen der SILU (Baujahr bis Ende der 80-er Jahre) einer statischen Analyse unterzogen.

SILU 1 'Dreispitz' Es wurden keine statischen Mängel festgestellt.

SILU 3 'Bächliwis' Es wurden statische Mängel festgestellt und bereits im Sommer 2011 wurden die Betonstützen verstärkt. Im Sommer 2012 wird die Erdaufschüttung über der Tiefgaragendecke verringert werden müssen – gleichzeitig wird die Deckenisolierung erneuert. Im Sommer 2014 werden im Rahmen der geplanten Malersanierung die Deckenuntersichten der Tiefgarage mit Brandschutzplatten versehen.

SILU 5 'Pünten' Es wurden statische Mängel festgestellt: Im Sommer 2014 werden die Deckenuntersichten der Tiefgarage mit Brandschutzplatten versehen.

SILU 8 'Im Sack' Es wurden statische Mängel festgestellt: Im Sommer 2014 werden die Deckenuntersichten der Tiefgarage mit Brandschutzplatten versehen.

SILU 9 'Richterwis' Es wurden statische Mängel festgestellt: im Dezember 2011 wird eine Betonstütze verstärkt werden. Im Sommer 2012 wird die Erdaufschüttung über der Tiefgaragendecke verringert werden müssen – gleichzeitig werden die Feuerwehrezufahrten zu den Häusern Richterwis 13+15 und Richterwis 5+7 umgelegt werden. Die maximale Deckenbelastung der Tiefgarage wird beschränkt bleiben auf 5 Tonnen. In 2016 werden partiell Brandschutzplatten an den Deckenuntersichten verlegt werden.

SILU 10 'Buchhalden' Es wurden statische Mängel festgestellt: im Dezember 2011 werden zwei Betonstützen verstärkt werden.

SILU 11 'Spranglen' Es wurden statische Mängel festgestellt: im Dezember 2011 werden an den Deckenuntersichten beider Tiefgaragen Brandschutzeinlagen im Bereich der Dilatationsfugen verlegt werden.

11. Termin unserer nächsten Generalversammlung in Winkel

Die GV der SILU findet am Freitagabend, 30. März 2012, (wiederum) im Breiti-Saal in Winkel statt. Die Anmeldekarte folgt mit dem 'Jahresbericht 2011' Mitte März 2012.

Gerne stehen wir Ihnen für Fragen und Anliegen zur Verfügung.

Wir wünschen Ihnen und Ihren Angehörigen frohe Weihnachten und einen guten Rutsch ins Neue Jahr.

Freundliche Grüsse

Baugenossenschaft SILU



Rolando Rigotti
Präsident



Peter Graf
Geschäftsführer