



UPDATE

Informationszeitschrift der Baugenossenschaft Schönheim

Ausgabe Nr. 18 - Dezember 2008

Frohe Festtage und alles Gute im neuen Jahr wünscht Ihnen der Vorstand und die Geschäftsstelle





Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Im Editorial vor einem Jahr habe ich mich besorgt über die steigenden Hypothekarzinsen und Energiepreise geäußert. Das zu Ende gehende Jahr hat alle diesbezüglichen Überlegungen auf den Kopf gestellt. Die Hypothekarzinsen sind innert kürzester Zeit auf ein historisch tiefes Niveau abgesunken und die Ölpreise haben sich nach dem Rekordstand im vergangenen Sommer mehr als halbiert. Da werden alle Zukunftsprognosen zu Orakeln.

Im baulichen Bereich steht die Erneuerung der Siedlung Kloten im Vordergrund. Hinzugekommen sind im laufenden Jahr die Vorbereitungsarbeiten für die Erneuerung der Siedlung Urdorf. Im Herbst wurde ein Studienauftrag durchgeführt, der aufzeigen wird, wie die Ersatzneubauten gestaltet werden sollen. Die Jurierung findet in diesen Tagen statt, ist aber noch nicht abgeschlossen. Parallel dazu laufen die Vorbereitungen für die Sanierung in Uster-Zelg, die im kommenden Jahr durchgeführt wird.

Über die kommenden Feiertage, bleibt die Geschäftsstelle geschlossen.

Ich wünsche Ihnen deshalb schon jetzt, schöne Festtage und alles Gute zum neuen Jahr.

Alfred Steiger
Präsident

Die Hypothekarzinsen sinken und sinken ... und die Mietzinsen??

Im November haben die Hypothekarzinsen im Gefolge der Finanzkrise drastisch zu sinken begonnen. Der Leitzinssatz der Zürcher Kantonalbank wurde in zwei kurz aufeinander folgenden Schritten von 3.5% auf 2.5% gesenkt. In früheren Jahren führte eine solche Senkung immer zu einer mehr oder weniger grossen Mietzinsenkung. Heute ist das nicht mehr so. Warum?

Es gibt zwei Hauptgründe dafür:

- Für die Mietzinskalkulation ist seit dem vergangenen September der von der Nationalbank veröffentlichte Referenzzinssatz massgeblich. Das gilt voraussichtlich im Laufe des nächsten Jahres auch für die behördlich kontrollierten Wohnungen. Die entsprechenden Verordnungen und Reglemente sind in Vorbereitung. In der Baugenossenschaft Schönheim sind alle Mietzinsen behördlich kontrolliert. Der Referenzzinssatz ist im Dezember 2008 bei 3.5% unverändert geblieben. Die derzeitigen Hypothekarzinsenkungen wirken sich nur mit starker Verzögerung auf den Referenzzinssatz aus, sodass dieser erst im Laufe des kommenden Jahres sinken dürfte. Allerdings in viel geringerem Ausmass als die Hypothekarzinsen.
- Die zweite Komponente der Mietzinskalkulation ist die Betriebsquote, die maximal 3.25% der Gebäudeversicherungswerte betragen darf. Dieses Element hat eine stark steigende Tendenz, weil darin die Bauteuerung enthalten ist. Die Gebäudeversicherung hat den Versicherungsindex per 1. Januar 2009 von 970 Punkten auf 1025 Punkte erhöht. Nach diesem Index werden die Gebäudeversicherungswerte berechnet.

Fazit:

Der Vorstand ändert die Mietzinsen vorläufig nicht. Für dieses Vorgehen sprechen mehrere Gründe:

- Die Anwendung des Referenzzinssatzes würde wegen der gleichzeitigen Erhöhung der Gebäudeversicherungswerte leider zu einem erheblichen Erhöhungspotential führen (im heutigen Zeitpunkt im Durchschnitt rund 10%).
- Noch ist es nicht absolut sicher, dass die behördlich kontrollierten Wohnungen mit dem Referenzzinssatz gerechnet werden. Die rechtlichen Grundlagen sind erst im Entstehen. Solange das nicht feststeht, kann an den Mietzinsen nichts verändert werden.
- Sollte es wider Erwarten dabei bleiben, dass die Mietzinsen wie früher mit dem Leitzinssatz der Kantonalbank berechnet werden, dann würden sich das Senkungspotential der Hypothekarzinsen und das Erhöhungspotential der Gebäudeversicherungswerte etwa die Waage halten, was nicht zu einer generellen Senkung der Mietzinsen führt.
- Die Kontrollbehörden empfehlen uns mit Änderungen beim Mietzins zuzuwarten.

Der Vorstand wird die weitere Entwicklung abwarten und die Situation zu gegebener Zeit neu beurteilen. Eine allfällige Mietzinsanpassung wird voraussichtlich frühestens auf den 1. Oktober 2009 erfolgen.

Aktivitäten aus unseren Siedlungen

Die Siedlung in Dietikon wurde im Sommer 2008 um eine Behausung erweitert.



Ein echtes Indianer-Tipi war mehrere Wochen der Mittelpunkt vieler Aktivitäten. Wenn die Rauchklappen und die Eingangsklappe weit offen standen, wurde auf der Feuerstelle im Tipi gekocht und gebrätelt. Immer wieder fanden sich Gross und Klein ein, um beim spontanen gemeinsamen Nachtessen dabei zu sein. Es wurde gesungen, gelacht und erzählt.

Geschichten aus der Siedlung und Geschichten aus längst vergangenen Zeiten, als zahlreiche Indianer unzählige Büffel in den weiten Prärien Amerikas jagten. Die Frage nach dem Entdecker Amerikas stand immer wieder im Tipi-Raum. Lautete die Antwort "Columbus", mussten die kleinen "Lachen-Indianer" schmunzeln. Sie alle wussten: Die Indianer waren schon viele Tausende Jahre vor dem Spanier in der "Neuen Welt".

Wichtige Feste wurden unter dem Dietiker Sommerhimmel gefeiert: Fünf Mal war ein Geburtstagskind Häuptling für einen Tag.



Indianische Rhythmen, Tanzschritte und Stockspiele wurden immer wieder geübt; das Indianerlied Wadewauwatsche klang in Aller Ohren - der Höhepunkt nahte: das alljährliche Kinderfest! Die Kinder lösten auf dem Indianerpfad durch die Siedlung mit Bravour knifflige Aufgaben. Zu guter Letzt fand vor dem Tipi eine Indianer-Vorstellung für Jung und Alt von Gross und Klein statt. Die Gäste dankten den SchauspielerInnen mit herzlichem Applaus und stimmten mit in die Zugabe ein:

"Hey, hey, wadewauwatsche, wadewauwatsche watschetsche!"



Text/Bild: Stefan Baier

Depositenkasse: attraktiver Zins 2.5%

Die Baugenossenschaft Schönheim führt eine Depositenkasse, die allen Genossenschaftsmitgliedern und deren Mietvertragspartnern offen steht. Auf Wunsch eröffnen wir gerne ein individuelles Konto für Sie, auf das Sie Beträge einzahlen können. Die Einzahlungen in die Depositenkasse werden mit **2.5%** verzinst. Dieser attraktive Zinssatz bleibt bis auf weiteres bestehen.

Die Verzinsung ist heute höher als beispielsweise die Kassenobligationen der Zürcher Kantonalbank und höher als die Rendite von 10-jährigen Bundesobligationen. Die Zinssätze von Sparkonti sind noch tiefer. Diese bewegen sich um die 1%-Marke.

Bei der Depositenkasse profitieren Sie einerseits von einem sehr vorteilhaften Zins und können trotzdem immer über die Guthaben verfügen (Bei grösseren Beträgen gibt es allerdings Kündigungsfristen). Hinzu kommt, dass keine Kosten für die Kontoführung anfallen.

Bis heute nutzen bereits über 120 Genossenschafterinnen und Genossenschafter dieses Angebot.

Haben wir ihr Interesse geweckt, dann rufen Sie die Nummer 044 401 14 14 an oder senden Sie uns ein E-Mail an die folgende Adresse: info@schoenheim.ch. Anita Werren und Roland Verardo geben Ihnen gerne Auskunft.

Einladung Projekt- ausstellung Urdorf

Der Studienauftrag für die Ersatzneubauten in Urdorf wird im Dezember 2008 mit der Jurierung abgeschlossen.

Der Vorstand hat 4 Architektenbüros zu diesem Studienauftrag eingeladen. Sie erhalten die Gelegenheit die Arbeiten der vier Büros zu besichtigen.

Die Arbeiten werden am Donnerstag, 15. Januar 2009, zwischen 18.00 Uhr und 20.00 Uhr und am Freitag 16. Januar 2009, zwischen 15.00 Uhr und 19.00 Uhr, im Siedlungsraum in der Ey 22 in Zürich ausgestellt.



Jubiläum



40 Jahre Hauswartung

Irma und Josef Metzger feierten am 1. Dezember ihr vierzigjähriges Jubiläum als nebenamtliche Hauswarte und 50 Jahre Bewohner in unserer Siedlung in Geroldswil.

Wir gratulieren dazu ganz herzlich und danken dem Ehepaar Metzger für den unermüdlichen Einsatz zu Gunsten der Genossenschaft. Wir wünschen Ihnen für die Zukunft alles Gute.

Öffnungszeiten der Geschäftsstelle über die Festtage

Die Geschäftsstelle ist von Samstag, 21. Dezember 2008 bis Sonntag, 5. Januar 2009 geschlossen

Für Notfälle haben wir einen Pikettdienst eingerichtet. Diesen erreichen Sie unter unserer Hauptnummer 044 401 14 14 und folgen dann den Anweisungen.

Das Team der Geschäftsstelle wünscht Ihnen und Ihren Angehörigen frohe Festtage und alles Gute im neuen Jahr.



Titelfoto



Eine der vielen Weihnachtsdekorationen in unseren Siedlungen. Dieser Weihnachtsmann steht in der Siedlung Urdorf.

Wir danken allen Bewohnern, die mit viel Engagement unsere Siedlungen verschönern.