

ampuls

röntgenhof

Ausblick auf die Generalversammlung

2 | Neues Investitionsprogramm für eine erfolgreiche Zukunft

An der Generalversammlung vom 7. Juni 2012 erläutert der Vorstand das Investitionsprogramm 2011 bis 2036.

3 | Der Quartierladen «Ana's Lädeli» schliesst seine Türen

Nach 16 Jahren Geschäftstätigkeit öffneten sich die Türen des beliebten Quartierlädelis Ende März zum letzten Mal.

3 | Die Mieten der Röntgenhof sinken

Die Geschäftsleitung kann dank geschickter finanzieller Planung ihre Mieterinnen und Mieter finanziell entlasten.

4 | Junge Familie im Glück

Familie Marugg Keller erzählt aus ihrem Leben und von ihrem Zuhause in der Röntgenhof.





Editorial

Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Das Jahr 2012 ist das UNO-Jahr der Genossenschaften. Wir, die Geschäftsleitung der GBRZ, freuen uns, dass die Arbeit von mehreren tausend genossenschaftlich organisierten Unternehmen in der Schweiz in diesem Sinne gewürdigt wird. Wir werden uns auch künftig mit Leidenschaft für die gemeinnützige Sache einsetzen und alles daran setzen, unseren Mitgliedern günstigen Wohnraum in einer hohen Qualität anzubieten.

Dieses Ziel können wir nur erreichen, wenn wir laufend zukunftsgerichtet und massvoll aber konsequent in die Bausubstanz unserer bestehenden Wohnobjekte und neuer Wohnsiedlungen investieren. Deshalb wollen wir Ihnen, liebe Genossenschafterin und lieber Genossenschafter, an unserer Generalversammlung vom 7. Juni 2012 das Investitionsprogramm 2011–2036 vorstellen. Es legt auf Basis von vertieften Analysen fest, in welchem Zeitraum gestaffelt in welche Siedlungen investiert wird – es ist also sozusagen der Fahrplan unserer rollenden Investitionen. Es ist uns ein Anliegen, Sie mit dem Investitionsprogramm offen und transparent über geplante Sanierungen und Ersatzneubauten zu informieren. Wir versichern Ihnen, dass unsere planerischen Überlegungen den Bedürfnissen aller Beteiligten maximal gerecht werden. Und, dass wir uns bestmöglichst für die Anliegen unserer Anwohnerinnen und Anwohner einsetzen, die von den baulichen Massnahmen direkt betroffen sein werden.

Wir sind der festen Überzeugung, dass wir unsere bewährte, erfolgreiche Immobilienstrategie mit dem Investitionsprogramm 2011–2036 festigen und als Genossenschaft weiterhin auf einem soliden strukturellen und finanziellen Fundament arbeiten können.

Lotti Crüzer
Präsidentin des Vorstands

Neues Investitionsprogramm für eine erfolgreiche Zukunft

Die Gemeinnützige Baugenossenschaft Röntgenhof will ihren Genossenschafterinnen und Genossenschafte rn weiterhin einen attraktiven Wohnungsmix von hoher Qualität und zu kostengünstigen Mieten anbieten. Das erklärte Ziel der GBRZ ist es, für ältere wie für jüngere Generationen preiswerten Wohn- und Lebensraum in der Stadt Zürich und deren Agglomeration zu schaffen. Der Vorstand verfolgt dieses Ziel konsequent mit einer verantwortungsvollen und weitsichtigen Immobilienpolitik. Basis ist ein umfassendes, zukunftsorientiertes Investitionsprogramm. Es hält fest, welche Ersatzneubauten wann gebaut und welche Renovationen in welchem Zeitraum durchgeführt werden. Um eine konstant hohe Qualität und stetige finanzielle Kontrolle zu ermöglichen, ist ein solches Investitionsprogramm auf einen Zeithorizont von rund 25 Jahren angelegt. Innerhalb dieses Zeitfensters werden die notwendigen Investitionen rollend, das heisst nacheinander, vorgenommen. Es liegt auf der Hand, dass es infolge von aktuellen Entwicklungen zu Veränderungen in der Planung kommen kann.

Zustandsanalysen durch die Gruppe «Invest»

Dem Vorstand der GBRZ ist es ein Anliegen, die Genossenschafterinnen und Genossenschafter frühzeitig und transparent über bevorstehende Veränderungen ihrer Siedlungen zu orientieren. Deshalb wird er das Investitionsprogramm 2011–2036 an der nächsten Generalversammlung vom 7. Juni vorstellen. Das Programm wurde von der Arbeitsgruppe «Invest» (in Zusammenarbeit mit Architekturbüros) erstellt, welche in umfassenden Studien Zustandsanalysen von einzelnen Immobilien vornahm. Bei den Analysen wurde besonders auf die Kriterien Ökonomie, Ökologie und Sozialverträglichkeit geachtet. Die Gruppe «Invest» setzt sich zusammen aus den Vorstandsmitgliedern Lotti Crüzer, Christoph Trautweiler und Rolf Wobmann, dem Vorsitzenden der Baukommissionen Peter Bauer, sowie unserem Geschäftsführer Marc A. Schnydrig.

Die GBRZ informiert frühzeitig

Die GBRZ wird das Investitionsprogramm laufend mit aktuellen Gegebenheiten aktualisieren und an jeder Generalversammlung vorlegen. Sobald die einzelnen Projekte im Detail ausgereift sind, werden die Genossenschafterinnen und Genossenschafter über die Umsetzungen abstimmen können.

Neben der Information an der Generalversammlung über Renovationen und Ersatzneubauten wird im Rahmen von Versammlungen der jeweiligen Siedlungen noch detaillierter informiert werden. Die direkt von Renovationen oder Ersatzneubauten betroffenen Mieterinnen und Mieter werden somit regelmässig, frühzeitig und detailliert an Mieterversammlungen informiert. Die GBRZ unternimmt zudem alles, um den Bedürfnissen der Betroffenen gerecht zu werden. So stellt sie bei Bedarf in jedem Fall gleichwertige Ersatzwohnungen zur Verfügung.

Aus unseren Siedlungen

Der Quartierladen «Ana's Lädeli» schliesst seine Türen

Nach 16 Jahren Geschäftstätigkeit werden sich Ana und Silvestar Stefancic per Ende März 2012 zur Ruhe setzen und ihr beliebtes Quartierlädeli schliessen. Wir danken den beiden von Herzen für das angenehme Mietverhältnis während all der Jahre. Wir wünschen ihnen für den nächsten Lebensabschnitt alles Gute und vor allem beste Gesundheit!

In Zukunft wird das Ladenlokal als Hauswart-Center genutzt – unser Hauswart Mauro Cariati wird ab April dort anzutreffen sein. Die Wohnung an der Fabrikstrasse 44, die ihm bisher als Büro diente, wird wieder als Wohnung vermietet und das Zuhause eines neuen Genossenschaftsmitglieds.

Aus unserer Geschäftsstelle

Die UNO feiert die Genossenschaften

Die Vereinten Nationen (UNO) haben das Jahr 2012 zum Jahr der Genossenschaften erklärt. Damit will die Organisation das Augenmerk der Öffentlichkeit auf die wichtigen gesellschaftlichen Beiträge lenken, welche Genossenschaften leisten und bestehende genossenschaftliche Organisationen in ihrem Tun bestärken. Die Schweiz kann guten Gewissens als Land der Genossenschaften bezeichnet werden: Über 10'000 genossenschaftlich organisierte Unternehmen in allen Branchen (zum Beispiel Fenaco, Mobilar, Mobility, Raiffeisen etc.) existieren und stellen landesweit gut 10 % aller Arbeitsplätze. Die GBRZ ist stolz darauf, ihren Teil beizutragen und dafür zu sorgen, dass wertvoller Wohnraum gewinnorientierten Spekulationen entzogen werden kann.

Die Wohnungsmieten sinken

Die GBRZ freut sich, den Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftlern ab dem 1. Juli 2012 generell eine Mietzinsreduktion von 5 % gewähren zu können. Die Höhe des Mietzinses berechnet sich aus unterschiedlichen Faktoren. Eine der wichtigsten Komponenten ist der sogenannte Referenzzinssatz, welcher vom Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) vierteljährlich bestimmt wird.

Gegenwärtig beträgt dieser Zinssatz 2,5%. Über diesen wird auch der Mietzins der GBRZ festgelegt. Die angekündigte einmalige Senkung ist möglich, weil es dem Kassier und der Geschäftsleitung gelungen ist, mit geschickter finanzieller Planung deutlich günstigere Konditionen zu erlangen, sodass sie die Fremdkapitalzinsen massiv senken konnten. Gleichzeitig wurden die Reserven der Genossenschaft gestärkt.



2012 Internationales Jahr der Genossenschaften

Die Wohnbaugenossenschaften: sozial – ökonomisch – ökologisch
www.internationalesjahrdergenossenschaften.ch



Als Mitglied einer Siedlungskommission fördern und pflegen Sie das soziale Leben in Ihrer Siedlung und haben die Möglichkeit, Freizeitaktivitäten in Ihrer Nachbarschaft aktiv mitzugestalten. Engagierte und interessierte Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler können sich jederzeit bei der Geschäftsstelle näher informieren!

Portrait von Familie Marugg Keller

«Der Pöstler ist richtig erschrocken, als ich ihm Grüezi sagte.»

Aufgewachsen sind sie beide auf dem Land – er, Roger Keller, in Wädenswil, sie, Pia Marugg, in Davos. Den Umzug in die Stadt nahmen sie unterschiedlich wahr. Als Pia Marugg vor vier Jahren in ihre Wohnung der GBRZ an der Josefstrasse 192 zog, gefiel ihr zu Beginn vor allem die städtische Anonymität. «In Davos kennt jeder jeden. Da fühlt man sich zuweilen schon etwas beobachtet», sagt sie.

Roger Keller empfand die Städter anfangs als sehr introvertiert. Als er vor zwei Jahren bei seiner Freundin einzog, war er es sich noch gewohnt, die Leute auf der Strasse zu grüssen. «Der Pöstler ist richtig erschrocken, als ich ihm am ersten Morgen Grüezi sagte. Für ihn war es vollkommen neu, gegrüsst zu werden.»

Mittlerweile haben sich die beiden in ihrer 3-Zimmer-Wohnung gut eingelebt. Vor allem auch, weil sie sich in der Röntgenhof gut aufgehoben fühlen und durch gelegentliche Gnessi-Anlässe wie Spaghetti-Plausch oder Grillabend neue Bekanntschaften schliessen konnten. Roger Keller arbeitet in einer Schreinerei, wenige Meter von der Wohnung entfernt. Pia Marugg, gelernte Coiffeuse, kümmert sich um den gemeinsamen Sohn Jérôme Maddox.



Als der Nachwuchs Anfang Februar zur Welt kam, räumten die Eltern ihr Büro und richteten es als Kinderzimmer ein. «Sollte Jérôme noch ein Geschwisterchen bekommen, würde es hier schon etwas eng», sagt Pia Marugg. Momentan hat ein Umzug jedoch nicht erste Priorität für das junge Paar. Vor allem, weil ihre Wohnung im kommenden Juni aufgewertet wird: Küche und Bad werden komplett saniert. «Die Miete steigt dadurch zwar etwas, das ist es uns aber wert», sagt Roger Keller. Auch dann ist die Wohnung noch immer sehr preiswert.

Die Baugenossenschaft Röntgenhof schafft und erhält seit ihrer Gründung 1925 preis- und lebenswerten, umweltgerechten und auf zukünftige Bedürfnisse ausgerichteten Wohnraum. Als gemeinnützige Institution wirtschaftet sie ohne spekulative Hintergründe und besitzt in der Stadt Zürich und vier Agglomerationsgemeinden rund 1600 Wohnungen.

röntgenhof

Kontakt

Gemeinnützige Baugenossenschaft
Röntgenhof Zürich (GBRZ)
Ottostrasse 5, 8005 Zürich
Tel: 043 366 67 00
Fax: 043 366 67 99
info@roentgenhof.ch
www.roentgenhof.ch