

**b g h** | BAUGENOSSENSCHAFT  
HAGENBRÜNNELI

---

MAGAZIN DER BAUGENOSSENSCHAFT HAGENBRÜNNELI  
DEZEMBER 2022 – N° 10

---

# WohnZeit



ENERGIE

## Impressum

Herausgeberin: bgh, Lerchenberg 21, 8046 Zürich,  
info@wohnenzuerich.ch, 044 377 60 40,  
www.wohnenzuerich.ch

Konzept und Redaktion:

Pedro Cardoso, Marcus Fauster, Roberto Lepore, Luisa Sirianni,  
Susanne Hollenstein, Marianne Voss, Irena Zambonin, Kommunikationskommission

Gestaltung:

Nora Vögeli, Zürich, www.noravoegeli.ch

Fotos und Darstellungen:

Vitja Dementjev, Salomon Stalder, Siedlungskommissionen,  
Luisa Sirianni

Titelbild: Karin Müller

Druck: Druckerei Kyburz AG  
Auflage: 900/2022



## ÜBERBLICK

---

Editorial

1

## DURCHBLICK

---

Der Krieg hat unser  
Portemonnaie erreicht

3



## DURCHBLICK

---

Nebenkosten:  
Was zahle ich?

7

## DURCHBLICK

---

Ihre Heizkostenabrechnung – Schritt für Schritt  
erklärt

9

## DURCHBLICK

---

Solarstromproduktion  
in der bgh

13



## BLICKPUNKT

---

Tipps zum Energie-  
sparen & optimalem  
Lüften

15

## EINBLICKE

---

Gemeinschaftliches  
Leben & Jubiläumsgewinnspiel

19



## AUSBLICK

---

Termine 2023

27

EDITORIAL

# ÜBERBLICK



# Liebe Leserinnen und Leser



Von «bleiben Sie zu Hause», «Corona-Massnahmen aufgehoben» bis zu «Energie ist knapp. Verschwenden wir sie nicht». Eine Schlagzeile jagt die nächste. Wir leben gerade in einer turbulenten Zeit, in welcher nun auch der Ukraine-Krieg die Welt fest im Griff hat.

Krisen bieten aber auch immer Chancen, diese gilt es anzugehen! Die Energiekrise zeigt uns sehr deutlich, dass unsere Ressourcen endlich sind. Solidarität ist nicht nur im Ukraine-Krieg gefragt, sondern auch in der Energiefrage. Es wird und muss sich was verändern. In dieser Ausgabe befassen wir uns mit dem Thema «Energie». Wir versuchen, Ihnen detailliert aufzuzeigen, wie sich unsere Nebenkosten- Heizkostenabrechnung zusammenstellt und wie man mit einigen Tipps Energie sparen und das eigene Portemonnaie entlasten kann. Seit einigen Jahren befassen wir uns in der bgh mit diesen Themen, um unsere Zukunft ressourcenschonend und nachhaltig zu gestalten. Darauf bin ich als Vorstandsmitglied sehr stolz.

An dieser Stelle möchte ich mir noch etwas Zeit nehmen, um die schönen Momente aus diesem Jahr Revue passieren zu lassen. Die Veranstaltungen konnten endlich wieder stattfinden. Das zehnjährige Klee-Jubiläum konnte erfreulicherweise nachgefeiert werden. Für mich eines der schönsten Events der letzten Jahre. Darüber

hinaus konnten wir im Juni die Generalversammlung in der Eventalm in Rümlang in einem neuen Rahmen wieder physisch durchführen und unser neues Vorstandsmitglied Valeska Gogrewe begrüßen. An dieser Stelle nochmals herzliche Gratulation Valeska!

Zu all diesen schönen Momenten tragen Sie alle einen grossen Anteil bei. Ein grosses Dankeschön insbesondere auch für das grosse Engagement unserer Sikos, welche unser Siedlungsleben wieder beleben und an unsere Geschäftsstelle, die einen unermüdlichen Einsatz für die bgh an den Tag legt.

Im Namen des Vorstandes wünsche ich Ihnen frohe Weihnachten, besinnliche Festtage und beste Gesundheit für Sie und Ihre Familien.

**Pedro Cardoso,**  
**Vorstandsmitglied**

EINFACH ENERGIE SPAREN

# DURCHBLICK



# Der Krieg hat unser Portemonnaie erreicht

*Der Krieg in der Ukraine und die damit verbundenen Sanktionen gegenüber Russland haben zu einer massiven Teuerung des Öl- und Gaspreises geführt. Auch die Stromkosten sind als Folge vielerorts stark angestiegen. Wie sich die Situation bis zum nächsten Frühling entwickeln wird, kann niemand voraussagen. Aber da erzähle ich Ihnen nichts neues. Was ich Ihnen aufzeigen will, ist wie sich die weltpolitische Entwicklung bezogen auf unsere Heiz-/Nebenkosten auf Ihr Portemonnaie auswirkt. Unsere Bewohner:innen werden diese Auswirkungen unterschiedlich zu spüren bekommen, je nachdem, in welcher Siedlung sie wohnen und abhängig davon, wie gut ihre Wohnung gedämmt und mit welcher Energiequelle geheizt wird.*



## Siedlung Klee

In der Siedlung Klee wird mit **Gas** geheizt. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt mit Solar Kollektoren (Solarthermie) auf dem Dach, welche – soweit nötig – durch die Gasheizung unterstützt wird. Eine Wärmeerzeugung mittels Erdsonden ist in der Siedlung Klee aufgrund des vorhandenen Grundwasserträgers leider nicht möglich, ansonsten hätte man bei der Erstellung der Siedlung eine solche bereits umgesetzt. Die Dämmung der Fassaden entspricht dem Minergiestandard und ist entsprechend gut, wegen der hohen Gaspreise steigen die Nebenkosten dennoch deutlich an.



## Siedlung Staudenbühl

Es zeichnet sich ab, dass die Siedlung Staudenbühl von der Energiekrise am wenigsten betroffen sein wird. Dies, weil die Siedlung an das **Fernwärmenetz** der Stadt Zürich angeschlossen ist, welches seine Energie zu ca.  $\frac{2}{3}$  aus der Abwärme der Kehrrichtverbrennung Hagenholz sowie einer grossen Holzschnitzelverbrennungsanlage bezieht, und nur zu ca.  $\frac{1}{3}$  von Gas und Öl abhängig ist. Zusätzlich wurde der Fernwärmetarif erst kürzlich überarbeitet und auf Anfang 2022 vom Ölpreis entkoppelt. Da die Dämmung der Siedlung nicht den heutigen Vorgaben entspricht, ist damit zu rechnen, dass die Nebenkosten dennoch moderat steigen werden.



## Siedlung Lerchenberg

In der Siedlung Lerchenberg wurde beim Ersatz der Heizung vor 5 Jahren aus ökologischen Gründen von Öl auf **Gas** umgestellt. Die Dämmung der Gebäude ist aus den 70er-Jahren und entspricht nicht mehr den heutigen Vorgaben. Diese ungünstige Kombination führt dazu, dass die Heiznebenkosten sehr stark steigen werden.



## Siedlung Hirschwiese

In der Siedlung Hirschwiese wird noch immer mit **Öl** geheizt. Die Dämmung der Gebäude aus den 50er-Jahren ist nicht mehr zeitgemäss, weshalb die Heiz-/Nebenkosten aufgrund der höheren Ölpreise deutlich steigen werden.

## Wichtig zu wissen

Der Gaspreis ist im letzten Winter bereits vor Ausbruch des Krieges in der Ukraine gestiegen. Der Winter und Frühling des Jahres 2021 waren deutlich kälter als erwartet. In Europa bestand ein erhöhter Gasbedarf, um die Gasspeicher für den Winter 2021/22 wieder zu füllen. Zudem hatte die Nachfrage nach Erdgas in Asien sehr stark zugenommen. Auch in anderen Ländern wie Brasilien, wo 2021 aufgrund der Trockenheit weniger Wasserkraftstrom produziert

werden konnte, war die Nachfrage gross. Infolge des gestiegenen CO<sub>2</sub>-Preises gab es bei der Stromproduktion vermehrt auch einen Umstieg von Kohle zu Gas. Deshalb sind die Preise schon vor dem Ausbruch des Ukraine-Kriegs stark gestiegen. Aufgrund des Krieges in der Ukraine bleibt die Lage an den Energiemärkten weiterhin angespannt. Wir müssen auch in nächster Zeit mit Preisschwankungen rechnen.



### Siedlung Neuguet

Die Siedlung Neuguet wurde im Jahr 2018 energetisch saniert und die Fassade der Häuser aus den 1950er-Jahren zusätzlich gedämmt. Geheizt wird mit **Gas**. Das Warmwasser liefert die Solaranlage (Solarthermie), welche an Schlechtwettertagen durch eine Elektroheizung unterstützt wird. Das Haus Erchenbühlstrasse 19 besitzt noch eine **Ölheizung**. Es ist damit zu rechnen, dass aufgrund der hohen Gaspreise die Nebenkosten deutlich ansteigen. Dank den beiden grossen Photovoltaikanlagen auf den Dächern der Siedlungen Lerchenberg und Staudenbühl, welche einen Grossteil unseres Allgemeinstromes produzieren, bleiben die Allgemeinstromkosten auch bei steigenden Stromkosten in Zukunft etwa gleich hoch.



### Siedlung Lechenhalde

Bei der 60Plus-Siedlung Lerchenhalde, welche seit Mitte Oktober im Bau ist, werden wir eine CO<sub>2</sub>-freundliche Erdsonden-Wärmepumpen-Heizung einbauen. Zusammen mit einer zeitgemässen Gebäudeisolation wird damit der erforderliche Strombedarf für die Wärmepumpe minimiert. Eine Abhängigkeit von Gas und Öl werden wir für dieses Haus nicht haben.

### Nützliche Informationen

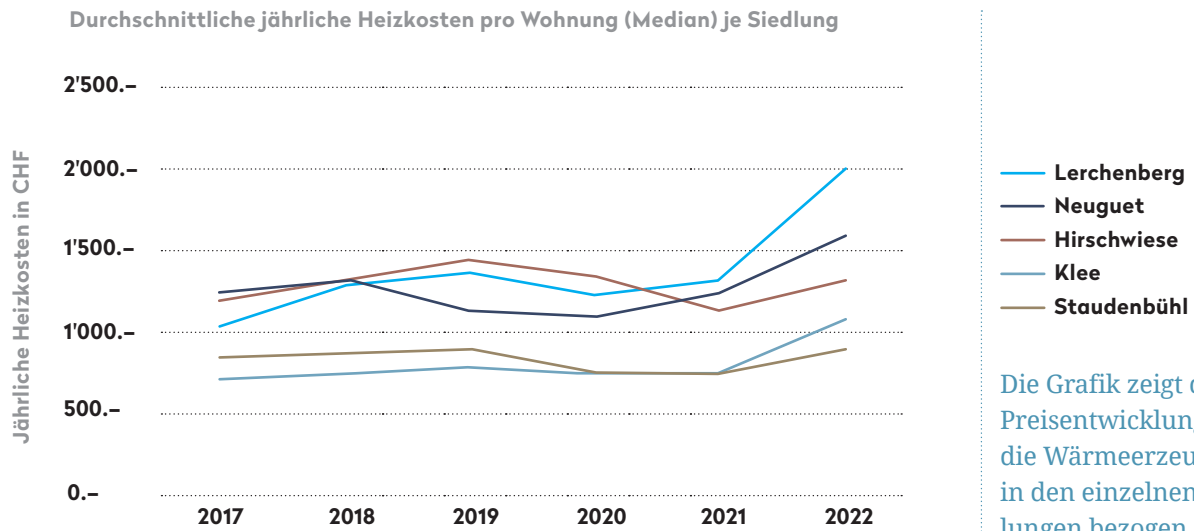
Dürfen die Bewohner:innen ohne Zustimmung der Geschäftsstelle eigene Massnahmen umsetzen (wie z.B. Solarpanels auf den Balkonen platzieren oder Gasflaschen lagern)?

Die Montage von leistungsfähigen Solarmodulen ist bewilligungspflichtig, da sie eine Änderung der Fassade darstellen und die Aussenseite des Balkons nicht Teil des Mietobjekts ist. Zudem wird durch die Montage das Erscheinungsbild der Liegenschaft stark beeinträchtigt. Die Montage eines Solarmoduls stellt deshalb im Normalfall eine bauliche Massnahme dar, die vom Vermieter vorgängig schriftlich zu bewilligen ist oder ganz untersagt werden kann. Die Montage von leistungsfähigen Solarmodulen kann im Extremfall auch zu einem Stromausfall führen. Je nach Art der Montage kann ein solches Modul für den Vermieter zudem ein Haftungsrisiko darstellen. Eine allfällige Bewilligung sollte auf jeden Fall in einer schriftlichen Vereinbarung festgehalten werden.

Lagern Sie Gasflaschen in einem gut belüfteten Bereich unter einem Dach oder einer Abdeckung im Freien. Lagern Sie Gasflaschen aus Sicherheitsgründen nie in geschlossenen Räumen – auch nicht im Keller. Lagern Sie Gasflaschen senkrecht stehend, und sichern Sie sie gegen Umfallen. Lagern Sie volle und leere Gasflaschen getrennt. Organisieren Sie Ihren Gasflaschenvorrat so, dass die ältesten Flaschen jeweils zuerst verwendet werden. Lagern Sie niemals andere Produkte zusammen mit Gasflaschen, insbesondere nicht leicht entzündliche Materialien wie Kraftstoffe, Öl, Lack oder ätzende Flüssigkeiten, da dies eine Gefahrensituation verursachen kann.

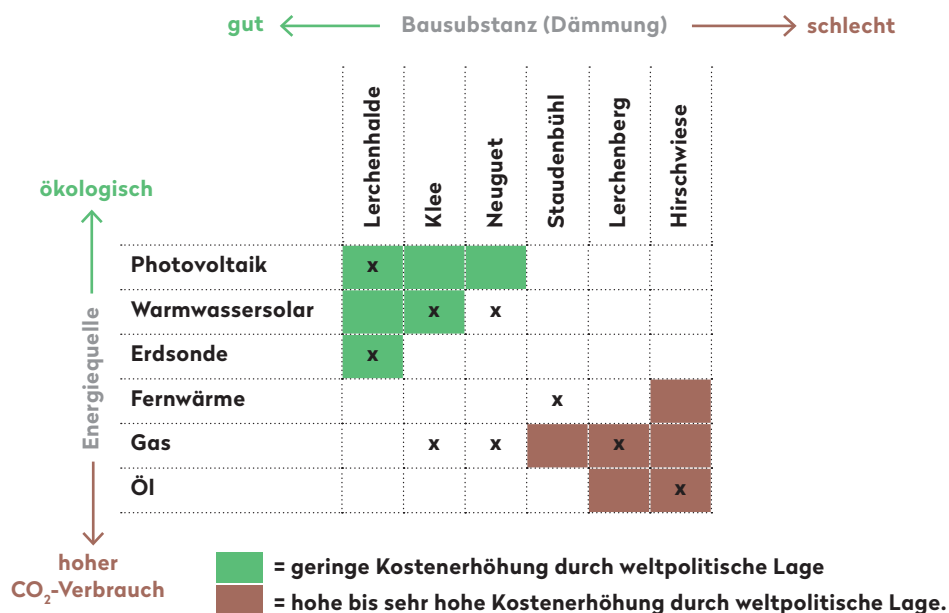


## Preisentwicklung für die Wärmeerzeugung in den einzelnen Siedlungen



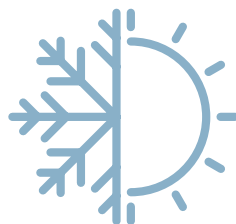
Die Grafik zeigt die Preisentwicklung für die Wärmeerzeugung in den einzelnen Siedlungen bezogen auf eine durchschnittliche Wohnung (Median) auf.

## Resultierende Kosten je nach Energiequelle und Dämmung



Die schematische Darstellung zeigt auf, wie ökologisch die verwendete Energiequelle ist (ökologisch / hoher CO<sub>2</sub>-Verbrauch) und welche Siedlung gut oder schlecht gedämmt ist. Daraus resultieren je nach weltpolitischer Lage unterschiedliche Kosten.

Marcus Fauster, Präsident



### Nützliche Informationen

Auf der Plattform von EnergieSchweiz ([www.energieschweiz.ch](http://www.energieschweiz.ch)), dem Förderprogramm des Bundes im Bereich Energie, finden Sie Informationen und Beratung zu den Themen Energieeffizienz und erneuerbare Energien.

# Nebenkosten: Was zahle ich?

*Die Nebenkostenabrechnung sorgt jedes Jahr für rauchende Köpfe.  
Und viele Fragen kommen auf: Welche Nebenkosten werden aufgelistet?  
Wie entstehen diese und muss ich sie wirklich bezahlen?  
Hier das kleine 1x1 der bgh-Abrechnung.*

## Was sind Nebenkosten?

Als Nebenkosten stellt die bgh jene Kosten in Rechnung, welche durch die direkte Nutzung Ihres Mietobjekts entstehen. Das sind z. B. Heizkosten, Gebühren für den Bioabfall, Lift oder das Waschen. Werden diese Nebenkosten zum Netto-Mietzins addiert, ergibt sich der monatlich geschuldete Brutto-Mietzins.

## Welche Nebenkosten sind zulässig?

Alle in Rechnung gestellten Nebenkostenpositionen müssen laut Mietrecht klar und verständlich in Ihrem Mietvertrag gelistet sein. Nehmen Sie Ihre letzte Mietzinsanpassung zur Hand und werfen Sie einen Blick auf die Auflistung Ihrer Nebenkosten.



## Was ist der Unterschied zwischen einer Pauschal- und einer Akonto-Zahlung?

Die **pauschalen** Nebenkosten, welche monatlich mit dem Mietzins verrechnet werden, weisen fixe Beträge auf. Diese sind unveränderlich und somit nicht verbrauchsabhängig. Die bgh verrechnet die Treppenhausreinigung, wenn vorhanden den Lift, sowie einen Beitrag für den Strom eines Tiefkühlers im Keller-, oder einer eigenen Waschmaschine pauschal ab.

Die Bedeutung des Begriffs «**Akonto**» erklärt sich aus dem Ursprung des Wortes. Dieser stammt, wie bei so vielen Begriffen aus dem Finanz- und Bankbereich, aus dem Italienischen «A conto» und bedeutet so viel wie «auf Rechnung» oder «auf Abschlag». Eine Akontozahlung ist eine Art Zwischenzahlung. Zahlungen müssen dabei schon geleistet werden, bevor eine Ware oder Leistung geliefert bzw. bevor ein Auftrag fertiggestellt ist. Dies hat den Vorteil, dass Sie nicht auf einmal einen grossen Batzen Geld aufbringen müssen, sondern jeden Monat einen Betrag im Voraus einbezahlen. Einmal jährlich erhalten Sie dann eine detaillierte Abrechnung, die sog. Heiz- und Nebenkostenabrechnung, welche allen Akontobeiträgen Rechnung trägt.

- Heizkosten (variabel je nach Wohnungsgrösse und Siedlung)
- Bioabfall
- Waschkosten

**VERRECHNUNG AKONTO**

- monatliche Zahlung mit Mietzins
- jährliche Abrechnung

- Treppenhausreinigung
- Lift
- Tiefkühler im Keller
- Eigene Waschmaschine

**VERRECHNUNG PAUSCHAL**

- monatliche Zahlung mit Mietzins
- keine separate Abrechnung

**Beispiel einer monatlichen Mietzinsrechnung mit einer eigenen Waschmaschine und einem Lift im Gebäude**

**fällig am 01.11.2022**  
mehrere Objekte

Netto-Mietzins	1'598.00
Heizkosten (Akonto)	180.00
Heizkosten variabel (Akonto)	50.00
Waschküche (Akonto)	5.00
Bioabfall (Akonto)	1.00
Treppenhausreinigung (Pauschale)	27.00
Wasserverbrauch Waschmaschine (WM) (Pauschale)	8.00
Lift (Pauschale)	13.00
<b>Total</b>	<b>1'882.00</b>

**1 Variable Heizkosten**

Wie Sie im Oktober von der Geschäftsstelle informiert wurden, können Sie aufgrund der steigenden Energiekosten freiwillig einen zusätzlichen monatlichen Akonto-Beitrag an die Heizkosten bezahlen, um am Ende der Abrechnungsperiode grössere Nachzahlungen zu vermeiden.

# Ihre Heizkostenabrechnung

Sie haben als Bewohner:innen das Recht auf eine nachvollziehbare und detaillierte jährliche Abrechnung der Heiz- und Nebenkosten.

## Beispiel einer Heiz- und Nebenkostenabrechnung der Siedlungen Lerchenberg, Neuguet, Hirschwiese und Staudenbühl

SCHRITT  
FÜR  
SCHRITT  
ERKLÄRT

**b g h** | BAUGENOSSENSCHAFT  
HAGENBRÜNNELI

Zürich, [REDACTED]

**1** Mieter-Nr. [REDACTED]

**2** Heiz- und Nebenkostenabrechnung vom 01.07.2021 bis zum 30.06.2022

Sehr geehrter Herr [REDACTED]  
Sehr geehrte Frau [REDACTED]

Aus der nachfolgenden Abrechnung ersehen Sie, welche Heiz-/Nebenkosten vom 01.07.2021 bis 30.06.2022 auf die von Ihnen gemieteten Räumlichkeiten entfallen.

**3** 4½-Zimmerwohnung [REDACTED], vom 01.07.2021 bis zum 30.06.2022: 360 Tage  
Lerchenberg [REDACTED] 8048 Zürich

<b>6</b> Heizkosten (3'625.000 m <sup>3</sup> ) Ihr Anteil: 240.000 m <sup>3</sup> in 300 Tagen	Kosten:	35'926.65	2'378.60
Waschküche Ihr Anteil: 46.880/2'413.610 Franken	<b>7</b> Kosten:	2'413.61	46.90
<b>8</b> Bioabfall (17.000 l) Ihr Anteil: 1.000 l in 300 Tagen	Kosten:	260.97	15.35
3 % Verwaltungshonorar auf Heizkosten			71.35
<b>4</b> Total für das Objekt			2'512.20
Total Nebenkosten			2'512.20
./ Ihre Akonti aus der Abrechnungsperiode			2'232.00
<b>5</b> Saldo zu unseren Gunsten			280.20

Wir bitten Sie, den Saldo zu unseren Gunsten mit beiliegendem Einzahlungsschein innert 30 Tagen zu überweisen. Die Belege können nach Voranmeldung bei der Verwaltung eingesehen werden.

Freundliche Grüsse  
Baugenossenschaft Hagenbrünneli

  
Markus Schmid  
Geschäftsleiter



Im abgebildeten Beispiel belaufen sich die gesamten Heizkosten für die Siedlung Lerchenberg mit einer Kubatur von 53'877 m<sup>3</sup> auf 533'964.15 CHF.

Im Lerchenberg 35 beträgt die Gebädekubatur 3'625 m<sup>3</sup> für alle 17 Wohnungen. Somit fallen total 35'926.65 CHF an.

Die Kosten betragen für 1 m<sup>3</sup> = 9.92 CHF. Dieser Betrag wird anschliessend mit der Kubatur der betroffenen Wohnung, hier mit 240 m<sup>3</sup>, multipliziert. Diese Mietenden müssen somit 2'378.60 CHF Heizkosten bezahlen.

## 1 Mieternummer

Ihre persönliche Mieternummer, unter der Ihr Mietverhältnis bei der bgh geführt wird.

## 2 Abrechnungsperiode

Der Zeitraum läuft von Anfang Juli bis Ende Juni. Es werden alle in dieser Periode anfallenden Kosten aufgelistet.

## 3 Abrechnungsperiode in Tagen

Bei Ein- oder Auszug während der Abrechnungsperiode erscheint nur die effektive Wohndauer. Es wird sodann nach Schlüsseltagen abgerechnet.

## 4 Berechnung Verwaltungshonorar

Die Vermieterschaft ist berechtigt, der Mieterschaft die im Zusammenhang mit der Erstellung der Nebenkostenabrechnung entstehenden Verwaltungsaufwendungen als zusätzliche Nebenkosten in Rechnung zu stellen. Das gilt im Besonderen für die Wartung und die Verwaltung von Heizkosten. Die üblichen Ansätze richten sich nach Ortsüblichkeit und sind demnach regional verschieden, wobei ein Ansatz von 3 Prozent in der Schweiz praxisgemäss – Ausnahmen vorbehalten – als üblich bezeichnet werden kann.

## 5 Abschlussberechnung

Sind die effektiven Kosten für die Abrechnungsperiode höher als die Summe der Akontozahlungen, müssen Sie eine Nachzahlung leisten. Dann steht «zu unseren Gunsten».


Fielen die Kosten geringer aus, muss die bgh Ihnen die Differenz zurückerstatten. Dann steht «zu Ihren Gunsten» und somit erhalten Sie keinen Einzahlungsschein.


## 6 Verteilschlüssel Heizkosten


Die gesamten Heiz- und Warmwasserkosten einer Liegenschaft müssen mit einem nachvollziehbaren Verteilschlüssel auf alle Mieterparteien aufgeteilt werden. Der Verteilschlüssel basiert meist auf der Wohnfläche (m<sup>2</sup>), dem Rauminhalt (m<sup>3</sup>), der Heizkörperfläche (m<sup>2</sup>) oder einem Zähler mit einem teilweise verbrauchsabhängigen Anteil.


In den Siedlungen Neuguet, Hirschwiese, Staudenbühl und Lerchenberg wird nach Kubikmeter abgerechnet. In der Siedlung Klee sind individuelle Heizungs- und Warmwasserzähler pro Wohnung installiert.

Aus welchen Faktoren setzen sich die Heizkosten zusammen?

 Siedlung Lerchenberg  
Gas, Pumpenstrom, Kaminfeger, Wartungskosten/ Feuerungskontrolle

 Siedlung Neuguet  
Gas, Pumpenstrom, Strom für die Wasseraufbereitung, Kaminfeger, Brennerservice, Wartungskosten

 Siedlung Staudenbühl  
Fernwärme, Pumpenstrom, Wartungskosten

 Siedlung Hirschwiese  
Heizöl, Pumpenstrom, Kaminfeger, Tank- & Boilerrevision, Brennerservice, Wartungskosten

## 7 Verteilschlüssel Waschkosten

In den Siedlungen Lerchenberg, Neuguet, Staudenbühl und Hirschwiese stehen Waschküchen zur gemeinsamen Nutzung zur Verfügung. In der Siedlung Klee sind individuelle Waschtürme pro Wohnung angebracht und es stehen zusätzliche Waschmaschinen in gemeinsamen Waschsälen zur Verfügung. Die Wasch- und Tumblerkosten werden anhand eines Kartensystems erfasst. In der Siedlung Klee erfolgt die Abrechnung über den Wohnungs-Stromzähler der EWZ oder über einen Münzautomaten.

Die Washkartenablesung erfolgt von einer externen Firma jeweils Ende Juni. Der Verbrauch ist abhängig vom Waschverhalten, d. h. der Waschtemperatur, Menge des Waschmittels und wie die Maschine gefüllt ist.

## 8 Verteilschlüssel Bioabfall

Die Kosten des Bioabfalls stellen sich aus den folgenden 2 Positionen zusammen:

- Abfuhr (Jahresabonnement erz/pro Container)
- Reinigung der Container durch Reinigungsfirma.

Für die gesamte Siedlung Lerchenberg (268 Wohnungen) beliefen sich diese in der Periode 2021/2022 auf 4114.15 CHF.

- Für die 17 Wohnungen am Lerchenberg 35 fallen somit 260.97 CHF an.
- Diese Kosten werden wiederum gleichmässig auf alle Wohnungen verteilt und betragen pro Wohnung 15.35 CHF.

## Beispiel der Heiz- und Nebenkosten- abrechnung der Siedlung Klee

Mieter: [REDACTED]

**Heiz- und Nebenkostenabrechnung vom 01.07.2021 bis zum 30.06.2022**

Sehr geehrter [REDACTED]  
Sehr geehrte [REDACTED]

Aus der nachfolgenden Abrechnung ersuchen Sie, welche Heiz-/Nebenkosten vom 01.07.2021 bis 30.06.2022 auf die von Ihnen gemieteten Räumlichkeiten entfallen.

**3.5 Zimmerwohnung [REDACTED] vom 01.07.2021 bis zum 30.06.2022: 360 Tage**  
Heinrich-Wolff-Strasse [REDACTED] 8046 Zürich

Heizkosten variabel Ihr Anteil: 4.920/99.080 ‰	Kosten: 18'324.42	909.95
Bloabfall (18.000 1) Ihr Anteil: 1.000 1 in 360 Tagen	Kosten: 214.89	11.95
3 % Verwaltungshonorar auf Heizkosten Total für das Objekt		27.30 949.20
Total Nebenkosten J. Ihre Akontii aus der Abrechnungsperiode		949.20 1'032.00
<b>Saldo zu Ihren Gunsten</b>		<b>82.80</b>

Den Saldo zu Ihren Gunsten, werden wir Ihnen nach Ablauf der Einsprache Frist von 30 Tagen auf Konto [REDACTED] Zürcher Kantonalbank, Postfach, Zürich [REDACTED] überweisen.  
Die Belege können nach Voranmeldung bei der Verwaltung eingesehen werden.

Freundliche Grüsse  
Baugenossenschaft Hagenbrünnell

*[Handwritten Signature]*

Markus Schmid  
Geschäftsleiter

6

6

### Verteilschlüssel Heizkosten

In der Siedlung Klee sind individuelle Heiz- und Warmwasserzähler pro Wohnung installiert. Die Gesamtkosten für die Siedlung Klee (ohne GBMZ) belaufen sich auf 184'984.50 CHF. Dieser Wert entspricht 100% oder 1000 ‰.

Diese Kosten werden auf die einzelnen Gebäude der Siedlung Klee heruntergebrochen. D. h. im abgebildeten Beispiel hat das Gebäude an der Heinrich-Wolff-Strasse 7 einen Anteil von 99.080 ‰ an der gesamten Liegenschaft Klee. Daraus resultieren die Kosten von 18'324.42 CHF für dieses Gebäude. Daraus entstehen für die 3.5-Zimmerwohnung mit 4.92 ‰ Kosten von 909.95 CHF.

Siedlung Klee  
Gas, Strom für die  
Heizung, Kaminfeger,  
Wartungskosten,  
Zählerablesung





# Stromproduktion in der bgh

*Seit 2021 produziert die bgh Strom im «Kraftwerk» der Siedlungen Staudenbühl und Lerchenberg. Die Photovoltaikanlagen haben seit ihrem Betriebsstart bereits 1'421.71 MWh Strom produziert (Stand 30. Oktober 2022). Dies entspricht in etwa der Menge Strom, die 158 vierköpfige Familien während eines Jahres verbrauchen. An der diesjährigen Generalversammlung wurde die Frage gestellt, ob mit der eigenen Stromproduktion in der bgh nun die Nebenkosten sinken würden. Die kurze Antwort an der Generalversammlung lautete «Nein». Die ausführliche Antwort liefern wir nun nach.*



Strom ist Strom – er kommt immer aus der Steckdose oder eben in diesem Fall von der Photovoltaikanlage. Buchhalterisch ist Strom jedoch nicht zwingend gleich Strom. Zum Beispiel ist jede Wohnung mit einem eigenen Stromzähler versehen. Dieser wird – unabhängig von der bgh – von der EWZ abgelesen und abgerechnet. Dabei spielt es keine Rolle, ob der Strom in der Küche fürs Kochen verwendet wird oder der Elektrogrill über die Aussensteckdose auf dem Balkon bezogen wird.

In den Siedlungen Neugut und Klee wird eine Solarthermieanlage für die Warmwasseraufbereitung verwendet. Dabei wird mit Sonnenkollektoren auf den Dächern der beiden Siedlungen Wärme produziert und sodann kaltes Wasser erhitzt. Warmwasser ist Teil der Nebenkosten, weshalb in diesen Siedlungen der zusätzlich zu den Sonnenkollektoren benötigte Strom bzw. das Gas für die Warmwasseraufbereitung in die Nebenkostenabrechnung einfließt. Buchhalterisch erhöhen diese Stromkosten folglich die Nebenkosten und werden durch die Akontozahlungen und die Nebenkostenabrechnung bezahlt.

Anders verhält es sich in den Siedlungen Lerchenberg und Staudenbühl. Der Strom, der mit den Photovoltaikanlagen in diesen Siedlungen produziert wird, wird weder für die Warmwasseraufbereitung noch für das Heizen verwendet (geheizt wird im Lerchenberg mit Gas – im Staudenbühl mit Fernwärme). Der mit diesen Photovoltaikanlagen produzierte Strom deckt einen Teil des sogenannten Allgemeinstroms der gesamten bgh. Allgemeinstrom ist der Strom, der von allen Genossenschaftler:innen gemeinsam verbraucht wird. Dazu zählt z. B. die Beleuchtung in den zahlreichen Treppenhäusern unserer Siedlungen, die Aussenbeleuchtung in allen Siedlungen und der Strom, der in den Gemeinschaftsräumen der Siedlungen verbraucht wird. Schliesslich braucht auch unsere Geschäftsstelle für ihre Arbeit Allgemeinstrom. Im Gegensatz zum Strom, der für die Warmwasseraufbereitung gebraucht und über die Nebenkosten abgerechnet wird, spricht man beim Allgemeinstrom buchhalterisch von Betriebsaufwand. Der Betriebsaufwand wird über die Kostenmieten gedeckt und fliesst somit nicht in die Nebenkostenabrechnung mit ein. Mehr Informationen zur Kostenmiete finden Sie in der WohnZeit Nr. 4 vom November 2019. Die WohnZeit können sie auf unserer Website unter «Dokumente» abrufen.

## Wussten Sie schon?

Auf unserer Website können sie unter «Kraftwerk» jederzeit nachschauen, wie viel Strom durch die jeweiligen Photovoltaikanlagen in den beiden Siedlungen Staudenbühl und Lerchenberg gerade produziert wird oder in der Vergangenheit produziert wurde. Sie können sich z. B. auch anzeigen lassen, für wie viele Familien dieser Strom ausreichen würde.



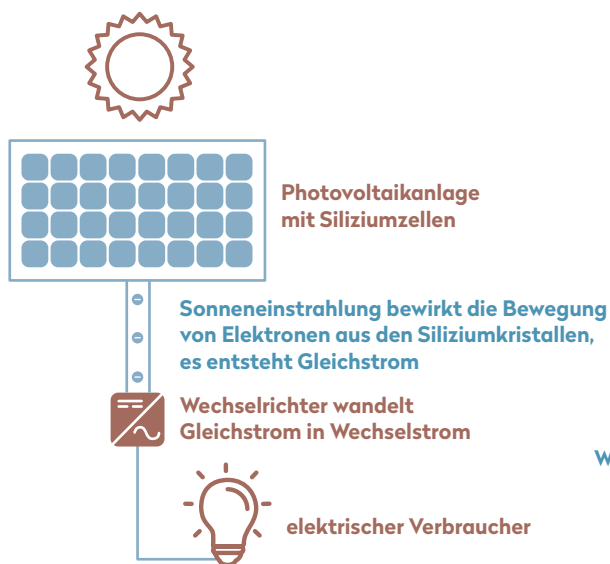
Dies bedeutet allerdings nicht, dass die Genossenschaftler:innen nicht von den Einsparungen bei den Stromkosten profitieren würden. Als Genossenschaft ist die bgh ihren Genossenschaftler:innen verpflichtet und nicht gewinnorientiert. Das Geld, das wir jährlich durch unseren selbst produzierten Strom sparen, wird anderweitig in unsere Siedlungen investiert. Da die Abrechnungen der EWZ jeweils verzögert eintreffen, ist es aktuell schwer abzuschätzen, wie viel Strom des Allgemeinstrombedarfs die bgh tatsächlich selbst produziert. Wir gehen im Moment von rund 80–90% aus. Leider werden die Stromkosten für den Allgemeinstrom jedoch nicht um den gleichen Anteil sinken. Über die Hälfte der Stromrechnung der bgh machen die Gebühren für die Netznutzung sowie staatliche Abgaben aus. So wie dies bei Ihnen auf Ihrer individuellen Rechnung der EWZ für Ihre Wohnung zuhause auch der Fall ist. Die Netznutzungsgebühr muss von allen Netznutzern anteilmässig pro kWh

verbrauchten Strom bezahlt werden und dient der Netzbetreiberin swissgrid zur Instandhaltung des Schweizer Stromnetzes. Die Stromgutschriften in Form von nicht verrechneten kWh erhält die bgh von der EWZ nur für den Strom, den sie mit den Photovoltaikanlagen ins Netz einspeist. Die Netznutzungsgebühren und staatlichen Abgaben müssen trotzdem bezahlt werden.

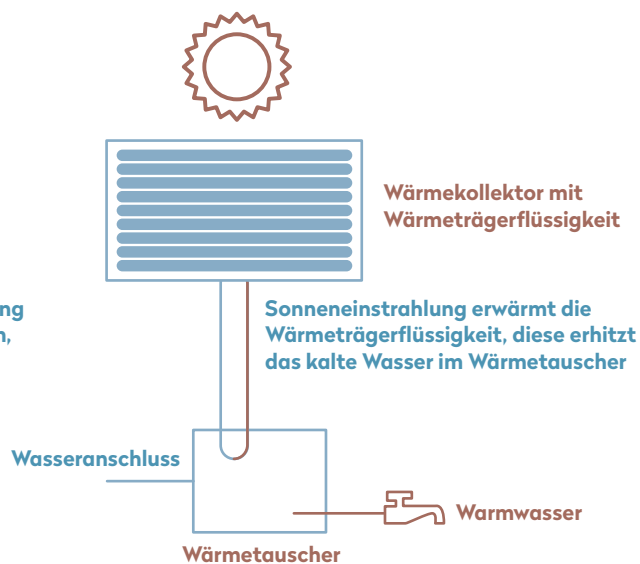
Übrigens: Da mit den Photovoltaikanlagen in den Siedlungen Staudenbühl und Lerchenberg Allgemeinstrom produziert wird, führen wir buchhalterisch die Photovoltaikanlagen auch separat in unserer Bilanz unter den Anlagevermögen und haben den Wert dieser Anlagen nicht auf den Anlagewert der jeweiligen Siedlungen gebucht. Somit steigen die Kostenmieten in diesen Siedlungen nicht aufgrund eines höheren Anlagewerts der Siedlungen an.

## Photovoltaik vs. Solarenergieanlagen?

Siedlung Lerchenberg und Staudenbühl



Siedlung Klee und Neugut



## Solarthermieanlage vs. Photovoltaik?

Solarenergie, Solarthermie, Solar-wie? Rund um die Energie aus der Sonne existieren verschiedene Konzepte, welche leicht verwechselt werden können. Unter Solarthermie versteht man die Umwandlung der Sonnenenergie durch

thermische Solaranlagen bzw. Solarthermieanlagen in nutzbare Wärmeenergie. Diese wird z. B. für die Warmwasseraufbereitung oder in der Gebäudetechnik genutzt. Im Gegensatz dazu wird mit einer Photovoltaikanlage (z. B. mittels Solarzellen)

Sonnenlicht direkt in elektrische Energie (Strom) umgewandelt.

Damit ist der Hauptunterschied beschrieben: Photovoltaik produziert Strom; Solarthermie erzeugt Wärme.

MERKBLÄTTER

# BLICKPUNKT



# Tipps zum Energiesparen

Die Gas- und Ölpreise sind in den letzten Monaten massiv gestiegen und werden weiter ansteigen, so die Prognosen. Dies führt zu höheren Kosten für Heizen, Warmwasser und teilweise Strom. Um Umwelt und Portemonnaie zu schonen, lohnt es sich, den Verbrauch zu reduzieren und Energie zu sparen.

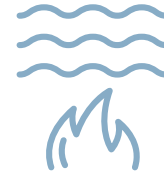
## Heizen



- Kippen Sie während der Heizperiode die Fenster nicht, um frische Luft in die Wohnung zu lassen. Lüften Sie stattdessen mehrmals täglich für einige Minuten kräftig durch.
- Senken Sie die Raumtemperatur. Schon ein Grad Celsius weniger spart viel Energie. Als ideale Temperaturen gelten: 20 bis 21 Grad im Wohnbereich, 16 bis 18 Grad in den Schlafzimmern.
- Achten Sie darauf, dass die Heizkörper, wo vorhanden, frei sind und nicht durch Möbel oder dicke Vorhänge verdeckt werden. Sonst kann die Wärme nicht im Raum zirkulieren.
- Wenn Sie nachts die Fensterläden oder Rollläden schliessen, geht weniger Wärme durch die Fenster verloren.
- Verwenden Sie elektrische Zusatzheizungen nur im Notfall! Ein Dauerbetrieb von mobilen Heizungen ist Energie- und Geldverschwendung.



## Warmwasser



- Waschen Sie das Geschirr nicht von Hand, verwenden Sie den Geschirrspüler.
- Füllen Sie den Geschirrspüler immer bis zum Maximum und lassen Sie ihn erst dann laufen. Nutzen Sie das Sparprogramm.
- Duschen Sie, anstatt ein Vollbad zu nehmen. Wenn Sie nicht zu lange und nicht zu heiss duschen und während des Einseifens das Wasser abstellen, sparen Sie noch mehr Wasser und Energie.
- Lassen Sie tropfende Wasserhähne reparieren.
- Waschen Sie Ihre Wäsche bei niedrigen Temperaturen. Kochwäsche ist selten notwendig und Buntwäsche wird bei dreissig bis vierzig Grad sauber.

## Strom



- Schalten Sie das Licht aus, wenn Sie es nicht benötigen. Auch wenn es nur für kurze Zeit ist.
- Kochen Sie mit Deckel und nutzen Sie den Wasserkocher, wenn Sie heisses oder kochendes Wasser brauchen.
- Schalten Sie elektrische Geräte immer ganz aus und nehmen Sie Akkus vom Strom, wenn die Geräte geladen sind.

# Optimales Lüften



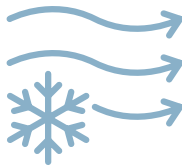
## Ausgangslage

Während der Heizperiode entstehen Probleme durch die Kondenswasserbildung in Wohnbauten. Die Folgen sind feuchte Aussenwände und Kondenswasser an Fensterscheiben. Daraus entstehen Schäden wie Schimmelpilzbefall an Wänden und Fensterrahmen, Fleckenbildungen und Tapetenablösung.



## Gut zu wissen:

**Richtiges Lüften (Querlüften) spart Energie, ist hygienischer und vermeidet Feuchtigkeitsschäden in Wohnräumen. Im Winter ist die Aussenluft selbst bei Regen oder Nebel trockener als die Innenluft im Haus oder in der Wohnung. Daher hilft Lüften, auch wenn es regnet oder neblig ist.**

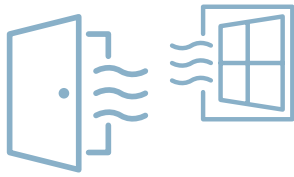


## Die Ursache

Luft enthält stets einen gewissen **Anteil an unsichtbarem Wasserdampf**. Dieser Anteil kann jedoch nicht beliebig hoch sein. Vielmehr besteht eine obere Grenze, die von der Temperatur abhängig ist. Je kälter die Luft, desto weniger Wasserdampf kann die Luft aufnehmen. Kühlt also einen Bauteil stark ab, so kühlt sich die Luft an seiner Oberfläche ebenfalls ab. Damit kann sie den im warmen Zustand enthaltenen Wasserdampf nicht mehr tragen. Der überschüssige Wasserdampf wird bei dieser sogenannten Taupunkttemperatur ausgeschieden und erscheint als Wasser auf dem Bauteil.



Eine weitere Ursache ist die **Anreicherung der Raumluft mit Feuchtigkeit**. Die Raumluft nimmt aus ihrer Umgebung, etwa aus Pflanzen, von menschlicher Atmung und selbst aus Holz und Mauerwerk, Feuchtigkeit auf. Wasserdampf aus Küche und Bad reichern die Luft zusätzlich mit Feuchtigkeit an und dies umso mehr, je wärmer sie ist. Durch die menschliche Transpiration während der Nacht kann die Luftfeuchtigkeit derart ansteigen, dass auch in Schlafzimmern Kondenswasser entstehen kann.



### Querlüften

Während 5 bis 6 Minuten die Fenster vollständig öffnen. Besonders wirksam ist kurzes Querlüften (Durchzug). Mit diesen Massnahmen wird in kurzer Zeit viel Raumluftfeuchte abgeführt, das Auskühlen der Wand- und Decken-Oberfläche wird verhindert und Heizenergie gespart. Machen Sie es sich zur Gewohnheit, bewohnte Räume 3-mal am Tag zu lüften, am Morgen, am Mittag und am Abend. Vermeiden Sie es, während der Heizperiode das Fenster in dauernder Kippstellung geöffnet zu lassen, damit die angrenzenden Bauteile nicht auskühlen, und sich kein Kondenswasser bilden kann. Zudem geht damit wertvolle Heizenergie verloren.



### Möblierung

Möbelstücke sollen nicht dicht an die Aussenwände gestellt werden. Lassen Sie für eine gute Luftzirkulation ca. 6-10 cm Abstand. In modernen Wohnungen mit dichten Fenstern und Türen ist die Gefahr der Kondenswasserbildung besonders gross. Hier ist richtiges Lüften umso wichtiger.



### Raumtemperatur

In Wohnräumen wird eine Temperatur von ca. 20 Grad Celsius und in den Schlafräumen ca. 17 Grad empfohlen. Die Türen zwischen kühleren Schlafräumen und den übrigen wärmeren Räumen sollten geschlossen bleiben.



### Raumluftfeuchtigkeit

Mit einem Hygrometer können Sie ganz einfach die Luftfeuchtigkeit in Ihrer Wohnung messen und kontrollieren. Dabei sollte die ideale relative Luftfeuchtigkeit bei 30 bis 45 Prozent, auch im Winter liegen – nicht zu trocken, nicht zu feucht, da ansonsten Schimmel entstehen kann.



### Feuchtigkeitsquellen

Schalten Sie beim Kochen den Dampfabzug ein, lüften Sie nach dem Bügeln, Duschen oder jedem Bad. Lüften Sie nach Gebrauch von Waschmaschine und/oder Tumbler (Neubauten) gewissenhaft.

DIE BEWOHNER DER BGH

# EINBLICKE



# Gemeinschaftliches Leben – es wurde gefeiert

*Besser spät als nie: Grosses Fest zum zehnjährigen Bestehen der Siedlung Klee*

Nachdem noch im Vorjahr aufgrund der unsicheren Corona-Lage ein unbeschwertes und entspanntes Jubiläumsfest nicht möglich gewesen wäre, wurde das Fest um ein Jahr verschoben und fand am Samstag, 9. Juli 2022 statt. Bei strahlendem Sommerwetter läutete ein Konzert des Musikvereins Regensdorf am frühen Nachmittag den Festtag ein. Danach hielten die Präsidenten beider Genossenschaften, Felix Bosshard (GBMZ) und Marcus Fauster (bgh), eine Eröffnungsrede und blickten mit den Anwesenden zurück auf die Entstehung der Siedlung.

Im Verlauf des Nachmittags folgten mehrere künstlerische Höhepunkte (Tanz-Workshops, Konzerte, Zauberei), während parallel für die jüngeren Gäste auch Kinderschminken, Schnitzeljagd oder eine Hüpfburg angeboten wurden. Am frühen Abend

gab es eine Tombola, bei der aus 500 verkauften Losen über 20 glückliche Gewinner:innen gezogen wurden, bevor die Musikgruppe «Caroussel» aus dem Jura auf unserer Bühne aufspielte. Ein fortlaufender Barbetrieb, Kuchenbuffet und Glace-Stand sowie 3 Foodtrucks sorgten für ein kulinarisches Highlight bei den Besucher:innen. Das Jubiläumsfest wurde von einem etwa 15 Personen umfassenden Organisationskomitee (OK) bestehend aus Bewohner:innen der GBMZ und der bgh seit November 2021 ehrenamtlich auf die Beine gestellt. Bei der Durchführung des Fests inklusive Auf- und Abbau brachten sich unzählige weitere freiwillige Helfer:innen ein. Beide Genossenschaften unterstützten das Zustandekommen des Jubiläumsfests in grosszügiger Art und Weise, so dass die Preise moderat gehalten werden konnten.

—○—  
**Herzlichen Dank an alle, die zum Gelingen der Feier beigetragen haben. Möge uns dieser Tag noch lange in Erinnerung bleiben!**  
—○—





—○—  
**Sommerfest  
Siedlung Staudenbühl  
2. Juli 2022**  
—○—



—○—  
**Flohmi & Grillabend  
Siedlung Lerchenberg  
20. August 2022**  
—○—



—○—  
**Sommerfest  
Siedlung Hirschwiese  
27. August 2022**  
—○—







—○—  
**Senior:innenflug bgh**  
**14. November 2022**  
 —○—

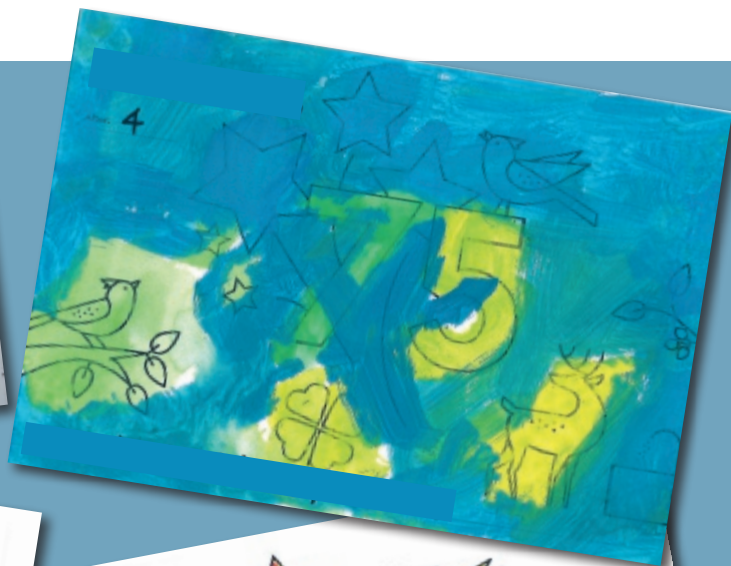


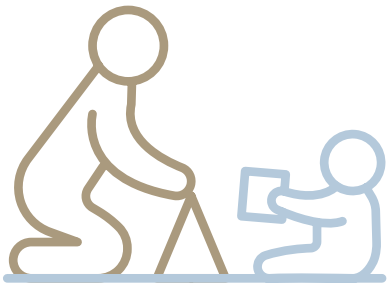
—○—  
**Schafe**  
**Siedlung Lerchenberg**  
**16. – 30. August 2022**  
 —○—

—○—  
**NachBar**  
**Siedlung Neuguet**  
**4. November 2022**  
 —○—

# Herzliche Gratulation und vielen Dank fürs Mitmachen

In unserer Jubiläumsausgabe der WohnZeit konnten alle Quiz-Begeisterten drei unterschiedliche Aufgaben lösen und an unserem Gewinnspiel teilnehmen. Ebenso erreichten uns einige schöne Ausmalbilder von Kindern aus der bgh. Einige davon haben es in die WohnZeit geschafft.





Herzliche Gratulation unseren drei  
Gewinnerinnen des Jubiläumsgewinnspiels!

N. Aebi, Siedlung Hirschwiese  
R. Odermatt, Siedlung Staudenbühl  
S. Schönholzer, Siedlung Hirschwiese





---

Das letztjährige Adventsfenster  
der Siedlung Klee

---



---

# Frohe Festtage!

*Der Vorstand und die Mitarbeitenden der bgh wünschen Ihnen ganz herzliche und besinnliche Feiertage sowie einen guten Start ins 2023!*

**Liebe Leser:innen**

**Wie schnell ist es vergangen, das letzte Jahr – mit Höhen und Tiefen. Die Welt scheint kopfzustehen. Wohl dem, der einen Rückzugsort hat, in dem er sich wohl fühlen und den er sein Zuhause nennen kann.**

**Doch nicht alle fühlen sich in ihrem Zuhause ausnahmslos wohl, sei es wegen persönlicher Schicksale, der Ungewissheit, wie es mit dem Ersatzneubau Hirschwiese vorangeht, ob der Lohn noch ausreicht um die steigenden Rechnungen begleichen zu können oder wegen Nachbarn, welche sich anders verhalten als gewünscht. Wer eigene Freiheit beansprucht, sollte diese ebenso anderen gewähren. Rücksichtnahme ist ein unerlässlicher Bestandteil des Miteinanders. Rücksichtnahme sollte uns ein Leben lang begleiten, Rücksicht, Respekt und Wertschätzung sind eng miteinander verbunden und damit eine Art Kit der Gesellschaft oder eben auch der Genossenschaft – ohne funktioniert es nicht.**

**Hilfsbereitschaft – Rücksicht zu nehmen, bedeutet auch, dass man gelegentlich in Vorleistung geht, guten Willen zeigt und über den eigenen Schatten springt. Das offenbart sich regelmäßig bei vermeintlichen Selbstverständlichkeiten, wie die Türe aufhalten, helfen, etwas hochzutragen oder einen Einkauf für eine:n Nachbar:in zu erledigen, der/die gerade selber nicht dazu in der Lage ist – auch kleine freundliche Gesten können Grosses bewirken.**

**Geräusche – wir alle haben unterschiedliche Empfindungen, was die Sinne anbelangt. Manche reagieren auf Lärm durch laute Gespräche, knallende Türen oder das Proben von Musikinstrumenten wesentlich empfindsamer als andere. Nicht nur zu den Ruhezeiten wäre es rücksichtsvoll die Lautstärke zu dämpfen.**

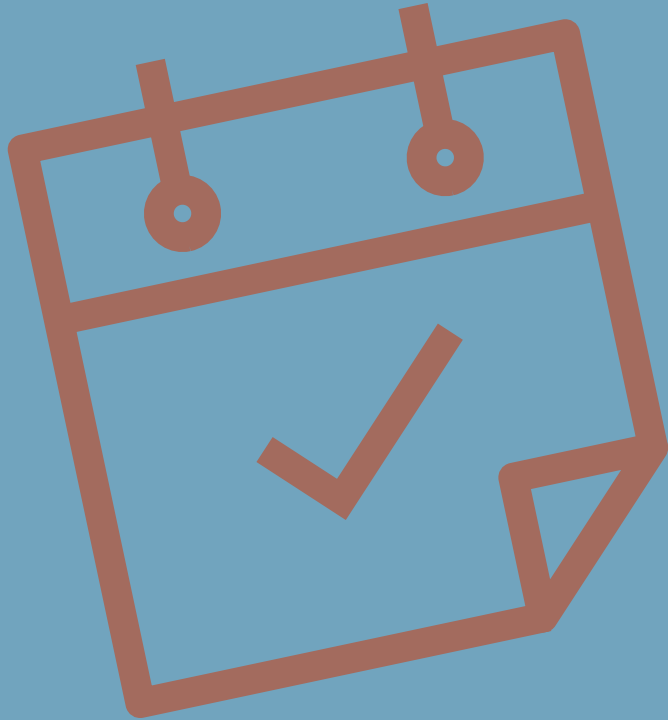
**Gerüche – manche Düfte werden als angenehm empfunden, andere als unangenehm z. B. Parfum, Kochgerüche und Müll. Wie so oft, macht die Dosis das Gift. Auch Parfum kann belästigen, wenn es einem im Treppenhaus den Atem nimmt.**

**Einfaches und vorausschauendes Mitdenken führt schon zu Rücksichtnahme. Eine Idee wäre, dass wir alle einen Schritt zurückmachen und wir uns selbst fragen, «habe ich eine Grenze überschritten, einem anderen in seine Freiheit eingegriffen – ob mit oder ohne Absicht – und wie kann ich mich das nächste Mal anders verhalten?». Wenn wir alle mit etwas mehr Herz, Verstand und Rücksichtnahme agieren, sind wir schon wieder zwei Schritte weiter. Rücksicht bleibt ein ewiges Geben und Nehmen – in dieser Reihenfolge. So wünsche ich Ihnen allen im Namen des Vorstandes eine behagliche Zufriedenheit, unbeschwerte Festtage, eine Zeit der Ruhe und Erholung und lebenswerte Zukunftsvisionen für das neue Jahr 2023!**

**Valeska Gogrewe  
Vorstandsmitglied**

TERMINE

# AUSBLICK



# Termine 2023



## Hirschwiese

3. Februar	Siedlungsversammlung
------------	----------------------

## Lerchenberg

2. Januar	Neujahrsapéro
29. März	41. Mieterversammlung Restaurant Bellavista
26. Mai	Tag der Nachbarschaft
1. Juli	Kinder- & Jugend-Event
26. August	Flohmarkt & Grillabend
20. September	Infoabend



## Staudenbühl

6. Januar	3 Königinnen- & Neujahrsapéro
-----------	-------------------------------

## Neuguet

20. Januar	NachBar mit Fondue / Raclette
21. Februar	Siedlungsversammlung
26. März	Frühlingsbrunch
26. Mai	NachBar für den Tag der Nachbarschaft
im Juni	Minigolf
25. Juni	Sommerbrunch
6. August	Sommerfest für die Daheimgebliebenen
24. September	Herbstbrunch



## Klee

Die Daten für das 2023 sind in Planung



## Jubiläumsfest 77 Jahre bgh

Das geplante Fest zum 75-jährigen Bestehen der bgh wird auf das Jahr 2024 verschoben, wo sodann 77 Jahre bgh gefeiert werden. Das Organisationskomitee wird Sie informieren.

## Genossenschaft

9. Juni 2023  
Generalversammlung in der Eventalm, Rümlang

## Öffnungszeiten Festtage

Die Geschäftsstelle bleibt über die Festtage vom 24.12.2022 bis zum 02.01.2023 geschlossen. Bei Notfällen kontaktieren Sie bitte den Hauswart Ihrer Siedlung telefonisch.

### NEUBAU LERCHENHALDE

Oktober 2022	Start der Altlastensanierung
Frühling 2023	Grundsteinlegung

Bei der Grundsteinlegung wurde ursprünglich ein hohler Stein mit Erinnerungen und Glücksbringern befüllt und in das Haus eingemauert. Die bgh wird die Grundsteinlegung mit einer kleinen Feier begehen.

### ERSATZNEUBAU HIRSCHWIESE

November 2022	Ausschreibung Wettbewerbsverfahren in 2 Stufen
November 2023	Jurierung Wettbewerbsverfahren 2. Stufe
Ab 2026	frühester Baustart

Baugenossenschaft Hagenbrünneli  
Lerchenberg 21 | 8046 Zürich | 044 377 60 40  
info@wohnenzuerich.ch | www.wohnenzuerich.ch

