

FAQ – Erstvermietung der Siedlung Binzmühle und Umzug aus der Restsiedlung

1. Wie verläuft die Erstvermietung?

Die Erstvermietung erfolgt über die Webseite binzmuehle.ch. Dort finden Sie eine Übersicht aller Wohnungen und Nebenobjekte. Sie können sehen, welche Wohnungen bereits reserviert sind und für welche Sie sich noch bewerben können. Zu jeder Wohnung ist dort auch der Grundriss als Download verfügbar.

2. Wann werden die Grundrisse des Neubaus veröffentlicht?

Die Grundrisse werden voraussichtlich Ende 2025 veröffentlicht. Jeder Grundriss wird so aufbereitet, dass die Pläne auch ungeübte Leser:innen verstehen können. Dazu gehören Informationen zur Wohnungsgrösse (in m²), zur Lage innerhalb der Siedlung, zum Stockwerk usw. Diese Aufbereitung nimmt wegen der vielen verschiedenen Wohnungstypen entsprechend Zeit in Anspruch.

Die Mieter:innen der Restsiedlung werden zuerst informiert, sobald die Grundrisse fertiggestellt und auf der Webseite aufgeschaltet sind. Danach werden die Wohnungen an alle GISA-Mitglieder und an weitere Kreise angeboten.

3. Wohnungstypen

Die Siedlung hat sehr unterschiedliche Wohnungen. Es gibt kleine und somit günstige 2-Zimmerwohnungen bis zu geräumigen 5.5-Zimmerwohnungen. Eine Badewanne gibt es nur in den grösseren Wohnungen, da eine Badewanne am meisten von Familien mit Kindern gewünscht wurde. Ältere Person bevorzugen in der Regel eine Dusche. Die Maisonettewohnungen befinden sich in den beiden Mittelteilen der Häuserzeilen, im EG und 1. OG.

4. Was ist ein Jokerzimmer

Ein Jokerzimmer ist ein separates Zimmer mit eigenem WC und Dusche. Dieses Zimmer können Sie zusätzlich zur Wohnung mieten. Die Nutzung ist flexibel, zum Beispiel als Homeoffice, zusätzliches Schlafzimmer oder Hobbyraum.

5. Wer bekommt ein Jokerzimmer und wann können diese reserviert werden?

Das Jokerzimmer können Sie direkt bei der Wohnungsreservierung auswählen. Zunächst werden sie nur an Wohnungsmieter:innen vergeben. Sollten nach dem Einzug noch Jokerzimmer frei bleiben, können diese auch extern vermietet werden.

6. Wie hoch sind die Nettomieten?

Die Nettomieten sind aus heutiger Sicht in diesem Rahmen:

- 2.5-Zimmerwohnung: ca. CHF 1'200 – 1'900
- 3.5-Zimmerwohnung: ca. CHF 1'750 – 2'200
- 4.5-Zimmerwohnung: ca. CHF 2'200 – 2'700
- 5.5-Zimmerwohnung: ca. CHF 2'900 – 3'100
- Jokerzimmer: ca. CHF 500 – 600

Generell gilt: Je kleiner die Wohnung, desto tiefer ist die Miete. Die Nettomiete variiert auch leicht je nach Standort (Nähe zur Binzmühlestrasse) oder Stockwerk. Der wichtigste Faktor ist jedoch die Grösse, also die Anzahl Quadratmeter.

7. Wie und wann wird die Nettomiete festgelegt?

Die Nettomiete ist zuerst provisorisch. Die definitive Miete wird festgelegt, sobald die Bauabrechnung abgenommen ist, und zwar für die ganze Überbauung. Sollten die Baukosten unterhalb des Budgets abgeschlossen werden, können die Nettomieten gesenkt werden. Das gilt auch umgekehrt. Die Schlussabrechnung erfolgt voraussichtlich 2029 / 2030.

Bevor die Mieten definitiv festgelegt werden, werden sie von der Fachstelle für Gemeinnütziges Wohnen (Stadt Zürich) geprüft und genehmigt.

8. Wie hoch sind die Nebenkosten?

Die Nebenkosten werden bei 15% der Nettomiete festgelegt. Die Nebenkosten werden Akonto verrechnet. Wasser, Warmwasser und Heizenergieverbrauch werden gemessen und individuell abgerechnet. Der Stichtag ist jedes Jahr der 30. Juni. Sie erhalten somit jährlich entweder eine Gutschrift, falls die tatsächlichen Nebenkosten tiefer waren, oder eine Belastung, sollten die tatsächlichen Nebenkosten höher anfallen.

Da die Nebenkosten an die Nettomiete gekoppelt sind, gilt auch hier: je kleiner die Wohnung ist, desto tiefer sind die Nebenkosten.

9. Wann können wir die Wohnung reservieren?

Die Erstvermietung für die Mieter:innen in Affoltern startet voraussichtlich im Frühjahr 2026. Zuerst können die Mieter:innen der heutigen Restsiedlung eine Wohnung wählen. Falls sich zwei Parteien für dieselbe Wohnung melden, gilt die Anciennität, d.h. wer länger bei der GISA wohnt, kann zuerst wählen.

Momentan wird der Erstbezug wie folgt geplant (Änderungen vorbehalten): Bei der Erstvermietung können die Wohnungen in den Zeilen 2 und 3 gewählt werden. Die Zeile 1 wird erst fertiggestellt, nachdem der Abbruch der Restsiedlung gestartet hat

10. Wie hoch ist das AS-Kapital?

Die geforderten Wohnungs- und Gewerbeanteile werden nach Anzahl Zimmer festgelegt:

Wohnungsgrösse	Wohnungsanteile Neu (CHF)
Jokerzimmer	5'000
1.0 – 1.0 Zimmer, Atelier	10'000
2.0 – 2.5 Zimmer	13'000
3.0 – 3.5 Zimmer	15'000
4.0 – 4.5 Zimmer	20'000
5.0 – 5.5 Zimmer	25'000

Weitere Informationen zu den Genossenschaftsanteilen finden Sie im entsprechenden Reglement auf der Webseite der GISA. Das notwendige Anteilskapital muss vor der Schlüsselübergabe vollständig eingezahlt sein. Ratenzahlungen sind möglich; Details dazu finden Sie im Reglement.

11. Gibt es eine Mindestmietdauer bei der Erstvermietung?

Die Mindestmietdauer bei der Erstvermietung beträgt ein Jahr nach Erstbezug. Danach kann wieder monatlich gekündigt werden, ausser auf Ende Dezember.

12. Wie viele Parkplätze sind in der Garage vorhanden?

In der Garage werden ca. 90 Parkplätze vermietet, darunter Elektro- Einstellplätze und IV-Einstellplätze. Ein Teil der Parkplätze ist mit einem Elektro-Anschluss vorgesehen. Der Vertrag für dessen Nutzung schliesst der Mieter direkt mit dem EWZ ab. Es gibt auch IV-Parkplätze. Die Miete ist gleich hoch für alle Parkplätze.

13. Was kann ich machen, wenn mir die Miete zu hoch ist?

Hierzu wurde bereits eine Umfrage zugestellt. Die Verwaltung wird den Betroffenen ab sofort helfen, z.B. mit einer frühzeitigen Umsiedlung innerhalb der GISA oder mit Angeboten bei anderen Baugenossenschaften. Die Verwaltung erstellt Ihnen auch ein Empfehlungsschreiben für Ihre persönliche Bewerbung. Eine Umsiedlung muss früh geplant werden.

14. Waschküchen

Die Wohnungen sind zu einer bestimmten Waschküche zugeordnet. Auch im Neubau gilt: maximum sechs Wohnungen teilen eine Waschmaschine. Zu jeder Waschküche gehören in der Regel 2 Waschmaschinen, 1 Tumbler und 2 Trockenräume mit Entfeuchter. Die Waschküchen werden von den Mieter:innen verwaltet. Die Verwaltung schlägt ein freies System vor, d.h. keine fixen Waschtage.

15. Gibt es Waschmaschinenanschlüsse in den Wohnungen?

Die Wohnungen haben keinen Anschluss für Waschmaschinen. Eine Ausnahme sind die Maisonett-Wohnungen im EG / 1.OG, wo ein Waschmaschinenanschluss vorhanden ist. Die Mieter:innen können vorgängig bei der Verwaltung einen Antrag für eine eigene Waschmaschine stellen.