



Liebe Genosschafterinnen
Liebe Genosschafter

Mit Schreiben vom 4. September 2017 wurden Sie in einer Kurzvorstellung über den Geschäftsführerwechsel informiert.



In der Zwischenzeit konnte ich mich schon gut in die Belange einer Wohnbaugenossenschaft einarbeiten und auch die Liegenschaften und ihre Spezifikationen kennen lernen. Werner Hug führte mich nebst seiner vielen Arbeit Schritt für Schritt in meine neue Aufgabe ein und auch auf die tatkräftige Unterstützung der Mitarbeitenden der Geschäftsstelle als natürlich auch des gesamten Vorstands konnte ich jederzeit zählen, wofür ich sehr dankbar bin. Nach den ersten Monaten ist mir bewusst, dass noch eine intensive, aber bestimmt sehr interessante Zeit auf uns zukommen wird.

Erfreulicherweise konnte das Projekt Sanierung Bankstrasse 35 mit der Vermietung der 6 Wohnungen per 1. Oktober 2017 erfolgreich abgeschlossen werden.

Auch die Ablösung des Energie-Contracting in der Siedlung Im Werk, konnte, verbunden mit einigen Heizungs- und Warmwasserversorgungsengpässen, in der Zwischenzeit zur Zufriedenheit der Bewohner abgeschlossen werden.

Bestimmt dürfen wir auch stolz sein über die fristgerechte Mitteilung der Mietzinsanpassungen per 1. Februar 2018 in den freitragenden Wohnungen.

Mit einem Tag der offenen Tür am 4. November in der Siedlung Widenbüel konnten sich die Interessenten von den neuen Bodenbelägen und natürlich auch von den schönen Wohnungen überzeugen.

Im Namen des Vorstands sowie aller Mitarbeitenden der Geschäftsstelle danke ich Ihnen für die Zusammenarbeit im zu Ende gehenden Jahr und wünsche Ihnen ein besinnliches Weihnachtsfest sowie Gesundheit im neuen Jahr.

Ariel Müller
Geschäftsführer

INHALT

Editorial.....	1
Wasserverbrauch.....	2
Geschäftsstelle/Mietzinssenkung/ Stand Anteilkapital/Kabelfern- sehanschluss/Brandschutzvor- schriften/Versand Berechnungs- blatt	3
Der heisse Tipp.....	4
Agenda.....	4

Bewirtschaftung

Eine der Ursachen des verzögerten Versandes der Nebenkostenabrechnungen sind die aufwendigen Kontrollen verschiedener Verbrauchskategorien.

Wie unter dem Titel Wasserverbrauch beschrieben, resultierte in einer Siedlung ein massiver Mehrverbrauch von Wasser, der in einem Jahr plötzlich aufhörte. Die Spurensuche nach dem Grund mündete am Ende in die wahrscheinlichste Erkenntnis: Die Bewirtschafter erinnerten sich daran, dass bei zwei Mieterwechseln, die Spülkästen undicht waren und diese repariert werden mussten. Eine Überschlagsrechnung zeigt, dass innert vier Jahre ein Wasserverlust im Wert von CHF 14'800 aufgetreten ist.

Deshalb bitten wir Sie:

- **Wasserhähnen immer gut schliessen**
- **Undichte Hähnen reparieren oder reparieren lassen**
- **Spülkästen regelmässig kontrollieren**

Im vorliegenden Fall wurden diese Kosten auf die allgemeine Liegenschaftsrechnung verbucht und belasteten die Allgemeinheit der Mieter. Mit der Ausgliederung der Nebenkosten wäre dieser Betrag auf die Mieter der Liegenschaft überwältigt worden.

Wasserverbrauch

Anfang Februar hat Marianne Sommer, Sachbearbeiterin Finanzen, bei der Buechstrasse 2 einen massiv gesunkenen Wasserverbrauch festgestellt.

Jahr	Wasserverbrauch (m ³)	
	Buechstrasse 2	Buechstrasse 4
2012	1153	628
2013	1525	606
2014	2096	665
2015	2717	671
2016	656	685

Tabelle 1 – Wasserverbrauch der Jahre 2012 - 2016

Abklärungen, unter anderem mit der zuständigen Immobilienbewirtschafterin Nadia Denzler, haben keine Erkenntnisse über den Minderverbrauch im Jahr 2016 gebracht. Als mögliche Ursache konnte auch kein Grossereignis Wasserrohrbruch o.ä.) identifiziert werden. Erst als wir die Fragestellung änderten, kristallisierte sich die wahrscheinlichste Ursache heraus.

Die Frage war nicht, weshalb es im Jahr 2016 plötzlich einen Minderverbrauch in der Liegenschaft Buechstrasse 2 gab, sondern weshalb der Wasserverbrauch der beiden baugleichen Liegenschaften Buechstrasse 2 und 4 so weit auseinanderklaffte. Da keine technischen Ursachen wie Rohrbrüche, defekte Messmittel im analysierten Zeitraum bekannt waren, musste die Ursache beim Mehrverbrauch liegen. In der Liegenschaft waren jedoch nur Zähler installiert, die den Warmwasserverbrauch erfassen. Ausgehend davon, dass ein massiver Mehrverbrauch auch beim Warmwasserbezug ersichtlich sein sollte, wurde der Warmwasserbezug daraufhin analysiert. Es wurde festgestellt, dass mit grosser Wahrscheinlichkeit kein individueller Mehrverbrauch die Ursache war.

Im Jahr 2016 wurden hingegen zwei Wohnungswechsel verzeichnet. In beiden Wohnungen stellten wir bei der Übergabe fest, dass die Spülkästen rannen. Zuerst schien es uns unwahrscheinlich, dass dies der Grund sein könnte. Nach einer Berechnung änderten wir die Meinung: *Das Jahr hat 525'960 Minuten. Wenn in jeder Minute 2 Liter Wasser abfließen, ergäbe dies im Jahr ein Volumen 1052 m³ Wasser, das ungenutzt in die Kanalisation fliesst. Geht man davon aus, dass in beiden Wohnungen die Spülkästen defekt waren, so entspricht dies in etwa der Differenz des Wasserverbrauchs der beiden Liegenschaften von ca. 2'000 m³.*

Für diese These spricht auch, dass die Abweichung des Wasserverbrauchs über die Jahre kontinuierlich zugenommen hat.

Im vorliegenden Fall ist zwischen 2012 und 2015 Wasser im Wert von CHF 14'800 buchstäblich das Loch heruntergeflossen.

Geschäftsstelle

Neues Gesicht in der Finanzabteilung

Seit Anfang August ergänzt Frau Akdeniz das Finanzteam. Sie ist im 6. Semester ihres Bachelorstudiums Betriebsökonomie ZHAW. In ihrer Freizeit tanzt sie gerne Hip-Hop und Zumba.

Wir sagen Adieu

Patrizia Kilburger hat die GEWO per Ende Oktober verlassen.

"Ich verlasse die Gewo mit einem weinenden und einem lachenden Auge, bedanke mich bei allen für die angenehme Zusammenarbeit in den letzten zweieinhalb Jahren und wünsche Ihnen/euch alles Gute." Patrizia Kilburger

Kabelfernsehanschluss GGA Maur

Die Siedlungen Längstrasse, Egg und Fridlimattstrasse / Zelglistrasse, Maur sind mit einem Kabelanschluss der GGA Maur erschlossen. Die Gewo Züri Ost wird die bestehenden Verträge per 30. Juni 2018 kündigen. Die Mieter der betroffenen Siedlungen werden von uns direkt angeschrieben und über das weitere Vorgehen informiert. WICHTIG: Es handelt sich um eine rein administrative Umstellung. Sie erfahren KEINE Änderung an bestehenden Dienstleistungen.

Mietzinssenkung per 1. Februar 2018

Sie haben fristgerecht die Mitteilung über Ihren neuen Mietzins per 1. Februar 2018 erhalten. Anfang Januar 2018 erhalten Sie die neuen Einzahlungsscheine. Bitte passen Sie Ihre Daueraufträge entsprechend an.

Brandschutzvorschriften bitte einhalten

Die Gebäudeversicherung des Kantons Zürich empfiehlt:

Treppenhäuser

- Treppenhäuser als Flucht- und Zugangswege frei und sicher benutzbar halten
- Ausgänge, Vorplätze und Zwischenpodeste frei halten
- Kein Altpapier, Brennholz, keine Gasflaschen usw. lagern
- Türen immer schliessen
- Keine brennbaren Wand- und Deckenverkleidungen anbringen

Einstellhallen

- Löscheinrichtungen einsatzbereit und zugänglich halten
- Alle Notausgänge immer frei halten
- Kein Altpapier, Brennholz, keine Gasflaschen usw. lagern
- 1 Satz Reifen

Danke für Ihre Zusammenarbeit – Im Notfall **Feuerwehr 118**

Stand Anteilkapital

Bedingt durch die für die Mietzinssenkungen notwendigen Arbeiten und Umstellungen im Liegenschaftsverwaltungsprogramm wurden die notwendigen Abklärungen im Zusammenhang mit dem Anteilkapital weiter verzögert. Der Beginn des Testlaufs mit einigen ausgewählten Mietern wird deshalb erst im Laufe des Dezembers durchgeführt werden können.

Versand Berechnungsblatt

Unser erklärtes Ziel, die Bereitstellung des Berechnungsblattes ihrer Mietzinzberechnung personenunabhängig vorzunehmen hat einen Rückschlag hinnehmen müssen. Mit dem Versand der Berechnungsblätter für die ersten Siedlungen ist erst nach Weihnachten zu rechnen.

DER HEISSE TIPP

Regelmässiges Lüften gegen Schimmel

Damit der Schimmel keine Chance hat, sollten Sie regelmässig lüften. Die relative Luftfeuchtigkeit soll nicht über 40% steigen. Entfernen Sie Feuchtigkeit und Schadstoffe möglichst am Entstehungsort, während oder sofort nach ihrer Entstehung.

Stosslüften Sie regelmässig in der kälteren Jahreszeit. Das heisst Fenster nicht über längere Zeit geöffnet lassen. Denn um den Raum wieder zu erwärmen, wird mehr Energie benötigt. Denken Sie an die Heizkosten.

Lüften bei **Minergie Standard**

(Büelstrasse Dürnten, Brandstrasse Uster, Stäfa Gerenstrasse, Mönchaldorf Lindhofstrasse/Sunnweg)

Die Fenster bleiben generell geschlossen.

www.gewo.ch/Dokumente/Gutzuwissen

Neue Telefonzeiten ab 3. Januar 2018

ausserhalb von Festtagen und Wochenenden:

Mo bis Fr 8.30 – 11.30 Uhr /
13.30 – 16.30 Uhr

Do 8.30 – 11.30 Uhr /
13.30 – 18.00 Uhr

Falls Sie zu diesen Zeiten niemanden erreichen, sind alle Mitarbeitenden besetzt. Wir danken für Ihr Verständnis.

Zu guter Letzt

Was tun bei Notfällen?

Feuerwehr 118 (Feuer, Unwetterschäden)

Polizei 117 (Einbruch, verletzte Personen, Gewalt in der Nachbarschaft oder übermässige Lärmbelästigung)

Sanität 144 / Rega 1414 / Vergiftungen 145

Dringende Schadenmeldungen ausserhalb der Bürozeiten:

Bitte Anweisungen auf dem Anrufbeantworter unter Tel. 044 905 80 10 beachten. **Wichtig:** Name, Adresse, Telefonnummer und Anliegen hinterlassen

Bei Schlüsselverlust wenden Sie sich an Beerli Service AG, 8625 Gossau, Telefon 044 935 14 50

Dringend sind: Ausfall von Heizung, Warmwasser, Kühlschrank, Waschmaschine im Haus

Nicht dringend sind: Stromausfall bei einzelnen Schaltern oder Steckdosen, defekter Geschirrspüler oder Tumbler

Alle **nicht dringenden** Schadenmeldungen bitte über das Reparaturformular unter www.gewo.ch oder per Telefon an die Geschäftsstelle.

Gut zu wissen

Die Geschäftsstelle ist über die Festtage von

Montag, 25. Dezember bis Dienstag 2. Januar 2018 geschlossen.

Ab 3. Januar sind wir gerne wieder für Sie erreichbar.

AGENDA

Generalversammlung

Donnerstag, 17. Mai 2018

Apéro ab 18.00 Uhr, GV 19.00 Uhr

Jazz-Container, Im Werk, 8610 Uster