



Liebe Genossenschafterinnen

Liebe Genossenschafter

Das Jahr 2016 neigt sich bereits dem Ende zu. Ein guter Zeitpunkt, um über den Stand der Dinge zu orientieren. Derzeit laufen in der Gewo gleich mehrere Grossprojekte, die Geschäftsstelle und Vorstand enorm stark fordern. In einer Arbeitsgruppe beschäftigen wir uns intensiv mit der Neuformulierung einer Gesamtstrategie über alle Handlungsfelder unserer Genossenschaft. Wir bauen dabei auf die langjährige Erfahrung auf, versuchen aber gleichzeitig zu hinterfragen, ob die eingefahrenen Spuren noch die richtigen sind. Unsere Erkenntnisse überprüfen wir sporadisch im Dialog mit dem Gesamtvorstand und der Geschäftsstelle sowie im Rahmen von zwei Echoräumen zusammen mit Genossenschafterinnen und Genossenschafter, die alle herzlich dazu eingeladen waren und sind. Ein Echoraum hat bereits im Oktober stattgefunden, leider mit einer eher tiefen Beteiligung. Eine zweite Diskussionsrunde ist im nächsten Februar geplant. Wir freuen uns, wenn Sie dabei sind.

Ein noch grösseres Projekt ist die Reorganisation der Abläufe in der Geschäftsstelle mit dem Ziel, die Prozesse zu vereinfachen und die Effizienz zu steigern. Das Projekt heisst Bordwind und besteht aus sehr vielen einzelnen Teilprojekten. Lesen Sie dazu den Artikel auf den Seiten 8 – 10 und erfahren Sie mehr über den aktuellen Stand und die bereits angepackten Schritte. Ich bin guten Mutes, dass die eingeschlagenen Massnahmen bereits ab 2017 für alle eine spürbare Verbesserung bewirken.

Auch im Bereich Unterhalt unserer Immobilien wurde im Jahr 2016 viel Arbeit geleistet. Auf der planerischen Seite wurde die Unterhaltsstrategie definiert und die mittel- und langfristige Planung verfeinert. Auf der praktischen Seite sind mehrere grosse Sanierungsprojekte ausgeführt worden. Eines davon ist die Erneuerung der Steigzonen und Badezimmer an der Etzelstrasse in Stäfa. Beim aktuellen Wohnungsbestand ist es eine Tatsache, dass in jedem Jahr eine grosse und mehrere kleine Sanierungen an die Hand genommen werden müssen. Die Vorbereitung und Ausführung sowie die Überwachung dieser Arbeiten übernimmt die ständige Baukommission, was sich sehr gut bewährt. Auf den folgenden Seiten erfahren Sie mehr darüber. Ich wünsche Ihnen eine spannende Lektüre und einen erfolgreichen Abschluss des Jahres 2016. Frohe Festtage und alles Gute für das Jahr 2017.

Peter Hegelbach

Präsident

## INHALT

Gesamtstrategie für die Gewo Züri Ost	2
Unterhaltsplanung und-strategie	3
Gästezimmer zu vermieten-Wir suchen!	5
Aus der Geschäftsstelle	6
Bordwind - Zukunft der Geschäftsstelle	8
Aus dem Siedlungsrat	11
Der heisse Tipp	12
Agenda	12

## Einladung für alle Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Nutzen Sie mit Ihrer Teilnahme am **Echoraum 2 vom 8. Februar 2017** die Gelegenheit, am Strategieprozess und somit an der Zukunft der Gewo Züri Ost aktiv mitzuwirken.

Auf unserer Webseite [www.gewo.ch](http://www.gewo.ch) finden Sie ab dem 22. Dezember 2016 die Gesamtstrategie Gewo Horizonte mit den Handlungsfeldern und Leitlinien, zu denen Sie uns bis 29. Januar 2017 Ihre Fragen und Mitteilungen per **Web-Formular** zukommen lassen können. Wir werden diese dann zu Schwerpunktthemen bündeln und konkret mit Ihnen am Echoraum 2 besprechen.

## Gewo Horizonte Strategieprozess 2017

**Wertvolle Erkenntnisse aus dem Echoraum 1 fliessen in den Strategieprozess Gewo Horizonte ein. Sie helfen der Arbeitsgruppe den Weg in die Zukunft der Gewo zu zeichnen.**



Christian Portmann  
Projektleiter

### weitere Mitglieder der Arbeitsgruppe

Peter Hegelbach, Barbara Thalmann, Petra Finkenzeller - (alle aus dem Vorstand)

### Echoraum 2

**8. Februar 2017, 18 bzw. 18.30 Uhr  
– ca. 21.00 Uhr**

Damit wir an diesem Abend jede wertvolle Minute mit Ihnen nutzen können, bitten wir Sie uns bis **29. Januar 2017** Ihre Fragen, Kommentare und Ihre Anmeldung per Web-Formular oder E-Mail an [p.kilburger@gewo.ch](mailto:p.kilburger@gewo.ch) zu senden.

Das Webformular und die Gesamtstrategie mit Handlungsfeldern und Leitlinien finden Sie ab 22. Dezember 2016 auf [www.gewo.ch/Agenda](http://www.gewo.ch/Agenda)

## Eine Gesamtstrategie für die Gewo Züri Ost

Mittels ausformulierter Leitlinien wird die Strategie greifbar, bis zur Umsetzung zu Ende gedacht und in einer Art Handbuch übersichtlich festgehalten. Die darin enthaltenen Handlungsfelder «Zahlbar und gut wohnen», «Genossenschaft leben», «Liegenschaften bauen und betreiben», «Zweckmässige Organisation» und «Gesunde Finanzen» wurden am Echoraum 1 vom 6. Oktober mit den teilnehmenden Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftlern diskutiert. Trotz intensiver Werbung haben nur rund ein Dutzend Personen die Chance wahrgenommen.

Hier ein paar zusammengefasste Erkenntnisse:

- **Wohnen: Welcher Luxus, welche Ausstattung ist uns wichtig, was weniger?** Bei den Ansprüchen an den Wohnraum gab es deutliche Unterschiede: Für die einen stand die eigene Waschmaschine in der Wohnung im Fokus, für die anderen der hausinterne Lärmschutz. Ein sehr unterschiedlich bewertetes Thema ist die Anpassung der Wohnungen an individuelle Bedürfnisse.
- **Ökologische Nachhaltigkeit: Wie sollen wir das Thema in der Gewo umsetzen?** Innovative Lösungen mit Experimentcharakter werden nach den Erfahrungen mit dem Heizsystem AirOn in der Ankengasse eher kritisch betrachtet. Sie können ins Geld gehen. Unbestritten ist aber, dass Neues immer einen gewissen Planungsaufwand erfordert. Minergie wird nach teilweise negativen Erfahrungen im Betrieb nicht mehr als Standard gesehen. Die Devise lautet «soviel Technik wie nötig».
- **Die genossenschaftliche Solidarität** wird allgemein als wichtiges Prinzip erachtet. Mit dem Solifonds sollen in Not geratene Mitglieder unterstützt werden. Eher kritisch beurteilt wird die Verbilligung von Neubauwohnungen über den Solifonds – es soll von Anfang an kostengünstiger gebaut werden. Die Solidarität soll überschaubar sein, Wirkung erzielen und sich nicht auf das Finanzielle beschränken. Zum Beispiel: Durch den internen Wechsel in eine kleinere Wohnung wird eine grosse Wohnung für eine Familie frei.
- **Die Teilselbstverwaltung** der Siedlungen und die von der Geschäftsstelle erbrachten Dienstleistungen sind für die Gewo ein wichtiges Thema. Eine in vielen Siedlungen gesehene zentrale Aufgabe der Hausgemeinschaft ist die Wohnungsvergabe. Diese Aufgabe soll sinnvoll mit der Geschäftsstelle aufgeteilt werden. Die Teilselbstverwaltung ist im Übrigen eng verknüpft mit der dezentralen Struktur der Gewo.
- **Wachstum?** Die Gewo soll mit einen klaren «Ja» weiterhin wachsen, aber auf die Ergänzung oder Erweiterung bestehender Siedlungen hinarbeiten und eher nicht in neuen Gemeinden aktiv werden. Denn die räumliche Verteilung ist bei der Bewirtschaftung ein schwieriger Faktor. Die Selbstverwaltung könnte dabei viel helfen, aber sie findet in einigen Siedlungen kaum mehr statt.

Im Echoraum 2 (siehe Kasten) werden Sie nochmals die Gelegenheit haben, aktiv am Strategieprozess Gewo Horizonte teilzunehmen.

Unser Ziel ist es, Ihnen an der **Generalversammlung vom Donnerstag, 18. Mai 2017** die Gewo-Gesamtstrategie vorzustellen.

# Unterhaltsplanung und Unterhaltsstrategie 2016/2017

## Unterhalts- und Finanzplanung

Die Liegenschaften der Gewo sind unterschiedlich alt und in unterschiedlichem baulichen Zustand. Die seit Frühling 2014 eingerichtete ständige Baukommission (Bauko) der Gewo befasst sich mit allen notwendigen baulichen Investitionen für deren Unterhalt, denn die Gebäude müssen laufend unterhalten werden. Um all dies ordentlich planen zu können, braucht es ein entsprechendes Planungsinstrument.

## Stratus

Um alle Gebäude nach baulichem Zustand und Alterung zu erfassen und zu berechnen, bedient sich die Gewo dem Instrument STRATUS. Eine Methode, mit der ebenfalls bestimmt werden kann, wann welche Investition in welcher Höhe auf die Gewo zukommen wird.

Ende 2016 werden alle Liegenschaften vollständig erfasst sein. Es erwies sich als ziemlich aufwendig, den baulichen Zustand einheitlich und zuverlässig aufzunehmen. Das Gewo Bewirtschaftungsteam hat diese Aufgabe zusammen mit der Bauko ausgeführt und sich in die Systematik von STRATUS eingearbeitet. Ein hilfreiches Instrument für alle zukünftigen Planungen, die innerhalb der Gewo umgesetzt werden müssen.


Die Gewo kann sich aus finanzieller Sicht pro Jahr ca. 1.6 Millionen Franken an Unterhaltskosten leisten. Dieses Geld muss in vernünftiger Priorität eingesetzt werden, ein Teil davon auch für Unvorhergesehenes, da nicht alles planbar ist. Das heisst, die Gewo kann pro Jahr etwa ein grösseres Sanierungsprojekt in der Höhe von circa einer halben Million Franken realisieren. Die insgesamt 1.6 Millionen Franken sind Sanierungen, die nicht auf den Mietzins umgelegt werden.

Wenn ein grösseres Projekt Mehrwerte für die Wohnungen bringt, z.B. die Strangsanierungen an der Bachtelstrasse in Wetzikon oder der Etzelstrasse in Stäfa, dann kann es zu Mietzinserhöhungen kommen. Dafür kann die Gewo auch zusätzliches Geld in die Hand nehmen, da sie dieses über die Mietzinse wieder einnimmt.

Mit STRATUS und dessen Arbeitsweise gehen wir davon aus, dass wir die künftigen Planungen meistern und die Finanzen im Griff behalten können. Und wir können Sie als Genossenschafterin, als Genossenschafter ins Bild setzen, wann bei Ihnen eine Sanierung, in welchem Umfang ansteht und ob diese mietzinsrelevant sein wird.

## Mieterausbauwünsche

Ein wiederkehrendes Thema sind die individuellen Mieterwünsche und -ausbauten. Grundsätzlich gilt, dass die Mehrkosten von den jeweiligen Mieterinnen und Mietern bezahlt werden. Daher spricht nichts gegen einen etwas schöneren Boden, zusätzliche Kücheneinheiten etc. Tatsache ist aber, dass diese Mehrkosten immer an der Wohnung «kleben» bleiben. Das heisst, sie wird dadurch auch für zukünftige Bewohnerinnen oder Bewohner verteuert. Da die Gewo in ihrem Leitbild herausstreicht, dass sie zahlbare Wohnungen anbieten will, oder weil auch einige Neubauwohnungen jetzt schon einen respektablen Mietzins aufweisen, behalten wir uns vor, individuelle Mieterwünsche restriktiv zu behandeln. Besten Dank für Ihr Verständnis.



**Eine der Aufgaben der Baukommission ist, zukünftige Investitionen für den Unterhalt der Gewo-Siedlungen zu planen. Aber wie soll die Berechnung gemacht werden? STRATUS ist das geeignete Instrument dafür.**



Barbara Thalmann  
Vorstandsmitglied Ressort Bau



Urs Wegmann  
Vorstandsmitglied Ressort Bau

## ... Unterhaltsplanung und Unterhaltsstrategie 2016/2017

« Die Liste der abgeschlossenen und geplanten Projekte ist lang. Die Investitionen müssen effizient geplant werden. »

### Unterhalt und Investitionen in der Umgebung

Die Bedürfnisse und Anforderungen an die Umgebung verändern sich oft schneller als die Gebäude selber. Um alle Siedlungen gleich zu behandeln, soll eine Aufstellung Aufschluss darüber geben, wieviel Geld wo und wann in die Umgebung investiert wurde. Daraus lässt sich ablesen, welche Siedlung in der Vergangenheit mehr, welche weniger gebraucht hat. Die Eigenleistungen sind selbstverständlich zu berücksichtigen. Aber auch bei der Umgestaltung von Spielplätzen und Aussenräumen gilt, das Geld muss die Gewo aus ihrem Unterhaltsbudget finanzieren, was auch für Spielgeräte gilt. Nur wenn diese aus sicherheitstechnischen Gründen saniert werden müssen, gibt es keinen Aufschub.

### Stand der Sanierungs- und Unterhaltarbeiten bei der Gewo

Folgende Sanierungsprojekte wurden vor kurzem abgeschlossen, sind in Ausführung oder stehen kurz vor Beginn:

#### ABGESCHLOSSEN wurden folgende Projekte 2015/2016:

- Im Werk, Uster: Vordachsanieung
- Bachtelstrasse, Wetzikon: Strangsanierung
- Etzelstrasse, Stäfa: Strangsanierung
- Widenbüel, Mönchaltorf: Einbau einer Gemeinschafts-Arztpraxis
- Seestrasse, Uster: Sanierung Dachwohnung
- Langfurren, Wetzikon: Velohäuschen/Aufwertung Treppenhäuser
- Buechstrasse, Rüti ZH: Fenstersanierung
- Spiegelacker, Rikon: Anschluss Wärmeverbund Rikon
- Büelstrasse, Dürnten: Verkleidung Dachlukarnen, Fenstersanierung
- Brandstrasse, Uster: Prüfung Umnutzung des Attikageschosses in Wohnungen
- Ankengasse, Wetzikon: Ersatz Heizsysteme
- Dachkontrollen für Flach- und Schrägdächer sowie Erstsanierungen

#### IN ABKLÄRUNG sind folgende Projekte:

- Hofstrasse, Wetzikon: Strangsanierung
- Zelgli Fridlimattstrasse, Binz: Sanierung Fassade
- Melchrüti, Wallisellen: Aufwertungskonzept im Aussenbereich/Laubengänge
- Im Werk, Uster: Ablösung Contracting
- Spiegelacker, Rikon: Ersatz Wärme- und Warmwasserzähler
- Spiegelacker, Rikon: Solare Warmwassererwärmung
- Brandstrasse, Uster: Sanierung «Wiese»
- Liegenschaften, Uster: Kanalisationssanierungen gem. Auflagen Baubehörde
- Spielplatzsanierungen aufgrund von Sicherheitsvorschriften

## ... Herzlich willkommen ! Gästezimmer zu vermieten



### Brandstrasse 15, 8610 Uster

- Zimmer mit Dusche/WC
- Bett- und Badwäsche
- Terrasse
- ohne Mahlzeiten
- maximal zwei Erwachsene
- ausschliesslich für Gäste der Brandstrasse 11, 13 und 15 sowie von Genossenschafter/innen der Gewo
- hausinterne Gäste haben Vorrang
- max. 14 aufeinanderfolgende Tage

#### Kosten in CHF

Zimmer pro Nacht	50.–
Schlussreinigung	40.–
Schlüsseldepot	100.–

Bewirtschaftung und Schlüsselübergabe durch die Arbeitsgruppe «Gästezimmer» Siedlung Brandstrasse.

Terminanfragen und Reservationen mit Angabe von Name, Adresse, Zeitraum per E-Mail:  
[50plus.reservationen@bluewin.ch](mailto:50plus.reservationen@bluewin.ch)

Mit der Reservationsbestätigung wird die Buchung verbindlich und kostenpflichtig. Vorauszahlung in bar bei Übernahme des Zimmers.

### Lindhofstrasse 5, 8617 Mönchaltorf

- Nichtraucherzimmer mit Dusche/WC
- Bett- und Badwäsche
- ohne Mahlzeiten
- TV und WLAN
- maximal zwei Personen

#### Kosten pro Nacht (N) in CHF

	1-5N / ab 6N
Anwohner	30.– / 25.–
Externe	60.– / 50.–
Schlussreinigung	30.–
Wäschewechsel	20.– bei Bedarf
Depot	100.–
Doppelbelegung 2. Person bezahlt	50%.

Bewirtschaftung und Schlüsselübergabe durch **Sandra Lüthi**, Siedlung Widenbüel, **Telefon 076 563 42 68**

Vorauszahlung in bar bei Übernahme des Zimmers.

Sie freuen sich über Besuch, aber wissen nicht, wo Ihre Gäste schlafen sollen. Die Gewo verfügt in zwei Siedlungen über je ein Gästezimmer.

## Ausreisser gesucht



Haben Sie diesen Datenlogger **testo 174H** gesehen oder wissen Sie, wo er sich befindet?

Dann bitte melden Sie sich bei der Gewo Geschäftsstelle oder senden diesen direkt per Post an die Gewo.

Herzlichen Dank.

## Aus der Geschäftsstelle

**Neue Personen ergänzen das Team. Prozesse vereinfachen den Alltag und die Öffnungszeiten über die Festtage wollen geplant sein.**

### **Nur noch einen Einzahlungsschein ab 1. Januar 2017**

Ab 2017 werden die Mieterinnen und Mieter nur noch einen Einzahlungsschein für den Mietzins erhalten. Die Gründe sind Effizienz und Kostensenkung. Wir bitten Sie mit diesem Einzahlungsschein einen Dauerauftrag einzurichten. Dies können Sie bei Ihrer Bank, der Postfinance oder direkt über Ihr Internetbanking veranlassen. Der Vorteil des Dauerauftrages ist, dass die Überweisung des Mietzinses automatisch und rechtzeitig erfolgt. In Zukunft werden Sie von uns nur noch bei einer allfälligen Mietzinsänderung einen neuen Einzahlungsschein mit dem neuen Betrag erhalten.

Haben Sie dazu Fragen? Wir sind gerne für Sie da.

---

### **Herzliche Gratulation**

Arlind Huruglica hat in diesem Sommer nach drei Jahren die Lehre zum Kaufmann EFZ erfolgreich abgeschlossen. Drei Jahre, in denen er Einblick in die Arbeitswelt erhalten hat und mit dem Team der Geschäftsstelle turbulente Zeiten erlebte. Welcher junge Mensch hat schon die Gelegenheit, drei Geschäftsführer zu erleben? Erfahrungen, die Arlind auf seinen Weg in die Zukunft mitnimmt. Die Gewo hatte nach Arlinds Abschluss entschieden, dass er noch bis Ende Dezember 2016 als Sachbearbeiter das Team unterstützen kann. Sein Platz als Lernender wurde mit dem Schulanfang im August wieder besetzt. Wir wünschen Arlind alles Gute für die Zukunft.



*Arlind Huruglica  
Kaufmann EFZ*

### **Neue Gesichter**

Bashkim Hodza ist eines der neuen Gesichter im Gewo-Team. Schon als Kind wollte er einmal in der Immobilienbranche tätig sein. Sein Wunsch wurde Realität und so begab sich Bashkim auf den Weg. Im Juni 2016 schloss er die Lehre als Büroassistent in der Immobilienbewirtschaftung ab. Da Ausbildung in der heutigen Zeit ein wichtiger Faktor für Erfolg ist, entschloss er sich, die gesamte 3-jährige KV-Lehre zum Kaufmann EFZ zu machen und nicht die verkürzte Version, die aufgrund seiner Vorbildung möglich gewesen wäre.



*Bashkim Hodza  
KV-Lernender 1. Jahr*

Dank seiner Erfahrung kann er die Geschäftsstelle tatkräftig unterstützen. Und doch ist es für das Team wichtig, dass er den «normalen» Ausbildungsplan verfolgt und dementsprechend auch respektiert und eingesetzt wird.

Bashkim, der in der Freizeit im Fitness anzutreffen oder mit Kollegen unterwegs ist, hat ein klares Ziel vor Augen: den Titel Immobilienbewirtschaftler mit eidg. Fachausweis. Montag und Dienstag ist er in der Schule, von Mittwoch bis Freitag bei der Gewo, wo er sich am Telefon mit dem Zusatz «in Ausbildung» meldet.



*Cinzia Beros  
Projektleiterin Nebenkosten 2*

Cinzia Beros ist seit 1. März 2016 bei der Gewo als Projektleiterin für die Nebenkostenausgliederung zuständig. Als gelernte Immobilienkauffrau bringt sie rund zehn Jahre Erfahrung aus der Immobilienbranche mit. Sie betreute Genossenschaften, Privat- und Grosskunden und ab 2013 als Projektmitarbeiterin im Facility Management auch Eigentümer. Nach ihrem Mutterschaftsurlaub packte sie die Chance, bei der Gewo in einem 30%-Pensum anzufangen. Sie wohnt mit ihrem Mann und ihren zwei Töchtern in Uster.



## An alle Mieterinnen und Mieter mit Zusatzverbilligungen

Eine Bitte aus der Geschäftsstelle im Zusammenhang mit Wohnbauförderung und Zweckerhaltungskontrollen:

Das Bundesamt für Wohnungswesen und das kantonale Amt für Wohnbauförderung führt alle zwei Jahre Kontrollen bei den Mieterinnen und Mietern mit subventionierten Wohnungen durch. Aus diesem Grund kann es sein, dass Sie von uns ein Originalformular vom Amt für Wohnbauförderung oder vom Bundesamt für Wohnungswesen zum Ausfüllen erhalten. Lesen Sie bitte unsere Anleitungen sowie die Informationen auf dem Formular immer genau durch und ergänzen Sie alle erforderlichen Details. Senden Sie uns wenn nötig immer auch zusammen mit dem Formular die entsprechenden Nachweise.

Diese Zweckerhaltungskontrollen bedeutet für Sie im Normalfall, dass Ihnen die Zusatzverbilligung für Ihre Wohnung weiterhin gewährt wird. Sie bezahlen somit einen tieferen Mietzins. Für die Geschäftsstelle hingegen ist eine solche Kontrolle ein enormer Zeitaufwand. Wieso? Die Termine werden von bis zu 50% der kontaktierten Genossenschafterinnen und Genossenschaftlern pro Siedlung nicht eingehalten und Formulare werden unvollständig zurückgeschickt. Bei rund einem Viertel dieser Fälle heisst dies zudem zwei bis drei Mal nachfragen per E-Mail oder per Brief, um Unterlagen und/oder fehlende Daten doch noch zu erhalten.

Diese Kontrollen sind keine Schikane, sondern dienen zu Ihrer finanziellen Unterstützung. Es ist sehr wichtig, dass Sie die Termine einhalten, denn sie sind von der Behörde vorgeschrieben. Ausserdem können wir die Formulare nur gesamthaft pro Siedlung an die zuständigen Stellen schicken. Denken Sie bitte daran, dass diese Extraaufwände sich am Ende auf die Kosten der Gewo auswirken. Besten Dank für Ihre Zusammenarbeit.

«Zweckerhaltungskontrollen sind keine Schikane.»



Patrizia Kilburger  
Projektleiterin Soziales & Kommunikation  
Mitglied Sozialkommission

## Die Gewo-Familie ist gewachsen

Die Gewo konnte die Liegenschaft Bankstrasse 35 in Uster erwerben. Das Haus mit sechs 3.5-Zimmerwohnungen grenzt an die Bankstrasse 39 und 41, Liegenschaften die schon im Besitz der Gewo sind.

## Erreichbarkeit Geschäftsstelle Festtage

Während der Festtage 2016 bleibt die Geschäftsstelle wie folgt geschlossen:

**Samstag, 24. Dezember bis und mit Montag, 2. Januar 2017.** In dringenden Fällen hören Sie bitte die Ansage auf dem Telefonbeantworter der Gewo Geschäftsstelle 044 905 80 10 bis zum Schluss.

Wir behalten uns vor Schadenmeldungen, die als Notfälle eingehen, aber keine Notfälle sind zusammen mit den eingegangenen Reparaturformularen ab dem 3. Januar 2017 zu bearbeiten. Die Formulare finden Sie auf unserer Webseite. Wir danken Ihnen für Ihr Verständnis und wünschen Ihnen schöne Festtage und einen guten und gesunden Rutsch ins 2017.

### Kontaktmöglichkeiten

Schadenformular auf [www.gewo.ch](http://www.gewo.ch)

E-Mail: [info@gewo.ch](mailto:info@gewo.ch)

Telefonzeiten ausserhalb von Feiertagen und Wochenenden:

Mo bis Fr 9 - 11 Uhr / 14 - 16 Uhr  
Do bis 18 Uhr

## Bordwind – Wo stehen wir?

**Das Projekt Bordwind geht voran. Im letzten Gewo-aktuell haben wir erklärt, warum es geht. Erfahren Sie jetzt mehr über die konkreten Teilprojekte, die nötig sind, um die Geschäftsstelle zu konsolidieren.**



Werner Hug  
Vorstandsmitglied Ressort Nachhaltigkeit



Eric Rijsberman  
Geschäftsführer

« Es ist wie bei einem Puzzle: Teile werden eingesetzt oder wieder zurückgelegt. »

### Erfahrungen für die Zukunft

Die Frage nach dem «Wo stehen wir?» lässt sich nicht einfach beantworten. Für nicht direkt involvierte Personen scheint es, als ob das Programm Bordwind keine Fortschritte mache. Hinter den Kulissen wird hingegen zielstrebig an verschiedenen Teilprojekten gearbeitet. Erfolge oder Veränderungen sind bis anhin kaum zu spüren. Dies ist für alle am Programm Beteiligten frustrierend, aber nicht zu vermeiden.

Die Arbeiten am Programm Bordwind lassen sich mit einem Puzzle vergleichen. Zu Beginn werden die Teile aus dem Karton geschüttet, um sie dann alle an ihren Platz zu legen. Das Schlussbild ist vorgegeben, der Weg dahin mühsam. Die Spielregeln lauten: Jedes Teil wird in die Hand genommen, betrachtet, gedanklich an einem Ort platziert und dann versucht einzupassen. War es der falsche Platz, wird es zurückgelegt. Genau so läuft es mit den gestarteten Teilprojekten des Programms Bordwind. Wir wissen, was in einem Teilprojekt gemacht werden sollte (Endbild). Dazu müssen verschiedene Arbeiten (Puzzle Teile) ausgeführt werden, d. h. am richtigen Ort platziert werden. Zurzeit investieren wir mehr Zeit und Geld in die auszuführenden Arbeiten, als dass wir damit einsparen. Erst mit dem Abschluss von mehreren Teilprojekten werden Resultate nach aussen sichtbar werden.

Welche grösseren und kleineren Teilprojekte werden in absehbarer Zeit eine direkte Auswirkung auf Sie als Mieterin und Mieter, als Genossenschafterin und Genossenschafter haben?

### Prozessbeschreibung und Prozesskultur

Die Prozessbeschreibungen werden Sie als Mieterin und Mieter nicht tangieren, die Auswirkungen bei der Umsetzung in das Alltagsgeschäft hingegen schon. Verschiedene Gruppen mit unterschiedlichster Zusammensetzung arbeiten an den Prozessbeschreibungen mit dem Ziel, Abläufe möglichst klar und einfach zu regeln, so dass ein Grossteil der anfallenden Aufgaben nach vorbestimmten Mustern abgearbeitet werden können. Welches sind die Zusatznutzen? Eine Effizienzsteigerung wie beispielsweise die raschere Beantwortung von Anfragen. Das Teilprojekt wird abgeschlossen, wenn für alle identifizierten Prozesse die entsprechenden Prozessbeschreibungen erstellt und eingeführt worden sind. Die Einführung und die Weiterentwicklung der Prozesse bleiben aber eine kontinuierliche Aufgabe. Dazu ist es notwendig, dass in der Verwaltung eine Prozesskultur wachsen kann.

### Datenkontrolle Wohnungen

Die Verwaltung war schon vor Beginn des Programms Bordwind dabei, die Datenbestände zu ergänzen und auf ihre Richtigkeit zu prüfen. Zu diesem Zwecke wurden Sie 2015 aufgefordert, uns ihre Personendaten zu liefern. Es gingen sehr viele Rückmeldungen ein, die mit den im Liegenschaftsverwaltungsprogramm vorhandenen Daten abgeglichen und wo nötig ergänzt wurden. Dieses Teilprojekt hat die Aufgabe, Abweichungen bei den zurückgemeldeten Daten zu bereinigen und noch fehlende Daten zu beschaffen.

Zusätzlich zu den Daten, die direkt mit dem Mietverhältnis in Zusammenhang stehen, werden Daten erfasst, welche die Wohnung betreffen. Dies erspart z. B. Rückfragen bei der Mieterschaft, wenn für Reparaturaufträge ungenügende Angaben vorliegen. Denn Angaben wie «Geschirrspüler defekt» sind für eine weitere Bearbeitung in der Liegenschaftsbewirtschaftung ungenügend. Damit ein Reparaturauftrag erteilt werden kann,





braucht die jeweilige Reparaturstelle Angaben zu Fabrikat, Modell und Gerätenummer. Diese Informationen sind in Form einer Fabrikationsnummer (FN-Nummer) auf dem Typenschild zu finden. Wir erfassen oder ergänzen die FN-Nummern für alle Geräte in sämtlichen Wohnungen.

### Nachwehen Umsetzung Kostenmiete

Trotz intensiver Bearbeitung der noch bestehenden Pendenzen spüren wir immer noch Nachwehen, die durch das Projekt *Umsetzung Kostenmiete* verursacht wurden. In vielen Fällen handelt es sich um Abhängigkeiten, die zuerst in anderen Teilprojekten gelöst werden müssen (z.B. Nebenkostenabrechnungen, Änderungen in Subventionsverhältnissen etc.). Eine weitere Kategorie sind Spezialfälle, deren Abklärung und Aufarbeitung sehr zeitintensiv sind.

### Mietverträge für NICHT-Wohnobjekte

Im Projekt *Umsetzung Kostenmiete* haben wir sämtliche Mietzinsen für Wohnungen gemäss den Regeln der Kostenmiete neu berechnet und die Mietverträge in eine einheitliche Form gebracht. Für die übrigen Mietobjekte (Parkplätze, Gewerberäume etc.) steht dies noch an. Der Grundstein wurde zwar im Projekt *Umsetzung Kostenmiete* gelegt, aber es müssen unzählige Mietverhältnisse überprüft und neue Mietverträge erstellt und verschickt werden.

Der Versand von den neuen Mietverträgen für NICHT-Wohnobjekte wird zeitlich gestaffelt erfolgen, d. h. wir bearbeiten eine Liegenschaft nach der anderen. Ausgehend vom heutigen Planungsstand werden wir dies nicht vor Juli 2017 umsetzen.

### Ausgliederung Kabelfernsehen

Die Administration der Kabelfernsehanschlüsse ist für die Verwaltung mit einem sehr hohen Zeitaufwand verbunden. Durch die technologischen Veränderungen ist es vielen Anbietern heute möglich, Fernsehprogramme zu übertragen. Diese schliessen mit dem Mieter direkt und ohne Umwege über die Verwaltung einen Vertrag ab. Bei UPC Cablecom jedoch existieren zwei Verträge: Der Kabelanschluss-Vertrag, der üblicherweise mit der Liegenschaftsverwaltung abgeschlossen wird und der Vertrag für Dienste wie Internet, TV und Festnetz, die die Mieterin oder der Mieter abschliesst.

Will eine Mieterin, ein Mieter zu einem anderen Anbieter wechseln, so sind zwei Kündigungen in der richtigen zeitlichen Abfolge notwendig. Zuerst kündigt der Mieter die Dienste bei UPC Cablecom und verlangt anschliessend die Plombierung seines Anschlusses bei der Verwaltung. Die Verwaltung gibt die Plombierung des Anschlusses in Auftrag, erhält die Bestätigung der UPC Cablecom, danach wird die Mieterschaft darüber informiert. Die Ausgliederung der Kosten für das Kabelfernsehen (UPC Cablecom) gestaltet sich schwieriger als angenommen, da die bestehenden Verträge sechs Monate auf Ende Kalenderjahr gekündigt werden können.

Zu Beginn des 4. Quartals 2016 hat UPC Cablecom informiert, dass sie ein neues Produkt auf den Markt bringen werden, welches die Kosten für den Kabelanschluss direkt beinhaltet. Gleichzeitig hat UPC Cablecom eine Anpassung des Kabelanschlusses per 1. April 2017 angekündigt.

### Bereinigung Nebenkosten

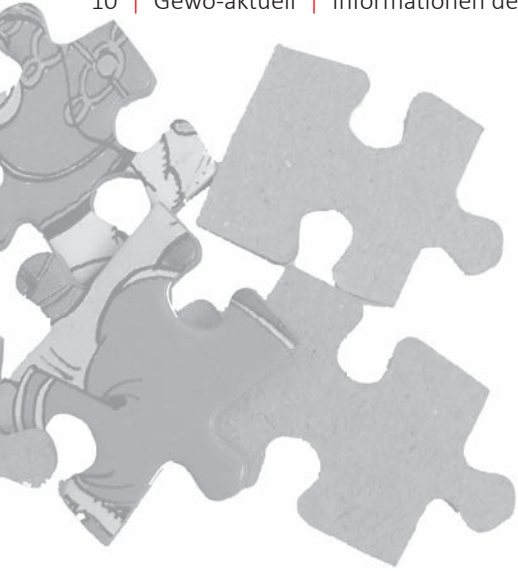
Die Überprüfung der Nebenkostenabrechnung für die laufende Heizperiode bildet die Basis für das Teilprojekt *Ausgliederung Nebenkosten 2*. Neben diesen Überprüfungsarbeiten sind einige Fälle pendent, bei denen verlangt wird, dass eine bestehende Nebenkostenabrechnung korrigiert wird. In diesen Fällen müssen wir meist komplexe technische oder rechtliche Abklärungen durchführen. Je nach Resultat erfolgt eine Aufarbeitung der Nebenkostenabrechnung, die manchmal auch Jahre zurück liegen kann.

### Abrechnung Nebenkosten

Die Verwaltung erhält in letzter Zeit häufiger Anfragen, wann die Nebenkostenabrechnungen endlich versandt werden. Wie unter *Bereinigung Nebenkosten* beschrieben, erfordert die detaillierte Kontrolle der bestehenden Nebenkosten zusätzlich Zeit.

Da sich der benötigte Zeitaufwand nicht zuverlässig abschätzen lässt, können wir auch keine verbindliche Aussage machen, bis wann Sie die Nebenkostenabrechnung der vergangenen Abrechnungsperiode erhalten.

Wir sind jedoch bemüht, diese ganze Angelegenheit bis Mitte 2017 abzuschliessen.



« Eine Preiserhöhung von 8.7 % »

### Umrüstung Lifttelefonie

Die Swisscom hat über die Medien informiert, dass das analoge Telefon per Ende 2017 und das Handynetz der zweiten Generation per 2020 abgelöst werden. Dieser Entscheid macht es notwendig, bei bestehenden Liftanlagen das Notrufsystem umzurüsten. Das Teilprojekt *Umrüstung Lifttelefonie* organisiert die koordinierte Umstellung aller Notrufsysteme bei allen unseren bestehenden Liftanlagen. Falls Sie noch einen analogen Telefonanschluss haben, werden auch Sie sich um den Schritt in das digitale Netz kümmern müssen.

### Einführung Gewo-Konto

Dieses Teilprojekt musste zugunsten der Bereinigung des Anteilkapitals zurückgestellt werden. Es ist geplant, dass die Arbeiten Anfang 2017 gestartet werden können.

Die Kosten betragen pro Anschluss und Monat neu CHF 36.90 (inkl. MwSt) - eine Preiserhöhung von 8.7%. Diese Preisanpassung erlaubt es uns, sämtliche Verträge mit UPC Cablecom per 31. März 2017 zu kündigen. Damit bestehende UPC Cablecom Kunden weiterhin vom Dienstangebot der UPC Cablecom profitieren können, versuchen wir mit UPC Cablecom das weitere Vorgehen abzustimmen. Sobald wir mehr wissen, werden wir Sie in geeigneter Form informieren.

### Ausgliederung Nebenkosten 2

Wie schon mehrfach beschrieben, handelt es sich bei der Ausgliederung der Nebenkosten 2 einerseits darum, die zu verrechnenden Kosten in allen Siedlungen einheitlich zu erfassen und andererseits, die in Nebenkosten 2 anfallenden Kosten (Hauswartung, Wasser, Abwasser, Kehricht, Allgemeinstrom, Wartung Lift, Wartung Lüftung, Gartenunterhalt und Umgebungspflege) weiterzuerrechnen. Eine Anpassung der Nettomietzinsen erfolgt unter Berücksichtigung der bisher schon verrechneten Nebenkosten.

Neben den Vorbereitungsarbeiten zur Umsetzung der Ausgliederung der Nebenkosten 2 haben wir die Machbarkeit des im Projekt *Kostenmiete* erarbeiteten Konzepts nochmals überprüft. Dabei stellte sich heraus, dass das Konzept eine unerwünschte Begleiterscheinung auf den Jahresabschluss hat. Wir mussten das Konzept daraufhin anpassen. Ein verworfener Lösungsansatz wird nun, trotz des zu erwartenden massiven Mehraufwandes, umgesetzt. Die dafür notwendigen Arbeiten sind eingeleitet.

### Bereinigung Anteilkapital

Das Team dieses Teilprojektes hat die im Liegenschafts-Verwaltungs-System vorhandenen Daten so aufbereitet, dass alle Besitzerinnen und Besitzer eines Anteilkapitals einen Auszug erhalten werden oder erhalten haben. Was sich einfach anhört, erwies sich als wahre Herkulesaufgabe. Das Genossenschaftskapital der Gewo Züri Ost setzt sich zusammen aus Stammanteilen, Mieteranteilen, Investitionsanteilen und Förderanteilen. Eine Mieterin, ein Mieter kann die Mieteranteile aus verschiedenen Quellen einzahlen, wie: aus dem verfügbaren Barvermögen, der Pensionskasse (Säule 2), der dritten Säule (3a), mittels Drittpersonen, Gemeinde, gemeinnützige Organisationen oder andere. Die Herkunft der Gelder wurde in der Vergangenheit in der Kontenstruktur nur summarisch abgebildet und musste bei einer Rückzahlung im entsprechenden Dossier nachgesehen werden. Damit alle Anteilseigner über ihren Stand und die Herkunft der Gelder informiert werden können, musste die Kontenstruktur angepasst und Umbuchungen vorgenommen werden.

Neben diesen kurz beschriebenen Teilprojekten haben wir noch eine ganze Anzahl weiterer Teilprojekte identifiziert (insgesamt 26, Stand Oktober 2016). Diese befinden sich in unterschiedlichen Phasen der Umsetzung. Die Rädchen laufen, wenn auch oft noch langsam und mühsam, aber wir sind nach wie vor überzeugt, dass wir diesen Weg gehen müssen, um unsere selbstgesteckten Ziele

- die Professionalisierung und Rationalisierung der Geschäftsstelle und
- den weiteren Umbau der Geschäftsstelle zu einer Dienstleistungsinstitution zu erreichen.

Die Mitarbeitenden der Verwaltung müssen neben der Mitarbeit in Teilprojekten auch das Tagesgeschäft bewältigen. Die Umsetzung einzelner Teilprojekte kann zeitlich befristete Mehrarbeit im Tagesgeschäft verursachen. Diese Mehrbelastung kann Auswirkungen auf die Abwicklung Ihrer Anliegen als Mieterin und Mieter, Genossenschafterin und Genossenschafter sowie Geschäftspartner haben.

Wir versuchen die Auswirkungen auf das Tagesgeschäft so gering als möglich zu halten, was jedoch nicht immer möglich ist. Wir zählen auf Ihr Verständnis und Ihr Wohlwollen und danken Ihnen herzlich dafür. Sie werden von uns über die Fortschritte des Programms informiert.

## Aus dem Siedlungsrat

### Das Projekt «Nachhaltige Siedlungsgemeinschaft Spiegelacker, Rikon»

Angeregt durch zwei Bewohnende stiess das Thema Nachhaltigkeit in der Siedlung auf einiges Interesse. In einem ersten Schritt wurde die Auseinandersetzung mit Vorstellungen und Zielen ermöglicht, die wir mit unserem Leben und unserer Lebensweise verknüpfen. Die persönlichen Zugänge und Motivationen waren zentral beim anschliessenden Sammeln konkreter Vorstellungen und Ideen.

Es kamen viele Ideen zusammen mit Anliegen zu Gesundheit, Ressourcen sparen, anderes Wirtschaften, Zusammenleben, Bauliches und Umgebung sowie auch der weiteren inhaltlichen Auseinandersetzung. Zudem musste die Koordination bzw. Organisation des Prozesses sichergestellt werden. Hier einige konkrete Beispiele:

- Flick-Kafis wurden organisiert, an denen einerseits mit Unterstützung Kleider geflickt werden konnten, andererseits aber auch ein gemütliches Beisammensein bei Kafi und Kuchen möglich war.
- Eine angrenzende Wiese, die gedüngt und mehrmals jährlich mit dem Rasenmäher gemäht wurde, sollte extensiviert und schonend bearbeitet werden. Der Nachbar konnte dazu gewonnen werden, auf das Düngen und Schneiden zu verzichten. Vom Spiegelacker wurde die Wiese zwei Mal jährlich von Hand gemäht und das Heu zur Tierfütterung verwendet.
- Ein Kurs zu gelingender Gesprächsführung unter Nachbarn wurde durchgeführt.
- Dank «Pumpi-Pumpe» konnte das Teilen von Alltagsgegenständen wie beispielsweise einer Velopumpi oder eines Fonduechauts erleichtert werden. Zudem fanden dadurch mehr Begegnungen unter den Bewohnenden statt.

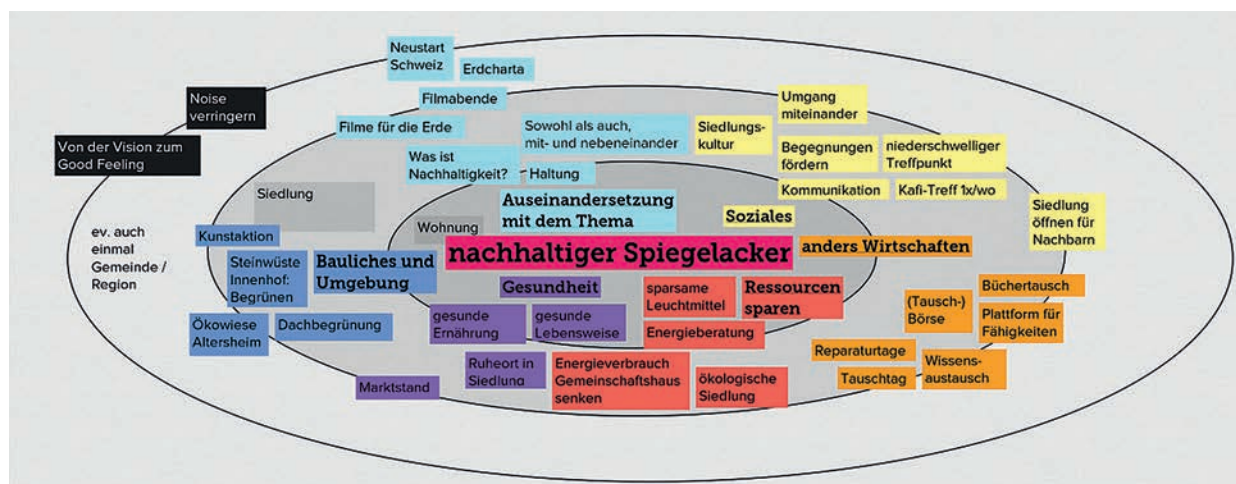
Der Impuls von 2014 hat mit der Nachhaltigkeit ein wichtiges Thema in den Fokus gerückt und die Siedlungsgemeinschaft belebt. Nach zwei Jahren verliert der Impuls langsam seine Wirkung und bräuchte weitere Impulse, um nicht einzuschlafen. Dennoch werden immer wieder Ideen eingebracht und umgesetzt. Jüngstes Beispiel ist die Unterstützung der Direktvermarktung von Erdnüssen durch die Erdnussbauern, passend zu Samichlaus und Weihnachten.

Die Bewohnerinnen und Bewohner der Gewo-Siedlung Spiegelacker griffen 2014 das Thema Nachhaltigkeit auf. Nach einer theoretischen Einführung wurden Ideen gesammelt und umgesetzt. Auch nach zwei Jahren ist der Impuls noch zu spüren.



Dominique Tschannen  
Präsident Siedlungsrat

Spiegelacker 31, 8486 Rikon



# DER HEISSE TIPP

## Lüften in kalten Zeiten

Je dichter die Gebäudehülle ist, desto wichtiger ist regelmässiges Lüften. Bei einer Raumtemperatur von 20°C und einer Aussentemperatur von -5°C darf die relative Luftfeuchtigkeit nicht mehr als 40% betragen.

Zu lange geöffnete Fenster bei Kälte bedeutet einen höheren Energieaufwand, um die Raumluft wieder zu erwärmen. Denken Sie an die Heizkosten. Schliessen Sie im Winter bei Einbruch der Dunkelheit die Lamellenstoren und falls vorhanden die Vorhänge, denn so entsteht ein Luftpolster, das zusätzlich isoliert.

## Lüften bei Minergie Standard

Die Fenster bleiben generell geschlossen. Stosslüften, d.h. regelmässiger Durchzug während knapp 5 Minuten nur in Ausnahmefällen. Details über richtiges Lüften auf [www.gewo.ch/Dokumente/Gutzuwissen](http://www.gewo.ch/Dokumente/Gutzuwissen)

## Zum Bersten erstarrt

Damit Ihr Gartenschlauch oder sonstige im Aussenraum angebrachten Rohre in der kalten Zeit nicht aus den Nähten platzen, entleeren Sie diese komplett und stellen Sie das Wasser ab.

## Das Geschäftsstellen-Team wünscht Ihnen schöne Festtage.

Telefonzeiten ausserhalb von Feiertagen und Wochenenden:

Mo bis Fr 9 – 11 Uhr / 14 – 16 Uhr  
Do 9 – 11 Uhr / 14 – 18 Uhr

Falls Sie uns zu diesen Zeiten nicht erreichen, sind alle Mitarbeitenden besetzt. Wir bitten Sie um 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 Telefonbeantworter unter Tel. 044 905 80 10 befolgen. Wichtig: Name, Adresse, Telefonnummer und Anliegen hinterlassen.

#### Dringend sind:

- Ausfall von Heizung, Warmwasser, Kühlschrank, Waschmaschine im Haus
- Schlüsselverlust

#### Nicht dringend sind:

- Stromausfall bei einzelnen Schaltern oder Steckdosen
- Defekter Geschirrspüler und Tumbler

Alle nicht dringenden Schadenmeldungen bitte über das **Reparaturformular** unter [www.gewo.ch](http://www.gewo.ch) oder per Telefon an die Geschäftsstelle.

## Gut zu wissen

Die Geschäftsstelle ist **geschlossen** von Samstag, 24. Dezember bis und mit Montag, 2. Januar 2017

AGENDA	<b>Siedlungsrat</b>	<b>Mo, 23. Januar 2017</b>	<b>19.30 Uhr</b>
	Aathalstr. 5, 8610 Uster (alle Siedlungsvertretungen)		
	<b>Echoraum 2</b>	<b>Mi, 8. Februar 2017</b>	<b>18.30 – ca. 21.00 Uhr</b>
	Aathalstr. 5, 8610 Uster (Anmeldung siehe Seite 2) (Apéro ab 18 Uhr)		
	<b>Generalversammlung</b>	<b>Do, 18. Mai 2017</b>	
AGENDA	<b>Siedlungsrat</b>	<b>Mo, 12. Juni 2017</b>	<b>19.30 Uhr</b>
		<b>Mo, 30. Oktober 2017</b>	<b>19.30 Uhr</b>
	Aathalstr. 5, 8610 Uster (alle Siedlungsvertretungen)		