

*Liebe Genossenschafterinnen
Liebe Genossenschafter*



Auch wenn das Jahr 2015 noch nicht zu Ende ist – eines lässt sich mit Sicherheit sagen: Das meistgenutzte Wort bei der Gewo heisst «Mietzinsmodell». Infolge von Zusammenschlüssen mit anderen Baugenossenschaften und Übernahmen von Liegenschaften sammelten sich in den letzten 25 Jahren unterschiedliche Arten von Mietverträgen an. Die Bewirtschaftung wurde zu einer unangemessenen Herausforderung, was eine Überarbeitung dringend notwendig machte. Das Ziel war, die Kostermiete neu zu definieren und die Mietverträge zu harmonisieren. Gleichzeitig wurden ungezählte Ausnahmen in nachvollziehbare Standard-Regelungen umfunktioniert und in 472 Mietverträgen für Wohnungen umgesetzt. Eine Herkulesübung, wie es sich herausstellte, denn der Aufwand war massiv grösser als angenommen.

Trotz der Verzögerung gegenüber dem vorgesehenen Terminplan halten wir fest, dass die erste Etappe fast abgeschlossen ist. Die meisten von Ihnen haben uns den Mietvertrag unterzeichnet retourniert. Dafür und für Ihre Geduld sowie Ihr Verständnis danken wir Ihnen herzlich. Hat der Mietvertrag den Weg zu uns noch nicht gefunden? Haben Sie noch Fragen? Bitte kontaktieren Sie uns oder senden Sie uns den Vertrag so rasch als möglich zurück.

Ein weiterer Dank gehört dem Team in der Geschäftsstelle sowie dem Vorstand für den unermüdlichen Einsatz. Dank der guten Zusammenarbeit untereinander war es möglich, die bestehenden Daten aufzuarbeiten, in eine geeignete Form zu bringen, um dann die neuen Mietverträge ausstellen zu können. 2015 haben sich die Positionen und Gesichter an der Aathalstrasse verändert. Christian Portmann klärt Sie in dieser Ausgabe darüber auf. Die neuen Mitarbeitenden stellen sich selber vor.

An der letzten Generalversammlung haben Sie den Baurechtsvertrag mit der Gemeinde Stäfa für das Projekt «Schooren» genehmigt. Dieser würde uns erlauben, einen Neubau mit circa 20 Wohnungen in der Nähe des Bahnhofs Uerikon zu realisieren. Derzeit sind aber auf Seiten der Gemeinde als Baurechtsgeberin sowie bei uns noch Fragen offen und ungeklärt, deshalb wurde das Projekt sistiert und die Planung gestoppt. Wir sind aber zuversichtlich, dass in einigen Monaten die Grundlagen auf beiden Seiten bereinigt sind und der Faden wieder aufgenommen werden kann.

Nun wünsche ich Ihnen einen erfolgreichen Abschluss des Jahres 2015, frohe Festtage und alles Gute für das Jahr 2016.

*Peter Hegelbach
Präsident*

IHNALT

Umsetzung Mietzinsmodell – Ablauf, Stand und Ausblick	2
Aus der Geschäftsstelle	4
Geschäftsstelle – Neue Gesichter	6
Aus dem Siedlungsrat	7
Mietvertrag und andere Spielregeln	8
Zahlungsschwierigkeiten – Mahnwesen	11
Was tun bei Notfällen?	12
Der heisse Tipp	12
Agenda	12

Umsetzung Mietzinsmodell – Ablauf, Stand und Ausblick



Werner Hug
Vorstandsmitglied / Projektleiter Mietzinsmodell

Anfang 2013 beschloss die Finanzkommission bzw. der Vorstand der Gewo Züri Ost, ein auf die für unsere Genossenschaft spezifischen Verhältnisse angepasstes Modell der Kostenmiete neu zu definieren. Wir wussten, dass wir damit ein komplexes und zeitaufwändiges Projekt lancierten. Im Herbst 2014 wurde das Modell zur Berechnung der Mietzinsen für alle Wohnungen abgeschlossen. Die Einführung der neuen Mietzinse konnte aber unter den gegebenen Umständen nicht durch die Verwaltung bewältigt werden. Deshalb wurde eine unabhängige Projektorganisation unter der Leitung von Werner Hug gebildet.

Mit der Einführung der neuen Mietzinsen musste mit Schwierigkeiten gerechnet werden. Diese sollten möglichst keine Auswirkungen auf die Mieter haben. Deshalb haben wir schon im Herbst 2014 begonnen, einen detaillierten Projektplan zu erarbeiten sowie verschiedene Abklärungen zu tätigen. Der Projektplan wurde vom Vorstand im Februar 2015 genehmigt.

An 13 Informationsveranstaltungen wurde den Mietern die Kostenmiete näher gebracht. Fragen und Rückmeldungen veranlassten das Projektteam Anpassungen an dem vorgesehenen Ablauf vorzunehmen. Einzelne Problemkreise wurden dokumentiert und werden zu einem späteren Zeitpunkt aufgearbeitet.

Um den Tagesbetrieb durch nötige Änderungen im Datenbestand nicht zu beeinträchtigen, wurden die bestehende Rechnerinfrastruktur und das Software-Programmumfeld ergänzt. Diese Massnahme war erfolgreich.

Neu

Im 25-jährigen Bestehen der Genossenschaft haben sich mehr als 20 unterschiedliche Ausgaben von Mietverträgen mit entsprechenden Regelungen angesammelt. Damit für alle Mieter die gleiche Basis gilt, haben wir einen neuen Mietvertrag erarbeitet. Dies war auch Anlass, eine klare Trennung zwischen Kostenmiete, Nebenkosten und Genossenschaftskosten vorzunehmen. Da unsere Liegenschaften auf unterschiedliche Arten finanziert und gefördert sind, musste der neue Mietvertrag auch den entsprechend rechtlichen Rahmenbedingungen genügen.

Sämtliche bestehende Mietverträge wurden, sofern nicht schon vorhanden, elektronisch erfasst, geprüft, kategorisiert und Besonderheiten vermerkt. Liegenschaften im Baurecht oder Liegenschaften, die über Kauf oder Fusion in die Genossenschaft integriert wurden, mussten ausserdem auf besondere Abmachungen überprüft werden. Die Resultate dieser Analysen wurden im Rahmen der Datenkontrolle gebührend berücksichtigt.

« Am 5. Oktober 2015 hat das Projekt
sein Ziel erreicht. »



Unvorhergesehen

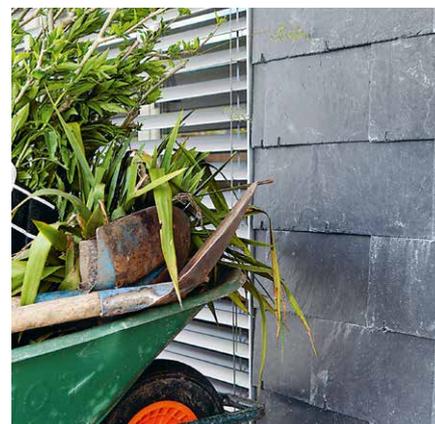
Die Integration aller unserer Anforderungen in das bestehende Liegenschaftsverwaltungsprogramm bescherte uns einige Überraschungen. So ist es uns z.B. nicht möglich, das benötigte (SOLL) und das einbezahlte (IST) Mieteranteilkapital aus dem Liegenschaftsprogramm direkt in den Mietvertrag einzubinden. Dies hat leider zu einigen Irritationen bei den Mietern geführt. Abgesehen davon, hat sich auch bei der Mehrzahl der Mietverhältnisse gezeigt, dass zwischen einbezahltem und benötigtem Mieteranteilkapital teilweise grosse Abweichungen bestehen. Dieser Sachverhalt blieb, bedingt durch die Wahl der Stichproben während den Vorbereitungsarbeiten, im Herbst 2014 unbemerkt und wurde erst nach der Durchführung der Orientierungsversammlungen bekannt. Die Mieter haben wir folglich erst im November über das Vorgehen per Rundschreiben informiert.

Erreicht

Der Zeitplan konnte trotz widriger Umstände bis Mitte Mai eingehalten werden. Dann ergab sich aus rechtlichen Überlegungen eine Anforderungsänderung an das Projekt. Neben dem neuen Mietvertrag musste auch noch ein Mietzinsanpassungsformular bereitgestellt werden. Im Normalfall ein Routinegeschäft. Bedingt durch die bestehende und die geforderte neue Datenstruktur war es aber unmöglich, dies mit dem Liegenschaftsverwaltungsprogramm zu erstellen. Die Abhilfe-Massnahmen sowie die notwendigen Kontrollschritte erwiesen sich als sehr aufwendig. Damit nicht genug, der Projektablauf wurde von krankheitsbedingten Ausfällen von mehreren Mitarbeitenden beeinträchtigt. Trotz diesem unerfreulichen Projektablauf, dem Ärger den die Mieter erdulden mussten und die Verwaltung, die an ihre Grenzen stiess, hat das Projekt am 5. Oktober 2015 sein Ziel erreicht. An diesem Tag wurden die letzten Mietverträge abgeschickt. Für all das erlittene Ungemach bitten wir Sie nochmals um Entschuldigung.

Erledigt

Bis Ende November 2015 sind über 78% der Mietverträge unterschrieben bei der Geschäftsstelle eingegangen. Bei den noch fehlenden klären wir den Grund ab. Während vieler Gespräche sind Fragen und Begehren aufgetaucht. Abklärungen sind im Gange. Die Mehrzahl der Mieter hat eine Mietzinssenkung erfahren. Erfreulicherweise haben wir bei der doch erheblichen Anzahl Mietzinserhöhungen bis heute nur eine Anfechtung erhalten. Um die Konsolidierung der Geschäftsstelle abzuschliessen, bereiten wir die notwendigen Abschlussarbeiten vor. Die im Projekt «Umsetzung Kostenmiete» gemachten Erfahrungen und Feststellungen fliessen in die Planung der notwendigen Arbeiten mit ein. Wir werden darüber im nächsten Gewo Aktuell im Detail informieren.



« Bis Ende November 2015 sind über 78% der Mietverträge unterschrieben bei der Geschäftsstelle eingegangen. »

Aus der Geschäftsstelle

Seit Anfang September 2014 bin ich als interimistischer Geschäftsführer für die Gewo Züri Ost tätig. Inzwischen hat sich auf der Geschäftsstelle einiges getan. Im Frühling starteten wir mit einer Reihe von neuen Mitarbeitenden und waren mit der Einführung des neuen Mietzinsmodells stark gefordert, auch wenn hier die Hauptlast bei Werner Hug und seinem Team lag. Alle «Neuen» stellen sich in diesem Gewo aktuell vor.



Christian Portmann
Geschäftsführer a.i.

Team Finanzen

Seit Juni 2015 leitet **Deborah Diethelm** die Finanzen. Sie ist zwar eine noch branchenfremde Quereinsteigerin, mit ihrem fachlichen Hintergrund als Fachfrau Finanz- und Rechnungswesen ist sie bestens für ihre Aufgabe gerüstet. Sie darf auf die fachliche Unterstützung durch die Finanzkommission zählen. Es freut mich im Übrigen sehr, dass sie und **Marianne Sommer**, bereits viele Jahre bei der Gewo, sich bestens ergänzen und bereits ein sehr gut eingespieltes Team sind.

Team Bewirtschaftung

Die Bewirtschaftung kam in der Vergangenheit in personeller Hinsicht etwas zu kurz. **Rosalia Glesti** war zusammen mit Jakob Meier für das ganze Portefeuille zuständig. **Jakob Meier**, ursprünglich als Praktikant eingestiegen, fielen im Zuge personeller Wechsel nebst der Bewirtschaftung immer mehr Aufgaben zu, wie etwa die Betreuung der EDV-Applikationen, der Telefonanlage, der Homepage, die Administration der Subventionen usw. Dies war offensichtlich zu viel, denn es häuften sich viele Pendenzen an. Die Suche nach einer Entlastung brauchte ihre Zeit. Mit **Thomas Wettstein** sowie **Nadia Denzler** konnten wir im Frühling und Sommer 2015 neue Liegenschaftsbewirtschaftler gewinnen, welche zusammen mit Rosalia Glesti eine gute personelle Basis bilden. Jakob Meier bereitet sich auf sein Informatikstudium vor, weshalb er seit dem 1. November 2015 nur noch 20% bei der Gewo arbeitet. Aktuell sucht er noch eine entsprechende Praktikumsstelle und wird uns in absehbarer Zeit verlassen. Für eine Verabschiedung ist es zu früh, wir sind froh, noch auf sein vielfältiges Wissen zurückgreifen zu können.

Lernende

Noelia Aviles hat Ihre Lehre als Kauffrau mit der Vertiefungsrichtung Immobilien erfolgreich bestanden. Dazu gratulieren wir ihr ganz herzlich. Nach einem guten Jobangebot hat sie die Gewo Mitte August verlassen und ist eine berufliche Station, näher an ihrem Wohnort in Zürich, weitergezogen. Wir danken Noelia für ihren grossen Einsatz und wünschen ihr alles Gute für die Zukunft. **Arlind Huruglica** steht bereits im dritten Lehrjahr und die Lehrabschlussprüfung rückt näher. Für seine fachliche Ausbildung sind Deborah Diethelm und Rosalia Glesti verantwortlich. Die Suche nach einer oder einem neuen Lernenden ist abgeschlossen. Voraussichtlich wird auch im kommenden Jahr ein junger Mensch seine Lehre bei der Gewo antreten.

Assistenz / Kommunikation & Soziales

Diese neu geschaffene Funktion wird durch **Patrizia Kilburger** bereits vollends ausgefüllt. Im Rahmen der im Frühling neu gebildeten Sozialkommission zeigte sich ein erheblicher Nachholbedarf bei zahlreichen «Spezialfällen». So konnten diesen Sommer im Einklang mit den Subventionsbestimmungen eine ganze Reihe individueller Wohnlösungen gefunden werden. Diese erforderte persönliche Gespräche mit den Betroffenen und Absprachen mit Gemeinden und Subventionsbehörden. Bislang fand sich im Bewirtschaftungsalltag hierfür vielfach keine Zeit. Patrizia Kilburger betreut im Übrigen unsere Kommunikationsmittel, d.h. die Homepage, das Gewo aktuell und den Geschäftsbericht.



In eigener Sache – Ausblick

Mein ursprünglich auf etwa ein halbes Jahr veranschlagter Einsatz ist nun auf über ein Jahr angewachsen. Dass ich mehrfach gefragt wurde, ob ich mir einen Verbleib bei der Gewo vorstellen könne, hat mich natürlich sehr gefreut. Trotz der absolut unkomplizierten und sehr konstruktiven Zusammenarbeit mit dem Vorstand und dem tollen Team bleibe ich nach reiflicher Überlegung bei meiner Entscheidung, meine Anfang 2014 begonnene berufliche Selbständigkeit auszubauen und mich u.a. auf interimistische Leitungsaufgaben im Bereich der Wohnbaugenossenschaften zu spezialisieren.

Neuer Geschäftsführer

Es freut mich, dass der Vorstand inzwischen **Herrn Eric Rijsberman** als neuen Geschäftsführer verpflichten konnte. Er wird sich ab 1. Februar 2016 in seine Funktion als künftiger Geschäftsführer einarbeiten und die Funktion im Frühjahr 2016 definitiv übernehmen. Allen Beteiligten liegt sehr viel daran, den begonnenen Konsolidierungsprozess der Geschäftsstelle fortzuführen. Ich werde in dieser Übergangsphase und falls notwendig auch darüber hinaus der Gewo zur Verfügung stehen. Details dazu folgen zu einem späteren Zeitpunkt.

Zusammenfassung

Ich erlaube mir die Feststellung, dass hier ein motiviertes und sehr gut kooperierendes Team zusammenfindet. Wir haben 2015 sehr viele Grundlagen erschaffen und die Arbeiten am Mietzinsmodell brachten Einiges zutage, was noch aufzuarbeiten ist. Wir gehen davon aus, dass sich die Konsolidierung der Geschäftsstelle (interne Abläufe, Datenaufarbeitung, Planungsgrundlagen, neue Nebenkostenabrechnung, Neustrukturierung des Anteilkapitals), die Erarbeitung einer umfassenden Gesamtstrategie sowie der Aufbau einer mittel- bis langfristigen Unterhalts- und Erneuerungsplanung bis etwa Anfang 2017 hinziehen werden.

Nach dem 2015 geleisteten enormen Effort, ist das Tempo im neuen Jahr etwas zurückzunehmen und an den Internas zu arbeiten. So meine dringende Empfehlung. Dank der 2015 erfolgreich erprobten Zusammenarbeit zwischen Vorstand und Geschäftsstelle wird das auch gelingen. Davon bin ich zutiefst überzeugt.



Geschäftsstelle – Neue Gesichter

Hatten Sie schon persönlichen Kontakt mit den neuen Mitarbeitenden der Gewo, die seit Juni 2015 das Team der Geschäftsstelle ergänzen? Wer sie sind, erfahren Sie in den folgenden Kurzportraits.



Nadia Denzler

Das Thema Baukonstruktionen und Baumaterialien begleiten mich schon seit der Lehre als Hochbauzeichnerin. Dank meiner Weiterbildung zur Immobilienbewirtschafterin mit eidgenössischem Fachausweis verbinde ich mein Interesse für Gebäude und Menschen. Als Rechnungsführerin an einer Wirtschaftsschule erhielt ich zudem Einblick in die Finanzen. Ich bin verheiratet und habe zwei Kinder. Die 30%-Anstellung bei Gewo Züri Ost erlaubt mir, Mutter zu sein und meinen Wunschberuf auszuüben.

Bei Gewo erreichbar: Donnerstag und alle 14 Tage am Dienstag
Betreute Siedlungen: Hofstrasse, Buechstrasse, Lindenbergstrasse, Büelstrasse



Thomas Wettstein

Nach meiner Berufslehre in der Baubranche habe ich mich berufsbegleitend zum Technischen Kaufmann weitergebildet. Anschliessend war ich rund sechs Jahre Projektleiter in einer Elektroinstallationsfirma. Mein Ziel war es, von der Baubranche in die Immobilienbranche zu wechseln. Worauf ich berufsbegleitend die Ausbildung zum Immobilien-Bewirtschafter absolvierte. Bei der Gewo eigne ich mir die nötige Erfahrung für den Erwerb des eidg. Fachausweises an. Ich bin in einer Genossenschaft aufgewachsen und wohne auch in einer solchen. In der Freizeit spiele ich Eishockey, fotografiere und reise gerne.

Bei Gewo erreichbar: Montag bis Freitag
Betreute Siedlungen: Spiegelacker, Längistrasse, Fridlimatt-/Zelglistrasse, Melchrütistrasse, Strangenstrasse, Kunklerstrasse, Im Werk



Deborah Diethelm

2003 schloss ich die Lehre als kaufmännische Angestellte in der Reisebranche ab und arbeitete einige Jahre im Tour Operating. Nachdem ich intern in die Buchhaltung wechseln konnte, entdeckte ich meine Leidenschaft für Zahlen. In dieser Welt bin ich nun schon seit rund 9 Jahren zu Hause. Im Frühling 2013 schloss ich meine Weiterbildung zur Fachfrau im Finanz- und Rechnungswesen mit dem eidg. Fachausweis ab. Die Tätigkeit in einer Genossenschaft gefällt mir, weil mir der gemeinschaftliche Grundgedanke sehr entspricht. Ich lebe mit meinem Mann und meiner 2-jährigen Tochter in Dürnten.

Bei Gewo erreichbar: Montag, Dienstag und Donnerstag



Patrizia Kilburger

Im Vergleich zu meinen Teamkolleginnen und -kollegen trage ich bei der Gewo unterschiedliche Hüte. Da ich in den über 20 Jahren Tätigkeiten in Agenturen, NGOs, Handels- und Dienstleistungsunternehmen ausser Berufserfahrung auch viel Lebenserfahrung gesammelt habe, ist die multifunktionelle 80%-Stelle als Projektleiterin Kommunikation und Soziales, Ansprechpartnerin für Fragen zum Thema Subventionen und Assistentin des Geschäftsleiters genau das Richtige für mich. 2013 schloss ich aufbauend auf den Marketingplaner mit eidg. Fachausweis das Studium zum Master Business Communications HWZ ab. Sie können mit mir auch in Italienisch, Englisch, Französisch und Spanisch kommunizieren.

Bei Gewo erreichbar: Montag, Dienstag, Mittwoch und Donnerstag

Aus dem Siedlungsrat

Drei Mal im Jahr treffen sich die Siedlungsdelegierten zu Vernetzungstreffen, an denen auch die Geschäftsstelle und der Vorstand teilnehmen. Aktuell sind folgende Siedlungen im Siedlungsrat vertreten:

- Dübendorf: Kunklerstrasse
- Egg: Längstrasse
- Mönchaltorf: Widenbüel
- Rikon: Spiegelacker
- Rüti: Buechstrasse
- Stäfa: Etzelstrasse und Geren
- Uster: Brandstrasse, Im Werk und Talweg

Interessierte aus noch nicht vertretenen Siedlungen sind gebeten, sich bei Dominique Tschannen vom Siedlungsrat (mail@siedlungsrat.ch) oder bei der Geschäftsstelle zu melden.

Handlungsbedarf aus Sicht des Siedlungsrats

An der Siedlungsratstagung vom 7. November 2015 trafen sich die Delegierten sowie der Geschäftsführer im Widenbüel, Mönchaltorf. Dort wurden Anliegen gesammelt und Themen diskutiert, bei denen aus Sicht des Siedlungsrats Handlungsbedarf besteht.

Folgende Themen werden als vordringlich betrachtet und sollen 2016 bearbeitet werden:

1. Klärung der Aufgabenteilung zwischen den Hausgemeinschaften und der Geschäftsstelle sowie innerhalb der Hausgemeinschaften. Mit einer Aufgabenmatrix soll Abhilfe geschaffen werden.
2. Der Siedlungsratspassus in den Statuten bedarf einer Prüfung.
3. In diversen Siedlungen gibt es keine Delegierten und entsprechende Strukturen fehlen. Den Umgang damit wollen Geschäftsstelle, Vorstand und Siedlungsrat gemeinsam festlegen.
4. In Bezug auf Renovationen wird von der Baukommission mehr Information und Austausch gewünscht.
5. Bei der Wohnungsvergabe sind Abläufe und Aufgabenteilung zwischen Geschäftsstelle und Hausgemeinschaften zu verbessern.
6. Es wird gewünscht, dass Geschäftsstelle und Vorstand mehr und verständlicher über die Geschäfte der Gewo informieren.
7. Zum Umgang mit hilfebedürftigen Menschen in den Siedlungen sind Fragen offen, die der Klärung bedürfen.
8. Mit verschiedenen Massnahmen soll die Identifikation der Genossenschafterinnen und Genossenschafter mit der Gewo und ihren Werten gestärkt werden.
9. Den Bewohnerinnen und Bewohnern soll eine Erhöhung der Wohnkompetenz ermöglicht werden.
10. Die Baukommission wird gebeten, ein Unterhaltskonzept zu erstellen.
11. Die Sozialkommission wird gebeten, ihre Aufgaben vorzustellen.

Der Siedlungsrat ist das Delegiertengremium der Gewo-Siedlungen. Er unterstützt den Informationsaustausch, die gegenseitige Hilfe der Siedlungen, ermöglicht Erfahrungsaustausch und bringt gesammelte Anliegen in den Vorstand und die Geschäftsstelle ein. Die Zusammenarbeit wird gefördert und organisiert.



*Dominique Tschannen
Präsident Siedlungsrat*

Wenn Sie aus Ihren Siedlungen Anliegen an den Siedlungsrat haben, melden Sie sich bitte bei Ihren Delegierten. Wenn Ihre Siedlung über keine Delegierten verfügt, stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung unter mail@siedlungsrat.ch oder telefonisch unter 076 499 61 15, Dominique Tschannen, Präsident Siedlungsrat.



Mietvertrag und andere Spielregeln

Sie haben in den vergangenen Wochen einen neuen genossenschaftlichen Mietvertrag und neue Allgemeine Bedingungen zum Mietvertrag erhalten. Diese ergänzen die Statuten und Reglemente der Gewo und sollen zusammen mit der Hausordnung den korrekten Umgang mit dem anvertrauten Mietobjekt sicherstellen und gleichzeitig ein gutes Zusammenleben im Haus und der Siedlung unterstützen. Nicht zuletzt aufgrund praktischer Erfahrungen möchten wir den Gewo-Genosschafter/innen ein paar Dinge besonders ans Herz legen.

Nutzung Ihrer Mietwohnung und Nutzungsänderungen

Die Gewo vermietet ihren Wohnraum primär zu Wohnzwecken und zwar an die im Mietvertrag genannten Personen. Vertragsänderungen setzen grundsätzlich das Einverständnis der Gewo voraus, müssen also angemeldet werden. Neben sogenannter gewerblicher Zweckentfremdung beschäftigen uns die Wohnungsbelegung, d.h. die Anzahl Personen in einer Wohnung sowie die Untermiete.

Untermiete

Es gibt gewiss gute und verständliche Gründe für die Untervermietung eines Zimmers. Nicht in Ordnung ist es aber, wenn damit gar noch ein Gewinn erzielt wird. Ist eine Wohnung auf Dauer unterbelegt, ist die Untermiete keine Lösung, denn sie setzt eine Vertragsanpassung voraus (vgl. Art. 13 AGM). Für den Bezug einer Mustervorlage «Untermietvertrag» wenden Sie sich bitte an die Geschäftsstelle. Aus ganz grundsätzlichen Überlegungen sind Airbnb, Bed&Breakfast usw. verboten. Bis maximal vier Wochen pro Kalenderjahr erlaubt ist hingegen der ebenfalls beliebte Wohnungstausch. Eine Information der übrigen Hausbewohner sowie der Hausgemeinschaft und eine Aufklärung der temporären Tauschpartner über die Gepflogenheiten im Haus und der Siedlung hilft, Missverständnisse zu vermeiden.

Wohnungsbelegung

Es ist uns ein sehr grosses Anliegen, die Anzahl der Bewohner/innen einer Wohnung in einem vernünftigen Masse zur beanspruchten Wohnfläche zu halten. Hierfür existieren Belegungsvorschriften. Unterschreitet die Anzahl Bewohner die Zahl der Zimmer um mehr als zwei, so muss ein Unterbelegungszuschlag von CHF 50 pro Zimmer und Monat entrichtet werden. Es ist also ein Akt der Fairness, Veränderungen in der Zusammensetzung des Haushalts von sich aus zu melden (vgl. Art. 25 AGM). Die Gewo als Vermieterin hat ihrerseits Meldepflichten gegenüber der Einwohnerkontrolle der Standortgemeinde wie auch gegenüber den Subventionsbehörden. Da hier trotz der Befragung im Frühling 2015 noch Lücken bestehen, werden wir im kommenden Jahr eine Nacherhebung vornehmen.

Gewerbliche Tätigkeiten in einer Genossenschaftswohnung?

Nagelstudio, Online-Shop, Kosmetikbehandlungen... – Wer im Internet recherchiert, stösst unter anderem auf Adressen von gewöhnlichen Wohnliegenschaften der Gewo. Allerdings sind solche gewerblichen Tätigkeiten bewilligungspflichtig, in subventionierten Wohnungen sind sie gänzlich verboten! Natürlich ist es bequem, von zu Hause aus zu arbeiten, aber Wohnraum soll Wohnraum bleiben und nicht durch gewerbliche Nutzungen verdrängt werden.

Wo möglich, versuchen wir mit dem Angebot von gewerblich nutzbaren Räumen diesen Bedürfnissen Rechnung zu tragen. Neben dem fehlenden Raumangebot geben die Begleiterscheinungen wie «fremde Leute im Treppenhaus» oder die «Beanspruchung von Parkplätzen» Anlass zu Diskussionen. Während die Erledigung rein administrativer Arbeiten meistens gar nicht auffällt, sind Tätigkeiten, welche Publikumsverkehr auslösen meistens problematisch.



Bauliche Veränderungen (Art. 24 AGM)

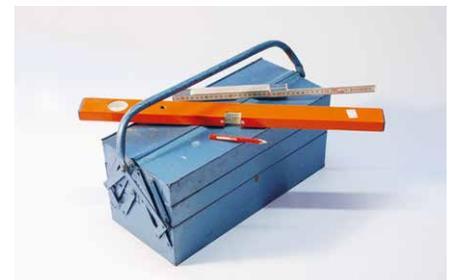
Wussten Sie, dass Feuchtigkeitsprobleme, Ablösungen von Verputz oder Tapeten nicht selten auf die Verwendung eines ungeeigneten Produkts oder eine unsachgemässen Ausführung zurückzuführen sind? Da daraus erhebliche Folgeschäden erwachsen können, warnen wir vor Do-it-Yourself-Lösungen. Lassen Sie sich von uns beraten und holen Sie auf alle Fälle vorgängig unsere schriftliche Zustimmung ein. Ansonsten müssen wir Ihnen die Wiederherstellung in Rechnung stellen.

« Keine Do-it-yourself-Lösungen »

Kleiner Unterhalt (Art. 35 AGM) – Notfälle

Wir werden über Telefon, E-Mail, Internet oder handgeschriebene Zettel überschwemmt mit Reparaturmeldungen aller Art. Vollständig ausgefüllte Formulare mit plausiblen Angaben erlauben uns rascher zu reagieren. Das Formular finden Sie auf unserer Webseite. Angesichts der sehr vielen Anfragen zu Kleinreparaturen möchten wir Sie daran erinnern, dass Sie für den so genannt «kleinen Unterhalt» Ihres Mietobjekts selbst verantwortlich sind und Kosten bis zu CHF 150 pro Einzelfall selber tragen müssen. Dazu gehören etwa Ersatz von defekten Duschschräuchen, Zahnputzgläsern, Leuchtstoffröhren und dergleichen. Bei Unsicherheiten rufen Sie uns einfach an. Bitte haben Sie aber Verständnis, dass wir uns vorbehalten müssen, erhebliche Aufwendungen in Rechnung zu stellen.

Aufträge an Handwerker müssen stets über die Geschäftsstelle oder über Ihren Hauswart laufen. Auch in Notfällen, wo unmittelbar ein grosser Schaden (Wasser, Strom) droht, ist es meistens erforderlich, die mit dem Gebäude vertrauten Handwerker beizuziehen. Vgl. dazu die Notfallnummer auf der Rückseite dieses Gewo-aktuell.



« Konfliktbedingte Vermittlungsanfragen nehmen zu. »

Private Geräte (Art. 33 AGM)

Private Tumbler, Waschmaschinen, Geschirrspüler mit Wasseranschluss sowie der Bezug von Strom ab öffentlichen Anschlussdosen müssen Sie uns melden und auch bewilligen lassen. Benutzer von E-Bikes und dergleichen bitten wir höflich die Akkus in ihrer Wohnung zu laden. Bei Elektrofahrzeugen, welche auf eine Steckdose in der Tief- oder Einstellgarage angewiesen sind, wenden Sie sich bitte an die Geschäftsstelle.

Zusammenleben

Lebendige, aktive Haus- und Siedlungsgemeinschaften und gut funktionierende Nachbarschaften sind wohl der schönste Ausdruck genossenschaftlichen Zusammenlebens. Gemeinsame Tätigkeiten wie Umgebungstage, Putz- und Entrümpelungsaktionen, Kompostleereten, Haus- und Siedlungsversammlungen, Gartenapéros usw. bringen die Bewohner/innen einander näher und helfen enorm bei der Bewältigung des Mietalltags. Die Anzahl der konfliktbedingten Vermittlungsanfragen an die Hausgemeinschaften und die Geschäftsstelle sowie der Aufwand bei der Rücknahme und Wiedervermietung unserer Wohnungen nehmen zu. Aus diesem Grund erlauben wir uns, auf ein paar besonders sensible Bereiche hinzuweisen:



Gemeinschaftliche Räume und Flächen

Die Auffassungen über Lärm, Ordnung, Sauberkeit und den Umgang mit den öffentlichen und gemeinsam genutzten Räumen und Flächen sind teilweise sehr unterschied-

Mietvertrag und andere Spielregeln

« Die Waschküche ist und bleibt ein Brennpunkt. »



lich und bergen Konfliktstoff. Besondere Brennpunkte finden wir in Waschküchen, Trocknungsräume, Treppenhäuser, Velokeller, Containerplätze sowie Tiefgaragen. Wo die gemeinschaftlichen Flächen von Einzelnen übermässig beansprucht werden, gehen wir gemeinsam mit den Hausgemeinschaften vor. Zunächst wird versucht, den Eigentümer oder die Eigentümerin des betreffenden Gegenstandes auszumachen. Gelingt dies nicht, so wird das Möbel, die Bücherkiste, das Fahrrad oder was auch immer markiert. Nach Ablauf der erlassenen Räumungsfrist wird der Gegenstand auf Kosten des oder der betreffenden Mieterschaft entfernt.

Privates im öffentlichen Raum

Immer wieder entdecken wir Velos, Mofas, Trottinets, Kinderwägen oder sonstige mobile Geräte, welche verwaht oder ungebraucht ihr Dasein fristen. Stehen diese in einem dafür vorgesehenen Ort wie Veloständer oder Abstellraum haben wir nichts einzuwenden. Befindet sich ein solcher Gegenstand aber auf einer öffentlich genutzten Fläche und behindert diese, versehen wir ihn mit einem gelben Gewo-Verweiszettel. Nach abgelaufener Frist werden wir die Entsorgung veranlassen. Die Kosten gehen zu Lasten der entsprechenden Besitzer oder der Hausgemeinschaft. Wir bitten Sie deshalb alle wenig genutzten Gegenstände im eigenen Keller zu versorgen.

Besucherparkplätze (Art. 29 AGM)

Besucherparkplätze stehen Besuchern oder ausnahmsweise den Bewohnern für einen kurzzeitigen Warenumschlag zur Verfügung. Wir sind froh, wenn alle Bewohner/innen mithelfen, dass dies ohne zusätzliche Kontrollen und Bussen funktioniert. Falschparker werden beim ersten Mal mit einem offiziellen Gewo-Formular verwarnt, im Wiederholungsfalle behalten wir uns eine Verzeigung vor. Eindeutig dokumentierte Fälle werden wir konsequent bis zur Verzeigung durchziehen. Wir hoffen, dass wir uns den Aufwand sparen können.



Tierhaltung (Art. 34 AGM)

Nicht neu, aber sehr wichtig und ungemein konfliktgeladen ist die Frage der Tierhaltung. Gerade dieses Jahr haben wir ein paar neue Erfahrungen gesammelt. Unser Ziel, ein friedliches, funktionierendes Nebeneinander von Mensch und Tier, ist allerdings keineswegs selbstverständlich. So eignet sich beispielsweise nicht jede Hunderasse für die Haltung in einer Mietwohnung oder in einer Siedlung mit vielen Kindern. Der Beizug ausgewiesener Fachleute ist oft angezeigt, ebenso eine Kontaktnahme mit der Hausgemeinschaft und der Gewo-Geschäftsstelle und zwar bevor Sie sich Ihren tierischen Liebling zugelegt haben! Bitte beachten Sie, dass Sie erst mit dem Abschluss der Tierhaltervereinbarung «grünes Licht» haben für die Anschaffung ihres Haustiers. Wir werden uns keinesfalls von bereits vollendeten Tatsachen, wie etwa einem bereits angeschafften Hund von einem Verbot oder allfälligen Auflagen abhalten lassen.

Auch bauliche Anpassungen oder Vorkehrungen wie Katzentüren, Katzenleitern und dergleichen setzen übrigens in allen Fällen eine schriftliche Zustimmung der Gewo voraus. Ordnet sich diese farblich oder von den Dimensionen her nicht gut ein oder ist die Sicherheit beeinträchtigt, werden wir auf einem Rückbau bestehen.

Zahlungsschwierigkeiten – Mahnwesen

Verhältnis zwischen Einkommen und Wohnungsmiete?

Am Anfang jedes Mietverhältnisses steht die Frage nach der Tragbarkeit einer Miete im Vordergrund. Als Faustregel gilt, dass die Bruttomiete, d.h. Miete und Nebenkosten nicht mehr als einen Viertel bis maximal einen Drittel des Bruttoeinkommens ausmachen sollte. Man sollte ferner abschätzen, wie es sich mit den übrigen Lebenshaltungskosten und stehenden Verpflichtungen (Kinder, Alimente, Auto, Ferien, Gesundheitskosten, Weiterbildung usw.) verhält und es empfiehlt sich auch ein Blick in die Zukunft. So beispielsweise bei einer Familiengründung oder wenn eine Einschränkung der Erwerbstätigkeit ansteht. Reicht das Budget nicht, so muss man sich einschränken oder den Wechsel in eine günstigere Wohnung in Betracht ziehen.

Mit der Miete im Rückstand?

Bei einem Zahlungsverzug versenden wir zunächst eine Zahlungserinnerung. Wird der Ausstand innert der angegebenen Frist beglichen, so ist die Angelegenheit für uns erledigt. Erfolgt keine Reaktion, d.h. geht keine Zahlung ein und die betroffene Mietpartei meldet sich auch nicht bei der Geschäftsstelle, so versenden wir per Einschreiben eine Mahnung mit einem Zahlungstermin von 10 Tagen. Spätestens zu diesem Zeitpunkt versuchen wir persönlich Kontakt mit den Betroffenen aufzunehmen um der Ursache auf den Grund zu gehen.

Das Gespräch suchen

Nehmen Sie bei bestehenden oder absehbaren Zahlungsengpässen unverzüglich mit Marianne Sommer oder Patrizia Kilburger Kontakt auf, so dass wir eine Lösung suchen können. Betreibungsverfahren sollten unter allen Umständen vermieden werden. Anfragen werden streng vertraulich behandelt.

Was können wir tun?

Für die Erarbeitung einer tragfähigen Lösung müssen wir auf absoluter Transparenz und Verbindlichkeit bestehen. Wir schliessen über die anzugehenden Schritte einen verbindlichen Vertrag ab. Dazu gehört auch die Festlegung eines Zahlungsplans. Ihr Einverständnis vorausgesetzt, ziehen wir zur Lösungsfindung auch Dritte bei. So etwa Budgetberatungsstellen, Arbeitgeber oder andere Gläubiger. Die Gewo selbst kann über den durch alle Gewo-Genossenschafter/innen geäußerten Solidaritätsfonds Hilfe anbieten, so etwa durch die Ausrichtung vorübergehender Leistungen. Meistens erfolgt dies in der Form zinsloser aber rückzahlbarer Darlehen.

Christian Portmann/Marianne Sommer

Ja, es gibt Situationen, in denen man seine finanziellen Verpflichtungen nicht rechtzeitig erfüllen kann. Dafür haben wir Verständnis und die Gewo kann unter bestimmten Voraussetzungen Hilfe anbieten. Mietzinsausstände können aus grundsätzlichen Gründen aber nicht einfach stehen gelassen werden. Nachstehend wird gezeigt, wie die Gewo vorgeht und worauf zu achten ist.



DER HEISSE TIPP

Lassen Sie weder Schimmelpilz noch Einbrecher in Ihre Wohnung!

Die Temperaturen sinken. Denken Sie an Ihren Energieverbrauch und die Heizkosten.

Sorgen Sie dafür, dass die Räume gleichmässig geheizt sind. Sie verringern die Gefahr von Schimmelpilz.

Schliessen Sie die Türen von kühleren Räumen.

Frische Luft tut gut. Damit Ihnen die erwärmte Luft nicht entkommt, öffnen Sie alle Fenster gleichzeitig zwischen 3 bis 7 Minuten mehrmals täglich. Lüften ist wichtig, denn beim Wohnen entsteht Luftfeuchtigkeit. Beträgt diese mehr als 60%, kann sich wiederum gefährlicher Schimmelpilz bilden. Kondenswasser an den Fensternachtrocknen.

Einbrecher nutzen die Dunkelheit als Komplizen. Schliessen Sie abends Haustüre und Keller mit dem Schlüssel ab. Fallen Ihnen unbekannte Personen auf, die sich auffällig benehmen, sprechen Sie diese an oder rufen Sie die Polizei (Tel. 117). Sind Sie länger abwesend, nutzen Sie Zeitschaltuhren, lassen Sie den Briefkasten leeren und verriegeln Sie Fensterläden und Storen.

Schützen Sie sich und Ihre vier Wände.

Das Geschäftsstellen-Team wünscht allen schöne Feiertage und einen guten Rutsch ins Neue Jahr.

Telefonzeiten ausserhalb

der Festtage 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 und dringenden Schadenmeldungen während der Festtage?

Die Geschäftsstelle ist von **24. Dezember 2015, 12 Uhr bis Sonntag, 3. Januar 2016** geschlossen.

Notfälle/Schadenfälle

Rufen Sie bitte sofort

Feuerwehr 118

bei Feuer oder Unwetterschäden,

Polizei 117

bei Einbruch, verletzten Personen, Gewalt in der Nachbarschaft oder übermässiger Lärmbelästigung.

Weitere Notfallnummern

Sanität 144

Rega 1414

Vergiftungen 145

Nachbarschaftshilfe ist erlaubt!

Dringende Schadenmeldungen

Heizung, Warmwasser, Kühlschrank, Backofen, Waschmaschine im Haus, Schlüsselverlust: Telefon **044 905 80 19** (Telefonbeantworter 7.30 bis 18 Uhr) mit Angabe von Name, Adressen, Telefonnummer und Problem.

Alle weiteren Schadenmeldungen bitte über das Reparatur-Formular unter www.gewo.ch oder per Telefon ab Montag, 4. Januar 2016.

Wir danken Ihnen für Ihr Verständnis.

Keine Notfälle sind

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

AGENDA	Siedlungsrat	Mo, 18. Januar, 19.30 Uhr	Aathalstr. 5, 8610 Uster (alle Siedlungsvertreter)
	Generalversammlung	Do, 19. Mai, Apéro ab 18.30, GV 19.30 Uhr	Jazz-Container, Im Werk, 8610 Uster
	Siedlungsrat	Mo, 30. Mai, 19.30 Uhr	Aathalstr. 5, 8610 Uster (alle Siedlungsvertreter)
	Siedlungsrat	Mo, 3. Oktober, 19.30 Uhr	Aathalstr. 5, 8610 Uster (alle Siedlungsvertreter)