

Liebe Genossenschafterinnen  
Liebe Genossenschafter



Die ordentliche Generalversammlung 2016 vom vergangenen Mai erlebte ich als eine äusserst spannende, basisdemokratische Versammlung. Sämtliche Abstimmungen fielen sehr eindeutig aus. Eine davon war die Umsetzung der Neuregelung bei den Mieteranteilen. Erfahren Sie mehr aus dem Bericht von Heinz Pfenninger. Ein wichtiger Entscheid war der über die Zukunft der Liegenschaften Aathalstrasse 5 und 7 in Uster. Sie erteilten dem Vorstand die Kompetenz, den Verkauf dieser beiden Immobilien an die Hand zu nehmen. An der nächsten GV werden wir über den Stand allfälliger Verhandlungen informieren. Die «Sonne» wird nicht in jedem Fall verkauft, sondern dann, wenn sich ein Käufer mit einem interessanten Angebot findet. Sobald ein abschlussbereiter Vertrag vorliegt, legen wir Ihnen diesen an einer der nächsten GV zur Abstimmung vor. Damit kann

sich die Gewo auf ihr eigentliches Kernthema konzentrieren «attraktive Wohnungen zu einem vernünftigen Preis für Mitglieder». Beim Thema Ankengasse 2, Wetzikon schuldeten wir Ihnen vor allem Erläuterungen, weshalb für die energetische Innen- und Aussensanierung sowie eine Ergänzung von einem Stockwerk und einer Tiefgarage Mehrkosten in Millionenhöhe zu verzeichnen waren. Bernhard Riedle, ehemaliges Mitglied der Geschäftsprüfungskommission, hat die Arbeitsweise von Vorstand und Baukommission sowie die Vergabe von Aufträgen und deren Überwachung analysiert und bei intensiven Verhandlungsgesprächen mit dem Hauptbaupartner mitgewirkt. Daraus resultierte dank eines Kompromisses eine akzeptable Lösung für beide Seiten. Vor allem aber hat Bernhard Riedle aufgezeigt, wo der Vorstand und die Baukommission künftig strukturierter vorgehen und die eingeschlagene Richtung einhalten müssen. Er konnte aus gesundheitlichen Gründen an der GV seinen Bericht nicht selber vorstellen. Deshalb danken wir ihm an dieser Stelle herzlich für seinen wertvollen Einsatz. Die Rückmeldung einer Bewohnerin einer aufgestockten Wohnung, sie wohne sehr schön, hat uns sehr gefreut.

Die zukünftige Entwicklung und Konsolidierung der Geschäftsstelle bleibt weiterhin ein Brennpunkt. Mit dem Programm Bordwind werden die Arbeitsabläufe und Prozesse optimiert und professionalisiert. Über den Inhalt dieses Programms und dessen Teilprojekte berichtet Werner Hug auf Seiten 8 und 9.

Eric Rjisberman hat seit seiner Anstellung ab 1. Februar Erfahrungen gesammelt und sich intensiv eingearbeitet. Mit der GV übernahm er sein Amt als neuer Geschäftsführer. Nach verschiedenen Geschäftsführertätigkeiten war er zuletzt bei der Stiftung zur Palme, Pfäffikon und im Heim Rütibühl, Herrliberg tätig. Wir wünschen ihm einen guten Start!

Der Vorstand hat unter dem Titel «Gewo-Horizonte» einen Entwicklungsprozess für eine Gesamtstrategie gestartet. Christian Portmann wird uns hierbei als externer Berater unterstützen. Lesen Sie die Seiten 10 und 11 und nehmen Sie an den Echoräumen 1 und 2 teil. Wir freuen uns darauf, Ihnen 2017 unsere gemeinsam erarbeiteten Erkenntnisse und Ziele vorzustellen.

Peter Hegelbach  
Präsident

## IHNALT

Rückblick Generalversammlung .....	2
Neustrukturierung Mieteranteile .....	3
Aus der Geschäftsstelle .....	6
Telefonische Erreichbarkeit .....	7
Bordwind - Zukunft der Geschäftsstelle .....	8
Gesamtstrategie für die Gewo Züri Ost .....	10
Projektorganisation .....	11
Entwicklungsprozess Gesamtstrategie .....	11
Der heisse Tipp .....	12
Agenda .....	12

## Rückblick Generalversammlung



Patrizia Kilburger  
Projektleiterin Kommunikation & Soziales  
Mitglied Soko

Donnerstag, 19. Mai 2016 – ein Datum, welches bei 100 Genossenschafterinnen und Genossenschafter in der Agenda reserviert war. Um 18.30 Uhr begann unsere ordentliche Generalversammlung mit einem Apéro. Peter Hegelbach, Präsident Gewo Züri Ost, eröffnete den offiziellen Teil um 19 Uhr mit der Begrüssung und der Wahl der Stimmenzähler.

Es hat uns sehr gefreut, dass ein grosser Teil der Teilnehmenden den Apéro für den aktiven Austausch mit Bekannten oder Personen aus anderen Siedlungen und den Gästen nutzten. Der zentral gelegene Jazzcontainer, Im Werk Uster war ein idealer Ort für die GV. Sitzplätze waren genügend vorhanden und wer Lust hatte, machte es sich auf den Sofas bequem. Dem bunt gemischten Publikum aus fast allen Siedlungen standen zweieinhalb Stunden Informationen, Abstimmungen und Diskussionen bevor.

### Beschlüsse

Dieses Jahr standen zukunftsweisende Themen für die Genossenschafterinnen und Genossenschafter sowie für die Gewo Geschäftsstelle auf der Traktandenliste. Soll das Anteilkapital, die sogenannten Mieteranteile ab sofort verzinst werden? Was geschieht mit den zu viel oder zu wenig einbezahlten Beträgen, welche im Zusammenhang mit dem Modell Kostenmiete für alle Mieterinnen und Mieter neu angepasst wurden? Sollen die Liegenschaften Aathalstrasse 5 und 7 weiterhin zur Gewo gehören oder sollen diese verkauft werden? Auf die Erklärung der genannten sowie weiteren Traktanden folgten angeregte Diskussionen, bevor alle anstehenden Themen durch die Wahl von 100 Stimmberechtigten mit Ja beschlossen wurden.

Die wichtigsten waren:

- o Abnahme Bauabrechnung Widenbüel in Mönchaltorf und Strangsanierung Bachtelstrasse in Wetzikon
- o Neustrukturierung Anteilkapital und Einführung eines Gewo-Kontos (mehr dazu auf den folgenden Seiten)
- o Verkauf Aathalstrasse 5 und 7

### GV 2017

Wir haben uns gefreut, dass Sie so zahlreich erschienen sind und danken Ihnen für Ihr Interesse und Ihr Vertrauen. Im Hinblick auf die GV 2017, die am 18. Mai stattfinden wird, haben wir schon heute eine Bitte: Da die Organisation rund um die GV aufwändig ist, bitten wir Sie, sich an die vorgegebenen Fristen zu halten und sich an- oder abzumelden. Dieses Jahr kamen über 30 unangemeldete Personen. Es wäre schade, wenn Ihnen aus diesem Grund nicht genügend Unterlagen, Häppchen und Getränke zur Verfügung stünden. Das Geschäftsstellen Team dankt Ihnen für das Verständnis und Ihre aktive Mitarbeit.



## Neustrukturierung Mieteranteile

Die Mieterinnen und Mieter der Gewo-Wohnungen müssen gemäss den Statuten rund 4 % des anteiligen Anlagewertes ihres Mietobjektes (Wohnung) als Mieteranteile einzahlen. Die Höhe der Mieteranteile Ihrer Wohnung finden Sie im Mietvertrag Ziffer 4. Neu werden diese Mieteranteile aufgeteilt in eine „Minimale Bareinlage“ (ungefähr einer Mieterkaution gleichzustellen) und in einen „Restbetrag“.

Gemäss Beschluss der Generalversammlung wird die 4%-Regel wie folgt umgesetzt:

Tabelle 1

Wohnungsgrösse in Zimmer	Minimale Bareinlage (entspricht Mieterkaution) in CHF	Mieteranteile total	Einlage Restbetrag
1 - 1.5	2'000	4% des anteiligen	Zusätzliche Bareinlage (Ratenzahlung möglich)
2 - 2.5	3'000	Anlagewertes Soll-Betrag	Alternative: BVG-Mittel (Pensionskassengeld)
3 - 3.5	4'000	gemäss Ihrem Mietvertrag	
4 - 4.5	5'000	Ziff. 4	
5 - 5.5	6'000		

### Verzinsung der Mieteranteile

Ab dem Geschäftsjahr 2016 werden die Mieteranteile verzinst. Wir möchten damit erzielen, dass die Mieterinnen und Mieter je nach Höhe der effektiv einbezahlten Mieteranteile von einer Verzinsung profitieren. Derzeit beträgt diese für die Mieteranteile 0.75%. Gemäss Statuten darf der Zinssatz maximal 1% unter dem geltenden Referenzzinssatz im Mietrecht angesetzt werden. Der gültige Zinssatz wird durch Beschluss der Generalversammlung festgelegt, erstmals im Mai 2017.

### Besitzstandswahrung

*Besitzstandswahrung (BSW) bedeutet im Falle Gewo, dass Vertragsverhältnisse unverändert bestehen bleiben, sofern sie bereits vor der Neuregelung – Statutenänderung per 01.06.2016 – bestanden haben. Für alle neuen Vertragsverhältnisse, d. h. Mietverträge ab 01.06.2016 gilt diese Besitzstandswahrung nicht. Wo «keine Besitzstandswahrung» vorgesehen ist, besteht in Ausnahmefällen die Härtefallregelung mit der Sozialkommission.*

Die „Minimale Bareinlage“ (siehe Tabelle 1) muss auf jeden Fall aus freiem Vermögen (Bareinlage) einbezahlt werden (keine Besitzstandswahrung, Ausnahmen Härtefallregelung). Für den Restbetrag bis zum vollen Mieteranteil (4% des anteiligen Anlagewertes der Wohnung siehe Ziffer 4 Mietvertrag) gilt dagegen eine Besitzstandswahrung, d.h. für diesen „Restbetrag“ müssen keine Nachzahlungen geleistet werden. Es wird allerdings von diesen Mieterinnen und Mietern erwartet, dass sie allfällige Fehlbeträge

**Mit diesem Beitrag wollen wir die an der Generalversammlung vom 19. Mai 2016 beschlossene Neustrukturierung der Mieteranteile erklären, unter anderem mit einigen praktischen Beispielen.**



Heinz Pfenninger  
Vorstandsmitglied Ressort Finanzen

« Die minimale Bareinlage entspricht ungefähr einer Mieterkaution. »



## Neustrukturierung Mieteranteile

im Sinne der genossenschaftlichen Solidarität gemäss den eigenen Möglichkeiten nachzahlen. Immerhin werden die Mieteranteile künftig verzinst.

Zu viel einbezahlte Mieteranteile werden zurückerstattet, wobei wir die betreffenden Mieterinnen und Mieter zu einer Umwandlung in Investitionsanteile, Gewo-Darlehen oder Einlagen in das neue Gewo-Konto einladen. Auf diesen Anlagemöglichkeiten wird ein attraktiver Zins ausgerichtet.

Die Bereinigung bei den Mieteranteilen wird in den nächsten Monaten in Angriff genommen. Wir werden eine Siedlung nach der anderen bearbeiten.

Bei Bedarf nach weiteren Erklärungen führen wir gerne Informationsveranstaltungen vor Ort durch.

Melden Sie sich beim Siedlungsrat oder beim Geschäftsführer Eric Rijsberman.  
E-Mail: e.rijsberman@gewo.ch oder Tel. 044 905 80 05

Nachfolgend sehen Sie einige praktische Beispiele mit jeweiligen vorgesehenen Lösungsansätzen.

### Lösungsansatz zu 1:

Der Mehrbetrag von CHF 3'000 wird Ihnen zurückbezahlt. Für die Gewo Züri Ost wäre es vorteilhaft, wenn diese Beträge nicht ausbezahlt werden müssten, sondern bei der Gewo Züri Ost angelegt würden. Zum Beispiel durch Überweisung auf das neue Gewo-Konto (Zinssatz aktuell 0.50%). Bei grösseren Beträgen können Sie selbstverständlich entweder Investitionsanteile zeichnen oder ein Gewo-Darlehen gewähren.

SOLL (Ziel) = CHF 14'000		IST = CHF 17'000	ANPASSUNG
zahlbar		einbezahlte Mieteranteile	Rückzahlung
			CHF 3'000 auf Gewo-Konto oder Bankkonto
Mieteranteile total (4% des anteiligen Anlagewertes)	CHF 10'000 Restbetrag Mieteranteile	aus freien Mitteln (Bargeld)	
	prioritär aus freien Mitteln (Bargeld) oder aus BVG Mitteln = Pensionskassengelder		
	CHF 4'000 minimale Bareinlage aus freien Mitteln		
	Besitzstandswahrung (BSW)		
	keine BSW		

Situation 1: Mieter/in hat aus freien Mitteln (Bargeld) mehr einbezahlt als im Mietvertrag (Ziffer 4) vorgesehen ist.

Situation 2: Mieter/in hat aus freien Mitteln (Bargeld) und/oder BVG-Mitteln (Pensionskassengeld) im Total mehr einbezahlt als im Mietvertrag (Ziffer 4) vorgesehen ist.

SOLL (Ziel) = CHF 14'000		IST = CHF 17'000	ANPASSUNG
zahlbar		einbezahlte Mieteranteile	Rückzahlung
			CHF 3'000 an Pensionskasse
Mieteranteile total (4% des anteiligen Anlagewertes)	CHF 10'000 Restbetrag Mieteranteile	aus BVG-Mitteln (Pensionskassengelder)	
	prioritär aus freien Mitteln (Bargeld) oder aus BVG Mitteln = Pensionskassengelder		
	CHF 4'000 minimale Bareinlage aus freien Mitteln		
	Besitzstandswahrung (BSW)		
	keine BSW		

### Lösungsansatz zu 2:

Falls Sie die minimale Bareinlage bereits aus freien Mitteln (Bargeld) einbezahlt haben, können Sie wählen, ob Ihnen der Mehrbetrag aus den freien Mitteln oder aus den BVG-Mitteln (Pensionskassengeld) zurückerstattet werden soll. Der Vorstand der Gewo Züri Ost empfiehlt die Rückzahlung an die Pensionskasse, um die spätere Rente zu verbessern.

Situation 3: Mieter/in hat aus freien Mitteln (Bargeld) und/oder BVG-Mitteln (Pensionskassengeld) weniger einbezahlt als im Mietvertrag (Ziffer 4) vorgesehen ist.

SOLL (Ziel) = CHF 14'000		IST = CHF 3'000	ANPASSUNG	
zahlbar		einbezahlte Mieteranteile	Nachzahlung gefordert	Nachzahlung erwünscht
			In Ausnahmefällen Härtefallregelung mit Sozialkommission möglich.	CHF 10'000 prioritär aus freien Mitteln (Bargeld) oder aus BVG Mitteln = Pensionskassengelder
Mieteranteile total (4% des anteiligen Anlagewertes)	CHF 10'000 Restbetrag Mieteranteile	aus freien Mitteln (Bargeld)		
	prioritär aus freien Mitteln (Bargeld) oder aus BVG Mitteln = Pensionskassengelder			
	CHF 4'000 minimale Bareinlage aus freien Mitteln			
	Besitzstandswahrung (BSW)			
	keine BSW			

### Lösungsansatz zu 3:

Es wird geprüft, ob die Einzahlung aus freien Mitteln (Bargeld) die nach Wohnungsgrösse abgestufte minimale Bareinlage übersteigt oder nicht. Wenn dies nicht der Fall ist, müssen Sie den Differenzbetrag sobald als möglich aus freien Mitteln (Bargeld) einbezahlen (keine Besitzstandswahrung). Sie können allenfalls vorhandene Guthaben auf Mieterkautionkonti bei Banken für diese Nachzahlung verwenden.

Falls Sie die minimale Bareinlage bereits aus freien Mitteln (Bargeld) einbezahlt haben, gilt für die vor dem 01.06.2016 abgeschlossenen Mietverhältnisse eine Besitzstandswahrung betreffend den Restbetrag bis zum vollen Mieteranteil (4% des anteiligen Anlagewertes der Wohnung). Wir legen Ihnen aber nahe, im Sinne der genossenschaftlichen Solidarität, den Fehlbetrag aus freien Mitteln (Bargeld) oder aus BVG-Mitteln (Pensionskassengeld) nachzuzahlen.

## Aus der Geschäftsstelle

**Im April 2016 hat Christian Portmann seinen Stab als interimistischer Geschäftsführer der Gewo an Eric Rijsberman übergeben. Ihm steht eine intensive Zeit bevor.**



Eric Rijsberman  
Geschäftsführer seit April 2016

### Stabsübergabe

Mit der Generalversammlung vom 19. Mai ging die Geschäftsführung der Gewo Züri Ost offiziell an Eric Rijsberman. Christian Portmann, der interimistisch für die Gewo seit September 2014 tätig war, wurde in dieser Funktion an der GV mit einem Rosenbaum verabschiedet. Ein Baum, der ihn an die schönen sowie herausfordernden Zeiten in der Gewo mit einem zusammenhaltenden und gedeihenden Team erinnern soll. Christian Portmann wird die Gewo als externer Berater weiterhin unterstützen. Mehr auf Seiten 10 und 11.

### Wer ist Eric Rijsberman?

Ich wurde Januar 1957 in Naarden (Niederlande) geboren und wohne heute zusammen mit meiner Frau und einem meiner beiden Söhne in Ehrikon in der Gemeinde Wildberg.

In Holland verbrachte ich eine glückliche Jugend- und Schulzeit. Nach der Matura 1975 und zwei Jahren Medizinstudium absolvierte ich sechzehn Monate Wehrpflicht. Danach entschloss ich mich Physiotherapie in Amsterdam zu studieren. 1983 schloss ich mein Studium zwar erfolgreich ab, aber auf dem Arbeitsmarkt in Holland herrschte Dürre. Ich musste meinen Radius der Stellensuche erweitern und wurde im Oktober 1983 mit einer Stelle als Physiotherapeut in einem Sonderschulheim in Fehraltorf ZH fündig. Nie hätte ich gedacht, irgendwann ins Land meiner Vorfahren mütterlicherseits auszuwandern.

Dieser Schritt war nicht nur spannend, sondern auch herausfordernd, denn ich wanderte alleine in ein fremdes Land aus, dessen Sprache mir anfänglich ebenso fremd war. Dank den Kindern und Jugendlichen im Heim lernte ich in Windeseile den hiesigen Dialekt zu verstehen und zu sprechen.

### Führungserfahrungen

1993 übernahm ich die Leitung einer Therapiestelle für Kinder in Winterthur. Als Mitglied der Geschäftsleitung erhielt ich die Gelegenheit, in einem Neubauprojekt mitzuwirken. Meine Aufgabe bestand darin, für sechs Wohngruppen mit rund 45 Bewohnerinnen sowie einem Mehrzweckgebäude vor allem die behindertengerechten Anpassungen zu überwachen. 2000 war ich als ausgebildeter Heimleiter einer von vier Geschäftsleitern einer Matrixorganisation und ein Jahr später Delegierter der Geschäftsleitung. Meine therapeutische Tätigkeit reduzierte sich auf 20%.

Von 2002 bis 2014 führte ich eine Institution für Menschen mit einer geistigen Behinderung in Pfäffikon ZH. Zwölf Jahre, in denen ich mir Kenntnisse im Bauwesen aneignen konnte, denn wir bauten ein Gebäude in Minergiestandard um, integrierten zwei Werkstätten in ein Industriegebäude und führten eine Strangsanierung (Erneuerung der Leitungen und Rohre, die vertikal im Haus verlaufen) im Haupthaus durch.

### Die Pause und danach

Auf diese intensive Zeit folgte eine Auszeit von neun Monaten, in der ich unter anderem mit dem Fahrrad dem Rhein entlang nach Holland fuhr. Bis ich dann im Oktober 2014 eine zeitlich befristete, aber spannende Aufgabe in einem Heim für Frauen mit einer geistigen Behinderung in Herrliberg übernahm. Nebst der Leitung des Heims wurde ich beauftragt, die Fusion mit einer grösseren Institution zu begleiten und die operative

Umsetzung zu implementieren. Seit 2014 bin ich Mitglied der Betriebskommission der Pflegezentern Tösstal, welche die im Juni 2016 beginnende Renovation von zwei Heimen mit insgesamt 100 Wohnplätzen für rund 30 Mio. Franken überwacht.

### Freizeit

Wenn ich nicht arbeite, geniesse ich die Spaziergänge mit unserem Labrador Jay, lese gerne und freue mich als Sommerliebhaber auf die Campingferien in Frankreich. Mindestens einmal im Jahr besuche ich zudem meine Familie in Holland.

### Die ersten 150 Tage

Am 1. Februar 2016 habe ich meine Stelle als Geschäftsführer der Gewo Züri Ost angetreten. Christian Portmann führte mich Schritt für Schritt in die Branche ein. Zudem durfte und darf ich weiterhin auf die tatkräftige Unterstützung der Mitarbeitenden der Geschäftsstelle sowie der Vorstandsmitglieder zählen. Herzlichen Dank.

Nach den ersten fünf Monaten ist mir bewusst, dass wir eine intensive Zeit vor uns haben werden. Ich bin aber davon überzeugt, dass wir gemeinsam mit Ihnen als Genossenschafterinnen und Geschossenschafter angefangene Projekte, erfolgreich zu Ende bringen werden und die Gewo Züri Ost für Sie weiterhin ein guter Partner sein wird.

Ich freue mich auf die Zukunft zusammen mit dem Team der Geschäftsstelle und dem Vorstand.

## Erreichbarkeit Geschäftsstelle

Angenommen bei Ihnen ist der Kühlschrank defekt. Sie rufen während der telefonischen Öffnungszeiten bei der Gewo an und werden nach einige Malen klingeln lassen vom Telefonbeantworter begrüsst. Eine mühsame Angelegenheit. Wir sind uns dessen bewusst. Es liegt uns viel daran, Sie telefonisch zu bedienen, aber es gibt Gründe, wieso dies auf Anhieb nicht immer funktioniert.

Sobald Sie anrufen, klingelt es fünf Mal bei den Arbeitsplätzen von Bewirtschaftung, Lernenden und Assistenz. Nimmt niemand ab, wird dieser Ringruf auf die Finanzabteilung erweitert. Antwortet auch dort niemand, kommt der Telefonbeantworter zum Einsatz. In diesem Falle sind alle Mitarbeitenden am Telefon oder in Sitzungen besetzt oder haben frei, denn ausser einer Person arbeiten alle Teilzeit.

Wir bearbeiten die Nachrichten nach Dringlichkeit und streben an, Sie binnen 24 Stunden zu kontaktieren. Dies geht aber nur, wenn Sie uns Ihren Namen, die Telefonnummer und das Anliegen bekanntgeben. Zudem erreicht uns eine Vielzahl der Anrufe genau um 9 oder 14 Uhr. Versuchen Sie es ein wenig später. Nutzen Sie ausserdem bei Reparaturmeldungen in erster Linie das Schadenformular auf [www.gewo.ch](http://www.gewo.ch) oder schreiben Sie uns auf [info@gewo.ch](mailto:info@gewo.ch).

Wir sind dabei, unseren Service mittels gefilterten Ansagen oder erweiterten Formularen zu optimieren und tun alles, um Ihnen gerecht zu werden. Besten Dank für Ihr Verständnis.



«Die Gewo wird für Sie weiterhin ein guter Partner sein.»

### Kontaktmöglichkeiten

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

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

Telefonzeiten ausserhalb von Festtagen und Wochenenden:

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

## Bordwind – Zukunft der Geschäftsstelle



Im letzten gewo-aktuell haben wir versprochen Sie über die weiteren Schritte zu informieren, die nötig sind, um die Geschäftsstelle zu konsolidieren.



Werner Hug  
Vorstandsmitglied Ressort Nachhaltigkeit

### Erfahrungen für die Zukunft

Mit unserem Programm Bordwind unternehmen wir weitere Schritte zur Optimierung und Professionalisierung der Arbeitsabläufe der Geschäftsstelle. Das Ziel, die Mietverträge für Wohnungen auf eine einheitliche Basis zu stellen, haben wir erreicht. Die im Projekt Umsetzung Kostenmiete gemachten Erfahrungen haben aber auch bestätigt, dass Handlungsbedarf in allen Verwaltungsbereichen besteht.

Bedingt durch die natürlich gewachsenen Strukturen und individuell angepassten Arbeitsweisen haben sich die Arbeitsabläufe der Geschäftsstelle suboptimal entwickelt. Die Mitarbeitenden haben im Rahmen ihrer Möglichkeiten ihr Bestes gegeben und versucht, einzelne Arbeitsabläufe und die Zusammenarbeit untereinander zu vereinfachen. Um jedoch eine nachhaltige Verbesserung der Arbeitsabläufe zu erreichen, muss neben den Verwaltungsaspekten in der Geschäftsstelle auch das gesamte Umfeld (Vorstand, Siedlungsrat, Genossenschafter, Mieter, Dienstleister, Amtsstellen etc.) miteinbezogen werden.

Auch wenn wir eine Wohn- und Baugenossenschaft sind, müssen sämtliche Verwaltungshandlungen professionell durchgeführt werden, ohne dass wir den Zweck – den Dienst an den Genossenschafterinnen und Genossenschafte(r)n – aus den Augen verlieren. Nur so wird es uns auch gelingen, den Mitarbeitenden ein Umfeld zu schaffen, das sie befähigt, ihre tägliche Arbeit effizient und kundenzentriert zu erledigen.

Um dieses Ziel zu erreichen hat der Vorstand ein Programm bewilligt: Die Professionalisierung der Gewo Züri Ost als Ganzes in die Wege zu leiten. Mit schnellen, sichtbaren Erfolgen ist aber nicht zu rechnen. Denn einerseits sind unsere Ressourcen begrenzt und andererseits erfordern viele Anpassungen eine Verhaltensänderung der Beteiligten – und Verhaltensänderungen brauchen Zeit.

### Kein Programm ohne Namen

Jedes Programm benötigt einen aussagekräftigen Namen: Bordwind. Bordwind bezeichnet den am fahrenden Schiff wahrgenommenen Wind. Vereinfacht gesagt, hat der Vorstand den Kurs festgelegt und unabhängig vom einfallenden Wind bewegt sich das Programm in die festgelegte Richtung – je nach Einfallsrichtung des Windes langsamer oder schneller.

Als Hauptziele von Bordwind haben wir festgelegt:

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

Es ist allen Beteiligten bewusst, dass wir hier eine noch grössere Aufgabe anpacken, als wir sie mit der Umsetzung Kostenmiete bewältigt haben. Wir gehen davon aus, dass das Programm Bordwind eine Vielzahl von Teilprojekten beinhaltet und sich über einen längeren Zeitraum (2- 3 Jahre) erstrecken wird. Es werden viele Massnahmen umgesetzt werden müssen mit kleinen und grossen sowie direkten und indirekten Auswirkungen.

Basierend auf den im Projekt Umsetzung Kostenmiete gemachten Erfahrungen wird das Programm schrittweise und den jeweils aktuellen Gegebenheiten angepasst umgesetzt. Die Durchführung der einzelnen Teilprojekte wird jeweils in Abhängigkeit

der übrigen Teilprojekte festgelegt. Projektmitarbeiter sind zur Hauptsache bestehende Mitarbeitende der Geschäftsstelle. In einzelnen Teilprojekten und Bereichen werden auch Vorstandsmitglieder oder externe Mandatsträger zum Einsatz kommen.

Bei der Mehrzahl der Teilprojekte handelt es sich um Aspekte, die von den meisten von Ihnen als Genossenschafterinnen und Genossenschafter kaum wahrgenommen werden, denn sie haben keine direkten und persönlichen Auswirkungen. Andere hingegen werden in unterschiedlichen Stadien der Umsetzung eine direkte Auswirkung haben. In diesem Falle werden alle betroffenen Mieter zur gegebenen Zeit informiert werden.

### Ausgliederung Nebenkosten 2

Im Rahmen der Vereinheitlichung der Mietverträge wurde auch die Ausgliederung der Nebenkosten vorbereitet. Dabei waren die unterschiedlichsten Ausgangsbedingungen bei den bestehenden Mietverträgen zu berücksichtigen. Zuerst wurden die Nebenkosten in zwei Kategorien aufgeteilt. Für alle Siedlungen ist der Umfang **Nebenkosten 1 (NK1)** identisch, d. h. Kosten für die Heizung, Erwärmung Warmwasser, Treppenhausreinigung und Gebühren Kabelnetz werden belastet. Die heute verrechneten **Nebenkosten 2 (NK2)** jedoch sind je nach Siedlung unterschiedlich. Im Teilprojekt **Nebenkosten 2** werden die zu verrechnenden Kosten in allen Siedlungen einheitlich erfasst: Hauswartung, Wasser, Abwasser, Kehricht, Allgemestrom, Wartung Lift, Wartung Lüftung, Gartenunterhalt und Umgebungspflege. Die Kosten für die aufgeführten Komponenten der **NK1** und **NK2** werden dort verrechnet, wo sie in der Siedlung (z.B. Lift, Lüftung) oder im Mietverhältnis (z.B. Kabelanschluss) anfallen.

In Siedlungen mit kantonale geförderten Wohnungen werden gemäss den gesetzlichen Vorschriften bis zum Ablauf der Förderung nur die **NK1** weiterverrechnet. In allen anderen Siedlungen werden die **NK2** den Mieterinnen und Mietern weiterverrechnet. Damit keine kalte Mietzinsenerhöhung erfolgt, werden wir die Nettomietzinsen entsprechend anpassen, wobei die bisher schon verrechneten Nebenkosten berücksichtigt werden.

### Ausgliederung Verrechnung Kosten Kabelnetz

In den letzten Jahren haben sich die Möglichkeiten rund um den Empfang Radio und TV Programmen, Internet- und Telefon-Anschluss stark verändert. Heute kann der Mieter aus einer Vielzahl von Anbietern wählen. Doch jeder Wechsel weg vom oder zum Anbieter Kabelanschluss wirkt sich auf den Administrationsaufwand in der Verwaltung aus. Der Kabelanschluss unterscheidet sich nur noch in der technischen Ausführung von einem Telefonanschluss, jedoch nicht im Dienstangebot. Es ist deshalb nicht einsehbar, weshalb die Verwaltung administrative Arbeiten für einen Kabelnetzbetreiber ausführen soll.

Die an der GV vom 19. Mai gutgeheissenen Anträge: Neuregelung Anteilkapital und Einführung eines Gewo-Kontos führten ebenfalls zu weiteren Teilprojekten im Programm Bordwind.

### Gewo-Konto

Die Einführung des Gewo-Kontos verlangt Anpassungen an dem bestehenden System. Für die Arbeitsabläufe müssen neue Prozesse eingeführt werden.

### Neuregelung Anteilkapital

In einem ersten Schritt der Neuregelung des Anteilkapitals werden alle Mieterinnen und Mieter über den Stand ihrer Anteile und über das weitere Vorgehen informiert.

Wir werden Sie über den Fortschritt der oben aufgeführten Teilprojekte sowie über das ganze Programm auf dem Laufenden halten.

«Bei direkten Auswirkungen werden Sie zur gegebenen Zeit informiert.»

«Nebenkosten werden dort verrechnet, wo sie anfallen.»

## Eine Gesamtstrategie für die Gewo Züri Ost

**Gewo** Horizonte  
Strategieprozess 2017

Während meines rund 1¼ Jahre dauernden Einsatzes als Intermisgeschäftsführer erhielt ich einen tiefen Einblick in die zwar noch junge, aber spannende Entwicklungsgeschichte der Gewo. Mitte April erfolgte dann die planmässige Übergabe der Geschäftsführung an Eric Rijsberman.



Christian Portmann

Es freut mich ausserordentlich, dass ich vom Vorstand mit der Aufgabe betraut wurde, unter dem Arbeitstitel «Gewo-Horizonte – Strategieprozess 2017» eine Gesamtstrategie zu erarbeiten. Dabei sollen die der Umsetzung dienenden und grösstenteils vorhandenen Instrumente wie Statuten, Reglemente, Konzepte, Planungsgrundlagen, Zustandsanalysen, Prozessbeschreibungen und wichtigsten Hilfsmittel in einer Gesamtschau festgehalten werden. Nach deren Bewertung hinsichtlich Aktualität und Effektivität werden die weiteren Schritten geplant und in einem Massnahmenplan für die kommenden Jahre festgehalten.

### Basis

Die Gesamtstrategie basiert auf Gesetz, Statuten und den entsprechenden Beschlüssen der Generalversammlung. Sie bildet einen verbindlichen Rahmen zur langfristigen Zwecksicherung und Weiterentwicklung der Gewo Züri Ost.

Die Strategie befasst sich mit Grundfragen, so zum Beispiel

- Wie, wann und wo soll das Gewo-Wohnungsangebot erneuert und erweitert werden?
- Wie organisieren sich Vorstand, Siedlungsrat, GPK, Geschäftsstelle oder welche Bedeutung hat die Siedlungsautonomie?
- Welche Dienstleistungen sollte die Geschäftsstelle anbieten, wo sind die Grenzen?
- Wie erfolgt die Meinungsbildung als Vorstufe zur formellen Beschlussfassung an der GV? (Mitwirkung der Mitglieder)
- Wie finanziert sich die Gewo?

Mittels ausformulierter Leitlinien soll die Strategie konkretisiert werden. Hier wäre Ihre Mitwirkung sehr wertvoll.

### Mitwirkung

Der Vorstand, der gemäss Gesetz und Statuten für die Festlegung der Strategie verantwortlich ist, möchte Sie als Genossenschafterin oder Genossenschafter einladen, sich aktiv zu beteiligen. Folgende Gefässe stehen zur Verfügung:

An zwei Echoraum-Veranstaltungen im Restaurant Poseidon an der Aathalstr. 5 in Uster haben Sie Gelegenheit, sich eingehend mit der Gesamtstrategie auseinanderzusetzen und mit anderen Genossenschafterinnen und Genossenschaftern sowie dem Vorstand und dem Team der Geschäftsstelle zu diskutieren. Es dient der Sache, wenn Sie an beiden Veranstaltungen teilnehmen. Aus organisatorischen Gründen bitten wir Sie, sich anzumelden. (siehe Kasten)

Echoraum 1	Donnerstag, 6. Oktober 2016	18 bzw. 18.30 Uhr - ca. 21.00 Uhr
Echoraum 2	Mittwoch, 8. Februar 2017	18 bzw. 18.30 Uhr - ca. 21.00 Uhr

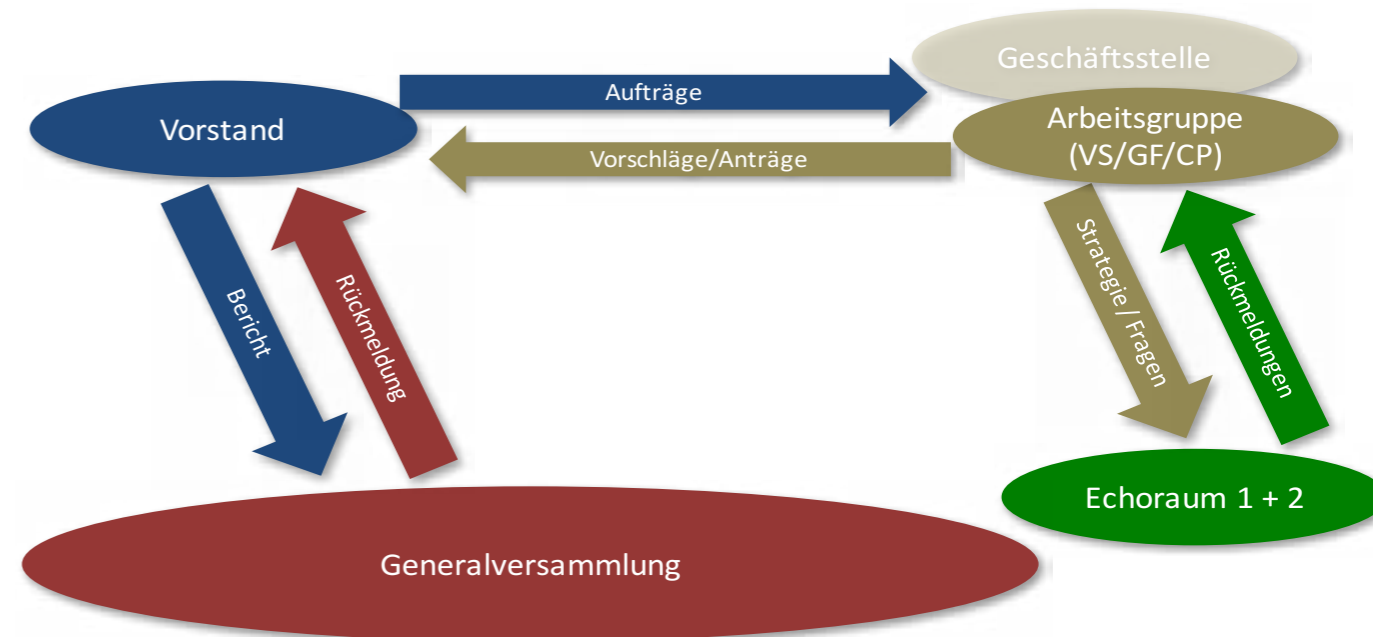
Ab 18 Uhr steht eine kleine Zwischenverpflegung für Sie bereit, um 18.30 Uhr starten wir gemeinsam.

Der heutige Plan sieht vor, dass wir an der Generalversammlung vom Donnerstag, 18. Mai 2017 über das Gesamtpaket mit Leitlinien und Übersicht Instrumente Bericht erstatten können.

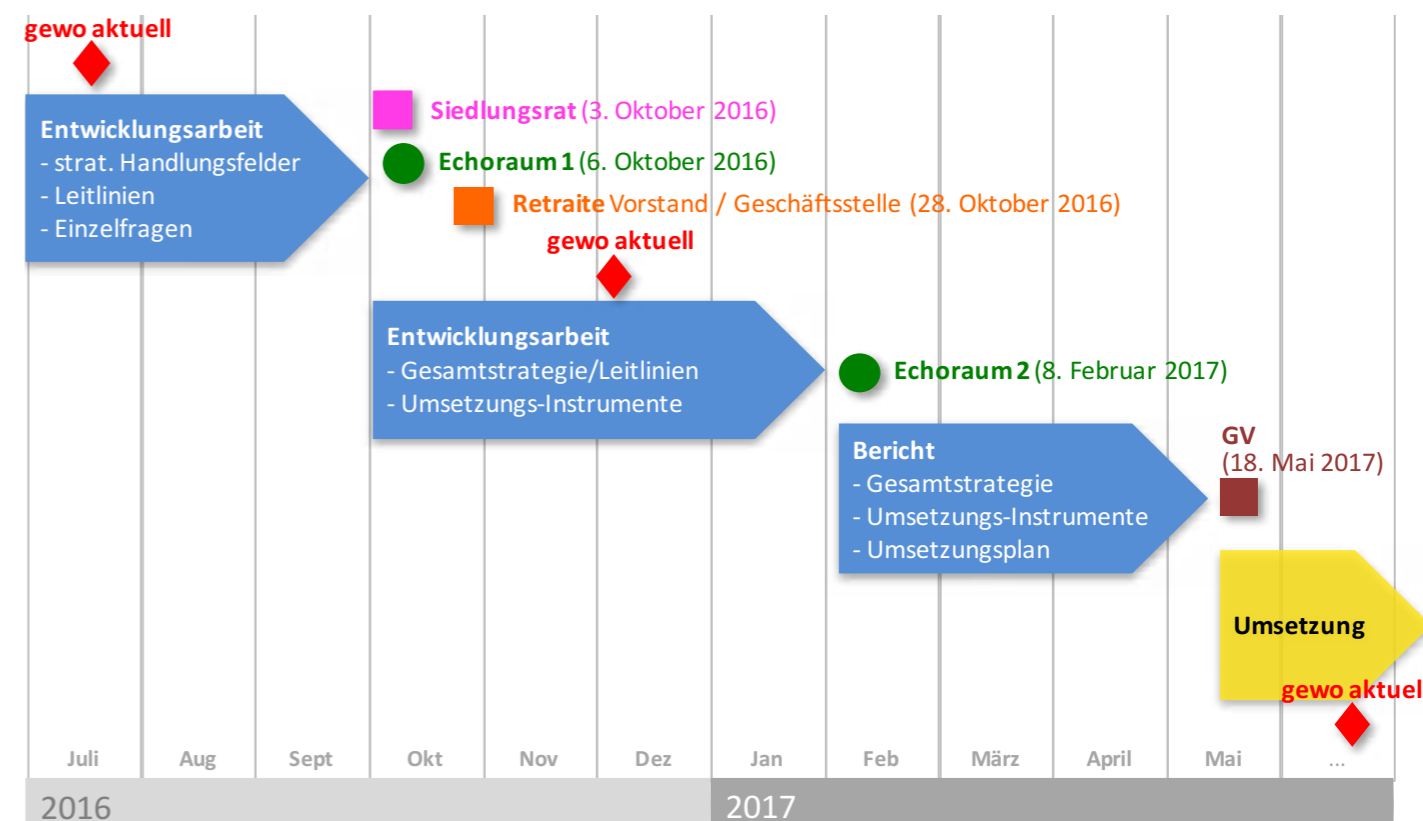
### Mitwirkung - Teilnahme Echoraum 1 + 2

Sie sind herzlich eingeladen, mit zu diskutieren. Der Echoraum 2 knüpft am Echoraum 1 an, d.h. wir hätten Sie gerne an beiden Veranstaltungen dabei. Bitte melden Sie sich bis **30. September 2016** bei [p.kilburger@gewo.ch](mailto:p.kilburger@gewo.ch) an.

### Projektorganisation



### Entwicklungsprozess der Gesamtstrategie



## DER HEISSE TIPP

**Ein erfrischendes Bad mit Freuden. Auf der Terrasse oder dem Balkon, aber mit Grenzen.**

Die Temperaturen steigen und das Verlangen nach kühlem Nass ebenso.

Das unbesorgte Planschen der Kinder im Schwimmbädli zu Hause steckt an. Wer hätte sich nicht auch schon gerne mal dazu gesetzt? Ein Feierabend auf der Terrasse im eigenen Schwimmbad. Zu schön.

Bevor Sie sich überlegen, ein Planschbecken für Erwachsene zu kaufen, beachten Sie bitte, dass Sie dafür bei der Gewo eine Bewilligung einholen müssen.

Ein Schwimm- oder Planschbecken darf nicht mehr als 20 cm Wasser enthalten, egal welche Grösse es hat. Der Grund ist die Belastung pro Flächeneinheit. Beinhaltet ein Becken Wasser von 10 cm Tiefe beträgt die Last 100kg/m<sup>2</sup>.

Je nach Bauart des Balkons – Stützen oder frei herausragend – und je nach Material wie Naturstein, Holz oder Beton könnte der Balkon aufgrund der Belastung beschädigt werden, absinken oder gar einstürzen. Lassen Sie das Baden eine Freude bleiben und geniessen Sie den Sommer.

### Das Geschäftsstellen-Team wünscht Ihnen eine gute Zeit.

Telefonzeiten ausserhalb von Festtagen 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 übermässiger Lärmbelästigung.)

Sanität 144 / Rega 1414 / Vergiftungen 145

### Bei dringenden Schadenmeldungen ausserhalb der Bürozeiten ?

Bitte Anweisungen auf dem Telefonbeantworter unter Tel. 044 905 80 10 befolgen und Name, Adressen, 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 weiteren nicht dringenden Schadenmeldungen bitte über das **Reparaturformular** unter [www.gewo.ch](http://www.gewo.ch) oder per Telefon an die Geschäftsstelle.

### Gut zu wissen

17. November 2015

Gründung Hausverein Widenbüel, Mönchaltorf

28. Juni 2016

Gründung Hausverein Melchrütistrasse, Wallisellen

## AGENDA

### Siedlungsrat

**Mo, 3. Oktober**

**19.30 Uhr**

Aathalstr. 5, 8610 Uster (alle Siedlungsvertreter)

### Echoraum 1

**Do, 6. Oktober**

**18.30 – ca. 21.00 Uhr**

Aathalstr. 5, 8610 Uster (Anmeldung siehe Seite 11) (Apéro ab 18 Uhr)

### Echoraum 2

**Mi, 8. Februar 2017**

**18.30 – ca. 21.00 Uhr**

Aathalstr. 5, 8610 Uster (Anmeldung siehe Seite 11) (Apéro ab 18 Uhr)

### Generalversammlung

**Do, 18. Mai 2017**