

## Bewährtes stärken, Neues versuchen

Die Baugenossenschaft Zürichsee bleibt fit für die Zukunft.



Das BGZ Team - von links nach rechts: Alex Spiess, Yannik Hämmerli, Judith Zimmermann, Andrea Reichling, Milan Jovanovic, Angelica Neururer, Elisabeth Votta.

### Wer ist der neue BGZ Geschäftsführer? Milan Jovanovic stellt sich und sein Team vor – ein Portrait.

Nachdem ich die Lehre als Kaufmann in der Stiftung PWG, Zürich absolviert hatte, konnte ich beim Lehrbetrieb als Junior-Bewirtschafter einsteigen. Nach meiner berufsbegleitenden Fachausbildung wurde ich zum Teamleiter befördert.

Heute bin ich 33 Jahre alt, bin verheiratet und habe zwei Kinder. Als Meilemer habe ich einen grossen Bezug zu unserer Region und kenne die Bedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner, welche sich aus der rasanten Entwicklung ergeben haben. Ich komme aus einfachen Verhältnissen einer Arbeiterfamilie. Gewohnt habe ich lange Zeit in einem Gebäude ähnlich unserer Siedlung Heslibach mit schönen Gemüsegärten zwischen den Häusern. Ich identifiziere mich mit dieser Umgebung und fühle mich wohl hier.

Trotz meiner jungen Jahre hatte ich die Gelegenheit, mir ein solides Wissen im Immobilienbereich aufzubauen. Nach fünfenehalb Jahren bei der BGZ habe ich im Januar 2019 die Geschäftsführung übernommen. Die Firmenphilosophie entspricht meiner Persönlichkeit. Der respektvolle Umgang mit unseren Mieterinnen und Mietern, den Mitarbeitenden und den Geschäftspartnern ist mir ebenso wichtig wie Kompetenz, Zuverlässigkeit und Offenheit.

### Gerne möchte ich die Gelegenheit nutzen, um Ihnen die neue Organisation der BGZ vorzustellen.

Durch den Wechsel in die Geschäftsführung galt es, meine

bisherige Stelle in der Liegenschaftenabteilung neu zu besetzen. Bereits früh habe ich erkannt, dass dies die Gelegenheit bietet, die Organisation unserer Geschäftsstelle den veränderten Bedürfnissen anzupassen. Seit letztem Herbst tritt die BGZ deshalb nur noch mit einer Liegenschaftsverantwortlichen auf. Ich bin froh, dass wir unsere langjährige Mitarbeiterin, Judith Zimmermann, die bisher für die vier Verwaltungsmandate zuständig war, für diese zusätzliche Aufgabe gewinnen konnten. Frau Zimmermann zeichnet sich als ausgewiesene Fachperson aus und kennt sich im Genossenschaftswesen bestens aus. Herzliche Gratulation zu dieser Beförderung.

Ergänzt wird die Liegenschaftenabteilung mit einer Assistentin, Angelica Neururer. Frau Neururer arbeitete viele Jahre für ein Elektronunternehmen in Meilen als Disponentin/Sekretärin und hat sich während der letzten sechs Monaten auf die Immobilienwelt mit einer Weiterbildung für diesen Job gewappnet. Zusammen erledigen diese beiden Damen das Alltagsgeschäft von 600 Wohnungen und über 1400 Mietobjekten.

Die Stelle Sekretariat / Empfang konnte im September 2018 mit Andrea Reichling neu besetzt werden. Frau Reichling ist eine initiative Quereinsteigerin und hat sich bereits viel Immobilienwissen angeeignet.

Im Speziellen möchte ich unsere Buchhalterin, Elisabeth Votta, und unseren Hauswart, Alex Spiess erwähnen. Beide treuen Seelen mit grosser Erfahrung und Kontinuität, die ich während meiner Zeit hier bei der BGZ kennen und schätzen gelernt sowie ihr Vertrauen gewonnen habe.



Im April 2019 stösst Yannik Hämmerli als Hauswart zur BGZ. Herr Hämmerli ist von Beruf Fachmann Betriebsunterhalt und lässt sich zurzeit zum diplomierten Hauswart ausbilden.

**Liebe Kameradinnen und Kameraden, ich freue mich auf eine tolle Zeit mit Euch und wünsche weiterhin viel Erfolg, Glück und Gesundheit. Ich bin überzeugt, dass ich mit Euch die künftigen Herausforderungen weiterhin zur besten Zufriedenheit unserer Mieterinnen und Mieter meistern kann.**

Einer der ersten Artikel des Genossenschaftsstatuts lautet: „Die Genossenschaft verfolgt den Zweck, in gemeinsamer Selbsthilfe und Mitverantwortung ihren Mitgliedern gesunden und preisgünstigen Wohn- und/oder Gewerberaum zu verschaffen und zu erhalten. Sie ist bestrebt, Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten anzubieten“ und „Sie sucht diesen Zweck zu erreichen durch u.a. Erwerb von Bauland und Baurechten, Bau und Erwerb von Ein- und Mehrfamilienhäusern, die den genossenschaftlichen Wohnbedürfnissen entsprechen“.

Ich bin überzeugt, dass Wohnbaugenossenschaften der Gemeinschaft dienen und den Gemeinden eine gesunde Durchmischung in der Bevölkerung bieten. Im Vordergrund stehen für mich der sorgfältige Umgang mit den bestehenden Gebäuden und den Bewohnerinnen und Bewohnern, gute Funktionalität, Nachhaltigkeit sowie der Fortschritt der Wohnbaugenossenschaft.

Fortschritt bedeutet aber auch eine konstante Weiterentwicklung, d.h. neue Akquisition von Liegenschaften und Bauland in unserem Einzugsgebiet, dem Bezirk Meilen. Was aber, wenn eine Weiterentwicklung aus Kostengründen nicht möglich ist? Wie Sie alle wissen, leben wir in einer der teuersten Regionen der Schweiz. Die hohen Grundstückspreise machen es den gemeinnützigen Wohnbauträgern nahezu unmöglich am Markt mitzubieten und daraus eine faire Mietzinspolitik zu betreiben. Das ist unter anderem ein Grund, weshalb heutzutage viele Wohnbaugenossenschaften in andere, ländlichere Gebiete ausweichen.

Mit der Statutenrevision 2018 hat die Generalversammlung einen wichtigen Meilenstein beschlossen um unsere Genossenschaft voranzutreiben. Die Baugenossenschaft Zürichsee hat somit erweiterte Kompetenzen zur Erstellung von Wohnungen zum Verkauf im Stockwerkeigentum bzw. im Baurecht **in Verbindung mit der Erstellung neuer Mietwohnungen**. Das eröffnet der BGZ zusätzliche Chancen, und dafür danke ich Ihnen allen.

Ich möchte noch einen Schritt weiter gehen und ermuntere Sie, Ihre Freunde und Bekannte, sich bei mir zu melden, wenn Sie von zum Verkauf stehenden Mehrfamilienhäusern im Bezirk Meilen Kenntnis haben. Es gibt Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer ohne Nachkommen (z.B. die Schenkung von 3'251m<sup>2</sup> Bauland an der Allenbergstrasse, Männedorf) oder solche, die zumindest einmal über einen Verkauf nachgedacht haben. Weshalb nicht an eine Genossenschaft verkaufen? Das ist ein Ansatz, welchen ich gerne die nächsten Jahre weiter verfolgen möchte.

Auf Grund der langfristigen Ziele der BGZ bieten wir eine quartierverträgliche Bewirtschaftung der Liegenschaften und ein differenziertes Vorgehen, das hat positive Auswirkungen auf Quartier und heutige Bewohnerschaft.

Natürlich muss unser Angebotspreis einen Spielraum offen lassen, um die langfristige Preisgünstigkeit der Mietzinsen zu gewährleisten und die bestehenden Qualitäten der Liegenschaft zu sichern. Insbesondere der Verbleib der Mietparteien, die in der Liegenschaft ansässig sind. Das soll negative soziale Aspekte für die heutige Eigentümerschaft verhindern. Somit ist eine stabile und konstante Mieterschaft gewährleistet und es werden Rahmenbedingungen geschaffen, um attraktive neue Mieterinnen und Mieter ansprechen zu können.

Die vorerwähnten Überlegungen entsprechen unseren Genossenschaftsstatuten. Das Fortsetzen von langjährigen und wichtigen Bindungen zwischen Hauseigentümer und Mieterschaft ist für viele verantwortungsbewusste Hausbesitzerinnen- und Besitzer sicherlich ein Argument für einen Verkauf an die Baugenossenschaft Zürichsee.

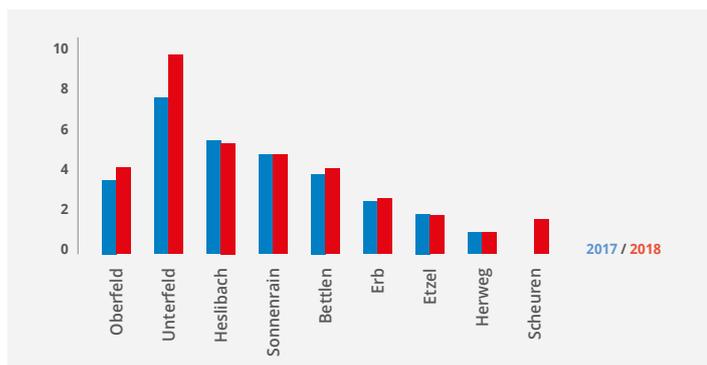
Die gesunde Weiterentwicklung unserer Wohnbaugenossenschaft und eine faire Mietzinspolitik liegen mir am Herzen und deshalb möchte ich alles in meiner Macht stehende tun, um möglichst vielen Personen zeitgemässen und genossenschaftlichen Wohnraum anbieten zu können.

Ich bin bestrebt, meine Ideen und mein Wissen in die Firma einbringen zu können und freue mich auf interessante Diskussionen und spannende Projekte. An dieser Stelle möchte ich auch dem Vorstand meinen Dank für die Unterstützung und die gute Zusammenarbeit aussprechen.

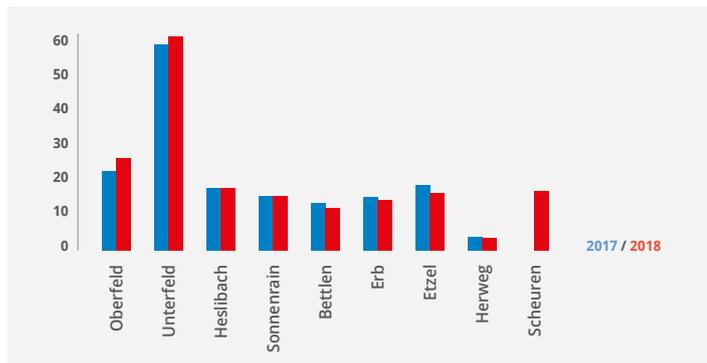
Von Milan Jovanovic

### Das BGZ-Team in neuer Konstellation ab 2019:

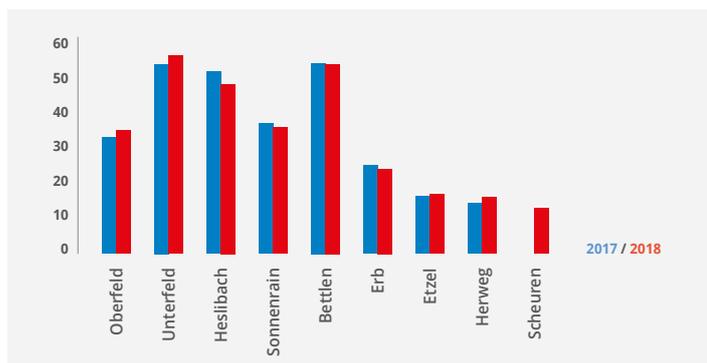
- **Milan Jovanovic**  
Geschäftsführung (in der BGZ seit 2013)
- **Judith Zimmermann**  
Liegenschaften BGZ und Mandate (in der BGZ seit 2010)
- **Angelica Neururer**  
Assistenz Liegenschaften (in der BGZ seit 2018)
- **Elisabeth Votta**  
Buchhaltung (in der BGZ seit 2002)
- **Andrea Reichling**  
Sekretariat (in der BGZ seit 2018)
- **Alex Spiess**  
Hauswartung (in der BGZ seit 2014)
- **Yannik Hämmerli**  
Hauswartung (in der BGZ ab April 2019)



Wasserverbrauch in m3 / Tsd.



Stromverbrauch in kWh / Tsd.



Heizkosten in CHF / Tsd.

Künftig wollen wir Ihnen die Verbrauchszahlen der verschiedenen Siedlungen aufzeigen, denn Sie als Mieterinnen und Mieter können den Verbrauch mit Ihrem Benutzerverhalten wesentlich beeinflussen. Darum möchten wir Sie anhand der nachfolgenden Aufzählung auf das angebrachte Nutzerverhalten, im konkreten Fall beim Heizen, sensibilisieren:

- Heizen Sie Ihre Wohnung nur so viel, wie Sie wirklich benötigen. Pro Grad Celsius (Raumtemperatur) ist ein Anstieg von ca. 6% im Energieverbrauch anzunehmen.
- Benützen Sie für den Abwasch den Geschirrspüler oder füllen das Abwaschbecken mit Warmwasser. Das gleiche gilt fürs Zähneputzen oder die Nassrasur. Gehen Sie mit dem Warmwasserverbrauch schonend um.
- Bei Minergie dürfen alle Fenster geöffnet werden, falls die Bewohner dies so möchten. Insbesondere im Sommer ist es durchaus sinnvoll, früh morgens die Wohnung quer zu lüften. Im Winter sollten die Fenster aus energetischer Sicht höchstens für **zwei bis drei Stosslüftungen (10 Minuten) pro Tag** geöffnet werden. Das gleiche gilt für Kippfenster in den Wintermonaten.
- Eine Untersuchung der Stadt Zürich in den eigenen Siedlungen zeigt, wie die meisten Menschen lüften: Egal ob im Alt- oder Neubau, drei von vier Bewohner können nicht anders, als nach althergebrachter Art die Fenster zu öffnen. **Doch weil dadurch warme Innenluft ungehindert ins Freie gelangt, geht viel Energie verloren.** Messungen des Stadtzürcher Amtes für Hochbauten zeigen, um wie viel zu hoch dieser Verbrauch ist: Stehen die Fenster nachts ständig offen, steigt der Wärmeverlust gegenüber einem Schlafzimmer mit geschlossenem Fenster auf das 15-fache an.

**Achtung:**  
GV mit  
neuem Ablauf

# 93. Generalversammlung der Baugenossenschaft Zürichsee

Mittwoch, 22. Mai 2019

- 17.15 Uhr, Neumieter-Apéro
- 18.00 Uhr, Türöffnung
- 18.30 Uhr, Generalversammlung
- Im Anschluss, Nachtessen

Eine detaillierte Einladung folgt. Wir freuen uns über eine rege Teilnahme unserer Mitglieder.

## Was ich vom Versicherungsfachmann in Bezug auf meine Genossenschaftswohnung schon immer mal wissen wollte.



### Wer bezahlt die Scheibe der Balkontür, wenn ich diese beim Staubsaugen einschlage?

Sämtliche Beschädigungen, die ich dem Gebäudeeigentümer plötzlich/unfallmässig verursache, sind über die Privathaftpflicht-Versicherung abgedeckt. Dies gilt z. B. auch bei der Beschädigung des Parketts beim Herunterfallen eines harten Gegenstandes.

### Bezahlt die Privathaftpflicht-Versicherung alle Schäden, die ich dem Eigentümer verursache?

Nein. Nach und nach entstandene Beschädigungen wie z. B. Feuchtigkeitsschäden mangels schlechten Lüftens oder unter Blumentöpfen werden von der Privathaftpflicht-Versicherung nicht übernommen. Dies gilt auch für absichtlich in Kauf genommene Beschädigungen wie Verfärbungen an Wänden/Decken infolge Rauchens.

### Haftete ich für den geöffneten Sonnenstoren, wenn er bei einem Sturm beschädigt wird?

Ja. Im Haftpflichtrecht wird erst ab einer Windgeschwindigkeit von 120 km/h von höherer Gewalt gesprochen. Die kantonale Gebäudeversicherung wird die Reparatur-/Ersatzkosten nicht übernehmen, da keine Massnahmen zur Verhinderung der Beschädigung getroffen wurden. In diesem Falle übernimmt die Privathaftpflicht-Versicherung die Kosten, kann aber unter Umständen die Leistung aufgrund Grobfahrlässigkeit kürzen (wenn der Sturm angesagt ist).

### Kann der Gebäudeeigentümer auf Kosten meiner Haftpflicht-Versicherung die Wohnung sanieren?

Nein, und das tut er auch nicht. Jede Haftpflichtversicherung entschädigt nur den Zeitwert. Das heisst Neuwert minus Amortisation. Daher ist durchaus möglich, dass für die Beschädigung eines 15jährigen Kühlschrankgerätes keine Zahlung mehr geleistet wird.

Quelle: Thomas Küng, Versicherungsfachmann mit eidg. Fachausweis, AXA, Generalagentur R. Reiser, Zürich



## Kennen Sie die Metzgerei Oberwacht?

Hier gibt es jetzt 10% Rabatt für unsere BGZ Mieter!

### Wer ist die Metzgerei Oberwacht?

Die Metzgerei Oberwacht (Küsnacht) wird von Bernhard Lang und Rolf Genelin geführt. Nach dem Motto: „Wähle einen Job, den du liebst und du wirst nie wieder arbeiten müssen.“

### Angebote:

**Traiteur, Fleisch, Wurstwaren, Spezialitäten, Partyservice, Mittagmenüs, Samstag von 11.30-13.30 Würste vom Grill.**

\* Für unsere BGZ Mieter macht die Metzgerei Oberwacht folgendes Angebot: **10% auf alle Fleisch- und Wurstwaren.** Gültig 1 Jahr mit dem nebenstehenden Bon. Bitte Coupon ausschneiden und einfach bei ihrem nächsten Einkauf mitbringen.

Metzgerei Oberwacht, Alte Landstrasse 160, 8700 Küsnacht  
044 910 05 00, info@metzgerei-oberwacht.ch