GEWOBAG

aktuell

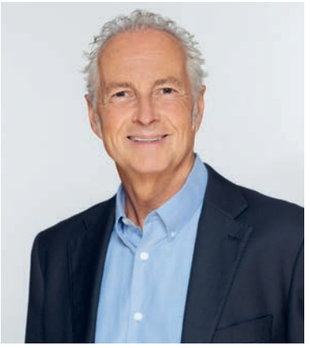
Nr. 37 | Ausgabe September 2023

79. ordentliche Generalversammlung 3

Spatenstiche in Albisrieden und Wettswil 6

Generationenvertrag – Kostenmiete 7

Editorial



Stephan Bochsler
Präsident GEWOBAG

Geschätzte Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Mit einem lang anhaltenden stehenden Applaus wurde Fredy Schär an der letzten Generalversammlung vom 15. Juni 2023 von den Genossenschafterinnen und Genossenschaftern herzlich verabschiedet. Damit geht ein eindrückliches Kapitel in der erfolgreichen Geschichte der GEWOBAG zu Ende. Zur Ehrung von Fredy Schär, unserem Ehrenpräsidenten, lade ich Sie deshalb ganz herzlich zum grossen Chorkonzert am 6. Oktober 2023 im KKL Luzern ein. In diesem grossartigen Rahmen werden wir uns offiziell von Fredy Schär, der die GEWOBAG 25 Jahre als Präsident geführt und geprägt hat, verabschieden. Die Einladung dazu haben Sie erhalten. Wir freuen uns auf Ihre Anmeldung.

Über 500 Genossenschafterinnen und Genossenschafter, inklusive Gäste, nahmen an der letzten Generalversammlung teil. Dass Mirco Schorno als neues Mitglied des Vorstandes und ich als Nachfolger von Fredy Schär praktisch einstimmig gewählt wurden, freut mich sehr. Den Stimmberechtigten danke ich – auch im Namen von Mirco Schorno – ganz herzlich für ihre Wertschätzung und ihr Vertrauen.

Im Januar fragte mich ein Vorstandsmitglied, was ich denn für eine Vision hätte, falls ich als Präsident gewählt würde. Nun, ich habe gar keine Vision für die GEWOBAG. Da halte ich es eher mit dem ehemaligen deutschen Bundeskanzler Helmut Schmidt, der sagte: «Wer Visionen hat, der soll zum Arzt gehen oder eine Tablette nehmen.»

Selbstverständlich agieren wir im Vorstand nicht im luftleeren Raum. Zusammen mit der Geschäftsleitung und den Präsidentinnen und Präsidenten der Siedlungskommissionen haben wir – noch gemeinsam mit Fredy Schär – vor drei Jahren das Leitbild der GEWOBAG erarbeitet. Wir kennen die DNA unserer gewerkschaftlichen Wohn- und Baugenossenschaft sehr genau. Darauf basiert unser Leitbild und dient als Ausgangspunkt und Orientierungshilfe bei unseren strategischen und operativen Entscheidungen. Bei all unseren Überlegungen stehen die Bedürfnisse der Genossenschafterinnen und Genossenschafter im Mittelpunkt – der Wunsch nach sicherem, bezahlbarem und gesundem Wohn- und Lebensraum. Das wollen wir gemeinsam erreichen. Wir? Ja, meine Kolleginnen, Kollegen und ich vom Vorstand. Die Geschäftsleitung unter Führung von Daniel Muff, die Mitarbeitenden der Geschäftsstelle sowie die Teams der Hauswarte, Gärtner, Maler und der Reinigung. Und die ehrenamtlichen Siedlungskommissionen.

Ich freue mich sehr auf unsere zukünftigen Begegnungen und grüsse Sie herzlich.

Stephan Bochsler
Präsident GEWOBAG

Inhalt

3 79. ordentliche Generalversammlung
6 Spatenstiche in Albisrieden und Wettswil
7 Mietzinsberechnung
8 Kurz notiert

Titelbild: Fredy Schär wird erster Ehrenpräsident der GEWOBAG

Die 79. ordentliche Generalversammlung hat gewählt

Der grosse Saal im Schützenhaus Albisgütli bot einmal mehr die Kulisse für die ordentliche Generalversammlung. Urgestein Fredy Schär trat nach prägenden 25 Jahren als Präsident zurück und Vorstand Stephan Bochsler wurde glanzvoll als Nachfolger gewählt.

Geschäftsleiter Daniel Muff informiert die über 500 Anwesenden

Harmonische Stimmung
Präsident Fredy Schär führte souverän durch seine letzte Generalversammlung als Vorsitzender und begrüsste die zahlreichen Besucherinnen und Besucher, wovon 345 stimmberechtigte Genossenschafterinnen und Genossenschafter. Traditionsgemäss erhob man sich und verabschiedete sich von den im letzten Jahr Verstorbenen mit Klängen der Dombläser St. Gallen.

Jahresbericht 2022
Geschäftsleiter Daniel Muff erinnerte an die drei Pfeiler der Nachhaltigkeit: Umwelt, Wirtschaft und Gesellschaft: Nachhaltigkeitskonzepte sind für die GEWOBAG →

dann zukunftsorientiert, wenn die ökologischen, ökonomischen und soziokulturellen Aspekte in einem ausgewogenen Gleichgewicht sind. Wie das konkret umgesetzt wird, veranschaulichte er am Beispiel des Ersatzneubauprojektes in der Siedlung Urdorf. Dort hatte die Siedlungsversammlung beschlossen, dass bis 2034 knapp 200 Neubauwohnungen in Etappen realisiert werden sollen. Derzeit entstehen die Grundlagen für den Gestaltungsplan, damit der Souverän in Urdorf in etwa anderthalb Jahren darüber abstimmen kann. Für eine sichere, umweltschonende und bezahlbare Energieversorgung arbeitet die GEWOBAG mit dem Institut für Gebäudetechnik und Energie der Hochschule Luzern zusammen. Erste konkrete Ergebnisse sollen Ende Jahr vorliegen.

Vizepräsidentin Fabienne Zahner lässt über den Jahresbericht abstimmen

Aktuelle Energiepreisentwicklung
Die aktuelle Energiepreisentwicklung trifft vor allem die wenigen Siedlungen der GEWOBAG, die noch konventionell beheizt sind. Die meisten Siedlungen wurden in den letzten Jahren auf Erdwärme oder Abwärme umgestellt und blieben von den massiven Energiepreissteigerungen verschont. Gemäss Energiestrategie sollen bald alle Siedlungen von einer unabhängigen und günstigen Energieversorgung profitieren können.

Mietzinssituation 2023
Durch die Anwendung der Kostenmiete liegen die Mieten bei der GEWOBAG 30 bis 40 % unter den üblichen Marktmieten. Dennoch kann sich auch die GEWOBAG den Markt- und Zinsentwicklungen nicht entziehen. Teuerung, Gebäudeversicherungskosten und Referenzzinssatz sind im Steigen begriffen. Lesen Sie mehr zum Thema Mietzinsberechnung auf Seite 7.

Zusammenleben in der GEWOBAG
Fredy Schär erinnert nochmals an die Genossenschafterinnen und Genossenschafter, die von uns gegangen sind. Viele davon lebten Jahrzehnte in der GEWOBAG. Das sind schmerzliche Verluste und man kümmert sich um das Gedenken: auch mit einem Kranz auf dem Grab. Einem zunehmenden Verlust an Nachbarschafts- und Gemeinschaftsgefühl und einer auseinanderdriftenden Gesellschaft will die GEWOBAG mit verschiedensten Massnahmen entgegenwirken. Alle sind gebeten, ihre Nachbarschaft zu pflegen und aufeinander zu achten. Fredy Schär nennt die Alternative dazu «Anonyme Wohnmaschinen», gemeint sind Siedlungen, in denen man kaum Kontakte aufbauen kann oder will.

Wer stimmt, bestimmt

Wertvolle Siedlungskommissionen
Auch die von den SIKOs organisierten Siedlungsfeste sind wichtige Begegnungsmöglichkeiten. Fredy Schär dankte den Siedlungskommissionen, in denen sehr viel lobenswerte Freiwilligenarbeit geleistet wird. So stellen Siedlungskommissionsmitglieder jeden Advent über 1200 Chlaus-Säcke für die GEWOBAG-Bewohner und -Bewohnerinnen zusammen. Das ist sehr viel Arbeit, aber diejenigen, die mitmachen, schliessen neue Bekanntschaften und leisten gemeinsam etwas Besonderes. Neue Mitglieder sind in den SIKOs jederzeit herzlich willkommen.

Abnahme Jahresbericht und Jahresrechnung 2022
Fredy Schär übergab das Wort der Vizepräsidentin Fabienne Zahner für die Abstimmung über den Jahresbericht 2022, der einstimmig genehmigt wurde. Anschliessend erläuterte Finanzchef Roberto Hausegger

ausführlich die wiederum ausgeglichene Jahresrechnung. Diese wurde von PricewaterhouseCoopers AG (PwC) sorgfältig geprüft und zur Annahme empfohlen. Die Generalversammlung genehmigte wiederum einstimmig die Jahresrechnung und die Bilanz 2022 sowie die Verwendung des Reinertrages, die Entlastung der Verwaltungsorgane und die Wiederwahl von PricewaterhouseCoopers AG als Revisionsstelle.

Jahresrechnung der Gemeinnützigen Stiftung
Fredy Schär erläuterte, dass die Gemeinnützige Stiftung der GEWOBAG eine unabhängige Einrichtung sei, deren Jahresrechnung die Generalversammlung nicht beschliessen, sondern nur zur Kenntnis nehmen müsse. Wenn ein Genossenschaftsmitglied in Not gerate und

Stephan Bochsler glanzvoll als neuer Präsident gewählt

Unterstützung brauche, solle man sich bitte bei der Verwaltung melden. Eine Kommission prüfe das Gesuch und helfe.

Ersatzwahl Vorstand Mirco Schorno
Im Sinne von noch mehr Transparenz wurde für die Vorstands-Ersatzwahl eine Findungskommission eingesetzt. An der Vertrauensleuteversammlung im Januar erfolgte zudem eine Vorabinformation. Vorgeschlagen durch die Mitarbeitenden und unterstützt durch den Vorstand wurde Genossenschafter Mirco Schorno. Die Generalversammlung wählte Mirco Schorno einstimmig zum neuen Vorstandsmitglied und Personalvertreter.

Stephan Bochsler, neuer Präsident
Fredy Schär erläuterte, dass man sich die Suche nach seiner Nachfolge nicht leicht gemacht und in der Findungskommission ein Dutzend Personen geprüft habe. Der vom Vorstand zur Wahl vorgeschlagene Stephan Bochsler hat das Leitbild der GEWOBAG mitgestaltet und überzeugte den Vorstand unter anderem mit seiner umsichtigen Moderation dieses Prozesses. Die Generalversammlung wählte ihn mit vereinzelten Gegenstimmen zum Präsidenten der GEWOBAG. Stephan Bochsler dankte für das Vertrauen und freut sich auf die neue Aufgabe als Präsident, er spürt dabei viel Unterstützung und wird all sein Wissen und seine Erfahrungen gerne für die GEWOBAG einbringen.

Erster Ehrenpräsident der GEWOBAG
In einer launigen Rede würdigte Daniel Muff das Wirken von Fredy Schär und gab einige Anekdoten zum Besten. Stephan Bochsler schlug im Namen des Vorstandes vor,

Ehrenpräsident Fredy Schär präsentiert stolz seine Urkunde

dass Fredy Schär zum Dank für seine ausserordentlichen Verdienste zum ersten Ehrenpräsidenten der GEWOBAG gewählt wird, was von der Generalversammlung einstimmig unterstützt wurde. Fredy Schär bedankte sich sichtlich gerührt für die Ehrung und wurde mit Standing Ovations und einem lang anhaltenden Applaus bedacht.

Die nächste Generalversammlung findet am 13. Juni 2024 statt.

Siedlung Uster (Oberlandstrasse/Brandgrubenstrasse)

Ersatz Wärmeerzeugung / PV-Anlage

Basierend auf einer Machbarkeitsanalyse werden die zehn Gasheizungen an der Oberland- und Brandgrubenstrasse durch Luft/Wasser-Wärmepumpen ersetzt. Durch die Installation der Rückkühler auf den Flachdächern sind keine baulichen Eingriffe notwendig. Zusätzlich werden auf den Flachdächern je Gebäude eine Photovoltaikanlage für den Eigenverbrauch installiert. Die Arbeiten erfolgen zwischen Juli und Oktober 2023.

Siedlung Bonstetten-Wettswil

Spatenstich am Weierächer in Wettswil erfolgt

Der Bau startete mit dem Spatenstich vom 24. Mai 2023. Erstellt werden 58 Wohneinheiten (10 × 2½-, 30 × 3½-, 11 × 4½-Zimmer-Wohnungen und 7 × 5-Zimmer-Maisonette-Wohnungen) sowie eine Arztpraxis. Die Wärmeerzeugung erfolgt mit Erdwärmesonden in Kombination mit einer auf den Eigenverbrauch ausgelegten Photovoltaikanlage.

Das Bauende ist auf das 2. Quartal 2025 geplant. Der Bezug erfolgt gestaffelt ab dem 3. Quartal.

Siedlung Albisrieden

Igelspürhund am Langgrütweg 21

Bereits im Dezember 2022 begannen die Rückbauarbeiten und am 25. April 2023 wurde der Spatenstich gefeiert. Vor Beginn der Arbeiten wurde die Umgebung, wie bei der GEWOBAG üblich, mit einem Igelspürhund abgesucht. Erschnüffelt hat Spürhund Yuma in seiner Grob- und Feinsuche zwei Igel-Sommernester, jedoch keine Igel im Winterschlaf.

Es werden 24 Wohneinheiten erstellt: 9 × 3½-, 14 × 4½-Zimmer-Wohnungen und 1 × 4 ½ Zimmer-Attika-Wohnung im 8. Obergeschoss. Das Bauende mit anschliessendem Bezug ist auf das 2. Quartal 2025 geplant.

Jeder Mietvertrag ist auch ein Generationenvertrag

Der Liegenschaftenbestand der GEWOBAG wurde über die letzten 80 Jahre finanziert und aufgebaut von Generationen von Genossenschafterinnen und Genossenschaftern. Entsprechend sind die Wohnungen auch von unserer Generation nur «ausgeliehen zum Gebrauch» mit der Verpflichtung, diesem Vermögen Sorge zu tragen und unseren Nachfolgern eine gesunde Genossenschaft mit ausgeglichener Rechnung zu hinterlassen.

Wohnungen sind nur geliehen
Genossenschafterinnen und Genossenschafter geniessen das Privileg, von günstigem Wohnraum zu profitieren, der ihnen von den Vorgängergenerationen überlassen wurde. Unsere Generation steht in der Pflicht, sich aktiv für die Modernisierung und die Werterhaltung und -vermehrung einzusetzen. Unsere Genossenschaftswohnungen sind deshalb günstiger als Wohnungen im freien Markt, weil wir sie zu Selbstkosten vermieten, ohne eine Rendite zu erzielen. Wir haben uns zudem freiwillig der Kostenmiete der Stadt Zürich unterstellt und damit werden unsere Mietzinsberechnungen vom Büro für Wohnbauförderung der Stadt Zürich überwacht.

Die Kostenmiete
Mit der Kostenmiete werden die Schuldzinsen und die Verwaltungskosten beglichen, der Unterhalt und der Werterhalt der Liegenschaften sowie die Rückstellungen zur Erneuerung sichergestellt. Mittel- bis langfristig bewirkt die Kostenmiete deutlich günstigere Mieten als bei vergleichbaren Objekten auf dem Wohnungsmarkt, bei denen eine Rendite erzielt werden soll.

Der Referenzzinssatz
Als der hypothekarische Referenzzinssatz im Jahr 2008 eingeführt wurde, lag er bei 3,5 %, und damit mehr als doppelt so hoch wie die aktuellen 1,5 % (Stand 2. Juni 2023). Die Zinssenkung hat die GEWOBAG jeweils an die Mieterinnen und Mieter weitergegeben. Auf die Weitergabe der Teuerung haben wir bis anhin verzichtet und diese anderweitig ausgeglichen. Steigt jedoch der Referenzzinssatz an, hat dies direkte Auswirkungen auf die Kostenmiete. Das war auch bereits der Fall bei der Erhöhung der Gebäudeversicherungskosten Anfang Jahr.

Noch günstigere Mietzinse oder Einsparungen bei der Erneuerung des Liegenschaftenportfolios wären nicht statutenkonform und würden zulasten kommender Generationen ausfallen.

Prognosen
Die künftige Entwicklung des Referenzzinssatzes ist abhängig von der konjunkturellen Entwicklung und mit Unsicherheiten behaftet. Die Analysten der Zürcher Kantonalbank prognostizieren eine weitere Erhöhung des Referenzzinssatzes und gehen von bis zu vier weiteren Zinsschritten bis Ende 2027 aus. Der nächste Schritt auf 1,75 % wird bereits auf Ende 2023 erwartet.

Kurz notiert

Lernende

Die GEWOBAG ist seit vielen Jahren stolzer Ausbildungsbetrieb.

Malerteam / Lernende Maler EFZ
Erion Aliji
Lehre 2023 erfolgreich abgeschlossen

Giulia Gentile
3. Lehrjahr

Sofia Fedrigotti
2. Lehrjahr

Lukas Rohner
1. Lehrjahr

Geschäftsstelle / Lernender Kaufmann EFZ
Michel Luc
1. Lehrjahr

Herzlich willkommen im Team.

Dienstjubiläen 2023

Wir gratulieren herzlich zum Dienstjubiläum. Danke für die treuen Dienste:

15 Jahre
Roland Waller
Gärtner

10 Jahre
Marisa Gonçalves
Reinigung

10 Jahre
Jasmin Beer
Malerteam

10 Jahre
Erika Steiner
Buchhaltung

Offene Stelle bei der GEWOBAG:
Landschaftsgärtner/in 100 %
Weitere Informationen unter:
www.gewobag.ch/gewobag-teams/jobs.php

Chorkonzert im KKL 6. Oktober 2023

Haben Sie sich bereits angemeldet? Im KKL Luzern ehren und verabschieden wir im Rahmen des Chorkonzertes unseren Ehrenpräsidenten Fredy Schär offiziell. Zudem feiert die GEWOBAG dieses Jahr ihr 80-jähriges Bestehen, eine runde Zahl, die wir gerne mit Ihnen allen zelebrieren.

Programm

17.45 Uhr	Türöffnung
19.00 Uhr	Ehrung Fredy Schär
19.30 Uhr	Konzertbeginn
Kurze Pause	
21.30 Uhr	Konzertende

Weitere Tickets sind auf Anfrage bei der Geschäftsstelle verfügbar. Freuen Sie sich auf ein aussergewöhnliches Chorkonzert. Wir freuen uns auf Ihr zahlreiches Erscheinen.

Impressum
Ausgabe: September 2023
Herausgeberin: GEWOBAG, Langgrütstrasse 140, 8047 Zürich, T 044 406 82 20
Redaktion: Daniel Muff, Stephan Bochsler, Roger Brunner
Fotos: GEWOBAG
Konzept/Gestaltung: Concept & Artwork AG
Druck: Staffel Medien AG

MIX FSC FSC® C003387
ClimatePartner