

GEWOBAG

aktuell

Nr. 39 | Ausgabe September 2025



81. ordentliche
Generalversammlung
im Kongresshaus
Zürich

3

Lernende ausbilden –
in die Zukunft
investieren

6

Wettswil am Albis –
erster neuer
Standort seit 1967

7

Editorial



Stephan Bochsler
Präsident GEWO BAG

Hinter den erfolgreichen Bauprojekten steckt viel Einsatz. Wer die Branche kennt, weiss: Es braucht starke Nerven, Know-how, verlässliche Partner, finanziellen Spielraum – und Geduld. Bewilligungsverfahren ziehen sich oft über Jahre hin, häufig durch Einsprachen verzögert – zunehmend auch von organisierten Interessengruppen. Allein in Zürich ist derzeit der Bau von rund 4000 Genossenschaftswohnungen blockiert.

Auch das beste Projekt ist auf wohlwollende Nachbarn und konstruktive Behörden angewiesen. Manchmal braucht es aber eine klare Haltung und Verhandlungsgeschick – oder den Mut, ein Projekt aufzugeben und neue Wege zu gehen. Umso erfreulicher, dass wir im vergangenen Jahr neue Wohnungen bereitstellen konnten. Angesichts des angespannten Markts waren sie unglaublich schnell vermietet.

Ein besonderes Anliegen ist uns die Nachwuchsförderung: Wir bilden Maler-Lernende aus, haben zwei kaufmännische Lehrstellen geschaffen und bieten ganz neu eine Gärtner-Lehre an. Das verlangt Einsatz, lohnt sich aber – als Investition in die Zukunft. So geben wir als GEWO BAG etwas an die Gesellschaft zurück – ganz im Sinne unserer gewerkschaftlichen Wurzeln.

Ich wünsche Ihnen einen wunderbaren Herbst.

Stephan Bochsler
Präsident GEWO BAG

Geschätzte Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Eine harmonische Generalversammlung liegt hinter uns, viele Projekte vor uns. Im grossen Saal des Kongresshauses fanden über 500 Teilnehmende und Gäste Platz. Die gute Akustik ermöglichte entspannte Gespräche; Logistik und Verpflegung funktionierten bestens.

Erfreulich waren nicht nur die gute Stimmung und das ausgeglichene Geschäftsergebnis, sondern auch die uneingeschränkte Zustimmung zu allen Anträgen – ein starkes Zeichen Ihres Vertrauens in Vorstand und Geschäftsstelle. Herzlichen Dank dafür – und an meine Vorstandskolleginnen und -kollegen, die sich geschlossen zur Wiederwahl stellten. Auch auf der Geschäftsstelle herrscht Konstanz – Fluktuationen sind selten und meist altersbedingt. Diese Kontinuität stärkt das Know-how und ermöglicht eine zielführende Zusammenarbeit zugunsten der GEWO BAG.

Inhalt

- | | | | |
|---|--|----|--------------|
| 3 | 81. ordentliche Generalversammlung | 11 | Einlagekasse |
| 6 | Ausbildungsbetrieb | 12 | Kurz notiert |
| 7 | Tag der offenen Tür in Wettswil am Albis | | |
| 8 | Stand Bauprojekte | | |

*Titelbild:
Bald bezugsbereit – unsere
neue Siedlung «Im Weierächer»
in Wettswil am Albis*

Gute Stimmung an der 81. Generalversammlung

Erstmals seit Jahrzehnten fand eine ordentliche Generalversammlung der GEWO BAG im grossen Saal des Kongresshauses Zürich statt. Über 500 Genossenschafterinnen und Genossenschafter sowie einige Gäste fanden an diesem heissen Tag den Weg an den Bürkliplatz.



Ordentliche Generalversammlung vom 10. Juni 2025

Präsident Stephan Bochsler begrüsst den Ehrenpräsidenten Fredy Schär und die 525 Anwesenden: 383 stimmberechtigte Genossenschafterinnen und Genossenschafter, Mitarbeitende und Gäste. Nach dem feinen Abendessen ging es zügig durch die Traktanden, zu denen es keine Einwände oder weitere Anträge gab. Traditionsgemäss wurde zuerst den im letzten Jahr verstorbenen Genossenschafterinnen und Genossenschaftern durch die Dombläser St. Gallen die letzte Ehre erwiesen.

Gelungener Jahresbericht

Stephan Bochsler bedankte sich im Namen des Vorstandes bei der Geschäftsleitung, insbesondere Daniel Muff und Roberto Hausegger, für den gelungenen Jahresbericht, der wie die letztjährige Ausgabe die Mitarbeitenden in den Vordergrund stellt. Thema des diesjährigen Berichts war das Gärtner team. Ein herzliches Dankeschön für den geschätzten geleisteten Einsatz ging auch an alle Mitarbeitenden. Diesem Dank schlossen sich die Anwesenden mit einem spontanen Applaus an.



Informationen über laufende Bauprojekte

Daniel Muff präsentierte anschliessend die laufenden Vorhaben. Fotos und Visualisierungen zeigten den Stand der Bauten an der Fellenbergstrasse 290/292, am Langgrütweg 21 in Albisrieden und bei der Arealüberbauung in Urdorf sowie den Planungsstand der Siedlung Bodenfeldbach in Bonstetten. Insbesondere gab es Informationen zu den ab August 2025 bezugsbereiten Neubauten der Siedlung «Im Weierächer» in Wettswil am Albis: Diese beiden Neubauprojekte bilden zusammen mit den vorgängig erworbenen kleineren Liegenschaften die neue Siedlung Bonstetten-Wettswil am Albis. Ein echter Meilenstein für die GEWOBAG, denn erstmals seit 60 Jahren kann wieder eine Siedlung in einer neuen Standortgemeinde realisiert werden. Details zu allen erwähnten Bauprojekten finden Sie auf den Seiten 8 bis 10.



Geschäftsleiter Daniel Muff informiert über die laufenden Bauprojekte.

Daniel Muff gab das Wort zurück an Stephan Bochsler, welcher betonte, dass hinter der locker wirkenden Präsentation dieser Bauprojekte enorm viel Arbeit und Engagement stehen würden; es brauche grosse Anstrengungen aller Beteiligten, damit die Projekte so gut fortschreiten. Vizepräsidentin Fabienne Zahner übernahm anschliessend die Abstimmung über den Jahresbericht, welcher einstimmig genehmigt wurde.

Stephan Bochsler freute sich, dass es der GEWOBAG in einem wirtschaftlich weiterhin anspruchsvollen Umfeld erneut gelang, ein ausgeglichenes Ergebnis vorzulegen. Er verwies nochmals auf die gestaffelten und verzögerten Mietzinserhöhungen und war froh über die Senkung des Referenzzinssatzes per März 2025 (von 1,75 % auf aktuell 1,5 %). Dies führte per Juli 2025 für die Mehrheit wieder zu einer Entlastung bei den Mietkosten.



Präsident Stephan Bochsler leitet die Generalversammlung.

Jahresrechnung 2024 und Revisionsbericht

Finanzchef Roberto Hausegger präsentierte der Generalversammlung die wichtigsten Kennzahlen der Jahresrechnung 2024. Er dankte den Genossenschaftsmitgliedern für ihre pünktlichen Mietzahlungen und ihr Vertrauen in die GEWOBAG. Er zeigte auf, dass die solide Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft auf einer konsequenten Kostenkontrolle, nachhaltigen Investitionen und einer ausgewogenen Finanzierung basiert. Auch im vergangenen Jahr hat die GEWOBAG ein stabiles Ergebnis erzielt, und sie konnte darüber hinaus wieder Rückstellungen vornehmen.



Finanzchef Roberto Hausegger erläutert Jahresrechnung und Bilanz.

Mieterfranken

Anhand einer klaren Grafik erklärte Roberto Hausegger, wie sich jeder einzelne Mieterfranken auf die verschiedenen Kostenbereiche verteilt. Dabei bildet der Kostenblock «Abschreibung und Rückstellung» mit rund 44 % den grössten Anteil. Die GEWOBAG verfolgt eine



Gesamtvorstand und Präsident wurden einstimmig wiedergewählt.

vorsichtige Bewertung ihrer Immobilien durch höhere Abschreibungen und Rückstellungen. Dazu kommt eine konsequente Kostenkontrolle im Verwaltungs- und Betriebsbereich. Mit rund 31 % liegt die GEWOBAG hier deutlich unter dem Branchendurchschnitt von 34 %. In der Branchenstatistik des Jahres 2021 sind 47 gemeinnützige Wohnbauträger erfasst, die ihren Wohnungsbestand hauptsächlich in der Stadt Zürich haben und mehr als 50 Wohnungen besitzen.

Damit gab er das Wort wieder Stephan Bochsler, der zum Revisionsbericht überleitete. Der Revisionsbericht der PricewaterhouseCoopers AG bestätigt die Übereinstimmung der Jahresrechnung mit Gesetz und Statuten. Die Generalversammlung genehmigte sowohl die Jahresrechnung 2024 als auch den Bericht der Revisionsstelle einstimmig.

Wahl des Vorstandes und des Präsidiums

Die ordentliche Amtsdauer des Vorstands lief per 2025 aus. Für die neue Amtsperiode von 2025 bis 2028 stellten sich der gesamte Vorstand sowie der Präsident zur Wiederwahl. Der Vertreter der Stadt Zürich, Axel Fischer, wurde gemäss Statuten nicht durch die Generalversammlung gewählt. Die Generalversammlung wählte die bisherigen Vorstandsmitglieder sowie den Präsidenten einstimmig für weitere drei Jahre. Im Namen des



Vorstandes dankte Stephan Bochsler allen Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftlern ganz herzlich für ihr Vertrauen und ihre Unterstützung.

Ausklang

Es gab keine Wortmeldungen aus der Generalversammlung; Präsident Stephan Bochsler konnte diese deshalb bereits um 20.45 Uhr für beendet erklären und wünschte allen eine gute Heimreise.



Die 82. ordentliche Generalversammlung findet am Donnerstag, 4. Juni 2026, wiederum im Kongresshaus Zürich statt.

Berufsbildung – unser Beitrag für die Zukunft

Unsere Wohnbaugenossenschaft wurde von Gewerkschaftern gegründet und engagiert sich nicht zuletzt deshalb seit vielen Jahren als Lehrbetrieb – aus Überzeugung. Denn wer ausbildet, investiert nicht nur in die berufliche Entwicklung junger Menschen, sondern auch in die Zukunft unserer Gesellschaft.

Schon seit Langem geben wir Maler-Lernenden die Chance, ihr Handwerk von Grund auf zu erlernen. Vor einigen Jahren haben wir unser Ausbildungsangebot erweitert: Seither bieten wir auch KV-Lernenden einen vielseitigen Einstieg in die Arbeitswelt. Ganz neu durften wir diesen Sommer erstmals zwei Gärtner-Lernende bei uns begrüßen – eine weitere sinnvolle Ergänzung unseres Engagements.

Bildung und Ausbildung sind für uns unverzichtbare Grundlagen einer zukunftsfähigen Gesellschaft. Indem wir jungen Menschen eine fundierte Berufsausbildung ermöglichen, fördern wir Chancengleichheit, stärken die Berufslehre und übernehmen soziale Verantwortung.

KV-Lernende

2. Lehrjahr: Carla Alves (Ausbildner ist Simone Scarcia)
3. Lehrjahr: Luc Michel (Ausbildnerin ist Brigitte Giorgianni)



Maler-Lernende

- Sofia Fedrigotti – wir gratulieren herzlich zur mit Bravour bestandenen Abschlussprüfung
3. Lehrjahr: Lukas Rohner
1. Lehrjahr: Dibora Alene
(Ausbildnerin ist Sabina Berweger)



Gärtner-Lernende

1. Lehrjahr: Matteo Gräf
1. Lehrjahr: Marc Tanner
(Ausbildner ist Lucas Bernhardsgrütter)



Tag der offenen Tür – «Im Weierächer», Wettswil

Rund 150 Genossenschafterinnen und Genossenschafter aus diversen GEWOBAG-Siedlungen, Vorstände, die beteiligten Architekten und geladene Gäste sind trotz hohen Temperaturen der Einladung zum Tag der offenen Tür am Samstag, 5. Juli 2025, 11 bis 15 Uhr, gefolgt.



Gesichtet wurden auch strahlende künftige Mieterinnen und Mieter, die im Hinblick auf das Ersatzneubauprojekt von der Hirscherstrasse und vom Niederweg bald in ihr neues Zuhause in der Siedlung «Im Weierächer» einziehen. Auch Ehrenpräsident Fredy Schär liess es sich nicht nehmen, die Siedlung, die noch in seiner Amtszeit initiiert und geplant wurde, persönlich zu besichtigen.

In kleinen Gruppen wurden die interessierten Teilnehmerinnen und Teilnehmer jeweils von Simone Scarcia, Maurizio Fiera oder Andreas Helbling kundig durch einzelne der schon fast bezugsbereiten 2½-, 3½-, 4½- und 5-Zimmer-Neubauwohnungen geführt. Während der rund 30 bis 45 Minuten dauernden Führungen gab es viel zu sehen. Einmal mehr beeindruckten die Bauqualität und der hohe Standard. Genau dieser Standard ist Garant für die erwünschte Nachhaltigkeit, welche die Bauten der GEWOBAG auszeichnet. Nachdem alle Fragen beantwortet waren, warteten im Innenhof ein Grillstand und Getränke auf die sichtlich begeisterten Genossenschafterinnen und Genossenschafter, die bei den hohen Temperaturen froh um einen Platz im Schatten waren.



Die grosse Anzahl an Besucherinnen und Besuchern sowie die vielen positiven Rückmeldungen zeigen, dass solche Informationsveranstaltungen sehr geschätzt werden.

Interessante Zahlen

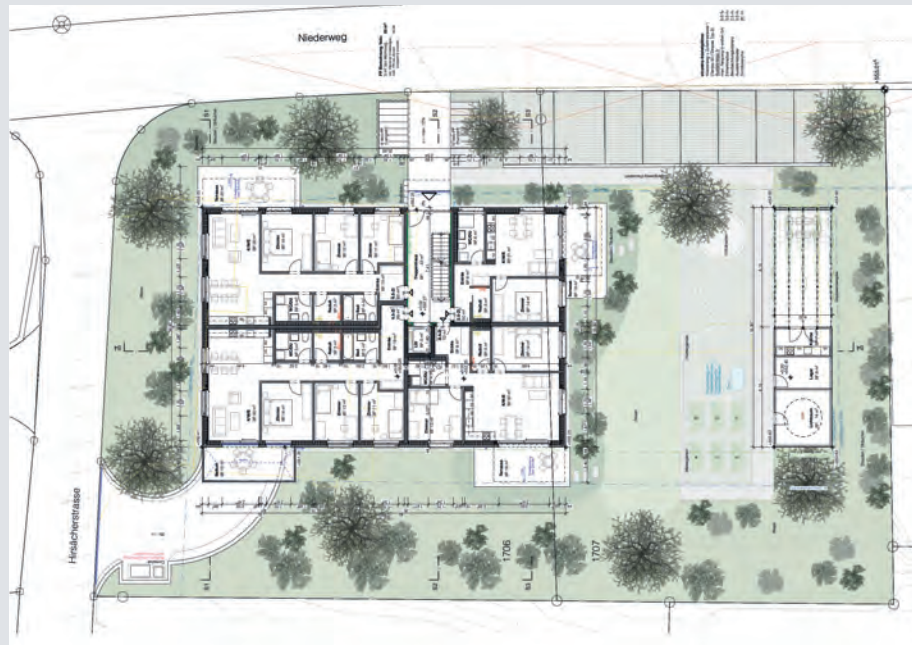
- Projektdauer von den Kaufverhandlungen bis zum Bezug: 2016 bis 2025
- Total 58 Wohnungen und eine Gemeinschaftspraxis
- Rund 5480 m² Wohnfläche
- 85 Parkplätze in der Tiefgarage
- 159 Veloabstellplätze, 9 Parkplätze für Motorräder
- 5,7 Kilometer Erdsondenbohrungen
- 170 Pfählungen
- 833 m² PV-Anlage
- Rund 1000 m² Fensterflächen (308 Fenster)
- 378 Türen
- 650 Meter Geländer
- 15 Kilometer Kittfugen
- 4 Kilometer Holzsockelleisten

Bauprojekte



Siedlung Bonstetten-Wettswil (Hirsächerstrasse/Niederweg)

Baugesuch eingereicht



Geplanter Baubeginn: 2026

Die Kostenschätzung wurde auf Basis des Vorprojektes erstellt und das Baugesuch Anfang August 2025 eingereicht. Geplant ist an ruhiger Lage im Einfamilienhausquartier ein Ersatzneubau mit zehn Wohnungen (1 5½-, 5 4½-, 2 3½- und 2 2½-Zimmer-Wohnungen) sowie einer Tiefgarage mit sechs Einstellplätzen. Kurze Wege in die Schule und zum öffentlichen Verkehr sind weitere Pluspunkte. Der Neubau zeichnet sich unter anderem aus durch die Kombination von Massivbau-

weise im Innern und einer Fassade mit hinterlüfteten Holzelementen. Auch bei diesem kleineren Bauprojekt kommen die hohen Standards der GEWO BAG zum Einsatz: gehobener Innenausbau, Erdsondenheizung, Photovoltaik-Anlage, gepflegter Aussenbereich mit Gemeinschafts-Pergola, Mietergärten und ein hochwertiger Spielplatz. Vorgesehener Baubeginn: 3. Quartal 2026, Bauvollendung und Bezug: Anfang 2. Quartal 2028.

Siedlung Bonstetten-Wettswil (Am Bodenfeldbach)

Bonstetten sagt Ja zum Gestaltungsplan

An der Gemeindeversammlung vom 2. September 2025 wurde der Gestaltungsplan von den 346 Stimmberechtigten mit grosser Zustimmung angenommen. Dieses klare Resultat unterstreicht die breite Unterstützung für das Projekt. Das Baugesuch kann nun im Detail erarbeitet und 2026 eingereicht werden.

Mitten im Dorf wird nun auf 5000 m² ein zukunftsweisendes Projekt mit 55 altersdurchmischten Wohnungen, einer Pflegewohngruppe mit 20 Betten und dem kommunalen Spitexstützpunkt realisiert. Ebenfalls geplant sind ein zentraler Platz mit Linde und Brunnen sowie die Renaturierung des Bodenfeldbachs auf 90 m.

Siedlung Albisrieden (Langgrütweg 21)

Bezug im Oktober 2025

Am Langgrütweg 21 entstehen 24 neue Wohnungen. Wie alle Neubauten der GEWO BAG verfügt das Gebäude über hochwertige Innenausbauten und eine zeitgemässe Haustechnik. Helle Wohnräume, durchdachte, offene Grundrisse, schöne Bodenbeläge und moderne Küchen und Bäder mit Waschmaschine und Tumbler sorgen für einen hohen Wohnkomfort.

Der Innenausbau befindet sich derzeit in der Endphase, sodass dem geplanten Bezug am 1. Oktober 2025 nichts im Wege steht.



Begehrte neue Genossenschaftswohnungen am Langgrütweg 21

Siedlung Albisrieden (Fellenbergstrasse 290/292)

Fertigstellung im Frühling 2026



An der Fellenbergstrasse 290/292 in Albisrieden entstehen 16 neue Wohnungen. Mittlerweile sind die Fenster montiert, das Dach abgedichtet und der Innenausbau in vollem Gang. Der Neubau zeichnet sich vor allem durch die Dachflächen aus, die einerseits der Energiegewinnung und andererseits als Dachgärten mit Aussicht dienen werden. Wenn es so rasant weitergeht, sollte der Mieterbezug im 1. Quartal 2026 möglich sein.

Blick auf die vielseitig nutzbaren Dachflächen

Siedlung Küsnacht

Baubewilligung erteilt für 24 Wohnungen

Die Erteilung der Baubewilligung hat sich – wie bei anspruchsvollen Projekten oft der Fall – etwas verzögert. Gemeinsam mit den Behörden haben wir intensiv und konstruktiv an Lösungen gearbeitet. In einer sehr offenen und lösungsorientierten Aussprache mit dem Bauvorstand konnte nun der endgültige Durchbruch erzielt werden. Besonders erfreulich: Gegen das Projekt wurden keine Rekurse eingereicht, und die Baubewilligung auf Basis unseres ursprünglichen Gesuchs – inklusive des zusätzlichen Geschosses und des damit verbundenen Baus von 24 Genossenschaftswohnungen – wurde offiziell erteilt.



Zusätzlich dürfen wir von der Gemeinde ein kleines Grundstück zur Arrondierung erwerben – eine echte Win-win-Situation für beide Seiten. Die Gemeinde unterstützt unser gemeinsames Anliegen, in Küsnacht mehr genossenschaftlichen Wohnraum zu schaffen, als

wichtigen Beitrag zu einer guten sozialen Durchmischung und einem lebendigen Zusammenleben. Derzeit laufen die Ausschreibungen, der Baubeginn ist für das 1. Quartal 2026 geplant, der Bezug der Wohnungen auf Anfang 2028.

Siedlung Urdorf

Gestaltungsplan durch Kanton genehmigt



Visualisierung der neuen Siedlung

Die aus den 1960er-Jahren stammende Überbauung wird etappenweise durch 197 moderne Neubauwohnungen ersetzt werden. Der für das Projekt nötige Gestaltungsplan wurde im November 2024 mit nur einer Gegenstimme von der Gemeindeversammlung Urdorf

angenommen. Im Juni erfolgte nun die wichtige Genehmigung der kantonalen Behörden. Die nächsten Meilensteine für die 1. Bauetappe sind: Einreichung Baugesuch im 2. Quartal 2026, geplanter Baubeginn im 3. Quartal 2027, Bezug im Jahr 2029.

Einlagekasse – ein wichtiger Finanzierungspfeiler

Seit der Gründung der GEWOBAG im Jahr 1943 ist die Einlagekasse als fester Bestandteil unserer Genossenschaft in den Statuten (Art. 11) verankert. Sie hat sich über all die Jahre als wertvolle Stütze zur Finanzierung unserer Projekte bewährt: Sie stärkt unsere Eigenmittel, reduziert die Abhängigkeit von Fremdkapital und ermöglicht eine sichere, zinstragende Anlageform für unsere Mitglieder. So leistet die Einlagekasse einen wichtigen Beitrag dazu, langfristig faire und tragbare Mieten zu sichern.



Vielen neuen, aber auch langjährigen Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftlern ist die Einlagekasse noch wenig bekannt. Hier haben wir deshalb nochmals die wichtigsten Fakten zusammengefasst:

1. Stärkung der Eigenmittelbasis

Freiwillige Einlagen erhöhen die Eigenmittel und verbessern die finanzielle Stabilität der Genossenschaft – insbesondere zur Finanzierung von Sanierungen und Neubauten.

2. Marktgerechte Konditionen

Zur Vermeidung geldwerter Vorteile (insbesondere verdeckter Gewinnausschüttungen) werden die Einlagen zu marktüblichen, moderaten Zinssätzen verzinst: Referenzzinssatz plus 0,25 %. Für die Genossenschaftler handelt es sich dabei um eine sichere, risikofreie Anlageform.

3. Förderung der Mitgliederbindung

Mitglieder, die Einlagen tätigen, identifizieren sich stärker mit der Genossenschaft und unterstützen deren Weiterentwicklung aktiv.

4. Freiwilligkeit und Gleichbehandlung

Die Teilnahme ist freiwillig und steht allen Mitgliedern offen. Es handelt sich um ein faires und transparentes Instrument ohne Privilegien für einzelne.

Kurz notiert



Neuer Hauswart Roger Morage



Seit dem 1. Juni 2025 sorgt Roger Morage als neuer Hauswart mit viel Einsatz für den Unterhalt unserer Liegenschaften. Wir freuen uns auf eine langjährige Zusammenarbeit.

Jubilierende

Jubiläen sind eine nachhaltige Form der gegenseitigen Wertschätzung. Wir gratulieren ganz herzlich!

10 Jahre

Roberto Hausegger

Verwaltung

Marianne Bruggisser

Verwaltung

15 Jahre

Nadia Bascio-Ehrenbold

Verwaltung

Mario Boldini

Hauswart

Carlos Kull

Gärtnerteam

Diana Ribeiro

Reinigungsteam

Pensionierungen

Mit einem herzlichen Dankeschön verabschieden wir zwei langjährige Mitarbeitende in den wohlverdienten Ruhestand. Für den neuen Lebensabschnitt wünschen wir alles Gute.

Martin Leeb

(Pensionierung am 15. August 2025)

Paul Kunz

(Pensionierung am 1. Januar 2026)

Impressum

Ausgabe: September 2025

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

