

Editorial

Liebe Genossenschafterinnen
und liebe Genossenschaffer

Nach insgesamt zehn Jahren GEWOBAG verabschiedet sich Ralph Benz am 31. Dezember 2008 in den vorzeitigen Ruhestand. Gerne blicke ich auf unsere langjährige und vertrauensvolle Zusammenarbeit zurück.

Seine Amtszeit fiel zusammen mit der vom Vorstand beschlossenen Neuausrichtung, welche er immer voll mitgetragen und optimal umgesetzt hat. Als gelernter Bauzeichner/Bauführer hat er alle Projektpläne hervorragend analysiert, Verbesserungsvorschläge eingebracht und den Vorstand fachkundig beraten. Dank seiner Umsicht und Organisation verliefen die vielen Umbauten, Rückbauten und Neubauten mit den damit verbundenen Umsiedlungen reibungslos.

Auch die in den letzten Monaten in Angriff genommene betriebliche Neuorganisation mit professionellen Immobilienbewirtschaftern und mit dem Aufbau der drei Regiebetriebe (Maler, Reinigung, Garten) hat er auf guten Weg gebracht.

Das eigentliche Meisterstück von Ralph Benz liegt jedoch insbesondere darin, dass er die Finanzen der GEWOBAG, trotz massiver Bautätigkeit, im Gleichgewicht halten konnte.

Damit hinterlässt er seinem Nachfolger Lorenz Meng eine gesunde und nachhaltig aufgestellte Baugenossenschaft. Das weinende Auge, mit dem ich Ralph Benz ziehen lasse, wird von einem lachenden Auge begleitet, das der Zusammenarbeit mit Lorenz Meng entgegenseht. Als langjähriger Stellvertreter von Ralph Benz wird er die organisatorische und strategische Neuausrichtung weiter vorantreiben.

Zum Schluss bleibt auch mir nur noch, mich bei Ralph Benz nochmals ganz herzlich für sein Engagement für die GEWOBAG zu bedanken und ihm für seinen neuen Lebensabschnitt alles Gute zu wünschen.

Fredy Schär, Präsident



Geschäftsleiter Ralph Benz und sein designierter Nachfolger Lorenz Meng sind im Bild.

Ralph Benz sagt Dankeschön und auf Wiedersehen.

Ende Jahr werde ich mich in den vorzeitigen Ruhestand verabschieden und auf eine spannende Zeit mit vielen interessanten Projekten zurückblicken.

Die letzten Wochen und Monate sind die «gefühl» kürzesten in meiner ganzen Amtszeit. Als ich vor siebeneinhalb Jahren die Geschäftsleitung übernehmen durfte, waren viele Siedlungen der GEWOBAG am Ende ihres Lebenszyklus angelangt. Mit Fredy Schär und dem Vorstandsteam haben wir damals die Zeichen der Zeit erkannt und die Weichen auf Modernisierung gestellt.

Heute würde man ein solches Konzept mit eingängigen Slogans wie «Yes, we can» unterlegen. Damals ging es um eine wichtige Massnahme zur Zukunftssicherung der GEWOBAG. Genossenschaften, welche die Zeichen der Zeit nicht erkannt hatten, mussten viel Lehrgeld bezahlen oder wurden durch grössere geschluckt.

Projekte wie die Rück- und Neubauten in Effretikon, Uster, Schlieren, Altstetten oder aktuell in Albisrieden und Seebach haben anfangs viel Überzeugungskraft gebraucht, inzwischen jedoch die Bewohnerinnen und Bewohner überzeugt. Aber nicht nur Bauprojekte haben wir in dieser Zeit auf den Weg gebracht, auch das Informationsblatt «aktuell», die ISO-Zertifizierung, neue Statuten und die neue Betriebsorganisation – um nur die Wichtigsten zu nennen – durfte ich federführend begleiten.

Die GEWOBAG ist heute grundsolide finanziert und durch die modernen Strukturen und langfristigen strategischen Planungen bestens auf dem Markt aufgestellt. Deshalb sehe ich mit Freude und durchaus auch mit Stolz auf diese intensiven und lehrreichen Jahre zurück. Nun ist die Zeit gekommen, einer jüngeren Generation Platz zu machen.

Stabübergabe an Lorenz Meng

Meinen Nachfolger brauche ich nicht gross vorzustellen: Lorenz Meng ist seit vielen Jahren mein Stellvertreter und verfügt damit über beste Voraussetzungen für diese Funktion. Ich freue mich, den Führungsstab Ende Jahr an einen kompetenten Fachmann und meinen langjährigen Weggefährten weitergeben zu können. Ihm wünsche ich viel Erfolg, Glück und Erfüllung bei dieser schönen, aber auch fordernden Aufgabe.

Ein grosses Dankeschön

Jetzt bleibt vor allem noch eines. Allen bei der GEWO BAG, vom Vorstand bis zum Lehrling, sowie allen Geschäftspartnern von Herzen zu danken. Die langjährigen Kontakte zeugen von gegenseitigem Respekt und Wertschätzung. Und natürlich möchte ich an dieser Stelle symbolisch den Genossenschafterinnen und Genossenschaftern die Hand zum Abschied reichen und mich für viele spannende Begegnungen bedanken. Ralph Benz

Neue Ansprechpartner für die Siedlungen

Das an der letzten Generalversammlung vorgestellte neue Organigramm konnte inzwischen mehrheitlich umgesetzt werden. Die Neuordnung und Neubesetzung der Stellen hat auch veränderte Zuständigkeiten zur Folge. Die GEWO BAG-Siedlungen sind je einem der beiden ausgebildeten Immobilienbewirtschafter (mit gegenseitiger Stellvertretung) zugeteilt, welcher zusätzlich durch eine Assistentin unterstützt wird. Die Zuständigkeiten im Einzelnen:

Siedlungen Albisrieden; Altstetten-Grünau, Malojaweg, Feldblumenstrasse; Urdorf	Siedlungen Schlieren; Höngg-Frankental, Riedhof; Seebach; Schwamendingen; Uster; Effretikon; Küsnacht; Rheinau
Urs Baumgartner Tel. 044 406 82 39 baumgartner@gewobag.ch	René Nussbaumer Tel. 044 406 82 34 nussbaumer@gewobag.ch
Assistentin Nelly Braunschweiler Tel. 044 406 82 24 braunschweiler@gewobag.ch	Assistentin Brigitte Giorgianni Tel. 044 406 82 25 giorgianni@gewobag.ch

Unveränderte Mietzinsen und Nebenkosten per 1. April 2009

Seit diesem Jahr sind bekanntlich nicht mehr die Zinssätze der variablen Hypotheken der Kantonalbanken für die Mietpreisgestaltung massgebend. Neu wird für die Berechnung der vom Bundesamt für Wohnungswesen ermittelte Referenzsatz herangezogen. Der Gebäudeversicherungswert ist bei allen Wohnungen von gemeinnützigen Bauträgern relevant, die dem Rechnungsreglement der Stadt Zürich unterstehen, somit also auch für die GEWO BAG. Dieser Index blieb zwischen 2000 und 2007 unverändert bei 900 Punkten und wurde anfangs 2008 auf 970 erhöht. Die Gebäudeversicherung des Kantons Zürich hat auf den 1. Januar 2009 einen nochmaligen Aufschlag auf 1025 Punkte angekündigt. Konkret müssen wir nun in die Erneuerungsfonds der Siedlungen zusätzliche Mittel einschiessen, da das Gesetz zwingend vorschreibt, dass jährlich ein Prozent des Gebäudeversicherungswertes in den Fonds einbezahlt werden muss. Trotz dieser Mehrkosten verzichten wir vorläufig auf eine entsprechende Erhöhung der Mietzinsen, da sich die aktuelle Zinssituation durch die Leitzinssenkungen entspannt hat und auch eine baldige Senkung des Referenzsatzes nicht ausgeschlossen ist. Wir werden die Entwicklung des Marktes jedoch sorgfältig beobachten und zu gegebener Zeit auf den Entscheid zurückkommen.

Gleichzeitig hat die Cablecom per 1. Januar 2009 eine Erhöhung ihrer Anschlussgebühren angekündigt. Die Weiterverrechnung dieser höheren Nebenkosten nehmen wir zu einem späteren Zeitpunkt vor, da sich der Betrag nur im Rahmen von Franken 2 pro Monat/Wohnung bewegt und der administrative Aufwand unverhältnismässig wäre.



Funktional und modisch

Kleider machen Leute. Bei Arbeitskleidern liegt der Fokus klar auf der Funktionalität, was aber ein modisches Erscheinungsbild keineswegs ausschliesst. Dies beweisen die neuen Sommer- und Winterausrüstungen unserer Hauswarte, Gärtner, Reiniger und Maler.

Nach eingehender Prüfung verschiedenster Angebote sind die T-Shirts, Pullover, Gilets, Hosen und Jacken nun im harten Tageseinsatz. Bereits wurden die Tenüs von unseren Handwerkern für ihre Funktionalität und den Tragekomfort gelobt.

Das neue Erscheinungsbild sorgt zudem für einen einheitlichen Auftritt, der unsere Qualitätsansprüche nach aussen transportiert und die Handwerker klarer als GEWO BAG-Mitarbeitende identifiziert.

Aufrichtefest an der Langgrütstrasse



Die Zeit läuft und die Baufortschritte in unseren diversen, parallel betriebenen Baustellen sind offensichtlich – so auch in Albisrieden bei unserer Überbauung mit 23 Alterswohnungen und einer grossen Unterniveaugarage. Am 27. November 2008 feierten wir an der Langgrütstrasse das Aufrichtefest. Die Wohnungen werden somit im Spätherbst 2009 bezogen.

GEWO BAG

Herausgeber und Redaktion: Ralph Benz, Geschäftsleiter
GEWO BAG, Langgrütstrasse 140, 8047 Zürich
Telefon 044 406 82 20, Fax 044 406 82 21
E-Mail: verwaltung@gewobag.ch, www.gewobag.ch