

aktuell

Wichtige Informationen über Ihre Wohn- und Baugenossenschaft



GEWOBAG

Qualität von A bis Z – Neubautensiedlung Schwamendingen

Hart erarbeitete Mietzinssenkungen für Schwamendingen und Höngg-Riedhof

Das Thema Pandemie ist allgegenwärtig. Das Corona-Virus bringt uns auseinander und gleichzeitig näher zusammen. Der solidarische Zusammenhalt in unseren Siedlungen ist beeindruckend, und wir ermuntern alle unsere Genosschafterinnen und Genosschafter, sich auch weiterhin so engagiert einzubringen, um diese Ausnahmesituation gemeinsam zu meistern.

Gerade in Zeiten wie diesen ist es wichtig, über Positives zu berichten. Dazu gehören unsere beiden erfolgreich abgeschlossenen Bauprojekte in Schwamendingen und Höngg-Riedhof. Sie bieten Wohnkomfort im Eigentumswohnungsstandard und sind termingerecht fertiggestellt worden. Inzwischen liegen die definitiven Baukos-

tenabrechnungen vor. Bei beiden Grossprojekten ist es uns gelungen, die realistischen Kostenvoranschläge zu unterschreiben, ohne Kompromisse bei der Qualität

«Grosse Bauprojekte zu realisieren, ist immer ein Kampf. Ein Kampf um Bewilligungen, Kosten, Qualität und Termine.»

einzugehen. Das Erfolgsgeheimnis ist gar keines – es steckt einfach enorm viel Arbeit des Vorstandes und der Geschäftsleitung dahinter. Da wir bewusst nicht mit General- und Totalunternehmern zusammenarbeiten, haben wir von A bis Z

die Kontrolle über Planung, Submission und Vergabe bis hin zur Schlussrechnung – und damit über die effektiven Kosten. Generalunternehmen garantieren zwar Termine und ein Kostendach, versuchen aber durch günstige Submissionäre oder beim Material Kosten einzusparen – ohne diese Margen bei Abschlüssen unter Budget an die Bauherren weiterzugeben.

Qualität entscheidet

Der qualitative Unterschied beginnt bei den sorgfältigen Projektvorarbeiten und der Vergabe der Aufträge. So kommen nur regionale Partner in Frage, die einem GAV unterstehen, die Arbeitssicherheit ernst nehmen, Lernende ausbilden und durchgehend mit Qualität überzeugen. Auch durch die langjährige Zusammenarbeit mit verlässlichen Baupartnern

EDITORIAL

Liebe Genossenschafterinnen,
liebe Genossenschafter

Wir erleben derzeit eine Welt im Ausnahmezustand. Die Erde scheint stillzustehen, dafür kreist ein Virus um unseren Planeten.

Im letzten Editorial habe ich von der Überwindung des Egoismus geschrieben und von der Notwendigkeit von freiwilligem Engagement. Nun erlebe ich genau diese wunderbare Solidarität innerhalb unserer Genossenschaft. In Eigeninitiative werden für ältere Nachbarn Einkäufe organisiert, und man schaut zueinander. Das ist berührend und zeigt mir, dass der genossenschaftliche Geist in der GEWOBAG lebt und gedeiht. DANKE!!!

Danke sage ich auch allen, welche die vielen Bauprojekte der letzten Jahre mitgetragen haben. Es ist immer wieder eine schöne Erfahrung, zu erleben, wie alle im Vorstand und in der Geschäftsleitung am gleichen Strick ziehen.

Eine solche Leidenschaft offenbart sich auch in den Konzerten, bei denen Genossenschafter für Genossenschafter musikalische Höchstleistungen erbringen. In bester Erinnerung bleiben mir die beiden herrlichen Konzerte unseres Chores mit dem Orchester «Camerata Cantabile» vor über 1000 begeisterten Zuhörerinnen und Zuhörern in der grossen reformierten Kirche Albisrieden.

Der Quartierbeck hat sich als Quartierladen etabliert – das beweisen die jährlich über 600 000 Kunden. Die Aufbauphase ist nun abgeschlossen und die Zeit reif, um ein neues Kapitel aufzuschlagen. Die jetzt gefundene Pachtlösung mit dem ebenfalls genossenschaftlich organisierten Albis Beck ist ein echter Glücksfall. Ich bin überzeugt, dass sich der Quartierbeck in dieser Konstellation prächtig weiterentwickeln wird. An dieser Stelle geht auch noch meine grosse Wertschätzung an die fleissigen Quartierbeck-Mitarbeitenden an der Ladentheken-«Virusfront».

Ich freue mich auf viele persönliche Begegnungen, sobald das wieder möglich ist. Tragen Sie sich und anderen Sorge.

Ihr Fredy Schär, Präsident

erreichen wir die angestrebte hohe Effizienz. Unser Projektleiter tauscht sich täglich aus mit Architekten und Fachplanern. Diese enge Baubegleitung und die regelmässigen Kontrollen auf den Baustellen erfordern viel Manpower. Bereits im Vorfeld eines Bauprojektes leisten Vorstände und Geschäftsleitung Grossartiges, um die Weichen richtig zu stellen. In unzähligen Kommissionssitzungen wird um das beste Projekt gerungen, oftmals braucht es auch kurzfristige Entscheide während des Baufortschrittes. Ein guter Bau beginnt mit einem strategischen Konzept, dann kommt die Auswahl der besten Architekten und Fachplaner sowie des passenden Bauprojektes. Es folgen unzählige Verhandlungsmarathons mit Baubehörden und die Lobbyarbeit, bevor überhaupt der erste Stein bewegt wird. Bis eine Baubewilligung definitiv erteilt ist, wird über jedes Detail diskutiert, und unzählige Male wird nachgebessert, um Auflagen zu erfüllen oder um Rekurse abzuweisen. Das braucht viel Ausdauer, Geduld und Nerven.



Wie neu – sanierte Siedlung in Höngg-Riedhof

Deutlich reduzierte Mietkosten

Nach getaner Arbeit ist es erfüllend, die zufriedenen Mieterinnen und Mieter zu sehen, die mit Freude in die hochwertig gebauten oder sanierten Genossenschaftswohnungen einziehen. Wenn dann noch eine Bauabrechnung unter Budget vorliegt, haben wir alles richtig gemacht. Sowohl in Schwamendingen wie auch in Höngg-Riedhof haben wir die Mietkosten abschliessend berechnen können. Die erzielten Einsparungen geben wir gerne weiter, und somit kommen die Mieter in den Genuss von – gegenüber den geschätzten Mietkosten – deutlich nach unten korrigierten Mietzinsen. Mit einem durchschnittlichen jährlichen Quadratmeterpreis von 188 Franken liegen wir in den untersten 20 % der quartierüblichen

Mietpreise und leisten einen wichtigen Beitrag für faire Mieten.

Quartierübliche Quadratmeterpreise für Mietwohnungen

Zürich Kreis 10

2019 Q3 für Quantile	10%	30%	50%	70%	90%
Miete in CHF/m ² /Jahr	210	245	302	380	575

Zürich Kreis 12

2019 Q3 für Quantile	10%	30%	50%	70%	90%
Miete in CHF/m ² /Jahr	175	214	270	346	521

Erklärung: Das 50%-Quantil entspricht dem Quartierdurchschnitt

Quelle: Wüest Partner

Dass sich die Quadratmeterpreise der Neubauwohnungen in Schwamendingen und den sanierten Wohnungen im Riedhof nicht deutlicher unterscheiden, liegt daran, dass wir in Höngg noch die hohen Baurechtszinsen der Stadt berücksichtigen müssen.



Neuer Brunnen im Riedhof

Zwei in einem: 76. und 77. ordentliche Generalversammlung am 3. Juni 2021

Niemand kann derzeit voraussagen, wann die Normalität zurückkehrt. Wir brauchen jedoch Planungssicherheit, und vor allem stehen wir in der Pflicht, die Gesundheit unserer Genossenschafterinnen und Genossenschafter zu schützen. Wie bereits mit dem Schreiben vom 8. April 2020 kommuniziert, legen wir die 76. und die 77. ordentliche Generalversammlung auf einen Termin zusammen. Dieses Vorgehen ist von unserem Verband Wohnbaugenossenschaften Schweiz empfohlen und wird vom Gesetzgeber ermöglicht.

Notieren Sie sich bitte den 3. Juni 2021 in Ihrer Agenda.



GEWOBAG QUARTIERBECK

Weichenstellung für den Quartierbeck

Der Quartierbeck ist für viele Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler ein wichtiger Genuss- und Begegnungsort geworden. Bereits bei seiner Gründung gab es strategische Überlegungen, den Betrieb zum passenden Zeitpunkt in die Selbstständigkeit zu führen. Im letzten Jahresbericht haben wir Visionen für die Weiterentwicklung des Quartierbecks aufgezeigt und auch an der Generalversammlung Fragen dazu beantwortet.

Klar ist auch, dass das veränderte Konsumverhalten hin zu den Grossverteilern, mit den oftmals im Ausland hergestellten Fertig- oder Halbfertigfabrikaten, eine gewisse Betriebsgrösse voraussetzt, um längerfristig mit einem hausgemachten Qualitätsangebot bestehen zu können. Solche Umsätze sind aus eigener Kraft schwierig zu erreichen.



Win-win-Situation für beide Partner

Die jetzt gefundene Lösung übertrifft alle Erwartungen. Mit dem Albis Beck aus Mettmenstetten erhalten wir eine starke,

genossenschaftlich organisierte Pächterin, die unsere Philosophie von Frische, Qualität und Regionalität teilt. Der 1898 gegründete Albis Beck beliefert die Volg-Dorfläden im Knonaueramt und betreibt ein Bäckerei-Café in Ottenbach. Mit den Quartierbeck-Filialen kann er nun in die Stadt Zürich expandieren und somit seine Marktstellung und Produktion weiter ausbauen. Zudem profitiert er von einer fairen, umsatzabhängigen Miete.

«Mit dem genossenschaftlich organisierten Albis Beck haben wir die perfekte Pächterin für den Quartierbeck gefunden.»

Genossenschaft Landi Albis

Die Traditionsbäckerei Albis Beck gehört zur landwirtschaftlichen Genossenschaft Landi Albis. Deren Wurzeln reichen bis ins Jahr 1861 zurück. Bedrängte Bauern gründeten damals den Landwirtschaftlichen Verein Mettmenstetten als Selbsthilfeunternehmen, mit dem Ziel, die wirtschaftlichen Verhältnisse der Mitglieder zu fördern. In den zurückliegenden 150 Jahren entstand die heutige Landi Albis durch

verschiedene Fusionen und Übernahmen. Die Landi Albis betreibt unter anderem 11 Volg-Filialen und ist im Besitz von rund 220 meist bäuerlichen Mitgliedern aus der Region.

Produkte aus der Region

Beide Bäckereien sind stolz auf die Regionalität ihrer Produkte. Gerade in dieser schwierigen Zeit wird den Menschen schmerzhaft bewusst, wie abhängig wir vom Ausland geworden sind und was passieren kann, wenn Lieferketten unterbrochen sind. Wir brauchen unsere Bauern – auch damit Grundnahrungsmittel wie das tägliche Brot vor Ort mit lokalem Mehl produziert werden können. Der Albis Beck geht mit gutem Beispiel voran. Gegründet von den drei landwirtschaftlichen Genossenschaften Rifferswil, Knonau und Maschwanden, betreibt er eigene Getreidesammelstellen in Mettmenstetten und Birmensdorf, bei denen regionale Bauern ihren Weizen abliefern, dessen «Albis-Mehl» von den Albis-Bäckern zu hochwertigen und beliebten Produkten verarbeitet wird. Auch die schmackhafte «Di fair Milch Säuliamt» wird bald im Quartierbeck-Sortiment zu finden sein, hochwertige Milch, die von 23 Bauern im Knonaueramt gemolken und in den Volg-Läden der Landi Albis verkauft wird.

Betriebsübernahme

per 1. August 2020

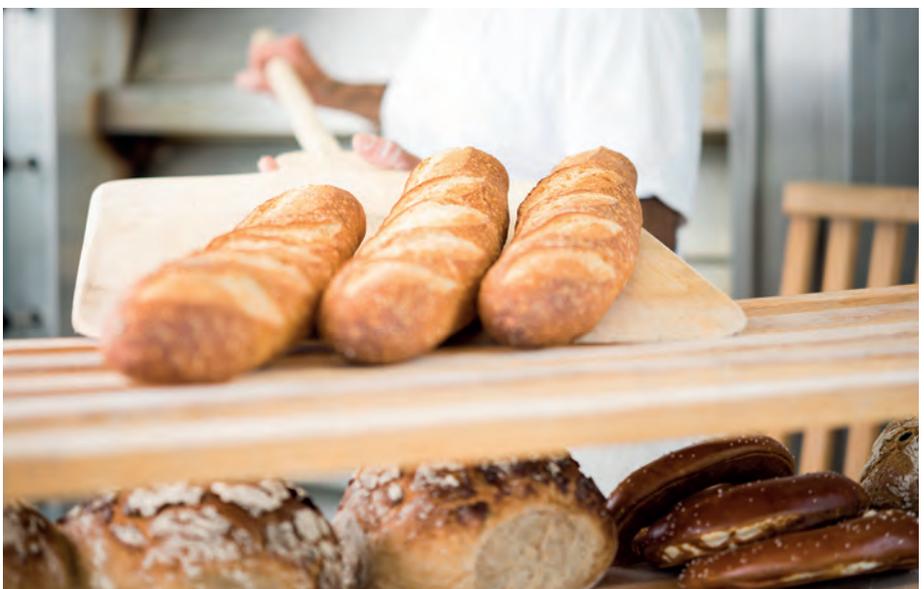
Mit der Betriebsübernahme am symbolträchtigen Nationalfeiertag 1. August 2020 kommt eine Menge Know-how und Manpower unter einem Dach zusammen. Der Albis Beck übernimmt als Pächterin die beiden Quartierbeck-Filialen in Zürich Albisrieden und Höngg-Frankental mit den gesamten Einrichtungen. Für die Filiale in Schwamendingen suchen wir eine andere Lösung, da diese nicht mehr der künftigen strategischen und geografischen Ausrichtung entspricht und von der Vermieterin Sunnige Hof nicht die erhoffte Unterstützung erfolgt ist.

Name Quartierbeck bleibt

Nicht nur der etablierte Name Quartierbeck bleibt erhalten, sondern auch das Gros der Belegschaft. Die Quartierbeck-Filialen in den Räumlichkeiten der

«Der Quartierbeck ist und bleibt der Treffpunkt für Genossenschafterinnen und Genossenschafter.»

GEWOBAG sind und bleiben die Begegnungs- und Einkaufsorte für unsere Genossenschafterinnen und Genossenschafter. Sie werden von denselben Mitarbeitenden mit einem freundlichen Lächeln begrüsst, einzig das Sortiment und die Verpackungen werden punktuell angepasst oder ergänzt. Wir befinden uns derzeit in der Umsetzung des Vertragsabschlusses und stimmen mit dem Albis Beck die vielen Details des Pachtvertrages ab.

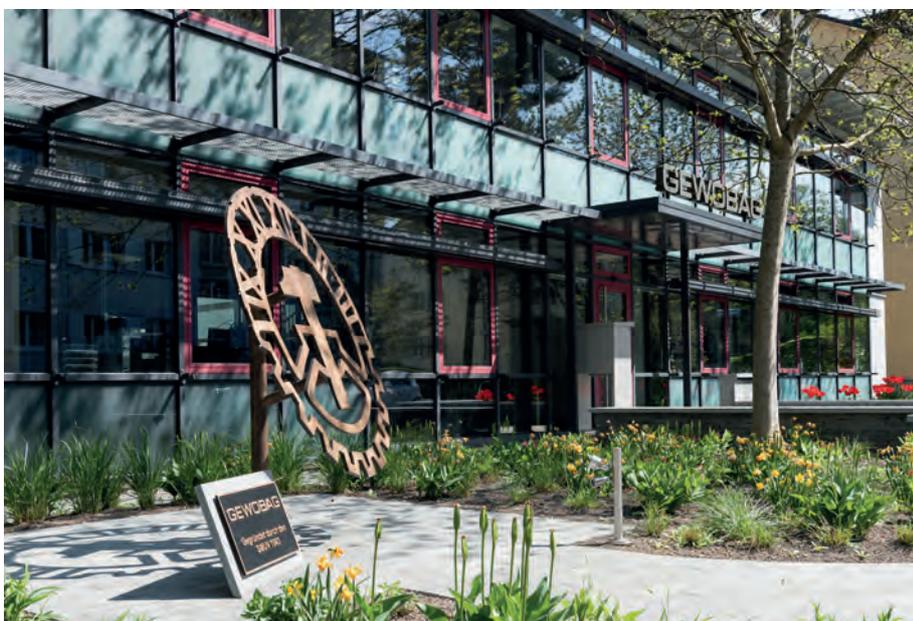


Das tägliche Brot frisch aus der Backstube

Gemeinnützige Stiftung der GEWOBAG hilft

Die Krankheit Covid-19 bedroht nicht nur unsere Gesundheit, sondern durch den Lockdown auch das ganze Wirtschaftssystem. Unser Staat leistet derzeit sehr viel, um den von der Krise betroffenen Unternehmen und den Arbeitnehmenden unbürokratisch und schnell zu helfen. Bei Härtefällen hilft die gemeinnützige Stiftung der GEWOBAG. Dort, wo Genossenschafterinnen und Genossenschafter in eine nicht selbst verschuldete Notlage

geraten und alle sonstigen Möglichkeiten ausgeschöpft sind, bietet unsere gemeinnützige Stiftung Hilfe an. Beim Nachweis einer echten persönlichen Notlage und unter Offenlegung der finanziellen Verhältnisse überprüfen wir jede Anfrage diskret und gewissenhaft. Wenden Sie sich mit Ihrem Antrag in diesem Fall direkt an den Geschäftsleiter Daniel Muff.



Für Sie da – Geschäftsstelle GEWOBAG

Neue Verzinsungsrichtlinien Einlagekasse

Aufgrund der jüngsten Mietzinssenkung infolge des tieferen Referenzzinssatzes haben wir die Verzinsungspolitik des Einlagekapitals grundsätzlich überdacht. Damit sich die Mietzinseinnahmen und Zinsaufwendungen synchron entwickeln resp. die Kostenstruktur gleich bleibt, gibt es eine naheliegende Lösung: Wir koppeln die Zinssätze aneinander. Konkret bedeutet dies, dass die Verzinsung auf dem Einlagekapital immer einen Viertelpunkt höher liegt als der Referenzzinssatz, der aktuell bei 1,25 % festgelegt wurde – wobei wir aufgrund der Marktsituation mit Negativzinsen bei den Banken die Obergrenze bei 750 000 Schweizer Franken belassen.

Neu gilt ab dem 1. August 2020

– CHF 0 bis CHF 750 000.00	1,50 %
– über CHF 750 000.00	0,00 %

Landabtausch mit der Stadt Zürich

Nach längeren Verhandlungen haben wir uns mit der Stadt Zürich auf einen Landabtausch einigen können. Die Stadt Zürich erwirbt unser Grundstück an der Rümmlingerstrasse in Zürich Seebach im Tausch gegen zwei ihrer Grundstücke in Wettswil a. A. Beide Parteien können nun an den erworbenen Standorten Arealüberbauungen realisieren.

Liegenschaftsverkauf in Wettswil a. A.

Ebenfalls in Wettswil a. A. haben wir letztes Jahr zwei ältere Mehrfamilienhäuser auf angrenzenden Parzellen mit insgesamt 10 Wohnungen erwerben können. Unsere jüngste Siedlung in einem ruhigen Wohnquartier in Wettswil a. A. ist somit auch die kleinste. Der strategische Kauf ist eine Investition in die Zukunft mit verschiedenen Optionen.



GEWOBAG

GEWOBAG
Langgrütstrasse 140
8047 Zürich
Telefon 044 406 82 20
Fax 044 406 82 21
verwaltung@gewobag.ch
www.gewobag.ch



GEWOBAG GESCHÄFTSSTELLE

Neuer Leiter Bau und Unterhalt

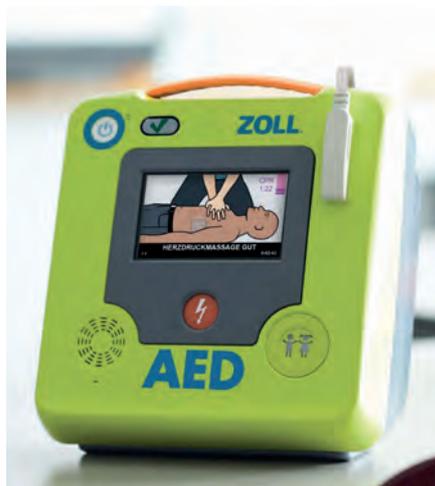
Wir freuen uns sehr, Peter Meili als neuen Leiter Bau und Unterhalt im Team begrüßen zu dürfen. Er ist gelernter Zimmermann, langjähriger Bauleiter und Bauherrenvertreter beim Schweizer Fernsehen und war in den letzten fünf Jahren als Projektleiter Bau und Unterhalt bei einer grossen Winterthurer Wohnbaugenossenschaft tätig. Er verfügt somit exakt über die fachlichen und menschlichen Qualitäten, die diese Aufgabe voraussetzt.



Peter Meili, Leiter Bau und Unterhalt

GEWOBAG

Laiendefibrillatoren – Lebensretter in den Siedlungen



AEDs helfen mit Bildern, Ansagen oder Schocks

Gegen das Corona-Virus hilft Abstand halten – bei einem Herzinfarkt trifft genau das Gegenteil zu. Hier rettet schnelle erste Hilfe oftmals Leben. Sie rufen den

Notarzt, aber wertvolle Zeit vergeht. Der Patient hat die besten Überlebenschancen, wenn umgehend mit der Herzdruckmassage (CPR) begonnen wird.

Untersuchungen haben gezeigt, dass die Überlebenschance bei einem plötzlichen Herzstillstand durch den zusätzlichen Einsatz eines sogenannten Laiendefibrillators (AED) um fast das Fünffache gesteigert werden kann. Leider ist aber nur in 2 % aller Fälle überhaupt ein solcher verfügbar.

Die GEWOBAG handelt und wird in allen Siedlungen einen Laiendefibrillator installieren. Die Installation geht einher mit der Schulung von Mitgliedern der Siedlungskommissionen und erfolgt, sobald sich die Lage normalisiert hat.

GEWOBAG KONZERTCHOR

Chorproben und Konzert auf nächstes Jahr verschoben

Das Corona-Virus hindert uns sogar am Singen. «Bleib zu Hause» und das Versammlungsverbot gelten natürlich auch für die Mitglieder unseres GEWOBAG Konzertchors Zürich. So leid es uns tut, wir haben sämtliche Proben absagen müssen. Damit kann auch das im Oktober geplante grosse Konzert im Casino Bern nicht stattfinden. Aufgeschoben ist aber nicht aufgehoben. Prognosen sind derzeit

zwar schwierig, Stand heute gehen wir jedoch davon aus, dass wir im Januar mit den Proben starten können und das Konzert am Samstag, 25. September 2021, stattfinden kann.

GEWOBAG
**KONZERT
CHOR**
ZÜRICH