

Protokoll der ordentlichen Generalversammlung 2013
Dienstag, 25. Juni 2013, 19.30

Ort: Alte Kaserne, Winterthur

Anwesende GenossenschaftlerInnen: 73 Stimmberechtigte und Bevollmächtigte

Anwesende Gäste: Giampiero Brundia, Hypothekenbörse AG; Andreas Kaspar, OTG AG; Gregor Knoblauch, Raiffeisenbank Winterthur, Silvia Schilter Gander, Solidaritätskommission GESEWO; Christian Stutz, Zürcher Kantonalbank

Entschuldigte GenossenschaftlerInnen: Ruth und Jakob Heusser, Winterthur; Margrit und René Kämpfer, Winterthur; Gabriele Schäfer Gassmann, Seuzach; Judith Schläpfer, Winterthur; Ruedi Weinmann, Winterthur

Entschuldigte Gäste: Stadtpräsident Winterthur Michael Künzle und Stadtratsmitglieder; Michael Hauser, Stadtbaumeister Winterthur; Markus Jäger, Raiffeisen Bank; Guido Gervasoni, Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger egw; Thomas Feierabend, egw; Urs Hauser, Direktor Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Brigitte Dutli, Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Christian Wittwer, Migros Bank; Martin Lassner, Solidaritätskommission GESEWO

Sitzungsleitung: Ruedi Boxler

Protokoll: Marianne Hager-Huber

Traktanden	
1. Begrüssung	Ruedi Boxler begrüsst die Anwesenden und stellt die neuen Mitarbeiterinnen der Geschäftsstelle, Maria-José Blass, Leiterin Bau sowie Carole Häberli, Administrationsmitarbeiterin, vor.
Wahl der StimmzählerInnen	Alfred Rüegg und Nico Leuenberger werden mit grosser Mehrheit als StimmzählerIn gewählt.
Genehmigung der Traktandenliste	Die Traktandenliste wird genehmigt.
2. Information über Ein- und Austritte von GenossenschaftlerInnen	Martin Geilinger informiert über die Ein- und Austritte im Jahr 2012.
Bestand 1. Januar 2012	509
Eintritte 2012	123
Austritte 2012	42
Bestand 31. Dezember 2012	590

3. **Jahresbericht des Vorstands, der Geschäftsprüfungskommission und des Solidaritätsfonds**

Vorstand: Jedes Vorstandsmitglied berichtet kurz über seine Tätigkeiten im 2012:

Eveline Heuss hat in ihrem Ressort Soziales gewirkt und sich v.a. um das Aufgleisen der Prozesse rund um den neu geschaffenen Pflichtdarlehensfonds gekümmert.

Leila Hofmann hat sich neben dem Einsatz an regulären Vorstandssitzungen und der zweitägigen Retraite vor allem in einem Ausschuss den Vorgängen in der Kanzlei-Seen gewidmet.

Medea Schnyder hat sich in ihrem ersten Vorstandsjahr ins neu geschaffene Ressort Vermietung eingearbeitet und kümmert sich dort v.a. um Prozesse. Ausserdem hat sie in der Kanzlei den Hausverein im Bereich Vermietung entlastet.

Andrea Holenstein hat sich der strategischen internen und externen Kommunikation gewidmet. Sie hat mehrere offene Sitzungen organisiert, um Grundlagen für die Anstellung der Sozialassistenten zu erarbeiten oder über die Abschaffung des Pflichtdarlehenszinses ausführlich zu informieren.

Daniel Oes berichtet aus seinem Ressort über die Bau- und Erneuerungsarbeiten an der Giesserei, der Sagi, der Grenzstrasse und des Hirschen, über die Abnahme der 2-Jahres Garantie bei der Kanzlei und den erfolgten Verkauf der Eulachstrasse. Neben der Einarbeitung von Maria-José Blass sind seine Ziele fürs 2013 die Organisation der Prozesse in seinem Ressort, die Planung der langfristigen Werterhaltung der Häuser sowie die Unterstützung der Häuser bei Unterhaltsfragen. Jürg Aebli freut sich darüber, dass die Giesserei finanziell auf Kurs ist. Er hat sich im letzten Jahr um Kapitalkosten und Liquiditätsplanung gekümmert. Nach der Steuerrevision in der GESEWO hat er den Antrag zur Abschaffung des Pflichtdarlehenszinses vorbereitet. Zudem hat er die Grundlagen erarbeitet, um die Verwaltungskosten mit einer halbjährlichen Budgetkontrolle und der Analyse des Jahresabschlusses zu optimieren und im Vorstand das Verständnis für Zahlen als Entscheidungsgrundlage erhöht. Bereits im Budget 2013 ersichtlich sind die reduzierten Unterhaltspauschalen und die Erhöhung der Einlagen in den Erneuerungsfonds.

Der Präsident Ruedi Boxler konnte im 2012 viele Feste und Jubiläen besuchen. Er freut sich speziell über das Engagement der GenossenschafterInnen beim Pflichtdarlehensfonds, der gut da steht. Im Vorstand achtet er auf effiziente Arbeit und hat darum kürzere, dafür häufigere Vorstandssitzungen eingeführt. Da das Leben der GESEWO vor allem in den Häusern stattfindet, übergibt er nun das Wort einigen Häusern.

Vom Leben an der Eichliackerstrasse berichtet Melanie Mock: Seit einem Jahr ist das Haus nun ein GESEWO-Haus. In dieser Zeit hat der Hausverein den Garten gerodet und neu gestaltet, einen Mieterwechsel bewältigt und einige Renovationen wie das Entfernen von Spannteppichen und das Abschleifen von Böden vorgenommen. Als nächstes Projekt möchte der Hausverein nun um einen neuen Velounterstand bauen.

Monika Auer berichtet über ihre mittlerweile fünf Monate im Hirschen. Aus der vertrauten bergigen Umgebung ist sie nach Diessenhofen gezogen, wurde herzlich empfangen und geniesst nun das Schwimmen im Rhein. Sie hat sich in ihrer kleinen Wohnung gut eingelebt und sich auch bereits für die Hausgemeinschaft engagiert: Sie hat einen Musikworkshop und ein Konzert organisiert und macht sich Gedanken, wie in der Hausgemeinschaft künftig mit der (Alters-)Durchmischung und mit Krankheiten umgegangen werden soll.

Für Dorothea Frey, Präsidentin des Hausvereins der Giesserei, war 2012 ein intensives Jahr, Höhepunkt war der Einzug ab Anfang 2013. Die BewohnerInnen sind sehr zufrieden. Das Haus hat eine grosse Ausstrahlung und ist ein Vorzeigeprojekt. Der Hausverein arbeitet nun intensiv an der anspruchsvollen Aufgabe, die Selbstverwaltung zu organisieren. Dies ist bei der Grösse des Hauses eine grosse Herausforderung. So ist momentan das elektronische Eigenleistungszeitbudgetsystem grosses Thema.

Leila Hofmann berichtet als Vorstandskontaktperson aus der Kanzlei. Dort haben sich im letzten Jahr die Grenzen der Selbstverwaltung gezeigt. Nachdem mehrere aktive Personen ausgezogen sind, liegt das Durchschnittsalter bei über 80 Jahren und die BewohnerInnen mussten entlastet werden. Ein Ausschuss des Vorstands kümmert sich nun um einige Teile der Hausverwaltung und prüft Varianten, wie die Kanzlei-Seen künftig ausgerichtet werden kann. Ziel ist, dass die Kanzlei-Seen im ersten Quartal 2014 wieder voll vermietet ist.

Geschäftsprüfungskommission (GPK): Andi Ribbe berichtet, dass die GPK bei der jetzigen Grösse der Genossenschaft unterbesetzt ist und plädiert für neue GPK-Mitglieder, vorzugsweise BewohnerInnen von GESEWO-Häusern. Die GPK hat sich im letzten Jahr vor allem mit der Situation rund um das Restaurant Hirschen, mit der Integration und dem Baufortschritt der Giesserei und mit dem Prozess rund um die Erneuerung der Sagi Hegi gekümmert. Die GPK hatte Kontakt mit einzelnen BewohnerInnen vor allem aus der Sagi, der Giesserei sowie der Kanzlei. Die Probleme in der Kanzlei-Seen haben sich abgezeichnet, das Projekt zur möglichen Neuausrichtung der Kanzlei stimmt ihn zuversichtlich. Die GPK empfiehlt beim möglichen neuen Projekt Busdepot ein vorsichtiges, zurückhaltendes Angehen. Sie empfiehlt weiter, die Genossenschaft nach dem Zuwachs durch die Giesserei zu konsolidieren und die Qualität aufrechterhalten. Andi Ribbe bedankt sich bei der Geschäftsstelle und beim Vorstand für die engagierte Arbeit.

Solidaritätsfonds: Eveline Heuss berichtet, dass zwei Anträge bewilligt wurden: Bei der Kanzlei-Seen wurden die Kosten für eine Mediation im Hausverein übernommen. Zudem gab es einen Zuschuss an eine Ausstellung im Mabuhay. Im 2012 wurden keine Anträge für Mietzins- - Reduktionen gestellt. Stand des Fonds per Ende 2012: rund 85'000, aktuell rund 96'000 Franken.

Berichterstattung Pflichtdarlehensfonds: Silvia Schilter, Mitglied der Solidaritätskommission, berichtet aus dem ersten Jahr des Pflichtdarlehensfonds. Die Kommission hat die Antragsprozesse definiert. So unterlaufen Antragssteller nun einen mehrstufigen Prozess: 1. Beratung auf der Geschäftsstelle und Aufzeigen von alternativen Geldquellen wie beispielsweise Eltern, 2. Liefern der Unterlagen, welche die persönliche und wirtschaftliche/finanzielle Lage aufzeigen, 3. persönliches Gespräch, 4. Prüfung 5. schriftlicher Entscheid. Im 2013 sind 7 Anträge eingetroffen. Das Fondsvermögen beläuft sich momentan auf 376'000 Franken, 159 000 sind bereits ausbezahlt und für 43'000 laufen Anträge.

Die Versammlung nimmt den Bericht der GPK, des Solidaritätsfonds sowie des Pflichtdarlehensfonds zur Kenntnis. Der Jahresbericht des Vorstands wird deutlich angenommen.

4. **Jahresrechnung 2012**

Vorstellung der Rechnung

Jürg Aepli stellt die Jahresrechnung vor. Die Zunahme des Anlagevermögens geht auf die Baukosten der Giesserei zurück. Auf der Passivseite haben sich die Hypotheken und Darlehen im gleichen Umfang erhöht. Zudem zeigen sich hier auch der Verkauf der Eulachstrasse sowie der neu gegründete Pflichtdarlehensfonds. Das Ziel für den Verwaltungskostenanteil, wenn die Giesserei voll im Betrieb ist (also ab 2014) ist 8%. Im Berichtsjahr lag der Anteil noch deutlich darüber. Die Gründe hier liegen beim Neubezug der Giesserei und bei speziellen Vorkommnissen in Häusern, die zu grossen Aufwänden geführt haben. Der Cash Flow hat sich positiv entwickelt. Jürg Aepli bittet HausvereinspräsidentInnen oder -kassierInnen, die mehr Infos zu den Verwaltungskosten möchten, sich bis zum 10. Juli 2013 bei Martin Geilinger zu melden.

Bericht der Kontrollstelle

Andreas Kaspar von der Revisionsstelle OTG verliest den Bericht der Kontrollstelle vom 24. Mai 2013. Er empfiehlt, die Jahresrechnung zu genehmigen.

Genehmigung der Jahresrechnung 2012 und Beschluss über die Gewinnverwendung

Die Jahresrechnung 2012 wird mit überwältigender Mehrheit genehmigt und der Gewinn wird dem Eigenkapital zugeschlagen.

Entlastung des Vorstandes

Dem Vorstand wird die Entlastung mit klarer Mehrheit erteilt.

5. **Vorstellung des Budgets 2013**

Jürg Aepli stellt das Budget 2013 vor. Fazit: Im Budget 2013 ist nun die Giesserei sichtbar mit $\frac{3}{4}$ eines Betriebsjahres. Die Unterhaltspauschale ist mit dem gesenkten und die Einlage in den Erneuerungsfonds mit dem höheren Satz eingesetzt. Die Verwaltungskosten sind noch nicht ganz am Ziel (9,1% budgetiert), die Leerstandskosten sind aufgrund der Schwierigkeiten in einem Haus hoch veranschlagt. Erfreulich ist, dass sich der Cash Flow sowohl absolut als auch in Prozenten erhöht. Die Versammlung nimmt das Budget 2013 zur Kenntnis.

6. **Wahlen**

Vorstand

Vor den Wahlen werden die zurücktretenden Mitglieder aus Vorstand und Geschäftsstelle verdankt:

Andrea Holenstein bedankt sich bei den zurücktretenden Vorstandsmitgliedern Jürg Aebli und Eveline Heuss für ihren Einsatz. Sie würdigt Jürgs Einsatz rund um die Finanzen der GESEWO und wünscht ihm und seiner Familie alles Gute. Eveline hat sich vor einem Jahr mit viel Elan in die Vorstandsarbeit gestürzt und zieht nun mit ihrer Familie aus Winterthur weg. Die Generalversammlung schliesst sich mit einem grossen Applaus dem Dank an.

Martin Geilinger berichtet aus Alfred Rüeggs GESEWO-Laufbahn: vom Genossenschafter über GPK-Mitglied zum Vorstandsmitglied bis schlussendlich zum Leiter Bau der Geschäftsstelle. Er würdigt Alfred als baufachliches Kompetenzzentrum und bauökologisches Gewissen der Genossenschaft. Alfred zeigte einen Rieseneinsatz mit Nacht- und Wochenendschichten, lieferte Tische kappte Lüftungsschläuche und führte viele Gruppen durch die GESEWO-Häuser. Als Urgestein ist Alfred seit der Gründung 1984 bei der GESEWO aktiv und kennt alle und jeden Ziegelstein. Alfreds Einsatz wird mit grossem Applaus verdankt.

Den beiden Projektleitern der Giesserei, Hans Suter und Jürg Altwegg, dankt Andrea für ihr Engagement. Da die Giesserei so gut auf Kurs ist, können sie nun ihren Job an den Nagel hängen. Die Generalversammlung verdankt ihre Arbeit mit einem grossen Applaus.

Ruedi Boxler würdigt Martin Geilingers 15jährigen Einsatz als Geschäftsführer der GESEWO. In dieser Zeit ist die GESEWO Haus um Haus gewachsen und Martin hat die Entwicklung mit grossem Engagement unterstützt. Die Generalversammlung bedankt sich mit einem grossen Applaus. Die übrigen Vorstandsmitglieder stehen für ein weiteres Jahr zur Verfügung.

Neu stellt sich Markus Schatzmann zur Wahl. Er stellt sich kurz vor.

Alle bisherigen Vorstandsmitglieder (Ruedi Boxler, Leila Hofmann, Medea Schnyder, Andrea Holenstein, Daniel Oes) sowie Markus Schatzmann werden einstimmig gewählt. Die Gewählten nehmen die Wahl an.

Geschäftsprüfungskommission

Die bisherigen Fritz Blocher, Stefano Terzi und Andi Ribbe stellen sich zur Wiederwahl und werden mit klarer Mehrheit wiedergewählt.

Solidaritätskommission

Die bisherigen Martin Lassner und Silvia Schilter Gander stellen sich zur Wiederwahl und werden mit klarer Mehrheit wiedergewählt.

Revisionsstelle

Die Ostschweizerische Treuhand AG OTG stellt sich wieder zur Verfügung. Die OTG wird einstimmig gewählt.

7. **Verzinsung Pflichtdarlehen**

Jürg Aebli stellt den Antrag des Vorstands, die Verzinsung der Pflichtdarlehen abzuschaffen, vor. Er begründet: Die Behörden besteuern nach einer Steuerrevision im 2011 die Pflichtdarlehen als Eigenkapital. Zinszahlungen werden als Gewinnausschüttung besteuert. Sowohl Steuer- als auch Zinskosten sind bei der GESEWO in der Kostenmiete enthalten. Verzichten die GenossenschafterInnen auf die Verzinsung der Pflichtdarlehen, können die Mietzinse um zwei bis drei Prozent gesenkt werden. Im Falle einer Beibehaltung der Verzinsung müsste die Genossenschaft sowohl Kapital- als auch Gewinnsteuer bezahlen. Bei steigenden Zinsen würden steigende Steuerkosten zu einer Mietzinserrhöhung führen. Der Vorstand empfiehlt, auf die Verzinsung zu verzichten, da diese mehr kostet als einbringt.

Aus der Versammlung werden Fragen zur Mietzinsberechnung gestellt und beantwortet. Es wird darauf hingewiesen, dass diese Änderung bei Pflichtdarlehen, die von Dritten bezahlt werden, Schwierigkeiten machen könnte. Martin Geilinger stellt fest, dass dies nur bei wenigen Einzelfällen der Fall ist und dass diese Fälle individuell behandelt werden. Die meisten Pflichtdarlehen sind

vertraglich im Mietvertrag integriert und werden von den BewohnerInnen gestellt.
Weiter werfen die Auswirkungen bei allfällig steigenden Zinsen Fragen auf. Die Abschaffung des Zinses lohne sich auch hier wegen der Steuerersparnis – nicht nur für die GESEWO, sondern auch für die MieterInnen, da diese ausbezahlte Zinsen als Einkommen versteuern müssten.
Dem Antrag wird einstimmig zugestimmt.

8. Varia

Information Sozialassistentz: Andrea Holenstein informiert über die Anstellung einer Sozialassistentz auf der Geschäftsstelle. Anlass dafür sind die Schwierigkeiten in einigen Hausgemeinschaften und die daraus resultierenden hohen Leerstände. Der Vorstand hat sich entschieden, die Geschäftsstelle mit einer Person zu verstärken, die die Hausgemeinschaften bei Bedarf in der Selbstverwaltung unterstützen kann. An zwei offenen Sitzungen wurden die Inputs von BewohnerInnen aufgenommen und eine Aufgabenbeschreibung erarbeitet. Zu den Aufgaben gehören auch die administrativen Arbeiten rund um die Soli- und Pflichtdarlehensfonds.

In der folgenden Diskussion geht es unter anderem um die Kosten dieser Anstellung und wer diese zu tragen hat. Der Vorstand stellt fest, dass sowohl Geschäftsstelle als auch Vorstand seit Jahren immer wieder bei kleineren und grösseren Konflikten und Problemen in Hausvereinen operativ tätig werden mussten und dass bei solchen Einsätzen das Know-How fehlt, wie der Hausverein am besten unterstützt werden soll. Diese Einsätze wurden dem jeweiligen Haus verrechnet, so wird es auch mit der neu angestellten Person sein. Aus der Versammlung wird die Frage gestellt, ob bei Konflikten eine externe Auftragsvergabe mit definiertem Anfang und Ende nicht zielführender und günstiger sei. Auch wird die Meinung vertreten, dass der Leerstand in der Kanzlei-Seen sich durch diese Stelle nicht lösen lässt, sondern vielmehr durch die externe Mediation und das bereits aufgegleiste Projekt. Der Vorstand ist der Meinung, dass eine Sozialassistentz auch Präventionsarbeit leisten kann und damit Konflikte resp. Probleme weniger gross werden. Einige VersammlungsteilnehmerInnen sind der Meinung, dass die Geschäftsstelle diese Frage entscheiden soll, da sie am besten wisse, welches Know-How sie braucht. Martin Geilinger weist darauf hin, dass die Information helfen soll, die Gründe für diese Neuanstellung zu verstehen und so die Stelle mitzutragen.

Vermietung von Gästezimmern und des Saals in der Giesserei:

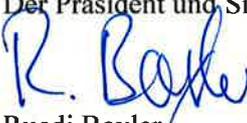
Regina Zumsteg informiert über die Vermietung der drei Gästezimmer in der Giesserei. Für GenossenschafterInnen gelten spezielle Konditionen. Dies gilt auch bei der Miete des Gemeinschaftssaals (Kontakt: saal@giesserei-gesewo.ch). Detaillierte Infos werden auf der GESEWO-Website aufgeschaltet.

Ende um 23.00 Uhr

Die Protokollführerin


Marianne Hager-Huber

Der Präsident und Sitzungsleiter


Ruedi Boxler

Beilagen: Präsenzliste, Geschäftsbericht 2012, Bericht GPK, Antrag Verzinsung Pflichtdarlehen

