

Protokoll der ordentlichen Generalversammlung 2016

Dienstag, 14. Juni 2016, 19.30, Konferenzsaal Technopark Winterthur

Anwesende Genossenschafter/innen: 136 Stimmberechtigte und Bevollmächtigte, Präsenzliste auf der Geschäftsstelle einsehbar

Anwesende Gäste: Giampero Brundia, HypothekenBörse AG; Maurus Gmünder, OTG; Christian Stutz, ZKB; Albert Griesser, ZKB; Maria Schütz; Laura Bösiger, GWG; Katja Zimmermann, GWG; Robert Merz, Raiffeisenbank Winterthur.

Entschuldigte Genossenschafter/innen: Rita und Bruno Böschenstein, Helgenstrasse 25; Daniel Oes; Jasmine Keller, Helgenstrasse; Akasha Dickel, Helgenstrasse; Markus Brunner; Heinz Graf, Kanzlei-Seen; Fritz Blocher, Giesserei.

Entschuldigte geladene Gäste: Martin Lassner, Solidaritätskommission; Andrea Herzog, Raiffeisenbank Winterthur; Guido Gervasoni, Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger egw; Philipp Brunschweiler, Vorstand GWG; Richard Fiederer, Wohnbauförderung, Amt für Wirtschaft und Arbeit Kanton Zürich; Urs Hauser, Direktor Wohnbaugenossenschaften Schweiz.

Versammlungsleitung: Ruedi Boxler.

Protokoll: Theres Breitenmoser.

Traktanden	
1. Begrüssung	Wahl der Stimmenzähler/innen, Genehmigung der Traktandenliste
	Ruedi Boxler begrüsst die Genossenschafterinnen, Genossenschafter und die Gäste und bedankt sich für das zahlreiche Erscheinen.
	Als Stimmenzählerinnen werden Irene Bärlocher und Antje Goldt mit grosser Mehrheit gewählt.
	Donat Fäh stellt den Antrag, Traktandum 8 (Kostenoptimierung und Kostentransparenz) vor dem Traktandum 2 (Schaffung des Soliplus) zu behandeln. Dieser Antrag wird von einer grossen Mehrheit unterstützt.
2. Kostenoptimierung und Kostentransparenz	
	Markus Schatzmann verweist auf den Antrag und eröffnet die Fragerunde: Ernst Oehninger: Weshalb zeigt der Mieterfranken bei der Beilage zur Einladung und dem Abdruck im Geschäftsbericht nicht die gleichen Werte? Markus Schatzmann: Bei der Erarbeitung des Betriebskostenvergleichs zwischen der Gesewo und wbg wurden von Markus Hausherr verschiedene Unstimmigkeiten in der Statistik der wbg gefunden. Ernst Oehninger: Der Finanzierungswert und der Unterhalt seien nicht gleich. Markus Hausherr: Bei der Grafik im Geschäftsbericht sind die Gesewo-Zahlen die Grundlage, im Bericht des Gesewo-Vorstandes ist eine Grafik mit wbg-Zahlen abgebildet. Roland Rusnak: Entspricht der Wert von 115% bei der Aufstellung Mieten (grüne Balken) dem Wert der Sagi?

Markus Schatzmann: Nein, dies sei ein Wert, der mit den Zahlen der wbg-Statistik ermittelt wurde.
Yvonne Lenzlinger: Wieso wurden die Gesewo-Zahlen 2015 mit der wbg-Statistik 2014 verglichen?

Markus Schatzmann: Die wbg-Statistik 2015 liegt noch nicht vor.

Yvonne Lenzlinger: Dann hätte man die Zahlen Gesewo 2014 mit der wbg-Statistik 2014 vergleichen sollen.

Beda Brühlhart: Er möchte gerne, dass die Eigenleistungen der Bewohner/innen in den Vergleich eingearbeitet werden.

Markus Schatzmann: Das bringe nichts, da diese die Unterhaltskosten, allenfalls die Nebenkosten, betreffe und diese Zahlen im Vergleich gar nicht enthalten seien.

Jules Fickler: Die Verwaltungskosten seien zu hoch, die Liegenschaften seien selbstverwaltet und deshalb müssten die Kosten tiefer sein.

Die Diskussion wird beendet und der Antrag des Vorstands "Der Auftrag der GV 2011 wird aufgrund des Berichts des Vorstands als erledigt erklärt. Der Vorstand verpflichtet sich, weiterhin transparent über die Kostenentwicklung zu informieren und sorgfältig mit den finanziellen Ressourcen umzugehen." kommt zur Abstimmung.

Der Antrag wird mit 90 Ja-Stimmen gegen 28 Nein-Stimmen angenommen.

3. Schaffung des Soliplus

Simone Brander verweist auf den Antrag des Vorstandes mit dem Titel „Finanzielle Solidarität und Reglement Soliplus“ und eröffnet die Fragerunde:

Nicolas Perrez: Wenn der Beitrag an den Solifonds gesenkt würde und ein Budgetposten für den Solifonds eingeplant wird, ist das kostenneutral?

Markus Schatzmann: Mit der Senkung auf Fr. 5.00/Monat/Objekt gehen ca. Fr. 18'000.00 Pauschalen für den Solifonds ein. Wenn aus dem Soliplus höhere Beträge ausbezahlt würden, wäre es nicht kostenneutral.

Ernst Oehninger: Ein Budgetposten für den Soliplus wäre mietzinsrelevant, falls die Gelder nicht bezogen würden, könnten damit höhere Abschreibungen getätigt werden, er hat ausgerechnet, dass sich seine Mietkosten um Fr. 550.00/Jahr erhöhen würde, wenn der Budgetposten 2% betragen würde.

Susanne Geilinger: Möchte keine "Von-Bis-Formulierung", sondern einen bestimmten Satz, und auch die Änderung der Abschreibungspraxis wäre ja mietzinserhöhend.

Eliana Schönenberger: Findet den Wechsel vom Franken-Betrag in % der Miete problematisch. Grössere Wohnung mit Familien bezahlen dann mehr als Einzelpersonen in einer kleinen Wohnung.

Reto Schmid: Unterstützt die Wortmeldung von Eliana, zudem sei dies eher ein Kulturprozent als eine Soliprozent.

Lisa Weiller: Sie findet, wer sich eine teurere Wohnung leisten kann, könnte auch einen höheren Betrag in Soliplus zahlen. Sie stellt jedoch die Frage, wie die Anträge behandelt werden.

Martin Schatzmann: Da nur ein gewisser Betrag zur Verfügung steht, würde es wohl heissen „first come, first serve“.

Roland Rusnak: Er ist der Meinung, dass die Abschreibungspraxis nicht in der Kompetenz des Vorstands sein darf. Wenn Häuser wie der Hirschen und die Kanzlei-Seen solche Probleme haben, müssten diese von der GV bewilligt werden.

Jules Fickler: Er findet das Reglement zu diffus, zu viele Zweckbestimmungen, das Konzept sollte überarbeitet werden. Es müsste genauer definiert sein, wie die Gelder eingesetzt werden können.

Yvonne Lenzlinger: Dieser Soliplus käme bei finanziellen Notlagen zum Zuge, solche entständen ja nicht über Nacht und somit wären Bezüge von Soliplus planbar. Es sollte Vertrauen in die Personen des Soliplus-Rats gesetzt werden.

Ernst Oehninger: Da die Gelder nur gesprochen würden, wenn es dem Haus nicht möglich ist, die Kosten selber zu tragen, bedeute dies, dass die Sagi wie auch die Giesserei nie von einer solchen Unterstützung profitieren könnten. Solidarität sei ein Nehmen und ein Geben und hier fehle das Gleichgewicht.

Claudius Thür: Es sei doch schön, wenn die grossen Häuser gar nie in die Lage kommen, dass sie Gelder aus dem Soliplus brauchen.

Markus Schatzmann: Leider wurde bei der Gründung der Gesewo vergessen, ein Kässeli für häuserübergreifende Solidarität einzurichten, heute sei jedes Haus für sich verantwortlich. Die Gesamtgenossenschaft brauche ein Gefäss für die Förderung der Gesewo.

Nele Pintelon: Es sollte eine positive Formulierung gewählt werden, ein Gefäss für Innovationen oder für Genossenschaftsveranstaltungen zum Thema Mitbestimmung wäre super.

Eliana Schönenberger: Auch sie unterstützt einen Soliplus, stört sich jedoch an der Art der Finanzierung. Sie möchte einen bestimmten Betrag wie beim Solifonds.

Marc Weiss: Möchte wissen, ob bei einer Zustimmung eine Mietzinserhöhung folgen würde.

Markus Schatzmann: Es gäbe ein Nachtragsbudget.

Martin Geilinger: Ein solcher Budgetposten wäre mietzinsrelevant, ob es jedoch sofort eine Mietzinserhöhung geben würde, ist offen, die Kostenmiete der einzelnen Häuser muss zuerst gerechnet werden. Langfristig gesehen, gäbe es aber sicher eine Mietzinserhöhung.

Donat Fäh stellt den Antrag, dass der Antrag des Vorstandes zurückgewiesen werden soll, damit dieser überarbeitet werden kann, zudem möchte er die Kompetenz für die Bewilligung der Anträge der GV überbinden.

Daniel Beck: Er weist darauf hin, dass Mietzinserhöhungen für den Soliplus bei den subventionierten Wohnungen gar nicht möglich sind, da diese Mieten vom Kanton vorgeschrieben sind.

Über den Antrag von Donat Fäh, Zurückweisung Antrag des Vorstandes "Das Reglement Soliplus wird genehmigt" wird abgestimmt.

Der Antrag von Donat Fäh wird mit grosser Mehrheit angenommen.

Ruedi Boxler bittet interessierte und kritische Genossenschafter/innen, sich nach der GV bei Martin Geilinger zu melden und in der Arbeitsgruppe mitzuarbeiten.

4. Solidaritätsfonds: Genehmigung des Reglements

Da der Antrag des Vorstandes Soliplus zurückgewiesen wurde, kann über das Reglement des Solidaritätsfonds nicht abgestimmt werden.

5. Formelle Statutenänderung Rechnungswesen

Das Bundesamt für Wohnungswesen verlangt von der Gesewo diese Statutenänderung. Diese Änderung hat keinen Einfluss auf das Rechnungswesen, da die Gesewo diese Grundsätze bereits anwendet.

Die Statutenänderung wird mit grosser Mehrheit angenommen.

6. Jahresberichte des Vorstands, der Geschäftsprüfungskommission, des Solidaritäts- und des Pflichtdarlehensfonds

Ruedi Boxler möchte nicht den im Geschäftsbericht abdruckten Text nochmals verlesen, aber er möchte betonen, dass er gerade in letzter Zeit gemerkt habe, wie lebendig die Gesewo ist. Die Mitwirkung der Genossenschafter/innen bei den verschiedenen Themen wie Vernetzung, Leitbild etc. habe ihn beeindruckt, auch die Inputs der IG Fit für die Zukunft seien für den Vorstand sehr gut gewesen und der Vorstand werde die Organisationsentwicklung nun zügig in Angriff nehmen.

Simone Brander informiert über das Projekt Organisationsentwicklung und die Zwischenschritte. Die Projektleitung übernehmen Erich Wegmann und Simone Brander. In einer ersten Phase bis Ende Juli soll zusammen mit Inger Schjold die Richtung und der Weg bestimmt werden, damit der

<p>Vorstand über das weitere Vorgehen entscheiden kann. Sobald der Vorstand entschieden hat, wird er weiter informieren.</p> <p>Jules Fickler: Was ist gemeint mit Organisationsentwicklung? Struktur, Expansion oder was genau?</p> <p>Simone Brander: Die Strukturen sollen angepasst werden, mittelfristig werde die Geschäftsstelle wohl in die Gesewo integriert werden, auch die Aufgaben der GPK würden angeschaut werden, etc.</p>
<p>Alfred Rüegg verliest den Bericht der GPK, da Fritz Blocher in den Ferien ist. Die GPK traf sich zu vier Sitzungen, nahm an einer Vorstandssitzung teil. Die GPK befasste sich an ihren Sitzungen unter anderem mit folgenden Themen:</p> <p>Optimierung der Verwaltungskosten, Bericht zum Projekt Giesserei, Bericht zur Organisationsüberprüfung der Gesewo, Forderungen der IG Fit für die Zukunft, Organisationsentwicklung Gesewo. Im Namen der GPK bedankt sich Alfred Rüegg beim Vorstand der Gesewo und der Geschäftsstelle für ihre Tätigkeit.</p>
<p>Simone Brander berichtet über den Solidaritätsfonds, es wurden total 10 Gesuche eingereicht, neun wurden bewilligt, ein Antrag wurde abgelehnt. Die meisten Anträge wurden für Mietzinsreduktionen gestellt, einer für eine externe Fachperson und vier für kulturelle Projekte, z.B. für die Musik bei einem Hausfest.</p> <p>Roland Rusnak: Wieso wird die Musik bei einem Hausfest vom Solifonds bezahlt?</p> <p>Simone Brander: Bei den Zweckbestimmungen des Reglements gibt es diese Bestimmung.</p>
<p>Simone Brander legt auch noch Rechenschaft über den Pflichtdarlehensfonds ab. Ende 2015 waren die vorhandenen Mittel praktisch aufgebraucht, da noch zwei Anträge pendent waren. Der Aufruf für neue Darlehen war sehr erfolgreich, neue Pflichtdarlehen können wieder aus dem Fonds finanziert werden. 2015 wurden 6 neue Darlehen gesprochen, 5 bestehende Darlehen wurden verlängert und bei zwei Vergaben wurden die Darlehen erhöht.</p>
<p>7. Jahresrechnung 2015</p> <p>Vorstellung der Rechnung, Bericht der Kontrollstelle, Beschluss über die Gewinnverwendung, Genehmigung der Rechnung und Entlastung des Vorstands,</p>
<p>Markus Schatzmann berichtet über die Infoveranstaltung im Mai, 13 Personen waren anwesend. Anschliessend erklärt Markus Schatzmann die verschiedenen Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung und erklärt, wo und wieso es Abweichungen zum Vorjahr oder Budget gab. Er eröffnet die Fragerunde:</p> <p>Röbi Schwarzenbach: Gemäss Anhand zur Jahresrechnung haben sich die Entschädigungen für den Vorstand erhöht und auch für die Geschäftsstelle. Was ist der Grund? Über wie viele Stellenprozente verfügt die Geschäftsstelle?</p> <p>Martin Geilinger: Die Geschäftsstelle hat knapp über 500%.</p> <p>Martin Schatzmann: 2015 bestand der Vorstand aus 8 Personen, da schon klar war, dass Ruedi Boxler 2016 zurücktreten wird. So war es möglich, dass sich der Vorstand auf diesen Wechsel vorbereiten konnte. Zudem fanden im Zusammenhang mit Werk 1 vermehrt Sitzungen statt. Für das Jahr 2016 ist es das Ziel, den Vorstand wieder auf 7 Personen zu reduzieren.</p> <p>Die Erhöhung der Kosten der Geschäftsstelle steht auch im Zusammenhang mit Werk 1. Diese Kosten sind jedoch nicht in die Erfolgsrechnung der Gesewo eingeflossen, sondern wurden als Projektkosten Werk 1 aktiviert.</p> <p>Kurt Lampart: Gibt es von der wbg Vergleichszahlen zu den Mieterwechseln?</p> <p>Markus Hausherr: Er wird versuchen, solche Vergleichszahlen einzuholen.</p> <p>Ralph Widmer: In der Erfolgsrechnung werden die Personalkosten Gesewo mit 450'000 ausgewiesen, im Anhang ist jedoch von 1'000'000 die Rede, wieso diese Differenz?</p>

<p>Markus Schatzmann: Ein Teil betrifft das Projekt Werk 1 und ist dort aktiviert worden. Ca. 190'000 konnten direkt den Liegenschaften zugeordnet und dort belastet werden, die 450'000 sind Kosten, welche nicht direkt zugeordnet werden können.</p> <p>Donat Fäh: Der Mietzinsausnutzungsgrad ist das Vehikel für Mietzinserhöhungen. Wie gross ist die Streuung unter den einzelnen Häusern?</p> <p>Markus Schatzmann: Die Kostenmiete wird grundsätzlich auf die einzelnen Häuser gerechnet. Da die Sagi das WEG-Modell hat, sind dort die Mieten vorgeschrieben, deshalb ist die Sagi bei ca. 110%. Dies wird sich jedoch ändern, wenn 2017 die WEG ausläuft.</p> <p>Martin Geilinger: Die von der Gesewo angewendete Kostenmietberechnung ist viel präziser als das Zürcher Modell.</p>
<p>Herr Gmünder von der OTG verliest den Revisionsbericht und empfiehlt, die Jahresrechnung zu genehmigen.</p>
<p>GPK-Mitglied Alfred Rüegg stellt die Frage, ob die GV die Jahresrechnung genehmigen will und der Gewinnverwendung zustimmen will.</p> <p>Die Jahresrechnung und der Antrag zur Gewinnverwendung werden mit einer Gegenstimme genehmigt. Dem Vorstand wird mit einer Gegenstimme die Décharge erteilt.</p>
<p>8. Vorstellung des Budgets 2016</p>
<p>Markus Schatzmann erklärt die verschiedenen Positionen und die Veränderungen.</p> <p>Roland Rusnak: Wieso steigt der Sachaufwand?</p> <p>Martin Geilinger: Die Kosten für die Organisationsentwicklung und andere interne Projekte schlagen sich da nieder.</p>
<p>9. Wahlen: Vorstand, Geschäftsprüfungskommission GPK, Solidaritätskommission, Soliplusrat und Revisionsstelle</p>
<p>Ruedi Boxler tritt, wie im Vorjahr angekündigt, zurück.</p> <p>Erich Wegmann hält die Laudatio für Ruedi Boxler, welcher 2009 in den Vorstand der Gesewo gewählt wurde. In die Amtszeit von Ruedi ist die Gesewo stark gewachsen, die Kanzlei-Seen wurde gebaut, der Hirschen in Diessenhofen umgebaut und das Projekt Mehrgenerationenhaus wurde umgesetzt. Zudem wurden noch zusätzliche Häuser erstanden. Ruedis Art und Arbeit wurde von den Vorstandmitgliedern und der Geschäftsstelle immer sehr geschätzt, Ruedi gab allen immer einen Vertrauensbonus. Alle bedauern den Rücktritt von Ruedi sehr und wünschen ihm, dass er die nun gewonnene Freiheit zusammen mit seiner Familie und Enkeln intensiv nützen wird.</p> <p>Die Genossenschaftler/innen danken Ruedi mit einem langanhaltenden Applaus.</p>
<p>Wahlen Vorstand: Erich Wegmann gibt bekannt, dass alle übrigen Vorstandmitglieder wieder kandidieren und sich der Vorstand an der kommenden Vorstandssitzung konstituieren wird. Es ist geplant, die Ressorts wie folgt zu verteilen: Bau: Benjamin Zemann; Finanzen: Markus Schatzmann; Kommunikation: Lena Leuenberger; Mietwesen: Martin Borst; Soziales: Melanie Bohn; Co-Präsidium Vorstand: Simone Brander und Erich Wegmann.</p> <p>Der Vorstand wird in globo einstimmig gewählt, alle nehmen die Wahl an.</p>
<p>Wahlen GPK: Bei der GPK tritt Fritz Blocher zurück. Andi Ribbe würdigt die Arbeit von Fritz. Fritz wurde 2009 zum ersten Mal gewählt, übernahm das Präsidium und amtierte auch immer als Protokollführer, was von den übrigen GPK-Mitgliedern immer sehr geschätzt wurde. Auch dieser Rücktritt wird mit Bedauern angenommen. Fritz wird für die Zukunft alles Gute gewünscht. Seine Arbeit wird mit grossem Applaus verdankt.</p> <p>Gemäss Statuten besteht die GPK aus 5 Mitgliedern, was bis heute jedoch noch nie erreicht wurde. Erstmals ist dies nun möglich, da Andi Ribbe, Alfred Rüegg und Stefano Terzi erneut kandidieren und zwei Bewerbungen vorliegen.</p>

<p>Stephanie Engelhardt-Scherf und Martin Lugenbiehl stellen sich kurz vor. Stephanie wohnt im Grienen, Martin Lugenbiehl hat das musikZentrum Giesserei ins Leben gerufen. Sämtliche Kandidaten werden in globo einstimmig gewählt und nehmen ihre Wahl an.</p>
<p>Wahlen Solidaritätskommission: Silvia Schilter tritt aus der Solidaritätskommission zurück. Ihre Arbeit wird mit Applaus verdankt. Neben Martin Lassner stellt sich neu Hedi Blum für das Amt zur Verfügung. Bei dieser Gelegenheit erklärt Simone Brander, dass der Vorstand die Entscheide bei Gesuchen aus dem Solifonds an die Solidaritätskommission delegieren möchte, bis bei der GV vom nächsten Jahr über die Schaffung des Soliplus abgestimmt wird. Beide werden in globo einstimmig gewählt.</p>
<p>Wahlen Soliplusrat: Die Wahl für den Soliplusrat entfällt, da dieser Antrag zurückgewiesen wurde.</p>
<p>Wahl Revisionsstelle: Als Revisionsstelle wird erneut die Firma otg gewählt.</p>
<p>Die beiden neuen Mitarbeiter der Geschäftsstelle, Jasper Haubensak, Fachstelle Gemeinschaftsentwicklung, und Beat Schütz, Leiter Erneuerung und Bau, stellen sich vor. Beide freuen sich auf die Zusammenarbeit mit den Genossenschafter/innen.</p>
<p>10. Genehmigung des Leitbilds</p>
<p>Melanie Bohn fasst zur späten Stunde kurz zusammen, wie sich das Leitbild entwickelt hat und dankt allen Genossenschafter/innen, welche beim Partizipationsprozess mitgewirkt haben. Peter Schmitz-Hübsch: Wenn er das Leitbild liest und an die vorgängige Diskussion beim Traktandum Soliplus denkt, stimmen die Werte nicht überein. Ernst Oehninger: Er ist nicht prinzipiell gegen Soliplus, aber das Reglement muss überarbeitet werden. Es kann nicht sein, dass nur einzelne Häuser davon profitieren können. Das Leitbild wird einstimmig angenommen.</p>
<p>11. Diverses</p>
<p>Werk 1 Benjamin Zemann informiert kurz über den Stand des Projektes, der Hausverein ist nun gegründet und der Architekturwettbewerb wurde entschieden.</p>
<p>Schiffsausflug Nachdem 2015 eine Tour de Gesewo durchgeführt wurde, geht es dieses Jahr an den Rhein, Apéro im Hirschen Diessenhofen, anschliessend Schifffahrt auf dem Rhein. Alle Genossenschafterinnen und Genossenschafter sind herzlich eingeladen.</p>
<p>Ruedi Boxler schliesst die Versammlung um 23.35 Uhr und lädt alle, die so lange ausgeharrt haben, zu einem abschliessenden Apéro ein.</p>

Die Protokollführerin

Theres Breitenmoser

Der Sitzungsleiter

Ruedi Boxler