

Protokoll der ordentlichen Generalversammlung 2017

Mittwoch, 7. Juni 2017, 19.00 Uhr, Kongress- und Kirchgemeindehaus, Liebestrasse 3, 8400 Winterthur.

Anwesende Genossenschafter/innen: 112 Stimmberechtigte und Bevollmächtigte, Präsenzliste auf der Geschäftsstelle einsehbar.

Anwesende Gäste: Gianpiero Brundia, HypothekenBörse AG; Richard Fiereder, Amt für Wirtschaft und Arbeit; Katharina Gander, Mieterinnen- und Mieterverband Zürich; Maurus Gmünder, OTG; Helen Holenstein; Ulf Hoppenstedt, Implen AG; Gregor Knoblauch, Raiffeisen Winterthur; Susan Lütolf, GWG; Marc Lyon, Implen AG; Ernst Schedler; Tobias Seitz, ZKB; Peter Straussmann, GWG; Christian Stutz, ZKB; Andreas Wirz, Archipel GmbH.

Entschuldigte Genossenschafter/innen: Isidor Riedweg, Hedi Strahm, Verena Ruchti, Anne-Marie und Hansruedi Zweifel, Stadt Winterthur (Departement Schule und Sport), Alfred Brunner, Anna und Daniel Illi.

Entschuldigte geladene Gäste: Helene Fuchs, Kathrin Schriber, Urs Hauser.

Versammlungsleitung: Lena Leuenberger, Erich Wegmann.

Protokoll: Theres Breitenmoser.

Traktanden	
1.	Begrüssung und Auftakt mit dem Poetry Slam zum Leitbild von Martina Hügi Wahl der Stimmezähler/innen, Genehmigung der Traktandenliste
	Erich Wegmann begrüsst die Genossenschafterinnen, Genossenschafter und die Gäste und bedankt sich für das zahlreiche Erscheinen zur Generalversammlung (GV). Aus aktuellem Anlass übergibt er das Wort an Benjamin Zemann. Benjamin Zemann verkündet die frohe Botschaft, dass heute die Verträge (Landerwerb, Projektentwicklungsvertrag) für das Projekt Werk 1 mit Implenia unterzeichnet wurden und nutzt die Gelegenheit, allen Beteiligten seinen Dank auszusprechen.
	Nach dem gelungenen Poetry Slam zum Leitbild übernimmt Lena Leuenberger die Sitzungsleitung. Felix Bleisch und Peter Roth werden einstimmig als Stimmezähler gewählt.
	Die Traktandenliste wird einstimmig genehmigt.
2.	Jahresberichte des Vorstands, der Geschäftsprüfungskommission, des Solidaritäts- und Pflichtdarlehensfonds
	Die Jahresberichte werden verlesen und zur Kenntnis genommen. Zum Jahresbericht des Solidaritätsfonds stellt Leila Hofmann die Frage, was unter dem Begriff "Entwicklung Gesewo, Fr. 5'000.00" zu verstehen sei. Martin Borst erklärt, dass es sich hier um Kosten für die Entwicklung eines Vermarktungskonzepts handle.
3.	Jahresrechnung 2016 Vorstellung der Rechnung, Berichte der Kontrollstelle, Genehmigung der Rechnung, Beschluss über die Gewinnverwendung, Entlastung des Vorstands

<p>Markus Schatzmann erklärt einzelne Positionen der Jahresrechnung. Herr Gmünder der OTG erklärt, dass die Revision gezeitigt habe, dass alles korrekt verbucht wurde und verweist auf den Revisionsbericht im Geschäftsbericht. Anschliessend bittet Alfred Rüegg den Beschluss über die Gewinnverwendung anzunehmen und um Entlastung des Vorstandes. Dies wird einstimmig angenommen.</p>
<p>4. Vorstellung des Budgets 2017</p>
<p>Markus Schatzmann stellt kurz das Budget vor, es wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>5. Information zum Projekt Organisationsentwicklung</p>
<p>Erich Wegmann informiert die Genossenschafter/innen kurz über den Stand der Organisationsentwicklung und teilt mit, dass diese unter der Leitung von Ernst Schedler angegangen wird. Es wurden drei Teilprojekte definiert. Das erste Teilprojekt betrifft die Strategie, diese wird mit der Grundlage des Leitbilds entwickelt.</p> <p>Das zweite Teilprojekt ist die Strukturüberprüfung, hier wird die gesamte Organisation angeschaut, in einem ersten Schritt die Rollen des Vorstandes und der Geschäftsstelle, in einem zweiten Schritt die Aufgaben und Kompetenzen der Hausvereine, der GPK etc. In der letzten Retraite des Vorstandes wurde beschlossen, die Aufgaben zwischen Vorstand und Geschäftsstelle klarer zu trennen, der Vorstand soll verstärkt strategische Aufgaben übernehmen und die Geschäftsstelle operativ tätig sein.</p> <p>Das dritte Teilprojekt betrifft die Überführung der Geschäftsstelle in die Organisation der Gesewo. Der Vorstand hat beschlossen, dass die Mitarbeitenden der Geschäftsstelle ab 1.1.2019 direkt durch die Gesewo angestellt sein sollen.</p> <p>Der Vorstand sei sehr motiviert, diese Organisationsentwicklung anzugehen.</p> <p>Martin Lenzlinger möchte wissen, wie und wann die GV Stellung nehmen kann, ob sie dem Vorhaben so zustimmen wollen oder nicht.</p> <p>Erich Wegmann erklärt, dass die Entscheidungen in den meisten Fällen beim Vorstand liegen, falls jedoch eine Statutenänderung nötig sein sollte, müsste darüber die GV bestimmen. Evtl. müsste im Herbst 18 eine ausserordentliche GV durchgeführt werden, da dieses Thema sicher keinen Raum hätte an einer ordentlichen GV. Es gebe jedoch heute noch keinen Fahrplan.</p> <p>Yvonne Lenzlinger nimmt Bezug auf die Aussage, dass der Vorstand die Soziokratie geprüft habe und möchte wissen, ob dieses Thema weiterverfolgt werde. Dann möchte sie wissen, wie hoch die finanziellen Folgen der Überführung sein werden und ob die Genossenschafter/innen hier eine Mitsprache haben werden.</p> <p>Martin Borst teilt mit, dass die Soziokratie immer noch ein Thema sei.</p> <p>Benjamin Zemann teilt mit, dass die Kosten der Überführung noch nicht bekannt sind, dass bis zur nächsten ordentlichen GV sicher Zahlen vorliegen werden.</p> <p>Markus Schatzmann ist der Meinung, dass die Geschäftsstelle nicht unbedingt billiger werden wird, aber der Vorstand werde sicher informieren.</p> <p>Eliana Schönenberger betont, dass Information und Mitsprache nicht dasselbe sei. Sie möchte wissen, ob die Basis mitreden könne.</p> <p>Martin Borst stellt sich auf den Standpunkt, dass Partizipation gewünscht sei.</p> <p>Andi Ribbe stellt fest, dass immer der Wunsch nach Mitsprache gestellt werde, wenn er jedoch an die letzte Veranstaltung denke, waren nur ca. 20 Personen mit dabei, dieser Umstand stört ihn.</p>
<p>6. Information zum Projekt Werk 1</p>
<p>Andreas Wirz informiert als Gesamtprojektleiter über das Projekt Werk 1. Die verschiedenen Gremien werden kurz vorgestellt und auch die Entwicklungspartner Implenja, Pensimo und GAIWO. Er stellt auch die Pläne des Bauprojektes vor.</p>

7. Statutenänderung genossenschaftliche Beiträge

Markus Schatzmann weist darauf hin, dass diese Statutenänderung nur formeller Natur ist. Die neuen Mietverträge werden bereits mit der klaren Trennung zwischen Nebenkosten und genossenschaftlichen Beiträgen erstellt. Diese Änderung hat keine finanziellen Konsequenzen bei der Miete. Yvonne Lenzlinger stellt die Frage, ob auch Änderungen der bundesgerichtlichen Rechtsprechung beachtet werden. Dies wird von Martin Geilinger bejaht. Die Statutenänderung wird einstimmig angenommen.

8. Schaffung des Innovationsfonds: Genehmigung des Reglements

Martin Borst weist kurz darauf hin, dass an der letzten GV der Antrag Soliplus zurück gewiesen wurde und deshalb das Projekt "Solidarität reloaded" ins Leben gerufen wurde. Er erklärt kurz, dass eine Arbeitsgruppe (AG) mit 12 Mitgliedern aus 5 Häusern sowohl das Reglement des Solidaritätsfonds überarbeitet als auch das Reglement des neuen Innovationsfonds erarbeitet hat. Der Vorstand hat bei beiden Reglementen eine Variante dazu gefügt.

Dem Vorschlag der AG zum Innovationsfonds wird der Vorschlag des Vorstandes gegenüber gestellt. Die beiden Varianten unterscheiden sich im Punkt, wer Vergabeentscheide fällen kann. Der Vorstand ist der Meinung, dass es unverhältnismässig sei, wenn bei Ausschöpfung von mehr als 10'000.00 Franken pro Jahr eine ausserordentliche GV einberufen werden müsste.

Iren Bärlocher findet es ungerecht, wenn die Beiträge pro Mietverhältnis erhoben werden, sie wünscht, dass diese nach Personen in Rechnung gestellt werden, Einzelhaushalte müssten sonst genau so viel bezahlen, wie Mehrpersonenhaushalte.

Theres Breitenmoser ergreift das Wort und meint, dass es sehr schwierig wäre, da bei jeder Änderung der Bewohnenden dieser Umstand zu einer Mietzinsänderung führen würde.

Samuel Greutmann möchte wissen, ob bei der Festsetzung der Grenze für Rückzahlungen auch das Wachstum der Gesewo berücksichtigt wurde.

Martin Borst: das wurde nicht gemacht.

Eliana Schönenberger stellt fest, dass die bestehende Miete gleich bleibt, da mit der Einführung des Innovationsfonds der Beitrag an den Solidaritätsfonds um den gleichen Betrag gekürzt werde.

Moni Philipp möchte wissen, ob dieser neue Fonds Steuern auslösen würde.

Markus Schatzmann meint, er glaube nicht, dass dieser Fonds steuerrelevant sei.

Leila Hofmann meint, dass sie sehr erstaunt sei, dass eine Arbeitsgruppe eingesetzt wurde und es nun doch plötzlich zwei Anträge gebe.

Beda Brühlhart erklärt, dass die AG der Meinung sei, dass die GV über Vergaben entscheiden müsse, da das Reglement sehr offen formuliert sei. Deshalb müsste die GV mitreden können. Der Vorstand habe ja die Kompetenz bis zu 10'000.00 Franken pro Jahr Entscheide zu fällen.

Der Vorstand ist der Meinung, dass es unnötige Kosten generieren würde, müsste bei der Überschreitung der Fr. 10'000 eine a.o. GV einberufen werden, da solche Anträge bei den schon heute reich befrachteten Generalversammlungen keinen Platz hätten.

Samuel Greutmann möchte wissen, ob es einen Unterschied mache, wie schnell ein Entscheid getroffen werde, wenn der Vorstand oder die GV dies mache.

Martin Borst: der Vorstand sei sicher viel schneller, als wenn extra eine GV einberufen werden müsste.

Ernst Oehninger stellt sich auf den Standpunkt, dass Anträge sehr wohl bei der ordentlichen GV behandelt werden könnten, bei den Vergaben aus dem Solifonds der letzten Jahre habe es sich praktisch immer unter Beträgen von Fr. 10'000.00 gehandelt, ein GV-Entscheid wäre also gar nicht nötig gewesen.

Melanie Bohn stellt sich auf den Standpunkt, dass eigentlich nicht alle Genossenschafter/innen über einen Antrag entscheiden sollten, sondern nur die Mieter/innen, da ja nur diese Beiträge an die Fonds leisten.

Erich Wegmann möchte keine Zweiklassengesellschaft bei den Genossenschafter/innen.

Franz Kehl weist nochmals darauf hin, dass bis heute die Gesuche alle in der Höhe waren, dass die Entscheide in der Kompetenz des Vorstandes gewesen wären.

Abstimmungen:

Bereinigung Ziff. 3

Vorschlag der AG: 52 Ja-Stimmen

Vorschlag des Vorstandes der Gesewo: 45 Ja-Stimmen

Der Vorschlag der Arbeitsgruppe ist angenommen. Das Reglement Innovationsfonds wird mit 6 Gegenstimmen deutlich genehmigt.

9. Solidaritätsfonds: Genehmigung des Reglements, Aufteilung Fondsbestand

Lena Leuenberger erklärt, dass der Vorstand seinen Antrag zurückzieht, da dem Antrag Innovationsfonds zugestimmt wurde.

Samuel Greutmann findet, dass diese Information im Vorfeld gemacht hätte müssen.

Franz Kehl hinterfragt die Mittelverteilung von je 50%

Martin Lenzlinger sagt, dass der Solidaritätsfonds jedes Jahr Gesuche erhält, bei diesen handle es sich aber um kleinere Beträge, bei der Mittelvergabe aus dem Innovationsfonds müsse jedoch höhere Beträgen gerechnet werden

Yvonne Lenzlinger stellt die Frage, wieso der Solidaritätsfonds überhaupt aufgeteilt werde.

Martin Borst erklärt, dass ein Teil des Zwecks des Solidaritätsfonds in den Innovationsfonds überführt wurde. Deshalb werde der bestehende Fonds aufgeteilt.

Martin Lenzlinger weist darauf hin, dass im Antrag keine Quote für die Aufteilung genannt wurde, bei einer Splittung müsste deshalb sofort Geld aus dem Solidaritätsfonds zurück bezahlt werden.

Er stellt den Antrag, im Solidaritätsfonds einen Betrag von Fr. 50'000.00 zu belassen und den Rest dem Innovationsfonds zuzuweisen.

Das Reglement mit der Präzisierung des Antrages im Sinne von Martin Lenzlinger wird gegen 7 Gegenstimmen angenommen.

10. Wahlen: Vorstand, Geschäftsprüfungskommission, Solidaritätskommission, Innovationsrat und Revisionsstelle

Erich Wegmann würdigt die Arbeit der zurückgetretenen Vorständinnen Melanie Bohn und Simone Brander im Vorstand, und überreicht beiden den verdienten Blumenstrauss.

Anschliessend stellen sich die neuen Kandidatinnen Cora Dubach und Doris Schumacher vor.

Die Genossenschafter/innen stimmen einer Wahl in globo zu.

Martin Borst

Cora Dubach

Lena Leuenberger

Markus Schatzmann

Doris Schumacher

Erich Wegmann

Benjamin Zemann

werden einstimmig gewählt.

Sämtliche Mitglieder der GPK stellen sich zur Wiederwahl:

Stephanie Engelhardt-Scherf

Martin Lugenbiehl

Andi Ribbe
Stefano Terzi
Alfred Rüegg
werden in globo einstimmig gewählt.
Auch die Solidaritätskommission stellt sich zur Wiederwahl:
Hedi Blum
Martin Lassner
werden in globo einstimmig gewählt.
Als Revisionsstelle wird die OTG einstimmig wiedergewählt.
Alle Gewählten nehmen die Wahl stillschweigend an.

11. Diverses

Nele Pintelon berichtet über die Vernetzungsgruppe, diese Gruppe möchte ein niederschwelliges Angebot anbieten. Neu treffen sich Interessierte an jedem 5. eines Monats zum Bewohner/innen-Stammtisch im Restaurant National in Winterthur von 19.30 bis 21.30 Uhr. An jedem Stammtisch werden zwei Leute aus der Vernetzungsgruppe anwesend sein.
Falls noch Leute in der Vernetzungsgruppe mitarbeiten möchten, sind diese herzlich willkommen.
Die Vernetzungsgruppe trifft sich alle drei Monate.

Erich Wegmann dankt um 21.30 Uhr allen Anwesenden für die aktive GV und weist darauf hin, dass der Zeitrahmen der GV eingehalten wurde.

Die Protokollführerin

Die Sitzungsleitung



Theres Breitenmoser



Lena Leuenberger



Erich Wegmann

Beilagen (auf der Geschäftsstelle einsehbar):

- Präsenzliste
- Geschäftsbericht Gesewo mit Jahresbericht des Vorstands, Jahresrechnung 2016 und Budget 2017
- Anhang zur Jahresrechnung 2016
- Jahresbericht der GPK
- Jahresbericht des Solidaritätsfonds
- Jahresbericht des Pflichtdarlehensfonds

Beilagen:

- Antrag Solidarität Reloaded,
- Reglement Solidaritätsfonds
- Reglement Innovationsfonds
- Antrag Statutenänderung

Reglemente Solidaritätsfonds und Innovationsfonds

Anträge des Vorstands

- Das Reglement Innovationsfonds wird genehmigt.
- Das Reglement Solidaritätsfonds wird genehmigt.
- Falls beide Reglemente genehmigt werden, ist der heutige Bestand des Solidaritätsfonds auf den Solidaritätsfonds und den neuen Innovationsfonds aufzuteilen.

Ausgangslage

Der Vorstand hat von der Generalversammlung (GV) 2016 den Auftrag erhalten, das zurückgewiesene Reglement Soliplus zu überarbeiten und einen neuen Vorschlag vorzulegen. Er hat dazu eine Arbeitsgruppe eingesetzt mit dem Auftrag, der GV 2017 eine mehrheitsfähige Lösung anzubieten. 12 Genossenschafterinnen und Genossenschafter aus 5 Häusern haben erste Entwürfe erarbeitet und diese allen Häusern und der Geschäftsstelle zur Vernehmlassung vorgelegt. Die Resultate der Vernehmlassung wurden intensiv diskutiert und bei der Überarbeitung teilweise übernommen. Nach dem Abgleich mit dem Vorstand liegen nun zwei Reglemente zur Genehmigung vor.

Solidaritätsfonds

Der Solidaritätsfonds unterstützt einzelne Bewohnerinnen und Bewohner in Notlagen. Die Unterstützung ist zeitlich befristet und soll zur Überbrückung dienen. Entscheidungsgremium ist wie bisher die von der GV gewählte Solidaritätskommission. Der Fonds soll bei Nichtgebrauch nicht ins Unermessliche wachsen. Darum ist eine Rückzahlung der geleisteten Beiträge beim Erreichen einer definierten Obergrenze vorgesehen. Dazu liegen zwei Varianten zur Auswahl vor:

- Die Arbeitsgruppe möchte die Obergrenze bei 50'000 Franken definieren.
Begründung: Über die letzten vier Jahre wurden für individuelle Notlagen pro Jahr etwa 14'300 Franken aus dem Solidaritätsfonds bewilligt. Der Maximal-Bestand von 50'000 stellt den dreifachen jährlichen Bedarf sicher. Das ist eine genügend grosse Reserve.
- Der Vorstand schlägt eine Obergrenze von 100'000 Franken vor.
Begründung: Ein höherer Bedarf in den nächsten Jahren ist nicht auszuschliessen. Steigende Hypothekarzinsen und schwierigere Bedingungen auf dem Arbeitsmarkt sind mögliche Szenarien. Mit der Obergrenze von 100'000 Franken ist die Reserve grösser. Es können auch stark ansteigende Notlagen bewältigt werden. Die Idee der Rückzahlung bei Nichtgebrauch wird übernommen, der Mechanismus tritt einfach etwas später in Kraft.

bitte wenden →

Innovationsfonds

Der Innovationsfonds hält finanzielle Mittel bereit, um Ideen und Projekte im Sinne des Leitbildes der Gesewo zu fördern, für welche im Rahmen der ordentlichen Geschäftstätigkeit keine Mittel zur Verfügung gestellt werden können. Das können beispielsweise sein:

- Finanzierung von öffentlichen Veranstaltungen, welche die Grundideen der Gesewo verbreiten,
- Finanzierung von Projekten zugunsten von Flüchtlingen und sozial Benachteiligten,
- Anschubfinanzierung von (finanziellen) Sanierungsprojekten für einzelne Häuser,
- Finanzierung von Beratungen in schwierigen Situationen,
- Finanzierung von häuserübergreifenden Weiterbildungen, z.B. zur Entscheidungsfindung,
- Mitfinanzierung von häuserübergreifenden Aktivitäten,
- Finanzierung von innovativen Ideen zur Weiterentwicklung einer Hausgemeinschaft,
- innovative Marketing-Ideen zur Vermietung von „schwierigen“ Wohnungen,
- Beiträge an innovative Projekte im Bereich alternative Energie.

Im Gegensatz zum Solidaritätsfonds, welcher Mittel für individuelle Notlagen bereitstellt, steht der Innovationsfonds den Hausvereinen und den Gremien der Gesewo zur Verfügung.

Auch beim Innovationsfonds liegen zwei Varianten zur Auswahl vor:

- Die Arbeitsgruppe empfiehlt als Entscheidungsgremium die Generalversammlung.
Begründung: Transparenz bei der Vergabe ist wichtig. Diese ist gewährleistet, wenn alle Anträge der Generalversammlung vorgelegt werden müssen. Innovative Vorhaben sind in der Regel planbar und müssen nicht von heute auf morgen umgesetzt werden. Für zeitlich dringende Vorhaben, beispielsweise Kooperationen mit anderen Organisationen, erhält der Vorstand die Entscheidungskompetenz bis 10'000 Franken pro Jahr. Darüber hinaus hätte die Präsentation von innovativen Ideen an der Generalversammlung einen gegenseitigen Lern- und Motivationseffekt.
- Der Vorstand empfiehlt den Einsatz eines Innovationsrates als Entscheidungsgremium.
Begründung: Die Generalversammlungen der letzten Jahre waren ohne Ausnahme sehr voll und haben (zu) lange gedauert. Zusätzliche Anträge würden eine sinnvolle Durchführung verunmöglichen und es müsste eine zusätzliche, ausserordentliche GV einberufen werden. Das ist zeitlich sowie finanziell aufwändig und es ist unsicher, wie viele Mitglieder tatsächlich an einer zweiten GV teilnehmen würden. Mit dem Innovationsrat, der sich aus Vertretungen der Häuser zusammensetzt, ist die Möglichkeit der Häuser sich einzubringen sichergestellt. Der Innovationsrat als kleines und agiles Gremium ist sehr viel flexibler und kann einfacher und bei Bedarf einberufen werden. Siehe dazu auch das Merkblatt auf der Rückseite des Reglements Innovationsfonds.

Der Umfang der Beiträge an die beiden Fonds entspricht dem bisherigen Betrag von 10 Franken pro Monat und Mietverhältnis. Im Unterschied zu bisher werden sie jedoch auf die beiden Fonds verteilt.

Im Falle einer Annahme beider Reglemente wird der aktuelle Bestand des Solidaritätsfonds von 131'934 Franken auf den Solidaritätsfonds und den Innovationsfonds aufgeteilt. Falls nur das Reglement Solidaritätsfonds angenommen wird, ist eine Aufteilung hinfällig.

Martin Borst
Winterthur, 3. Mai 2017

Reglement Solidaritätsfonds

1. Präambel

Die Gesewo unterhält einen Solidaritätsfonds zur temporären Unterstützung von Bewohnerinnen, Bewohnern und Mietenden von Gewerberäumen in Notlagen. Der Solidaritätsfonds wird über Beiträge aller Mieterinnen und Mieter geäufnet.

2. Beitrag

Mieterinnen und Mieter entrichten einen Solidaritätsbeitrag. Die Höhe des monatlichen Solidaritätsbeitrages pro Mietverhältnis (Wohnung oder Gewerberaum) beträgt fünf Franken. Er wird auf dem Mietvertrag als genossenschaftlicher Beitrag separat ausgewiesen und wird zusammen mit dem Mietzins fällig. Bei speziellen Mietobjekten können höhere Solidaritätsbeiträge erhoben werden.

3. Verfahren

Ein Unterstützungsantrag muss schriftlich und mit den relevanten Angaben gestellt werden. Die Solidaritätskommission entscheidet letztinstanzlich über die Anträge und vergibt die Mittel.

4. Zweckbestimmung

4.1. Grundsätze

- Die Solidaritätsbeiträge werden nach folgenden Richtlinien vergeben:
- Beiträge können nur an Bewohnerinnen, Bewohner und Mietende von Gewerberäumen der Gesewo vergeben werden.
- Beiträge sollen Notlagen überbrücken oder lösen, die von den Betroffenen nicht selbst behoben werden können.
- Die Beiträge sind in der Regel subsidiär: Wenn staatliche und private Institutionen die Kosten übernehmen würden, wird kein Beitrag gesprochen.
- Es werden keine unbegrenzt wiederkehrenden Beiträge gesprochen.
- Die Beiträge werden je nach Situation rückzahlbar oder à fonds perdu gewährt.

4.2. Verwendung

Solidaritätsbeiträge können gesprochen werden

- als Überbrückungshilfe,
- zur Tilgung von Mietzinsrückständen und anderen Forderungen aus dem Mietverhältnis,
- für den teilweisen oder ganzen Erlass des Mietzinses für längstens 6 Monate,
- für Massnahmen, welche die Lebensumstände der Gesuchstellenden massgeblich verbessern.

5. Maximalbestand

Vorschlag der AG:

Übersteigen die Mittel des Fonds am Ende eines Geschäftsjahrs den Maximalbestand von 60'000 Franken, so wird der 50'000 Franken übersteigende Teil als fixer Betrag pro Mietverhältnis über die Nebenkostenabrechnung an die Mieterinnen und Mieter zurückerstattet.

Vorschlag des Vorstandes der Gesewo:

Übersteigen die Mittel des Fonds am Ende eines Geschäftsjahrs den Maximalbestand von 110'000 Franken, so wird der 100'000 Franken übersteigende Teil als fixer Betrag pro Mietverhältnis über die Nebenkostenabrechnung an die Mieterinnen und Mieter zurückerstattet.

6. Solidaritätskommission

- 6.1. Die Solidaritätskommission gemäss Art. 7 des Reglements des Pflichtdarlehensfonds ist zuständig für den Vollzug dieses Reglements, insbesondere für die Behandlung und den Entscheid über die Gesuche.
- 6.2. Die Geschäftsstelle bereitet die Geschäfte der Solidaritätskommission vor, führt das Protokoll und vollzieht deren Beschlüsse.
- 6.3. Die Solidaritätskommission informiert im Geschäftsbericht und an der Generalversammlung unter Wahrung des Daten- und Persönlichkeitsschutzes über die Verwendung der Gelder.

Reglement Innovationsfonds

7. Zweck

Die Gesewo unterhält einen Innovationsfonds. Der Fonds hält finanzielle Mittel bereit, um Ideen und Projekte im Sinn des Leitbildes der Gesewo zu fördern, für welche im Rahmen der ordentlichen Geschäftstätigkeit keine Mittel zur Verfügung gestellt werden können.

8. Beitrag

- 8.1. Der Fonds wird durch Beiträge der Mieterinnen und Mieter geäufnet. Sie entrichten einen Innovationsbeitrag von fünf Franken pro Monat und Mietverhältnis (Wohnung oder Gewerberaum). Bei speziellen Mietobjekten können höhere Innovationsbeiträge erhoben werden. Der Beitrag wird auf dem Mietvertrag als genossenschaftlicher Beitrag separat ausgewiesen und wird zusammen mit dem Mietzins fällig.
- 8.2. Übersteigen die Mittel des Fonds am Ende eines Geschäftsjahrs den Maximalbetrag von 110'000 Franken, so wird der 100'000 Franken übersteigende Teil über die Nebenkostenabrechnung den Mieterinnen und Mietern rückerstattet.

9. Mittelvergabe

- 9.1. Die Generalversammlung (ordentlich oder ausserordentlich) entscheidet über die Vergabe von Mitteln aus dem Innovationsfonds.
- 9.2. Anträge für Beiträge aus dem Innovationsfonds sind dem Vorstand einzureichen.
- 9.3. Der Vorstand kann über Beiträge bis zur Gesamtsumme von 10'000 Franken jährlich in eigener Kompetenz entscheiden.

10. Kommunikation

Der Vorstand informiert im Geschäftsbericht und an der Generalversammlung über die geleisteten Beiträge.

Statutenänderung genossenschaftliche Beiträge

Antrag:

Der Vorstand beantragt der GV die Statuten wie folgt zu ändern:

2.4 ¹Mietzins

Die Genossenschaft legt die Mietzinsen nach dem Grundsatz der reinen Kostenmiete fest. Diese decken die Aufwendungen insbesondere für:

- a) Zinsen,
- b) Unterhalt und Erneuerung,
- c) Abschreibungen,
- d) Abgaben, Versicherungen und Steuern,
- e) Verwaltung und Genossenschaftsführung,
- f) Rückstellungen und Einlagen in die vom Gesetz, von der Generalversammlung oder von den Subventionsbehörden vorgeschriebenen Fonds

Als Teil der Mietnebenkosten ~~Mit dem Mietzins~~ erhebt die Genossenschaft Akonti für die Nebenkosten und genossenschaftliche Beiträge zum Solidaritätsfonds.

(Unterstrichenes ist neu. ~~Durchgestrichenes~~ wird gelöscht.)

Begründung:

Die monatlichen Kosten für die Mietenden der Gesewo setzen sich zusammen aus der Nettomiete, den Nebenkosten und den genossenschaftlichen Beiträgen. Letztere waren bisher nur die Solidaritätsfondsbeiträge. Die Nebenkosten umfassen neben den üblichen Kosten für Heizung, Wasser etc. auch den Mietzinsausfall wegen Leerständen und die Kosten der Gemeinschaftsräume.

In den neuen Mietverträgen werden diese beiden Kostenarten - Mietzinsausfall wegen Leerständen und Kosten der Gemeinschaftsräume - nicht mehr den Nebenkosten, sondern den genossenschaftlichen Beiträgen zugeordnet. Damit passen wir den Mietvertrag den rechtlichen Grundlagen (Mietrecht für die Nebenkosten bzw. OR für die genossenschaftlichen Beiträge) an.

Nötig ist auch eine formelle Anpassung der Statuten: Aus den «Beiträge zum Solidaritätsfonds» werden «genossenschaftliche Beiträge». Diese umfassen in Zukunft neben den Beiträgen zum Solidaritätsfonds auch die Beiträge an den Mietzinsausfall wegen Leerständen, die Kosten der Gemeinschaftsräume und - falls die GV dem Innovationsfonds zustimmt - die Beiträge an den Innovationsfonds. Die Beiträge an den Solidaritätsfonds und ggf. den Innovationsfonds werden weiterhin pauschal 5 bzw. 10 Fr./Monat betragen. Über die Kosten der Leerstände und der Gemeinschaftsräume wird weiterhin nach Aufwand abgerechnet.

Diese Änderung hat keinen Einfluss auf die Höhe der Mieten und ist nur formeller Natur.

Theres Breitenmoser
Winterthur, 4. Mai 2017