

Protokoll der ordentlichen Generalversammlung 2015

Mittwoch, 17. Juni 2015, 19.30 Uhr, Forum Architektur

Ort: Forum Architektur, Winterthur

Anwesende Genossenschaftler/innen: 100 Stimmberechtigte und Bevollmächtigte.

Anwesende Gäste: Bernd Amann, Raiffeisenbank Winterthur; Klemens Meier, Raiffeisenbank Winterthur; Albert Schwarz Vorstandsmitglied HGW; Peter Schmid, Vorstandsmitglied HGW; Roland Zeindler, Alternative Bank Schweiz AG; Joseph-André Vogel, Gründer Grien; Andreas Wirz, Archipel; Albert Griesser, ZKB; Maurus Gmünder, OTG; Emil Bader; Robert Wattinger; Reto Vital; Tatjana Vasic, Grien; Ana Celina Aliaga Sanchez, Grien; Matthias Heckmann, Grien; Silvia Schilter; Martin Lassner

Entschuldigte Genossenschaftler/innen: Jörg Gerhardt, Anne-Marie und Hansruedi Zweifel, Andreas Bertet, Leila Hofmann

Entschuldigte Gäste: Andrea Herzog Raiffeisenbank Winterthur; Richard Fiereder, Amt für Wirtschaft + Arbeit; Urs Hauser, WBG; Patrick Bühlmann, Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft; lic. iur. Guido Gervasoni, EGW; Christian Stutz, ZKB

Sitzungsleitung: Ruedi Boxler

Protokoll: Theres Breitenmoser

Traktanden
<p>1. Begrüssung</p> <p>Ruedi Boxler begrüsst die Anwesenden und stellt die Mitarbeiter/innen der Geschäftsstelle vor. Françoise Gremaud und Ernesto Schmidt werden einstimmig als Stimmzähler/innen gewählt. Röbi Rahm stellt den Antrag, Traktandum 9 vor 7 zu behandeln; Ralph Widmer wünscht für die a.o. GV für Werk 1 die Möglichkeit einer schriftlichen Abstimmung. Der Antrag von Röbi Rahm wird angenommen, der Wunsch von Ralph Widmer wird unter Traktandum 10 behandelt.</p>
<p>2. Jahresberichte</p> <p>des Vorstands:</p> <p>Ruedi Boxler stellt die Mitglieder des Vorstandes vor und teilt den Rücktritt von Leila Hofmann mit. Im letzten Jahr war die Organisation der Solidaritätskonferenz ein wichtiger Punkt. Auch die neuen Projekte Obergasse 16, Grien und Werk 1 beanspruchten viel Zeit. In diesem Jahr wird der Vorstand das Leitbild der Gesewo überarbeiten und anschliessend mit der Basis diskutieren.</p> <p>der Geschäftsprüfungskommission:</p> <p>Fritz Blocher erklärt die Aufgaben der GPK. Sie besuchten verschiedene Sitzungen der Hausvereine und nahmen an einer Vorstandssitzung der Gesewo teil. Er dankt dem Vorstand, den Genossenschaftler/innen und der Geschäftsstelle für ihre Arbeit.</p>

Berichterstattung über den Solifonds:

Heidi Wicki stellt den Bericht in Stellvertretung von Leila Hofmann vor. Es gingen vier Anträge ein, drei davon für die Finanzierung von sozialen Projekten, Ein Beitrag ging an eine aussenstehende Institution, welche gleiche oder ähnliche Ziele wie die Gesewo verfolgt. Sämtliche Anträge wurden bewilligt.

Berichterstattung Pflichtdarlehensfonds:

Gemäss Martin Lassner ging 2014 nur ein Gesuch für die Übernahme eines Teils des Pflichtdarlehens ein. Dieses wurde bewilligt, per Ende 2014 bezogen somit sieben Parteien Leistungen aus dem Fonds.

Der Jahresbericht des Vorstandes wird einstimmig angenommen.

3. Jahresrechnung 2014

Vorstellung Jahresrechnung,

Markus Schatzmann erklärt die Jahresrechnung. Gemäss den neuen Rechnungslegungsvorschriften wird die Jahresrechnung anders gegliedert. Markus Hausherr hat diese Umstellung mit Bravour erledigt und seine Arbeit wird mit Applaus verdankt.

Markus Schatzmann geht die einzelnen Positionen von Bilanz und Erfolgsrechnung durch und erklärt, warum sich einzelne Positionen verändert haben, z.B. die Abnahme der Liquidität in den Aktiven und die tieferen Hypotheken auf der Passivseite. Ebenfalls begründet er die verschiedenen Positionen, z.B. warum neu die Liegenschaften aufgeteilt nach Landwerten und Gebäuden in der Bilanz aufgeführt sind.

Mit den neuen Rechnungslegungsvorschriften sei es hoffentlich in Zukunft besser möglich, die verschiedenen Jahresrechnungen von Genossenschaften zu vergleichen.

Donat Fäh ergreift das Wort und ist ungehalten, dass die vor fünf Jahren beschlossene Grenze für die Verwaltungskosten auf 8.5% erneut nicht eingehalten wurde, in der Jahresrechnung 2014 liegen die Verwaltungskosten bei 13.7%, gemäss dem vorliegendem Budget würden diese 2015 sogar auf über 14% steigen. Er verlangt, dass der Vorstand endlich die Umsetzung dieses Beschlusses vornimmt und fragt, warum es kein Ziel des Vorstands mehr sei, die Verwaltungskosten zu senken. Bei tieferen Verwaltungskosten würden auch die Mieten sinken.

Markus Schatzmann erklärt, dass die Senkung der Verwaltungskosten in den vergangenen Jahren sehr wohl ein Thema war. Durch die in der Vergangenheit gewährten Mietzinsreduktionen wäre auch bei betragsmässig unveränderten Verwaltungskosten der Prozentsatz gestiegen.

Kurt Lampart fragt nach, ob es Benchmarks gäbe, damit geklärt werden kann, ob die Verwaltungskosten bei der Gesewo wirklich zu hoch sind. Herr Gmünder von der OTG gibt an, dass die letzte Kostenstatistik für den Vergleich mit anderen Genossenschaften aus dem Jahr 2012 stammt, er diese jedoch nicht präsent habe. Bei der Revision seien die Verwaltungskosten geprüft worden und die Verwaltungskosten lägen absolut im Rahmen des üblichen.

Martin Geilinger und Markus Schatzmann erklären, dass jede Genossenschaft die Kosten anders berechnet, so haben einzelne Genossenschaften ihre Büroräume in eigenen Liegenschaften und weisen deshalb keine Mietkosten aus. Zudem müsse gesagt werden, dass die Mieten der Gesewo ca. 10% unter der Kostenmiete liegen, wenn diese nach dem Kostenmodell der Stadt Zürich berechnet würden.

Kerstin Winckler von der Stiftung andante möchte, dass dieses Thema endlich geklärt wird, auch Max Schmid stellt sich auf diesen Standpunkt. Andi Ribbe meint, dass sich die GPK auch mit diesem Thema befasst habe, aber es sei ja schon vor 5 Jahren klar gewesen, dass die 8.5% nie erreichbar seien. Markus Schatzmann betont, dass ein solcher Wert nur mit einem Leistungsabbau erreichbar sei.

Ruedi Boxler verspricht, dass der Vorstand an der nächsten ordentlichen GV Bericht erstatten wird

<p>und einen Vorschlag erarbeiten wird, möglichst mit Benchmarks anderer Genossenschaften. Lisa Weiller von der Hörnlistrasse dankt dem Vorstand und Geschäftsstelle für ihre Arbeit und die tiefen Mieten.</p>
<p>Bericht der Kontrollstelle Herr Gmünder von der OTG bestätigt die Richtigkeit der Jahresrechnung 2014 und er schlägt die Abnahme der Rechnung vor.</p>
<p>Genehmigung der Jahresrechnung 2014, Beschluss über die Gewinnverwendung Die Jahresrechnung 2014 wird einstimmig angenommen und der Gewinn wird auf neue Rechnung vorgetragen.</p>
<p>Entlastung des Vorstands, Herr Gmünder stellt die Frage nach Entlastung des Vorstandes. Mit einer Gegenstimme wird dem Vorstand Entlastung erteilt.</p>
<p>4. Budget 2015 Markus Schatzmann stellt das Budget 2015 vor. Er dankt für die Kenntnisnahme des Budgets.</p>
<p>5. Wahlen: Vorstand Ruedi Boxler würdigt die Arbeit von Leila, Leila war seit 2009 im Vorstand der Gesewo. Sie war ein sehr aktives und engagiertes Vorstandsmitglied. Leider ist sie heute Abend nicht anwesend. Ihre Arbeit wird mit einem grossen Applaus verdankt. Ruedi Boxler, Markus Schatzmann, Martin Borst, Melanie Bohn, Erich Wegmann und Simone Brander stellen sich zur Wiederwahl. Neu stellen sich Lena Leuenberger von der Blumenaustrasse und Benjamin Zemann aus Giesserei zur Wahl. Die beiden stellen sich kurz vor. Ruedi Boxler erklärt, dass er selber 2016 aus dem Vorstand zurücktreten werde und der Vorstand deshalb die Wahl von beiden vorschlägt. Erfahrungsgemäss brauche es mindestens ein Jahr, um sich in die Vorstandsarbeit der Gesewo einzuarbeiten. Auf Antrag von Ruedi Boxler stimmen die Genossenschafter/innen einer Wahl in globo zu. Bei der anschliessenden Wahl werden alle Bewerber/innen einstimmig gewählt. Die Gewählten erklären die Annahme der Wahl.</p>
<p>Wahlen: Geschäftsprüfungskommission Sämtliche Mitglieder der GPK stellen sich zur Wiederwahl. Stefano Terzi, Fritz Blocher, Andi Ribbe, Alfred Rüegg werden einstimmig gewählt.</p>
<p>Wahl Solidaritätskommission Silvia Schilter und Martin Lassner werden einstimmig gewählt.</p>
<p>Wahl Revisionsstelle: Die OTG wird einstimmig gewählt.</p>
<p>6. Kauf des Grien Erich Wegmann stellt den Grien mit grosser Begeisterung vor. Wie bei allen Grundstückkäufen wurde eine unabhängige Schätzung in Auftrag gegeben und das Wohnhaus wurde auch von der Qualicasa auf bauliche Mängel geprüft. Ebenso wurden die baurechtlichen Verhältnisse abgeklärt. Der Entscheid würde vom Kaufpreis her in der Kompetenz des Vorstandes liegen. Da ein Teil des Landes dem bäuerlichen Bodenrecht untersteht, ist eine Statutenänderung nötig. Darum braucht es einen Entscheid der GV. Simone Brander sagt, dass bei den vielen Treffen klar wurde, dass die bestehende Hausgemeinschaft gut funktioniert. Die Bewohner seien sehr engagiert und würden gut zur Gesewo passen. Tatjana Vasic stellt die Bewohner/innen vor. Chris Aepli erzählt die 15-jährige Geschichte des</p>

Grienen. Die Vorstellung wird mit grossem Applaus belohnt.
Simone stellt die Finanzierung des Kaufes vor. Der Mietvertrag würde mit dem Hausverein abgeschlossen werden und dieser würde Untermietverträge mit den Bewohner/innen abschliessen.
Andi Ribbe fragt, wieso ein funktionierender Verein zur Gesewo will. Martin Geilinger erklärt, dass die aktuellen Bewohner/innen nicht Mitglieder des aktuellen Vereins seien. Der bestehende Verein möchte die Liegenschaft verkaufen und die Bewohner/innen suchten deshalb Anschluss an eine bestehende Organisation, die ihnen die Weiterführung des aktuellen Betriebes ermöglicht.
Donat Fäh will wissen, wieso die Grienen-Leute nur 3% Pflichtdarlehen leisten müssen. Ruedi erklärt, dass die Bewohner/innen immer noch 20% Eigenmittel bringen müssen, nur die Aufteilung zwischen Pflichtdarlehen und freien Darlehen sei geändert worden.
Kristina Rusnak fragt nach dem Stand der freien Darlehen. Martin Geilinger gibt die Auskunft, dass der Darlehenseingang sehr erfreulich ist und die Finanzierung auch mit dem Solidaritätsfonds des Verbandes sichergestellt wird.
Michelle Wunderlin will wissen, wer das Pflichtdarlehen leisten muss. Martin Geilinger erklärt, dass der HV das Darlehen aufbringen muss, die Verträge werden direkt mit den Bewohner/innen abgeschlossen.
Alex Huber will wissen, wer die Mieter/innen auswählt.
Lina Obrist zeigt die Abläufe bei der Vermietung vor, die Sitzungen, welche regelmässig erfolgen. Der Hausverein habe bei der letzten Sitzung festgelegt, wie viele Menschen im Grienen wohnen sollen.
Elisabeth Züllig fragt nach, wer die Kosten eines Leerstandes übernehmen wird. Lina Obrist erklärt, dass diese Kosten der Hausverein tragen würde.
Dem Antrag des Vorstandes zum Kauf des Grienen wird mit einer Gegenstimme zugestimmt.
Der Antrag zur Statutenänderung, Voraussetzung für einen Kauf, wird ebenfalls mit einer Gegenstimme angenommen.

7. Solidaritätskonferenz

Simone Brander fasst die Quintessenz der Veranstaltung zusammen. Der Vorschlag "Ständeratmodell" ist rechtlich nicht zulässig, da jede/r Genossenschafter/in eine Stimme hat. In Bezug auf die Wünsche nach Vernetzung / Veranstaltungen wird im Herbst die "Tour de Gesewo" stattfinden und die Gesewo wird im 3. Quartal eine Plattform für weitere Veranstaltungen anbieten. In Sachen finanzielle Solidarität wird eine AG gebildet, ihr gehören Markus Schatzmann, Martin Geilinger und Markus Hausherr an, zusammen mit Vertretern der Häusern. Diese werden die verschiedenen Themen analysieren und an der GV 2016 werden Vorschläge/Anträge vorgestellt. In der Frage der Weiterbildungen wird das Kursprogramm des Verbandes wbg Schweiz jeweils durch die Geschäftsstelle an die Präsidenten der Hausvereine verschickt in der Meinung, dass Interessierte sich dort anmelden können. Simone Brander weist darauf hin, dass seit dem heutigen Abend diese Infos auf der Website aufgeschaltet sind.

8. Antrag Pflichtdarlehen auch für Wohnungen aus dem Pflichtdarlehensfonds

Peter Schmitz stellt den Antrag des Hirschs vor. Die betroffenen Wohnungen seien mit den statutarischen Bedingungen der Gesewo nicht vermietbar. Einerseits seien die Mieten im dortigen Markt hoch und die Interessenten sind nicht bereit, Pflichtdarlehen in der erforderlichen Höhe zu leisten. Mit der gewünschten Änderung des Reglements würden sich die Chancen verbessern, Mieter zu finden. Eine Vermietung sei immer noch besser als ein Leerstand.
Simone Brander gibt die Stellungnahme des Vorstandes ab, zeigt die Vorteile und Nachteile dieses Antrages auf. Der Vorstand empfiehlt die Annahme dieses Antrages.
Jürgen Küng ergreift das Wort und stellt den Antrag, nicht das Reglement zu ändern, sondern dem

Vorstand die Kompetenz zu erteilen, individuelle befristete Lösungen für den Hirschen zu suchen. Lisa Weiller unterstützt den Vorschlag von Jürgen Küng. Es stört sie, dass die finanzielle Situation nicht mehr offengelegt werden muss.

Martin Sonderegger will wissen, wie viele Wohnungen aktuell leer stehen. Total gibt es 17 Wohnungen, derzeit stehen drei Wohnungen leer, eine vierte könnte dazu kommen.

Donat Fäh sagt, es gebe seit Beginn diese Probleme, beim Kauf sei kein HV vorhanden gewesen. Es solle geprüft werden, dieses Haus zu verkaufen.

Ralph Widmer von der Langgasse fragt nach, ob die Mieten nicht zu hoch seien, ob es attraktiv sei, im Hirschen zu wohnen. Auch stelle sich die Frage, ob der Hirschen zur Gesewo passe. Vielleicht sollte der Hirschen verkauft werden und mit den aktuellen Bewohner/innen eine neue Liegenschaft gesucht werden, wo sie zusammen wohnen könnten.

Peter Schmitz erklärt die Mietsituation des Hirschen im ländlichen Thurgau. Die Preise seien zu hoch und die Nachfrage nach genossenschaftlichem Wohnen fehle.

Gabi Haydn meint, dass die hohen Mieten nur noch mehr belastet würden, wenn das fehlende PD, wie im Antrag formuliert, auch noch verzinst werden müssten.

Paul Wirz unterstützt den Vorschlag von Jürgen. Es gibt den PD-Fonds schon und wenn der Hirschen ein neues Darlehensreglement wünsche, müsste dafür ein neuer Fonds geäuft werden.

Tobias Herzog fragt nach, was die Solidaritätskonferenz gebracht habe. Einer befristeten Lösung würde er zustimmen, bis eine Lösung über die Solidaritätskonferenz gefunden wäre. Wenn dieser Antrag angenommen werde, gebe es sicher weniger Leute, die Darlehen für den PD-Fonds geben würden. Simone Brander informiert die Genossenschafter/innen, dass es sicherlich zwei bis drei Jahre dauern wird, bis alternative Lösungen wie sie an der Solidaritätskonferenz skizziert wurden, umgesetzt werden können, deshalb brauche es heute ein Angebot, damit die Bewohner/innen des Hirschen in der Vermietung unterstützt werden können.

Elisabeth Züllig findet den Vorschlag lösungsorientiert. Wäre jedoch auch für eine befristete Lösung.

Martin Geilinger weist darauf hin, dass der HV eine normale Vermietung anstrebe. Auch im heutigen Mietvertrag ist es möglich, dass das PD erst nach einem Jahr bezahlt werden muss. Wenn jemand dies nicht macht, muss ein Zins bezahlt werden. Seine Erfahrung zeige, dass sobald der Zins erhoben werde, das PD geleistet wird.

Isidor Riedweg wünscht, dass der Antrag von Jürgen als Gegenvorschlag angenommen wird und beide Anträge zur Abstimmung kommen.

Jürgen stellt den Antrag, dem Vorstand der Gesewo die Kompetenz zu erteilen, für den Hirschen Lösungen zu finden, um den Hirschen zu entlasten, ohne dass eine Reglementsänderung notwendig ist.

Isabelle Sorbe stört es, dass nur über Geld gesprochen wird, jedoch nicht über den Mehrwert des Wohnens bei der Gesewo.

Ruedi Boxler weist auf die schwierige Situation bei der Vermietung bei den Wohnprojekten 55plus hin, die Erfahrung zeige, dass es ein Jahr braucht, bis vom Erstgespräch ein Mietvertrag abgeschlossen werden kann.

Deshalb formuliert der Vorstand den Vorschlag von Jürgen aus:

Der Vorstand wird berechtigt, zeitlich beschränkte Massnahmen zur Verbesserung der Vermietung zu ergreifen und jährlich Rechenschaft darüber abzugeben.

13 Genossenschafter/innen stimmen für den Antrag des Hausvereins Hirschen, der Antrag von Jürgen erhält deutlich mehr Unterstützung.

Ruedi Boxler bringt deshalb den Antrag von Jürgen zur Abstimmung. Dieser Antrag wird mit 13 Gegenstimmen mit grosser Mehrheit angenommen.

9. Verminderung des Debitorenverlustrisikos

- Martin Borst stellt den Antrag und die Beweggründe für diesen Antrag vor.
Der Antrag wird diskutiert. Martin Geilinger sagt, dass die Geschäftsstelle selbstverständlich bei Zahlungsschwierigkeiten immer den Kontakt mit den Mieterinnen und Mietern sucht und sozialverträgliche Lösungen erarbeitet.
- Mit diesem Antrag werde sichergestellt, dass die Geschäftsstelle und der Vorstand bei unkooperativen Mieterinnen/Mietern schnell handlungsfähig ist.
- Der Antrag wird mit 49 Jastimmen gegen 12 Neinstimmen angenommen.

10. Werk 1

Erich Wegmann erklärt den Ablauf der a.o. GV vom nächsten Mittwoch: Es wird vorgängig eine Begehung des Baufeldes geben, anschliessend werden die Anwesenden in verschiedenen Gruppen diskutieren, bevor es zur Abstimmung kommt.

Ralph Widmer zieht seinen Wunsch nach einer schriftlichen Abstimmung zurück. Wie er inzwischen erfahren habe, sei eine schriftliche Abstimmung gemäss Statuten nicht möglich.

11. Varia

Erstmals wird bei einer GV der Gesewo den Anwesenden beim Ausgang ein "Bhaltis" mit auf den Weg gegeben, hergestellt in Freiwilligenarbeit von Daniela Heiniger, die "Schächteli" hergestellt von der Familie Hausherr. Vielen Dank!

Die Protokollführerin

Der Präsident und Sitzungsleiter

Theres Breitenmoser

Ruedi Boxler

Beilagen (auf der Geschäftsstelle einsehbar):

- Präsenzliste,
- Geschäftsbericht Gesewo
- Jahresbericht der GPK
- Jahresbericht des Solidaritätsfonds
- Jahresbericht des Pflichtdarlehensfonds