

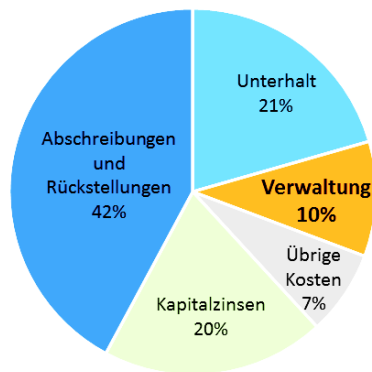
Bericht des Gesewo-Vorstands zum Antrag „Kostenoptimierung und –transparenz“

Antrag des Vorstands an die Generalversammlung (GV) 2016

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.

Hintergrund des Antrags

Im 2011 hat die GV einem Antrag zugestimmt, der verlangt, dass die Verwaltungskosten langfristig auf 6% des Mietertrags reduziert werden. Da dieser GV-Beschluss ausserhalb der Befugnisse der GV liegt, ist er formell ein Auftrag an den Vorstand, in die erwähnte Richtung tätig zu werden und darüber Bericht zu erstatten.



Vorstand und Geschäftsstelle haben daraufhin Massnahmen erarbeitet, geprüft und umgesetzt. Es zeigte sich, dass das Ziel des GV Beschlusses (6%) nicht umsetzbar ist. Das zeigt auch ein Vergleich mit der Kostenstruktur anderer Wohnbaugenossenschaften (vgl. Grafik, Daten aus „Kostenstatistik der Zürcher Baugenossenschaften 2014“ vom Verband Wohnbaugenossenschaften Zürich (WBG Zürich)).

An der GV 2015 wurde der Vorstand beauftragt, an der GV 2016 zum Thema Verwaltungskosten Bericht zu erstatten.

Optimierung, Kontrolle und Transparenz bei den Kosten

Dem Vorstand ist es wichtig, die Ausgaben der Gesewo zu laufend zu optimieren, zu kontrollieren und den Genossenschafterinnen und Genossenschaftern gegenüber transparent zu machen. Vorstand und Geschäftsstelle haben in den letzten Jahren diese drei Punkte laufend verbessert.

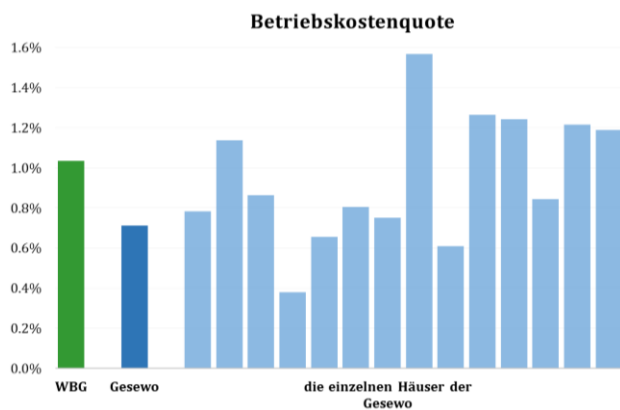
In den letzten Jahren wurden unter anderen folgenden Massnahmen dazu umgesetzt:

- **Kostenoptimierung:**
Aktive Hypothekensbewirtschaftung, Neuorganisation Zahlungenwesen, Vereinfachung administrativer Abläufe, effizientere Lösungen für Website und Newsletter.
- **Kostenkontrolle:**
Halbjährliche Budgetkontrolle, Jahresziele für Vorstand und Ressorts, besserer Budgetprozess, Erweiterung der Kennzahlen. Geplant: Controlling laufender Projekte.
- **Kostentransparenz:**
Jährliche Infoveranstaltung zur Jahresrechnung, Haus-Abrechnungen werden den Hausvereinen zugestellt, Info der HV über Projektabrechnungen, die das Haus betreffen.

Der Vorstand wird weiterhin die Abläufe verbessern, die Kosten verringern und die Effizienz steigern, insbesondere vor dem Hintergrund des Wachstums der Gesewo, das eine Professionalisierung auf vielen Ebenen verlangt

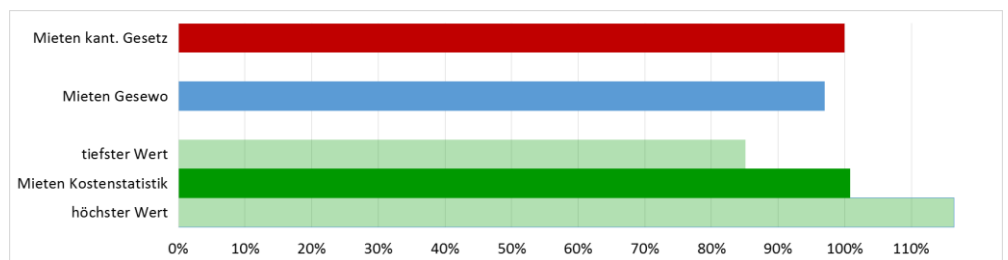
Gesamtkosten und Verwaltungskosten bei der Gesewo

Die Verwaltungskosten lagen in den letzten 10 Jahren jeweils bei rund 10% des Mietertrags (9.1% bis 13.5%, im 2015: 11.9%). Diese Zahl hängt nicht nur davon ab, wie viel für die Verwaltung ausgegeben wird, sondern auch, wie hoch die übrigen Kosten sind. In den letzten Jahren konnte die Gesewo z.B. viele Mieten senken, weil die Kapitalzinsen gesunken sind. Wenn die Mieten sinken, steigt der Anteil der Verwaltungskosten – auch wenn die Verwaltungskosten gleich bleiben. Zudem umfasst der Verwaltungsaufwand der WBG-Kostenstatistik nicht alle in den Gesewo-Verwaltungskosten enthaltenen Aufwände. Die Verwaltungskosten in Prozent des Mietertrags eignen sich daher nicht für Vergleiche.



Eine Kennzahl, die einen Vergleich über die Zeit und mit anderen Wohnbaugenossenschaften ermöglicht, ist die Betriebskostenquote (Verwaltungskosten, Projekte, Abgaben, übrige Kosten im Verhältnis zum Anlagevermögen). Die Betriebskostenquote der Gesewo im 2015 ist im Vergleich zum Durchschnittswert der Kostenstatistik WBG besser. Die Betriebskosten schwanken in der Gesewo von Haus zu Haus sehr stark, da die individuellen Situationen der Häuser einen sehr unterschiedlichen Einsatz von Vorstand und Geschäftsstelle erfordern.

Der Vorstand strebt in erster Linie tiefe Gesamtkosten an. Damit will er tiefe Kostenmieten ermöglichen. Verglichen wird die Mietzinshöhe mit den



Mietzinsen gemäss dem Gesetz über die Wohnbau- und Wohneigentumsförderung des Kantons. Die Gesewo hat tiefere Kostenmieten als dieser Richtwert (100%), aber auch als die Kostenstatistik des WBG.

Ziele, Werte und Visionen haben ihren Preis

Der verantwortungsvolle Umgang mit finanziellen Ressourcen ist für den Vorstand ein wichtiges Ziel. Es ist aber nicht das einzige Ziel. Die Ziele, Werte und Visionen der Gesewo dürfen etwas kosten.

- Mitbestimmung kostet:
2016 wurde die Basis zu einem Workshop eingeladen, um am Leitbild mitzuarbeiten. 2015 fand die Solidaritätskonferenz statt, die einerseits zu Vernetzungsprojekten und andererseits zu einem Vorschlag zur finanziellen Solidarität zwischen den Häusern geführt hat.
- Gemeinschaft kostet:
Die Gesewo unterstützt gemeinschaftliche Anlässe der Genossenschaft, organisiert alle paar Jahre eine Velotour zu den Gesewo-Häusern und gestaltet das Rahmenprogramm der Generalversammlungen so, dass man (hoffentlich) gerne kommt.
- Unterstützung der Hausvereine kostet:
Die Gesewo-Häuser sind selbstverwaltet. Doch auch Selbstverwaltung geht nicht ohne Unterstützung der Hausvereine: Die Geschäftsstelle hilft den Hausvereinen bei der Vermietung von Wohnungen, bei der Erstellung der Jahresrechnung oder bei problematischen Situationen in Hausgemeinschaften.
- Kommunikation kostet:
Die Gesewo verschickt den Newsletter, hält die Homepage aktuell, platziert im Geschäftsbericht neben dem vorgeschriebenen Minimum weitere Inhalte. Wenn zu ein Thema eine vertiefte Information erfordert, macht sie Info-Veranstaltungen.