

Finanzielle Solidarität und Reglement Soliplus

Antrag des Vorstands

Das Reglement Soliplus wird genehmigt.

Ausgangslage

Der Vorstand hat im August 2015 als Folge der Solidaritätskonferenz das Projekt zur finanziellen Solidarität gestartet. Einerseits geht es darum, dass Häuser mit unerwartet hohen Kosten und grossen Leerständen im heutigen System alle Verluste selber tragen müssen. Ein Ausgleich zwischen den Häusern ist nicht möglich, da jede Liegenschaft finanziell separat betrachtet wird. Andererseits befasste sich das Projekt auch damit, wie genossenschaftsübergreifend und solidarisch Innovationen gefördert werden können. Eine Projektgruppe, in der der Vorstand, die Geschäftsstelle und die Häuser vertreten waren, hat zwei Vorschläge erarbeitet.

Anpassung der Abschreibungspraxis bei Notsituationen von Häusern.

Die Abschreibungspraxis wird so angepasst, dass Häuser mit defizitären Jahresrechnungen zwar keine Abschreibungen tätigen können, diesen Verlust aber nicht vortragen müssen. Die Eigenverantwortung der Häuser bleibt gross. Sie haben ein sehr grosses Interesse, die Wohnungen zu vermieten, um ein positives Jahresergebnis zu erzielen, was Abschreibungen ermöglicht. Abschreibungen sind immer mietzinswirksam.

Die restlichen Häuser tragen die Defizite über Minderabschreibungen mit. Solche Minderabschreibungen sind mietzinswirksam, weil die Kapitalkosten auf der Basis des Buchwertes der Liegenschaft in die Mietberechnung einfließen. Modellberechnungen haben gezeigt, dass sogar in einem Ausnahmejahr wie 2014 die Abschreibungen nicht einmal 10% tiefer zu liegen kämen. Über die ganze Gesewo gesehen ist dies mietzinsneutral. Bezogen auf ein einzelnes Haus erhöhen sich die Kosten bei einem schlechten Jahr um höchstens ein halbes Promille.

Die Anpassung der Abschreibungspraxis gibt Häusern mit sehr guten Ergebnissen die Möglichkeit, sich solidarisch zu zeigen und die Gesamtgenossenschaft zu stärken.

Soliplus soll Innovationen fördern

Der zweite Vorschlag der Gruppe ist Soliplus, ein neues Instrument, das in der Gesewo einerseits Innovationen fördern, andererseits gewisse Aufgaben des jetzigen Solidaritätsfonds übernehmen soll.

Soliplus-Beiträge sind vorgesehen für

- Hausgemeinschaften bzw. Liegenschaften, welche nicht in der Lage sind, die Kosten für temporäre Mietzinssenkungen oder baulichen Anpassung schwer vermietbarer Wohnungen oder für energetischen Sanierungen zu tragen ,
- soziale oder kulturelle Projekte,
- die Übernahme von Kosten zur Stärkung von Hausgemeinschaften oder
- für Beratungskosten von Hausvereinen im Zusammenhang mit Konfliktsituationen.

Soliplus wird finanziert über einen Budgetposten der Gesewo, der über die allgemeinen Kosten auf die Häuser verteilt wird und somit mietzinswirksam wird. Soliplus-Beiträge werden nur gesprochen, wenn die Hausgemeinschaft bzw. die Liegenschaft die Kosten nicht selber tragen kann. Vorgesehen ist gemäss Reglement, dass die Gesewo jährlich eine Summe von 1-2% des Mietertrages - im Moment sind Fr. 100'000.00 vorgesehen - ins ordentliche Budget aufnimmt. In einem Jahr nicht aufgebrauchte Mittel werden nicht auf das Folgejahr übertragen. Der bestehende Solidaritätsfonds fokussiert neu auf persönliche Notlagen. Dadurch kann der Solifondsbeitrag von 10 auf 5 Franken pro Monat und Wohnung halbiert werden.

Bewilligt werden sollen solche Beiträge vom neuen Soliplusrat, der aus drei Vertretungen aus den Häusern und einem Vorstandsmitglied der Gesewo besteht. Mitglieder des Soliplusrats werden von der GV gewählt.

Dieser Antrag ist nur sinnvoll, wenn die GV auch dem geänderten Reglement des Solidaritätsfonds zustimmt, weil einige der Zweckbestimmungen des alten Solidaritätsfonds-Reglements in Soliplus-Reglement übernommen werden.

Mehr zum Soliplus und den beabsichtigten Änderungen des Solidaritätsfonds erfährst du an der Infoveranstaltung vom 6. Juni 2016 (Infos siehe separate Einladung).

Winterthur, 7. Mai 2016
Markus Schatzmann

Aufruf: Mitglieder für den Soliplusrat gesucht!

Anfragen für Soliplus-Beiträge sollen von einem neuen Gremium, dem Soliplusrat, bewilligt werden. Für dieses Gremium suchen wir Genossenschafterinnen und Genossenschafter, die in einem Gesewo-Haus wohnen. Das ist eine Gelegenheit, in einem überschaubaren Rahmen mitzuwirken und Einblick in die Anliegen der verschiedenen Häuser, Siedlungen und deren Hausgemeinschaften zu erhalten. Der Aufwand wird gemäss Reglement „Honorare und Spesen Vorstand und Mitglieder von Kommissionen und Arbeitsgruppen“ mit 35 Franken pro Stunde entschädigt.

Bei Interesse melde dich so schnell wie möglich bei deiner Hausvereinspräsidentin oder deinem Hausvereinspräsidenten!

Bei Fragen wende dich an Markus Schatzmann, markus.schatzmann@gesewo.ch, oder besuche die Infoveranstaltung vom 6. Juni 2016.

Reglement Soliplus

1. Zur Verfügung stehender Betrag

Die Gesewo budgetiert jährlich 1-2% des Mietertrages für Soliplus. Die budgetierten Mittel dürfen nicht überschritten werden. Der nach der Bewilligung aller Gesuche eines Kalenderjahres verbleibende Betrag wird nicht auf das Folgejahr übertragen.

2. Verfahren

Ein Antrag muss schriftlich und mit den zur Beurteilung relevanten Angaben gestellt werden. Der Soliplusrat entscheidet letztinstanzlich über die Anträge und vergibt die Mittel. Der Soliplusrat genehmigt die Anträge, wenn die Zweckbestimmung dieses Reglements gemäss seiner Beurteilung eingehalten wird und noch Geld verfügbar ist.

3. Zweckbestimmung

Die Beiträge sind subsidiär: Wenn die Hausgemeinschaften bzw. die Liegenschaften in der Lage sind, die Kosten zu tragen, wird kein Beitrag gesprochen. Es werden keine unbegrenzt wiederkehrenden Beiträge gesprochen.

Die Beiträge werden verwendet für:

3.1. Hausgemeinschaften

Übernahme von Kosten bzw. Mindererträgen von Hausgemeinschaften, wenn diese ihre finanziellen Möglichkeiten überschreiten.

- a) Bauliche Anpassung für bessere Vermietbarkeit, die nicht auf die Miete überwältzt werden können
- b) Temporäre Mietzinssenkungen für schwer vermietbare Objekte
- c) Energetische Sanierungen von Häusern, die nicht auf die Miete überwältzt werden können
- d) Stärkung der Hausgemeinschaften
- e) Finanzielle Zuschüsse für soziale, kulturelle oder ökologisch Projekte
- f) Finanzierung von Beratungskosten von Hausvereinen insbesondere im Zusammenhang mit einer Konfliktsituation

3.2. Hausgemeinschaftsübergreifende Beiträge

- g) Finanzielle Unterstützung von Innovationen und Visionen, welche den Grundsätzen der Gesewo entsprechen
- h) Beiträge an aussenstehende Institutionen. Die begünstigten Organisationen und Projekte müssen die gleichen oder ähnliche Zielsetzungen wie die Gesewo verfolgen
- i) Beiträge, welche die Entwicklung und das Profil der Gesewo fördern

4. Soliplusrat

Der Soliplusrat entscheidet über die Anträge. Er besteht aus drei Vertretungen aus den Häusern und einer Vertretung des Vorstandes Gesewo. Die Geschäftsstelle nimmt mit beratender Stimme an den Sitzungen teil.