

Protokoll der ordentlichen Generalversammlung 2018

Donnerstag, 31. Mai 2018, 19.00 Uhr, Museum Schafften, Sulzerareal, 8400 Winterthur.

Anwesende Genossenschafter/innen: 92 Stimmberechtigte und Bevollmächtigte, Präsenzliste auf der Geschäftsstelle einsehbar.

Anwesende Gäste: Giampiero Brundia, HypothekenBörse AG; Marco Corletto, WBG Schweiz; Katharina Gander, Mieterinnen- und Mieterverband Zürich; Maurus Gmünder, OTG Zürich; Thomas Grenacher, GWG Winterthur; Tanja Reuter, ABS Schweiz; Patrick Schranz, ABS Schweiz; Tobias Seitz, ZKB; Andreas Wirz, Archipel GmbH. Mitarbeitende der Geschäftsstelle: Daniela Heiniger, Jasper Haubensak, Markus Hausherr, Jasmin Fürst, Beat Schütz (die übrigen sind Mitglieder und damit keine Gäste)

Entschuldigte Genossenschafter/innen: Ruedi Boxler, Nele Pintelon, Jürg Altwegg, Bernard Dubochet, Sylvia Bucher, Peter Schmid, Rosmarie Meyer, Andi Ribbe, Martin Lugenbiehl, Jasmin Keller, Akasha Dickel, Willi Bucher.

Entschuldigte geladene Gäste: Jürg Altwegg, Stadtrat Departement Schule und Sport; Marc Derron, Pensimo; Richard Fiereder, Amt für Wirtschaft und Arbeit Wohnbauförderung; Guido Gervasoni, Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger EGW; Urs Hauser, wbg Schweiz; Andrea Herzog, Firmenkundenberaterin Raiffeisenbank Winterthur; Fritz Huber, Teamleiter Development Implenia; Pius Kern, Leiter Departement Schule und Sport, Stadt Winterthur; Gregor Knoblauch, Vorsitzender der Bankleitung Raiffeisenbank Winterthur; Martin Lassner, Solidaritätskommission Gesewo; Doris Sutter Gresia, Präsidentin wbg Winterthur; Felix Walder, stellvertretender Direktor Bundesamt für Wohnungswesen.

Versammlungsleitung: Lena Leuenberger, Erich Wegmann.

Protokoll: Theres Breitenmoser.

Traktanden	
1.	Begrüssung / Wahl der Stimmenzähler/innen, Genehmigung der Traktandenliste
	Erich Wegmann begrüsst Genossenschafterinnen, Genossenschafter und Gäste und dankt für das zahlreiche Erscheinen.
	Als Stimmenzähler/in werden gewählt: Caroline Welti und Andreas Schoch.
	Die Traktandenliste wird einstimmig genehmigt.
2.	Jahresbericht des Vorstands
	Lena Leuenberger begrüsst die Anwesenden ebenfalls und übergibt das Wort für den Jahresbericht an Erich Wegmann.
	Erich Wegmann zählt die Schwerpunkte des vergangenen Geschäftsjahres auf, namentlich lobt er die konstruktive Zusammenarbeit im Vorstand und den Landkauf für das Projekt EinViertel.
	Martin Borst berichtet über die Massnahmen zur Verbesserung der Vermietung im Hirschen. Er informiert über die Ziele und die Massnahmen, welche 2017 umgesetzt wurden. Die Strategie hat einen Zeithorizont von 5 Jahren, Jasper Haubensak ist viel vor Ort und berät die Wohnenden. 2018 wird auch eine Mediation durchgeführt werden, um die alten Konflikte aufzuarbeiten.

Roland Rusnak: Wie hoch sind die Kosten für die Vermietungsstrategie und wie werden diese finanziert?

Markus Schatzmann verweist auf seine geplanten Ausführungen im Traktandum Jahresrechnung. Roland Rusnak ist einverstanden, die Kostenfrage dann beantwortet zu erhalten und seine zusätzlichen Fragen zu diesem Zeitpunkt zu stellen.

Felix Bleisch: Warum liegt der Zeithorizont bei 5 Jahren? - Das tönt nach kommunistischem 5-Jahres-Plan.

Martin Geilinger: Die Geschäftsstelle weiss aus den Erfahrungen bei einem anderen Haus, dass es lange braucht, bis eine Vollvermietung erreicht ist.

Donat Fäh: Die Vermietungsstrategie sei positiv. Er möchte jedoch wissen, was nach 5 Jahren geschieht, falls diese Vermietungsstrategie keinen Erfolg zeige.

Martin Borst: Es gebe heute keinen Plan B, man rechne mit einem Erfolg.

Markus Schatzmann: Der Vorstand werde halbjährlich über dieses Projekt informiert, ein solches Reporting sei wichtig, so könne die Strategie wenn nötig angepasst werden.

Roland Rusnak: Es gebe im Hirschen seit langer Zeit keine Vollvermietung. Er frage sich, wieso sich dieser Zustand ändern solle.

Markus Schatzmann: Die Strategie baue auf drei Massnahmen auf. Die baulichen Änderungen wurden 2017 durchgeführt. Die Hausgemeinschaft werde viel stärker unterstützt. Deshalb rechne der Vorstand damit, dass eine Vollvermietung möglich sei. Wenn die Hausgemeinschaft gut funktioniere, sei es leichter, eine Vollvermietung zu erreichen. Eine Vollvermietung wiederum erleichtere auch das Funktionieren der Hausgemeinschaft.

3. Vorstellung neue Geschäftsführerin

Markus Schatzmann leitet ein mit ein paar Worten zu Martin Geilinger, der Ende Jahr als Geschäftsführer zurücktritt:

Martin habe die Gesewo in den Jahren seiner Tätigkeit geprägt. Markus lobt die Zusammenarbeit mit Martin in der Übergangsphase, Martin habe sich sehr engagiert. Er wisse, dass Martin Abschiedsreden nicht schätze und weist darauf hin, dass sich die Gesewo am 6. Oktober 2018 von Martin verabschieden werde. Er bittet alle Genossenschafterinnen und Genossenschafter, sich diesen Termin zu reservieren. Details werden später bekannt gegeben.

Diese Worte werden von den Anwesenden mit einem warmen Applaus unterstützt.

Anschliessend erklärt Doris Schumacher das Vorgehen für die Suche nach der Nachfolge von Martin Geilinger. Der Vorstand hatte eine Findungskommission ernannt und Inserate geschaltet. Aus 41 Bewerbungen kamen 6 Personen in die erste Runde, drei Bewerbende mussten in einer zweiten Runde die Aufgabe "Projektskizze Strategie Schwerpunkt" lösen. Zwei Bewerbende durften sich dem Vorstand, auf der Geschäftsstelle und bei Martin Geilinger vorstellen. Diese beiden Personen wurden nachfolgend in ein Einzelassessment geschickt.

Doris freut sich, dass aus diesem Prozess die Kandidatin Katharina Gander als neue Geschäftsführerin hervorging.

Katharina Gander stellt sich nun den Genossenschafterinnen und den Genossenschafte rn selber vor. Sie erwähnt, wie sie als frühere Bewohnerin der Giesserstrasse die Gesewo kennen- und schätzen gelernt hat. Sie erwähnt auch ihre, leider kurze, Tätigkeit im Vorstand der Gesewo und zählt die ihr wichtigen Werte auf. Sie berichtet von ihrem Werdegang, ihrem Einsatz im Gemeinderat von Winterthur für genossenschaftliche Wohnen und ihrer Freude an partizipativen Prozessen. Sie freut sich, ab November 2018 in die Fussstapfen von Martin Geilinger zu treten.

Ihre Worte und auch ihre Wahl zur neuen Geschäftsführerin werden mit einem herzlichen Applaus quittiert.

<p>4. Jahresbericht der Geschäftsprüfungskommission, des Solidaritäts-, des Innovations- und des Pflichtdarlehensfonds</p>
<p>Stephanie Engelhardt-Scherf berichtet von den Tätigkeiten 2017-2018 der Geschäftsprüfungskommission GPK. Die Mitglieder der GPK haben sich zu 6 Sitzungen getroffen und nahmen an einer Vorstandssitzung teil. Der Informationsaustausch war offen und konstruktiv.</p> <p>Die GPK machte dem Vorstand einen Vorschlag zu einer "Findungskommission" für neue Vorstandsmitglieder sowie einen Vorschlag für Leitlinien in finanzieller Hinsicht für die Organisation von Veranstaltungen der genossenschaftlichen Basis.</p> <p>Ebenfalls befasste sich die GPK mit dem Projekt EinViertel, der Organisationsentwicklung und den Entwicklungen in einzelnen Häusern. Zwei Häuser nahmen zudem das Angebot der GPK wahr und baten um Unterstützung ihrer Anliegen.</p> <p>Die GPK erlebt den Vorstand als strukturiert, motiviert, sehr gut vorbereitet und als ein Gremium, das mit Sachkenntnis und Engagement an den laufenden Geschäften arbeitet.</p> <p>Der Bericht der GPK wird mit Applaus verdankt.</p>
<p>Martin Borst stellt den Bericht über den Solidaritätsfonds vor. Seit dem 1. Juli 2017 wurde das Reglement angewendet, das die GV 2017 verabschiedet hatte. Es gab vier Anträge an den Solidaritätsfonds, drei davon wurden bewilligt. Die bewilligten Anträge betrafen in zwei Fällen finanzielle Notlagen und in einem Fall einen Beitrag an ein Hausfest. Zudem wurde gemäss dem Beschluss der letztjährigen Generalversammlung Fr. 97'442.00 in den damals neu geschaffenen Innovationsfonds übertragen.</p> <p>Andreas Schoch: Er wundert sich, dass ein Beitrag für ein Hausfest gesprochen wurde und fragt nach, ob es einen Kriterienkatalog für Solidaritätsfonds-Beiträge gebe.</p> <p>Martin Borst: Der Beitrag an das Hausfest wurde im ersten Halbjahr, auf den Grundlagen des alten Reglements, unter dem Titel "Aktivitäten, die über das Haus ausstrahlen", bewilligt.</p>
<p>Martin Borst erklärt den Jahresbericht des Innovationsfonds. Hier wurde ein Antrag bewilligt: Baulichen Aufwertungen im Hirschen haben die Vermietbarkeit verbessert und hätten zu einer Mietzinserhöhung geführt. Die Mieten zu erhöhen war jedoch nicht möglich, da sich die Mieten bereits am oberen Rand befinden.</p>
<p>Zum Schluss stellt Martin Borst noch die Entwicklung des Pflichtdarlehensfonds vor. Die an den Pflichtdarlehensfonds gewährten Darlehen haben abgenommen. Ein Teil der bestehenden Darlehen hat seine Vertragsdauer erreicht und wurde nicht mehr verlängert. Die Summe der vergebenen Darlehen nahm im Berichtsjahr zu. Es müsse wohl wieder eine neue Kampagne für die Mittelbeschaffung angegangen werden.</p>
<p>5. Jahresrechnung 2017</p>
<p>Markus Schatzmann berichtet über die Finanz-Infoveranstaltung im Vorfeld der GV, an welcher Markus Hausherr und er detailliert über die Jahresrechnung informiert und viele Fragen beantwortet hatten. Leider besuchten nur vier Genossenschafterinnen und Genossenschafter den Anlass.</p> <p>Markus Schatzmann erklärt einzelne Positionen der Jahresrechnung und informiert auch über die Abschreibungspraxis.</p> <p>Roland Rusnak: Er findet es komisch, dass der Verlust von Fr. 100'000.00 beim Hirschen nicht kommuniziert worden sei. Man spreche nur von Fr. 0.80 pro Wohnung/Monat. Man solle doch klar sagen, dass ein Verlust von Fr. 100'000.00 entstanden sei. Er fragt, wieviel die Gesewo noch in Zukunft aufwenden wolle.</p> <p>Markus Schatzmann: Der Vorstand hat keine Obergrenze gesetzt, hoffe jedoch, dass die Verluste in den nächsten Jahren tiefer ausfallen werden.</p> <p>Roland Rusnak: Er wünsche sich mehr Transparenz.</p>

<p>Markus Schatzmann tut es leid, wenn der Eindruck entstand, es werde nicht transparent informiert. Der Vorstand will aktiv und transparent informieren.</p> <p>Yvonne Lenzlinger: Es werde gesagt, dass der Verlust des Hirschen jede Wohnung mit Fr. 0.80/Monat belaste. Sie fragt, ob es noch andere Kosten gebe, die nicht über den Hauptnutzflächen(HNF)-Schlüssel in Rechnung gestellt werden.</p> <p>Markus Schatzmann: Nein, diese Fr. 0.80 sind nur eine Überschlagsrechnung. Die Kosten werden alle nach HNF umgelegt.</p>
<p>Herr Gmünder von der OTG stellt den Revisionsbericht vor und empfiehlt die Annahme der Jahresrechnung.</p>
<p>Die Generalversammlung stimmt folgendem Antrag einstimmig zu: Der Vorstand beantragt der Generalversammlung, die Jahresrechnung 2017 zu genehmigen und den Bilanzgewinn auf die neue Rechnung vorzutragen.</p>
<p>Anschliessend führt Alfred Rüegg die Abstimmung zur Entlastung des Vorstands durch. Die Genossenschafterinnen und Genossenschafter erteilen die Décharge einstimmig.</p>
<p>6. Vorstellung des Budgets 2018: Information und Fragen</p>
<p>Markus Schatzmann erklärt, dass infolge der Mietzinssenkungen 2017 die Erträge 2018 tiefer ausfallen werden. Zudem fallen die Kosten wegen der Organisationsentwicklung und der Neubesetzung der Geschäftsführung höher aus. Ab 2019 sollten die Betriebskosten wieder sinken und im Zielband zwischen 32 und 35 Franken pro m²/HNF liegen. Der Vorstand hat das Zielband für die Betriebskosten aufgrund der Kennzahlen des Verbands der Wohnbaugenossenschaften (wbg) definiert.</p> <p>Roland Rusnak: Werden die Mieten in der Sagi Hegi 2018 nochmals gesenkt?</p> <p>Markus Schatzmann: Nach der Generalversammlung werden die Kostenmieten überprüft. Wahrscheinlich gebe es keine Senkung.</p> <p>Felix Bleisch: Weshalb wurden die Abschreibungen so viel tiefer als 2017 budgetiert?</p> <p>Markus Schatzmann: Mit dem neuen Kostenmietmodell wird nur noch das Gebäude abgeschrieben.</p> <p>Lena Leuenberger: Mit den Mietzinssenkungen auf September 2017 nehme die Gesewo auch weniger Geld ein, deshalb fallen die Abschreibungen auch tiefer aus. 2017 wurden die tieferen Mieten nur für vier Monate eingenommen, deshalb fielen die Abschreibungen hier noch höher aus.</p>
<p>7. Wahlen und Verabschiedungen: Vorstand, Geschäftsprüfungskommission, Solidaritätskommission und Revisionsstelle</p>
<p>Lena Leuenberger erklärt, dass nun verschiedene Wahlen anstehen.</p> <p>Das Gute sei, dass alle bisherigen Vorstandsmitglieder, Martin Borst, Cora Dubach, Lena Leuenberger, Markus Schatzmann, Doris Schumacher, Erich Wegmann und Benjamin Zemann, im Amt bleiben möchten.</p> <p>Jedes Vorstandsmitglied stellt sich kurz vor. Es stellen sich keine weiteren Kandidaten zur Wahl.</p> <p>Erich Wegmann stellt die geplante Konstituierung vor. Er und Lena Leuenberger möchten das Präsidium und Vizepräsidium abgeben. Erich freut sich darauf, dass er sich wieder ganz dem Bau und dem Erwerb von Liegenschaften widmen kann. Er dankt Lena für die Zeit und die Zusammenarbeit. Es stehen grosse Veränderungen an. Markus Schatzmann werde das Präsidium übernehmen, Doris Schumacher werde Vize-Präsidentin.</p> <p>Markus Schatzmann ist froh, dass Erich und Lena weiterhin im Vorstand bleiben. Für ihn sei Erich <u>der</u> Genossenschafter. Markus dankt Lena für ihre Zuverlässigkeit und freut sich, dass Erich wieder bauen darf. Lena werde ihren Platz im Finanzausschuss finden. Er, Markus, freue sich darauf, das Präsidium zu übernehmen.</p>

<p>Der Vorstand wird in globo gewählt. Die Anwesenden applaudieren anhaltend. Alle Gewählten nehmen ihre Wahl an.</p>
<p>Anschliessend stehen die Mitglieder der GPK, Stephanie Engelhardt-Scherf, Martin Lugenbiehl, Andi Ribbe, Alfred Rüegg und Stefano Terzi, zur Wahl. Irene Kramer schlägt Roland Rusnak als neues Mitglied der GPK vor. Roland Rusnak: Er habe viel Arbeit und könne sich dieses Amt aktuell nicht vorstellen, vielleicht einmal zu einem späteren Zeitpunkt. Die bisherigen Mitglieder der GPK werden in globo einstimmig wiedergewählt.</p>
<p>Auch die beiden Mitglieder der Solidaritätskommission Hedi Blum und Martin Lassner kandidieren erneut. Es gibt keine weiteren Vorschläge. Die beiden werden in globo gewählt.</p>
<p>Als Revisionsstelle wird die Ostschweizerische Treuhand Gesellschaft OTG wiedergewählt.</p>
<p>8. Antrag Statutenänderung: Genehmigung des Budgets</p>
<p>Roland Rusnak stellt seinen Antrag «Statutenänderung: Genehmigung des Budgets» vor. Im Februar seien die Kosten der Organisationsentwicklung kommuniziert worden, zu diesem Zeitpunkt könne man nichts mehr machen. Deshalb solle die GV vorgängig über solche Kosten im Rahmen des Budgets mitbestimmen. Es sei nicht gedacht, über sämtliche Positionen mitzubestimmen, der Finanzierungsaufwand könne ja gar nicht mitbestimmt werden, aber z.B. über verschiedene Varianten der Organisationsentwicklung. Markus Schatzmann erklärt, dass der Vorstand diesen Antrag ablehne. Verschiedene Punkte seien in diesem Antrag nicht geklärt. Zudem sei eine zusätzliche Generalversammlung (GV) im November/Dezember nötig, da erst zu diesem Zeitpunkt ein genaues Budget vorgelegt werden könne. Das Bundesamt für Wohnungswesen hat die Statutenänderung vorgeprüft. Sie würde genehmigt. Das Bundesamt empfiehlt, die Budgetkompetenz beim Vorstand zu belassen. Beda Brühlhart: Der Hausverein Sagi Hegi unterstütze den Antrag von Roland. Die Partizipation bei einer Mitsprache beim Budget wäre gross, die Basis hätte grossen Einfluss. Dieser Antrag sei für die Sagi Hegi wichtig. Die Gesewo sei gewachsen, dieser Antrag sei kein Misstrauensvotum gegenüber dem Vorstand. Yvonne Lenzlinger: In der Giesserei habe die Mitgliederversammlung die Kompetenz über das Budget des Hausvereins. Diese Mitsprache könne nicht mit dem Parlament verglichen werden. Sie finde es jedoch nicht richtig, dass der Vorstand den Antrag mit dem Hinweis einer zweiten GV und deren Kosten ablehne. Die Instrumente der Partizipation sollten überdacht und Vorschläge für eine Partizipation vorgelegt werden. Doris Schumacher: das Spannungsfeld bei über 800 Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler sei gross. Die Strukturen müssen überprüft werden, es brauche eine optimale Arbeitsteilung. 2019 werde im Projekt «Organisationsstruktur» mit den Betroffenen überprüft, diskutiert und entschieden, wo und in welchem Mass Partizipation stattfinden solle. Dort, wo die Verantwortung liege, sollten auch Entscheidungen gefällt werden. Isidor Riedweg: Die Grösse der Genossenschaft sei kein Argument gegen diesen Antrag. Die Umsetzung wäre so möglich, dass die Flexibilität nicht leide. Lena Leuenberger: Der Sparaspekt bei Annahme dieses Antrages sei wohl nicht so gross. Der Mehraufwand bei den Strukturen koste auch. Martin Lenzlinger: Die Entscheidung müsse dort gefällt werden, wo die Verantwortung sei. Die GV würde die Verantwortung übernehmen. Erich Wegmann bittet den Revisor, Herr Gmünder, um seine Stellungnahme. Herr Gmünder: Die OTG mache die Revisionen bei rund 50 Wohnbaugenossenschaften. Bei praktisch allen liege die Budgetkompetenz beim Vorstand. Man solle Vertrauen in den Vorstand haben. Der Vorstand könne nicht über das Budget gesteuert werden. Er schliesse sich dem Vorstand an.</p>

Hedi Strahm: In der Stadtgemeinde Winterthur beschliesst das Parlament, das Budget sei nicht referendumsfähig. Der Vorstand entspreche dem Parlament.

Felix Bleisch: Er findet es befremdlich, dass sich der Revisor zur Sache äussere, er sei ja nicht Genossenschafter.

Erich Wegmann übernimmt die Verantwortung dafür, dass er Herr Gmünder um eine Stellungnahme gebeten hat.

Franz Kehl: Er wohne auch in der Sagi. Er fragt sich, wieso eine zweite GV so schlecht wäre. Wenn es eine zweite GV geben würde, wäre die Traktandenliste nicht so überladen. Die GV würde auch nicht so lange dauern. Zudem befürchte er nicht, dass die GV das Budget nicht bewilligen würde. Er sei erstaunt, wie geschlossen der Vorstand diesen Antrag ablehne.

Martin Geilinger: Was passiert, wenn das Budget nicht reicht? Entweder ist das Budget hart mit einem Deckel oder weich, und dann ist es nicht sehr wirksam. Transparenz sei in der Gesewo immer sehr wichtig, alle Zahlen werden bekanntgegeben, die Transparenz ist vorhanden. Die Geschäftsstelle beantwortet die Fragen. Im Echoraum war die Partizipation gross, sehr viele Leute waren anwesend. Es ist ein Stärke der Gesewo dass wir die Partizipation leben.

Beda Brühlhart: Das Budget sei ein Planungsinstrument, der Gemeinderat müsse es umsetzen.

Es folgt die Abstimmung über den Antrag: Ja: 40 / Nein: 49.

Der Antrag ist abgelehnt.

9. Information zur Strategie 2019-2023

Lena Leuenberger stellt das Projekt und den Ablauf dieses Projektes vor.

Franz Kehl: Wieso wurde der Auftrag ohne Massnahmen definiert? Eine Strategie brauche auch Massnahmen. Wann werden die Massnahmen erfolgen?

Martin Borst: Natürlich wird es Massnahmen geben, es werden Jahresziele erklärt und umgesetzt.

Donat Fäh: Er findet die Stichwörter gut, die Wortwahl und der Inhalt findet er komisch. Er wundert sich, dass diese Strategie mit dieser Wortwahl überhaupt angenommen wurde.

Lena Leuenberger bedauert, dass Donat im Echoraum nicht anwesend war.

Martin Lenzlinger: Zur ursprünglichen Fassung gab es viel Kritik im Echoraum. Einzelne Verbesserungen seien in der Zwischenzeit erfolgt. Das Ergebnis sei jedoch immer noch unbefriedigend. Ziel sollte nicht mehr Wachstum, sondern Konsolidierung des Wachstums sein. Das Ziel, den Fussabdruck zu reduzieren, sei nicht nachvollziehbar. Die Hälfte des ökologischen Fussabdruckes liege nicht im Wirkungsbereich der Gesewo, sondern im Verhalten der jeweiligen Person. Die Themen Partizipation und Selbstverwaltung seien unverbindlich und zu allgemein gefasst, eine Zielerreichung sei nicht überprüfbar. Es sollten konkrete messbare Ziele definiert werden.

Leila Hofmann: Der Ablauf ist ihr nicht klar, jetzt gibt es eine Diskussion, wann wird über die Strategie abgestimmt?

Erich Wegmann: Punkt 9 der Traktandenliste sei nur eine Information zur Strategie, welche der Vorstand bewilligt habe. In Punkt 10 wird der Antrag von Yvonne Lenzlinger vorgestellt. Sollte die GV diesen Antrag annehmen, würde zu einem späteren Zeitpunkt zur Diskussion der Strategie aus Zeitgründen eine zusätzliche GV einberufen werden oder an der nächsten ordentlichen GV darüber abgestimmt werden. Deshalb möchte er die Diskussion nun abschliessen, diese wurde ja bereits im Echoraum geführt.

Martin Lenzlinger: Auch wenn ein Echoraum veranstaltet wurde, sollte es noch möglich sein, an der GV seine Meinung abzugeben.

<p>10. Antrag Statutenänderung: Genehmigung Leitbild und Unternehmensstrategie</p>
<p>Yvonne Lenzlinger stellt ihren Antrag «Statutenänderung: Genehmigung Leitbild & Unternehmensstrategie» vor und legt dar, warum sie diesen Antrag überhaupt gestellt hat. Sie wollte, dass die Strategie breit abgestützt ist. Der Vorstand habe sich geweigert, die Strategie freiwillig von der GV absegnen zu lassen.</p> <p>Cora Dubach: Die Strategie wurde partizipativ erarbeitet. Yvonne Anliegen löste auch im Vorstand eine Diskussion aus. Der Vorstand habe deshalb je eine Pro- und eine Kontra-Stellungnahme formuliert. Die Rückfrage beim Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) habe ergeben, dass es möglich sei, die Strategie von der GV bewilligen zu lassen. Dass BWO hält dies jedoch nicht für eine gute Lösung. Eine Strategie sollte modifiziert werden können, ohne dass jedes Mal die GV wieder darüber entscheiden muss.</p> <p>Leila Hofmann: Sie fand den Prozess sehr enttäuschend und versteht nicht, dass die Voten aus dem Echoraum von einem Vorstandsmitglied zusammengefasst wurden. Deshalb wurden nicht alle Stimmen gehört. Leila wünscht sich, dass die GV über die Strategie entscheiden kann.</p> <p>Chris Tschanz: Die Strategie sei eine Aufgabe des Vorstandes, der Vorstand müsse deshalb entscheiden.</p> <p>Nicolas Perrez: Er sei hin- und hergerissen gewesen zwischen den verschiedenen Voten. Jetzt sei er jedoch der Meinung, die Entscheidung sollte beim Vorstand liegen. Eine Diskussion an einer GV wäre viel zu anstrengend und so nicht machbar. Den Echoraum findet er jedoch wichtig.</p>
<p>Es folgt die Abstimmung über den Antrag: Ja: 34 / Nein: 44. Der Antrag wurde abgelehnt.</p>
<p>11. Bei Annahme der Statutenänderung Genehmigung Leitbild und Unternehmensstrategie: Genehmigung der Strategie 2019-2023</p>
<p>Die «Statutenänderung: Genehmigung Leitbild & Unternehmensstrategie» wurde abgelehnt. Daher entfällt das Traktandum 11.</p>
<p>12. Antrag Statutenänderung: Genehmigung Entschädigungsreglement</p>
<p>Roland Rusnak begründet seinen Antrag «Statutenänderung: Genehmigung Entschädigungsreglement».</p> <p>Martin Borst: Der Vorstand unterstützt den Antrag von Roland Rusnak, obwohl er der Meinung ist, dass der Vorstand dieses Entschädigungsreglement bisher jeweils mit Augenmass festgelegt hat. Im Sinne einer Good Governance sei es sinnvoll, wenn nicht der Vorstand selbst, sondern die GV über die Entschädigung des Vorstandes entscheidet.</p>
<p>Es folgt die Abstimmung über den Antrag: Ja: 80 / Nein: 4. Der Antrag wird angenommen.</p>
<p>13. Bei Annahme der Statutenänderung Genehmigung Entschädigungsreglement: Genehmigung des Entschädigungsreglements</p>
<p>Nach Annahme des Antrages «Statutenänderung: Genehmigung Entschädigungsreglement» folgt nun die Diskussion über das aktuelle Entschädigungsreglement.</p> <p>Franz Kehl vermisst beim Entschädigungsreglement das Spesenreglement. Den Punkt 2.4 «Entschädigung zu einem anderen Satz» findet er zudem zu offen formuliert. Er würde eine Obergrenze festlegen. Er betont jedoch, dass er keine Zurückweisung möchte, sondern dass dies nur Anregungen seien, falls das Reglement wieder einmal angepasst werde.</p> <p>Markus Schatzmann: Der Passus 2.4 wurde bisher nur selten angewandt. Es sei eine absolute Ausnahmeregelung. Der Passus sei bewusst so formuliert, dass alle Bedingungen erfüllt sein müssen.</p>
<p>Es folgt die Abstimmung über den Antrag:</p>

Das Entschädigungsreglement wird mit grosser Mehrheit gegen 2 Gegenstimmen angenommen.
14. Antrag Statutenänderung: Genehmigung Frist für Anträge an die Generalversammlung
<p>Roland Rusnak stellt den Antrag vor.</p> <p>Martin Borst empfiehlt im Namen des Vorstandes die Ablehnung des Antrags. Vorstand und Geschäftsstelle brauchen genügend Zeit für die Meinungsbildung und eventuelle Abklärungen.</p> <p>Beda Brühlhart: Der Hausverein Sagi Hegi unterstützt den Antrag von Roland Rusnak. Für den Hausverein wäre es einfacher, wenn er mehr Zeit habe, allfällige Anträge zu formulieren. Somit würde auch die Partizipation gestärkt.</p> <p>Martin Geilinger: Als zukünftiger "normaler" Genossenschafter würde er es begrüßen, wenn die Frist weiterhin 60 Tage betragen würde. Da die GV-Einladung bei der 30-Tage-Frist erst kurz vor der GV versandt werden könnte, hätte er wenig Zeit für das Studium der z.T. umfangreichen Unterlagen. Auch würden die Finanz-Informationsveranstaltung wohl in derselben Woche wie die GV stattfinden müssen. Da wir ja wissen, dass die GV jeweils Ende Mai stattfinden, haben wir ab Juni etwa 300 Tage Zeit, Anträge zu erarbeiten und zu stellen.</p>
<p>Es folgt die Abstimmung über den Antrag: Ja: 28 / Nein: 51.</p> <p>Der Antrag wird abgelehnt.</p>
15. Informationen
<p>Benjamin Zemann tritt aus dem Schatten ins Rampenlicht und informiert die Anwesenden über den Stand der Überführung der Geschäftsstelle in die Gesewo. Zu Beginn wurde eine Projektgruppe gebildet. Sie besteht aus den Vorstandsmitgliedern Markus Schatzmann und Benjamin Zemann, dem Geschäftsführer Martin Geilinger und zwei Delegierten der Geschäftsstelle, Markus Hausherr und Theres Breitenmoser. Als externer Experte begleitete Adrian Rehmann, Präsident der wogeno Zürich, die Projektgruppe. Die Projektgruppe erarbeitete die Leitlinien Personalpolitik, das Organisationsreglement und das Personalreglement. Mit sämtlichen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern wurden erste Gespräche geführt, bis Ende September sollten die neuen Arbeitsverträge unterzeichnet sein. Somit ist die Überführung der Geschäftsstelle in die Gesewo per 1.1.2019 auf Kurs.</p>
<p>Zudem kann Benjamin Zemann die erfreuliche Nachricht überbringen, dass der der TU (Totalunternehmer)-Vertrag mit Implenia unterzeichnet ist. Mit den Bauarbeiten wurde bereits begonnen. Der Bezug der Siedlung wird früher als ursprünglich geplant im Herbst 2020 sein.</p>
16. Varia
<p>Andreas Wirz wirbt für die Initiativen für den Mehrwertausgleich und bittet die Anwesenden, diese Initiativen zu unterzeichnen, die Unterschriftsbögen liegen im Eingangsbereich auf.</p>
<p>Martin Sonderegger dankt dem Vorstand für die geleistete Arbeit über das Jahr und auch dafür, dass die GV innerhalb der geplanten Zeit durchgeführt werden konnte.</p>
<p>Erich Wegmann dankt um 22.30 Uhr allen Anwesenden für ihre Teilnahme und schliesst die GV.</p>

Die Protokollführerin

Theres Breitenmoser
Winterthur, 4. Juli 2018

Die Sitzungsleitung

Lena Leuenberger

Erich Wegmann

Beilagen (auf der Geschäftsstelle einsehbar):

- Präsenzliste
- Geschäftsbericht Gesewo mit Jahresbericht des Vorstands, Jahresrechnung 2017 und Budget 2018
- Anhang zur Jahresrechnung 2017
- Jahresbericht der GPK
- Jahresbericht des Solidaritätsfonds
- Jahresbericht des Pflichtdarlehensfonds
- Jahresbericht des Innovationsfonds
- Anträge:
 - Statutenänderung: Genehmigung des Budgets
 - Statutenänderung: Genehmigung Leitbild & Unternehmensstrategie
 - Statutenänderung: Genehmigung Entschädigungsreglement
 - Statutenänderung: Frist für Anträge an die Generalversammlung

Statutenänderung: Genehmigung des Budgets

Roland Rusnak beantragt der Generalversammlung eine Statutenänderung:

Es sei Art. 5.2. Abs 1 (Befugnisse der Generalversammlung: Geschäfte) wie folgt zu ergänzen:

l) Genehmigung des Budgets

Begründung des Antragsstellers

Gemäss der zurzeit erarbeiteten Strategie der Gesewo will der Vorstand die Partizipation stärken und diese durch geeignete Strukturen fördern. Ein zentrales Element der Partizipation wäre die Mitbestimmung der Genossenschafter/innen (welche die Gesewo finanziell tragen) über die Verwendung der finanziellen Mittel. In jedem Gemeinwesen geschieht dies dadurch, dass das Budget von der stimmberechtigten Bevölkerung genehmigt wird, entweder direkt, oder durch eine gewählte Vertretung.

In der Gesewo bestimmt der Vorstand das Budget bisher selbst, ohne Eingriffsmöglichkeiten durch die Generalversammlung (GV). Die GV als oberstes Organ dieser Genossenschaft hat bisher keine Möglichkeit, vorgängig über Ausgaben zu entscheiden, obwohl ihre Mitglieder – zumindest die Bewohner unter ihnen – die Kosten über die Miete tragen.

Konsequenzen der jetzigen Situation sind u.a.:

- Fehlende Transparenz: heute erhalten die Genossenschafter bestenfalls im Rahmen der Abnahme der Jahresrechnung Auskunft darüber, wofür wieviel Geld ausgegeben wurde. Dann ist es aber für echte Partizipation i.S. einer Mitbestimmungsmöglichkeit, aber auch i.S. einer Möglichkeit, Entscheidungen überhaupt mittragen zu können, zu spät, denn das Geld ist ja bereits ausgegeben.
- Die Kosten für das Projekt Organisationsentwicklung belaufen sich bis dato auf CHF 179'000.- (inkl. bereits geplante Ausgaben), d.h. pro Mietpartei auf CHF 500.- bis CHF 1'000.-, ohne dass das Ende des Projekts in Reichweite ist. Auch wenn es am Ende CHF 4'000.- pro Mietpartei kosten sollte, können die Genossenschafter nach der heute geltenden Regelung nicht eingreifen.

Der Antrag wird vom Hausverein Sagi mitgetragen.

Empfehlung des Vorstands der Gesewo

Der Vorstand empfiehlt der Generalversammlung, den Antrag abzulehnen.

Begründung des Vorstands der Gesewo

Das Budget ist ein Planungsinstrument, in dem die voraussichtlichen Entwicklungen in Bezug auf ihre finanziellen Auswirkungen zusammengefasst werden. Es enthält die absehbaren Entwicklungen eines Kalenderjahrs. Wenn sich im Laufe des Jahres die Geschäfte anders entwickeln als zum Zeitpunkt der Budgetierung angenommen, dient das Budget dazu, zu prüfen, was die Auswirkungen sind und welche Massnahmen ggf. ergriffen werden müssen. Im Budget nicht enthalten sein können z.B.: unerwartete Kapitalzinsentwicklungen; der Kauf eines kleineren Hauses für eine neue Hausgemeinschaft unter 5 Mio.

Franken, welcher in Vorstandskompetenz fällt, oder die Rekrutierung einer Mitarbeiterin/eines Mitarbeiters nach einer Kündigung.

Wenn die Generalversammlung (GV) das Budget genehmigt und die Budgetposten nicht überschritten werden dürfen, müssen Reserven auf der Aufwandseite eingebaut werden. Damit kein Verlust budgetiert wird, müssten auf der Ertragsseite höhere Mietzinseinnahmen vorgesehen werden, was Mietzinserhöhungen nötig machen würde und zu zu versteuernde Gewinne führen würde. Einen Verlust zu budgetieren – als Alternative – wäre für unsere Kreditwürdigkeit bei den Banken und privaten Darlehensgeber/innen schlecht.

Das heutige System der Budgetierung mit halbjährlicher Budgetkontrolle und Prognose ist ein eingespielter Prozess mit hoher Planungssicherheit.

Der Vorstand einer Genossenschaft hat gemäss Obligationenrecht eine Sorgfaltspflicht, die besagt, dass gewisse Aufgaben zwingend von der Verwaltung wahrgenommen werden müssen. Darunter fällt unter anderem die Führung und Ausgestaltung des Rechnungswesens und der Betriebsrechnung. Darunter ist aus unserer Sicht auch das Budget zu verstehen.

Die reine Bewilligung des Budgets durch die GV ist keine echte Partizipation. Die GV müsste auch in die Erarbeitung des Budgets einbezogen werden. Das führt aber eindeutig zu weit und verursacht zusätzliche Kosten.

Die wesentlichen Positionen des Budgets sind von aussen gegeben und können nicht beeinflusst werden (Kapitalzinsen, Einlagen in den Erneuerungsfonds, Unterhaltskosten).

Eine Verschiebung der Kompetenz auf die GV bedingt eine zusätzliche GV im Dezember. Die geschätzten Kosten dafür belaufen sich auf rund 10'000 Franken.

Die Frage, wie mit Budgetnachträgen umgegangen werden soll, klärt der Antrag nicht. Was geschieht, wenn das Budget aufgebraucht ist, wer bewilligt Überschreitungen? Was ist zu tun, wenn z.B. das Konto Vermietung aufgebraucht ist wegen vieler Kündigungen und noch Wohnungen zu vermieten sind?

In den allermeisten Wohnbaugenossenschaften, sowohl in konventionellen als auch in selbstverwalteten und «neuen», wird das Budget durch den Vorstand genehmigt.

Schon immer hat der Vorstand im Newsletter, auf der Website, an der GV und im Geschäftsbericht transparent über das Budget und die Jahresrechnung berichtet. Soweit ein Hausvereine oder eine andere Gruppe über die Aufwände in ihrem Bereich Auskunft wünscht, wird diese gegeben. Die Geschäftsprüfungskommission GPK kann jederzeit Einblick in die Bücher nehmen und an Vorstandssitzungen teilnehmen.

Statutenänderung: Genehmigung Leitbild & Unternehmensstrategie

Antrag von Yvonne Lenzlinger betr. Statutenänderung Art. 5.2 (Befugnisse der Generalversammlung):

Neue lit. I): Genehmigung des Leitbildes und der Unternehmens-Strategie

Begründung der Antragstellerin

Die Fünf-Jahres-Strategie soll nach dem Willen des Vorstands der Generalversammlung 2018 zur **Kenntnisnahme** vorgelegt werden. Da damit wichtige Weichen für die Zukunft der Gesewo gestellt werden, bin ich der Meinung, dass über die Strategie diskutiert und **abgestimmt** werden sollte. Eine deutliche Zustimmung oder Einstimmigkeit würde dem Papier das verdiente Gewicht verleihen.

Stellungnahme des Vorstands der Gesewo

Mit der Erarbeitung der heute vorliegenden Strategie hat der jetzige Vorstand der Gesewo eine alte Pendenz aufgearbeitet. An der Veranstaltung „Vorgehen Strategieentwicklung“ im Jahr 2016, nach der Verabschiedung des Leitbildes an der Generalversammlung, wurde das weitere Vorgehen mit unseren Genossenschafterinnen und Genossenschaftern besprochen.

Das gewählte Vorgehen entspricht dem an dieser Veranstaltung besprochenen Vorgehen. Damals wurde nicht diskutiert, wer letztendlich über die Strategie entscheidet. Zu diesem speziellen Punkt gibt es unterschiedliche Ansichten. Der Vorstand der Gesewo gibt keine Abstimmungsempfehlung ab.

Die Argumente des Vorstands sind auf der Rückseite aufgeführt. Bitte wenden!

Argumente für eine Ablehnung des Antrags:

Die Kernaufgabe eines Vorstandes ist die strategische Führung der Genossenschaft, dafür ist er gewählt und dafür hat er die Verantwortung. Im Rahmen der Generalversammlung hat der Vorstand die Pflicht zu rapportieren. Das schliesst ein, dass er auch über die Erreichung seiner strategischen Ziele Auskunft gibt.

Das Leitbild als Grundlage der Strategie wurde von der Generalversammlung 2017 verabschiedet. In der Erarbeitung der vorliegenden Strategie, die vom Vorstand genehmigt wurde, haben verschiedene Anspruchsgruppen partizipiert: die Hausvereinspräsidentinnen und -präsidenten, die Mitarbeitenden der Geschäftsstelle, der Vorstand und die Genossenschafterinnen und Genossenschafter im Rahmen des Echoraums.

Strategische Planung ist eine rollende Planung. 5-Jahres-Ziele müssen periodisch geprüft und allenfalls angepasst werden, falls sich wesentliche Einflussfaktoren geändert haben. Anpassungen der Strategie müssten auf die nächste Generalversammlung verschoben oder an einer ausserordentlichen Generalversammlung entschieden werden.

Argumente für eine Annahme des Antrags:

Die strategische Führung ist die Kernaufgabe eines Vorstandes. Grundlage für eine Strategie bilden die gesetzlichen Vorgaben, Statuten, Leitbild etc. Üblicherweise werden Strategien und deren Ziele von Gremien wie einem Vorstand erarbeitet und auch genehmigt. Es ist aber keine gesetzliche Vorgabe, dass dies in jedem Fall so sein muss.

Die nun erarbeitete Strategie der Gesewo wurde in möglichst enger Zusammenarbeit mit aktiven Mitgliedern der Gesewo erarbeitet (SWOT Analyse, Echoraum). Bei der SWOT-Analyse waren alle Hausvereinspräsidentinnen und -präsidenten zur Mitwirkung eingeladen – die meisten nahmen auch teil. Am Echoraum konnten alle Mitglieder der Genossenschaft teilnehmen, dabei waren über 40 interessierte Genossenschafterinnen und Genossenschafter. Wenn die Erarbeitung einer Strategie unter Mitwirkung aktiver Mitglieder erfolgt, ist es folgerichtig, dass die Entscheidung über Inhalte und Inkraftsetzung bei der Generalversammlung und nicht beim Vorstand liegt. Damit übernimmt die gesamte Genossenschaft die Verantwortung der Strategie. Der Vorstand hätte damit eine breit abgestützte Handlungsrichtlinie.

Statutenänderung: Genehmigung Entschädigungsreglement

Antrag: Roland Rusnak beantragt der Generalversammlung eine Statutenänderung:

Es sei Art. 5.2. Abs. 1 (Befugnisse der Generalversammlung: Geschäfte) wie folgt zu ergänzen:

m) Genehmigung des Entschädigungsreglements

Begründung des Antragsstellers

Interessenskonflikt: Der Vorstand regelt im Entschädigungsreglement unter anderem seine eigene Entlohnung und Spesenentschädigung.

Dies sollte im Interesse einer zeitgemässen Governance angepasst werden.

Der Antrag wird vom Hausverein Sagi mitgetragen.

Empfehlung des Gesewo-Vorstands

Der Vorstand empfiehlt der Generalversammlung, dem Antrag zuzustimmen.

Begründung des Gesewo-Vorstands

Das Entschädigungsreglement regelt die Vergütungen der Arbeit von Mitgliedern von Vorstand, Kommissionen wie Baukommissionen sowie Arbeitsgruppen. Ziel ist, dass die Arbeit angemessen vergütet wird. Bisher hat der Vorstand das Reglement genehmigt und damit auch seine eigene Entschädigung festgelegt. Dies ist bei den meisten Wohnbaugenossenschaften so geregelt.

Die Festlegung der eigenen Entschädigung kann zu Interessenskonflikten führen. Die heutige Regelung erfordert vom Vorstand ein gutes Augenmass dabei, eine massvolle Entschädigung festzulegen.

Die Entschädigung ist seit vielen Jahren praktisch unverändert. Das Entschädigungsreglement, gültig ab 1. Juni 2018, wurde präzisiert und den neuen Verhältnissen angepasst. Im Sinne einer Good Governance scheint es dem Vorstand besser, wenn das Reglement von der Generalversammlung verabschiedet wird.

Erich Wegmann, Präsident
Winterthur, 3. Mai 2018

Statutenänderung: Frist für Anträge an die Generalversammlung

Antrag: Roland Rusnak beantragt der Generalversammlung eine Statutenänderung:

Es sei Art. 5.2. Abs. 3 lit. a) (Befugnisse der Generalversammlung: Allgemeines) wie folgt zu ändern:

a) Beschluss über Anträge von Mitgliedern und der Geschäftsprüfungskommission auf Traktandierung eines Geschäftes, soweit dieses der Beschlussfassung durch die Generalversammlung unterliegt und die dem Vorstand bis spätestens **30 (bisher: 60)** Tage vor der ordentlichen Generalversammlung schriftlich eingereicht wurden.

Begründung des Antragsstellers

Die lange Frist zur Einreichung von Anträgen erschwert unnötigerweise das Antragsrecht durch die Genossenschafterinnen und Genossenschafter.

Der Antrag wird vom Hausverein Sagi mitgetragen.

Empfehlung des Gesewo-Vorstands

Der Vorstand empfiehlt der Generalversammlung, den Antrag abzulehnen

Begründung des Gesewo-Vorstands

Gemäss Statuten muss der Termin der Generalversammlung (GV) spätestens 90 Tage im Voraus bekanntgegeben werden. 60 Tage (gemäss Antrag: 30 Tage) vor der GV müssen Mitglieder allfällige Anträge einreichen. Mitglieder haben also mindestens 30 Tage, nachdem sie das GV-Datum kennen, Zeit, einen Antrag zu formulieren. Da wir das GV-Datum oft deutlich früher bekannt geben (das Datum der GV 2018 wurde z.B. Ende November 2017 veröffentlicht), verlängert sich diese Frist meist deutlich.

Nach dem Einreichen des Antrags nimmt die Geschäftsstelle oder ein Vorstandsmitglied jeweils mit der Antragstellerin/dem Antragssteller Kontakt auf, um sich mit dem/der Antragstellenden zu beraten. Ziel dieses Austauschs ist eine formell korrekte Formulierung des Antrags. Der Vorstand bespricht an einer Vorstandssitzung den Antrag und formuliert eine Stellungnahme. Der Antrag des Mitglieds wird der Einladung zur GV beigelegt, damit sich alle Mitglieder eine Meinung bilden können.

Eine Frist von 60 Tagen ermöglicht Geschäftsstelle und Vorstand, die Anträge seriös und ohne zusätzliche Sitzungen zu besprechen und die Beratung der Antragsstellenden zu gewährleisten. Eine Verkürzung der Frist auf 30 Tage würde zusätzliche Sitzungen und einen Zusatzaufwand verursachen. Auch könnte die Beratung und damit die Gültigkeit der Anträge nicht sichergestellt werden.

Die Einladung zur GV wird nicht erst 14 Tage vor der GV verschickt, sondern früher. Damit haben die Mitglieder mehr Zeit, sich mit den Anträgen auseinander zu setzen. Auch können wir Veranstaltungen (wie z.B. die Finanzinfo) anbieten, die vertieft über bestimmte Anträge informieren und Fragen beantworten. Bei einer Frist von 30 Tagen müsste die Einladung zur GV später verschickt werden, wodurch die Veranstaltungen erst wenige Tage vor der GV stattfinden könnten.