

## Protokoll

# Ausserordentliche Generalversammlung

**Donnerstag, 4. Dezember 2014, Musikcontainer, Asylstr. 10, 8610 Uster**

### **Begrüssung**

Der Präsident Peter Hegelbach (PH) eröffnet die GV um 20.05 Uhr und begrüsst die anwesenden Genossenschafter, Genossenschafterinnen und Besucher.

Es sind 95 Genossenschafter und Genossenschafterinnen anwesend oder vertreten. Die Einladung zur ausserordentlichen Generalversammlung wurde fristgerecht zugestellt. Die Versammlung wurde ordnungsgemäss einberufen und ist damit beschlussfähig.

PH entschuldigt die aus gesundheitlichen Gründen abwesenden Vorstandsmitglieder Klaus Ziltener und Werner Hug sowie den ferienhalber abwesenden Heinz Pfenninger. Er stellt ferner Christian Portmann vor. Er ist seit Anfang September interimistischer Geschäftsführer der Gewo.

PH fragt nach der Abwicklung der Versammlung gemäss der vorliegenden Traktandenliste. Die GV bestätigt dies einstimmig mit der Stimmkarte.

### **1. Wahl der Stimmenzähler**

PH schlägt als Stimmenzähler Hr. Mathias Müller sowie Hr. Charles Schenk vor. Beide werden ohne Gegenstimmen gewählt.

### **2. Vorstellung neues Mietzinsmodell**

PH merkt an, dass keine Fragen zur eigenen Wohnung beantwortet werden können. Hierfür wurde teilweise die Auffangzeit von 18 Uhr bis kurz vor der GV rege genutzt. Ferner plant die Gewo im Frühjahr siedlungsweise und ganz konkret über die Anpassungen zu informieren.

PH erläutert die Vorgeschichte und bittet die erhebliche Verzögerung im Zeitplan zu entschuldigen. Der Vorstand ging aufgrund der Referenzzinssatzsenkungen der vergangenen Jahre von einem Senkungspotential von rund CHF 400'000 aus. Er war allerdings sehr überrascht, als eine nähere Überprüfung auch ein Senkungspotential von 570'000 und ein Erhöhungspotential von etwa CHF 170'000 ergab, denn bislang wurde den sehr unterschiedlichen Objekteigenschaften aber auch den sehr unterschiedlichen Kosten der einzelnen Siedlungen noch zu wenig Rechnung getragen. PH stellt das Mietzinsmodell anhand einer PowerPoint-Präsentation (Beilage) vor:

#### **Warum ein neues Mietzinsmodell?**

- Heterogenes Portfeuille mit unterschiedlichen Berechnungssystemen (Fusionen, Zukäufe, Neubauten)
- Harmonisierung freitragende und geförderte Wohnungen
- Entflechtung Miete – Nebenkosten – Genossenschaftsbeiträge
- Konsequente Anwendung des Prinzips der Kostenmiete

Teilweise kommen in der gleichen Siedlung unterschiedliche Systeme der Mietzinsberechnung zur Anwendung, nämlich freitragend, WEG-Verbilligung sowie kantonale Zusatzverbilligung.

## Ziele des neuen Mietzinsmodells

- Faire Mieten
- Nachvollziehbar und transparent
- Rechts- und statutenkonform
- Systematisch
  - o Kostenmiete durchgehend und nach Objekteigenschaften
  - o Analog für subventionierte und freitragende Wohnungen
  - o Nebenkosten möglichst individualisiert
  - o Genossenschaftliche Leistungen ausgewiesen

## Differenzierung der Objekteigenschaften – Qualitätsfaktoren

- Ausgleich von Vor- und Nachteilen innerhalb einer Siedlung
- Beispiele
  - o Exposition (Himmelsrichtung)
  - o Wohnungslage (Etage)
  - o Privat nutzbare Aussenräume
  - o Lärmbelastung
  - o Wohnungsausstattung und Ausbaustandard
  - o Wohnungsgrösse und –struktur

Die Miete besteht aus dem eigentlichen Mietzins und den betriebsabhängigen Nebenkosten. Diese sind grundsätzlich mietrechtlicher Natur. Aus dem Genossenschaftsverhältnis resultieren hingegen die Genossenschaftsbeiträge, wie z.B. die Beiträge in den Solidaritätsfonds.

Im Rahmen dieses Mietzinsmodells wird die Kostenmiete über die ganze Siedlung berechnet und schliesslich auf die einzelnen Wohnungen heruntergebrochen:  $\text{Gewo} - \text{Siedlung} - \text{Wohnung}$ . Innerhalb der Siedlung erfolgen nach einem festgelegten Schlüssel (Punktesystem) Ausgleiche. Kein Ausgleich erfolgt zwischen den einzelnen Siedlungen.

In jeder Siedlung sind die Abrechnungsmodalitäten der Nebenkosten unterschiedlich. Je nach Kategorie (freitragend, WEG oder ZV Kanton) können nicht die gleichen Kostenarten weiterbelastet werden, was die Sache nicht einfacher macht. Ein passendes Beispiel sind die Kosten für den Lift – diese wären bei den kantonal geförderten Wohnungen bereits in die Grundmiete eingerechnet (verfügt).

## Um die Auswirkungen zu mildern, sind flankierende Massnahmen vorgesehen.

- Gesamtmiettertrag reduziert
- Individuelle Senkungen und Erhöhungen
- Massvolle Umsetzung, z.B.
  - o gestaffelt
  - o anlässlich Mieterwechsel
- Solidaritätsfonds

## Die Umsetzung ist in folgenden Schritten vorgesehen:

Februar – März 2015	Neue allgemeine Vertragsbestimmungen erarbeiten
Februar – April 2015	Infoabende Siedlungen
28. Mai 2015	Ordentliche Generalversammlung Beschluss Genossenschaftsbeiträge
bis Mai 2015	Überarbeitung alle Mietverträge
Mitte Juni 2015	Versand neue Mietverträge
Anfang September 2015	Versand neue Einzahlungsscheine
1. Oktober 2015	Inkrafttreten neue Mietverträge

## Stellung innerhalb des Gewo-Regelwerks

Die von der GV zu beschliessenden Statuten bilden die rechtliche Grundlage und regeln das Grundsätzliche – wie ein Gesetz. Es ist Sache des Vorstandes die Detailbestimmungen zu erlassen. Gestützt auf die Statuten soll der Vorstand ein Reglement als Grundlage für das Mietzinsmodell erlassen. Es folgt eine Übersicht über die Instrumente (u.a. Mietzinsmodell, Finanzplanung) und Erläuterungen zur Vorgabe ein Mietzinsmodell zu entwickeln, welches den Objekteigenschaften Rechnung trägt. Hierauf stützt sich wiederum der Mietvertrag.

Von Monika Lardot, Pedro Sancho, Siegbert Ehler, Sulama Suleiman, Ruth Köppel und Vincenzo Malafronte folgen eine Reihe von Fragen zum Mietzinsmodell, welche befriedigend beantwortet werden können.

### 3. Anpassung der Statuten

Christian Portmann (CP) erläutert die vorgeschlagenen Statutenanpassungen anhand der Präsentation. Das vorangehend erläuterte Mietzinsmodell erfordert eine Anpassung der statutarischen und reglementarischen Grundlagen, da es im freitragenden genossenschaftlichen Wohnungsbau keine rechtliche Grundlage hierfür gibt. Die vorliegend vorgeschlagenen Regelungen orientieren sich an den im staatlich geförderten Wohnungsbau geltenden Regeln. Der Vorstand beantragt der ausserordentlichen Generalversammlung vom 4. Dezember 2014 eine Präzisierung des Prinzips der Kostenmiete in den Statuten der Gewo Züri Ost und eine Ergänzung bei den Beiträgen.

#### **Art. 4 Abs. 2 [neue Formulierung]**

[Absätze 1 sowie 3-8 bleiben unverändert]

<sup>2</sup> Der Vorstand legt die Mietzinsen auf der Grundlage eines Reglements fest. Er erstellt ein Berechnungsmodell, welches den Objekteigenschaften Rechnung trägt.

Neu sind die beiden letzten Punkte, nämlich das Mietzinsmodell sowie die Objekteigenschaften.

#### **Art. 13 Mittel der Genossenschaft [Ergänzung Buchstabe f]**

Die Genossenschaft beschafft die erforderlichen Mittel wie bis anhin aus den Anteilen; Darlehen; Geschenken, Legaten und zweckgebundenen Zuwendungen; gesetzlichen, statutarischen und freien Fonds; Betriebsüberschüssen sowie neu so genannt zweckgebundenen Mitgliederbeiträgen, welche von der GV festgelegt werden. Die Gemeinschaftsräume können beispielsweise bei staatlich geförderten Wohnungen nur über die Mietzinsen mitfinanziert werden – hier braucht es grundsätzlich einen zusätzlichen Beitrag.

#### **Art. 39 [Aufhebung von Abs. 3]**

Die Revisionsstelle nimmt an der ordentlichen Generalversammlung teil.

Die Teilnahme der Revisionsstelle an jeder GV ist gesetzlich nicht vorgeschrieben und erscheint nicht notwendig. Falls es notwendig erscheint, dann nimmt die OBT selbstverständlich teil.

Die GV ist mit der globalen Abstimmung über alle Statutenanpassungen einverstanden. Die GV nimmt alle drei Statutenänderungen einstimmig an. Applaus.

### 4. Ergänzungswahl in den Vorstand

PH leitet das Traktandum ein. Der Vorstand schlägt Urs Wegmann zur Wahl vor, denn die Gewo braucht in der Baukommission Baukompetenz. Er ist überzeugt, dass Urs Wegmann viel zur Weiterentwicklung der Gewo beitragen kann.

Urs Wegmann stellt sich persönlich vor: "Ich bin Jahrgang 1956, Baumeister, selbständig. Privat bin ich ein Seebueb (Zürichsee), Iliert, ein Hobby-Mountainbiker und Wanderer im Sommer und ein Skilangläufer und „angefressener“ Snowboarder im Winter. Als selbständiger Unternehmer unterstütze ich Bauunternehmungen bei Abrechnungen, Planer beim Erstellen von Ausschreibungsunterlagen, übernehme Bauleitungsaufgaben und unterstütze Bauherren bei der Realisierung von Bauwerken und bei Bau- und Rechtsprozessen."

Es sind keine Fragen an Urs Wegmann, PH schreitet daher zur Wahl. Die GV wählt Urs Wegmann einstimmig in den Vorstand der Gewo. Applaus.

### 5. Varia/Informationen

PH orientiert über den Abgang des bisherigen Geschäftsführers. Es ist der Gewo gelungen, mit Christian Portmann sehr rasch einen interimistischen Ersatz zu finden. Die Suche nach einem definitiven Nachfolger ist im Gange, hat aber noch zu keinem befriedigenden Resultat geführt.

Um 21.26 Uhr schliesst PH die GV, dankt für das Kommen und wünscht eine gute Fahrt nachhause. Applaus.

Mit freundlichen Grüssen

**Wohnbaugenossenschaft Gewo Züri Ost**



Peter Hegelbach  
Präsident



Christian Portmann  
Geschäftsführer ad interim / Protokoll