

Bericht der GPK zuhanden der Generalversammlung vom 15. Mai 2014

Die Mitglieder der Geschäftsprüfungskommission waren in der vergangenen Periode Bernhard Riedle und Ruth Köppel.

Gemäss Gewo-Statuten hat die GPK folgende Aufgaben: „Die Geschäftsprüfungskommission kontrolliert die Einhaltung der Beschlüsse der Generalversammlung sowie der Reglemente und Kompetenzordnungen. Sie kann zu Anträgen an die Generalversammlung, zu Strategien und Geschäftspolitik des Vorstandes Stellung nehmen.“

Die GPK hat seit der letzten GV folgendes unternommen:

- Sie verfolgte das Geschehen im Vorstand anhand der Protokolle und hakte verschiedentlich mit Fragen nach.
- Sie besprach mit dem Vorstand, wie die Umsetzung seiner Jahresziele vorangeht.
- Sie besprach mit dem Präsidenten, dem Ressortvorstand Finanzen und dem Geschäftsleiter die Jahresrechnung.
- Sie gab Rückmeldungen zum Entwurf des Mietzinsgestaltungsreglementes.
- Sie besprach mit dem Präsidenten, dem Ressortvorstand Finanzen und dem Geschäftsleiter den Stand der laufenden Neu- und Umbauprojekte.

Im Folgenden wird der Eindruck geschildert, welchen die GPK dabei gewonnen hat:

- Der Vorstand und die Finanzkommission haben kontinuierlich gearbeitet und ihre Sitzungen sind gut dokumentiert.
- Stark beansprucht wurde er von einzelnen Objekten (Widenbüel, Ankengasse, Aathalstrasse) und einer Vielzahl von baulichen und vertraglichen Einzelfragen wie zum Beispiel dem Auskauf einer subventionierten Wohnung.
- Es sind Bemühungen zu erkennen, um künftige Entwicklungen vorweg zu nehmen: Eine erste, überschlagsmässige Erneuerungs- und Finanzplanung vermittelt einen Eindruck der kommenden Investitionen und die Verwaltung hat aufgezeigt, welche Auswirkungen steigende Hypothekenzinsen auf die Liquidität und den Ertrag der Genossenschaft haben.
- Der Vorstand passt die bestehenden Reglemente laufend den aktuellen Gegebenheiten an. Insbesondere hat er den gesunkenen Referenzzinssatz als Anlass dafür genommen, die Mietzinsgestaltung grundsätzlich zu überdenken.
- Die Verwaltung ist heute so organisiert und geführt, dass sich der Vorstand kaum noch damit beschäftigen muss.
- Die mit dem Neubauprojekt Widenbüel Mönchaltdorf befasste Baukommission sowie das Planungsteam scheinen das Projekt in finanzieller, terminlicher und qualitativer Hinsicht gut im Griff zu haben. Zu hoffen ist, dass auch die Nachfrage nach den Wohnungen entsprechend gut ist und auch die Aktivierung der Mieterschaft in der neuen Siedlung gelingt.

Die Ergebnisse der Bemühungen von Vorstand und Verwaltung sind gut erkennbar und sie gehen in die richtige Richtung. Trotzdem sind die von der GPK vor zwei Jahren vorgebrachten Anmerkungen grösstenteils immer noch aktuell.

Eine Übersicht in tabellarischer Form zeigt folgendes:

GPK-Bericht fürs Jahr 2011	Stand Mai 2014
Schmalere finanzielle Basis als grosse traditionelle Genossenschaften. Entsprechend akribisch müssen die Mittelflüsse überwacht werden, und entsprechend verlässlich müssen die Kostenprognosen bei laufenden Projekten sein. Die bereits eingeleitete Verbreiterung der Eigenkapitalbasis ist richtig. Alle verantwortbaren Möglichkeiten zu Ertragsverbesserungen sollen ergriffen werden.	Diese Aussage trifft immer noch zu und Reserven sind kaum vorhanden. Zwar wurde der Eigenkapital-Anteil erhöht. Dieser erfolgte weitgehend durch Zufluss von Mieter-Anteilen, wobei gleichzeitig die Mieter-Darlehen gesunken sind. Die Gewo hat wenig Reserven, um etwelche Risiken abfedern zu können. Beim Erneuerungsfond stellt sich die Frage, ob dessen Mittel genügen, um die künftig notwendigen Sanierungen zu finanzieren.
Die Finanzplanungs-Instrumente müssen verfeinert werden, um Engpässe bei den flüssigen Mitteln zu vermeiden	Eine fundierte Erneuerungs- und Finanzplanung ist in Erarbeitung.
Gute Vorbereitung durch saubere Traktandierung der Geschäfte, mit Versand der erforderlichen Unterlagen, erlaubt eine klare Strukturierung und straffe Leitung der Sitzungen. Genaue Beschlussfassungen sorgen dafür, dass Klarheit herrscht über die erforderlichen Schritte zur Umsetzung der Beschlüsse.	In diesem Bereich besteht nach wie vor Verbesserungspotenzial.
Die Umsetzung der Beschlüsse muss von allen Beteiligten getragen werden. Pendenzen sind dauernd zu überprüfen. Eine Effizienzsteigerung muss gelingen.	dito
Ob für eine Überprüfung der Kompetenzen der Organe, der Entscheidungsabläufe und der Instrumente im Finanzbereich ein externer Organisationsberater beigezogen werden soll, ist zu überlegen.	In organisatorischen Bereichen ist der Vorstand tätig. Die Kompetenzverteilung bei Bauprojekten, der Gründung einer ständigen Baukommission oder die Besetzung einer Finanzkommission sind wichtige Schritte.
Die GPK ist nach dem Gespräch mit den Vorstandsmitgliedern der Meinung, dass der Vorstand und die Geschäftsstelle in der neuen Amtsperiode alles daran setzen müssen, eine Konsolidierung der Genossenschaft im finanziellen Bereich zu erreichen, bevor wieder neue Projekte angegangen werden. Dieses Ziel zu erreichen, soll das grösste Bemühen sein der sich zur Wiederwahl stellenden wie der neu zu wählenden Vorstandsmitglieder.	Die Konsolidierung der finanziellen Situation ist noch nicht erreicht. Um das Ausmass an benötigten Eigenmitteln zu kennen, bedarf es unter anderem eine Abschätzung möglicher Risiken ¹ sowie Vorstellungen, wie die Gewo darauf reagieren will.

Für den kommenden Jahresbericht würde die GPK gerne zur Strategie der Gewo Stellung nehmen. Wir bitten den Vorstand, entsprechende zentrale Eckwerte schriftlich festzuhalten.

Rikon, 7. Mai 2014

Ruth Köppel

Opfikon, 12. Mai 2014

Bernhard Riedle

¹ Zum Beispiel Hypothekarzinserhöhung, Wertberichtigungen von Liegenschaften, Finanzbedarf für Sanierungen, Kreditüberschreitungen von Bauprojekten