

Protokoll

## Ordentliche Generalversammlung

Donnerstag, 18. Mai 2017, Musikcontainer, Asylstr. 10, 8610 Uster

### 1. Einleitung

#### 1.1. Begrüssung

Der Präsident Peter Hegelbach eröffnet die GV um 19.00 Uhr und begrüsst die anwesenden Genossenschafter, Genossenschafterinnen und Gäste. Er begrüsst namentlich den Leiter der Fachstelle für Wohnbauförderung Hr. Fiereder, die Vertreterin der Raiffeisenbank Marica Cvetic und Christian Portmann (ehemaliger interimistischer Geschäftsführer).

Zu Beginn sind 93 Genossenschafter und Genossenschafterinnen und bis zu den Abstimmungen 95 Genossenschafter und Genossenschafterinnen anwesend oder vertreten.

Die Einladung zur ordentlichen Generalversammlung wurde fristgerecht zugestellt. Die Versammlung wurde ordnungsgemäss einberufen und ist damit beschlussfähig.

#### 1.2. Wahl Stimmzähler/innen

Peter Hegelbach schlägt als Stimmzähler Frau Katharina Birchler (Talweg) und Phillip Müller (Lindhofstrasse/Sunneweg) vor. Beide werden ohne Gegenstimmen gewählt.

#### 1.3. Genehmigung Traktandenliste

Die vorliegende Traktandenliste wird von der Generalversammlung einstimmig genehmigt.

### 2. Genehmigung Beschluss-Protokoll der GV vom 19. Mai 2016

Das Protokoll wird ohne Gegenstimme genehmigt.

### 3. Geschäftsbericht 2016

Sämtliche Berichte wurden im Geschäftsbericht veröffentlicht.

#### 3.1. Jahresbericht des Vorstandes

Der von Peter Hegelbach präsentierte Jahresbericht wird ohne Wortmeldungen zur Kenntnis genommen.

#### 3.2. Jahresbericht des Siedlungsrates

Georg Christen präsentiert den Jahresbericht des Siedlungsrates. Herausgehoben wird der Wunsch die den Siedlungsrat betreffenden Statuten anzupassen. Von den 24 Hausgemeinschaften sind zurzeit nur 11 im Siedlungsrat vertreten. Es wäre wünschenswert, wenn sich weitere Liegenschaften für eine aktive Mitwirkung im Siedlungsrat entschliessen könnten.

#### 3.3. Jahresbericht der Geschäftsprüfungskommission (GPK)

Die durch Ruth Köppel vertretene Geschäftsprüfungskommission kann vermelden, dass die Unterhalts- und die darauf abgestimmte Finanzplanung nun vorliegt. Die Arbeiten an der Strategie konnte auf die Generalversammlung hin abgeschlossen werden. Sie weist auf die nochmals gestiegenen Aufwendungen für den Verwaltungs- und Genossenschaftsaufwand hin. Es wird grosse Anstrengungen brauchen diese Aufwendungen wieder auf ein branchenübliches Ausmass zu reduzieren.

Die Geschäftsprüfungskommission empfiehlt der Versammlung dem Vorstand Décharge zu erteilen.

### 3.4. Jahresrechnung

Die Jahresrechnung wird durch den Finanzvorstand Heinz Pfenninger präsentiert. Anhand verschiedener Diagramme erläutert er verschiedene Aspekte der Jahresrechnung. Insbesondere zeigt er auf, wieso sich der Verwaltungs- und Genossenschaftsaufwand massiv erhöht hat. Die Gründe hierfür sind bei den Wechseln in der Geschäftsführung, den Projektarbeiten für die Einführung der Kostenmiete sowie im Programm Bordwind zu suchen. Er geht davon aus, dass sich der hypothekarische Referenzzinssatz bei Mietverhältnissen auf 1,5 Prozent sinkt und die Gewo Züri Ost eine Mietzinsenkung für die freitragenden Wohnungen per 1. Februar 2018 vornehmen wird.

### 3.5. Bericht der Revisionsstelle

Die Revisionsstelle hat sich entschuldigt. Eine Verlesung des Berichts wird nicht gewünscht.

### 3.6. Abnahme der Jahresrechnung und Beschlussfassung über die Gewinnverwendung

Die Jahresrechnung sowie die vom Vorstand beantragte und nachstehend aufgeführte Gewinnverwendung wird einstimmig genehmigt.

CHF	9'000	Zuweisung an die gesetzlichen Gewinnreserven
CHF	109'644	Verzinsung der Investitionsanteile für das Jahr 2016 mit 2,25%
CHF	39'203	Verzinsung der Mieteranteile für das Jahr 2016 mit 0.75%
CHF	316'164	Vortrag auf die neue Rechnung

### 3.7. Décharge-Erteilung Vorstand

Dem Vorstand wird einstimmig Décharge erteilt.

## 4. Anträge Bauprojekte

### 4.1. Strangsanierung Hofstrasse 65, Wetzikon

Projektüberwachung durch den Vorstand: Urs Wegmann

Der Kreditrahmen von CHF 575'000 wird ohne Gegenstimme gutgeheissen. Marcel Fürer wünscht, dass bei den Arbeiten der alten Blutbuche Sorge getragen wird.

### 4.2. Fassadensanierung Fridlimattstrasse 10 + 12 / Zelglistrasse 7 + 9, Binz (Maur)

Projektüberwachung durch den Vorstand: Urs Wegmann

Die Fassadensanierung der erst 13-jährigen Liegenschaft wirft einige kritische Fragen auf (Antworten *kursiv*). So wird nachgefragt ob

- noch jemand vom aktuellen Vorstand in der Baukommission vertreten war. *Nein.*
- wieso keine Garantieverlängerung mit Bankgarantie vorhanden ist. *Aufwendige Abklärungen hatten ergeben, dass der vom GU gemachte Vorschlag in etwa dem einer gerichtlichen Auseinandersetzung entspricht. Deshalb hat der damalige Vorstand beschlossen, dem Vorschlag einer Abfindungszahlung zu entsprechen.*
- die bestehende Isolation den heutigen Anforderungen genügt. *Ja, es werden nur die defekten Stellen ersetzt.*

Nachdem die Fragen beantwortet sind, wird das Projekt mit einem Kreditrahmen von CHF 1'360'000 einstimmig angenommen.

### 4.3. Sanierung Bankstrasse 35, Uster

Projektüberwachung durch den Vorstand: Barbara Thalmann

Die Liegenschaft an der Bankstrasse 35 gelangte Ende 2016 in unseren Besitz. Um dem Wunsch des Vorbesitzers nach bezahlbaren Mieten nachzukommen, werden nur die nötigsten Arbeiten ausgeführt. Das Projekt mit einem Kreditrahmen von CHF 790'000 wird ohne Gegenstimme angenommen.

#### 4.4. Energieversorgung Im Werk, Uster

Projektüberwachung durch den Vorstand: Urs Wegmann.

Mit der Auflösung der bestehenden Energie Contracting Verträge muss die Energieversorgung der Siedlung Im Werk sichergestellt werden. Das Projekt beinhaltet die Übernahmekosten, den Ersatz der Wärme- und Warmwasserverbrauchsmessung, sowie die Installation von Sonnenkollektoren zur Verbrauchswasserversorgung.

Daniel Schläpfer will wissen ob die Option Photovoltaik geprüft wurde. Aus Kostengründen wurde diese Option in den Vorprüfungen fallengelassen. Es ist jedoch noch genügend Dachfläche vorhanden, um dies zu einem späteren Zeitpunkt nachzuholen.

Der Kreditrahmen von CHF 891'622 und der Anteil der Gewo Züri Ost von CHF 501'983 wird ohne Gegenstimme angenommen.

#### 5. Gesamtstrategie und Ziele Wohnbaugenossenschaft Gewo Züri Ost

Barbara Thalmann stellt das Resultat der Arbeiten vor. Die Gesamtstrategie ist eine Fortführung und eine Weiterentwicklung der bereits 2008 formulierten Vision.

#### 6. Varia

Daniel Schläpfer ruft zur vermehrten Förderung nach Photovoltaik auf unseren Dächern und Elektrotankstellen in den Garagen auf. Eine konsultative Abstimmung bezüglich Bau und Unterhalt von Elektrotankstellen zeigt ein sehr geringes Interesse (2 Voten dafür). Die Versammlung wird durch Peter Hegelbach darauf hingewiesen, dass der Vorstand einen Gesprächstermin mit Daniel Schläpfer vereinbart hat, der es ihm ermöglicht, seine Ideen dem Gesamtvorstand darzulegen.

Aus der Versammlung wird gewünscht, dem Verkäufer der Liegenschaft Bankstrasse 35 den expliziten Dank der Generalversammlung zu übermitteln. Mit seinem Verkauf der Liegenschaft zu einem fairen Preis wird es uns ermöglicht weiter zu wachsen und Wohnungen mit bezahlbaren Mieten anzubieten.

Werner Hug benutzt die Gelegenheit sich bei den Genossenschaftern, zugewandten Orten und Mitarbeitern zu bedanken.

- Den Genossenschaftern und Mietern für ihre Nachsicht und Geduld, die sie aufbringen, um einerseits die Nachwehen der Einführung die Kostenmiete zu verdauen, und andererseits die Unannehmlichkeiten die durch die im Programm Bordwind zusammengefassten Projekte verursacht werden.
- Den Mitarbeitern in den verschiedenen Ämtern, Handwerkern, und Planern für ihr Wohlwollen uns bei den zeitaufwendigen Abklärungen zu unterstützen.
- Unseren Mitarbeitern in der Geschäftsstelle die neben dem Tagesgeschäft zusätzliche Arbeiten zu bewältigen haben.

Der Wunsch nach Bildern in den Anträgen von Bauprojekten und die Verbesserung der Lesbarkeit der Präsentation wird aufgenommen.

Um 21.25 Uhr schliesst Peter Hegelbach die Generalversammlung, dankt für das Kommen und wünscht eine gute Fahrt nach Hause.

Wohnbaugenossenschaft Gewo Züri Ost

Peter Hegelbach  
Präsident

Werner Hug  
Geschäftsführer a. i. / Protokoll