

Protokoll

der Generalversammlung der Wohnbaugenossenschaft Gewo Züri Ost

mit Sitz in Uster

Dienstag 5. Juni 2012

Saal Restaurant Poseidon, Aathalstrasse 5, 8610 Uster

Anwesend: 108 Genossenschaftler/innen

Vertreten: 7 Genossenschaftler/innen

Vorsitz: Peter Hegelbach

Protokoll: Urs Schnyder

Traktanden:

1. Begrüssung, Mitteilungen und Traktandenliste

- 1.1. Der Präsident der Wohnbaugenossenschaft Gewo Züri Ost Peter Hegelbach begrüsst um 19.10 Uhr die zahlreich erschienenen Genossenschaftler und Genossenschaftlerinnen. Speziell begrüsst werden Heinz Pfenninger (ZKB), Markus Harsch (OTG Revisionsstelle) und Heiner Gautschi (Anzeiger von Uster) sowie Altpräsidenten Peter Oser, Aschi Scheurer und Dieter Hanhart.
- 1.2. Wahl Stimmenzähler/innen
Gewählt werden: Heiri Horlacher, Markus Altherr und Charles Schenk.
- 1.3. Berufungsverfahren über den Ausschluss von Manuel Gehriger aus der Genossenschaft
 - Ausführung Manuel Gehriger
 - Begründung Ausschlussentscheid durch den Geschäftsführer Urs Schnyder
 - Diskussion
 - Schlussvotum Manuel Gehriger
 - Schlussvotum Präsident Peter Hegelbach
 - Abstimmung: Zustimmung Berufung: 3 / Ablehnung Berufung: 46Die GV hat somit den Ausschluss von Manuel Gehriger bestätigt indem sie die Berufung abgelehnt hat.
- 1.4. Protokoll der Generalversammlung vom 26. Mai 2011
Das Protokoll wird ohne Fragen oder Kommentare abgenommen.

2. Jahresbericht

- 2.1. Jahresbericht des Vorstandes
Peter Hegelbach ergänzt und erläutert Angaben aus der Jahresrechnung 2011.
Erfolgsrechnung:
Besonders wird auf die hohe Einlage in den Erneuerungsfonds verwiesen. Ursache dafür sind ausserordentliche Ereignisse rund um die Sanierung Ankengasse Wetzikon welche nicht Programmgemäss abgelaufen ist.
Bilanz:
98% des Vermögens sind Liegenschaften. Der Präsident weist, auf den Umstand der unbefriedigenden Eigenkapitalentwicklung hin. Dies im Hinblick mit den noch traktandierten Statutenänderungen.
Wenige Fragen und nur kurze Diskussion zu der Jahresrechnung.
- 2.2. Jahresbericht des Siedlungsrates
Der Interimspräsident, Alexi Ringli verweist auf den schriftlichen Bericht und ergänzt mit einigen Ausführungen.

- 2.3. Bericht der Revisionsstelle
Herr Markus Harsch, Revisor der OTG Ostschweizerische Treuhand Zürich verweist auf den wichtigsten Satz in dem Revisionsbericht. Sinngemäss: "Es wurden keine ungewöhnlichen Sachverhalte festgestellt."
Empfehlung an die Genossenschaft: Verzicht auf Verzinsung der Mieterdarlehen.
Bemerkung an die Genossenschaft: Die Eigenkapitalbasis ist schwach. Es bestehen aufgrund der tiefen Abschreibungen und weil die Liegenschaften vergleichsweise nicht über eine hohe Zeitspanne gehalten werden, kaum stille Reserven.
Die finanzielle Situation der Wohnbaugenossenschaft Gewo Züri Ost ist nicht „berauschend“. Es besteht Handlungsbedarf bei den Erneuerungsfonds und bei den Abschreibungen.
Die Situation ist nicht alarmierend, es muss jedoch mittel- und langfristig gut geplant und angemessen reagiert werden. Der Vorstand und die Geschäftsleitung haben uns in Gesprächen den Eindruck vermittelt, die Risiken erkannt zu haben und scheinen gewillt, die notwendigen Massnahmen einzuleiten.
- 2.4. Abnahme der Jahresrechnung und Beschlussfassung über die Gewinnverwendung (Antrag des Vorstandes: Verzinsung der Investitionsanteile mit 3.25%)
Die Jahresrechnung wird ohne Gegenstimme abgenommen.

3. GPK-Bericht, Déchargé, Wahlen

- 3.4. Bericht der Geschäftsprüfungskommission (GPK)
Bernhard Riedle präsentiert den Bericht. Er entschuldigt Gerhard Stutz das zweite GPK Mitglied und vermerkt, dass der Bericht kritischer ist als andere Jahre. Es wurden diverse Problemzonen erkannt und Herausforderungen definiert. Zu den erkannten Sachverhalten werden seitens GPK Empfehlungen abgegeben.
Frage: Gilt die Déchargé auch für die Bauabrechnung Ankengasse? Nein.
Frage: Bauabrechnung Gerenstrasse? Herr Harsch Revisor erläutert, dass nur für traktandierete Geschäfte die Déchargé erteilt wird.
- 3.5. Déchargé-Erteilung Vorstand
Decharge: 58 Ja / 3 Nein
- 3.6. Wahlen Mitglieder Vorstand
Verabschiedung des nicht zur Wiederwahl stehenden Mitgliedes Dieter Stutz.
Dieter Stutz erläutert seine nicht Wiederkandidatur in 5 Punkten:
Die Umstände mit der Ablösung von Jean-Pierre Kuster, der Führungsstil des Präsidenten, die Strategie der Gewo, die eingeschlagene finanzielle Strategie und der nicht mehr vorhandene Lustfaktor.
Zum Schluss wünscht er dem Vorstand und der Verwaltung alles Gute für die Zukunft. Er spricht allen das Vertrauen aus und ist überzeugt, dass die Crew die Kurve schaffen wird. Zwar auf einem anderen Weg als er selber gewählt hätte. Er empfiehlt der Versammlung dem neuen Geschäftsführer Urs Schnyder Sorge zu tragen, da er ihn als wichtiger Baustein für die Gewo betrachtet.
Der Vorstand dankt Dieter Stutz für seine wertvolle Mitarbeit und es wird ihm ein Geschenk überreicht.
- Wahlen:
Es werden alle sich zur Verfügung stellenden Mitglieder zusammen gewählt, es sind:
Peter Hegelbach, Barbara Thalmann, Klaus Ziltener, Werner Hug
Die Vorstände werden wieder gewählt.
Wahl des Präsidenten:
Kandidat: Peter Hegelbach
Der Präsident wird im Amt bestätigt.
- 3.7. Wahlen Mitglieder GPK
Bisher: Bernhard Riedle und Gerhard Stutz.
Gerhard Stutz steht nicht für eine weitere Amtszeit zur Verfügung.
Zur Wahl steht somit nur: Bernhard Riedle (bisher)
Gewählt wird: Bernhard Riedle.
- 3.8. Wahl der Revisionsstelle
Die bisherige Revisionsstelle Ostschweizerische Treuhand Zürich AG, wird mit grosser Zustimmung für ein weiteres Jahr gewählt.

4. Statutenänderung

4.1 Beschlussfassung über die Änderung der Statuten

Statutenänderungen müssen gemäss Statuten Art. 28 Abs. 7 mit einer 2/3 Mehrheit der abgegebenen Stimmen erfolgen.

Peter Hegelbach erläutert die Absichten, den Zweck und Gründe der Anträge für die Statutenänderungen. Vieles sind Veränderungen um eine besserer Lesbarkeit und Verständlichkeit zu erhalten.

Materielle Änderungen begründen sich in der bereits mehrfach erwähnten unbefriedigenden Situation des echten Eigenkapitals, respektive für den Vorstand die zu langsame Entwicklung der Verbesserung des Eigenkapitals. Anhand einiger Vergleiche mit Bilanzkennzahlen wird die Situation der Gewo mit dem Durchschnitt der Zürcher Baugenossenschaften verglichen.

Auch Herr Harsch (OTG Revisionsstelle) unterstützt den Vorstand in seinen Absichten. Seine präsentierten Unterlagen können bei der Geschäftsstelle bezogen werden.

Zwecks Klarheit wird über jeden Absatz einzeln informiert, diskutiert und dann abgestimmt.

Abstimmung:

Art 4. *Grundsätze zur Vermietung*

86 Zustimmung / 12 Ablehnung

Angenommen

Abstimmung

Art. 13. *Mittel der Genossenschaft*

89 Zustimmung / 2 Ablehnung

Angenommen

Ordnungsantrag zu Traktandum 14

Es braucht Eventualabstimmung über die Varianten in der *Statutenänderung: Antrag 2:*

Abstimmung

Über gesamten Antrag abstimmen 39 Stimmen

Über einzelne Artikel abstimmen 59 Stimmen (angenommen)

Abstimmung

Art. 14. *Genossenschaftsanteile neu Fr. 1'000.- gemäss Antrag 2*

Zustimmung 72 / Ablehnung 43

Antrag nicht angenommen.

Abstimmung

Art. 14. *Genossenschaftsanteile gemäss Antrag 2 (Nur Änderung des Titels)*

Neu nur noch Anteile anstatt bisher Genossenschaftsanteile

82 Zustimmung / 0 Ablehnung

Angenommen

Abstimmung

Art. 15. *Verzinsung der Genossenschaftsanteile*

92 Zustimmung / 0 Ablehnung

Angenommen

Abstimmung

Art. 16. *Rückzahlung der Genossenschaftsanteile*

Zustimmung 72 / Ablehnung 21

Angenommen

Abstimmung

Art. 17. *Verpfändung und Übertragung von Genossenschaftsanteilen*

87 Zustimmung / 0 Ablehnung

Angenommen

Abstimmung

Art. 46. Abs. 1 *Übergangsbestimmung (Neu)*

74 Zustimmung / 14 Ablehnung

Angenommen

Diskussion:

Wortmeldung zuhanden Protokoll:

Es herrscht eine gewisse Unzufriedenheit über die Durchführung der Statutenänderung.

Ordnungsantrag: Abbruch der Diskussion und weiter in Traktandenliste.
Der Antrag wird angenommen.

Abstimmung
Art. 18. *Mietgebundene Darlehen*
Zustimmung 70 / Ablehnung 18
Angenommen

Abstimmung
Art. 46. Abs. 2 *Übergangsbestimmung* (Neu)
81 Zustimmung / 0 Ablehnung
Angenommen

Ordnungsantrag:
Verschiebung Traktandum 5. Bauabrechnung auf a. o. GV Herbst 2012
Klare Mehrheit für Antrag.

6. Varia

Einschub 1: Antrag des Vorstandes über die Gewinnverwendung wurde vergessen.
Antrags des Vorstandes: Verzinsung der Investitionsanteile mit 3.25%
Frage zur Gewinnverwendung:
Ist es sinnvoll, die Investitionsanteile höher zu verzinsen in Anbetracht der eingangs erwähnten Herausforderungen betreffend ungenügendem Eigenkapital?
Antwort:
Ziel ist, dass zusätzliche Investitionsanteile (Eigenkapital) gezeichnet wird und dafür soll die Verzinsung auch attraktiver werden.
Abstimmung:
Klare Mehrheit für den Antrag des Vorstandes zur Gewinnverwendung.

Einschub 2: Verabschiedung Susan Graf
Susan Graf hat sich im Herbst 2011 aufgrund diverser Gründe aus dem Vorstand zurück gezogen.
Der Vorstand dankt Susan Graf für ihre wertvolle Mitarbeit und es wird ihr, da sie nicht anwesend sein konnte, noch ein Blumenstrauss überbracht werden.

- 6.1. Verabschiedung von Jean-Pierre Kuster aus der Geschäftsführung
Peter Hegelbach liest die Laudatio (Ganzer Text:
http://www.gewo.ch/typo3/fileadmin/pdf/dokumente/diverses/Homepage_Verabschiedung_JPK_2012-06-05.pdf
Jean-Pierre Kuster wird mit viel Applaus und grossem Dank für seinen enormen Einsatz für den Aufbau und die Entwicklung der Gewo Züri Ost verabschiedet.
Zum Abschied erhält er noch ein kleines Präsent und ein riesigen Gutschein für ein SBB GA.
- 6.2. Kantonale Volksinitiative «Bezahlbar wohnen im Kanton Zürich!» (Information)
Barbara Thalman erläutert kurz die Ziele der Initiative und fordert alle anwesenden auf das Anliegen zu unterstützen.
- 6.3. Uno-Jahr der Genossenschaften (Information)
Barbara Thalman informiert über das Uno Jahr und über die Verbandsarbeit und den Tag der offenen Tür an der Brandstrasse 15, Uster am 30. Juni 2012 von 10.30 bis 16.00.

22.50 Uhr

Peter Hegelbach schliesst die Generalversammlung und lädt die Gäste zu Fingerfood und Getränke ein.

Für das Protokoll



Urs Schnyder