

Protokoll ordentliche Generalversammlung, 16. Mai 2019

1. Eröffnung

1.1. Begrüssung

Peter Hegelbach, Präsident, eröffnet die Generalversammlung um 19.05 Uhr im Musikcontainer, Asylstrasse 10, Uster und begrüsst die anwesenden Genossenschafterinnen und Genossenschafter sowie die Gäste. Er begrüsst namentlich die Zürcher Kantonalbank, vertreten durch Herr Hubert Wettstein. Es sind 114 Genossenschafterinnen und Genossenschafter anwesend oder vertreten. Die GV nimmt von der entschuldigenden Abwesenheit der Revisionsstelle Kenntnis. Das absolute Mehr beträgt 58 Stimmen. Die GV wurde ordnungsgemäss einberufen und ist beschlussfähig.

1.2. Wahl Stimmzähler/innen

Peter Hegelbach schlägt als Stimmzähler Othmar Schmid sowie Agnes Baer vor. Die Stimmzähler werden **einstimmig** gewählt.

1.3. Genehmigung Traktandenliste

Monika Lardrot hat noch Fragen zum Organisations- und Kompetenzreglement. Dies wird unter Varia behandelt.

Die Traktandenliste wird mit dieser Ergänzung **einstimmig** genehmigt.

2. Protokoll der ordentlichen Generalversammlung vom 17. Mai 2018

Das Protokoll wird ohne Wortmeldungen verdankt und **einstimmig** genehmigt.

3. Geschäftsbericht 2018

3.1. Jahresbericht des Vorstands

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

Sanierungsprojekte: Heizungssanierung Im Werk sowie Fassadensanierung Zelgli sind abgeschlossen.

3.2. Jahresbericht des Siedlungsrates

Der verfasste Bericht wird von der Co-Präsidentin, Ursula Perk, vorgetragen.

Das Thema "Zeit" ist Ursula Perk ein wichtiges Anliegen. Sie zeigt auf, welche Verantwortung der Einzelne dem Ganzen gegenüber hat. Kommunikation, Information ist wichtig, gut vorbereitete Voten beeinflussen den Zeitrahmen. Zeit ist nicht nur Geld, sondern auch Lebens-Zeit. Ein kostbares Gut eines jeden einzelnen. Das heisst auch, bewusst mit der Kommunikation und der verfügbaren Zeit umzugehen.

Der Austausch zwischen dem Siedlungsrat, der Geschäftsstelle als auch dem Vorstand wird als konstruktiv beurteilt.

Im Verlauf des Berichtsjahres kamen insgesamt 9 neue Delegierte in den Siedlungsrat, aber auch einige Abgänge waren zu verzeichnen. Das gekürzte Vorstandssitzungsprotokoll, welches dem Siedlungsrat zur Verfügung gestellt wird, wird als ungenügend beurteilt. Die Aufgaben des Siedlungsrates sind zu definieren. Das Organigramm auf der Siedlungsratshomepage ist zu aktualisieren. Der Siedlungsrat sieht sich als Bindeglied zur Geschäftsstelle und zum Vorstand. Er ist kein Kontroll- und Aufsichtsorgan. 14 Siedlungen sind im Siedlungsrat vertreten, es bestehen 9 Vakanzen.

3.3. Jahresbericht der Geschäftsprüfungskommission (GPK)

Die Art und Weise der Zusammenarbeit mit dem Vorstand konnte geregelt werden. Themen können besprochen werden. Der strategische Massnahmenplan wurde erarbeitet. Die Überwachung der Fortschritte ist erfolgt. Man spürt, dass daran gearbeitet wird und Ziele abgeschlossen werden konnten. Eine Bewegung ist erfolgt. Die neuen Vorstandsmitglieder wurden gut im Vorstand integriert. Es herrscht eine angenehme Atmosphäre sowie eine konstruktive Zusammenarbeit.

Handlungsbedarf sieht die GPK bei folgenden Themen:

Zu der aus 2017 von der GPK gemachten Empfehlung, die Aufwände des Vorstands zu steuern im Sinne einer guten Unternehmensführung, gibt es bisher keine Ansätze. Die Empfehlung der GPK bleibt nach wie vor das Merkblatt 59d der Wohnbaugenossenschaften Schweiz "Empfehlungen zur guten Führung (Corporate Governance) von Wohnbaugenossenschaften zu implementieren. Mit der vom Vorstand primären Wachstumsstrategie ist es notwendig, sich strukturell und organisatorisch auf diese Ziele auszurichten.

Eine von der GPK verlangte Mitgliederstrukturerhebung ergab Ende 2018, dass von 1170 stimmberechtigten Mitgliedern lediglich 690 Personen Mieterinnen oder Mieter von Wohnungen sind.

Was bedeutet das für die Strategie und Ziele der Gewo, die zum Zweck hat, ihren Mitgliedern günstigen und gleichzeitig hochwertigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen? Wie beeinflussen Nichtmieter Abstimmungen gegenüber Mietern?

Was ist die Hauptaufgabe der GPK? Eine GPK ist kein typisches Organ für eine Genossenschaft.

Wie sieht das die Generalversammlung? Zu überdenken gilt es auch, ob ein GPK-Mitglied Wohnsitz bei der Gewo haben muss oder nicht?

Durch die Ergänzungswahl ist die Kontinuität der GPK gegeben.

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.

3.5. Bericht der Revisionsstelle

Die Revisionsstelle hat sich für den heutigen Abend entschuldigt. Eine Verlesung des Berichts wird nicht verlangt.

3.6. Abnahme der Jahresrechnung und Beschlussfassung über die Gewinnverwendung

Die Jahresrechnung sowie die dem Vorstand beantragte und nachstehend aufgeführte Gewinnverwendung wird mit **114 Ja Stimmen** genehmigt.

CHF	9'000	Zuweisung an die gesetzlichen Gewinnreserven
CHF	120'758	Verzinsung der Investitionsanteile für das Jahr 2018 mit 2.00%
CHF	42'833	Verzinsung der Mieteranteile für das Jahr 2018 mit 0.75%
CHF	317'172	Vortrag auf die neue Rechnung

3.7. Décharge-Erteilung Vorstand/GPK

Dem Vorstand und der GPK wird **einstimmig** Décharge erteilt.

4. Abnahme Bauabrechnung Bauprojekte

4.1. Fassaden-Sanierung Zelgli, Binz

Das Sanierungsprojekt wurde mit der Erstellung einer hinterlüfteten Schieferfassade erfolgreich abgeschlossen.

Die Bauabrechnung wird mit Minderkosten von CHF 57'432 **einstimmig** genehmigt.

5. Antrag Bauprojekte Sanierung

5.1. Instandstellung und Aufwertung Melchrütistrasse 23 – 29, Wallisellen

Die Mehrfamilienhäuser haben nach 25 Jahren Schäden. Das Erscheinungsbild ist nicht mehr zeitgerecht. Die Instandstellung ist unumgänglich und dringend nötig zur Erhaltung der Liegenschaft.

Antrag CHF 750'000. Finanzierung über den Erneuerungsfonds.

Grössere Schäden vermeiden. Folgeschäden grösser.

Die Benutzung der Laubengänge zu privaten Zwecken hat Überhand genommen (Zweckentfremdung).

Der Antrag wird **einstimmig** genehmigt.

6. Verkauf Aathalstrasse 5 + 7, Uster

Käuferschaft kennt die Liegenschaft, weil sie vor 40 Jahren schon einmal am Kauf interessiert war. Die Büroräumlichkeiten werden durch die Gewo zurückgemietet, aber ein Standortwechsel in Uster ist geplant. Die Eigentums-Übertragung ist per 1. Juli 2019 vorgesehen.

Der Verkauf wird **einstimmig** genehmigt.

7. Informationen aus der Geschäftsstelle

Petra Finkenzeller informiert als Ressortleiterin Personal, Geschäftsstelle, Sozialkommission über die Personalstrategie 2018/2019. Im Berichtsjahr 2018 traten 4 MitarbeiterInnen aus der Gewo aus. 2 neue Bewirtschafter (Heidi Zimnik und Philippe Kuster) traten in der Funktion als Bewirtschafter in der Gewo ein. Petra Finkenzeller bedankt sich bei allen MitarbeiterInnen der Geschäftsstelle für das grosse Engagement.

Es wurden zwei neue Stellen geschaffen: Janine Egloff (Sachbearbeitung/Administration) und Patrick Tischler (Gebäudebetriebstechniker). Leider hat Heidi Zimnik gekündigt und wird Ende Mai 2019 aus der Genossenschaft austreten. Der Rekrutierungsprozess ist in vollem Gange.

Der Vorstand hat sich im November 2018 für ein neues Hauswartkonzept entschieden. Die Genossenschafterinnen und Genossenschafter werden zu gegebener Zeit entsprechend informiert.

Das Arbeitsverhältnis mit Mohamad Om Hani wurde aufgelöst.

Mike Seidenberg hat vor der Versammlung auf der Geschäftsstelle Gespräche mit dem Geschäftsführer und den MitarbeiterInnen geführt. Er hat ein gutes Gefühl und spricht diesen sein Vertrauen aus.

8. Statutenrevision

Nach eingehenden Diskussionen wird die Statutenrevision in der vorgeschlagenen Version mit **94 Ja-Stimmen** gegen 20 Nein-Stimmen gutgeheissen.

9. Wahlen

9.1. Ergänzungswahlen Vorstand

Im Hinblick auf eine Ablösung von Peter Hegelbach sowie Heinz Pfenninger wird eine Aufstockung des Vorstands um zwei Personen beantragt. Dies ermöglicht eine einwandfreie Übergabe an die Nachfolger.

Einer temporären Aufstockung der Anzahl VS-Mitglieder auf 8 (statt 5 – 7 gemäss Statuten), befristet auf 2 Jahre, wird **einstimmig** stattgegeben.

Monika Lardrot gibt ihren Unmut über die "Männerdominanz" im Vorstand zum Ausdruck. Auf die Anfrage des Vorsitzenden, ob sie sich in den Vorstand wählen lassen möchte, kommt ein klares nein hervor.

Die neu zu wählenden Vorstandsmitglieder Matthias Amberg und Heinz Meier stellen sich kurz vor. Sowohl **Matthias Amberg** als auch **Heinz Meier** werden **einstimmig** als neue Vorstandsmitglieder gewählt, welche die Annahme der Wahl erklären.

9.2. Wahl Revisionsstelle

Die Revisionsstelle wird für eine weitere Legislaturperiode **einstimmig** wieder gewählt.

9.3. Ergänzungswahl Geschäftsprüfungskommission (GPK)

Als neues Mitglied der Geschäftsprüfungskommission stellt sich Hansjürg Eggimann zur Verfügung. Hansjürg Eggimann ist an der Gerenstrasse 19 in Stäfa wohnhaft. Er stellt sich kurz vor und beantwortet Fragen aus dem Publikum.

Hansjürg Eggimann wird **einstimmig** gewählt. Er erklärt die Annahme der Wahl.

10. Varia

10.1. Stadtrundgang in Uster

Der Verband Wohnbaugenossenschaften Schweiz ist in diesem Jahr 100 Jahre alt geworden. Aus diesem Anlass organisiert die IG Uster ein Rahmenprogramm, an welchem verschiedene Siedlungen, unter anderem auch die Überbauung Im Werk sowie die Brandstrasse 15, besichtigt werden. Der Anlass endet an der Brandstrasse 15 mit einem Apéro.

Der Rundgang findet am 24. August 2019 von 13.30 – 16.30 Uhr statt.

10.2. Organisations- und Kompetenzreglement (Monika Lardrot)

Es wird festgestellt, dass die Personalkommission nicht nach aussen auftritt und personelle Entscheide nur Gewo intern behandelt und Entscheide festgelegt werden. Sie würde sich wünschen, dass auch Genossenschafter bei personellen Entscheiden ein Mitspracherecht haben. Peter Hegelbach lehnt diese Vorgabe ab, da es Sache des Vorstands ist, über die Personalpolitik zu beschliessen.

Um 21.45Uhr schliesst Peter Hegelbach die Generalversammlung, dankt für das zahlreiche Erscheinen und die aktive Teilnahme und wünscht eine gute Heimfahrt.

Wohnbaugenossenschaft Gewo Züri Ost



Peter Hegelbach
Präsident



Ariel Müller
Geschäftsführer