

Bericht der Geschäftsprüfungskommission

Ruth Köppel und Cliff Quercioli, Geschäftsprüfungskommission GPK, haben seit der letzten GV Folgendes unternommen:

- Informieren über Vorstandsarbeiten anhand der Protokolle
- Punktuelle Teilnahme an der Strategie-Vorbereitungssitzung und der Strategie-Retraite
- Fragen an den Vorstand, welche in an einer Sitzung respektive per Mail beantwortet wurden.
- Austausch mit Vorstandsmitgliedern und dem Geschäftsführer im Rahmen von Veranstaltungen.

Wir haben den Eindruck gewonnen, dass 2015 für die Mehrheit der Vorstandsmitglieder sowie für die Verwaltung ein äusserst intensives Jahr war.

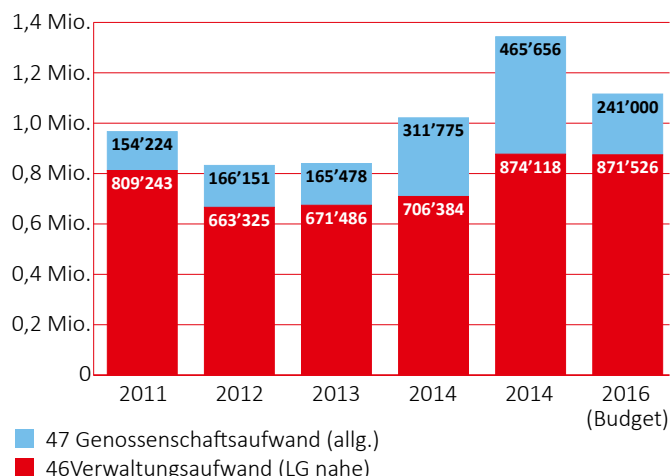
- **Neues Mietzinsmodell:** Mit der Umsetzung wurde bekannt, dass entsprechende Datengrundlagen in der Verwaltung erst geschaffen werden mussten. Weiter bewirkte die Neuberechnung des Anteilkapitals und der Mietzinse einen enormen Bedarf an Kommunikation mit Mieterinnen und Mietern.
- **Personalsuche Geschäftsstelle:** Für die temporär besetzte Stelle des Geschäftsführers waren zwei Anläufe für eine definitive Lösung notwendig. Verschiedene Positionen in der Verwaltung wurden neu besetzt. Die Arbeitsbereiche und die Geschäftsprozesse in der Verwaltung wurden neu definiert mit dem Ziel, den Betrieb zu stabilisieren und personenunabhängiger zu machen. Das Personalreglement wurde überarbeitet und die Unterschriftenregelung angepasst.
- **Nachbearbeitung neue Siedlungen:** Notwendige Arbeiten im **Widenbüel**, Mönchaltorf (bezugsbereit 2014) wie: Neubepflanzung, Gemeinschaftsarztpraxis, Reglement Gemeinschaftsraum mit der Gemeinde, Gründung eines Hausvereins. Ausstehend ist noch die Projektabrechnung. Siedlung **Ankengasse** (Sanierung 2011): Offene Mängelrügen und Zahlungsforderungen an Generalunternehmen im Rahmen von Verhandlungen abgeschlossen (separater mündlicher Bericht an der GV 2015).
- **Unterhaltsplanung und Unterhalt:**
 - Von der im Jahr 2014 erarbeiteten Situationsanalyse wurde ein **Bauprogramm** für die Jahre 2015 bis 2017 abgeleitet.
 - Für die stark sanierungsbedürftige **Liegenschaft Aathal** suchten Geschäftsführer und Vorstand Lösungsmöglichkeiten.
 - Suche nach neuer bzw. funktionierender Lösung bezüglich **Heizung** im Spiegelacker und an der Ankengasse.
 - Planung und Umsetzung vieler kleiner **Unterhaltsmassnahmen** in diversen Siedlungen (Uster: Freiessstrasse, Seestrass, Im Werk; Rüti: Buechstrasse).
- **Soziales Leben in den Siedlungen:** Neu war aus den Unterlagen das verstärkte Interesse vom Vorstand und der Verwaltung am sozialen Lebens in den Siedlungen ersichtlich. Diesbezüglich wurde eine Sozialkommission gebildet und eine zuständige Person in der Verwaltung bestimmt, u. a. mit dem Ziel, Lösungen für Mietzinsausstände zu finden.

Auf den Traktandenlisten wiederholten sich oft dieselben Themen wie: Mitgliederaufnahme / -ausschluss / Budget / Jahresbericht / GV / gewo aktuell / Neujahrsapéro / Jahresabschluss / Information über Kontakte mit Siedlungsrat / Banken / anderen Genossenschaften etc. / Behandeln von Kauf- oder Fusionsangeboten / Entscheid über Auskauf subventionierter Wohnungen oder Anfragen für Sponsoren-

beiträge. Die Aufzählung macht klar, dass der Gewo-Vorstand auch 2015 grösstenteils von operativen Themen absorbiert war. Aufgrund der von der GPK gewünschten Strategie fand eine Retraite statt. Die Strategie sollte im Oktober 2016 fertiggestellt sein und die Finanzplanung laut Angaben des Vorstandes noch vor der GV 2016. Letztere dient der GPK zum Beurteilen, inwiefern die notwendigen Unterhaltsprojekte mit dem vorhandenen Eigenkapital ausgeführt und Risiken eingegangen werden können.

Für die GPK scheint es, dass Vorstand und Verwaltung zeitlich am Limit liefen. Der Aufwand ist 2015 entsprechend stark angestiegen (siehe Abbildung). Unter diesen Umständen ist es aus Sicht der GPK ein Glück, dass die Gemeinde Stäfa das Neubauprojekt Schoren nicht vorangetrieben hat und der an der letzten GV beschlossene Bauvertragsvertrag nicht unterschrieben werden musste.

Genossenschafts- und Verwaltungsaufwand 2015 (in Franken)



Das Projekt Widenbüel wird mit der an der GV 2016 zu genehmigende Bauabrechnung abgeschlossen sein (ein GPK-Mitglied wird es unter diesem Traktandum würdigen). Was die GPK in ihrem Bericht 2012 vorhergesehen hatte, ist inzwischen eingetroffen: «Die Überbauung Widenbüel bietet voraussichtlich Wohnungen in einem Preissegment an, welches punkto Vermietbarkeit problematisch werden könnte.» Warum ist der Vorstand der damaligen Empfehlung der GPK nicht gefolgt, nochmals sämtliche möglichen Vereinfachungen und Einsparungsmöglichkeiten unvoreingenommen zu prüfen, damit das Ziel, preisgünstiger genossenschaftlicher Wohnungsbau zu betreiben, erreicht wird? Mietzinserhöhungen kurz nach Einzug der Mieterinnen und Mieter führten zu Missstimmungen zwischen diesen und dem Vorstand.

Die GPK hat insgesamt den Eindruck von einem engagierten Vorstand gewonnen. Will er Kapazität für künftige grössere Projekte haben, so stellt sich für uns die Frage, von welchen heutigen Tätigkeiten er sich entlasten will.

Rikon, 31. März 2016
Ruth Köppel
Mitglied GPK

Mönchaltorf, 31. März 2016
Clifford Quercioli
Mitglied GPK