

# Protokoll ordentliche Generalversammlung, 12. Mai 2022

## 1. Eröffnung

### 1.1. Begrüssung

Heinz Meier, Co-Präsident, eröffnet die Generalversammlung um 19.03 Uhr im Stadthofsaal in Uster und begrüsst die anwesenden Genossenschafterinnen und Genossenschafter. Es sind 67 Genossenschafterinnen und Genossenschafter anwesend oder vertreten. Die GV wurde ordnungsgemäss einberufen und ist beschlussfähig.

### 1.2. Genehmigung Traktandenliste

Die Traktandenliste wird ohne Wortmeldung **einstimmig** genehmigt.

### 1.3. Wahl Stimmenzähler/innen

Marlis Stierli und Deborah Diethelm werden **einstimmig** als Stimmenzählerinnen gewählt.

## 2. Protokoll der ordentlichen Generalversammlung vom 10. Juni 2021

Das Protokoll wird ohne Wortmeldung **einstimmig** genehmigt.

## 3. Vorstellung Vorstand und Geschäftsführung

Die Vorstandsmitglieder sowie die beiden Mitglieder der Geschäftsführung stellen sich kurz vor.

Die Vorstandsmitglieder Reiner Ulrich und Petra Finkenzeller mussten sich für die heutige Generalversammlung entschuldigen.

## 4. Geschäftsbericht 2021

### 4.1. Jahresbericht des Vorstands

Co-Präsident Heinz Meier präsentiert den Jahresbericht des Vorstands.

### 4.2. Jahresbericht des Siedlungsrates

Der verfasste Bericht wird von der Co-Präsidentin Ursula Perk sowie Co-Präsident Felix Hesse vorgetragen.

### 4.3. Jahresbericht der Geschäftsprüfungskommission (GPK)

Der verfasste Bericht wird von Mike Seidenberg und Hansjürg Eggimann vorgetragen.

Mike Seidenberg möchte an der Generalversammlung 2023 sein GPK-Amt abgeben und hofft, eine gute Nachfolge zu finden. Bewerbungen werden vom Vorstand oder der Geschäftsstelle entgegengenommen und weitergeleitet.

### 4.4. Jahresrechnung 2021

Die Jahresrechnung wird durch den Co-Präsident Heinz Meier präsentiert.

### 4.5. Bericht der Revisionsstelle

Auf die Anwesenheit der Revisionsstelle wurde verzichtet. Der Revisionsbericht lag allen Genossenschafterinnen und Genossenschafter vor.

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

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

CHF	10'000	Zuweisung an die gesetzlichen Gewinnreserven
CHF	171'180	Verzinsung der Investitionsanteile für das Jahr 2021 mit 2.00%
CHF	44'227	Verzinsung der Mieteranteile für das Jahr 2021 mit 0.75%
<u>CHF</u>	<u>360'982</u>	Vortrag auf die neue Rechnung
<u>= CHF</u>	<u>586'389</u>	Bilanzgewinn

#### 4.7. Décharge-Erteilung Vorstand

Dem Vorstand wird **einstimmig** die Décharge erteilt.

### 5. Informationen aus dem Vorstand

#### 5.1. Themen und Ziele

Heinz Meier, Co-Präsident, informiert die Generalversammlung über die Themen und Ziele, die der Vorstand aktuell bearbeitet bzw. bei denen er Schwerpunkte gesetzt hat.

RW, Buechstrasse, meldet sich zu Wort. Ihr fehlen aktuell konkret formulierte Ziele zu Gebäudethemen, z.B. im Bereich Energie. Genossenschaften übernehmen eine Vorreiterrolle für solche Themen. Co-Präsidentin Chantal Geisser informiert, dass aktuell eine strategische Planung in Erarbeitung ist und erneuerbare Energien auch für die Gewo ein wichtiges Element, insbesondere auch in der Planung, sind. Es ist aber immer auch eine Abwägung von verschiedenen Faktoren wie z.B. die Sanierungsbedürftigkeit des Gebäudes, das Alter der aktuellen Wärmeerzeugung, usw.; Sämtliche Nachhaltigkeitsaspekte sind Teil der Planung. RW vermisst die Schriftlichkeit der Nachhaltigkeit. Chantal Geisser verweist auf die Gesamtstrategie der Gewo. Heinz Meier erklärt, dass es wohl auch eine Problematik der Kommunikation bzw. der Platzierung der Dokumente auf der Website ist.

DG, Brandstrasse, bemerkt, dass einzelne Liegenschaften auch unabhängig von neuen Energieerzeugern mit Solaranlage bzw. Photovoltaik ausgerüstet werden können.

FH, Längstrasse, sieht noch einen weiteren Aspekt der Ökologie am Beispiel der Längstrasse in Egg: Mit Auslauf der Subventionen und der Einführung der Nebenkosten 2 resultieren nun höhere Nebenkosten, welche für viele Mieter und Bewohner schwierig tragbar sind. Zusätzlich steigen die Energiepreise für fossile Brennstoffe. Auch in diesem Sinne ist eine Umrüstung sinnvoll.

Chantal Geisser teilt mit, dass der Vorstand aktuell die Preisentwicklungen von Öl und Gas beobachtet, um bei allfälligen Härtefällen reagieren zu können.

HV, Genossenschafterin, meint, dass Energiesparen bereits im Kleinen anfängt und macht den Vorschlag, auf der Website für die Bewohnerinnen und Bewohner ein Dokument zur Verfügung zu stellen, wie konkret Energie (und Kosten) gespart werden können.

CC, Brandstrasse, weist darauf hin, dass bei Minergie-Gebäuden andere Regeln gelten als bei herkömmlichen Liegenschaften.

Heinz Meier schliesst die Diskussion mit dem Hinweis, dass wir besser kommunizieren und darstellen werden, was bereits an Strategien, Zielen und Unterlagen vorhanden ist.

#### 5.2. Liegenschaften

Stefan Sala und Chantal Geisser informieren über aktuelle Themen und den Stand der laufenden Projekte.

SE, Gerenstrasse, findet es wichtig, dass betr. E-Mobilität vor der Aufrüstung der Garagen zuerst erfasst werden soll, wo überhaupt eine Nachfrage besteht. Stefan Sala bemerkt, dass bereits diverse Anfragen eingegangen sind bzw. teilweise einzelne Ladestationen auf eigene Kosten des Mieters installiert wurden. Sobald mehrere Parkplätze ausgerüstet werden sollen, ist dies aufgrund von Vorschriften ohne Lademanagement nicht mehr möglich. Die Ausrüstung der Garagen sei auch ein Entscheid der Generalversammlung gewesen. Heinz Meier ergänzt, dass dort in die Installation für E-Mobilität investiert wird, wo eine konkrete Nachfrage bzw. Bedarf von der Siedlung besteht.

CC, Brandstrasse, möchte wissen, wieviele neue Wohnungen an der Lindenbergstrasse in Rüti erstellt wurden. Chantal Geisser informiert, dass der Ersatzneubau acht neue Wohnungen aufweist, gegenüber bisher vier Wohnungen. SE, Gerenstrasse, möchte wissen, ob der Minergiestandard erreicht wird. Chantal Geisser erklärt, dass dies so sei bzw. der Standard grundsätzlich angestrebt wird, die Gewo die Gebäude aber nicht zertifizieren lässt. Auf die Frage von SE, wo der über Photovoltaik gewonnene Gleichstrom umgewandelt wird, antwortet Chantal Geisser, dass dies im Haus bei den technischen Anlagen im Keller geschehe.

### 5.3. Wohnen und Zusammenleben

Selina Maccali erläutert kurz die Arbeiten der Kommission, die im 2021 getätigt wurden.

### 5.4. Kommunikation

Jennifer Goldstein informiert aus dem Ressort Kommunikation.

CC, Brandstrasse, fragt, was mit den für einen zukünftigen elektronischen Versand, eingeforderten E-Mail-Adressen passiere, da noch immer schriftlich kommuniziert werde. Jennifer Goldstein teilt mit, dass die Gewo mit der aktuell eingesetzten Software nicht verschiedene Kommunikationskanäle bedienen könne. In Zukunft soll allenfalls ein neues Tool für die Kommunikation mit Genossenschafter eingesetzt werden, nur so könne dies überhaupt gesteuert werden.

## 6. Statutenänderung

Heinz Meier erläutert die Gründe für den Antrag des Vorstandes, die Statuten anzupassen. Eine Gegenüberstellung (Synopsis) wurde mit der Einladung zugestellt. Heinz Meier führt einzeln durch die anzupassenden Artikel.

AS, Längstrasse, fragt, ob die geplanten Anpassungen beim Solidaritätsfonds (*Artikel 19*) nun konkret zu einer Mietzinserhöhung führen, da zum Beispiel der Teil mit den Familien mit Kindern wegfällt. Heinz Meier antwortet, dass dies nicht das Ziel der Anpassung ist. In den Statuten sind zu detaillierte Vorgaben enthalten, welche eine Vereinfachung verunmöglichen. Das Solidaritätsfondreglement enthält die Definition, welche nur in Abstimmung und mit Zustimmung des Siedlungsrates angepasst wird. Der Vorstand verfolgt aktuell eher die Strategie, die Äufnung des Fonds zu reduzieren.

Zur Thematik der Urabstimmung findet eine rege Diskussion statt.

Auf die Frage von WW, Lindhofstrasse, ob die geplanten Anpassungen nun zu einer Flut an Urabstimmungen führen wird, antwortet Heinz Meier, dass dies nicht der Fall sei, da der Aufwand doch beträchtlich sei. Aber es gäbe nun zumindest die Möglichkeit eine schriftliche Abstimmung durchzuführen.

BR, Genossenschafter, bemerkt, dass wenn nun gewisse Geschäfte an eine Urabstimmung gelangen, eine Debatte wie sie an einer Präsenz-Versammlung stattfindet, schwierig möglich ist.

Heinz Meier stimmt dem grundsätzlich zu, der Vorstand kann und würde aber wie bereits anlässlich der Generalversammlung 2021 auch virtuelle Informations- und Diskussionsmöglichkeiten zur Verfügung stellen

Auf die Frage von PS, Längstrasse, ob es in der Kompetenz des Vorstands liege, eine Urabstimmung einzuberufen, antwortet Heinz Meier mit ja, für die in den Statuten vorgesehenen Geschäfte kann der Vorstand die Urabstimmung anordnen.

AR, Talweg, möchte betr. Art. 29neu, Absatz 2, wissen, ob ein Mitglied an einer Generalversammlung verlangen kann, dass eine Urabstimmung über ein Geschäft stattfindet. HP, Genossenschafter, ergänzt die Frage und möchte wissen, wann genau der Antrag gestellt werden muss. Heinz Meier antwortet, dass ein Mitglied jederzeit an der laufenden Generalversammlung beantragen kann, dass über ein Geschäft die Urabstimmung durchgeführt wird. Die Generalversammlung fasst dazu dann einen Beschluss.

FH, Längstrasse, bemerkt, ob es bei einer zukünftigen Pandemie ohne Urabstimmung in den Statuten nicht wieder zu Problemen und Verzögerungen kommen könnte. Heinz Meier meint, dass das Bundesrecht wie bereits während der Corona-Pandemie die Statuten wieder übersteuern würde.

Mike Seidenberg, GPK, erwähnt, dass vor rund zwei Jahren das Problem war, dass ein Verbot galt und keine Räumlichkeiten gebucht werden konnten, sodass die Generalversammlung verschoben werden musste, da die Gewo die Möglichkeit der Urabstimmung in den Statuten damals noch nicht vorgesehen hatte. Dies führte dazu, dass die Generalversammlung erst sehr spät durchgeführt werden konnte. Ziel sollte sein, wenn immer möglich die Generalversammlung durchzuführen, aber für Sonderfälle, zum Beispiel aufgrund von höherer Gewalt, die Möglichkeit für eine Urabstimmung besteht.

*Anmerkung des Protokollführers: Während der Diskussion verlassen drei stimmberechtigte Personen mit insgesamt vier Stimmen den Saal (BH, DG und AS mit zwei Stimmen). Anlässlich der nachfolgenden Abstimmung sind noch 63 stimmberechtigte Personen anwesend oder vertreten.*

Andreas Rüegg, Talweg, stellt den Antrag, folgende beiden Artikel aus der Revision der Statuten zu streichen:

Artikel 29(neu); Urabstimmung

1 Der Vorstand kann für die nachfolgenden Geschäfte eine Urabstimmung ansetzen:

- a. Die Beschlussfassung über die Veräusserung von Grundstücken, Häusern und Wohnungen,
- d. Die Beschlussfassung über die Projektierung von Neubau-, Ersatzneubau- und umfassenden Sanierungsvorhaben, welche die Kompetenz des Vorstands übersteigen,

Heinz Meier führt durch die Abstimmung über die Statutenrevision. Für die Anpassungen sind 2/3-Mehrheiten notwendig (bei 63 Stimmen müssen 42 die Anpassung annehmen):

Über folgende Artikel wird aufgrund des Antrages von Andreas Rüegg Einzel abgestimmt:

**Soll der der vom Vorstand vorgeschlagene Artikel 29(neu), Abs. 1, lit. a, in die Statuten aufgenommen werden?**

Ja: 37

**Der Antrag wurde abgelehnt.**

Heinz Meier hält fest, dass stattdessen der Absatz aber in Artikel 29(neu), Abs. 2 (Unterstellung eines Traktandums der Urabstimmung durch die Generalversammlung), aufgenommen wird. Dazu folgen keine Wortmeldungen

**Soll der vom Vorstand vorgeschlagene Artikel 29(neu), Abs. 2, lit. d, in die Statuten aufgenommen werden?**

Ja: 42

**Der Antrag wurde angenommen.**

Die restlichen Statutenanpassungen wurden einstimmig angenommen.

## 7. Wahl der Revisionsstelle

Die Revisionsstelle Ostschweizerische Treuhand Zürich AG wird für eine weitere Legislaturperiode einstimmig wieder gewählt.

## 8. Varia

### 8.1. Varia:

WW, Lindhofstrasse, stellt fest, dass er der einzige anwesende Bewohner der Siedlung Widenbüel ist und morgen sei die Gründungsversammlung der Hausgemeinschaft. Er stellt infrage, ob es daher der richtige Vorstand für die Hausgemeinschaft ist oder man es nur auf die Beiträge der Gewo abgesehen habe.

AR, Talweg, bedankt sich beim Vorstand für die Idee, einen Wettbewerb für Hausgemeinschafts-Projekte durchzuführen.

Um 21.47 Uhr schliesst Heinz Meier die Generalversammlung und bedankt sich für die aktive Teilnahme sowie bei den Personen, die den Anlass organisiert haben.

Wohnbaugenossenschaft Gewo Züri Ost

Heinz Meier  
Co-Präsident  
Vorsitz

Michael Wyss  
Co-Geschäftsführer  
Protokoll

Beilage:

- Präsentation Generalversammlung