

Bericht der Geschäftsprüfungskommission

Die Mitglieder der Geschäftsprüfungskommission waren in der vergangenen Periode Mike Seidenberg und Hansjürg Eggimann.

Dieser GPK-Bericht deckt rückblickend den Zeitraum Februar 2021 bis März 2022 ab. In diesen Zeitraum fallen auch die beiden schriftlich durchgeführten Generalversammlungen, welche zu einer Erneuerung des Vorstandes und einer verstärkten Einbindung des Siedlungsrates führten.

In der Funktion der GPK haben wir seit der letzten Generalversammlung und der neuen Zusammensetzung und der neuen Ressortzuteilung des VS an zwei Vorstandssitzungen teilgenommen und folgendes unternommen und festgestellt:

- Verfolgen der Geschehen im Vorstand (VS) anhand der Protokolle.
- Stellungnahme zum Themenspeicher des Vorstands.
- Beschlüsse der letzten beiden Generalversammlungen sind bis auf die objektspezifischen (Bau und Instandsetzung), Statutenrevision, Wahlen (Revisionsstelle, Ergänzungswahlen Vorstand) keine weiteren dokumentiert worden. Die GPK kann daher keine Abweichung zu diesen Beschlüssen feststellen.

Der neue Vorstand hat neu in Zusammenarbeit mit der Geschäftsstelle einen umfassenden Themenspeicher erarbeitet, welcher die Prüfung durch die GPK erleichtert und viele der von der GPK in den letzten Jahren geforderten Themen abgebildet: Kommunikation, Ziele der Gewo, Kosten der Verwaltung, die derzeit eingesetzte Planungssoftware für eine qualitative Finanzplanung der Investitions- und Instandsetzungsvorhaben.

Folgende weitere Themen sind im Themenspeicher erhalten:

- Die regelmässige und zeitnahe Erstellung der Nebenkostenabrechnung soll etabliert und die Verbuchung der Kosten und Erhebung der Daten soll standardisiert und harmonisiert werden.
- Die Überarbeitung des Reglement Hausgemeinschaft mit dem Ziel der besseren Definition und Abgrenzung von Selbstverwaltung, z.B. das Erarbeiten und Einführen einer Hausordnung mit Mindestanforderungen, freiwillig modulare Anpassungsmöglichkeiten durch die jeweilige Hausgemeinschaft und eine Übersicht der Verantwortlichkeiten.

- Festlegen von Rahmenbedingungen und Strategie für neue Projekte (Land, Liegenschaften).
- Entwicklung einer Strategie für bestehende Liegenschaften: Alle Siedlungen verfügen über eine nach Prioritäten geordnete Unterhalts- und Entwicklungsstrategie und eine daraus abgeleitete operative Planung für den Unterhalt.
- Kommunikationskonzept: Das Gewo-Aktuell vom Dezember 2021 wird von der GPK in seiner Form und Inhalt sehr geschätzt. Wie oft wäre so eine Information erforderlich? Die GPK wünscht sich weiter, wie bereits im letztjährigen Bericht vermerkt, dass auf der Homepage nicht nur die Jahresberichte der GPK sondern auch die Präsentationen der Generalversammlungen, im Sinne der Integrität und Nachvollziehbarkeit von Informationen und Kommunikation, den GenossenschaftlerInnen zugänglich gemacht werden.
- Eine Mieterumfrage ist in Planung. Eine Einbindung des Siedlungsrates in die Fragestellungen erachtet die GPK mehr als sinnvoll.

Die dem Vorstand übertragenen Aufgaben, insbesondere Verantwortung über Investitionen sowie deren Erreichungsgrad, sollen im Sinne eines regelmässigen Reportings gegenüber der Generalversammlung dokumentiert werden (z.B. Ersatzneubau Lindenbergrasse, Rüti und Sanierung Freiestrasse, Uster).

Die Frage der Verwaltungskosten ist ein laufendes Thema. Die vom Vorstand beschlossene gegenseitige Überprüfung der Aufwände, im Sinne der Corporate Governance, ist lobenswert.

Die Empfehlung der GPK besteht nach wie vor, dass das Merkblatt 59d der Wohnbaugenossenschaft Schweiz «Empfehlungen zur guten Führung (Corporate Governance) von Wohnbaugenossenschaften» zu implementieren wäre, welches kürzlich revidiert wurde. Wir wünschen uns hierzu vom Vorstand eine Stellungnahme seiner (kritischen) Ansichten gegenüber der Generalversammlung. Die GPK dankt dem Vorstand und der Geschäftsführung für die Zusammenarbeit, der zukünftigen Berücksichtigung ihrer Themen und wünscht dem Vorstand viel Erfolg für alle anstehenden Projekte.

Rikon, März 2022
Mike Seidenberg

Stäfa, März 2022
Hansjürg Eggimann