

Bericht der Geschäftsprüfungskommission

Die Mitglieder der Geschäftsprüfungskommission waren in der vergangenen Periode Mike Seidenberg und Hansjürg Eggimann. Zu zweit werden nun die anstehenden Themen regelmässig konstruktiv diskutiert und abgesprochen. In der vergangenen Periode seit der letzten Generalversammlung 2019 haben die Mitglieder der GPK jeweils zu Beginn an drei Vorstandssitzungen teilgenommen und mit der Baugenossenschaft Hagenbrünneli einen Austausch betreffend Funktion und Erfahrungen einer GPK geführt. Durch den Erfahrungsaustausch wurde eine zunehmende Wahrnehmung bestätigt, dass Vorstandsorgane vermehrt Probleme haben, genossenschaftliche Dialoge zu suchen. In der GEWO Züri Ost haben wir dazu folgende Entwicklungen zu beobachten:

- a) Die GPK stuft die heutige Praxis der Ein- und Vermischung von Vorstandstätigkeiten in die Geschäftsführung als sehr problematisch ein. Dies behindert eine professionelle Geschäftsführung der Verwaltung. Eine klare Trennung zwischen operativer Führung (Geschäftsstelle) und strategischer Führung (Vorstand) ist ein basisdemokratisches Grundprinzip.
- b) Die GPK hat mit Sorge die Einführung des Hauswarkonzepts beobachtet. Die Anforderungen wurden nicht unter Einbezug der siedlungsspezifischen Organisationen erstellt. Schwer wiegt die Tatsache, dass genossenschaftliche Werte nicht gelebt wurden, namentlich der genossenschaftliche Miteinbezug der Hausgemeinschaften durch Mitbestimmung wurde missachtet.
- c) Die GPK stellt fest, dass Sorgen und Probleme von Genossenschaftlern und Siedlungen zunehmend mit Antworten «Durchschnittsgenossenschaftler», «Minderheiten» und «Einzelfälle» taxiert werden. Diese durchaus subjektive Wahrnehmung unterstreicht die zu Beginn erwähnte mangelnde genossenschaftliche Haltung des Vorstands.
- d) Der Siedlungsrat sollte (statutarisch) die Interessensvertretung aller Siedlungen darstellen. Oft überwiegen hier jedoch Eigeninteressen und verunmöglichen über die Bündelung von Gesamtinteressen Einfluss auf den Vorstand zu nehmen. Der Siedlungsrat hat zuletzt seine Sitzungen von jährlich 6 auf 2 Sitzungen reduziert, nicht alle Siedlungen stellen Mitglieder. In der Vergangenheit gab es keine Interessenten für die Mitarbeit im Vorstand (dies sogar trotz Intervention des Vorstands selbst). Hier zeichnet sich ein düsteres Bild ab: Die Mitarbeit und das Engagement eines Genossenschaftlers hängt stark vom Mitgestaltungsspielraum und der Einflussnahme ab – es braucht einen echten Dialog auf Augenhöhe.
- e) Die GPK wünscht sich eine professionellere Auseinandersetzung mit dem Instrument der Kommunikation:

Unidirektionale Kommunikation wird beherrscht, das heisst die Mieter erfahren (proaktiv) von Änderungen wie z.B. der Mietzinsanpassung. Dort wo aber der genossenschaftliche Dialog für die Mitgestaltung notwendig ist, fehlt die Kommunikation. Die seit langem geplante Umfrage zum Thema genossenschaftliches und selbstverwaltetes Wohnen wurde noch nicht durchgeführt. Die Einführung des bereits erwähnten Hauswarkonzepts entbehrt ebenso dem Anspruch eines Dialogs. Die GPK fordert eine differenzierte Auseinandersetzung mit Genossenschaftlern und verlangt somit einen echten Dialog.

Positiv erwähnen muss man die zeitnahe Kommunikation der Anpassung des Referenzzinssatzes. Auch die Entschädigungen im Vorstand sind gesamthaft bei einem gesunden Mass angekommen. Ebenso die Umsetzung der Kostenmiete sorgt nun für mehr Transparenz und Nachvollziehbarkeit. Der GPK ist durchaus bewusst, dass die GEWO Züri Ost ein schwieriges Konstrukt ist und der Vorstand hier wesentliche Arbeit noch vor sich. Grundlegende Fragestellungen sind absolut dringlich:

- I) Welche Ziele verfolgt die GEWO mit ihren unterschiedlichen Siedlungen und deren Interessen um, z.B. die statutarische (Teil-)Selbstverwaltung? Wie soll das Ziel der Selbstverwaltung gefördert werden? Oder wird ein goldener Mittelweg mit einer «dienstleistungsorientierten» Verwaltung, die auf die Bedürfnisse der Siedlungen individuell reagiert, gesucht?
- II) Was geschieht mit den Ergebnissen des strategischen «Echoraums», welcher aufwändig erarbeitet wurde? Hier wird ebenfalls auf den Dialog und die Teilselbstverwaltung hingewiesen.
- III) Gibt es ein Konzept, wie die Geschäftsstelle unabhängiger vom Vorstand handeln und dieser sich auf die strategischen Aufgaben zurückbesinnen kann?
- IV) Wie ist ein genossenschaftlicher Dialog ausserhalb der Generalversammlung möglich? Umfragen?
- V) Es braucht eine transparentere Auseinandersetzung mit der langfristigen Instandhaltungs- und Instandsetzungsplanung der einzelnen Siedlungen. Diese muss min. alle 2 Jahre überprüft und entsprechend im Geschäftsbericht kommuniziert werden, wobei die Veränderungen gegenüber der Vorperiode sichtbar sind. Einige Siedlungen sind in die Jahre gekommen und es wäre auch hier erfolgsversprechender, die Konzepte mit den einzelnen Siedlungen weit im Voraus abzusprechen resp. den Dialog zu führen.

Rikon, 6. Mai 2020
Mike Seidenberg

Stäfa, 6. Mai 2020
Hansjürg Eggimann