

Bericht der Geschäftsprüfungskommission über die Tätigkeiten der Gesewo-Organe von Juli 2020 bis Mai 2021

Die Geschäftsprüfungskommission (GPK) unterbreitet der Generalversammlung (GV) vom 10. Juni 2021 ihren Bericht über die Prüfung der Geschäftstätigkeit der Organe der Gesewo.

1. GPK-Mitglieder

Die GPK besteht aus Stephanie Engelhardt-Scherf, Daniela Kralova, Martin Lugenbiehl (Präsident), Roland Rusnak und Stefano Terzi. Bei der GPK gab es in diesem Geschäftsjahr keine personellen Veränderungen. Martin Lugenbiehl wurde wieder zum Präsidenten gewählt.

2. Allgemeine Tätigkeit der GPK

Im Berichtsjahr traf sich die GPK zu 6 Sitzungen und einer gemeinsamen Sitzung mit dem Vorstand.

Bei der zweiten GV der Gesewo 2020, die als Präsenz-GV für den 22. September einberufen wurde, machte die GPK einen Antrag zu einer Findungskommission für neue Vorstandsmitglieder. Der Antrag der GPK wurde abgelehnt, die Anregung einer Findungskommission wurde aber für die neue Struktur der Gesewo aufgegriffen.

Zusätzlich hat sich die GPK mit einer Delegierten in der Findungskommission für neue Vorstandsmitglieder und einer Delegierten in einer Arbeitsgruppe von Vorstand und Geschäftsstelle zur Überarbeitung des GPK Reglements engagiert.

Die GPK befasste sich an ihren Sitzungen unter anderem mit folgenden Themen:

- Diskussion um die Neuorientierung der GPK, da mit der neuen Struktur die Funktion der Schlichtungsstelle entfällt.
- Die GPK beobachtet aktiv, wie sich die aktuelle Situation mit dem Verkauf des Hirschen entwickelt.
- Im Rahmen seiner Kontrollfunktion gegenüber den Häusern lag ein Fokus auf der Entwicklung im neuen Haus «Ein Viertel». Entwickelt sich der Hausverein im neuen Haus «Ein Viertel» gemäss den Statuten der Gesewo? Der Hausverein befindet sich in einem dynamischen Prozess. Inzwischen sind die Mieterinnen und Mieter eingezogen. Es besteht wohl noch ein Ausloten und Lernen, welches die Aufgaben der Häuser im Rahmen ihrer Selbstverwaltung sind und welches die Aufgaben der Geschäftsstelle.
- Wie entwickelt sich das auf der letzten GV beschlossene neue Gremium, der Häuserrat? Die Konstitution sollte nach letztem GV Beschluss in Selbstverwaltung geschehen und nicht zu einer Aufgabe der Geschäftsstelle werden. Nach Bericht des Vorstands anlässlich der gemeinsamen Sitzung ist der Entstehungsprozess nun aktiv im Gange.
- Umgang des Vorstands mit finanziellen Mitteln (s. Punkt 3.1)
- Die GPK erstellte eine Liste mit geschäftsrelevanten Verbindungen ihrer Mitglieder, um Interessenskonflikte zu vermeiden.
- Die GPK beleuchtete die Selbstständigkeit und Lastensolidarität der einzelnen Häuser etwas näher (siehe Punkt 3.2).

- Die GPK beobachtet eine Steigerung der Verwaltungskosten und Mitarbeiterkosten und erwägt, sich hiermit genauer zu befassen.

3. Themenbezogene Prüfungen der GPK

3.1. Umgang des Vorstands mit finanziellen Mitteln

Die GPK hat den Vorstand bezüglich der signifikanten Kostenüberschreitung beim Strukturprojekt angefragt. Der Vorstand erklärte anlässlich der gemeinsamen Sitzung die Ursachen in einer Unterbudgetierung im Vorfeld und der Corona-Situation mit erweiterten Organisationsanforderungen. Er bewertet das Strukturprojekt positiv und wertet den Prozess als sehr wichtigen Prozess der Zusammenarbeit in der Gesamt-Gesewo.

3.2. Finanzielle Selbstständigkeit und Lastensolidarität der einzelnen Häuser

Die GPK hat eine Prüfung vorgenommen zur Frage, ob pro Haus die Miethöhe und damit Abschreibungen, Unterhalt und Einlagen in den Erneuerungsfonds so gestaltet sind, dass jedes Haus dauerhaft finanziell unabhängig ist und Lasten wie beispielsweise Verluste aus dem Hirschen fair verteilt werden.

Die Analyse hat sich – ausgenommen den Hirschen – auf den Zeitraum seit 2015 und auf die vier Häuser mit den geringsten Abschreibungen konzentriert, begleitet durch die Berücksichtigung der Einlagen in den Erneuerungsfonds und Verluste, die in diesen Jahren auf die Allgemeinheit umgelegt wurden. Die GPK stellte eine teilweise verschiedene Abschreibungspraxis bei den einzelnen Häusern fest. Zumindest bei manchen Häusern lagen die Abschreibungen in den letzten Jahren deutlich unter 1% des Gebäudewerts und der Grossteil der Abschreibungen soll erst in Zukunft erfolgen.

Die vier Häuser sind laut Vorstand keine Problemfälle. Der Vorstand hatte 2017 den Umgang mit Verlusten bei Häusern in Notsituationen so angepasst, dass sie nicht mehr vorgetragen, sondern auf andere Häuser umgelegt werden. Wir legen dem Vorstand eine Erläuterung der Kommunikation von 2017 nahe.

Fazit: Die Mietgestaltung der Gesewo für manche Häuser war in den letzten Jahren nicht so, dass sie in jedem Fall selbstständig ausreichend abschreiben und den Erneuerungsfonds speisen konnten. Das Abschreibungsvolumen war trotz des guten Zinsumfelds teilweise gering. Diese Praxis sollte in der Gesamt-Gesewo diskutiert werden.

Abschreibungen und die Gesamtkostenentwicklung der Verwaltung bei der Gesewo und bestehende Risiken beim Hirschen legen die Frage nach einer neuen Mietzinsgestaltung in diesen Häusern nahe, die die Eigenverantwortung der Häuser und ihren Beitrag zur Lastensolidarität stärkt.

4. Schlussbetrachtung

Die Prüfungshandlungen der GPK bestanden im Wesentlichen aus Sichten der Vorstandsprotokolle und Unterlagen sowie aus den oben erwähnten Sitzungen. Zusätzlich pflegt die GPK einen regelmässigen telefonischen Austausch mit dem Vorstand. Zu Punkt 3 stellten auf Anfragen der Vorstand und die Geschäftsstelle die nötigen Unterlagen zusammen und der GPK zur Verfügung.

Im Rahmen ihrer Prüfungstätigkeiten konnte die GPK nicht feststellen, dass bei den Tätigkeiten der Gesewo-Organen Statuten oder Richtlinien verletzt wurden.

Die GPK dankt allen Genossenschafterinnen und Genossenschafte rn, Mitgliedern des Vorstands und der Geschäftsstelle für den von ihnen geleisteten Einsatz. Leider verlässt uns Daniela Králová nach Ablauf dieser Amtsperiode. Wir danken ihr ganz besonders für ihr grosses Engagement.

Die Geschäftsprüfungskommission

Stephanie Engelhardt-Scherf, Daniela Králová, Martin Lugenbiehl, Roland Rusnak und Stefano Terzi

Winterthur, 27. April 2021