

Bericht der Geschäftsprüfungskommission über die Tätigkeiten der Gesewo-Organe von Juni 2021 bis Mai 2022

Die Geschäftsprüfungskommission (GPK) unterbreitet der Generalversammlung (GV) vom 24. Mai 2022 ihren Bericht über die Prüfung der Geschäftstätigkeit der Organe der Gesewo.

1. GPK-Mitglieder

Die GPK besteht aus Stephanie Engelhardt-Scherf, Martin Lugenbiehl (Präsident), Robert Schwarzenbach (neu), Roland Rusnak und Stefano Terzi.

2. Allgemeine Tätigkeit der GPK

Im Berichtsjahr traf sich die GPK zu sechs Sitzungen und zwei zusätzlichen Sitzung zum Thema Abschreibungen mit Markus Hausherr und Markus Schatzmann.

Die GPK beteiligte sich an der Findungskommission zur Findung von neuen Vorstandsmitgliedern.

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

- Weiterbildungskosten
- Nachhaltigkeit der Abschreibungs- und Rückstellungspraxis in Relation zum Kostenmietmodell

3. Themenbezogene Prüfungen der GPK

3.1. Weiterbildungskosten

Die GPK hat im Rahmen ihrer Prüftätigkeit dieses Jahr die Weiterbildungskosten des Vorstands (VS) und der Geschäftsstelle (GS) der Jahre 2020 und 2021 überprüft. Dabei ist aufgefallen, dass die Kosten für Weiterbildung teilweise schwanken. Insgesamt beliefen sich die Kosten bei der GS auf etwa 5% und beim VS etwa 10% der Lohn bzw. Entschädigungssumme. Die GPK würde bei Ausbildungen, die den üblichen Rahmen überschreiten (Zeit, Geld), eine längere zeitliche Bindung an die Gesewo begrüssen mit allfälliger Kostenrückerstattung im Falle vorzeitiger Beendigung der Zusammenarbeit. Die GPK wird die Kostenentwicklung weiter beobachten.

3.2. Nachhaltigkeit der Abschreibungs- und Rückstellungspraxis in Relation zum Kostenmietmodell

Eine nachhaltige Abschreibungs- und Rückstellungspraxis ist aus mehreren Gründen ein wichtiges Instrument, um langfristig ein solides finanzielles Fundament zu haben, um Kostenwahrheit im Hier und Jetzt darzustellen und auch eine aktuelle oder nachträgliche (wie bei der Liegenschaft Hirschen) Quersubventionierung zwischen den Häusern zu vermeiden. Um genügend finanzielle Vorsorge zu treffen, sind deswegen ausreichend hohe Mieten in allen Häusern wichtig. Schlüsselinstrument zur Gestaltung der Mieten ist das Kostenmietmodell der Gesewo.

Unsere Prüfung hat nach der Ankündigung der Thematik im November 2021 im Wesentlichen im März 2022 stattgefunden. Kernelement war dabei eine Vorführung der Modellmechanik, die eine Projektion aller relevanten externen und internen Faktoren über die geplante Lebensdauer jedes Hauses beinhaltet

und daraus die aktuelle Sollmiete ermittelt. Das Modell liefert – wie viele Modelle – keine Wahrheit im Sinne einer eindeutigen Antwort, was die korrekte Miete jedes Hauses sein müsste. Aus unserer Sicht ist eine nachhaltige Mietgestaltung mit diesem Modell aber grundsätzlich möglich.

Wir haben uns dagegen entschieden, in einem zweiten Schritt eine eigene Bewertung des gesamten Abschreibungs- und Rückstellungsniveaus vorzunehmen, wie dies beispielsweise der Genossenschaftsverband mit seinen Instrumenten machen könnte. Wir haben hingegen mit Hilfe der aus dem Kostenmietmodell produzierten Grafiken überprüft, ob die Verläufe der projizierten Abschreibungen und Rückstellungen Hinweise darauf geben, dass diese nicht ausreichend sein könnten.

Das Ergebnis dieser grafischen Analyse ist in Teilen ähnlich wie das Resultat unserer Prüfung im letzten Jahr. Bei der Mehrzahl der Häuser gibt es keinen Hinweis auf nicht ausreichende Vorsorge oder zu geringe Mieten. Bei vier Häusern in der Gesamtgrössenordnung eines „Drittel Hirschen“ werfen diese Grafiken aber Fragen zur Nachhaltigkeit auf.

- Bei einem dieser Häuser hat der Vorstand zum Zeitpunkt des Kaufs entschieden, keine kostendeckende Miete zu verlangen. Ein Projekt zur Behebung dieses Zustands soll dieses Jahr angestossen werden.
- Von den drei anderen Häusern hat eines nach 2020 eine kleine Mieterhöhung erhalten, die zwei anderen jedoch nicht. Zwei davon haben zurzeit eher geringe Abschreibungen, das dritte zusätzlich noch deutlich geringere Einlagen in den Erneuerungsfonds als alle anderen Häuser.

Alles in allem sind die genannten Gründe für diesen Zustand zum jetzigen Zeitpunkt wie auch schon im letzten Jahr für uns noch nicht abschliessend nachvollziehbar.

3.3. Ergebnis der Prüfung

Wir haben keine Hinweise darauf, dass die Gesewo insgesamt nicht ausreichend abschreibt oder zurückstellt. Einzelne Häuser haben aber zurzeit keine nachhaltigen Mietniveaus mit Auswirkungen auf die Kostenwahrheit und die langfristige Vorsorge. Nur in einem Fall können wir die Gründe dafür klar nachvollziehen. Allerdings halten wir auch in diesem Fall den Zeitraum von nun sieben Jahren für eine nicht kostendeckende Miete eher für zu lange. Aus nicht kostendeckenden Mieten resultiert das auch schon in der Vergangenheit eingetretene Risiko (durch Renovationen bspw.), dass diese Hausgemeinschaften von der Gesewo-Gemeinschaft quersubventioniert werden müssen.

Wir empfehlen eine möglichst schnelle Anpassung der Mieten in den betroffenen Häusern auf ein kostendeckendes Niveau oder andere geeignete Massnahmen und werden die Entwicklung der Situation weiter beobachten.

4. Schlussbetrachtung

Im Rahmen unserer Prüfungstätigkeiten konnten wir nicht feststellen, dass bei den Tätigkeiten der Gesewo-Organen Statuten oder Richtlinien verletzt wurden.

Die GPK dankt allen Genossenschafterinnen und Genossenschaftern, Mitgliedern des Vorstands und der Geschäftsstelle für den von ihnen geleisteten Einsatz und die Zusammenarbeit. Leider verlassen uns Martin Lugenbiehl und Robert Schwarzenbach nach Ablauf dieser Amtsperiode. Wir danken ihnen für ihr grosses Engagement.

Die Geschäftsprüfungskommission:

Stephanie Engelhardt-Scherf, Martin Lugenbiehl, Roland Rusnak, Robert Schwarzenbach und Stefano Terzi

Winterthur, 22. März 2022