

Protokoll der Generalversammlung vom 11. Juni 2024

Dienstag, 11. Juni 2024, 19.30 – 22.45 Uhr, Technopark, Technoparkstrasse 2, 8400 Winterthur.

Anwesende Genossenschafter:innen:	Total 109: 99 Stimmberechtigte und 10 Bevollmächtigte Präsenzliste auf der Geschäftsstelle einsehbar
Anwesende Gäste:	Martin Arnold, boa architektur GmbH; Thomas Böni, Vorstandskandidat Gesewo; Giampiero Brundia, Oxifina; Simon Fischer, boa architektur GmbH; Maurus Gmünder, Revisionsstelle OTG; Kamil Makki, Gast; Andrea Panigrahi, Schlichtungsstelle Temis; Nadine Ruch, Raiffeisen; Erich Wegmann WBG Winterthur
Entschuldigte Genossenschafter:innen:	Inez Erhardt, Brigitta Hug, Anna Illi, Peter Maly, Ulrich Rotzinger, Elsbeth Zollinger
Entschuldigte geladene Gäste:	Stefan Blum, Temis; Erika Dinkel, Temis; Bea Helbling, Solidaritätskommission; Claudia Imdorf, Solidaritätskommission; Christa Meier, Stadträtin Winterthur; Monika Neff, Baugenossenschaft Talgut; Markus Ulrich, ZKB.
Versammlungsleitung:	Leila Hofmann, Präsidentin
Protokoll:	Marianne Huber

Traktanden
1. Begrüssung
– Leila Hofmann begrüsst die Genossenschafter:innen, darunter auch mehrere Gründungsmitglieder der Gesewo, und die Gäste und bedankt sich für das zahlreiche Erscheinen. Auf Nachfrage sind die Anwesenden damit einverstanden, dass die Versammlung in Schweizerdeutsch geführt wird. Leila stellt fest, dass die Genossenschafter:innen die GV-Unterlagen gemäss Ziffer 5.5 Abs. 2 der Statuten fristgerecht erhalten haben. Sie stellt die Vorstandsmitglieder, die Mitarbeiter:innen der Geschäftsstelle sowie den Co-Leiter des Projekts Attikerstrasse Wiesendangen, Philipp Hächler, vor. Leila informiert, dass Vorstand und GPK eine gemeinsame Einordnung betreffend des Antrags der GPK im Rahmen ihres Berichts vorgenommen haben und darüber bei Traktandum 3 informieren.
Wahl der Stimmenzähler/innen
– Mit grossem Mehr gewählt werden Bettina Engels, Martin Geilinger, Franz Kehl, Elias Kerker.
Genehmigung der Traktandenliste
– Leila informiert: Der über den Jahresbericht eingegangene Antrag der GPK kann an dieser GV aus rechtlichen Gründen nicht behandelt werden, da er im Rahmen des Kenntnisnahmetraktandums 3 nicht zur Abstimmung gebracht werden kann, als separater Antrag zu spät eingegangen ist und

die Generalversammlung in Abwesenheit eines Teils der Genossenschafter:innen keine neuen Traktanden ergänzen darf. Ansonsten würden die Beschlüsse der GV anfechtbar.

Die Traktandenliste wird ohne Änderungen einstimmig genehmigt.

2. Genehmigung des Jahresberichts des Vorstands

- Mit der Einladung wurde der Jahresbericht 2023 des Vorstands (Geschäftsbericht Seiten 4 und 5) allen Genossenschafter:innen zugestellt. Die Versammlungsleiterin verzichtet darauf, den Bericht zu verlesen. Keine Fragen der Genossenschafter:innen.
- Der Vorstand beantragt, den Jahresbericht 2023 zu genehmigen.

Der Jahresbericht wird mit grossem Mehr und einer Gegenstimme genehmigt.

3. Kenntnisnahme der Jahresberichte der Geschäftsprüfungskommission, des Häuserrats, des Solidaritätsfonds, des Innovationsfonds, des Pflichtdarlehensfonds und der Schlichtungsstelle

- Jahresbericht Geschäftsprüfungskommission (GPK): Der Bericht liegt in schriftlicher Form vor und ist auf der Website der Gesewo verfügbar.
- Susanne Fankhauser und Roland Rusnak stellen die zwei Themen vor, welche die GPK im Berichtsjahr vertieft geprüft hat:
 - Mietzinserrhöhung: Die GPK hat die Mietzinsberechnung überprüft und bei der Mietzinserrhöhung keine Handlungen festgestellt, die den Statuten oder Reglementen nicht entsprechen.
 - Das zweite Prüfthema war die Kostensteuerung der Gesewo und ihre Instrumente. Angesichts der Entwicklung hält die GPK geeignetere Kostensteuerungsinstrumente für sinnvoll. Personalkosten sind der grösste Posten der Betriebskosten. Die GPK wollte ausschliessen, dass unangemessene Löhne ausbezahlt werden. Der Vorstand verweigerte die Einsicht in Einzelgehälter, da dies der Fürsorgepflicht und dem Datenschutz widersprechen würde, hat aber eine Einordnung der Löhne zur Verfügung gestellt. Die GPK erachtet diese Art der Prüfung als ungenügend, da sie die Löhne nicht selbst prüfen konnte. Die GPK sieht ihr Recht auf Akteneinsicht verletzt. Grundsätzlich muss geklärt werden, ob der Vorstand die Einsicht in gewisse Dokumente verwehren kann.
- Leila informiert über die Stellungnahme des Vorstands. Auch aufgrund rechtlicher Beratung hat der Vorstand die Einsicht in die Löhne nicht gewährt. Sie betont, dass die Kostensteuerung nur kombiniert mit einer Diskussion über die zur Verfügung gestellten Leistungen diskutiert werden kann. Generell zu Betriebskosten: Über die letzten zwei Jahre konnte wenig bis nichts auf neue Liegenschaftsprojekte aktiviert werden. In den nächsten Jahren wird dies wieder stärker möglich sein, was einen mindernden Einfluss auf die Betriebskosten hat.
- GPK und Vorstand ordnen gemeinsam ein, dass sie beide ein grosses Interesse an einer konstruktiven Zusammenarbeit zum Wohl der Gesewo verbindet. Rechtlich geklärt werden muss die Auslegung des Einsichtsrechts. Die GPK behält sich vor, den Antrag an der nächsten GV zu stellen, allenfalls auch in geänderter Form.
- Franz Kehl: Warum möchte die GPK Einsicht in sensible Daten? Roland Rusnak hält das interne Kontrollsystem für nicht stark genug. Die GPK wollte die Löhne deshalb selbst überprüfen. Leila Hofmann betont, dass die Mitarbeiter:innen der Geschäftsstelle vom Geschäftsführer geführt werden, der Vorstand führt den Geschäftsführer.
- Florian Landis: Stimmt es, dass die GPK noch nicht sämtliche Informationen für ihre Prüfung hat? Roland Rusnak sagt, ja das sei so. Susanne Fankhauser ergänzt, die GPK wollte ausschliessen, dass überhöhte Löhne bezahlt werden.

<ul style="list-style-type: none"> – Martin Borst: Empfiehlt, die Schlichtungsstelle Temis für die Bearbeitung zu nutzen und zu klären, ob auch weitere Themen im Raum stehen. – Keine weiteren Fragen.
<ul style="list-style-type: none"> – Jahresberichte Solidaritätskommission-, Innovations- und Pflichtdarlehensfonds sowie des Häuserrats und der der Schlichtungsstelle: Die Berichte sind den Genossenschafter:innen auf der Website zur Verfügung gestellt worden und werden an der GV nicht verlesen. Keine Fragen der Anwesenden. Leila verdankt die Berichte.
<p><i>Das Plenum nimmt sämtliche Berichte mit Applaus zur Kenntnis.</i></p>
<p>4. Abnahme der Jahresrechnung 2023 Kenntnisnahme des Berichts der Revisionsstelle, Abnahme der Rechnung, Beschlussfassung über die Verwendung des Jahresergebnisses, Entlastung des Vorstands</p>
<ul style="list-style-type: none"> – Mathias Ritzmann verweist einleitend darauf, dass vor einer Woche an der Informationsveranstaltung ausführlich über die Jahresrechnung informiert wurde. Er hebt die folgenden wichtigen Ereignisse mit Auswirkungen auf das Rechnungsjahr 2023 hervor: <ul style="list-style-type: none"> – Mietzinserhöhung per 1. März 2023 – Neu im Jahr 2022 eingeführte Mindestabschreibungen von mind. 0.75% des Gebäudewerts bei jeder Liegenschaft werden im 2023 beibehalten. – Ausserordentliche und einmalige Aufwände im Zusammenhang mit den digitalen Gebäudeaufnahmen und Radonmessungen – Bei der Einzelbetrachtung der Liegenschaften und ihrer Erfolgsrechnungen zeigt sich, dass zwölf Liegenschaften mit einem Verlust und vier Liegenschaften mit einem Gewinn abschliessen. In der Summe resultiert ein kleines Defizit.
<ul style="list-style-type: none"> – Jonathan Kischkel erläutert die Bilanz und die Jahresrechnung 2023 und informiert über die wesentlichen Veränderungen im Vergleich zum Vorjahr: <ul style="list-style-type: none"> – Eine Abschreibung von mindestens 0.75% des Gebäudewerts wurde bei jeder Liegenschaft vorgenommen. – Auf der Erfolgsseite verändern vor allem die Mietzinserhöhung die Erträge. – Der erhöhte Gebäudeversicherungswert führte zu Erhöhungen der Aufwendungen beim Liegenschaftenunterhalt und bei den Einlagen in die Erneuerungsfonds. – Bei den ausserordentlichen Aufwendungen fallen die Radonmessungen und insbesondere die digitalen Gebäudeaufnahmen ins Gewicht. – Die Personalkosten sind im Jahr 2023 im Vergleich zum Jahr 2022 gesunken, da eine Stelle mehrere Monate vakant war und im Jahr 2022 höhere Aufwände wegen Personalwechseln anfielen. – Die Zinsaufwände sind im Jahr 2023 im Vergleich zum Vorjahr deutlich gestiegen. – Es resultiert ein kleiner Bilanzverlust von knapp 7'500 Franken. Das Budget 2024 sieht einen kleinen Gewinn vor, der den Bilanzverlust ausgleichen soll. – Jonathan stellt die Entwicklung des Mietfrankens 2021 bis 2023 vor; die Betriebskosten betragen 2022/23 ca. ein Viertel des Mietfrankens. – Das Plenum verdankt die Arbeit von Philipp Gomon, Leiter Rechnungswesen, und Daniela Heinger, Leiterin Buchhaltung und Darlehen, mit einem Applaus.
<p>Bericht der Revisionsstelle:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Maurus Gmünder von der OTG ZH AG empfiehlt die Jahresrechnung 2023 zur Abnahme.

Abnahme der Rechnung:

- Der Vorstand beantragt die Jahresrechnung 2023 zu genehmigen.
- Franz Kehl: Werden die Häuser, die im Minus abgeschlossen haben, künftig ausgeglichen abschliessen oder gilt es damit zu leben, dass die grossen Häuser die kleinen Häuser mitfinanzieren? Matthias Ritzmann erläutert, dass die ausserordentlichen Aufwendungen in den nicht positiv abgeschlossenen Häusern angefallen sind. Diese Aufwendungen fallen nicht mehr an, ein Teil der Liegenschaften wird voraussichtlich ausgeglichen abschliessen. Bei den anderen Liegenschaften werden Vorstand, Geschäftsstelle gemeinsam mit den Hausvereinen prüfen, wie sie die finanzielle Lage der jeweiligen Liegenschaft angehen wollen.
- Franz Kehl: Kann die Rechnung als geprüft angesehen werden, wenn die GPK ihre Prüfung nicht vornehmen konnte? Roland Rusnak erklärt, dass die Prüfung der Revisionsstelle die Richtigkeit der Rechnung prüft. Die GPK prüft die Einhaltung der Statuten und Reglemente. Die Rechnung wurde geprüft und von der Revisionsstelle zur Genehmigung empfohlen.

Der Antrag wird mit grossem Mehr und einer Gegenstimme angenommen.

Beschluss über Verwendung des Jahresergebnisses:

- Der Vorstand beantragt, den Bilanzverlust auf die neue Rechnung vorzutragen.

Der Antrag zur Verwendung des Bilanzverlusts wird einstimmig angenommen.

Entlastung des Vorstands:

Die Genossenschaftler:innen erteilen dem Vorstand mit grossem Mehr und vier Gegenstimmen die Décharge.

- Jonathan Kischkel dankt für das damit ausgedrückte Vertrauen der Genossenschaftler:innen.

5. Wahlen und Verabschiedungen

Wahl des Vorstands:

- Peter Gröbly tritt nicht mehr zur Wahl an. Yvonne Dünki bedankt sich bei Peter für seine Arbeit und sein Engagement mit einer Laudatio. Zum Dank überreicht Yvonne ihm ein Geschenk. Grosser Applaus der Anwesenden.
- Jonathan Kischkel führt durch die Wahlen. Er erkundigt sich, ob sich weitere Personen zu Wahl stellen wollen. Dies ist nicht der Fall.
- Um Bau-Knowhow-Lücken zu schliessen und die Kontinuität im Gremium sicherzustellen, wird vorgeschlagen, den Vorstand mit acht Personen zu besetzen.

Diesem Vorschlag wird einstimmig zugestimmt.

- Eine Findungskommission hat zwei Kandidaten für den Vorstand eruiert. Der Vorstand folgt dieser Empfehlung: Jürg Altwegg und Thomas Böni stellen sich vor und erläutern ihre Motivation und ihr geplantes Engagement für die Gesewo.
- Jonathan Kischkel erläutert das beabsichtigte Wahlvorgehen: Die neuen Kandidaten werden einzeln gewählt, anschliessend die Kandidat:innen, die sich zur Wiederwahl stellen, in Globo.
- Es werden keine Einwände gegen dieses Vorgehen geäussert. Es folgen die Wahlen.

Jürg Altwegg: wird mit grossem Mehr und einer Gegenstimme gewählt.

Thomas Böni: wird einstimmig gewählt.

- Jürg Altwegg und Thomas Böni nehmen die Wahl an.

Die bisherigen Vorstandsmitglieder Yvonne Dünki, Leila Hofmann, Stefan Kessler, Cyrill Plüss, Matthias Ritzmann und Eric Schirrmann werden in Globo einstimmig gewählt.

<ul style="list-style-type: none"> – Die sechs Kandidat:innen nehmen die Wahl an. – Die GV bedankt sich mit einem grossen Applaus. – Als Präsidentin stellt sich Leila Hofmann zur Wahl. Wahl Vorstandspräsidium: <i>Leila wird mit grossem Mehr und zwei Gegenstimmen gewählt.</i> – Leila nimmt die Wahl an und dankt herzlich für das Vertrauen. Die GV dankt mit einem grossen Applaus.
<p>Wahl der Geschäftsprüfungskommission (GPK):</p> <ul style="list-style-type: none"> – Stefano Terzi tritt nicht mehr zur Wahl an. Stephanie Engelhardt-Scherf bedankt sich bei Stefano für seine langjährige Arbeit und sein Engagement für die Gesewo. Stefano teilt einige Höhepunkte und Erinnerungen aus seiner 35-jährigen Tätigkeit bei der Gesewo. Zum Dank überreicht Stephanie ihm ein Geschenk. Grosser Applaus der Anwesenden. – Zur Wiederwahl stellen sich die bestehenden Mitglieder Stephanie Engelhardt-Scherf, Susanne Fankhauser und Roland Rusnak. Weitere Kandidat:innen stellen sich nicht zur Wahl. – Gegen die Wahl in Globo wird kein Einwand erhoben. <i>Die Mitglieder der GPK werden mit grossem Mehr bei einer Gegenstimme wiedergewählt.</i> – Das Plenum verdankt die GPK mit Applaus.
<p>Wahl der Solidaritätskommission:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Zur Wiederwahl stellen sich Bea Helbling und Claudia Imdorf. Weitere Vorschläge erfolgen keine. <i>Die beiden Mitglieder der Solidaritätskommission werden einstimmig wiedergewählt.</i> – Jonathan verdankt ihr Engagement.
<p>Wahl der Revisionsstelle:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Als Revisionsstelle wird die Ostschweizerische Treuhandgesellschaft Zürich AG (bisher) vorgeschlagen. Jonathan erläutert, dass im kommenden Jahr die Revision nach der Umstellung der Rechnungslegung neu ausgeschrieben werden soll. <i>Die Ostschweizerische Treuhandgesellschaft Zürich AG wird einstimmig wiedergewählt und mit Applaus verdankt.</i>
<p>Wahl der Schlichtungsstelle:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Als Schlichtungsstelle wird Temis Vertrauensstelle & Ombudsarbeit (bisher) vorgeschlagen. <i>Temis wird einstimmig wiedergewählt und mit Applaus verdankt.</i>
<p>Pause von 21.00-21.15 Uhr.</p>
<p>6. Antrag zur Genehmigung des Reglements Liegenschaftenkauf und Projektgenehmigung</p>
<ul style="list-style-type: none"> – Vorstellung und Diskussion des Antrags: «Die Generalversammlung beschliesst die Ablösung der bisherigen „Richtlinien Liegenschaftenkauf und Projektgenehmigung“ durch das weiterentwickelte „Reglement Liegenschaftenkauf und Projektgenehmigung“.»
<ul style="list-style-type: none"> – Jonathan Kischkel stellt die wichtigsten Änderungen vor. <ul style="list-style-type: none"> – Künftig ist der Umgang mit Projekten, bei denen zum Kaufzeitpunkt kein Hausverein existiert, geregelt. Dies war bisher nicht vorgesehen. Neu sollen drei Initiativvarianten möglich sein: konstituierte Hausgemeinschaft, noch ohne Haus; Bewohner:innen im bestehenden Haus; neues Projekt ohne Bewohner:innen bei Projektstart. – Das Reglement berücksichtigt neu auch Liegenschaften, die im Baurecht erworben werden. Da der Landwert bisher als Anlagewert bei den Projektkosten nicht hineingerechnet wurde,

<p>konnte der Vorstand bis anhin Projekte genehmigen, die mit Anrechnung des Landwerts in die Kompetenz der GV gefallen wären.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Zudem wird die Mindestgrösse von vier Wohnungen auf drei Wohnungen reduziert, da dies in Winterthur eine häufige Hausgrösse ist. Auch sollen Grosshaushalte ohne mehrere Wohnungen erworben werden können. Nach wie vor wird die Wirtschaftlichkeit bei jedem Projekt sorgfältig geprüft. – Neu sollen die Richtlinien Reglement genannt werden, da auch die Statuten auf das Reglement und nicht auf Richtlinien verweisen. Das Reglement wurde neu strukturiert und berücksichtigt neu auch die Gesewo-Richtlinien für inklusive Sprache.
<ul style="list-style-type: none"> – Der Häuserrat empfiehlt das Reglement zur Annahme. Die überarbeitete Form bildet die notwendige Grundlage für eine Praxis, die bereits 'gelebt' wird und vom Häuserrat als geeignet und zeitgemäss empfunden wird.
<p>Fragen und Diskussion im Plenum:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Roland Rusnak: Ist es nicht so, dass Häuser mit nur drei Wohneinheiten überproportional hohe Verwaltungskosten mit sich bringen? Jonathan Kischkel bejaht und betont, dass die Wirtschaftlichkeit bei jeder Liegenschaft geprüft wird. Es ist nicht nur eine Frage der Anzahl Wohnungen. Kleinere Liegenschaften können auch das Potenzial zur Vergrösserung aufweisen. Auch gelte es die Wohnungsgrössen zu berücksichtigen.
<p>Abstimmung über den Antrag zur Genehmigung des Reglements Liegenschaften Kauf und Projektgenehmigung:</p> <p><i>Der Antrag wird einstimmig angenommen.</i></p>
<p>7. Antrag zur Genehmigung des Bauprojektkredits Attikerstrasse Wiesendangen</p>
<ul style="list-style-type: none"> – Vorstellen und Diskussion des Antrags: «Zur Weiterentwicklung des Siegerprojekts aus dem Architekturwettbewerb hin zu einem Bauprojekt mit Kostenvoranschlag, bewilligt die Generalversammlung einen Bauprojektkredit in der Höhe von CHF 850'000. » – Die Co-Projektleiter Jonathan Kischkel (Geschäftsführer) und Philipp Hächler (externes Mandat) stellen das Projekt, den bisherigen und den vorgesehenen weiteren Verlauf vor. Die Vision des Projekts wurde partizipativ mit Genossenschaftler:innen und Interessierten, vor allem aus Wiesendangen, entwickelt. Darauf folgte ein Architekturwettbewerb, aus welchem das Projekt «Ab durch die Mitte» als siegreiches Projekt hervorging. Die Projektarchitekten sind anwesend. – Der beantragte Kredit soll die Arbeiten bis vor der Baubewilligung überbrücken. An der GV 2025 soll die dritte und letzte Kredittranche für die Ausführung beantragt werden.
<p>Fragen und Diskussion im Plenum:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Martin Iten: Gibt es Gründe, die zum Abbruch des Projektes führen würden und welche sind das? Jonathan sieht aus heutiger Sicht keine Anzeichen. Sollte etwas Unterwartetes vorkommen, beispielsweise eine massive, als temporär eingestufte Baukostenteuerung, würde das Projekt voraussichtlich vorübergehend pausiert. Philipp Hächler ergänzt, dass man sich für diese tranchenweise Beantragung der Kredite entschieden hat, da es unseriös wäre, ohne Kostenvoranschlag bereits heute eine Summe für den Ausführungskredit zu beantragen. – Martin Iten präzisiert seine Frage: Wenn die Kosten steigen, wird das auf die Mietzinse überwältigt? Jonathan Kischkel bestätigt, dass dies – Prinzip Kostenmiete – das Vorgehen wäre.
<p>Abstimmung über den Antrag zur Genehmigung des Bauprojektkredits:</p> <p><i>Der Antrag wird einstimmig angenommen.</i></p>

8. Antrag zur Genehmigung des Entschädigungsreglements

- Vorstellen und Diskussion des Antrags: «Die Generalversammlung genehmigt das neue Entschädigungsreglement.»

- Matthias Ritzmann erläutert die Ausgangslage und die wichtigsten Änderungen:
- Schon mehrere Jahre laufen Anstrengungen, um das Entschädigungsreglement zu erneuern. Ursprünglich wurde ein neues Entschädigungsreglement angestrebt. Der aktuelle Vorstand hat die Aufgabe im Juni 2022 vom vorherigen Vorstand übernommen. Der Vorstand kam zum Schluss, dass er das Reglement nicht neu erstellen, sondern lediglich revidieren möchte. Er erläutert die wichtigsten Änderungen und Eckdaten:
 - Die Gesewo soll neu einen freiwilligen Beitrag von 6% an die berufliche Vorsorge aller Gremienmitglieder leisten, was insbesondere für Vorstandsmitglieder bedeutsam ist, da es neben diesem Amt kaum möglich ist, ein 100% Pensum zu bewerkstelligen.
 - Vorstandsmitglieder erhalten neu pauschal Fr. 300.- pro Jahr als Büroentschädigung. Die Reraintage des Vorstands sollen neu mit 6 statt wie bisher 5 Arbeitsstunden vergütet werden.
 - Das bisherige jährliche Total der Entschädigungen lag bei rund 92'000 Franken (Schnitt von fünf Jahren). Die Schätzung der Mehrkosten über alle Gremien gesehen liegen bei ca. 9'600 Franken.

- Das Reglement wurde im Dialog mit dem Häuserrat überarbeitet, wichtige Anliegen und Ergänzungen des Häuserrats sind eingeflossen. Der Häuserrat empfiehlt das Entschädigungsreglement zur Annahme.

Fragen und Diskussion im Plenum:

- Franz Kehl: Womit rechtfertigt der Vorstand die höhere Entschädigung des Vorstands als diejenige der Mitglieder anderer Gremien? Matthias Ritzmann erläutert, dass dies gerechtfertigt ist, da ein Vorstandsamt nicht neben einem 100% Arbeitspensum bewältigt werden kann.
- Susanne Fankhauser: Gilt der Beitrag an die berufliche Vorsorge auch für Personen, die bereits im Rentenalter sind? Matthias Ritzmann betont, dass die Einzahlung in die Vorsorge an alle Gremienmitglieder geleistet wird und nicht überprüft wird, ob sie die Gelder in die berufliche Vorsorge einzahlen.
- Elisabeth Züllig: Wie hoch ist der Stundenaufwand der einzelnen Gremien? Matthias Ritzmann hat diese Aufschlüsselungen nicht vorliegend.
- Jonas Widmer: Wie funktioniert der Mechanismus? Matthias Ritzmann erläutert, dass die Verwendung der für die berufliche Vorsorge ausbezahlten Gelder nicht überprüft wird. Die Empfänger: innen stehen selbst in der Verantwortung, die Gelder ihrem Zweck entsprechend zu verwalten.
- Luc Georgi: Sind bei den gezeigten Mehrkosten von 9'600 Franken die neuen Leistungen für Reraiten- und Büroentschädigungen inbegriffen? Matthias Ritzmann bestätigt dies und erklärt, dass diese Zahl mit einer Ungenauigkeit verbunden ist, da die Aufwände von Jahr zu Jahr ändern.

Abstimmung über den Antrag zur Genehmigung des Entschädigungsreglements:

Der Antrag wird mit grossem Mehr mit vier Gegenstimmen angenommen.

9. Antrag zur Genehmigung des Innovationsfondsreglements

- Vorstellen und Diskussion des Antrags: «Der Vorstand beantragt die Annahme des überarbeiteten Reglements Innovationsfonds.»

- Eric Schirmann erläutert den Antrag: Der Innovationsfonds fördert innovative Ideen, Projekte und Aktionen, die mit dem Leitbild der Gesewo im Einklang stehen, und für welche im Rahmen der ordentlichen Geschäftstätigkeit keine Mittel zur Verfügung gestellt werden können. Die Erfahrungen der letzten Jahre mit Projektanträgen und deren Umsetzung zeigten, dass Änderungen notwendig sind. Nach einer Umfrage unter allen Genossenschafter:innen hat eine gemischte Projektgruppe aus Vorstand, Geschäftsstelle und Genossenschaftsmitglied das Reglement überarbeitet. So soll der Fonds besser und häufiger genutzt werden, Stichworte dazu sind Niederschwelligkeit und Bekanntheit. Die Antragsstellenden sollen alle die gleichen Chancen haben. Für die Beurteilung der Anträge sollen die Kriterien klarer formuliert werden. Die wesentlichen Änderungen:
 - Die maximale Öffnung des Fonds soll von 110'000 Franken auf 200'000 Franken erhöht werden, um insbesondere den administrativen Aufwand für Rückzahlungen zu vermeiden. Ziel ist die bessere Fondsnutzung.
 - Der Vorstand soll Projekte bis 30'000 Franken jährlich bewilligen können. Allerdings kann der Vorstand nicht mehr als 10'000 Franken pro Projekt bewilligen. Ziel ist, die Agilität zu erhöhen.
 - Zudem wurden Zweckbestimmungen und die Kategorien «Soziales», «Ökologie» und «Kunst, Kultur und kreatives Schaffen» eingeführt, damit die Anträge transparent beurteilt werden können.

Fragen und Diskussion im Plenum:

- Martin Sonderegger: wünscht Beispiele von geförderten Projekten. Eric zählt unterstützte Projekte auf: Jubiläen von Häusern, Weiterbildungen, Ökologie und Landwirtschaft.
- Stefanie Engelhardt: Wieso wird nicht einfach weniger einbezahlt? Eric erläutert, dass die Nutzung erhöht werden soll. Jonathan ergänzt, dass bei einer Änderung des Betrags alle Mietverträge angepasst werden müssten, was administrativ ein hoher Aufwand wäre. Darum soll in einem ersten Schritt die Bekanntheit und Nutzung erhöht werden.
- Bernadette Längle: interessiert sich, wo nachzulesen ist, was vergangene Projekte waren. Dazu stehen die jährlichen Jahresberichte des Innovationsfonds zur Verfügung. Künftig sollen die Projekte auch auf der Website dargestellt werden.
- Isidor Riedweg: Der Beitrag an die Giesserei für die Jubiläumsfeierlichkeiten ging an das innovative Hauslager der Giesserei.

Abstimmung über den Antrag zur Genehmigung des Innovationsfondsreglements:

Der Antrag wurde mit grossem Mehr mit fünf Gegenstimmen genehmigt.

10. Informationen

Jonathan Kischel berichtet aus der Geschäftsstelle:

- Das Projekt Hausweitdenken ist abgeschlossen. Mehrjährige Abklärungen haben ergeben, dass die vorgesehene Nutzung der Ausnutzungsreserve der Alten Bäckerei nicht realisierbar ist und die Mietzinse per 1. Juli 2024 in bereinigter Form vollumfänglich belastet werden. Dies geschah in enger Absprache und im Einvernehmen mit dem Hausverein.
- Projekt Obertor: Eine erste Mitwirkung zum Aussenraum und zu den Gemeinschaftsflächen wurde durchgeführt und stiess auf reges Interesse. Aktuell laufen die Baurechtsverhandlungen, die nun allerdings stocken. Sobald die Verhandlungen abgeschlossen sind, startet der Studienauftrag. Ziel ist nach wie vor der Bezug im Jahr 2026.
- Per 1. Juli 2024 werden in 12 Liegenschaften die Mietzinse erhöht. Die Berechnung wurde für jede Liegenschaft schriftlich hergeleitet. Es fand eine öffentliche Infoveranstaltung statt. Zudem auch

ein direkter Austausch mit einzelnen Häusern. Die GPK hat die Berechnung überprüft. Es sind keine Anfechtungen eingegangen. Gründe Anpassung: Zur Erhöhung haben die geschätzten absehbar deutlich höheren Kapitalkosten, die erhöhten Gebäudeneuwerte (wegen Erhöhung des GVZ-Index) und die Betriebskosten (die neu aus dem budgetierten Betrag berechnet werden) geführt. Dazu kam der neue Beitrag zur Förderung der Selbstverwaltung und Gemeinschaftsentwicklung. Die Abschreibungen wurden auf das Minimum reduziert, allerdings individuell pro Liegenschaft, ansonsten wäre eine stärkere Erhöhung nötig gewesen.

- Er zeigt eine differenzierte Betrachtung der Betriebskostenentwicklung: Netto- und Bruttobetriebskosten. Die bisher gezeigten Betriebskosten waren Nettobetriebskosten. Sie zeigten die aktivierten Betriebskosten nicht, was die Wahrnehmung der Entwicklung verfälschen kann, insbesondere wenn in einem Rechnungsjahr viele Betriebskosten auf Neubauprojekte aktiviert werden konnten. Rechnet man die aktivierten Kosten ein, wird sichtbar, dass die Betriebskosten auch früher schon auf ähnlichem Niveau lagen.
- Diskussion/Fragen aus Plenum:
- Alfred Rüegg: Sind die Gebäudeaufnahmen und Radonmessungen abgeschlossen und publiziert? Die Gebäudeaufnahmen werden gegenwärtig noch abgeschlossen und demnächst den Hausvereinen zugestellt. Die Radonmessungen fanden in zwölf Gesewo-Liegenschaften statt. Bei zehn Liegenschaften liegen die Messwerte unter dem Grenzwert. Bei zwei Liegenschaften sind vereinzelt erhöhte Radonkonzentrationen in Kellerräumen festgestellt worden, was bei einer Liegenschaft mit einer Lüftung entschärft werden konnte. Bei der anderen Liegenschaft werden Nachmessungen durchgeführt.
- Franz Kehl: bedankt sich für die Erläuterungen der Netto- und Bruttobetriebskosten. Für die Sagi hat sich der Wert in den letzten 10 Jahren von 120'000 auf 240'000 Franken erhöht. Wäre das Zielband der Betriebskosten von dazumal eingehalten worden, hätte man keine Mietzinserhöhung. Er zeigt sich froh, dass die Kostensteuerung vom Vorstand als prioritäres Thema behandelt werden soll. Jonathan bedankt sich und weist darauf hin, dass die Betriebskosten in den letzten 10 Jahren um einen Drittel und nicht um das Doppelte gestiegen sind.
- Jonathan formuliert einen Ausblick auf die Kostenentwicklung:
 - Abschreibungen: Bei gewissen Liegenschaften zeichnet sich ab, dass die Mindestabschreibungen von 0.75% grundsätzlich zu knapp sind. Wenn sich die Kostenlage entspannt, werden die Abschreibungen erhöht und nicht die Mietzinsen gesenkt.
 - Jonathan betont die Bestrebungen, dass die Betriebskosten nicht mehr steigen.
 - Die Kapitalkosten entwickeln sich 2024 bisher günstiger als budgetiert, dennoch erhöhen sich die Kapitalkosten, da bei Erneuerungen von Hypotheken mit höheren Zinsen als früher gerechnet werden muss.
 - Die Unterhaltspauschalen reichen bei einigen Liegenschaften nicht; dies wird differenziert mit den Hausvereinen besprochen und nach Lösungen gesucht.
- Leila Hofmann informiert zur Strategie-Entwicklung und eröffnet mit einem persönlichen Statement: Entgegen früherer Haltung ist Leila nun der Meinung, dass der Vorstand über die Strategie entscheidet, da bei der Strategieentwicklung der Häuserrat, der die Hausvereine und die Bewohner:innen vertritt, massgeblich involviert ist. Sie informiert über den Stand der Strategie-Entwicklung: Vorstand und Geschäftsstelle haben die Strategie evaluiert. Bei den Handlungsfeldern Partizipation und Selbstverwaltung besteht nach der Einführung des neuen Gremiums Häuserrat und des Stufenmodells kein Handlungsbedarf mehr, sie werden aus der Strategie entlassen, bleiben jedoch Querschnittsthemen. Identifiziert wurden Ökologie und Stabilität (Wachstum) als

<p>Handlungsfelder mit Aufholbedarf. Als neues Handlungsfeld kam die «Finanzielle Nachhaltigkeit» hinzu.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Die Strategie wird neu evolutionär weiterentwickelt. Leila Hofmann erläutert das Vorgehen und die Projektorganisation mit Steuergruppe und Projektgruppen. Der Vorstand hat das Handlungsfeld «Finanzielle Nachhaltigkeit» beschlossen, welches die Weiterentwicklung des Kostenmietmodells, eine geschärfte Abschreibungspraxis und den Umgang mit knappen Erneuerungsfonds zum Ziel hat. Leila zeigt das geplante Vorgehen auf. Keine Fragen aus dem Plenum.
<p>11. Varia</p>
<ul style="list-style-type: none"> – Jubiläum: Sina Hollenstein weist auf die Anlässe im Jubiläumsjahr hin und lädt alle herzlich zur Teilnahme ein. Wichtiges Datum ist der 21. September mit der Tour de Gesewo tagsüber und dem Apéro in der Sagi Hegi abends.
<ul style="list-style-type: none"> – Sina lädt alle ein, beim Hinausgehen ein Poster des Geschäftsbericht-Umschlags, ein Werk von Samuel Schuhmacher, mitzunehmen.
<ul style="list-style-type: none"> – Jonathan informiert, dass aktuell Bestrebungen laufen, die Wülfingerstrasse in die Selbstverwaltung zu überführen.
<ul style="list-style-type: none"> – Jonathan bedankt sich bei den Geschäftsstellenmitarbeiter:innen für ihr Engagement und überreicht ihnen je eine Blume. Das Plenum schliesst sich dem Dank mit grossem Applaus an.
<ul style="list-style-type: none"> – Leila Hofmann bedankt sich für die Teilnahme und schliesst die Versammlung um 22.45 Uhr.

Die Protokollführerin

Marianne Huber

Die Sitzungsleitung

Leila Hofmann