

Bericht der Geschäftsprüfungskommission über die Tätigkeiten der Gesewo-Organe von Juni 2023 bis Juni 2024

Die Geschäftsprüfungskommission (GPK) unterbreitet der Generalversammlung (GV) vom 11. Juni 2024 ihren Bericht über die Prüfung der Geschäftstätigkeit der Organe der Gesewo.

1. GPK-Mitglieder

Die GPK besteht aus Stephanie Engelhardt-Scherf, Susanne Fankhauser (Co-Präsidentin), Roland Rusnak (Co-Präsident) und Stefano Terzi.

Stefano hat angekündigt, seine Tätigkeit für die GPK mit Juni 2024 zu beenden. Er hat die GPK seit ihrer Gründung engagiert begleitet und ist somit das dienstälteste Mitglied dieser Kommission. Wir danken ihm für seinen langjährigen Einsatz, seine fachmännische Unterstützung und seine stets ausgeglichene, freundliche Art der Zusammenarbeit.

2. Allgemeine Tätigkeit der GPK

Im Berichtsjahr traf sich die GPK zu drei ordentlichen Sitzungen und einem Austausch mit dem Vorstand zu aktuellen Entwicklungen und zur Vorinformation der GPK. Im Rahmen der Prüfungstätigkeit fanden weitere Sitzungen der GPK (teilweise mit Vorstandsmitgliedern und der Geschäftsstelle) statt.

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

Die GPK befasste sich an ihren Sitzungen unter anderem mit dem Thema Mieterhöhungen und deren Statutenkonformität sowie der Steuerung der Verwaltungs- und Betriebskosten der Gesewo durch den Vorstand. Ausserdem verschaffte sich die GPK einen allgemeinen Überblick bzgl. der Umsetzung des neuen Datenschutzgesetzes.

3. Themenbezogene Prüfungen der GPK

Die GPK als Kontrollorgan hat in der Periode 2023-2024 zwei themenbezogene Prüfungen ausserhalb des Austauschs mit dem Vorstand und der Geschäftsstelle vorgenommen.

3.1. Plausibilisierung / Nachvollziehbarkeit der Mietzinserhöhungen 2024

Die GPK hat zusätzlich zu den aus unserer Sicht ausführlichen Erläuterungen zu den Mietzinserhöhungen ein weiteres ausführliches Gespräch zur Gestaltung der Mietzinserhöhung geführt sowie das neue, vereinfachte Kostenmietmodell eingesehen. Wir haben keine Hinweise gefunden, dass die Mietzinserhöhungen nicht statutenkonform sind. Im historischen Vergleich bildet das Modell nun zeitnaher die tatsächlichen Kosten aller Art ab.

3.2. Steigende Betriebskosten resp. Verwaltungskosten: Effektive wirtschaftliche Steuerung der Kosten

Anknüpfungspunkt dieses Prüfthemas sind die gestiegenen Verwaltungskosten als einer der beeinflussbaren Treiber der Mieterhöhung 2024 und der Umstand, dass sich die Verwaltungskosten innerhalb von ca. 10 Jahren verdoppelt haben. Auch wenn ein direkter Vergleich mit Immobilienverwaltungen oder anderen Genossenschaften nicht ohne weiteres möglich ist, erscheinen die Verwaltungskosten der Gesewo doch hoch.

Die GPK hat deswegen mit dem Vorstand Gespräche zu den Instrumenten der Kostensteuerung geführt. Wesentliches Instrument ist laut Vorstand die Festlegung des jährlichen Budgets, mit den Vorjahreszahlen als Ausgangspunkt. Die Einzelposten des Budgets werden dabei je nach Bedarf angepasst. Dies ist jedoch nicht eingebettet in ein übergeordnetes Kostenziel oder Kostendach, wie beispielsweise das vom letzten Vorstand kommunizierte Zielband von CHF 33 bis 36 pro qm Hauptnutzfläche. Auch auf Ebene unterhalb des Gesamtbudgets existiert keine Aufschlüsselung zu den Kosten der einzelnen Dienstleistungen der Gesewo. Es gibt auch keine expliziten Abwägungen, welche Dienstleistungen zu welchem Preis sich die Gesewo leisten kann und will. Die GPK legt angesichts der Kostendynamik und des Statutenziels „günstige Mieten“ dem Vorstand nahe, Mechanismen einzusetzen, so dass die Kosten zielführend gesteuert werden.

Die Personalkosten machen den grössten Teil der Verwaltungskosten aus. Die GPK hatte als eine Prüfungshandlung im Einklang mit dem Reglement beschlossen, Einsicht in die Lohnstruktur der Gesewo zu nehmen, um unangemessene Löhne als Treiber der Kosten ausschliessen zu können. Festzuhalten ist, dass wir bislang keine Indizien dazu hatten.

Das Reglement der GPK besagt: „Die GPK kann in die Akten sämtlicher Organe und Gremien der Genossenschaft Einsicht nehmen. Jede Einsichtnahme ist in der GPK zu beschliessen und anschliessend den Betroffenen zu eröffnen.“ Die GPK hat - neben den Verschwiegenheitsverpflichtungen im Reglement (Ziff. 7.2) - zudem Verschwiegenheitserklärungen unterschrieben.

Der Vorstand hat dennoch beschlossen, uns keinen Einblick in das gesamte, detaillierte Budget, mit dem auch die Lohnstruktur ersichtlich gewesen wäre, zu gewähren. Gestützt auf eine Stellungnahme des den Vorstand beratenden Juristen wurden folgende Argumente eingebracht:

- Aus unserem Reglement leite sich kein Informationsrecht auf sämtliche Akten her, sondern nur auftragsbezogen => Dies stimmt aus unserer Sicht, unsere Anfrage war aber auftragsbezogen.
- Das Personalreglement sehe vor, dass dem Vorstand die Löhne bekannt gegeben werden können. Daraus könne man den Umkehrschluss ziehen, dass keine weiteren Personen diese einsehen können. => Dies widerspricht dem Auftrag der GPK, den Vorstand kontrollieren zu können.
- Eine Bestätigung des Geschäftsführers, dass er die Vorgaben einhalte, genüge. => Eine solche Bestätigung ersetzt keine Kontrollhandlung der GPK als unabhängiges Organ.
- Fürsorgepflicht der Arbeitgeberin und Datenschutz als Gründe, ohne dass näher darauf eingegangen wurde.

Da wir im Beschluss des Vorstands eine Verletzung unseres Reglements sehen, stellen wir zur Klärung unserer Kompetenzen folgenden Antrag:

Antrag an die GV:

Der in Ziff. 4.1 des Reglements enthaltene Satz “Die GPK kann in die Akten sämtlicher Organe und Gremien der Genossenschaft Einsicht nehmen” ist so zu verstehen, dass sämtliche Unterlagen, die der Vorstand einsehen kann, auch von der GPK eingesehen werden können. Es obliegt der GPK zu entscheiden, in welche Akten sie für eine spezifische Prüfung Einsicht nehmen muss.

4. Schlussbetrachtung

Wir sehen in der Verweigerung des Vorstands, Einsicht in das detaillierte Budget einschliesslich Löhne zu gewähren, eine Verletzung der Statuten, da wir die Tätigkeit des Vorstands in diesem Bereich somit nicht kontrollieren konnten. Im Rahmen unserer Prüfungstätigkeiten konnten wir keine weiteren Verletzungen der Statuten oder Reglemente feststellen.

Die GPK dankt allen Genossenschaftler/-innen, Mitgliedern des Vorstands und der Geschäftsstelle für den von ihnen geleisteten Einsatz und die Zusammenarbeit.

Die Geschäftsprüfungskommission (alphabetisch):

Stephanie Engelhardt-Scherf, Susanne Fankhauser Roland Rusnak, Stefano Terzi

Winterthur, 27. April 2024