

Der Vorstand blickt auf ein aussergewöhnliches, von zahlreichen Herausforderungen geprägtes Jahr zurück. Nebst den ordentlichen 11 Vorstandssitzungen, waren im Zusammenhang mit der Überbauung Dreilinden, mit der Einführung des neuen EDV Programms Immotop, aber auch mit den Mieterwechseln an der Bruggackerstrasse zahlreiche zusätzliche Besprechungen nötig. Dank der guten, freundschaftlichen Zusammenarbeit, konnten die entstandenen Mehrbelastungen bewältigt und die segeno auf einem weiterhin erfolgreichen Kurs geführt werden.

Überbauung Dreilinden

Fristgerecht wurden unsere neuen Wohnungen an der Zunstrasse 1 + 3 fertiggestellt. Sie waren auf unseren Wunsch hin bereits Mitte Dezember 2014 bezugsbereit. Trotz einer grossen Warteliste war es leider nicht möglich, alle Wohnungen auf diesen Termin hin zu vermieten. Für viele Interessenten lag der Zeitpunkt für einen Wohnungswechsels falsch, andere wiederum konnten sich mit den Mietpreisen für Neuwohnungen nicht anfreunden. Auch die Lage der Liegenschaft war für einige alteingesessene Opfiker ungewohnt. In dieser Sache gibt es aber erfreuliches zu berichten. Seit dem letzten Fahrplanwechsel werden unsere neuen Häuser vom öffentlichen Verkehr erschlossen. Die Haltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe unserer Überbauung. Sie wird in den Stosszeiten vier Mal pro Stunde bedient.

Um Leerstände der Wohnungen zu minimieren, sah sich der Vorstand gezwungen, seine Kompetenzen auszuschöpfen. Statuten und Vermietungsreglement sehen vor, dass in Notfällen verschiedene aussergewöhnliche Massnahmen verfügt werden können. Diese haben nun zum Erfolg geführt. Im Zeitpunkt, da dieser Bericht geschrieben wird, sind nun 14 von 16 Wohnungen fest vermietet.

Per Ende Dezember 2015 wurde wie vorgesehen die Bauabrechnung Dreilinden abgeschlossen und durch unsere Revisionsstelle geprüft. Sie schliesst mit einer moderaten Budgetüberschreitung ab. Diese ist ausschliesslich auf zusätzliche Wünsche der segeno zurückzuführen.

Liegenschaft Bruggackerstrasse 6

Fünf Mieter mussten im Berichtsjahr altersbedingt oder infolge Todesfall ihre Wohnung aufgeben. Wir haben die Gelegenheit benützt, diese Wohnungen sanft zu renovieren. Sie konnten alle innert nützlicher Frist neu vermietet werden.

Liegenschaft Schaffhauserstrasse 58

Das Problem der Wassereinbrüche in der Tiefgarage ist nach wie vor ungelöst. Der Verwaltung der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft ist es gelungen, einen ausgewiesenen Experten zu gewinnen. Gemäss letzten Informationen soll das Wasser einerseits durch ein Leck einer Leitung ins Haus eindringen. Dieser Schaden wäre durch die Versicherung gedeckt. Die zweite Problemzone betrifft die Garagedecke. Diese wurde beim Bau nicht korrekt abgedichtet. In diesen Tagen wird ein genauer Beschrieb der vorzunehmenden Sanierungsarbeiten mit Kostenvoranschläge erstellt. Eine ausserordentliche Stockwerk-Eigentümer-Versammlung wird auf Grund dieser Unterlagen das weitere Vorgehen festlegen. Die Kosten, die auf uns zukommen werden, sind durch unseren Erneuerungsfonds sichergestellt.

Mieterversammlungen

Es ist zur Tradition geworden, die Mieter unserer Überbauungen zu einer „Chropfläärete“ mit anschliessendem Nachtessen einzuladen. Die drei Versammlungen (Bruggackerstrasse/Schaffhauserstrasse/Dreilinden) wurden erfreulicherweise gut besucht. Der Vorstand durfte bei diesen Anlässen

feststellen, dass sich unsere Mieter in unseren Häusern sehr wohl fühlen. Von ein paar wenigen Anregungen hat der Vorstand Kenntnis genommen. Sie werden bei Gelegenheit geprüft. So konnte bei allen Versammlungen schon rasch zum gemütlichen Teil übergegangen werden.

Solidaritätsbeitrag

Die Generalversammlung 2015 hat ein Reglement verabschiedet, das die Äufnung eines Solidaritätsfonds ermöglicht. Alle Genossenschafter/innen bezahlen künftig einen Beitrag in diesen Fonds, der vom Zins der Anteilscheine in Abzug gebracht wird. Die Höhe dieses Beitrages wird jeweils an der Generalversammlung im Rahmen der Gewinnverteilung festgelegt.

Finanzen

Mitte Jahr erhielten wir auf Grund unseres Gesuches vom Kantonalen Steueramt den Entscheid, dass unsere Genossenschaft rückwirkend per 2011 von den Steuern befreit wird. Dies führte zu einem ausserordentlichen Ertrag, der uns angesichts der die Jahresrechnung belastenden Leerstände sehr gelegen kam. Nach Vornahme der maximalen Abschreibungen und Zuweisung des Maximalbeitrages für die Erneuerungsfonds konnte die Rechnung erneut gewinnbringend abgeschlossen werden. Der Vorstand empfiehlt der Generalversammlung 2016, die Anteilscheine brutto mit 2.5 % zu verzinsen. Von diesem Betrag gelangt der Solidaritätsbeitrag (siehe oben) in Abzug.

EDV-Programm Immotop

Wir haben im Berichtsjahr das Programm schrittweise in Betrieb genommen. Schwerpunkt war die Erfassung aller Grunddaten. Diese grosse Fleissarbeit wurde durch den Projektleiter Ueli Weidmann selbst erbracht. Wir sind nun in der Lage, das Programm ab 01.01.2016 vollständig in Betrieb zu nehmen. Einerseits wird die Arbeit der betroffenen Vorstandsmitglieder erleichtert. Ein weiteres Ziel, die Stellvertretung in der Buchhaltung und der Genossenschaftsverwaltung sicher zu stellen, wird ebenfalls erreicht. Dass das System dem Vorstand überdies viele Daten liefern kann, welche Entscheidungen einfacher gestalten, ist ein angenehmer Nebeneffekt.

Fit für die Zukunft

Im Verlauf des Berichtsjahres hat es sich gezeigt, dass die Arbeit des Vorstandes überdacht werden muss. Unter der professionellen Leitung von Herrn F. Horvath (wbG Schweiz), hat sich der Vorstand deshalb im Dezember 2015 zu einer Klausurtagung unter dem Motto „Fit für die Zukunft“ getroffen. Ausgehend von einer gemeinsam erarbeiteten Auslegeordnung wurden Schwachstellen in unserer Organisation ermittelt. In einem zweiten Teil wurde nach Lösungen gesucht, mit dem Ziel, die segeno zukunftsorientiert führen zu können. Als Basis dazu dient das neue Organigramm, das die Genossenschafter/innen zusammen mit den Unterlagen für die Generalversammlung 2016 erhalten

Zusammensetzung Vorstand

Unser Kassier Hans Ulrich Hofmann hat seinen Rücktritt bereits anlässlich der Generalversammlung 2015 angekündigt. Im Verlaufe des Jahres wurden weitere „Kündigungen“ eingereicht. Edy Tellenbach (Präsident) hat die segeno 16 Jahre erfolgreich geführt. Es ist ihm gelungen, die segeno auf eine breitere Basis zu stellen (54 Wohnungen/Eigenkapital 6 Mio.), was immer eines seiner Ziele war. Auch die beiden Aktuarinnen Käthi Eggel und Edith Benz werden sich nicht mehr zur Wahl in den Vorstand zur Verfügung stellen. Wir danken den abtretenden Vorstandsmitgliedern für die engagierte Arbeit in den vergangenen Jahren und wünschen ihnen auch auf diesem Wege alles Gute.

Im letzten Newsletter hat der Vorstand darüber orientiert, wie diese Lücken geschlossen werden können. Der empfiehlt der Generalversammlung, die neue Struktur des Vorstandes zu genehmigen und die beiden vorgeschlagenen Kandidaten zusammen mit den verbleibenden bisherigen Mitgliedern in den Vorstand zu wählen.

Werner Stooss, Vizepräsident