



Protokoll

der 22. Generalversammlung vom
Dienstag, 12. Mai 2015, 17.00h
im Alterszentrum Gibeleich, 8152 Glattbrugg

Anwesend:	Vorstand:	E. Tellenbach, Präsident, E. Benz, K. Müller, H.U. Hofmann, W. Stooss, U. Weidmann, K. Eggel, Protokoll, U. Walder
Anwesend	Genossenschafter:	94
Entschuldigt:	Genossenschafter:	28

1. Begrüssung

Der Präsident E. Tellenbach begrüsst alle Anwesenden zur 22. GV der segeno. Einen speziellen Willkommgruss richtet er an Valentin Perego, Stadtrat in Opfikon. Ferner entschuldigt er Frau Burch von der ZKB, die unfallbedingt leider nicht teilnehmen kann. Weiter informiert er, dass kürzlich an der Schaffhauserstrasse wiederum ein grosser Wasserschaden zu beklagen ist. Die Abklärungen laufen auf Hochtouren, doch bis zum heutigen Tag konnte nicht festgestellt werden, wieso so viel Wasser eingedrungen ist und woher es kommt. Spezialisten werden weiter versuchen, die Ursache zu eruieren. Die Angelegenheit ist Sache der Stockwerkeigentümer, wobei der Kostenanteil segeno 80% betrifft. Was die Vermietung Dreilinden betrifft, kann er vermelden, dass z.Zt. 10 Wohnungen vermietet sind und weitere zwei sind reserviert. Dann bittet er alle Anwesenden, im Gedenken an die verstorbenen Mieter René Dahel und Max Mottl kurz aufzustehen.

2. Wahl der Stimmenzähler

Vorgeschlagen und gewählt werden Fritz Egger und Werner Stalder.

3. Protokoll der 21. Generalversammlung vom 13. Mai 2014

Das Protokoll wurde einstimmig genehmigt und der Aktuarin K. Eggel verdankt.

4. Jahresbericht 2014

Der Jahresbericht, verfasst vom Vizepräsidenten Werner Stooss, wird einstimmig genehmigt und ihm ganz herzlich verdankt

5. Abnahme der Jahresrechnung und Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes

Der Kassier H. U. Hofmann und sein Stellvertreter Ulrich Weidmann präsentieren die Jahresrechnung.

Diese wurde allen Mitgliedern zusammen mit der Einladung zur Generalversammlung zugestellt. Es bestand zudem die Möglichkeit, sich im Vorfeld der Versammlung anhand der aufgelegten Akten über alle Details zu informieren. Die Referenten beschränken sich deshalb auf einige Themen, die der Versammlung vertieft näher gebracht werden.

Genossenschaftskapital

Die Genossenschaft ist im Berichtsjahr um 15 auf 208 Mitglieder gewachsen, das Genossenschaftskapital ist um 684'500 auf 5'823'000 angewachsen. Das zur Finanzierung der Überbauung Dreilinden notwendige Eigenkapital konnte somit beschafft werden.

Genossenschaftsanteile

Einmal mehr weist der Kassier darauf hin, dass der Kauf von Genossenschaftsanteilen mit gewissen Risiken für die Genossenschafter verbunden ist (Haftung, Kurswert, Aufschub Rückzahlung, Stimmrecht). Der Vorstand ist deshalb der Meinung, dass Anteilscheine angemessen zu verzinsen sind (siehe Vorschlag Gewinnverwendung).

Mitgliederstruktur

Mieterinnen und Mieter repräsentieren rund 27 % der Mitglieder und 25 % des Anteilscheinkapitals.

Aktive Rechnungsabgrenzung

Diese ist um die à-Kontozahlung für die Steuern 2014 von rund 15'500 und die Vorauszahlung für die Versicherungsprämie 2015 Dreilinden von 2'500, total 18'000 höher als im Vorjahr.

Passive Rechnungsabgrenzung

Die Erhöhung ist auf ausserordentliche Rückstellungen zurückzuführen (Rechts- und Beratungskosten, Bauzinsen Dreilinden, EDV-Programm, Unterhalt Bruggackerstrasse).

Überbauung Dreilinden

Bezüglich Baukosten und Finanzierung liegen wir per Ende 2014 im „finanziellen Fahrplan“. Die definitive Bauabrechnung wird in Absprache mit der Revisionsstelle per 31.12.2015 abgeschlossen und der GV 2016 zur Genehmigung vorgelegt.

Finanzaufwand

Angesichts der aktuellen Zinssituation ist der Finanzaufwand weiter gesunken. Für unsere Hypotheken bezahlen wir durchschnittlich 1.83% (Stand 31.12.14).

Hauswartung

Die Pauschalen, welche wir für Hauswartung/Garten mit den Nebenkosten von den Mietern erheben, reichen nicht mehr aus, um die Kosten zu decken. Der Vorstand hat bewusst darauf verzichtet, diese Pauschalen zu erhöhen. Mit der nächsten Mietzinsanpassung ist dies aber unumgänglich.

Übrige Nebenkosten

Auf Wunsch der GV vor zwei Jahren werden diese aufgelistet. Der Grossteil dieser Position entfällt auf Lift- und Entsorgungskosten.

Übriger Verwaltungsaufwand

Die Differenz zum Vorjahr ist vorwiegend auf ausserordentliche Rückstellungen zurückzuführen (EDV, Rechts- und Beratungskosten).

Erträge

Die Mietzinsanpassung per 01.07.2014 und eine Rückstellung für die definitive Bauzinsabrechnung Dreilinden sind für die tieferen Erträge verantwortlich.

Fragen zur Jahresrechnung

Die Anwesenden haben die Möglichkeit, Fragen zu stellen. Niemand macht davon Gebrauch.

Gewinnverwendung

Die vom Vorstand vorgeschlagene Verwendung des Bilanzgewinns wird erläutert. Frau Maiullari wundert sich, weshalb die Verzinsung der Anteilscheine angesichts der guten Finanzlage auf 2 ½ % reduziert werden soll. Der Präsident weist auf die Vereinbarung hin, welche der Vorstand mit denjenigen Mietern eingegangen ist, welche sich für eine Reduktion der Mietzinse stark gemacht hatten. Diese sieht unter anderem vor, dass der Vorstand der heutigen Versammlung eine maximale Verzinsung von 2 ½ % vorschlagen darf. Die Fragestellerin kann dies nicht verstehen, verzichtet indessen auf einen entsprechenden Antrag.

Der Vorstand schlägt der Generalversammlung vor, den Gewinn wie folgt zu verwenden:

Gewinnvortrag Vorjahr	5'350.62
Gewinn Geschäftsjahr 2014	151'868.64
Total	157'219.26
Verzinsung Anteilscheine 2,5 %	138'382.75
Zuweisung Reservefond	10'000.00
Vortrag Geschäftsjahr 2015	8'836.51

Der Jahresrechnung und dem Vorschlag des Vorstandes über die Verwendung des Bilanzgewinnes werden ohne Gegenstimmen zugestimmt.

Zum Schluss dieses Traktandums erklärt H. U. Hofmann, dass er auf die GV 2016 hin zurücktreten möchte. Er fordert die Versammlung auf, nach einem geeigneten Vorstandsmitglied Ausschau zu halten, das Ulrich Weidmann, der als Nachfolger vorgesehen ist, unterstützen kann.

6. Entlastung des Vorstandes

Dem Vorstand wird einstimmig Entlastung erteilt.

7. Wahlen: Wahl der Revisionsstelle

Der Vorstand ist nach wie vor sehr zufrieden mit der Arbeit der Revisionsstelle. Deshalb empfiehlt er der GV die Ostschweizerischen Treuhand Zürich AG zur Wiederwahl für die nächsten zwei Jahre. Die Genossenschafter stimmen der Empfehlung ohne Gegenstimme zu.

8. Antrag der Arbeitsgruppe für einen Solidaritätsfonds

U. Weidmann führte aus, dass an der letztjährigen GV die Genossenschafter mehrheitlich für die Errichtung eines Solidaritätsfonds stimmten. Der damalige Vorschlag eines möglichen Reglementes entsprach jedoch nicht in allen Punkten den Vorstellungen der Anwesenden. So wurde eine Arbeitsgruppe zur Ausarbeitung eines Solidaritätsfonds-Reglements gebildet. Dieser Gruppe gehörten an: Esther Davatz (Mieterin), Erich Klaus (Mieter), Hanspeter Hofer (Genossenschafter) sowie Ulrich Weidmann (Vorstandsmitglied). Wie letztes Jahr beschlossen, wurde der Antrag der Arbeitsgruppe der Einladung zur diesjährigen Generalversammlung beigelegt, damit alle Genossenschafter vor der GV die Möglichkeit haben, den Antrag für ein Solidaritäts-Reglement zu studieren.

Der Fonds-Beitrag ist von allen Genossenschafter/innen der segeno zu entrichten. Er entspricht einem prozentualen Anteil des Brutto-Zinsguthabens der Anteilscheine. Dieser Zinssatz wird jährlich von der Generalversammlung festgelegt, erstmals an der GV 2016.

Über den Antrag zur Erstellung eines Solidaritätsfonds-Reglementes wird wie folgt abgestimmt:

Ja-Stimmen:	79
Nein-Stimmen:	9
Enthaltungen:	6

9. Anträge von Mitgliedern

Es sind keine Anträge eingegangen.

10. Verschiedenes

Der Präsident informiert über das Schreiben an die Mieter betr. Mietzinsreduktion, da seitens einiger Mieter ein Gesuch eingereicht wurde. Die Gesuchsteller waren der Meinung, dass zufolge des gesenkten Referenzzinssatzes eine Mietzinsreduktion unausweichlich sei. Da sich der Vorstand mit den Gesuchstellern nicht einigen konnte, entschlossen sich beide Parteien, je einen Anwalt beizuziehen. Glücklicherweise kam es zu einer Einigung, die uns den Weg zur Schlichtungsstelle ersparte.

Die Mieten wurden per 01.07.2014 wie folgt gesenkt: Wohnungen Bruggackerstrasse durchschnittlich 6 %, Schaffhauserstrasse 3%. Zudem wurde in einer schriftlichen Vereinbarung festgehalten, dass externe Genossenschafter ab 01.01.2016 nur noch Anteilscheine bis zu einem Wert von total Fr. 150'000.- halten dürfen.

Zudem erklärte sich der Vorstand damit einverstanden, der heutigen GV eine Verzinsung der Anteilscheine von maximal 2.5 % vorzuschlagen.

Im Weiteren hat sich der Vorstand verpflichtet, auf die GV 2016 hin eine erneute Mietzinsbeurteilung vorzunehmen und deren Resultat der GV zu erläutern. Die GV kann dazumal dazu Stellung nehmen und die Mietzinspolitik des Vorstandes gegebenenfalls korrigieren.

Der Vorstand sei froh, dass eine für beide Seiten befriedigende Lösung erarbeitet werden konnte.

H. U. Hofmann informiert die anwesenden Mieterinnen und Mieter, dass nach Inbetriebnahme des neuen EDV-Programms, neue, einheitliche Mietverträge erstellt und den Beteiligten zugestellt würden. Rein rechtlich gesehen, müssten die alten Verträge gekündigt und durch die neuen ersetzt werden. Der Vorstand schlägt der Einfachheit halber vor, auf dieses Prozedere zu verzichten. Da aus dem Kreise der Mieter und Mieterinnen weder an der heutigen Versammlung noch an den im Dezember 2014 abgehaltenen Mieterversammlungen Einwände erhoben wurden, geht der Vorstand davon aus, dass die Mieterschaft mit diesem Vorgehen einverstanden ist.

Die nächste Generalversammlung findet am Dienstag, 10. Mai 2016 statt.

Der Präsident E. Tellenach dankt nun allen Teilnehmern für ihr Kommen und lädt zum alljährlichen Apéro ein. Dann schliesst er die Generalversammlung 2015.

Glattbrugg, 27.05.2015



E. Tellenbach, Präsident



K. Eggel, Protokoll-Aktuarin