



Protokoll

der 23. Generalversammlung vom
Dienstag, 10. Mai 2016, 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
Anwesend:	Genossenschaftler:	96
Entschuldigt:	Genossenschaftler:	28
Gäste:		2

1. Begrüssung

Der Präsident E. Tellenbach begrüsst alle Anwesenden zur 23. GV der segeno und freut sich über ihr zahlreiches Erscheinen. Speziell willkommen heisst er auch Frau Burch von der ZKB sowie Herrn Harsch von der Ostschweizerischen Treuhand Zürich AG. Ferner gibt er bekannt, dass Herr Valentin Perego, Stadtrat in Opfikon, aus terminlichen Gründen nicht teilnehmen kann. Dann bittet er alle Anwesenden, zu Ehren der verstorbenen Mieter Viktor Bächer, Elisabeth Karavasilis, Hedi Rusch, Ella Wintsch, Walter Epple kurz aufzustehen und ihrer zu gedenken.

2. Wahl der Stimmzähler

Vorgeschlagen und gewählt werden Werner Brühlmann und Wolfgang Schrade.

3. Protokoll der 22. Generalversammlung vom 12. Mai 2015

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

4. Jahresbericht 2015

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

5. Mietzinspolitik

In einer Vereinbarung aus dem Jahre 2014 hat der Vorstand versprochen, nach Vorliegen des Jahresabschlusses 2015 eine neue Mietzinsbeurteilung vorzunehmen und diese, zusammen mit der betriebenen Mietzinspolitik, der GV 2016 zu erläutern. Im Auftrag des Vorstandes ist der Kassier H. U. Hofmann diesem Auftrag nachgekommen. Er hat in einem ersten Teil ausführlich die in den vergangenen Jahren vom Vorstand verfolgte Mietzinspolitik erläutert. Das entsprechende Manuskript ist in unserem Genossenschaftsverwaltungs-Programm elektronisch archiviert. Im Anschluss an diese Ausführungen haben die Anwesenden die Möglichkeit, Fragen und Anträge zur Mietzinspolitik zu stellen.

Hanspeter Hofer möchte wissen, ob beim Solidaritätsfonds ein Dach bei den Einzahlungen vorgesehen sei und ein Fall bekannt sei, wo finanzielle Hilfe durch die segeno angebracht wäre.

Antwort H. U. Hofmann: Um die Höhe des Solidaritätsfonds in seiner Höhe zu beschränken, wäre das Fonds-Reglement entsprechend anzupassen. Ein diesbezüglicher Antrag müsste spätestens 60 Tage vor der ordentlichen Generalversammlung beim Vorstand schriftlich eingereicht werden,

damit der Antrag traktandiert werden kann. Die GV müsste dann über einen solchen Antrag befinden. Zur Zeit werden weder Zahlungen aus dem Solidaritätsfonds geleistet, noch stehen solche in Aussicht.

Zur Mietzinspolitik werden keine weiteren Fragen gestellt. Anträge zu einer allfälligen Änderung der bisherigen Praxis bleiben aus. Der Vorstand fühlt sich deshalb in seinem bisherigen Vorgehen bestätigt und sieht sich zu keinem Kurswechsel veranlasst.

Der Kassier orientiert anschliessend die Versammlung über die Mietzinsbeurteilung, die der Vorstand auf Grund der Jahresrechnung 2015 vorgenommen hat. Die aktuellen Zahlen erlauben es, die Mieten zu senken. Er hat deshalb am 08.04.2016 folgenden Beschluss gefasst:

Sofern die Generalversammlung vom 10.05.2016 keine wesentliche Änderung an der vom Vorstand vorgeschlagenen Jahresrechnung 2015 vornimmt und keine Anträge gutgeheissen werden, welche den nachfolgenden Entscheid tangieren, wird der Vorstand alle Wohnungsmieten per 01.10.2016 um 7 % senken (Nettomiete abzüglich 7 %).

Im Gegenzug werden die Nebenkostenpauschalen den aktuellen Ausgaben angepasst und entsprechend erhöht. Alle Mieter erhalten neue, einheitliche Mietverträge.

Die Versammlung verzichtet darauf, dass die diesem Beschluss zu Grunde liegenden Zahlen im Detail präsentiert werden.

6. Bauabrechnung Dreilinden

H. U. Hofmann erläutert die Schlussabrechnung per 31.12.15. Eine Zusammenfassung wurde allen Genossenschafterinnen und Genossenschaffern mit der Einladung zur heutigen GV zugestellt. Die Kostenüberschreitung gegenüber dem Budget ist mit 2.34 % moderat ausgefallen und wird durch den Referenten detailliert begründet. Die entsprechenden Aufstellungen sind in unserem Genossenschaftsverwaltungs-Programm elektronisch archiviert.

G. Baumgartner wundert sich, dass der Versicherungswert von 5.6 Mio CHF so tief ist. Der Vorstand wird die Angelegenheit abklären und die Genossenschaffter im nächsten Newsletter genau informieren.

Die Rechnung wird mit 94 Ja-Stimmen und 2 Enthaltungen angenommen.

7. Abnahme der Jahresrechnung 2015 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. Bei den Erklärungen beschränkt sich der Referent deshalb auf einige besonders abweichende Zahlen im Vergleich zur Rechnung 2014. Das entsprechende Manuskript ist ebenfalls elektronisch archiviert.

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

Die Jahresrechnung 2015 wird von den Genossenschaffern einstimmig angenommen.

Gewinnverwendung

H. U. Hofmann nimmt Stellung zu der vom Vorstand vorgeschlagenen Verwendung des Bilanzgewinns und schlägt der Generalversammlung vor, die Anteilscheine für das Geschäftsjahr 2015 wie folgt zu verzinsen:

Bruttozins	2.50 %
Solidaritätsbeitrag	0.25 %
Nettozins	2.25 %

Aus technischen Gründen erscheint nur der Nettozins abzüglich einer allfälligen Verrechnungssteuer in den individuellen Abrechnungen und in der Gewinnverteilung.

Der Vorstand empfiehlt, den Gewinn aus dem Geschäftsjahr 2015 wie folgt zu verwenden:

Vortrag Vorjahr	8'836.51
Bilanzgewinn Rechnungsjahr 2015	153'707.95
Zur Verfügung Generalversammlung 2016	162'544.46
2.25 % Netto-Verzinsung Anteilscheine	- 137'531.60
Zuweisung Gesetzliche Reserven	- 8'000.00
Zuweisung Solidaritätsfonds	-15'281.30
Vortrag auf neue Rechnung	1'731.56

Das Wort wird nicht verlangt.

Der Vorschlag des Vorstandes über die Verwendung des Bilanzgewinnes wird mit 95 Ja-Stimmen und einer Enthaltung angenommen.

H. U. Hofmann verabschiedet sich nach 7-jähriger Tätigkeit als Kassier und bedankt sich für die gute Zusammenarbeit mit Genossenschafterinnen und Genossenschaffern, privaten Darlehensgebern, den Mietern, allen externen Stellen, vor allem aber mit den Vorstandsmitgliedern. Er ist glücklich, dass mit Ueli Bötschi ein kompetenter Nachfolger gefunden werden konnte und mit dem neuen EDV-Programm Immotop die Sicherheit der Daten und die Stellvertretung künftig gewährleistet werden kann.

8. Entlastung des Vorstandes

Dem Vorstand wird einstimmig Entlastung erteilt.

9. Wahlen:

- a) Mitglieder
- b) Präsident

a) Mitglieder

Der Präsident E. Tellenbach bestätigt die vier Austritte aus dem Vorstand, wie im Newsletter vom März 2016 angekündigt. Es sind dies Eduard Tellenbach, Käthi Eggel, Hans Ulrich Hofmann sowie Edith Benz, die auf eine Wiederwahl an der heutigen GV verzichten.

Dann empfiehlt er Kurt Müller, Werner Stooss und Ulrich Weidmann zur Wiederwahl für weitere 3 Jahre. Er fragt die Anwesenden, ob sie einverstanden sind, die Wiederwahl dieser drei Vorstandsmitglieder in globo vorzunehmen. Dieser Vorschlag wird einstimmig angenommen. K. Müller, W. Stooss und U. Weidmann werden einstimmig wiedergewählt.

Dann schlägt der Präsident im Namen des Vorstandes Ueli Bötschi und Markus Schwaighofer als neue Vorstandsmitglieder vor. Er fragt die Genossenschaffter, ob die Vorschläge vermehrt werden. Das ist nicht der Fall. Nun übergibt er das Wort U. Bötschi, der sich kurz vorstellt:

„Ich bin Jahrgang 1966, wohnhaft in Zürich und bin seit 27 Jahren bei der Stadtverwaltung Opfikon tätig. Zu Beginn arbeitete ich in der Sozialabteilung und seit einiger Zeit bin ich Leiter Präsidialabteilung. In dieser Funktion leite ich auch die Personalabteilung mit ca. 300 Angestellten. Zudem bin ich in der Baugenossenschaft Opfikon (Administration/Finanzen) tätig. Ich bin sehr gerne bereit, die Nachfolge von HH zu übernehmen und mich zum Wohle der segeno einzusetzen.“

Ueli Bötschi wird einstimmig und mit grossem Applaus gewählt.

Nun stellt sich Markus Schwaighofer kurz vor:

„Ich bin Jahrgang 1973, in Opfikon aufgewachsen, habe hier die Schule besucht und anschliessend eine Lehre zum Hochbauzeichner absolviert. Später habe ich mich an der Technikerschule in Winterthur weitergebildet. Im Jahre 2010 konnte ich das Architekturbüro meines Vaters übernehmen. Mein Hauptgebiet sind Sanierungen und Umbauten, auch in der Stadt Opfikon. Ich wirke zudem in der Baugenossenschaft Opfikon mit, wo ich mit U. Bötschi zusammenarbeite. Das Ressort „Liegenschaften“ in der segeno interessiert mich sehr, und ich würde mein Wissen gerne dieser erfolgreichen Genossenschaft zur Verfügung stellen.“

Markus Schwaighofer wird ebenfalls einstimmig und mit grossem Applaus gewählt.

Bevor der Vizepräsident zur Wahl des Präsidenten schreitet, bedankt sich der scheidende Präsident für das grosse Vertrauen, das ihm die Genossenschafter immer geschenkt haben. Sein Traum, dass die segeno dereinst eine Grösse von 50 Wohnungen haben solle, sei nun erfüllt und so könne er getrost das Steuer übergeben.

b) Präsident

Im Namen des Vorstandes empfiehlt der Vizepräsident W. Stooss als Nachfolger von E. Tellenbach Ulrich Weidmann zum Präsidenten zu wählen.

Ulrich Weidmann wird einstimmig und mit Applaus zum Präsidenten gewählt.

U. Weidmann bedankt sich bei den scheidenden VS Mitglieder für Ihre geleistete Arbeit für die segeno und wünscht Ihnen für die Zukunft beste Gesundheit und alles Gute. Für den langjährigen Einsatz für segeno wird allen ein wunderschöner Blumenstrauss mit einem Geschenk überreicht.

U. Weidmann bedankt sich bei den Genossenschaftern für Ihr Vertrauen zu seiner Wahl als Präsident der segeno Opfikon.

Seine besten Wünsche gehen an die Vorstandsmitglieder für ihre neue Herausforderung in der segeno. Auch Rita Hertach, Buchhaltung und Hanspeter Hofer, Hausvorsteher, wünscht er viel Freude an ihren neuen Aufgaben.

Ursula Walder, Altersberatung Stadt Opfikon, unterstützte uns in der Vergangenheit und bis Ende 2016 sehr umfangreich. Vielen Dank für die weitere Zusammenarbeit.

Die Herausforderung in der Zukunft schätzt der neue Präsident so ein:

- Werterhaltung der Liegenschaften
- Anliegen der Mieterschaft zur Verbesserung der Wohnqualität behandeln und gegebenenfalls umsetzen
- Weitere Massnahmen zum Minimieren des Leerbestandes einleiten
- Die 2-jährlichen Mietzinsberechnungen gemäss Jahresrechnung überprüfen und gegebenenfalls anpassen.
- Die Aufgaben der Vorstandsmitglieder wurden in einer Funktionsbeschreibung festgehalten; Die Praxis wird sicher noch laufend Anpassungen mit sich bringen.
- Regelmässig die Genossenschafter über die Aktivitäten des Vorstandes per Newsletter informieren

10. Anträge von Mitgliedern

Es sind keine Anträge eingegangen.

11. Verschiedenes

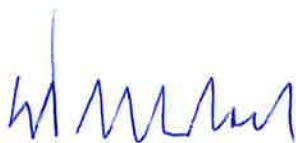
Frau Reding regt an, bei einer eventuellen nächsten Neuwahl auch eine Frau vorzuschlagen.

Der neue Präsident fragt, ob jemand Einwände gegen die Versammlungsführung habe. Niemand meldet sich.

Die nächste Generalversammlung findet am Dienstag, 09. Mai 2017 statt.

U. Weidmann bedankt sich nun bei allen Teilnehmern für das Vertrauen und ihr Kommen und lädt zum alljährlichen Apéro ein. Dann schliesst er die Generalversammlung 2016.

Glattbrugg, 16.05.2016



E. Tellenbach, Präsident



K. Eggel, Protokoll-Aktuarin