

Anwesend

Vorstand: Ulrich Weidmann (Präsident), Werner Stooss (Vize-Präsident), Kurt Müller, Markus Schwaighofer, Ulrich Bötschi (Protokoll) / Mandatsträger: Rita Hertach und Hanspeter Hofer

Genossenschafter: 117 (inklusive Vollmachten)

Gäste: 5

Entschuldigte Genossenschafter: 14

## 1. Begrüssung

Ulrich Weidmann begrüsst alle Anwesenden zur 24. Generalversammlung der segeno und freut sich über das zahlreiche Erscheinen der Genossenschafter. Speziell willkommen heisst er auch Valentin Perego, Finanzvorstand der Stadt Zürich, Marianne Burch von der Zürcher Kantonalbank, Gabriela de Dardel (Altersbeauftragte der Stadt Opfikon) sowie Markus Harsch von der Ostschweizerischen Treuhand Zürich AG.

Der Präsident hält fest, dass die Einladung statutenkonform rechtzeitig versandt wurde.

Zu Ehren der verstorbenen Mieter Helen Brunner, Heidi Spahr, Eckard Dabrunz und Hans-Rudolf Leemann bittet er alle Anwesenden aufzustehen und ihrer zu gedenken.

## 2. Wahl der Stimmenzähler

Vorgeschlagen und gewählt werden Theophil Tuor und George Friedlos.

## 3. Protokoll der 23. Generalversammlung vom 10. Mai 2016

Das Protokoll wird einstimmig genehmigt und der Aktuarin, Käthi Eggel, verdankt.

## 4. Jahresbericht 2016

Der Jahresbericht, verfasst vom Vize-Präsidenten Werner Stooss, wird diskussionslos einstimmig genehmigt und verdankt.

## 5. Liegenschaftenverwaltung - Variantendiskussion

Ulrich Weidmann erteilt Markus Schwaighofer das Wort. Er führt folgendes aus:

Seit einem Jahr nehme ich im Vorstand das Ressort «Liegenschaftenverwaltung» wahr. Dabei konnte ich auf die fachliche Unterstützung von Hanspeter Hofer greifen. Die Erfahrung zeigte, dass die Ausübung dieses Ehrenamtes für zwischenzeitlich beachtliche 54 Wohneinheiten ein durchschnittliches Pensum von 20 – 30 Stunden pro Monat erfordert. Dies übersteigt meine Ressourcen als selbstständiger Architekt bei weitem. Um diese ehrenamtliche Funktion weiterführen zu können müsste ich mich also praktisch frühpensionieren lassen.

Der Vorstand erkannte diese zeitliche Überbelastung und beschloss, dass ich neu nur noch als Bereichsleiter für «Projekte Immobilien» zuständig bin. Dieser Bereich umfasst die Sanierungsplanung der bestehenden Liegenschaften, Gebäudebestandesaufnahmen, Untersuchung von Schadensfälle am Gebäude und die mittel- bis langfristige bauliche Projektplanung. Diese Aufgaben entsprechen auch rein berufsbedingt meiner Kernkompetenz.

Nach einer Strategiesitzung am Ende des letzten Jahres hat der Vorstand Offerten von zwei örtlichen Liegenschaftenverwaltungen eingeholt, welche in verschiedenen Varianten ihre Leistungsangebote erstellt haben. Zum Beispiel als Teilmandat. Dieses beinhaltet die direkte Ansprechstelle für Mieterbelange, Vermietung von Wohnungen und deren Abnahmen oder Übernahmen. Eine andere offerierte Variante wäre ein Verwaltungsvollmandat, bei dem neben der technischen und administrativen Bewirtschaftung auch das Rechnungswesen mit der Finanzbuchhaltung, Mietzinsinkasso, Verwaltungsabrechnungen etc. enthalten ist. Die offerierten Kosten eines solchen Gesamtpaketes entsprechen in etwa der jährlichen Gesamtentschädigung des Vorstandes. Bei der Variante eines Vollmandates durch eine externe Liegenschaftenverwaltung würde der Vorstand das operative Geschäft verlassen und sich rein strategischen Aufgaben zuwenden.

Zurück aber zur gegenwärtigen Situation: Um das Liegenschaftenmandat zu entlasten werden nun pro Haus sogenannte Mietervertreter für die unmittelbaren Mieteranliegen eingesetzt, für die Vermietung und die Ausführung von grösseren Unterhaltsarbeiten bei Wohnungswechseln hat sich der Präsident Ueli Weidmann zur Verfügung gestellt. Ob dies eine langfristige Lösung sein kann, wird sich weisen.

Es ist wichtig darauf hinzuweisen, dass 99 % der Aktivposten unserer Genossenschaft aus Liegenschaften bestehen, es gilt diesen Bestand sorgfältig und umsichtig zu betreuen und fachmännisch sicherzustellen. Am Zustand der Liegenschaften und ihrer Wirkung nach Aussen hin hängt die Zukunft der Genossenschaft ab. Es ist daher eine Kernaufgabe des Vorstandes, die professionelle Bewirtschaftung der Liegenschaften sicher zu stellen.

Meine jetzige bzw. künftige Aufgabe als Bereichsleiter «Projekte Immobilien» konzentriert sich somit auf die wesentlichen Aufgaben wie:

- Sanierungsplanung Liegenschaften inkl. Umgebung
- Gebäude-Bestandesaufnahme
- mittel- bis langfristige bauliche Projektplanung

Somit ist sichergestellt, dass weiterhin eine fachmännische Betreuung der 4 segeno Liegenschaften stattfindet.

Ziel meiner Ausführungen ist es, sie als Besitzer der segeno über die beschriebenen zeitlichen Überbelastungen und die getroffenen Entlastungsmassnahmen zu informieren. Gerne möchten wir von Ihnen erfahren, ob aus Ihren Reihen jemand bereit ist, seine Liegenschaftkenntnisse im Vorstand einzubringen oder ob für die professionelle Betreuung unserer Liegenschaften andere Ideen eingebracht werden. Wir könnten uns

vorstellen, Rückmeldungen bis Ende Mai abzuwarten. Danach wird der Vorstand beraten, welche Organisationsform die Interessen der segeno in idealer Weise abdeckt.

Ich möchte nun gerne mit Ihnen eine Diskussion eröffnen für Ideen und Anregungen wie eine künftige Verwaltungsform aussehen könnte. Möglicherweise fühlt sich spontan jemand angesprochen, vielleicht bringt ja auch schon jemand Erfahrung aus diesem Bereich mit.

Im unmittelbaren Anschluss wird von den Teilnehmern keine Diskussion erwünscht. (Spätere Wortmeldung siehe Traktandum «Verschiedenes».)

## **6. Abnahme der Jahresrechnung 2016 und Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes**

Der Jahresgewinn 2016 beträgt CHF 139'433.91. Der Leerstand konnte von CHF 151'354.15 (2015) auf CHF 76'434.10 gesenkt werden. Da seit anfangs 2017 alle Wohnungen der segeno vermietet sind, dürfte dieser Wert im laufenden Jahr auf nahe Richtung Null sinken. Die per 1. Oktober 2016 vorgenommene Mietzinsreduktion von rund 5% wirkt sich erstmals 2017 auf das ganze Jahr aus. Ulrich Bötschi erläutert die Gründe für die Mehrausgaben in den Bereichen «Laufender Unterhalt», «Personalaufwand Vorstand» sowie «sonstiger betrieblicher Aufwand». Im Weiteren zeigt er auf, wie ein Mieterfranken verwendet wird.

Markus Harsch zeigt die Bilanzstruktur der segeno auf und begründet Abweichungen zu Vergleichszahlen anderer Genossenschaften.

Ulrich Bötschi zeigt auf, dass es sinnvoll sei, bei der Kreditaufnahme den Wettbewerb spielen zu lassen und Vergleichsofferten einzuholen. So habe sich die segeno mit dem Ausfüllen von detaillierten Fragebögen bei der Emissionszentrale Gemeinnützige Wohnbauträger (egw) um die Aufnahme eines Kredites beworben, mit welchem auslaufende Hypotheken bei der ZKB abgelöst werden sollen. Die egw lege am Kapitalmarkt Obligationen auf, welche aufgrund der Bürgschaft durch den Bund eine hohe Sicherheit für die Anleger ausweisen. Die von der egw am Kapitalmarkt aufgenommenen Mittel werden dann an gemeinnützige Wohnbauträger weitergegeben, damit diese zu günstigen Konditionen Fremdkapital erhalten. Die letzte egw-Emission habe für eine Laufzeit von 15 Jahren Kreditzinsen von 0.4% ergeben, was vorteilhaft sei und den tiefen Zins über längere Zeit festbinde. Vergleichsweise koste eine 10-Jahres-Festhypothek bei der ZKB aktuell rund 1.5%. Es gehe nicht darum, die gute und professionelle Zusammenarbeit mit der ZKB als Hausbank aufzukündigen. Es sollen jedoch die Möglichkeiten des Kapitalmarktes genutzt werden, mit alternativen Anbietern langfristig Zinskosten einzusparen. Die egw habe dem Gesuch der segeno nun entsprochen, womit unsere Genossenschaft an der nächsten Emission im Juni mit CHF 800'000 teilnehmen könne.

Aus der Versammlung gehen keine Fragen zur Jahresrechnung ein. Die nachfolgende Abstimmung ergibt, dass die Jahresrechnung 2016 der segeno einstimmig genehmigt wird.

Namens des Vorstandes wird der Generalversammlung vorgeschlagen, die Anteilscheine für das Geschäftsjahr 2016 wie folgt zu verzinsen:

Bruttozins	2.0%
Solidaritätsfonds-Einlage	0.15%
Nettozins	1.85%

Josef Huwiler erkundigt sich nach dem Verwendungszweck des Solidaritätsfonds und welcher Betrag aktuell im Fonds eingelegt sei. Für die Verwendung der per 31. Dezember 2016 eingelegten CHF 15'281.30 wird auf das entsprechende Reglement hingewiesen (zum Beispiel ökologische Projekte, Unterstützung von Genossenschaf tern bei wirtschaftlichen Schwierigkeiten). Auf die Frage, ob der Fonds einen Höchstbetrag vorsieht wird darauf hingewiesen, dass die Entscheidung über die Äufnung jährlich bei der Generalversammlung liege. Diese könne die Höhe der Einlage oder deren Suspendierung individuell entscheiden. Josef Huwiler bringt den Antrag ein, für dieses Jahr keine Einlage in den Erneuerungsfonds vorzunehmen. Erich Klaus entgegnet, dass die segen eine solidarische Genossenschaft sei, wozu der Solidaritätsfonds ein geeignetes Mittel sei. Es können nur Leistungen im Sinne des Solidaritätsfonds-Reglementes erbracht werden, wenn der Fonds gespiesen werde. Markus Harsch erwähnt, dass der Solidaritätsfonds beim Antrag auf Steuerbefreiung ein wesentliches Argument für den zustimmenden Entscheid des Steueramtes gewesen sei.

Da keine weiteren Anträge eingebracht werden, werden die beiden Solidaritätsfonds-Einlage-Vorschläge (Vorstand 0.15% / Josef Huwiler 0.0%) einander gegenübergestellt und zur Abstimmung gebracht.

0.15%-Antrag Vorstand: 108 JA-Stimmen  
0.0%-Antrag: 6 JA-Stimmen  
Enthaltungen: 3 Stimmen

Somit stimmte die Versammlung einer Einlage von 0.15% in den Solidaritätsfonds zu.

Der Vorstand empfiehlt, den Gewinn aus dem Geschäftsjahr 2016 wie folgt zu verwenden:

Vortrag Vorjahr	CHF	1'731.56
Bilanzgewinn Rechnungsjahr 2016	CHF	<u>139'433.91</u>
Zur Verfügung GV 2017	CHF	141'165.47
2.0% Verzinsung Anteilscheine	CHF	-124'413.80
0.15% Einlage Solidaritätsfonds	CHF	-9'331.05
Zuweisung gesetzliche Reserven	CHF	<u>-8'000.00</u>
Vortrag auf neue Rechnung	CHF	8'751.67

Bezüglich der Höhe der Verzinsung der Anteilscheine (2.0%) wird kein Gegenantrag eingereicht.

Der Vorschlag des Vorstandes über die Verwendung des Bilanzgewinnes wird mit 112 JA-Stimmen, 2 NEIN-Stimmen und 3 Enthaltungen angenommen.

Aus technischen Gründen wird auf der schriftlichen Zinsabrechnung nur der Nettozins (1.85%) abzüglich einer allfälligen Verrechnungssteuer in den individuellen Abrechnungen aufgeführt sein.

## **7. Entlastung des Vorstandes**

Dem Vorstand wird einstimmig die Entlastung erteilt.

## **8. Wahl der Revisionsstelle**

Der Vorstand empfiehlt, Herrn Markus Harsch von der Ostschweizerischen Treuhand Zürich AG für weitere zwei Jahre zur Revisionsstelle zu wählen. Die Versammlung folgt diesem Antrag einstimmig.

## 9. Anträge von Mitgliedern

Innert der in den Statuten genannten Frist gingen keine Anträge ein.

## 10. Verschiedenes

Vorstellung von Gabriela de Dardel (Nachfolgerin von Ursula Walder). Sie übernahm vor wenigen Monaten die Funktion als Altersbeauftragte der Stadt Opfikon. Ulrich Weidmann weist darauf hin, dass es im Sinne der segeno sei, dass weiterhin ein regelmässiger Kontakt zur Altersbeauftragten der Stadt Opfikon bestehe. Er weist darauf hin, dass Ursula Walder (Vorgängerin) in den Ferien weilt und daher heute nicht offiziell verabschiedet werden könne.

Verabschiedung von Hanspeter Hofer, welcher den Vorstand im vergangenen Jahr mit Sachverstand wirkungsvoll im Liegenschaftenunterhalt unterstützte. Aufgrund der zeitlichen Arbeitsbelastung legt Hanspeter Hofer sein Amt als Berater des Vorstandes auf diese Generalversammlung hin nieder.

Neue gesetzliche Bestimmungen drängen eine Überarbeitung der segeno-Statuten auf. Die revidierte Version soll an der Generalversammlung 2018 eingebracht werden. Gerne möchten wir dazu eine Arbeitsgruppe einsetzen. Wir suchen Genossenschafter, welche bereit sind sich in dieser Arbeitsgruppe einzubringen.

Frau Susanne Redding fühlt sich überrumpelt vom Traktandum 5 (Liegenschaftsverwaltung). Sie hätte es begrüsst, wenn dazu vorgängig Informationsmaterial abgegeben worden wäre. Es sei nicht verständlich, um was es hier geht und was genau ausgearbeitet werden soll.

Ulrich Weidmann erkundigt sich, ob jemand Einwände gegen die Versammlungsführung einbringe. Es wird kein Einwand erhoben.

Die nächste Generalversammlung findet am Dienstag, 8. Mai 2018, im Alterszentrum Gibeleich statt.

Der Präsident bedankt sich für die Teilnahme, das erwiesene Vertrauen und lädt die Genossenschafter und Gäste zum anschliessenden Apero ein. Er schliesst formal die Generalversammlung 2017.

Opfikon, 10. Mai 2017

Ulrich Weidmann  
Präsident

Ulrich Bötschi  
Protokollführer