

**segeno**



Opfikon - Glattbrugg  
Postfach 8152 Glattbrugg

# Jahresbericht 2011

## Allgemeines

Die 18. ordentliche Generalversammlung fand am 16. Mai 2011 im AZ Gibeleich statt. 76 Genossenschafterinnen und Genossenschafter sowie 2 Gäste waren anwesend.

Zu Beginn hält der Präsident eine kurze Rückschau auf die erfolgreiche Geschichte unserer segeno. Die Nachfrage nach altersgerechten Wohnungen sei nach wie vor gross in Opfikon, deshalb bemühe sich der Vorstand, Bauland an geeigneter Lage zu finden. Auch hatten wir mit dem Stadtrat Gespräche aufgenommen. Möglicherweise ergäbe sich die Möglichkeit, in Wallisellen ein Projekt zu verwirklichen.

Die statutarisch vorgegebenen Geschäfte konnten wie gewohnt speditiv abgewickelt werden. Dem Protokoll der letzten Generalversammlung und dem Jahresbericht wurde stillschweigend zugestimmt. Die Jahresrechnung wurde vom Kassier eingehend erläutert und ohne Gegenstimme abgenommen.

Den Antrag des Vorstandes, die Verzinsung der Anteilscheine dank der guten Finanzlage für das Jahr 2010 auf 3% zu belassen, genehmigte die Versammlung einstimmig. Alle Darlehensverträge wurden auf den 1. Januar 2011 aktualisiert. Der Darlehenszins wird nicht mehr vom Vorstand festgelegt. Er basiert neu auf dem vom Bundesamt für Wohnungswesen festgelegten Hypothekarischen Referenzzinssatz (Stand Dezember) und liegt für das folgende Jahr 0.5 % unter dieser Marke. Für das Jahr 2011 ergab sich somit ein Zins von 2.25 %. Im Jahr 2012 wird sich dieser um 0.25 % reduzieren und beträgt dann 2 %.

Im Berichtsjahr mussten wir von 2 Personen Abschied nehmen, welche bei uns an der Schaffhauserstrasse wohnten. Ende Juli verstarb Agnes Fritz nach längerer Krankheit. Nach kurzer schwerer Krankheit ist Ende September Franz Amstad im Spital Bülach gestorben. Wir halten beide in guter Erinnerung.

Das Genossenschaftskapital betrug Ende Jahr 3'484'500 Franken, was einer Zunahme von 433'000 Franken entspricht. Davon sind 694'000 Franken Pflichtanteile, welche die 38 Mieterinnen und Mieter gemäss der Statuten zeichnen müssen. Insgesamt wird unsere segeno damit von 130 Genossenschafterinnen und Genossenschafter getragen. Von einer solch breiten Unterstützung haben wir bei der Gründung vor bald 19 Jahren nicht einmal zu träumen gewagt. Um 25'000 Franken abgenommen haben die uns gewährten Darlehen, welche nun 1'584'000 Franken betragen. Dank dieser guten finanziellen Situation konnten wir Ende Februar das Darlehen der Stadt Opfikon von 1'000'000 Franken, das mit 3.67 % zu verzinsen war, vorzeitig zurück zahlen.

## Vorstand

Der Vorstand traf sich zu 9 Sitzungen. Im März verabschiedeten wir Verena Schaar welche als Altersberaterin während rund 10 Jahren die Interessen ihrer Klientel im Vorstand vertreten hat und sich nun selbst in den vorzeitigen Ruhestand versetzen liess. Ihre Nachfolgerin in diesem Amt, Ursula Walder, nimmt nun Einsitz in unserem Vorstand.

Neben den üblichen statutarischen Aufgaben beschäftigten wir uns mit Sanierungsarbeiten an unserem Haus an der Bruggackerstrasse und leider immer noch mit Mängeln an der Liegenschaft Schaffhauserstrasse. Überarbeitet wurden das Mieterreglement und die Hausordnung.

Mit der Firma „easy clean“, welche die Hauswartungsarbeiten bei beiden Liegenschaften ausführt, wurden neue Verträge ausgearbeitet, um die entsprechenden Kosten zu senken. Die Kosten für die Umgebungsarbeiten der Liegenschaft Schaffhauserstrasse wurden unter den Stockwerkeigentümern neu aufgeteilt.

Nach wie vor intensiv diskutiert wurde im Vorstand über mögliche neue Projekte. Die Idee, uns in Wallisellen an einem möglichen Wettbewerb zu beteiligen hat sich zerschlagen nach dem der dortige Gemeinderat beschlossen hat, eine eigene Genossenschaft für Alterswohnungen zu gründen. Auch Gespräche mit dem Finanzvorstand der Stadt Opfikon haben noch nicht zu konkreten Plänen geführt. Es ist tatsächlich sehr schwierig, in Opfikon an einer geeigneten Lage erschwingliches Bauland zu finden.

### **Segeno Haus Bruggackerstrasse 6**

Bei dieser Liegenschaft nahmen wir einige Verbesserungen zu Gunsten der Bewohner vor. Die Decke der Einstellgarage wurde isoliert und damit der Wohnkomfort in den Parterrewohnungen merklich verbessert. Im bisher offenen Treppenhaus konnte mit Glaswänden wenigstens die stark störende Zugluft vermindert sowie mögliche Schnee Einfälle verhindert werden. An der nordöstlichen Fassade wurde der Efeu entfernt und die Fassade neu bemalt. Durch die neue Farbgebung hat das Aussehen des Hauses gewonnen.

Im Berichtsjahr hatten wir einen Mieterwechsel sowie einen internen Umzug zu verzeichnen. Dies bedingte geringfügige Reparaturarbeiten.

### **Wohnungen Schaffhauserstrasse 58**

Das Beheben von Baumängeln ist offensichtlich nicht einfach und gibt so wenigstens immer wieder Diskussionsstoff. Nun scheint aber der Grund für das Leck in der Decke der Einstellgarage gefunden worden zu sein. Behoben werden kann es allerdings erst bei wärmeren Temperaturen. So bleibt uns wenigsten für kurze Zeit die Hoffnung nach einer befriedigenden Lösung. Die Lüftungsanlage wurde durch einen neutralen Fachmann begutachtet. Sein Bericht fiel positiv aus, die Anlage entspricht den technischen Normen.

Ein Ärgernis ist die fehlende Sauberkeit auf unserem Grundstück entlang der Schaffhauserstrasse. Zigarettenstummel und leere Getränkedosen verunstalten die Umgebung. Auch das wilde Parkieren in der Einfahrt zur Tiefgarage gibt immer wieder zu Reklamationen Anlass. Für beide Probleme werden mit den übrigen Stockwerk Eigentümern Lösungen gesucht.

Im Gemeinschaftsraum, der einmal im Monat auch von einer Kochgruppe benutzt wird, haben wir das Kochfeld von 2 auf 4 Platten erweitert. Damit ist die Möglichkeit zu einer vielseitigeren Benutzung gegeben.

Der durch den Todesfall bedingte Mieterwechsel zeigte auf, dass das Interesse nach unseren Wohnungen an beiden Standorten nach wie vor gross ist.

Für den Vorstand

Der Präsident

Der Vizepräsident

E. Tellenbach

E. Klaus