



**Protokoll der 25. Generalversammlung vom Dienstag,
8. Mai 2018, 18.00 Uhr, im Alterszentrum Gibeleich,
Opfikon**

Anwesend

Vorstand:

Ulrich Weidmann (Präsident), Werner Stooss (Vize-Präsident), Kurt Müller, Markus Schwaighofer, Ulrich Bötschi (Protokoll)

Mandatsträgerin: Rita Hertach

Genossenschafter: 97 (inklusive Vollmachten)

Gäste: 3

Entschuldigte Genossenschafter: 20

1. Begrüssung

Ulrich Weidmann begrüsst alle Anwesenden zur 25. Generalversammlung der segeno und freut sich über das zahlreiche Erscheinen der Genossenschafter. Speziell willkommen heisst er Marianne Burch von der Zürcher Kantonalbank, Myriam Vorburger (Juristischer Dienst von Wohnbaugenossenschaften Schweiz) 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 Gerhard Baumgartner, Eckhard Dabrunz, Otto Häberli, Hans Rudolf Leemann und Ursula Kunz-Gutmann bittet er alle Anwesenden aufzustehen und ihrer zu gedenken.

2. Wahl der Stimmenzähler

Vorgeschlagen und gewählt werden Hanspeter Hofer und Werner Stalder.

3. Protokoll der 24. Generalversammlung vom 9. Mai 2017

Das Protokoll wird einstimmig genehmigt und dem Aktuar, Ulrich Bötschi, verdankt.

4. Jahresbericht 2017

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

5. Abnahme der Jahresrechnung 2017 und Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes

Der Jahresgewinn 2017 beträgt CHF 138'991.81 (Vorjahr CHF 139'433.91). Der Wohnungs-Leerstand konnte von CHF 76'434.10 (2016) auf CHF 5'611.30 gesenkt werden. 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», «Nebenkosten» sowie «ausserordentlicher Ertrag». Mit dem Hinweis, dass für die Steuerbefreiung der segeno der Solidaritätsfonds eine wesentliche Voraussetzung war, erläutert Ulrich Bötschi den Verwendungszweck des Solidaritätsfonds, die effektiv getätigten Auszahlungen und dessen

aktuellen Saldo. Im Weiteren zeigt er auf, wie die Kostenmiete errechnet wird, welche statutenkonform für die segeno gilt.

Markus Harsch zeigt auf, dass aufgrund der aktuell tiefen segeno-Kreditkosten, welche aktuell sogar unter dem Referenzzinssatz liegen, bei steigenden Kapitalkosten eine Wohnungs-Mietzinserhöhung sich verzögern lasse.

Aus der Versammlung gehen keine Fragen zur Jahresrechnung ein. Die nachfolgende Abstimmung ergibt, dass die Jahresrechnung 2017 der segeno einstimmig genehmigt wird.

Namens des Vorstandes wird der Generalversammlung vorgeschlagen, die Anteilscheine für das Geschäftsjahr 2017 wie folgt zu verzinsen:

Bruttozins	2.0%
Solidaritätsfonds-Einlage	<u>0.15%</u>
Nettozins	1.85%

Der Vorstand empfiehlt, den Gewinn aus dem Geschäftsjahr 2017 wie folgt zu verwenden:

Vortrag Vorjahr	CHF	8'751.67
Bilanzgewinn Rechnungsjahr 2017	CHF	<u>138'991.81</u>
Zur Verfügung GV 2018	CHF	147'743.48
2.0% Verzinsung Anteilscheine	CHF	-125'468.70
0.15% Einlage Solidaritätsfonds	CHF	-9'410.15
Zuweisung gesetzliche Reserven	CHF	<u>-8'000.00</u>
Vortrag auf neue Rechnung	CHF	14'274.78

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

Der Vorschlag des Vorstandes über die Verwendung des Bilanzgewinnes wird einstimmig 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 eines zusätzlichen Vorstandsmitgliedes

Der Vorstand konstituiert sich aktuell wie folgt:

Ulrich Weidmann	Präsidium
Werner Stooss	Vize-Präsident, Kommunikation
Kurt Müller	Beisitzer
Markus Schwaighofer	Projekte, Renovationen
Ueli Bötschi	Finanzen/Administration

Im Sinne von Art. 25 Ziffer b steht der Generalversammlung die Wahl der Vorstandsmitglieder zu. Gemäss Art. 29, Abs. 3 erfolgt die Wahl für 3 Jahre.

Wohnungswechsel in der segeno nehmen zu und sind aufwändig. Neben der Suche nach neuen Mietern sind Renovationsarbeiten zu koordinieren und die Wohnungsrück- und -weitergabe zu organisieren. Der Vorstand möchte sich dazu mit einem 6. Mitglied ergänzen, welches diese Aufgabe übernimmt. Dazu wurde vergangenes Jahr im Newsletter ein Aufruf durchgeführt. Erfreulicherweise meldete sich mit Karoline Büchel eine geeignete Interessentin. Um ihr die Arbeit des Vorstandes näher zu bringen, nahm sie (ohne Stimmrecht) an den Vorstandssitzungen teil. Sie ist gerne bereit, sich zur Wahl in den segeno-Vorstand zur Verfügung zu stellen. Karoline Büchel stellt sich der Generalversammlung vor.

Aus der Versammlung wird kein anderer Kandidat eingebracht. In der anschliessenden Wahl wird Karoline Büchel einstimmig zum neuen Mitglied des segeno-Vorstandes gewählt.

8. Statutenrevision

Veränderte gesetzliche Grundlagen und die Anpassung an die Rechtsprechung bedingen eine Anpassung der segeno-Statuten. Zur Lancierung erfolgte ein Aufruf im Newsletter um in der Arbeitsgruppe mitzuwirken. Verdankenswerter Weise stellten sich folgende Genossenschafter zur Verfügung:

Christa Golser (Mieterin Bruggacker)

Erich Klaus (Gründungsmitglied segeno / Mieter Schaffhauserstrasse)

Hans Richner (Mieter Schaffhauserstrasse)

Kurt Müller (Vorstandsmitglied / Mieter Schaffhauserstrasse)

Ueli Bötschi (Vorstandsmitglied)

Unterstützung durch den Rechtsdienst von Wohnbaugenossenschaften Schweiz (Frau Myriam Vorburger). Sie hat sich freundlicherweise bereit erklärt, heute Abend durch das Traktandum zu führen.

Bisherige Schritte:

- Vorprüfung Rechtsdienst Wohnbaugenossenschaften Schweiz (was muss zwingend / freiwillig angepasst werden)
- Entwurf-Erarbeitung durch die Arbeitsgruppe
- Genehmigung durch den Vorstand
- Vorprüfung seitens Handelsregisteramt Zürich, Kantonales Steueramt (Beibehaltung Steuerbefreiung), Revisor, eidg. Wohnbauförderung
- Informationsveranstaltung vom 16. März 2018 für die Genossenschafter
- Genehmigung der eingeflossenen Korrekturen durch Vorstand

Ulrich Bötschi weist auf die allen Genossenschaften offen gestandene Gelegenheit hin, sich an der Informationsveranstaltung vom 16. März 2018 detailliert zu informieren bzw. einzubringen. An dieser Veranstaltung wurden insbesondere folgende Statuten-Punkte von einem Teil der Genossenschafter kritisiert:

- Nichterwähnung, dass die Wohnungen preiswert und seniorengerecht erstellt werden (wurde korrigiert).
- Plafonierung des Anteilscheinkapitals auf CHF 150'000 je Mieter-Genossenschafter bzw. CHF 100'000 für Genossenschafter ohne Mietvertrag mit der segeno (wurde beibehalten) / Wichtiger Hinweis: Es gilt der Besitzstand! Bestehendes Anteilscheinkapital, welches über diesen Grenzwerten liegt muss nicht zurückgezogen werden. Limiten gelten für künftig eingehendes Anteilscheinkapital.
- Orientierung der Anteilschein-Verzinsung am Referenzzinssatz (wurde gestrichen)

Ulrich Bötschi übergibt das Wort Frau Vorburger, welche durch das Traktandum "Statutenrevision" führt. Dabei wird in der Reihenfolge der Statuten-Artikel vorgegangen und die Versammlungsteilnehmer haben jeweils die Möglichkeit, bei jedem Artikel die Diskussion zu verlangen und Korrektur-Anträge einzubringen.

Es wird in Erinnerung gerufen, dass im Sinne von Art. 28, Abs. 4 für Statutenänderungen bei der Schlussabstimmung eine Zustimmung von zwei Dritteln erforderlich ist. Dabei wird von der Summe der Ja- und Nein-Stimmen das Quorum errechnet. Stimmenthaltungen werden dabei nicht berücksichtigt.

Antrag von Dr. Thomas Allmendinger: Er bemängelt, dass in Artikel 4, Abs. 2, die Ausnahmen nicht detailliert genannt werden, welche die Miete einer Wohnung ohne Genossenschaftsbeitritt ermöglichen. Myriam Vorburger nennt folgendes Beispiel:

Abbruchliegenschaften, welche nach dem Auszug der bisherigen Genossenschaftsmieter vor dem Abriss noch für wenige Monate an Dritte (Studenten etc.) vermietet werden. Bei diesen Mietern ist ein Beitritt in die Genossenschaft unerwünscht.

Dr. Allmendinger stellt den Antrag für folgenden Zusatztext im Art. 4, Abs. 2: «Die Ausnahmen werden im Vermietungsreglement geregelt.»

Die darüber geführte Abstimmung wird von drei Genossenschaftern unterstützt. Die übrigen Genossenschafter lehnen den Antrag ab.

In der Folge geht Frau Myriam Vorburger die einzelnen Statuten-Artikel durch und erläutert jeweils den Grund für die textlichen bzw. inhaltlichen Änderungen. Es wird von keinem Genossenschafter ein Antrag für Änderungen gegenüber dem unterbreiteten Text-Entwurf gestellt.

Die Schlussabstimmung ergibt folgendes Resultat:

91 Ja-Stimmen / 0 Nein-Stimmen / 2/3-Quorum 61 Stimmen

Die beantragte Statutenrevision ist somit angenommen.

9. Anträge von Mitgliedern

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

10. Verschiedenes

Ulrich Weidmann verdankt die Arbeit von Doris Aebersold, Werner Stalder und Kurt Müller, welche seit April 2017 in ihren jeweiligen Wohnliegenschaften das Amt als Mietervertreter wahrnehmen.

Ulrich Weidmann bedankt sich bei den Vorstandsmitgliedern für die kompetente Tätigkeit zu Gunsten der segeno.

Ulrich Weidmann erkundigt sich, ob Einwendungen zur Versammlungsführung bestehen. Es erfolgt dazu keine Wortmeldung.

Ulrich Weidmann orientiert über den Zeitpunkt der nächsten Generalversammlung: Dienstag, 14. Mai 2019, 18.00 Uhr, Alterszentrum Gibeleich.

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 2018 um 19.30 Uhr.

Opfikon, 8. Mai 2018

Ulrich Weidmann
Präsident

Ulrich Bötschi
Protokollführer