



Protokoll der 26. Generalversammlung vom Dienstag, 14. Mai 2019, 17.00 Uhr, im Alterszentrum Gibeleich, Opfikon

Anwesend

Vorstand:

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

Mandatsträgerin:

Rita Hertach

Genossenschafter: 93 (inklusive 6 Vollmachten)

Gäste: 5

Entschuldigte Genossenschafter: 23

1. Begrüssung

Ulrich Weidmann begrüsst alle Anwesenden zur 26. Generalversammlung der segeno und freut sich über das zahlreiche Erscheinen der Genossenschafter. Speziell willkommen heisst er Valentin Perego (Stadtrat, Finanzvorstand und segeno-Genossenschaftsvertreter für die Stadt Opfikon), Marianne Burch und Francesco Cirillo von der Zürcher Kantonalbank sowie Markus Harsch von der Ostschweizerischen Treuhand Zürich AG.

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

Zu Ehren von weiteren verstorbenen Genossenschaftern sowie den ehemaligen Mietern Elsa Kessler, Lucie Wisser, Ursula Zipf und Ernst Schmid bittet er alle Anwesenden aufzustehen und ihrer zu gedenken.

2. Wahl der Stimmzähler

Vorgeschlagen und gewählt werden Edith Benz und Walter Müller.

3. Protokoll der 25. Generalversammlung vom 8. Mai 2018

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

4. Jahresbericht 2018

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

5. Abnahme der Jahresrechnung 2018 und Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes

Der Jahresgewinn 2018 beträgt CHF 134'753.56 (Vorjahr CHF 138'991.81). Der Wohnungs-Leerstand konnte mit CHF 4'532 (Vorjahr CHF 5'611.30) trotz einigen Mieterwechseln auf tiefem Niveau gehalten werden. Die per 1. Oktober 2016 und 1. Mai 2018 vorgenommenen Mietzinsreduktionen wirken sich aus, indem der Soll-Mietertrag auf CHF 960'189 sank (2017: CHF 972'616 / 2017: CHF 1'020'958). Ulrich Bötschi erläutert grössere Ausgaben im Bereich «Laufender Unterhalt», Kreditzinsen sowie «ausserordentlicher Aufwand». So wurde bei letzterer Position eine zusätzliche Abschreibung von CHF 20'000 auf die Überbauung Dreilinden vorgenommen, um den Unterschied zwischen Bilanz- und Gebäudeversicherungswert zu reduzieren. Die gesunkenen Aufwendungen für Kreditzinsen sind einerseits auf die neuen, günstigen Kredite der Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (egw) zurückzuführen. Dort konnte die segeno 2017 und 2018 langfristige Mittel von CHF 2.1 Mio. zu sehr günstigen Konditionen (15 Jahre zu 0.375% und 16 Jahre zu 0.5%) aufnehmen. Gleichzeitig reduzierte sich die Verzinsung gegenüber privaten Darlehensgläubiger von 1.25% auf 1%, da sich der massgebende Referenzzinssatz reduzierte. Zudem wurden weitere Kredit-Amortisationen vorgenommen.

Ulrich Bötschi weist auf die bis Ende 2020 fälligen ZKB-Hypotheken von insgesamt CHF 5.4 Mio. hin. Diese haben – unter anderem aufgrund von besonders tiefen Umweltarlehen für die Überbauung Dreilinden – eine gewichtete Durchschnittsverzinsung von lediglich 0.96%. In jüngster Vergangenheit reduzierten sich auf dem Kapitalmarkt die bereits tiefen Kreditkosten nochmals. Gleichzeitig gehen aktuelle Studien der Credit Suisse und der ZKB davon aus, dass sich das Zinsniveau bezogen auf 10-jährige Hypotheken im Verlauf der kommenden 12 Monate um 0.5% erhöhen dürfte. Auch verbreiten Medienberichte die Auffassung, dass es sich bei der jüngsten zusätzlichen Zinsdelle um eine vorübergehende Erscheinung handle. Der segeno-Vorstand wog die Möglichkeiten ab, erst im 2020 die Ablösung der auslaufenden Hypotheken zu beschliessen und die dann herrschenden Zinskonditionen abzuwarten. Alternativ wurde die Möglichkeit erörtert, wiederum bei der Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger die Ablösung der ZKB-Hypotheken im 2020 zu beantragen. Vorbehältlich einer Zustimmung durch die egw gelten auch bei dieser Option die dann gültigen Zinskonditionen ohne Möglichkeit, diese bereits heute zu fixieren. Der Vorstand entschloss sich, bei verschiedenen Kreditanbietern Festhypotheken-Offerten zu bereits jetzt fixierten Zinssätzen einzuholen. Damit soll die Ablösung der bis im Dezember 2020 fälligen Hypotheken von CHF 5.4 Mio. zu heutigen Zinskonditionen angebonden werden. Die Offerten der SUVA, der Luzerner Kantonalbank und der ZKB wichen in bemerkenswerter Weise voneinander ab. Im Rahmen einer zweiten Abgebotsrunde änderte sich die Reihenfolge nochmals und es obsiegte schliesslich die ZKB. Sie bietet der segeno die Ablösung sämtlicher bis Ende 2020 auslaufenden Kredit zu bereits heute fixierten Zinskosten an. Die angebotenen 7- bis 10-jährigen Festhypotheken weisen eine gewichtete Durchschnittsverzinsung von 0.99% aus. Der Vorstand stimmte dem Angebot der ZKB zu.

Markus Harsch (Revisor, Ostschweizerische Treuhand AG Zürich) zeigt in seinem Referat die Bilanzstruktur der segeno heruntergebrochen auf eine Wohnung auf. Gleichzeitig setzt er die segeno-Bilanzrelationen in den Kontext zur Kostenstatistik der Zürcher Wohnbaugenossenschaften.

Aus der Versammlung gehen keine Fragen zur Jahresrechnung ein. Die nachfolgende Abstimmung ergibt, dass die Jahresrechnung 2018 der segeno einstimmig genehmigt wird.

Namens des Vorstandes wird der Generalversammlung vorgeschlagen, die Anteilscheine für das Geschäftsjahr 2018 wie folgt zu verzinsen:

Bruttozins	2.00%
Solidaritätsfonds-Einlage	<u>0.15%</u>
Nettozins	1.85%

Der Vorstand empfiehlt, den Gewinn aus dem Geschäftsjahr 2018 wie folgt zu verwenden:

Vortrag Vorjahr	CHF	14'274.78
Bilanzgewinn Rechnungsjahr 2018	<u>CHF</u>	<u>134'753.56</u>
Zur Verfügung GV 2019	CHF	149'028.34
2.00% Verzinsung Anteilscheine	CHF	-126'562.25
0.15% Einlage Solidaritätsfonds	CHF	-9'492.15
Zuweisung gesetzliche Reserven	<u>CHF</u>	<u>-8'000.00</u>
Vortrag auf neue Rechnung	CHF	14'466.09

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 (2 Enthaltungen).

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

6. Entlastung des Vorstandes

Dem Vorstand wird einstimmig die Entlastung erteilt.

7. Wahl des Vorstandes (Erneuerungswahl)

Der Vorstand konstituiert sich aktuell wie folgt:

Ulrich Weidmann	Präsidium
Werner Stooss	Vize-Präsident, Kommunikation
Karoline Büchel	Vermietungen
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.

Seit 2008 gehört Werner Stooss dem Vorstand der segeno an. Er nimmt dort auch die Funktion des Vize-Präsidenten ein. Er hat den Vorstand freundlicherweise frühzeitig darüber informiert, dass er sein Engagement im Vorstand beenden möchte, um auch privaten Interessen mehr Raum und Zeit einräumen zu können. Der Präsident verdankt ihm sein langjähriges Engagement zu Gunsten unserer Genossenschaft. Sein Wissen über die Geschichte und die mit der segeno verbundenen Menschen hat den Vorstand immer wieder von Neuem überrascht und gezeigt, dass Werner Stooss vertraut mit unserer Genossenschaft ist. Als Zeichen des Dankes übergibt ihm der Präsident ein Geschenk.

Ulrich Weidmann informiert die Versammlung, dass die Absicht besteht, die von Werner Stooss wahrgenommenen Arbeiten innerhalb des Vorstandes zu verteilen, weshalb der GV die Wahl von 4 Vorstandsmitgliedern sowie dem/der Präsidenten/in beantragt werden soll.

Die übrigen bisherigen Vorstandsmitglieder sind bereit, sich für die Wiederwahl für drei Jahre zur Verfügung zu stellen. Auch stellt sich der Präsident zur Wiederwahl.

Die Wahlvorschläge werden nicht vermehrt. Die Versammlung ist mit einer Kollektivwahl einverstanden. In der anschliessenden Kollektivwahl werden Karoline Büchel, Kurt Müller, Markus Schwaighofer und Ulrich Bötschi einstimmig für weitere drei Jahre als Mitglied des segeno-Vorstandes gewählt.

Die Präsidentenwahl wird durch Ulrich Bötschi geleitet. Er fragt, ob der Wahlvorschlag vermehrt wird. Da keine weitere Kandidatur vorgebracht wird, wird der Generalversammlung beantragt, Ulrich Weidmann für die Dauer von drei Jahren zum Präsidenten der segeno zu wählen. Die Versammlung wählt Ulrich Weidmann einstimmig zum Präsidenten. Ulrich Weidmann bedankt sich für das Vertrauen und vermittelt einen Rück- und Ausblick.

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

8. Wahl Revisor/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

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

Den GV-Mitgliedern wird die Möglichkeit erwähnt, einen in Indonesien lebenden Korbbauer mit dem Kauf eines Korbes zu total CHF 5 (inklusive Versand in die Schweiz) Arbeit und Würde zu vermitteln. (Die gleichen Körbe wurden im Rahmen der letztjährigen Chropfläarete gefüllt mit Lebensmitteln den Mietern abgegeben.)

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

Ulrich Weidmann orientiert über den Zeitpunkt der nächsten Generalversammlung: Dienstag, 19. Mai 2020, 17.00 Uhr, Alterszentrum Gibeleich.

Der Präsident bedankt sich für die Teilnahme, das erwiesene Vertrauen und lädt die Genossenschafter und Gäste zum anschliessenden Aperero ein. Er schliesst formal die Generalversammlung 2019 um 17.55 Uhr.

Opfikon, 14. Mai 2019

Ulrich Weidmann
Präsident

Ulrich Bötschi
Protokollführer