




segeno



HERZLICH WILLKOMMEN  
ZUR 29. GENERALVERSAMMLUNG  
Dienstag, 17. Mai 2022

# Traktanden



1. Begrüssung
  2. Wahl der Stimmenzähler
  3. Protokoll der 28. Generalversammlung vom 5. Juni 2021
  4. Genehmigung des Jahresberichts 2021
  5. Abnahme der Jahresrechnung 2021 / Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes
  6. Entlastung des Vorstandes
  7. Wahl der Vorstandsmitglieder (Mitglieder / Präsident)
  8. Anträge von Mitgliedern
  9. Verschiedenes
- 

# Jahresbericht 2021





segeno



Jahresrechnung 2021

Bilanz

Erfolgsrechnung

Anhang



segeno



Jahresgewinn 2021  
CHF 127'980.14  
(Vorjahr CHF 136'090.72)



## Laufender Unterhalt

(2021: CHF 91'004.12 / 2020: 103'007.10)

- Solaranlage + Raumregler Bruggackerstrasse
- 3 Mieterwechsel (Schaffhauserstrasse: Knoblich / Gatti  
Zunstrasse 1: Gautrey)



## Ausserordentlicher Aufwand

2021: CHF 63'431.80

Davon Vorfälligkeitsentschädigung ZKB CHF 8'336.80

Davon egw Vorverzinsung CHF 55'095 für 1.5 Mio.

Aufstockung 0.15% egw-Anleihe 2021-2041 zu Zinskosten von 0.342%. Differenz zwischen 0.15% und 0.342% für rund knapp 20 Jahre = CHF 55'095



## Leerstände

2018 CHF 4'532

2019 CHF 7'781

2020 CHF 11'163

2021 CHF 6'440





Ostschweizerische Treuhand Zürich AG  
Markus Harsch, Partner, dipl. Treuhandexperte

# Ostschweizerische Treuhand Zürich AG



# Koordinaten

## Ostschweizerische Treuhand Zürich AG

Giesshübelstrasse 45

8045 Zürich

Telefon 044/298 88 44

Internet: [www.otgzh.ch](http://www.otgzh.ch)

[m.gmuender@otgzh.ch](mailto:m.gmuender@otgzh.ch)

[markus.harsch@otgzh.ch](mailto:markus.harsch@otgzh.ch)



Markus Harsch



Maurus Gmünder

## im Fokus heute: Vorstandsentuschädigung



➔ Gemäss Statuten segeno «Die Mitglieder des Vorstandes haben Anspruch auf eine massvolle Entschädigung, welche sich nach den Aufgaben und der Arbeitsbelastung der einzelnen Mitglieder richtet und vom Vorstand selber festgelegt wird.»

➔ Aber – was ist *massvoll*?

# Bezüge des Vorstands der segeno

⇒ Gemäss Jahresrechnung 2021:

Fr. 29'005 (2020: Fr. 27'978)

⇒ dies ist jedoch brutto und inkl. fremde Sitzungsgelder

⇒ netto war die Entschädigung Fr. 25'615

# Immobilienverwaltungen

⇒ haben grundsätzlich andere Aufgaben (operative statt strategische Ebene) und nehmen rund 4 % der Mieterträge als Honorar, dies wäre bei segeno Fr. 37'120



# Richtlinie der Stadt Zürich



- ⇒ die Stadt Zürich kennt für unterstützte WBT eine Maximale, welche nach Anzahl Wohnungen (degressiv) berechnet wird
- ⇒ diese Berechnung kann als für gemeinnützige WBT «üblich» bezeichnet werden
- ⇒ und würde für die segeno Fr. 30'736 betragen

# Fazit



- ⇒ Ihr Vorstand leistet vermutlich mehr, als ein «normaler» Vorstand eines grösseren WBT, weil er keine eigentliche Verwaltung im Hintergrund hat
- ⇒ dafür bezieht er nur rund 83 % der «normalen» Entschädigung
- ⇒ und trägt damit zu günstigen Mieten und einer Verzinsung des Anteilkapitals für Sie bei.







Genehmigung  
Jahresrechnung



# Gewinnverteilung



Vorschlag des Vorstandes

|                                 |                               |
|---------------------------------|-------------------------------|
| Brutto-Verzinsung Anteilscheine | 2.00 % (Vorjahr 2.0 %)        |
| Zuweisung Solidaritätsfonds     | <u>0.15 %</u> (Vorjahr 0.15%) |
| Effektive Verzinsung            | 1.85 % (Vorjahr 1.85%)        |

|                            |     |                   |
|----------------------------|-----|-------------------|
| Vortrag Vorjahr            | CHF | 11'020.20         |
| Gewinn Rechnungsjahr 2021  | CHF | <u>127'980.14</u> |
| Zur Vfg Generalversammlung | CHF | 139'000.34        |

# Gewinnverteilung



Vorschlag des Vorstandes

Zur Verfügung Generalversammlung CHF 139'000.34

Verzinsung Anteilscheine 2.0% CHF -124'808.30

Zuweisung Solidaritätsfonds 0.15% CHF - 9'360.60

Zuweisung Gesetzliche Reserven CHF - 8'000.00

Vortrag auf neue Rechnung CHF 6'192.04

## Anteilschein-Verzinsung

Welche Totalbeträge würden die nachfolgenden alternativen Anteilschein-Verzinsungen ergeben?

- 1.9 % CHF 118'567.90
- 2.0 % CHF 124'808.30
- 2.1 % CHF 131'048.70
- 2.2 % CHF 137'289.15



## Einlage Solidaritätsfonds

Welche Totalbeträge würden die nachfolgenden alternativen Einlagen in den Solidaritätsfonds ergeben?

- 0.05 % CHF 3'120.20
- 0.10 % CHF 6'240.40
- 0.15 % CHF 9'360.60
- 0.20 % CHF 12'480.80





Fragen / Anträge

Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes



seger



Entlastung (Décharge)  
des Vorstandes für  
seine Tätigkeit.



# Wahl des Vorstandes

Statuten Art. 29 / Wahl und Wählbarkeit

1 Der Vorstand besteht aus mindestens fünf Personen. Die Mehrheit muss aus Genossenschaftler/innen bestehen. Der/die Präsident/in bzw. das Co-Präsidium wird von der Generalversammlung bestimmt; im Übrigen konstituiert sich der Vorstand selbst. Er ernennt eine/n Protokollführer/in, der/die nicht dem Vorstand anzugehören braucht.

2 Nicht wählbar bzw. zum Rücktritt verpflichtet sind Personen, die in dauernder wesentlicher geschäftlicher Beziehung zur Genossenschaft stehen.

3 Die Mitglieder des Vorstandes werden auf drei Jahre gewählt und sind wieder wählbar.







# Kandidatinnen/Kandidaten



Rücktritt von Kurt Müller

Kandidatur von Rita Hertach





# Anträge von Mitgliedern





Diverses

Verdankung an Werner Stalder und Kurt Müller als  
Mietervertreter.

Auswirkungen Reduktion der Kapitalkosten

Die nächste Generalversammlung findet am Dienstag, 16.  
Mai 2023, 17.00 Uhr, wieder hier im Gibeleich statt.