

segeno



Opfikon - Glattbrugg
Postfach 8152 Glattbrugg

Jahresbericht 2010

Allgemeines

Die 17. ordentliche Generalversammlung fand am 17. Mai 2010 im AZ Gibeleich statt. 58 Genossenschafterinnen und Genossenschafter sowie 1 Gast waren anwesend.

Zu Beginn gedachten die Anwesenden der am 30. April verstorbenen Annelies Bollinger. Sie war Gründungsmitglied unserer Genossenschaft und Mieterin im Hause Bruggackerstrasse.

Die statutarisch vorgegebenen Geschäfte konnten wie gewohnt speditiv abgewickelt werden. Dem Protokoll der letzten Generalversammlung und dem Jahresbericht wurde stillschweigend zugestimmt. Die auf Empfehlung der Revisionsstelle neu gestaltete Rechnung wurde vom Kassier erläutert und ohne Gegenstimme abgenommen. Auch die Bauabrechnung unserer neuen Wohnungen an der Schaffhauserstrasse 58 genehmigten die Anwesenden. Mit Kosten von Fr. 9'900'048.60 wurde der bewilligte Kredit um Fr. 50'048.60 überschritten. Der Präsident begründete diese Mehrkosten ausführlich.

Den Antrag des Vorstandes, die Verzinsung der Anteilscheine dank der guten Finanzlage für das Jahr 2009 auf 3% zu belassen, genehmigte die Versammlung ohne Gegenstimme. Den Zinsfuss für die privaten Darlehen legte der Vorstand auch für das Jahr 2010 auf 2.5 % fest.

Die Wahl des Vorstandes gestaltete sich einfach. Da keine Rücktrittserklärungen vorlagen und diesbezüglich keine Anträge der Versammlung erfolgten, ergab sich keine Veränderung in der Zusammensetzung des Vorstandes. Alle wurden wieder gewählt.

Das Genossenschaftskapital betrug Ende Jahr 3'051'500 Franken, was einer Zunahme von 766'000 Franken entspricht. 108 Genossenschafterinnen und Genossenschafter zeichneten somit 6103 Anteilscheine. Auch die Darlehen von Privaten erhöhten sich um 175'000 auf 1'609'000 Franken. Wir erachten diese Zunahmen als Zeichen des Vertrauens in die segeno. Die gute finanzielle Situation erlaubte dem Vorstand, das Darlehen der Stadt von einer Million Franken auf Ende Februar 2011 zu kündigen und den Betrag zurück zu zahlen.

Vorstand

Der Vorstand traf sich zu 10 Sitzungen. Neben den üblichen statutarischen Aufgaben beschäftigten wir uns immer wieder mit der schleppenden Ausführung der hängigen Garantearbeiten des Hauses an der Schaffhauserstrasse.

In Zusammenarbeit mit unserer Treuhandstelle hat der Vorstand alle bestehenden Darlehensverträge überarbeitet und den heutigen Verhältnissen angepasst. Für das Jahr 2011 werden die privaten Darlehen mit 2.25% verzinst. Alle Darlehensgeber stimmten dieser Änderung schriftlich zu.

Eine Änderung in der Berechnung der Nebenkosten für die Wohnungen an der Schaffhauserstrasse musste vorgenommen werden. Die Firma „techem“, welche die Nebenkosten berechnet, erfasst auch den Wasserverbrauch der einzelnen Wohnungen. Dies war in unseren Mietverträgen nicht vorgesehen. Nach eingehender Diskussion beschloss der Vorstand, die Verträge entsprechend zu ändern. Die Nettomietzinse konnten um den Betrag der Kosten des Wassers/Abwassers reduziert werden und so der Bruttomietzins auf gleicher Höhe belassen werden. Die anwesenden Mieter stimmten diesem Vorgehen anlässlich einer Mieterversammlung zu. Die entsprechenden Nachträge zu den Mietverträgen wurden von allen Mietern unterzeichnet.

Intensiv diskutiert wurde im Vorstand über mögliche neue Projekte, wobei neben dem Standort Opfikon auch unmittelbare Nachbarorte in Betracht gezogen werden sollen. Damit auch der neu gewählte Stadtrat die Segeno aktiv zur Kenntnis nimmt, führte eine Delegation Gespräche sowohl mit dem Stadtpräsidenten als auch mit der Sozialvorsteherin. Es scheint uns wichtig, dass die Exekutive unserer Stadt die Leistung der Segeno wahrnimmt und uns bei möglichen neuen Projekten wohl gesinnt ist.

Segeno Haus Bruggackerstrasse 6

Im Berichtsjahr hatten wir 2 Mieterwechsel zu verzeichnen. Diese bedingten einige geringfügige Reparaturarbeiten bei beiden Wohnungen. Es ist erfreulich, dass wir keine Probleme hatten, neue Mieter zu finden.

Die Heizung und der Boiler geben immer wieder zu Diskussionen Anlass. Ein Nachteil ist auch das offene Treppenhaus, der durchziehende Wind stört vor allem im Winter stark. Der Efeu an der nordöstlichen Fassade bedingt eine Überprüfung auf mögliche Schäden im Verputz. Nach einer eingehenden Besichtigung entschloss sich der Vorstand, zur Behebung dieser Mängel entsprechende Offerten einzuholen. Dieses Vorgehen entspricht auch dem Wunsch der Mieter den sie anlässlich der „Chropflärete“ vom 1. März 2010 ausgesprochen haben. Neuer Ansprechpartner für die Mieter ist Werner Stooss.

Wohnungen Schaffhauserstrasse 58

Für die bereits erwähnte schleppende Behebung bestehender Mängel haben die Mieter begrifflicherweise wenig Verständnis. Dies kommt denn auch immer wieder an den monatlich durchgeführten Mietertreffs zur Sprache. Besonders die Lüftung wird kritisiert, zu viele Staubpartikel würden so in die Wohnungen transportiert. Auch die trockene Luft während der Heizperiode trägt nicht zum Wohlbefinden bei. Der Vorstand ist sich dieser Situation bewusst und sucht mit entsprechenden Fachleuten nach einer Lösung.

.Dass in unserer Einstellgarage auch nach mehrmaligen Reparaturversuchen immer noch Wasser eindringt, ist ein Ärgernis. Dieser Baumangel ist schriftlich festgehalten und wir werden in Zusammenarbeit mit der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft das weitere Vorgehen festlegen. Nach zwei Einbruchversuchen durch unsere Garage wurden in Zusammenarbeit mit dem Betreiber der „Spielotek“ vier Überwachungskameras eingebaut. Es ist zu hoffen, dass dadurch mögliche Einbrecher wenigstens nachher identifiziert werden können.

Trotz der erwähnten Mängel ist die Stimmung unter den Mietern sehr gut, die gegenseitigen Hilfeleistungen werden geschätzt und die vielen gemeinsamen Stunden im Gemeinschaftsraum oder auf der Dachterrasse tragen zum Wohlbefinden bei.

Für den Vorstand

Der Präsident

E. Tellenbach

Der Vizepräsident

E. Klaus