

7. NEWSLETTER

MÄRZ 2018

Grüezi mitenand

In diesem Newsletter finden sie ergänzende Angaben zur finanziellen Grundlage unserer Genossenschaft, eine Einladung zur Vorstellung der überarbeiteten Statuten. Zudem dürfen wir Ihnen eine Kandidatin für den Vorstand vorstellen. Die wichtige Datenübersicht bildet den Schluss. Aufgrund der terminlich sehr kurzen Frist (Statuten) haben wir entschieden diesen Newsletter umgehend zu erstellen, damit Sie aktuell und zeitnah informiert werden können.

Werner Stooss
(Kommunikation)

Orientierungsversammlung zur segeno Statuten Revision

Die veränderte Rechtsprechung macht eine Nachführung der Statuten unserer Genossenschaft notwendig. Diese Aufgabe hat der Vorstand nun ausgeführt.

Auch die überarbeiteten Statuten beruhen auf der Grundlage der Musterstatuten des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen (SVW). Abgeändert oder ergänzt wurde nur, was für unsere Genossenschaft speziell gilt. Der nun vorliegende Entwurf wurde vom Juristen des SVW geprüft und als inhaltlich und rechtlich korrekt befunden. Zudem prüfen gegenwärtig sowohl das Bundesamt für Wohnungswesen als auch das Handelsregisteramt des Kantons Zürich unseren Entwurf.

An der nächsten Generalversammlung vom 8. Mai 2018 müssen Sie über die neuen Statuten befinden. Eine Genehmigung erfordert eine Zweidrittels-Mehrheit der anwesenden Mitglieder. Damit wir dies erreichen, möchten wir Sie vorher zu einer Orientierungsversammlung einladen um mit Ihnen den Entwurf zu diskutieren. Bei dieser Gelegenheit können Sie Fragen stellen und allfällige Änderungen beantragen. Solche müssten dann wiederum vom Bundesamt für Wohnungswesen und vom Handelsregisteramt des Kantons Zürich geprüft werden bevor die Statuten genehmigt werden können.

Einladung zu einer Orientierungsversammlung

Freitag, 16. März 2018, 10.00 Uhr

Sobald uns die Teilnehmerzahl bekannt ist, werden wir die angemeldeten Personen über den Sitzungsort informieren.

Anmeldung unter: segeno@segeno.ch oder 079 545 93 40, Ueli Bötschi.

Wir freuen uns auf eine rege Teilnahme.

In der Beilage: Entwurf der neuen Statuten

Ulrich Bötschi
(Finanzen/Administration)

Kreditbewirtschaftung unserer Genossenschaft

Gerne vermitteln wir Ihnen mit den nachfolgenden Angaben einen Einblick in die diesjährige Kreditbewirtschaftung unserer Genossenschaft.

Im laufenden Jahr werden folgende ZKB-Hypotheken fällig bzw. sind zu verlängern:

0.9% Libor-Hypothek von	CHF 350'000	per 29.03.2018	(Zins CHF 3'150 pro Jahr)
2.35% Festhypothek von	CHF 550'000	per 28.03.2018	(Zins CHF 12'925 pro Jahr)
1.5% Festhypothek von	CHF 400'000	per 04.04.2018	(Zins CHF 6'000 pro Jahr)
0.9% Libor-Hypothek von	CHF 1'200'000	per 06.06.2018	(Zins CHF 10'800 pro Jahr)
0.9% Libor-Hypothek von	CHF 300'000	per 20.08.2018	(Zins CHF 2'700 pro Jahr)

Diese Fälligkeiten von insgesamt CHF 2'800'000 sollen wie folgt refinanziert werden:

0.542% Obligation der Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (2018 – 2034) mit CHF 1'300'000 (Zins pro Jahr CHF 7'046)

0.9% Libor-Hypothek von CHF 1'200'000 ab 7.6.2018 (Zins CHF 10'800 pro Jahr)

Amortisation/Rückzahlung von CHF 300'000 per 20.8.2018

Ein Vergleich der jährlichen Zinsbelastungen vor und nach der diesjährigen Refinanzierung ergibt folgende Resultate:

Bisherige Verzinsungen total: CHF 35'575

Neue Verzinsung nach Refinanzierung total: CHF 17'846

Dank der seit Jahren soliden Finanzpolitik der segeno zeigt sich am oberen Beispiel auch die Auswirkung von Amortisationen, welche schlussendlich die beste Variante sind, um Zinskosten zu sparen. So konnten unter anderem vor kurzem auch sämtliche Darlehen der Stadt Opfikon zurückbezahlt und das Darlehen von «Wohnbaugenossenschaften Schweiz» weiter reduziert werden.

Ulrich Bötschi
(Finanzen/Administration)

Heizgradtage (H E V Schweiz)

Die Heizgradtage (HGT) gestatten Rückschlüsse auf den klimabedingten Heizenergieverbrauch und dienen der Kontrolle der Heizanlage.

Dazu wird an jedem Heiztag - einem Tag mit einer Tagesmitteltemperatur von weniger als 12 Grad Celsius - erhoben, um wie viel die gemessene Aussenlufttemperatur von der angestrebten Innenlufttemperatur von 20 Grad Celsius abweicht.

Die monatlichen Heizgradtage sind die Summe der Differenzen zwischen Aussenlufttemperatur und angestrebter Innenlufttemperatur für alle Heiztage des Monats.

Ebenfalls eingesetzt werden die Heizgradtage zur Abgrenzung der Nebenkosten bei einem unterjährigen Mieterwechsel sofern keine individuelle Heizkostenabrechnung installiert ist.

Anhand der Heizgradtage von anfangs Jahr bis zum Mieterwechsel und der Heizgradtage der zweiten Periode, können die Energiekosten für die Heizung im entsprechenden Verhältnis unter den beiden Mietparteien aufgeteilt werden.

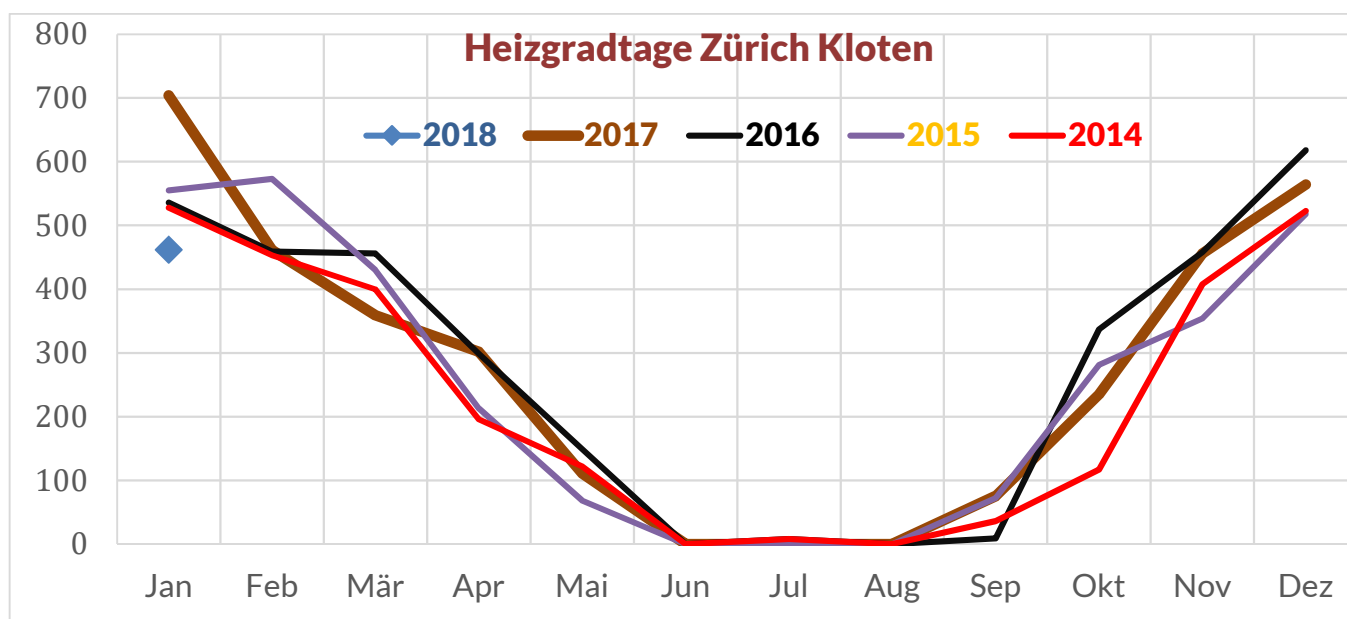
Werden die Heizgradtage zur Splittung der Nebenkosten verwendet ist zu bedenken, dass der Warmwasserbedarf nicht über denselben Verteilschlüssel abgerechnet werden kann. Der Warmwasserbedarf ist nicht abhängig von den Heizgradtagen und in deren Betrachtung nicht enthalten.

Heizgradtage

Gemessen

Zürich / Kloten

Jahr	Jan	Feb	Mär	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez	Total
2018	462												462
2017	704	461	359	302	111	0	0	0	75	235	456	564	3'267
2016	536	459	456	299	149	0	8	0	9	337	458	618	3'329
2015	555	573	430	213	68	0	0	0	72	281	354	518	3'064
2014	528	453	400	196	122	0	8	0	36	117	408	523	2'790



Energie sparen

Wer im Winter die ganze Wohnung auf Temperaturen hält, die Behaglichkeit nur mit T-Shirt und Slip bekleidet garantieren, wird bei der Heizkostenabrechnung tiefer ins Portemonnaie greifen müssen. Mit wenigen, gezielten Massnahmen lässt sich Energie sparen und die Heizkosten erheblich reduzieren.

Wir heizen, um nicht zu frieren. Tatsächlich heizen wir aber oft nutzlos über dieses Ziel hinaus. Jedes Grad zu viel bedeutet 6% unnötig verbrauchte Heizenergie, jedes Grad weniger senkt den Verbrauch entsprechend.

Jedes Grad zählt

Die Raumtemperatur sollte im Wohnbereich möglichst nicht mehr als 20 – 21° C betragen. Ein Pulli, lange Hosen und ein Paar warme Socken unterstützen den Komfort. In Nebenräumen wie Küche, wo Kühlschrank, Herd und Spülmaschine mitheizen, kann die Heizung gedrosselt werden. Im Schlafzimmer reichen 17 – 18° C aus. Entscheidend ist hier die individuelle Behaglichkeitstemperatur. Sie hängt vor allem von der raumseitigen Oberflächentemperatur der Wände und Fenster ab.

Räume nur nach Bedarf heizen

In jeder Wohnung gibt es Räume, die stundenweise nicht genutzt werden. In diesen kann die Temperatur um mehrere Grad gesenkt werden. Dasselbe gilt bei längeren Abwesenheiten für die ganze Wohnung oder das ganze Haus. Während der Nachtstunden muss die Raumtemperatur in Wohn- und Arbeitsräumen ebenfalls nicht 20° C betragen. Moderne Heizungsanlagen ermöglichen eine zentral gesteuerte Absenkung der Raumtemperatur.

Thermostatventile bremsen „automatisch“

Sie halten die Temperatur in den einzelnen Räumen konstant auf dem gewünschten Wert, auch wenn die Sonne ins Zimmer scheint. Die Stellung drei bedeutet ca. 20° C Raumtemperatur. Durch die richtige Nutzung von Thermostatventilen lässt sich 4 bis 8 Prozent Heizenergie einsparen.

Regelmässig Lüften

Kipfenster sind „Dauerlüfter“ und heizen buchstäblich zum Fenster hinaus. Am besten lüftet man drei bis vier Mal am Tag mit weit geöffneten Fenstern wenige Minuten lang quer durch die Wohnung. Die Luft wird schnell ausgetauscht, aber Wände und Möbel kühlen nicht aus. Regelmässiges Lüften hilft das Raumklima zu verbessern und Feuchteschäden zu verhindern. Moderne, dichte Fenster und Türen halten nämlich auch die Luftfeuchtigkeit im Raum. Schlägt sich die Feuchte an kühlen Stellen wie Fensterleibung oder Aussenecke nieder, kann es zu gesundheitsschädlicher Schimmelbildung kommen. Erhöhte Gefahr besteht, wenn während der Nutzung eines Raumes viel Feuchtigkeit freigesetzt wurde (Bad, Schlafrum, Küche, Wäsche trocknen, Raumluftbefeuchter).

Rollläden und Fensterläden schliessen

Bei tiefen Aussentemperaturen treten die höchsten Wärmeverluste über die Fenster auf. Durch konsequentes Schliessen der Rollläden lassen sich Wärmeverluste verringern. Der Spareffekt dieser Massnahme wird gesteigert, wenn man Vorhänge, die das Fenster, nicht jedoch die Heizung bedecken, zuzieht.

Tagsüber sollten auch in unbenutzten Räumen die Läden offen sein. Insbesondere auf der Südfassade kann so die Sonnenwärme auch für die Raumtemperatur genutzt werden.

Quelle: H E V Schweiz

Ulrich Weidmann
(Präsident)

Wir stellen vor: Karoline Büchel

Der Vorstand hat entschieden, eine Vorstandstätigkeit mit dem Ressort „Vermietungen“ neu zu schaffen. Und dafür haben wir Interessenten gesucht. Erfolgreich!

Karoline Büchel hat sich spontan gemeldet und Ihr Interesse für diese Aufgabe bekundet. Sie hat schon an einigen Vorstandssitzungen teilgenommen und auch den ersten Wohnungswechsel bereits begleitet. Diese Tätigkeit macht ihr Freude und so würde sie gerne dieses Amt fest übernehmen. Bereits hat sie ein entsprechendes Fachseminar besucht, um dieser Aufgabe auch gewachsen zu sein.

Karoline Büchel ist eine Mieterin in der Überbauung Dreilinden. Zusammen mit ihrem Partner bewohnt sie eine Maisonette-Wohnung an der Zunstrasse 1.

Wir möchten Ihnen Karoline Büchel als Kandidatin für diese Aufgabe empfehlen und an der GV zur Wahl vorschlagen. Und so wäre wieder eine Frau im segeno-Vorstand, zudem ein Mitglied einer jüngeren Generation, was eigentlich nur befruchtend für die Führungsarbeit der segeno sein kann!



Werner Stooss
(Kommunikation)

Wichtige Termine:

Freitag 16. März 2018,	10.00 - 11.00 Uhr Statutenrevision - Informationsanlass
Dienstag 08. Mai 2018,	18.00 Uhr GV segeno
Freitag – Sonntag	01. bis 03. Juni 2018 Jubiläumsfest „50 Jahre Stadt Opfikon“
Donnerstag 15. Nov. 2018	18.00 Uhr Chropflärete Zunstrasse
Donnerstag 22. Nov. 2018	17.00 Uhr Chropflärete Schaffhauserstrasse
Donnerstag 29. Nov. 2018	17.00 Uhr Chropflärete Bruggackerstrasse

Das wär's für diesmal. Die nächste Ausgabe des segeno-Newsletters wird nach der GV 2018 erscheinen. Ich wünsche Ihnen bis dahin eine gute Zeit!

Redaktion segeno-Newsletter:

Werner Stooss, Telefon: 044 810 30 55 oder werner.stooss@bluewin.ch
www.segeno.ch segeno@segeno.ch