



6. NEWSLETTER NOVEMBER 2017

Grüezi mitenand

Der segeno-Newsletter begrüsst Sie heute mit einem neuen Erscheinungsbild. Wir hoffen, dass Ihnen der neue Auftritt der segeno gefällt. Zurzeit sind wir, zusammen mit einem Grafiker, dabei, auch unsere Homepage zu überarbeiten. Diese wird in Zukunft ähnlich wie dieser Newsletter aussehen. Wir möchten sie noch in diesem Jahr in Betrieb nehmen.

In diesem Newsletter finden Sie interessante Themen und aktuelle Mitteilungen aus der Arbeit des segeno-Vorstandes sowie aus dem Umfeld rund um unsere Genossenschaft. Dazu wünschen wir Ihnen viel Vergnügen! Sollten Fragen oder Unklarheiten auftauchen, so steht Ihnen jedes Vorstandsmitglied jederzeit gerne zur Beantwortung bereit. Sprechen Sie uns an!

Werner Stooss
(Kommunikation)

Wie kann die segeno das tiefe Zinsumfeld langfristig nutzen?

Im Gegensatz zu einem Grossteil von Immobilien-Investoren verfügen Wohnbaugenossenschaften traditionell über geringe Eigenmittel. Oftmals mit nur 10 bis 20% Eigenkapital bauen oder erwerben Genossenschaften Mehrfamilienhäuser.

Auf Basis der Bilanz per 31. Dezember 2016 finanzierte die segeno ihre Aktiven von total rund CHF 22 Mio. zu über 70% mit Fremdkapital. Die grosse Mehrheit der Kredite stammen von der Zürcher Kantonalbank, mit welcher die segeno eine jahrelange, vertrauensvolle und professionelle Zusammenarbeit pflegt.



Der Kreditmarkt ist angesichts der seit langen tiefen Kapitalmarktzinsen in einem starken Umbruch. Neue Akteure (unter anderem die Versicherungen) drängen auf den Markt und bieten kostengünstige Hypotheken an. Auch der Bund fördert in vielfältiger Weise den gemeinnützigen Wohnungsbau. Eine Form ist die Garantie von Obligationen, welche durch die Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (egw) am Kapitalmarkt platziert werden. Investoren haben damit die Möglichkeit, eine von der Schweizerischen Eidgenossenschaft garantierte Obligation zu erwerben. Die hohe Sicherheit bedeutet, dass die Verzinsung dieser Obligationen sehr tief liegt.

So beträgt der Zinssatz der jüngsten egw-Emission für die Dauer von 18 Jahren 0.6 % pro Jahr.

Zum Vergleich verlangt die Zürcher Kantonalbank für eine 10 jährige Festhypothek einen Satz von aktuell rund 1.6% pro Jahr.

Bezogen auf die ausstehenden Hypotheken der segeno bedeutet eine solche Zinsdifferenz von 1% einen Unterschied von CHF 128'000 pro Jahr. Auf die Dauer von 10 Jahren respektable CHF 1.28 Mio.



Die finanzpolitischen Zeichen lassen darauf schliessen, dass die Phase der bemerkenswert tiefen Kreditzinsen mittelfristig ihrem Ende entgegengeht. Dem Vorstand der segeno ist es daher ein Anliegen, einen Teil der rekordtiefen Kreditkosten mit Hilfe der egw auf lange Frist zu sichern und damit die Kostenbelastung unserer Wohnbaugenossenschaft tief zu halten.

Die segeno konnte im laufenden Jahr erstmals Kreditmittel von CHF 800'000 zu 0.404% für 15 Jahre bei der egw aufnehmen. Damit wurden höherverzinsten ZKB-Kredite abgelöst. Der Vorstand ist bemüht, auch im kommenden Jahr einen Teil der ablaufenden ZKB-Festhypotheken bei der egw zu refinanzieren.

Es ist dem Vorstand wichtig, weiterhin mit der ZKB als Hausbank Geschäftsbeziehungen zu pflegen, da kurzfristige Finanzbedürfnisse sich nicht durch die egw decken lassen. Auch ist die ZKB ein verlässlicher Partner im Zahlungsverkehr.

Ulrich Bötschi
(Finanzen/Administration)

Treffen der Mietervertreter

Die Mietervertreter der drei segeno-Liegenschaften haben sich mit dem Inhaber der Gana-Reinigung, Herr Gabor Nagy, sowie dem segeno-Präsidenten und dem Vizepräsidenten getroffen, um sich persönlich kennen zu lernen und so den Kontakt zwischen den einzelnen Mietervertretern herzustellen.

Der persönliche Kontakt unter diesen Mietervertretern ist sehr wichtig, denn oft zeigen sich in verschiedenen Liegenschaften die gleichen oder ähnlichen Probleme. Das persönliche Kennen ermöglicht einen besseren Erfahrungsaustausch und gegenseitige Hilfestellung. Zudem kann dieser Kontakt bei der Zusammenarbeit mit unserem Partner für Reinigung, Hauswartung und Garten ebenfalls sehr entscheidend sein.

Der Präsident wird auch in Zukunft zu derartigen Treffen einladen, bei akutem Bedarf oder periodisch. Auch für den Vorstand ist es sehr wichtig, dass hier fruchtbare Verbindungen entstehen können.

Der Vorstand freut sich, dass alle diese Kontakte freundschaftlich und kollegial gelebt werden – zum Wohle unserer Mieterinnen und Mieter.

Werner Stooss
(Kommunikation)

Jubiläumsfest "50 Jahre Stadt Opfikon"

Viele von uns werden sich an den Sommer 1968 mit dem grossen Strassenfest vom Restaurant Löwen bis zum Bahnhöfli erinnern. Entlang der ganzen Schaffhauserstrasse waren Beizli, Bars und Tanzlokale aufgebaut worden und die Bevölkerung unserer neuen Stadt flanierte auf dieser Strasse und genoss die Höhepunkte, die die Vereine und andere Organisationen auf die Beine gestellt hatten.

Nun feiert unsere Stadt ihren 50sten und das mit einem grossen Jubiläumsfest! Doch das ist nicht alles! Im Laufe des ganzen Jahres werden 50 Veranstaltungen für die Bevölkerung unserer Stadt angeboten. Dieses laufende Angebot ist sehr vielfältig, und auch hier kommen die Ortsvereine zum Zuge. Zudem gibt es weitere Organisationen und Einzelpersonen, die jeweils für einen „Event“ verantwortlich sind. Man darf wirklich gespannt sein!

Wir sehen uns also alle am Jubiläumsfest 2018!

Wohnen in einem MINERGIE-Haus

Was ist MINERGIE?

MINERGIE ist ein Qualitätslabel für Neubauten und modernisierte Altbauten. Tausende Wohn-, Geschäfts-, Industrie- und Infrastrukturbauten sind danach zertifiziert. MINERGIE ist eine geschützte Marke. Es werden nur Gebäude zertifiziert, die den Anforderungen tatsächlich entsprechen. Jedes zertifizierte MINERGIE-Gebäude trägt eine Registrierungsnummer, verfügt über ein entsprechendes Zertifikat und ist auf der Gebäudelisten von MINERGIE aufgeführt.

Welche wesentlichen Merkmale hat ein MINERGIE-Gebäude?

1 Verbesserte Wärmedämmung

Alle Aussenbauteile wie Wände, Böden und Dachflächen sind sehr gut gegen Wärmeverluste gedämmt. Dadurch bleiben die inneren Oberflächen der Zimmerwände warm. Das garantiert ein behagliches Raumklima.

2 Dichte Bauhülle

Weniger Energieverluste und keine Durchzugserscheinungen.



Werner Stooss
(Kommunikation)

MINERGIE®

Mehr Lebensqualität, tiefer Energieverbrauch
Meilleure qualité de vie, faible consommation d'énergie


Verein MINERGIE® / Association MINERGIE®

Dieses Haus erfüllt den von Kantonen, Bund und Wirtschaft getragenen

MINERGIE®-Standard für Gebäude.

Das Gebäude entspricht damit dem neusten Stand der Technik, mit dem ein ausgezeichnetes Komfortniveau bezüglich Luftqualität, thermischer Behaglichkeit und Schutz gegen Aussenlärm sowie eine überdurchschnittliche Werterhaltung erreicht werden kann.

Das Gebäude darf als MINERGIE®-Haus bezeichnet werden.

 Baudirektion
Kanton Zürich
AWEL Amt für
Abfall, Wasser, Energie und Luft

Nr. ZH-5490

3 Komfortlüftung

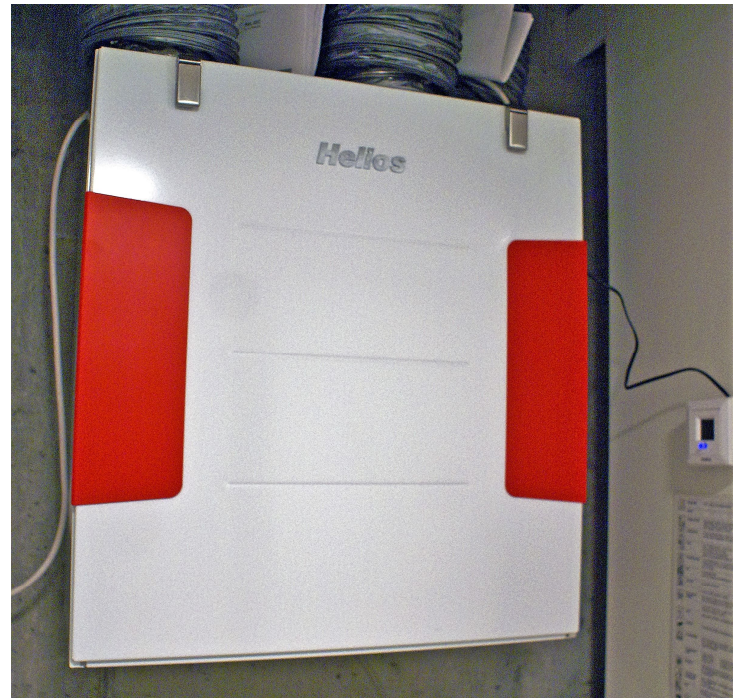
Sie sorgt für frische Luft rund um die Uhr – selbst bei geschlossenen Fenstern. Die Komfortlüftung garantiert die kontinuierliche Lüftererneuerung in allen Räumen ohne Durchzugserscheinungen und dies praktisch geräuschlos. Die angenehmen Folgen: weniger Gerüche, weniger Feuchtigkeit, weniger Schadstoff- und CO²-Belastung sowie Schutz vor Lärm und Pollen.

4 Effiziente Haustechnik

Für Heizung und Wassererwärmung kommen häufig erneuerbare Energien (Wärmepumpe, Erd-, Luftwärme, Sonnenkollektoren, Holzfeuerungen) zum Einsatz.

Nutzer-Informationen:

- Beim Bezug eines MINERGIE-Hauses oder einer MINERGIE-Wohnung müssen Mieter und Eigentümer mit der Nutzung und dem Betrieb der Haustechnik vertraut gemacht werden.
- Die Komfortlüftung ist kein überflüssiger Luxus, sondern eine Notwendigkeit in dicht gedämmten Häusern. Sie sorgt nicht nur für frische Luft, sondern gewährleistet auch den Abtransport von Feuchtigkeit. Dadurch fällt das Risiko von Schimmelpilzbildung in der Wohnung weg.
- Trotz Komfortlüftung können Sie jederzeit Fenster, Balkon- und Terrassentüren öffnen. Zu Lüftungszwecken ist das allerdings nicht nötig: Die Komfortlüftung übernimmt die gesamte Lüftererneuerung. Im Winter hat das den grossen Vorteil, dass Sie immer frische Luft im Haus haben, ohne Lüften und kalte Luft hereinlassen zu müssen. So geht auch keine wertvolle Heizwärme verloren.
- Jede Komfortlüftung ist mit Filtern ausgestattet. So gelangen weder Ungeziefer noch Staub oder Pollen in Ihre Räume.
- Die Komfortlüftung ist keine Klimaanlage! Sie verursacht keinen Durchzug und ist geräuschlos. Auch sollten keinerlei Gerüche aus anderen Wohnungen über die Lüftung zu Ihnen gelangen.
- Sollten Sie im Winter feststellen, dass die Luft bei Ihnen zu trocken ist, dann stellen Sie wenn möglich das Lüftungsgerät auf die niedrigste Stufe ein. Ist die Luft, in den Wintermonaten, dennoch trocken, kann die Luftfeuchtigkeit mit Wäschetrocknen im Haus und Pflanzen erhöht



werden. Eventuell ist der Betrieb eines Luftbefeuchters sinnvoll. Hinweise dazu finden Sie im Merkblatt Luftbefeuchter des Bundesamtes für Gesundheit (www.bag.admin.ch).



Vermeiden Sie ständig offene Kippfenster, denn dadurch entweicht viel Wärme aus den Räumen.

Hinweise zur Wartung:

Die Filter der Lüftung müssen Sie in der Regel zweimal jährlich wechseln. Das können Sie nach Anleitung einer Fachperson (Hauswart, Installateur usw.) selbst erledigen oder Sie können jemanden damit beauftragen. Die Geräte zeigen an, wenn der Filter gewechselt werden muss.

Filter sind Einwegprodukte und dürfen nicht gereinigt und mehrmals verwendet werden.

Wie alle technischen Installationen muss auch eine Komfortlüftung gewartet werden. Alle drei bis fünf Jahre sollte eine Fachperson die Anlage kontrollieren. Quelle: www.minergie.ch



Ulrich Weidmann
(Präsident)

"Chropflärete"

Es ist eine gute, alte Tradition der segeno, dass die Mieterinnen und Mieter jeder Liegenschaft getrennt einmal im Jahr vom Vorstand eingeladen werden. Dabei haben die Mietenden die Gelegenheit, sich mit den Vorstandsmitgliedern auszutauschen, Wünsche, Reklamationen und Anregungen vorzubringen. Sie erfahren zudem, was der Vorstand in der Vergangenheit und in näherer Zukunft in der entsprechenden Liegenschaft bereits ausgeführt oder geplant hat. Wenn auch die Titelbezeichnung *Chropflärete" teilweise umstritten ist, ist es eine ideale Gelegenheit, den direkten Kontakt zwischen Mieterinnen und Mietern und den Vorstandsmitgliedern zu pflegen.

Zum Schluss werden die Gäste vom Vorstand bewirtet, auch dies gemäss einer Tradition. Die Vorstandsmitglieder freuen sich, hier als Gastgeber unsere Mietenden verwöhnen zu dürfen!

Hier einige Impressionen aus den letztjährigen „Chropfläreten“

Bruggackerstrasse 6



Schaffhauserstrasse 58



Zunstrasse 1 und 3



Statutenrevision segeno

Ueli Bötschi hat vier Genossenschafterinnen und Genossenschafter eingeladen, zusammen mit ihm die durch Gesetzesänderungen notwendigen Anpassungen in den Statuten auszuarbeiten.

In mehreren Sitzungen konnte das grosse Arbeitspensum erfüllt werden und der abschliessende Vorschlag dem Verband für Wohnbaugenossenschaften und der Revisionsstelle zur rechtlichen Überprüfung und zur Vernehmlassung übergeben werden. In weiteren Zusammenkünften wurden die uns daraufhin übermittelten Hinweise und Korrekturen in unseren Vorschlag eingearbeitet. Der Vorstand wird die Schlussversion in seiner nächsten Sitzung besprechen.

Sie, liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter, werden diesen Vorschlag rechtzeitig vor der Generalversammlung zum Studium erhalten und dann kann der Vorstand die Schlussversion an der GV zur Genehmigung vorlegen.

Wir möchten die Gelegenheit nutzen, der Arbeitsgruppe für ihren grossen Einsatz zu danken.

Wichtige Termine:

Donnerstag	23. November 2017	„Chropflärete“ Schaffhauserstrasse
Freitag	01. Dezember 2017	„Chropflärete“ Zunstrasse
Donnerstag	07. Dezember 2017	„Chropflärete“ Bruggackerstrasse
Dienstag	08. Mai 2018	GV segeno
Freitag – Sonntag	01. bis 03. Juni 2018	Jubiläumsfest „50 Jahre Stadt Opfikon“

Hier wäre noch Platz...

Was möchten Sie in Zukunft in diesem segeno-Newsletter lesen? Haben die bisherigen Themen Ihren Geschmack und Ihr Interessen getroffen? Welche Themen würden Sie ganz besonders interessieren? Möchten Sie sogar selber einen Beitrag zum Newsletter schreiben oder anregen? Die Redaktion freut sich, von Ihnen zu hören und damit sicherzustellen, dass dieser Newsletter auch in Zukunft auf Ihre Unterstützung und Ihr Interesse stossen wird.

Das wär's für diesmal. Die nächste Ausgabe des segeno-Newsletters wird voraussichtlich im Frühling des nächsten Jahres erscheinen. Ich wünsche Ihnen bis dahin eine gute Zeit!

Druckfehler

Sollten Sie in diesem Newsletter einen Druckfehler finden, so dürfen Sie ihn behalten!

Redaktion segeno-Newsletter:

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