

Grüezi mitenand

Der Frühling begrüsst uns bereits mit viel Sonnenschein und die Corona Schutzmassnahmen haben wir zum grössten Teil hinter uns gelassen, daher finden nun endlich wieder Aktivitäten rund um die segeno statt. Gerne berichten wir Ihnen vom runden Geburtstag unseres Präsidenten, von der Leistung, die unsere Photovoltaikanlagen liefern und dem günstigen Zinssatz, den sich die segeno über 20 Jahre gesichert hat. Ausserdem freuen wir uns, Sie bald bei der Generalversammlung am 17. Mai 2022 im Alterszentrum Gibeleich wieder persönlich begrüssen zu dürfen und wünschen Ihnen bis dahin viel Vergnügen beim Lesen des 14. Newsletter der segeno.

Die segeno sichert sich für 20 Jahre Kapital zu 0.342 % pro Jahr

Die segeno schuldet diversen Kreditgebern (Zürcher Kantonalbank, Emissionszentrale gemeinnützige Wohnbauträger, Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Privatpersonen) gesamthaft rund CHF 13.5 Mio. Gelder, die in den Bau der Schaffhauserstrasse 58, Bruggackerstrasse 6 und Zunstrasse 1 und 3 flossen.

Zur erwähnten Fremdkapitalschuld gehört auch eine 2.45 % ZKB-Festhypothek über CHF 1.5 Mio., welche im Februar 2022 zur Rückzahlung fällig wurde.

Der Vorstand der segeno entschloss sich, bei der Emissionszentrale gemeinnützige Wohnbauträger (EGW) ein Gesuch zu stellen, um die erwähnte ZKB-Festhypothek bei dieser vom Bund unterstützten Organisation kostengünstiger weiterzuführen.

Dank der finanziellen Solidität der segeno wurde diesem Gesuch im November 2021 erfreulicherweise zugestimmt. Damit konnte sich die segeno für 20 Jahre (2021 – 2041) CHF 1.5 Mio. mit einer Nettoverzinsung von 0.342 % pro Jahr sichern. Diese EGW-Auszahlung vom 8. Dezember 2021 wurde dazu verwendet, gleichentags die im Februar 2022 fällige ZKB-Hypothek vorzeitig zurückzuzahlen. Die Vorfälligkeitsentschädigung und die Restzinsen zu Gunsten der ZKB wurden der Jahresrechnung 2021 belastet. Dies führt vorübergehend zu höheren Gesamt-Zinskosten gegenüber 2020.

Mit dieser Zinssatzreduktion von 2.45 % auf 0.342 % reduzieren sich die jährlichen Kosten der segeno ab 2022 um CHF 31'620.

Die günstigsten privaten Kreditgeber (häufig Versicherungen) offerieren 20-jährige Festhypotheken zu rund einem Prozentpunkt höher als die EGW. Bei der Hochrechnung auf 20 Jahre erlangt die segeno damit einen Zinsvorteil von rund CHF 300'000. Ein Vorteil, der sich langfristig positiv auf die Berechnung der Wohnungsmieten auswirkt, da die EGW-Kreditkosten auch bei steigendem Zinsumfeld attraktiv tief bleiben.

Die segeno konnte bereits in früheren Jahren bestehende ZKB-Hypotheken durch die nachfolgenden EGW-Anleihen kostengünstiger refinanzieren:

0.375 %	CHF 800'000	2017 – 2032
0.5 %	CHF 1'300'000	2018 – 2034

Die EGW ist eine vom Bund lancierte Organisation, welche mit Bundesgarantie Obligationen am Kapitalmarkt platziert und deren Erlös Wohnbaugenossenschaften zur Verfügung stellt. Die Garantie der Eidgenossenschaft führt dazu, dass die Anleihen als sehr sicher gelten und damit tiefere Zinskosten ausweisen. Damit wird das Ziel verfolgt, dass gemeinnützige Wohnbauträger (wie die segeno) kostengünstigen Wohnraum schaffen können.

Eine „runde“ Sache

Ja, auch Präsidenten werden älter! Unser Ueli Weidmann konnte im November 2021 sein 70stes Wiegenfest feiern. Viele Freunde, Bekannte und Weggefährten waren von Ueli zu einem kleinen Fest in der Nähe seiner ehemaligen Heimat in Susi's Beizli in Oberembrach eingeladen worden.

Es war ein reichhaltiges, originelles und appetitliches Sonntags-Brunch-Buffet aufgebaut worden und alle genossen die grosse Auswahl und bedienten sich reichlich davon. Die Gäste genossen die Unterhaltungen am Tisch mit bisher unbekanntem Menschen und trugen damit zu einer guten und fröhlichen Stimmung bei. Marco Caduff (bekannt vom Radio und Fernsehen) bereicherte die Feier mit einigen humorvollen literarischen Beiträgen und auch Werner Stadler liess es sich nicht nehmen, die Gesellschaft mit einigen aktuellen Musiktiteln zu unterhalten. Ein rundum gelungener Anlass – herzlichen Dank dem Geburtstagskind dafür.

Es war ein toller Anlass - nur, warum dauert es immer 10 Jahre bis zum nächsten Fest?

Gastartikel von Werni Stooss



Nutzung der Sonne zur Produktion von Warmwasser und Elektrizität

Bruggackerstrasse 6

Die Photovoltaik-Anlage mit einer Leistung von 17.55 kWp, wurde im November 2021 installiert und der Strom wurde ab Dezember ins Netz gespiesen.

Trotz winterlichen Verhältnissen wurden diese Werte erreicht:

Dez. 21: 286 kWh

Jan. 22: 525 kWh

Feb. 22: 848 kWh

Im März 22 konnte bereits ein Wert von ca. 1'800 kWh erzielt werden.



Schaffhauerstrasse 58

Im Oktober 2020 wurde die Solarthermie Anlage als Unterstützung zur Gasheizung installiert, die für die Heizung des ganzen Gebäudes und für die Warmwasser Aufheizung für alle segeno Wohnungen eingesetzt wird.

Die Geschäfte und die zwei Wohnungen, die nicht zur segeno gehören, bereiten das Warmwasser selbstständig auf. Die gemeinsame Gas-Heizung, für die Fussbodenheizung wird jedoch von allen Parteien genutzt.

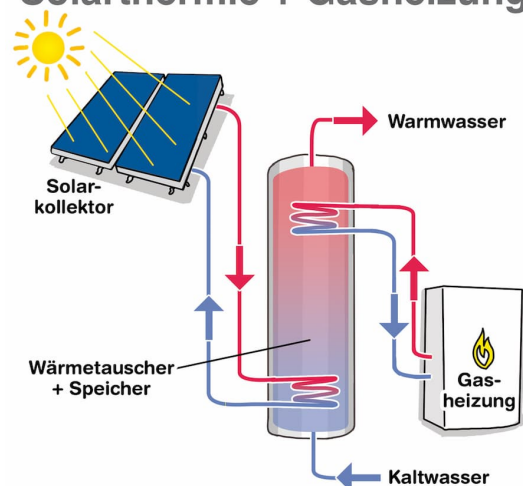
Die Abrechnung der Gasheizungskosten teilt sich somit, gemäss den Verbrauchszählern wie folgt auf:

segeno: Warmwasser und Bodenheizung

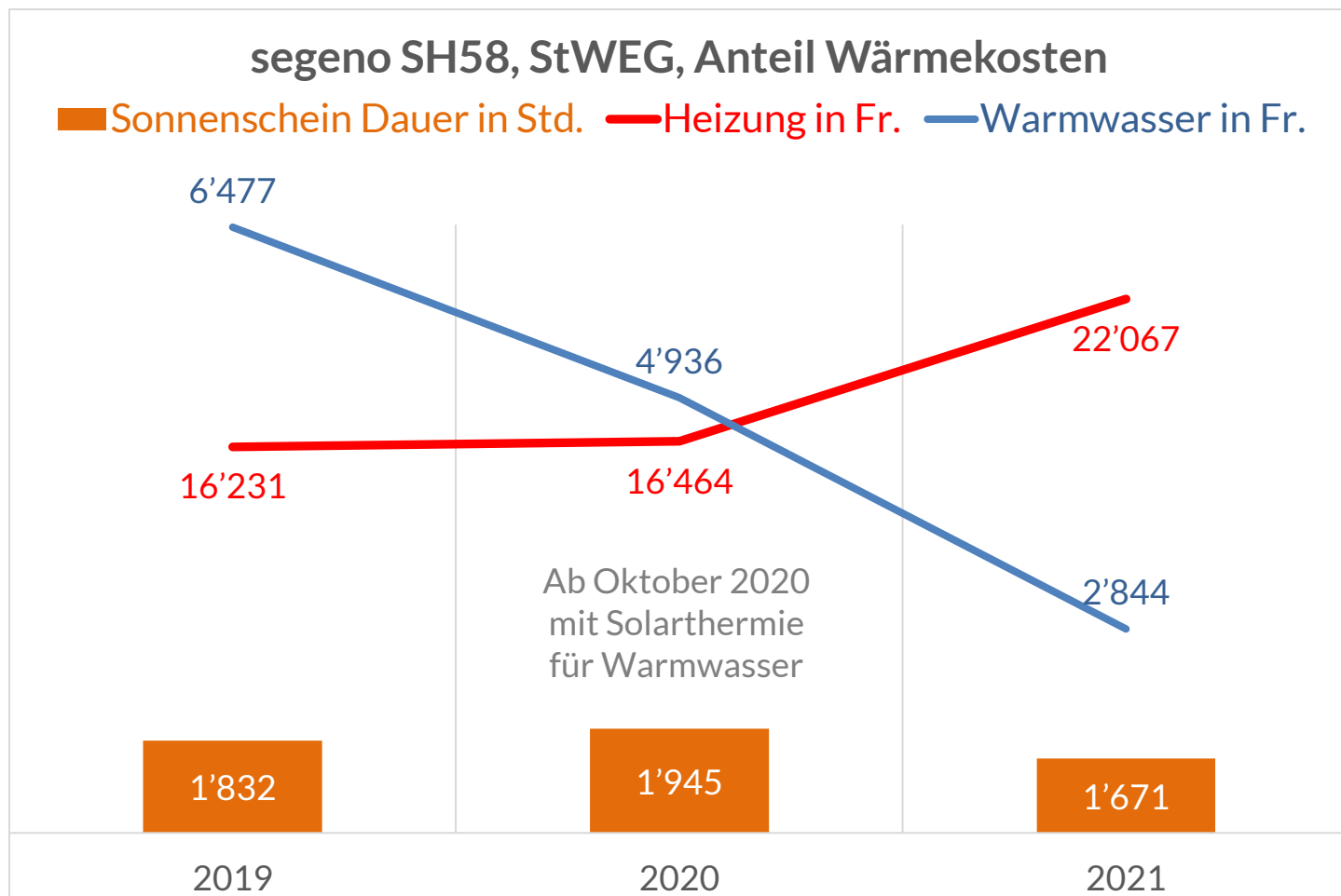
Geschäfte und 2 Wohnungen: Nur für den Bodenheizungsanteil

Zusammenfassend kommt der Ertrag von der Solarthermie ausschliesslich den segeno-Wohnungen für die Warmwasseraufbereitung zugute.

Solarthermie + Gasheizung



Trotz um 274 Stunden kürzerer Sonnenscheindauer gegenüber dem Vorjahr hat die im Jahr 2021 gewonnene Solarthermie-Energie das Potenzial, künftig noch höhere Werte zu erreichen.



Wichtige Termine

17. Mai 2022

Generalversammlung der segeno im Gibeleich

30. November 2022

Chropfläärete für die Mieterschaft

Redaktion segeno-Newsletter:

Karoline Büchel Telefon: 078 88 26 86 0
www.segeno.ch

segeno_vermietungen@bluewin.ch
segeno@segeno.ch