

Grüezi mitenand

Wir blicken bereits auf das Ende des Jahres 2023 und Sie halten den neuen Newsletter der segeno in den Händen. Gerne informieren wir Sie in diesem Newsletter über die Generalversammlung-Aktenauflage für Genossenschafterinnen und Genossenschafter, die Installation einer Luft-Wasser-Wärmepumpe an der Bruggackerstrasse 6 und die Konsequenzen der Erhöhung des Referenzzinssatz auf die Mieten der segeno-Wohnungen. Wir berichten Ihnen von unserem Stand am Infomarkt 60+ und unser Präsident richtet noch einige Grussworte an Sie. Wir wünschen Ihnen viel Freude beim Lesen des 16. Newsletters und einen ruhigen und guten Jahresabschluss.

Aktenauflage für Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Die segeno verzichtete vor der Generalversammlung 2023 sowie auch zukünftig auf die Akteneinsicht durch Genossenschafterinnen und Genossenschafter auf die Detailbelege der segeno-Jahresrechnung. Diesen Entscheid hat der Vorstand nach Abwägen des Interesses einzelner Genossenschafterinnen oder Genossenschafter zur Einsicht in die Geschäftsbücher bzw. der Wahrung des Geschäftsgeheimnisses bzw. den zu schützenden Daten gefällt. Dieser Schritt erfolgte zudem in Absprache mit der Revisionsstelle, welche uneingeschränkte Einsicht in die Belege unserer Genossenschaft hat.

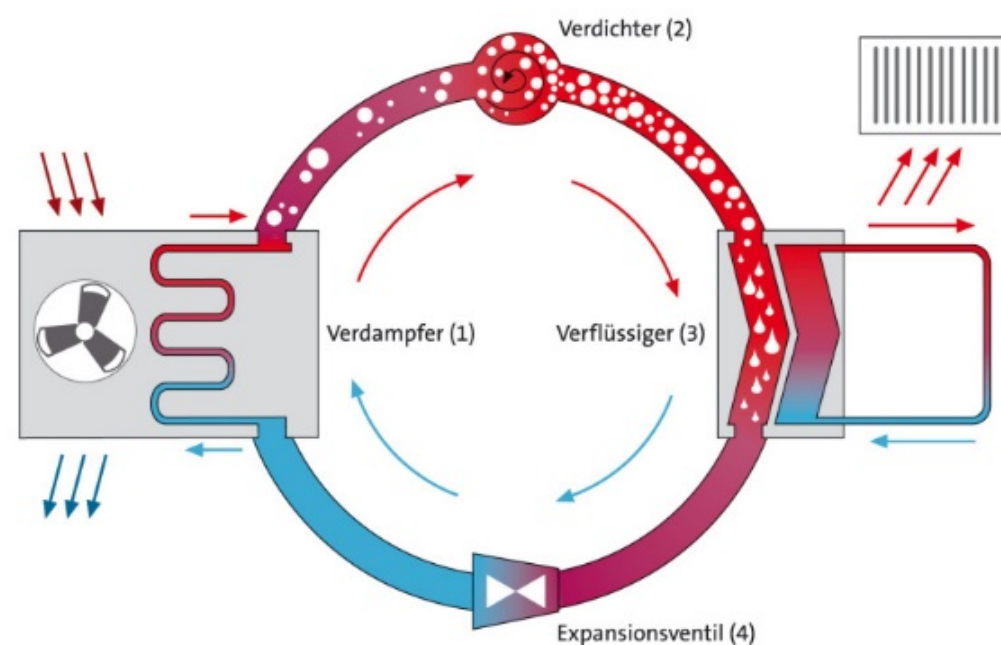
An der Generalversammlung wählen die Genossenschafterinnen und Genossenschafter eine Revisionsstelle, welche detailliert Einblick in die Jahresrechnung und die entsprechenden Einzelbelege nehmen kann. Die Revisionsstelle erstellt darüber einen Bericht zu Handen der Generalversammlung. Damit hat die Revisionsstelle beispielsweise auch Einsicht in Mietverhältnisse, bei denen die Mietzinszahlungen verspätet eingehen bzw. in grössere Vermögenswerte, welche einzelne Genossenschafter in Form von Darlehen oder freiwilligen Anteilscheinen in unsere Genossenschaft investierten. Diese Sachverhalte sollten nicht allgemein zugänglich sein, um die Privatsphäre der Betroffenen zu schützen. Gleichzeitig kann die Revisionsstelle die Rechtmässigkeit der Handlungen des Vorstandes unverändert und uneingeschränkt prüfen.

Der Vorstand der segeno dankt Ihnen für Ihr Verständnis zu diesem Schritt. Sollten sich daraus Fragen ergeben, so wenden Sie sich bitte an Ulrich Bötschi (segeno@segeno.ch bzw. 079 545 93 40).

Installation einer Luft-Wasser-Wärmepumpe an der Bruggackerstr. 6

Nachdem im Herbst 2021 auf dem Flachdach der Bruggackerstrasse 6 eine Photovoltaikanlage installiert worden ist, wurde an der letzten Generalversammlung beschlossen, die bisherige Gasheizung neu mit einer Luft-Wasser-Wärmepumpe zu ersetzen.

Eine Luft-Wasser-Wärmepumpe nutzt die Umgebungsluft als Wärmequelle, um ein komplettes Gebäude mit Wärme zu versorgen. Diese Anlage ist in der Lage, aus der Umgebungsluft auch bei niedrigen Temperaturen von bis zu minus 20 Grad Celsius Wärme zu entziehen. Das liegt daran, dass selbst bei diesen tiefen Temperaturen das eingesetzte Kältemittel verdampft.



Für den Standort der Platzierung von drei Aussengeräten bietet sich idealerweise der Innenhof im Attikageschoss an. Dieser Innenhof, auch Atrium genannt, liegt unter freiem Himmel und ist geradezu prädestiniert für die Nutzung der Umgebungsluft. Er ist mit fensterlosem Mauerwerk umschlossen und hat den Vorteil, dass bereits ein Bodenablauf vorhanden ist, um anfallendes Kondensat abzuführen.

Zur Schalldämmung werden zusätzliche Lärminstallationen angebracht um die Geräuschemissionen gering zu halten.

Die Verbindungsleitung wird durch das Treppenhaus als Steigleitung hochgeführt. Die Pufferspeicher bleiben am selben Standort. Die bestehende Wärmeverteilung (Radiatoren + Konvektoren) bleibt bestehen und wird an die neue Wärmeerzeugung angepasst.

Der Vorteil des Ersatzes mit einer neuen Luft-Wasser-Wärmepumpe liegt vor allem in der Unabhängigkeit gegenüber dem fossilen Energieträger Erdgas und den damit verbundenen teilweise stark schwankenden Gaspreisen, wie sie im turbulenten letzten Jahr stattgefunden haben. Durch die vorhandene Photovoltaikanlage kann der selbst erzeugte Strom unmittelbar für den Betrieb der Wärmepumpe genutzt werden. Zukünftig erwarten wir eine Nettoersparnis für die Wärmeerzeugung von bis zu CHF 11'000.– pro Jahr. Der Gaspreis hat sich seit dem 3. Quartal 2021 bis zum 3. Quartal 2023 fast verdoppelt. Am Ende dieser Heizsaison, ab ca. April 2024 wird der Ersatz der Heizung ausgeführt.

Infomarkt 60+

Am 1. Juli 2023 fand der Infomarkt 60+ im Aussenbereich des Alterszentrums Gibeleich statt. Dabei präsentierten sich verschiedene Angebote und Dienstleistungen, die das Leben im Alter erleichtern sollen. Beim Rundgang durch den Infomarkt hatten die Besucherinnen und Besucher die Gelegenheit, mit Fachpersonen ins Gespräch zu kommen und sich persönlich zu informieren. Die vielfältigen Aussteller:innen gaben verschiedenes Infomaterial ab, hatten Spiele an den Ständen vorbereitet, kleine Mitbringsel oder etwas Feines für den Magen. Es fanden auch Vorträge statt und es gab auch Verpflegung für die Mittagspause.

Auch die segeno nahm am Infomarkt 60+ teil, welcher von Gabriela de Dardel (Altersbeauftragte der Stadt Opfikon) organisiert wurde. Die segeno präsentierte auf einem Bildschirm verschiedene Impressionen von den segeno Häusern, sowie Bilder der Wohnungen und dem Leben in den segeno Häusern. Mit auf den Weg gab es für alle Besucherinnen und Besucher feine Opfiker Äpfel, sowie Biberli und Kugelschreiber. Daneben erhielten sie viele Informationen zu den Wohnungen der segeno und konnten sich direkt auf die Warteliste für eine Wohnung bei der segeno eintragen.



Welche Konsequenzen haben die Erhöhung des Referenzzinssatzes und der Gebäudeversicherungswerte auf die Mieterinnen und Mieter der segeno?

Die Wohnungsmieten unserer Genossenschaft orientieren sich an der Kostenmiete. Im Gegensatz zur Marktmiete erhebt die segeno tiefere Wohnungsmieten, welche nicht der Gewinnmaximierung, sondern lediglich der Deckung der laufenden Kosten dienen. Unsere Mieterinnen und Mieter profitieren damit täglich von rund 20% tieferen Wohnkosten gegenüber der Marktmiete.

Um die im Kanton Zürich angewandte Formel zur Berechnung der Kostenmiete anwenden zu können, müssen verschiedene Werte bekannt sein. Am Beispiel der Bruggackerstrasse 6 ergeben sich folgende Beträge:

Investitionskosten

Der Betrag den die segeno für den Kauf des Landes und die Erstellung des Gebäudes an der Bruggackerstrasse 6 gesamthaft investiert hat. Dieser Wert findet sich in der Buchhaltung bei den Aktiven (Anlagevermögen). Für das Land wurden CHF 675'775 bezahlt. Für die Erstellung des Gebäudes wurden gesamthaft CHF 3'351'373 aufgewendet. Beide Beträge zusammen ergeben Investitionskosten von CHF 4'027'148.

AKTIVEN		Soll
1	Aktiven	
10	Umlaufvermögen	
10200	ZKB Mietzinskonto	193'872.31
10300	StWEG Schaffhauserstr. Erneuerungsfonds	232'656.80
10310	StWEG Schaffhauserstr. Kontoguthaben	-12'134.95
10500	Guthaben Verrechnungssteuer	235.90
10910	TA Übrige	4'390.30
Total	Umlaufvermögen	419'020.36
11	Anlagevermögen	
11010	Bruggackerstrasse Land	675'775.00
11020	Bruggackerstrasse Gebäude	3'351'373.00

Gebäudeversicherungswert

Dabei handelt es sich um die bei der Gebäudeversicherung des Kantons Zürich (GVZ) versicherte Summe, welche uns ausbezahlt würde, wenn die Bruggackerstrasse 6 beispielsweise vollständig abbrennen würde.

Der Wert des Grundstücks (Land) ist nicht versichert, da dieses bei einem Schadensereignis unverändert bestehen bliebe.

Angesichts der starken Teuerung im Baubereich erhöhte die GVZ den versicherten Gebäudeversicherungswert per 1.1.2023 um knapp 10% und per 1.1.2024 nochmals um gut 5%. Damit soll sichergestellt werden, dass die merklich höheren Baukosten bei einem Schadensereignis durch die Versicherungszahlung gedeckt wären.

Der Gebäudeversicherungswert aller segeno-Liegenschaften ist jeweils im Anhang zur Jahresrechnung aufgeführt. Im Beispiel der Bruggackerstrasse 6 beträgt die Versicherungssumme ab 1.1.2024 CHF 3'942'830. Davon darf bei der Errechnung der Kostenmiete ein Wert von 3.25% für alle laufenden Unterhaltskosten angerechnet werden.

Referenzzinssatz

Im laufenden Jahr erhöhte sich dieser Wert von 1.25 auf 1.5%. Diese Zahl errechnete sich aus der Durchschnittsverzinsung aller in der Schweiz bestehenden Hypotheken. Es ist davon auszugehen, dass dieser Wert angesichts steigender Kreditkosten sich weiter erhöhen wird.

Die mutmasslichen Fremdkapital- bzw. Hypothekenkosten der segeno liegen bei lediglich 1.148% und damit rund 25% unter dem Referenzzinssatz. Dies ist dem Umstand zu verdanken, dass sowohl bei der ZKB als auch bei der Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (egw) vorteilhaft tiefe, langjährige Kredite mit fixem Zinssatz vereinbart werden konnten.

Gläubiger	Zinssatz in %	Schuld in CHF
Wohnbaugenossenschaften	1	132'600
egw 2017-2032	0.375	800'000
egw 2018-2034	0.5	1'300'000
ZKB Festhypothek 2027	0.94	1'500'000
egw 2021-2041 0.15% (all inclusive costs 0.342%)	0.342	1'500'000
ZKB Saronhypothek ab 2023 (variabel)	2.3299	979'000
ZKB Saronhypothek ab 2023 (variabel)	2.3299	940'000
ZKB Festhypothek bis 2029	1.06	900'000
ZKB Festhypothek bis 2029	1	1'100'000
ZKB Saronhypothek ab 2023 (variabel)	2.3299	1'000'000
ZKB Festhypothek bis 2028	0.98	1'000'000
ZKB Festhypothek bis 2028	0.98	900'000
Privatdarlehen	1.25	1'104'000
Total Fremdkapital		13'155'600
Kapitalzinssatz im Durchschnitt	1.148	

Damit profitieren alle segeno-Mieter und Mieterinnen schon länger täglich und langfristig davon, dass bei der Verzinsung der Investitionskosten nicht der höhere Referenzzinssatz, sondern lediglich die um 25% geringeren segeno-Fremdkapitalkosten in die Berechnung der Kostenmiete einfließen.

Auf Basis der obgenannten Werte errechnet sich die Kostenmiete der Bruggackerstrasse 6 ab Januar 2024 wie folgt:

Investitionskosten

CHF 4'027'148 x 1.148%	CHF 46'231.50
------------------------	---------------

Gebäudeversicherungswert

CHF 3'942'830 x 3.25%	CHF 128'141.98
-----------------------	----------------

Abzüglich die Jahresmieterträge für Parkplätze	<u>CHF -8'160.00</u>
--	----------------------

Kostenmiete pro Jahr (=Nettomiete alle Wohnungen)	CHF 166'213.48
---	----------------

Aktuelle Netto-Mietzinseinnahmen aller Bruggackerstrasse 6-Wohnungen pro Jahr	CHF 158'328.00
--	----------------

Gegenüber der Kostenmiete von 100% (CHF 166'213.48) liegen die aktuellen Wohnungsmieteinnahmen von CHF 158'328 somit bei lediglich 95.26%.

Bei der Schaffhauserstrasse 58 liegt dieser Wert bei 93.71% und den beiden Zunstrasse-Gebäuden bei 95.12%. Alle Mietzinserträge der segeno zusammen liegen bei 94.48% und somit 5.52 Prozentpunkte unter der Kostenmiete.



Was sind die langfristigen Folgen, wenn die segeno weniger als die Kostenmiete einnimmt?

Die im Kanton Zürich gebräuchliche Formel zur Ermittlung der Kostenmiete ist bewusst knapp bemessen, um die Wohnungsmieten tief zu halten. Würde die segeno langfristig auf die errechneten 5.52% verzichten, fehlen ihr Rückstellungen für langfristig zu erwartende Sanierungsarbeiten. Diese Rückstellungen sind erforderlich, um einerseits die Erwartungen an zeitgemässe Wohnungen erfüllen zu können. Gleichzeitig dienen sie dem Werterhalt, denn sowohl das Kapital unserer Genosschafterinnen und Genosschafter als auch von weiteren Kreditgebern ist nahezu vollständig in unsere Häuser investiert. Eine Vernachlässigung des Unterhalts bedeutet einen langfristigen Wertverlust und kann somit nicht im Interesse unserer Genossenschaft liegen.

Die erwähnte günstige Fremdkapitalverzinsung erlaubte es dem Vorstand, im vergangenen Jahr freiwillig die Wohnungsmieten auf einen Referenzzinssatz von 1% zu senken, obwohl dieser Wert offiziell nie auf 1% sank. Die Reduktion war möglich, da die segeno-Fremdkapitalkosten vor dem Zinsanstieg bei lediglich rund 1% lagen.

Bei den variablen Saronhypotheken als auch den Darlehen von Privatpersonen wirken sich die nun steigenden Fremdkapitalkosten auf unsere Genossenschaft aus. So orientieren sich die privaten Darlehenszinsen am Referenzzinssatz und führen ab 2024 zu einer erhöhten Zinslast. Im Weiteren wirken sich die erhöhten Bau- bzw. Handwerkerkosten aus, welche zur beschriebenen Erhöhung der Gebäudeversicherungssumme führten.

Der Vorstand hat sich aufgrund der dargelegten Fakten entschieden, die Nettomieten um rund 5% zu erhöhen, um mit den Wohnungsmieten wiederum die Kostenmiete zu erreichen.

Angesichts der spürbaren Teuerung im Alltag soll die Erhöhung erst per 1. Juli 2024 vollzogen werden.

Es ist dem Vorstand nicht leichtgefallen, die Phase wiederholter Mietzinsreduktionen nun mit einem Nettomietzins-Anstieg von 5% zu beenden. Gleichzeitig nimmt er damit die Verantwortung für eine langfristige stabile Finanzsituation unserer Genossenschaft wahr.

Bei Fragen wenden Sie sich bitte an Ueli Bötschi (segeno@segeno.ch / 079 545 93 40).

Grussworte des Präsidenten

Geschätzte Genosschafterin
Geschätzter Genosschafter

Der Einkauf in Migros oder Coop lässt keinen Zweifel offen, die Adventszeit steht uns bevor. Eine Zeit, die uns Licht und Zuversicht in lange Nächte bringen soll. Zuversicht, die angesichts der Geschehnisse auf unserem Planeten oftmals einen schweren Stand hat. Ein Blick in die Zeitung oder die Nachrichtensendungen zeigt schonungslos, dass auch dieses Jahr zahlreichen Menschen in bittere Not gerieten oder unverändert darin verblieben. Menschen die durch Krieg oder Naturkatastrophen ihr Zuhause verloren.

Möglicherweise geht es Ihnen bei solchen Nachrichten ähnlich. Das Zuhause zu verlieren ist für uns kaum fassbar. Wir dürfen täglich sicheren, modernen Wohnkomfort nutzen, welcher uns Schutz und Vertrautheit vermittelt.

Dank engagierten Menschen wurde unsere Baugenossenschaft gegründet. Trotz zahlreichen Widerständen gelang es ihnen, den Grundstein zu legen, Seniorinnen und Senioren ein kostengünstiges, attraktives Zuhause zu bieten.

Dass ein solches Zuhause des Unterhalts bedarf, mussten die Bewohner und Bewohnerinnen der Schaffhauserstrasse 58 mit lauten Begleitumständen miterleben. Bei strahlendem Sonnenschein den geschätzten Balkon aufgrund von Sanierungsarbeiten nicht nutzen zu können, forderte ihnen viel Geduld und Ausdauer ab. Gerne nehme ich die Gelegenheit wahr, ihnen an dieser Stelle für das überwiegende Wohlwollen zu danken.



Zuversicht soll Sie alle nicht nur in der bevorstehenden Adventszeit begleiten. Möge Sie diese Hoffnung auch in einem freudvollen 2024 begleiten.

Ulrich Weidmann
(Präsident)

Wichtige Termine

Dienstag, 14. Mai 2024 17.00 Uhr

Generalversammlung

Redaktion segeno-Newsletter:

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

segeno_vermietungen@bluewin.ch
segeno@segeno.ch