

## Jahresbericht 2017 des Präsidenten

In diesem Bericht wird gleichzeitig auf das Jahr des Vereins wie auch der Genossenschaft hindernisfreies Wohnen zurückgeschaut.

Das Jahr 2017 stand ganz im Zeichen der abgelaufenen Hypothek, welche erneuert werden musste.

Eine grosse Chance von der relativ teuren Hypothek von 3.55% wegzukommen.

Hans Lenzhofer hat herausgefunden, dass die Genossenschaft Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger EGW, günstige Hypotheken für Genossenschaften wie wir zur Verfügung stellt.

Fr. 700'000.- konnten wir zu einem sehr günstigen Zinssatz von 0.5% bei der EGW platzieren.

Zudem haben wir für Fr. 350'000.- einen Libor-Kredit für im Augenblick 1% und für Fr. 350'000.- eine 3-jährige Festhypothek für 1% platzieren können.

So ist unsere Schuld wieder vollumfänglich zu weit günstigen Zinsen platziert.

Insbesondere der Kredit der EGW hat aber grosse Kosten verursacht; wir mussten Mitglied der EGW werden und die Kosten für die Emission mittragen. Zudem mussten für teures Geld bei einem Notar die Pfandbriefe umgeschrieben und das Grundbuchamt hat auch noch die hohle Hand gemacht.

Die Mietzinsänderung musste zudem von EGW bewilligt werden, welche uns angehalten hat zugunsten von Eigenkapital im Augenblick keine grössere Reduktion zu machen.

Hans Lenzhofer wird auf die genauen Zahlen noch eingehen.

Daher ist die Mietzinsreduktion von 8% nicht ganz so gross aufgefallen wie wir uns das ursprünglich vorgestellt haben. Zudem hat die Wohnbaugenossenschaft uns geraten bei dieser Gelegenheit die Eigenkapitalbasis zu verbessern, welche bis heute mehr als schmal war. Z.B. muss auch schon mal mit einem Mietzinsausfall bei einem Mieterwechsel gerechnet werden, welcher durch die Genossenschaft getragen werden muss.

Wir hatten im vergangenen Jahr keinen Mieterwechsel.

Einzig gestört haben auch weiterhin die diversen Mängel an unseren Wohnungen, deren Reparatur aber meist von unseren Mietern in Auftrag gegeben wurden – herzlichen Dank dafür.

Offenbar gehen heutzutage Geräte nach genau 10 Jahren kaputt.

Der Vorstand hat beschlossen aufgrund der neuen Hypothekensituation den Zins für das Pflichtdarlehen auf 0.75% und des freiwilligen Darlehens auf 1% zu reduzieren. Damit sind wir immer noch wesentlich besser als die Banken.

Ich möchte wieder einmal in Erinnerung rufen, dass wir eine eigene Homepage haben.

Wir können die Homepage auf zwei Arten aufrufen. Einmal wie bisher mit [www.ghw.turgi.ch](http://www.ghw.turgi.ch) und zusätzlich mit [www.turgi.ch/ghw](http://www.turgi.ch/ghw). So sind wir in Zukunft immer erreichbar.

Auf der Homepage werden die Genossenschaft, der Verein und unsere Wohnungen vorgestellt. Zudem werden wir uns bemühen Aktualitäten umgehend hier zu publizieren, so dass alles jeweils auf dem neusten Stand ist.

Insbesondere werden auch die Unterlagen der Generalversammlung dort publiziert. Daher habe ich auch nur ein paar wenige Kopien gemacht. Meist habe ich diese wieder nach Hause genommen.

Das Gastrecht auf der Homepage von Turgi konnte aufrecht gehalten werden.

Mit der heutigen Generalversammlung geht einmal mehr, diesmal wieder einmal ein aufwendigeres Genossenschafts- und Vereinsjahr zu Ende.

Ich möchte mich ganz herzlich bedanken:

- Bei unseren Genossenschaftern und insbesondere bei den Mietern, welche es mit Ihren Anteilscheinen und mit den freiwilligen Darlehen erst möglich gemacht haben dieses Vorhaben zu realisieren.
- Meiner Kollegin und den Kollegen im Vorstand, welche das Projekt mittragen und insbesondere Hans Lenzhofer, welcher als Financer und dieses Mal mit der Ablösung der Hypothek einen grossen Teil der Arbeit macht und mich auch tatkräftig bei den verschiedenen ausserordentlichen Aufgaben unterstützt.

Wie aus dem Bericht entnommen werden kann, sind die Arbeiten der Genossenschaft und des Vereins nicht stricte zu trennen. So werden wir unsere Tätigkeiten auch weiterhin im Namen der Genossenschaft und des Vereins wahrnehmen und ich meine, dass wir auch die nächste Generalversammlung gemeinsam durchführen können.

In einem separaten Bericht wird Hans Lenzhofer etwas konkreter auf die Zahlen, dh. auf die Finanzierung und auf die Liquiditätsplanung eingehen.

Ich wünsche uns allen ein weiteres erfolgreiches Genossenschafts- und Vereinsjahr.

Euer Präsident



Peter Heiniger