

## Fragen und Antworten zur Finanzierung

Du planst oder überlegst, der Wohnbaugenossenschaft Iselacher Kapital in Form von Anteilsscheinen oder einem Darlehen zur Verfügung zu stellen, zur Finanzierung des Bauprojekts auf dem Grundstück Iselacher in 8614 Bertschikon?

Hier findest du Antworten auf häufig gestellte Fragen zur Vergabe von Anteilsscheinen und Darlehen an die Wohnbaugenossenschaft Iselacher:

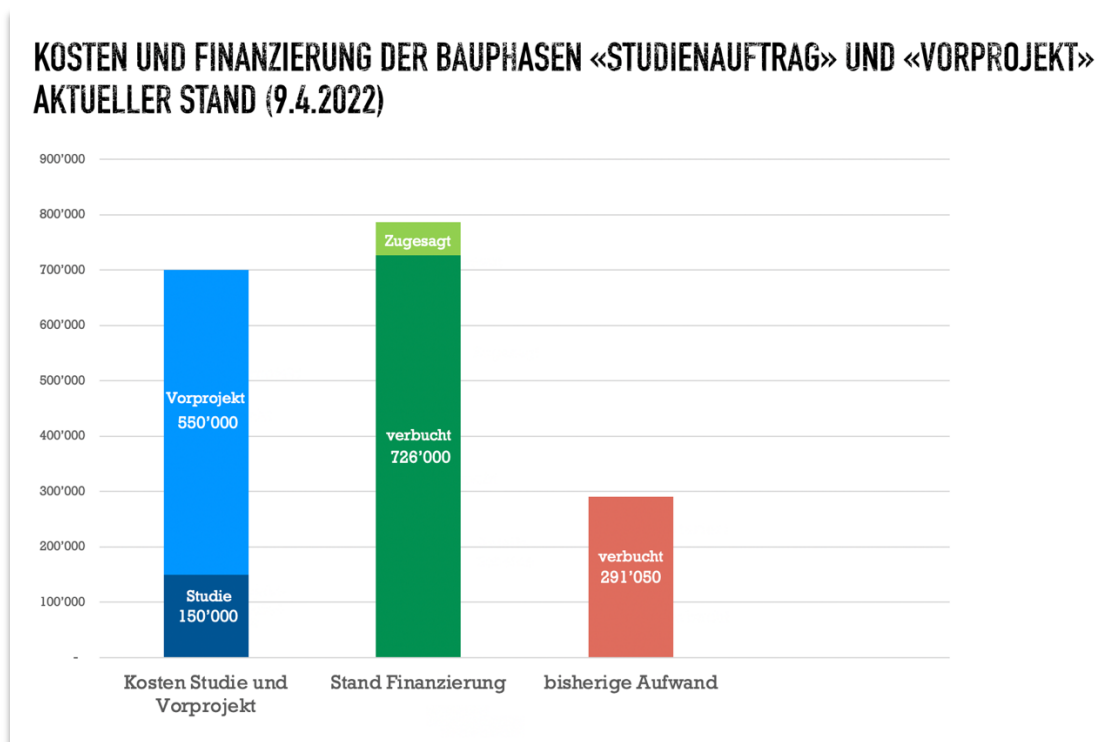
- 1. Mit welchen Gesamtkosten rechnet die WBG Iselacher für das geplante Bauprojekt?**  
Wir rechnen mit Kosten in der Höhe von CHF 32 Mio. die bis Ende 2025 fällig werden.
- 2. Wie wird das Bauprojekt finanziert?**  
Für Wohnbaugenossenschaften gelten in der Schweiz besondere Finanzierungsmöglichkeiten. Projekte wie das unsere werden z.B. vom Bund mit zinsgünstigen Darlehen unterstützt. [Hier lesen Sie mehr dazu](#). Grundsätzlich setzt sich die geplante Finanzierung wie folgt zusammen: 75% Bankhypotheken in der Höhe von CHF 24. Mio. und 25% Eigenmittel, CHF 8 Mio.
- 3. Wie setzen sich die Eigenmittel der WBG Iselacher zusammen?**  
Zu den Eigenmitteln gehören staatliche Fördermittel und Darlehen sowie hartes Eigenkapital welches sich aus Anteilscheinen und langfristigen Darlehen zusammensetzen. Wir planen mit folgender Zusammenstellung:
  - Staatliche Wohnbauförderung ca. CHF 2.5 Mio. (Verzinsliche, rückzahlbare Darlehen)
  - Darlehen von Institutionen oder Privatpersonen in der Höhe von ca. 1.5 Mio. (falls möglich zinsfrei oder zinsgünstig) – langfristig angelegt gelten sie als hartes Eigenkapital
  - Anteilsscheine (nicht verzinst), von Institutionen oder Privatpersonen, in der Höhe von 2 Mio.
  - Pflichtanteilscheine der Mieter ab Bezug der Wohnungen, ca. 2. Mio. Diese wollen wir auf max. 10% der Anlagekosten der Wohnung setzen.

**4. Welche Finanzierungsart wäre euch in der Anfangsphase dienlich?**

Aktuell sind wir dankbar für Anteilscheine<sup>1</sup> und Darlehen<sup>2</sup> von Institutionen und Privatpersonen mit einer mehrjährigen Laufzeit, möglichst zinslos oder zinsgünstig.

**5. Wie viel Kapital habt ihr schon erhalten?**

Die Projektstudie und das Vorprojekt kosten rund CHF 700'000. Stand 9. April 2022 sind CHF 730'000 Anteilscheine gezeichnet worden, aus den Reihen der 27 Mitgliedern der WBG Iselacher und ihren Angehörigen. Damit haben wir die Mittel bis und mit Vorprojekt (Abschluss im Juli 2022) zusammen. Darüber freuen wir uns sehr!



<sup>1</sup> Das Anteilscheinkapital verwendet die WBG Iselacher als Eigenmittel, um sich zu finanzieren und sich gegenüber den Banken gut zu positionieren. Mit der Zeichnung von Genossenschafts-Anteilen ist eine Mitgliedschaft und eine möglichst lange Laufzeit verbunden. Sobald die WBG mit der Vermietung von Wohnungen Einnahmen generiert, kann ein Zins im Sinne einer Dividende gewährt werden.

<sup>2</sup> Mit langfristig zur Verfügung gestellten Darlehen kann die WBG Iselacher seine Eigenkapitalbasis ergänzen. In der Planungsphase sind auch Darlehen mit kurzer Laufzeit willkommen. Für Darlehen kann die WBG einen Zins aufbringen der zwischen dem Zins auf dem Sparkonto und der ersten Hypothek liegt.



**6. Wie viel Kapital braucht ihr für die nächste Planungsphase?**

Im August 2022 startet die Planung des Bauprojekts. Diese Phase dauert bis ca. März 2023 und ist mit Kosten von 1.25 Mio. veranschlagt. Um diese Planungsphase freigeben zu können, benötigen wir bis im Frühsommer 2022 substanzielle Zusagen. Wir sind zuversichtlich, dass wir diese erhalten, vielleicht mit deiner Hilfe!

**7. Welche Sicherheiten bietet mir eine Anlage bei der WBG Iselacher?**

Wir sind im Besitz eines im Grundbuch eingetragenen, notariell beglaubigten Kaufrechtsvertrags für das 7000 m<sup>2</sup> umfassende Stück Land im Dorfkern von Bertschikon. Dieser ermöglicht uns, das Grundstück bis Ende 2025 jederzeit zu einem sehr guten, unter dem Marktwert liegenden Preis zu erwerben. Mit diesem Kaufrechtsvertrag wird sichergestellt, dass bei einem Projektabbruch die bisherigen Investitionen zurückbezahlt werden können.

Weiter haben wir uns für ein sehr erfahrenes [Architekturteam](#) entschieden und werden von einer versierten [Bauherrenberaterin](#) unterstützt. Mit dem Hochbauamt Gossau ZH sind wir von Beginn des Projektvorhabens in einem guten Austausch.

Bisher sind bereits 30 Personen aus den Reihen der Mitglieder und deren Verwandtschaft mit Einzelbeträgen bis CHF 120'000.- investiert (Total 730'000.-), weil sie an das Projekt glauben und es mitgestalten wollen. Wir sind also guten Mutes.

Alle Risiken lassen sich nicht eliminieren, das ist auch in unserem Projekt so. Mit geeigneten Massnahmen kann man die Eintrittswahrscheinlichkeit von Risiken jedoch gezielt minimieren. Das tun wir mit einem im Vorstand installierten, aktiv geführten Risikomanagement.

**8. Wieso springt nicht eine Bank ein?**

Banken steigen in der Regel erst mit einer Baufinanzierung oder Hypothek ein, wenn die Bürgschaft geklärt ist durch einen Landkauf oder spätestens bei Baubeginn. Da wir das Land grosszügigerweise noch nicht kaufen mussten (was uns Zinskosten spart), dieses aber zugesichert bekommen haben (siehe Frage 7), ist dieser Gegenwert erst theoretisch da. Nichtsdestotrotz sind wir im Gespräch mit Banken. Einen Teil der Planungsphase werden wir bankenfinanziert abdecken können.

**9. Was wünscht ihr euch von einem privaten oder institutionellen Finanzierer?**

Wir sind selber begeistert von der Vision, mitten im Dorfkern von Bertschikon (Gossau ZH) eine Siedlung mit Mehrwert zu schaffen – im Dienst am Nächsten und der Gesellschaft. Es ist unser Wunsch, dass unsere Geldgeber diese Vision und Begeisterung teilen und mit ihren Beiträgen diesen «Raum der Begegnung» ermöglichen.

**10. Wie schätzt ihr die Chance oder Bereitschaft ein, dass Einzelpersonen oder Institutionen Anteilsscheine und Darlehen zur Verfügung stellen?**

Wir leben in einer Zeit der Negativzinsen. Auf neu eröffneten Privatkonten werden teils bereits ab CHF 50'000 «Guthabengebühren» von 0.75% verlangt. Wer etwas Kapital auf dem Konto hat überlegt sich, ob es einen besseren Ort gibt sein Geld zu «parkieren», wenn sie oder er dieses nicht am Kapitalmarkt anlegen will.

Unter den aktuellen Umständen kann es daher auch für Institutionen wie z.B. Stiftungen mit grossen Reserven interessant sein, der Wohnbaugenossenschaft Iselacher ein Darlehen zur Verfügung zu stellen.

In diesem Sinne sind wir zuversichtlich, dass wir Geldgeber finden. Für selbstverständlich nehmen wir das aber nicht. Da liegt ein grosses Stück Arbeit vor uns.

**11. Du hast weitere Fragen?**

Gerne versuchen wir diese mit dir im Gespräch zu klären. Kontakt: Hansjörg Herren, [hansjoerg.herren@iselacher.ch](mailto:hansjoerg.herren@iselacher.ch)