

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 30 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: 70% Bankhypotheken in der Höhe von CHF 21. Mio. und 30% Eigenmittel, CHF 9 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 «Fonds de Roulement» CHF 2.4 Mio.
- Langfristige (≥ 10 Jahre) zinslose Darlehen von Institutionen oder Privatpersonen.
- Langfristige verzinsten Darlehen (aktuell 1.15%) in der Höhe von CHF 2.5 Mio. – Zinsen können wir vom Zeitpunkt an bezahlen wo Mieteinnahmen da sind.
- Anteilsscheine (nicht verzinst), von Institutionen oder Privatpersonen, in der Höhe von 1 Mio.
- Pflichtanteilscheine der Mieter ab Bezug der Wohnungen, ca. 2. Mio. Diese wollen wir auf rund 10% der Anlagekosten der Wohnung setzen.

4. Welche Finanzierungsart wäre euch in der Anfangsphase dienlich?

Aktuell sind wir dankbar für Anteilscheine¹ und Darlehen² von Institutionen und Privatpersonen mit einer Laufzeit über 10 Jahre, ab dem Zeitpunkt wo Mieteinnahmen vorhanden sind können wir einen Zins von 1.15% zahlen. Auch kürzere Laufzeiten sind willkommen, sie helfen uns, in der Zeit bis zur Baufinanzierung zahlungsfähig zu bleiben.

5. Wie viel Kapital habt ihr schon erhalten?

Stand Mai 2023 sind CHF 3,14 Mio. Anteilscheine und Darlehen aus den Reihen der 39 Mitgliedern der WBG Iselacher überwiesen oder zugesagt worden. Damit hatten wir die flüssige Mittel bis und mit Baurechtsentscheid im Mai 2023 zusammen und bereits Zusagen für den Zeitpunkt nach der Baufreigabe . Darüber freuen wir uns sehr!

6. Wie viel Kapital fehlt euch noch und bis wann benötigt ihr dieses?

Auf die Baubewilligung folgt die Baufreigabe. Diese wird von der Gemeinde erteilt, wenn allfällige Einsprachen beseitigt sind, und alles was noch nötig ist nachgereicht wurde. Zum Zeitpunkt der Baufreigabe steht auch die Bankenfinanzierung und spätestens dann ist es wichtig die Eigenmittel ausweisen zu können. Sprich: Wir sind auf eine zugesagte Darlehens-Summe von weiteren CHF 2.9 Mio. angewiesen. Zeitpunkt der Überweisung ist bei Bezug der fertiggestellten Siedlung, voraussichtlich Ende 2025. Während der Realisierung des Bauprojekts finanziert die Bank.

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 m2 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.

¹ 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.

² 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.

Bisher sind bereits 39 Personen aus den Reihen der Mitglieder und deren Verwandtschaft mit Einzelbeträgen bis CHF 120'000.- investiert (Total 3'140'000.-), 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 notariell beglaubigt zugesprochen bekommen haben (siehe Frage 7), ist dieser Gegenwert erst theoretisch da.

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 wollen.

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

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 z.B. in Aktien oder Obligationen anlegen will. Eine Investition in unser Siedlungsprojekt ist sinnstiftend. Aus diesem Grund 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