

## Fragen und Antworten zur Finanzierung

Wir freuen uns sehr, dass du dich für unser Projekt interessierst! Hier findest du Antworten auf häufig gestellte Fragen zur Finanzierung. Falls du weitere Fragen hast, oder du dir diese lieber mündlich erklären lassen möchtest, können wir gerne einen Termin vereinbaren. Am Ende des Dokuments findest du die Kontaktdaten.

### 1. Mit welchen Gesamtkosten rechnet die WBG Iselacher für das geplante Bauprojekt?

Wir rechnen mit sogenannten Anlagekosten (Land und Bauprojekt) in der Höhe von 31 Mio. CHF.

### 2. Wie wird das Bauprojekt finanziert?

Grundsätzlich setzt sich die geplante Finanzierung wie folgt zusammen: 70% Bankhypothek und [EGW-Anleihe](#) in der Höhe von CHF 21.6 Mio. sowie 30% Eigenmittel, in der Höhe von CHF 9.4 Mio.

### 3. Wie setzen sich die Eigenmittel von CHF 9.4 Mio. zusammen?

Die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus ist als Verfassungsauftrag ein Ziel der Schweizer Wohnungspolitik. Der Bund stellt darum zusammen mit den zwei Dachorganisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus Finanzierungshilfen zur Verfügung. Projekte wie das unsere werden z.B. vom Bund mit zinsgünstigen Darlehen unterstützt die als Eigenmittel angerechnet werden können ([mehr dazu](#)).

Zu den Eigenmitteln gehören neben dem staatlichen Fördermittel hartes Eigenkapital seitens WBG Iselacher, welches sich aus Anteilscheinen und langfristigen Darlehen zusammensetzen. Wir planen mit folgender Zusammensetzung:

- 2.94 Mio. staatliche Wohnbauförderung «Fonds de Roulement»
- 1.5 Mio. langfristige ( $\geq 10$  Jahre) zinslose Darlehen von Institutionen oder Privatpersonen.
- 2 Mio. langfristige verzinste Darlehen. Aktuell 1.15%, erstmalig wenn die WBG Iselacher Einnahmen durch das Vermieten von Wohnungen generiert.
- 1 Mio. Anteilscheine (aktuell nicht verzinst), von Privatpersonen.
- 2 Mio. Mietanteilscheine der Mieter.

**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 Laufzeit von über 10 Jahren. Ab dem Zeitpunkt des Bezugs der Wohnungen können wir einen Zins von 1.15% ausgeben. Auch Darlehen mit kürzeren Laufzeiten sind willkommen, sie helfen uns, in der Zeit bis zur Baufinanzierung zahlungsfähig zu bleiben.

**5. Wie viel Kapital habt ihr schon erhalten oder wurde zugesagt?**

Stand Ende November 2023 sind aus den Reihen unserer 50 Mitglieder und ihren Angehörigen und Bekannten CHF 4 Mio. überwiesen oder zugesagt worden.

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

Wir sind auf zusätzliche CHF 1.5 Mio. angewiesen. Spätester Zeitpunkt der Überweisung ist bei Bezug der fertiggestellten Siedlung, voraussichtlich im Jahr 2026. Während der Realisierung des Bauprojekts finanziert die Bank.

<b>Eigenmittel-Finanzierung WBG Iselacher</b>				
Stand 30.3.2024				
Herkunft der Eigenmittel (30.3% der Anlagekosten)	SOLL vorhandener oder zugesagter Eigenmittel zum Baustart	IST: bis Dato eingegangene oder zugesagte Eigenmittel	Ausstehende aber grundsätzlich gesicherte Eigenmittel	Fehlendes Eigenkapital für das noch gewonnen werden muss
Anteilscheine durch Genossenschafter gezeichnet	1'000'000	886'200		113'800
Mietanteilscheine (fällig spätestens bei Wohnungsbezug)*	2'000'000	0	2'000'000	
Darlehen > 10 Jahre zinslos	1'500'000	1'110'000		390'000
Darlehen > 10 Jahre verzinst 1.15%	2'000'000	940'000		1'060'000
Darlehen mittelfristig zinslos (inkl. TCHF 300 Solinvest)**		955'000		
Darlehen mittelfristig verzinst 1.15%***		162'000		
Fonds de Roulement (staatliche Wohnbaufördergelder) 1%	2'940'000	2940000		
<b>Total Eigenmittel inkl. mittelfristige Darlehen</b>		<b>6'993'200</b>		
<b>Total anrechenbare Eigenmittel</b>	<b>9'440'000</b>	<b>5'876'200</b>	<b>2'000'000</b>	<b>1'563'800</b>
*Bei Mietern eruieren, ob dieser Mietanteil zusätzlich zum ggf. bereits gewährten Darlehen geleistet werden kann				
**Gut für Liquidität, wird aber nicht als Eigenmittel angerechnet, ggf. Verlängerung auf >10 Jahre möglich				
***Gut für Liquidität, wird aber nicht als Eigenmittel angerechnet				

<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.

<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. Sobald die WBG mit der Vermietung von Wohnungen Einnahmen generiert, kann ein Zins im Sinne einer Dividende gewährt werden.



## 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 68 Personen aus den Reihen der Mitglieder und deren Angehörigen und Freundeskreis mit Total CHF 4 Mio. in das Projekt investiert, weil sie an das Projekt glauben und es mitgestalten wollen.

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, monatlich 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, üblicherweise durch einen Landkauf oder spätestens bei Baubeginn. Da wir das Land grosszügigerweise noch nicht kaufen mussten (was uns Zinskosten spart) ist dieser Gegenwert erst theoretisch da (siehe Frage 7).

## 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. Es liegt noch 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)