

NewsLetter Nr.10

Liebe Genossenschafterinnen, liebe Genossenschafter
 Liebe ehemalige Vereinsmitglieder "bi de Lüüt"

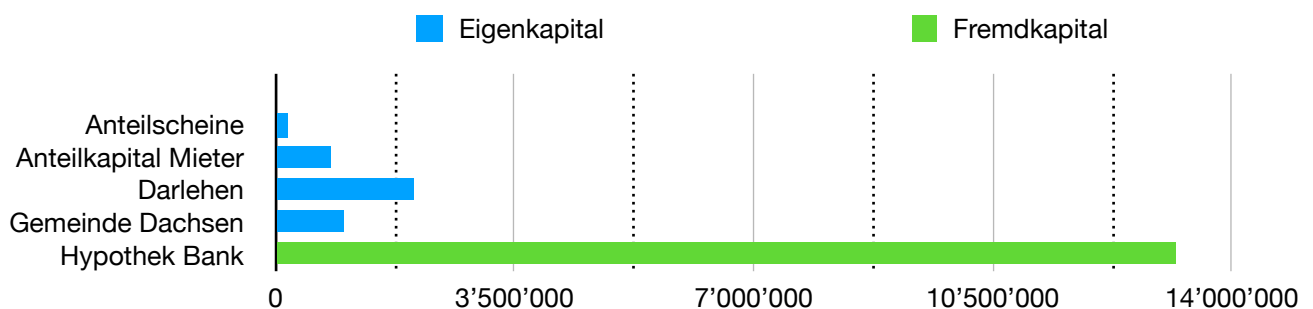
Die Gastronomen, die Musiker, die Fussballer und wir alle finden langsam: Dieser ewige Lockdown ist ja nicht mehr zum Aushalten. Jetzt ist genug gebremst, jetzt muss es vorwärts gehen!

Der Vorstand findet das auch. Jetzt muss bei unserem Projekt in Dachsen endlich ein Schritt vorwärts gemacht werden! Nachdem das Land durch einen Zusatzvertrag mit der Familie Birrer weiterhin gesichert ist, müssen wir nun die neue Finanzierung des Projekts in Angriff nehmen. Sobald die Baubewilligung rechtskräftig ist, müssen wir von der Bank einen Baukredit erhalten, um das Land und die weitere Planung zu bezahlen. Seit der Planung im Jahr 2015 sind strengere Vorschriften für Hypothekenbanken in Kraft gesetzt worden. Als Voraussetzung für diesen Baukredit und die spätere Hypothek verlangt die Bank neu 25% der Bausumme als Eigenkapital der Genossenschaft.

Wir brauchen also 4 Millionen Franken Eigenkapital, dh. 4000 Anteilscheine à CHF 1'000.

Altes Finanzierungskonzept von 2015:

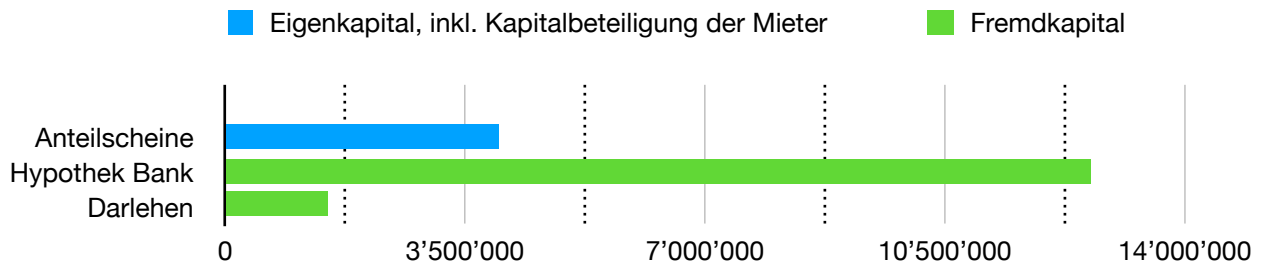
Bei der Projektierung von 2015 haben wir einen schrittweisen Aufbau des Eigenkapitals geplant. Mit den Anteilscheinen der Mitglieder und den langfristigen Darlehen hätte die Bank dies als genügende Eigenkapitalbasis akzeptiert. Mit dem Anteilkapital der Mieter wäre weiteres Eigenkapital dazugekommen und mit der Rückzahlung der Darlehen und der Amortisation der Hypothek aus den Mieterträgen wäre laufend Eigenkapital dazugekommen. Die damaligen Eckdaten der Finanzierung:



Belehnung der Bank:	80% des Anlagewertes / 13.2 Mio
Amortisation Hypothek:	250'000 proJahr bis 65% des Anlagewertes
Langfristige Darlehen:	Werden <u>als Eigenkapital gerechnet</u>
Mietertrag pro Jahr:	650'000

Neues Finanzierungskonzept 2021

Die neuen Vorschriften schaffen für uns eine grosse Herausforderung für die Finanzierung: Die langfristigen Darlehen können nicht mehr dem Eigenkapital zugerechnet werden. Belehnung ist nur noch bis 75% des Anlagewertes möglich. Neue Eckdaten der Bank:



- Belehnung der Bank: 75% des Anlagewertes / 12.6 Mio
- Amortisation Hypothek: 250'000 proJahr bis 65% des Anlagewertes
- Langfristige Darlehen: Werden nicht als Eigenkapital gerechnet
- Eigenkapital: Muss bei Eröffnung des Baukredites einbezahlt sein.

Das bedeutet, dass zum Kauf des Landes und für die Errichtung eines Baukredites 4 Millionen Franken Eigenkapital auf unserem Bankkonto einbezahlt sein muss: Wir können nicht mehr warten, bis die Anteile der zukünftigen Mieter einbezahlt werden.

Die Genossenschaft "bi de Lüüt" hat aktuell CHF 120'000 Eigenkapital in Form von Anteilscheinen der Genossenschaftsmitglieder. Es fehlt also noch der grösste Teil der erforderlichen 4 Millionen um das Projekt zu realisieren.

Wie kommen wir zu 4 Millionen Eigenkapital?

Eigenkapital als Investition in eine Immobilie

Wir brauchen Kapitalgeber, welche langfristig grössere Beträge in unser Projekt in Dachsen investieren wollen. Dabei soll nicht nur die WBG "bi de Lüüt" profitieren, sondern auch die Investoren. Vor allem Leute und Organisationen, die grössere Summen Bargeld bei praktisch 0% Zins auf ihrem Konto haben, könnten so eine sichere Immobilienanlage erwerben.

- * Wie sicher ist dieses Kapital angelegt?
 Eine Anlage in eine Wohn-Immobilie in der Schweiz ist ein Sachwert mit geringem Verlustrisiko. Die Häuser unseres Projektes sind als genossenschaftlicher Bau der Spekulation entzogen und entsprechen einem Bedürfnis, das immer grösser wird.

- * Mit welchem Ertrag kann gerechnet werden?
Wir orientieren uns am Referenzzinssatz für Hypotheken: Aktuell 1.25%. Der Zins steigt mit der Höhe des einbezahlten Anteilkapitals: Ab CHF 100'000: Referenzzinssatz + 0.25%, d.h.aktuell wären dies 1.5%. Ab CHF 250'000: +0.5%, ab CHF'400'000 +0.75%. Das sind verglichen mit Bareinlagen bei einer Bank gute und sichere Erträge, die in Abhängigkeit vom Referenzzinssatz laufend dem Kapitalmarkt angepasst werden.
- * Wann müsste das Kapital einbezahlt sein?
Wir brauchen das Geld erst, wenn die Baubewilligung rechtskräftig ist. Das könnte im besten Fall bereits Ende 2021 sein, im schlechtesten Fall wird es 2023. Aber irgendwann in dieser Zeitspanne wird die Baufreigabe erreicht sein.

Wer soll in dieses Projekt investieren?

Der Vorstand hat folgendes Vorgehen bei der Suche von Kapitalgebern beschlossen:

- * Da Pensionskassen und Versicherungen immer einen Teil ihres Kapitals in Immobilien investieren, könnte es gut möglich sein, dass wir eine Institution finden, die das Projekt übernimmt. Falls kein solcher „Grossinvestor“ zu finden ist oder die Verpflichtungen der Genossenschaft (laufende Verträge, bisherige Projektkosten) nicht übernommen würden, müsste das Eigenkapital in durch verschiedene Investoren gesichert werden:
- * Die Mieter der 24 Wohnungen und der Gewerberäume beteiligen sich am Eigenkapital der WBG "bi de Lüüt" spätestens bei Abschluss des Mietvertrags.
- * Der Gemeinderat Dachsen ist daran, Möglichkeiten für eine finanzielle Unterstützung in der heutigen Situation zu prüfen. Der Beschluss der Gemeindeversammlung von 2015 für ein Darlehen von 1 Million muss neu aufgelegt werden.
- * Im Raum Winterthur und Schaffhausen gibt es etwa 90 Wohnbaugenossenschaften. Falls Eigenkapital in einzelnen dieser WBGs brach liegen sollte, kann es durchaus sein, dass diese freundschaftlich uns unter die Arme greifen können.
- * Die heutigen privaten Darlehensgeber können ihre Darlehen in Anteilscheine umwandeln.
- * Neue Genossenschaffer*innen sind selbstverständlich jederzeit willkommen und können sich, wie auch die bisherigen, am Eigenkapital der WBG "bi de Lüüt" beteiligen.

Der Vorstand wird Euch laufend über den Stand der Kapitalbeschaffung orientieren. Wir sind jedoch auch auf Euer Feedback und Eure Ideen angewiesen, da uns bewusst ist, dass die neue Finanzierung gewaltige Anstrengungen von allen erfordert.

Stand des Projektes

Wir warten aktuell auf das Urteil des Baurekursgerichts.

Da die Mängel, welche die Familie Rieger beim Baurechtsentscheid des Gemeinderats auflistet, keine Chance haben, vor Gericht zu bestehen, ist die Baufreigabe nur eine Frage der Zeit.

Zur Erinnerung:

Die Einsprecher fordern die Verlegung der Garagenausfahrt von der Dorfstrasse an die Güterstrasse. Begründet wird dies mit einem verkehrstechnischen Gutachten, welches die Ausfahrt Güterstrasse bevorzugt, aber die Lösung gemäss Baurechtsentscheid als durchaus vertretbar taxiert. Die Ausfahrt auf die Dorfstrasse ist im rechtsgültigen Gestaltungsplan festgelegt und kann nicht mehr verändert werden.

Die Familie Rieger fordert vom Gemeinderat, dass entweder die Anzahl der Einstellplätze erhöht werden soll oder andernfalls eine Untergrenze für das Alter der zukünftigen Mieter festgelegt werden müsse, da für Familien automatisch mehr Autos parkiert werden müssten.

Beide Anliegen entbehren jeglicher gesetzlichen Grundlage und zudem ist Familie Rieger von beiden „Nachteilen“ nicht direkt betroffen. Die Einsprache dient also nur der Verzögerung des Baubeginns. Dies gilt auch dann, wenn das Urteil des Baurekursgerichts an die nächst höhere Instanz weiter gezogen wird.

Aber irgendwann zwischen 2. Semester 2021 und 2023 wird die Baubewilligung rechtskräftig und dann möchten wir so rasch wie möglich das Land endgültig kaufen (Eigentumsübertragung), die Detailplanung starten und mit der Realisation beginnen. Daher suchen wir nun Investoren, die auf diesen Zeitpunkt hin Anteilscheine der WBG "bi de Lüüt" zeichnen.

Informationsabend, bzw. Generalversammlung

Leider können wir im Moment noch keinen Info-Anlass organisieren, damit wir das neue Finanzierungskonzept detailliert vorstellen könnten. Wir sind jedoch gerne bereit, Eure Gedanken und Fragen entgegen zu nehmen. Meldet euch einfach per Mail oder telefonisch,

In der Hoffnung, dass wir nach den Sommerferien wieder in grösseren Gruppen zusammen kommen dürfen, hat der Vorstand die Generalversammlung auf Mittwoch, den 22. September 2021 festgelegt.

Wir wünschen Euch eine gute Frühlings- und Sommerzeit und grüssen Euch herzlich.
Vorstand und Kommissionen der WBG "bi de Lüüt"