



Baugenossenschaft Zurlinden
Geschäftsleitung
Albisriederstrasse 358
8047 Zürich

Zollikon, 13. Juli 2017

Informationen zur Baugenossenschaft Zurlinden

Guten Tag

Bekanntlich stimmen die Zolliker Stimmbürger in Kürze über die weitere Verwendung des Beugi Areals ab. Da Sie vom Zolliker Gemeinderat als Baurechtsnehmer vorgesehen sind, ist Ihre Gesellschaft für die Öffentlichkeit von Interesse. Um Missverständnissen vorzubeugen, gelangen wir mit nachstehenden Fragen an Sie:

Geschäftsbericht 2016

Unser Komitee-Mitglied Renato Römer hat vor längerer Zeit Ihren Geschäftsbericht für das Jahr 2016 bestellt. Daraufhin hat er nur die Kurzfassung für die PS-Inhaber erhalten. Seine nachfolgende Bitte um den ausführlichen Bericht blieb leider bis heute erfolglos. Wir möchten Sie daher nochmals bitten, uns den gewünschten Bericht zuzustellen.

Verhältnis Eigenkapital/Fremdkapital

Gemäss Kurzbilanz per 31.12.2016 verfügen Sie bei CHF 615 Mio. Schulden über ein Eigenkapital von CHF 48 Mio., was annähernd 8% entspricht. Sind Sie nicht der Meinung, dass dies knapp bemessen ist und Sie bei einer Immobilienkrise sehr schnell Probleme bekommen könnten? In Kombination mit Ihren Zinssatz-Swaps, die per 31.12.2015 mit einem negativen Wiederbeschaffungswert von CHF 32 Mio. zu Buche schlugen, ist diese Frage noch interessanter.

Derivate Finanzinstrumente

Per 31.12.2015 hatten Sie offene Zinssatz-Swaps mit einem Volumen von CHF 256 Mio. und einem negativen Wiederbeschaffungswert von CHF 32 Mio. Diese Position hatten Sie, mit keinen Abweichungen, bereits Ende 2014 offen. Dazu hätten wir folgende Fragen:

Ist es richtig, dass Sie zur Absicherung von LIBOR-Hypotheken „Zahler-Swaps“ abgeschlossen haben? Das heisst, Sie zahlen für die Restlaufzeit der LIBOR-Hypotheken einen Festzinssatz und erhalten dafür den jeweiligen 3 oder 6 Monate LIBOR?

Stimmt unsere Schlussfolgerung, dass Sie - seit die Schweizerische Nationalbank Negativzinsen eingeführt hat - nicht nur den Festzinssatz bezahlen, sondern auch den LIBOR-Satz, da dieser jetzt ja auch im Minusbereich liegt?



-2-

Kommt bei Ihren LIBOR-Hypotheken auch die gängige Formel zur Anwendung, dass der LIBOR-Satz maximal bei 0.00% fixiert wird, Sie also nicht in den Genuss des negativen LIBOR-Satzes kommen, und dann die Kreditmarge dazukommt?

Kann man davon ausgehen, dass solange die LIBOR-Sätze negativ fixiert werden, Sie diese als zusätzlichen Zinsaufwand verbuchen müssen und schlussendlich die Mieter, deren Mietzins ja nach der sogenannten Kostenmiete berechnet wird, dafür bezahlen?

Finden Sie es angebracht, dass Baugenossenschaften, die von der öffentlichen Hand gefördert werden, mit Derivaten unnötige Spekulationen zu Lasten der Mieter (oder der Substanz) eingehen?

Für die Beantwortung unserer Fragen bis Ende Juli 2017 danken wir Ihnen.

Freundlich grüsst

für die Zolliker
Baugenossenschaften Beugi

Markus Meienberg