

# Selbsthilfe zu Selbstkosten

Autor(en): **Liechti, Richard**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **81 (2006)**

Heft 7-8

PDF erstellt am: **16.08.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-107494>

## **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

## **Haftungsausschluss**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*  
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, [www.library.ethz.ch](http://www.library.ethz.ch)

<http://www.e-periodica.ch>

50 Jahre Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft (HBG)

## Selbsthilfe zu Selbstkosten

Dank der Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft (HBG) erhalten gemeinnützige Bauträger bessere Konditionen bei der Finanzierung. Zudem leistet die HBG Genossenschaften wertvolle Starthilfe, denn die Verbürgung kann auch als Ersatz von Eigenkapital dienen. Die älteste Selbsthilfeorganisation der Baugenossenschaften feiert heuer ihr 50-Jahr-Jubiläum.

**hbg cch**

**VON RICHARD LIECHTI\*** ■ Die Idee geht auf das Jahr 1954 zurück. Fritz Nussbaumer, Präsident der Oltner Baugenossenschaft Dreitannen, schlägt dem SVW die Gründung einer «Bürgschaftsgenossenschaft der Genossenschaften» vor, eine «auf der Solidarität aller Baugenossenschaften basierende Lösung» für die Endfinanzierung. Der Hintergrund: Schon seit einigen Jahren sind die Hilfen der öffentlichen Hand für den gemeinnützigen Wohnungsbau «fast überall eingestellt, so dass den Wohngenossenschaften, ganz sicher bei Neugründungen, die Finanzierung eines Bauvorhabens nicht mehr möglich ist», wie Fritz Nussbaumer festhält.

**BREITE UNTERSTÜTZUNG.** Die Idee stösst beim SVW auf offene Ohren. Schon zwei Jahre später, am 26. Mai 1956, schreitet man im Anschluss an eine Delegiertenversammlung des Verbandes zur Gründung der Bürgschaftsgenossenschaft HBG. Neben den Baugenossenschaften erhält das Vorhaben Unterstützung von Behörden, der Zürcher Kantonalbank (ZKB), der Genossenschaftlichen Zentralbank (GZB, heute Bank Coop) sowie den Konsumvereinen, die alle auch im Vorstand vertreten sind. Ende Jahr hat die HBG bereits 176 Mitglieder. Im Februar 1957 kommen die ersten drei Genossenschaften in den Genuss einer Bürgschaft, so dass in den Gemeinden Domat-Ems GR, Horn TG und Herisau AR genossenschaftlicher Wohnraum entstehen kann. Als weiteren Meilenstein ist das Jahr 1995 zu nennen, als die HBG mit dem Bundesamt für Wohnungswesen einen Vertrag über Rückbürgschaften abschliesst.

Die HBG gewährt Bürgschaften für die Finanzierung von Neubauten, Renovationen und den Erwerb von Wohnhäusern. Die HBG-Bürgschaften dienen den kreditgebenden Banken als zusätzliche Sicherheit für nachrangige, grundpfandgesicherte Hypothekarkredite. Dabei fallen die hohe Bonität der HBG, ihre Fachkompetenz und die Rückverbürgung eines Teils ihrer Bürgschaften durch den Bund ins Gewicht. Sollte der Hypothekarschuldner seine finanziellen Pflichten wie Zins- und Amortisationszahlungen nicht erfüllen, kann an seiner Stelle die HBG als Solidarbürge zur Zahlung herangezogen werden.


**EIGENMITTEL ERGÄNZEN.** Für die Kreditgeber bedeutet die HBG-Bürgschaft geringere Gestehungskosten, denn durch die zusätzliche Sicherheit vermindert sich das Risiko. Sie gewähren deshalb nicht nur tiefere Zinsen, sondern auch eine höhere Belehnung, die in der Regel bei maximal 90 Prozent der Anlagekosten liegt. In manchen Fällen sind zudem tiefere jährliche Amortisationsraten möglich. Die Baugenossenschaften profitieren mit einer verbürgten Hypothek zum einen von einer Zinsersparnis. Zum andern kann die Verbürgung an die Stelle teilweise fehlender Eigenmittel treten, was besonders für neu gegründete Genossenschaften mit geringem Anteilkapital interessant ist. Hilfreich ist sie auch, wenn eine hohe Belehnung notwendig ist, etwa bei einer Renovation, bei der die Belehnung der anderen Liegenschaften nicht erhöht werden soll. Ermöglicht die Bürgschaft tiefere jährliche Amortisationsraten, kann der finanzielle Aufwand während der ersten Jahre nach einem Neubau oder einer Sanierung vermindert werden.

Natürlich ist die Verbürgung durch die HBG nicht gratis. Dem Kreditbeziehungsweise Bürgschaftsnehmer wird eine jährliche Prämie von ¼ Prozent der Höchsthaftungssumme belastet (Schuldsumme plus in der Regel



Beispiel eines Projekts, für das die HBG eine Bürgschaft gewährte: der gelbe Neubau der Baugenossenschaft Vitznau.

Zuschlag von 20 Prozent). Zudem wird der Schuldner Mitglied der HBG und zeichnet Anteilscheine im Umfang von drei Prozent der ursprünglich verbürgten Schuldsumme. Unter dem Strich resultiert dennoch eine Vergünstigung der Finanzierung, wie verschiedene Beispiele auf der HBG-Homepage aufzeigen. Voraussetzungen für den Erhalt einer Bürgschaft sind die Gemeinnützigkeit des Bauträgers, die Mitgliedschaft in einer der Dachorganisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus (SVW, VLB, SWE) sowie ausreichende Eigenmittel.

**KOSTENLOSE PRÜFUNG.** Insgesamt gewährte die HBG in den letzten fünfzig Jahren über hundert Verbürgungen. Ende 2005 weist sie insgesamt 38 Bürgschaften mit einer verbürgten Summe von stolzen 39 Millionen Franken aus. Das Anteilscheinkapital beträgt 3,6 Millionen Franken und das Reservekapital 3,9 Millionen Franken. Die Zahl der Genossenschaftsmitglieder beläuft sich auf 237, wobei es sich hauptsächlich um Baugenossenschaften und Banken handelt. Die HBG arbeitet nach dem Selbstkostenprinzip und mit ehrenamtlichen Funktionsträgern. Präsident ist Othmar Räbsamen, Geschäftsführer der ASIG. Die Geschäftsstelle ist bei der ZKB angesiedelt mit Heinz Pfenninger, Direktionsmitglied der ZKB, als Geschäftsführer. Die Prüfung eines Gesuchs ist in der Regel gratis. Alle weiteren Informationen finden sich unter [www.hbg-cch.ch](http://www.hbg-cch.ch). 

\*unter Verwendung eines Textes von Fritz Nigg über die Geschichte der HBG.