

Altbewährtes Instrument : die Bürgschaftsgenossenschaft Baselland (BGB) macht Bauprojekte möglich

Autor(en): **Krucker, Daniel**

Objekttyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **83 (2008)**

Heft 4

PDF erstellt am: **15.09.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-107668>

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.

Die Bürgschaftsgenossenschaft Baselland (BGB) macht Bauprojekte möglich

Altbewährtes Instrument

Viele junge Baugenossenschaften haben eines gemeinsam: Ihre Eigenkapitaldecke ist so dünn, dass sie von den Banken nicht genug oder gar kein Kapital erhalten, um überhaupt bauen zu können. Was tun? Eine Bürgschaft öffnet nicht selten die entscheidenden Türen. Die regional tätige Bürgschaftsgenossenschaft Baselland (BGB) hat schon verschiedentlich Baugenossenschaften auf die Beine geholfen.



Foto: wohnen

**Will das Bürgschaftswesen bekannter machen:
Der Geschäftsführer der Bürgschaftsgenossenschaft
Baselland, Kurt Rüeegger.**

Von Daniel Krucker

Banken verlangen in der Regel zehn bis zwanzig Prozent Eigenkapital, damit sie bereit sind, ein Projekt mitzufinanzieren. Für manche Genossenschaft ist diese Hürde nur sehr schwer oder gar nicht zu meistern. Eine Bürgschaftsvereinbarung kann Wege ebnen und die Realisierung des Bauvorhabens ermöglichen. Bereits 1956 gründeten deshalb gemeinnützige Wohnbauträger zusammen mit Banken die Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft HBG (siehe Kasten).

Noch älter als die HBG ist die Bürgschaftsgenossenschaft Baselland (BGB). Sie wurde bereits 1929 vom Kanton Baselland und verschiedenen Banken gegründet. Ins Leben gerufen wurde sie als ein Element zur Wohnbauförderung, insbesondere zur Förderung des Wohneigentums. Vor allem Handwerker profitierten in den 1930er- und 1940er-Jahren vom Konzept der Bürgschaftsgenossenschaft und konnten dank dieser Art der Eigentumsförderung ein Haus erwerben.

Wieder auf Erfolgskurs

In den Siebzigerjahren geriet die BGB fast in Vergessenheit. Auch die Gesetzgebung erwies ihr mit der Freigabe der zweiten Säule für den Erwerb von Wohneigentum keinen Dienst. Noch heute, so der Geschäftsführer

Kurt Rüeegger, sähen viele Banken lieber Bargeld, und weil das Bürgschaftswesen viel zu wenig bekannt sei, würden eben immer noch viele Kaufinteressenten die zweite Säule bis zum erlaubten Limit auflösen. Kurt Rüeegger ist kein Freund dieser Art der Beschaffung der Eigenmittel, weil dadurch nur das kurzfristige Denken gefördert werde: «Später müssen Löcher wieder gestopft werden, oder es muss gar mit weniger Rente gerechnet werden», lautet sein klares Fazit.

Als der Bundesrat die zweite Säule für den Erwerb selbstbewohnter Liegenschaften freigab, stiegen die beteiligten Grossbanken bei der BGB aus, belissen aber das Kapital in der Genossenschaft. Heute arbeitet die BGB noch mit drei lokalen Finanzinstituten zusammen. Seit 2000 ist der Immobilienfachmann Rüeegger für die BGB als Geschäftsführer tätig. Er baute in dieser Zeit die BGB in eine moderne Immobiliendienstleisterin um. Sie verwaltet heute diverse Liegenschaften und bewirtschaftet die Portefeuilles ihrer Kunden nach modernen Grundsätzen und den gemeinsam erarbeiteten Zielsetzungen.

Mitgliedschaft nicht vorausgesetzt

Auch die Bürgschaften gewinnen wieder an Bedeutung. Seit 2003 konnte die BGB jedes

Jahr wieder mehr als vierzig Bürgschaftsgesuche bewilligen. Im Gegensatz zur HBG ist eine Mitgliedschaft der Schuldner nicht vorgesehen. Bei einem positiven Bescheid entstehen Initialkosten von 0,25 Prozent der Bürgschaftssumme oder mindestens 250 Franken, danach ist eine jährliche Kommission von 0,75 Prozent der Schuldsumme zu berappen. Zurzeit werden 234

Die Hypothekar-Baugenossenschaft (HBG)

Zahlreiche Baugenossenschaften standen bei der Gründung der HBG Pate, die vor zwei Jahren ihr 50-Jahr-Jubiläum feiern konnte. Sowohl HBG wie BGB bieten grundsätzlich die gleiche Dienstleistung. Im Gegensatz zur BGB wird der Schuldner bei der HBG jedoch Mitglied der Genossenschaft und zeichnet Anteilscheine im Umfang von drei Prozent der ursprünglich verbürgten Schuldsumme. Die jährliche Prämie beläuft sich auf 0,25 Prozent der so genannten Höchsthaftungssumme (Schuldsumme plus in der Regel Zuschlag von 20 Prozent). Mehr zur HBG unter www.hbg-cch.ch oder in den *wohnen*-Artikeln in Heft 3/2006 und Heft 7–8/2006, zu finden auch online (www.svw.ch/wohnen/archiv, Stichwort hbg eingeben).



Die Senioren-genossenschaft Waldeck in Binningen konnte 2002 dank einer Bürgschaft 34 Wohnungen errichten. Derzeit ist die zweite Etappe im Bau. Im Bild die erste Etappe, entworfen und ausgeführt von der Basler Atelieregemeinschaft Hanspeter Müller & Roland Naegelin, Architekten BSA.

Foto: Cilla Jeklin, Basel

Bürgschaften der BGB beansprucht. Vor ein paar Jahren ist die Zusammenarbeit mit Baugenossenschaften in Gang gekommen. Bearbeitet werden vor allem Gesuche von neu gegründeten Genossenschaften. *Wohnen* hat mit zwei von ihnen gesprochen: Paul Rudin ist Initiant und Präsident der Seniorenwohngenossenschaft Waldeck in Binningen. Der ehemalige Tiefbauunternehmer hatte die Idee eines Altersprojektes, musste aber bald feststellen, dass die Banken wegen des fehlenden Eigenkapitals tendenziell ablehnend auf Finanzierungsanfragen reagierten.

Kleingenossenschaften profitieren

Nur dank einer Bürgschaft der BGB konnte eine Überbauung mit insgesamt 34 Wohnungen verwirklicht und im Jahr 2002 bezogen werden. Zurzeit wird eine zweite Etappe mit weiteren 24 Wohnungen erstellt. Für Paul Rudin der beste Beweis, dass «wir mit unserem Konzept von Anfang an richtig lagen». Ein weiteres Beispiel ist die klassische Selbsthilfegenossenschaft Bratello aus Pratteln. Sie besitzt 21 Wohnungen und kämpfte als junge Baugenossenschaft wie so viele andere mit der Finanzierung ihres Bauvorhabens. Heinz Schiltknecht, Präsi-

dent der Genossenschaft, zeigt Verständnis für die Politik der Banken und ist darum «umso glücklicher gibts Gesellschaften wie die BGB, ohne deren Hilfe wir nicht hätten bauen können».

Kurt Rügger freut sich, dass der Bereich Bürgschaften bei der BGB wieder richtig Fuss gefasst hat. Trotzdem nennt er als wichtigstes Ziel der Geschäftsstelle eine verstärkte und effektive Öffentlichkeitsarbeit. Er will erreichen, dass bei der Finanzierung von Wohnraum wieder vermehrt an die Bürgschaft als sinnvolles Instrument gedacht wird.

Anzeige

RENESPA AG

Planungen und Bauerneuerungen

Ihr Partner für die Gebäudeerneuerung

Amriswilerstrasse 57a
8570 Weinfelden
Tel 071 626 40 20
Fax 071 626 40 39

Grindelstrasse 6
8304 Wallisellen
Tel 044 839 14 00
Fax 044 839 14 09

Vadianstrasse 59
9000 St. Gallen
Tel 071 220 87 20
Fax 071 220 87 21

info@renespa.ch



- Liegenschaftsanalysen
- Generalplanungen
- Bauleitungen
- Bauherrentreuhand

Wir sind Ihr Partner als

- Architekt
- Generalplaner
- Generalunternehmer
- Totalunternehmer