Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 56 (1981)

Heft: 5

Artikel: 25 Jahre Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft schweiz. Bau- und Wohngenossenschaften, Basel

Autor: Matter, Emil

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-105061

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 26.07.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

25 Jahre Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft schweiz. Bau- und Wohngenossenschaften, Basel

Am 29. Januar 1950 verwarf das Schweizervolk die Wohnbauvorlage. In der Folge sistierten nicht nur der Bund, sondern auch viele Kantone Wohnbauhilfen in jeder Form. Für bauwillige Baugenossenschaften entstanden grosse Schwierigkeiten, die Finanzierung ihrer Wohnbauten in genügender Höhe sicherzustellen. Sehr rasch stellte sich auch heraus, dass die Beschaffung von preisgünstigen Wohnungen in keiner Weise gelöst und der negative Entscheid des Schweizervolkes falsch war, der später mit grossem Aufwand und unter Zeitdruck korrigiert werden musste. In jenen 50er Jahren tauchte die Idee der Schaffung einer eigenen Selbsthilfeorganisation zur Erleichterung der Finanzierung der genossenschaftlichen Wohnbauten auf. Es war die Baugenossenschaft Dreitannen in Olten, die beim Verband das Studium dieses Problems anregte. Die Verbandssektion Basel beantragte in der Folge die Schaffung einer eigenen Bürgschaftsgenossenschaft. Dagegen wurde geltend gemacht, die Gemeinwesen seien besser in der Lage, die grossen Risiken der Verbürgung von Nachgangshypotheken zu tragen. Eine eigene Bürgschaftsgenossenschaft hätte zudem voraussichtlich eine zu schmale Basis, um das Vertrauen für die Bürgschaftsverpflichtungen zu erringen. Auch sollte die öffentliche Hand nicht so leicht aus ihrer Pflicht der Bürgschaftsleistung entlassen werden!

Nach gründlichen Abklärungen wurde der Schritt zur Schaffung einer eigenen Bürgschaftsgenossenschaft dennoch gewagt. Am 26. Mai 1956 erfolgte in Olten in Anwesenheit von 300 Delegierten aus 147 Bau- und Wohngenossenschaften und 20 Vertretern von Banken, privaten und öffentlichen Körperschaften, unter dem Vorsitz von Stadtrat Jakob Peter, die Gründung unserer Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft.

Das in Aussicht gestellte Genossenschaftskapital wurde gleich im ersten Jahr mit Fr. 589 000.– einbezahlt, ausserdem wurden Garantieverpflichtungen von Fr. 103 500.– zugesichert. Der Vorstand konstituierte sich unter dem initiativen Präsidenten Fritz Nussbaumer, Riehen. Bereits im ersten Jahr konnten elf Verbürgungen im Gesamtbetrage von Fr. 837 400.– übernommen werden. Die Geschäftsführung lag seit der Gründung in den Händen bewährter Fachleute der Zürcher Kantonalbank, der Herren Direktoren Hans Bänninger bis 1976 und Walter Albrecht seit 1976, assistiert von einer Prüfungskommission und administrativ unterstützt von Fräulein M. Sutter.

Bürgschaftsgesuche müssen gründlich und sorgfältig geprüft werden. Der Entscheid zu einer Verbürgung einer Nachgangshypothek bis zu 90% der Anlagekosten muss auch Schwankungen und veränderte Ertragslagen auf dem Wohnungsmarkt (Leerwohnungsbestände) einkalkulieren. Neben Statuten und Reglement der Bürgschaftsgenossenschaft finden die Grundsätze des Schätzungsreglementes der Pfandbriefzentrale der schweizerischen Kantonalbanken Anwendung.

Seit dem Bestehen unserer Bürgschaftsgenossenschaft sind rund 150 Verbürgungen zugesichert und effektuiert worden. Erfreulicherweise sind bis heute keine Verluste eingetreten. In kritischen Fällen der letzten Jahre konnten auch mit Hilfe von Banken, des Bundes und des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen Sanierungsaktionen erfolgreich durchgeführt werden.

In den Jahren 1965 bis 1975 steigerte sich die verbürgte Summe von 4,0 Millionen Franken auf 23,0 Millionen Franken. Hingegen zeichnete sich in den letzten Jahren wegen der möglichen Verbürgung durch den Bund und einzelne Kantone sowie der doch eher stagnierenden Bautätigkeit der Genossenschaften eine Verminderung der Bürgschaftsbegehren bei unserer Genossenschaft ab.

Die Verbürgung hoher Belehnungen setzt Vertrauen in die Bürgin voraus. Unsere Bürgschaftsgenossenschaft konnte dieses Vertrauen von Beginn an bei den Banken erreichen. Grundlage dazu ist neben der sorgfältigen Geschäftsführung das vorhandene Genossenschaftskapital. Dieses umfasst heute 2,9 Millionen Franken einbezahltes Anteilscheinkapital und eine Delcredere-Reserve von 1,61 Millionen Franken (inklusive vorgesehene Zuweisung aus Rechnung 1980). Daneben sind weitere Fr. 105 000.– Garantieverpflichtungen zugesagt. Damit werden rund 22% der per Ende 1980 eingegangenen Bürgschaftsverpflichtungen von 20,8 Millionen Franken gedeckt, weit mehr als gemäss Statuten (10%) gefordert sind. Diese Eigenkapitalbasis ist gesund und liesse praktisch eine Verdoppelung des heutigen Bürgschaftsengagements zu.

Unsere Hilfeleistung erfolgt vor allem dort, wo die öffentliche Hand die Endfinanzierung des genossenschaftlichen Wohnungsbaues nicht durch die Verbürgung der Nachgangshypotheken ermöglicht. Wir werden uns dafür einsetzen, dass die guten Dienste unserer Selbsthilfegenossenschaft auch in Zukunft den Bau- und Wohngenossenschaften zur Verfügung stehen werden.

Aus Anlass des 25jährigen Bestehens gilt der Dank den leider allzufrüh verstorbenen Präsidenten Fritz Nussbaumer (1956 bis 1962) und Hans Portmann (1962 bis 1967), aber auch den Geschäftsführern, ihrer Mitarbeiterin, den Vorstandsmitgliedern und allen Genossenschaftern, die in irgendeiner Weise mitgeholfen haben, die Tätigkeit der Bürgschaftsgenossenschaft zu unterstützen. Unser Dank geht nicht zuletzt an den Schweizerischen Verband für Wohnungswesen und an die Banken, die uns ihr Vertrauen geschenkt haben.

Emil Matter, Präsident