

Notizbuch

Objekttyp: **Group**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **74 (1999)**

Heft 2: **Schwere Pressluftschlämmer zerteilen die Trümmer der alten Siedlung. An ihrer Stelle wächst jetzt ein Neubau in den Winterhimmel**

PDF erstellt am: **23.09.2024**

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 Hypothekar-Bürgschafts- genossenschaft: (K)ein Mauerblümchen

Den Grundstein aller genossenschaftlichen Bauvorhaben legen die Banken mit ihrem Kredit. Fehler der jüngsten Vergangenheit haben freilich die Finanzinstitute vorsichtig werden lassen. Den Preis dafür zahlen natürlich nicht die Spekulanten, die Konkurs gegangen sind. Sondern zum Beispiel die Baugenossenschaften über die höheren Margen in den Hypothekarzinsen. Vor allem die zweiten Hypotheken werden durch die üblich gewordenen Risikoprämien arg verteuert. Mehr noch: Ab und zu weigern die Banken sich geradezu, bis zu jenem Ausmass zu finanzieren, das eine Baugenossenschaft mit ihren notorisch tiefen Eigenmitteln benötigt. Zum Glück gibt es den Solidaritätsfonds und den Fonds de Roulement, aus denen der SVW solche Finanzierungslücken bei seinen Mitgliedern überbrücken kann. Die beiden Fonds verzeichnen denn auch eine beachtliche Nachfrage.

Viel zu wenig bekannt ist hingegen, dass die Baugenossenschaften auch über eine «eigene» Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft verfügen. Man darf so sagen, weil die Mitglieder dieser Genossenschaft, abgekürzt HBG, überwiegend Baugenossenschaften sind. Dazu kommt eine Anzahl Banken, die zusammen ein erhebliches Anteilscheinkapital aufgebracht haben.

Notizbuch

von Fritz Nigg

Die HBG verbürgt nachrangige Hypotheken gemeinnütziger Wohnbauträger. Ihre Bürgschaften sind solidarisch. Das heisst, wenn der Schuldner seiner Zahlungspflicht nicht nachkommt, muss die HBG ohne Wenn und Aber die Zahlungen leisten. Trotzdem sind manche Banken skeptisch, wenn sie das Wort Bürgschaft hören. Erfahrungen mit der Bundesbürgschaft nach WEG, die anders geartet ist, und mit illiquiden Bürgschaftsgenossenschaften spielen hier hinein. Bezogen auf die HBG, sind die Bedenken aber völlig unbegründet. Im Gespräch mit den Verantwortlichen der Banken gelingt es denn auch meist, sie zu zerstreuen und die Banken zu überzeugen, dass die Verbürgung auch für sie vorteilhaft ist.

Alle können sparen

Speziell interessant ist eine Bürgschaft der HBG aber für die Baugenossenschaften. Zum einen ermöglicht sie ihnen eine Belehnung bis zu einer Höhe, wie sie die Bank sonst nicht akzeptiert hätte. Zum anderen

sind gewisse Banken bereit, für verbürgte Hypotheken einen deutlich tieferen Zinssatz zu gewähren, weil ihr Risiko so viel kleiner ist. Die Einsparung macht in der Regel weit mehr aus als die Kosten der Bürgschaft, die natürlich nicht ganz gratis abgegeben wird. – In jenen Fällen, da der Bund durch eine Rückbürgschaft sogar noch das Engagement der HBG rückversichert, braucht die Bank ferner nicht so viel Eigenmittel zu hinterlegen wie bei anderen Hypothekengeschäften, womit sie dann doppelt spart. Und schliesslich gibt mit der HBG ein sehr erfahrenes Gremium der Bank gratis eine «second opinion» zu ihrem Geschäft ab.

Trotz ihrer Vorteile sind die Bürgschaften ausserhalb des Rayons der Zürcher Kantonalbank, der die Geschäftsführung der HBG obliegt, wenig verbreitet. Sie sind schlicht zu wenig bekannt. Aber vielleicht war die HBG bisher einfach zu bescheiden, ihre Leistungen an die grosse Glocke zu hängen, und so muss es eben jemand anders für sie tun. ■

AGENDA

Datum	Zeit	Ort	Anlass/Kurzbeschreibung	Kontakt	Auskunft
11.3.99	8.30–16.30 Uhr	Winterthur Hotel Wartmann	Kurs: Wohnungsabnahme Dieser Kurs wird die häufig gestellten Fragen betreffend Übergabe praxisbezogen behandeln. Kosten Fr. 230.– (inkl. Mittagessen)	SVW-Geschäftsstelle Bucheggstrasse 109 8057 Zürich	01/362 42 40
18.3.99	13.30–17.30 Uhr	Hotel Kreuz	Kurs: Mietrecht In Wohnbaugenossenschaften sind neben ganz gewöhnlichen rechtlichen Schwierigkeiten auch Mietrechtsprobleme spezieller Art zu lösen. Der Kurs richtet sich an alle, die im Rahmen einer gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaft mit Mietrecht zu tun haben. Kosten Fr. 130.– (inkl. Pausengetränk)	SVW-Geschäftsstelle Bucheggstrasse 109 8057 Zürich	01/362 42 40
24.3.99	17.00–18.30 Uhr	Au Premier Zürich HB	Kurs: Gesprächsforum Geld beschaffen auf neuen Wegen – reicht die EWG? Alle Besucher dieses Forums werden am Schluss etwas klarer sehen, wie es mit der Finanzierung im gemeinnützigen Wohnungsbau weitergeht. Kosten Fr. 15.– (ohne Apéro), Fr. 30.– (mit Apéro)	SVW-Geschäftsstelle Bucheggstrasse 109 8057 Zürich	01/362 42 40
16.4.99	13.30–16.30 Uhr	Zürcher Hochschule Winterthur	Kurs: Wohnungslüftung Mit richtiger Wohnungslüftung Krankheiten, Schäden und Konflikte vermeiden. Der Kurs richtet sich an Verantwortliche für Neubauten und Renovationen, an Vorstandsmitglieder und Geschäftsführer/-innen. Kosten Fr. 150.– (inkl. Pausengetränk)	SVW-Geschäftsstelle Bucheggstrasse 109 8057 Zürich	01/362 42 40