Merkblatt Nr. 10d
Aus der Reihe Fachpublikationen

Vorteilhafte Hypotheken dank Verbürgung durch die Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft hbg

1. Allgemeines zur Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft hbg

Die hbg ist eine Genossenschaft, die getragen wird von den Baugenossenschaften sowie einer Anzahl Banken. Sie erteilt Bürgschaften für grundpfandgesicherte Darlehen und Kredite (Hypothekarkredite), die von gemeinnützigen, insbesondere genossenschaftlichen Wohnbauträgern aufgenommen werden. Die Bürgschaften der hbg dienen dem kreditgebenden Finanzinstitut zusätzlich zum Grundpfand (Schuldbrief, Grundpfandverschreibung) als Sicherheit für den Fall, dass der Hypothekarschuldner die finanziellen Verpflichtungen nicht erfüllt. Bürgschaften der hbg sind in der Regel solidarisch, sodass nötigenfalls die hbg an Stelle des Schuldners zur Zahlung herangezogen werden kann.

2. Zweck der Verbürgung

Ein Hypothekarkredit wird durch eine Bürgschaft abgesichert, um:

a) eine Belehnung in höherem Ausmass zu erhalten als durch ein lediglich grundpfändlich gesichertes Darlehen (in der Regel maximal 90% der Anlagekosten);

b) einen tieferen Zinssatz des Hypothekarkredits zu erzielen.

Bürgschaften sind erhältlich für die Finanzierung von Neubauvorhaben (auch im Baurecht), Renovationen und den Erwerb von Wohnhäusern.

3. Kosten einer Bürgschaft

Als Entgelt für die Bürgschaft entrichtet die bürgschaftsnehmende Genossenschaft (bzw. der Wohnbauträger mit anderer Rechtsform) der hbg eine Prämie. Sie beträgt zurzeit jährlich 0.25% vom jeweiligen verbürgten Höchsthaftungsbetrag bei Mietobjekten und 0.50% bei Verkaufsobjekten.

Ferner sind die Bürgschaftsnehmer verpflichtet, sich am Anteilscheinkapital der hbg zu beteiligen. Die Beteiligung beträgt bis zu 3% der ursprünglich verbürgten Schuldsumme bei Mietobjekten und 6% bei Verkaufsobjekten. Die Anteilscheine sind in jährlichen Raten einzuzahlen, bis der vereinbarte Gesamtbetrag erreicht ist. Sofern eine Liegenschaft geschätzt werden muss, können die anfallenden Kosten dem Gesuchsteller verrechnet werden.

4. Rückbürgschaft des Bundes

Der Bund kann für einzelne Bürgschaften der hbg im Rahmen des Wohnraumförderungsgesetzes (WFG) die Rückbürgschaft gewähren.

5. Voraussetzungen für den Erhalt einer Bürgschaft

Um ein Gesuch einzureichen, muss der Gesuchsteller Mitglied der hbg sein. Da die hbg ein Solidarwerk der Genossenschaftsbewegung ist, steht der Beitritt zur hbg nur jenen Wohnbauträgern offen, die Wohnbaugenossenschaften Schweiz oder einer anderen vom Bund anerkannten Dachorganisation angehören.

Voraussetzung für die Gewährung einer Bürgschaft ist in jedem Fall, dass das Bau-, Renovations- oder Kaufvorhaben baulich und kostenmässig den Bedürfnissen des lokalen Wohnungsmarktes entspricht.

Die Rückbürgschaft des Bundes setzt voraus, dass Wohnbauträger und Projekt den von ihm festgelegten Bedingungen entsprechen. Die Gesuche werden einer technischen Prüfung gemäss Wohnungs-Bewertungs-System WBS, Ausgabe 2015, unterzogen.

Die durch die hbg verbürgte Schuld ist zu amortisieren. Die Rückzahlung der Schuld hat in der Regel ratenweise innert 25 Jahren zu erfolgen. Der Beginn der Rückzahlung kann bis zu drei Jahren aufgeschoben werden.

6. Prüfung der Gesuche

Die Gesuche um Bürgschaften werden von einer Kommission der hbg geprüft. Die Prüfung umfasst bezüglich:

a) Projekt
- technische und bauliche Belange
- finanzielle Belange (Anlagekosten, Finanzierung, Ertragsverhältnisse)
- Marktverhältnisse (Bedürfnisse, Vermietbarkeit, Verkäuflichkeit)

b) Gesuchsteller
- Genossenschaftsstatuten (Art und Zweck der Genossenschaft)
- Bonität und Vertrauenswürdigkeit der Organe

Den Entscheid über die geprüften Gesuche trifft der Vorstand der hbg, der auch die Konditionen (Prämie, Beteiligung am Anteilscheinkapital) bestimmt.

7. Gesuche

Gesuche um Bürgschaften sind der Geschäftsstelle der hbg mit dem gemeinsamen Gesuchsformular (zu finden auf der Homepage des BWO - www.bwo.admin.ch) einzureichen.

Einem Gesuch sind beizulegen:

a) Für Neubauprojekte:
- Katasterplan / Situationsplan
- Baupläne 1:100, eventuell 1:50 (Grundrisse, Schnitte, Fassaden)
- Aktueller Grundbuchauszug (nicht älter als 6 Monate) mit Angabe der Grundpfandtitel
- Baubewilligung (Nachlieferung möglich)
- Kostenvoranschlag
- Baubeschrieb

- Mietzinsaufstellung
- Total- oder Generalunternehmervertrag
- Kaufvertrag Land / Baurechtsvertrag (wenn Land im Baurecht)
- Baukredit- und Finanzierungszusicherung des Darlehensgebers / Ausweis Eigenmittel
- Bei Altlasten oder Altlastenverdacht: Auszug aus dem Altlastenverdachtsflächenkataster / Stammdatenblatt.

Zusätzlich bei Stockwerkeigentum:
- Stockwerksbegründung
- Nutzungs- und Verwaltungsreglement

b) Für Umbau- und Sanierungsprojekte sind soweit nötig analoge Unterlagen einzureichen.

Ferner sind in jedem Fall beizulegen:
- Statuten der Genossenschaft
- Bilanz mit Gewinn- und Verlustrechnung sowie Revisionsbericht der letzten drei Jahre.
- Liste über Mitglieder des Vorstandes
- Nachweis der Mitgliedschaft bei Wohnbaugenossenschaften Schweiz oder bei einer anderen vom Bund anerkannten Dachorganisation.

Zusätzliche Informationen sind im Reglement für das Verfahren bei der Bürgschaftsgewährung der hbg enthalten (www.hbg-cch.ch).

Auskünfte erteilt:

Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft schweizerischer Bau- und Wohngenossenschaften, hbg
Geschäftsstelle:
c/o Zürcher Kantonalbank
Manfred Glöckler, FSK2
Postfach
8010 Zürich
Telefon: 044 292 30 25
Mail: manfred.gloeckler@zkb.ch
Webpage: www.hbg-cch.ch

18. August 2021

© Der Nachdruck ist nur mit ausdrücklicher Erlaubnis des Herausgebers gestattet:

Wohnbaugenossenschaften Schweiz
Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Hofackerstrasse 32
8032 Zürich
Telefon 044 360 28 40
www.wbg-schweiz.ch
info@wbg-schweiz.ch